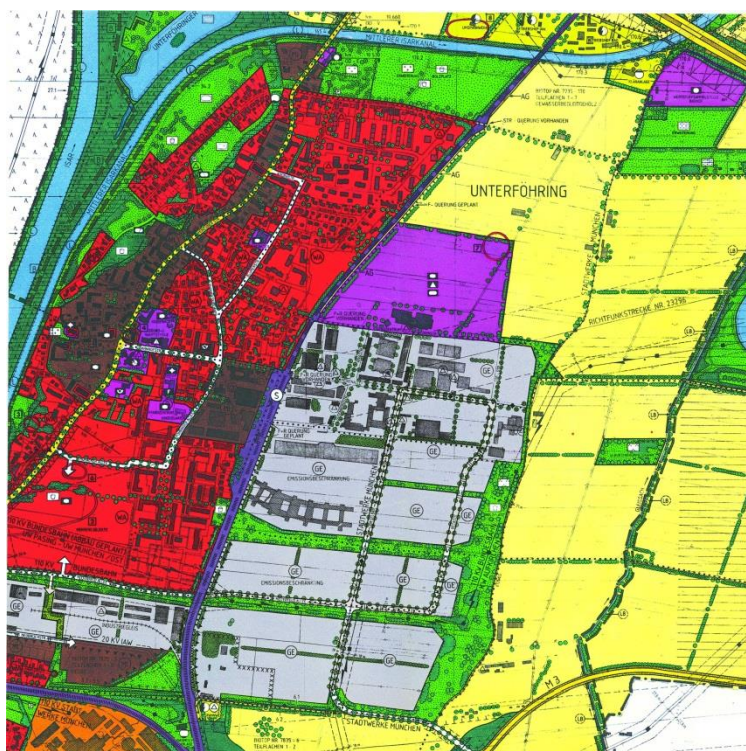




Gemeinde Unterföhring Landkreis München

Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

Begründung mit Umweltbericht
in der Fassung vom 10.04.2019



Planungsverband
Äußerer
Wirtschaftsraum
München

610-41/1-22UNF

Gemeinde Unterföhring

Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

Flächennutzungsplan

PV - Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München

Körperschaft des öffentlichen Rechts

Arnulfstraße 60, 80335 München

Susanne Bauer, Dipl.-Geogr., Stadtplanerin, Mediatorin

(089) 539802 -74

s.bauer@pv-muenchen.de

Landschaftsplan

Aktualisierung der Landschaftsplanung / Umweltbericht

Margarethe Waubke

Dipl. Ing Landschaftsarchitektin, München

(089) 7000 93 72

m.waubke@planbuero-tietz.de

INHALT

TEIL A	VORBEMERKUNGEN	4
0	VORBEMERKUNG	4
1	BISHERIGER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN.....	5
2	ABLAUF DER PLANUNG	7
TEIL B	PLANUNGSGRUNDLAGEN	13
1	LAGE UND STRUKTUR	13
2	NATURRÄUMLICHE GLIEDERUNG	13
3	HISTORISCHE ENTWICKLUNG	14
4	ENTWICKLUNG DER HEUTIGEN SIEDLUNGSSTRUKTUR	17
5	BISHERIGE ENTWICKLUNG ANHAND DER STRUKTURDATEN	18
5	BESTEHENDE NUTZUNGEN UND NUTZUNGSVERTEILUNG.....	26
6	VERKEHR	34
7	TECHNISCHE VER- UND ENTSORGUNG	39
8	BAURECHTSERHEBUNG UND FLÄCHENRESSOURCEN	42
TEIL C	PLANUNGSVORGABEN UND –ZIELE.....	53
1	ZIELE DER LANDESPLANUNG	56
2	ZIELE DER REGIONALPLANUNG	56
TEIL D	FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG	59
1	ENTWICKLUNGSZIELE DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES	61
2	PLANUNGSZIELE UND PLANDARSTELLUNGEN	64

TEIL A VORBEMERKUNGEN

0 VORBEMERKUNG

Ziel und Anlass einer Neuaufstellung

Mit dem Gemeinderatsbeschluss vom 10.10.2013 wurde die Aktualisierung und Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Mit der Ausarbeitung wurde die Geschäftsstelle des Planungsverbandes Äußerer Wirtschaftsraum München beauftragt. Der Landschaftsplan wurde ursprünglich vom Landschaftsplanungsbüro (Eurasburg) Blendermann in Zusammenarbeit mit dem Büro Hertlein & Klakhoff (München) erarbeitet und wurde dann 2014 von der Landschaftsarchitektin Margarethe Waubke, München aktualisiert.

Für die städtebauliche Ordnung und Entwicklung des Gemeindegebietes existiert ein rechtswirksamer Flächennutzungsplan. Dieser wurde mit Bescheid der Regierung von Oberbayern am 29.06.1998 unter dem Aktenzeichen 420-4621-M 27-1 (98) genehmigt. In der Fassung vom 09.10.1998 wurde er durch die ortsübliche Bekanntmachung am 03.08.1999 wirksam.

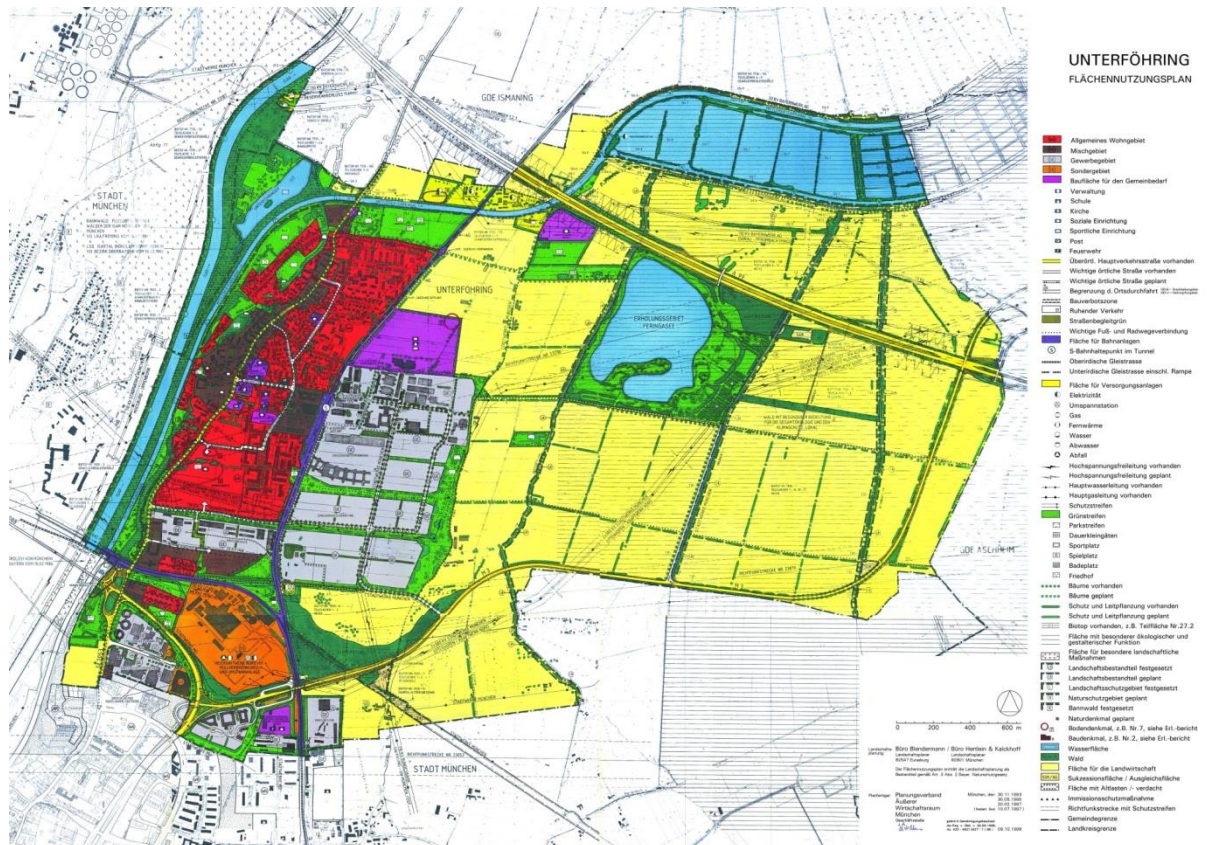
Ziel der Gemeinde Unterföhring ist es nun, unter dem Aspekt der bedarfsgerechten Entwicklung den Flächennutzungsplan an die aktuellen Gegebenheiten anzupassen.

Neben den zwischenzeitlich geänderten Rechtsgrundlagen der Bauleitplanung wie dem Baugesetzbuch (BauGB) und dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) haben sich auch das Landesentwicklungsprogramm und der Regionalplan als einschlägige Planungsgrundlagen eines Flächennutzungsplanes mehrfach geändert. Die Anpassungen an geänderten übergeordneten Planungsgrundlagen sind ebenso anzupassen.

Die Bevölkerung ist von 7.019 Einwohnern im Jahr 1998 auf 10.948 Einwohner im Jahr 2015 angewachsen. Auch die gewerbliche Entwicklung Unterföhrings war seither sehr dynamisch, die Zahl der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten nahm von nur 8.103 im Jahr 1998 auf 21.963 im Jahr 2015 zu. Mit diesem Wachstum erhöhen sich die Anforderungen an die Planung in Bezug auf die Bereitstellung und Anpassung öffentlicher Einrichtungen sowie Erhalt und Sicherung der weichen Standortfaktoren. Die Neuaufstellung des FNP soll schwerpunktmäßig dem qualitativen Wachstum und der Konsolidierung dienen.

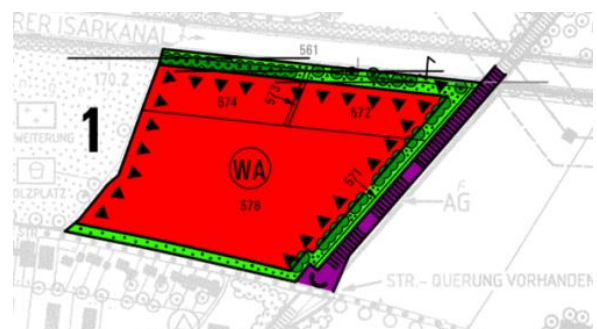
1

Die Gemeinde Unterföhring besitzt für die städtebauliche Ordnung und Entwicklung ihres Gemeindegebiets einen wirksamen Flächennutzungsplan, dieser wurde mit Bescheid der Regierung von Oberbayern am 29.06.1998 genehmigt und wurde in der Fassung vom 09.10.1998 durch die ortsübliche Bekanntmachung am 03.08.1999 wirksam.



In der Folgezeit wurden insgesamt 5 Änderungsverfahren beschlossen, wovon zwei Verfahren eingestellt wurden.

Die **1. Änderung** des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 10.04.2003 beinhaltet die Neuausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) nördlich der Aschheimer Straße für die Realisierung eines Einheimischen-Baugebietes sowie kleinere Änderungen und Anpassungen.



Die **2. Änderung** des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 22.04.2004 umfasst die Neuausweisung eines Sondergebietes (SO) mit der Zweckbestimmung „Tankstelle mit Shop, Getränkemarkt u. Serviceeinrichtungen“ an dem Kreisel Dieselstraße/M3.



Mit der **3. Änderung** des Flächennutzungsplans wollte die Gemeinde Unterföhring die vorbereitende Bauleitplanung für die Errichtung einer Wohnanlage für Studenten im Bereich der Appianstraße anpassen, dieses Änderungsverfahren wurde eingestellt.

Die **4. Änderung** in der Fassung vom 14.01.2010 umfasst die Ausweisung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Photovoltaikanlage“ östlich der Bahn und südlich der Dieselstraße.



Im Zuge dieser 4. Änderung war ein wichtiger Diskussionspunkt, dass das bisher dargestellte Ziel "Immissionsschutz-Aufforstung" im Bereich nördlich der M 3 die ursprüngliche Zielsetzung des Landschaftsplanes (Nr. 20: „Immissionsschutz-Aufforstung“ mit dem Ziel „Ausgleich für Immissionsbelastung Kraftwerk“) in den letzten Jahrzehnten nicht umgesetzt werden konnte und vor allem heute nicht mehr den ökologischen Erfordernissen entspricht. In diesem Bereich sind eher Offenland-Flächen zielführend, beispielsweise für die vom Aussterben bedrohte Wechselkröte. Der angesprochene Bereich befand sich aber zum Änderungszeitpunkt nicht im Geltungsbereich der 4. FNP-Änderung, wurde aber informativ als "Flächen für die Landwirtschaft" dargestellt.

Die Flächen für die Immissionsschutz-Aufforstung als „Flächen für Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen)“ mit dem Ziel „Ausgleichsflächen (gem. Bayer. NatSchG, Art 6) für Eingriffe“ werden nun mit der FNP-Neuaufstellung als "Flächen für die Landwirtschaft" umgewidmet.

Im Rahmen der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes blieb aber die festgesetzte Ausgleichsfläche westlich des Sondergebietes (SO) mit der Zweckbestimmung „Tankstelle mit Shop, Getränkemarkt und Serviceeinrichtung“ bestehen.



Mit der **5. Änderung** wollte die Gemeinde Unterföhring die Ansiedlung eines Betriebes im Bereich des E.ON Energie – Geländes vorbereiten, dieses Änderungsverfahren wurde eingestellt.

2 ABLAUF DER PLANUNG

Der gültige Flächennutzungsplan aus dem Jahre 1998 mit zwischenzeitlich drei rechtswirksamen Flächennutzungsplanänderungen soll nun aktualisiert werden.

Aufgrund der baulichen Entwicklung und den während der Laufzeit aufgetretenen Änderungen der entsprechenden Gesetzesgrundlagen entspricht die aktuelle Planung nicht mehr gänzlich der gewünschten städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde Unterföhring.

Daher hat sich die Gemeinde im Oktober 2013 entschieden, folgende Schritte durchzuführen:

- Anpassung an den Stand der Technik – Digitalisierung
- Aktualisierung der übergeordneten Planungsvorgaben
- Anpassung an die Beschlüsse der Ortsentwicklungsplanung (1998 – 2002)
- Anpassung und Aktualisierung an Planungen (BP) und an aktuelle Projekte
- Erarbeitung eines neuen und tragfähigen Planungs- und Entscheidungsinstrument
- Baurechtserhebung und bedarfsgerechte Flächenvorsorge.

