

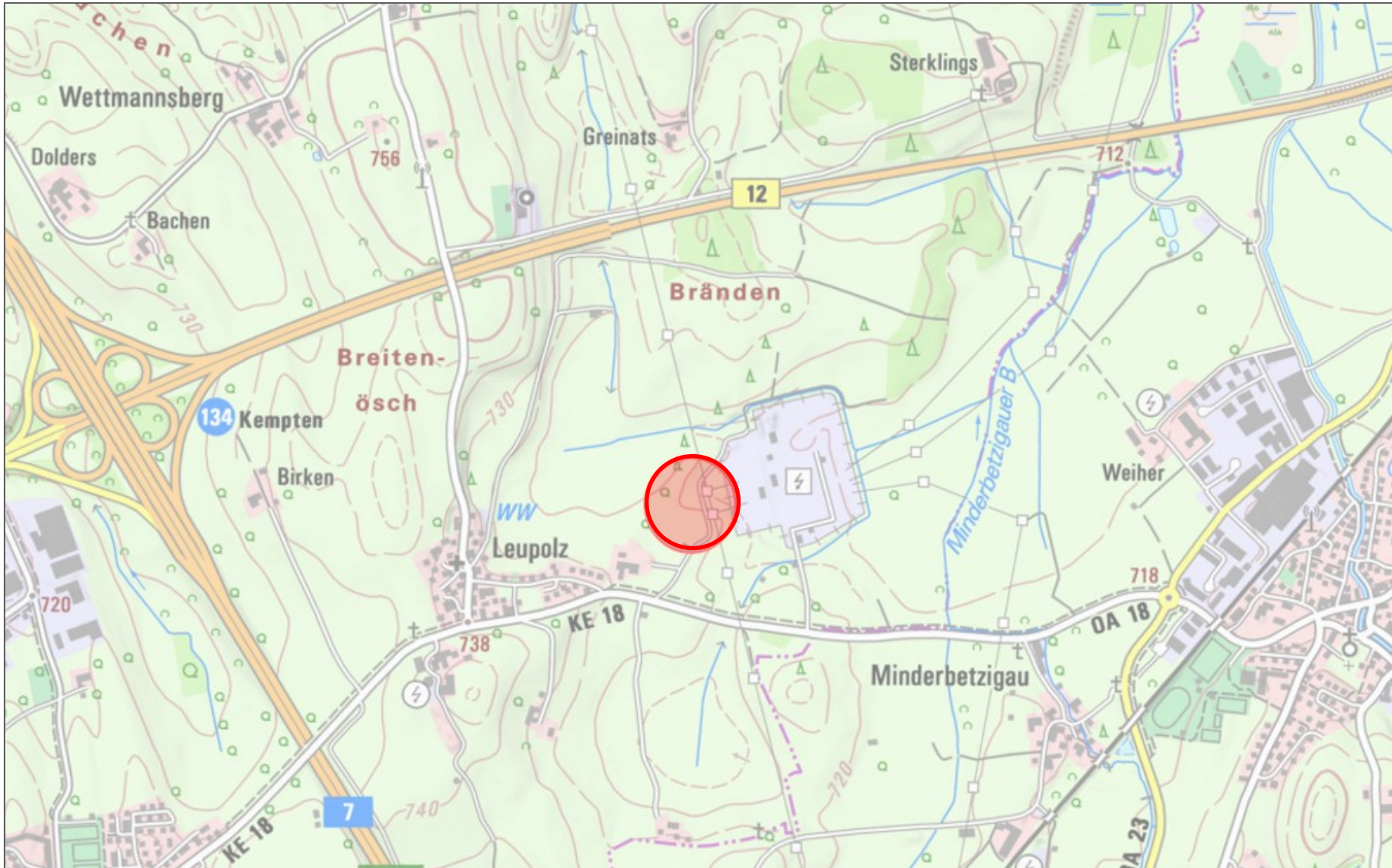


# **Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Großbatteriespeicher westlich Umspannwerk Leupolz,,**

im Bereich östlich Leupolz, nördlich Lenzfrieder Straße, südlich B12 und westlich Umspannwerk Leupolz;

