

Begründung

zum

Bebauungsplan Nr. 99

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit
Vorhaben- und Erschließungsplan gem. § 12 BauGB
„Batteriespeicherpark Neuried“

Marktgemeinde:	Markt Indersdorf
Ortsteil:	Neuried
Flurstücke & Gemarkung:	Gemarkung Ainhofen: 2098 (Teilfläche), 2099
Landkreis:	Dachau
Regierungsbezirk:	Oberbayern
Bebauungsplan (V- und- E-Plan):	Errichtung eines Batteriespeicherparks mit Umspannwerk und Nebenanlagen
Planfertiger:	planwerk7 GmbH Hauptstraße 23 85737 Ismaning
Grünordnung:	Umwelt und Planung Sabine Schwarzmann Landschaftsarchitektin Münchener Straße 48 83022 Rosenheim
Plandatum (Fassung vom):	22.10.2025

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass, Ziele und Zwecke der Planung	3
2.	Lage und Beschaffenheit des Planungsgebiets	4
3.	Lage und Größe des Geltungsbereichs des Bebauungsplans	5
4.	Übergeordnete Planungen und planungsrechtliche Voraussetzungen	6
5.	Vorhaben und geplante Nutzung	8
6.	Erschließung	10
7.	Netzanschluss an das Stromnetz	10
8.	Immissionsschutz	10
9.	Brandschutz	11
10.	Umwelt-, Natur- und Artenschutz	11
11.	Denkmalschutz	12
12.	Planfertiger	12

1. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung

Die Marktgemeinde Markt Indersdorf leistet durch mehrere Photovoltaikfreiflächenanlagen im Gemeindegebiet einen wertvollen Beitrag zum notwendigen Ausbau der erneuerbaren Energien. Mit der vermehrten Einspeisung von zeitlich volatilen Strom aus Photovoltaikanlagen nehmen jedoch die Spannungsschwankungen im Stromnetz zu.

Batteriespeicher spielen deswegen für das Gelingen der Energiewende eine zentrale Rolle, um Versorgungssicherheit zu gewährleisten. Sie speichern Energie, wenn im Netz eine Überproduktion an Strom herrscht, und stellen diese wieder zur Verfügung, wenn sie gebraucht wird. Damit helfen Batteriespeicher auch bei der Stabilisierung der Stromnetze und können einen notwendigen teuren Ausbau der Netze zum Teil ersetzen. Der Markt Markt Indersdorf möchte mit dem geplanten Batteriespeicherpark die Energiewende unterstützen und die Effizienz von Strom aus Photovoltaikfreiflächenanlagen steigern.

Um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Errichtung eines Batteriespeicherparks mit Umspannwerk und notwendigen Nebenanlagen zum Zwecke der Speicherung und Wiederabgabe elektrischer Energie zu schaffen, ist die Durchführung eines Bauleitplanverfahrens mit Aufstellung eines Bebauungsplans und Änderung des zum gegenwärtigen Zeitpunkt geltenden Flächennutzungsplans notwendig.

Da die Umweltbelange im Umgriff des Planungsgebiets schon von Anfang an gewürdigt werden sollten, wurde die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) für das Vorhaben bereits im Vorfeld durchgeführt.

Der Marktgemeinderat des Marktes Markt Indersdorf hat nun in seiner öffentlichen Sitzung am 22.10.2025 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 99 - Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB) „Batteriespeicherpark Neuried“ – aufzustellen und gleichzeitig im Parallelverfahren die notwendige 10. Änderung des Flächennutzungsplans durchzuführen.

Der für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan notwendige Durchführungsvertrag zwischen Markt und Vorhabenträger mit Rückbau- und Kostenübernahmeverpflichtung für den Vorhabenträger wird bis zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplans abgeschlossen.

In seiner öffentlichen Sitzung am 22.10.2025 hat der Marktgemeinderat den Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 99 in der Fassung vom 22.10.2025 sowie die Begründung und den Umweltbericht zum Bebauungsplanvorentwurf gebilligt und die Durchführung des Bauleitplanverfahrens für den Bebauungsplan, beginnend mit der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange, beschlossen.