Ortsentwicklungsplanung (OEP) 1998-2002

Bereits relativ kurz nach dem der Flächennutzungsplan 1998 rechtswirksam wurde, haben sich in Unterföhring durch die Verlegung der S-Bahn in den Tunnel neue Rahmenbedingungen für die gemeindliche Entwicklung ergeben.

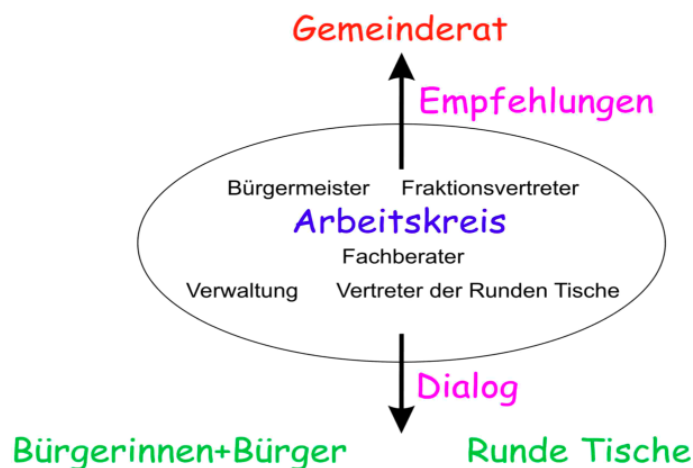
Darüber hinaus wollte sich die Gemeinde mit den hohen Verkehrsbelastungen auf der Münchner Straße intensiver auseinandersetzen und beauftragte eine integrierte Ortsentwicklungsplanung, um neue Entwicklungsperspektiven und Lösungsansätze zu erarbeiten. Es wurden sowohl die Fragen der langfristigen gemeindlichen Entwicklung bearbeitet, die in ihrer zeitlichen Perspektive über den Horizont des genehmigten Flächennutzungsplanes (FNP) hinaus gehen, als auch kurz- bis mittelfristige Problemlösungen anvisiert.

Die Ortsentwicklungsplanung, ein Planungsprozess im Dialog

Der Planungsprozess 1998-2002 der Ortsentwicklungsplanung erfolgte unter intensiver Beteiligung von Unterföhringer Bürgerinnen und Bürgern sowie Interessensvertretern.

Die intensive Arbeit hat vor allem im Rahmen des dafür gegründeten Arbeitskreises stattgefunden, der aus dem Bürgermeister, Vertretern aller Fraktionen des Gemeinderats, Vertretern der Verwaltung, gemeindlichen Beauftragten, Vertretern der Agenda 21-Gruppe und Fachberatern und Planern bestand.

Mit Hilfe der Ergebnisse des Arbeitskreises und dessen Empfehlungen waren die einstimmigen Beschlüsse des Gemeinderates möglich.



In der Zeit zwischen Juni 1997 bis zum Juli 2001 fanden insgesamt 28 Arbeitskreissitzungen statt, sowie 4 Sondersitzungen des Gemeinderats. Darüber hinaus wurde eine Exkursion mit dem Gemeinderat zum Thema Bürgerhaus durchgeführt.

Wichtiges Element der Ortsentwicklungsplanung Unterföhring war die Beteiligung der Unterföhringer BürgerInnen und verschiedener Interessens- und Agenda 21-vertreterInnen bereits zu Beginn der Ortsentwicklungsplanung (Runde Tische, Workshops, Ausstellung, Kinderforum und zahlreiche Diskussionsveranstaltung). Die Bürgerbeteiligung stieß auf großes Interesse, zahlreichen Anregungen flossen in die Arbeitskreisarbeit und somit auch in die Entscheidung des Gemeinderats ein.

Folgende Themenschwerpunkte wurden im Rahmen der OEP intensiv bearbeitet.



GEMEINDE UNTERFÖHRING ORTSENTWICKLUNGSPLANUNG WICHTIGE THEMENSCHWERPUNKTE



Die Ergebnisse der Ortsentwicklungsplanung wurden 2002 vom Gemeinderat einstimmig beschlossen. Kurz zusammengefasst beinhalten die OEP-Grundsatzbeschlüsse folgende Erkenntnisse und daraus abgeleitete Planungsziele:

- Der Einwohnerzuwachs soll sich zunächst weiterhin auf die bereits vorhandenen Entwicklungspotentiale in Unterföhring-Süd konzentrieren.
- Der künftige Einwohnerzuwachs erfordert die rechtzeitige Bereitstellung der erforderlichen Infrastruktur. Die Gemeinde Unterföhring bemühte sich seitdem um ausreichende Kapazitäten im Bereich der Kinder- und Seniorenbetreuung, realisierte ein neues Bürgerhaus, die Erweiterung der Sporteinrichtungen sowie die Schulerweiterung.
- Die letzte große Reservefläche nördlich der vorhandenen Sportflächen soll als langfristiges Entwicklungspotential für zukünftige Generationen gesichert werden und zunächst für keinerlei Nutzungen überplant werden.
- Bezüglich der gewerblichen Entwicklung wurden folgende Planungsziele beschlossen: der Medienstandort soll langfristig gesichert werden und zusätzlich

ein stärkerer Branchenmix gefördert werden. Ergänzend soll ein Kleingewerbegebiet entwickelt werden. Für das sogenannte „KIESA –Gelände“ und das Gebiet der „Bayerischen Hausbau“ sollen in Abstimmung mit Grundeigentümern Leitlinien für die weitere Entwicklung der Gebiete (aktive Steuerung der Umstrukturierung durch die Gemeinde). In diesen Bereichen soll keine Ausweitung des Einzelhandelsangebotes erfolgen.

- Da die Gemeinde Unterföhring im Bereich an der FeringasträÙe über ein großflächiges Verkaufsflächenangebot verfügt, im Ortsbereich dagegen (mit fußläufige Erreichbarkeit) nur ein vergleichsweise geringes Einkaufsangebot vorhanden ist, soll im Bereich des ehemaligen BAHOG-Geländes ein Nahversorgungszentrum mit Gastronomieangebot und ein ergänzendes Dienstleistungsangebot in unmittelbarer Nachbarschaft zur künftigen VHS im Bereich des S-Bahnhofes neu entstehen. Weitere wichtige Ziele zur städtebaulichen Neuordnung dieses innerörtlichen Umstrukturierungsbereiches sind: die Belebung des Quartiers mit einen Nutzungsmix aus öffentlichen Nutzungen, Versorgungseinrichtungen, Wohnen und Gewerbe, die Schaffung eines öffentlichen Raums mit hoher Aufenthaltsqualität, die Realisierung eines ortsverträglichen Erschließungskonzept für die neuen Nutzungen und die Verbesserung der Verbindung von Altort mit dem Neubaugebiet „Unterföhring Süd“, sowie mit dem Gewerbegebiet „Unterföhring Park up“.
- Die Verkehrsuntersuchung im Rahmen der OEP bestätigten die hohe Verkehrsbelastung im Bereich der Münchner Straße: 70 % des Verkehrs auf der Münchner Straße ist Durchgangsverkehr aber nur 13 % Fernverkehr und führte zu dem deutlichen Schluss, dass das Gewerbe östlich der Bahn im Hinblick auf die großen Entwicklungspotentiale des FNP unzureichend erschlossen ist. Daraus ergaben sich folgende Diskussionsschwerpunkte zum Thema Verkehr: Prüfung der Machbarkeit einer Untertunnelung der Münchner Straße; Prüfung der Vorteile und der Machbarkeit einer Nordanbindung des Gewerbegebietes „Unterföhring-Park“ (Nordanbindung als Teil einer Ortsumfahrung östlich der Bahn); die Realisierung der Ertüchtigung der Südanbindung des Gewerbegebietes „Unterföhring-Park“ an die M 3; Maßnahmen zur Verbesserung der ÖPNV – Anbindung und Verbesserung der Situation des Fuß- und Radverkehrs.
- Auch die Schaffung neuer, innerörtlicher Grünachsen in Verbindung mit Fuß- und Radwegeverbindungen in Ost-West- und Nord-Süd-Richtung (inkl. Fuß- und Radwegbrücke über die S-Bahn) sind Planungsziel der Ortsentwicklungsplanung.

Schrittweise Realisierung der Ergebnisse der Ortsentwicklungsplanung

Die Ergebnisse der Ortsentwicklungsplanung wurden 2002 vom Gemeinderat einstimmig beschlossen und die Realisierung dieser Planungsziele und Grundsatzbeschlüsse erfolgt seither schrittweise z.B.:



Bürgerhaus

Realisierungs- und städtebaulicher Ideenwettbewerb „Bürgerhaus Unterföhring“ 2006; Bebauungsplanung, Eröffnung im Jahr 2010



Sportzentrum

Realisierungs- und städtebaulicher Ideenwettbewerb 2008
Eröffnung im Mai 2012



Schulerweiterung

Begrenzt offener Ideen- und Realisierungs- Wettbewerb im kooperativen Verfahren „Schulerweiterung Unterföhring“ 2011, Inbetriebnahme Mitte September 2014

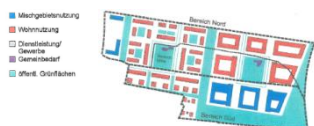


Kleingewerbegebiet Bebauungsplan Nr. 74/05

Leitlinien für die Entwicklung der Gebiete Kiesa-Gelände und Neubuchstraße

mit dem Ziel der aktiven Steuerung der künftigen Umstrukturierung durch die Gemeinde.

Rahmenplanung „Kiesa-Gelände“Bahog-Gelände



Bebauungsplan Nr. 72/03 Neubuchstraße



Bebauungsplan Nr. 72a/10 Neubuchstraße östl. Teil

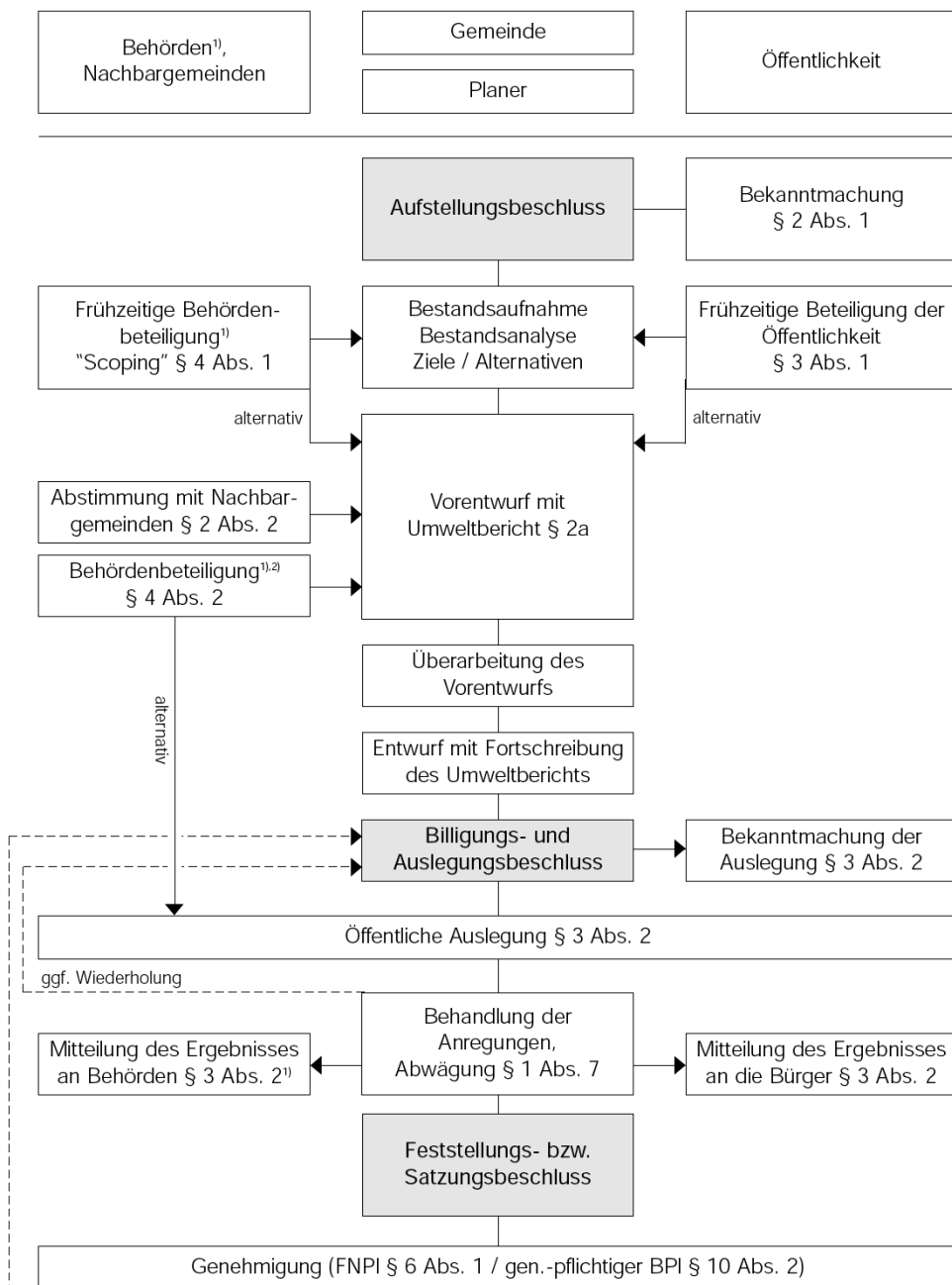
Die Planungsziele der Ortsentwicklungsplanung werden nun weiter durch die Aktualisierung des Flächennutzungsplanes und den Wettbewerb „Unterföhringer Ortsmitte“ umgesetzt.

Durch die Laufzeit von rund 17 Jahren bildet der genehmigte FNP aufgrund der baulichen Entwicklung und den Änderungen der entsprechenden Gesetzesgrundlagen die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung nicht mehr ab.

Ab Ende 2010 begannen die Arbeiten am neuen Flächennutzungsplan mit der Digitalisierung der rechtswirksamen Planzeichnung inklusive aller aufgezählten rechtswirksamen Änderungen. Da die neuen digitalen Flurkarten und die alten amtlichen Katasterblätter stark divergieren, wurden in diesem Arbeitsschritt Anpassungen nötig.

