

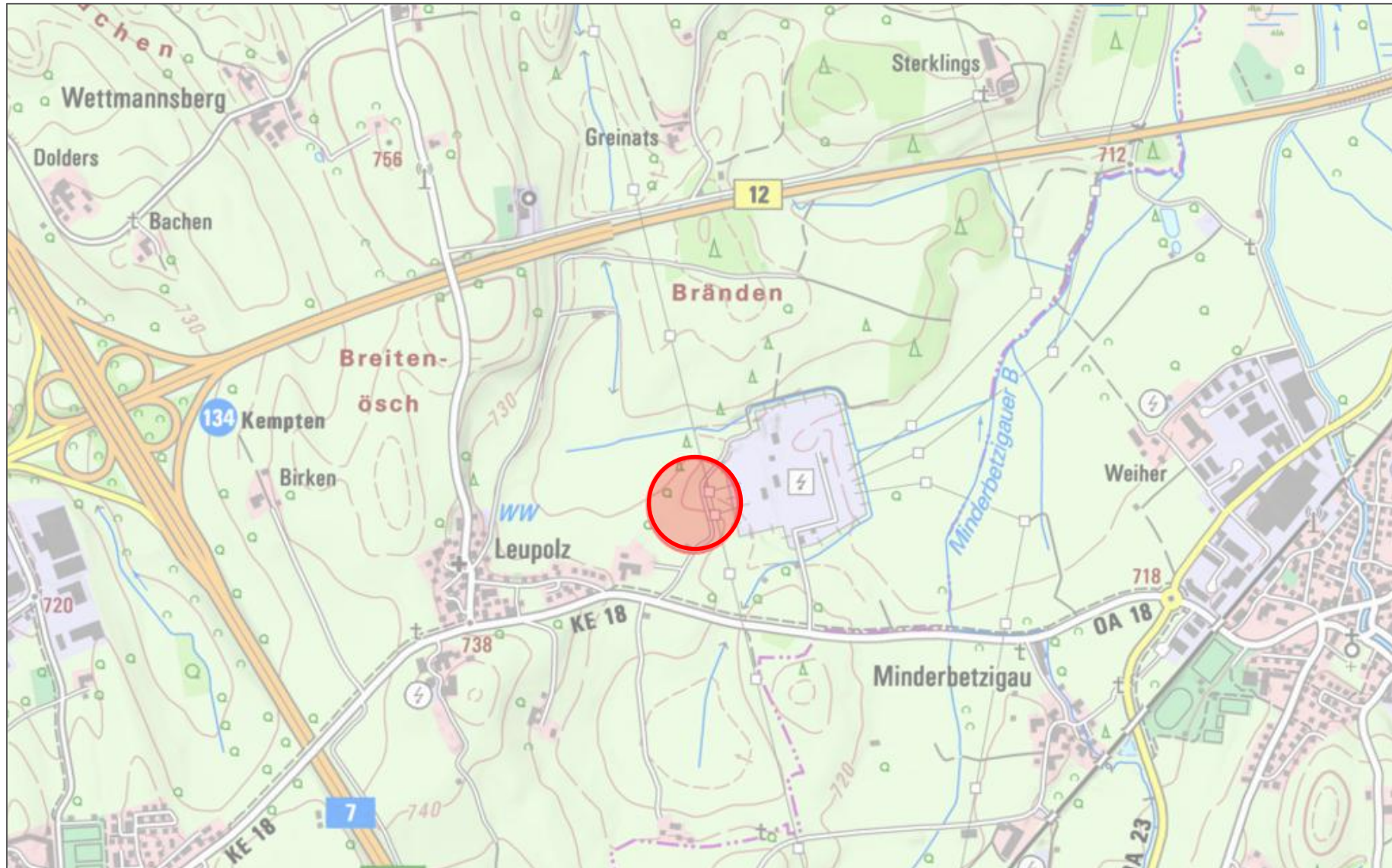


Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Großbatteriespeicher westlich Umspannwerk Leupolz,,