2. Lage und Beschaffenheit des Planungsgebiets



(Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung)

Der Markt Markt Indersdorf liegt relativ zentral im Landkreis Dachau in der Region München (Planungsregion 14).

Das Planungsgebiet befindet sich im äußersten Norden des Gemeindegebiets, ca. 5 km nördlich vom Hauptort Markt Indersdorf, im Ortsteil Neuried, 1 km nordwestlich von Ainhofen, 800 m nordöstlich von Kleinschwabhausen und 700 m südöstlich von Neuried.

Die Fläche im Planungsgebiet wird bislang intensiv landwirtschaftlich genutzt und ist in Hanglage nach Süden und ganz leicht nach Osten geneigt.

Im Norden grenzt das Planungsgebiet direkt an das bestehende Umspannwerk Kleinschwabhausen sowie an ein Waldgebiet an, das sich auch im Osten und Süden des Planungsgebiets fortsetzt. Im Westen grenzen landwirtschaftliche Flächen an.

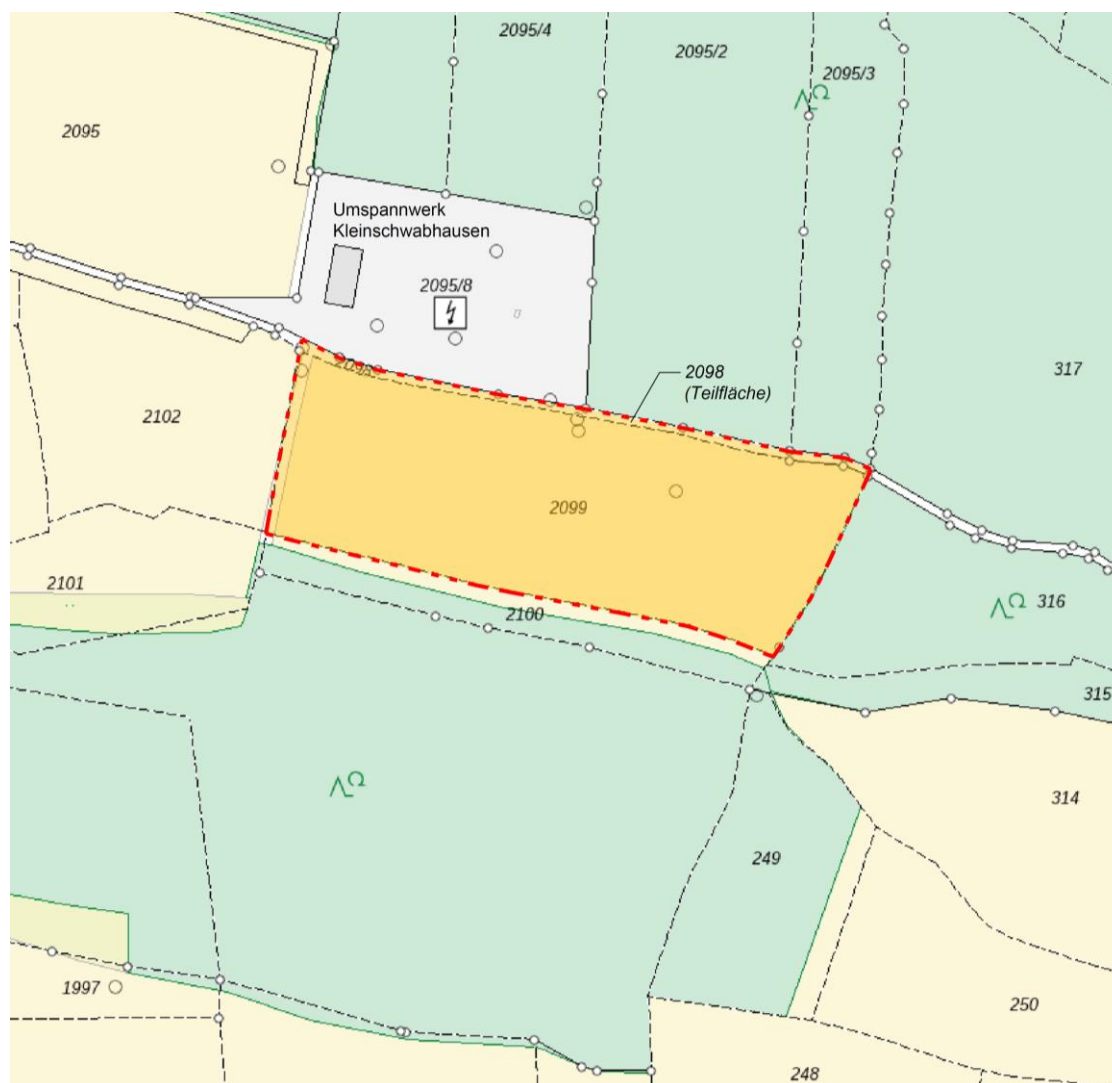
Das Planungsgebiet ist über einen Zufahrtsweg, der zwischen den Weilern Obergeiersberg und Untergeiersberg von der Verbindungsstraße zwischen Neuried und der Staatsstraße St 2050 nach Süden abzweigt und zum Umspannwerk Kleinschwabhausen führt, erschlossen.