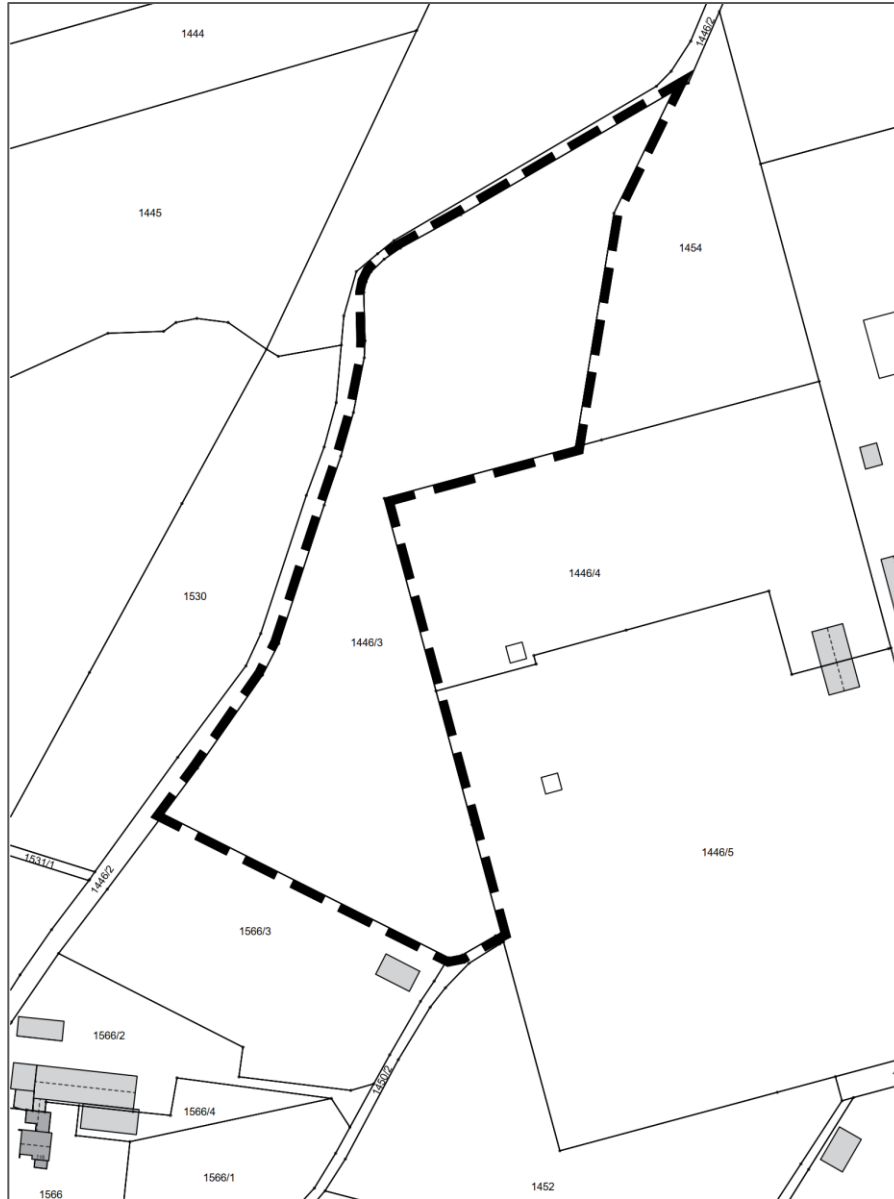
Beschluss zur Änderung des Geltungsbereiches;  
Durchführung der frühzeitigen Beteiligung Beschluss

