

Stadt Bad König
Stadtteil Bad König

Bebauungsplan
„Großbatteriespeicher“

B e g r ü n d u n g

VORENTWURF

planungsbüro für städtebau
görringer_hoffmann_bauer

im rauhen see 1
64846 groß-zimmern

telefon (060 71) 493 33
e-mail info@planung-ghb.de

Auftrags-Nr.: PC60013-P
Bearbeitet: Juli 2026

Inhaltsverzeichnis

1. Ziel und Zweck der Planung.....	3
2. Planverfahren	3
3. Plangebiet.....	3
4. Übergeordnete Planungen / Fachplanungen.....	4
4.1 Regionalplan Südhessen 2010	4
4.2 Flächennutzungsplan.....	5
4.3 Fachplanungen	6
5. Bestandsbeschreibung und -bewertung.....	7
6. Planung	9
6.1 Geplantes Vorhaben.....	9
7. Festsetzungen	10
8. Boden	10
9. Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen.....	11
10. Verkehrserschließung	12
11. Artenschutz.....	12
12. Eingriff und Ausgleich in Natur und Landschaft.....	12
13. Umweltprüfung	12
14. Städtebauliche Daten	13
15. Kosten	13

Anlage:

- Bestandsdokumentation zum Bebauungsplan „Großbatteriespeicher“ vom Juli 2026, Planungsbüro für Städtebau göringer hoffmann bauer, Groß-Zimmern

1. Ziel und Zweck der Planung

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Großbatteriespeichers auf einer ca. 0,2 ha große Fläche in der Gemarkung Bad König, unmittelbar neben der Umspannanlage, zu schaffen

2. Planverfahren

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren nach BauGB, d.h. mit Umweltprüfung erstellt.

Auf der Grundlage des vorliegenden Bebauungsplanvorentwurfs wird zunächst eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie eine frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

3. Plangebiet

Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet liegt ca. 0,5 km nordöstlich der bebauten Ortslage der Kernstadt, unmittelbar westlich des bestehenden Umspannwerks in Verlängerung der Mainstraße.

Die Lage des Plangebietes ist der nachfolgenden Übersichtskarte zu entnehmen.