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

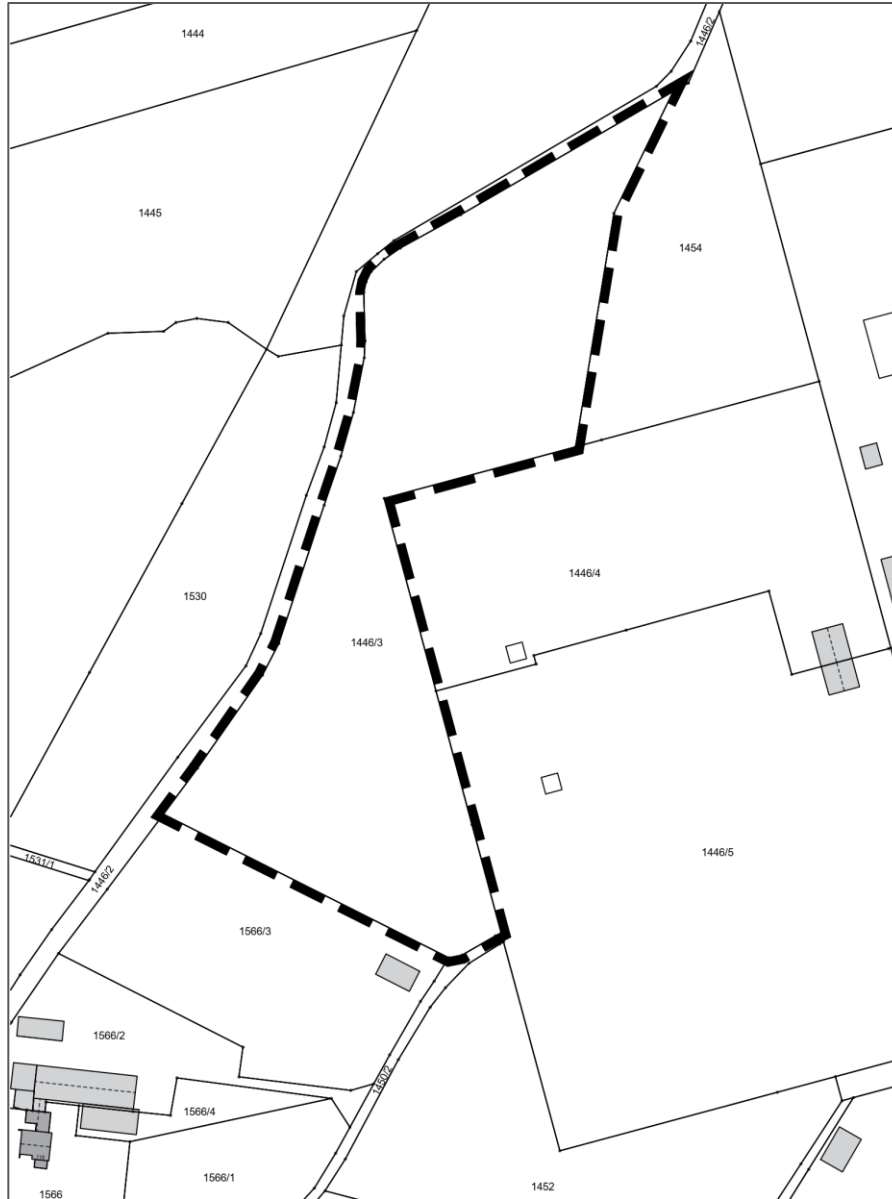
Beschluss zur Änderung des Geltungsbereiches;
Durchführung der frühzeitigen Beteiligung Beschluss

