

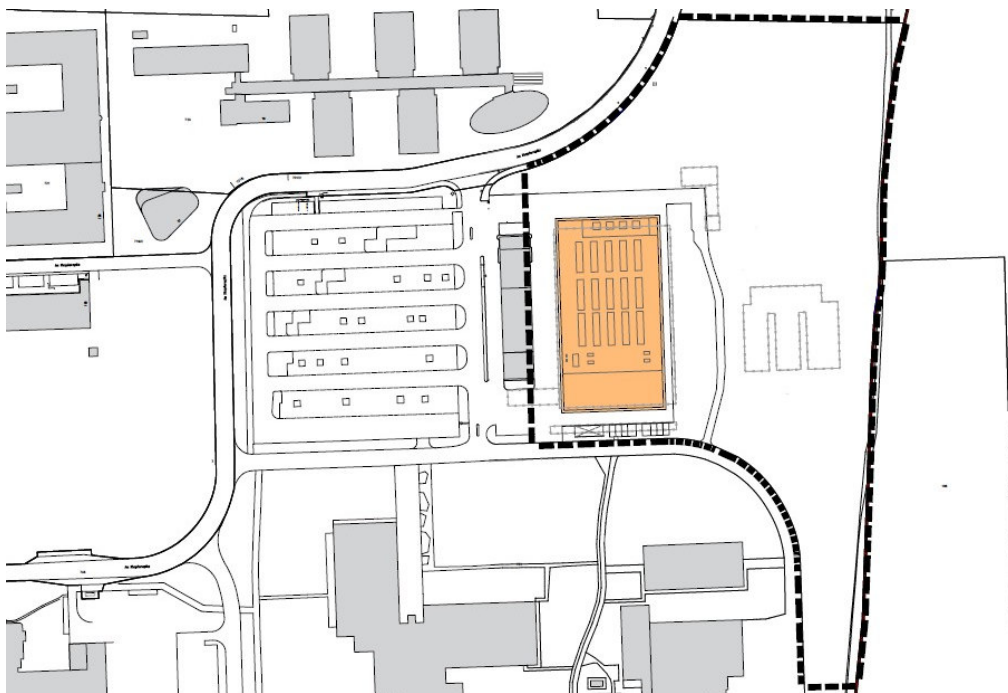
GEMEINDE PLANEGG LANDKREIS MÜNCHEN

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 54-5

Data-Center der MPG auf dem Campus Martinsried
mit integriertem Grünordnungsplan.

Der Geltungsbereich umfasst eine Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 751.

BEGRÜNDUNG



FERTIGUNGSDATEN

Vorentwurf: 04.12.2025

Entwurf:

Geändert:

Geändert:

Vorhabenträger:

Max-Planck-Gesellschaft zur
Förderung der Wissenschaften e.V.
Hofgartenstraße 8
80539 München

Planverfasser:

Goergens Miklantz Partner GmbB
Architekten und Stadtplaner
Prinzregentenplatz 17
81675 München

INHALTSVERZEICHNIS

1	Anlass, Gegenstand und Ziel der Planung	4
2	Historische Entwicklung des MPG-Campus und des Data-Center	4
3	Entwicklung und Bedeutung des Data-Centers	5
4	Planungsrechtliche Grundlagen	5
4.1	Bestehender Flächennutzungsplan	5
4.2	Bestehende Bebauungspläne	6
4.3	Verfahrensart.....	8
4.4	Örtliche Bauvorschriften	8
4.4.1	Baumschutzverordnung	8
4.4.2	Stellplatzsatzung	8
5	Bestandsaufnahme und Bewertung.....	8
5.1	Lage des Planungsgebietes, Eigentumsverhältnisse	8
5.1.1	Umgriff und Größe des Planungsgebietes	10
5.1.2	Entfernung des Plangebietes zu folgenden Einrichtungen	10
5.2	Bestehende städtebauliche und landschaftliche Situation	10
5.2.1	Vorhandene Bebauung	10
5.2.2	Topographie / Höhenlage	10
5.2.3	Vegetation und Baumbestand	10
5.3	Verkehr und Erschließung	10
5.3.1	Motorisierter Individualverkehr	10
5.3.2	Öffentlicher Personennahverkehr.....	11
6	Planungskonzept - Erläuterung des Städtebaus	11
6.1	Bisheriger Planungsprozess und Planungsvarianten	11
6.2	Baukörperstruktur	14
6.3	Erschließung und Parkierung.....	14
6.4	Art der baulichen Nutzung	14
6.5	Maß der baulichen Nutzung	14
6.6	Brutto- und Nettobauland.....	15

6.7	Grundfläche (GR) - Überbaubare Grundstücksfläche und Nebenanlagen	15
6.8	Abstandsflächen	16
6.9	Stellplätze	16
6.10	Ver- und Entsorgungsleitungen.....	17
6.11	Löschwasserversorgung	17
6.12	Altlasten / Gründungssituation Data-Center	17
7	Planungskonzept - Erläuterung der Grünordnung	18
7.1	Grundzüge der Grünordnung	18
7.2	Einfriedungen	18
7.3	Niederschlagswasserbeseitigung und Grundwasser	19
7.4	Beschreibung Fassadenbegrünung	19
8	Auswirkungen der Planung.....	19
8.1	Immissionsschutzgutachten	19
8.2	Verkehrsgutachten	21
8.3	Umweltbericht	21
8.4	Artenschutzbeitrag (ASB) zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung	21
8.5	Einschätzung Gründungssituation.....	22
8.6	Geotechnischer Bericht	22

1 Anlass, Gegenstand und Ziel der Planung

Die Max-Planck-Gesellschaft (MPG) plant im Ortsteil Martinsried in der Gemeinde Planegg den Neubau eines Data-Center für die MPG auf der Liegenschaft in Martinsried.

Am 10.07.2025 hat der Bauausschuss der Gemeinde beschlossen, den Bebauungsplan mit Grünordnung als vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 54-5 „Data-Center der MPG auf dem Campus Martinsried“ aufzustellen. Mit der Wahl dieser Verfahrensart sichert sich die Gemeinde die Planungshoheit nicht nur über Art und Maß der geplanten Bebauung, sondern auch über deren Gestaltung. So wird bereits in der Bauleitplanung die bauliche und gestalterische Qualität des Vorhabens sichergestellt und durch die Visualisierung der geplanten Fassaden und Freiräume die Akzeptanz in der Bevölkerung hergestellt.

Ziel und Zweck des Bebauungsplans ist, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Data-Centers als übergeordnetes Rechenzentrum der MPG und als weiteren Bestandteil des deutschen Forschungsnetzes zu schaffen. Des Weiteren sind die Sicherung und die ökologische Aufwertung des Grünzugs, die städtebauliche Einbindung des Gebäudes in Umgebung und Landschaft, als auch die Vermeidung weiterer Flächenversiegelung sicherzustellen. Darüber hinaus soll den besonderen Anforderungen des Vorhabens Rechnung getragen werden. Potentielle Konflikte, die aus der Nachbarschaft der geplanten gewerblichen Einrichtungen zu bestehenden Nutzungen entstehen könnten, sollen hierbei so weit wie möglich vermieden werden. Dies geschieht zum einen durch die besondere Würdigung der Themen Verkehr, Immissionsschutz und der Umweltbelange, und zum anderen durch eine genaue Beschreibung der baulichen Anlagen. Im Übrigen wird auf die weiteren Ausführungen dieser Begründung verwiesen.

2 Historische Entwicklung des MPG-Campus und des Data-Center

Der Max-Planck-Campus Martinsried entstand Anfang der 1970er Jahre, als drei Max-Planck-Institute - Biochemie, Eiweiß- und Lederforschung, Zellchemie - zusammengelegt wurden. Die Einweihung des neuen Instituts erfolgte 1973 im damals ländlich geprägten Martinsried. 1984 kam das Max-Planck-Institut für Neurobiologie hinzu, und ab 1978 siedelte sich auch die Ludwig-Maximilians-Universität München mit mehreren Fakultäten und dem Klinikum Großhadern an. Heute ist der Campus einer der größten biowissenschaftlichen Forschungsstandorte Europas, mit internationaler Strahlkraft und über 1.000 Mitarbeitenden an den Max-Planck-Instituten für Biochemie und für biologische Intelligenz. Der Campus ist eng mit der LMU, dem Innovations- und Gründerzentrum Biotechnologie (IZB) und weiteren Forschungseinrichtungen vernetzt und bietet umfassende Infrastruktur für Wissenschaft und Nachwuchs.

