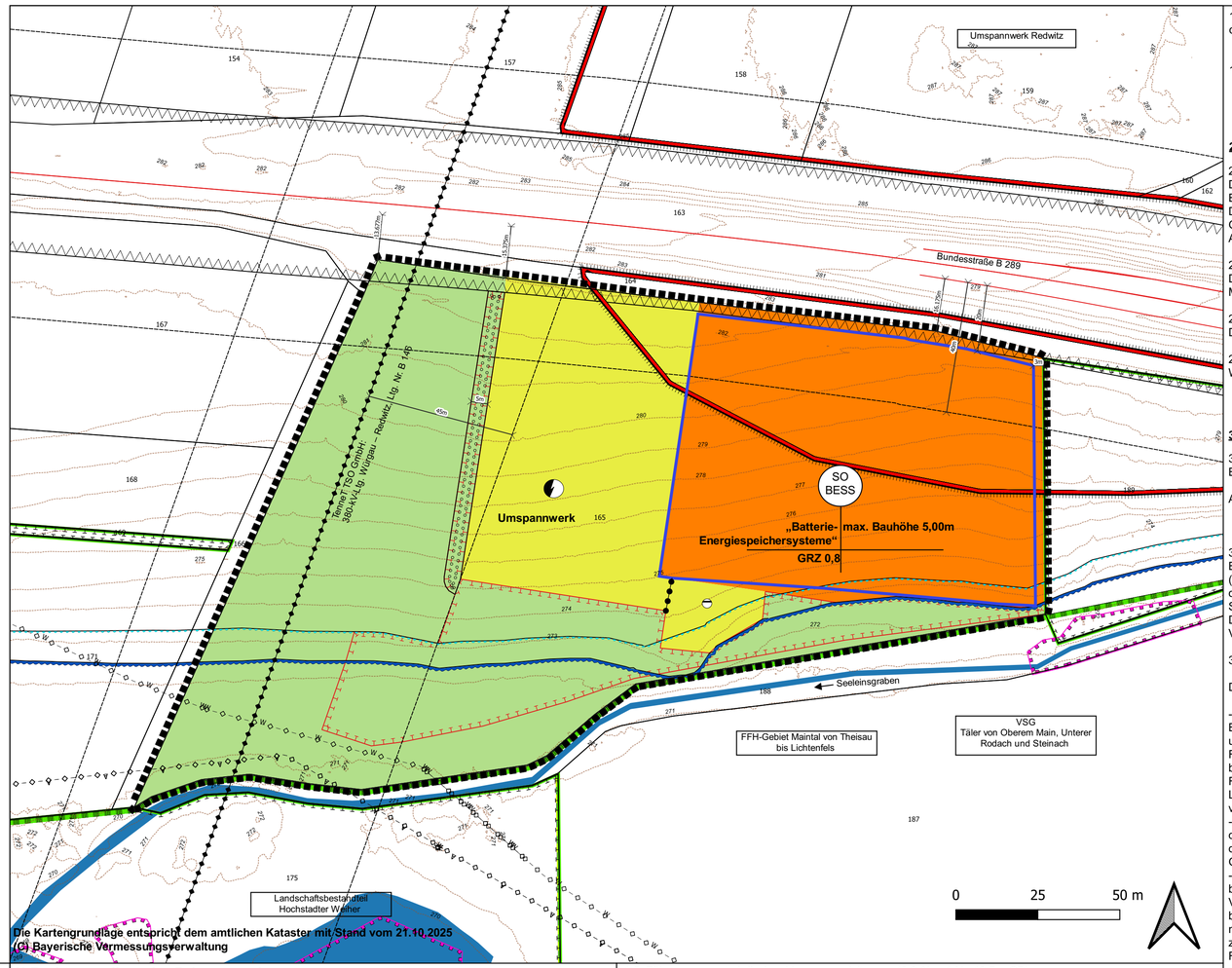

Die Kartengrundlage entspricht dem amtlichen Kataster mit Stand vom 21.10.2025
(C) Bayerische Vermessungsverwaltung

A) Rechtsgrundlage des Bebauungsplanes

Gemäß
- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch die §§ 4 und 5 des Gesetzes vom 25. Juli 2025 (GVBl. S. 254) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist
- Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2024 (GVBl. S. 573) geändert worden ist
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch § 10 des Gesetzes vom 25. Juli 2025 (GVBl. S. 254) geändert worden ist
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist

beschließt der Markt Marktzeuln den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Sondergebiet Batteriespeicher Zettlitz V Fl.-Nr. 165" i.S.d. § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 30 Abs. 2 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs. 2 BayBO und Art. 23 GO als Satzung.