Planungs- und Bauausschuss am 14.04.2026
Stadtrat am 23.04.2026









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,

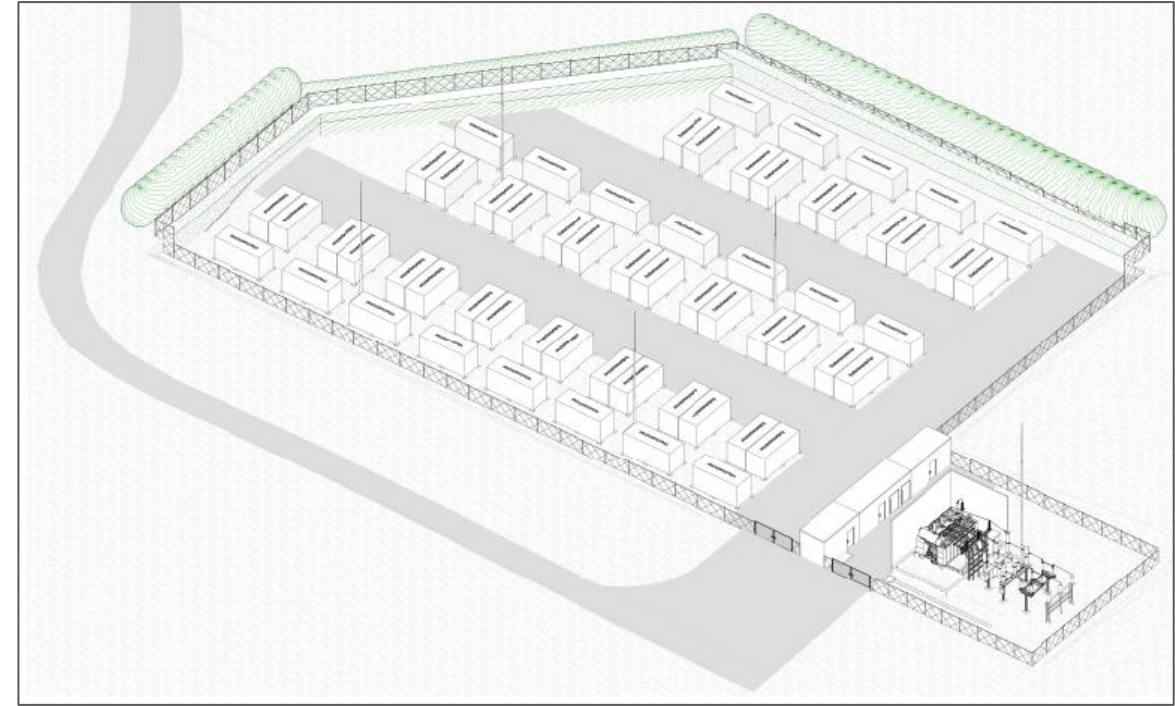
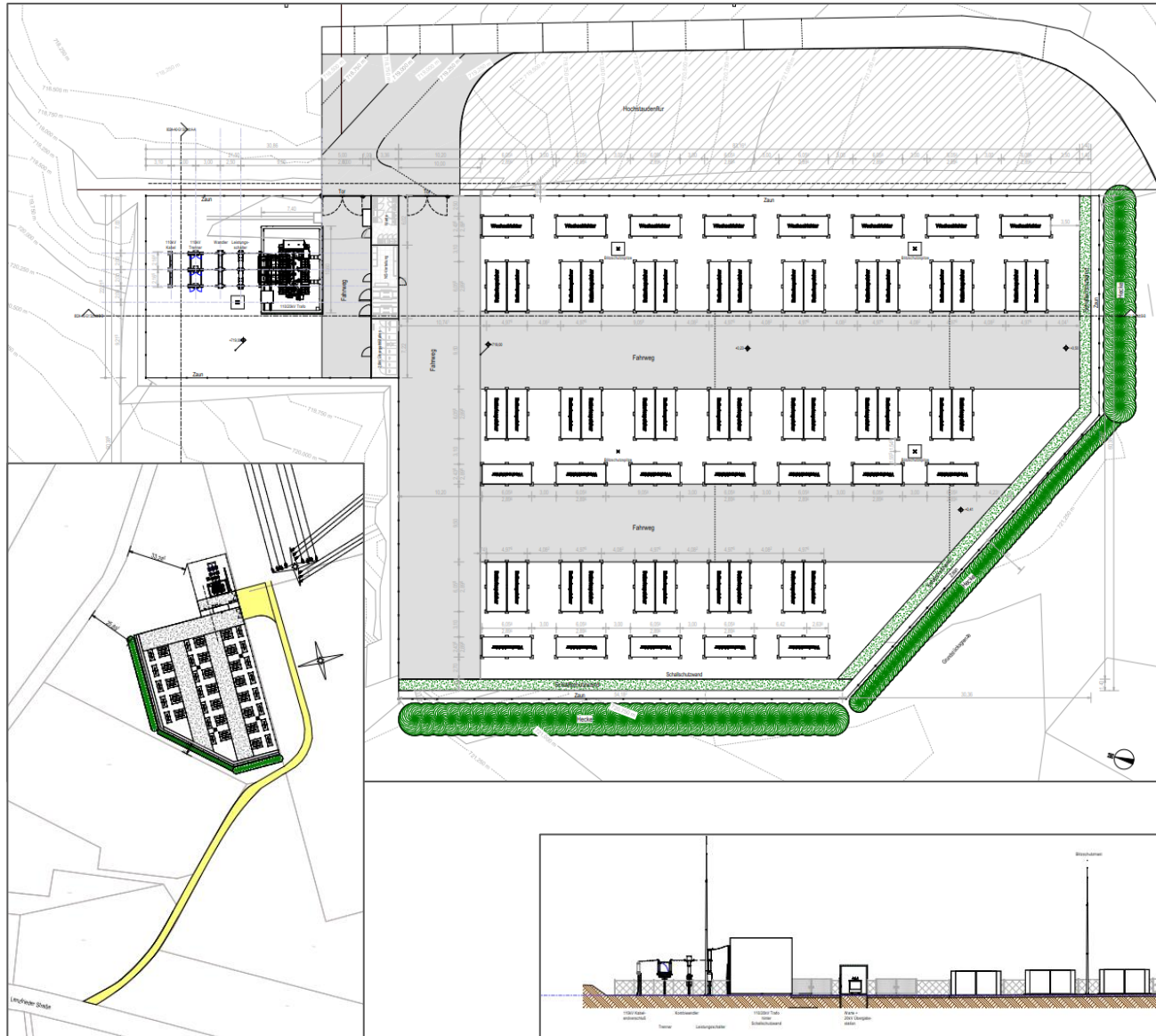
Teilfläche Flurnummer 1446/5 und 1446/4

