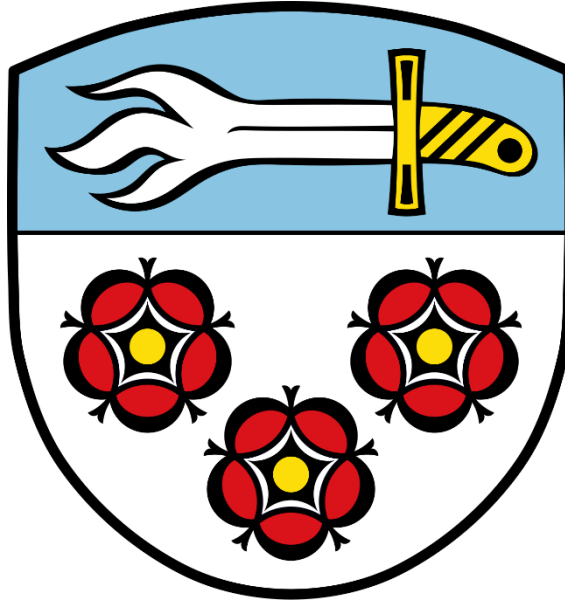


Gemeinde Jettenbach

Landkreis Mühldorf am Inn



2. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Sondergebiet Energieversorgung"

Begründung mit Umweltbericht - Vorentwurf

Fassung vom 09.10.2025
mit redaktionellen Änderungen vom 07.04.2025

Gemeinde Jettenbach
Grünthaler Straße 14
84555 Jettenbach

Planung



**glogger architekten
partnerschaft mbb**

blumenstraße 2
D 86483 balzhausen

T +49 8281 99070
F +49 8281 990722
info@glogger-architekten.de

www.glogger-architekten.de

INHALT

- 1 Rechtsgrundlagen, räumlicher Geltungsbereich, Alternativstandorte**
- 2 Veranlassung der Änderung des Flächennutzungsplanes**
- 3 Bedarfsprüfung und Landesplanerische Überlegungen**
- 4 Städtebauliche Erwägungen und Ortsplanung**
- 5 Art der geplanten Nutzung**
- 6 Erschließung**
- 7 Ver- und Entsorgung**
- 8 Immissionsschutz**
- 9 Naturschutz- und Landschaftspflege**
- 10 Bodendenkmalpflege**
- 11 Altlasten**
- 12 Umweltbericht**
 - 12.1 Einleitung**
 - 12.1.1 Kurzdarstellung
 - 12.1.2 Darstellung der Ziele des Umweltschutzes
 - 12.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**
 - 12.2.1 Bestandsaufnahme derzeitiger Umweltzustand
 - 12.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes
 - 12.2.3 Geplante Maßnahmen zur Verringerung, Vermeidung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen
 - 12.2.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten
 - 12.3 Zusätzliche Angaben**
 - 12.3.1 Beschreibung der Verwendung der wichtigsten verwendeten technischen Verfahren
 - 12.3.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplanes für die Umwelt - Monitoring-konzept
 - 12.3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben nach dieser Anlage
- 13 Beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange**
- 14 Unterschriften**

1 Rechtsgrundlagen, räumlicher Geltungsbereich, Alternativstandorte

Rechtsgrundlagen

Der Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich "Sondergebiet Energieversorgung" Gemeinde Jettenbach wird auf Grundlage des gemäß Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist durchgeführt.

Räumlicher Geltungsbereich

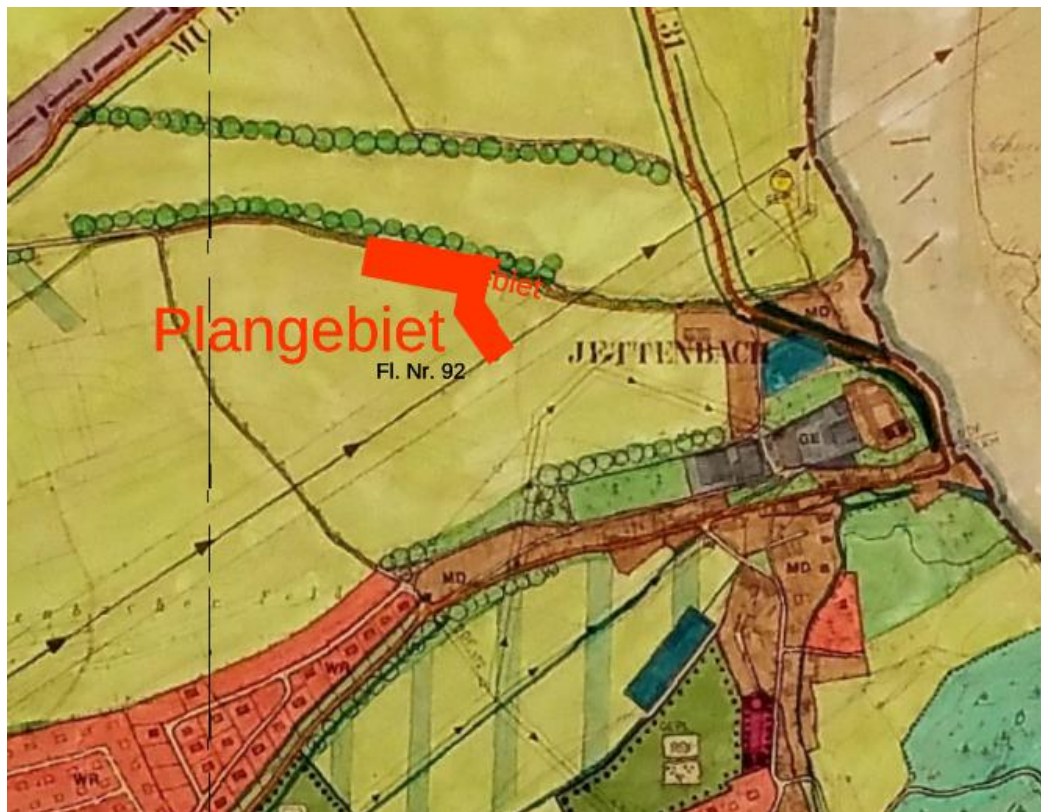
Gemeinde:	Jettenbach
Änderungsbereich:	Sondergebiet Energieversorgung" in Jettenbach
Fläche in ha:	ca. 1,0 ha

1 Die Gemeinde Jettenbach verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan.



Auszug aus rechtsgültigem Flächennutzungsplan Gemeinde Jettenbach

Das Plangrundstück ist im gültigen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft vorgetragen.



Auszug aus Flächennutzungsplan mit Plangebiet Gemeinde Jettenbach

Aufgrund der vorgeprägten Umgebung, 110 kV Hochspannungsleitung der Bayernwerke liegen Gegebenheiten vor, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen die plangegenständliche Batteriegroßspeicheranlage mit Umspannwerk zu errichten.

Der vorliegende Bebauungsplan ist als nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen. Somit wird im Parallelverfahren zum vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Sondergebiet Energieversorgung" zum Vorhaben- und Erschließungsplan zur Errichtung eines Batteriegroßspeichers mit Umspannwerk in Jettenbach, Fl. Nr. 92 das Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes für diesen Bereich durchgeführt.

2 **Veranlassung der Änderung des Flächennutzungsplanes**

Die Dekarbonisierung der Energieversorgung und die damit verbundene Umstellung von fossilen Energieträgern auf erneuerbaren Strom erfordern einen massiven Ausbau der erneuerbaren Energien. Kostengünstig und skalierbar sind dabei vor allem die fluktuierenden Erzeugungsformen Wind und Solar. Anders als steuerbare Erzeugungsformen, die stetig dem Bedarf angepasst werden können, folgen die erneuerbaren Erzeuger dem schwankenden Dargebot von Wind und Solar.

Der Abgleich von Stromerzeugung und -verbrauch ist in der Energieversorgung tägliches Geschäft. Aufgrund des deutlich steigenden Anteils fluktuierender Energieerzeugung in den kommenden Jahren und Jahrzehnten wird es erforderlich sein, den Bedarf an Flexibilität erheblich zu erhöhen, um eine kontinuierliche und zuverlässige Stromversorgung aus erneuerbaren Energien sicherzustellen. Die flexible Speichertechnologie Batterie eignet sich besonders, da Batteriespeicher insbesondere für die täglichen Zyklen von Photovoltaik geeignet sind.

