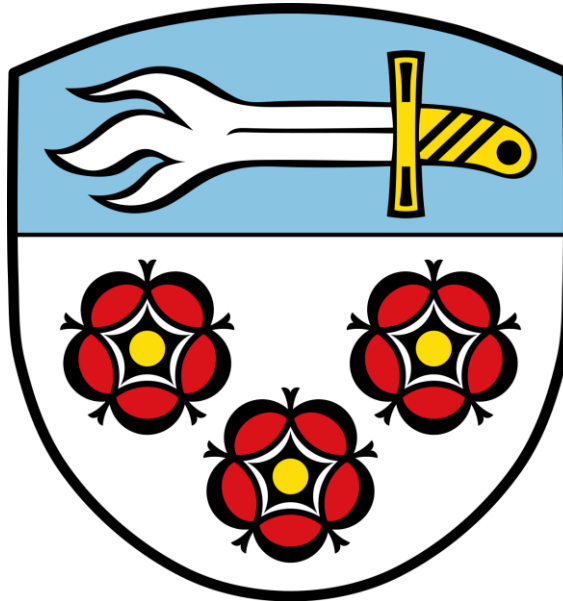


Gemeinde Jettenbach

Landkreis Mühldorf am Inn



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

Satzung - Entwurf

Fassung vom 01.10.2026
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

Die Gemeinde Jettenbach erlässt aufgrund § 2 Abs. 1, § 9 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 8 Absatz 2 des Gesetzes vom 23. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226) geändert worden ist, Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 23. April 2026 (GVBl. S. 190) geändert worden ist und Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 637) geändert worden ist den vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 9 "Sondergebiet Energieversorgung" zum Vorhaben - und Erschließungsplan zur Errichtung eines Batteriegroßspeichers mit Umspannwerk in Jettenbach, Fl. Nr. 92, bestehend aus Planzeichnung und Textteil sowie Begründung und Umweltbericht, jeweils in der Fassung vom mit redaktionellen Änderungen vom als Satzung.

SATZUNG

1. Allgemeine Vorschriften

§ 1. Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

Für das Gebiet innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches gilt die vom Architekturbüro Gerhard Glogger, Blumenstr. 2, 86483 Balzhausen ausgearbeitete Satzung. Sie besteht aus den nachstehenden Vorschriften (Textteil) und der Planzeichnung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 9 "Sondergebiet Energieversorgung" zum Vorhaben - und Erschließungsplan zur Errichtung eines Batteriegroßspeichers mit Umspannwerk in Jettenbach, Fl. Nr. 92, bestehend aus Planzeichnung und Textteil sowie Begründung und Umweltbericht, jeweils in der Fassung vom mit redaktionellen Änderungen vom Die Begründung und der Umweltbericht zum Bebauungsplan sind dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan beigelegt.

Beigelegt und Bestandteil der Satzung sind:

- die Begründung in der Fassung vom mit redaktionellen Änderungen vom
- der Umweltbericht in der Fassung vom mit redaktionellen Änderungen vom
- Geotechnischer Bericht zur Erkundung Batteriespeicher Jettenbach in 84555 Jettenbach, vom 17.04.2026, BV-Code: BV 0006 7205, Aktenzeichen: AZ 25 12 107, Ersteller: BauGrund Süd, Zeppelinstraße 10, 88410 Bad Wurzach, Tel.: +49 (0) 7564 9313-0, info@baugrundsued.de
- Schallimmissionsprognose zum Anlagenbetrieb – Energiegroßspeicher mit 26 Batteriecontainern Gemeinde Jettenbach, Bayern, der green flexibility development gmbh Bahnhofstraße 6 87453 Kempten, Berichtsnummer: R0628.013.01.003, des IB Wölfel Engineering GmbH + Co. KG * Max-Planck-Straße 15 * 97204 Höchberg, Telefon: 0931 49708-0, E-Mail: info@woelfel.de,

- Brandschutzkonzept für das Vorhaben Errichtung eines Batteriespeichers mit einer Leistung von 61,28 MW, Wechselrichtern, Transformatoren, Übergabestationen, sowie eines Umspannwerks in Jettenbach-Mühlendorf am Inn (Bayern), Nr. 104-2026 vom 16.10.2026, des Ingenieurbüro Bautechnischer Brandschutz, Dipl.-Ing. (FH) Marco Schmöller, Pölitzstraße 28, D-04155 Leipzig, Tel.: 0341 58617-60 E-Mail: ibb@schmoeller-brandschutz.de.
- HYDRAULISCHE BERECHNUNG ZUM NEUBAU BATTERIESPEICHER Flur-Nr(n). 92, Gemarkung(en) Jettenbach südlich Apoloniastraße, 84555 Jettenbach Bericht 26-0390-GA001, Stand 14.10.2026 des Ingenieurbüro Tellus GmbH Angerstraße 11, 86807 Buchloe, post@tellus.gmbh Tel. 08241-9770-881

2. Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 2

Art der 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.