B) Zeichnerische und textliche Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB

1.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1.1. Sonstiges Sondergebiet für „Batterie-Energiespeichersysteme“ (§ 11 Abs. 2 BauNVO) SO BESS
Zulässig sind Batterie-Energiespeichersysteme (BESS).
Zulässig sind die der Zweckbestimmung des Sondergebiets unmittelbar dienenden Nebenanlagen zur Umwandlung und Abgabe von elektrischer Energie. Die Anlagen zur Speicherung elektrischer Energie können mit der Nennleistung Energie aus dem öffentlichen Netz beziehen und abgeben. Ein baulicher, technischer oder funktionaler Zusammenhang der Speicher zu anderen Anlagen zur Erzeugung, Umwandlung, Speicherung und Abgabe von elektrischer Energie, insbesondere Stromerzeugungsanlagen, ist nicht notwendig ("Stand-alone-Speicher").

Gemäß § 12 Abs. 3a Satz 1 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB wird festgesetzt, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag mit dem Markt Marktzeuln verpflichtet.
Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind gemäß § 12 Abs. 3a Satz 2 BauGB zulässig.

1.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.2.1. Grundflächenzahl
Gemäß § 19 BauNVO wird eine maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. **GRZ 0,8**

1.2.2. Höhe baulicher Anlagen
Die maximal zulässige Bauhöhe beträgt 5,00m (§ 18 BauNVO). **max. Bauhöhe 5,00m**
Gemessen wird von der Geländeoberfläche bis zum obersten baulichen Abschluss einer baulichen Anlage.

1.2.3. Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB)
Der Untere Bezugspunkt baulicher Anlagen i.S.v. Festsetzung Zif. 1.2.2 muss zwingend oberhalb von 272,75 Metern ü.NN. liegen.

1.3. Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

1.3.1. Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

1.4. Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
Fläche für ein Umspannwerk.

1.5. Führung von unterirdischen Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

- Trinkwasserleitung
- Mischwasserkanal

1.6. die Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Regenrückhaltebecken (Planung)

1.7. private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

1.8. Gebiete, in denen bei der Errichtung baulicher Anlagen bestimmte bauliche oder technische Maßnahmen getroffen werden müssen, die der Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden dienen, sowie die Art dieser Maßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB)

Innerhalb des berechneten Wirkungsbereichs eines Extremhochwassers des Mains (vgl. § 9 Abs. 6a BauGB) müssen bauliche Anlagen mindestens auf einer Höhe von 273,40 Metern ü.NN. liegen. Ausgenommen sind bauliche Anlagen, die im Überflutungsfall keine schweren Sachschäden davontragen und den Abfluss des Hochwassers nicht erheblich beeinträchtigen.

1.9. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1.9.1. Ausgleichsflächen
A1: Entwicklung Extensivwiese
- Erstgestaltungsmaßnahme
Ackerflächen sind in eine Wiese umzuwandeln und mit einer autochthonen, krautreichen Saatgutmischung einzusäen. In den ersten drei Jahren ist eine mehrschürige Mahd samt Abtransport des Mähguts erforderlich.
- Pflegemaßnahmen
Die Wiesenflächen sind als Extensivwiesen maximal ein- zweimal im Jahr zu mähen. Die Mahd darf erst ab dem 15. Juni erfolgen, das Mähgut ist abzufahren. Das Mulchen der Flächen ist nicht zulässig. Es ist ein Altgrasstreifen bei der Erstmahd bis zur nächstjährigen Mahd von 5-20% zu belassen. Die Schnitthöhe muss mindestens acht Zentimeter betragen.

