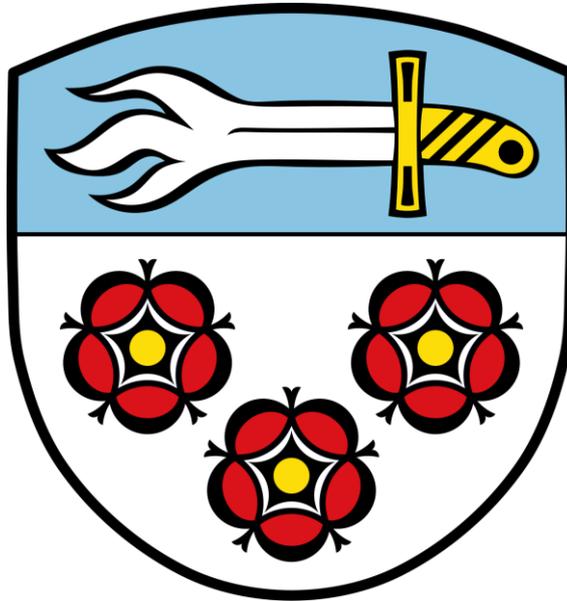


Gemeinde Jettenbach

Landkreis Mühldorf am Inn



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 9
"Sondergebiet Energieversorgung"
zum Vorhaben - und Erschließungsplan zur Errichtung eines Batterie-
großspeichers mit Umspannwerk,
in Jettenbach Fl. Nr. 92 (Gemarkung Jettenbach)

Begründung - Vorentwurf

Fassung vom 09.10.2025
mit redaktionellen Änderungen vom 00.00.0000

Vorhabenträger:

green flexibility development gmbh
Lohgässele 1
87435 Kempten

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 Aufstellungsverfahren**
 - 1.1 Aufstellungsbeschluss
 - 1.2 Vorhabenbezogener Bebauungsplan - Vorentwurf
 - 1.3 Vorhabenbezogener Bebauungsplan - Entwurf
 - 1.4 Satzungsbeschluss

- 2 Einführung in die Bauleitplanung**
 - 2.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
 - 2.2 Vorhabenbezogener Bebauungsplan
 - 2.2.1 Planungsrechtliche Situation
 - 2.2.2 Regionalplan
 - 2.3 Landesentwicklungsprogramm, 2023
 - 2.3.1 Erforderlichkeit der Planaufstellung und Planungsziel

- 3 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches**
 - 3.1 Lage und Größe
 - 3.2 Beschaffenheit des Gebietes und Hochwassersituation
 - 3.3 Bestand innerhalb
 - 3.4 Altlasten
 - 3.5 Bestand außerhalb
 - 3.6 Bodendenkmalpflege

- 4 Städtebauliche und gestalterische Gesichtspunkte**

- 5 Art der baulichen Nutzung**

- 6 Erschließung**

- 7 Immissionsschutz**
 - 7.1 Schallschutz
 - 7.1.1 Immissionsschutzrelevante Einflüsse auf oder innerhalb des Baugebietes
 - 7.1.2 Immissionsschutzrelevante Einflüsse auf die umliegende Bebauung des Baugebietes
 - 7.1.3 Schallschutzgutachten
 - 7.2 Elektromagnetische Felder
 - 7.3 Landwirtschaftliche Immissionen

- 8 Bodenschutz/ Konzept zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden**

- 9 Grünordnung/ Naturschutz/ Ausgleichs- und Eingriffsregelung**

- 10 Ver- und Entsorgung**
 - 10.1 Abwasserbeseitigung
 - 10.2 Wasserversorgung
 - 10.3 Stromversorgung

INHALT

11	Planungsstatistik
12	Maßnahmen zur Realisierung des Bebauungsplanes
13	Grundstücke im Geltungsbereich
14	Beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange
15	Bestandteile des Bebauungsplanes
16	Unterschriften

1 Aufstellungsverfahren/ Verfahrensvermerke

1.1 Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 05.06.2025 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 10.06.2025 ortsüblich bekannt gemacht.

1.2 Vorhabenbezogener Bebauungsplan - Vorentwurf

In der Sitzung vom 09.10.2025 beschloss der Gemeinderat, dem Vorentwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Sondergebiet Energieversorgung" zum Vorhaben - und Erschließungsplan zur Errichtung eines Batteriegroßspeichers mit Umspannwerk in Jettenbach, Fl. Nr. 92 zuzustimmen.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis einschließlich stattgefunden.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis einschließlich stattgefunden.

1.3 Vorhabenbezogener Bebauungsplan - Entwurf

In der Sitzung vom beschloss der Gemeinderat, dem Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Sondergebiet Energieversorgung" zum Vorhaben - und Erschließungsplan zur Errichtung eines Batteriegroßspeichers mit Umspannwerk in Jettenbach, Fl. Nr. 92 zuzustimmen (Billigungs- und Auslegungsbeschluss).

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde in der Fassung vom mit der Begründung und den vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis einschließlich öffentlich ausgelegt. Dies wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Zu dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis einschließlich beteiligt.