Die bisherige Stromerzeugung aus erneuerbaren Energien konnten den Strombedarf noch zu keiner Zeit vollständig decken – der gesamte Strom wurde stets zeitgleich verbraucht (Quelle: Agora Energiewende). Für das Jahr 2030 wird hingegen prognostiziert, dass sehr regelmäßig ein Überangebot an erneuerbaren Energien erzeugt werden wird. Um die temporären Überschüsse in Zeiten der Unterdeckung nutzen zu können, sind Speicher unerlässlich. Aufgrund der in den letzten Jahren stark gestiegenen Bedeutung erneuerbarer Energien ist der Bedarf für die Energiespeicherung im Vergleich zu alternativen Nachnutzungen des Standortes überdurchschnittlich gestiegen.

Der Standort Jettenbach ist in besonderer Weise für die Nutzung als Speicherstandort geeignet. Die Größe der Fläche und die Leistungsfähigkeit des Netzan Anschlusses sind seit der Entwicklung des Standorts für den Bau eines Batteriegroßspeichers mit Umspannwerk geeignet. Eine Einspeisemöglichkeit ist mit der 110 kV Hochspannungsfreileitung, die südöstlichen Bereich über das geplante Umspannwerk verläuft. Der Batteriespeicher samt Umspannwerk integriert sich zudem ausgezeichnet in die Umgebung, da er keinen Durchgangsverkehr benötigt. Die Anlieferung der Großkomponenten für die Energiespeicherung und das Umspannwerk können über den Erschließungsweg, der zur Kläranlage führt, erfolgen. Der Erschließungsweg ist in einer Entfernung von ca. 500 m, westlich der Batteriegroßspeicheranlage, an die Bahnhofstraße angebunden.

Die green flexibility development gmbh beabsichtigt aus den zuvor erläuterten Gründen auf der landwirtschaftlich intensiv genutzten Grünlandfläche (Wiese) nördlich die Errichtung eines Energiegroßspeichers einschließlich Umspannwerk. Innerhalb des rd. 1,0 ha großen Plangebietes sollen Batteriespeicher aufgestellt werden. Die Umsetzung soll unmittelbar nach Rechtskraft der vorliegenden Bauleitplanung erfolgen. Neben der Anordnung von Batteriespeichern sollen auf dem Gelände die erforderlichen Nebenanlagen wie etwa Transformatoren und Schaltanlagen sowie ein Umspannwerk errichtet werden. Das Vorhaben stärkt die Versorgungssicherheit durch erneuerbare Energien und somit die Unabhängigkeit von fossilen Energieträgern.

Der Gemeinderat setze sich auch mit der örtlichen Platzierung der geplanten Batteriegroßspeicheranlage ausreichend auseinander. Dabei kam die Gemeinde Jettenbach zu dem Ergebnis, dass der Vorgesehene Batteriegroßspeicheranlage auf der plangegenständlichen Fläche der Fl. Nr. 92 Gemarkung Jettenbach platziert werden kann.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan hat die Aufgabe, planungsrechtliche Voraussetzungen zu schaffen und zu gewährleisten, dass sich die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in seinem Geltungsbereich geordnet und vor allem in städtebaulicher und umweltbewusster Hinsicht sinnvoll entwickeln.

Aus diesem Grund hat der Gemeinderat in der Sitzung vom 05.06.2025 die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Sondergebiet Energieversorgung" zum Vorhaben - und Erschließungsplan zur Errichtung eines Batteriegroßspeichers mit Umspannwerk in Jettenbach, Fl. Nr. 92 § 12 BauGB sowie die Änderung des Flächennutzungsplans für diesen Bereich beschlossen.

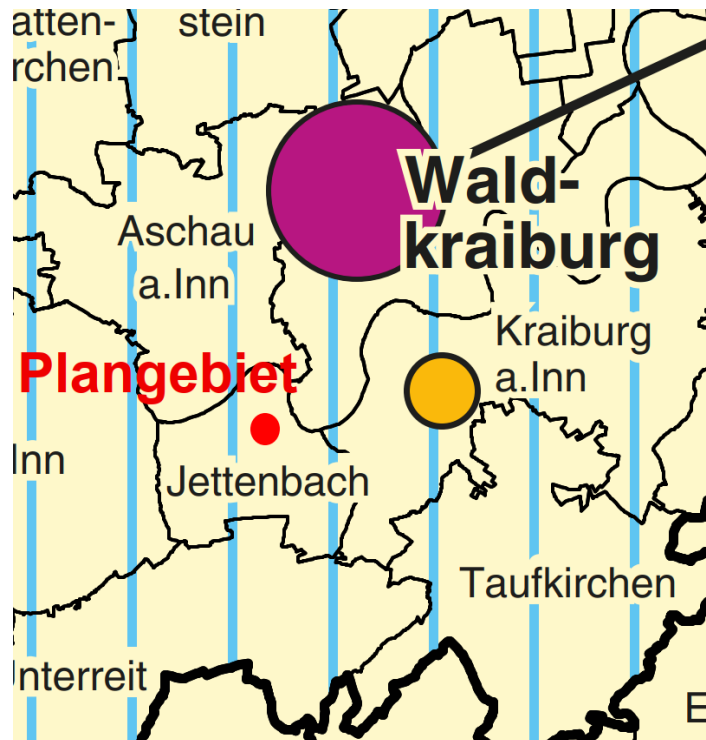
Mit dieser Änderung des Flächennutzungsplans sowie der Aufstellung des Bebauungsplans im Parallelverfahren sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um eine städtebaulich verträgliche Gebietsentwicklung, unter Berücksichtigung der Verträglichkeit für Landschaft und Natur, zu sichern.

Der Aufstellungsbeschluss zu der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes wurde am 05.06.2025 gefasst.

Für die Änderung des Flächennutzungsplanes wird ein Verfahren nach § 2 BauGB durchgeführt.

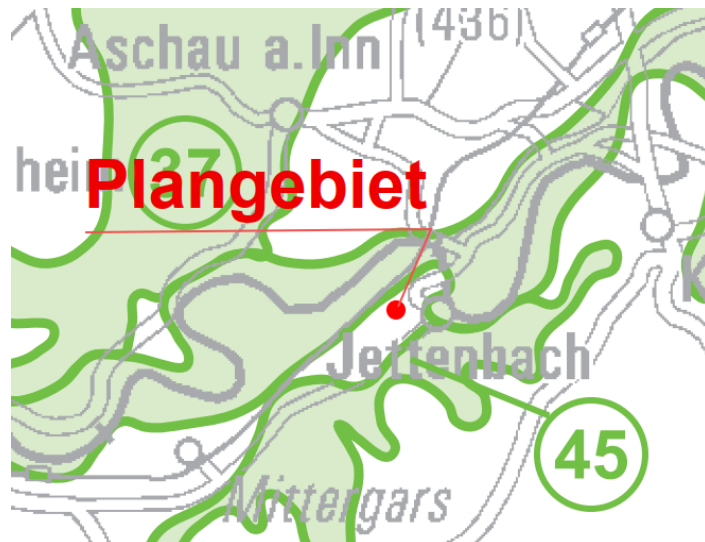
Regionalplan

Die Gemeinde Jettenbach ist dem Planungsverband Region Südostoberbayern Region 18 zuzurechnen.



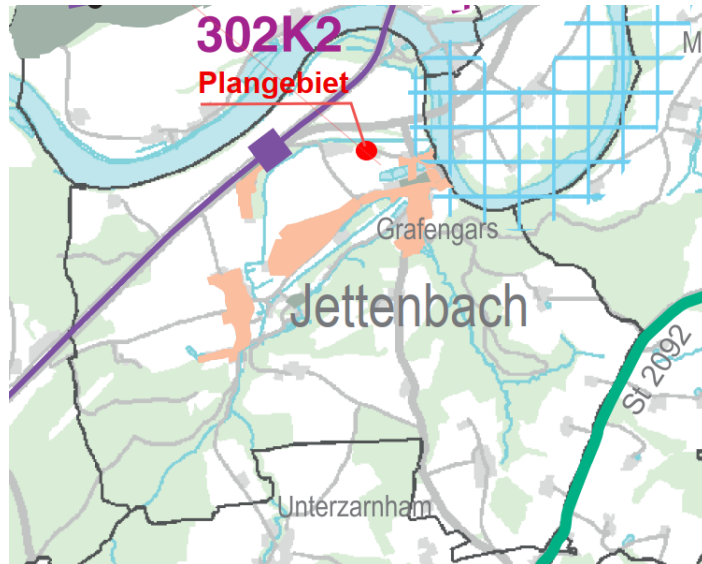
Ausschnitt aus Raumstrukturkarte

In der Raumstrukturkarte des Regionalplans ist Jettenbach als Ländlicher Teilraum mit besonderem Handlungsbedarf der Kreisregion des Landkreises Mühldorf am Inn dargestellt.