Gemarkung St. Mang (private Erschließung)

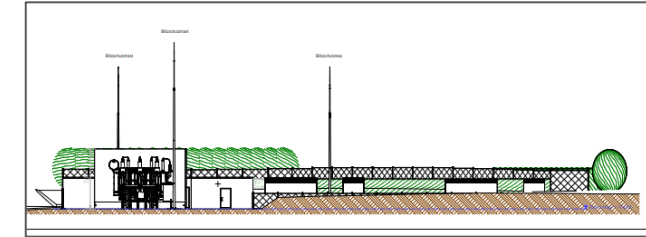
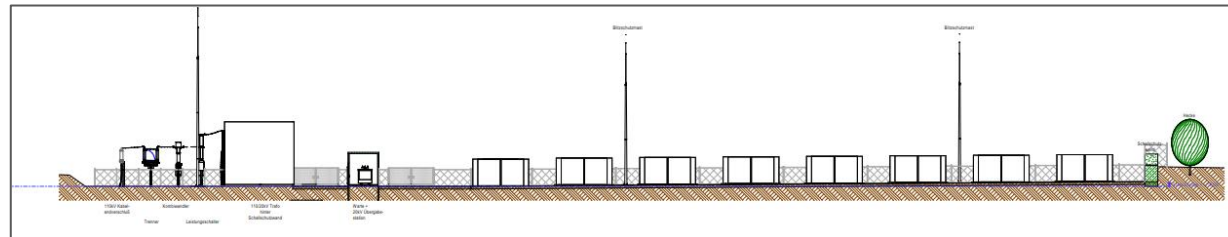
Teilfläche Flurnummer 1596/1