3 Entwicklung und Bedeutung des Data-Centers

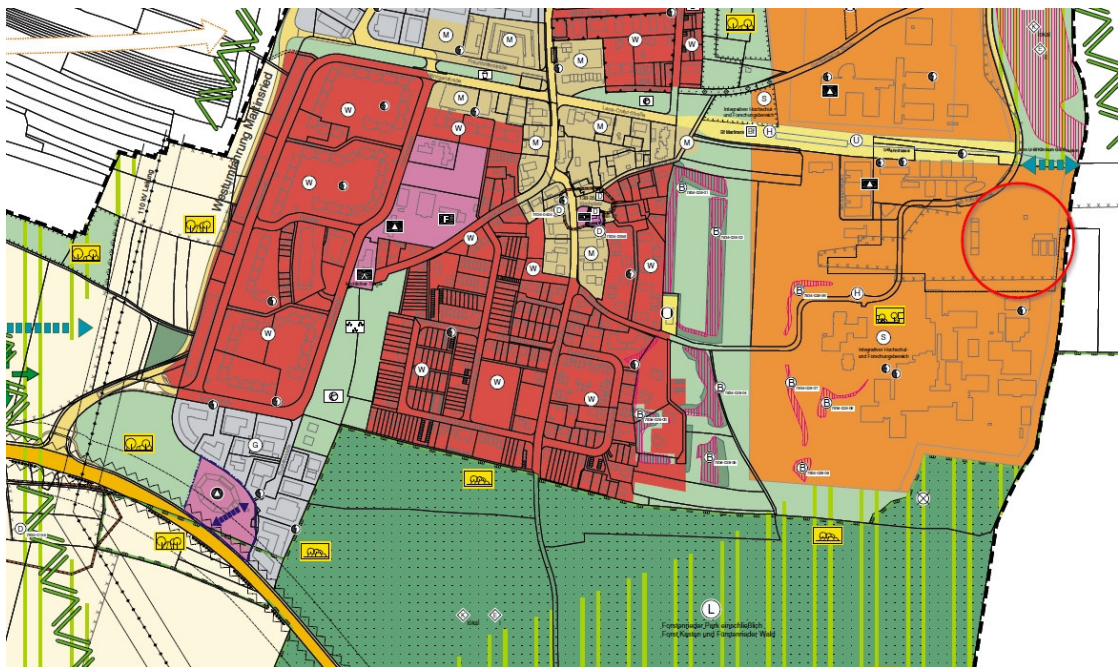
Die bestehenden Gebäude des Campus sind nach über 50 Jahren Nutzung technisch und energetisch sanierungsbedürftig. Daher plant die Max-Planck-Gesellschaft einen umfassenden Neubau, der auch ein neues, zukunftsfähiges Rechenzentrum („Data-Center“) umfasst. Das Data-Center soll als übergeordnetes Rechenzentrum für alle Max-Planck-Institute dienen und wird von der Max Planck Computing und Data Facility (MPCDF) betrieben. Es ist als zentraler Bestandteil des neuen Life-Science-Campus konzipiert und soll Synergien im Bereich Nachhaltigkeit, insbesondere durch Nutzung von Abwärme, ermöglichen. Ziel ist ein energieeffizienter, klimaneutraler Betrieb mit günstiger CO₂-Bilanz und moderner IT-Infrastruktur für datenintensive Forschung wie Bioinformatik, Imaging und Big Data. Das Raumprogramm sieht ca. 1.490 m² Serverfläche, ca. 205 m² IT-Büros und Serviceräume sowie weitere Funktionsräume vor, die Gesamt-Nutzfläche beträgt ca. 1.970 m². Das Data-Center ist als Vorabmaßnahme für die geplante Campus-Erweiterung vorgesehen und soll bis 2027 realisiert werden.

4 Planungsrechtliche Grundlagen

4.1 Bestehender Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Planegg ist das Plangebiet als Sondergebiet „Integrativer Hochschul- und Forschungsbereich“ ausgewiesen. Im Norden, Westen und Süden grenzt ebenfalls ein Sondergebiet „Integrativer Hochschul- und Forschungsbereich“ an. Im Osten des Plangebietes verläuft die Gemeindegrenze der Gemeinde Planegg.

Abbildung: Ausschnitt Flächennutzungsplan der Gemeinde Planegg

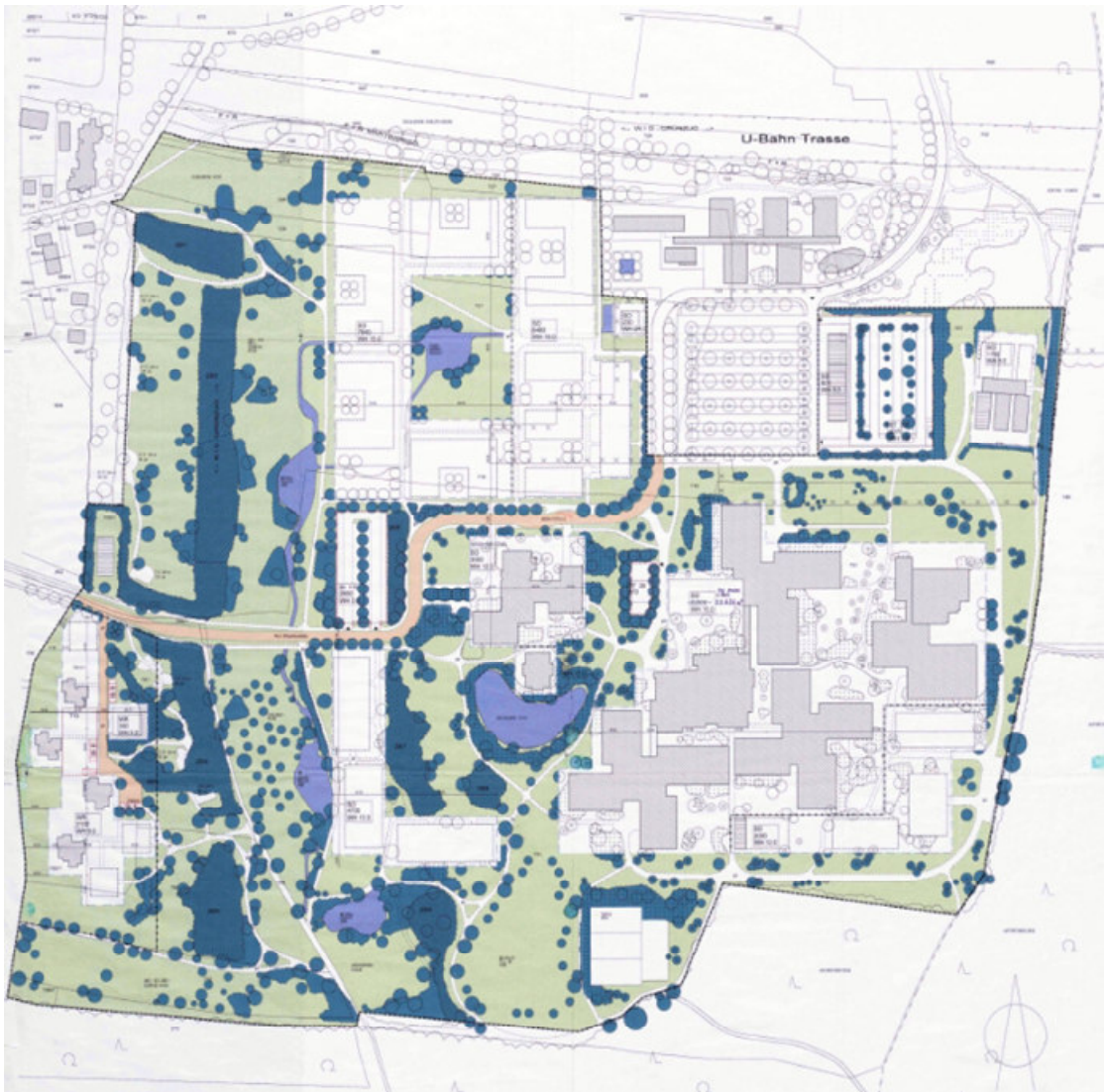


Quelle: <https://www.planegg.de/rathaus-and-buergerservice/bauen-planen/bauleitplanung/flaechennutzungsplan>

4.2 Bestehende Bebauungspläne

Innerhalb des Geltungsbereichs des VEP 54-5 gelten die rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 54, 54 A und 54 A-1. Diese setzen jeweils ein Sondergebiet Forschung fest. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 54-5 ändert innerhalb seines Geltungsbereiches die bisher rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 54, 54 A und 54 A-1.

