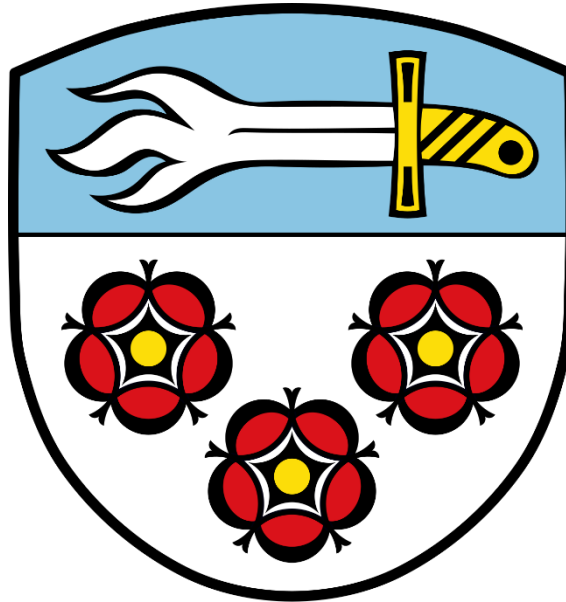


Gemeinde Jettenbach

Landkreis Mühldorf am Inn



Umweltbezogene Stellungnahmen

zur

Öffentlichen Auslegung

Nach § 3 Abs 2 BauGB

der

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 9

"Sondergebiet Energieversorgung"

zum Vorhaben - und Erschließungsplan zur Errichtung eines Batteriegroßspeichers mit Umspannwerk,
in Jettenbach Fl. Nr. 92 (Gemarkung Jettenbach)

zum

Vorentwurf

1

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung **(§ 4 Baugesetzbuch)**

Wichtiger Hinweis:

Mit der Beteiligung wird Ihnen als Träger öffentlicher Belange die Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen Ihrer Zuständigkeit zu einem konkreten Planverfahren gegeben. Zweck der Stellungnahme ist es, der Gemeinde die notwendigen Informationen für eine den gesetzlichen Anforderungen (§ 1 Abs. 7 BauGB) entsprechende Abwägung und damit für ein sachgerechtes und optimales Planungsergebnis zu verschaffen. Die Stellungnahme ist zu begründen; die Rechtsgrundlagen sind anzugeben, damit die Gemeinde den Inhalt nachvollziehen kann. Die Abwägung obliegt der Gemeinde.

1.

Gemeinde Gemeinde Jettenbach
☐ Flächennutzungsplan [REDACTED]
☐ Bebauungsplan [REDACTED]
X Satzung über vorhabenbezogenen Bebauungsplan Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Sondergebiet Energieversorgung" in Jettenbach
☐ Sonstige Satzung [REDACTED]
X Frist für die Stellungnahme 05.12.2025 (§ 4 BauGB)

2. **Träger öffentlicher Belange**

Landratsamt Mühldorf a. Inn
Name/Stelle des Trägers öffentlicher Belange (mit Anschrift und Tel. Nr.) Az.: 41-Blp052/25, Hr. Goldbacher, Zi. Nr. 1.04, Tel. 08631/699-878, Fax 08631/69915878 e-mail [REDACTED]

2.1

X Keine Äußerung Fachbereich Gesundheitsamt
--

2.2

☐ Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen [REDACTED]
--

2.3

☐ Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes [REDACTED]

X Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z. B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen)

1) Fachbereich Naturschutz:

Aus naturschutzfachlicher und naturschutzrechtlicher Sicht kann **kein Einverständnis** erteilt werden, da insbesondere folgende Sachverhalte noch geklärt werden müssen:

Die Eingriffsermittlung hat auf der Grundlage des Leitfadens "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" und den dazugehörigen Biotoptypen zu erfolgen. Derzeit fehlt ein schlüssiges und fachliches nachvollziehbares Ausgleichsflächenkonzept. Dieses ist ebenfalls zu ergänzen.

