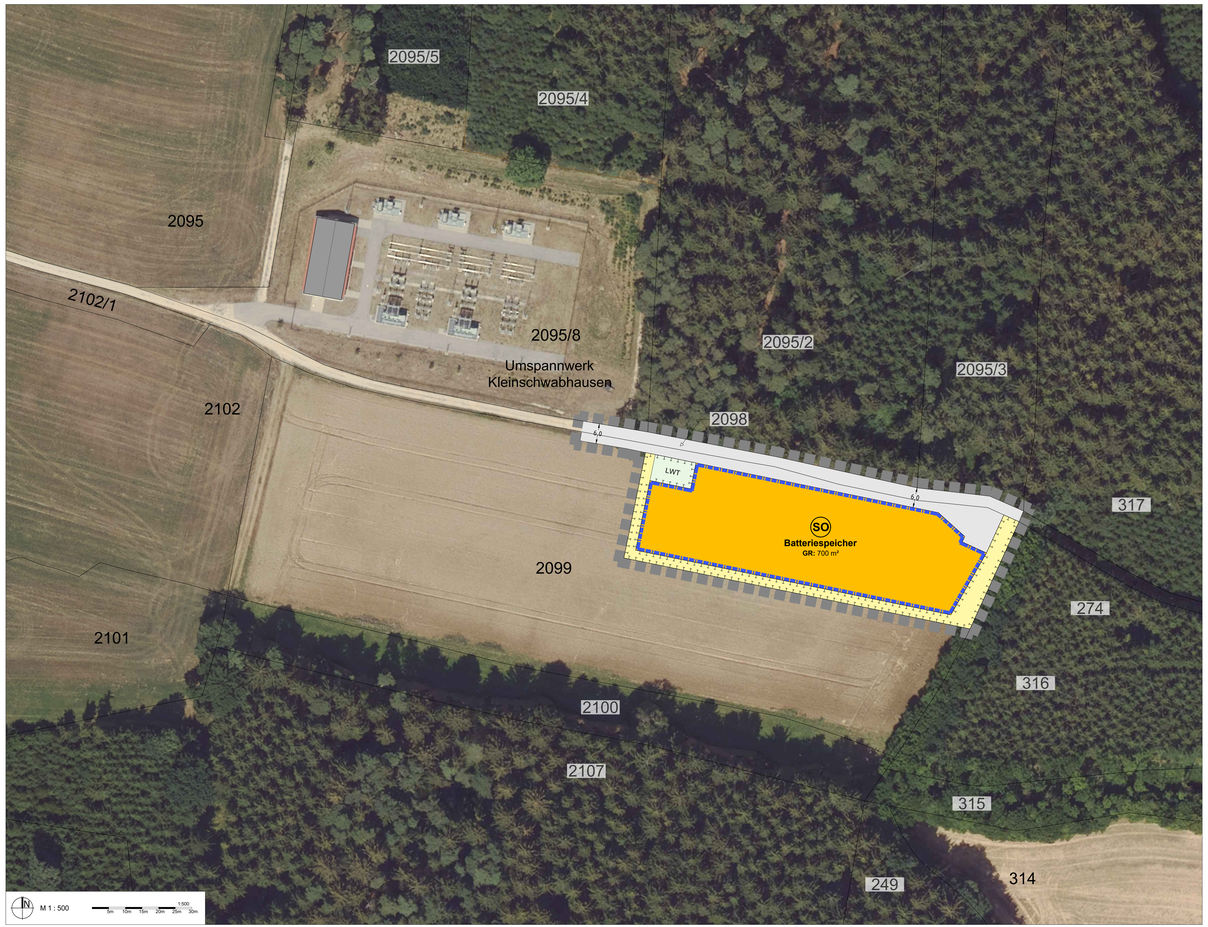


A Festsetzungen

1. Geltungsbereich

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

2. Art der baulichen Nutzung

2.1.1 SO Batteriespeicher — Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Batteriespeicher"

2.1.2 Im Sondergebiet ist die Errichtung und der Betrieb eines Batteriespeicherparks mit Containern für Batteriespeicher, Wechselrichter und Transformatoren inklusive der sonstigen notwendigen technischen Anlagen zur Stromspeicherung zulässig.

2.1.3 Nutzungen mit dauerhaftem oder regelmäßig vorübergehendem Aufenthalt von Menschen auf der Fläche sind ausgeschlossen.