A2: Entwicklung von freiwachsenden mesophilen Hecken

1.9.2. spezieller Artenschutz
Angrenzende nach Naturschutzrecht geschützte Gebiete sind während der Baumaßnahmen mit einem Biotopschutzzaun zu sichern.
Weitere Maßnahmen werden nach Vorliegen der Gutachten festgesetzt.

1.9.3. Bodenschutz
Bei den Erdarbeiten anfallender, unbelasteter Mutterboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wieder zu verwerten oder einer Wiederverwertung zuzuführen.

1.10. Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
1. Lichtanlagen sind gemäß dem Stand der Technik zu errichten und zu betreiben.
2. Innerhalb der Betriebsstätten darf Lichtlenkung ausschließlich in die Bereiche erfolgen, die künstlich beleuchtet werden müssen. Dies ist gegebenenfalls durch zusätzliche technische Maßnahmen sicherzustellen. Diese umfassen: Abschirmblenden, optische Einrichtungen wie Spiegel und Reflektoren, Leuchten mit begrenztem Abstrahlwinkel.

1.11. Pflanzgebote
Umgrenzung für die Anpflanzung einer freiwachsenden, dreireihigen Hecke.

Pflanzliste:
Cornus mas (Kornelkirsche), Corylus avellana (Hasel), Crataeus monogyna (Weißdorn), Crataegus laevigata (Weißdorn), Lonicera xylosteum (Heckenkirsche), Prunus spinosa (Schlehe), Rosa canina (Hundsrose), Rosa rubiginosa (Wein-Rose)

Die Gehölzpflanzung sind bis zum Erreichen der erforderlichen Wuchshöhe gegen Verbiss zu schützen und anschließend fachgerecht zu pflegen.
Alle Anpflanzungen müssen spätestens ein Jahr nach Abschluss der Bauarbeiten für das Vorhaben erfolgt sein. Ausgefallene Pflanzen oder Teile der Vegetation, die absehbar nicht den erforderlichen Zuwachs bzw. vitale Stabilität leisten werden, sind rechtzeitig gleichwertig zu ersetzen.

1.12. Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes/ des Vorhaben- und Erschließungsplanes

1.13. Abgrenzung der unterschiedlichen Nutzungen

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach Art. 81 Abs.2 BayBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

2.1. Einfriedungen
Die Einfriedungen müssen gegenüber angrenzenden öffentlichen Feld- und Waldwegen 0,5m zurückversetzt werden.
Einfriedungen müssen einen Mindestabstand von 15,00m zur Bundesstraße B 289 einhalten.
Die Höhe darf incl. Übersteigschutz 2,50m nicht überschreiten.
Gemessen wird von dem Schnittpunkt der Zaunpfosten/Säulen mit der Geländeoberfläche bis zum obersten Abschluss des Zauns inklusive Übersteigschutz.

2.2. Dacheindeckungen/Verkleidungen
Dacheindeckungen und Fassadenverkleidungen aus unbeschichtetem Kupfer oder Zinkblech sowie aus bleihaltigen Materialien sind nicht zulässig.

2.3. Gestaltung
Die Container des BESS sind in gedeckten Grüntönen auszuführen.

2.4. Werbeanlagen
Werbeanlagen sind nicht zulässig.

3. Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs. 6, 6a BauGB

3.1 Bodendenkmäler
Bodeneingriffe aller Art bedürfen im Rahmen der vorgelegten Planung einer Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG.

Ausdehnung bekannter Bodendenkmäler:

3.2 Deutsche Telekom Technik GmbH
Bei Verlegung von Starkstromkabeln auch außerhalb des Planbereiches sind die gesetzlichen Normen und Regelungen (Abstände zu Telekommunikationsanlagen) zu beachten. Eine Überbauung bestehender Anlagen ist unzulässig, da dadurch eine spätere ordnungsgemäße Unterhaltung der Anlagen erheblich erschwert bzw. verhindert wird.
Sollten Änderungen oder Schutzmaßnahmen an den Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, so sind der Deutschen Telekom AG die durch den Ersatz oder die Verlegung dieser Anlagen entstehenden Kosten nach dem Verursacherprinzip zu erstatten.