1.4 Satzungsbeschluss

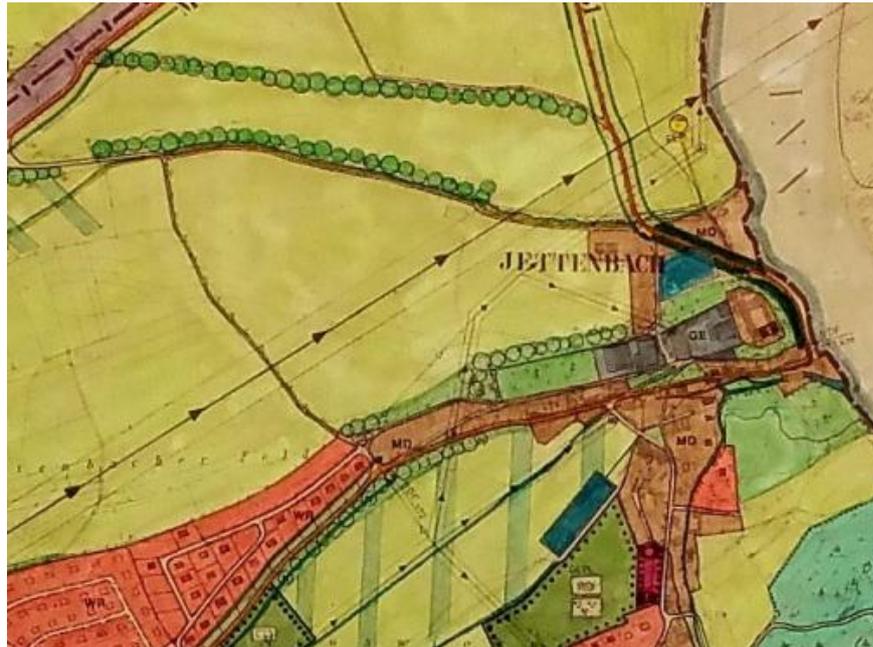
Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom den vorhabenbezogenen Bebauungsplan in der Fassung vom gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

2 Einführung in die Bauleitplanung

2.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

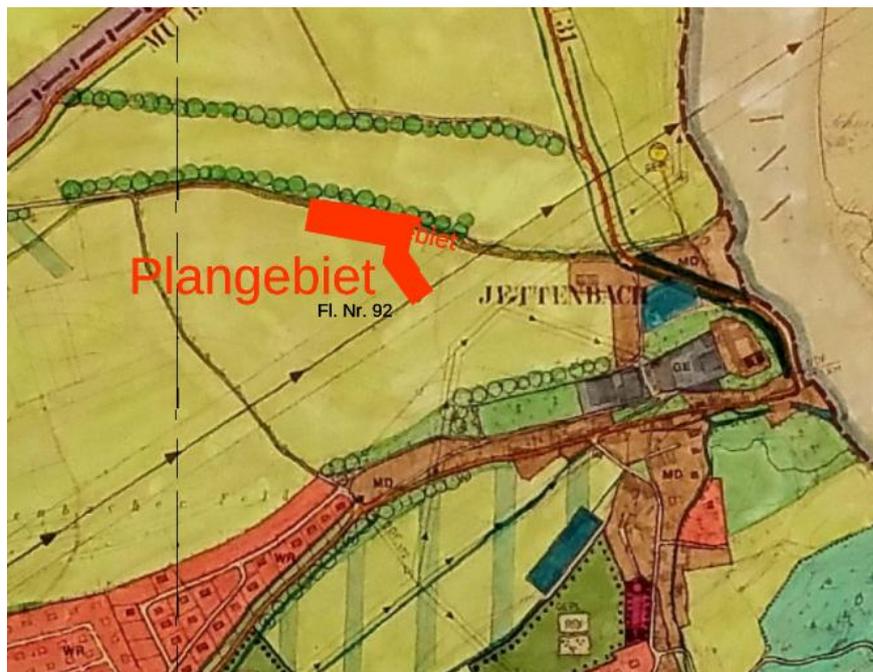
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan entwickelt sich nicht aus dem Flächennutzungsplan.

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 plangegegenständliche 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.