Mit dem Beschluss des Gemeinderates in seiner Sitzung am 07.05.2015 erfolgte die Einleitung des formellen Beteiligungsverfahrens nach BauGB.

Ablaufschema zur Bauleitplanung nach BauGB



TEIL B PLANUNGSGRUNDLAGEN

1 LAGE UND STRUKTUR

Die Gemeinde Unterföhring liegt im Regierungsbezirk Oberbayern am nordöstlichen Stadtrand von München am östlichen Isarufer. Unterföhring gehört zum Landkreis München. Neben der Landeshauptstadt im Süden und Westen grenzt die Gemeinde Unterföhring im Norden an die Gemeinde Ismaning und im Osten an die Gemeinde Aschheim. Die Entfernung zum Landeshauptstadt München beträgt ca. 10km (Entfernung zum Marienplatz). Die Gemeinde hat einen S-Bahn-Anschluss, wodurch sie mit dem Nahverkehrsnetz München, dem Fernverkehrsnetz der Deutschen Bahn und dem Flughafen verbunden ist. Das Gemeindegebiet ist ca. 12,8 Quadratkilometer groß. Neben dem Hauptort Unterföhring sind der Poschinger Weiher, der Mittlere-Isar-Kanal und der Feringasee Bestandteil des Gemeindegebietes. Die Gemeinde hat zum 31.12.2013 10.759 Einwohner (Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung).

Aus Gebietsgröße und Einwohnerzahl errechnet sich eine Bevölkerungsdichte von 840 EW/km². Diese lag im Jahr 1998 noch bei ca. 567 EW/km².

2 NATURRÄUMLICHE GLIEDERUNG

Unterföhring liegt im Bereich der Naturräumlichen Einheit Münchener Ebene (051).

Es handelt sich dabei um ein vorwiegend ebenflächiges Gebiet junger und gefalteter Ablagerungen zwischen dem Moränenland im Süden und dem tertiären Hügelland im Norden. Die Einheit besteht vorrangig aus Niederterrassenschottern, die von den Schmelzwässern der jüngsten Eiszeit abgelagert wurden. Nur die tief eingeschnittene Isar mit ihren flussbegleitenden Auen und dem auf der Ostseite des Isartales verlaufenden 6m herausragenden Haidhauser Riedels (einer Terrassenausbildung der vorletzten Eiszeit) bringen eine Untergliederung der Schotterebene.

Durch die allmähliche Verebnung der von Süden nach Norden anfallenden Münchner Schotterebene steigt der starke Grundwasserstrom im Planungsgebiet an die Bodenoberfläche und hat damit zur Moorbildung beigetragen. Durch Entwässerungsmaßnahmen im Rahmen des Speicherseebaus und durch intensive landwirtschaftliche Nutzung ist in der Gegenwart jedoch ein allmählicher Abbau des Niedermoores eingeleitet.

Nähere Ausführungen zur naturräumlichen Gliederung sind im Umweltbericht enthalten.

3 HISTORISCHE ENTWICKLUNG

Unterföhrings Name hängt eng mit dem bajuwarischen Adelsgeschlecht der Feringa zusammen, das mit dem bayerischen Herzog Tassilo aus dem Geschlecht der Agilolfinger verwandt war. Sprachliche Zeugnisse der Bajuwaren (um 500 n.Chr.) sind die sog. „ing“-Orte, die sich in einer langen Kette zu beiden Seiten der Isar erhalten haben: Sendling, Schwabing, Garching, Ismaning, Föhring. Eine Urkunde aus dem Jahr 807 zeigt, dass ein Rechtsgeschäft in an einem Ort stattgefunden hat, der Föhring genannt wurde.

Unterföhring war bereits in der Jungsteinzeit (5000-1800 v. Chr.) Siedlungsort. Dies beweisen Funde aus der Zeit 2500 v. Chr. Dort haben Menschen bereits in und um Unterföhring gelebt, indem sie sich Wohnhöhlen anlegten und vom Wild- und Fischreichtum der Isarauen lebten und auf der fruchtbaren Schotterterrasse mit der inzwischen weitgehend abgebauten Lößlehmdecke erste Versuche im Ackerbau unternahmen.

Funde aus verschiedenen vorgeschichtlichen Zeiten zeugen von der Kontinuität der Unterföhringer Besiedlung und dem regen wirtschaftlichen Austausch mit den nördlichen Alpenländern. So hinterließen nacheinander die Menschen aus der Hünengräberkultur, die Kelten, die Römer und die Germanen (vertreten durch die Bajuwaren) ihre Spuren in dem Gebiet nördlich des heutigen München.

Zu allen Zeiten hat die Isar bei der Besiedlung eine wichtige Rolle gespielt, da sie nicht nur Transportweg und Wasserlieferant war, sondern in Ihren Auen auch reichlich Nahrung bot.

Eine erste Erwähnung der Sippe der Feringas „ad ferings“ entstammt einer Urkunde aus dem Jahr 750 n. Chr. Vom Ort Föhring ist zum ersten Mal 807 n. Chr. in einer Urkunde des Hochstifts Freising die Rede. Bis zur Jahrtausendwende wurde Föhring jedoch immer als eine gemeinsame Ortsbezeichnung geführt, bis 1180 die Aufspaltung in ein oberes und ein unteres Föhring (ursprünglich Niederföhring) erfolgte, wobei Oberföhring der politisch-administrativ bedeutsamere und Unterföhring hinsichtlich der Landwirtschaft umfangreichere Ortsteil war.

Seit dieser Zeit befand sich Unterföhring im Besitz des Hochstifts Freising und wurde 1319 in dessen Grafschaft Ismaning einverleibt. Obwohl Unterföhring räumlich größer und wirtschaftlich bedeutsamer war, blieb es bis 1925 ein Filialdorf der großen Urfparrei Oberföhring.

In der Föhringer Flur überquerte die Salzstraße die Isar. Vom 14 Jhd. bis zum 16. Jhd. veränderte sich das Dorf nur äußerst geringfügig (Zuwachs um 1-2 Höfe). Erst im ausgehenden 16. Jhd. und 17 Jhd. setzte in ganz Altbayern eine erste Welle der Dorfausweitung ein. Die Einwohnerzählung von 1785 ergab in Unterföhring 283 Personen, im Jahr 1900 zählte das Dorf 684 Einwohner. Jahrhundertelang mied der Mensch das

Moor und siedelte deshalb nur am Rand. Die Moornutzung beschränkte sich auf die Beweidung der begehbaren Wiesen des Moorrandes. Ernsthafte Anstrengungen zur Moorkultivierung fanden erst um die Jahrhundertwende statt und erneut um 1925, als die Mittlere-Isar-AG Flächen entwässert und neues Kulturland freilegte.

Das bekannteste und wohl auch wichtigste Ereignis der Zeit kurz nach der Jahrtausendwende ist der Streit um den Isarübergang der Salzstraße bei Unterföhring, den Herzog Heinrich der Löwe kurzerhand zerstören ließ, um so den Salzhandel aus dem Gebiet der Bischöfe von Freising weg weiter südlich in sein eigenes Gebiet umleiten zu können und auf diese Weise in den Genuss des Brückenzolls zu kommen. An der von ihm als Isarübergang ausersehenen Stelle entstand rings um die Zollstation rasch ein Handelsplatz, der eine stürmische Entwicklung nahm und im Lauf der Jahrhunderte zum dem für Unterföhring so riesigen Nachbarn München heranwuchs.



Urpositionsblatt des 19. Jahrhunderts

Quelle: © Bayerische Landesbibliothek online

Unterföhring bleibt weiterhin, so belegen es die alten Urkunden, das kleine Bauerndorf, das es schon immer war und hat sich im Lauf der Jahrhunderte kaum verändert. Das geht sogar so weit, dass zwischen zwei Aufstellungen über Haus und Besitzstand, die 100 Jahre auseinander liegen, keine Veränderungen festzustellen waren. Dieser relativ statische Zustand wandelte sich Anfang des 19. Jahrhunderts mit dem Beginn der Bauernbefreiung (Zeit der Aufklärung). Durch diese Befreiung entwickelten sich neue Kräfte, die durchgängig und eben auch in Unterföhring zu einem wirtschaftlichen Aufschwung führten. Die Einführung der Mineraldüngung Mitte des 19. Jahrhunderts führte zu einem weiteren Anstieg, der sogenannten grünen Revolution. Durch die zunehmende Technisierung der Landwirtschaft wurden in den 20-iger Jahren Arbeitskräfte freigesetzt, die vor allem in den ortsansässigen Ziegeleien und beim Bau des Isarkanals Arbeit fanden. Die Erschöpfung der abbaufähigen Lehmvorräte und weitgehende Verwendung anderer Baumaterialien haben den Industriezweig wieder untergehen lassen. Die letzte Ziegelproduktion erfolgte im Jahre 1968.

Seit den 30er Jahren wurden nach und nach Siedlungsgebiete an der Siedlerstraße, der Garten- und Tulpenstraße und der Ringstraße erschlossen, wobei der deutlichste Einwohnerzuwachs den Heimatvertriebenen zuzurechnen war, die 1950 mehr als ein Viertel der Gesamtbevölkerung ausmachten.

Mit der 1966 zwischen Aschheimer- und Rosenstraße entstandenen Großwohnanlage wuchs die Bevölkerung auf über 5.000 an.

Die 1971 von der Regierung von Oberbayern im Zuge der Landkreisgebietsreform vorgeschlagene Eingemeindung zur LH München konnte verhindert werden.

Die Aufnahme des S-Bahnbetriebes im Jahre 1973 mit dem S-Bahnhof Unterföhring und die schnelle Anbindung zur Landeshauptstadt hat die Entwicklung der Gewerbebetriebe weiterhin stark beeinflusst.

Unterföhring ist heute einer der bedeutendsten Medienstandorte Deutschlands. Bereits in den 1950er Jahren erfolgte hier die Ansiedlung der ersten Medienbetriebe.

In jüngerer Vergangenheit hat sich der Ort Unterföhring als Straßendorf entlang der Straßen von München nach Ismaning entwickelt, westlich begrenzt durch die Hangoberkante des Isar-Steilufers. Im 20. Jahrhundert wurden die Isarau und das Gebiet östlich der Münchner Straße in größerem Umfang besiedelt. Vor dieser Zeit befand sich dort nur vereinzelt Bebauung. Die Bahnlinie, die 1909 eingeweiht wurde, bildete bis zu den fünfziger Jahren die Ostgrenze für die Siedlungstätigkeit. Der Ort erweiterte sich dann über die Bahnlinie entlang der Bahnhofstraße mit gewerblichen Bauflächen. Im Jahr 1909 wurde die Lokalbahn eingeweiht, die zwischen Ismaning und Ostbahnhof verkehrte. Die Strecke wurde 1971 für die S-Bahn ausgebaut und 1992 zum Flughafen München nach Norden erweitert. Die besiedelte Fläche gliedert sich geographisch in fünf Teilflächen:

- überwiegend jüngere Bebauung zwischen Isarsteilufer und Münchner Straße
- überwiegend historische Bebauung zwischen Isarsteilufer und Münchner Straße
- überwiegend jüngere Bebauung zwischen Münchner Straße und Bahnlinie
- Bebauung östlich der Bahnlinie (Schwerpunkt Gewerbe)
- Bebauung südlich der Bahnlinie Johanneskirchen-Freimann (Übergangsbereich LHM)

Prägende Elemente für das Ortsbild sind:

- das Isarsteilufer mit seinem Bewuchs und seiner historischen Gebäudesilhouette (westlicher Rand des Löß-Lehmstreifens),
- die „Hangkante“ entlang dem Etzweg (östlicher Rand des Löß-Lehmstreifens),
- die unterschiedlichen Höhenlagen des Geländes (bedingt durch Lehmabbau),
- das Heizkraftwerk mit seiner Baumasse und Höhenentwicklung (Fernwirkung),
- der Allee-Baumbestand der Bahnhofstraße zwischen Münchner Straße und Föh-ringer Allee,
- die historische Bebauung im Bereich der St. Valentin-Kirche,
- die in großem Umfang bebauten Flächen im Gewerbegebiet östlich der Bahn und an der Feringastrasse,
- die schnellstraßenähnlich ausgebaute Münchner Straße südlich der Bahnhofstraße ohne nennenswerten Baumbestand,
- die Hochspannungsleitungen der Bundesbahn und
- die S-Bahn.

Barriere Wirkungen bestehen derzeit im Gemeindegebiet durch:

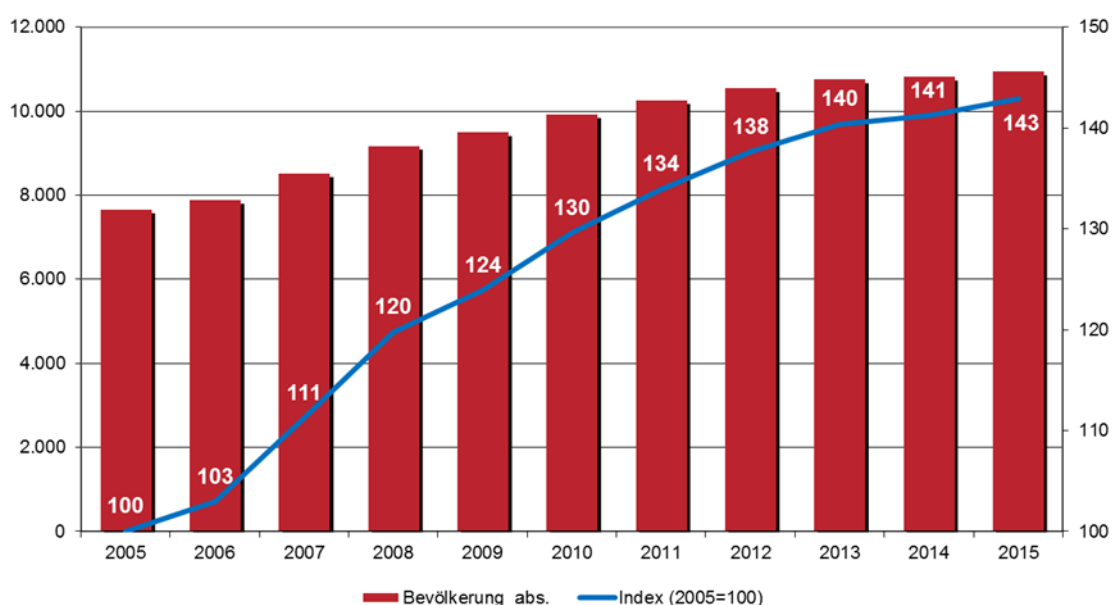
- der Autobahnring A99 im Norden
- die Kreisstraße M3 im Südosten
- der Bahn-Nordring im Süden
- die Isar und der Isarkanal im Westen
- die vielbefahrene Münchner Straße innerorts
- die S-Bahnlinie im südlichen, nicht untertunnelten Bereich.

