



öffentliche Sitzungsvorlage

Stadtrat am 23.04.2026

Amt: 61 Stadtplanungsamt
Verantwortlich: Florian Eggert, Amtsleitung, Amt 61
Vorlagennummer: 2026/61/723

TOP 5

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Großbatteriespeicher westlich Umspannwerk Leupolz“ im Bereich östlich Leupolz, nördlich Lenzfrieder Straße, südlich B12 und westlich Umspannwerk Leupolz; Änderung des Geltungsbereiches und Durchführung der frühzeitigen Beteiligung Beschluss

Sachverhalt:

Anlass und Zielsetzung

Mit dem vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll auf Antrag des Vorhabenträgers Baurecht für ein Sondergebiet Großbatteriespeicher geschaffen werden. Das Sondergebiet dient der Unterbringung von Anlagen zur Speicherung von Strom aus dem Energienetz.

Das Plangebiet mit einer Gesamtgröße von ca. 1,6 ha liegt auf der südlichen Teilfläche des Flurstücks Nr. 1446/3 der Gemeinde Kempen (Allgäu) in der Gemarkung Sankt Mang. Die private Erschließung über das Flurstück 1450/2 sowie über Teilflächen der Flurstücke Nr. 1446/5 und 1446/4 bis zum Anschluss an die Lenzfrieder Straße (Teilfläche der Flurstücks Nr. 1596/1) sind zur Darstellung der Erschließung in den Geltungsbereich mit aufgenommen worden.

Im Vorhaben- und Erschließungsplan sind die Anordnung der technischen Anlagen, die innere Erschließung sowie die Eingrünung um die Anlage dargestellt.

Das Baufeld wird durch interne Fahrstraßen gegliedert, in denen im südlichen Bereich Batteriespeicheranlagen errichtet werden sollen. Die Container-Einheiten setzen sich aus jeweils zwei Batteriecontainern mit einer MVPS (Mittelspannungs-Power-Station) zusammen. Eine Übergabestation trennt den Containerbereich und die interne Umspannanlage voneinander ab. Die Umspannanlage, die zur Übergabe des Stroms zwischen dem benachbarten Umspannwerk und den Speicheranlage benötigt wird, ist im nördlichen Baufeld vorgesehen.

Die Anlage ist aus versicherungstechnischen Gründen einzuzäunen, wobei die Einfriedung kleintierfreundlich ausgeführt werden soll.

Schallschutzmaßnahmen am südlichen und westlichen Baufeld schirmen die Anlage

neben der Eingrünung zur Landschaft hin ab. Aufgrund der geplanten Geländemodellierungen sind die Schallschutzwände zur Landschaft hin kaum wahrnehmbar.

Die Eingrünungsmaßnahmen dienen zum einen der Integration der Anlage in das Landschaftsbild und zum anderen auch als Ausgleichsmaßnahme, die vollständig im Geltungsbereich erbracht werden soll.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt als vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB.

Für die Erstellung des Vorentwurfs wurde der Planungsstand mit unterschiedlichen Fachbehörden der Stadt Kempten vorabgestimmt und Anregungen eingearbeitet. Der Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Großbatteriespeicher westlich Umspannwerk Leupolz“ beinhaltet die folgenden wesentlichen planungsrechtlichen Festsetzungen. Diese wurden in der Planzeichnung zeichnerisch und im schriftlichen Teil als textliche Festsetzungen beschrieben und dargestellt.

Art und Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend der Bebauungsplanzeichnung wird ein Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Großbatteriespeicher“ gem. § 11 BauNVO in der derzeit gültigen Fassung festgesetzt. Das Sondergebiet dient der Unterbringung von Anlagen zur Speicherung von Strom aus dem Energienetz.

Zusätzlich sind auf der im Plan gekennzeichneten Fläche „SO 2“ dem Nutzungszweck zugeordnete Umspannwerke bestehend bspw. aus Einzelmasten, Schaltanlagen, Transformatoren und Übergabestation zulässig.