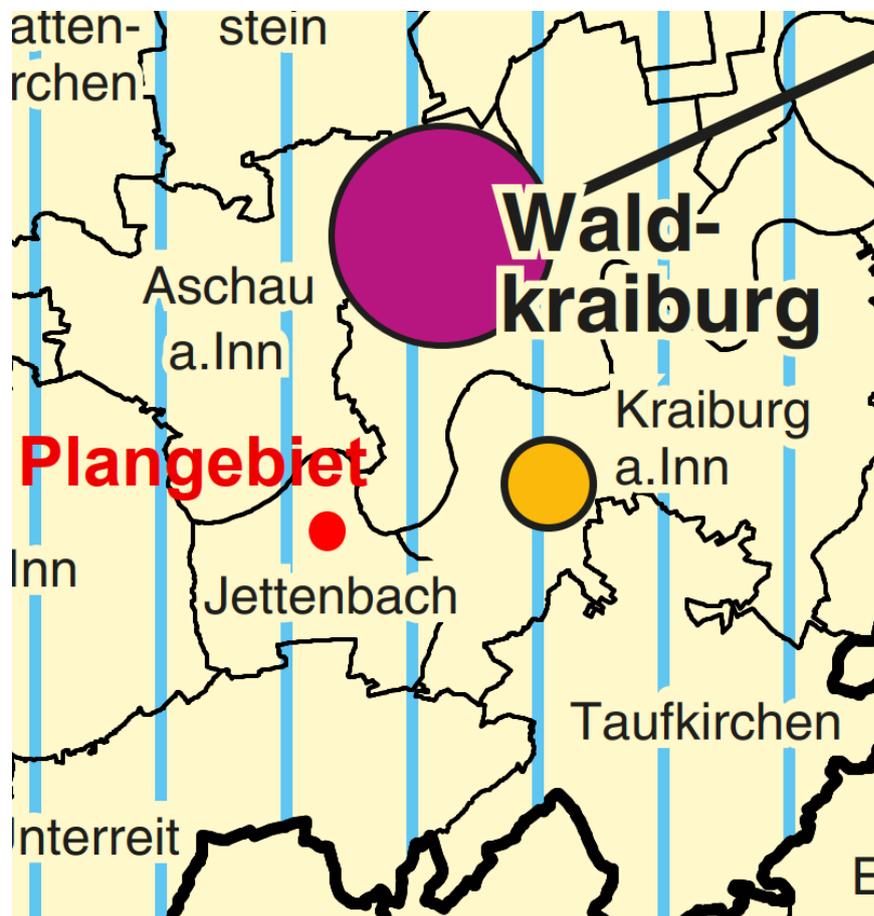
2.2 Vorhabenbezogener Bebauungsplan

2.2.1 Planungsrechtliche Situation

Der vorliegende Vorhabenbezogene Bebauungsplan "Sondergebiet Energieversorgung" zum Vorhaben - und Erschließungsplan zur Errichtung eines Batteriegroßspeichers mit Umspannwerk in Jettenbach, Fl. Nr. 92 wird auf Grundlage des Baugesetzbuches 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 durchgeführt.