Gemarkung St. Mang (Lenzfrieder Straße)

Fläche Geltungsbereich ca. 1,6 ha



Auszug VEP - AllgäuNetz, Kempten
(13.03.2026)





SO 1:
Großbatteriespeicher

GR 4866m ²	GH s. Text
-----------------------	---------------

SO 2:
Großbatteriespeicher

GR 736m ²	GH s. Text
----------------------	---------------

GR max. 100m ² (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 ²	GH s. Text
-----------------------	---------------

SO 2:
Großbatteriespeicher

GR 736m ²	GH s. Text
----------------------	---------------

GR max. 100m ² (Übergabestation)	
--	--

a	FD
---	----



Überbaubare Fläche

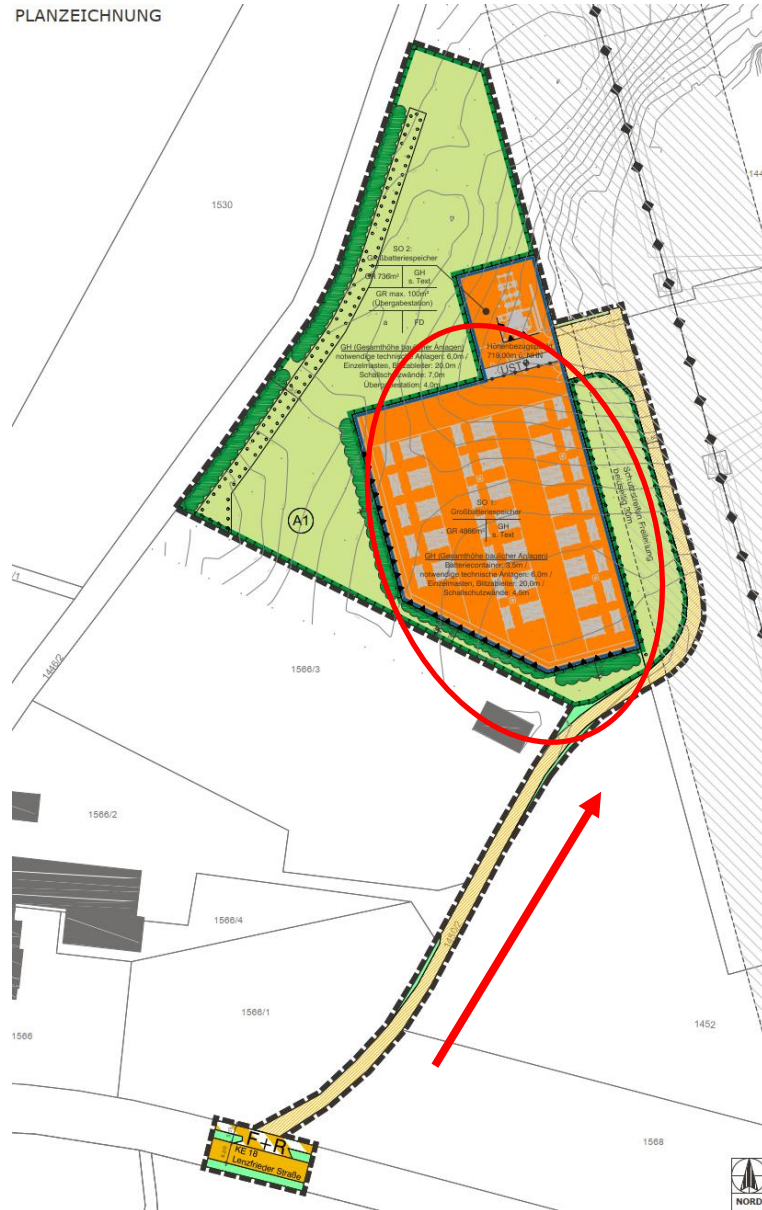
- GR 736m² / 4.866m²
- Entspricht einer mittleren Überbauung von rund 40% der Grundstücksfläche (ohne Wegflächen)
- mindestens die Hälfte der überbaubaren Fläche: Batteriespeicher
- GR Übergabestation: max. 100m² von der festgesetzten GR im SO2