Ausschnitt aus Übersichtskarte landschaftliche Vorbehaltsgebiete

Das Plangebiet liegt außerhalb der festgesetzten landschaftlichen Vorbehaltsgebiete



Kartenausschnitt aus Karte 2 Siedlung und Versorgung

Das Plangebiet liegt außerhalb festgesetzter Nutzungen und Flächen für Bodenschätze

3 Bedarfsprüfung und Landesplanerische Überlegungen

Alternativstandorte

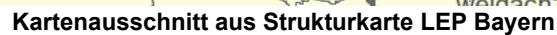
Die Gemeinde Jettenbach verzichtet aufgrund der nachfolgend angegebenen Sachverhalte auf eine Bedarfsprüfung entsprechend der Auslegungshilfe „Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung vom 07.01.2020“.

Als geeignete Standorte für einen Batteriegroßspeicher ist der Anschluss über eine Einspeisesteckdose, die von dem überregionalen Energieversorger vergeben wird. Hierfür ist ein entsprechender Netzknotenpunkt im vorliegenden Fall sind dies die Bayernwerke, erforderlich. Vom Netzbetreiber wird auch die erforderliche Einspeisesteckdose vergeben. Dieser Anschluss ist im vorliegenden Fall, in direktem Umfeld der bestehenden 110 kV Hochspannungsleitung, gegeben.

Die Lage des Plangebiets, direkt nordwestlich an die bestehende 110 kV Hochspannungsleitung der Bayernwerke, bietet die ideale Voraussetzung für den erforderlichen Netzanschluss der Batteriegroßspeicheranlage mit Umspannwerk.

Hinsichtlich der vorausgehenden Betrachtungen wird es von Seiten der Gemeinde Jettenbach als nicht erforderlich angesehen, weiterführende Standortuntersuchungen vorzunehmen.

Bei dem Plangebiet handelt es sich nicht um ein überörtlich bedeutsames Vorhaben. Eine landesplanerische Beurteilung ist daher nicht erforderlich.



Gemäß den Plansätzen 6.2.1 und 1.3.1 LEP Bayern sind die erneuerbaren Energien verstärkt zu erschließen und zu nutzen. Dies dient insbesondere der Ressourcenschonung und dem Klimaschutz.

1.3.1 Klimaschutz

- die Reduzierung des Energieverbrauchs mittels einer integrierten Siedlungs- und Mobilitätsentwicklung und
- die verstärkte Erschließung, Nutzung und Speicherung erneuerbarer Energien und nachwachsender Rohstoffe sowie von Sekundärrohstoffen.

2.2.5 Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums

- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann
- die Daseinsvorsorge in Umfang und Qualität gesichert und die erforderliche Infrastruktur weiterentwickelt wird.

6 Energieversorgung

6.2.1 Ausbau der Nutzung erneuerbarer Energien

(Z): „Erneuerbare Energien sind verstärkt zu erschließen und zu nutzen.“

(G) Es sollen ausreichende Möglichkeiten der Speicherung erneuerbarer Energien geschaffen werden. Dabei kommt dem Energieträger Wasserstoff sowie der Wasserstoffwirtschaft eine besondere Bedeutung zu.

4 Städtebauliche Erwägungen und Ortsplanung

Allgemein

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes im Parallelverfahren soll die Errichtung der Batteriegroßspeicheranlage mit Umspannwerk planungsrechtlich abgesichert werden.

Die Batteriegroßspeicheranlage mit Umspannwerk soll, gemäß städtebaulichem Vertrag, in der darin angegebenen Anzahl von Containern untergebracht werden. Dazu gehören Nebenanlagen wie Mittelspannungsschaltanlagen, Transformatoren mit Wechselrichtern, Lüftungsanlagen etc. sowie ein Umspannwerk. Die Umsetzung, welche über den städtebaulichen Vertrag geregelt wird, soll umgehend nach Rechtskraft der Bauleitplanung erfolgen. Für den Betrieb der Speicher wird eine Einspeisesteckdose an der, sich südöstlich an das Plangebiet anschließen, den 110 kV Hochspannungsleitung, in Anspruch genommen.

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über den Erschließungsweg (Appoloniastraße), der zur Kläranlage führt. Der Erschließungsweg ist in einer Entfernung von ca. 300 m, östlich der Batteriegroßspeicheranlage, an die Hauptstraße angebunden.

Der Vorhabenträger beabsichtigt auf dem plangegegenständlichen Grundstück die Errichtung einer Batteriespeicheranlage mit Umspannwerk auf dem Flurstück 92 der Gemarkung Jettenbach zu errichten. Insgesamt sind 52 Batteriecontainer (26 Doppelcontaineranlagen), 13 Wechselrichtermodule und 2 Übergabestationen zum Netzbetreiber sowie ein Umspannwerk mit 2 Transformatoren mit der erforderlichen Infrastruktur geplant. Die Module werden auf Punktfundamente aus Beton aufgestellt. Als Speichermedium werden Lithium-Ionen-Batterien verwendet. Bei den Batteriezellen handelt es sich um verschlossene Lithium-Eisenphosphat (LFP) Zellen, welche einer der sichersten Batterie-Technologien ist.

Die Projektfläche und Zufahrt wird befestigt durch Kies, voraussichtliche Tiefbaumaßnahmen bis zu 1,50 Meter.

Die Anlage wird für 3 verschiedene Anwendungsfälle verwendet:

1. Erbringung von Dienstleistungen (Regelleistung) gegenüber dem Netz
2. Stromhandel an der Strombörse EEX
3. Gezielte Einspeisung zu Zeitpunkten besonders hoher Lastspitzen im Stromnetz

Netzanschluss:

Der Anschluss der Anlage erfolgt üblicherweise über ein eigenes Mittelspannungskabel am Umspannwerk. Zwischen dem Projektgrundstück und dem Umspannwerk wird eine 20 kV Kabeltrasse in Erdverlegung errichtet.

Zahl der Beschäftigten:

In der Anlage befinden sich keine Arbeitsplätze oder Aufenthaltsräume. Das System wird vollautomatisch gesteuert. Die Überwachung erfolgt über eine Remote Schnittstelle.

Das Gebiet im Geltungsbereich umfasst ca. 1,0 ha

Größe des Plangebiets

Das Plangebiet besitzt eine Gesamtfläche von ca. 1,0 ha. Nach Abzug der Erschließungs- und Grünflächen verbleibt eine Baufläche von ca. 7.320 m².

5 Art der geplanten Nutzung

Sondergebiet Energieversorgung (SO)

Sondergebiet Energieversorgung gemäß § 11 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) (Gebiete für Anlagen, die der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung erneuerbarer Energien, wie Windenergie und solare Strahlungsenergie, dienen) 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.

Zulässig sind Errichtung und Betrieb von:

- Batterien zur Speicherung von elektrischem Strom,
- den für die betrieblichen Zwecke erforderlichen Nebenanlagen wie etwa Transformatoren und Schaltanlagen mit elektrischer Spannung bis 380 kV (Höchstspannungs-Umspannanlagen),
- Montage- und Wartungsflächen für die Batteriespeicher,
- zugehörigen Erschließungsflächen und Stellplatzanlagen.
- Ein Umspannwerk mit zwei Transformatoren und der zugehörigen Infrastruktur.

6 Erschließung

Öffentliche Erschließung

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über den Erschließungsweg (Appoloniastraße).

Innere Erschließung

Innere Erschließungsstraßen sind nicht erforderlich.

7 Ver- und Entsorgung

Für das Plangebiet ist weder eine Schmutzwasserentsorgung noch eine Wasserversorgung erforderlich.

