

Gemeinde Unterföhring

### **Bebauungsplan Nr. 73c/20**

„Unterföhring Süd“ Straßäckerallee

3. Änderung zum Bebauungsplan 73/03 „Unterföhring Süd“ Straßäckerallee für das Gebiet südlich des WA 35 ( BP 70/01), südwestlich der Gemeinbedarfsfläche „Soziale Einrichtung“, westlich der Straßäckerallee und der Quartiere WA 37 und WA 38 sowie nördlich der Quartiere WA 39, WA 40, WA 41, WA 44 und östlich der Münchner Straße. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Gemeinde Unterföhring, Gemarkung Unterföhring, Landkreis München. Er umfasst die Grundstücke:

Fl. Nr. 166/3/T, 166/48, 166/49, 166/50, 181/225, 181/226, 181/227, 181/229, 181/230, 181/233/T, 181/234, 181/235/T, 181/239, 181/240, 181/ 241, 181/246/T, 181/254.

### **Begründung**

gem. § 2a, BauGB

1.0

### **Anlass**

Der vorliegende rechtskräftige Bebauungsplan *Nr. 73/03 „Unterföhring Süd“ Straßäckerallee* soll in einem Teilbereich geändert werden. Der bestehende Umgriff des Bebauungsplanes 73/03 wird mit der vorliegenden Änderung beibehalten. Der Umgriff des Änderungsbebauungsplanes *Nr. 73/03 c „Unterföhring Süd“* betrifft die Quartiere WA 36 und WA 37 sowie die Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz nördlich des Quartiers WA 40, Wohnwege und Fußwege zwischen diesen Quartieren sowie Erschließungsflächen südlich dieser Quartiere bis zur Straßäckerallee.

Angesichts der anwachsenden Bevölkerung und entsprechenden Herausforderungen für die lokale Infrastruktur benötigt die Gemeinde Unterföhring eine neues, zentral gelegenes Feuer-Feuerwehrgerätehaus mit bezahlbaren Wohnungen. Der vorliegende, rechtskräftige Bebauungsplan 73/03 „Unterföhring Süd“ Straßäckerallee“ soll für diese anstehende neue Bebauung in einem Teilbereich als Quartier für eine Gemeinbedarfsfläche Feuerwehr und Wohnen geändert werden. Mit der Änderung von Bebauungsplänen behält sich die Gemeinde eine sinnvolle, bedarfsgerechte Steuerung der Entwicklung vor.

Die gute Lage in der Gemeinde Unterföhring sowie die Größe des angedachten Bauquartiers sind ideal als Standort für ein neues Feuerwehrgerätehaus. Die Erschließung des Grundstücks über die Münchener Straße und zu einem Teil über die Straßäckerallee ist zudem günstig für die vorhergesehene Nutzung und trägt zur Sicherstellung der Einsatzfristen bei.

Die Grundstücksflächen innerhalb des Planungsumgriffs für die Änderung sind aktuell noch unbebaut und befinden sich im direkten Umfeld der Gemeinbedarfsflächen Soziale Einrichtung, nördlich angrenzend an öffentliche Grünflächen und südlich und östlich anschließend an künftige Wohnquartiere, die bisher noch nicht entwickelt sind. Die geänderte städtebauliche Entwicklung mit der Einbindung einer weiteren Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Feuerwehr und Wohnen berücksichtigt eine ortsbildverträgliche maßvolle Weiterentwicklung unter Sicherstellung von bezahlbarem Wohnraum. Mit der Neuentwicklung entstehende Einwirkungen auf Natur, Landschaft und Umwelt sind, hervorgehend aus dem Umweltbericht zur Bebauungsplanänderung Nr.73c/20, möglichst gering zu halten und vor Ort abzarbeiten.

1.1

### *Baurechtliche Voraussetzungen*

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan sind die Flächen, der von der Änderung betroffenen Quartiere WA 36 und WA 37 aktuell als Allgemeines Wohngebiet dargestellt sowie als öffentliche Grünfläche I Spielplatz. Diese Quartiere werden zu einem Grundstück als Flächen für den Gemeinbedarf „Feuerwehr und Wohnen“ zusammengefasst. Der Flächennutzungsplan wird parallel zur Änderung des Bebauungsplanes angepasst.

Der vorliegende Vorentwurf Bebauungsplan basiert auf den vom Bauausschuss beschlossenen Eckdaten vom 22.07.2018 gemäß „Aufstellungsbeschluss“

### *Art und Maß der Nutzung:*

- Gemeinbedarf Feuerwehr mit Wohnen
- Gebäudekomplex kompakte Kubatur I Baugrenze 87 m lang und 30 m breit
- 3 Geschosse nach Süden
- Teilbereiche (Wohnen I 9 Wohneinheiten)
- Erschließung Zugang und Zufahrt von Münchener Straße
- Alarmausfahrt zur Münchener Straße

- Notausfahrt nach Osten zur Straßäckerallee
- Stellplätze in Tiefgarage unter Feuerwehrgebäude und Hofflächen

1.2 *Planungsumgriff*

Der Umgriff erstreckt sich auf die Flächen westlich der Straßäckerallee / WA 38, östlich der Münchner Straße und nördlich des WA 39 – WA 40. Die Quartiere WA 36 und WA 37 sowie eine öffentliche Grünfläche I Spielplatz im rechtskräftigen B-Plan. Hinzu kommen zusätzlich öffentliche Grünflächen südlich, die aktuell als Ausgleichsflächen gesichert sind sowie Erschließungsflächenanteile der inneren Fuß- und Radwege zur Vernetzung. Die eigentliche Grundstücksfläche der künftigen Gemeinbedarfsfläche ist mit ca. 6.350 m<sup>2</sup> geplant.

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte öffentliche Grünfläche Spielplatz wird mit der B-Planänderung entfallen und auch mit der Änderung des Bebauungsplanes nicht ersetzt werden können. Die Bilanzierung zeigt aber auf, dass mit dem rechtskräftigen B-Plan 73/03 deutlich mehr an Spielplatzeinheiten in m<sup>2</sup> geplant und festgesetzt wurde als erforderlich. Einen Ausgleich an anderer Stelle ist deshalb nicht erforderlich. Zudem entfallen deutlich mehr Wohnbauflächen, die einen erhöhten Bedarf gegenüber der neuen geplanten Nutzung erfordert hätten.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Gemeinde Unterföhring, Gemarkung Unterföhring, Landkreis München. Er umfasst die Grundstücke:

Flurnummern: 166/3/T, 166/48, 166/49, 166/50, 181/225, 181/226, 181/227, 181/229, 181/230, 181/233/T, 181/234, 181/235/T, 181/239, 181/240, 181/ 241, 181/246/T, 181/254.

Der Flächenansatz Umgriff der Planänderung gesamt mit Erschließung beträgt ca. 8.800 m<sup>2</sup>.

Ergänzend zum Aufstellungsbeschluss werden die Fl. Nr. 166/3/T, 181/241, 181/254, 181/233/T Teilfläche, mit in den Umgriff des Bebauungsplanes einbezogen, diese Fl. Nr. betreffen die Fußwege zwischen den Quartieren WA 36 und WA 37 und Gehwegflächen zur Münchner Straße.