§ 3

Maß der baulichen Nutzung

3.1

Grundflächenzahl GRZ

SO Energieversorgung

0,8

3.2

Geschossflächenzahl GFZ

SO Energieversorgung

0,8

§ 4 Bauweise und Gestaltung

Im Plan gilt die offene Bauweise.

Die Bauweise als auch die Gestaltung richtet sich nach den dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zugrunde liegenden Vorhaben - und Erschließungsplänen zur Errichtung eines Batteriegroßspeichers in Jettenbach Fl. Nr. 92.

§ 5 Höhenlage

54.1 Oberkante der Fundamente für die Batteriespeicherelemente.

Für die maximalen Höhenlage der Fundamentoberkanten gelten die in der Planzeichnung des Vorhaben- und Erschließungsplans angegeben NHN (Meter über Normalhöhennull).

Diese können noch bis zu einer maximalen Höhe von 403,30 m NHN angepasst werden.

5.52 Wandhöhe- bzw. Gebäudehöhen

Für die maximalen Höhen der Batteriespeicherelemente gelten die in der Planzeichnung des Vorhaben- und Erschließungsplans angegeben NHN (Meter über Normalhöhennull).

Diese können noch bis zu einer maximalen Höhe von 408,30 m NHN angepasst werden.

§ 6 Aufschüttungen, Geländeänderungen und Böschungen

6.1 Aufschüttungen und Geländeänderungen

Auf der Grundstücksgrenzen dürfen Geländeänderungen (Abgrabungen od. Aufschüttungen), nicht vorgenommen werden.

Innerhalb des Plangebiets dürfen Geländeauffüllungen zur Erreichung einer waagerechten Aufstellfläche für die Anlagenelemente bis max. 403,30 m NHN vorgenommen werden. Evtl. Erforderliche Geländeauffüllungen hin zur Hinterkante des sich nördlich anschließenden Erschließungswegs (Appoloniastraße) sind zulässig.

Geländeunterschiede von Oberkante Aufstellfläche zu den Grundstücksgrenzen sind als Böschungen mit einem max. Böschungsverhältnis von 1:2 (Böschungshöhe zur Böschungstiefe) auszuführen.

6.2 Stützmauern und Böschungen

An Grundstücksgrenzen sind Stützwände unzulässig.

Geländeunterschiede von Oberkante Aufstellfläche zu den Grundstücksgrenzen sind als Böschungen mit einem max. Böschungsverhältnis von 1:2 (Böschungshöhe zur Böschungstiefe) auszuführen.

Zu öffentlichen Verkehrsflächen darf das Gelände an die Fahrbahn hinterkante angeglichen werden.

§ 7.

Einfriedungen

Grundstückseinfriedungen aus Maschendrahtzaun oder Stabgittermatten sind bis zu einer Höhe von 2,30 m zulässig. Bei den Einfriedungen ist ein Bodenabstand von min. 15 cm zur Durchlässigkeit für wandernde Kleintierarten einzuhalten. Sockelmauern sind unzulässig.

§ 8

Flächen für Versorgungsanlagen

Sämtliche Leitungen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind, soweit keine gesetzlichen Vorgaben entgegenstehen, unterirdisch zu verlegen.

§ 9

Grünordnung und Ausgleichsflächen

9.1.

Die in dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zugrunde liegenden Vorhaben - und Erschließungsplänen zur Errichtung eines Batteriegroßspeichers mit Umspannwerk in Jettenbach Fl. Nr. 92 enthaltenen Grünflächen, sind mit standortheimische Bäumen und Sträucher gemäß Artenliste dieser Satzung zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Flächen unterhalb der Bäume, die nicht mit Sträuchern angelegt werden, sind mit einer artenreichen Blümmischung anzulegen und möglichst naturnah und extensiv zu pflegen und zu entwickeln. Für die Ansaat der Flächen unter den Bäumen ist gebietsheimisches Saatgut des Ursprungsgebietes 16 (Unter-bayerische Hügel- und Plattenregion) nach § 40 BNatSchG unter Beachtung der Positivliste des Landesamtes für Umwelt zu verwenden (bspw. Rieger-Hofmann o.ä.). Die Flächen sind 2-3-mal jährlich zu mähen (kein Mulchen der Flächen!) und das Mahdgut ist von den Flächen abzufahren. Lediglich die Bereiche zwischen den Strauch- und Heckenpflanzungen sind mit Rindenmulch abzudecken. Ein ausreichender und gesicherter Standraum der Bäume muss gewährleistet sein (Anfahrerschutz).