2.2 Die Container können auf Betonfundamenten gegründet werden. Das unterirdische Verlegen der Verkabelung ist zulässig.

2.3 Die im Sondergebiet 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 Einschließungsflächen innerhalb von 6 Monaten vollständig zurückzubauen. Dies gilt sinngemäß auch für einzelne Anlagenteile oder Baubeschnitte. Als Folgenutzung wird die Wiederaufnahme der ursprünglichen landwirtschaftlichen Nutzung festgesetzt.

3. Maß der baulichen Nutzung

3.1 **GR:** 700 m² — Zulässige Grundfläche, die innerhalb des Bauraums überbaut werden darf, z.B. 700 Quadratmeter.

3.2 Je einzelnem Container beträgt die maximal zulässige Grundfläche 20 m², die maximal zulässige Höhe 3,5 m ab Oberkante natürliches Gelände.

4. Überbaubare Grundstücksfläche

Baugrenze

5. Verkehrsflächen / Fahrwege

Fahrweg (geschottert)

6. Einfriedungen

Eine Einfriedung der Anlage mit grünem Drahtgeflecht- oder Drahtgitterzaun bis zu einer Höhe von maximal 2,2 m über Geländeoberkante ist zulässig. Sie ist sockelfrei mit einem Bodenabstand von mindestens 20 cm zu errichten.

7. Bemaßung

18,0 — Maßzahl in Metern, z.B. 18 m

8. Grünordnung

8.1 Die nicht überbauten Flächen innerhalb des Sondergebiets müssen zur Wartung der technischen Anlagen befestigt oder befahren werden können.

8.2 Für die Herstellung der dieser Nutzung entsprechenden Flächen ist zunächst der vorhandene Ackerboden oberflächig abzuschieben und mit einer, je nach Unterboden bis zu 30 cm starken Schotterschicht mit einer gemischten Körnung zu befestigen.

8.3 Zur ökologischen Aufwertung ist danach auf die Flächen eine dünne Humusschicht (kompostierter Humus 1-2 cm stark) aufzubringen und eine Ansaat mit einer standortgerechten Magerrasen-Saatgutmischung der Ursprungsregion 16 (z.B. Mischung 05, Fa. Rieger-Hofmann) durchzuführen, die sich am Zielzustand einer höherwertigen Ruderal- und Staudenflur (ähnlich P432 / P433) orientiert.

8.4 Die Herstellung der Flächen ist durch eine ökologische Baubegleitung zu begleiten.

9. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen)

9.1 Ausgleichsflächen

9.2 Auf den Ausgleichsflächen sind durch Ansaat artenreiche Säume und Staudenfluren so zu entwickeln, dass sie die angestrebte Wertigkeit (BNT K132) nicht unterschreiten.

9.3 Hierfür ist auf dem vorhandenen Ackerboden ein Schmetterlings-Wildbienen-Saum der Ursprungsregion 16 (z.B. Mischung 08, Fa. Rieger-Hofmann) anzusäen.

9.4 Die Herstellung der Flächen ist durch eine ökologische Baubetreuung zu begleiten, die weitere Pflege der Flächen und die Anpassung des Zeitpunkts für die Mahd ist durch eine geeignete Fachperson zu begleiten.

9.5 Die Dokumentation und Sicherstellung der fachgerechten Umsetzung der Vermeidungsmaßnahmen ist durch eine qualifizierte ökologische Baubegleitung zu gewährleisten.

9.6 Der Bodenbereich der zukünftigen Ausgleichsflächen ist vor einer Beeinträchtigung während des Baubetriebes (z.B. Bodenverdichtung) durch das Aufstellen fester Bauzäune zu schützen. Bei sämtlichen Bauarbeiten sind entsprechende Schutzmaßnahmen für Bäume, insbesondere für Eichen, die in den Umgriff des Bebauungsplans ragen, zu treffen, um Wurzeln und Kronenbereich effizient zu schützen. Zum Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen sind die Vorgaben aus der DIN 18920 und die R SBB einzuhalten.

9.7 Falls nach der Ansaat Distel- oder Ampferpflanzen auftkommen, ist ein Schröpfschnitt in 6-20 cm Höhe durchzuführen.

9.8 Nach der Bestandsentwicklung ist jährlich auf einer Teilfläche eine einmalige Mahd im Spätherbst durchzuführen, der restliche Teil der Flächen ist erst im darauffolgenden Frühjahr zu mähen. Das Mähgut ist jeweils nach der Mahd abzutransportieren.

9.9 Die regelmäßige Pflege der Ausgleichsflächen hat so zu erfolgen, dass ein Aussamen eventueller Schadpflanzen und die damit verbundene negative Beeinträchtigung der mit Kulturpflanzen bestellten Nachbarflächen vermieden wird.

