

Gemeinde Unterföhring

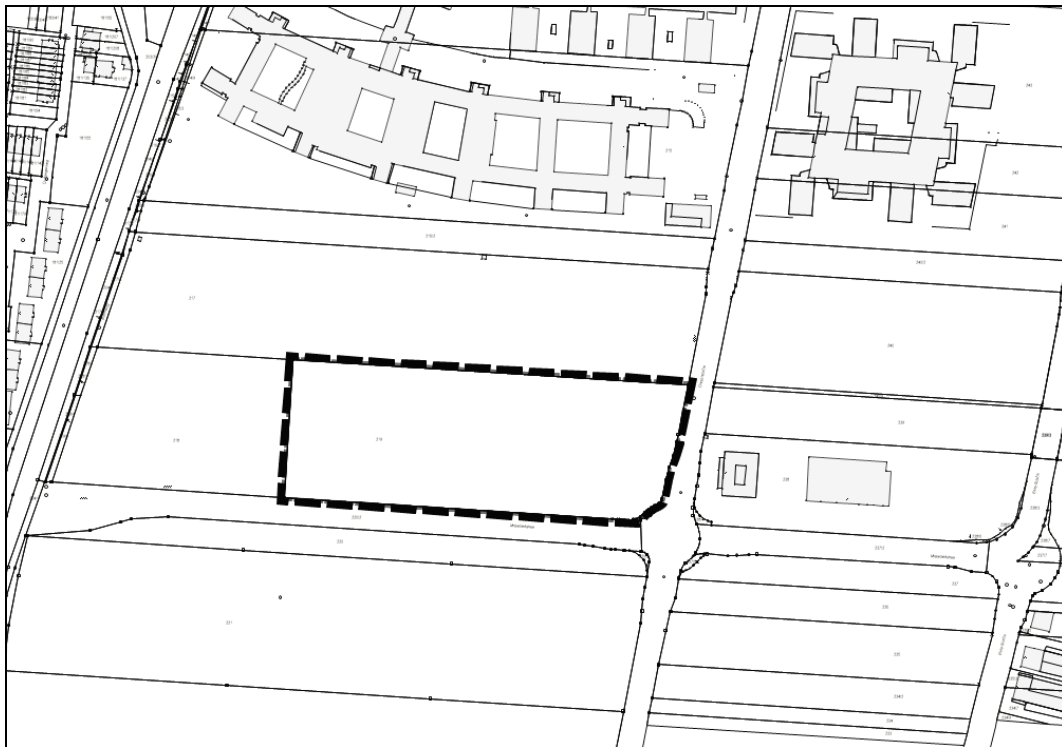


Bebauungsplan Nr. 89/19

Vorhabenbezogener Bebauungsplan für das Grundstück Fl. Nr. 219 nördlich der Mitterfeldallee, westlich der Dieselstraße und südöstlich des Schulcampus Unterföhring.

- Vorentwurf -

Begründung mit Umweltbericht



Erarbeitet für die Gemeinde von:

Bebauungsplan - CL MAP GmbH, Ridlerstraße 55, 80339 München

Umweltbericht und Grünordnung - Narr Rist Türk, Isarstr. 9, 85417 Marzling

13. Mai 2020

V Begründung mit Umweltbericht

Inhaltsverzeichnis	Seite
Teil A: Begründung	2
1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung	2
2. Geltungsbereich	2
3. Flächennutzungsplan	2
4. Erläuterung der Inhalte des Bebauungsplans	3
4.1. Konzeption	3
4.2. Vorhabenbezogene Festsetzungen	3
4.3. Art der baulichen Nutzung	3
4.4. Maß der baulichen Nutzung	4
4.5. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	4
4.6. Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	4
4.7. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	5
4.8. Einfahrten und Anschluss an Verkehrsflächen	5
4.9. Verkehrlichen Auswirkungen	5
4.10. Bauliche Gestaltung	5
4.11. Einfriedungen	6
4.12. Werbeanlagen	6
4.13. Grünordnerische Festsetzungen	7
4.14. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	8
4.15. Maßnahmen zum Lärmschutz	8
4.16. Technische Infrastruktur	10
5. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	10
6. Denkmalschutz	10
7. Klimaschutz	11
8. Flächenbilanz	12
Teil B: Umweltbericht (gesondertes Dokument)	12

VI Vorhaben- und Erschließungsplan (gesondertes Dokument)

Anlage: Durchführungsvertrag (gesondertes Dokument)

Teil A: Begründung

1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Anlass der Planung ist der Wunsch im Planungsgebiet das Grundstück Flurstück Nr. 219 zu bebauen. Die Planungen für die Fläche sehen ein drei- bis viergeschossiges Büro- und Verwaltungsgebäude vor, welches zum Kreisel im Schnittpunkt der Dieselstraße und Mitterfeldalle einen sechsgeschossigen Hochpunkt plus Staffelgeschoss erhalten soll. Das Gebäude kann in seiner Konzeption in der Gesamtheit oder flexibel in mehreren Einzelabschnitten genutzt werden.

