

## Präambel

Die Gemeinde Unterföhring erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und des § 9 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I. S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I.S. 1802), des Art. 81 der BayBO (BayRS 2123-1) sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (BayRS 2020-1-1-I), in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung den folgenden

**Bebauungsplan Nr. 91/2020 "Energieerzeugung Unterföhring Süd" westlich der Bahnlinie S-8, nördlich der Kreisstraße M 3 / Föhringer Ring (St 2088), östlich der Münchner Straße / Ringstraße und südlich der Moosstraße als Satzung.**

Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung und den Textlichen Festsetzungen. Ihm ist eine Begründung mit Umweltbericht beigefügt.

Es gilt die BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I.S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I.S. 1802).

# A. PLANZEICHNUNG

## A.1 Übersicht



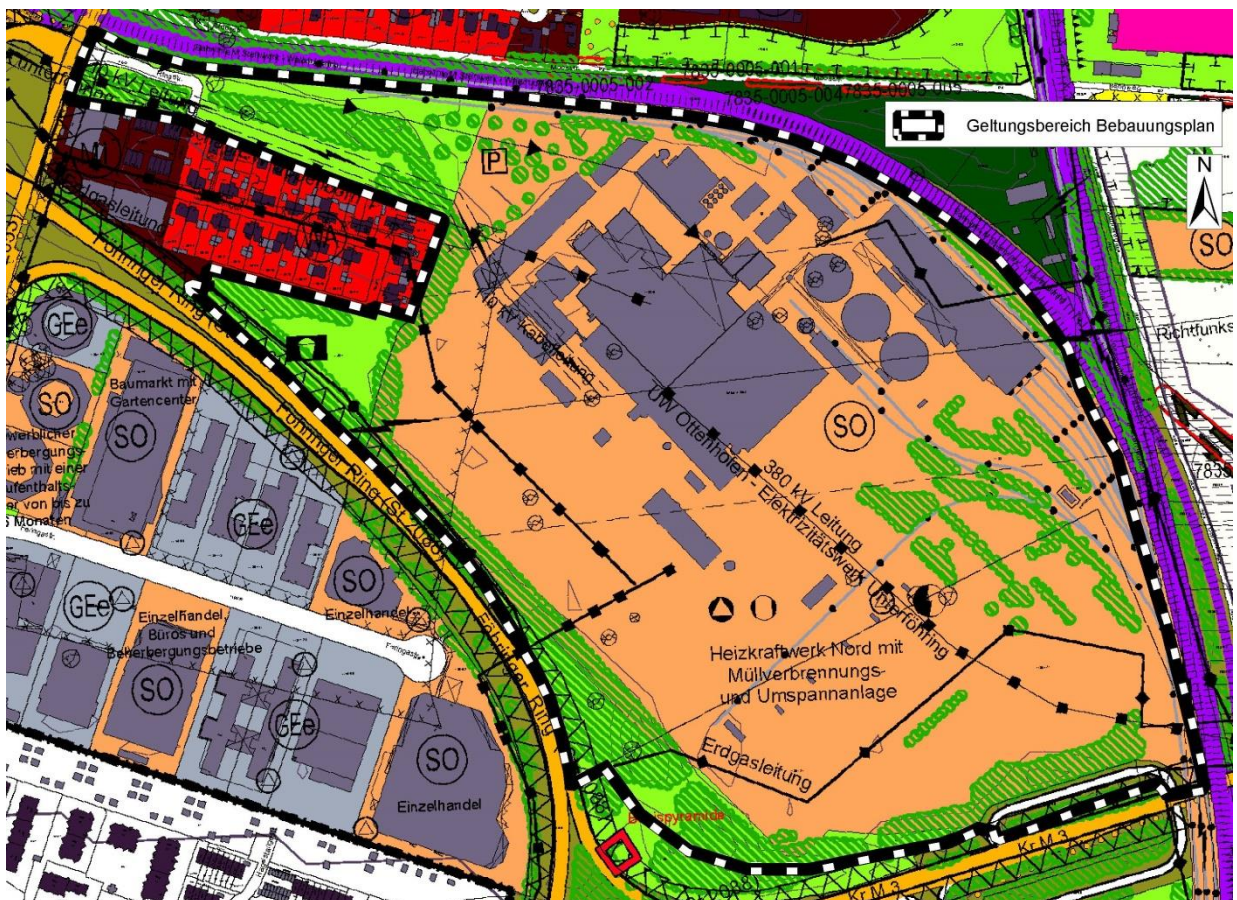
Planzeichnung unmaßstäblich

## A.2 Planzeichnung M 1 : 2000

Siehe Anhang zum vorliegenden Textteil.