Bevölkerungsentwicklung

Die Gemeinde Unterföhring verzeichnete in den Jahren 2005 – 2015 ein starkes Bevölkerungswachstum (ca. 43 %). Absolut ergibt sich eine Entwicklung innerhalb der letzten Dekade von 7.663 Einwohnern im Jahr 2005 auf 10.948 Einwohner im Jahr 2015. Im Vergleich zu den übrigen Landkreisgemeinden steht Unterföhring deutlich abgesetzt an der Spitze. Der Landkreis München wuchs innerhalb der gleichen Zeitspanne um 10 %.

Im Zeitraum 2005 bis 2015 standen in Unterföhring 1.314 Geburten 624 Sterbefällen und 11.153 Zuzügen 8.144 Fortzügen gegenüber. Beim Blick auf die Bevölkerungsbe-
wegung (Wanderungssaldo, Geburtensaldo sowie Gesamtsaldo) zeichnen sich Schwankungen ab. Im Zeitraum 2007 und 2008 wurden Höchstwerte im Gesamtsaldo erreicht (knapp 650 zusätzliche Einwohner pro Jahr). Nach einer Abschwächung entstand 2011 eine neuerliche Spitze, bevor sich der Zuwachs wieder abschwächte.

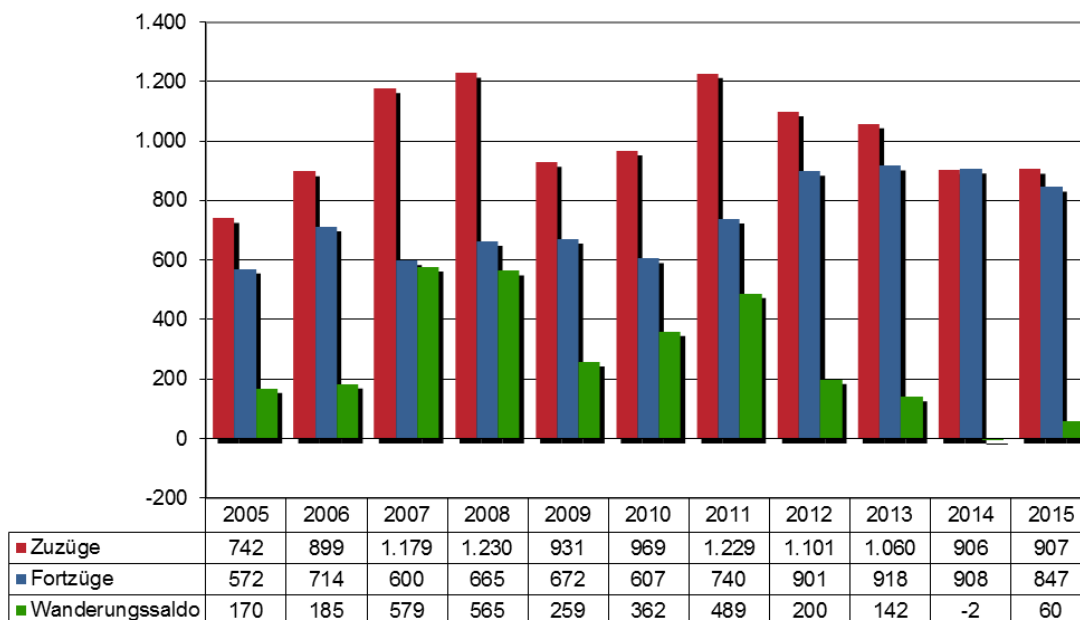
Darstellung B10: Gemeinde Unterföhring - Bevölkerungsentwicklung 2005 - 2015



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik; Darstellung PV München

Der Geburtensaldo lag stets im positiven Bereich, der Wanderungssaldo unterlag deutlichen Schwankungen.

Darstellung B11: Gemeinde Unterföhring - Wanderungssaldo 2005 – 2015

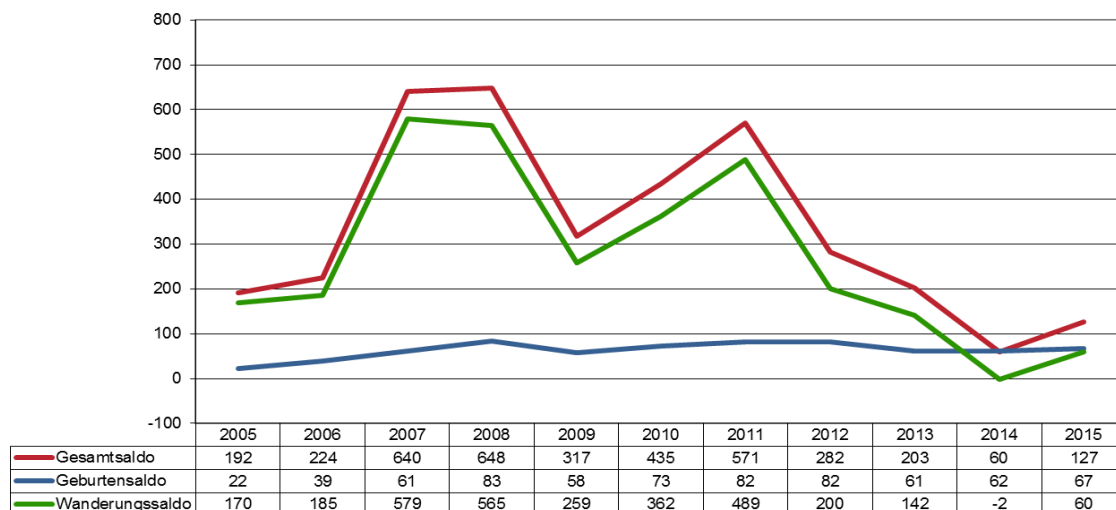


Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik; Darstellung PV München

Unterföhring hatte also stets einen Geburtenüberschuss. Vom geringsten Überschuss 2005 mit 22 stieg der Wert dem Bevölkerungszuwachs entsprechend auf 83 im Jahr 2008. Seither bewegt er sich zwischen 58 und 82. Ein positives Geburtensaldo weisen nicht viele bayerische Gemeinden auf.

Verglichen aber mit dem Wanderungssaldo spielt der Geburtensaldo zahlenmäßig eine untergeordnete Rolle. Die Darstellung B12 verdeutlicht, dass der Gesamtsaldo primär durch den Trend der Wanderungsbewegungen im Gemeindegebiet bestimmt wurde.

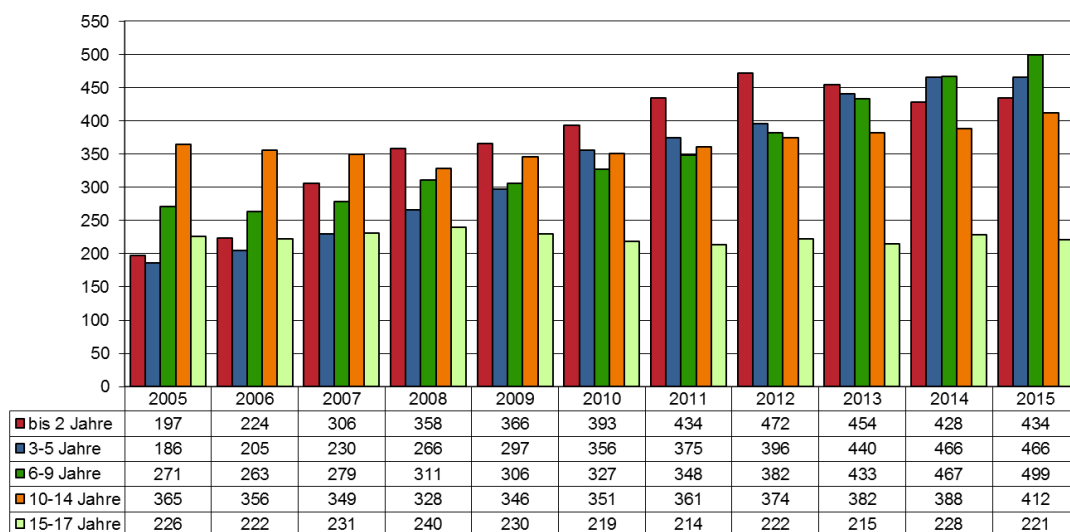
Darstellung B12: Gemeinde Unterföhring - Geburten-, Wanderungs- und Gesamtsaldo



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik; Darstellung PV München

Beim Blick auf die Entwicklung der Altersstruktur der unter 18-jährigen ist eine starke Entwicklung der Altersklassen im Krippen- und Kindergartenalter zu verzeichnen. Im betrachteten Zeitraum hat sich die Anzahl dieser Gruppen jeweils mehr als verdoppelt. Eine ähnliche Tendenz zeigt die Gruppe der 6-9-jährigen. Im Gegensatz dazu blieben die Altersgruppen 10-14 Jahre und 15-17 Jahre in sich relativ konstant. Dies zeigt, dass Unterföhring als Wohnort für junge Familien sehr attraktiv ist. 2005 war die Gruppe der 10-14 Jährigen noch mit Abstand am stärksten vertreten. Ab dem Jahr 2008 wurde sie jedoch von der Altersgruppe der Kleinkinder (bis 2 Jahre) abgelöst und rangiert seit 2012, wegen dem starken Zuwachs der jüngeren Altersgruppen von 0 bis 9 Jahren, nur noch an vierter Stelle. Insgesamt steigt die Zahl der Jugendlichen unter 18 Jahren von 1.245 im Jahr 2005 auf 2.032 im Jahr 2015. Die Anzahl der unter 10-jährigen verdoppelt sich dabei.

Darstellung B13: Gemeinde Unterföhring – Entwicklung der Altersstruktur < 18 Jähriger

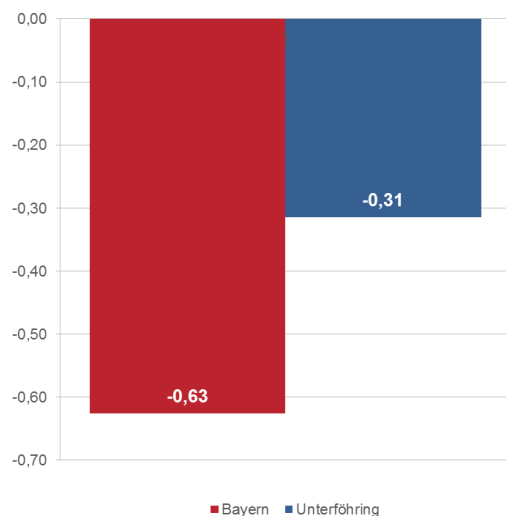


Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik; Darstellung PV München

Billeter-Maß

Der Anteil der Bevölkerungsgruppe im erwerbsfähigen Alter zwischen 17 und 64 Jahren beträgt in der Gemeinde Unterföhring in 2015 etwas unter 70 %. In den 10 Jahren davor bewegte sich dieser Anteil um die 70 %, d.h. er ging leicht zurück. Der Gesamtanteil der Kinder und Jugendlichen unter 17 Jahren lag 2015 bei etwa 19 %. Dieser Wert ist im Betrachtungszeitraum 2005 bis 2015 leicht angestiegen. Die Menschen im Alter von 65 Jahren und älter machten 2015 einen Anteil von gut 15 % aus. Aus diesen Daten lässt sich das sogenannte Billeter-Maß berechnen. Der Quotient ist ein Maß zur vergleichenden Beschreibung der demographischen Alterung und gibt Aufschluss über das Verhältnis von jungen zu alten Menschen in der Gemeinde und setzt außerdem die potenziell reproduktive „Elterngeneration“ zu Kindern und Großeltern ins Verhältnis.

Darstellung B14: Billeter-Maß im Vergleich zu Bayern



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik; Darstellung und Berechnung PV München

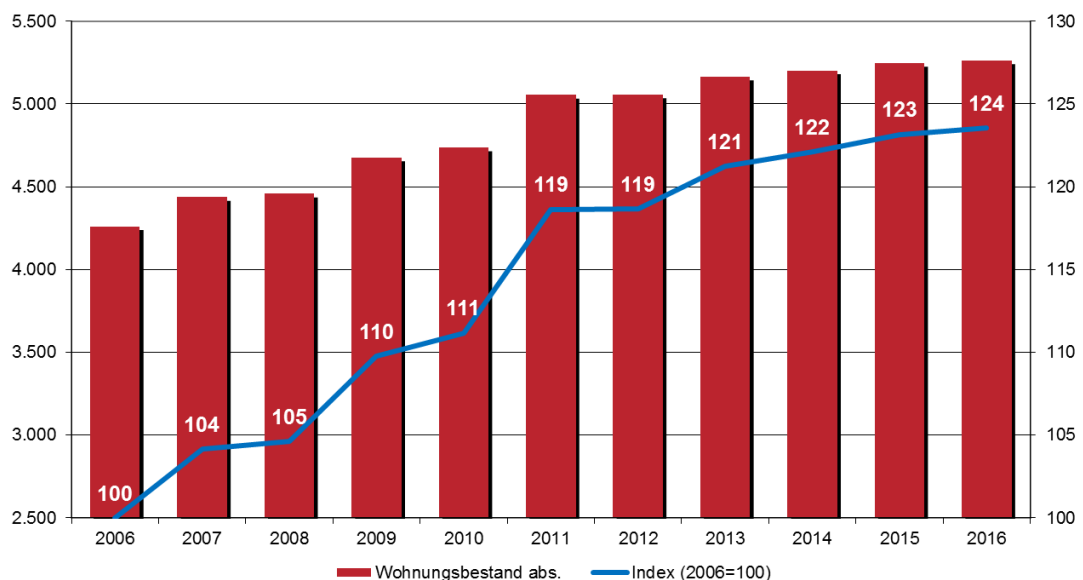
Negative Werte treten bei dieser Maßzahl immer dann auf, wenn der Anteil der über 50-Jährigen größer ist als der der Kinder unter 14 Jahren. In den westeuropäischen Ländern treten nur noch negative Werte auf, da der Anteil der älteren Bevölkerung, durch eine niedrige Geburtenrate und eine hohe Lebenserwartung, den Anteil der Jungen überwiegt. Das Billeter-Maß weist für die Gemeinde Unterföhring im Jahr 2015 eine Maßzahl von -0,31 aus. Damit ist die Gemeinde wesentlich jünger als der bayernweite Durchschnitt mit einer Maßzahl von -0,63.