Abbildung: Bebauungsplan Nr. 54



Quelle: Bauleitplan.Bayern / Gemeinde Planegg

Abbildung: Bebauungsplan Nr. 54 A



Quelle: Bauleitplan.Bayern / Gemeinde Planegg

Abbildung: Bebauungsplan Nr. 54 A-1



Quelle: Bauleitplan.Bayern / Gemeinde Planegg

4.3 Verfahrensart

Die Gemeinde Planegg führt das Verfahren nach § 12 BauGB als vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durch.

4.4 Örtliche Bauvorschriften

4.4.1 Baumschutzverordnung

Die Gemeinde Planegg hat am 17.01.2005 eine Verordnung über den Schutz des Bestandes an Bäumen (Baumschutzverordnung) erlassen. Die Verordnung trat am 20.01.2005 in Kraft.

4.4.2 Stellplatzsatzung

Zwar hat die Gemeinde Planegg am 01.10.2025 eine Stellplatzsatzung erlassen (In Kraft getreten am 01.10.2025), der VEP 54-5 regelt den Stellplatzbedarf jedoch unabhängig von der Stellplatzsatzung durch die Festlegung eines eigenen Stellplatzschlüssels für PKW-Stellplätze und Fahrradabstellplätze.

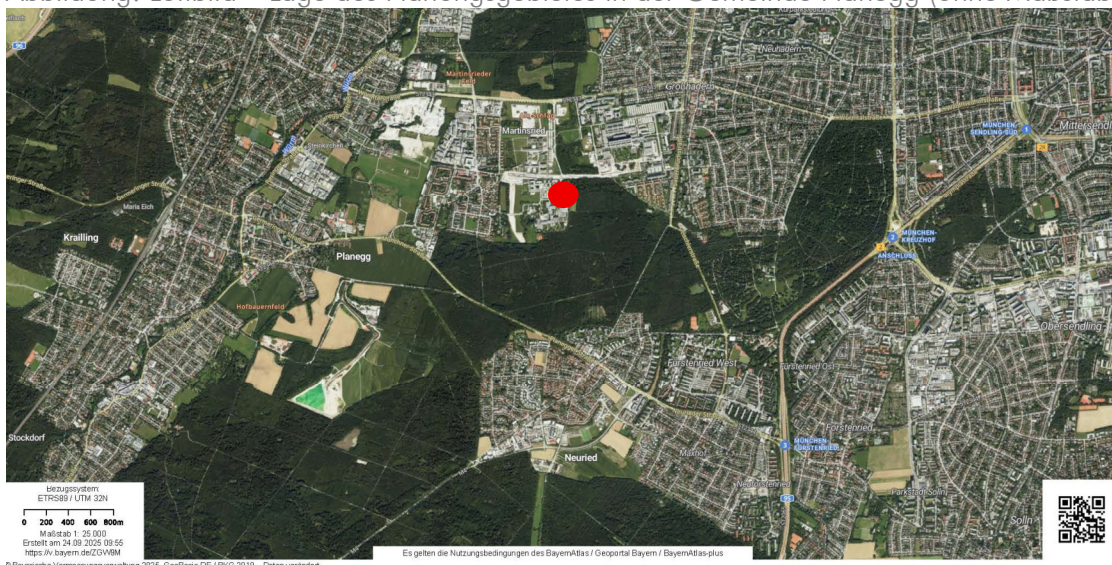
5 Bestandsaufnahme und Bewertung

5.1 Lage des Planungsgebietes, Eigentumsverhältnisse

Das Planungsgebiet befindet sich am südlichen Stadtrand von München, im Gemeindegebiet Planegg, und dort im Ortsteil Martinsried, im Osten der Gemeinde. Die Liegenschaft befindet sich im Besitz der Max-Planck-Gesellschaft.

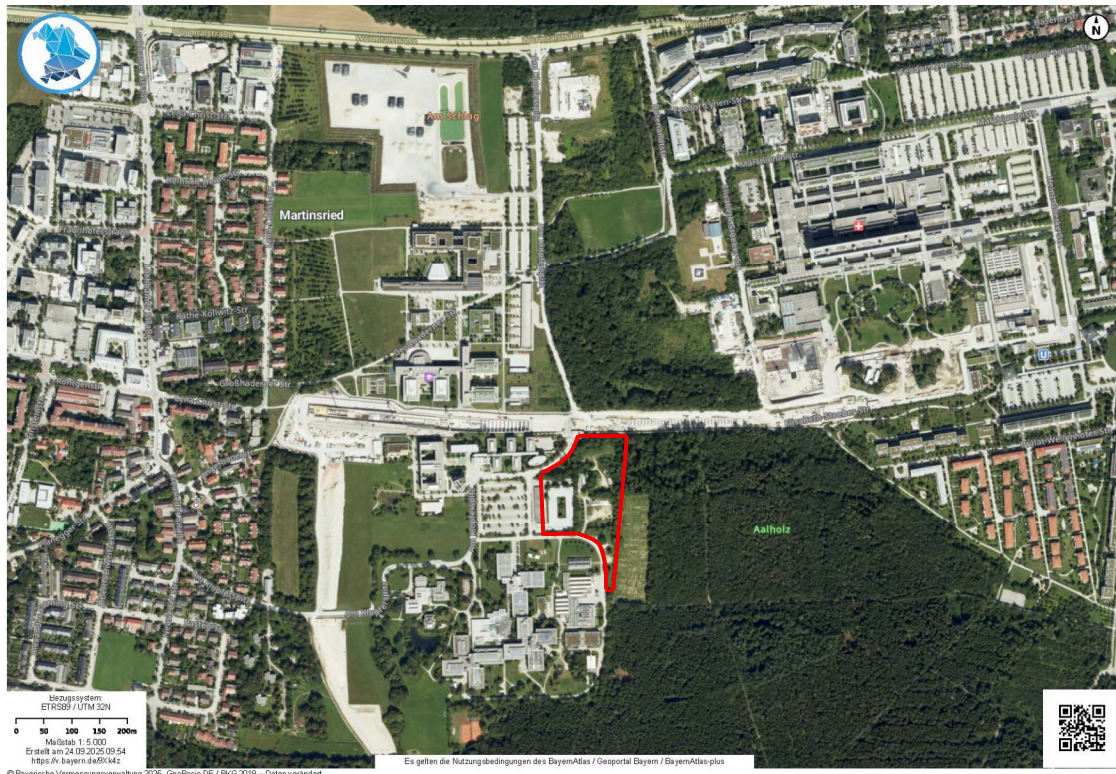
Die unmittelbare Umgebung im Norden, Westen und Süden ist geprägt durch bestehende und geplante Forschungsgebäude, Labore, Büros und Gemeinschaftsbereiche der Max-Planck-Institute. Im Osten verläuft die Gemeindegrenze.