In der derzeitigen Planung soll in ein amtlich kartiertes und gesetzlich geschütztes Biotop (7840-0028-014 - Feldhecke) eingegriffen werden. Handlungen die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung dieses Biotops führen können, sind verboten. Sollte eine Schonung dieser Bereiche unvermeidlich sein, ist entsprechender Ausgleich zu schaffen.

2) Fachbereich Immissionsschutz:

Eine abschließende Bewertung des Vorhabens ist erst möglich, wenn das Schallgutachten vorliegt.

3) Fachbereich Wasserrecht:

Im Umweltbericht fehlen Angaben zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen in den Speichern (Batterien, evtl. Kühlflüssigkeit etc.), Trafos usw. Diese sind unbedingt nachzureichen.

Eine entsprechende Arbeitsgrundlage dazu bietet z.B. das Merkblatt des BLAK (Bund-Länder-Arbeitskreis Umgang mit wassergefährdenden Stoffen) "UmwS-Merkblatt Umgang mit Lithium-Ionen-Batterien".

X Rechtsgrundlagen

1) § 15 Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG

2) BImSchG

X Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen)

Überarbeitung und Vorlage

X Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

Fachbereich Bodenschutzrecht:

Es wird auf die Stellungnahme des WWA Rosenheim, Az.: 2_AL-4622-MÜ 9-29674/2025, welche das WWA an 21.11.2025 an das Planungsbüro Glogger versandt hat, verwiesen.

Fachbereich Ortsplanung:

zum o.g. Bebauungsplan nimmt das Kreisbauamt wie folgt Stellung:

Es ist eine nachvollziehbare Festsetzung (z.B. geplante Höhe gemäß den nicht im Verfahren vorliegenden Vorhaben- und Erschließungsplänen plus 25 cm) als maximal zulässige Wandhöhe aufzunehmen.

Die bisherige Festsetzung so nicht zulässig und deshalb ersatzlos zu streichen:

~~"Die Wand bzw. Gebäudehöhen richten sich nach den dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zugrundeliegenden Vorhaben- und Erschließungsplänen zur Errichtung eines Batteriegroßspeichers in Jettenbach Fl. Nr. 92, enthaltenen Maßangaben.~~

~~Diese können, wenn es die konstruktive Ausführung erfordert, jeweils um maximal 25 cm nach oben angepasst werden."~~

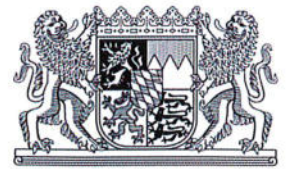
Mühldorf a. Inn, 04.12.2025

gezeichnet





Regierung von Oberbayern



Regierung von Oberbayern • 80534 München

Gemeinde Jettenbach
Marktplatz 1
84559 Kraiburg a.Inn

- per E-Mail poststelle@vgem-kraiburg-a-inn.bayern.de; info@glogger-architekten.de -

Bearbeitet von	Telefon/Fax	Zimmer	E-Mail

Ihr Zeichen 06-2025-015	Ihre Nachricht vom 27.10.2025	Unser Geschäftszeichen ROB-2-8314.24_01_MÜ-9-5-3	München, 21.11.2025
----------------------------	----------------------------------	---	------------------------

**Gemeinde Jettenbach, Landkreis Mühldorf a.Inn;
2. Änderung des Flächennutzungsplans i.V.m. Aufstellung des vorhaben-
bezogenen Bebauungsplans "Sondergebiet Energieversorgung";
Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde nimmt zu
o.g. Planung wie folgt Stellung.

Planung

Die Gemeinde Jettenbach beabsichtigt im Zuge des o.g. Parallelverfahrens die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Batteriegroßspeicheranlage mit Umspannwerk auf dem Grundstück Fl.-Nr. 92, Gmk. Jettenbach, zu schaffen. Der Geltungsbereich ist ca. 1,1 ha groß und liegt etwa 250 m nördlich des Hauptortes. Die beanspruchte Fläche wird im Norden, Osten und Süden wesentlich von Landwirtschaftsflächen und Feldgehölzen umgeben. Östlich des Geltungsbereichs befindet sich zudem ein Landwirtschaftsgebäude, westlich liegt die gemeindliche Kläranlage. Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde ist das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Im Zuge der o.g. Planung soll der Bereich als Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Energieversorgung“ dargestellt werden.