Die Grundfläche (GR) wird entsprechend der Objektplanung auf 4.866m² (SO1) bzw. 736m² (SO2) festgesetzt. Unter Berücksichtigung der auf dem Grundstück festgesetzten Eingrünungsflächen entspricht dies einer mittleren Überbauung von rund 40 % der Fläche (ohne Wegflächen).

Um den Gebietscharakter zu wahren muss mindestens die Hälfte der überbaubaren Fläche mit Batteriespeichern (dem Hauptzweck dienend) bebaut werden.

Von der festgesetzten Grundfläche in SO2 darf die Grundfläche für Übergabestationen maximal 100m² betragen, um diese zusätzlich in der Größe zu begrenzen.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird für die einzelnen Anlagenteile getrennt festgesetzt, und tragen dazu bei, die Anlage bestmöglich in das Gelände einzubinden und Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes auf ein Minimum zu reduzieren.

Batteriecontainer, sonstige Container: 3,5 m

Notwendige technische Anlagen (bspw. Transformatoren, Wechselrichter): 6,0 m

Einzelmasten, Blitzableiter: 20,0 m

Schallschutzwände: 4,5 m (SO1)/ 7,0 m (SO2)

Betriebsgebäude: 4,0 m

Untere Bezugshöhe ist der festgesetzte Höhenbezugspunkt 719,00 m ü. NHN. Das Plangebiet soll bis zu dieser festgesetzten Höhe geebnet werden.

Verkehrsflächen und verkehrliche Erschließung

Die inneren Erschließungswege werden nicht festgesetzt, um Spielraum insbesondere bei den Erfordernissen des Brandschutzes zu ermöglichen.

Der private Kiesweg schließt an der bereits bestehenden Erschließungssituation der Zufahrt / Einfahrt über die Lenzfrieder Straße an, so dass sich an der äußeren Erschließung des Gebiets keine Änderungen ergeben.

Grünflächen, Grünordnung und naturschutzfachlicher Ausgleich

Mit den grünordnerischen Festsetzungen mit Heckenpflanzungen soll im sichtbaren südlichen Bereich eine möglichst einheitliche Eingrünung der Anlage gesichert werden. Damit soll ein Sichtschutz für das Bauvorhaben und eine ökologische Aufwertung geschaffen werden.

Den bestehenden biotopkartierten Heckenstrukturen mit großen Eichen an der Westgrenze vorgelagert sollen zudem auch aus Artenschutzgründen Heckenpflanzungen und artenreiche Kraut- und Staudensäume vorgelagert werden. Dies soll einen Übergang zwischen der Bestandshecke und dem geplanten Extensivgrünland bilden und die Strukturen weiter ökologisch aufwerten.

Um die aktuelle Bestandssituation in Bezug auf den Artenschutz im Geltungsbereich inkl. dessen Umgebung und insbesondere die Betroffenheit potenziell gefährdeter Arten beurteilen zu können, wurde eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung (Stand 17.12.2025) durchgeführt. Der Bau des geplanten Batteriespeichers westlich des Umspannwerkes in Leupolz kann gemäß den Ergebnissen der Relevanzbegehung zu Beeinträchtigungen von Vogelarten in den angrenzenden Feldhecken durch Lärmemissionen führen. Zudem könnten Jagdgebiete passiv jagender Fledermäuse vom Vorhaben betroffen sein. Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) und Kartierungen sind bereits beauftragt und werden im Laufe des weiteren Verfahrens in den Bebauungsplan eingearbeitet.

Durch die vorliegende Planung wird eine intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche überplant. Die Eingriffsbilanz abzüglich des Planungsfaktors von 20 % ergibt für den aktuellen Projektstand ein Wertepunktdefizit gemäß BayKompV von 14.117 Wertpunkten, das durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren ist.

Der errechnete Kompensationsbedarf soll vollständig innerhalb des Geltungsbereichs mit der geplanten Ausgleichsmaßnahme kompensiert werden.

Die genaue benötigte Anzahl des zu erbringenden Kompensationsbedarfs kann sich im Laufe des weiteren Verfahrens noch ändern und wird mit dem Satzungsbeschluss festgesetzt.

