

Gemeinde

**Pullach i. Isartal**

Lkr. München

Bebauungsplan

Nr. 44 „Energiezentrale Nord der IEP“

Planfertiger

**PV** Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München  
Körperschaft des öffentlichen Rechts  
Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München  
Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389  
pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de

Aktenzeichen

PUL 2-60

Bearbeiter: Praxenthaler

Plandatum

18.06.2024 (Vorentwurf)



Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, 04/2024

**Begründung**

## Inhaltsverzeichnis

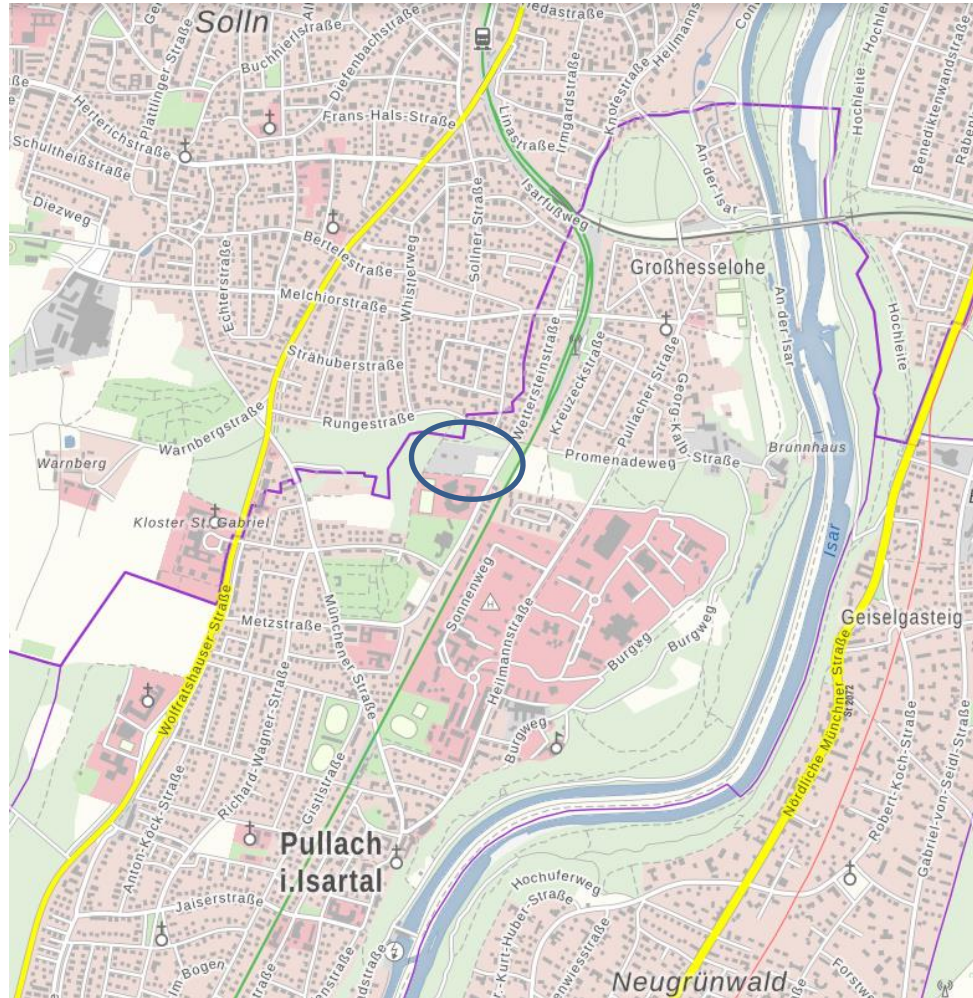
<b>1.</b>	<b>Ziel der Planung</b> .....	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Städtebauliche Situation</b> .....	<b>3</b>
	2.1 Lage, Erschließung .....	3
	2.2 Derzeitige Nutzung.....	4
<b>3.</b>	<b>Planungsrechtliche Voraussetzungen</b> .....	<b>4</b>
	3.1 Landes- und Regionalplanung.....	4
	3.2 Flächennutzungsplan, Bebauungsplan, Baugenehmigung, gemeindliche Freiflächengestaltungssatzung.....	6
	3.3 Denkmalschutz.....	8
<b>4.</b>	<b>Grundzüge des städtebaulichen Konzepts</b> .....	<b>9</b>
<b>5.</b>	<b>Planinhalte</b> .....	<b>9</b>
	5.1 Art der baulichen Nutzung .....	9
	5.2 Maß der baulichen Nutzung, Gesamtversiegelung, überbaubare Flächen, Dachform .....	9
	5.3 Verkehrserschließung .....	10
	5.4 Grünordnung, Eingriffsregelung.....	10
	5.5 Spezieller Artenschutz.....	10
	5.6 Klimaschutz, Klimaanpassung.....	10
	5.7 Immissionsschutz .....	11
	5.8 Flächenbilanz .....	11