## A.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan vom 10.04.2019 stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein Sondergebiet 'Heizkraftwerk Nord mit Müllverbrennungs- und Umspannanlage' sowie Grünflächen dar.



Auszug aus FNP, unmaßstäblich  
mit Abgrenzung Geltungsbereich Bebauungsplan

## B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### § 1 Art der baulichen Nutzung

#### 1.1 Allgemeine Zulässigkeit der baulichen Nutzung im Sondergebiet "Energiebereitstellung mit besonderer Förderung erneuerbarer Energien"

- 1.1.1 Die mit SO<sup>1</sup> und SO<sup>2</sup> gekennzeichneten Gebiete werden als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Energiebereitstellung mit besonderer Förderung erneuerbarer Energien" festgesetzt.
- 1.1.2 Zulässig sind Anlagen zur Erforschung, Entwicklung und Nutzung von erneuerbaren Energien oder grünem Wasserstoff, Anlagen zur Speicherung von Strom und Wärme sowie Umspannanlagen, einschließlich der diesen Anlagen dienenden Verwaltungs- und Betriebsgebäude und Nebenanlagen, z.B. Lageranlagen und Infrastruktureinrichtungen.
- 1.1.3 Erneuerbare Energien im Sinne dieses Bebauungsplans sind solche im Sinne des § 3 Nr. 21 Erneuerbare-Energien-Gesetz vom 21.07.2014 (EEG 2014).
- 1.1.4 Grüner Wasserstoff im Sinne dieses Bebauungsplans ist Wasserstoff, der durch den ausschließlichen Verbrauch von Strom hergestellt worden ist, der nachweislich aus Anlagen zur Erzeugung von Strom aus erneuerbaren Energien stammt.
- 1.1.5 Speicherung im Sinne dieses Bebauungsplans ist die Wandlung von Energie in eine speicherbare Energieform, die Speicherung solcher Energie und ihre anschließende Umwandlung in elektrische Energie oder Wärme.
- 1.1.6 Anlagen, die ausschließlich der Versorgung von baulichen Anlagen innerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans dienen, z.B. Notstromaggregate und Heizungsanlagen, sind abweichend von Nr. 1.1.2 auch zulässig, wenn sie der Nutzung anderer, nicht erneuerbarer Energien dienen.

#### 1.2 Bestandsichernde Festsetzungen und Vorbehandlungsanlagen im SO<sup>1</sup>

- 1.2.1 Änderungen mit Ausnahme von Leistungssteigerungen und Erneuerungen der im SO<sup>1</sup> vorhandenen Anlagen zur Bereitstellung von Strom und Wärme aus der thermischen Verwertung von Abfällen einschließlich der zum Betrieb dieser Anlagen erforderlichen Gebäude und Nebenanlagen sind zulässig.
- 1.2.2 Erneuerung im Sinne der Ziff. 1.2.1 ist die Beseitigung einer vorhandenen Anlage mit Neuerrichtung einer Anlage gleicher Art und höchstens gleicher Leistung, auch mit anderer Lage im Sondergebiet.
- 1.2.3 Im SO<sup>1</sup> sind auch Vorbehandlungsanlagen zulässig, die dem Betrieb der dort vorhandenen Anlagen zur Bereitstellung von Strom und Wärme aus der thermischen Verwertung von Abfällen dienen. Vorbehandlungsanlagen im Sinne dieses Bebauungsplans sind Anlagen, in denen Abfälle vor der Verwertung vorbehandelt werden, insbesondere durch Sortierung, Zerkleinerung, Siebung, Sichtung, Verdichtung oder Pelletierung.
- 1.2.4 Änderungen des Betriebs der mit fossilen Brennstoffen betriebenen Großfeuerungsanlage im SO<sup>1</sup> sind zulässig.