Wohnsiedlungsentwicklung

Ein wichtiger Indikator für die Gemeindeentwicklung ist die der Wohnsiedlungsentwicklung, z.B. die Entwicklung der Anzahl an Wohnungen. Diese erhöhte sich in der Gemeinde Unterföhring im Zeitraum von 2005 – 2015 um 1.132, sie stieg von 3.991 auf insgesamt 5.123 an.

Der allgemeine Trend zu einem größeren Flächenbedarf pro Person lässt sich in Unterföhring nicht nachvollziehen. Betrug die Wohnfläche pro Einwohner im Jahr 2005 noch 39 qm, so sank sie bis zum Ende des Jahres 2015 auf 37 qm. Ebenfalls gegen den Trend entwickelte sich die Wohnungsbelegung. In einer alternden Gesellschaft geht man von einer Abnahme der Einwohner pro Wohnung aus, womit sich letztlich auch der normalerweise steigende Wohnflächenbedarf begründen lässt. In Unterföhring vergrößerte sich die Anzahl der Bewohner einer Wohneinheit allerdings von 1,92 auf 2,14. Der Mittelwert für den Großraum München liegt derzeit bei 2,0 EW/WE.

Darstellung B16: Gemeinde Unterföhring – Entwicklung des Wohnungsbestands

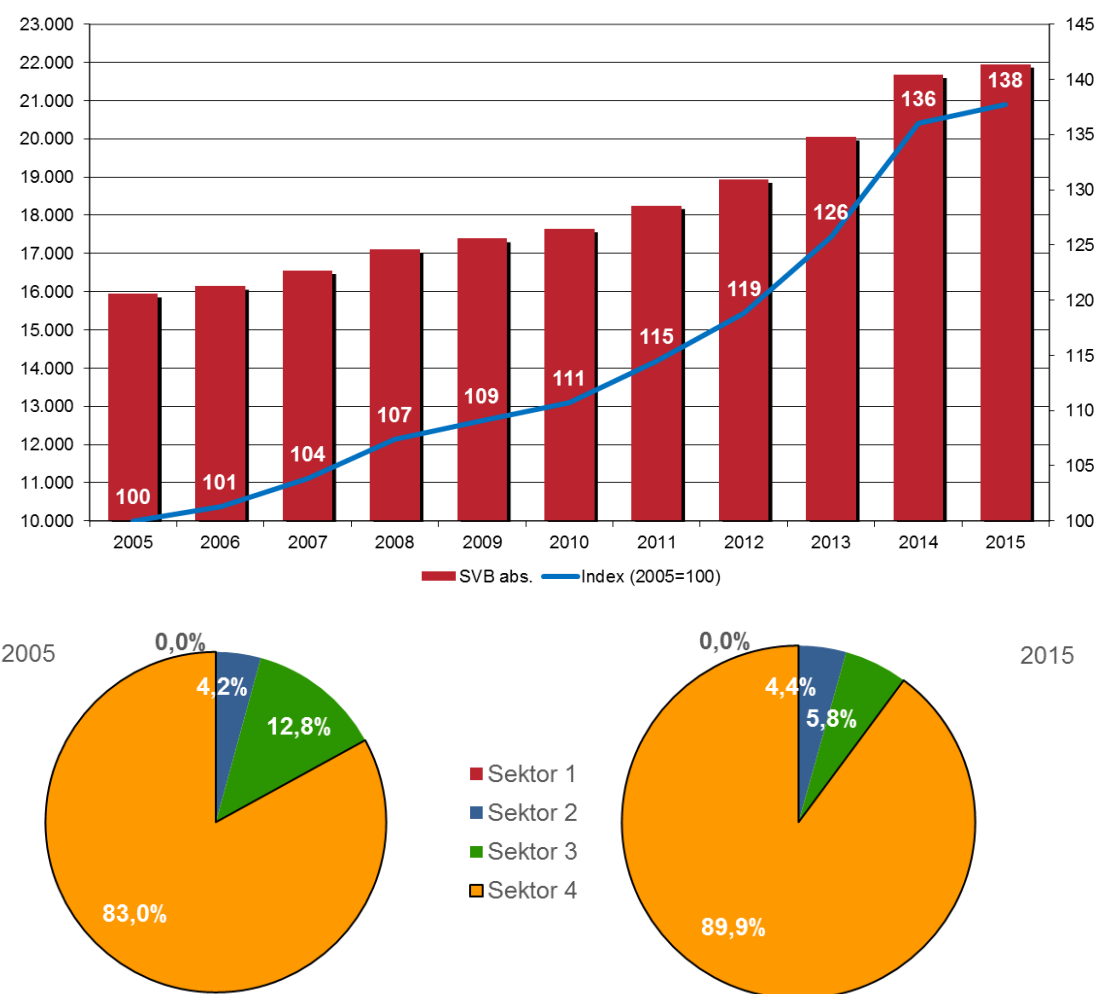


Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik; Darstellung und Berechnung PV München

Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten

Die amtliche Statistik¹ führt die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten, d.h. alle Arbeitnehmer einschließlich der Auszubildenden, die kranken-, renten-, pflegeversicherungspflichtig und/oder beitragspflichtig sind. Nicht erfasst werden in der Regel Selbstständige, unbezahlt mithelfende Familienangehörige und Beamte. Die Zahl der sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätze umfasst erfahrungsgemäß etwa 70 % der gesamten vorhandenen Arbeitsplätze einer Gemeinde. Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten ist in der Gemeinde Unterföhring in den vergangenen zehn Jahren von 15.946 kontinuierlich auf 21.963 im Jahr 2015 angestiegen.

Darstellung B17: Gemeinde Unterföhring - Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte SVB



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik; Darstellung PV München

¹ Die Statistik der Sozialversicherungspflichtig Beschäftigten wird von der Bundesagentur für Arbeit erstellt und beruht auf den Meldungen der Arbeitgeber zur Kranken-, Renten-, Pflege- und/oder Arbeitslosenversicherung.

Die sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten verteilen sich wie folgt auf die einzelnen Wirtschaftsbereiche:

- Es gibt keine SVB mehr im Sektor 1 (Land- und Forstwirtschaft, Fischerei) und nur knapp 5 % der SVB arbeiten im produzierenden Gewerbe (Sektor 2).
- Im Zeitraum 2005 bis 2015 stieg der Anteil der SVB im Sektor 4 (übrige Dienstleistungen) an von knapp 83 % auf knapp 90 %. Dies verdeutlicht die hohe Bedeutung Unterföhrings als Medien- und Versicherungsstandort.
- Anders hingegen der Anteil der SVB im Sektor 3 (im Handel, Gastgewerbe und Verkehr), hier sank der Anteil von knapp 13 % auf knapp 6 %.

Pendleraufkommen

Den 21.963 Arbeitsplätzen der Gemeinde (SVB am Arbeitsort) stehen 2015 20.993 Einpendler und 4.095 Auspendler gegenüber. Das Pendelverkehrsaufkommen ist damit sehr hoch.

Nur knapp 5 % der Arbeitsplätze vor Ort wurden auch von Ortsansässigen besetzt. Die restlichen 95 % sind von Einpendlern besetzte Arbeitsplätze.

Von den 4.095 Auspendlern pendeln 2015 2.608 in die Landeshauptstadt München, was einem Anteil 64 % entspricht.

Von den 20.993 Einpendlern kamen 2015 10.062 (48 %) aus der Landeshauptstadt München und 2.983 (10 %) weitere aus dem Landkreis München. Mit fast doppelt so vielen sozialversicherungspflichtig Beschäftigten wie Einwohnern ist Unterföhring als „Einpendlergemeinde“ zu charakterisieren. Da aber weniger als 20% der Unterföhringer an ihrem Wohnort arbeiten, finden auch deutliche Auspendlerströme statt.

Die Gemeinde Unterföhring liegt im Raum zwischen der Landeshauptstadt München und dem Flughafen MUC II, diese Lagegunst begünstigte die Entwicklung Unterföhrings zu einem überregional bedeutsamen Gewerbestandort.

Fazit aus den Strukturdaten

Die Lagegunst der Gemeinde begünstigt die Entwicklung Unterföhrings zu einem begehrten Wohn- und Gewerbestandort.

Die Einwohnerzahl liegt heute (31.12.2015) bei 10.948 EW. Der Bevölkerungszuwachs in den vergangenen 10 Jahren und auch der künftig zu erwartende Einwohnerzuwachs sind geprägt v.a. durch Zuzug. Unterföhring ist ein begehrter Wohnstandort insbesondere für junge Familien, weshalb die Anzahl an Kindern und Jugendlichen stetig steigt. Unterföhring hat sich im Gegensatz zum Trend des demographischen Wandels zu einer „jungen Gemeinde“ entwickelt:

- höchster absoluter und prozentualer Bevölkerungsanstieg im Landkreis München von 2005 bis 2015
- Gesamtsaldo seit 2005 stets positiv,
- starke Zuwanderung in den Jahren 2007, 2008 und 2011
- Geburtensaldo von 2005 bis 2015 immer positiv
- Verdopplung der Anzahl der unter 10-jährigen
- Wohnstandort für junge Familien
- weiterhin hohes Wachstum von über 30 % bis 2029 prognostiziert
- Altersstruktur in den neuen Baugebieten der Gemeinde ist jünger als der Altersdurchschnitt der Gesamtgemeinde

Die Gemeinde Unterföhring hat sich von einer ursprünglich kleinen Gemeinde im Norden des Landkreises München zu einem überregional bedeutsamen Gewerbestandort mit derzeit 21.963 Arbeitsplätzen (31.12.2015) entwickelt.

Besonders als Medienstandort ist Unterföhring mit einer Vielzahl von großen und kleinen Betrieben der Medienbranche wie z.B. ZDF, Bayerischer Rundfunk, Pro 7, Kabel Deutschland, SKY sehr bekannt geworden. Außerdem ist das große Versicherungsunternehmen Allianz mit bisher ca. 10.000 Beschäftigten vor Ort ansässig.

Die Gemeinde ist entsprechend geprägt durch ein starkes Pendleraufkommen.

Wohnen und Gewerbe

Die Aufteilung des Siedlungsgebietes nach überwiegender Art der Nutzung lässt sich wie folgt beschreiben:

Westlich der Bahnlinie und nördlich der Mitterfeldallee überwiegt die Wohnnutzung. Östlich der Bahnlinie entwickelte sich die Gemeinde mit gewerblichen Bauflächen. Die Bahnlinie stellt eine deutliche Trennung zwischen Wohnen und Gewerbe dar.

Der Wohnort Unterföhring hat sich historisch als Straßendorf entlang der Münchner Straße entwickelt: Der Siedlungsschwerpunkt des Wohnortes befindet sich östlich der Hangoberkante des Isar-Steilufers und wird im Westen durch die Bahnlinie begrenzt. Die Wohnbebauung bildet sich im Bereich zwischen der Isar und der S-Bahnlinie als ein kompakter zusammenhängender Siedlungskörper aus.

Der gewerbliche Schwerpunkt Unterföhrings befindet sich im Gewerbegebiet „Unterföhring Park“ („up“). Hier befinden sich mehrere Fernsehfirmen mit ihrem Firmensitz, Außenstellen oder Produktionsstudios sowie große Versicherungsunternehmen was Unterföhring als Medien- und Versicherungsstandort deutschlandweite und internationale Bekanntheit einbringt. Das Gewerbegebiet ist baulich geprägt von großen und individuell ausformulierten Gebäudekomplexen und über die M3 an das überörtliche Straßennetz angebunden.

Ausnahmen der fast ausschließlich gewerblichen Nutzung im Gewerbegebiet „Unterföhring Park“ („up“) bilden die Gemeinbedarfs- und Sportnutzungen nördlich der Jahnstraße.

Die Siedlungsbereiche südlich der Mittfeldallee bis hin zum Siedlungsbereich der Landeshauptstadt München weisen diese klare Trennung von Wohnort im Westen und Gewerbe im Osten nicht auf. Nördlich der Neubuchstraße befindet sich westlich der Bahnlinie das Gewerbegebiet KIESA-Gelände, das sich als langfristiges Planungsziel zum Mischgebiet umstrukturieren soll. Südlich der Neubuchstraße mischen sich die Baustrukturen und die Nutzungen. Einerseits dominiert die Büronutzung, im Bereich der Siedlerstraße befindet sich eingestreut ein kleines Wohngebiet. Südlich der Bahnlinie Johanneskirchen Freimann und nördlich des Föhringer Rings befindet sich in einem Sondergebiet das Heizkraftwerk München Nord auf dem Gebiet der Gemeinde Unterföhring. Westlich davon im Bereich der Ringstraße befinden sich eingestreut in ein Mischgebiet ein kleines Wohngebiet. Südlich des Föhringer Rings, im Bereich der Feringastraße, konzentrieren sich klein- und großflächige Einzelhandelsbetriebe, die in ihrem Einzugsbereich weit in das Stadtgebiet der LH München hin wirken.

Östlich des Föhringer Rings und südlich der Kreisstraße M 3 im Bereich der Apianstraße und Musenbergstraße befindet sich ein weiteres Gewerbegebiet, dort gibt es aber auch ein Studentenwohnheim und ein großes Bowlingcenter.

Im Ortskern von Unterföhring mit sehr gemischten Bauformen ist z.T. noch der historisch gewachsene Charakter erkennbar.

Zusammen mit einigen punktuell verwirklichten Wohnhochhäusern, prägen zwischen der Feldstraße und der Nelkenstraße, sowie zwischen der Rosenstraße und der Aschheimer Straße vor allem Reihenhäuser den Norden des Wohnortes.