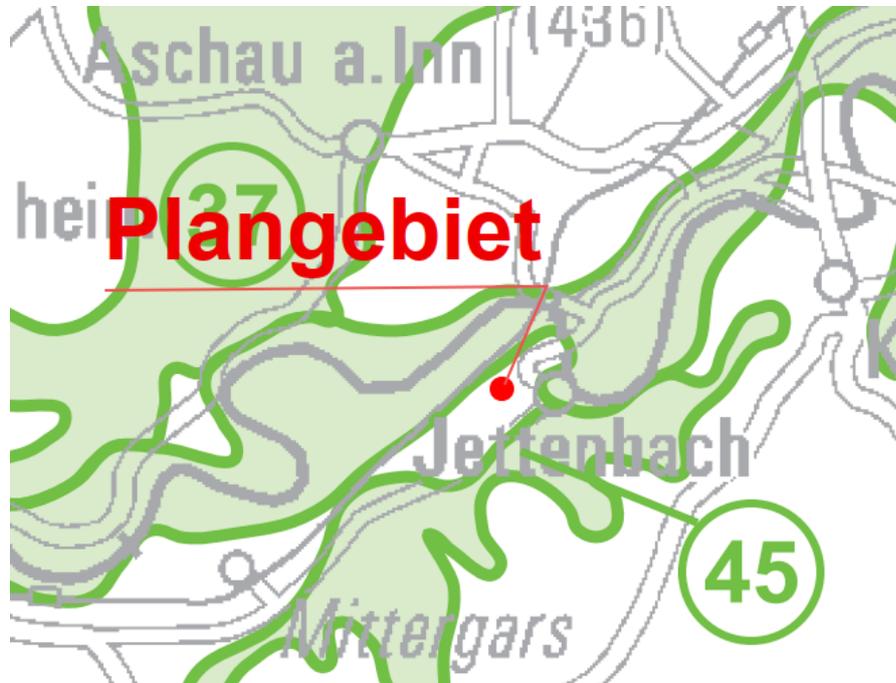
2.2.2 Regionalplan

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



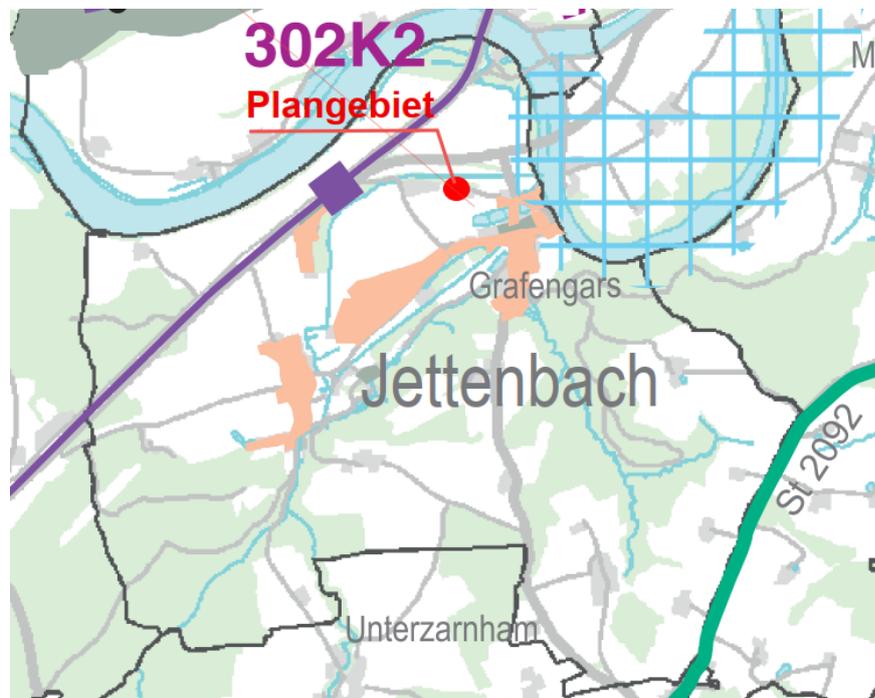
Ausschnitt aus Raumstrukturkarte

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

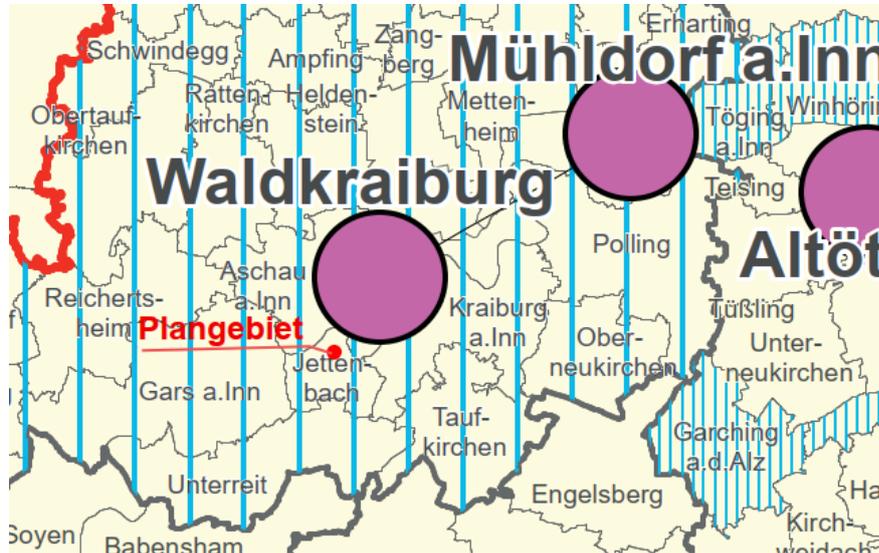


Kartenausschnitt aus Karte 2 Siedlung und Versorgung

Das Plangebiet liegt außerhalb festgesetzter Nutzungen und Flächen für Bodenschätze

2.3 Landesentwicklungsprogramm, 2023

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



Kartenausschnitt aus Strukturkarte LEP Bayern

Gemäß Strukturkarte des Landesentwicklungsprogramms Bayern aus dem Jahr 2020 liegt die Gemeinde Jettenbach innerhalb des ländlichen Raums mit besonderem Handlungsbedarf der Kreisregion des Landkreises Mühldorf am Inn der Region 18 Südostoberbayern. Für diesen Raum und die gegenständliche Planung benennt das Landesentwicklungsprogramm Bayern die folgenden relevanten Ziele (Z) und Grundsätze (G):

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 Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns

1.3.1 Klimaschutz

(G) Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch

- 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 Raumstruktur

2.2.5 Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums

(G) „Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass

- 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.

2.3.1 Erforderlichkeit der Planaufstellung und Planungsziel

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 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 (Appoloniastraße), der zur Kläranlage führt, erfolgen. Der Erschließungsweg ist in einer Entfernung von ca. 300 m, östlich der Batteriegroßspeicheranlage, an die Hauptstraße 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 Schalt-

anlagen 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 plangegegenständlichen Fläche der Fl. Nr. 92 Gemarkung Jettenbach platziert werden kann.