## 1. Ziel der Planung

Ziel der Planung ist es, am bestehenden Geothermie-Standort Nord der Innovative Energie für Pullach GmbH (IEP GmbH) den städtebaulichen Rahmen für die kurz- und mittelfristige Entwicklung festzulegen.

## 2. Städtebauliche Situation

### 2.1 Lage, Erschließung



Plangebiet, ohne Maßstab, Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 04/2024

Das 20.642 m<sup>2</sup> große Planungsgebiet liegt im nördlichen Bereich des Gemeindegebiets unmittelbar an der Grenze zur Landeshauptstadt München. Zwischen dem Planungsgebiet und dem nördlich angrenzenden Siedlungsbereich des Stadtteils Solln liegt ein Waldgürtel, der an dieser Stelle zwischen 30 und 90 m breit ist.

Das Planungsgebiet wird über die Hans-Kais-Straße durch zwei Zufahrten erschlossen, wobei die südliche Zufahrt für Schwerlastverkehr ausgebaut ist. Östlich der Hans-Kais-Straße verläuft in einem Abstand von ca. 40 m die S-Bahnlinie. Südlich grenzen zuerst das Gelände des Gymnasiums und dann das Pullacher Freizeitbad an.

Das Planungsgebiet umfasst die Fl.Nr. 163/6 (Eigentum der IEP) und eine Teilfläche der gemeindlichen Fl.Nr. 163.



Plangebiet, ohne Maßstab, Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 04/2024

## 2.2 Derzeitige Nutzung

Das Planungsgebiet wird derzeit bereits teilweise als Betriebsgelände der IEP Pullach genutzt.

Über zwei getrennte Bohrlöcher wird hier heißes Thermalwasser aus mehr als 3,5 km Tiefe gefördert und in das Heizwerk bzw. die Energiezentrale im Nordosten des Geländes geleitet, von wo aus es an den Fernwärmekreislauf übertragen wird. Zur Redundanz- und Spitzenlastabsicherung liegt westlich der Energiezentrale eine unterirdische, fossil betriebene Kesselhalle.