Fl.-Nr.	Grundstücksgröße	Eigentümer
Geltungsbereich BP		
166/3/T		
166/48	13 m <sup>2</sup>	Gemeinde Unterföhring
166/49	195 m <sup>2</sup>	Gemeinde Unterföhring
166/50	122 m <sup>2</sup>	Gemeinde Unterföhring
181/225	278 m <sup>2</sup>	Gemeinde Unterföhring
181/226	1304 m <sup>2</sup>	Gemeinde Unterföhring
181/227	679 m <sup>2</sup>	Gemeinde Unterföhring
181/229	155 m <sup>2</sup>	Gemeinde Unterföhring
181/230	1742 m <sup>2</sup>	Gemeinde Unterföhring
181/233/T	110 m <sup>2</sup>	Gemeinde Unterföhring
181/234	743 m <sup>2</sup>	Gemeinde Unterföhring
181/235/T	1583 m <sup>2</sup>	Gemeinde Unterföhring
181/239	18 m <sup>2</sup>	Gemeinde Unterföhring
181/240	1143 m <sup>2</sup>	Gemeinde Unterföhring
181/246/T		Gemeinde Unterföhring
181/241	226 m <sup>2</sup>	Gemeinde Unterföhring
181/254	56 m <sup>2</sup>	Gemeinde Unterföhring

1.3 *Verkehrliche Erschließung*

Die Erschließung des neuen Quartiers „Feuerwehr mit Wohnen“ erfolgt von der Münchner Straße aus mit einer Zufahrt zur TG, der Alarmausfahrt zur Münchner Straße und fußläufig mit einer Anbindung an den Hauptzugang zum Feuerwehrgebäude. Zusätzlich ist eine Erschließung für die Wohnungen von der Erschließungsachse der Straßäckerallee aus vorgesehen mit Zufahrt zur TG. Diese Zu- und Ausfahrt zur TG dient auch als Notausfahrt für die Feuerwehr im Falle der Sperrung der Münchner Straße. 7 Besucherstellplätze sind in diesem Bereich geplant.

Stellplätze

Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze berechnet sich nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde Unterföhring(Fassung 6.04.2017).

Danach ermittelt sich folgender Stellplatzbedarf:

**Feuerwehrhaus**

1 Stellplatz je Sitzplatz in den Einsatzfahrzeuge, 50 Sitzplätze 50 Stellplätze  
*Gesamt Feuerwehr* 50 Stellplätze

**Wohnungen**

Bis 60 m <sup>2</sup>	1 Stellplatz pro Wohnung	4 Wohnungen	4 Stellplätze
Ab 60 m <sup>2</sup>	2 Stellplätze pro Wohnung	5 Wohnungen	10 Stellplätze
Besucherstellplätze Wohnen	10%		2 Stellplätze
<i>Gesamt Wohnnutzung</i>			<u>16 Stellplätze</u>

*Gesamt Stellplatzbedarf* 66 Stellplätze

**Stellplatzbedarf Nachweis:**

Vorhanden in der Tiefgarage 54 Stellplätze  
 Vorhanden oberirdisch 12 Stellplätze

*Gesamt Stellplatz Nachweis* 66 Stellplätze

1.4

*Planungsziele*

Mit der Änderung dieses Bebauungsplanes westlich der Straßäckerallee ist das Ziel verbunden, eine Nutzungsänderung zu erwirken, welche den Neubau des Feuerwehrgerätehauses mit Wohnen ermöglicht. Dabei sollen vor allem vernünftige und solide Erschließungsstrukturen sowie eine Einbindung in das Umfeld mit Wohnen, Natur und Landschaft im Einklang erfolgen. Auch ist der Immissionsschutz besonders zu würdigen. Das künftige Maß der Nutzung wird durch die Baugrenzen in Verbindung mit der festgesetzten Grundfläche und der Wandhöhe bestimmt und festgesetzt.

Der vorliegende Entwurf des Feuerwehrgerätehauses mit Wohnnutzung in den Obergeschossen ist in seiner baulichen Ausformung als langgestreckter, tiefer Baukörper kompakt gefasst und erfordert eine Änderung der bisher festgesetzten Baugrenzen, Wandhöhen und Grundflächen aus den Quartieren WA 36 und 37. Ebenso sind die Flächen für Tiefgaragen und Parkplätze mit den Zufahrten neu zu definieren in Verbindung mit der Anpassung der Lärmschutzmaßnahmen.

Die übrigen Festsetzungen des rechtskräftigen BP 73/03 bleiben bestehen.

1.5

*Bauliche Nutzung*

*Art der Nutzung*

Innerhalb des Geltungsbereiches der Änderung des Bebauungsplanes Nr.73c/20 entsteht eine Fläche für Gemeinbedarf „Feuerwehr mit Wohnen“.

*Maß der Nutzung*

Das Maß der baulichen Nutzung im Bebauungsplan wird mit der Einhaltung von absoluten Maßen, nämlich der Grundfläche (GR) und der Wandhöhe ( WH )der baulichen Anlagen festgesetzt und verzichtet auf eine Regelung mittels relativer Maße wie die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ).

<b>GF</b>	<i>Bestand</i> BP 73b/09	<i>Änderung</i> BP 73c/20
WA 36	2.086 m <sup>2</sup>	wird aufgelöst
WA 37	1.267 m <sup>2</sup>	wird aufgelöst
Öffentliche Grünfläche „Spielplatz“	- m <sup>2</sup>	wird aufgelöst
Fläche für Gemeinbedarf Feuerwehr mit Wohnen	-	- m <sup>2</sup>
	----- 3.553 m <sup>2</sup>	----- - m <sup>2</sup>

GR	BP 73b/09	BP 73c/20
WA 36	730 m <sup>2</sup>	wird aufgelöst
WA 37	670 m <sup>2</sup>	wird aufgelöst
Öffentliche Grünfläche „Spielplatz“	- m <sup>2</sup>	wird aufgelöst
Fläche für Gemeinbedarf Feuerwehr mit Wohnen		2.530 m <sup>2</sup>
	1.400 m <sup>2</sup>	2.530 m <sup>2</sup>

#### *Grundfläche*

Für das Quartier Gemeinbedarf „Feuerwehr mit Wohnen“ wird zusammen eine maximal zulässige Grundfläche von 2.530 m<sup>2</sup> festgesetzt. Die zulässige Grundfläche darf durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundfläche von 5.000 m<sup>2</sup> überschritten werden.

Die Art der Nutzung eines Feuerwehrgerätehauses beansprucht besonders viele Flächen im Erdgeschoss aufgrund der Garageneinstellplätze, der Waschhalle, der Lager- und Werkstattbereiche und der Umkleidebereiche im Erdgeschoss. Deshalb ist die Bezugsgröße der Festsetzung des Maßes der Nutzung mit einer maximal zulässigen GR in Verbindung mit einer Wandhöhe folgerichtig. Es verstößt grundsätzlich nicht gegen den Gleichheitsgrundsatz, wenn für ein Baugrundstück für den Gemeinbedarf ein höheres Maß der baulichen Nutzung festgesetzt wird als für die umliegenden Wohngrundstücke.

Im Bebauungsplan findet weder § 17 Abs. 1 BauNVO noch § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO Anwendung, vielmehr ist die städtebauliche Verträglichkeit im Einzelfall für das spezifische Vorhaben zu evaluieren. Die im Bebauungsplan festgesetzte zulässige Grundfläche von 2.530 m<sup>2</sup> entspricht einer Grundflächenzahl von 0,4. Nach § 17 Abs. 1 BauNVO in der derzeit geltenden Fassung sollen für allgemeine Wohngebiete ( *Vergleich zum Umfeld Wohnen zum neuen Quartier Gemeinbedarf „Feuerwehr mit Wohnen“* ) eine Grundflächenzahl von 0,4 nicht überschritten werden. Gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO dürften die Obergrenzen sogar aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Unabhängig davon, dass § 17 BauNVO im Bebauungsplan keine Anwendung findet, überschreitet die festgesetzte Grundfläche die Voraussetzungen gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO nicht.

Die Gemeinde hält unter Berücksichtigung des konkreten Plangebiets diese Baudichte für städtebaulich verträglich. Nachdem ein erheblicher Wohnbedarf vorhanden ist, sollen mit der Änderung der Wohnquartiere WA 36 und 37 hin zu einer Gemeinbedarfsfläche „Feuerwehr“ zusätzlich 9 Wohneinheiten geschaffen werden.

Auch die Festsetzung einer Überschreitungsmöglichkeit der Grundfläche für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahren, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einer GR von 5.000 m<sup>2</sup> ist vorliegend berechtigt. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO ermächtigt die Gemeinden, von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO abweichende Festsetzungen im Bebauungsplan zu treffen. Unabhängig davon, dass diese Vorschrift beim diesem Bebauungsplan keine Anwendung findet, so ist diese Überschreitung vorliegend dennoch durch ausreichende städtebauliche Gründe getragen. Die Überschreitung dient im Wesentlichen dazu, eine für das Baugebiet angemessene große Tiefgarage zu ermöglichen. Städtebauliche Ziel ist es, die erforderlichen vollständig Stellplätze unterirdisch nachzuweisen. Dies dient auch der Sicherung ausreichender Freibereiche auf dem Baugrundstück oberirdisch für die Feuerwehr. Angesichts dieser gewichtigen städtebaulichen Gründe sieht die Gemeinde die Festsetzung der GR in Verbindung mit der entsprechenden Wandhöhe als begründet und zulässig an.