Die Architektur wurde im Gemeinderat vorgestellt und soll nun, um möglichst weitergehende Steuerungsmöglichkeiten von Seiten der Gemeinde hinsichtlich der Gestaltung und Umsetzung des Vorhabens beizubehalten, mittels eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans planungsrechtlich gesichert werden.

Ziel der Planung ist es demnach mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit des Vorhabens auf Grundlage eines zwischen Vorhabenträger und Stadt abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplans sowie Durchführungsvertrags zu bestimmen.

2. Geltungsbereich

Der etwa 2,74 ha (ca. 27.389 m²) große Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegt im Südosten des Gemeindegebiets im Gewerbegebiet „Unterföhring Park“ (up). Er beinhaltet vollumfänglich das Flurstück 219 in der Gemarkung Unterföhring. Es handelt sich derzeit um eine Ackerfläche.

3. Flächennutzungsplan

Für die Gemeinde Unterföhring liegt in der Fassung vom 10.04.2019 ein mit der Bekanntmachung am 19.08.2019 wirksamer Flächennutzungsplan (FNP) als Neuaufstellung für das gesamte Gemeindegebiet mit Begründung und Umweltbericht vor.

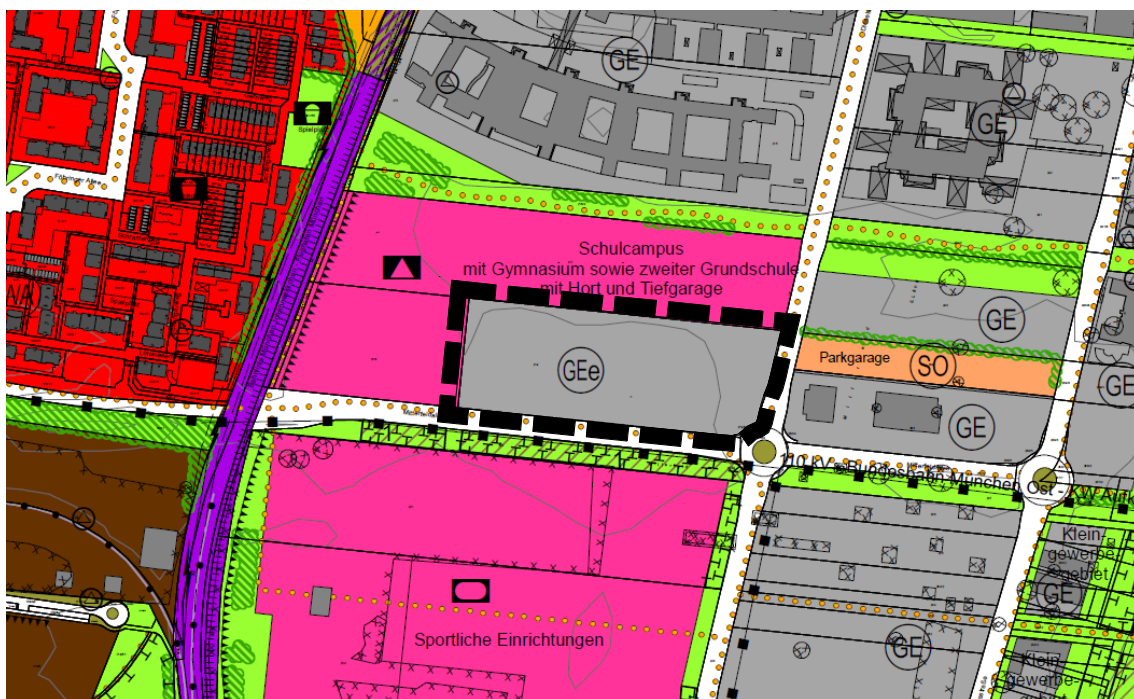


Abbildung: Ausschnitt Flächennutzungsplan, Stand 19.08.2019

Der Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet gewerbliche Bauflächen (GEe – Gewerbegebiet mit Emissionsbeschränkung) dar. Das Plangebiet ist im Norden und Westen umgeben von einer Gemeinbedarfsfläche „Schulcampus mit Gymnasium sowie zweiter Grundschule mit Hort und Tiefgarage“. Südlich auf andere Seite der Mitterfeldallee ist eine weitere große Gemeinbedarfsfläche gelegen mit der Zweckbestimmung „Sportliche Einrichtungen“.

Wichtige Fuß und Radwegeverbindungen sind südlich entlang der Mitterfeldallee und östlich entlang der Dieselstraße dargestellt.

Im Osten sind gewerbliche Nutzungen und eine Sonderbaufläche für eine Parkgarage ausgewiesen.

4. Erläuterung der Inhalte des Bebauungsplans

4.1. Konzeption

Vom Büro WEP - Effinger Partner Architekten BDA (München/Berlin) wurde für das Planungsgebiet eine Architekturplanung erstellt, welche das Vorhaben und die Erschließung beschreibt. Vorgesehen ist die Neuerrichtung eines Büro- und Verwaltungsgebäudes.