Abbildung: Luftbild – Lage des Planungsgebietes in der Gemeinde Planegg (ohne Maßstab)



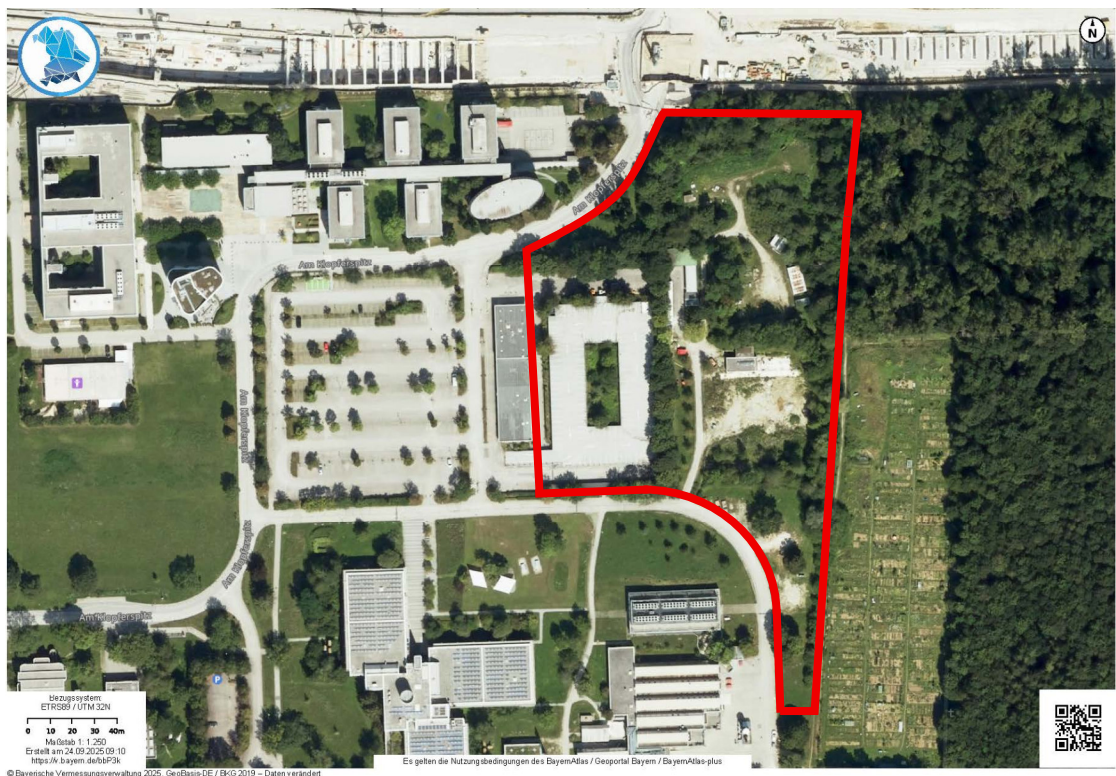
Quelle: @ Bayerische Vermessungsverwaltung 2025, GeoBasis-DE / BKG 2019 – Daten verändert; rote Überlagerung durch Goergens Miklautz Partner GmbH

Abbildung: Luftbild – Lage des Planungsgebietes in der Gemeinde Planegg (ohne Maßstab)



Quelle: @ Bayerische Vermessungsverwaltung 2025, GeoBasis-DE / BKG 2019 – Daten verändert; rote Überlagerung durch Goergens Miklautz Partner GmbH

Abbildung: Planungsgebiet mit Umgebung (ohne Maßstab)



Quelle: @ Bayerische Vermessungsverwaltung 2025, GeoBasis-DE / BKG 2019 – Daten verändert; rote Überlagerung durch Goergens Miklautz Partner GmbH

5.1.1 Umgriff und Größe des Planungsgebietes

Der Geltungsbereich umfasst ein Teilgrundstück der Flurnummer 751. Die Fläche des Geltungsbereiches umfasst ca. 25.377 m².

5.1.2 Entfernung des Plangebietes zu folgenden Einrichtungen

Bushaltestelle IZB	ca. 115 m
U-Bahn-Haltestelle	ca. 340 m
KiTa	ca. 315 m
Rathaus Planegg	ca. 2.900 m
Klinikum Großhadern	ca. 750 m

5.2 Bestehende städtebauliche und landschaftliche Situation

5.2.1 Vorhandene Bebauung

Im Westen des Geltungsbereiches befindet sich ein eingeschossiger Baukörper mit Gewerbenutzung und westlich davon eine ebenerdige Parkanlage. Im Osten des Geltungsbereiches stand lange Zeit eine Gewächshausanlage, die mittlerweile allerdings bereits abgebrochen worden ist. Südlich des Geltungsbereiches liegen Gebäude des MPG-Campus. Im Norden verläuft die Straße am Klopferspitz und ein Grünzug.

5.2.2 Topographie / Höhenlage

Das Gelände im Geltungsbereich weist im Bereich der Baumaßnahme keine großen Bewegungen auf und liegt hier auf einer Höhe zwischen ca. 550,60 m ü. NN bis 551,30 m ü NN. Im Nordosten aufgeschüttete Bereiche steigen bis zu einer Höhe von ca. 554,75 m ü NN an.

5.2.3 Vegetation und Baumbestand

Das Planungsgebiet befindet sich an der östlichen Gemeindegrenze der Gemeinde Planegg am Übergang zur freien Landschaft. Eine Ortseingrünung mit großen Bestandsbäumen ist weitestgehend vorhanden. Auch innerhalb des Geltungsbereiches ist erhaltenswerter Baumbestand vorhanden.

5.3 Verkehr und Erschließung

5.3.1 Motorisierter Individualverkehr

Das Planungsgebiet ist im Süden über eine MPG-interne Erschließungsstraße erreichbar. Diese führt in Richtung Westen an die Straße Am Klopferspitz, die wiederum in Richtung Norden an die Würmtalstraße anschließt - über die man in Richtung Westen nach Gräfelfing und Richtung Osten nach Hadern gelangt. Weiter nördlich verläuft die A 96.

In Richtung Westen führt die Straße Am Klopferspitz in die Ortsmitte Martinsried. Südöstlich von Martinsried verläuft die A 95.

Das Planungsgebiet ist somit sehr gut für den motorisierten Individualverkehr erschlossen.

5.3.2 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Planungsgebiet befindet sich in ca. 340 m Entfernung zum derzeit im Bau befindlichen U-Bahnhof Martinsried. Darüber hinaus befindet sich nordwestlich des Plangebiets die Bushaltestelle Martinsried IZB und westlich die Bushaltestelle Max-Planck-Institut.

Das Planungsgebiet ist somit sehr gut an den ÖPNV angeschlossen.

6 Planungskonzept - Erläuterung des Städtebaus

6.1 Bisheriger Planungsprozess und Planungsvarianten

Im bisherigen Planungsprozess wurden verschiedene Planungsvarianten erarbeitet und gegeneinander abgewogen.

Planungsvariante 0: Standort „ehemaliges Gewächshaus“

Die Planungsvariante 0 - Standort „ehemaliges Gewächshaus“ - verortet das Data-Center im Baufenster des ehemaligen Gewächshauses samt zusätzlicher Flächen. Das Gebäude ist parallel zum westlich bestehenden Parkhaus angeordnet. Die Rückkühltechnik ist auf dem Dach vorgesehen, wodurch der Flächenverbrauch reduziert wird.

Planungsvariante 1 und 2: Standort „ehemaliges Gewächshaus“

Die Planungsvariante - Standort „ehemaliges Gewächshaus“ - verortet das Data Center im Baufenster des ehemaligen Gewächshauses. Bei dieser Variante wurden die Vor- bzw. Nachteile einer Gebäudehöhenreduzierung gegenüber der Planungsvariante 0 (s. Abbildung: Planungsvariante 0) untersucht, indem die Rückkühltechnik, die bisher auf dem Dach vorgesehen war, separat, wahlweise nördlich (s. Abbildung: Planungsvariante 1) oder westlich (s. Abbildung: Planungsvariante 2) des Hauptgebäudes auf einer luftdurchlässigen Stahlbühne aufgestellt wird.

Bei Aufstellung der Rückkühler im Norden des Hauptgebäudes (s. Abbildung: Planungsvariante 1) werden Abgrabungen im bestehenden ansteigenden Gelände erforderlich, die Aufstellung erfolgt in diesem Fall außerhalb des B-Plan rechtlichen Baufensters.