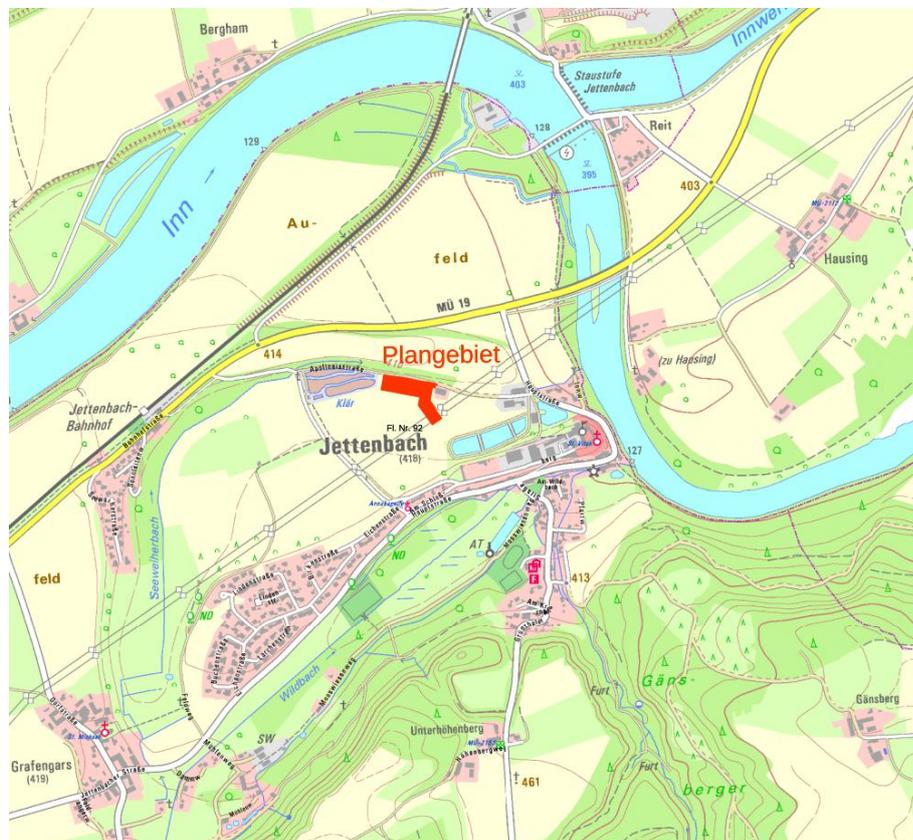
Mit diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um eine städtebaulich verträgliche Gebietsentwicklung unter Berücksichtigung der Verträglichkeit für Landschaft und Natur zu sichern.

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.