Die Batteriespeicheranlagen mit Umspannwerk werden ausschließlich auf Kiesflächen ohne Oberflächenversiegelung aufgestellt. Somit wird eine

Niederschlagswasserbeseitigung nicht erforderlich, da die anfallenden Niederschlagswässer über die offenen Kiesflächen direkt versickert werden können.

Ein Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung nicht erforderlich, da keine baulichen Anlagen errichtet werden, die einen Frischwasserbedarf fordern.

Die Stromversorgung ist durch den Anschluss der Batteriegroßspeicheranlage an die 110 kV Hochspannungsleitung gegeben.

8 Immissionsschutz

Immissionsschutzrelevante Einflüsse auf oder innerhalb des Baugebietes

Innerhalb des Baugebiets treten Immissionen durch den betriebsspezifischen Anlagen auf. Hierzu wurde, im Rahmen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans im Parallelverfahren, ein Immissionsschutzgutachten erstellt.

Westlich des Plangebiets befinden sich mehrere Naturklärteiche der Kläranlage der Gemeinde Jettenbach.

Auf das Plangebiet einwirkende Emissionen sind für das plangegenständliche Baugebiet unerheblich und somit nicht relevant, da bei dem geplanten Bauvorhaben keinerlei Aufenthalts- und Büroräume errichtet werden.

Weitere immissionsschutzrelevante Einflüsse auf das Plangebiet sind bis auf die bekannten spezifischen Emissionen aus der landwirtschaftlichen Nutzung der angrenzenden Acker- und Wiesengrundstücke nicht zu erwarten.

Immissionsschutzrelevante Einflüsse auf die umliegende Bebauung des Baugebietes

Der Abstand der nächstgelegenen Bebauung befindet sich in einem Abstand von ca. 200 m südlich des Plangebiets.

Elektromagnetische Felder

Im Plangebiet besteht aufgrund der südlich an das Plangebiet anschließenden vorhandenen 110 kV Hochspannungsleitung eine Vorbelastung durch elektromagnetische Felder. Einige der technischen Anlagen, insbesondere die Transformatoren, Schaltanlagen und Leitungsanlagen, verursachen auch selbst elektromagnetische Felder. Die Schaltanlagen werden entsprechend geltender Normen unmittelbar an der jeweiligen Quelle durch Metallgehäuse abgeschirmt. Die Verordnung über elektromagnetische Felder (26. BImSchV) sowie die Durchführungsvorschrift zur 26. BImSchV regeln die Anforderungen zum Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen und zur Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch elektrische, magnetische und elektromagnetische Felder. Die Einhaltung der 26. BImSchV wird im Rahmen des Genehmigungsverfahrens überprüft. Somit wird die elektromagnetische Verträglichkeit zwischen bestehenden und geplanten Anlagen sowie der Schutz der Allgemeinheit inklusive der umliegenden Nutzungen im Zuge der Genehmigung gesichert.

Landwirtschaftliche Immissionen

Die im Westen, Norden und Osten an das Plangebiet anschließenden Flächen werden landwirtschaftlich genutzt. Dabei kann es zu Lärm-, Staub- und Geruchsmissionen kommen. Diese unvermeidlichen Immissionen werden mit Sicherheit des Öfteren auftreten und müssen somit auch hingenommen werden.

9 Naturschutz und Landschaftspflege

Das Plangebiet liegt nordwestlich der Gemeinde Jettenbach mit einer Entfernung von ca. 200 m vom nördlichen und östlichen Ortsrand entfernt, mit direkter Anbindung an den Erschließungsweg (Appoloniastraße). Direkt an das Plangebiet schließt sich im Südosten die 110 kV Hochspannungsleitung der Bayernwerke an.

Aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege kommt aufgrund der Lage in der freien Natur der Eingrünung eine gewisse Bedeutung zu.

Das geplante Sondergebiet liegt im Auenbereich des Inns, mit einer Entfernung von ca. 200 m vom nördlichen und östlichen Ortsrand der Gemeinde Jettenbach, mit direkter Anbindung an den Erschließungsweg (Appoloniastraße). Direkt an das Plangebiet schließt sich im Westen die Kläranlage der Gemeinde Jettenbach an. Im Süden, Westen, Norden und Osten befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen. Im Osten schließt sich der biotopkartierte Laubmischwaldstreifen mit der Biotopflächennummer 7840-0028-014 an. Durch die Ausweisung dieses Sondergebiets gehen derzeit landwirtschaftlich genutzte Flächen verloren. Dies bedeutet auch Verlust von Lebensräumen für eine arttypische Flora und Fauna.

Das Plangebiet bildet mit den westlichen und südlichen Rand einen Abschluss hin zur freien Landschaft.

Wie in dem Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt, sind westlich und südlich um die Batteriespeicheranlage mit Umspannwerk ausreichend breite Grünstreifen geplant.

10 Bodendenkmalpflege

Es wird darauf verwiesen, dass entsprechend den gesetzlichen Vorgaben des Denkmalschutzgesetzes, Bauarbeiten unterbrochen werden müssen und die weitere Vorgehensweise mit den Denkmalschutzbehörden abzustimmen ist, wenn Bodenfunde auftreten.

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist nach Art. 8 Abs. 1 DSchG verpflichtet, diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.

11 Altlasten

Innerhalb der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Untersuchungsraumes sind keine Altlastverdachtsflächen oder sonstige Untergrundverunreinigungen bekannt.

12 Umweltbericht

12.1 Einleitung

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist im Rahmen der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen, in der die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB gewürdigt werden.

Die ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes sind gemäß § 2a BauGB in einem Umweltbericht als Anlage zur Begründung der Bauleitpläne beizufügen. Die Gliederung des Umweltberichtes orientiert sich an den Vorgaben der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB.

Der Konkretisierungsgrad der Aussagen entspricht dem jeweiligen Planungsstand, im vorliegenden Fall der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplanung).

12.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans, einschließlich der Beschreibung der Festsetzungen des Plans mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben.

Veranlassung

Die Dekarbonisierung der Energieversorgung und die damit verbundene Umstellung von fossilen Energieträgern auf erneuerbaren Strom erfordern einen massiven Ausbau der erneuerbaren Energien. Kostengünstig und skalierbar sind dabei vor allem die fluktuierenden Erzeugungsformen Wind und Solar. Anders als steuerbare Erzeugungsformen, die stetig dem Bedarf angepasst werden können, folgen die erneuerbaren Erzeuger dem schwankenden Dargebot von Wind und Solar.

Der Abgleich von Stromerzeugung und -verbrauch ist in der Energieversorgung tägliches Geschäft. Aufgrund des deutlich steigenden Anteils fluktuierender Energieerzeugung in den kommenden Jahren und Jahrzehnten wird es erforderlich sein, den Bedarf an Flexibilität erheblich zu erhöhen, um eine kontinuierliche und zuverlässige Stromversorgung aus erneuerbaren Energien sicherzustellen. Die flexible Speichertechnologie Batterie eignet sich besonders, da Batteriespeicher insbesondere für die täglichen Zyklen von Photovoltaik geeignet sind.

Die bisherige Stromerzeugung aus erneuerbaren Energien konnten den Strombedarf noch zu keiner Zeit vollständig decken – der gesamte Strom wurde stets zeitgleich verbraucht (Quelle: Agora Energiewende). Für das Jahr 2030 wird hingegen prognostiziert, dass sehr regelmäßig ein Überangebot an erneuerbaren Energien erzeugt werden wird. Um die temporären Überschüsse in Zeiten der Unterdeckung nutzen zu können, sind Speicher unerlässlich. Aufgrund der in den letzten Jahren stark gestiegenen Bedeutung erneuerbarer Energien ist der Bedarf für die Energiespeicherung im Vergleich zu alternativen Nachnutzungen des Standortes überdurchschnittlich gestiegen.

Der Standort Jettenbach ist in besonderer Weise für die Nutzung als Speicherstandort geeignet. Die Größe der Fläche und die Leistungsfähigkeit des Netzan schlusses sind seit der Entwicklung des Standorts für den Bau eines Batterie großspeichers mit Umspannwerk geeignet. Eine Einspeisemöglichkeit ist mit der 110 kV Hochspannungsfreileitung, die südöstlichen Bereich über das geplante Umspannwerk verläuft. Der Batteriespeicher samt Umspannwerk integriert sich zudem ausgezeichnet in die Umgebung, da er keinen Durchgangsverkehr benötigt. Die Anlieferung der Großkomponenten für die Energiespeicherung und das Umspannwerk können über den Erschließungsweg (Appolomiastraße), der zur Kläranlage führt, erfolgen. Der Erschließungsweg ist in einer Entfernung von ca. 500 m, westlich der BatteriegröÙspeicheranlage, an die Bahnhofstraße angebunden.