#### *Wandhöhe*

Für alle Bereiche wird die maximale Wandhöhe bereichsweise durch Planzeichen festgesetzt. Als maximal zulässige Wandhöhe gilt das definierte Maß von ±0,00 = 507,80 m ü. NN (Bezugspunkt Höhe Feuerwehrhof) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bzw. bis zum oberen Abschluss der Wand.

1.6 *Abstandsflächen*

Mit der geplanten Neubebauung können die Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO nicht an allen Gebäudeseiten zu den Nachbargrundstücken eingehalten werden. Die Abstandsflächen werden durch die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes verkürzt. Dies betrifft die Abstandsfläche nach Osten zum Quartier WA 38. Sie überschreitet mit der zulässigen Wandhöhe von 11,50 m die Grundstücksgrenze zu WA 38 um 2,00 m. Nach Süden gegenüber dem Quartier WA 39 wird das 16m-Privileg mit H/2 Art. 6 Abs. 6 Satz 1 BayBO als Begründung herangezogen, allerdings setzt sich die Länge aus 2 Teilabschnitten zusammen, die zusammen nicht mehr als 16 m Länge ergeben. Damit können die Abstandsflächen zwischen Quartier WA 39 nach BayBO mit den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes eingehalten werden.

Trotz Verkürzung der Abstandsflächen auf der Ostseite werden die Belange für die Nachbarschaft nicht beeinträchtigt, da öffentliche genutzte Räume (Fußweg 3m Breite) dazwischen liegen und ausreichend Abstand von mindestens 5,00 m zum nächstgelegenen bebauten Grundstück besteht. Das Grundstück des Quartiers WA 38 befindet sich im Eigentum der Gemeinde Unterföhring. Die Abstandsflächenüberschreitung nach Osten ist dennoch differenzierter zu bewerten. Belüftung und Belichtung sind weiterhin gewährleistet, auch der Brandschutz ist gewährleistet. Die Geltung des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO wird damit nicht angeordnet. Die Festsetzung der Baugrenze in Kombination mit der absoluten Wandhöhe gibt damit auch die maximal zulässige Abstandsfläche vor.

1.7 *Immissionsschutz*

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans „Feuerwehr mit Wohnen“ durch die Gemeinde Unterföhring wurde durch das Sachverständigenbüro Hooock & Partner, Am Alten Viehmarkt 5, 84028 Landshut eine Schallausbreitungsberechnungen zur Prognose der Lärmimmissionen durchgeführt, die im Geltungsbereich der Planung durch den Straßenverkehr auf der Münchner Straße hervorgerufen werden. Die Berechnungen für den Straßenverkehr wurden gemäß den „Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen – RLS90“ durchgeführt. Als Grundlage dienten die im Verkehrsmengen-Atlas der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr angegebenen Verkehrszahlen des Jahres 2015. Unter Berücksichtigung eines jährlichen Verkehrszuwachses von 1,0 % für Kfz bis 3,5 t und 1,9 % für Kfz > 3,5 t wurden die Verkehrsbelastungen für das Jahr 2035 hochgerechnet.

Die ermittelten Beurteilungspegel wurden mit den im Beiblatt 1 der DIN 18005 genannten Orientierungswerten und im Rahmen des Abwägungsprozesses mit den um 4 dB(A) höheren Immissionsgrenzwerten der 16. BImSchV verglichen, um zu überprüfen, ob der Untersuchungsbereich der vorgesehenen Nutzungsart zugeführt werden kann, ohne die Belange des Lärmimmissionsschutzes im Rahmen der Bauleitplanung zu verletzen. Die Berechnungsergebnisse werden auf Lärmbelastungskarten im Anhang des ergänzend in Bearbeitung befindlichen schalltechnischen Gutachtens dargestellt.

Die Prognoseergebnisse zeigen, dass entlang der westlichen sowie teilweise der nördlichen und südlichen Baugrenze die tags und nachts anzustrebenden Orientierungswerte  $OWMI_{Tag} = 60$  dB(A) bzw.  $OWMI_{Nacht} = 50$  dB(A) um bis zu 11 dB(A) zur Tagzeit und um bis zu 13 dB(A) zur Nachtzeit überschritten werden. Folglich werden hier auch die im Rahmen der Abwägung zu betrachtenden Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV  $IGWMI_{Tag} = 64$  dB(A) bzw.  $IGWMI_{Nacht} = 54$  dB(A) um bis zu 7 dB(A) bzw. 9 dB(A) überschritten.

Im Umgang mit den erhöhten Verkehrslärmimmissionen werden in den Festsetzungen architektonische und passive Schallschutzmaßnahmen für sämtliche Fassadenbereiche, welche von Überschreitungen des Immissionsgrenzwertes der 16. BImSchV betroffen sind, verankert. Begründet ist dies in der Tatsache, dass der Gesetzgeber beim Neubau von öffentlichen Straßenverkehrswegen Geräuschsituationen als zumutbar einstuft, in denen Beurteilungspegel bis hin zu den Immissionsgrenzwerten der 16. BImSchV auftreten. Daraus kann der Rückschluss gezogen werden, dass bei einer Einhaltung dieser Immissionsgrenzwerte auch an maßgeblichen Immissionsorten neu geplanter schutzbedürftiger Nutzungen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet sind.

Konkret wird in den Festsetzungen die Planung und Realisierung „lärmabgewandter“ Wohnungsgrundrisse empfohlen, d.h., die Grundrisse sind so zu organisieren, dass schutzbedürftige Aufenthaltsräume im Sinne der DIN 4109-1 eine Außenwand- und somit Belüftungsöffnung in einer ausreichend ruhigen Gebäudefassade erhalten. Ist eine Grundrissorientierung nicht zu realisieren, sowie für die schutzbedürftigen Aufenthaltsräume der Feuerwehr, werden passive Lärm-

schutzmaßnahmen festgesetzt, welche in der Kombination von – baurechtlich ohnehin erforderlichen – ausreichend dimensionierten Schallschutzverglasungen in Verbindung mit lärmgedämmten Belüftungssystemen bestehen, um im Inneren von Aufenthaltsräumen die gewünscht niedrigen Geräuschpegel bei gleichzeitig hinreichender Luftwechselrate sicherzustellen.

Hinsichtlich der Luftschalldämmungen der Umfassungsbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen wird in den Festsetzungen auf die Mindestanforderungen der DIN 4109-1 verwiesen.

Zudem wurden Prognoseberechnungen zur Ermittlung der Lärmimmissionen durchgeführt, die zur Tag- und Nachtzeit durch den Betrieb der Feuerwehr in den umgebenden allgemeinen Wohngebieten zu erwarten sind. Die geplante Nutzung durch die Freiwillige Feuerwehr Unterföhring steht bei Realisierung der vorgeschlagenen Lärmschutzwand an der nördlichen Grundstücksgrenze in keinem grundsätzlichen Konflikt mit dem Anspruch der Nachbarschaft auf Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche. Mögliche schalltechnische Konflikte können im Rahmen des Genehmigungsverfahrens durch verhältnismäßige und übliche Auflagen – wie z.B. die Errichtung einer Bedarfsampelanlage an der Münchner Straße, Teileinhausung der Tiefgaragenrampen, die Beschränkung der Nutzungszeiten der östlichen Tiefgaragenausfahrt auf die Tagzeit und eine Nutzungsbeschränkung der Notausfahrt an der östlichen Grundstücksgrenze zur Nachtzeit auf absolute Ausnahmefälle wie einen Ausfall der regulären Alarmausfahrt oder einen Alarmereignis in der unmittelbaren östlichen Nachbarschaft – und unter Berücksichtigung der sozialen Adäquanz der durch eine Feuerwehr verursachten Lärmimmissionen gelöst werden. An den im Geltungsbereich geplanten Wohnnutzungen können die anzustrebenden Orientierungswerte eingehalten werden. Daher sind keine weiteren Festsetzungen zum Lärmimmissionsschutz im Bebauungsplan notwendig und es liegt keine unzulässige Konfliktverlagerung auf ein nachgelagertes Genehmigungsverfahren vor.