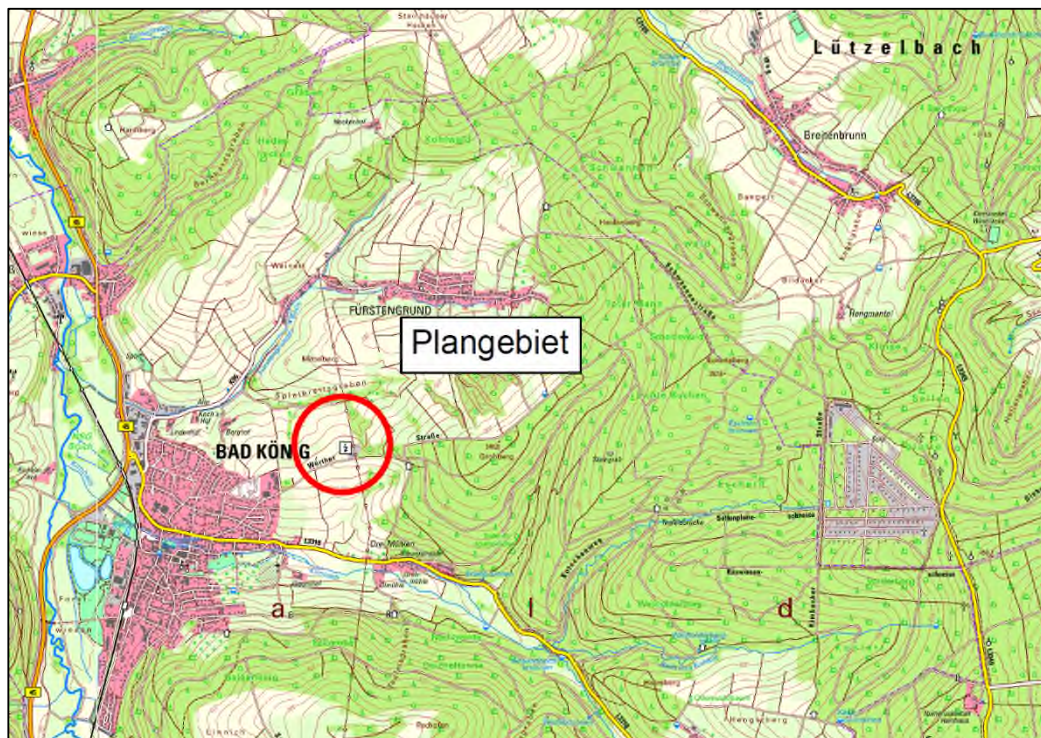


Abbildung 1: Ausschnitt Topographische Karte mit Lage des Plangebietes, unmaßstäblich
(Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation TK25, Blatt 6219/6220)

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst die östlichen Teilflächen der Flurstücke Gemarkung Bad König, Flur 15, Nr. 74/1 (teilweise), 78/2 (teilweise) und 79/2 (teilweise) sowie die Wegeparzellen 277 teilweise und 272 teilweise.

Die genaue Abgrenzung kann der nachfolgenden Karte entnommen werden.

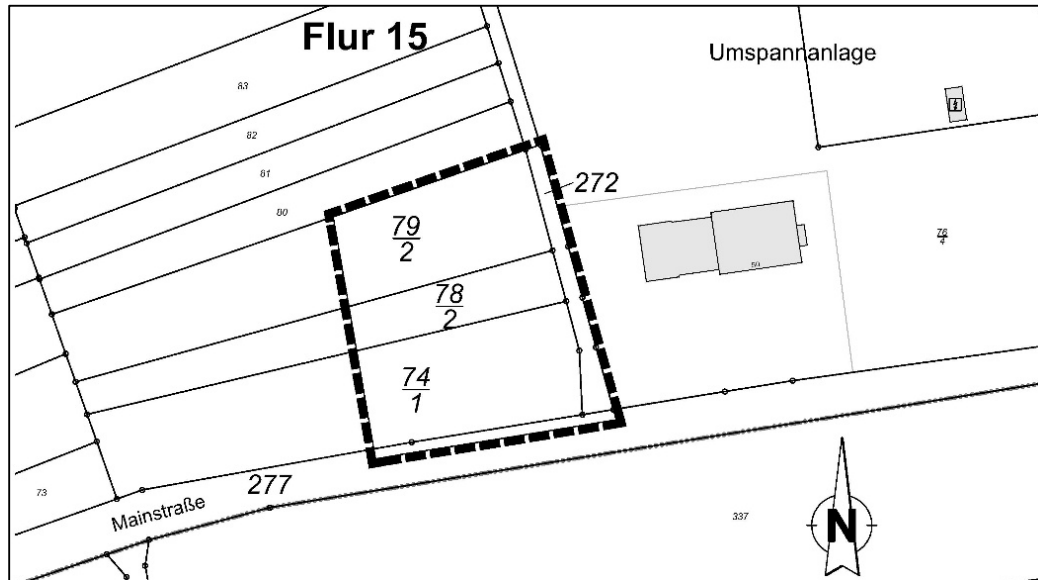


Abbildung 2: Kataster mit Geltungsbereich des Bebauungsplans, unmaßstäblich
(Datengrundlage Kataster: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation)

4. Übergeordnete Planungen / Fachplanungen

4.1 Regionalplan Südhessen 2010

Im Regionalplan Südhessen 2010 ist das Plangebiet als „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ ausgewiesen, überlagert mit der Schraffur „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“.

Die Ausweisungen des Regionalplanes Südhessen 2010 sind aus der nachfolgenden Abbildung ersichtlich.



Abbildung 3: Auszug aus dem Regionalplan Südhessen 2010
mit Lage des Plangebietes (roter Kreis), unmaßstäblich

4.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) stellt die Fläche des Plangebietes als Flächen für die Land- und Forstwirtschaft „Ackerflächen“ dar. Entlang der Wegeparzelle erfolgt die lineare Darstellung „Baumreihe, geplant“.