Die green flexibility development gmbh beabsichtigt aus den zuvor erläuterten Gründen auf der landwirtschaftlich intensiv genutzten Grünlandfläche (Wiese) nördlich die Errichtung eines EnergiegröÙspeichers einschließlich Umspannwerk. Innerhalb des rd. 1,0 ha großen Plangebietes sollen Batteriespeicher aufgestellt werden. Die Umsetzung soll unmittelbar nach Rechtskraft der vorliegenden Bauleitplanung erfolgen. Neben der Anordnung von Batteriespeichern sollen auf dem Gelände die erforderlichen Nebenanlagen wie etwa Transformatoren und Schaltanlagen sowie ein Umspannwerk errichtet werden. Das Vorhaben stärkt die Versorgungssicherheit durch erneuerbare Energien und somit die Unabhängigkeit von fossilen Energieträgern.

Der Gemeinderat setze sich auch mit der örtlichen Platzierung der geplanten BatteriegröÙspeicheranlage ausreichend auseinander. Dabei kam die Gemeinde Jettenbach zu dem Ergebnis, dass der Vorgesehene BatteriegröÙspeicheranlage auf der plangegenständlichen Fläche der Fl. Nr. 92 Gemarkung Jettenbach platziert werden kann.

Mit diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um eine städtebaulich verträgliche Gebietsentwicklung unter Berücksichtigung der Verträglichkeit für Landschaft und Natur zu sichern.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan hat die Aufgabe, planungsrechtliche Voraussetzungen zu schaffen und zu gewährleisten, dass sich die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in seinem Geltungsbereich geordnet und vor allem in städtebaulicher und umweltbewusster Hinsicht sinnvoll entwickeln.

Lage und Größe des Gebietes

Das Plangebiet liegt nordwestlich der Gemeinde Jettenbach mit einer Entfernung von ca. 200 m vom nördlichen und östlichen Ortsrand entfernt.



Übersichtsplan unmaßstäblich

Das antragsgegenständliche Plangebiet besitzt eine Fläche von ca. 1,0 ha.

Planerisches Konzept

Art der geplanten Nutzung

Sondergebiet Energieversorgung (SO)

Sondergebiet Energieversorgung gemäß § 11 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) (Gebiete für Anlagen, die der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung erneuerbarer Energien, wie Windenergie und solare Strahlungsenergie, dienen) 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.

Zulässig sind Errichtung und Betrieb von:

- Batterien zur Speicherung von elektrischem Strom,
- den für die betrieblichen Zwecke erforderlichen Nebenanlagen wie etwa Transformatoren und Schaltanlagen mit elektrischer Spannung bis 380 kV (Höchstspannungs-Umspannanlagen),
- Montage- und Wartungsflächen für die Batteriespeicher,
- zugehörigen Erschließungsflächen und Stellplatzanlagen.
- Ein Umspannwerk mit zwei Transformatoren und der zugehörigen Infrastruktur.

Beschaffenheit des Gebietes

Topografie

Das Plangebiet liegt im Auenbereich des Inns und ist als eben zu betrachten.

Die plangegenständliche Fläche ist eben und weist ein leichtes Gefälle von Süden nach Norden auf. Das Grundstück liegt auf einer Höhe von ca. 402,5 m NHN.

Derzeitige Nutzung

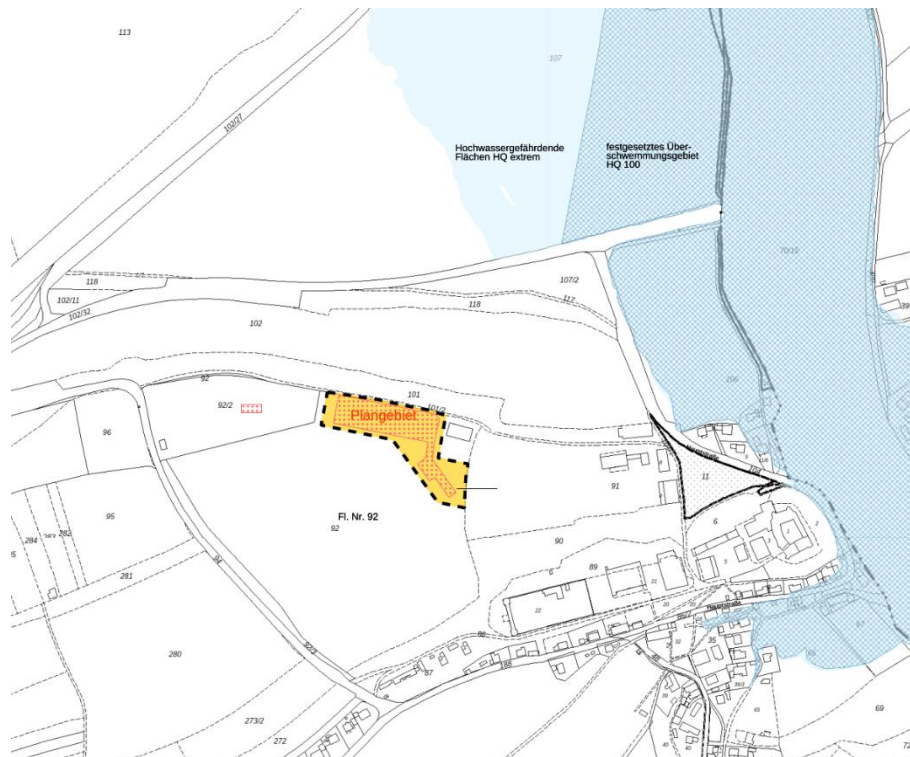
Die verfahrensgegenständliche Fläche wird derzeit als landwirtschaftliche Nutzfläche (intensives Grünland) genutzt.

Boden, Grundwasser

Hinsichtlich der Bodenbeschaffenheit und den Gründungsempfehlungen wird auf die Entsprechenden Ausführungen des im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan beigefügten Baugrundgutachten verwiesen. Mit Grundwasser ist nicht zu rechnen.

Hochwasser

Wie die nachfolgende Plandarstellung zeigt, befindet sich das Plangebiet außerhalb Hochwassergefährdenden Flächen des festgesetzten Überschwemmungsgebiets für das HQ 100 sowie den festgelegten Flächen des HQ extrem.



Flurkartenauszug mit Darstellung der Überschwemmungsflächen - unmaßstäblich

Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen:

Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Plangebiets Überflutungen mit geringem Ausmaß auftreten. Zudem besteht auch eine zusätzliche Gefahr aufgrund von Oberflächenabfluss oder kleineren Gewässern. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in die Betriebsanlagen dauerhaft verhindert.

12.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden.

Bundesimmissionsschutzgesetz

Vorhabenrelevante Ziele des Umweltschutzes sind der Schutz von Menschen, Tieren und Pflanzen, dem Boden, dem Wasser, der Atmosphäre sowie Kultur- und sonstigen Sachgütern vor schädlichen Umwelteinwirkungen und Vorbeugen dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen.

Immissionsschutzrelevante Einflüsse auf oder innerhalb des Baugebietes

Innerhalb des Baugebiets treten Immissionen durch den betriebsspezifischen Anlagen auf. Hierzu wurde ein Immissionsschutzgutachten erstellt.

Westlich des Plangebiets befinden sich mehrere Naturklärteiche der Kläranlage der Gemeinde Jettenbach.

Auf das Plangebiet einwirkende Emissionen sind für das plangegenständliche Baugebiet unerheblich und somit nicht relevant, da bei dem geplanten Bauvorhaben keinerlei Aufenthalts- und Büroräume errichtet werden.

Weitere immissionsschutzrelevante Einflüsse auf das Plangebiet sind bis auf die bekannten spezifischen Emissionen aus der landwirtschaftlichen Nutzung der angrenzenden Acker- und Wiesengrundstücke nicht zu erwarten.