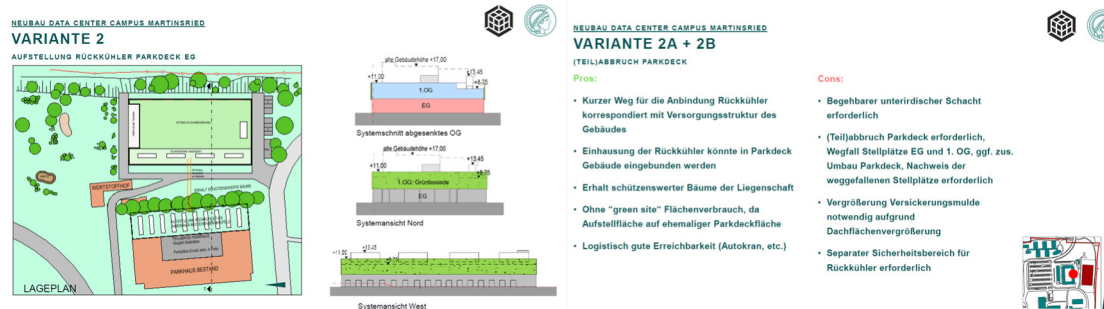
Abbildung: Planungsvariante 1



Quelle: Max-Planck-Gesellschaft; Data Center Group

Eine Aufstellung der Rückkühler im Westen (s. Abbildung: Planungsvariante 2) würde ein (Teil-)Abriss des bestehenden Parkdecks erfordern mit Nachweis der entfallenen Stellplätze an anderer Stelle auf dem Campus.

Abbildung: Planungsvariante 2



Quelle: Max-Planck-Gesellschaft; Data Center Group

Beide Untervarianten müssen über Leitungswege mit dem Rechnerhauptgebäude verbunden werden. Die Länge der Leitungswege wirkt sich nachteilig auf die Energieeffizienz der Rückkühler aus. Bei Aufstellung im Westen wäre zu untersuchen, ob die bestehende schützenswerte Baumreihe zwischen Gebäude und Rückkühlern vollständig erhalten werden kann.

Die Aufstellung von Rückkühlern nahe der unversiegelten Grundfläche hat nachteiligen Schmutzeintrag durch Luftansaugung. Maßnahmen zur Dämpfung der Lärmentwicklung sind zu untersuchen. Die Schallemissionswerte der Rückkühler werden vom Hersteller mit 96 dB angegeben. In der Nachbarschaft befinden sich unterschiedliche schutzwürdige Nutzungen.

Die notwendigen Kältemaschinen verbleiben technisch bedingt in den vorgestellten Varianten zwingend im Dachbereich, werden jedoch lokal abgesenkt. Diese können sicherheitstechnisch nicht separat außerhalb des Gebäudes aufgestellt werden.

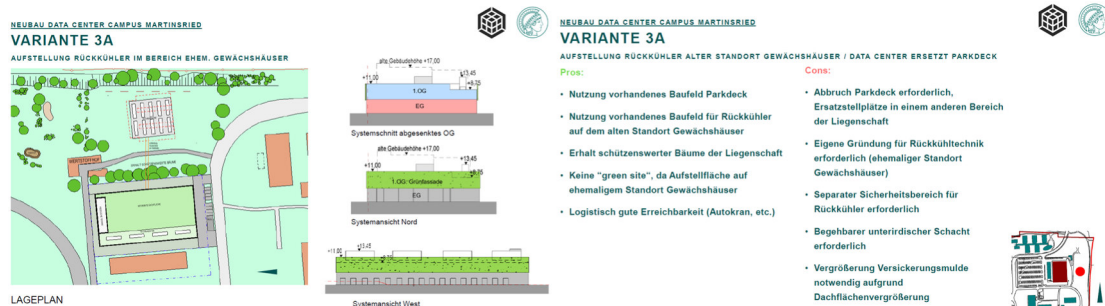
Planungsvariante 3: Standort bestehendes Parkdeck (favorisiert)

Die Planungsvariante 3 - Standort „bestehendes Parkdeck“ - belegt mit der Kubatur des Rechenzentrums das Baufeld des bestehenden Parkdecks. Vorteilhaft wird bewertet, dass an diesem Standort keine neuen unversiegelten Flächen beansprucht werden.

Der Baukörper wird hier näher an einem städtebaulichen Zentrum der Campuserwicklung positioniert und damit stärker in einen räumlichen Fokus zum Neubau Campus geraten.

Dieser Standort würde darüber hinaus insofern der zukünftigen Entwicklung des Campus vorgreifen, als dass eine alternative und kompaktere Aufstellung der Stellplatzbedarfe angestrebt wird. Hier wäre es ebenfalls möglich, die Rückkühltechnik als Satellit im Bereich des ehemaligen Gewächshauses unterzubringen (s. nachfolgende Abbildung Planungsvariante 3A).

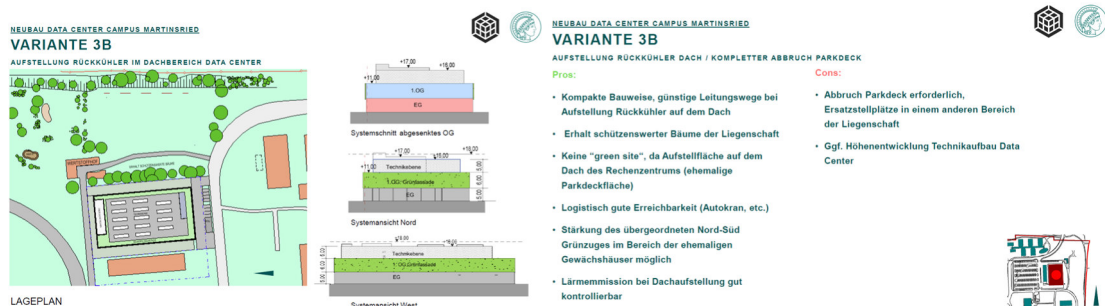
Abbildung: Planungsvariante 3A



Quelle: Max-Planck-Gesellschaft; Data Center Group

Als Alternative (s. nachfolgende Abbildung Planungsvariante 3B) wird vorgeschlagen, die Rückkühltechnik auf dem Dach des Rechenzentrums anzuordnen (wie ursprünglich geplant). Die resultierenden Bauhöhen liegen signifikant unterhalb der für den Wettbewerbs als Rahmenbedingung festgelegten Höhenbegrenzungen des zukünftigen Campus in diesen Bereich. Diese Variante wurde als favorisierte Variante weiterverfolgt und als Grundlage für den vorliegenden VEP 54-5 herangezogen.

Abbildung: Planungsvariante 3B



Quelle: Max-Planck-Gesellschaft; Data Center Group

6.2 Baukörperstruktur

Das Rechenzentrum-Gebäude ist als 2-geschossiger Baukörper - mit Außenmaßen von ca. 77,60 m Länge und ca. 40,80 m Breite (ohne Fassadenbegrünung) - geplant. Auf dem Dach ist die Unterbringung einer Technikbühne für die notwendigen technischen Anlagen vorgesehen.

Diese 3 Ebenen des Gebäudes sind durch die Fassadengestaltung deutlich ablesbar. Für das Erdgeschoss als massive Basis wird eine Sichtbetonoberfläche vorgeschlagen, alternativ eine vorgehängte hinterlüftete Fassade mit großformatigen grauen Faserzement-Tafeln (z.B. Eternit).

Für das 1. Obergeschoss und die Technikenebene auf dem Dach ist eine bauliche Konstruktion in einer zweiten Ebene vor der Außenwand zur dauerhaften Begrünung der Fassade geplant. Durch diese geplante umlaufende Fassadenbegrünung (vgl. Punkt 7.4) - die mit einem Abstand zur Außenwand von ca. 1,5 m vorgesehen ist - werden klimatische Verbesserungen, lokale Kühlungseffekte, Steigerung der Artenvielfalt und gestalterische Qualitätssteigerung geschaffen.

6.3 Erschließung und Parkierung

Das Plangrundstück wird von Süden über die bestehende Straße erschlossen. Die Haupteerschließung des Gebäudes erfolgt über die Südseite, wo es den überdachten Haupteingang und die Anlieferung gibt. In diesem Bereich sind auch die erforderlichen Stellplätze geplant.

Vor den Zugangsbereichen gibt es eine Hofffläche, die auch für große Anlieferfahrzeuge zum Rangieren ausreicht.

6.4 Art der baulichen Nutzung

Für das Plangebiet wird ein Sondergebiet „Rechenzentrum“ festgesetzt. Vorgesehen sind hier Flächen für Server, IT-Büros, Serviceräume, weitere Funktionsräume und die Errichtung von Rückkühlern für das Rechenzentrum (vgl. Festsetzung A 3.0 der Satzung).