Mit den getroffenen Festsetzungen sind die Schallschutzziele im Städtebau als erfüllt anzusehen.

## 2.0 Grünordnung und Umweltbelange

### 2.1 *Eingriffs und Ausgleichsbilanzierung*

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind Ausgleichsmaßnahmen für den Eingriff in Natur und Landschaft erforderlich. Es wurde eine Ausgleichsbilanzierung durchgeführt, um den Umfang von Ausgleichsflächen zu ermitteln. Gemäß Abb. 7 des Leitfadens „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Ausgabe 2003 des Bayer. Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen“ gehört das Planungsgebiet zu den Gebieten Typ A mit höherer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad, da die festgesetzte theoretische GRZ größer 0,3 ist. Aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans sind Versiegelungen der Böden durch Gebäude, Zufahrten, Stellplätze und Lagerflächen zulässig, die sich auf das Schutzgut Wasser und Boden auswirken. Des Weiteren wird das Orts- und Landschaftsbild verändert. Für das Schutzgut Klima sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

Im Plangebiet ist weder ein art- noch wertgleicher, vollständiger Ausgleich des Eingriffs möglich, daher ist die erforderliche Kompensation zum Teil außerhalb des Planungsgebietes durchzuführen.

Die Besonderheit bei dieser Eingriff- und Ausgleichsbilanzierung liegt darin, dass mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan 73/03 „Unterföhring Süd“ Straßäckerallee bereits eine Bilanzierung mit Ausgleich durchgeführt wurde. Bis heute sind diese Grundstücksflächen innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes nicht entwickelt worden, somit befinden sich die Flächen von WA 36 und WA 37 innerhalb des Umgriffes dieser Änderung noch im Ursprungszustand als Ackerfläche I Wiese. Die Eingriffs und Ausgleichsbilanzierung geht deshalb vom Zustand des rechtskräftigen Bebauungsplanes aus und nimmt an, dass diese Flächen wie festgesetzt im Zustand vorhanden sind. Für das WA 36 ist im rechtskräftigen Bebauungsplan eine zulässige GR von 730 m<sup>2</sup> festgesetzt, für das Quartier WA 37 eine GR von 670 m<sup>2</sup>, zusammen 1400 m<sup>2</sup>. Mit der 3. Änderung wird die GR für diese zusammengelegten Quartiere angehoben auf eine zulässige GR von 2.530 m<sup>2</sup>. Damit erhöht sich die GR um 1.130 m<sup>2</sup>. Die bisher festgesetzte Öffentliche Grünfläche „Spielplatz“ weist eine Fläche von 743 m<sup>2</sup> auf.

Um den Ausgleichsbedarf für das Planungsgebiet zu ermitteln, ist dieses zunächst nach seiner Bedeutung für Natur und Landschaft durch die Betrachtung der betroffenen Schutzgüter als Gebiet geringer (Kategorie I), Gebiet mittlerer (Kategorie II) oder Gebiet hoher Bedeutung (Kategorie III) für Naturhaushalt und Landschaftsbild einzustufen.

Landschaftsstrukturen, wie Bäume, Sträucher, Raine etc. bestehen nicht bzw. nur in geringem Umfang entlang der Münchner Straße als Baumhecke. Die Bedeutung für das Landschaftsbild und

die naturbezogene Erholung ist gering. Die angrenzende Bebauung und die stark befahrene Münchner Straße kann als geringe Vorbelastung eingestuft werden.

Das zu bebauende Grundstück/Baugrundstück besteht theoretisch aus bebauten Wohnquartieren und einer partiell versiegelten Fläche zur Nutzung als öffentlicher Kinderspielplatz. Aus der Zusammenschau der Bestandsaufnahme mit Bewertung und aufgrund der Betroffenheit von Gebieten mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild ergibt sich eine Einstufung der gesamten Fläche in die **Kategorie I**.

Zur Ermittlung der notwendigen Ausgleichsfläche wird die bestehende und zukünftige versiegelte Fläche (Festsetzung GR) gegenüber gestellt. Um den Versiegelungsgrad berücksichtigen zu können, werden Anrechnungsfaktoren zu dessen Bewertung eingeführt. Es ergeben sich zwei Stufen der Versiegelung. Stufe 1 (wasserundurchlässig) und Stufe 2 (teilweise wasserdurchlässig). Die Flächen des Versiegelungsgrades 1 werden mit dem Faktor 1,0 multipliziert.

<u>Bestand</u>		<u>Anrechnungsfaktor</u>
Bebauung BP WA 36 und WA 37 zulässige GR	1.400,00 m <sup>2</sup>	1
Öffentliche Grünfläche (Spielplatz) Baumhecke – Bestand I Erhalt	0,00 m <sup>2</sup> 0,00 m <sup>2</sup>	1
<b>Gesamt</b>	<b>1.400,00 m<sup>2</sup></b>	

<u>Planung</u>		<u>Anrechnungsfaktor</u>
Planung BP Gemeinbedarf GR neu „Feuerwehr mit Wohnen“	2.530,00 m <sup>2</sup>	1
<b>Gesamt</b>	<b>2.530,00 m<sup>2</sup></b>	

<u>Auszugleichende Mehrung der versiegelten Fläche</u>		
Planung	2.530,00 m <sup>2</sup>	
Ausgleichsfläche Fl:Nr.181 / 229	277,00 m <sup>2</sup>	1
Ersatz Bestand Zustand	-1.400,00 m <sup>2</sup>	
<b>gerundet</b>	<b>1.407,00 m<sup>2</sup></b>	

<u>Bewertung des Ausgangszustandes</u>	
Flächenart	Auszugleichender Bereich
Bebauung mit versiegelter Fläche mehr und Ersatzfläche für verlorene Ausgleichsfläche	1.407,00 m <sup>2</sup>
<b>Festlegung des Kompensationsfaktors: Kategorie I, oberer Wert Faktor 0,6</b>	

Begründung der Flächenbewertung:

- Bisherige Grundstücksflächen „Bebauung als Wohnquartier“ mit festgesetzter GR
- Begrenzte Flächen mit naturnahen und/oder extensiv genutzten Elementen

Für die Anwendung des Kompensationsfaktors sprechen gem. Liste 2 des Leitfadens folgende Vermeidungsmaßnahmen, deren Durchführung durch entsprechende Festsetzungen gesichert ist:

Vermeidungsmaßnahmen

Schutzgut Arten und Lebensräume

- Erhaltung und Sicherung von Bereichen mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Arten und Lebensräume durch Erhalt und Neupflanzungen von Gehölzen beispielweise als Leitstrukturen für vorhandenen Vogelarten
- Erhalt schutzwürdiger Gehölze - Baumhecke in Teilen an der Münchner Straße
- Sicherung erhaltenswerter Bäume und Sträucher während der Bauzeit
- Bündelung von Versorgungsleitungen und Wegen – gemeinsame Erschließung
- Verbot tiergruppenschädigender Anlagen oder Bauteile z. B. Sockelmauern bei Zäunen, Einsatz von Lampen mit Blendbegrenzung...
-

*Schutzgut Wasser*

- Rückhaltung des Niederschlagswassers in naturnah gestalteten Versickerungsmulden
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge
- Vermeidung der Einleitung von belastetem Wasser in Oberflächengewässer
- 

*Schutzgut Boden*

- Verwendung versickerungsfähiger Beläge

*Schutzgut Klima/Luft*

- Vermeidung der Aufheizung von Gebäuden durch Fassaden- bzw. Dachbegrünung
- Schaffung von Frischluftschneisen von West nach Ost - Gebäudeausrichtung

*Schutzgut Landschaftsbild*

- Erhalt von Sichtbeziehungen durch Festlegung einer Wandhöhe mit Bezug zum natürlichen Gelände
- Randeingrünung
- Fassadenmaterial und Farbigkeit