Immissionsschutzrelevante Einflüsse auf die umliegende Bebauung des Baugebietes

Der Abstand der nächstgelegenen Bebauung, südlich des Plangebiets, beträgt ca. 200 m.

Um die Auswirkungen der Emissionen aus dem Plangebiet auf die Umliegenden Ortsbereiche bewerten zu können, wurde im Rahmen der im Parallelverfahren durchgeführten Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Sondergebiet Energieversorgung" zum Vorhaben - und Erschließungsplan zur Errichtung eines Batteriegroßspeichers mit Umspannwerk in Jettenbach, Fl. Nr. 92, eine Schalltechnische Untersuchung erstellt:

Landwirtschaftliche Immissionen

Die im Westen, Norden und Osten an das Plangebiet anschließenden Flächen werden landwirtschaftlich genutzt. Dabei kann es zu Lärm-, Staub- und Geruchsmissionen kommen. Diese unvermeidlichen Immissionen werden mit Sicherheit des Öfteren auftreten und müssen somit auch hingenommen werden.

Wasserhaushaltsgesetz

Die Batteriespeicheranlagen werden ausschließlich auf Kiesflächen ohne Oberflächenversiegelung aufgestellt. Somit wird eine Niederschlagswasserbeseitigung nicht erforderlich, da die anfallenden Niederschlagswässer über die offenen Kiesflächen direkt versickert werden können.

Bundesnaturschutzgesetz

Aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege kommt aufgrund der Lage in der freien Natur der Eingrünung eine gewisse Bedeutung zu.

Das Plangebiet bildet mit dem südlichen und westlichen Rand einen Abschluss hin zur freien Landschaft. Im Osten befindet sich der biotopkartierte Laubmischwaldstreifen mit der Biotopflächennummer 7840-0028-014. Im Norden schließt sich, direkt an den Erschließungsweg (Appoloniastraße) angrenzend, eine Laubwaldhecke mit Baum- und Buschbepflanzung an.

Wie in dem Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt, sind um die Batterie-speicheranlage ausreichend breite Grünstreifen geplant.

Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild sind zu vermeiden, zu minimieren und falls erforderlich auszugleichen.

Bei der Fläche des Plangebietes handelt es sich um eine intensiv genutzte landwirtschaftliche Grünlandfläche.

Landschaftsplan

Die Gemeinde Jettenbach besitzt einen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan.

Das plangegegenständliche Baugebiet stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, welcher in der Ausgleichsbewertung und Festsetzung des Kompensationsfaktors für die Ausgleichsfläche im Rahmen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Berücksichtigung findet.

12.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 ermittelt wurden.

Das Plangebiet liegt nordwestlich der Gemeinde Jettenbach mit einer Entfernung von ca. 200 m vom nördlichen und östlichen Ortsrand entfernt.

Das plangegegenständliche Grundstück ist im Flächennutzungsplan wie folgt vorgetragen:

- Landwirtschaftliche Nutzfläche

Bei den Grundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplans handelt es sich um landwirtschaftliche Nutzflächen mit intensiver Grünlandlandnutzung. Das Plangebiet bildet mit dem südlichen und westlichen Rand einen Abschluss hin zur freien Landschaft. Im Osten befindet sich der biotopkartierte Laubmischwaldstreifen mit der Biotopflächennummer 7840-0028-014. Im Norden schließt sich, direkt an den Erschließungsweg (Appoloniastraße) angrenzend, eine Laubwaldhecke mit Baum- und Buschbepflanzung an.

Altlasten

Innerhalb der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Untersuchungsraumes sind keine Altlastverdachtsflächen oder sonstige Untergrundverunreinigungen bekannt.

12.2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden.

12.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung.

Die Abarbeitung der Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden, sowie die Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung werden in Form einer tabellarischen Abarbeitung parallel geführt.

a) Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,

Schutzgut	Bestandsaufnahme/ Betrachtung	Auswirkung/ Abwägung
Tiere	Bei den in Anspruch genommenen Grundstücken des Geltungsbereiches handelt es sich um landwirtschaftlich intensiv genutzte Grünlandflächen. In diesem Gebiet sind keine besonderen oder geschützten Tierarten festzustellen.	Es kann davon ausgegangen werden, dass sich durch die geforderten Ausgleichsmaßnahmen nach der Eingriffsregelung keine schlechteren Lebensbedingungen für die Tierwelt einstellen.
Pflanzen	Wie vor, es sind keine besonderen oder geschützten Pflanzenarten festzustellen.	Wie vor, keine schlechteren Lebensbedingungen für die Pflanzenwelt.
Boden	Bei den Böden handelt es sich um gut landwirtschaftlich genutzte Grünlandflächen in ebener Lage und mittlerer bis guter Bodenqualität. Durch die Bebauung kommt es zu Versiegelungen, welche durch die angemessenen Baunutzungszahlen im vertretbaren Rahmen liegen.	Diese Mängel werden durch die Ausgleichsmaßnahmen nach der Eingriffsregelung kompensiert.
Wasser	Durch die sehr geringe Flächenversiegelung kommt es nicht zu signifikanten gezielten Ableitungen der Niederschlagswasser. Daher ist mit keiner maßgebenden	Es ist anzustreben, die anfallenden Oberflächenwasser über die belebte Bodenzone zu versickern.

Verschlechterung der Grundwasserbildung gegeben.

Luft

Es sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

Klima

Es sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

Wirkungsgefüge zwischen ihnen

Es werden keine od. nur in sehr geringem Umfang gegenseitige Wechselwirkungen auftreten.

Die geforderten Ausgleichsmaßnahmen nach der Eingriffsregelung stellen eine ausreichende Kompensation dar.

Landschaft

Der derzeitige Zustand des Planbereichs zeigt sich Großteils als strukturarmes landwirtschaftlich intensiv genutztes Grünland. Entlang der nördlichen und östlichen Grundstücksgrenzen sind auf den Nachbargrundstücken Gehölzsäume vorhanden. Anderweitige naturraumprägende Elemente sind nicht vorzufinden. Dennoch stellt das geplante Sondergebiet einen Eingriff in das Landschaftsbild dar. Der unbebaute Bereich wird durch die Bebauung in ihrem Erscheinungsbild beeinflusst.

Die sich durch das geplante Sonstiges Sondergebiet (SO) entwickelnde Siedlungsstruktur schafft einen, im freien Landschaftsraum, entstehenden bebauten Bereich. Durch die entstehende Bebauung werden sich keine nennenswerten Verschlechterungen von Sichtbeziehungen ergeben. Mit den geplanten intensiven grünordnerischen Maßnahmen, in Form der geplanten Grüngürtel, werden neue Strukturen geschaffen, welche das Landschaftsbild positiv beeinflussen und den Eingriff in das Landschaftsbild in einem gewissen Maße kompensieren. Im Übrigen kann davon ausgegangen werden, dass durch die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen der Eingriff ausgeglichen werden kann.

biologische Vielfalt

Nicht betroffen

b) Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes

Nicht betroffen

c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

**Bestandsaufnahme/
Betrachtung**

Das Plangebiet führt mit seiner baulichen Entwicklung während der Bauphase zu den damit verbundenen Baulärm durch Baumaschinen und -fahrzeuge. Nach Fertigstellung der Maßnahme sind nur noch sehr geringe umweltrelevanten Auswirkungen wie Verkehr, Betriebslärm und Anspruch auf Ver- und Entsorgung als auch Energieverbrauch gegeben.

Der Abstand der nächstgelegenen Bebauung, südlich des Plangebiets, beträgt ca. 200 m.

**Auswirkung/
Abwägung**

Innerhalb des Baugebiets treten Immissionen durch die betriebsspezifischen Anlagen auf. Hierzu wurde im Rahmen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans im Parallelverfahren ein Immissionsschutzgutachten erstellt.

Aufgrund der Entfernungen zu den nächstgelegenen bebauten Ortsbereiche kann davon ausgegangen werden, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte unterschritten werden.

Ein dbzgl. Nachweis wird durch ein Immissionsschutzgutachten im Rahmen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans erbracht.

d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Es sind keine Kulturgüter und Sachgüter betroffen.

e) Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern

**Bestandsaufnahme/
Betrachtung**

Emissionen

Innerhalb des Baugebiets treten Immissionen durch den betriebsspezifischen Anlagen auf.
 Der Abstand der nächstgelegenen Bebauung, südlich des Plangebiets, beträgt ca. 200 m.
 Westlich des Plangebiets befinden sich mehrere Naturklärteiche der Kläranlage der Gemeinde Jettenbach.