Bei den an das Plangebiet im Norden, Westen und Süden angrenzenden Flächen handelt es sich um Flächen für die Land- und Forstwirtschaft in Form von „Ackerflächen“. Die Flächen östlich des Plangebiets im Osten sind als Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen „Umspannwerk“ dargestellt.

Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes sind aus der nachfolgenden Abbildung ersichtlich.



Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Bad König mit Lage des Plangebietes (rote Markierung), unmaßstäblich

Der Flächennutzungsplan ist nicht parzellenscharf zu interpretieren.

Aufgrund der Kleinteiligkeit der geplanten Versorgungsfläche von ca. 0,12 ha und der festgesetzten GRZ von 0,5 werden die Grundzüge der Flächennutzungsplanung nicht berührt und der Bebauungsplan als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen.

4.3 Fachplanungen

Das Plangebiet liegt innerhalb des Naturparks Bergstraße- Odenwald.

Das Änderungsgebiet liegt nicht in einem Natur- oder Landschaftsschutzgebiet oder Natura-2000- Gebiet. Besonders geschützte Biotope gemäß § 30 Abs. 1 BNatSchG bzw. § 13 Abs. 1 HAGBNatSchG sind nicht bekannt.

Das Gebiet liegt auch nicht in einem Überschwemmungs-, Trinkwasserschutz- oder Heilquellenschutzgebiet.

Die Lage und Abgrenzungen der einzelnen Wasserschutzzone sind aus der nachfolgenden Abbildung ersichtlich.

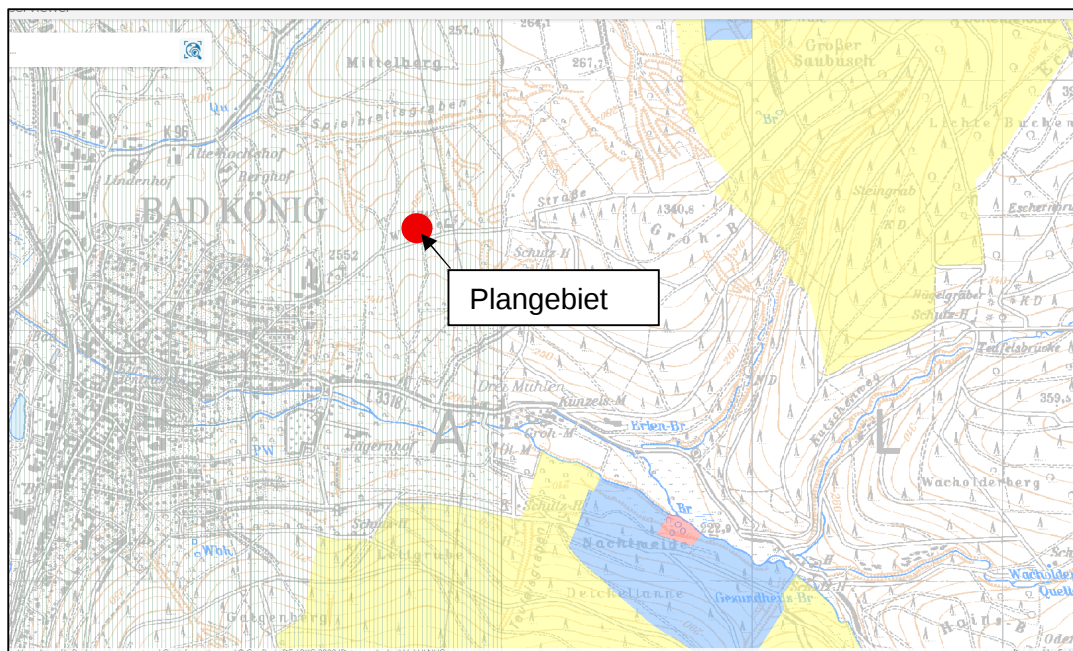


Abbildung 5: Lage des Plangebietes (rote Markierung) mit Darstellung der Wasserschutzzonen (Zone III – gelb, Zone II – blau, Zone I – rot), unmaßstäblich
(Fachinformationssystem Grundwasser- und Trinkwasserschutz Hessen (GruSchu); Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie; HLNUG))