Die Grünanlagen, sämtliche Pflanzungen und Ansaaten, sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Die Pflanzungen sind spätestens in der ersten Pflanzperiode nach Fertigstellung des Vorhabens durchzuführen. Der Vollzug ist dem Landratsamt Augsburg zur Abnahme schriftlich mitzuteilen. Ausfälle sind durch fachgerechte Nachpflanzungen in der ersten folgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

9.2. Folgende Baum- und Straucharten sind zu verwenden.

Für Laubbäume und Sträucher sind gebietsheimische Laubgehölze der Herkunftsregion 6.1 Alpenvorland zu verwenden.

Bäume (STU mind. 12-14 cm, 3 x verpflanzt):

Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
Feldahorn (*Acer campestre*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Linde (*Tilia cordata*)
Rot-Buche (*Fagus sylvatica*)

Durchwurzelbare Fläche für Bäume

Bei den Pflanzstandorten von Bäumen ist eine durchwurzelbare Fläche mit einer Größe von mindestens 12 m² anzulegen, um eine dauerhafte Entwicklung der Bäume zu gewährleisten.

Sträucher (Höhe 60 – 100 cm einmal verpflanzt mit mindestens 2 Trieben):

Haselnuss (*Corylus avellana*)
Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)
Schlehe (*Prunus spinosa*)
Liguster (*Ligustrum vulgare*)
Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
Wasserschneeball (*Viburnum opulus*)
Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*)
Salweide (*Salix caprea*)

Anpflanzungen ist spätestens in der ersten Vegetationsperiode nach Errichtung der Batteriegroßspeicheranlage durchzuführen und dauerhaft zu erhalten. Der Vollzug ist dem Landratsamt Mühldorf am Inn zur Abnahme schriftlich mitzuteilen. Ausfälle sind durch fachgerechte Nachpflanzungen in der ersten folgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

9.3. **Ausgleichsregelung**

Die durchgeführte Ermittlung der erforderlichen Ausgleichsflächen nach dem BNatSchG § 13, 14 und 15 ergeben nachfolgende Ausgleichsflächen:

Die Bewertung des Eingriffs und der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden auf der Grundlage des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelungen in der Bauleitplanung“ vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen vom Dez. 2021 unter Berücksichtigung in Anlehnung an die Methodik der Bayerische Kompensationsverordnung – BayKompV durchgeführt.

Ausgleichsfläche:

Die erforderliche Ausgleichsfläche wird vollumfänglich außerhalb des Plangebiets erbracht.

Für den Planbereich beträgt der Gesamtbedarf der auszugleichenden Wertpunkte 9.185,0 WP.

Für den Ausgleich des erforderlichen Kompensationsbedarfs werden folgende Ausgleichsflächen hergestellt:

Die erforderliche Ausgleichsfläche wird auf dem Grundstück Fl. Nr. 98 Gemarkung Jettenbach

Hinsichtlich der Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wird auf den Umweltbericht unter 2.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen verwiesen.

Erforderliche Ausgleichsfläche gesamt				9.185,0 WP
Ausgleichsfläche				
Fl. Nr.	Gemarkung	Fläche	Faktor	anrechenbare
Fl. Nr. 98 Teilfläche	Jettenbach	1.550,0 m²		9.300,0 WP
Ausgleichsfläche gesamt				9.300,0 WP
erforderliche Ausgleichsfläche				9.185,0 WP
Überkompensation				115,0 WP

Die Ausgleichsflächen sind dem Ökoflächenkataster beim Landesamt für Umwelt zu melden.

Die Ausgleichsflächen sind dauerhaft für Zwecke des Naturschutzes zu sichern und die Pflege und Entwicklung über eine Reallast zu gewährleisten. Diese Eintragungen müssen spätestens zum Zeitpunkt der Rechtskraft des Bebauungsplanes der Unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt Mühldorf am Inn vorliegen.