3 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

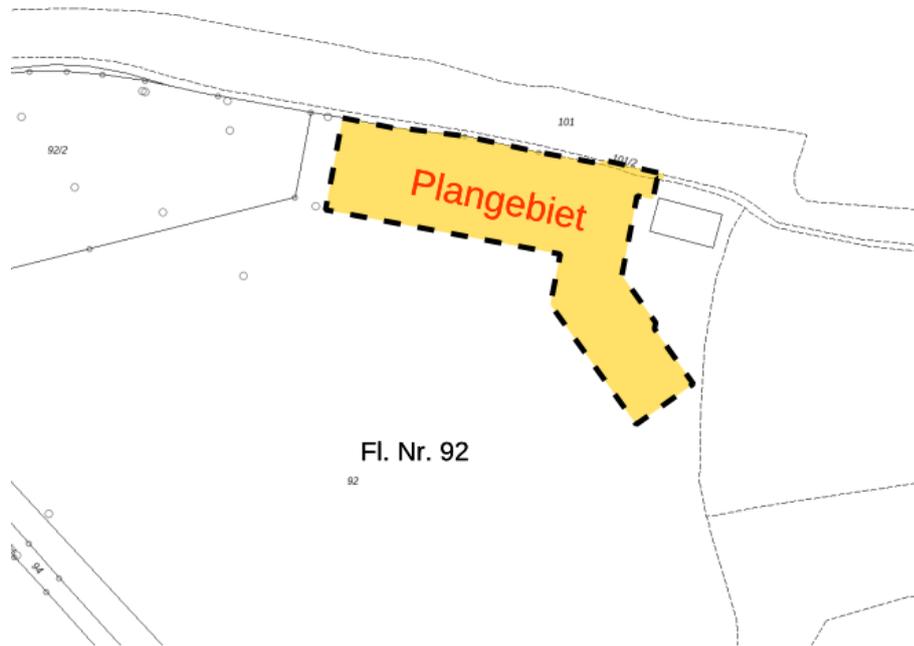
3.1 Lage und Größe

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

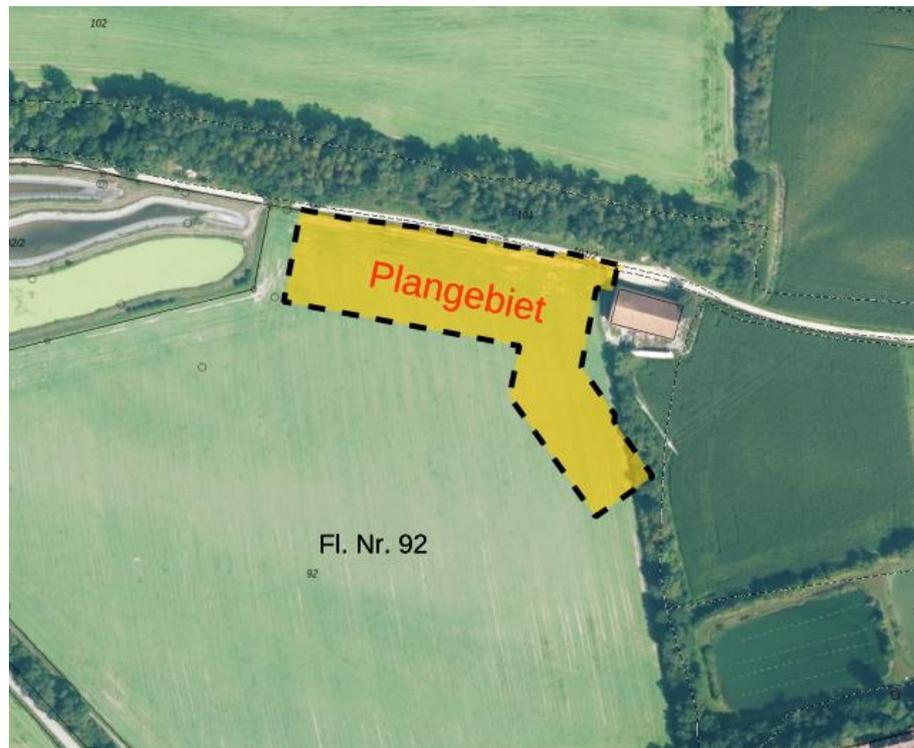


Übersichtsplan unmaßstäblich

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



Flurkarte mit Plangebiet unmaßstäblich



Luftbild und Flurkarte mit Plangebiet unmaßstäblich

3.2 Beschaffenheit des Gebietes und Hochwassersituation

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, Tragfähigkeit

Für das Plangrundstück soll im Laufe des Verfahrens ein Baugrundgutachten erstellt werden.

Die Ergebnisse des Baugrundgutachtens werden nach Vorliegen ergänzt.

Weitere Angaben sind dem Baugrundgutachten zu entnehmen

Die Erkundung des Baugrundes einschl. der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hang- und Schichtenwasser sichern muss.

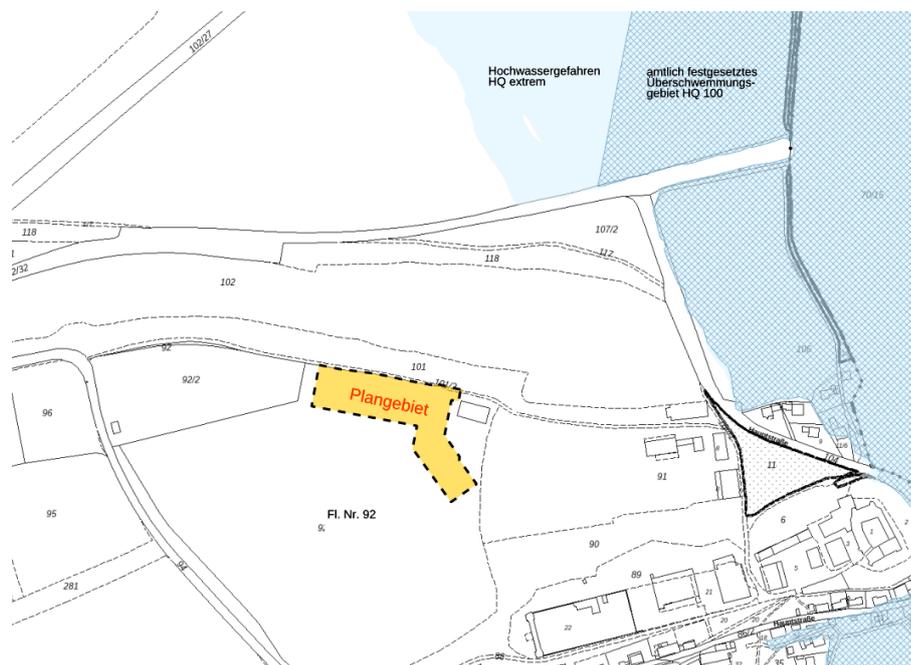
Bauwasserhaltung bzw. Eingriffe in das Grundwasser

Sind im Rahmen von Bauvorhaben Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen (z.B. Grundwasserabsenkungen durch Bauwasserhaltung, Herstellen von Gründungspfählen oder Bodenankern mittels Injektionen), so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit der Kreisverwaltungsbehörde bezüglich der Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis Kontakt aufzunehmen.

Zudem stellt im Sinne des Wasserhaushaltsgesetzes ein Einbringen von Stoffen ins Grundwasser dar und ist daher ebenfalls genehmigungspflichtig.

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.

3.3 Bestand innerhalb**Derzeitige Nutzung**

Die verfahrensgegenständliche Fläche wird derzeit intensiv als landwirtschaftliche Grünlandfläche genutzt.

3.4 Altlasten

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

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

3.5 Bestand außerhalb

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

3.6 Bodendenkmalpflege

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, diese unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Thierhaupten) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde, die gemäß Art. 8,1-2 des DschG unterliegen, anzuzeigen.

DschG Art. 8,1: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch die Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8,2: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

4 Städtebauliche und gestalterische Gesichtspunkte

4.1 Ortsplanung

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes soll die Errichtung der Energiegroßspeicher mit Umspannwerk planungsrechtlich abgesichert werden.