5. Bestandsbeschreibung und -bewertung

Bei den Plangebietsflächen handelt es sich um die östlichen Teilflächen der Flurstücke Gemarkung Bad König, Flur 15 Nr. 74/1 78/2 und 79/2 die ebenfalls wie die östlichen Flächen als intensiv genutzte Ackerflächen zu beschreiben sind. Zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme im Juli 2026 handelt es sich um Flächen, die für den Maisanbau genutzt werden.

Südlich des Plangebietes verläuft der asphaltierte Weg welcher in Verlängerung der Mainstraße von der bebauten Ortslage in nordöstlicher Richtung zum Plangebiet führt.

Östlich des Plangebietes befindet sich ein Umspannwerk, dessen Gelände zum Plangebiet nach Westen und nach Süden hin durch eine dichte Gehölzstruktur aus einheimischen und standortgerechten Laubbäumen und Sträuchern eingegrünt ist. Als dominante Baum- und Straucharten sind dabei Hasel, Kirsche, Weißdorn, Hartriegel, Schlehe sowie vereinzelt Eiche und Hainbuche zu benennen.

Die Flächen des Umspannwerkes selbst sind vollständig eingezäunt (Metallzaun). Neben den baulichen und technischen Anlagen unterliegt die Fläche zum überwiegenden Teil einer extensiv gepflegten Grünlandvegetation zur Offenhaltung der Flächen.

Die zur inneren Erschließung bestehenden Wege sind geschottert.

Ein Wiesenweg verläuft dabei zur Erschließung der nördlich gelegenen Ackerflächen zwischen Plangebiet und Umspannwerk.

Auch die Flächen südlich des Plangebietes sind als intensiv genutzte Ackerflächen zu beschreiben.

Eine Übersicht über die derzeitige und das Plangebiet umgebende Nutzung liefert die nachfolgende Abbildung.



Abbildung 6: Bestandsdokumentation mit Plangebiet (weiße Markierung)

Luftbildquelle: NatureViewer - Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation 2025; Datengrundlage: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation und GeoBasis DE / BKG 2022

Einen weiteren Eindruck des Plangebietes und dessen Umgebung vermitteln die nachfolgenden Abbildungen / Aufnahmen. (Quelle: Eigene Aufnahmen Datum: 11.07.2026)

Abbildung 7: Blick vom südlich des Plangebietes verlaufenden Weg in westliche Richtung



Abbildung 8: Blick in nördlich Richtung auf den im Osten verlaufenden Wiesenweg



Abbildung 9: Blick vom östlich verlaufenden Wiesenweg in nordwestliche Richtung



Abbildung 10: Blick in östlich Richtung von dem im Süden verlaufenden Weg



Abbildung 11: Blick von Südosten auf das nordwestlich gelegene Gelände des Umspannwerks

Wie den im Planbild des Bebauungsplanes eingetragenen Höhenlinien entnommen werden kann steigt das Gelände des Plangebietes von dem südlich verlaufenden Weg nach Nordosten zunächst an und fällt dann in nordwestlicher Richtung wieder ab.

6. Planung

6.1 Geplantes Vorhaben

Die Firma GAIA aus Lambsheim beabsichtigt die Errichtung eines Großbatteriespeichers mit ca. 2,4 MW Leistung in unmittelbarer Nachbarschaft zu dem bestehenden Umspannwerk im Osten von Bad König.

Eine entsprechende Anschlusszusage des Netzbetreibers liegt vor. Der Bau des Großspeichers kann dazu beitragen, Schwankungen zwischen Energieerzeugung und -verbrauch auszugleichen und Energie bedarfsgerecht zur Verfügung zu stellen. Dies kann die Stabilität und die Zuverlässigkeit der Stromversorgung erhöhen und das Netz in Zeiten hoher Nachfrage entlasten. Zugleich kann er die Integration erneuerbarer Energien in die bestehende Infrastruktur unterstützen.