10. Löschwassertank

LWT — Die Errichtung eines unterirdischen Löschwassertanks in einer Tiefe von bis zu 3,5 m und mit einem Volumen von bis zu 200 m³ Löschwasser ist innerhalb des festgesetzten Bereichs zulässig.

11. Regenwasserentwässerung

11.1 Gesammeltes Niederschlagswasser muss auf dem Grundstück ordnungsgemäß versickert werden. Die Versickerung soll vorzugsweise breitflächig und über eine mindestens 30 cm mächtige bewachsene Oberbodenzone erfolgen.

11.2 Im Rahmen der Detailplanung ist zu prüfen, ob für die Niederschlagswasserbeseitigung eine wasserrechtliche Erlaubnis benötigt wird.

12. Immissionsrichtwerte

Vor Baubeginn ist in einer schalltechnischen Untersuchung die Einhaltung der Immissionsrichtwerte nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Vorbelastung an den umliegenden Immissionsorten zu prüfen und dem Technischen Umweltschutz des Landratsamts Dachau nachzuweisen. Werden Überschreitungen der Immissionsrichtwerte nach TA Lärm berechnet, sind lärmmindernde Maßnahmen (z.B. Schalldämpfer, geringere Schallleistungspegel der Aggregate) umzusetzen.

13. Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

13.1 Die Außenbeleuchtung der Anlage ist auf das zwingend notwendige Maß zu reduzieren. Die Leuchtdauer ist zu minimieren. Es sind gerichtete Leuchten zu verwenden, die nur nach unten und nicht in den umgebenden Wald abstrahlen (V3).

13.2 Die Lärm emittierenden Geräte (Speicher, Wechselrichter) sind in einer möglichst großen Entfernung zu den Waldrändern aufzustellen (V4).

13.3 Im Bereich um die Speichermodule sind extensive und insektenreiche Wiesen anzulegen. Die Bepflanzung ist als Jagdhabitat für Fledermäuse zu optimieren (V5).

13.4 Die Ausgleichsflächen sind vogelfreundlich zu gestalten. Es sind extensiv genutzte/gepflegte, selten gemähte, blütenreiche Grünflächen anzulegen (V6).

13.5 Die Zäune sind sockelfrei und durchlässig auszuführen, um für Feldhasen und Kleintiere eine bessere Durchgängigkeit zu erreichen und eine Barrierewirkung zu verhindern (V10).

B Hinweise

1. ——— bestehende Flurstückgrenze

2. 2099 — Flurstücksnummer, z.B. 2099

3. Denkmalschutz

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG.

4. Brandschutz

4.1 Vor Baubeginn ist ein Brandschutzkonzept zu erstellen und der Brandschutzdienststelle des Landratsamts Dachau zur Genehmigung vorzulegen. Aus dem Brandschutzkonzept muss u.a. die Löschwasserversorgung und ein fachgerechtes Löschkonzept für den Ernstfall hervorgehen.

4.2 An den Zufahrtstoren der Anlage sind Schilder mit der Erreichbarkeit eines Technischen Verantwortlichen für die bauliche Anlage, sowie des Energieversorgers anzubringen.

4.3 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.

4.4 Container für Batteriespeicher, Wechselrichter und Transformatoren müssen mindestens 10 m Abstand zu Bäumen und Gehölzen einhalten.

4.5 Der Anlage ist eine eindeutige Alarmadresse zuzuweisen.

4.6 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.

5. Bodenschutz

5.1 Vor Baubeginn ist mit dem Wasserwirtschaftsamt München abzustimmen, ob eine bodenkundliche Baubegleitung nach DIN 19639 erforderlich ist.

5.2 Vor Baubeginn ist bei der Abteilung für Umweltrecht im Landratsamt Dachau eine Abfrage über Altlastenverdachtsflächen zu stellen und in Absprache mit der Abteilung eine bodenkundliche Baubegleitung nach DIN 19639 durch ein fachkundiges Ingenieurbüro durchzuführen.

6. Abfallrecht

Sollten bei Aushubarbeiten auffällige Verunreinigungen angetroffen werden, so sind diese vollständig auszukoffern, getrennt vom übrigen Aushubmaterial zwischenzulagern und durch geeignete Maßnahmen gegen Niederschlagswasser zu sichern. Das weitere Vorgehen ist in diesem Fall umgehend mit dem Landratsamt Dachau, Sachgebiet 61 und den entsprechenden Fachbehörden abzustimmen.