Es befinden sich keinerlei Schutzgebiete oder amtlich kartierte Biotope innerhalb des Planungsgebiets.

Im der nordwestlichen Ecke des Planungsgebiets verläuft eine unterirdisch als Erdkabel zum Umspannwerk Kleinschwabhausen verlegte 110-kV-Hochspannungsleitung der Bayernwerk AG. Hier ist ein Schutzstreifen dauerhaft von jeglicher Überbauung oder Bepflanzung mit Bäumen oder Gehölzen freizuhalten.

3. Lage und Größe des Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurnummern 2098 (Teilfläche) und 2099 in der Gemarkung Ainhofen und ist ca. 1,68 ha groß.



(Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung)

4. Übergeordnete Planungen und planungsrechtliche Voraussetzungen

Für die vorliegende Planung relevante Ziele und Grundsätze aus übergeordneten Planungen sind nachfolgend aufgeführt und erläutert:

Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP, Stand 01.06.2023)

LEP 1.1.3 – Ressourcen schonen

(G) Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert und auf ein dem Prinzip der Nachhaltigkeit verpflichtetes Maß reduziert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.

LEP 1.3.1 – Klimaschutz

(G) Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch die Reduzierung des Energieverbrauchs mittels einer integrierten Siedlungs- und Mobilitätsentwicklung, die verstärkte Erschließung, Nutzung und Speicherung erneuerbarer Energien und nachwachsender Rohstoffe sowie von Sekundärrohstoffen.

(B) Daneben trägt die verstärkte möglichst flächenschonende Erschließung, Nutzung und Speicherung erneuerbarer Energieträger – Wasserkraft, Biomasse, Solarenergie, Windenergie und Geothermie – dazu bei, die Emissionen von Kohlendioxid und anderen klimarelevanten Luftschadstoffen zu verringern.

Das Vorhaben der Speicherung von Energie entspricht den im LEP festgelegten Grundsätzen zur Schonung der Ressourcen und zum Klimaschutz.

LEP 6.1.1 – Sichere und effiziente Energieversorgung

(Z) Die Versorgung der Bevölkerung und Wirtschaft mit Energie ist durch den im überragenden öffentlichen Interesse liegenden und der öffentlichen Sicherheit dienenden Um- und Ausbau der Energieinfrastruktur sicherzustellen und hat klimaschonend zu erfolgen. Zur Energieinfrastruktur gehören insbesondere Anlagen der Energieerzeugung und -umwandlung, Energienetze sowie Energiespeicher.

LEP 6.2.1 – Ausbau der Nutzung der erneuerbaren Energien

(Z) Erneuerbare Energien sind dezentral in allen Teilräumen verstärkt zu erschließen und zu nutzen.

(G) Es sollen ausreichende Möglichkeiten der Speicherung erneuerbarer Energien geschaffen werden.

Das Vorhaben entspricht den im LEP festgelegten Grundsätzen zur sicheren und effizienten Energieversorgung sowie den Grundsätzen zum Ausbau der erneuerbaren Energien.

