

**öffentliche Sitzungsvorlage****Stadtrat am 24.09.2026**

Amt: 61 Stadtplanungsamt
Verantwortlich: Florian Eggert, Amtsleitung, Amt 61
Vorlagennummer: 2026/61/778

TOP 8

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Großbatteriespeicher nördlich
Umspannwerk Leupolz,,
im Bereich östlich Leupolz, nördlich Umspannwerk, südlich B12 und westlich
Minderbetzigauer Bach
Beschluss zur Änderung des Geltungsbereiches,
Durchführung der frühzeitigen Beteiligung**

Sachverhalt:Anlass und Zielsetzung

Mit dem vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll auf Antrag des Vorhabenträgers Baurecht für ein Sondergebiet Großbatteriespeicher, in dem im südlichen Bereich eine Versorgungsfläche Elektrizität integriert ist, geschaffen werden. Das Sondergebiet dient der Unterbringung von Anlagen zur Speicherung von Strom aus dem Energienetz mit den notwendigen technischen Nebenanlagen.

Das Plangebiet liegt auf Flurstück Nr. 1453 sowie auf einer Teilfläche des Flurstücks Nr. 1453/1 der Gemarkung Sankt Mang. Die Ausgleichsfläche ist auf Teilflächen der nördlich angrenzenden Flurstücke Nr. 1461, 1462/2 und 1462/3 vorgesehen. Die private Erschließung liegt auf Teilflächen der Flurstücke Nr. 1453/1 und 1454.

Die Fläche des Geltungsbereiches beträgt ca. 5,7 ha.

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

Das Baufeld wird in zwei Sondergebiete gegliedert, wobei nur im südlichen Sondergebiet eine Umspannanlage mit Betriebsgebäuden zulässig ist.

Die Batteriespeichereinheiten werden aus Blöcken, bestehend aus Batteriecontainern und Wechselrichtern gebildet, die in Clustern von Ost nach West aufgestellt werden und durch

drei innere Erschließungswege umschlossen sind.

Die Betriebsgebäude dienen ausschließlich der Unterbringung der Schaltanlagen und haben keine Arbeits- oder Aufenthaltsräume.

Aufgrund des abfallenden Geländes sind Geländemodellierungen notwendig, um eine ebene Standfläche sowie ein einheitliches Niveau zur Aufstellung der Containeranlagen zu erreichen. Abstufungen oder Abtreppungen bzw. die Ausbildungen unterschiedlicher Höhenniveaus würde einen zusätzlichen Platzbedarf erfordern. Entsprechend wären zusätzliche Erschließungswege in unterschiedlichen Höhenlagen notwendig.

Das festgesetzte Plateau ist auf eine Geländehöhe von 718,50 bis 722,00 m ü. NHN geplant und berücksichtigt dabei ein notwendiges Längsgefälle zur Ableitung von Oberflächenwasser. An der höchsten Stelle sind dabei Abgrabungen von rund 5 m bzw. Aufschüttungen von rund 3 m an der niedrigsten Stelle notwendig.

Eingrünungsmaßnahmen im Norden sowie bestehende Gehölze im Osten und die biotopkartierte Hecke, die im Westen an den Geltungsbereich anschließt, binden die Anlage in die offene Landschaft ein.

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes beinhaltet die folgenden wesentlichen planungsrechtlichen Festsetzungen. Diese werden 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 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 Betriebsgebäude zulässig.

Die Grundfläche (GR) wird entsprechend der Objektplanung auf 20.444 m² (SO1) bzw. 11.122 m² (SO2) festgesetzt. Unter Berücksichtigung der auf dem Grundstück festgesetzten Eingrünungsflächen entspricht dies einer mittleren Überbauung von rund 55 % der Geltungsbereichsfläche.

Im Sondergebiet SO 2 darf die Grundfläche der Betriebsgebäude und GIS-Hallen (GIS=gasisolierte Schaltanlagen) in der Summe höchstens 765 m² betragen.

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

- Batteriecontainer, sonstige Container: 4,5 m
- Notwendige technische Anlagen (bspw. Transformatoren, Wechselrichter): 15,0 m (SO1)/ 20,0 m (SO2)
- Einzelmasten, Blitzableiter, Portale: 35,0 m
- Schallschutzwände: 7,0 m
- Brandschutzwände (SO2): 16,0 m
- Betriebsgebäude/GIS-Hallen: 7,0 m

Untere Bezugshöhe ist die zulässige Geländeoberkante nach Herstellung eines Plateaus zur Gewährung der Ebenerdigkeit/ Standfestigkeit.

Verkehrsflächen und verkehrliche Erschließung

Die inneren Erschließungswege werden nicht festgesetzt, da sich diese nach den Erfordernissen des Brandschutzes orientieren.