Die Betriebsbeschreibung vom November 2025 ist Bestandteil der Begründung.

6.5 Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt eine zulässige maximale Grundfläche (GR) fest. In Verbindung mit den Baugrenzen und der maximalen Wandhöhe ist damit die Kubatur der geplanten Baukörper abschließend geregelt.

Der Bebauungsplan Nr. 54 i.V.m. dem B 54 A und B 54 A-1 sah bisher innerhalb des Geltungsbereiches eine GR von 5.070 m² für die Parkgarage und 1.750 m² für das Gewächshaus vor. Diese Werte werden durch die Neuplanung unterschritten.

6.6 Brutto- und Nettobauland

Der Geltungsbereich des VEP 54-5 umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 25.377 m². Dieser Wert wird als Bruttobauland bezeichnet.

Da es innerhalb des Geltungsbereiches keine öffentlichen Flächen gibt, entspricht das Bruttobauland automatisch dem Nettobauland.

6.7 Grundfläche (GR) - Überbaubare Grundstücksfläche und Nebenanlagen

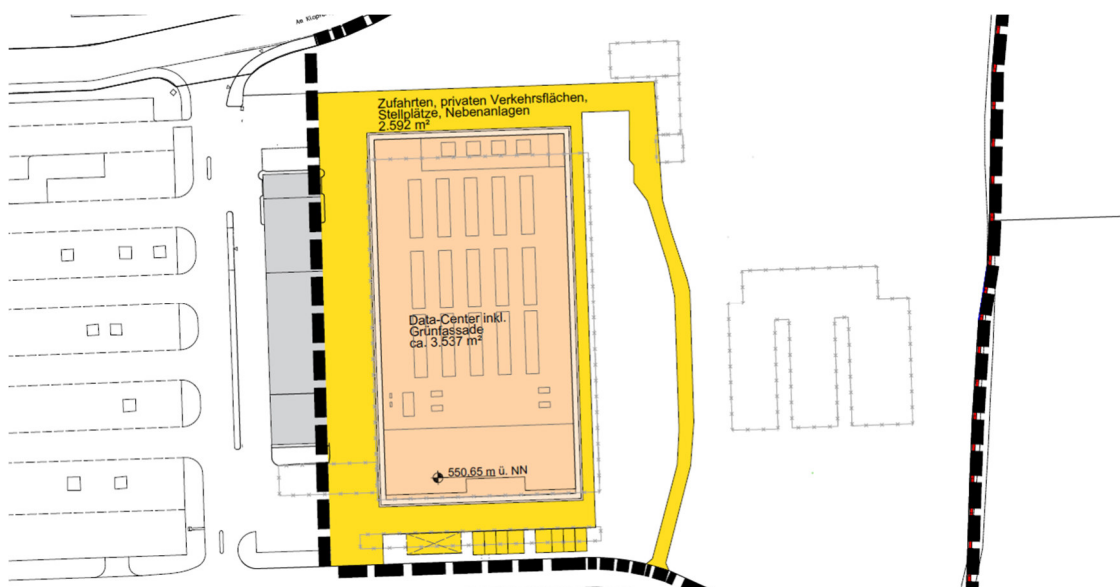
Der VEP 54-5 sieht für den Teilbereich des geplanten Rechenzentrums eine Grundfläche (GR I) von 3.550 m² vor, basierend auf der Objektplanung vom 07.11.2025 (vgl. Planzeichnung).

Darüber wird zusätzlich eine GR II von 2.600 m² festgesetzt. Hierzu gehören alle befestigten Flächen, die nicht unmittelbar zum Gebäude gehören. Neben den Zufahrten, privaten Verkehrsflächen zur Erschließung der jeweiligen Gebäude sind dies auch Stellplätze und Nebenanlagen (z.B. für Müll), bezogen auf das jeweilige Nettobauland gemäß Punkt 6.6.

Die nachfolgende Grafik (Grafik Grundflächennachweis) weist nach, dass die geplanten Baukörper gemäß Vorhabenplanung eine Grundfläche von voraussichtlich 3.537 m² in Anspruch nehmen, was einer Grundflächenzahl von ca. 0,14) entspricht, bezogen auf das Nettobauland gemäß Punkt 6.6.

Darüber hinaus ist für Zufahrten, privaten Verkehrsflächen zur Erschließung der jeweiligen Gebäude, Stellplätze und Nebenanlagen (z.B. für Müll) nach aktuellem Stand der Vorhabplanung eine Grundfläche von ca. 2.592 m² vorgesehen, was einer Grundflächenzahl von ca. 0,10(2) entspricht, bezogen auf das Nettobauland gemäß Punkt 6.6.

Abbildung Grundfläche: Grundfläche der Gebäude inkl. Zufahrten, privater Verkehrsflächen, Stellplätze und Nebenanlage (ohne Maßstab)



Quelle: Flurkarte Gemeinde Planegg; Überlagerung durch G+M

6.8 Abstandsflächen

Vorbemerkung:

Abstandsflächen dienen zum einen dem Nachbarschutz, zum anderen sollen sie für eine ausreichende Belüftung und Belichtung sorgen sowie gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherstellen. In der vorliegenden Planung wird die künftige Bebaubarkeit der Nachbargrundstücke nicht eingeschränkt und eine ausreichende Belüftung und Belichtung der auf dem Plangrundstück vorgesehenen Baukörper gewährleistet.

Die am 1. Februar 2021 in Kraft getretene BayBO regelt die Bemessung und die Tiefe der Abstandsflächen neu. Die Gemeinde Planegg hat keine eigenständige Abstandsflächensatzung.

Gesunde Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse:

Der VEP 54-5 definiert über die Festsetzung von Baugrenzen in Verbindung mit einer maximalen Wandhöhe sowie einer maximal zulässigen Grundfläche die Gebäudestellung und maximale Kubatur des geplanten Baukörpers und somit dessen Abstandsflächen abschließend.

Im Rahmen der Planung und Ausgestaltung des Data-Centers wird sichergestellt, dass gesunde Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse gemäß den technischen Standards für Rechenzentrumsbauten eingehalten werden. Trotz der primär technischen Nutzung wird das Gebäude so konzipiert, dass ausreichende Tageslichtanteile in den Aufenthaltsbereichen für Personal gewährleistet bleiben. Damit werden die Anforderungen an gesunde Arbeitsbedingungen erfüllt.

6.9 Stellplätze

PKW-Stellplätze

Zur Berechnung des Stellplatzbedarfes wird die Zahl der notwendigen Stellplätze für PKW wie folgt festgesetzt: 1 PKW-Stellplatz je 40 m² Bürofläche, mindestens 5 Stellplätze. Für Fahrradabstellplätze wird ein Stellplatzschlüssel von 1 Fahrradabstellplatz je 120 m² Bürofläche festgesetzt. Insgesamt ist eine Bürofläche von ca. 205 m² vorgesehen.

Stellplatzermittlung für PKW:

Anzahl der erf. Stellplätze: $205 \text{ m}^2 / 1 \text{ Stp. je } 40 \text{ m}^2 = 6$ Stellplätze (gerundet)

Zusätzlich sind **2** behindertengerechte Stellplätze geplant.

Insgesamt werden im Außenbereich somit für Wartungstechniker u. Mitarbeiter zu Installationszwecken **8** PKW-Stellplätze zur Verfügung gestellt.

Stellplatzermittlung für Fahrräder:

Anzahl der erf. Stellplätze: $205 \text{ m}^2 / 1 \text{ Stp. je } 120 \text{ m}^2 = 2$ Stellplätze (gerundet)

Zusätzlich sind **8** Fahrradabstellplätze geplant.

Darüber hinaus werden insgesamt **10** Fahrradabstellplätze realisiert.