Planungs- und Bauausschuss am 14.04.2026



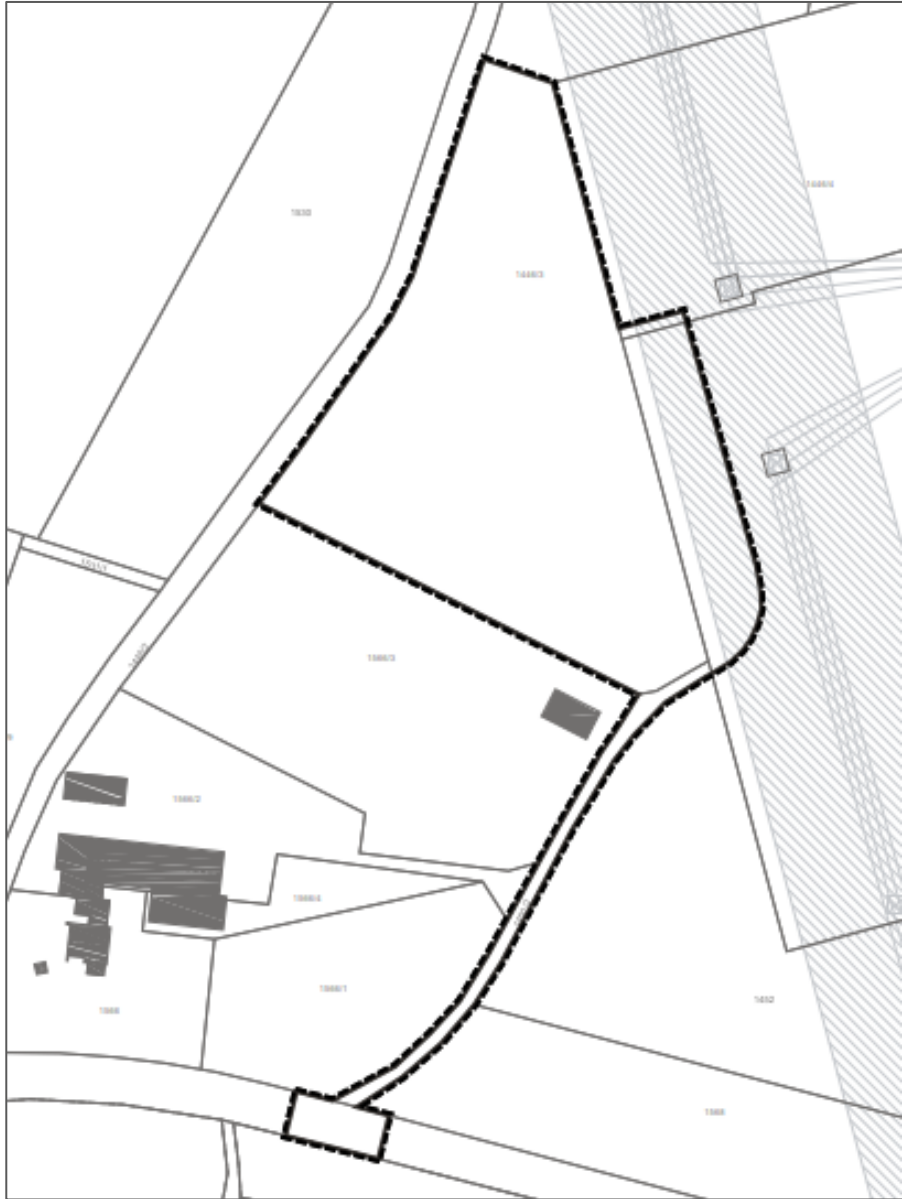






Geltungsbereich  
Flurnummer 1446/3  
Gemarkung St. Mang

Fläche Geltungsbereich ca. 2.3 ha



### Geltungsbereich

Teilfläche der Flurnummer 1446/3

Gemarkung St. Mang

Flurnummer 1450/2,

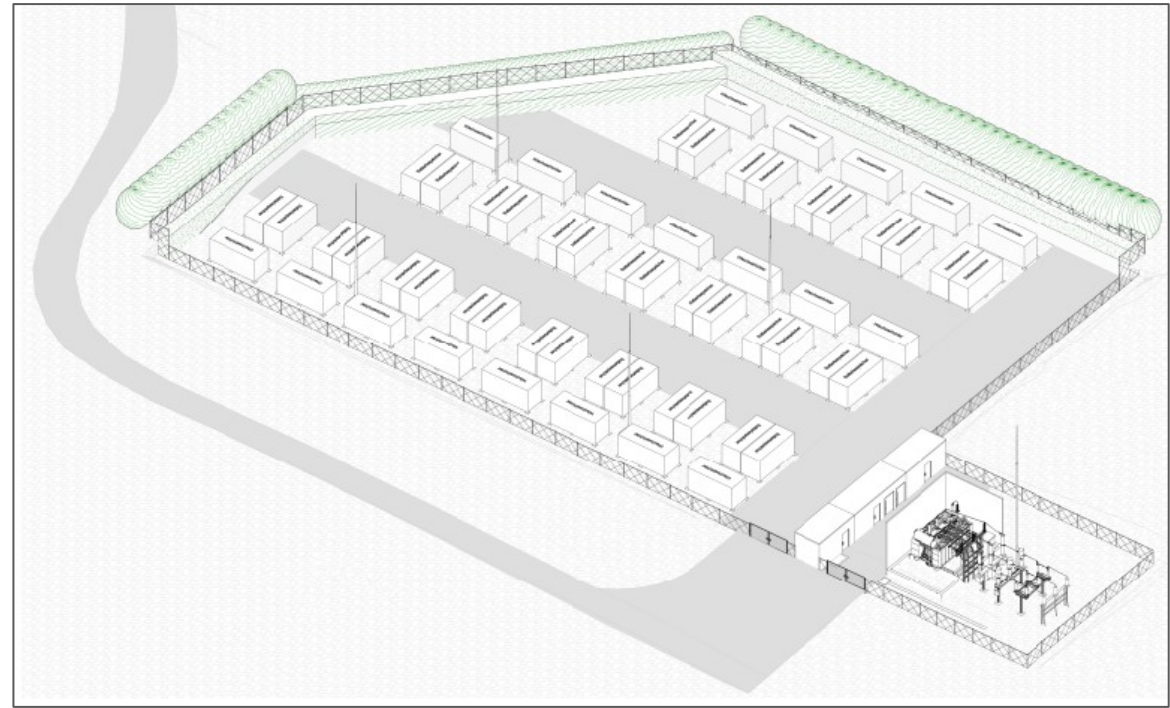
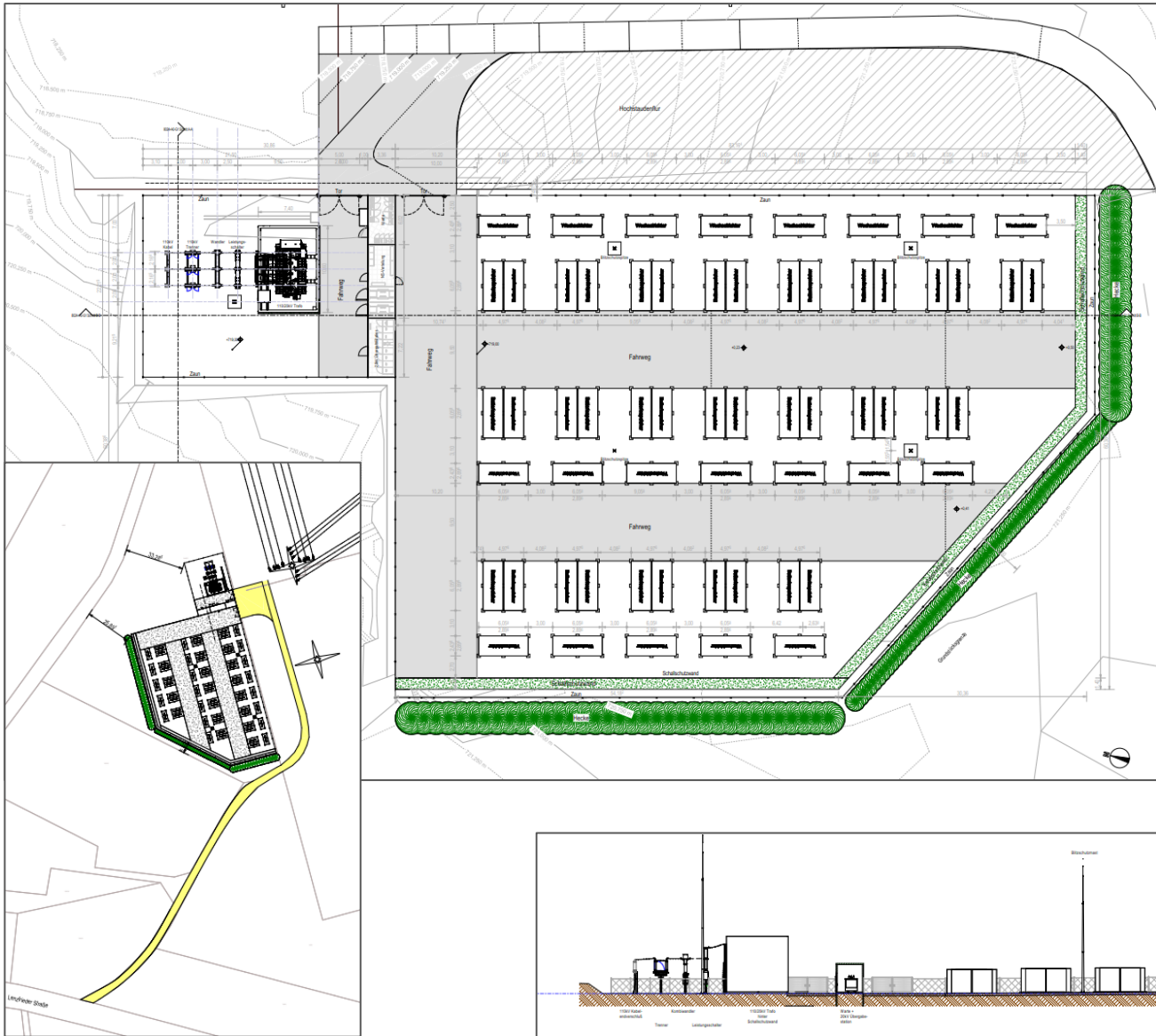
Teilfläche Flurnummer 1446/5 und 1446/4