7. Immissionsschutz

Für das Vorhaben liegt die schalltechnische Untersuchung der Müller-BBM Industry Solutions GmbH, Bericht Nr. M191470/01, Version 2, vom 12.08.2026, vor. Nach den Ergebnissen der Untersuchung werden die maßgeblichen Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den untersuchten maßgeblichen Immissionsorten eingehalten. Die Untersuchung berücksichtigt die vorgesehene Anlagenkonfiguration mit Batteriespeichercontainern, Transformatoren und Wechselrichtercontainern. Die schalltechnische Bewertung erfolgte nach den Regelungen der TA Lärm unter Anwendung der DIN ISO 9613-2 und stellt fest, dass durch den Betrieb des geplanten Batteriespeicherparks Beurteilungspegel von bis zu 43 dB(A) tags und bis zu 30 dB(A) nachts an den maßgeblichen Immissionsorten zu erwarten sind. Sämtliche untersuchten maßgeblichen Immissionsorte gemäß Nr. 2.2 TA Lärm liegen folglich im irrelevanten Bereich und deshalb außerhalb des Einwirkungsbereichs der zu beurteilenden Anlage.

8. Artenschutz

8.1 Eingriffe in Waldrandbereiche durch das Abstellen und Befahren mit Fahrzeugen sowie Lagerung von Materialien sind zu vermeiden (V1).

8.2 Während der Bauphase ist auf eine nächtliche Beleuchtung der Baustelle weitgehend zu verzichten (V2).

8.3 Die Randbereiche des Waldes im Norden der geplanten Anlage und die Randbereiche des dort verlaufenden Feldweges sind vor Beeinträchtigungen durch das Abstellen und Befahren mit Fahrzeugen sowie der Lagerung von Baumaterialien zu schützen (V8).

8.4 Das Verfüllen von temporär entstandenen Gewässern während der Baumaßnahmen ist zu vermeiden, vor allem während der Laichzeit von April bis August (V7).

8.5 Bei der Konstruktion und Gestaltung der zu errichtenden Anlagen sind für Vögel gefährliche Glaskonstruktionen konsequent zu vermeiden (V9).

8.6 Während der Bauphase ist das Aufkommen von Neophyten zu vermeiden (V11).

Kartengrundlagen — Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung (2025)
Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet.

Maßentnahme — Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet. Keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

Planfertiger — Ismaning, den .....

planwerk7 GmbH

Marktgemeinde — Markt Indersdorf, den .....

Franz Obesser, Erster Bürgermeister



Verfahrensvermerke

1. Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 22.10.2025 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 30.10.2025 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 22.10.2025 hat in der Zeit vom 07.11.2025 bis einschließlich 11.12.2025 stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 22.10.2025 hat in der Zeit vom 30.10.2025 bis einschließlich 11.12.2025 stattgefunden.

4. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 22.04.2026 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.05.2026 bis einschließlich 15.06.2026 öffentlich ausgelegt.

5. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 22.04.2026 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.05.2026 bis einschließlich 15.06.2026 beteiligt.

6. Zum geänderten Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 23.09.2026 wurde erneut - und beschränkt auf - das Landratsamt Dachau, Untere Naturschutzbehörde, gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB in der Zeit vom 29.09.2026 bis einschließlich 14.10.2026 beteiligt.

7. Der Markt hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom 18.11.2026 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 18.11.2026 als Satzung beschlossen.

Markt Indersdorf, den .....

(Siegel) — Franz Obesser, Erster Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienstzeiten in der Marktgemeindeverwaltung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Markt Indersdorf, den .....

(Siegel) — Franz Obesser, Erster Bürgermeister

Marktgemeinde	Markt Indersdorf Lkr. Dachau
Bebauungsplan	Nr. 99 Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Batteriespeicherpark Neuried"
Flurstücke & Gemarkung	2098 (Teilfläche), 2099 (Teilfläche) Gemarkung Aimhofen
Planfertiger	planwerk7 GmbH Hauptstraße 23, 85737 Ismaning Tel. 089 / 92 30 68 80 www.planwerk7.de
Grünordnung	Umwelt und Planung Sabine Schwarzmann Münchener Straße 48, 83022 Rosenheim Tel. 08031 / 22 05 184 www.umweltundplanung.de
Plandatum	18.11.2026

Satzung

Die Marktgemeinde Markt Indersdorf erlässt gemäß § 2 Abs. 1 und §§ 9, 10 und 12 Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. 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. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch die §§ 1 und 2 des Gesetzes vom 28. Juli 2026 (GVBl. S. 374) geändert worden ist, Art. 81 Bayerische Bauordnung (BayBO) i.d.F. 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, sowie der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i.d.F. 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, diesen Bebauungsplan als Satzung.