Das Gebäude besteht aus vier Abschnitten, die parallel zur Mitterfeldallee dreigeschossig mit einem regelmäßig rechteckig aufgesetzten vierten Geschoss ausgebildet sind. Zur Dieselstraße ist ein ebenfalls viergeschossiger Abschluss vorgesehen. Zum Kreisel, im Winkel zur Dieselstraße ist ein sechsgeschossiger Hochpunkt plus Staffelgeschoss gelegen. Zwischen den Abschnitten sind Durchgänge (bzw. Durchfahrten für Rettungsfahrzeuge) vorgesehen. Dachform ist das Flachdach, auf dem teilweise Dachterrassen und Dachaufbauten möglich sein sollen.

4.2. Vorhabenbezogene Festsetzungen

Mit dem §12 Abs. 3 a des BauGB kann in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan eine bauliche oder sonstige Nutzung allgemein durch die Festsetzung eines Baugebiets nach der BauNVO festgesetzt werden. Da im vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan davon Gebrauch gemacht wurde, wurde aufschiebend bedingt geregelt, dass im Rahmen der allgemein festgesetzten Nutzung nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

Dies ermöglicht eine stark auf das Vorhaben bezogene Regelung zu treffen, jedoch im Falle einer zugelassenen Änderung oder Neufassung eines Durchführungsvertrages nicht den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ändern zu müssen.

4.3. Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt. Dieses dient vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Im Gewerbegebiet werden Tankstellen aufgrund der mit ihnen verbundenen Verkehre und Emissionen nicht zugelassen. Ein durch den Kunden- und Anlieferverkehr bedingtes erhöhtes Verkehrsaufkommen mit den entsprechenden Beeinträchtigungen soll vermieden werden.

Lagerplätze als selbständige Anlagen, wie beispielsweise für Schrott, Heizmaterial, Abfälle oder Auto-wracks, sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht zulässig, da sie aus stadtgestalterischen Gründen dem angestrebten städtebaulichen Ziel nicht entsprechen.

Im Bebauungsplan wurde festgesetzt, dass im Gewerbegebiet die nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden. Ausschlusskriterium ist die Nähe zur Schule und Gemeinbedarfseinrichtungen. Zudem soll das Gewerbe einen möglichst positiven Eindruck vermitteln, was durch die mit Vergnügungsstätten möglicherweise einhergehenden negativen Strukturver-

änderungen nicht mehr gewährleistet wäre. Eine negative Beeinflussung des Charakters der Außenwirkung des Gebietes soll verhindert werden. Die ebenfalls ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter werden aus Immissionsschutzgründen ausgeschlossen (vgl. in der Begründung Ziffer V.A.4.15 zum Lärmschutz).

Eine eigenständige Einzelhandelsnutzung ist im Planungsgebiet nicht vorgesehen. Um einer zukünftigen möglichen gewerblichen Nutzung nicht entgegen zu stehen, welche beispielsweise einen firmeneigenen Verkauf von Merchandising-Produkten oder einen Showroom mit Verkauf einzelner Ausstellungsstücke begleitend anbieten möchte, wird eine im unmittelbar räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Gewerbebetrieben innerhalb des Gewerbegebietes stehende und untergeordnete Einzelhandelsnutzung zugelassen. Die Hauptnutzung verbleibt damit eine gewerbliche Nutzung. Die Verkaufsfläche darf dabei für einen Betrieb 200 m² nicht überschreiten.

4.4. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus der Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) sowie den Festsetzungen zur Wandhöhe (WH). Die Festsetzung erfolgt durch Eintrag in der Planzeichnung. Durch diese Festsetzungen wird das Maß der Nutzung hinreichend bestimmt, da die Festsetzung der Wandhöhe die räumlich wirksame Höhe der Bauwerke auf das für die Nutzung erforderliche Maß beschränkt und die Grundflächenzahl die Dichte der Nutzung sowie die Größe der versiegelten Flächen definiert. Die Geschossflächenzahl bestimmt die Obergrenze der Summe aller Geschossflächen von Vollgeschossen auf dem Baugrundstück.

Die Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen beziehen sich auf den in der Planzeichnung festgelegten Höhenbezugspunkt (508,40 m ü. NN). Als Definition der zulässigen Wandhöhe (WH) gilt das Maß zwischen Höhenbezugspunkt und oberem Abschluss der Wand (Flachkonstruktion).

Eine Überschreitung der festgesetzten GRZ durch die in § 19 Abs. 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) bezeichneten Anlagen (Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen und Tiefgaragen) ist bis zu einer GRZ von 0,8 möglich. So wird gewährleistet, dass ein Anteil von 20% der Baugrundstücke als Grünfläche verbleibt.

4.5. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen definiert. In der Planzeichnung wird grafisch zwischen der überbaubaren und der nicht überbaubaren Grundstücksfläche differenziert.

Die überbaubare Grundstücksfläche oder das sog. Baufenster ist derjenige Teil eines Baugrundstücks, auf welchem entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplans und unter Beachtung der jeweiligen bauordnungsrechtlichen Vorschriften ein Bauwerk oder Gebäude errichtet werden darf. Die Baufenster zeigen den Bereich, in dem eine Bebauung möglich ist. Das obere Maß der Überbauung wird mit der GRZ festgelegt (siehe Ziffer 4.4), d.h. ein Baufenster ist grundsätzlich nicht zugleich auch überbaute Fläche.