LEP 7.1.3 – Erhalt freier Landschaftsbereiche

(G) In freien Landschaftsbereichen sollen Infrastruktureinrichtungen möglichst gebündelt werden. Durch deren Mehrfachnutzung soll die Beanspruchung von Natur

und Landschaft möglichst vermindert werden. Unzerschnittene verkehrsarme Räume sollen erhalten werden.

Aufgrund der Umschließung der Fläche des Planungsgebiets durch Waldflächen auf drei von vier Seiten entsteht durch das Vorhaben am geplanten Standort generell keine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes. Durch das Umspannwerk Kleinschwabhausen in direkter Nähe ist dieser Standort bereits vorbelastet, das Vorhaben entspricht damit dem Grundsatz der Bündelung von Infrastruktureinrichtungen.

Regionalplan der Region 14 (RP 14)

Der für Markt Indersdorf maßgebliche Regionalplan der Region 14 (RP 14) führt zur Energieerzeugung unter anderem folgende Grundsätze auf:

Die Energieerzeugung soll langfristig finanziell tragbar, sicher, umwelt- und klimaverträglich und für die Verbraucher günstig sein. (Teil B, IV, G 7.1)

Energieerzeugung und Energieverbrauch sollen räumlich zusammengeführt werden. (Teil B, IV, G 7.2)

Die regionale Energieerzeugung soll regenerativ erfolgen. Hierzu bedarf es der interkommunalen Zusammenarbeit. (Teil B, IV, G 7.3)

Das Vorhaben entspricht den im Regionalplan festgelegten Grundsätzen zur Energieerzeugung, da Speicher die Energieerzeugung unterstützen. Im aktuell geltenden Regionalplan werden Speicher bisher noch nicht explizit aufgeführt.

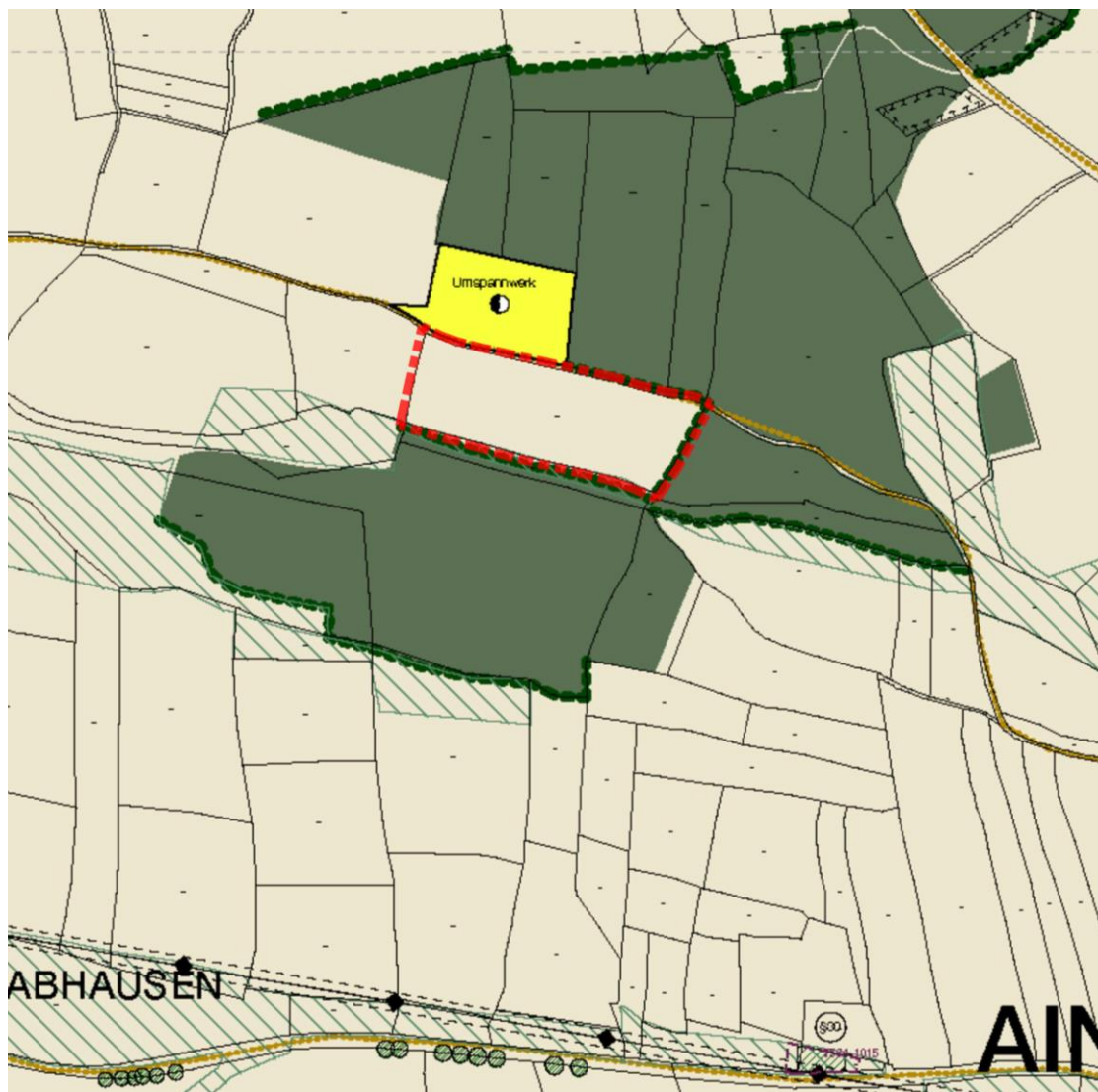
Flächennutzungsplan des Marktes Markt Indersdorf