Die Speicher sollen gemäß städtebaulichem Vertrag in der darin angegebenen Anzahl von Containern untergebracht werden. Dazu gehören Nebenanlagen wie Mittelspannungsschaltanlagen, Transformatoren mit Wechselrichtern, Lüftungsanlagen etc. sowie die Errichtung eines Umspannwerks mit zwei Transformatoren. Die Umsetzung, welche über den städtebaulichen Vertrag geregelt wird, soll umgehend nach Rechtskraft der Bauleitplanung. Für den Betrieb der Speicher wird eine Einspeisesteckdose mittels Anschluss über ein zu errichtendes Umspannwerk, an die südöstlich des Plangebiets verlaufende 110 kV Leitung der Bayernwerke 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 auf dem Flurstück Fl. Nr. 92 Teilfläche 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 zu dem zu errichtenden Umspannwerk. Die Kabeltrassen zum Umspannwerk werden erdverlegt errichtet.

Der Netzanschluss erfolgt an die bestehende 110 kV Hochspannungsleitung der Bayernwerke.

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

5 Art der geplanten baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind folgende Nutzungen zulässig.

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.

Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl GRZ

Sondergebiet SO 0,8

Geschossflächenzahl GFZ

Sondergebiet SO 0,8

Überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt mittels Baugrenzen in der Planzeichnung.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen im Sinne des § 23 BauNVO begrenzt. Sie werden unter Berücksichtigung von Abstandsflächen zu den angrenzenden Grundstücken außerhalb des Geltungsbereiches sowie zu den angrenzenden Nutzungen großzügig angelegt, damit alle technischen Anforderungen an die geplanten Anlagen erfüllt werden können.

6 Erschließung**Öffentliche Erschließung**

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.

Innere Erschließung

Innere Erschließungsstraßen sind nicht erforderlich.

7 Immissionsschutz

7.1 Schallschutz

7.1.1 **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.

7.1.2 **Immissionsschutzrelevante Einflüsse auf die umliegende Bebauung des Baugebietes**

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

7.1.3 **Schallschutzgutachten**

Um die Auswirkungen der Emissionen aus dem Plangebiet auf die Umliegenden bebauten Ortsbereiche bewerten zu können, liegt nachfolgende Schalltechnische Untersuchung vor:

Schalltechnische Untersuchung – zur Errichtung eines Batteriegroßspeichers mit Umspannwerk in Jettenbach Fl. Nr. 92, der green flexibility development gmbh Lohgässele 1 87453 Kempten, Bezeichnung:, vom, des IB emplan, Am Alten Gaswerk 2 86156 Augsburg, Tel.: 0821/207 129 0, E-Mail: info@em-plan.com,

Die Schalltechnische Untersuchung wird im Laufe des Verfahren erstellt.

Die Ergebnisse der Schalltechnischen Untersuchung werden nach Vorliegen ergänzt.

7.2 **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.

7.3 Landwirtschaftliche Immissionen

Im Süden, Westen, Norden und Osten befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen. Dabei kann es zu Lärm-, Staub- und Geruchsmissionen kommen. Diese unvermeidlichen Immissionen werden mit Sicherheit des Öfteren auftreten und müssen somit auch hingenommen werden.

8 Bodenschutz/ Konzept zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden

Bezüglich des Bodenschutzes ist zunächst auf das Geotechnische Baugrundgutachten zu verweisen. Dieses enthält dbzgl. Aussagen zu den vorliegenden Bodenqualitäten. Diese lassen die geplante Aufstellung von Batteriespeichern zu, doch bestehen Einschränkungen der Nutzung. Dazu gehören insbesondere Anforderungen an die Gründung von Bauwerken, das Erfordernis der Ableitung von Niederschlagswasser.

Bei Auffüllung des Oberbodens ist das Bundesbodenschutzgesetz zu beachten. Generell ist aus Sicht des vorsorgenden Bodenschutzes zu beachten, dass einzubringende Böden die Vorsorgewerte des Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) einzuhalten haben. Darüber hinaus sind die Änderungen im Zusammenhang mit der »Verordnung zur Einführung einer Ersatzbaustoffverordnung, zur Neufassung der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung und zur Änderung der Deponieverordnung und der Gewerbeabfallverordnung zu beachten. Durch gutachterliche Begleitung ist sicherzustellen, dass die jeweiligen nutzungsbezogenen Prüfwerte der BBodSchV bei offenem Einbau von Böden nicht überschritten werden.

9 Grünordnung/ Naturschutz/ Ausgleichs- und Eingriffsregelung

Landschaft und Grünordnung, Ortsrandeingrünung

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 angrenzend, eine Laubwaldhecke mit Baum- und Buschbepflanzung an.

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

Natur- und Artenschutzfachliche Belange

Naturschutzfachliche Eingriffsregelung/ Ausgleich für Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild

(gemäß Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“)

Auf den Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelungen in der Bauleitplanung“ vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen wird verwiesen.

Die Umsetzung der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen (Eingriffsregelung) ist durch einen Grünordnungsplan zu gewährleisten. Soweit diese nicht auf dem Baugrundstück erbracht werden können, sind zu deren Aufwertung in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde ggf. andere naturschutzfachlich geeignete Flächen und Maßnahmen festzulegen. Die Ausgleichsflächen müssen für Zwecke des Naturschutzes und der Landschaftspflege gesichert sein.