Dienstgebäude
Maximilianstraße 39
80538 München
U4/U5 Lehel
Tram 16/19 Maxmonument

Telefon Vermittlung
+49 89 2176-0
Telefax
+49 89 2176-2914

E-Mail
poststelle@reg-ob.bayern.de
Internet
www.regierung.oberbayern.bayern.de



Berührte Belange

Energieversorgung

Gem. Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 6.1.1 (Z) ist die Versorgung der Bevölkerung und Wirtschaft mit Energie durch den im überragenden öffentlichen Interesse liegenden und der öffentlichen Sicherheit dienenden Um- und Ausbau der Energieinfrastruktur sicherzustellen und hat klimaschonend zu erfolgen. Es sollen ausreichende Möglichkeiten der Speicherung erneuerbarer Energien geschaffen werden (vgl. LEP 6.2.1 G). Den Belangen einer nachhaltigen Energieversorgung wird mit der Planung Rechnung getragen.

Siedlungsstruktur: Vermeidung von Zersiedelung, Anbindegebot

Gem. LEP 3.3 (G) sollen eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur vermieden werden. Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen (vgl. LEP 3.3 Z).

Zwar befindet sich der gewählte Standort für die Batteriegroßspeicheranlage mit Umspannwerk in nicht angebundener Lage im Außenbereich. Bei der vorliegenden Planung handelt es sich jedoch nicht um eine Siedlungsfläche im Sinne des LEP-Ziels 3.3, die zum dauernden oder mindestens regelmäßig vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt werden soll. Die Planung fällt damit nicht in den Anwendungsbereich des Anbindegebots gem. LEP 3.3 (Z).

Die Standortwahl und Flächeninanspruchnahme im Außenbereich werden durch die Nähe zur bestehenden 110 kV Hochspannungsleitung und die gesicherte Erschließung über die Kläranlage in den Planungsunterlagen nachvollziehbar begründet. Folglich steht die Planung in Einklang mit den Belangen der Siedlungsstruktur.

Natur und Landschaft, einschließlich Artenschutz

Gem. LEP 7.1.1 (G) sollen Natur und Landschaft als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden. Vorhaben sind möglichst schonend in die Landschaft einzubinden (RP 18 B I 2.1 Z; B II 3.1 Z). Lebensräume für wildlebende Tier- und Pflanzenarten sollen gesichert und insbesondere auch unter dem Aspekt des Klimawandels entwickelt werden (vgl. LEP 7.1.6 G).

Im Südosten überlagert sich der Geltungsbereich mit dem bestehenden Biotop Nr. 7840-0028 „Laubmischwälder auf Terrassenkanten und Böschungen nördlich und nordwestlich von Jettenbach“. Um den Belangen von Natur und Landschaft Rechnung zu tragen, bitten wir um Abstimmung der Planung mit der unteren Bauaufsichts- und unteren Naturschutzbehörde. Die für den Eingriff in Natur und Landschaft erforderlichen Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen sind, wie bereits in den Planungsunterlagen angemerkt wird, in Abstimmung mit Letzterer festzulegen. Die Wahl eines standortnahen Eingriffsausgleichs wäre aus landesplanerischer Sicht zu begrüßen. Wir empfehlen diesbezüglich zu prüfen, ob Synergien mit dem angrenzenden Biotop geschaffen werden können.

Ergebnis

Bei Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft stehen die Erfordernisse der Raumordnung der vorgelegten Planung nicht entgegen.

Hinweis

Es wird von einer Abstimmung der Planung mit dem Betreiber der 110 kV-Hochspannungsleitung zum Umspannwerk Töging a.Inn ausgegangen.

Mit freundlichen Grüßen

gez.