## § 2 Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Im SO<sup>1</sup> darf die Grundflächenzahl von **0,95** durch Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO und durch Wegeflächen bis zu einer Grundflächenzahl von **1,0** überschritten werden.
- 2.2 Oberer Bezugspunkt der festgesetzten Gebäudehöhen ist bei geneigten Dächern der oberste Schnittpunkt der Dachflächen (Firsthöhe) und bei Flachdächern die Oberkante Attika. Unterer Bezugspunkt der festgesetzten Gebäudehöhen ist der amtliche Höhenfestpunkt 7835-0492. Die festgesetzten Gebäudehöhen sind Höchstgrenzen.

## § 3 Überbaubare Grundstücksfläche

- 3.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig.
- 3.2 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind grünordnerisch zu gestalten.

## § 4 Nutzung von solarer Strahlungsenergie (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie auf Dächern sind im gesamten Geltungsbereich zulässig.

## § 5 Festsetzungen zum aktiven Schallschutz

Die Schallschutzanlagen im Bereich der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sind entsprechend der rechtlichen Anforderung zu dimensionieren, zu errichten und dauerhaft zu unterhalten. *[Festsetzung ist im Laufe des Bebauungsplanverfahrens noch zu konkretisieren]*

## § 6 Bauliche Gestaltung

- 6.1 Einfriedungen an Grundstücksgrenzen, Werksgrenzen und/oder sicherheitstechnisch relevanten Teilbereichen sind bis zu einer Höhe von 2,5 m zulässig. Einfriedungen sind als Zaunbauwerke zu erstellen.
- 6.2 Die Errichtung von Mauern zur Einfriedung kann zugelassen werden, wenn dies zur Sicherung von einem unbefugten Zutritt zu Bau- und Betriebsgrundstücken erforderlich ist.
- 6.3 Werbeanlagen sind nur innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereiche und nur bis zu einer Höhe von max. 7,5 m zulässig. Unterer Bezugspunkt der festgesetzten Höhe ist der amtliche Höhenfestpunkt 7835-0492.

## § 7 Grünordnung

- 7.1 Die Grünflächen innerhalb des Geltungsbereiches sind entsprechend der Festsetzungen durch Planzeichen und Text auszuführen, in ihrer natürlichen Wuchsform dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.
- 7.2 Ausgleichsflächen:  
Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind herzustellen, dauerhaft zu erhalten, entsprechend ihrer Einzelflächen spezifischen Zielsetzung zu pflegen und vor Beeinträchtigungen zu schützen.

7.3 Zu erhaltende Gehölzflächen und sonstige Bepflanzungen:

Sämtliche Flächen mit Pflanzbindung sind vom Grundeigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzen sind durch angemessene Ersatzpflanzungen zu ersetzen.

7.4 Pflanzenverwendung:

In Bereichen mit Pflanzgeboten oder Pflanzbindung sind standortgerechte vorwiegend heimische Arten in Anlehnung an die potenziell natürliche Vegetation zu verwenden. Die Pflanzung von Koniferen ist nicht zulässig. Nicht heimische Laubgehölzarten sind bis zu einem Anteil von höchstens 30 % der zu pflanzenden Gehölze zulässig.

Extensiv genutzte Grünflächen mit Offenlandcharakter sind unter Verwendung von Saatgut aus heimischen Wildpflanzen als artenreiche Wiesengesellschaft zu entwickeln.

7.5 Pflanzgebot:

Pro angefangener 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche, mit Ausnahme der Flächen mit Pflanzbindung (Ziffer 7 (3)), ist mindestens ein Baum 1. bis. 2. Wuchsordnung oder ein Obstbaum (Hochstamm) zu pflanzen.

Mindestpflanzqualität: Hochstamm, Solitär, 3 x v., StU 14 - 16 cm  
Heister, Solitär, 2 x v., H 150 - 250 cm

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind gärtnerisch zu gestalten, zu bepflanzen und im Sinne einer Werksdurchgrünung dauerhaft zu pflegen.

7.6 Niederschlagswasser:

Gering verschmutztes Niederschlagswasser von befestigten Flächen muss auf dem Baugrundstück ordnungsgemäß versickert werden. Die Versickerung soll vorzugsweise breitflächig und über eine mindestens 30 cm mächtige, bewachsene Oberbodenzone erfolgen.

## § 8 In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan Nr. 91/2020 "Energieerzeugung Unterföhring Süd" tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3, Satz 4 BauGB in Kraft.

aufgestellt:

Gemeinde Unterföhring, .....2022

.....