4.6. Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zur Mitterfeldalle werden zur Sicherung eines mittels Grünstreifen von der Fahrbahn getrennten separaten Gehwegs Verkehrsflächen festgesetzt. Der Straßenraum kann hierdurch in seinem Querschnitt erweitert werden.

Der Gehweg wird als öffentliche Straßenverkehrsfläche ausgewiesen und der Grünstreifen als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsgrün. Im Verkehrsgrün sollen straßenbegleitend Baumpflanzungen erfolgen. Die Standorte sind als Hinweis im Plan eingetragen.

Ergänzende private Wege und Zufahrten sind innerhalb des Baugebietes zulässig, solange die festgesetzte zulässige Größe der Versiegelung nicht überschritten wird (GRZ).

4.7. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze ist nach der Stellplatzsatzung (StS) der Gemeinde Unterföhring in der jeweils gültigen Fassung zu ermitteln und nachzuweisen. Die Stellplätze sind gemäß den Regelungen der Satzung zu gestalten.

Oberirdische Stellplätze sind im Gewerbegebiet nur auf den im Plan gekennzeichneten Flächen für Stellplätze (St) oder innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen. Eigenständige Garagen sind nicht zugelassen. Der nachzuweisende Stellplatzbedarf soll vorwiegend über Tiefgaragen gedeckt werden. Daher sind diese auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen. Die Tiefgaragen sind vollständig unterirdisch anzulegen und, soweit sie nicht überbaut sind, mit einer mindestens 60 cm starken durchwurzelbaren Erd- und Humusschicht zu bedecken. So soll ein angemessener Grünanteil erhalten werden.

4.8. Einfahrten und Anschluss an Verkehrsflächen

Ein- und Ausfahrten zur öffentlichen Verkehrsfläche sind nur innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Bereiche zulässig. Damit sollen deren Zahl und Abfolge geregelt werden. Die Bereiche orientieren sich an der Architekturplanung. Dabei gibt es zwei unterschiedliche Arten. Zum einen die Zufahrten zur Tiefgarage. Zum anderen Zufahrten zu ebenerdigen Stellplätzen, die zugleich auch als Rettungswege dienen.

4.9. Verkehrlichen Auswirkungen

Im Zusammenhang mit der Erstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde eine Verkehrsuntersuchung (Planungsgesellschaft Stadt-Land-Verkehr, München, vom 11.03.2020) zu den verkehrlichen Auswirkungen der geplanten Nutzungen auf das umgebene Straßennetz erstellt. Es beinhaltet Aussagen zur Leistungsfähigkeit betroffener Knotenpunkte. Zudem dient es als Grundlage für die schalltechnische Untersuchung (vgl. Ziffer V.A.4.15.).

Es wurden vier verschiedenen Erschließungsvarianten für das Planungsgebiet untersucht, die sich nur im direkten Umfeld der Planungen an der Mitterfeldallee und Dieselstraße auswirken. An den Anschlüssen an das klassifizierte Straßennetz sind diese gleich.

Für die signalisierte Einmündung der Mitterfeldallee in die Münchner Straße (St2053) wird in der Untersuchung nachgewiesen, dass der Knotenpunkt im bestehenden Ausbau auch für die Abwicklung des Prognoseverkehrs 2035 ausreichend leistungsfähig wäre. Zusätzliche Maßnahmen sind an diesem Knotenpunkt im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben nicht erforderlich.

Der zweispurig befahrbare große Kreisverkehr M3 / Dieselstraße ist bereits im Bestand unzureichend leistungsfähig. Der zusätzliche Verkehr im Gewerbegebiet führt zu einer weiteren Verschärfung dieser Situation. Zur Schaffung einer ausreichenden Leistungsfähigkeit sind auch ohne das Bauvorhaben Um- und Ausbau-Maßnahmen am Kreisverkehr M3 / Dieselstraße erforderlich.

Der heute einspurige Kreisverkehr Mitterfeldallee / Dieselstraße ist im Bestandsausbau für die allgemeinen Verkehrsentwicklungen nicht mehr ausreichend leistungsfähig. In der Verkehrsuntersuchung werden bezüglich der verschiedenen Erschließungsvarianten Lösungen für den Um- bzw. Ausbau des Kreisverkehrs angeboten.

4.10. Bauliche Gestaltung

Im Geltungsbereich sind nur Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Neigung von bis zu 7° (gemessen zur Waagerechten) zulässig. Dies entspricht sowohl der Architekturplanung, als auch der in der Umgebung im Gewerbegebiet üblichen Dachform. Für untergeordnete Bauteile, wie insbesondere Vordä-

chern und Oberlichtbändern, kann ausnahmsweise von der festgesetzten Dachform abgewichen werden, um hier praktischen und gestalterischen Lösungen nicht entgegenzustehen.