WWA Rosenheim - Königstr. 19 - 83022 Rosenheim

info@glogger-architekten.de

Ihre Nachricht
20.10.2025
06-2025-015

Unser Zeichen
2_AL-4622-MÜ 9-
29674/2025

Bearbeitung

Datum
21.11.2025

Bebauungsplan "Sondergebiet Energieversorgung" in der Gemeinde Jettenbach

Sehr geehrte Damen und Herren,

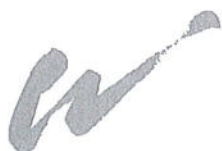
zum o.g. Vorgang nehmen wir aus wasserwirtschaftlicher Sicht wie folgt Stellung:

1 Wasserwirtschaftliche Prüfung

1.1 Starkniederschläge

Starkniederschläge und damit verbundene Sturzfluten sind sehr seltene und kaum vorhersehbare Ereignisse, die aber bei realem Auftreten sehr große Schäden hervorrufen können. Starkregenereignisse können flächendeckend überall auftreten und werden voraussichtlich durch die Klimaänderung an Häufigkeit und Intensität weiter zunehmen. Vor diesem Hintergrund ist es aus unserer Sicht unabdingbar, alle Möglichkeiten zur Minimierung der potenziellen Schäden ins Auge zu fassen. Ziel muss es dabei sein, alle möglichen Wassereindringwege in die geplante Anlage bis zu den relevanten Höhen zu verschließen.

Gem. §55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnahe versickert werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.



Die Aufnahmefähigkeit des Untergrundes ist mittels Sickertest nach Arbeitsblatt DWA-A 138, Anhang B, exemplarisch an repräsentativen Stellen im Geltungsbereich nachzuweisen. Sollten die Untergrundverhältnisse eine oberflächennahe Versickerung nicht oder nicht flächendeckend zulassen, ist von der Gemeinde ein Konzept zur schadlosen Niederschlagswasserbeseitigung der öffentlichen und privaten Flächen aufzustellen. Es reicht nicht aus, die Grundstückseigentümer zur dezentralen Regenwasserversickerung zu verpflichten. Schützende Deckschichten dürfen nicht durchstoßen werden. Bei schwierigen hydrologischen Verhältnissen sollten alle Möglichkeiten zur Reduzierung und Rückhaltung des Regenwasseranfalles (z.B. durch Gründächer) genutzt werden. Es ist für das Baugebiet eine ausgeglichene Wasserbilanz anzustreben, d.h. die Wasserbilanzgrößen Direktabfluss, Grundwasserneubildung und Versickerung sowie Verdunstung im Baugebiet sind dem unbebauten Referenzzustand anzugleichen.

1.2 Überschwemmungsgebiete

Das Plangebiet liegt sowohl außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes des Inn bei HQ_{100} als auch außerhalb des Risikogebietes bei HQ_{extrem} .

2 Folgerungen für die Bauleitplanung

Im Sinne einer umfassenden, nachhaltigen Vorsorge gegen Hochwassergefahren kann die Gemeinde Jettenbach im Rahmen der Bauleitplanung durch Festsetzungen und Hinweise einen wesentlichen Beitrag zur Sicherheit der Bürger leisten. Hinsichtlich der genannten Gefährdung halten wir folgende Festsetzungen für notwendig:

2.1 Starkniederschläge

Die Gemeinde kann freizuhaltende Flächen für die Wasserwirtschaft zur Verdunstung, Rückhalt und Versickerung von Niederschlagswasser auf den jeweiligen Parzellen festsetzen. Wir raten der Gemeinde hiervon Gebrauch zu machen (vgl. §9 Abs. 1 Nr. 16 d) BauGB). Auch für die künftige Siedlungsentwicklung sollte bereits jetzt schon die Starkregenthematik angemessen berücksichtigt werden.

2.2 Bodenschutz

Das Wasserwirtschaftsamt Rosenheim ist mit dem fertigen Baugrundgutachten erneut zu beteiligen.