*Grünordnerische Maßnahmen*

- Begrünung von Flachdächern
- Festsetzungen von Grünflächen auf Privatgrundstücken
- Teilerhalt und Stärkung Baumhecke entlang der Münchner Straße
- Neupflanzung von Bäumen

*Umfang erforderlicher Ausgleichsflächen:*

Kategorie I, oberer Wert	0,6 x 1.407,00 m <sup>2</sup> = 844,20 m <sup>2</sup>
--------------------------	---

2.2

*Umweltbericht*

*Inhalt und Ziel des Bebauungsplans*

Der vorliegende, rechtskräftige Bebauungsplan 73/03 „Untertöföhring Süd“ Straßäckerallee“ soll in einem Teilbereich I Quartier WA 36 und WA 37 in ein Quartier für eine Gemeinbedarfsfläche „Feuerwehr mit Wohnen“ geändert werden. Mit der Änderung dieses Bebauungsplanes westlich der Straßäckerallee ist das Ziel verbunden, eine Nutzungsänderung zu erwirken, welche den Neubau des Feuerwehrgerätehauses mit Wohnen ermöglicht. Dabei sollen vor allem vernünftige und solide Erschließungsstrukturen sowie eine Einbindung in das Umfeld mit Wohnen, Natur und Landschaft im Einklang erfolgen. Auch wird der Immissionsschutz besonders gewürdigt.

2.2.1

Beschreibung des Derzeitigen Umweltzustandes ( Bestandsaufnahme Schutzgüter) sowie Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen ( Planung )

*Bestandsaufnahme – derzeitige Nutzung und Bebauung*

Es gelten die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen (Baugesetzbuch, Bundes-Immissionsschutzgesetz, Baunutzungsverordnung, Naturschutzgesetz, Artenschutz). Der rechtswirksame Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert. Derzeit sind die gesamten Flächen im Umgriff noch unbebaut und liegen brach.

Im Planungsgebiet ist kein wesentlicher Baum- bzw. Gehölzbestand vorhanden, lediglich eine Baum- und Gehölzstruktur entlang der Münchner Straße, die zum Teil erhalten und wiederhergestellt wird.

Planungsumfeld:

Im Nordosten bzw. Osten schließen Gemeinbedarfsnutzungen I Haus für Kinder bzw. aktuell Interimpavillonanlagen für Kinderbetreuungseinrichtungen an. Im Westen verläuft die Münchner Straße als stark befahren Staatsstraße, östlich gelegen ist die Straßäckerallee. Im Süden grenzen noch unbebaute künftige Wohnquartiere an.

*2.2.1.1 Schutzgut Arten und Lebensräume (Tiere)*

*Baubedingte Auswirkungen*

Baubedingte Auswirkungen hinsichtlich zusätzlich baubedingter Flächenbeanspruchung für Baustellenschließung und – einrichtung, Lärmimmissionen und Erschütterungen, optischer Störungen und Kollisionsrisiken mit Tieren oder Pflanzen durch den Bauverkehr (ausschließlich tagsüber) werden nicht gesehen.



*Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen*

Aufgrund der veränderten Nutzung als Gemeinbedarfsfläche „Feuerwehr mit Wohnen“ im Vergleich zur bisher geplanten Nutzung Wohnen wird kein erhöhtes Verkehrsaufkommen im geplanten Quartier entstehen, Lärmimmissionen sind aber dennoch zu erwarten aufgrund der Nutzung Feuerwehr und der Öffnung zur Münchner Straße. Jedoch werden sich die Geräuschpegel durch die geplante Gebäudefiguration und Positionierung auf dem Quartier mit den Auswirkungen nach Osten und Süden in Grenzen halten.

*Artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen*

Folgende Maßnahmen sind vorgesehen:

- Aus ökologischen Gründen sollen nur Lampen mit Blendgrenzung und geringer Wärmeabstrahlung verwendet (keine Flutlichtanlagen) werden.
- Schaffung von neuen Grünstrukturen zur Münchner Alle mit Neupflanzung von großkronigen Bäumen, Begrünung der Flachdächer, in Teilen versickerungsfähige Bodenbeläge sowie Ersatzflächen für die in Anspruch genommenen Flächen und erforderlichen Ausgleichsflächen.
- Frischluftschneise innerhalb des neuen Quartiers mit Öffnung und Vernetzung von den Isarauen im Westen nach Ost entlang der nördlichen Grundstücksgrenze – Flugschneisen für Vögel
- Ortsrandeingrünung zur Münchner Straße mit Neupflanzung von Bäumen und Gehölzen
- Einfriedungen mit mindestens 10 cm Bodenabstand für Durchschlupf von Kleintieren

*Ergebnis:*

Für Vögel und Kleintiere ist der geplante Eingriff maximal von mittlerer Bedeutung, aufgrund der auch heute schon ausgeräumten Grundstücksfläche ohne Baum- und Gehölzstrukturen. Eine Standortalternative zu der Eingriffsfläche steht der Gemeinde Unterführung nicht zur Verfügung.

*2.2.1.2 Schutzgut Arten und Lebensräume (Pflanzen, Biotope)*

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen keine amtlich kartierten Biotope der Biotopkartierung Bayern, keine geschützten Nass- oder Trockenstandorte nach Art. 17 der BayNatSchG oder Fundorte der Artenschutzkartierung Bayern.

Der größte Flächenanteil des Umgriffs der Änderung des Bebauungsplanes besteht aus einer fast eben brach liegenden Grundstücksfläche, die zur Münchner Straße mit einem kleinen begrünten Wall abgeschirmt wird. Potentieller Lebensraum für Pflanzen und Tiere wird durch die auch bisher schon als möglich zu bebauende Fläche und die Schaffung von Ausgleichsflächen zum Schutz von Natur und Landschaft aufgewertet.

*Baubedingte Auswirkungen*

Der Vegetationsbestand – Acker I Wiese bzw. eine theoretische Überbauung mit Wohnbauflächen auf dem Vorhaben-Grundstück werden baubedingt beseitigt. Der Gehölzbestand entlang der Münchner Straße wird ebenfalls beseitigt und im Zuge der Neubebauung neu aufgebaut. Es werden hier 6 neue Bäume 1. Ordnung ersetzt. Es geht somit zugunsten einer Neubebauung keine erhebliche Vegetationsmasse verloren.

*Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen*

Durch die künftige Nutzung als Standort für eine Freiwillige Feuerwehr sind betriebsbedingte Auswirkungen für diese Flächen nicht zu erwarten.

*Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen*

Folgende Maßnahmen sind vorgesehen

- Entlang der Münchner Straße wird ein neuer hochwertiger Gehölzbestand aufgebaut, ebenso sollen die Dachflächen begrünt werden.
- Die Inanspruchnahme weiterer unbebauter Flächen vor Ort wird durch Ausgleichsmaßnahmen außerhalb im Rahmen eines verfügbaren Ökokontos gemindert.
- Erhalt und Schutz des vorhandenen Gehölzbestandes

Die vorhandenen und zu erhaltenden Gehölzbeständen entlang der Münchner Straße sind während der Bauzeit nach DIN 18920 zu schützen und durch geeignete Pflegemaßnahmen zu erhalten.

*Ergebnis:*

Die Auswirkungen werden insgesamt als mittel bewertet.

*2.2.1.3 Schutzgut Boden / Geologie*

*Baubedingte Auswirkungen*

Baubedingt wird ein Großteil der Grundstücksfläche durch Bodenplanie, Lagerflächen und Baustellenverkehr verändert. Es werden Bodenverdichtungen eintreten. Mit der Realisierung des Bauvorhabens werden künftig bisher noch unbebaute Flächen überbaut. Der natürliche Bodenaufbau ist durch die landwirtschaftliche Fläche bereits gestört. Mit der Neubebauung wird der Boden zum Teil großflächig versiegelt.

#### *Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen*

Überbauung und Versiegelung, sowie regelmäßiges Befahren der Fläche mit Feuerwehrfahrzeugen bewirkt eine dauerhafte Verdichtung. Schadstoffeinträge bei ordnungsgemäßem Betrieb der Feuerwehrrnutzung sind nicht zu befürchten.