6.10 Ver- und Entsorgungsleitungen

Im Planungsbereich bzw. in der näheren Umgebung befinden sich folgende Leitungen und Anlagen:

- Entwässerungskanal: MPG-Privatnetz
- Wasserleitung: MPG-Privatnetz / Würmtal-Zweckverband
- Datenleitungen: MPG / MPCDF Privatnetz
- Fernwärmeleitung: Nicht Teil des Planungsumgriffs, nur Koordination
- Niederspannungsleitung: Versorgung Außenanlagen durch das RZ
- Mittelspannungsleitung: MPG / Bauleistung Bayernnetze
- Schwachstromleitungen: Anbindung Feuerwehr

6.11 Löschwasserversorgung

Die Bereitstellung und Unterhaltung einer ausreichenden Versorgung mit Löschwasser sowie der Löschwasserentnahmestellen wird durch die Gemeinde Planegg sichergestellt. Für den Brandschutz ist eine Löschwasserversorgung von 1 600 l/min oder 96 m³/h über einen Zeitraum von mindestens 2 Stunden erforderlich. Die Anzahl und Situierung der benötigten Hydranten wird durch den Brandschutzgutachter ermittelt. Die Regelungen zur Löschwasserversorgung werden im Durchführungsvertrag getroffen.

6.12 Altlasten / Gründungssituation Data-Center

Gemäß der „Einschätzung Gründungssituation am Standort „Am Klopferspitz 18“ (Mathes Beratende Ingenieure GmbH, 01.09.2025) liegt der östliche Teil des Bau Fensters und somit des Standorts des geplanten Data-Centers im Bereich einer ehem. Kiesgrube, die im Grundrissbereich des geplanten Neubaus anteilig weitestgehend ausgebeutet und später mit Schutt und Aushubresten verfüllt wurde.

Die Qualität des Verlaufes der Kies-Ausbeutung wurde per Georadar aufgenommen und dokumentiert. Daraus ableitbar ist, dass das geplante Gebäude im Norden, Süden und Osten wenigstens die Böschungsbereiche der ehem. Kiesgrube anschneidet und somit zumindest lokal auf mächtigen Verfüllbereichen zu errichten ist. Beim mittleren, westlichen Gebäudeteil sind die gewachsenen Baugrundsichten noch recht ungestört, der sehr gut tragfähige Kies demnach also noch vorhanden.

Unabhängig davon wird die Gründung des neuen DataCenters auf Grund der recht großen Inhomogenität der Baugrundsichtung sowie der hohen Gebäude-lasten laut Gutachter mittels Tiefgründung (Großbohrpfahl) erfolgen müssen.

Je nach Mächtigkeit der noch vorhandenen Kiesauflage auf dem sog. „Flinz“ können die Pfahltragfähigkeiten/ Pfahllängen entsprechend gesteuert werden (Mathes Beratende Ingenieure GmbH, 01.09.2025).

Aufgrund der Altlastensituation sind während der Bauarbeiten anfallende Auffüllungen gemäß den geltenden technischen Regelwerken und Vorschriften (LAGA-Richtlinie M 20, ErsatzbaustoffV, BBodSchV) zu behandeln, d.h. zu separieren und fachgerecht als Haufwerk zu lagern. Die Untersuchung des anthropogenen Materials ist durch ein Sachverständigenbüro ordnungsgemäß durchzuführen.

Anhand der Ergebnisse der Belastungseinstufung gemäß der ErsatzbaustoffV ist über die Notwendigkeit eines gesonderten Verwertungsweges zu entscheiden.

7 Planungskonzept - Erläuterung der Grünordnung

7.1 Grundzüge der Grünordnung

Das Grünordnungskonzept sieht ein gut durchgrüntes, biodiverses Gelände an der nördlichen und östlichen Grenze der Liegenschaft vor. Die bereits dicht mit Gehölzen eingesäumten Bereiche sowie die nördlichen Ruderalfluren bleiben dabei weitgehend erhalten. Veränderungen am Geländeverlauf werden nicht vorgenommen. Die südöstliche Grenze des Geltungsbereiches wird als freiwachsende Heckenstruktur mit heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern als Lebensraum für Vögel und Haselmaus erweitert und bis zur Etablierung mit einem Wildschutzzaun eingesäumt.

Die ehemaligen Flächen des Gewächshauses werden als magere Blühwiesen ausgebildet und parkartig mit einzelnen Bäumen 1. und 2. Ordnung sowie Obstbäumen überstanden.

Sowohl auf den bestehenden nördlichen Ruderalflächen als auch auf der neu zu entwickelnden Blumenwiese werden Habitate für Zauneidechse, Laubfrosch und Wechselkröte installiert.

Durch die Planung werden 15 erhaltenswerte Bäume gerodet. Durch die Festsetzung von zu pflanzenden Bäumen soll gewährleistet werden, dass die Ersatzpflanzung für die zu fällenden Bäume in ausreichender Anzahl hergestellt werden. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind zu ersetzen.

7.2 Einfriedungen

Einfriedungen dienen der vollständigen oder teilweise räumlichen Abgrenzung eines Grundstückes. Hierzu müssen sie nicht zwingend auf der Grundstücksgrenze stehen, sondern können auch von dieser abgerückt sein. Um insgesamt einen offenen Charakter der Liegenschaft zu erhalten, sind Einfriedungen entlang der Grundstücksgrenzen nicht zulässig.

Ausgenommen hiervon sind die Begrenzung der Sicherheitszone um das Rechenzentrum bis zu einer maximalen Höhe von 2,50 m über der realisierten Geländeoberfläche.

Ebenfalls ausgenommen ist der Wildschutzzaun um das anzulegende Haselmaushabitat in einer Höhe von 1,80 m über der realisierten Geländeoberfläche.

7.3 Niederschlagswasserbeseitigung und Grundwasser

Die zu versickernden Niederschlagswassermengen der Dachflächen und der befestigten Flächen werden nach DWA-A 138-1 (Oktober 2024) auf Grundlage der maßgeblichen Regendaten aus dem KOSTRA-Atlas 2020 des DWD ermittelt. Die Jährlichkeit für die Bemessung wird entsprechend der Schutzkategorie IV (sehr stark) nach DWA-A 118 mit 10 Jahren festgelegt.

Der Überflutungsnachweis wird nach DWA-A 138-1 mit der Gleichung 10 interaktiv über alle Dauerstufen des relevanten Regenereignisses nach KOSTRA-Atlas 2020 des DWD geführt, die Jährlichkeit wird entsprechend der Schutzkategorie IV (sehr stark) nach DWA-A 118 mit 50 Jahren festgelegt.

Die Niederschlagswasserabflüsse werden über Dachabläufe, Straßenabläufe und/oder Rinnen aufgenommen, über erdverlegte Leitungen der unterirdischen Regenrückhaltung zugeführt und von dort über weitere Leitungen der Versickerungsmulde zugeleitet und dort dezentral nach Vorreinigung durch die Passage durch belebte Oberbodenzone in das Grundwasser versickert.

7.4 Beschreibung Fassadenbegrünung

Die Beschreibung der Fassadenbegrünung vom Büro grün.raum.planung im Stand vom 10.11.2025 ist Bestandteil der Begründung.

8 Auswirkungen der Planung

Im Folgenden werden die Ergebnisse der Gutachten wiedergegeben, die zur Abschätzung der Auswirkungen der Planung erstellt wurden.

Alle Gutachten sind Teil dieser Begründung.

8.1 Immissionsschutzgutachten

Die immissionstechnische Untersuchung Nr. 9411/23-IU02a zum VEP 54-5 mit Stand vom 07.11.2025 wurde durch die Dipl.-Ing. Peter Mutard Ingenieurgesellschaft für Technische Akustik, Schall- und Wärmeschutz mbH erstellt und ist Bestandteil der Begründung.

Verkehrslärm

Für den geplanten vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 54-5 wurden immissionstechnische Untersuchungen zum Verkehrslärm durchgeführt, bei denen die Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf die Umgebung untersucht wurden.

Als Prognose-Nullfall wurden hierbei die Immissionen durch den Verkehr ermittelt, der unter Berücksichtigung der Realisierung aller gemäß derzeitigem Baurecht auf dem MPG-Campus möglichen Nutzungen, jedoch ohne das Datencenter, zu erwarten ist. Hierbei wurde festgestellt, dass bereits im Prognose-Nullfall an keinem der

umliegenden Gebäude von einer Erreichung oder Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 auszugehen ist. Damit werden auch die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV im Prognose-Nullfall an allen umliegenden Gebäuden eingehalten.