Versorgungsanlagen

Im Gemeindegebiet von Unterföhring befinden sich derzeit mehrere Standorte von Versorgungsanlagen, die die Grundversorgung mit Energie und Wasser für Haushalte sichern. Die Bedeutung dieser Anlagen reicht zum Teil über die Gemeindegrenzen hinaus:

- das Umspannwerk in der Bauhofstraße nördlich des Mittleren Isarkanals,
- die Kläranlage südlich des Mittleren Isarkanals und
- die Geothermie GEOVOL im Bereich westlich des Etzweges

Sondergebiete

Im Gemeindegebiet von Unterföhring befinden sich derzeit mehrere Sondergebiete mit unterschiedlichen Zweckbestimmungen:

- Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Photovoltaikanlage“

Derzeit befinden sich zwei Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Photovoltaikanlage“ im Gemeindegebiet:

- Nördlich der A99, östlich des Werkskanals befindet sich eine kleine Freiland-Photovoltaikanlage der EON.
- Südlich der Dieselstraße befindet sich eine große Freiland-Photovoltaikanlage eines privaten Investors, bestehend aus drei Anlagen.

- Weitere Sondergebiete

Darüber hinaus gibt es im Gemeindegebiet südlich der Bahnlinie Johanneskirchen Freimann und nördlich des Föhringer Rings ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Heizkraftwerk Nord mit Müllverbrennungsanlage und Umspannanlage“.

Im Bereich westlich des Kreisels M 3 / Dieselstraße befindet sich das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Tankstelle mit Shop, Getränkemarkt und Serviceeinrichtungen“.

Im Bereich der Feringastrasse befinden sich bisher zwei Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“.

Sowohl im Bereich der Feringastrasse als auch im Bereich der Apianstraße werden im Rahmen der Neuaufstellung Berichtigungen von Sondergebieten erforderlich.

Gemeinbedarfsflächen / Bestehende Soziale Infrastruktur

Ein Schwerpunkt der Gemeinbedarfsflächen der Sozialen Infrastruktur liegt zentral im Ortsbereich. Im Bereich der Münchner Straße entlang der Bahnhofstraße befinden sich z.B. das Bürgerhaus, das Rathaus, die erst kürzlich erweiterte Schule mit Hort, weitere Kinderbetreuungseinrichtungen, eine Seniorenwohnanlage sowie die Feuerwehr.

Im Folgenden werden die verschiedenen Einrichtungen und ihre Angebote kurz beschrieben.

Kinderbetreuung

Unterföhring ist eine Gemeinde, die ein ganz besonderes Augenmerk auf die Kinderbetreuung legt und ist, gemessen an der Einwohnerzahl, eine der am besten mit Kindertagesstätten ausgestatteten Gemeinde in der Region München.

In der Gemeinde Unterföhring gibt es derzeit eine Kinderkrippe, drei Kinderhäuser, drei Kindergärten, einen Hort im Bereich der Grundschule sowie ein Angebot der Mittagsbetreuung. Hinzu kommen Betreuungsangebote durch Tagesmütter, Betriebskindergärten ansässiger Firmen und das „Projekt Mama“, ein Netzwerk der Gemeinde, das in Zusammenarbeit mit „AndErl“ werdende Eltern und Eltern unterstützt und berät.

Folgende Einrichtungen werden in Unterföhring von der AWO Oberbayern e.V. als Träger betrieben:

- Die Kinderkrippe in der Föhringer Allee 13 bietet 19 Plätze an. Vier Kinder benötigen einen erhöhten Förderbedarf. Diese Einrichtung wurde als Interimslösung errichtet und soll nun im Rahmen des Wettbewerbes einen Ersatzstandort im Bereich des ehemaligen BAHOG-Geländes (Mischgebiet) bekommen. Das Grundstück der Interimseinrichtung wird deshalb nicht als Gemeinbedarfsfläche im Flächennutzungsplan dargestellt.
- Das Kinderhaus Straßäckerallee 11 ist mit 250 Plätzen in zehn Gruppen derzeit die größte Einrichtung für Kinder unter 6 Jahren im Gemeindegebiet.
- Das Kinderhaus in der Straßäckerallee 13 stellt derzeit ein großes Angebot an Krippenplätze. Auch bei dieser Einrichtung handelt es sich um eine Interimseinrichtung. Der Bebauungsplan und der angepasste FNP sieht für dieses Areal Wohngebiet vor.
- Das Kinderhaus am Römerweg 34 wurde von der Gemeinde ebenfalls als Interimseinrichtung. Auch hier sieht der Bebauungsplan und der angepasste FNP für dieses Areal eine Wohngebiet vor.
- Die drei Kindergärten der Gemeinde befinden sich in der Blumenstraße 17, in der St. Florian-Straße 12 und am Schramlweg 1 und bieten insgesamt 264 Plätze an. Die kleinste Einrichtung, der Kindergarten am Schramlweg verfügt über 50 Plätze. Das Grundstück ist dem Bebauungsplan entsprechend auch im FNP als Wohngebiet dargestellt. Der Kindergarten in der St. Florian-Straße arbeitet mit Integrationsgruppen. Von den 99 Plätzen sind 19 Integrationsplätze. Der Kindergarten in der Blumenstraße 17 verfügt über 115 Plätze. Der Kindergärten in der St. Florian-Straße und in der Blumenstraße sind als Gemeinbedarfsfläche im FNP dargestellt.

- Der Kinderhort in der Schulstraße 1 nimmt Kinder ab dem 6. Lebensjahr bis Ende des Grundschulalters auf. Es werden dort auf dem Schulgelände 135 Plätze in zwei Häusern angeboten. Das Areal ist gemeinsam mit dem Schulgelände als Gemeinbedarfsfläche dargestellt.
- Der Kinderhort in der Münchner Straße bietet 156 Plätze. Da auch diese Einrichtung zunächst als Interimseinrichtung errichtet wurde, ist das Areal im Flächennutzungsplan als Mischgebiet dargestellt.

Schulen

Die Grundschule Unterföhring befindet sich im Bereich Bahnhofstraße 3 Ecke Schulstraße. Im Schuljahr 2014/2015 besuchten 454 Grundschüler die Unterföhringer Grundschule. Der Erweiterungsbau wurde rechtzeitig zu diesem Schuljahr fertiggestellt, damit die steigende Schülerzahl in der Grundschule angemessen untergebracht werden kann. Das Schulareal besteht zusätzlich zum Schulhaus auch aus zwei Einfachsporthallen und Mensa, diese ist gemeinsam mit dem Bereich des Hortes, Schulstraße als Gemeinbedarfsfläche im FNP dargestellt.

Weiterführende Schulen befinden sich bisher in umliegenden Gemeinden. Für Haupt- und Realschüler ist Ismaning der nächstgelegene Anlaufpunkt. Das nächste Gymnasium befindet sich in Garching, die Errichtung eines Gymnasiums in Unterföhring ist jedoch kurz- bis mittelfristig beabsichtigt.

Musikschulen

Derzeit gibt es im Gemeindegebiet Unterföhring zwei unterschiedliche Musikschulangebote. Die Musikschule Rainald Müller GmbH unterrichtet in den Räumen der Grundschule. Die Musikschule Unterföhring e.V. hat derzeit ihre Unterrichtsräume im Bürgerhaus und wird in Kürze zusammen mit der Volkshochschule eine neue Heimat im Bereich des S-Bahnhofes erhalten.

Volkshochschule

Seit 1973 ist die Gemeinde Unterföhring Mitglied des Zweckverbandes "Volkshochschulen im Norden des Landkreises München e.V.", der auch von der Stadt Garching, den Gemeinden Ismaning und Unterschleißheim getragen wird.

Derzeit hat das vhs-Zentrum seinen Sitz in der Münchner Str. 72, das vhs-Zentrum Unterföhring wird in Kürze zusammen mit der Musikschule Unterföhring e.V. eine neue Heimat im Bereich des S-Bahnhofes erhalten. Das entsprechende Areal ist bereits im FNP als Gemeinbedarfsfläche dargestellt.

Jugendfreizeitstätte

Für die offene Jugendarbeit in Unterföhring gibt es die Jugendfreizeitstätte an der Jahnstraße 3 in Trägerschaft des Kreisjugendrings München-Land. Das Angebot besteht aus dem Jugendcafé „cafezinho“ und dem Jugendzentrum „Fezi.

Westlich daran angrenzend liegt in der Jahnstraße 1 die Unterföhringer Kinder- und Jugendfarm. Hier gibt es Tiere, Gärten und Werkstätten. Betreut wird diese Einrichtung durch Mitarbeiter des Kreisjugendring München-Land.

Senioreneinrichtungen

In der St.-Florian-Straße 2 befindet sich die Seniorenbegegnungsstätte Feringahaus. Es dient als Treffpunkt für Veranstaltungen, Kurse und Ausgangspunkt für Ausflüge. Zusätzlich gibt es hier Unterstützungsangebote sowie Fahrdienste.

Das Seniorenzentrum St.-Valentin Hof vereint Seniorenheim und Beratungsstelle unter einem Dach. Es werden die Pflegeformen Kurzzeitpflege, Vollstationäre Pflege und Verhinderungspflege abgedeckt. Es ist mit 52 Einzelzimmern und 8 Doppelzimmern ausgestattet und befindet sich im St.-Valentin-Weg 20 und der Hofäckerallee 10.

Darüber hinaus stehen die Dienste der Nachbarschaftshilfe e.V., der Arbeiterwohlfahrt e.V. und der Caritas zur Verfügung.

Kirchliche Einrichtungen

Auf dem Gemeindegebiet Unterföhrings befinden sich folgende kirchliche Einrichtungen. Sie liegen im, oder östlich angrenzend an das historische Zentrum des Ortes. Im Zentrum, befindet sich die Katholische Kirche St. Valentin. Das dazugehörige Pfarramt liegt im St.-Valentin-Weg 1.

Die Evangelisch-Lutherische Kirchengemeinde hat in der St.-Florian-Straße ihr Gemeindehaus und Pfarramt.

Bürgerhaus: Kultur, Vereine, Gemeindebibliothek

Das Bürgerhaus Unterföhring, dass sich in der Ortsmitte, westlich der Münchner Straße, direkt gegenüber dem Rathaus befindet, ist seit 2010 Mittelpunkt für das soziale Leben in der Gemeinde.

Das Bürgerhaus dient als zentraler Treffpunkt, in dem die Gemeindebibliothek sowie örtliche Vereine und Organisationen eine neue Heimat gefunden haben. Es stehen zudem Atelierräume für Künstler zur Verfügung. Außerdem bietet das Bürgerhaus als Haus der Kultur eine Vielzahl an Veranstaltungen, die alle Facetten der Kultur abbilden – vom Kabarett über Schauspiel bis zum klassischen Konzert, Oper und Tanz.

Daneben besteht auch für Firmen, Privatleute sowie örtliche Vereine und Organisationen die Möglichkeit, das Bürgerhaus für Festlichkeiten und Veranstaltungen unterschiedlichster Art zu mieten.

Bauhof und Wertstoffhof

Der gemeindliche Bauhof befindet sich derzeit noch an der Münchner Straße am nördlichen Ortsrand, westlich des Parkfriedhofes. Der Bauhof soll verlagert werden auf den bereits im FNP dargestellten Standort „Wertstoffhof, Bauhof“ im Bereich der Birkenhofstraße südlich der A 99.

Feuerwehr

Der Standort der Freiwilligen Feuerwehr Unterföhring befindet sich an der St.-Florian-Straße.

Am südlichen Rand des Gemeindegebietes, in der Apianstraße, befindet sich der Standort der Feuerwache 8 der LHM. Diese 1995 erbaute Feuerwache der LHM ist dem Heizkraftwerk Nord geschuldet, damit ein ausreichender Brandschutz mit einer nahegelegenen Feuerwache gewährleistet werden kann.

Öffentliche Grünflächen, Spiel- und Sportflächen, Freizeit und Erholung

Spiel- und Sportflächen

Im Gemeindegebiet gibt es zusätzlich zur Kinder- und Jugendfarm nördlich der Jahnstraße, westlich angrenzend an die Halfpipe und das FEZI, eine Vielzahl weiterer Spielplätze und Freizeitflächen für Kinder und Jugendliche.

Diese sind:

- Halfpipe in der Jahnstraße,
- Rodelhügel in der Aschheimer Straße,
- Rodelhügel in der Isarau / Kanalstraße,
- Spielplatz in der Aschheimer Straße,
- Spielplatz Dorfangerweg,
- Spielplatz Firkenweg,
- Spielplatz Isarau-Dammstraße,
- Spielplatz Isarau-Kanalstraße,
- Spielplatz Pappelweg,
- Spielplatz Schramlweg und
- Spielplatz Unterföhringer See.

Ein großes Sportangebot bietet das Sportzentrum in der Jahnstraße (TSV Unterföhring), zu dem auch eine Tennishalle und weitere Plätze im Freien gehören.

Der FC Unterföhring verfügt über Fußballplätze in der Bergstraße. Nördlich des Isarkanals befindet sich in der Straße „Am Poschinger Weiher“ ein Sportgelände des Akademischen Sportvereins München. An der Ecke Münchner Straße / Mitterfeldallee gibt es einen eingezäunten Fußball- und Basketball-Platz.

Eine weitere Möglichkeit für sportliche Betätigungen gibt es im Bereich der Sport Scheck Allwetteranlage südlich des Föhringer Rings oder auch in der Apianstraße im „Dream-Bowl Palace“ mit Angeboten für Bowling, Billard und Moonlight-Minigolf.

Friedhof

Direkt an der katholischen Kirche angegliedert ist der Friedhof am Kirchenweg.

In der Aschheimer Straße befindet sich der Parkfriedhof, dessen Kapazitäten noch für die Zukunft ausreichend sind.

Dauerkleingärten

Im Gemeindegebiet Unterföhring besteht seit Anfang der 90 er Jahre eine mittlerweile ca. 8 ha große Kleingartenanlage südlich der A 99 und westlich des Feringasees.

Erholungsgebiete

Als größere zusammenhängende Grünflächen im Gemeindegebiet gibt es die beiden überörtlichen Erholungsgebiete „Feringasee“ und „Unterföhringer See“. Die Gemeinde leistet damit im Zusammenwirken mit dem „Erholungsflächenverein“ einen erheblichen regionalen Beitrag.