Anfallender Bodenaushub ist soweit möglich vor Ort wieder einzubauen.

Wo möglich ist zur Wiederherstellung von Bodenfunktionen (v.a. Filter-, Puffer- & Stoffumwandlungseigenschaften) eine durchwurzelbare Bodenschicht (Unterboden + Oberboden) wiederherzustellen.

Wir empfehlen die Erstellung eines Bodenmanagementplans, der frühzeitig die Verwertung, Entsorgung und Zwischenlagerung des anfallenden Materials steuert.

2.3 Niederschlagswasserbehandlung

Zur Niederschlagswasserbehandlung bitten wir die Fachkundige Stelle für Wasserwirtschaft am Landratsamt Mühldorf a. Inn am Verfahren zu beteiligen.

3 Hinweise

3.1 Niederschlagswasserbehandlung

Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass bei dem Einsatz von Rigolen nur die Versickerung über eine Fläche oder Linie erlaubt ist. Einer punktuellen Versickerung kann nicht zugestimmt werden. Wir bitten den § 12 (Niederschlagswasserbehandlung) in der beiliegenden Satzung entsprechend anzupassen.

3.2 Informationen zu Hochwasser und Versicherungen

Planer und Bauherren werden auf die dauerhaft verbleibenden Starkregenrisiken ausdrücklich hingewiesen.

Hierzu möchten wir auf die Arbeitshilfe des StMUV und StMB zu „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung“ sowie die Empfehlung „Wassersensible Siedlungsentwicklung“ für ein klimaangepasstes Regenwassermanagement aufmerksam machen. Informationen unter:

https://www.stmuv.bayern.de/themen/wasserwirtschaft/abwasser/wassersensible_siedlungsentwicklung/index.htm

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen. (weitere Informationen: <http://www.elementar-versichern.de>)

Wir raten dringend zu einer wassersensiblen Bauleit- und Gebäudeplanung. Auf ausreichende breitflächige Verdunstungs- und Versickerungsanlagen ist im Sinne des Arbeitsblattes DWA-A102 zu achten.

3.3 Hinweiskarte für Sturzflut und Starkniederschläge

Aufgrund der Topographie des Geländes liegt das komplette Plangebiet bei Starkregen im Aufstaubereich von Niederschlagswasser. Darüber hinaus ist im östlichen Bereich bei Starkniederschlägen mit starkem Abfluss durch Geländesenken zu rechnen. [Link:](https://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/umweltatlas/index.html?lang=de&statedId=977feefc-4feb-4cab-bfee-fc4febecabf0)

<https://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/umweltatlas/index.html?lang=de&statedId=977feefc-4feb-4cab-bfee-fc4febecabf0>

Gemäß dem beiliegenden Erschließungsplan (Ansichten und Schnitte) vom 27.10.2025 ist geplant, den Bereich der Batteriespeicher mit Umspannwerk im Mittel um rund 80 cm aufzufüllen. Hierbei sind bei Starkniederschlägen etwaige Auswirkungen auf Dritte nicht auszuschließen. Wir empfehlen der Gemeinde Jettenbach dringend von einem geeigneten Ingenieurbüro eine hydraulische Berechnung zu den Auswirkungen der geplanten Auffüllungen auf Dritte in Auftrag zu geben und ggf. entsprechende Gegenmaßnahmen aufzuzeigen zu lassen.

3.4 Vorsorgender Bodenschutz

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. Wir bitten weiterhin das Merkblatt „Bodenkundliche Baubegleitung – Leitfaden für die Praxis“ des Bundesverbandes Boden e.V., sowie die Hinweise in der DIN 19639 zu beachten.

Im Vorentwurf zur Satzung wird hinsichtlich der Verlagerung von Bodenmaterial in Gebieten mit erhöhten Schadstoffgehalten auf BBodSchV §12 (10) verwiesen. Seit der Novellierung der Mantelverordnung 2023 finden sich die entsprechenden Vorgaben nun in BBodSchV §6 (4).

Mit freundlichen Grüßen

gez.