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



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 4866m² | GH
s. Text

SO 2:
Großbatteriespeicher

GR 736m² | GH
s. Text

GR max. 100m²
(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 4866m² | GH
s. Text

SO 2:
Großbatteriespeicher

GR 736m² | GH
s. Text

GR max. 100m²
(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)

PLANZEICHNUNG



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

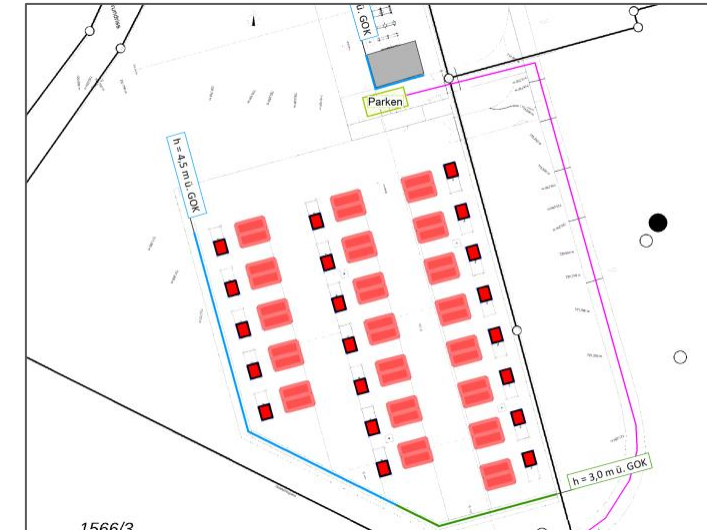
Zuwegung

- „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), Großflächenspeicher

Maß der baulichen Nutzung
 GR 100a* Grundfläche (GR), hier max. 736m²
 GR 100b* Grundfläche (GR), hier max. 100m² (Übergabebereich)

GH
 maximale Gesamthöhe baulicher Anlagen, hier
 10,0m
 notwendige technische Anlagen: 8,0m /
 Einmündung, Blinderstreifen: 10,0m /
 Schutzstreifenbreite: 8,0m
 Übergabebereich: 4,0m

Bauweise, Baufolgen, Baugrenzen
 a Abweichende Bauweise
 Baugrenze

Vorkehrungsflächen
 öffentliche Verkehrsfläche
 öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Fuß- und Radweg
 private Verkehrsfläche

Hauptversorgungsleitungen (Schutzstreifen)
 Schutzstreifen Hauptversorgungsleitungen oberirdisch (Freileitung - Strom),
 hier: Gasleitung 10kV

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für 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 Maßnahmen, Entwicklung naturnaher Bäume und Heckenbestandteile
 sonstige Begrünung, Entwicklung naturnaher Gehölzbestände

Sonstige Festsetzungen
 Grenze des städtebaulichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugarten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugartens
 Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Örtliche Bauvorschriften
 FD Flächendeckend

Hinweise

Verkehrsbeeinträchtigung
 gestörte Verkehrsverhältnisse mit Verkehrsbehinderung
 gestörte Verkehrsverhältnisse mit Verkehrsbehinderung
 verkehrsbeeinträchtigte Flächen mit Planumnummer
 Hauptversorgungsleitungen oberirdisch (Freileitung - Strom)
 Höhenrichtlinie: 6,25 m, hier 100,00 m i. d. Höhe (DIN 1990:2016)