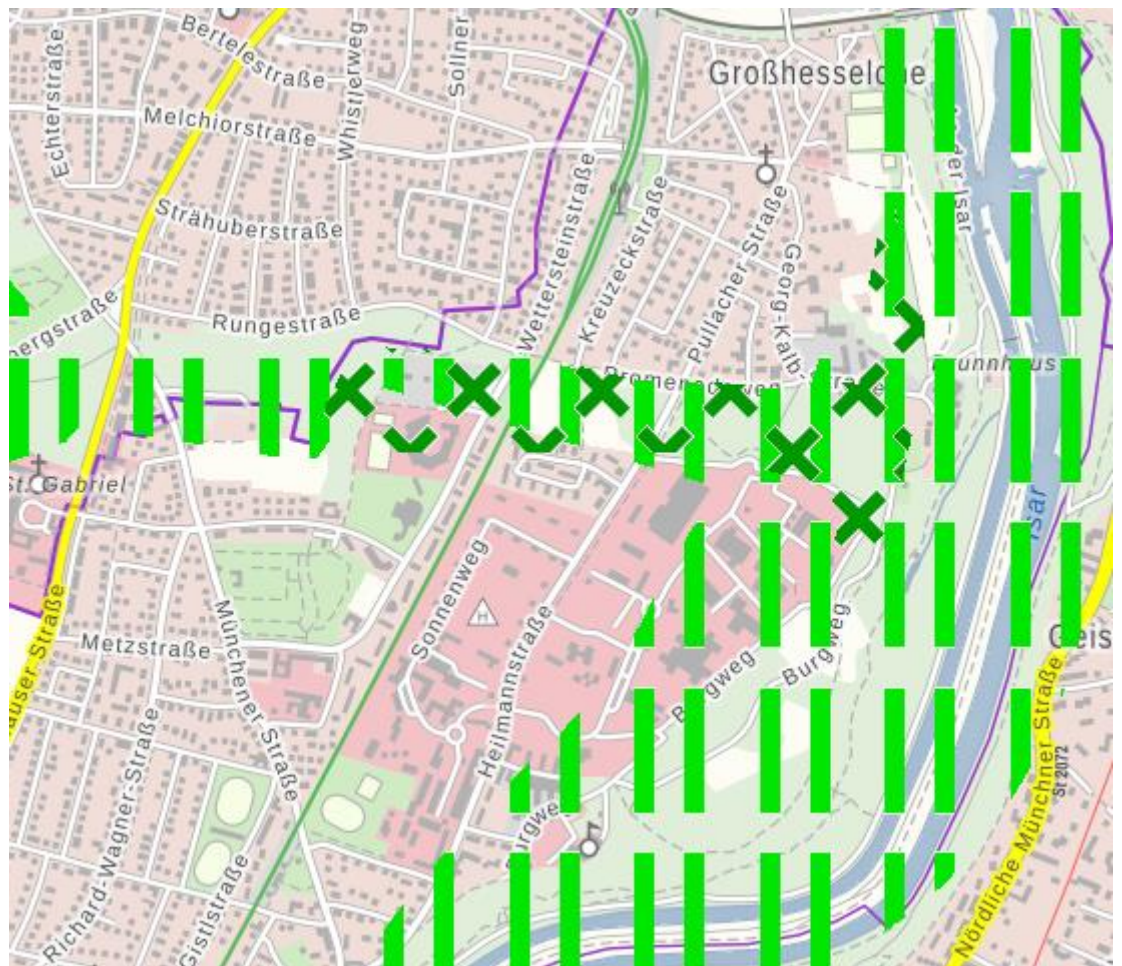
Zwischen der Energiezentrale im Nordosten und der südlichen Zufahrt liegt eine Grünfläche, die nach Westen durch einen Wall begrenzt wird. Am westlichen und südlichen Rand des derzeitigen Betriebsgeländes wurde ein weiterer Wall aufgeschüttet, der mittlerweile mit Wald bestockt ist.

## 3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

### 3.1 Landes- und Regionalplanung

Das Planungsgebiet gehört zum Landschaftsraum „Südliche Münchner Ebene“ und ist gemäß Regionalplan München (RPM) Teil des landschaftlichen Vorbehaltsgebiets

„Großflächige Waldgebiete südwestlich von München“. Das Planungsgebiet liegt zusätzlich im Regionalen Grünzug „Starnberger See/ Würmtal sowie flankierende Waldkomplexe“, der hier in den Regionalen Grünzug „Isartal“ übergeht.



In den landschaftlichen Vorbehaltsgebieten soll die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts gesichert oder wiederhergestellt werden, die Eigenart des Landschaftsbildes bewahrt und die Erholungseignung der Landschaft erhalten oder verbessert werden (RPM G 1.2.1). Im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet „Großflächige Waldgebiete der Schotterebene südwestlich von München“ ist auf folgende Sicherungs- und Pflegemaßnahmen hinzuwirken: Sicherung der naturnahen Erholungs- und der klimatischen Funktion, Sicherung und Schutz der Grundwasservorkommen sowie sukzessiver Bestockungsumbau zu strukturreichen, natürlichen Beständen (RPM G 1.2.2.06.4)

Regionale Grünzüge dienen der Verbesserung des Bioklimas und der Sicherung eines ausreichenden Luftaustauschs, der Gliederung der Siedlungsräume und der Erholungsvorsorge in Siedlungsgebieten und siedlungsnahen Bereichen. Die regionalen Grünzüge dürfen über die in bestehenden Flächennutzungsplänen dargestellten Siedlungsgebiete hinaus nicht geschmälert und durch größere Infrastrukturmaßnahmen nicht unterbrochen werden. Planungen und Maßnahmen sind im Einzelfall möglich, soweit die jeweilige Funktion gemäß Absatz 1 nicht entgegensteht. (RPM Z 4.6.1)