Gemarkung St. Mang (private Erschließung)

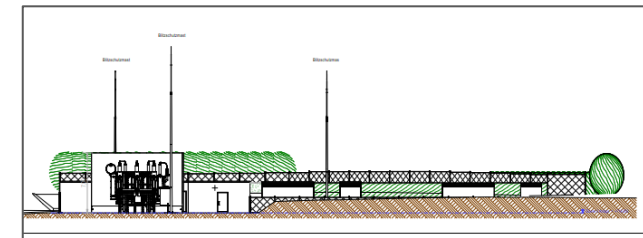
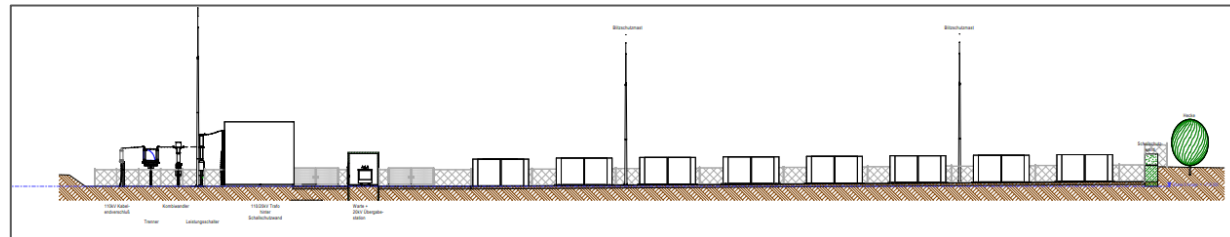
Teilfläche Flurnummer 1596/1

Gemarkung St. Mang (Lenzfrieder Straße)

Fläche Geltungsbereich ca. 1,6 ha



Auszug VEP - AllgäuNetz, Kempten  
(13.03.2026)