Im aktuellen Flächennutzungsplan des Marktes Markt Indersdorf ist der gegenständliche Bereich des Planungsgebiets bislang als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Da Bebauungspläne stets aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, wird für die beabsichtigten Festsetzungen im Bebauungsplan eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich.

Der Markt Markt Indersdorf führt deshalb im Parallelverfahren zum Bauleitplanverfahren für diesen Bebauungsplan gleichzeitig das Bauleitverfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans durch.

Nach der 10. Änderung des Flächennutzungsplans wird der gegenständliche Bereich als sonstiges Sondergebiet (SO) mit der besonderen Zweckbestimmung „Batteriespeicher mit Umspannwerk“ ausgewiesen.



(Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan des Marktes Markt Indersdorf mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs)

5. Vorhaben und geplante Nutzung

Vorgesehen ist die Errichtung und der Betrieb eines Batteriespeicherparks (mit Containern für die Batteriespeicher, Wechselrichter und Transformatoren) mit Umspannwerk (mit zwei Transformatoren und Gebäuden für Steuerung und Schaltfelder) inklusive aller sonstigen dafür notwendigen technischen Anlagen zum Zweck der Speicherung von Strom und dessen Wiedereinspeisung ins Netz.

Die in den einzelnen Sondergebieten festgesetzte Nutzung ist nur bis zur endgültigen Einstellung des dort zulässigen Betriebes zulässig. Nach dauerhafter Aufgabe des Betriebes sind sämtliche baulichen Anlagen inklusive aller Fundamente, Kabel und Erschließungsflächen innerhalb von 6 Monaten vollständig zurückzubauen. Dies gilt sinngemäß auch für einzelne Anlagenteile oder Bauabschnitte. Als Folgenutzung wird die Wiederaufnahme der ursprünglichen landwirtschaftlichen Nutzung festgesetzt.

Der Umgriff des Bebauungsplanes hat eine Fläche von 16.842 m², wovon 824 m² auf den bereits bestehenden Feldweg und 16.018 m² auf das eigentliche Baugrundstück entfallen.

Die maximal überbaubare Grundfläche ist mit 2.900 m² festgesetzt, das entspricht einer Grundflächenzahl von 0,17. Außerdem werden die Fahrwege und die nicht überbaute Fläche des Umspannwerks geschottert angelegt und gelten damit als versiegelt. Hierdurch ergibt sich insgesamt eine maximal überbaubare oder versiegelbare Grundfläche von 6.851 m², die insgesamt einer Grundflächenzahl von 0,40 entspricht.