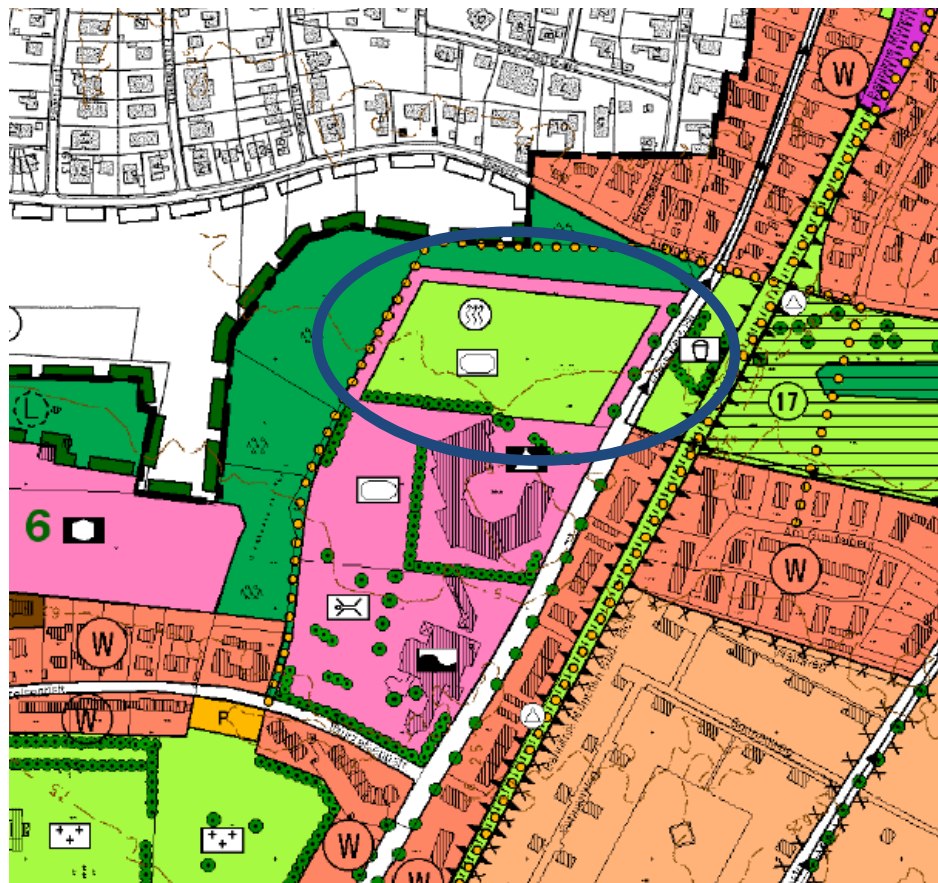
### Beachtung der landes- und regionalplanerischen Vorgaben im Bebauungsplan:

Das Planungsgebiet ist im gültigen Flächennutzungsplan als Gemeinbedarfsfläche und damit bereits als Siedlungsgebiet dargestellt. Die dargestellte Grünfläche liegt innerhalb der Gemeinbedarfsfläche und stellt lediglich eine Konkretisierung der zulässigen Nutzungen – Geothermie und Sportplatz – dar.

Für den nordöstlichen Teil des Planungsgebiets gibt es außerdem eine aktuelle Baugenehmigung für einen drei- und zweigeschossigen Neubau (Landratsamt München, Az. 4.1-0098/23/N vom 16.04.2024).

Den Anforderungen des landschaftlichen Vorbehaltsgebiets wurde durch die im Planungsgebiet vorgenommene Aufschüttung eines Walls und die Etablierung eines naturnahen Waldbestands auf dem Wall bereits in Teilen Rechnung getragen. Zur weiteren Sicherung der klimatischen Funktion sind im Bebauungsplan Dachbegrünungen festgesetzt soweit sie technisch möglich sind.

### 3.2 **Flächennutzungsplan, Bebauungsplan, Baugenehmigungen, gemeindliche Freiflächengestaltungssatzung**



*Ausschnitt aus dem wirksamen FNP mit Lage des Planungsgebiets, ohne Maßstab*

Das Planungsgebiet ist im Flächennutzungsplan von 2005 als Gemeinbedarfsfläche mit den Nutzungen Geothermie und Sportanlagen dargestellt. Aufgrund der Bedeutung des Planungsgebiets für den Wald- und Biotopverbund und die Vereinbarkeit der

damals beginnenden Geothermienutzung und der Sportanlagen mit den ökologischen Anforderungen wurde innerhalb der Gemeinbedarfsfläche eine Grünfläche dargestellt.

Für das Planungsgebiet gibt es bisher keinen Bebauungsplan.