3.3 TenneT TSO GmbH (380-kV-Ltg. Würgau – Redwitz, Ltg. Nr. B 146)

Die Leitungsschutzzone der 380-kV Freileitung Nr. B146 beträgt je 45,00 m beiderseits der Leitungsachse:

- Innerhalb der oben genannten Leitungsschutzzonen der Höchstspannungsfreileitungen ist nur eine eingeschränkte Bebauung möglich. Maßgebend sind hier die einschlägigen Vorschriften DIN EN 50341 „Freileitungen über AC 45 kV“ und DIN VDE 0105-100, in denen die Mindestabstände zwischen Verkehrsflächen, Bauwerken, Badeseen, Fischgewässern etc. zu den Leiterseilen, auch im ausgeschwungenen Zustand, festgelegt sind. Wir bitten deshalb zu beachten, dass alle Bauvorhaben (Häuser, Straßen, Straßenleuchten, Stellplätze, Fahnenmasten, Badeseen, Fischgewässer, Aufschüttungen, Abgrabungen, Anpflanzungen, etc.), die auf Grundstücken innerhalb der Leitungsschutzzonen liegen oder unmittelbar daran angrenzen, der TenneT TSO GmbH zwecks Stellungnahme vorzulegen sind.
- Um die Standsicherheit unserer Gittermaste nicht zu gefährden, dürfen im Mastschutzbereich (25,00 m im Radius um den Mittelpunkt) keine Abgrabungen oder sonstigen Maßnahmen, die das bestehende Erdniveau verändern, durchgeführt werden. Eine Unterschreitung dieses Sicherheitsabstandes ist nur nach Abstimmung mit der TenneT TSO GmbH zulässig.
- An Höchstspannungsfreileitungen sowie Umspannwerken können durch die Wirkung des elektrischen Feldes bei bestimmten Witterungsverhältnissen, insbesondere bei Regen, Nebel oder Raureif, Geräusche entstehen. Zur Vermeidung einer übermäßigen Lärmbelästigung bitten wir, bei der Bestimmung des Mindestabstands zwischen bestehenden Freileitungen sowie Umspannwerken und neuen Wohn- bzw. Industrie-/Gewerbe-gebieten, die Richtwerte nach der „Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz“ (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm) einzuhalten. Diese Richtwerte sollten auch bei der Neuaufstellung von Flächennutzungs- bzw. Landschaftsplänen berücksichtigt werden.
- Eine Überprüfung bezüglich der Einhaltung der Grenzwerte der elektrischen (5 kV/m) und magnetischen (100 µT) Feldstärken nach der 26. BImSchV ist noch nicht erfolgt, und müsste bei Bedarf nachgewiesen/berechnet werden.
- Emissionen von festen, flüssigen oder gasförmigen Stoffen, z. B. von Staub oder Wasserdampf, in unmittelbarer Nähe von Hochspannungsanlagen können deren Funktionsfähigkeit u.U. erheblich beeinträchtigen. Im Interesse einer störungsfreien öffentlichen Energieversorgung, bitten wir bei der Erstellung von Flächennutzungsplänen/ Bebauungsplänen diese Sachlage zu berücksichtigen.
- Wir weisen auch darauf hin, dass durch die im Nahbereich der Freileitungen vorhandenen elektrischen und magnetischen Felder besonders empfindliche elektronische Geräte gestört werden können.
- Anpflanzungen innerhalb der Leitungsschutzzone unserer Höchstspannungsfreileitungen müssen mit der TenneT TSO GmbH abgestimmt werden.
- Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass bei ungünstigen Witterungsverhältnissen Eisbrocken und Schneematschklumpen von den Traversen (seitliche Ausleger) und von den Leiterseilen abfallen können. Unter den Leiterseilen muss unter Umständen auch mit Vogelkot gerechnet werden. Wir bitten hier um Beachtung, gerade im Bereich evtl. geplanter Parkplatzflächen und Gebäude. Für die vorgenannten witterungs- und naturbedingten Schäden kann keine Haftung übernommen werden. Dies gilt auch für PV-Anlagen, die von uns überspannt werden.
- Die Bestands- und Betriebssicherheit der Höchstspannungsfreileitung muss jederzeit gewährleistet sein. Maßnahmen zur Sicherung des Leitungsbestandes und –betriebs, wie Korrosionsschutzarbeiten, Arbeiten zur Trassenfreihaltung von betriebsgefährdendem Aufwuchs bzw. auch die Erneuerung, Verstärkung oder ein durch Dritte veranlasster Umbau auf gleicher Trasse, unter Beibehaltung der Schutzzonen, müssen ungehindert durchgeführt werden können. Für Inspektions- und Wartungsarbeiten müssen der Zugang und die Zufahrt mittels LKW zu den Maststandorten weiterhin ungehindert möglich sein. Die Zugänglichkeit zur Leitungstrasse/zu den Leiterseilen muss ebenfalls gegeben sein.