PLANZEICHNUNG



PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Planungsrechtliche Festsetzungen**
- Art der baulichen Nutzung**  
 SO 2: Sonstiges Sondergebiet (SO), Großbatteriespeicher
- Maß der baulichen Nutzung**  
 GR 730m²: Grundfläche (GR), hier max. 730m²  
 GR 1050m²: Grundfläche (GR), hier max. 1050m² (Oberflächenanteil) (Oberflächenanteil)
- GH**  
 maximale Gesamtfläche baulicher Anlagen, hier Batteriespeicher 3,0m²  
 unterirdische technische Anlagen 8,0m²  
 Einzelanlagen, Batteriespeicher 30,0m²  
 Schutzschutzbereich 8,0m  
 Oberflächenspeicher 4,0m
- Höhebeschränkung** 178,00m ü. NN
- Bauweise, Bauformen, Baugrenzen**  
 a: Absteckende Bauweise  
 —: Baugrenze
- Vorkaufsflächen**  
 —: öffentliche Vorkaufsfläche  
 —: öffentliche Vorkaufsflächen besondere Zweckbestimmung Fuß- und Radweg  
 —: private Vorkaufsfläche
- Hauptversorgungsleitungen (Schutzstreifen)**  
 —: öffentliche Hauptversorgungsleitungen oberirdisch (Freileitung, Strom), hier Bestandslinie  
 —: öffentliche Hauptversorgungsleitungen oberirdisch (Freileitung, Strom), hier Bestandslinie
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**  
 —: Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft  
 —: private Grünfläche, Erholungsgebiet  
 —: Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von einseitigen Bepflanzungen, Entwicklung einseitiger Baum- und Heckenreihen  
 —: sonstige Bepflanzung, Entwicklung natürlicher Gehölzstruck
- Sonstige Festsetzungen**  
 —: Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans  
 —: Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets  
 —: Vorbehalten zum Schutz gegen schädliche Umveränderungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
- Örtliche Bauvorschriften**  
 FD: Flächennutzungsplan
- Hinweise**  
 —: Verkehrsbegleitplan  
 —: gestrichelte Bauweisekontur mit Wechselzeichen  
 —: gestrichelte Übergangskontur  
 —: veränderbare Flurstücksgrößen mit Flurstücksummer  
 —: Hauptversorgungsleitungen oberirdisch (Freileitung, Strom)  
 —: Höhenbeschränkung: 8,25 m, hier 178,00 m ü. NN (DIN 454/2016)  
 —: Bepflanzung
- Nutzungsschalttafel**
- |                           |                           |                  |                                 |                 |  |  |                        |                          |          |
|---------------------------|---------------------------|------------------|---------------------------------|-----------------|--|--|------------------------|--------------------------|----------|
| Art der baulichen Nutzung | Maß der baulichen Nutzung | Höhebeschränkung | Bauweise, Bauformen, Baugrenzen | Vorkaufsflächen | Hauptversorgungsleitungen (Schutzstreifen) | Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft | Sonstige Festsetzungen | Örtliche Bauvorschriften | Hinweise |
| SO 2                      | GR 730m²                  | 178,00m ü. NN    | a                               | —               | —  | —  | —                      | FD                       | —        |
| GR 1050m²                 | GR 1050m²                 | 178,00m ü. NN    | —                               | —               | —  | —  | —                      | —                        | —        |

Planungsziel

Mit dem vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll Baurecht für ein Sondergebiet Großbatteriespeicher westlich des Umspannwerks Leupolz geschaffen werden.

Aufstellung im Regelverfahren



SO 1:  
Großbatteriespeicher

GR 4866m <sup>2</sup>	GH s. Text
-----------------------	---------------

SO 2:  
Großbatteriespeicher

GR 736m <sup>2</sup>	GH s. Text
----------------------	---------------

GR max. 100m <sup>2</sup> (Übergabestation)	
--	--

a	FD
---	----



## Gebietstypen

### Sondergebiet Batteriespeicher (SO 1)

- die Aufstellung von Batteriecontainern,
- dem Nutzungszweck zugeordnete sonstige Container,
- dem Nutzungszweck zugeordnete technische Anlagen wie bspw. Transformatoren, Wechselrichter sowie Einzelmasten, Blitzableiter
- erforderliche Schallschutzwände,
- erforderliche Löschwasserversorgung,
- erforderliche Versickerungsanlagen,
- Anlagen zur Einfriedung (Zaun),
- erforderliche Verkehrs- und Erschließungsflächen

### Sondergebiet Batteriespeicher (SO 2)

- Zusätzlich sind nur im SO 2 zulässig: dem Nutzungszweck zugeordnete Umspannwerke bestehend bspw. aus Einzelmasten, Schaltanlagen, Transformatoren, Übergabestation.



SO 1:  
Großbatteriespeicher

GR 4866m <sup>2</sup>	GH s. Text
-----------------------	---------------

SO 2:  
Großbatteriespeicher

GR 736m <sup>2</sup>	GH s. Text
----------------------	---------------

GR max. 100m <sup>2</sup> (Übergabestation)	
--	--

a	FD
---	----



### Überbaubare Fläche

- GR 736m<sup>2</sup> / 4.866m<sup>2</sup>
- Entspricht einer mittleren Überbauung von rund 40% der Grundstücksfläche (ohne Wegflächen)
- mindestens die Hälfte der überbaubaren Fläche: Batteriespeicher
- GR Übergabestation: max. 100m<sup>2</sup> von der festgesetzten GR im SO2