Bei Ansaaten ist das Mulchen sowie die Ausbringung von Düngemitteln oder chemischen Pflanzenschutzmitteln unzulässig.

Ausgleichsflächen außerhalb des Baugebietes**Nachgewiesene Ausgleichsflächen außerhalb des Geltungsbereichs**

Die im Rahmen des BNatSchG § 13, 14 und 15 erforderliche Ausgleichsfläche **von 9.185,0 Wertpunkten (WP)** wird auf nachfolgendem Grundstück erbracht:

Ausgleichsfläche A1 außerhalb des Plangebiets

Die Ausgleichsfläche A1 wird auf dem Grundstück Fl. Nr. 98 Teilfläche Gemarkung Jettenbach nachgewiesen. Die Verfügungsgewalt über das betreffende Grundstück ist gegeben. Hier wird unter Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Mühldorf am Inn ein extensiv genutztes Grünland (G 211) entwickelt. Das Grünland ist zweischürig im Jahr zu mähen (Schnittzeitpunkt Mitte Juni / Ende August). Das Mähgut eignet sich zur Futternutzung und ist als Heu, Öhmd oder Silage verwendbar. Das Mähgut ist zu entfernen. Die Ausgleichsfläche eignet sich auch zur Beweidung mit Schafen.

Um das festgesetzte Entwicklungsziel zu erreichen, ist eine geeignete Saatgutmischung einzusäen. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass nach § 40 BNatSchG „Ausbringen von Pflanzen und Tieren“ in der freien Natur gebietseigenes Saatgut zu verwenden ist. Im Naturraum 054 „Unteres Inntal“ ist das Vorkommensgebiet gebietseigener Gehölze die Einheit „6.1 Alpenvorland Autochthones Saatgut oder Pflanzenmaterial“ zu verwenden.

Die Verwendung von Pflanzenschutzmitteln sowie eine Düngung sind untersagt.

§ 10

Oberflächenwasser - Hydraulische Berechnung

Die Geländemodellierungen sind so anzulegen, dass das Oberflächenwasser nicht zum Gebäude hingeleitet wird, sondern schadlos den Versickerungsflächen zugeleitet wird. Es ist auch darauf zu achten, dass auftretendes Oberflächenwasser nicht auf Nachbargrundstücke geleitet wird.

Bezugnehmend auf die Regelung des § 37 Wasserhaushaltsgesetz –WHG darf der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers auf ein tieferliegendes Grundstück nicht zum Nachteil eines höheren Grundstücks behindert werden.

Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf nicht zum Nachteil eines tieferliegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden.

Auf nicht befestigten Flächen anfallendes Oberflächenwasser darf nicht dem Kanal zugeleitet werden.

Zur Untersuchung von wildabfließendem Wasser wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nachfolgende HYDRAULISCHE BERECHNUNG ZUM NEUBAU BATTERIESPEICHER Flur-Nr(n). 92, Gemarkung(en) Jettenbach südlich Apoloniastraße, 84555 Jettenbach erstellt.

Aufgabenstellung der hydraulischen Untersuchung ist die Ermittlung der Überflutungsgefährdung, sowie die Konzeption ggf. erforderlicher Schutz- und/oder Ausgleichsmaßnahmen. Weiterhin wurde die Nachweisführung des Wasserabflusses im Sinne des §37 WHG durchgeführt.

HYDRAULISCHE BERECHNUNG

HYDRAULISCHE BERECHNUNG ZUM NEUBAU BATTERIESPEICHER Flur-Nr(n). 92, Gemarkung(en) Jettenbach südlich Apoloniastraße, 84555 Jettenbach Bericht 26-0390-GA001, Stand 14.10.2026 des Ingenieurbüro Tellus GmbH Angerstraße 11, 86807 Buchloe, post@tellus.gmbh Tel. 08241-9770-881

Anfallendes Oberflächenwasser darf nicht dem Kanal zugeleitet werden.

Die Hydraulische Berechnung Zum Neubau Batteriespeicher Flur-Nr(n). 92, Gemarkung(en) Jettenbach südlich Apoloniastraße, 84555 Jettenbach wird zum Bestandteil der Satzung erklärt und ist dem vorhabenbezogenem Bebauungsplan beigelegt.

Im Rahmen der vorliegenden hydrodynamischen 2D-Untersuchung wurde die hydraulische Wirksamkeit der optimierten Planungsvariante für den Batteriespeicher (Plateauhöhe 402,80 m üNN in Kombination mit einer Mulde) unter maßgebenden Starkregenbedingungen detailliert nachgewiesen.