**Auswirkung/
Abwägung**

Um die Auswirkungen der Emissionen aus dem Plangebiet auf die Umliegenden Ortsbereiche bewerten zu können, wurde im Rahmen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans im Parallelverfahren eine Schalltechnische Untersuchung erstellt:
 Auf das Plangebiet einwirkende Emissionen sind für das plangegenständliche Baugebiet unerheblich und

somit nicht relevant, da bei dem geplanten Bauvorhaben keinerlei Aufenthalts- und Büroräume errichtet werden.

Abfälle

Bei dem geplanten Batteriegroßspeicher fallen betriebs-spezifische Abfälle lediglich in einem sehr geringen Um-fang an.

Die Entsorgung hat über ge-eignete Abfallentsorgungs-unternehmen sowie über das Abfallentsorgungssystem des Landkreises Mühldorf am Inn zu erfolgen.

Abwässer

Bei dem geplanten Batteriegroßspeicher wird kein An-schluss an die gemeindliche Abwasserentsorgung erfor-derlich, da hierfür keine Schmutzwässer und keine häuslichen Abwässer entste-hen.

Unverschmutzte Oberflä-chenwässer werden auf dem Plangrundstück oberflächen-nah über die wassergebun-denen Außenanlagenflächen versickert. Die Einbringung von schädlichen Emissions-bzw. Immissionsstoffen ist nicht gestattet. Es muss si-chergestellt sein, dass nur unverschmutztes Nieder-schlagswasser eingeleitet wird.

Soweit möglich, werden mit der großflächigen Versicke-rung des Oberflächenwas-sers diese wieder dem Unter-grund zugeleitet.

Mit dem geringen Versiege-lungsgrad wird einer Ablei-tung des Niederschlagswas-sers entgegengewirkt.

f) Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

**Bestandsaufnahme/
Betrachtung**

Bei der vorliegenden Bauleit-planung handelt es sich um Batteriegroßspeicheranlagen zur Zwischenspeicherung er-neuerbarer Energien.

**Auswirkung/
Abwägung**

Mit dem geplanten Batteriegroßspeicher werden Mög-lichkeiten der Zwischenspei-cherung erneuerbarer Ener-gien geschaffen. Um die tem-porären Überschüsse in Zei-ten der Unterdeckung nutzen zu können, sind derartige Batteriegroßspeicheranlagen unerlässlich.

g) Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts

	Bestandsaufnahme/ Betrachtung	Auswirkung/ Abwägung
Landschaftsplan	Siehe unter 12.1.2	
Sonstige	Nicht betroffen	

h) Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden

Nicht betroffen

i) Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d

Bestandsaufnahme/ Betrachtung	Auswirkung/ Abwägung
Aus den Betrachtungen der einzelnen Belange des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c, und d sind keine wesentlichen Wechselwirkungen festzustellen.	Der vorliegende Bauleitplanung führt zu keinen wesentlichen wechselseitigen Beeinträchtigungen in den Belangen des Umweltschutzes. Die in verschiedenen Bereichen wohl eintretenden Beeinträchtigungen können im Rahmen der Eingriffsregelung durch Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden, sodass für Natur und Landschaft kein nachhaltiger Schaden entsteht.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung

Zusammenfassung

Durch die bauleitplanerische Entwicklung des Planbereiches sind keine einschneidenden Veränderungen bzw. Verschlechterungen im Bezug auf Umwelteinwirkungen zu erwarten. Die Eingriffe werden im Rahmen des BNatSchG § 13, 14 und 15 außerhalb des Baugebietes ausgeglichen.

Nullvariante

Bei Nichtdurchführung der Planung hätte sich durch die weitere intensive landwirtschaftliche Bewirtschaftung der Flächen als Ackerland keine positive Entwicklung im Sinne einer höheren Wertigkeit der Flächen aus naturschutzfachlicher Sicht eingestellt.

12.2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.

Nach Art. 6 ff BayNschG ist bei erheblichen Eingriffen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung anzuwenden. Dadurch sind vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen und unvermeidbare Beeinträchtigungen auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder in sonstiger Weise zu kompensieren (Ersatzmaßnahmen). Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen können somit dazu beitragen, vermeidbare Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftspflege zu verhindern. Grundsätzlich haben solche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen Vorrang vor Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

Der Eingriff ist auszugleichen, wenn nach seiner Beendigung keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zurückbleiben und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neugestaltet ist.

Als Verringerungsmaßnahme zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen sind im Plangebiet ausreichende Grünzonen mit naturnaher Gehölzbepflanzung anzulegen. Diese sind bezüglich der Ortsrandlage hin zur freien Landschaft, ein wichtiges landschaftsprägendes Element.

Im Rahmen des nachfolgenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplans im Parallelverfahren ist die gemäß BNatSchG § 13, 14 und 15 erforderliche Ausgleichsfläche innerhalb oder außerhalb des Plangebiets bereitzustellen.

12.2.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen sind.

Planungsalternativen:

Alternative Standorte wurden aufgrund der Anlagenspezifischen Anforderungen der Batteriegroßspeicheranlage mit Umspannwerk nicht untersucht. Für die Anbindung der Batteriegroßspeicheranlage ist eine sogenannte Stromsteckdose, die mit der, sich südöstlich zum Plangebiet verlaufenden 110 kV Hochspannungsleitung gegeben ist, erforderlich. Ein dbzgl. Vertrag wurde mit den Bayernwerken geschlossen.

12.3 Zusätzliche Angaben

12.3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, zum Beispiel technische Lücken oder fehlende Kenntnisse.

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgte verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen, geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit, unterschieden. Bei der Bewertung der Erheblichkeit ist, insbesondere bei den Schutzgütern Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen, die Ausgleichbarkeit von Auswirkungen ein wichtiger Indikator. Die Erheblichkeit nicht ausgleichbarer Auswirkungen wird

grundsätzlich hoch eingestuft. Darüber hinaus wurden im Hinblick auf die Bewertung der Schutzgüter Klima/Luft und Mensch die einschlägigen Regelwerke herangezogen.

Für die Beurteilung der Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser wurde eine Baugrunderkundung mit Gründungsberatung in Auftrag gegeben. Zur Beurteilung der Auswirkungen auf das Kleinklima, das Landschaftsbild, Tiere und Pflanzen wurde der Grünordnungsplan zugrunde gelegt. Zur Beurteilung der Auswirkungen auf das Kleinklima, das Landschaftsbild, Tiere und Pflanzen wurde der Grünordnungsplan zugrunde gelegt. Zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wurde der Bayerische Leitfaden verwendet. Als Beurteilungsgrundlage zum Schutzgut Mensch (Lärm) wurde im Rahmen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans im Parallelverfahren, zur Beurteilung der Immissionsbelastungen die Erstellung eines Schallschutzgutachtens in Auftrag gegeben.

Zu den möglichen betriebsbedingten kleinklimatischen Auswirkungen waren keine Prognosen möglich.

Weitere technischen Verfahren bei der Umweltprüfung waren nicht erforderlich da auch keine weiteren besondere Schwierigkeiten aufgetreten sind.

12.3.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt:

Monitoringkonzept

Bei der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind entsprechende Kontrollen bezüglich der Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen vorzugeben.

12.3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben nach dieser Anlage.

Der Umweltbericht zeigt auf, dass diese Maßnahme einen Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild bedeutet, und stellt die Ergebnisse der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB dar.

Die Übersicht in der nachstehenden Tabelle verdeutlicht die Gegebenheiten und Standortverhältnisse dieses Gebietes. Für seine Entwicklung sind geringe Anstrengungen und Eingriffe baubedingter Art erforderlich. Die betriebsbedingten Auswirkungen sind als gering einzustufen. Anlagebedingt, das bedeutet dauerhaft, stellt das Plangebiet eine Veränderung von Boden, Wasserhaushalt und Landschaftsbild dar. Die Auswirkungen auf den Lebensraum für Tiere und Pflanzen werden auf Grund des Ausgangszustandes, der Vorbelastung und der geringen Bedeutung für einen Lebensraumverbund, eher einer mittleren bis geringen Stufe zugeordnet. Dies gilt auch für die Erholungseignung und die kleinklimatischen Effekte. Die dennoch zu erwartenden, verbleibenden Umweltauswirkungen sind nachstehend schutzgutbezogen aufgeführt. Diesbezüglich aufgebaut ist die Prognose des zukünftigen Umweltzustandes nach Durchführung der Maßnahme einschließlich einer Betrachtung der Nullvariante.