Isarauen und freie Landschaft

Im Westen des Gemeindegebietes verfügt Unterföhring mit den Isarauen über einen sehr attraktiven Bereich für die Naherholung. Aber auch östlich des Ortes bestehen durch die freien landwirtschaftlichen Flächen, die mit Feldwegen durchzogen sind, Räume für die Naherholung für Spaziergänger und Radfahrer.

Überörtliches Straßennetz

Das Gemeindegebiet Unterföhrings wird im Norden, in Ost-West-Richtung, vom Münchner Autobahnring A99 durchquert. Der Ortsbereich Unterföhring liegt südlich der A 99, die durch ihre Höhenlage den Siedlungsbereich mit Lärmbelastungen beeinträchtigt. Der Anschluss an den Autobahnring A99 erfolgt über die M 3 im Bereich der östlichen Gemeindegrenze. An diesem Knotenpunkt wurden auf dem Autobahnring bei der Verkehrszählung 2010 117.151 Fahrzeuge täglich gemessen. Dies entspricht mehr als dem doppelten Verkehrsaufkommen für Autobahnen des bayerischen Mittelwerts. Auf der M3 verkehren an selbiger Anschlussstelle 10.784 Kfz/24h. Sie läuft in südliche Richtung und weiter entlang der südlichen Gemeindegrenze nach Westen.

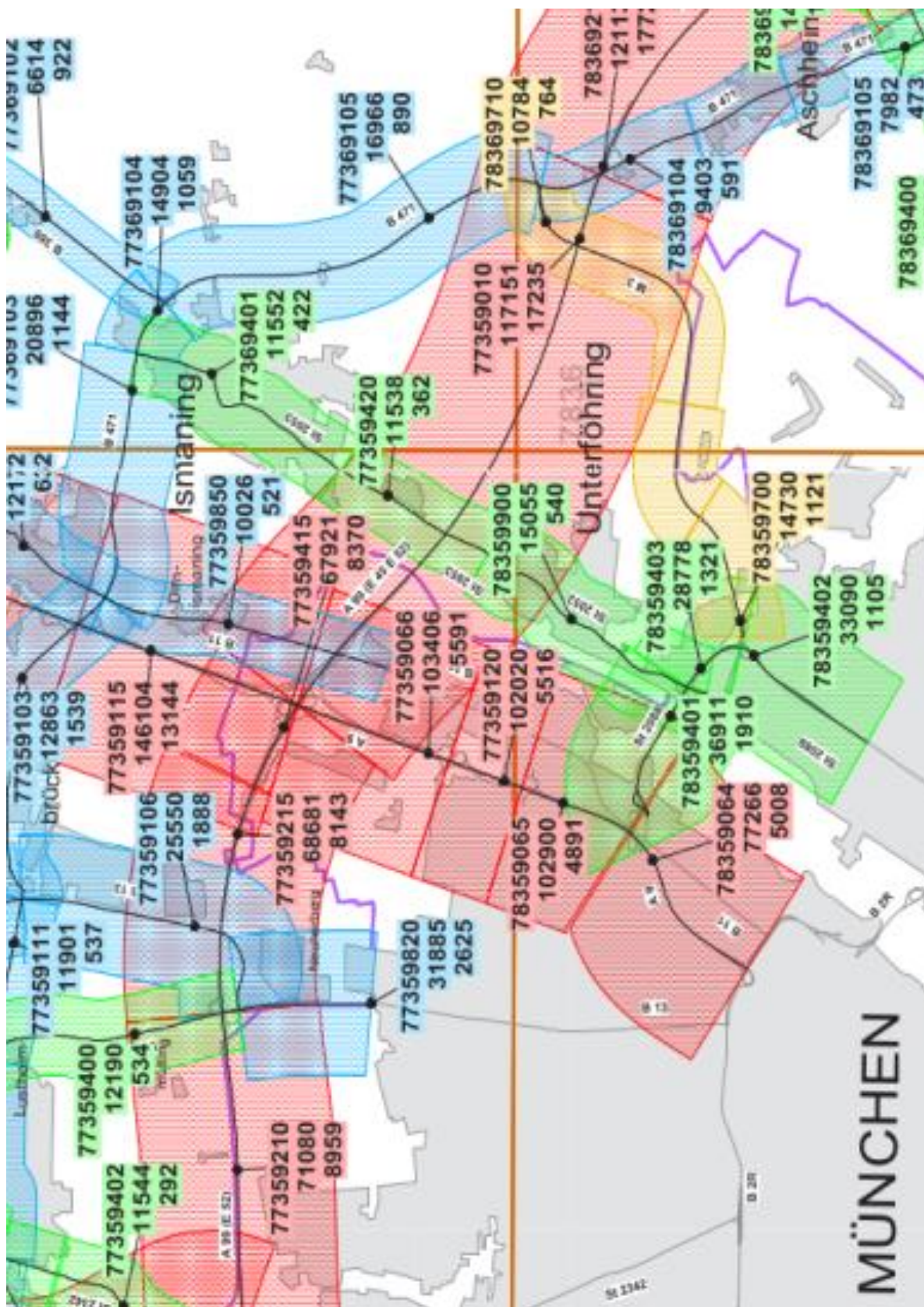
Die Kreisstraße M 3 spielt eine wichtige Rolle für die Anbindung des Gewerbegebiets Unterföhring Park „up“. Diese Anbindung an die M 3 wurde in der Vergangenheit optimiert. Zu Stoßzeiten sind derzeit sämtliche Zu- und Abfahrtswege an zur M 3 hin an ihrer Belastungsgrenze. Langfristig wäre eine zweite Anbindung des Gewerbegebietes an das überörtliche Straßennetz im Norden sinnvoll.

Weiter nach Westen führt die M3 über den Bahnnordring München und mündet in die St 2088 „Föhringer Ring“ im Südosten des Gemeindegebiets.

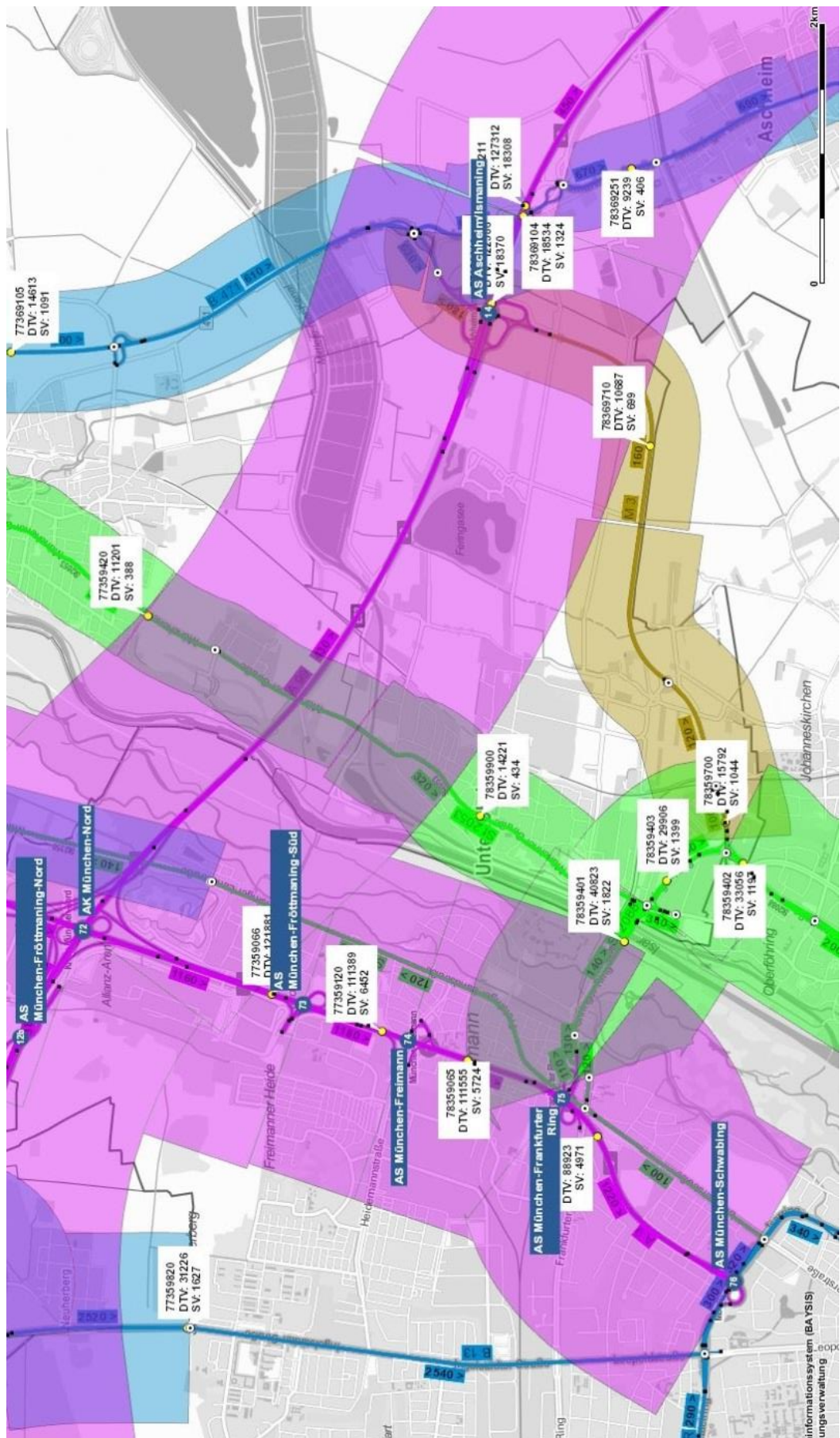
Über diese Straße ist Unterföhring an die Innenstadt Münchens einerseits und den Frankfurter Ring andererseits angebunden. An der Anschlussstelle wurden 2010 14.730 Fahrzeuge registriert, die auf die M3 abbiegen. Die durchschnittliche Auslastung von Kreisstraßen liegt im Bayernvergleich bei gerade einmal 1.783 Kfz/24h. Von Seiten des „Wohnortes“ ist das Gewerbegebiet Unterföhring Park „up“ mit dem Pkw nur über die Mitterfeldallee, erreichbar. Die Durchgängigkeit von Bahnhofstraße und Medienallee wurde bewusst geschlossen, damit der Gewerbeverkehr nicht die Wohnsiedlungsgebiete belastet.

Der Ortsbereich Unterföhring wird in Nord-Süd-Richtung von der St 2053 „Münchner Straße“ durchzogen. Unterföhring hat sich historisch als Straßendorf entlang der Münchner Straße entwickelt. Die große Verkehrsbelastung der Münchner Straße beeinträchtigt die Aufenthaltsqualität in der historischen Ortsmitte bereits seit langer Zeit. Innerorts ist die Münchner Straße im Schnitt mit täglich 15.055 Fahrzeugen befahren. Der bayernweite Schnitt für Staatsstraßen liegt mit 3.851 Kfz/24h, also bei etwa einem Viertel. Diese sehr hohe Anzahl von Fahrten stellt neben der Belastung durch Emissionen auch eine, den gesamten Ort durchziehende, Barriere dar.

Darstellung B6: Verkehrsmengenatlas Bayern 2010 und 2015 im Vergleich



Quelle: Oberste Baubehörde München: Verkehrsmengenatlas Bayern 2010, Straßenverkehrszählung



Quelle: Oberste Baubehörde München: Ausschnitt aus BAYSIS der, Straßenverkehrszählung Bayern 2015

ÖPNV

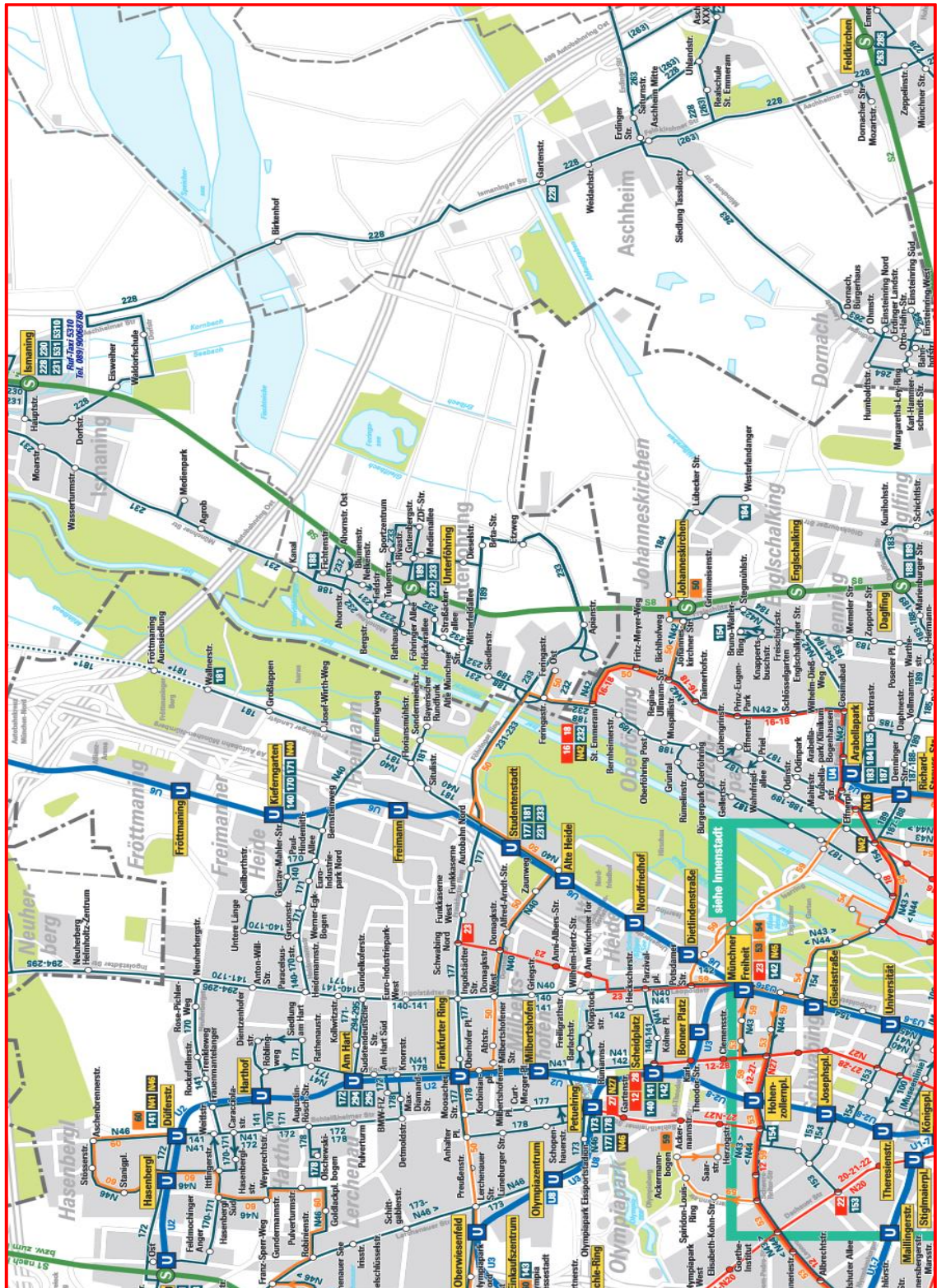
Die Gemeinde Unterföhring ist über die S-Bahnlinie S 8 an das Münchner Nahverkehrsnetz angeschlossen und verbindet die LH München mit dem Flughafen.