Flachdächer und flach geneigte Dächer sind aus klimatischen und gestalterischen Gründen ab einer Fläche von 100 m² flächig zu begrünen. Hierfür ist eine durchwurzelbare Mindestschichtdicke von 10 cm vorzusehen. Die Vorschrift zur Begrünung gilt nicht bei der Anordnung notwendiger technischer Anlagen, oder Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie und des Sonnenlichts sowie bei der Anordnung von für Erholungszwecke nutzbaren Freibereichen, wie z. B. bei einer Nutzung als Dachterrasse.

Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie und des Sonnenlichts sind auf den Dächern im gesamten Geltungsbereich zulässig, wenn diese in mindestens 1,0 m Abstand zu den Dachkanten angebracht sind und mit ihren Oberkanten eine Höhe von 1,0 m über Dachhaut nicht überschreiten. Dadurch ist deren Einsehbarkeit von der Straße nicht zu offensichtlich. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie und des Sonnenlichts müssen entspiegelte Oberflächen besitzen, um Vögel und den Flugverkehr nicht zu irritieren.

Im Gegensatz zu den weiteren Aufbauten und technischen Anlagen auf den Dächern unterliegen technische Einrichtungen zur Nutzung der Sonnenenergie und des Sonnenlichts keiner Flächenbegrenzung. So sind Dachaufbauten (wie z. B. Dachausstiege) und Technikanlagen (wie z. B. Klima- und Belüftungsanlagen), welche die zulässige Wandhöhe höchstens um 2,5 m überschreiten dürfen, auf bis zu maximal 20% der Dachfläche des Gebäudes beschränkt. Auch Dachaufbauten sind mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Dachkante zurückzusetzen, damit deren Höhenwirksamkeit aus ebenerdiger Sicht gemindert ist. Aus gestalterischen Gründen sind Technikanlagen mit einer blickdichten Verkleidung einzuhausen. Des Weiteren sind bei einer Dacheindeckung aus Zink, Kupfer oder Blei sind nur beschichtete Materialien zulässig.

4.11. Einfriedungen

Einfriedungen sind im Baugebiet als sockellose Maschendraht- oder Gitterzäune mit einer maximalen Höhe von 1,6 m zulässig. Dies entspricht der im benachbarten Bebauungsplan Nr. 87/17 für den Schulcampus festgelegten Höhe der Zäune.

Hierdurch soll den unterschiedlichen Nutzungsanforderungen entsprochen werden und übermäßige Höhenentwicklungen ausgeschlossen werden. Die Einfriedungen sind zum Erhalt einer stärkeren Durchgrünung mit Schnitthecken in der Höhe der Einfriedung zu kombinieren.

4.12. Werbeanlagen

Werbeanlagen sollen das Ortsbild nicht beeinträchtigen. Daher wurden Festsetzungen zur Lage, Beschaffenheit und Größe getroffen.

Die notwendige Geschäfts- und Firmenwerbung soll als Aushängeschild und Werbeträger für die dort ansässigen Betriebe gesehen werden. Daher sollen Werbeanlagen im Plangebiet an dem Ort der Leistung, das ist der Betrieb für den sie werben, zugeordnet sein. Auch dürfen sie nur innerhalb der Baufenster errichtet werden, um den Bezug zu den Gebäuden zu wahren.

Die Wahrnehmung der Werbeanlagen soll sich auf die Perspektive von Fußgängern, Radfahrern oder Fahrzeugen beziehen, die sich in einem innerörtlichen Umfeld bewegen. Großflächige, hoch angebrachte auf die Wahrnehmbarkeit des in unverminderter Geschwindigkeit und großer Distanz vorbeifahrenden Autofahrers ausgerichtete Werbeanlagen sind unter diesen Voraussetzungen nicht notwendig.

Innerhalb des Plangebiets ist dementsprechend die Errichtung von Werbeanlagen über den festgesetzten Wandhöhen der Gebäude nicht zugelassen, damit diese die Gebäude nicht überragen oder auf die Dachflächen angebracht werden. Für die an der Wand angebrachten Werbeanlagen gilt zudem, dass diese eine lotrecht gemessene Seitenlänge von 2,0 m nicht überschreiten dürfen. Die Schrifthöhe der Werbung darf maximal 1,0 m betragen.

Mit diesen Festlegungen können Gebäude und Werbeanlagen in eine angemessene Rangfolge gebracht werden, damit die Gestaltung der Fassade des Gebäudes vordergründig zur Geltung kommt. Die Werbeanlage soll der Nutzung im Gebäude dienen und nicht dessen Ansicht dominieren.

Für frei stehenden Werbeanlagen, wie beispielsweise Werbestelen oder Hinweistafeln, wird eine maximale Höhe von 2,8 m und maximale Breite (Ausdehnung in horizontaler Richtung) von 3,8 m (Euro-Format) festgelegt. Die insbesondere in Gewerbegebieten vermehrt auftretenden Fahnen und Fahngalgen, die zu Werbezwecken eingesetzt werden, werden im Geltungsbereich nur eingeschränkt zugelassen. So soll eine Übermöblierung vermieden werden.

Um eine Beeinträchtigung der Anwohner, der im Gebiet arbeitenden und des Verkehrs auszuschließen, sind störende Werbeanlagen in Form von laufenden Schriften, Blink- und Wechselbeleuchtung sowie sich bewegende Werbeanlagen und auch irritierende und weitreichende Werbeanlagen mit deutlich externer Wirkung wie Skybeamer oder Laserstrahler werden im Plangebiet ausgeschlossen.