3.4 Bundesstraße B 289
Bauverbotszone (§ 9 Abs. 1 FStrG)
20 Meter, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn

Baubeschränkungszone (§ 9 Abs. 2 FStrG)
40 Meter, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn

3.5 Schutzgebiete nach Naturschutzrecht
Nachrichtlich übernommen wurden:
- amtliche Biotopkartierung
- geschützter Landschaftsbestandteil „Hochstadter Weiher“ (§ 29 BNatSchG)
- Vogelschutzgebiet „Taeler von Oberem Main, Unterer Rodach und Steinach“
- FFH-Gebiet „Maintal von Theisau bis Lichtenfels“
- Ausgleichs- und Ersatzflächen

3.6 festgesetztes Überschwemmungsgebiet (§ 78 WHG)
Gemäß § 9 Abs. 6 BauGB erfolgt eine nachrichtliche Übernahme des festgesetzten Überschwemmungsgebietes (HQ100) des Mains.

Lagerung oder eine Baustelleneinrichtung innerhalb des Gebietes ist nicht zulässig.

3.7 Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten (§ 78b WHG)
Gemäß § 9 Abs. 6a BauGB erfolgt eine nachrichtliche Übernahme des berechneten Wirkungsbereichs eines Extremhochwassers (HQextrem) des Mains.

Lagerung oder eine Baustelleneinrichtung innerhalb des Gebietes ist nicht zulässig.

4. Hinweise

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	maximal zulässige Bauhöhe
Grundflächenzahl	

Grundstücksgrenzen

Höhenlinien

Übersichtsplan ohne Maßstab
(C) Bayerische Vermessungsverwaltung

C) Verfahrensvermerke

1. Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 15.09.2025 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am [Datum] 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 [Datum] hat in der Zeit vom [Datum] bis [Datum] 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 [Datum] hat in der Zeit vom [Datum] bis [Datum] stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom [Datum] wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom [Datum] bis [Datum] beteiligt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom [Datum] wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom [Datum] bis [Datum] im Internet veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurden folgende andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeiten vorgehalten: Öffentliche Auslegung in der Gemeindeverwaltung zu den üblichen Öffnungszeiten. Die Unterlagen wurden über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich gemacht.

6. Der Markt Marktzeuln hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom [Datum] den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom [Datum] als Satzung beschlossen.

Marktzeuln, den [Datum]

.....
Friedlein-Zech, Erster Bürgermeister

7. Ausgefertigt

Marktzeuln, den [Datum]

.....
Friedlein-Zech, Erster Bürgermeister

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

Marktzeuln, den [Datum]

.....
Friedlein-Zech, Erster Bürgermeister

1.88.13	Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für das "Sondergebiet Batteriespeicher Zettlitz V Fl.-Nr. 165" Markt Marktzeuln, Landkreis Lichtenfels
Entwurf Fassung vom: 08.12.2025	Maßstab 1:1.000

Entwurfsverfasser:
Am Kehlgraben 76
96317 Kronach
Tel. (09261)6062-0
e-mail: info@ivs-kronach.de
www.ivs-kronach.de

bearb. / gez.: se / se
Kronach, im November 2025

gmbh ivs
ingenieurbüro für bauwesen
beratende ingenieure