### Höhe der baulichen Anlagen

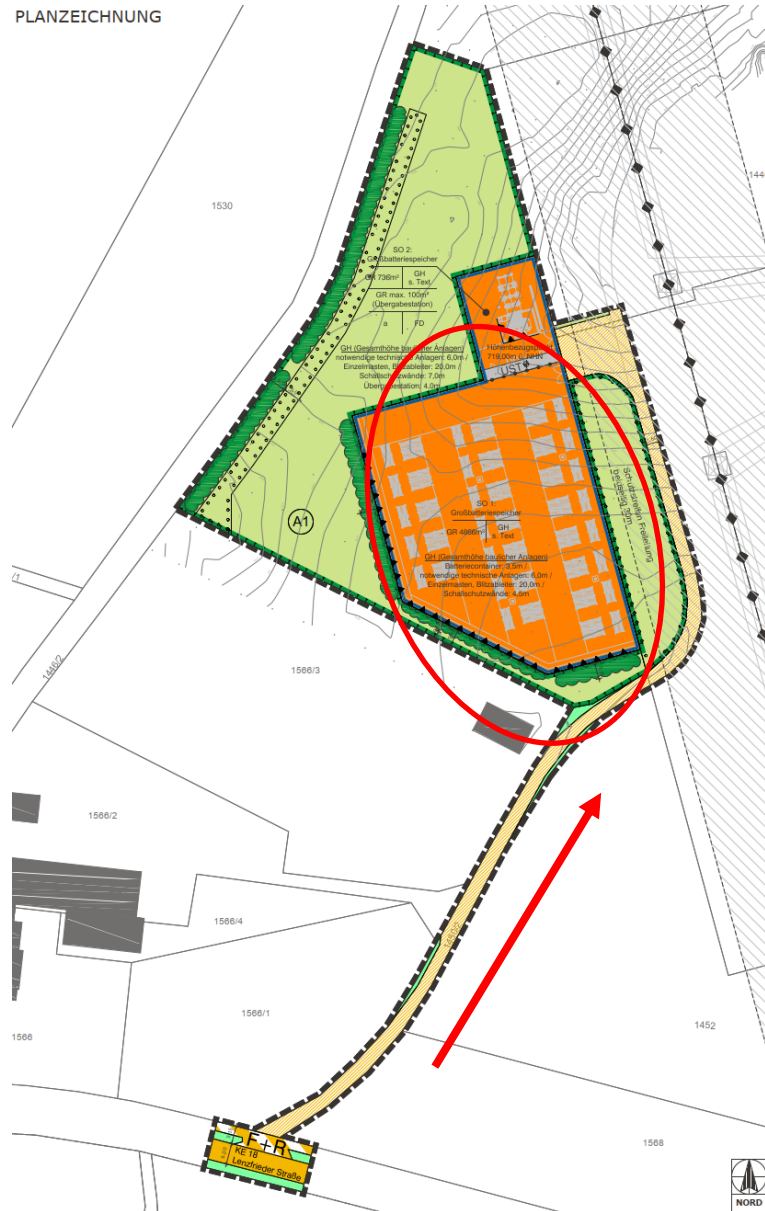
- Batteriecontainer, sonstige Container: 3,5m
- Notwendige technische Anlagen (bspw. Transformatoren, Wechselrichter): 6,0m
- Einzelmasten, Blitzableiter: 20,0m
- Schallschutzwände: 4,5m (SO 1)/ 7m (SO 2)
- Betriebsgebäude: 4,0m

### Höhenbezugspunkt

- Untere Bezugshöhe: 719,00m ü. NHN
- Plangebiet soll bis zur festgesetzten Höhe geebnet werden



PLANZEICHNUNG



### Innere Erschließung

- Keine Festsetzung innerhalb des Baufensters

### Äußere Erschließung

- privater Kiesweg im Osten ohne Eingriff
- Bestehende Zufahrt / Einfahrt über die Lenzfrieder Straße



SO 1: Großbatteriespeicher	
GR 4866m <sup>2</sup>	GH s. Text
SO 2: Großbatteriespeicher	
GR 736m <sup>2</sup>	GH s. Text
GR max. 100m <sup>2</sup> (Übergabestation)	
a	FD



### Abweichende Bauweise (a)

- Grenzabstände werden über planungsrechtlichen Festsetzungen (Baugrenzen/ Höhenfestsetzungen) geregelt

### Baugrenzen

- Sämtliche baulichen und technischen Anlagen sind innerhalb der Baugrenze zu errichten
- Nebenanlagen sind nur innerhalb des Baufeldes zulässig

### Abstandsflächen

- Abweichende Abstandsflächen gem. §9 Abs 1 Nr. 2a BauGB
- Baugrenzen haben abstandsflächenersetzende Wirkung
- bauliche und technische Anlagen können ohne eigene Abstandsflächen errichtet werden
- Es gelten Sicherheitsabstände nach Herstellerangaben sowie nach Anforderungen an den Brandschutz
- Regelabstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO finden keine Anwendung



SO 1: Großbatteriespeicher	
GR 4866m <sup>2</sup>	GH s. Text
SO 2: Großbatteriespeicher	
GR 736m <sup>2</sup>	GH s. Text
GR max. 100m <sup>2</sup> (Übergabestation)	
a	FD



Heckenstrukturen und artenreiche Kraut- und Staudensäume (im Westen)

- Vorgelagert zu bestehenden biotopkartierten Heckenstrukturen mit großen Eichen
- Artenschutzgründen
- Übergang zwischen der Bestandshecke und dem geplanten Extensivgrünland und Strukturen ökologisch aufwerten

Heckenpflanzungen (entlang der Baugrenze)

- im sichtbaren südlichen Bereich eine einheitliche Eingrünung der Anlage
- Sichtschutz für das Bauvorhaben und eine ökologische Aufwertung

Kraut- und Staudensäume (im Osten)

- Übergang Baufenster zum Weg

Extensivgrünland

Eingriffsbilanz abzüglich Planungsfaktors von 20 %

- Wertepunktdefizit gemäß BayKompV von 14.117 Wertpunkten (Ausgleich im Plangebiet A1)