Der private landwirtschaftliche Weg wird in Richtung Norden verlängert. Im Süden schließt er

an die bereits bestehende Erschließungssituation der Zufahrt / Einfahrt über die Lenzfrieder Straße an, so dass sich an der äußeren Erschließung des Gebiets keine Änderungen ergeben. In den Geltungsbereich ist nur der Bereich des Bestandsweges aufgenommen, in dem sich dauerhafte Änderungen ergeben können. Eine Sicherung des Wegerechts erfolgt privatrechtlich.

Grünflächen, Grünordnung und naturschutzfachlicher Ausgleich

Mit den grünordnerischen Festsetzungen mit Heckenpflanzungen sowie ergänzenden Hochstauden soll im nördlichen Bereich eine möglichst einheitliche Eingrünung der Anlage gesichert werden. Damit soll ein Sichtschutz für das Bauvorhaben und eine ökologische Aufwertung geschaffen werden. Die Anlage ist bereits nach Westen und Osten durch bestehende Heckenstrukturen abgeschirmt, zu denen der Übergang durch Hochstaudenfluren aufgewertet wird. Im Süden wird das Umspannwerk so erweitert, dass es unmittelbar an den Geltungsbereich heranreichen wird. Entsprechend sind hier keine Eingrünungsmaßnahmen vorgesehen.

Im Norden schließt die Ausgleichsfläche an die Anlage an, die durch Extensivgrünland mit Heckenstrukturen aufgelockert ist, und so eine hohe Artenvielfalt entwickeln kann. Die Ausgleichsfläche ist in der Vorentwurfserstellung in den Geltungsbereich mit aufgenommen worden, um sicher zu stellen, dass sich innerhalb der Vorranggebiete für Batteriespeichieranlagen keine Ausgleichsflächen befinden.

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 durchgeführt. Der Bau des geplanten Batteriespeichers nördlich des Umspannwerkes in Leupolz kann gemäß den Ergebnissen der Relevanzbegehung zu Beeinträchtigungen von Vogelarten führen. Zudem könnten Jagdgebiete passiv jagender Fledermäuse vom Vorhaben betroffen sein. Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) und Kartierungen wird parallel durchgeführt. Erste Ergebnisse weisen darauf hin, dass insbesondere durch die Schallschutzmaßnahmen keine gefährdeten Arten betroffen sein werden. Die finalen Ergebnisse werden im Laufe des weiteren Verfahrens in den Bebauungsplan eingearbeitet.

Entwässerungskonzept und Hochwasserschutzmaßnahmen

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

Anfallende Niederschlagswasser werden über ein Rohrleitungssystem in einen Retentionsraum im Südosten des Plangebiets geleitet. Von dieser bewachsene Oberbodenmulde wird es gedrosselt in einen Vorfluter eingeleitet. Die Fläche für das Rückhaltebecken ist im Plan festgesetzt.

Immissionsschutz

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung durch das Büro „Konzept dB plus“ aus Sankt Wendel, Stand 27.07.2026, durchgeführt.

Maßgebliche schutzbedürftige Immissionsorte liegen südwestlich des Bauvorhabens. Hier befinden sich gewerblich genutzte Gebäude mit südlich angeschlossener Wohnnutzung im Außenbereich. 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 Kontingentierung in Kombination mit Lärmschutzwänden erforderlich. Durch die getroffenen Festsetzungen wird sichergestellt,

dass für schutzbedürftige Nutzungen im Umfeld des Plangebiets ein ausreichender Schallschutz sichergestellt wird.

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 entspricht damit dem überragenden öffentlichen Interesse.

Durch Begrünungsmaßnahmen und Aufwertung des Übergangs zur angrenzenden bestehenden Biotopkartieren Heckenstrukturen wird ein Beitrag zum Klimaschutz gewährleistet.

Beschluss:

Die Änderung des Geltungsbereichs wird entsprechend der Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Großbatteriespeicher nördlich Umspannwerk Leupolz“ vom 22.09.2026 beschlossen. Mit diesem Planungsstand soll die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und Träger öffentlicher Belange durchgeführt werden.

Anlagen:

- Gesamtdokument „Großbatteriespeicher nördlich Umspannwerk Leupolz“ in der Fassung vom 22.09.2026
 - Planzeichnung
 - Vorhaben- und Erschließungsplan
 - Textliche Festsetzungen
 - Begründung
 - Umweltbericht
 - Bodenschutzkonzept
 - Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung
 - Baugrunderkundung
 - Brandschutzkonzept
 - Schalltechnische Untersuchungen
 - Fachtechnische Bewertung AwSV
 - Stellungnahme Bewertung Elektromagnetische Felder
 - Entwässerungskonzept
- Präsentation