Geplant ist dabei die Errichtung eines sogenannten „Stand-Alone“-Batteriespeichers. Das Vorhaben ist aus der nachfolgenden Abbildung ersichtlich:

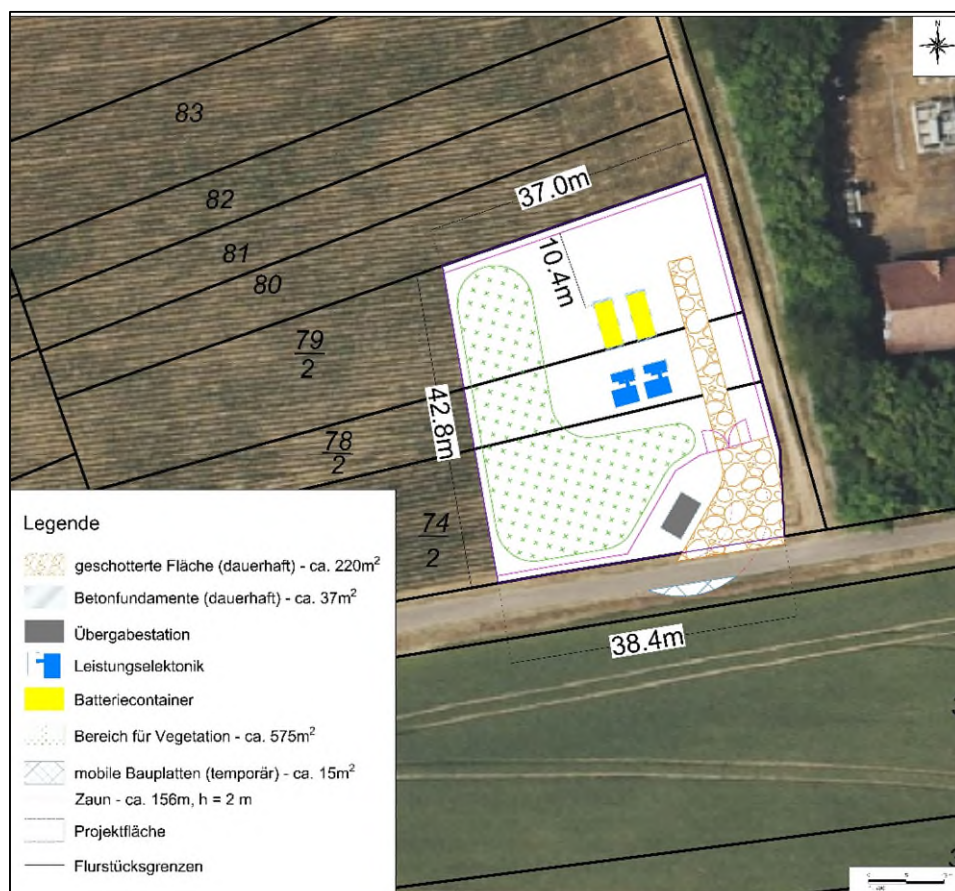


Abbildung 12: Quelle: Derzeitige Projektplanung Firma GAI

7. Festsetzungen

Für den geplanten Standort des Großbatteriespeichers wird eine „Fläche für die Speicherung von Strom“ festgesetzt, um sicherzustellen, dass nur diese Nutzung hier neben der Umspannanlage zulässig ist.

Als Maß der baulichen Nutzung wird eine Grundflächenzahl von 0,5 festgesetzt und die Höhe der baulichen Anlagen auf maximal 5 m begrenzt. Die zulässige Höhe bezieht sich auf das durch Höhenlinien im Bebauungsplan festgelegte Gelände.