Gleichmäßig und blendfrei beleuchtete Werbeelemente sowie angemessen dimensionierte Leuchtschriften können in der Dunkelheit eine ausreichende Aufmerksamkeit erzeugen.

4.13. Grünordnerische Festsetzungen

Die Festsetzungen zur Grünordnung haben zum Ziel, mögliche negative Auswirkungen des Vorhabens zu minimieren bzw. zu kompensieren und die Gebäude und notwendigen Verkehrsflächen stadt- und landschaftsräumlich einzubinden.

Die durch Planzeichen festgesetzten Baumpflanzungen können in ihrem Standort geringfügig in jede Richtung variieren, wenn hierfür planerische Notwendigkeit besteht, z. B. für den Fall, dass vorhandene unterirdische Leitungen oder andere technische Gründe dies bei der Ausführung erfordern oder um unbeabsichtigte Härten zu vermeiden.

Bei Reihenspflanzungen ist jeweils einheitlich eine Baumart zu verwenden, um eine einheitliche Raumwirkung und Durchgrünung zu gewährleisten.

Für die durch Planzeichen und Text festgesetzten Baumpflanzungen sind Arten und Sorten in den festgelegten Mindestpflanzqualitäten zu verwenden, um einen guten Anwuchserfolg der Pflanzungen zu erzielen und eine gewisse optische Qualität zu erreichen.

Zudem wurde festgelegt, dass pro Baum ein spartenfreier, durchwurzelbarer Pflanzraum von 12 m³ vorzusehen oder auch ausnahmsweise eine überdeckte Gestaltung z. B. mit Baumrosten möglich ist, wenn dies aus gestalterischen oder funktionalen Gründen erforderlich ist. So zum Beispiel, wenn in dem Bereich eine Überfahrbarkeit durch Fahrzeuge ermöglicht werden soll.

Damit sich die neugepflanzten Bäume entsprechend dem Begrünungsziel entwickeln und lange ihre Funktion erfüllen können, wird für die Neupflanzung die Umsetzung des Regelwerkes „FLL- Empfehlung für Baumpflanzungen Teil 2: Standortvorbereitungen für Neupflanzungen; Pflanzgruben und Wurzelraumerweiterung, Bauweisen und Substrate“ festgesetzt.

Um die dauerhafte Durchgrünung des Gewerbegebietes zu gewährleisten wird festgesetzt, dass die Pflanzungen zu pflegen und zu erhalten sind und bei Verlust oder Ausfall von Bäumen und Sträuchern zu ersetzen sind.

Verkehrsrün:

Innerhalb der Straßenräume im Plangebiet wurden, zu deren Gliederung und Eingrünung an geeigneter Stelle, Flächen für Verkehrsrün und Standorte für Baumpflanzungen festgelegt. Hierfür werden Pflanzenvorschläge unter den Hinweisen Ziffer III.3.2 gemacht.

Nicht überbaute Grundstücksflächen:

Um die Durchgrünung auch in den privaten Freiflächen zu gewährleisten, sind die nicht überbauten Flächen der Grundstücke mit Laubbäumen und Sträuchern zu bepflanzen, durch Ansaat zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten, soweit sie nicht als Geh- und Fahrflächen, Stellplätze bzw. als Lagerflächen dienen.

Zur Sicherung der Durchgrünung ist mindestens ein standortgerechter Laub- oder Obstbaum je angefangener 150 m² zu pflanzen. Die Baumstandorte sind frei wählbar und in der Planzeichnung nur als Hinweis mitaufgenommen, um die grünräumliche Wirkung durch die Baumpflanzungen besser erkennen zu können.

Um sicherzustellen, dass die Eingrünung des Gewerbegebietes auch erfolgt, wird festgesetzt, dass alle Pflanzungen und Ansaaten nach Herstellung der Bezugsfertigkeit, spätestens innerhalb der darauffolgenden Vegetationsperiode zu erfolgen haben.

Die vorgesehene Gestaltung und Bepflanzung der Freiflächen ist vom Bauherrn in einem Freiflächengestaltungsplan darzustellen. Es wird damit sichergestellt, dass die Planung des Außenbereichs sowohl funktionalen als auch gestalterischen und grünordnerischen Ansprüchen genügt.

4.14. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Ausgleichsmaßnahmen

Der erforderliche Ausgleichsbedarf von 0,82 ha wird außerhalb des Geltungsbereiches auf der Fl.Nr. ____ kompensiert.

(Die Angaben werden im Laufe des Verfahrens ergänzt.)

4.15. Maßnahmen zum Lärmschutz

In einer schalltechnischen Untersuchung (Möhler + Partner Ingenieure AG, Bericht Nr. 700-6210 vom 04.05.2020) wurden die Ein- und Auswirkungen der zukünftigen Verkehrs- und Anlagengeräusche auf und durch das geplante Vorhaben prognostiziert und mit den Anforderungen an den Schallschutz im Städtebau entsprechend der DIN 18005, 16. BImSchV, TA Lärm und 18. BImSchV beurteilt.