Für den Um- und Ausbau der Energiezentrale gibt es eine aktuelle Baugenehmigung (Landratsamt München, Az. 4.1-0098/23/N vom 16.04.2024). Weiter gibt es eine Reihe von unbefristeten und befristete Baugenehmigungen:

Unbefristete Baugenehmigungen:

- Errichtung zweier Öltanks mit dichter Tankfläche vom 21.06.2023 (Az.: 4.1-0153/23/V)
- Erweiterung der Energiezentrale um einen Spitzenlastkessel mit 7200 kW und Kamin vom 03.08.011 (Az.: 7.1.2-0080/11/N)
- Errichtung Energiezentrale vom 19.06.2008 (Az.: 7.1.2-0075/08/N)
- Änderung Fluchtwegausgang (Energiezentrale) vom 31.07.2008 (Az.: 7.1.2-0125/08/N)

Befristete Baugenehmigungen:

- Herstellung einer Lagerfläche als Zwischenlagerung von wieder einbaufähigem Bodenaushubmaterial vom 22.06.2012 (Az.: 7.1.2-0227/12/N)
- Errichtung von Container und Wohnwagen für Aufenthalts- und Schlafquartiere mit Lagerflächen für Fernwärmenetzrohre – befristet bis 31.12.2019 – vom 25.07.2013 (Az.: 7.1.2-0203/12/N)
- Errichtung von Lagerflächen für Schüttgut – befristet bis 31.12.2014 – vom 25.07.2013 (Az.: 7.1.2-0203/12/N)
- Aufstellung von 6 Bürocontainern, 1 Besprechungscontainer sowie 1 Materialcontainer auf genehmigter IEP-Materiallagerfläche - befristet bis 31.03.2018 – vom 18.011.2018 (Az.: 4.1-1015/17/V)

Da die derzeitige und die geplante Nutzung vergleichbar mit einer gewerblichen Nutzung sind, ist aus Sicht der Gemeinde die gemeindliche Freiflächengestaltungssatzung hier nicht anzuwenden. Ein entsprechender Hinweis wird in die Satzung aufgenommen.

### 3.3 Denkmalschutz



*Denkmäler im Umgriff des Plangebiets, ohne Maßstab, Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 04/2024*

Südlich des Planungsgebiets liegt das Gymnasium, das seit kurzem als Baudenkmal (D-1-84-139-92) in die Denkmalliste (noch ohne Benehmen) eingetragen ist.

Südöstlich des Planungsgebiets jenseits der Bahnlinie liegt die sog. Stabsleitersiedlung, die insgesamt als Ensemble (E-1-84-139-2) geschützt ist und in der einige gesondert geschützte Baudenkmäler liegen.

Aufgrund der Nähe des Planungsgebiets zum Baudenkmal Gymnasium wird in den Bebauungsplan der Hinweis aufgenommen, dass die besonderen Schutzbestimmungen der Art. 4 bis 6 DSchG zu beachten sind und eine denkmalrechtliche Erlaubnis für die Errichtung von neuen Anlagen erforderlich ist.

Die grundsätzliche Vereinbarkeit der durch den Bebauungsplan möglichen neuen Gebäude mit den denkmalrechtlichen Anforderungen wird im Beteiligungsverfahren mit der zuständigen Fachbehörde abgestimmt.



## 4. Grundzüge des städtebaulichen Konzepts

- Die für die kurz- und mittelfristige Entwicklung des Geothermiestandorts notwendigen Flächen werden als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Energiezentrale und begleitende Einrichtungen zur Nutzung der Geothermie“ festgesetzt.
- Im Westen und Süden des Planungsgebiets werden Wald- und private Grünflächen als Ausgleichsflächen festgesetzt.
- Das Maß der Nutzung wird über die zulässigen Grundflächen und Gebäudehöhen geregelt. An der Hans-Kais-Straße sind dreigeschossige Gebäude zulässig; nach Westen werden die zulässigen Höhen geringer.
- Die Erschließung des Planungsgebiets erfolgt unverändert von der Hans-Keis-Straße. Die bisherige zweite Zufahrt im Süden des Planungsgebiets wird nach Norden verlegt.
- *Die Belange der Grünordnung und des Naturschutzes werden bis zur öffentlichen Auslegung weiter konkretisiert.*

## 5. Planinhalte

### 5.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung zur Art der Nutzung folgt der Planungsabsicht der Gemeinde, den hier vorhandenen Standort Nord der IEP kurz- und mittelfristig weiterzuentwickeln. Dabei soll der Standort weiterhin nur der Nutzung der Geothermie dienen, so dass er keinem Gebietstyp der BauNVO entspricht. Daher wird hier ein sonstiges Sondergebiet mit entsprechender Zweckbestimmung festgesetzt.