Die festgesetzte GRZ ermöglicht dabei eine angemessene Ausnutzung des Geländes für die geplanten Speicher sowie eine bedarfsgerechte Erweiterung in der Zukunft. Bei der Größe der festgesetzten Fläche von ca. 0,12 ha bedeutet dies, dass maximal 0,06 ha für die geplanten Hauptanlagen in Anspruch genommen werden darf. Zusätzlich kann für zugeordnete Nebenanlagen wie Wechselrichter, Zisternen etc. nach § 19 BauNVO die zulässige Grundfläche bis zu 75 % ausgenutzt werden.

Mit Blick auf die Lage des Plangebietes im sogenannten Außenbereich wird die zulässige Höhe der baulichen Anlagen aus Gründen des Landschaftsbildes auf maximal 5 m beschränkt. Die Höhenbeschränkung ermöglicht somit auch eine Eingrünung durch die geplanten grünordnerischen Maßnahmen.

Zwecks Eingrünung des geplanten Großbatteriestandortes wird im Westen des Plangebietes eine „Private Grünfläche -Feldgehölz“ festgesetzt. In Ergänzung hierzu ist die entlang der nördlichen Plangeietsgrenze festgesetzte „Fläche für Anpflanzungen“ zu sehen.

Die Festsetzung dieser Flächen soll eine angemessene Eingrünung der geplanten Anlagen gewährleisten.

Weitergehende Festsetzungen und Differenzierungen erfolgen im Laufe des Planverfahrens.

8. Boden

Die Fläche des Plangebietes wird derzeit landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt. Im Vorfeld einer weitergehenden Bewertung des Schutzgutes „Boden“ im Rahmen des im weiteren Planverfahren zu erarbeitenden Umweltberichtes ist festzuhalten, dass die „bodenfunktionale Gesamtbewertung für die Raum- und Bauleitplanung“ in welcher einzelne Bodenfunktionsbewertungen zur Bodenfunktion (Lebensraum für Pflanzen, zur Funktion des Bodens im Wasserhaushalt und zur Funktion des Bodens als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium) für das Plangebiet eingehen, das Plangebiet in eine „mittlere“ Kategorie einordnen.