Verkehrslärm – Einwirkungen auf das Plangebiet

Die höchsten Beurteilungspegel durch Verkehrslärm treten im Kreuzungsbereich Dieselstraße / Mitterfeldallee mit bis zu 65 / 53 dB(A) Tag / Nacht auf. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbegebiete (GE) von 65 / 55 dB(A) tags / nachts werden somit (z. T. knapp) eingehalten.

Betriebsleiterwohnungen o. Ä. werden ausgeschlossen und die Nutzung der Büroräume ist auf den Tagzeitraum beschränkt, so dass nachts keine Schutzbedürftigkeit (zum Schutz der Nachtruhe) bzw. Betroffenheit entsteht.

Entsprechend der Systematik der DIN 18005 können Überschreitungen der Orientierungswerte des Beiblatts 1 in gewissem Rahmen mit sonstigen städtebaulichen Belangen abgewogen werden, wobei die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV i. d. R. einen gewichtigen Hinweis dafür darstellt, dass einer Abwägung keine grundsätzlichen schalltechnischen Gesichtspunkte entgegenstehen und (noch) gesunde Arbeitsverhältnisse vorliegen. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV betragen für Gewerbegebiete 69 / 59 dB(A) Tag / Nacht und werden im gesamten Plangebiet eingehalten.

Der erforderliche Schallschutz für die schutzbedürftigen Büronutzungen kann durch passive Maßnahmen entsprechend der bauaufsichtlich eingeführten DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ hergestellt werden. Darüber hinausgehende besondere Schallschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Betriebsleiterwohnungen sind nicht geplant.

Verkehrslärm – Auswirkungen auf die Nachbarschaft

Es ergeben sich in der Nachbarschaft lediglich geringfügige Erhöhungen von bis zu 0,5 dB(A) tags und 0,1 dB(A) nachts. In den Bereichen mit Erhöhungen der Lärmbelastung wird die Schwelle der Gesundheitsgefährdung nicht erreicht, so dass die Erhöhungen unwesentlich sind. Weitergehende Maßnahmen zur Verringerung der Auswirkung der Planung auf die Nachbarschaft sind nicht erforderlich.

Zusammenfassend kommt es in der Nachbarschaft zu keinen verkehrlichen Auswirkungen durch die Planung, die Schallschutzmaßnahmen im Sinne der hilfsweise verwendeten Verkehrslärmschutzverordnung erfordern.

Anlagen- / Gewerbelärm

Durch die vorhandene gewerbliche Vorbelastung sind im Plangebiet Beurteilungspegel von bis zu 59 dB(A) tagsüber zu erwarten. Relevante kurzzeitige Geräuschspitzen können aufgrund der Schutzbedürftigkeit, des Abstandes und aufgrund der Tatsache, dass keine nachts schutzbedürftigen Nutzungen (Betriebsleiterwohnung) geplant sind, ausgeschlossen werden. Somit werden die Anforderungen der TA Lärm für Gewerbegebiete im Plangebiet zuverlässig eingehalten (IRW = 65 / 50 dB(A) und Spitzenpegelkriterium = 95 / 70 dB(A) Tag / Nacht).

Die höchsten Beurteilungspegel (Zusatzbelastung) betragen im Bereich des Schulcampus bis zu 49 dB(A) Tag und in der GE-Nachbarschaft bis zu 47 / 36 dB(A) Tag/Nacht. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm werden somit in der gesamten Nachbarschaft eingehalten. Relevante kurzzeitige Geräuschspitzen können bei alleiniger Berücksichtigung des Abstandsmaßes ausgeschlossen werden. Das Spitzenpegelkriterium (GE = 95 / 70 dB(A) Tag / Nacht) wird bezüglich Lkw (Betriebsbremse) bei alleiniger Berücksichtigung des Abstandsmaßes bereits ab etwa 4 m am Tage und 70 m in der Nacht zu GE-Nutzungen eingehalten; im vorliegenden Fall liegen deutlich größere Abstände zu den GE-Nutzungen vor. Die nächstgelegenen WA-Nutzungen befinden sich in Abständen von > 200 m, so dass hier ebenfalls relevante Geräuschspitzen ausgeschlossen werden können.

Zusammenfassend sind hinsichtlich des Gewerbelärms keine Lärmkonflikte im Sinne der TA Lärm zu erwarten. Weitere Schallschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Sportanlagen-/Freizeitlärm

Unmittelbar südlich des Plangebietes ist ein Sportpark geplant. Westlich und nördlich des Plangebietes grenzt unmittelbar der sich aktuell im Bau befindliche Schulcampus an.

Der Sportpark wurde in den Beurteilungsteilzeiten unter Berücksichtigung einer intensiven dauerhaften Nutzung aller Sportfelder mit Zuschauer prognostiziert und gemäß 18.BImSchV beurteilt. Die höchsten Beurteilungspegel durch Sportanlagenlärm treten an den Plangebäuden entlang der südlichen Plangebietsgrenze mit bis zu 57 dB(A) Tag/Nacht auf. Die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV werden sowohl außerhalb als auch innerhalb der Ruhezeiten zuverlässig eingehalten werden.