PLANZEICHUNG



### Versickerung

- gezielte Versickerung ist aufgrund des anstehenden, undurchlässigen Bodens nicht möglich

### Entwässerungskonzept (in Bearbeitung)

- Sammeln von anfallendem Niederschlagswasser über bewachsene Oberbodenmulden und in Richtung Norden aus der Anlage ableiten
- Rückhalt der Abflussspitze im geplanten Regenrückhaltebecken nach DWA-A 117
- Drosselabfluss über eine Rohrleitung nach Norden zum Wiesengraben auf Flurstück 1446/3 (Zufluss zum Minderbetzigauer Bach)
- neu zu errichtende Einleitungsstelle
- Die geplante Rückhaltung und Drosselung sollen so ausgelegt werden, dass die geplante Einleitung den Abfluss von der bislang unbebauten Fläche nicht erhöht.
- Die Planung des Regenwasserrückhalts sowie die Einleitung in den Bachlauf wird im Zuge der Entwurfsunterlagen konkretisiert.



PLANZEICHNUNG



### Löschwasserbedarf

- Entweder neu zu errichtende Erstentnahmestelle oder über Regenwasserrückhaltebecken

### Löschwasserrückhalt

- In den Containern bauseits integriert

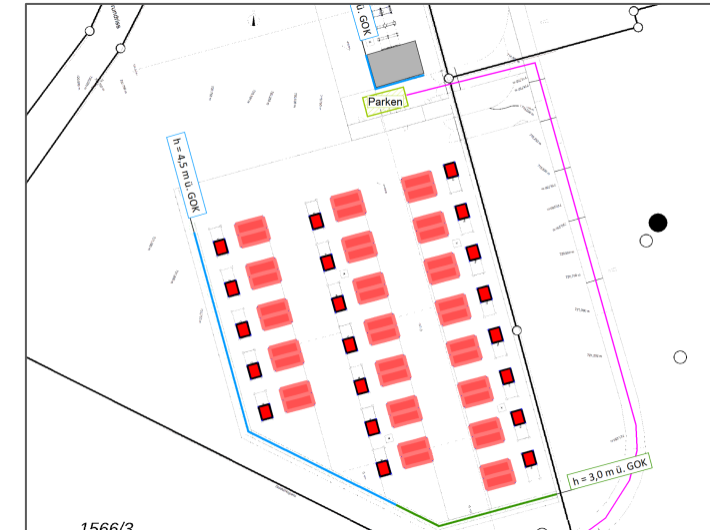
### Zuwegung

- „Richtlinien über Freiflächen für die Feuerwehr“
- Risiko die Entstehung und Ausbreitung von Bränden durch integrierte Brandmeldeanlagen und Feuerlöschsysteme sowie durch Abschaltung bei Unregelmäßigkeiten (dauerhafte externe Überwachung) als auch durch die Sicherung durch Blitzschutzanlagen minimiert.
- Die Planung der Brandschutzmaßnahmen wird im Zuge der Entwurfsunterlagen konkretisiert.



Schalltechnische Untersuchung („em plan“, Dezember 2025)

- Maßgebliche schutzbedürftige Immissionsorte südwestlich
- Immissionsrichtwerte (TA Lärm) werden tags sowie nachts an allen Immissionsorten um min. 6 dB unterschritten
- Der Betrieb eines Energiespeichers sowie eines Transformators ist im Hinblick auf die Einhaltung der Anforderungen der TA Lärm möglich
- aktive Lärmschutzmaßnahmen sind in Form von Lärmschutzwänden erforderlich





Folgende Maßnahmen sind berücksichtigt

- Art der baulichen Anlage selbst dient dem Zweck Stabilisierung der Energieinfrastruktur und dient damit dem überragenden öffentlichen Interesse
- Durch Begrünungsmaßnahmen und Aufwertung des Übergangs zur angrenzenden bestehenden biotopkartieren Heckenstrukturen wird ein Beitrag zum Klimaschutz gewährleistet



- Geltungsbereich
- - - Ausgleichsfläche A1
- B112 Mesophiles Gebüsch / Hecke (10 WP)
- G212 Mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland (8 WP)
- K122 Mäßig artenreiche Staudenfluren frischer bis mäßig trockener Standorte (6 WP)
- K123 Artenreiche Säume frischer bis mäßig trockener Standorte (8 WP)