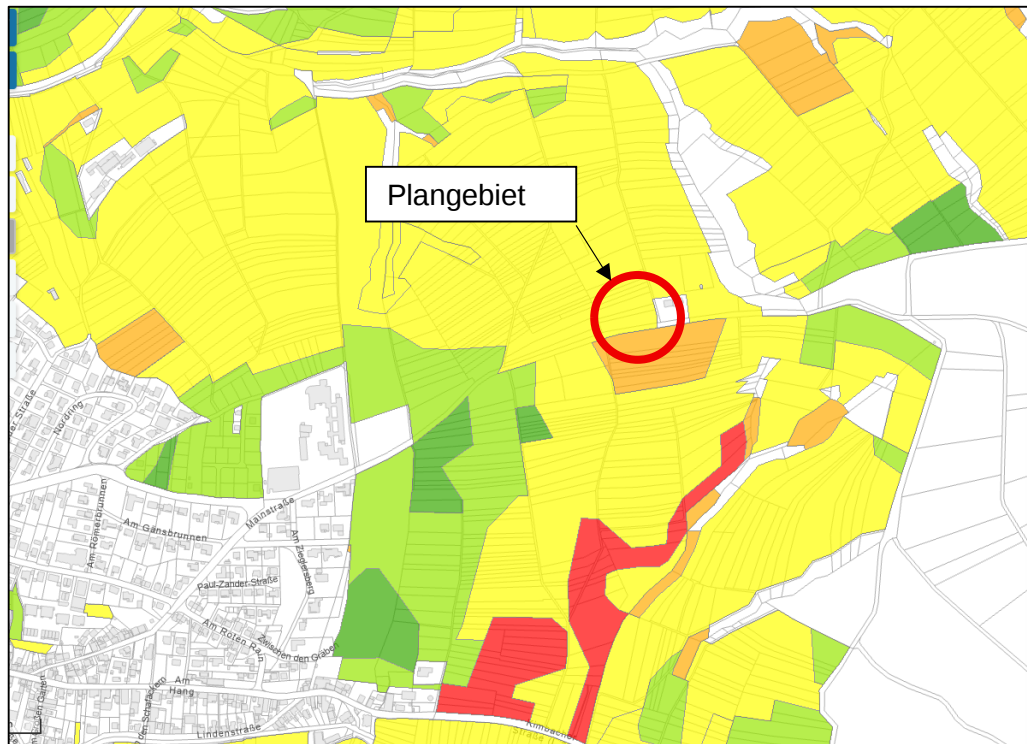


Abbildung 9: Karte mit Darstellung der Bodenfunktionalen Gesamtbewertung (BFDL) (orange – hoch, gelb – mittel, hellgrün- gering, dunkelgrün – sehr gering) mit Lage des Plangebietes
(www.bodenviewer.hessen.de)

9. Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen

Gemäß § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. (§1a Abs. 2 Satz 2 BauGB).

Im Rahmen der Abwägung sind diese Grundsätze zu berücksichtigen und auch die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen zu begründen. Dabei sollen auch die Möglichkeiten der Innenentwicklung berücksichtigt werden. Zu benennen sind dabei insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstände und Baulücken sowie andere Möglichkeiten der Nachverdichtung wie beispielsweise Aufstockungen und Umnutzungen.

Gleichzeitig zu berücksichtigen sind aber auch die besonderen Anforderungen an den Standort, die sich aus dem Nutzungszweck selbst ergeben.

Die Errichtung eines Großbatteriespeichers ist nur in unmittelbarer Nähe zu einem Umspannwerk und damit entsprechend kurzen Kabelwegen zu realisieren, da sonst mit Leitungsverlusten zu rechnen ist. Gleichzeitig ergibt sich eine bauplanungsrechtliche Einschränkung über die Kriterien des § 35 BauGB, die über den 200 m-Radius um Umspannwerke eine entsprechende räumliche Fokussierung vorsieht.

Im Rahmen der Abwägung wird auch mit Blick auf die geringe Größe der Flächeninanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen von insgesamt ca. 0,2 ha und unter Berücksichtigung der Zielsetzung, der Errichtung eines Standorts für eine Großbatteriespeichers zur Speicherung von Strom, der geplanten Nutzung Vorrang eingeräumt gegenüber der Fortführung der landwirtschaftlichen Nutzung.

10. Verkehrserschließung

Die Erschließung des Änderungsgebietes soll über den südlich verlaufenden Feldweg in Verlängerung der Mainstraße erfolgen über den das benachbarte Umspannwerk bereits erschlossen wird.

11. Artenschutz

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wird eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt.

So ist eine Vogelkartierung im Eingriffsbereich sowie der näheren Umgebung vorgesehen, wobei im Rahmen einer Begehung auch die vorhandenen Baumhöhlen erfasst werden. Des Weiteren ist eine Erfassung der Reptilien und im Rahmen von Detektorbegehungen die Erfassung von Fledermäusen geplant.

Die Ergebnisse der ausstehenden artenschutzrechtlichen Prüfung werden im weiteren Verfahren berücksichtigt.

12. Eingriff und Ausgleich in Natur und Landschaft

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind bei der bauleitplanerischen Abwägung u. a. auch die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes zu berücksichtigen.

Im Rahmen des weiteren Planverfahrens wird deshalb eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung für das Plangebiet erstellt.

13. Umweltprüfung

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Gemäß § 2a BauGB bildet der Umweltbericht einen gesonderten Teil der Begründung zum Bauleitplanentwurf.

Im Rahmen des weiteren Verfahrens wird ein Umweltbericht für das Plangebiet erstellt.

14. Städtebauliche Daten

Größe des Plangebietes:	ca. 0,2 ha.
Private Grünfläche:	ca.0,05 ha
Fläche für die Speicherung von Strom:	ca. 0,12 ha
Öffentliche Verkehrsfläche:	ca. 0,01 ha
Fläche für Landwirtschaft – Weg.	ca. 0,02 ha

15. Kosten

Die Planungskosten werden von der Bauwilligen, der Gesellschaft für Alternative ingenieurtechnische Anwendungen (GAIA) mbH, Lambsheim getragen.