Zulässige Container und Gebäude dürfen auf Betonfundamenten gegründet und die Gebäude nach Anforderungen des Energieversorgers/Netzbetreibers unterkellert oder teilunterkellert werden. Das unterirdische Verlegen der Verkabelung des Batteriespeicherparks und des Umspannwerks ist zulässig.

Aus Sicherheitsgründen werden die Anlagen mit sockellosen, grünen Drahtgeflecht- oder Drahtgitterzäunen eingezäunt. Die Zäune haben durchgängig einen Bodenabstand von mindestens 20 cm für den Durchlass von Kleintieren freizuhalten.

Grünordnung

Die nicht überbauten Flächen innerhalb des Batteriespeicherparks müssen zur Wartung der technischen Anlagen begangen oder befahren werden können.

Für die Herstellung der dieser Nutzung entsprechenden Flächen ist der Boden zunächst gemäß Festsetzung mit einer Schotterschicht mit einer gemischten Körnung zu befestigen und danach zur ökologischen Aufwertung eine Humusschicht aufzubringen und eine Ansaat mit einer standortgerechten Magerrasen-Saatgutmischung der Ursprungsregion 16 durchzuführen, die sich am Zielzustand einer höherwertigen Ruderal- und Staudenflur (ähnlich P432 / P433) orientiert. Die Herstellung der Flächen ist durch eine ökologische Bauüberwachung zu begleiten.

Ausgleichsbedarf

Der Bebauungsplan löst eine naturschutzrechtliche Ausgleichserfordernis aus. Die Berechnung des Ausgleichsbedarfs für den Eingriff erfolgt anhand des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (Dez. 2021) und ist dem Umweltbericht zu entnehmen.

Die für die Kompensation des ermittelten Ausgleichsbedarfs notwendigen Ausgleichsmaßnahmen werden durch Aufwertung mehrerer Flächen auf dem Eingriffsgrundstück mit der Flurnummer 2099 durchgeführt.

Auf diesen Ausgleichsflächen sind durch Ansaat artenreiche Säume und Staudenfluren so zu entwickeln, dass sie die angestrebte Wertigkeit (BNT K132) nicht unterschreiten. Die Herstellung der Flächen ist durch eine ökologische Bauüberwachung zu begleiten, die weitere Pflege der Flächen und die Anpassung des Zeitpunkts für die Mahd ist durch eine geeignete Fachperson zu begleiten.

6. Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Planungsgebiets erfolgt über den Zufahrtsweg/Feldweg (Flur-Nr. 2098, Gmkg. Ainhofen), der zwischen den Weilern Obergeiersberg und Untergeiersberg von der Verbindungsstraße zwischen Neuried und der Staatsstraße St 2050 nach Süden abzweigt und zum Umspannwerk Kleinschwabhausen führt.

Mit nennenswertem Verkehr ist nur während der Bauphase zu rechnen, im laufenden Betrieb der Anlage fallen nur geringe Kontroll- und Wartungsarbeiten sowie Pflegemaßnahmen bei den Grünanlagen an.

Sämtliche zur Erschließung der Anlage notwendigen Wege und Verkehrsflächen (auch innerhalb der Anlage) sind gemäß der als Technische Baubestimmung eingeführten technischen Regel „Flächen für die Feuerwehr“ anzulegen, sodass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenradien usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden können. Die Verkehrsflächen müssen die Tragfähigkeit für Fahrzeuge bis 10 t Achslast bei 16 t Gesamtgewicht gewährleisten.

Ein Anschluss an die Wasserversorgung oder das Kanalnetz wird nicht benötigt.

7. Netzanschluss an das Stromnetz

Der Netzanschluss an das Stromnetz soll vom Batteriespeicherpark über neu zu verlegende Erdkabel sowohl zum Umspannwerk Kleinschwabhausen als auch an das geplante neu zu errichtende Umspannwerk erfolgen, das seinerseits direkt an das 110-kV-Netz des Umspannwerks Kleinschwabhausen angebunden werden soll.

8. Immissionsschutz

Durch einen Batteriespeicherpark mit Umspannwerk können in der Umgebung grundsätzlich Lärmimmissionen (durch Ventilatoren und Transformatoren) sowie im Bereich der Anlage auch elektromagnetische Felder auftreten.