Die geplante Retentionsmulde kompensiert den durch die Plateauschüttung beanspruchten Retentionsraum vollständig und nimmt den anfallenden Hangabfluss gezielt auf. Im Vergleich zum Ist-Zustand sowie zur isolierten Plateauenerhöhung ohne Mulde werden die Einstauprozesse auf den umliegenden Verkehrsflächen vollständig beseitigt. Die hydraulische Situation der umliegenden Straßen stellt sich nach Umsetzung der Maßnahme nachweislich günstiger dar als im unbeeinflussten Naturzustand.

Die Dimension der Mulde beträgt ca. 3.500 m². Diese kann gemäß schematischer Lageplanskizze auf der Südseite angelegt werden. An der Westseite ist der Zulauf von Oberflächenwasser zur Mulde zu gewährleisten.

Die Muldensohle ist auf 401,0 m ü NN anzulegen. Das Volumen sollte ca. 2000 m³ umfassen.

Die Anlegung der erforderlichen Mulde zum Retentionsausgleich ist nach den Maßgaben der hydraulischen Berechnung bei der Erschließungsplanung zu berücksichtigen und entsprechend auszuführen. Soweit hierzu eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich ist, ist diese im Rahmen der Erschließungsplanung dem Wasserwirtschaftsamt Rosenheim vorzulegen

Zusätzlich wird auf die Ausführungen der Begründung unter Hydraulische Berechnung hingewiesen.

§ 11

Baugrundgutachten

Zur Untersuchung der Sickerfähigkeit des Untergrundes im Planbereich liegt folgende gutachterliche Stellungnahme vor.

Geotechnischer Bericht

zur Erkundung Batteriespeicher Jettenbach in 84555 Jettenbach, vom 17.04.2026, BV-Code: BV 0006 7205, Aktenzeichen: AZ 25 12 107

Ersteller:

BauGrund Süd, Zeppelinstraße 10, 88410 Bad Wurzach, Tel.: +49 (0) 7564 9313-0, info@baugrundsued.de

Das Baugrundgutachten wird zum Bestandteil der Satzung erklärt und ist dem Bebauungsplan beigelegt.

§ 12

Niederschlagswasserbeseitigung

Niederschlagswasser ist auf dem Baugrundstück vorschriftsmäßig zu versickern.

Um die Versickerungsfähigkeit der anstehenden Bodenschichten zuverlässig festzustellen, wurde die unter § 11 angeführte Baugrunduntersuchung durchgeführt.

Die Versickerung des Niederschlagswassers hat ordnungsgemäß flächenhaft auf dem Grundstück selbst zu erfolgen. Kann eine flächenhafte Versickerung nicht erreicht werden, ist ausnahmsweise eine Versickerung über Rigolen mit einem entsprechenden Nachweis zulässig. Eine punktuelle Versickerung ist unzulässig.

Hierbei sind die einschlägigen Vorschriften wie die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENKW), das ATV Arbeitsblatt A 138 „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser“ sowie das ATV-Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ zu beachten.

Zudem wird auf das DWA Arbeitsblatt A 100 „Leitlinien der integralen Siedlungsentwässerung“ (ISiE) verwiesen, dessen Grundsätze bei der weiteren Planung zu berücksichtigen sind.

Zur Niederschlagswasserentsorgung wird ausdrücklich auf die Ausführungen der Begründung unter 10.1 Abwasserbeseitigung - Abwasserentsorgung – Niederschlagswasser hingewiesen.

Nachweise zur Niederschlagswasserentsorgung

In dem sich an das Bauleitplanverfahren anschließenden Bauantragsverfahren sind entsprechende Nachweise zur Niederschlagswasserentsorgung zu erstellen und vorzulegen.

§ 13**Immissionsschutz**

Auf das Plangebiet einwirkende Emissionen sind für das plange-
genständliche Baugebiet unerheblich und somit nicht relevant, da
bei dem geplanten Bauvorhaben keinerlei Aufenthalts- und Büro-
räume errichtet werden.

Direkt an das Plangebiet schließt sich keine bebauten Ortsberei-
che an.

Der Abstand der nächstgelegenen Bebauung befindet sich in ei-
nem Abstand von ca. 200 m südlich des Plangebiets.