#### *Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen*

Folgende Maßnahmen sind vorgesehen:

- Der weitere Eingriff in das Bodenpotential wird durch die begrünten Dachflächen und durch die Anlage von versicherungsfähigen Belägen minimiert. Ebenso tragen stark aufgewertete Grünflächen mit offenen Mulden zu Versickerung und zur Aufwertung des Bodenaufbaus bei.

#### *Ergebnis:*

Das Schutzgut Boden wird sowohl während der Bauzeit als auch anlagebedingt durch dauerhafte Verdichtungen, Umlagerungen und Überbauungen beeinträchtigt. Es sind Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden gegenüber der Ausgangssituation zu erwarten. Die Auswirkungen auf die natürliche Bodenfunktionen sind insgesamt als mittel einzustufen.

#### *2.2.1.4 Schutzgut Wasser*

Das Niederschlagswasser wird nur z.T. über die belebte Bodenzone – Muldenversickerung, Rigolen – wieder dem Grundwasser zugeführt. Die großflächige Versiegelung und Unterbauung des Feuerwehrhofs verhindert die Versickerung des Niederschlagswasser und Wiederzuführung zum Grundwasser. Dies wird kompensiert durch die Anlage von Rigolen. Bachläufe, Wasserschutzgebiete oder Überschwemmungsgebiete sind von der Planung nicht betroffen. Das Grundwasser steht im Baubereich nicht hoch an.

#### *Baubedingte Auswirkungen*

Baubedingt kommt es zu großflächigen Versiegelungen, die sich auf das Schutzgut Grundwasser auswirken können. Im Rahmen der Baumaßnahme kann im Zusammenhang mit der Gründung von Gebäuden in das Grundwasser eingegriffen werden. Aufgrund der höheren Bodenverdichtung und -versiegelung gegenüber dem Bestand (bisher unbebaute Flächen), wird das Grundwasser, als auch das Rückhalte- und Versickerungsvolumen des Bodens verringert.

#### *Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen*

Gegenüber der bisher geplanten Bebauung von Wohnquartieren mit Tiefgaragen erfolgt keine wesentliche Änderung hinsichtlich des Schutzgutes Wasser, sind keinen wesentlichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser über das bisher geplante Bauungsmaß hinaus zu erwarten.

#### *Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen*

Folgende Maßnahmen sind vorgesehen:

- Die Baugrube ist bei Bedarf gegen Schichtwasserandrang - basierend auf Fachgutachten – zu sichern.
- Niederschlags- und Oberflächenwasser wird über neu angelegte Retentionsflächen, wie Mulden, Rigolenanlagen gesammelt, dort flächig versickert, und zum Grundwasser zurückgeführt. Hierdurch wird eine Grundwasserneubildung innerhalb des Plangrundstückes ermöglicht.
- Extensive Dachbegrünung wird zur Rückhaltung des Niederschlages beitragen.
- Grün- sowie versickerungsfähige Flächen außerhalb des Feuerwehrhofs

#### *Ergebnis:*

Aufgrund der beschriebenen Minderungsmaßnahmen ist mit einer mittleren Eingriffsschwere zu rechnen.

#### *2.2.1.5 Schutzgut Luft / Klima*

Unterföhring liegt im Bereich der feucht gemäßigten Zone des Voralpenlandes. Das Klima in diesem Ort ist mild sowie allgemein warm und gemäßigt. Die Witterung wird sowohl von maritimen als auch von kontinentalen Luftmassen bestimmt. Dementsprechend treten neben den vorherrschenden Winden aus westlicher Richtung auch solche aus dem Osten häufiger auf. Unterföhring hat während des Jahres eine erhebliche Menge an Niederschlägen zu verzeichnen.

Das gilt auch für den trockensten Monat. Die Klimaklassifikation nach Köppen und Geiger lautet Cfb. Die Temperatur liegt in Unterföhring im Jahresdurchschnitt bei 8.0 °C. Die Isarauen sind ein bedeutendes Frischluftentstehungsgebiet. Die mittlere Jahresniederschlagsmenge liegt bei 800 mm mit einem Minimum in den Herbst- und Frühjahrsmonaten und einem Maximum in den Monaten Juni bis Juli. Die Anzahl der Sonnenscheinstunden ist mit 1700 pro Jahr im Vergleich zum Durchschnitt in Mitteleuropa relativ hoch. Aufgrund der bestehenden und umgebenden baulichen Nutzungen und der innerörtlichen Lage sind keine besonderen Klimafunktionen für den Geltungsbereich festzustellen.

#### *Baubedingte Auswirkungen*

Auswirkungen während der Bauzeit auf das Schutzgut Luft/ Klima sind nur in geringem Umfang hinsichtlich Staubemissionen und Abgase durch Baustellenverkehr zu erwarten. Staubemissionen am Bau werden durch geeignete Maßnahmen wie Planen und Staubemissionen auf Baustraßen durch Befeuchtungsmittel gemindert. Durch die temporäre Beschränkung sind nur sehr geringfügige Auswirkungen zu erwarten.

#### *Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen*

Durch die kompakte Baustruktur der neuen geplanten Bebauung für das Feuerwehrhaus mit Wohnen in Ost- Westausrichtung sind Windbremsung oder Windschneisen eher ausgeschlossen. Auch Emissionen bei Feuerwehreinsätzen und Übungen werden durch gesetzliche Regelungen und Vorgaben minimiert. Negative Einflüsse auf das Klima des Umfelds und der Ortschaft Unterföhring sind nicht zu erwarten. Kleinstklimatisch kann die großflächigere Versiegelung und Bebauung zu Aufheizungen führen, die aber durch den Grünbestand an den Rändern im Norden , Süden und Westen sowie der großflächigen Dachbegrünung kompensiert werden.

#### *Ergebnis:*

Im Hinblick auf das Schutzgut Klima entstehen bau- und anlagebedingt keine nachhaltigen negativen Auswirkungen. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima werden als gering eingestuft.

#### *2.2.1.6 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild*

Das Planungsgebiet ist fast eben. Die im Bestand vorhandenen unbebauten Grundstücke bilden keine prägende Ortsrandeingrünung und lassen keine freien Sichtachsen auf bestehende Kirchen bzw. markante ortsbildprägende Wahrzeichen von Unterföhring zu.

Das Orts- und Landschaftsbild ist geprägt von Baustrukturen entlang der Münchner Straße sowie den Siedlungsräumen von Unterföhring. Die Neuentwicklung von Gemeinbedarfsflächen für die Feuerwehr mit Wohnen an diesem Standort schafft einen neuen städtebaulichen Ortsrand zur Münchner Straße, der sich stärker öffnet und von hochwertiger Grünausstattung begleitet wird. Freie Durchblicke nach Osten werden ermöglicht aufgrund offener Baustrukturen, moderater Höhenentwicklung, angepasster Bebauung an die Topografie und Grüngliederung. Das Orts- und Landschaftsbild wird neu geordnet und somit verändert.

#### *Baubedingte Auswirkungen*

Temporär visuelle Beeinträchtigung ergeben sich während der Baumaßnahme durch Baustelleneinrichtungen, Baustellenverkehr und Kräne.

#### *Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen*

Die Sichtachsen innerhalb des Ortsgefüges werden durch die städtebauliche Ausformung des neuen Feuerwehrareals nicht beeinträchtigt. Durch die Wiederherstellung der Baum- und Gehölzstruktur entlang der Münchner Straße und die Stärkung einer Grünausstattung wird der Eingriff in das Landschaftsbild gemindert. Ein neues Ortsbild zur Münchner Straße wird entstehen. Die wenigen gärtnerisch gepflegten Wiesenflächen haben keine wesentliche Bedeutung für das Ortsbild.

#### *Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen*

- Neue Baum – und Gehölzstrukturen entlang der Münchner Straße – Vernetzung mit den westlich angrenzenden Isarauen.
- Die dem Gelände anzupassende Bebauung mit Bezug zur natürlichen Geländeoberfläche und die moderate Höhenentwicklung der neuen Baustruktur wird sich auf das bestehende Landschaftsbild gering einwirken

#### *Ergebnis:*

Durch den Neubau des Feuerwehrgerätehauses mit Wohnen an diesem Standort wird landwirtschaftliche Wiesenfläche umgenutzt und bebaut. Es entstehen durch das Vorhaben nur

geringe nachhaltige Beeinträchtigungen und Störungen des Schutzgutes ‚Landschaftsbild‘. Die Auswirkungen sind insgesamt als gering zu bewerten.