# Plangrundlage, Hinweise, Vermerke, nachrichtliche Übernahmen, Empfehlungen

## 1 Plangrundlage

### 1.1 Grundlage

Die aktuelle digitale Flurkarte (DFK) der Bayerischen Vermessungsverwaltung und die Höhenlinien wurden von der Gemeinde Unterföhring zur Verfügung gestellt.

Kartengrundlage: © Bayerische Vermessungsverwaltung.

Die Planzeichnung ist zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

### 1.2 Höhenbezugspunkt

Die Daten zum Höhenbezug sind dem amtlichen Festpunktinformationssystem (Höhenfestpunkt 7835 0492) des Landesamtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung (Stand 15.07.2021) entnommen.

## 2 Hinweise

### 2.1 Baumschutz

Auf die DIN 18 920<sup>1</sup> Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen, sowie der RAS-LP 4<sup>2</sup> wird hingewiesen.

### 2.2 Zugänglichkeit der Normblätter

DIN-Normen, auf die in diesem Bebauungsplan verwiesen wird, sind über den Beuth Verlag, Berlin, zu beziehen und beim Deutschen Patent- und Markenamt in München<sup>3</sup> archivmäßig gesichert niedergelegt. Des Weiteren steht eine kostenfreie Recherchemöglichkeit an der Hochschule München<sup>4</sup> und Technischen Universität München<sup>5</sup>, in der Regel in elektronischer Form am Bildschirm, zur Verfügung.

## 3 Vermerke, nachrichtliche Übernahmen,

### 3.1 Örtliche Bauvorschriften - Satzungen

Auf die Satzung der Gemeinde Unterföhring über den Nachweis, die Herstellung und die Ablösung von Kfz- und Fahrradstellplätzen (Stellplatzsatzung - SAS) vom 06.04.2017 wird hingewiesen.

Auf die Satzung für die öffentliche Entwässerungseinrichtung der Gemeinde Unterföhring (Entwässerungssatzung - EWS) vom 20.04.2012 wird hingewiesen.

### 3.2 Bodendenkmäler

Bodendenkmale, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage kommen, unterliegen gemäß Art. 8 DSchG, der Meldepflicht. Alle Beobachtungen und Funde müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Schwabmünchen) oder dem Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

<sup>1</sup>) **DIN 18 920** „Vegetationstechnik im Landschaftsbau- Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“, Ausgabe 2014-07, Beuth Verlag Berlin

<sup>2</sup>) **RAS-LP 4**: Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen, 1999 erschienen im Kirschbaum-Verlag: ISBN : 978-3-7812-1504-7

<sup>3</sup>) **Deutsches Patent und Markenamt**, Auslegestelle, Zweibrückenstraße 12, 80331 München

<sup>4</sup>) **Hochschule München - Bibliothek**, Auslegestelle mit DIN-Normen und VDI-Richtlinien, Lothstraße, 80335 München

<sup>5</sup>) **Technische Universität München**, Auslegestelle mit DIN-Normen und VDI-Richtlinien, Arcisstraße 21, 80333 München

### 3.3 Grenzabstand

Bezüglich des Grenzabstandes von Pflanzen wird auf Art. 47 bis Art. 50 AGBGB<sup>6</sup> hingewiesen.

### 3.4 Artenschutz

Rodungen, Gehölzrückschnitte bzw. auf den Stock setzen von Gehölzen sowie Baufeldräumungen sollen nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln nämlich in der Zeit vom 01.10. – 28.02. vorgenommen werden. Andernfalls ist sicher zu stellen, dass keine brütenden Vögel oder andere geschützte Arten betroffen sind (z.B. durch ökologische Baubegleitung während der Baufeldräumung).

Vor Rodung von Gehölzbeständen bzw. Einzelbäumen sind diese nochmals auf fledermausrelevante Habitatstrukturen zu kontrollieren. Ggf. sind bei Auffinden geeigneter Habitatstrukturen diese auf eine aktuelle Nutzung durch Fledermäuse durch eine qualifizierte Fachkraft zu überprüfen. Bei Vorfinden einer aktuellen Nutzung dieser Strukturen durch Fledermäuse ist das weitere Vorgehen in Abstimmung und im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde festzulegen.