Entwässerungskonzept und Hochwasserschutzmaßnahmen

Eine gezielte Versickerung ist aufgrund des anstehenden, undurchlässigen Bodens nicht möglich.

Deshalb ist geplant, das anfallende Niederschlagswasser über bewachsene Oberbodenmulden und in Rohrleitungen zu sammeln und in Richtung Norden aus der Anlage abzuleiten. Dort soll die Abflussspitze in einem geplanten Regenrückhaltebecken nach DWA-A 117 zurückgehalten werden. Hier soll auch – falls erforderlich – die Reinigung des Niederschlagswassers nach DWA-A 102 erfolgen. Der noch abzustimmende Drosselabfluss soll über eine Rohrleitung nach Norden zum Wiesengraben auf Flurstück 1446/3 (Zufluss zum Minderbetzigauer Bach) abgeleitet und über eine neu zu errichtende Einleitungsstelle in diesen eingeleitet werden.

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.

Brandschutz

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde eine brandschutztechnische Ersteinschätzung durch das Ingenieurbüro Anwander & Co. KG aus Sulzberg (Stand 10.12.2025) erstellt.

Der ermittelte Löschwasserbedarf kann entweder über eine neu zu errichtende Erstentnahmestelle oder über das Regenwasserrückhaltebecken nachgewiesen werden. Die Planung wird im Laufe des Verfahrens weiter konkretisiert eingearbeitet. Die Zuwegung hat den „Richtlinien über Freiflächen für die Feuerwehr“ zu entsprechen. Anlagenbedingt wird das Risiko der 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. Der Löschwasserrückhalt ist in den Containern integriert.

Die ordnungsgemäße Planung und Umsetzung des Brandschutzes ist im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nachzuweisen.

Immissionsschutz

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung durch das Büro „em plan“ aus Augsburg (Stand Dezember 2025), durchgeführt.

Maßgebliche schutzbedürftige Immissionsorte liegen südwestlich des Bauvorhabens. Hier befinden sich gewerblich genutzte Gebäude mit südlich angeschlossener Wohnnutzung im Außenbereich. Im gewerblich genutzten nördlichen Teil sind nach Angaben des Bauordnungsamtes keine Wohnnutzungen zulässig. Weiter südwestlich liegen schutzbedürftige Einzelhausbebauungen innerhalb eines allgemeinen Wohngebietes gemäß Flächennutzungsplan.

Für die Einhaltung der Richtwerte an den maßgeblichen Immissionsorten werden aktive Lärmschutzmaßnahmen in Form einer Lärmschutzwand erforderlich.

Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm werden durch die festgesetzten Lärmschutzmaßnahmen tags sowie nachts an allen Immissionsorten um wenigstens 6 dB unterschritten. Eine Untersuchung der gewerblichen Vorbelastung ist daher nicht erforderlich.

Die Immissionsrichtwerte für Geräuschspitzen der TA Lärm werden erheblich unterschritten.

Im Gesamten kommt das Gutachten zu dem Schluss, dass der Betrieb eines Energiespeichers sowie eines Transformators im Hinblick auf die Einhaltung der Anforderungen der TA Lärm möglich ist.

Klimaschutz, Klimaanpassung und Klimafolgenabschätzung

Folgende Maßnahmen zum Klimaschutz sind bei diesem Verfahren berücksichtigt worden:

Die 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 biotopkartierten Heckenstrukturen wird ein Beitrag zum Klimaschutz gewährleistet.

Beschluss:

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.

Anlagen:

- Gesamtdokument „Großbatteriespeicher westlich Umspannwerk Leupolz“ in der Fassung vom 14.04.2026
 - Planzeichnung
 - Vorhaben- und Erschließungsplan
 - Textliche Festsetzungen
 - Begründung
 - Umweltbericht
 - Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung
 - Baugrunduntersuchung
 - Ersteinschätzung Brandschutz
 - Schalltechnische Untersuchung
- Präsentation