Bei der vorliegenden Planung ist bereits eine Vorbelastung durch das bestehende, direkt angrenzende Umspannwerk Kleinschwabhausen gegeben. Es ist daher sinnvoll, derartige Infrastruktureinrichtungen an diesem Standort zu bündeln. Bezüglich möglicher Lärmimmissionen ist bei Realisierung der Anlage die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) einschlägig zu beachten.

Die nächstgelegenen Wohngebäude im Weiler Neuried sind zudem mehr als 600 m entfernt, eine unzulässige Einwirkung auf benachbarte Anwesen oder Orte kann somit ausgeschlossen werden.

Von der Anlage gehen keine Schadstoff-Emissionen aus und Lichtemissionen sind ebenfalls nicht zu erwarten. Das Planungsgebiet ist außerdem an drei Seiten von Waldflächen umschlossen und daher kaum einsehbar.

Im Betriebszustand sind die Auswirkungen auf die menschliche Umgebung und Anwohner oder Erholungssuchende aufgrund der Art und Nutzung der Anlage daher sehr gering. Auch zu erwartender Verkehr ist nach Abschluss der Bauphase minimal und beschränkt sich auf Wartungsfahrten.

9. Brandschutz

Um im Brandfall wirksame Lösch- und Rettungsarbeiten der Feuerwehr in vollem Umfang zu ermöglichen, ist vor Baubeginn der Anlage ein Brandschutzkonzept zu erstellen, aus dem u.a. die Löschwasserversorgung und ein fachgerechtes Löschkonzept für den Ernstfall hervorgehen muss. Sofern notwendig, ist hierfür die Errichtung eines unterirdischen Löschwassertanks innerhalb des festgesetzten Bereichs zulässig.

Der Anlage ist eine eindeutige Alarmadresse zuzuweisen und an den Zufahrtstoren der Anlage sind Schilder mit der Erreichbarkeit eines Technischen Verantwortlichen für die bauliche Anlage, sowie des Energieversorgers anzubringen.

Die Verkehrsflächen sind gemäß der als Technische Baubestimmung eingeführten technischen Regel „Flächen für die Feuerwehr“ anzulegen, sodass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenradien usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden können. Die Verkehrsflächen müssen die Tragfähigkeit für Fahrzeuge bis 10 t Achslast bei 16 t Gesamtgewicht gewährleisten.

Container für Batteriespeicher, Wechselrichter und Transformatoren sowie sämtliche Bauteile des Umspannwerks müssen mindestens 10 m Abstand zu Bäumen und Gehölzen einhalten.

Nach Fertigstellung der Anlage ist vom Betreiber ein Feuerwehr-Übersichtsplan gemäß DIN 14095 in Absprache mit der Brandschutzdienststelle zu erstellen und der örtlichen Feuerwehr zur Verfügung zu stellen. Bei jeder Änderung an der Anlage ist dieser Feuerwehr-Übersichtsplan vom Betreiber unaufgefordert zu aktualisieren.

10. Umwelt-, Natur- und Artenschutz

Die im Verfahren zu berücksichtigenden Belange des Umweltschutzes (Umweltprüfung, spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, naturschutzrechtliche Eingriffsregelung & Ausgleichsermittlung gemäß des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr) werden im als separates Dokument beigefügten Umweltbericht beschrieben und bewertet.

Gemäß der durchgeführten speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) sind keine artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

11. Denkmalschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt weder im Bereich eines derzeit bekannten und amtlich kartierten Bodendenkmals noch im näheren Umfeld von Baudenkmalern oder unter Ensembleschutz stehenden Gebäuden.

Sollten Bodendenkmäler bei der Verwirklichung des Vorhabens zu Tage treten, unterliegen diese der Meldepflicht nach Art. 8 BayDSchG und sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.

12. Planfertiger

Der Markt Markt Indersdorf hat den Vorhabensträger planwerk7 GmbH mit der Ausarbeitung des Bebauungsplans beauftragt.

Markt Indersdorf, den _____

Franz Obesser, Erster Bürgermeister