### 3.5 Niederschlagswasser / Entsorgung

Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986<sup>7</sup> ff) erstellt werden.

Grundsätzlich ist für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser oder eine Einleitung in oberirdische Gewässer (Gewässerbenutzungen) eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich. Hierauf kann verzichtet werden, wenn bei Einleitungen in oberirdische Gewässer die Voraussetzungen des Gemeindegebrauchs nach § 25 WHG in Verbindung mit Art. 18 Abs. 1 Nr. 2 BayWG mit TREN OG (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer) und bei Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung)<sup>8</sup> mit TRENGW (Technische Regeln für das zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind.

Hinweise zur Bemessung und Gestaltung von erforderlichen Behandlungsanlagen für verschmutztes Niederschlagswasser von Straßen sind den einschlägigen Technischen Regeln zu entnehmen.

Anlagen und Entwässerungseinrichtungen zur Ableitung von Dränwasser (Dränanlagen) sind wasserrechtlich zu behandeln und im Entwässerungsplan in Lage und Dimension zu kennzeichnen.

Anlagen zur Ableitung von Niederschlagswasser sind so zu unterhalten, dass der Wasserabfluss dauerhaft gewährleistet ist. Die Flächen sind von Abflusshindernissen frei zu halten. Überbauen oder Verfüllen, Anpflanzungen, Zäune sowie die Lagerung von Gegenständen, welche den Zu- und Abfluss behindern oder fortgeschwemmt werden können, sind unzulässig. Für die Versickerung vorgesehene Flächen sind vor Verdichtung zu schützen. Deshalb ist die Ablagerung von Baumaterialien, Bodenaushub oder das Befahren dieser Flächen bereits während der Bauzeit nicht zulässig.

Zur Beurteilung ob die Niederschlagswasserbeseitigung erlaubnisfrei erfolgen kann, wird die Anwendung des Programms BEN (<http://www.lfu.bayern.de/wasser/ben/index.htm>) empfohlen.

Sämtliche Bauvorhaben müssen bei Bezugsfertigkeit an die öffentliche Wasserver- und Abwasserentsorgungsanlage angeschlossen sein. Auf die Satzung über die öffentlichen

<sup>6</sup>) **AGBGB:** „Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs und anderer Gesetze“ i.d.F. vom 20.09.1982, zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.02.2016 (GVBl. S. 14)

<sup>7</sup>) **DIN 1986** „Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke - Teil 100: Bestimmungen in Verbindung mit DIN EN 752 und DIN EN 12056“, Ausgabe 2008-05, Beuth Verlag Berlin

<sup>8</sup>) **NWFreiV** „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser“, vom 01.10.2008, GVBl. NR. 21/2008 S. 777ff



Entwässerungsanlagen der Gemeinde Unterföhring (Entwässerungssatzung - EWS) wird hingewiesen.

### 3.6 Bodenschutz

Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) oder geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des §12 BBodSchV zu verwerten. Es wird empfohlen, hierfür von einem geeigneten Fachbüro ein Verwertungskonzept erstellen zu lassen.

Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder seiner Nutzung zuzuführen.

Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen.

Das Befahren von Boden ist bei ungünstigen Boden- und Witterungsverhältnissen möglichst zu vermeiden. Ansonsten sind Schutzmaßnahmen entsprechend DIN 18915 zu treffen.

Zulieferung von Bodenmaterial: Soll Bodenmaterial i. S. d. § 12 BBodSchV zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht verwendet werden, sind die Anforderung des § 12 BBodSchV einzuhalten.

### 3.7 Bodenbelastungen

Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastungen) vorliegen, welche zu zusätzlichen Kosten bei der Verwertung/Entsorgung führen können. Wir empfehlen daher vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen. Das Landratsamt ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.

## 4 **Empfehlungen**

### 4.1 Photovoltaikanlagen

Bei der Errichtung von Photovoltaikanlagen wird angeregt, einen Feuerwehr-Schutzschalter (z.B. Feuerwehrscharter SOL30-Safety) gut sichtbar und zugänglich einzubauen. Dieser kann im Brandfall oder bei Beschädigung der Verkabelung die Solarzellen passiv schalten, damit kein Strom produziert werden kann.

### 4.2 Barrierefreie Nutzung

Auf den Art. 48 BayBO "Barrierefreies Bauen" wird hingewiesen.