Prognose des künftigen Umweltzustandes bei Verwirklichung der Bauleitplanung

Mensch	Innerhalb des Plangebiets treten Emissionen durch den Betrieb der Batteriegroßspeicheranlagen auf. Weitere immissionsschutzrelevante Einflüsse auf das vorliegende Plangebiet sind, bis auf die bekannten spezifischen Emissionen aus der landwirtschaftlichen Nutzung der angrenzenden Acker- und Wiesengrundstücke, nicht gegeben. Westlich an das Plangebiet schließt sich die Kläranlage der Gemeinde Jettenbach an. Auf das Plangebiet einwirkende Emissionen sind ohne Bedeutung, da sich auf dem Plangrundstück keine schützenswerten Räume mit dementsprechenden Nutzungen befinden. Zum Nachweis der Einhaltung der gesetzlichen Immissionsrichtwerte, auf die sich im weiteren Umfeld, in einem Abstand von ca. 200 m nächstgelegenen bebauten Ortsbereiche, wurde bei der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans im Parallelverfahren, ein entsprechendes Schallschutzgutachten erstellt.
Tiere Pflanzen	Der Wegfall der Grünlandfläche führt zu Eingriffen in die Lebensraumqualität. Die Beeinträchtigungen sind durch die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen ökologisch aufgewertet und somit gut ausgeglichen. Hinsichtlich der bestehenden intensiven landwirtschaftlichen Nutzung kann davon ausgegangen werden, dass sich für verschiedene Tierarten bessere Lebensbedingungen ergeben. Wechselwirkungen ergeben sich hier zu den Schutzgütern Wasser und Boden.
Boden	Die Umgestaltung führt zu nicht kompensierbaren Auswirkungen. Baubedingt ist auf eine sachgerechte Lagerung von Abraum und Humus zu achten. Der natürliche Bodenaufbau wird großflächig, mit Auswirkungen auf Versickerung, Porenvolumen und Leistungsfähigkeit, verändert.
Wasser	Die Grundwasserneubildung wird durch den geplanten sehr geringen Versiegelungsgrad unwesentlich beeinträchtigt.
Klima/ Luft	Dbzgl. Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.
Landschaft	Die sich durch das vorliegende Plangebiet entwickelnde Siedlungsstruktur schafft eine zusätzliche Baufläche. Hierdurch wird sich aufgrund der geplanten Nutzung keine Verschlechterung von Sichtbeziehungen ergeben. Mit den geplanten grünordnerischen Maßnahmen in Form von Randeingrünungen, auf der Süd- und Westseite der geplanten Batteriespeicheranlagen und des Umspannwerks, werden neue Strukturen geschaffen, welche das Landschaftsbild positiv beeinflussen und den Eingriff in das Landschaftsbild in einem gewissen Maße kompensieren. Im Übrigen kann davon ausgegangen werden, dass durch die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen der Eingriff ausgeglichen werden kann.

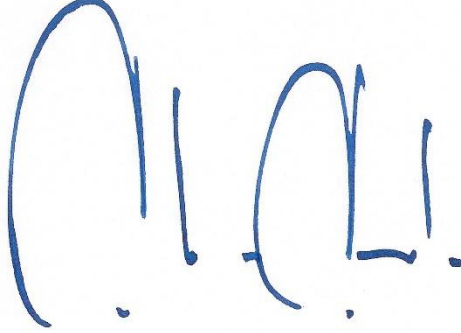
13 Beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

	Anschrift	E-Mail-Adresse
1.	Leonet AG, Technologiecampus 4, 94244 Teisnach	info@leonet.de
2.	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Töging a. Inn, Werkstr. 15, 84513 Töging a. Inn	poststelle@aelf-to.bayern.de
3.	Bayer. Bauernverband Geschäftsstelle Mühldorf/Altötting, Werkstr. 16, 84513 Töging a. Inn	altoetting@bayerischerbauernverband.de
4.	Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Referat G 23, Postfach 100203, 80076 München	beteiligung@blfd.bayern.de
5.	Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Mühldorf a. Inn, Prager Str. 6, 84478 Waldkraiburg	muehldorf@bund-naturschutz.de
6.	DB Services Immobilien GmbH, Niederlassung München, Barthstr. 12, 80339 München	ktb.muenchen@deutschebahn.com
7.	Deutsche Telekom AG PTI 21, Pentenrieder Str. 4, 83043 Bad Aibling	ti-nl-sued-pti-21-bauleitplanung@t-com.net
8.	Bayernwerk AG, Netzcenter Ampfing, Mobil-Oil-Str. 34, 84539 Ampfing	bag-nc-ampfing@bayernwerk.de
9.	Energie Südbayern, Geretsrieder Str. 30, 84478 Waldkraiburg	Plan-Waldkraiburg@esb.de
10.	Gemeinde Aschau a. Inn, Hauptstr. 4, 84544 Aschau a. Inn	poststelle@aschau-a-inn.bayern.de
11.	Handwerkskammer für München und Oberbayern, Abt. Kommunalpolitik, Max-Joseph-Str. 4, 80333 München	landespolitik@hwk-muenchen.de
12.	Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern, 80323 München	bauleitplanung@muenchen.ihk.de
13.	Vodafone Kabel Deutschland GmbH	TDR-S-Bayern.de@vodafone.com
14.	Kreisheimatpfleger, Peter Huber, Rossmarkt 32, 73728 Esslingen	huber-peter@web.de
15.	Kreisbrandinspektion, c/o Landratsamt Mühldorf, Töginger Str. 18, 84453 Mühldorf a. Inn	land1@kfv-mue.de
16.	Landratsamt Mühldorf a. Inn, Bauamt (verteilt weiter), Töginger Str. 18, 84553 Mühldorf a. Inn	elke.werrenrath@lra-mue.de
17.	Landratsamt Mühldorf a. Inn, Bauleitplanung, Töginger Str. 18, 84453 Mühldorf a. Inn	fabian.goldbacher@lra-mue.de
18.	OMV Deutschland GmbH, Ölpipeline Bereich Taufkirchen, Haimingerstr. 1, 84489 Burghausen	info.germany@omv.com
19.	Regionaler Planungsverband Südostoberbayern, Geschäftsstelle, Bahnhofstraße 38, 84503 Altötting	region18@lra-aoe.de ; bettina.bruckmayer@lra-aoe.de
20.	Regierung von Oberbayern, Sg. 24.1 – Höhere Landesplanung, Maximilianstr. 39, 80538 München	raumordnung.region17.18@reg-ob.bayern.de
21.	Regierung von Oberbayern, Sg- 421 – Bauabteilung, Postfach, 80534 München	poststelle@reg-ob.bayern.de
22.	Stadt Waldkraiburg, Stadtplatz 26, 84478 Waldkraiburg	anna.selent@waldkraiburg.de
23.	Staatliches Bauamt Rosenheim, Greidererstr. 6, 83022 Rosenheim	poststelle@stbaro.bayern.de
24.	VGem. Gars a. Inn, Hauptstr. 3, 83536 Gars a. Inn	info@gars.de
25.	Vermessungsamt Mühldorf, Stadtplatz 48, 84453 Mühldorf a. Inn	poststelle@adbv-mue.bayern.de
26.	Wasserwirtschaftsamt Rosenheim, Königstr. 19, 83022 Rosenheim	poststelle@wwa-ro.bayern.de
27.	bayernets GmbH, Monaco-Erdgasfernleitung, Poccistr. 7, 80336 München	planauskunft@bayernets.de
28.	Markt Kraiburg a. Inn, Marktplatz 1, 84559 Kraiburg a. Inn	poststelle@vgem-kraiburg-a-inn.bayern.de
29.	Gemeinde Unterreit	info@gars.de

14 Unterschriften:

Balzhausen,

Ausgefertigt am



Gerhard Glogger, Architekt

Maria Maier, 1. Bürgermeisterin