#### *2.2.1.7 Schutzgut Mensch (Lärm, Immissionen, Erholung)*

Der Geltungsbereich hat vormals selber nur für den Kinderspielplatz für einen kleinen Nutzerkreis der Erholung gedient, hat aber in Bezug auf die Bevölkerung vor Ort keine Bedeutung für die Naherholung.

##### *Immissionen, Lärm:*

Es ist künftig mit arbeitstechnischen Lärmemissionen und Emissionen aufgrund von Fahrbewegungen und Arbeitsvorgängen der Freiwilligen Feuerwehr auf und zu den Erschließungsachsen zu rechnen. Eine deutliche Belastung der Umgebung erfolgt nicht. Das neue Feuerwehrgerätehaus mit Wohnnutzung, muss so konzipiert werden, dass die künftig anfallenden lärmrelevanten Arbeitsvorgänge sich weitestgehend (abgesehen von den Fahrbewegungen der Feuerwehr) im Inneren des Gebäudes abspielen. Insgesamt kann von einer Mehrbelastung mit Lärm- und Schadstoffimmissionen ausgegangen werden.

##### *Baubedingte Auswirkungen*

Während der Bauzeit ist mit einer geringen Zunahme von Schall- und Schadstoffimmissionen und Erschütterungen durch Baufahrzeuge zu rechnen. Aufgrund der zeitlichen Begrenzung und der behördlichen Vorschriften sind diese Beeinträchtigungen hinnehmbar.

##### *Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen*

Nachdem die künftigen Nutzungen von der aktuellen Nutzung als landwirtschaftliche Fläche bzw. Wiese abweichen, verändert sich die Lärmbelastung der Umwelt. Eine deutliche Belastung der Umgebung erfolgt nicht. Es ist von einer moderaten Zunahme von Kfz und Lkw bedingtem Lärm- oder Schadstoffbelastungen von der Münchner Straße und der Feuerwehrrnutzung auszugehen. Die neue Feuerwehr muss so konzipiert werden, dass die künftig, anfallenden lärmrelevanten Arbeitsvorgänge sich im Inneren des Gebäudes abspielen. Die Gebäudefassaden sind so zu errichten, dass Emissionen nicht nach außen dringen dürfen. Aus diesen Planungsansätzen ergibt sich für das Schutzgut Mensch keine bis eine nur geringe bis mittlere Mehrbelastung mit Lärm- und Schadstoffimmissionen.

##### *Ergebnis:*

Insgesamt kann von einer geringen Erheblichkeit ausgegangen werden, da keine erheblich erhöhten Lärmbelastungen oder sonstigen Emissionen zu erwarten sind, darüber hinaus liegt zum Bebauungsplan ein Sachverständigengutachten zum Immissionsschutz vor mit Festsetzungen zum aktivem Lärmschutz sowie passiven Schallschutz.

##### *Erholung / Freizeit*

Bestehende Radwege im Umfeld sollen künftig erhalten werden. Die landwirtschaftlichen Flächen werden im Bestand nicht als Erholungs- und Freizeitflächen genutzt.

##### *Baubedingte Auswirkungen*

Während der Bauzeit kann es zu Störungen der Fußgänger und Radfahrer kommen. Die Beeinträchtigungen sind als hinnehmbar und geringfügig zu beurteilen, da sie zeitlich begrenzt sind.

##### *Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen*

Fuß- und Radwege bleiben künftig bestehen. Mit dem Neubau des Feuerwehrgerätehauses wird eine neue angemessene Randeingrünung zur Münchner Straße entstehen. Somit wird davon ausgegangen, dass das Schutzgut ‚Mensch‘ nahezu nicht beeinträchtigt wird.

##### *Ergebnis.*

Die Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgebiet Mensch, Freizeit und Erholung werden als gering eingestuft.

#### *2.2.1.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter*

Auf den zu entwickelnden Flächen befinden sich keine Bau- und Kulturdenkmäler. Laut Bayerischem Landesamt für Denkmalpflege (Darstellung im BayernAtlas) liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine bedeutenden Bodendenkmäler, bzw. Kultur- oder Sachgüter. Sowohl die geplante größere Baumasse als auch die versiegelten Flächen mit Veränderung der natürlichen Topographie stellen aber einen Eingriff mit Veränderung in das Ortsbild dar.

*Baubedingte Auswirkungen*

Baubedingte Auswirkungen sind nicht zu erwarten, da keine Kultur- und sonstigen Sachgüter (Bodendenkmäler) auf den Bauflächen kartiert sind.

*Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen*

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen sind aus o. a. Gründen nicht zu erwarten.

*Ergebnis:*

Es sind keine Beeinträchtigungen oder Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur und Sachgüter erkennbar.

*Vermeidungs- und Kompensationsgutachten:*

2.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt nach folgenden Kategorien:

- Ausmaß der Auswirkung – betroffenes Gebiet und Betroffene Bevölkerung
- Schwere und Komplexität der Auswirkungen
- Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen
- Dauer, Häufigkeit und Reversibilität der Auswirkungen

Zusammenfassend lässt sich die Erheblichkeit der Auswirkungen – geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit – wie folgt darstellen:

2.2.2.1 Ausmaß der Auswirkung hinsichtlich des betroffenen Gebiets

Die geplante Neuentwicklung des Feuerwehrstandortes ist als Maßnahme örtlich begrenzt einzustufen. Die zulässige Grundfläche 1 und 2 beträgt maximal 5.000 m<sup>2</sup>. Das Feuerwehrgebäude wird auf landwirtschaftlich genutzten Flächen bzw. Wiesenflächen realisiert.

Die künftig überbaubare Grundstücksfläche ist im Bebauungsplan mit einer Baugrenze festgesetzt. Es sind keine erheblichen Konflikte mit Schutzgütern und anderen Nutzungsformen zu erwarten. Für das Schutzgut Mensch kommt es zu keinen weiträumigen Auswirkungen. Die Grenzwerte der zu erwartenden Immissionen auf die angrenzenden Ortslagen werden eingehalten - grundsätzlich auch hinsichtlich der ausgehenden Emissionen - aufgrund der baulichen Qualitäten und der angepassten Abläufe gesichert und verbessert. Durch die Eingliederung der geplanten baulichen Entwicklung an bereits bebauten Bereiche und auf bereits zur Bebauung vorgesehenen Flächen im Rahmen einer Konversion wird die Beanspruchung bisher unbebauter Quartiere im Ort als unkritisch bewertet. Um die Landschaftsbildveränderungen zu begleiten sind Neuanpflanzungen sowie der Teilerhalt der Baum- und Gehölzstrukturen entlang der Münchner Straße geplant. Ausreichende Ausgleichsmaßnahmen vor Ort und im Ökokonto der Gemeinde Unterföhring sind vorgesehen.

2.2.2.2 Schwere und Komplexität der Auswirkungen

Im Sinne des UVPG handelt es sich bei der geplanten und dargestellten Entwicklung von Gemeinbedarfsflächen für die Feuerwehr mit Wohnen um keine erhebliche Auswirkung.

2.2.2.3 Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen

Die Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen im Sinne des UVPG ist bei Berücksichtigung der Vermeidungs-, und Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen unerheblich.

2.2.2.4 Dauer, Häufigkeit und Reversibilität der Auswirkungen

Bei der geplanten Neuentwicklung des Feuerwehrstandortes handelt es sich um eine einmalige Errichtung. Die Nutzung durch die Freiwillige Feuerwehr mit Wohnen ist dauerhaft. Die Auswirkungen die dadurch entstehen, bleiben weitgehend gleich für unbegrenzte Dauer, sind aber prinzipiell reversibel. Langfristige Auswirkungen, die aktuelle gesetzliche Grenzwerte überschreiten, sind nicht zu erwarten.

2.2.2.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante) würde sich die ursprüngliche Nutzung im Bebauungsplangebiet als Wohnquartier entwickeln. Das Unterlassen der Planung und die

Fortsetzung der bisherigen geplanten Nutzung würden im Vergleich zur geplanten Bebauung keine wesentlich höhere Einstufung des Schutzgutes Landschaftsbild bedeuten.