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

**Schallimmissionsprognose zum Anlagenbetrieb – Energie-
großspeicher mit 26 Batteriecontainern Gemeinde
Jettenbach, Bayern, der green flexibility development gmbh
Bahnhofstraße 6 87453 Kempten, Berichtsnummer:
R0628.013.01.003, des IB Wölfel Engineering GmbH + Co. KG
* Max-Planck-Straße 15 * 97204 Höchberg, Telefon: 0931
49708-0, E-Mail: info@woelfel.de,**

6. Bewertung

Durch den geplanten Betrieb des Energiespeichers unter Volllast
am Tag und in der Nacht werden an den relevanten Immission-
sorten in der Umgebung der Anlage die Immissionsrichtwerte der
TA Lärm um mindestens 6 dB unterschritten. Die Anforderungen
der TA Lärm sind somit unabhängig von einer ggf. vorhanden
Vorbelastung und auch unabhängig von einer Zusatzbelastung
des in direkter Nachbarschaft geplanten Umspannwerkes erfüllt.

Damit gehen vom untersuchten Anlagenbetrieb keine schädli-
chen Umwelteinwirkungen durch Geräusche im Sinne des
Bundes-Immissionsschutzgesetzes aus.

Folgende genehmigungsrelevante Anforderungen liegen der Be-
rechnung zugrunde:

- Ausstattung der Wechselrichter mit der Schallschutzmaß-
nahme „Silencer Kit“
- Errichtung einer Lärmschutzwand mit einer Länge von 125 m
und einer Höhe von 4 m (Schalldämmmaß mind. 25 dB).

**Entgegen der errechneten Höhe der Lärmschutzwand von
4,0 m ist auf Anforderung der Gemeinde Jettenbach eine
Lärmschutzwand mit 5,0 m zu errichten.**

Die vorliegende Schallimmissionsprognose zum Anlagenbetrieb ist Bestandteil der Satzung

§ 14

Brandschutzkonzept

Zur Errichtung der Batteriespeicheranlage wurde nachfolgendes Brandschutzkonzept erstellt.

Brandschutzkonzept

Brandschutzkonzept für das Vorhaben Errichtung eines Batterie-speichers mit einer Leistung von 61,28 MW, Wechselrichtern, Transformatoren, Übergabestationen, sowie eines Umspannwerks in Jettenbach-Mühldorf am Inn (Bayern), Nr. 104-2026 vom 16.10.2026, des Ingenieurbüro Bautechnischer Brandschutz, Dipl.-Ing. (FH) Marco Schmöller, Pölitzstraße 28, D-04155 Leipzig, Tel.: 0341 58617-60 E-Mail: ibb@schmoeller-brandschutz.de.

Das Brandschutzkonzept ist in seiner Gesamtheit mit seinen Anlagen vollumfänglich zu beachten. Die textliche Ausarbeitung hat dabei Vorrang. Die Brandschutzpläne im Anhang dienen der Übersicht und gelten nur in Verbindung mit dem schriftlichen Teil. Die Verwendung von Planauszügen ohne Textteil ist unzulässig.

Eine Überprüfung der vorliegenden Planung zur bautechnischen Umsetzbarkeit der erforderlichen Brandschutzmaßnahmen erfolgt hier nicht und liegt allein im Verantwortungsbereich der zuständigen Objekt- und Fachplaner. Dabei sind die eingeführten technischen Baubestimmungen in der aktuell gültigen Fassung vollumfänglich zu beachten und umzusetzen (s. a. Punkt 12 – Hinweise).

Das Brandschutzkonzept wird zum Bestandteil der Satzung erklärt und ist dem Bebauungsplan beigelegt.

§ 15

Inkrafttreten

Der vorliegende Bebauungsplan tritt mit seiner Bekanntmachung in Kraft.

Hinweise/ Empfehlungen

- a) Aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung der an das Baugebiet im Westen angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke ist mit Staub-, Lärm- und zeitweiser Geruchsbelästigung durch Düngung zu rechnen.
- b) **Normen, Richtlinien und sonstige nicht öffentlich zugänglichen Vorschriften**
Alle der Planung zugrundeliegenden Normen, Richtlinien und sonstige nicht öffentlich zugänglichen Vorschriften können bei der (Verwaltungsgemeinschaft Kraiburg am Inn) zu den allgemeinen Geschäftszeiten, eingesehen werden.
- c) **Vorsorgender Bodenschutz und Bodenmanagement**
I.A. soll sparsam mit Grund und Boden umgegangen und auch die Versiegelung zum Erhalt der Bodenfunktionen auf das notwendige Maß begrenzt werden (§ 1 a Abs. 2 Satz 1 BauGB).