PLANZEICHNUNG



PLANZEICHENERKLÄRUNG

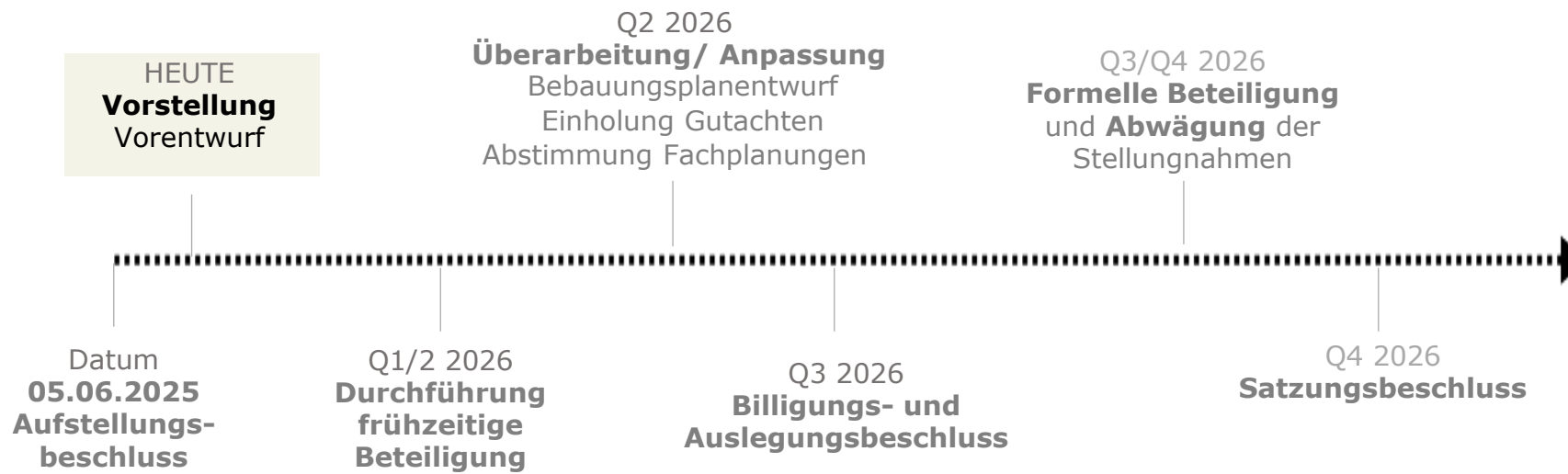
- Planungsrechtliche Festsetzungen**
- Art der baulichen Nutzung**
  - Sonstiges Sondergebiet (SO), Großbauweisegebiet
- Maß der baulichen Nutzung**
  - GR 736a\* Grundfläche (GR), hier max. 736m²
  - GR 100a\* Grundfläche (GR), hier max. 100m² (Oberflächenanteil) (Oberflächenanteil)
  - GH maximale Gesamtfläche baulicher Anlagen, hier Baubereitschaft 3,0m²
  - GH 736a\* notwendige technische Anlagen, 8,0m²
  - GH 100a\* Einweissens, Wasserzähler 20,0m²
  - GH 100a\* Entwässerung, 8,0m
  - GH 100a\* Überabmessungen 4,0m
- Bauweise, Baufolien, Baugrenzen**
  - a Abschiebende Bauweise
  - Baugrenze
- Vorkaufsflächen**
  - öffentliche Vorkaufsfläche
  - öffentliche Vorkaufsflächen besondere Zweckbestimmung Fuß- und Radweg
  - private Vorkaufsfläche
- Hauptversorgungsleitungen (Schutzstreifen)**
  - 110, 220, 380 kV öffentliche Hauptversorgungsleitungen oberirdisch (Freileitung, Strom), hier beständig 20m
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
  - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
  - private Grünfläche, Erholungsgrund
  - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von einseitigen Bepflanzungen, Entwicklung einseitiger Baum- und Heckenbepflanzungen
  - sonstige Bepflanzung, Entwicklung naturnaher Gehölzstrukturen
- Sonstige Festsetzungen**
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Bauplänen, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Bauplans
  - Vorbehalten zum Schutz gegen schädliche Umveränderungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
- Örtliche Bauvorschriften**
  - FD Flachdach
- Hinweise**
  - Verkehrsbeeinträchtigung
  - gestörte Substratverhältnisse mit Hochwasser
  - gestörte Übergangslinien
  - verfahrensmäßig festgelegte Maßstäbe
  - Hauptversorgungsleitungen oberirdisch (Freileitung, Strom)
  - Höhenrichtlinie: 6,25 m, hier 100,00 m u. a. Nord (DIN 453/2016)
  - Bepflanzung
- Nutzungsschlüssel**

Art der baulichen Nutzung	SO 1	SO 2	SO 3
Maß der baulichen Nutzung	GR 100a*	GR 736a*	GR 736b*
Bauweise	a	a	a
Grundfläche (GR)	100m²	736m²	736m²
Einweissens	8,0m²	8,0m²	8,0m²
Wasserzähler	20,0m²	20,0m²	20,0m²
Entwässerung	8,0m	8,0m	8,0m
Überabmessungen	4,0m	4,0m	4,0m
Baubereitschaft	3,0m²	3,0m²	3,0m²
<b>Gesamt</b>	<b>100</b>	<b>736</b>	<b>736</b>

Kenndaten der Planung

- Geltungsbereich 15.788 m<sup>2</sup>
- Sondergebietsfläche 5.602 m<sup>2</sup>
- Öffentliche Verkehrsfläche 387 m<sup>2</sup>
- Private Verkehrsfläche mit 1.482 m<sup>2</sup>
- Private Grünfläche 8.313 m<sup>2</sup>
- davon Ausgleichsflächen 8.296 m<sup>2</sup>  
(innerhalb Geltungsbereich)







Dem Stadtrat wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Die Änderung des Geltungsbereichs wird entsprechend der Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Großbatteriespeicher westlich Umspannwerk Leupolz“ vom 14.04.2026 beschlossen.

Mit diesem Planungsstand soll die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und Träger öffentlicher Belange durchgeführt werden.