#### 2.2.2.6 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

##### *Vermeidungsmaßnahmen:*

Wasserdurchlässige Beläge (bei Stellplätzen, sonstige nicht versickerungsfähige Beläge mit Gefälle bzw. Ableitung des Niederschlagswassers zu Retentionsmulden, bzw. Rigolen.

Ziel:

Verminderung der Beeinträchtigung durch Versiegelung, verzögerter Oberflächenabfluss, Rückführung des Oberflächenwassers ins Grundwasser. Gemeinsame und sparsame öffentlichen Erschließungsflächen.

Ziel:

Reduzierung der versiegelten Flächen.

##### Sichtbeziehungen

Ziel:

Erhalt von möglichen Sichtbeziehungen innerhalb des Quartiers und des Ortes, sowie die Vernetzung zu den Isarauen mit Grüngliederung, Frischluft...

##### Erhaltung und Wiederaufbau der Grünstruktur entlang der Münchner Straße

Ziel:

Schaffung einer Pufferzone durch Gehölzneupflanzungen, Erhaltung und Ergänzung des Baum- und Strauchbestandes

##### Bepflanzung:

Ziel:

Durchlässige Gestaltung mit Einzelbäumen und Strauchgruppen zur Förderung von optischen und ökologischen Wechselbeziehungen auch mit den nördlich, östlich und südlich angrenzenden Freiflächen der Bauquartiere.

##### Verzicht auf Sockel bei den Einzäunungen

Ziel:

Durchschlupfmöglichkeit für Tiere.

##### Extensive Dachbegrünung:

Ziel:

Nutzung sämtlicher ökologischer Vorteile der extensiven Dachbegrünung als Wiese: Regenwasserspeicherung, Luftkühlung, Wärmedämmung, zusätzlich wird auf die artenschutzrechtliche Maßnahmen hingewiesen.

##### *Ausgleichsmaßnahmen*

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wurde für die Gesamtmaßnahme Gemeinbedarf „Feuerwehr mit Wohnen“ erstellt. Der Ausgleichsflächenbedarf ergibt sich aus der angewendeten Eingriffsregelung für das Bauvorhaben gemäß Leitfadeneingriffsregelung in der Bauleitung, Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Ausgabe 2003 des Bayer. Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen“ Der entsprechend der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung ermittelte Ausgleichsbedarf von 844,20 m<sup>2</sup> wird außerhalb des Planungsgebietes nachgewiesen. Es werden Ausgleichsflächen aus dem gemeindlichen Ökokonto zugeordnet.

#### 2.2.3 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Es wurde im Vorfeld eine städtebauliche Bewertung möglicher alternativer Standorte der Feuerwehr im Gemeindegebiet von Unterföhring durchgeführt. Die nun für die Entwicklung als neuer Standort der Freiwilligen Feuerwehr ausgewählte Fläche wurde als Kompromiss „als beste Variante“ weiter verfolgt. Die Flächen binden zudem an bestehende Bebauungsstrukturen an. Im Zusammenhang mit der Entwicklung dieses Standortes können auch die erforderlichen Einsatzfristen im gesamten Gemeindegebiet sichergestellt werden.

#### 2.2.4 Methodik der Umweltprüfung, verwendete technische Verfahren (gem. Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

Im Wesentlichen wurde für den vorliegenden Umweltbericht eine verbal-argumentative Darlegung der Sachverhalte mit anschließender Bewertung des Ist-Zustandes und der Vorhabenswirkung

vorgenommen. Diese Vorgehensweise ist im vorliegenden Fall sachangemessen. Eine Bewertung der Schutzgüter in mehrstufigen Bewertungsskalen wird als nicht erforderlich angesehen.

2.2.5

Geplante Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen

Im § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB, Anlage 1 Nr. 3 Buchstabe b wird ein Konzept (Monitoring) zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkung gefordert. Ziel des Monitorings ist die Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln, damit geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergriffen werden können. Im vorliegenden Fall sind keine erheblichen und mit einer Prognoseunsicherheit behafteten Umweltauswirkungen nur begrenzt bekannt. Umweltüberwachungsmaßnahmen erscheinen aufgrund der geplanten – wie auch bereits bestehenden – Nutzung generell nicht erforderlich.

2.2.6

Zusammenfassung

Die Ergebnisse der vorausgegangenen Kapitel lassen sich folgendermaßen zusammenfassen:

2.2.7

Ziel und Inhalt des Bebauungsplanes

Ziel des Bebauungsplans ist es einen neuen Standort für die Freiwillige Feuerwehr mit Wohnen in Ortsmitte von Unterföhring innerhalb bebauter Bereiche zu schaffen. Im Rahmen der Erarbeitung des Umweltberichts wurden die Auswirkungen, die Vermeidungs- und Verminderungsfaktoren, sowie die Ausgleichsmaßnahmen aufgezeigt

2.2.8.

Auswirkungen auf die Schutzgüter

Diese wurden im Einzelnen unter den vorausgegangenen Punkten dargestellt.

Zusammenfassende Bewertung und Beschreibung der zu erwartenden Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter:

*Tiere: mittel*

*Vegetation: mittel*

- *Verlust von unbebauten landwirtschaftlichen Wiesenflächen*
- *Erhaltung des zusammenhängenden Baumbestandes entlang der Münchner Straße*
- *Biotope sind im Bebauungsplanumgriff nicht enthalten*

*Boden, Geologie: mittel*

- *Bodenverdichtungen und –versiegelungen durch Bebauung und Fahrfläche*

*Wasser: gering*

- *Verringerung des Grundwassers sowie des Rückhalte- und Versickerungsvolumens des Bodens durch höhere Versiegelung gegenüber dem Bestand*
- *Keine Schadstoffeinleitungen oder Gefährdungen durch wasserverunreinigende Stoffe durch die Werftanlage*
- *Flächenhafte Versickerung über Mulden*
- *Dachbegrünung*

*Luft, Klima: gering*

- *Geringe Beeinträchtigungen durch Staubemissionen und Abgase von Fahrzeugen während der Bauphase*
- *Geringe Aufheizung durch großflächige Versiegelung und Bebauung*
- *Frischluftschneise West-Ost*

*Orts- und Landschaftsbild: gering*

- *Aufrechterhaltung der Blickachsen und Grünbezüge im Ort*
- *Teilerhaltung der straßenbegleitenden Baum- und Gehölzkulisse*
- *Randeingrünung im Norden, Westen und Süden*

*Mensch: gering*

- *Keine wesentlichen Auswirkungen*
- *Kurzzeitige Erhöhung des Lärmpegels durch den Baubetrieb*

*Kultur- und sonstige Schutzgüter: mittel*

- *Keine Eingriffe in Bodendenkmäler*

- 2.2.9 Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen
- Pflanzungen einer Pufferzone aus Einzelbäumen und Sträuchern entlang Münchner Straße
  - Versickerungsfähige Beläge für Parkplatz- und befestigte Flächen
  - Retentionsmulden als Sammler des Niederschlags- und Oberflächenwassers zur teilweisen Versickerung und Verdunstung
  - Extensive Dachbegrünung
  - Transparente Zaunführung, mit offenem Bodenabstand
  - Erhaltung des bestehenden Landschaftsbildes
- 2.2.10 Ausgleichsmaßnahmen
- Ausgleichsmaßnahmen werden außerhalb des Umgriff der Bebauungsplanänderung über das Ökokontos der Gemeinde Unterföhring – siehe Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung – erfolgen.
- 2.2.11 Fazit
- Bei Durchführung der erläuterten naturschutzfachlichen Eingriffsvermeidungs- und Eingriffsminimierungsmaßnahmen ergeben sich zusammenfassend keine Auswirkungen auf die verschiedenen Umweltschutzgüter, die der Bebauung prinzipiell entgegenstünden.

Unterföhring, den.....

.....  
Erster Bürgermeister Andreas Kemmelmeier

Planfertiger Bebauungsplan:

Claudia Schreiber  
Architektur und Stadtplanung GmbH  
Südliche Auffahrtsallee 34  
80639 München  
Telefon: 089/170317

München, den 20.10.2020