Die Zulässigkeit der baulichen Anlagen ergibt sich aus der festgesetzten Zweckbestimmung und den hierzu zugelassenen Nutzungen.

### 5.2 Maß der baulichen Nutzung, Gesamtversiegelung, überbaubare Flächen, Dachform

Innerhalb des 14.169 m<sup>2</sup> großen sonstigen Sondergebiets werden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Gesamtversiegelung, zur überbaubaren Fläche und zur Dachform getroffen.

Den Festsetzungen zur Höhe der maximal zulässigen Grundfläche und zur Lage der überbaubaren Flächen liegt ein städtebauliches Grobkonzept der IEP zugrunde, in dem die kurz- und mittelfristigen Anforderungen an die Sicherung und Weiterentwicklung des Standorts untersucht wurden.

Die überbaubaren Flächen sind im Osten des Planungsgebiets eng auf die geplanten Gebäude abgestimmt. Im Westen wird eine große überbaubare Fläche dargestellt, um hier Flexibilität für die künftige Betriebsorganisation zu gewährleisten.

### 5.3 Verkehrserschließung

Die bestehende Erschließung über die Hans-Keis-Straße bleibt erhalten. Vorgesehen sind zwei Zufahrten: Eine „kleinere“ Zufahrt im Norden des Planungsgebiets südlich des genehmigten neuen Gebäudes. Diese Zufahrt dient vorwiegend dem Pkw-Verkehr. Im Süden wird die bestehende Zufahrt für den Schwerlastverkehr etwas nach Norden verlegt. Damit erfolgt eine eindeutige räumliche Trennung von der unmittelbar südlich des Planungsgebiets gelegenen Zuwegung zum Gymnasium und dem nach Westen weiterführenden Fuß- und Radweg.

### 5.4 Grünordnung, Eingriffsregelung

*Die grünordnerischen Maßnahmen und die Belange der Eingriffsregelung und des naturschutzfachlichen Ausgleichs werden bis zur öffentlichen Auslegung ergänzt.*

### 5.5 Spezieller Artenschutz

*Für das Planungsgebiet wird eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung durchgeführt. Die Ergebnisse der Relevanzprüfung und die ggf. erforderlichen Maßnahmen werden bis zur öffentlichen Auslegung ergänzt.*

### 5.6 Klimaschutz, Klimaanpassung

Der Klimaschutz ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen in der Abwägung zu berücksichtigen. Den Erfordernissen des Klimaschutzes ist sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung zu tragen.

Wichtigste Handlungsfelder sind damit die Anpassung an zukünftige klimawandelbedingte Extremwetterereignisse und Maßnahmen zum Schutz des Klimas, wie die Verringerung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes und die Bindung von CO<sub>2</sub> aus der Atmosphäre durch Vegetation.

Die nachfolgende Tabelle fasst die Planungsziele und Festsetzungen mit klimabezogenen Aspekten als Ergebnis der Abwägung zusammen:

<b>Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel</b>	<b>Berücksichtigung</b>
Hitzebelastung	Dauerhafte Sicherung der Wald- und Grünflächen als Ausgleichsflächen Nutzung der Kühlungseffekte durch Baumpflanzungen. Begrünung von Dach- und Fassadenflächen
Extreme Niederschläge	Dauerhafte Sicherung der Wald- und Grünflächen als Ausgleichsflächen, Anlage eine Retentionsmulde im Teilbereich B ( <i>Maßnahme wird in den Festsetzungen bis zur öffentlichen Auslegung konkretisiert</i> )
<b>Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegen wirken (Klimaschutz)</b>	<b>Berücksichtigung</b>

Energieeinsparung/ Nutzung regenerativer Energien	Kompakte Gebäudeform Dach-Photovoltaik Energieoptimierte Beleuchtung
---	--

### 5.7 Immissionsschutz

Es liegen keine Hinweise vor, dass von dem Geothermiestandort Emissionen ausgehen, die eine gesonderte Betrachtung des Schallschutzes bzw. Schallschutzmaßnahmen erfordern.

### 5.8 Flächenbilanz

Geltungsbereich:	20.642 m <sup>2</sup>
Sonstiges Sondergebiet	14.169 m <sup>2</sup>
Wald	2.795 m <sup>2</sup>
Private Grünfläche	3.709 m <sup>2</sup>

Gemeinde Pullach i. Isartal, den .....

.....

(Susanna Tausendfreund, Erste Bürgermeisterin)