Im Prognose-Planfall ergibt sich durch den Wegfall des Parkdecks voraussichtlich keine Veränderung des Gesamt-Verkehrsaufkommens und allenfalls eine Verlagerung eines kleinen Teils der Verkehrsströme. Hierdurch ist keine relevante Veränderung der Immissionen durch Verkehrslärm zu erwarten. Somit werden auch im Prognose-Planfall die Orientierungswerte der DIN 18005 für Verkehrslärm und die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV eingehalten.

Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm, der durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ausgelöst wird, sind somit in der Umgebung nicht zu erwarten.

Einwirkungen von Verkehrslärm auf das Planungsgebiet müssen im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nicht untersucht werden, da lediglich ein schutzbedürftiger Aufenthaltsraum an der Südseite des geplanten Gebäudes vorgesehen ist, der vom - ohnehin geringen - Verkehrslärm nicht betroffen ist.

Anlagenlärm

Im Prognose-Nullfall gehen vom Planungsgebiet Immissionen durch die Nutzung des Parkdecks aus. Des Weiteren wirken unter Berücksichtigung der bestehenden und nach Baurecht künftig noch zusätzlich möglichen Sondergebietsnutzung auf dem Campusgelände Immissionen durch Anlagenlärm auf die Umgebung ein. Hierbei handelt es sich um die gemäß Bebauungsplan Nr. 54 incl. Änderungen zulässige Nutzung in diesem Quartier, für die davon ausgegangen wird, dass die immissionstechnische Verträglichkeit im Rahmen der Aufstellung der entsprechenden Bebauungspläne überprüft und nachgewiesen wurde.

Für den Prognose-Planfall, d.h. unter Berücksichtigung der Realisierung und des Betriebs des geplanten Datacenters, wurde festgestellt, dass die Immissionsrichtwerte an allen Immissionsorten während des Tagzeitraums um mindestens 6 dB(A) unterschritten werden. Damit wird das so genannte 6-dB-Kriterium der TA-Lärm tagsüber an allen Immissionsorten erfüllt, so dass davon auszugehen ist, dass es der geplante Betrieb auch unter Berücksichtigung einer etwaigen Vorbelastung nicht zu einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte beiträgt.

Während des Nachtzeitraums liegt im Prognose-Planfall mit Ausnahme von drei Gebäuden an allen Immissionsorten eine Unterschreitung der Immissionsrichtwerte um mindestens 6 dB(A) vor. Bei den Immissionsorten, bei dem der Immissionsrichtwert im Nachtzeitraum nicht eingehalten wird, handelt es sich um ein bestehendes Gebäude, ein fiktives (nach Bebauungsplan Nr. 54-3 zulässiges) Gebäude sowie ein weiteres, im Zusammenhang mit der Realisierung des Masterplans zukünftig mögliches Gebäude. Für alle drei dieser Gebäude ist von einer Büro- bzw. For-

schungsnutzung auszugehen, bei der nachts keine erhöhte Schutzwürdigkeit gegeben ist, so dass die Nichteinhaltung des 6-dB-Kriteriums, die nur während des Nachtzeitraums auftritt, für diese Immissionsorte akzeptiert werden kann.

Aus immissionstechnischer Sicht ist es dabei erforderlich, dass von den relevanten Schallquellen bestimmte zulässige Schallleistungspegel nicht überschritten werden sowie bestimmte bauliche Randbedingungen eingehalten werden. Es wurden daher entsprechende Vorschläge für textliche Festsetzungen im Bebauungsplan erarbeitet.

8.2 Verkehrsgutachten

Die Verkehrsuntersuchung zum VEP 54-5 mit Stand vom 28.10.2025 wurde durch die Planungsgesellschaft Stadt-Land-Verkehr GmbH erstellt und ist Bestandteil der Begründung.

8.3 Umweltbericht

Der Umweltbericht zum Bebauungsplan VEP 54-5 der Gemeinde Planegg „Data Center der Max-Planck-Gesellschaft mit Stand vom 11.11.2025 wurde durch Jestaedt + Partner Büro für Raum- und Umweltplanung erstellt und ist Bestandteil der Begründung.

8.4 Artenschutzbeitrag (ASB) zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans wurden die artenschutzrechtlichen Belange gemäß § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG geprüft. Grundlage hierfür bildet der zum Vorhaben erstellte Artenschutzbeitrag (Stand 05.11.2025), in dem das (potenzielle) Vorkommen planungsrelevanter Arten ermittelt sowie Vermeidungs-, CEF- und begleitende Maßnahmen zur Sicherung der ökologischen Funktionalität festgelegt wurden.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte werden umfangreiche Vermeidungsmaßnahmen (V 1–V 14) umgesetzt. Diese umfassen insbesondere zeitliche Beschränkungen von Eingriffen (z. B. Gehölzentfernungen und Gebäudeabbrüche außerhalb der Brut- und Wochenstubenzeiten), den Erhalt und Schutz von Habitatstrukturen, die Untersuchung potenzieller Quartierbäume sowie Maßnahmen zum Schutz von Amphibien, Reptilien und Fledermäusen während der Bauausführung. Ergänzend erfolgt eine fachkundige Umweltbaubegleitung, welche die ordnungsgemäße Umsetzung der Maßnahmen sicherstellt und die Abstimmung mit den Fachbehörden übernimmt.

Darüber hinaus wird durch die CEF-Maßnahme (CEF 1) der Verlust von Quartierstrukturen für gehölbewohnende Vogelarten und Fledermäuse funktional ausgeglichen. Hierzu werden 6 künstliche Ersatzquartiere an geeigneten Standorten angebracht und über mindestens zehn Jahre kontrolliert und Instand gehalten.

Ergänzend wurden naturschutzfachliche Empfehlungen (E 1–E 3) formuliert, um den ökologischen Wert des Plangebietes weiter zu fördern. Diese umfassen die Anbringung zusätzlicher Nistkästen für gebäudebewohnende Vogel- und Fledermausarten, die Anlage standortgerechter Hecken- und Feldgehölze sowie die Schaffung geeigneter Laichgewässer für den Laubfrosch und die Wechselkröte.

Durch die konsequente Umsetzung der genannten Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen kann eine Beeinträchtigung der Fortpflanzungs- und Ruhestätten streng oder besonders geschützter Arten mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden. Bei der Berücksichtigung von den ergänzenden Empfehlungen wird die Habitatqualität des Plangebietes darüber hinaus gesteigert.

Damit werden keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG i. V. m. Abs. 5 BNatSchG ausgelöst.

8.5 Einschätzung Gründungssituation

Die Einschätzung zur Gründungssituation mit Stand vom 01.09.2025 wurde durch die MATHES Beratende Ingenieure GmbH erstellt und ist Bestandteil der Begründung.

8.6 Geotechnischer Bericht

Der geotechnische Bericht mit Stand vom 08.10.2025 (Projekt-Nr.: P21530) wurde von der Grundbaulabor München GmbH erstellt und ist Bestandteil der Begründung.

Der vorliegende geotechnische Bericht basiert auf den Ergebnissen der Bohrkampagne von April 2022 und Juni 2022.

Die ausgeführten Geländearbeiten geben nur einen punktuellen Aufschluss der anstehenden Baugrundverhältnisse wieder. Im Zuge der Erd- und Gründungsarbeiten ist aufgrund dessen fortlaufend zu prüfen, ob die angetroffenen Untergrundverhältnisse mit den im Gutachten beschriebenen übereinstimmen. Sollten andere als die hier beschriebenen Baugrund- und Grundwasserverhältnisse angetroffen werden oder sich die Planung ändern, so ist die Grundbaulabor München GmbH zur Abstimmung der weiteren Vorgehensweise unverzüglich in Kenntnis zu setzen.

Aufgrund der Zuordnung zur Geotechnischen Kategorie 3 (GRK 3) muss der Sachverständige für Geotechnik beratend in die Planung der Tiefgründung und der Abdichtung der erdberührten Bauteile eingebunden sowie zur baubegleitenden geotechnischen und umwelttechnischen Überwachung herangezogen werden.

Planverfasser Bebauungsplan:

Goergens Miklautz Partner GmbB
Architekten und Stadtplaner
Prinzregentenplatz 17
81675 München

München, den

.....
Entwurfsverfasser

Gemeinde Planegg:

Planegg, den

.....
Hermann Nafziger
(1. Bürgermeister)