Die Nutzung der Schule führt zu keinen relevanten Lärmkonflikten an den Plangebäuden. Die hilfsweise verwendeten Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV werden an den Plangebäuden eingehalten.

Schädliche Umwelteinwirkungen durch Lärmimmissionen sind nicht zu erwarten. Durch die Nutzung der Freizeitgeräte (Streetball, Tischtennis, etc.) treten rechnerische Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV während der morgendlichen Ruhezeiten auf (werktags 6-8 Uhr). Unter Berücksichtigung des Gesetzes über Anforderungen an den Lärmschutz bei Kinder- und Jugendeinrichtungen

(KJG) entfällt die besondere Regelung der Ruhezeiten, sodass demnach keine Lärmkonflikte an den Plangebäuden auftreten.

Die in der schalltechnischen Untersuchung (Möhler+Partner Ingenieure AG, Mai 2020) genannten Randbedingungen, die die Umsetzung von schallschutztechnischen Maßnahmen voraussetzen (Betriebszeiten, Schalleistungspegel, Bewegungshäufigkeiten usw.) sind einzuhalten. Variationen sind zulässig, sofern die schalltechnische Verträglichkeit nachgewiesen werden kann.

4.16. Technische Infrastruktur

Das Plangebiet kann über die Mittelfeldalle und Dieselstraße vollumfänglich mit allen erforderlichen Medien erschlossen werden. Dem Vorhaben- und Erschließungsplan, der Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird, sind genauere Angaben zur zukünftigen Erschließung zu entnehmen.

Weitere der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen können nach § 14 Absatz 2 BauNVO im Gewerbegebiet als Ausnahme zugelassen werden, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien.

Die Entwässerung erfolgt gemäß der Entwässerungssatzung (EWS) der Gemeinde Unterföhring. Im Regelfall soll nicht oder nur unbedeutend verschmutztes Niederschlagswasser auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, versickert werden.

5. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 14 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) und des Art. 6 Abs. 1 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

Im § 18 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) ist das „Verhältnis zum Baurecht“ geregelt. Entsprechend des Absatz 1 des § 18 BNatSchG ist bei Aufstellung eines Bebauungsplans über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz von Eingriffen in Natur und Landschaft nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) zu entscheiden.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. Dabei sind die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Der Umweltbericht bildet gemäß § 2 a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung zum Bebauungsplan.

Das Scoping (Abstimmung über Untersuchungsumfang und Untersuchungsinhalte) wird im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Öffentlichkeit und beteiligte Behörden werden unterrichtet und gebeten, fundierte Stellungnahmen zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung einzubringen. Diese fließen in den Umweltbericht ein.

6. Denkmalschutz

Nach dem Bayerischen Denkmalatlas sind im Planungsgebiet keine Bodendenkmäler bekannt (siehe nachfolgende Abbildung). Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass nicht doch Funde zu Tage treten. Daher soll darauf hingewiesen werden, dass Bodendenkmäler gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde unterliegen. Sie sind zu schützen und zu erhalten.

Zudem ist für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 DSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.



Abbildung: Ausschnitt Bayerischer Denkmal-Atlas, Mai 2020, Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege

7. Klimaschutz

Nach § 1a Abs. 5 BauGB soll bei der Aufstellung von Bauleitplänen den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Die vorliegende Bebauungsplanung kann insbesondere durch die nachfolgend aufgeführten Festlegungen zu einer Verbesserung der Energieeffizienz beitragen.

- Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie und des Sonnenlichts sind zugelassen.
- Eine kompakte Bauweise mit Minimierung der Außenwandflächen wird begünstigt.
- Die Festlegungen der Höhen und ein ausreichender Abstand der Gebäude vermeidet Verschattung.

Die Festsetzungen wurden für eine klimawirksame Gestaltung mit Maßnahmen zur Grünflächensicherung und zur Begrünung verknüpft, z. B. zu den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, privaten Grünflächen und zu Baumpflanzungen. Es wurden Vorgaben zur Begrünung gemacht, die die Wärmeverluste zusätzlich mindern können (z. B. zur Dachbegrünung) und somit im weiteren Sinne zu energiesparender Bauweise beitragen.

8. Flächenbilanz

<u>Flächennutzung</u>	<u>Flächengröße</u>
Gewerbegebiet	26.246m ²
Straßenverkehrsfläche	810 m ²
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsgrün“	330 m ²
<hr/>	
Summe (Größe Geltungsbereich)	ca. 2,74 ha (27.386 m²)

Teil B: Umweltbericht (gesondertes Dokument)

VI Vorhaben- und Erschließungsplan (gesondertes Dokument)

Die konkreten Vorgaben für die bauliche Ausgestaltung und die Nutzung des Vorhabens sind im Vorhaben- und Erschließungsplan als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans dargestellt.

Anlage: Durchführungsvertrag (gesondertes Dokument)

Mit diesem werden die Durchführung der Vorhaben und der Erschließungsmaßnahmen innerhalb einer bestimmten Frist und die Tragung der Planungs- und Erschließungskosten geregelt.