Bemerkung
 Nutzungsgebiete

Art der baulichen Nutzung	GR 100a	GR 100b	GR 100c
Gesamthöhe	10,0m	10,0m	10,0m
Einmündung	8,0m	8,0m	8,0m
Blinderstreifen	10,0m	10,0m	10,0m
Schutzstreifenbreite	8,0m	8,0m	8,0m
Übergabebereich	4,0m	4,0m	4,0m
Baumhöhe	10,0m	10,0m	10,0m

Kenndaten der Planung

- Geltungsbereich 15.788 m²
- Sondergebietsfläche 5.602 m²
- Öffentliche Verkehrsfläche 387 m²
- Private Verkehrsfläche mit 1.482 m²
- Private Grünfläche 8.313 m²
- davon Ausgleichsflächen 8.296 m²
(innerhalb Geltungsbereich)



PLANZEICHNUNG

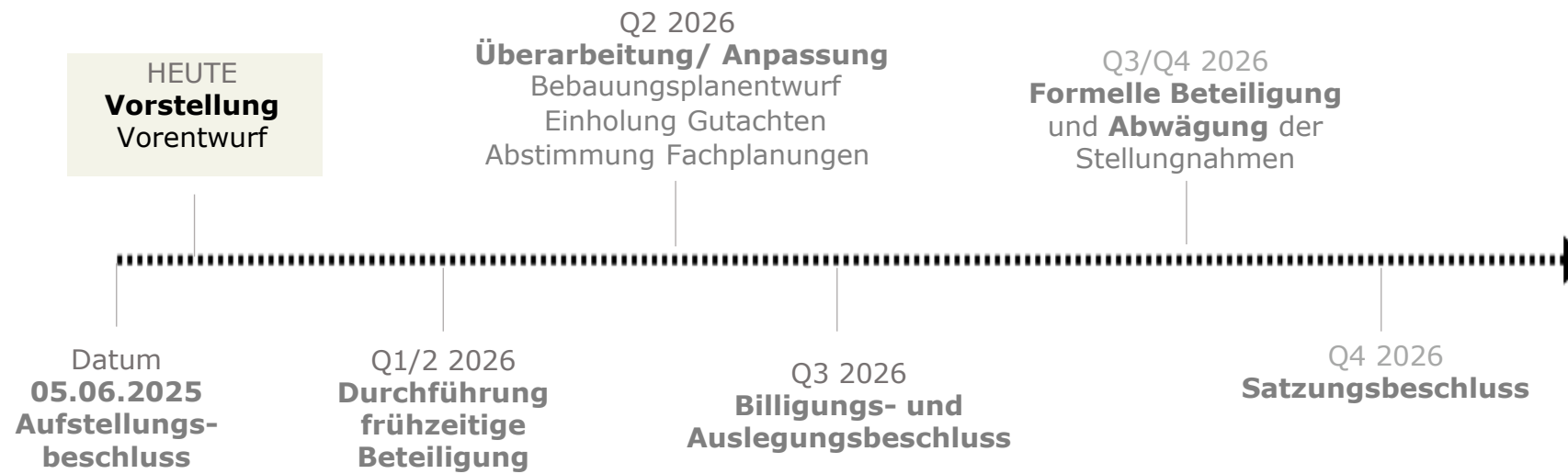


Vorgeschlagene Gutachten zur Beigabe der Beteiligung:

- Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung zum Großbatteriespeicher westlich Umspannwerk Leupolz, LARS consult Memmingen (17.12.2025)
- Baugrunduntersuchung zum Neubau eines Batteriespeichers beim Umspannwerk Leupolz in Kempten, ICP Geologen und Ingenieure für Wasser und Boden, Altusried (13.11.2025)
- Grobkonzept Brandschutz - Fachplanungen Ingenieurbüro Anwander & Co. KG, Sulzberg (10.12.2025)
- Schalltechnische Untersuchung zur Errichtung eines Großbatteriespeichers westlich des Umspannwerkes Leupolz, em plan Augsburg (12/2025)

Geplante Gutachten:

- Faunistisches Gutachten mit artenschutzrechtlicher Bewertung, LARS consult Memmingen





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.