Bei der Planung und Durchführung von baulichen Maßnahmen sind die Anforderungen nach DIN 19639 „Bodenschutz bei der Planung und Durchführung von Bauvorhaben“, DIN 19731:2023-10 „Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial und Baggergut“ sowie DIN 18915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“ zu beachten.

Anfallender Bodenaushub ist so weit möglich vor Ort wieder einzubauen. Es ist mit den in Frage kommenden verwertenden Betrieben (wie Landwirten, Erdenwerken, Kompostplätzen oder Erwerbsgärtnereien) frühzeitig Kontakt aufzunehmen, um eine umweltgerechte und zulässige Verwertung sicherzustellen.

Es empfiehlt sich, die chemische und physikalische Beschaffenheit der Böden im Gemeindegebiet möglichst detailliert (Humusgehalt, Bodenart, Grobbodenanteil, pH-Wert, Arsen, Schwermetalle und organische Verbindungen) bereits in der vorbereitenden Bauleitplanung zu erfassen und mit einem umwelt- und sachgerechten Entsorgungskonzept in Vorleistung zu gehen.

Nach der BBodSchV § 6 (4) ist in Gebieten mit erhöhten Schadstoffgehalten in Böden eine Verlagerung von Bodenmaterial innerhalb des Gebietes zulässig, wenn die in § 2 Abs. 2 Nr. 1 und 3 Buchstabe b und c des Bundes-Bodenschutzgesetzes genannten Bodenfunktionen nicht zusätzlich beeinträchtigt werden und insbesondere die Schadstoffsituation am Ort des Aufbringens nicht nachteilig verändert wird.

Selbstständige Bodenauffüllungen und -abgrabungen im Außenbereich gelten als bauliche Anlagen. Ab einer Fläche von mehr als 500 m² oder mehr als 2 m Höhe/Tiefe sind Bodenauffüllungen und -abgrabungen bau- und naturschutzrechtlich genehmigungspflichtig. Hierzu ist eine Auffüllgenehmigung beim Landratsamt Mühldorf am Inn zu beantragen.

Mit anfallendem Erdaushub dürfen keinesfalls ökologisch wertvolle Flächen, insbesondere wechselfeuchte Mulden und Senken, sowie Feucht- und Nasswiesen verfüllt oder beeinträchtigt werden.

Eingriffe sollten auf ein unbedingt notwendiges Maß beschränkt werden, um das Volumen des ausgehobenen Bodens zu reduzieren. Hier kann die Wahl des Gründungsverfahrens zur Reduzierung des Aushubvolumens beitragen. Gerade bei organischen Böden ist ein alternatives, schonendes Gründungsverfahren zu bevorzugen.

So kann durch Verwertung vor Ort (z. B. in Lärmschutzwällen, Zierwällen, etc.) das knappe Deponievolumen geschont und - im Falle von Belastungen - ggf. eine Möglichkeit eröffnet werden, mit dem Aushub umzugehen.

Verwertung von Bodenmaterial

Der Anfall von Bodenaushub ist so weit wie möglich zu vermeiden (§ 6 Abs. 1 KrWG) bzw. gering zu halten. Dies ist bereits bei der (Bau)Planung zu berücksichtigen und ggf. ein entsprechendes Bodenmanagementkonzept zu erstellen (= Massenbilanzierung Bodenaushub + frühzeitige Darstellung möglicher Verwertungswege + Einplanung notwendiger (Zwischen-)Lagerflächen).

Zur Entlastung von Entsorgungswegen und zur Kostenminimierung sollte ausgehobenes, geeignetes Bodenmaterial i.d.R. am Entstehungsort (z. B. innerhalb des Baugebietes) weiterverwendet werden (z.B. modellierte Vegetationsflächen, Lärm-/Sichtschutzwälle, Dachbegrünungen). Auf das Schreiben des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt und Verbraucherschutz vom 10.08.2020 wird hingewiesen.

Zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen (insbesondere des Mutterbodens nach § 202 BauGB), ist der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und einer möglichst hochwertigen Nutzung zuzuführen. Zu berücksichtigen sind hierbei die DIN 18915 und die DIN 19731. Zudem ist das Merkblatt „Bodenkundliche Baubegleitung – Leitfaden für die Praxis“ des Bundesverbandes Boden e.V., sowie die Hinweise in der DIN 19639 zu beachten.

d)

Lichtverschmutzung, Vermeidung tierökologischer Beeinträchtigungen

Insbesondere im Hinblick auf sensible ökologischen Bereiche westlich im Umfeld des Plangebiets sind zur Vermeidung von Lichtverschmutzungen und der damit einhergehenden Beeinträchtigungen entsprechende Maßnahmen wie z.B. Abschaltungen während der Nachtzeit, Lichtfarbe und -intensität etc. zu berücksichtigen. Die Beleuchtungskörper/Farbtemperatur usw. sind nach dem aktuellen Stand der Technik zum Zeitpunkt des Baues des Vorhabens zu wählen, bei Erneuerung der Beleuchtung entsprechend. Der Leitfaden zur Eindämmung der

Lichtverschmutzung analog der Handlungsempfehlung für Kommunen, StMUV ist zu beachten.

e) **Errichtung von Beleuchtungsanlagen auf dem Betriebsgelände**

Bei der Errichtung von Beleuchtungsanlagen auf dem Betriebsgelände ist darauf zu achten, dass die Beleuchtung nur auf die gewünschten Flächen beschränkt bleibt und die direkte Einsicht auf die Lichtquelle von der Staatsstraße St 2026 und der Bahnstrecke der Staudenbahn vermieden wird.

f) **Landwirtschaftliche Immissionen**

Die im Süden, Westen und Norden an das Plangebiet anschließenden Flächen werden landwirtschaftlich genutzt. Dabei kann es zu Lärm-, Staub- und Geruchsmissionen kommen. Diese unvermeidlichen Immissionen werden mit Sicherheit des Öfteren auftreten und müssen somit auch hingenommen werden.

g) **Grenzabstand bei landwirtschaftlichen Grundstücken**

(Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs (ABGB) in der in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 400-1-J) veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch § 14 des Gesetzes vom 23. Dezember 2022 (GVBl. S. 718) geändert worden ist.)

Auf die Einhaltung der in § 48 der vorgenannten Gesetzesgrundlage wird ausdrücklich verwiesen.

Darin ist ausgeführt, dass Gegenüber einem landwirtschaftlich genutzten Grundstück, dessen wirtschaftliche Bestimmung durch Schmälerung des Sonnenlichts erheblich beeinträchtigt werden würde, ist mit Bäumen von mehr als 2 m Höhe ein Abstand von 4 m einzuhalten.

Zudem wird darauf hingewiesen, dass bei Errichtung von Einfriedungen ein Abstand zum Feldrand von mindestens 50 cm einzuhalten ist.

Balzhausen,

Ausgefertigt am

Gerhard Glogger, Architekt

Maria Maier, 1. Bürgermeisterin

Verfahrensvermerke

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.

Jettenbach, den.....

–Siegel–

Maria Maier, 1. Bürgermeisterin

2. Beteiligung der Öffentlichkeit:

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in der Fassung vom 09.10.2025 hat in der Zeit vom 30.10.2025 bis einschließlich 05.12.2025 stattgefunden.

Jettenbach, den.....

–Siegel–

Maria Maier, 1. Bürgermeisterin

3. Beteiligung der Behörden:

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in der Fassung vom 09.10.2025 hat in der Zeit vom 30.10.2025 bis einschließlich 05.12.2025 stattgefunden.

Jettenbach, den.....

–Siegel–

Maria Maier, 1. Bürgermeisterin

4. Öffentliche Auslegung:

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde in der Fassung vom 01.10.2026 mit der Begründung und den vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.10.2026 bis einschließlich 20.11.2026 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Jettenbach, den.....

–Siegel–

Maria Maier, 1. Bürgermeisterin

5. Beteiligung der Behörden:

Zu dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in der Fassung vom 01.10.2026 wurden die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.10.2026 bis einschließlich 20.11.2026 beteiligt.

Jettenbach, den..... –Siegel- Maria Maier, 1. Bürgermeisterin

6. Satzungsbeschluss:

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

Jettenbach, den..... –Siegel- Maria Maier, 1. Bürgermeisterin

7. Ausgefertigt:

Jettenbach, den – Siegel –
Gemeinde Jettenbach

.....
Maria Maier, 1. Bürgermeisterin

8. Bekanntmachung:

Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB wird seit diesem Tag zu den ortsüblichen Dienstzeiten in den Amtsräumen der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4, der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden (§ 215 Abs. 2 BauGB).

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Jettenbach, den..... –Siegel- Maria Maier, 1. Bürgermeisterin