Bei der grünordnerischen Planung für das Areal ist darauf zu achten, dass die Freiflächen naturnah gestaltet und gepflegt werden. Die Versiegelung ist auf das absolut notwendige Mindestmaß zu begrenzen und allgemein möglichst wasserdurchlässig zu gestalten. Die konkrete Planung ist mit der Unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt Mühldorf am Inn abzustimmen.

Die anzulegenden Grünstreifen sind soweit möglich von der Außenseite offen zu lassen. Um eine optimale Ausnutzung der Grünbereiche für wandernde Tierarten zu erreichen sind Einfriedungen nur an der Innenseite hin zu den nutzbaren Flächen anzubringen.

Das Plangebiet liegt mit einer Entfernung von ca. 200 m vom nördlichen Ortsrand der Gemeinde Jettenbach, mit direkter Anbindung an den nördlich an das Plangebiet angrenzenden Erschließungsweg (Appoloniastraße). Direkt an das Plangebiet schließt sich im Westen die gemeindliche Kläranlage an.

Durch die Ausweisung dieses Plangebiets gehen derzeit landwirtschaftlich intensiv genutzte Grünlandflächen verloren. Dies bedeutet auch Verlust von Lebensräumen für eine arttypische Flora und Fauna.

Das Plangebiet stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, der durch entsprechende Kompensationsmaßnahmen auszugleichen ist. Die Bilanzierung der erforderlichen Ausgleichsflächen ist nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“, erstellt vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, vorzunehmen. Die Bilanzierung ist dem Bebauungsplan beizulegen.

Die externe Ausgleichsfläche ist baldmöglichst, jedoch bis spätestens 12 Monate nach Beginn der Baumaßnahmen, anzulegen und auszugestalten.

Ein entsprechender Grünordnungsplan ist in diesen Plan mit eingearbeitet.

Auf die Ausführungen im Umweltbericht wird verwiesen.

10 Ver- und Entsorgung

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

10.1 Abwasserbeseitigung

Schmutzwasserentsorgung

Eine Schmutzwasserentsorgung ist nicht erforderlich, da keine baulichen Anlagen errichtet werden, bei denen häusliche Abwässer anfallen.

Abwasserentsorgung - Niederschlagswasser

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.

10.2 Wasserversorgung

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

10.3 Stromversorgung

Die Stromversorgung ist mit der Errichtung der Batteriegroßspeicheranlage gegeben.

11 Planungsstatistik**Flächen (ca. m²)**

Die Gesamtfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplans beträgt:

ca. 9.260,0 m²

Davon sind etwa (ca. Flächen):

Verkehrsflächen	105,00 m ²
Baufläche	7.285,00 m ²
Grünflächen privat	1.870,00 m ²

12 Maßnahmen zur Realisierung des Bebauungsplanes

Es ist beabsichtigt das Plangebiet sofort nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zu realisieren.

13 Grundstücke im Geltungsbereich

Im Geltungsbereich des Baugebietes befinden sich folgende Grundstücke (Gemarkung Jettenbach):

Fl. Nr. 92 Teilfläche	Plangrundstück
Fl. Nr. 101/2; teilweise	Erschließungsweg (Appoloniastraße)

14 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	muehdorf@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

15 Bestandteile des Bebauungsplanes

- Satzung vom 00.00.000 mit redaktionellen Änderungen vom 00.00.0000
- Begründung vom 00.00.000 mit redaktionellen Änderungen vom 00.00.0000
- Umweltbericht vom 00.00.000 mit redaktionellen Änderungen vom 00.00.0000
- V+E Planzeichnung vom 00.00.000 mit redaktionellen Änderungen vom 00.00.0000
- Vorhaben- und Erschließungsplan Grundriss und Ansichten mit Schnitt vom 00.00.0000
- Durchführungsvertrag

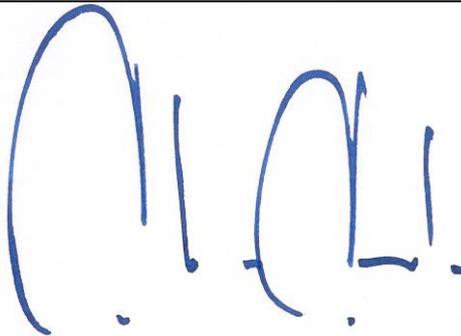
- Geotechnischer Bericht

- Schalltechnische Untersuchung – zur Errichtung eines Batteriegroßspeichers mit Umspannwerk in Jettenbach Fl. Nr. 92, der green flexibility development gmbh Lohgässele 1 87453 Kempten, Bezeichnung:, vom, des IB emplan, Am Alten Gaswerk 2 86156 Augsburg, Tel.: 0821/207 129 0, E-Mail: info@em-plan.com,

16 Unterschriften

Balzhausen, _____

Ausgefertigt am _____



Gerhard Glogger, Architekt

Maria Maier, 1. Bürgermeisterin