Die Bahngleise, eine in Nord-Süd-Richtung verlaufende Barriere, wurde durch den zweigleisigen Ausbau und dem Bau des S-Bahn-Tunnels, auf einer Strecke von 1400m, untertunnelt.

An das U-Bahnnetz der Stadt München ist Unterföhring über Busse angeschlossen. Die Linien 231 (Ismaning – Unterföhring – Studentenstadt) und 233 (Studentenstadt – Unterföhring, Gewerbegebiet – Studentenstadt) binden die Gemeinde an die U6 an. Weiterhin verkehrt die Buslinie 188 von Unterföhring kommend bis zum S-Bahnhof Daglfing West. Unterwegs schließt sie an die U4-Haltestelle Richard-Strauss-Straße an. Die Buslinie 232 fungiert als Ortsbus der Gemeinde und fährt im 20-Minuten- Takt.

Der Bahnhofsvorplatz ist der wichtige Umsteige- und Knotenpunkt des ÖPNVs in Unterföhring.

Darstellung B7: Verkehrslinienplan Landkreis und Stadt München – Auszug



Quelle: http://www.mvv-muenchen.de/fileadmin/media/Dateien/plaene/pdf/VLP_Lkr_M_2015-2.PDF

Energieversorgung

Die Stromversorgung in Unterföhring erfolgt durch die Bayernwerk AG. Die Versorgung mit Gas und Fernwärme erfolgt/e durch die Stadtwerke München (Gas- bzw. Fernwärmeliefervertrag). Fernwärme wird einerseits von der gemeindeeigenen GEOVOL GmbH (Geothermie) für Unterföhring Nord und andererseits von den Stadtwerken München (SWM Versorgungs-GmbH) für Unterföhring-Süd aus dem HKW-Nord in jeweils eigenen, getrennten und technisch nicht kompatiblen Netzen bereitgestellt. Der Bau des Fernwärmenetzes (GEOVOL) begann 2008 und ermöglicht derzeit die Versorgung des nördlichen Gemeindegebietes. Bis spätestens 2020 soll auch der Unterföhringer Süden mit geothermischer Wärme versorgt werden. Die Gemeinde Unterföhring plant durch Integration und/oder Übernahme der SWM-Fernwärme (Auslaufen der Konzessionsverträge 2020) sowie den Ausbau der eigenen Geothermie-Kapazitäten. Der Konzessionsvertrag der SWM mit Unterföhring zur Nutzung von Fernwärmeleitungen auf Unterföhringer Grund läuft 2020 aus. Bereits heute werden über die Geothermie und ein im Aufbau befindliches Fernwärmenetz rund 70 % der benötigten Wärmemenge (der angeschlossenen Haushalte) gedeckt.

Wasser/ Abwasser

Das Unterföhringer Wasser kommt aus dem Münchner Netz (Stadtwerke München) und hat sehr gute Trinkwasserqualität. Das Abwasser wird durch die bestehende Kläranlage an der Birkenhofstraße der Gemeinde beseitigt. Diese Kläranlage ist am vorhandenen Standort, südlich des Isarkanals (Fläche für Versorgungsanlagen) noch erweiterbar.

Wasserwirtschaft

Im Gemeindegebiet Unterföhring gibt es keine Wasserschutzgebiete. Für den Unterföhringer See („Poschinger Weiher“) und den Feringasee existieren für die Wasserfläche Gemeindegebrauchsverordnungen. Im Gemeindegebiet liegt das Überschwemmungsgebiet nördliche Isar, das mit Verordnung vom 01.12.2012 festgesetzt wurde. In diesem Umgriff sind die §§ 78 und 78a Wasserhaushaltsgesetz (WHG) anwendbar. Da im Umgriff von 60 m entlang der Isar eine Anlagengenehmigung gem. § 36 Abs. 1 WHG i.V. m. Art. 20 Bayerisches Wassergesetz (BayWG) erforderlich ist, kennzeichnet auch dies der Flächennutzungsplan mit einer entsprechenden Linie.

Abfall

Die Gemeinde sammelt die, in ihrem Bereich anfallenden Abfälle ein und befördert sie zu den, vom Landkreis festgelegten Abfallentsorgungseinrichtungen bzw. zu Wiederverwertungsanlagen. Die Gemeinde unterhält eine ausreichende Zahl von jedermann zugänglichen Containerstandplätzen sowie eine zentrale Sammelstelle – Wertstoffhof südlich der A 99/ Isarkanal (Fläche für Gemeinbedarf).

Überörtliche Versorgungsanlagen und Leitungen

Innerhalb des Gemeindegebietes befinden sich ganz oder teilweise nachfolgende Leitungen und überörtliche Versorgungsanlagen, die im Flächennutzungsplan dargestellt sind z.B.

- Aschheimer Speichersee mit Zugehörungen
- Mittlerer-Isar-Kanal mit Zugehörungen
- Umspannwerk Isarau
- Hauptpumpwerk mit Abwassertransporteinrichtungen
- 380 kV-Leitungen der Stadtwerke München
- 110 kV-Leitungen der Stadtwerke München
- 110-kV-Freileitungen der Bayernwerk AG
- 110 kV-Bahnstromleitungen der Bundesbahn
- 20 kV-Freileitungen und Transformatorenstationen
- Erdgasleitung München – Neustadt/O
- Erdgasleitungen im Stadtgebiet München und Umgebung

Im Flächennutzungsplan sind die Achsen aller Leitungen und ihre beiderseitigen Schutzstreifen dargestellt. Innerhalb der Schutzstreifen gelten für Bauvorhaben die entsprechenden Höhenbeschränkungen.

Bei der 110-kV-Freileitungen der Bayernwerk AG wird darauf hingewiesen, dass diese Leitung über einen Schutzstreifen von 22,50 m beiderseits der Leitungsachse verfügt, wobei maßgebend die in der Örtlichkeit tatsächlich vorhandenen Leitungstrassen sind.

Bei den 20 kV-Freileitungen betragen die Schutzzonenbereiche beiderseits zur Leitungsachse je 8,0 m für Einfachleitungen und je 10 m für Doppelleitungen.

Im Bereich der angegebenen Schutzzonen bestehen Bau- bzw. Pflanzbeschränkungen und die Pläne für alle Bau- und sonstigen Maßnahmen sind rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer und Aufforstungen.

Bei den planfestgestellten 110 kV-Bahnstromleitungen betragen die Schutzzonenbereiche 30 m beiderseits der Leitungsachse, wobei maßgebend die in der Örtlichkeit tatsächlich vorhandenen Leitungstrassen sind. Im Bereich der Schutzstreifen ist mit Nutzungseinschränkungen bzgl. Bauwerken (wie z. B. Gebäude, Wege, Straßen, Brücken, Entwässerungs-, Sport-, Freizeit-, Beleuchtungs-, Lärmschutz- und Bewässerungsanlagen usw.) und Bepflanzungen im Rahmen bestehender Dienstbarkeiten bzw. schuldrechtlicher Verträge zu rechnen.

Richtfunkstrecken

Über das Gemeindegebiet verlaufen die Richtpunktverbindungen Nr. 23296, Nr. 23053 und Nr. 23079 für den Fernmeldeverkehr.

Im Flächennutzungsplan sind die Achsen und ihre beiderseitigen Schutzstreifen von je 100 m Breite dargestellt. Innerhalb der Schutzstreifen gelten für Bauvorhaben die entsprechenden Höhenbeschränkungen.

Gemäß dem Hinweis der Telefonica Germany GmbH & Co. KG vom 19.02.2016 verlaufen 43 Richtfunkverbindungen im Gemeindegebiet Unterföhring. Im Umkreis von 250 m um die Funkstandorte dürfen keine Windenergieanlagen errichtet werden, um Störungen auszuschließen.

Zu Beginn der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wurden im Rahmen der ortsplanerischen Bestandsaufnahme im Jahr 2013 alle unbebauten Flächen in Bebauungsplangebiet und im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB) ermittelt. Ebenso wurden die noch unbebauten Flächenpotenziale im rechtswirksamen FNP erhoben. Darüber hinaus wurden auch Nachverdichtungspotenziale bzw. Umstrukturierungspotenziale ermittelt.

Bei der Ermittlung der noch unbebauten Flächenpotenziale Unterförhungs wird jeweils unterschieden zwischen Wohnflächen, Mischbauflächen, Gewerbeflächen und Flächen für den Gemeinbedarf.

Die Ergebnisse der Ermittlung der Flächenpotenziale dienen allein der Grundlagenermittlung im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes. Sie können daher eine bei einem Bauantrag im Einzelfall erforderliche konkrete baurechtliche Prüfung nicht ersetzen. Auch beinhalten sie keine Wertung über die städtebauliche Sinnhaftigkeit der Bebauung oder die Flächenverfügbarkeit im Einzelfall.

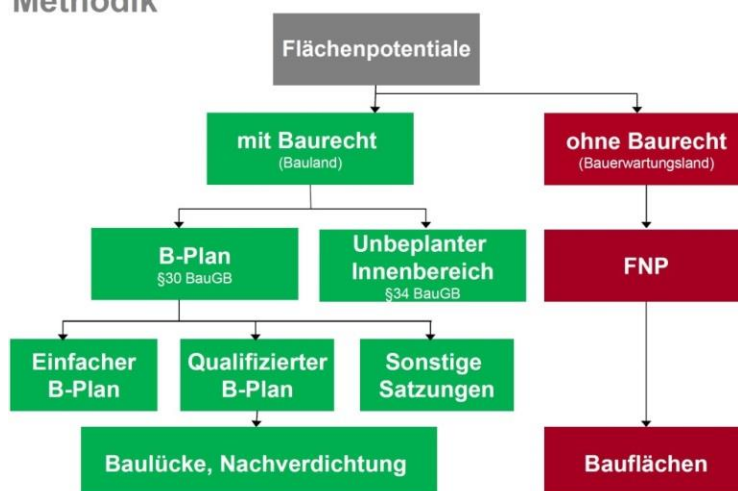
Flächenpotenziale mit Baurecht

Die Ermittlung von Flächenpotentialen mit Baurecht beinhaltet alle unbebauten Flächen- und Verdichtungspotenziale in Bebauungsplangebiet (§30 BauGB) sowie im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB). Flächen mit bereits vorhandenem Baurecht, die folglich unmittelbar bebaut werden können, befinden sich in Bebauungsplangebiet und im unbeplanten Innenbereich.

Flächenpotenziale des Flächennutzungsplanes (ohne Baurecht)

Davon unterschieden sind diejenigen Flächen, die zwar im FNP bereits als Bauflächen ausgewiesen sind, aber für die noch die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich ist. Es sind unbebaute Flächenpotenziale aber ohne Baurecht (Bauerwartungsland).

Methodik



Quelle: PV München 2013

Für die erneute Auslegung des Flächennutzungsplanes wurden die Ergebnisse der Baurechtserhebung von 2013 gemäß der Angaben des Landratsamtes, Bauvollzug von 2017 aktualisiert und die 2013 ermittelten, noch unbebauten Flächenpotenziale des seit 03.08.1999 rechtswirksamen FNP wurden gemäß der Umwidmungen oder Streichungen im Rahmen der Neuaufstellung angepasst.

Hieraus ergibt sich ein verändertes Ergebnis bzgl. der noch vorhandenen Flächenressourcen/Baurecht gegenüber der ursprünglichen Baurechtserhebung von 2013.

Lf.Nr.	Grundstück	Art der Nutzung	Art d. Potentials	Flächengröße
Flächenpotentiale mit Baurecht				
1	Fl. Nr.178/5	MI	mit Baurecht § 30	0,92 ha
2	Fl. Nr. 238T	GE	mit Baurecht § 30	0,34 ha
3	Fl. Nrn. 245/5,245/2T,246/1	GE	mit Baurecht § 30	0,51 ha
4	Ehemaliges BAHOG-Gelände	Umstrukturierung/Nachverdichtung teils als Gemeinbedarf, teils als SO und als MI (1,5 ha)		4,00 ha
5	Fl. Nr. 180/11	WA	mit Baurecht § 30	0,15 ha
6	Fl. Nrn. 180/114, 180/115, 180/116	WA	mit Baurecht § 30	0,22 ha
7	Fl. Nrn. 180/90,180/84, 181/250	WA	mit Baurecht § 30	0,44 ha
8	Fl. Nrn .180/90,180/84, 181/250	WA	mit Baurecht § 30	0,09 ha
9	Fl. Nrn. 180/71, 180/72 ff	WA	mit Baurecht § 30	3,50 ha
10	Fl. Nrn. 183/141, 183/107	WA	mit Baurecht § 30	0,16 ha
11	Fl. Nr. 185	WA	mit Baurecht § 30	0,50 ha
12	Fl. Nr. 147/1T, 154T	WA	mit Baurecht § 30	0,27 ha
13	Fl. Nr. 556/T	WA	mit Baurecht § 30	0,16 ha
14	Fl. Nrn. 190/59, 190/30	WA	mit Baurecht § 30	0,09 ha
15	Fl. Nr. 556/T	WA	mit Baurecht § 34	0,20 ha
16	Fl. Nr. 1221T, 1222T	WA	mit Baurecht § 34	0,19 ha
17	Fl. Nr. 4	MI	mit Baurecht § 34	0,11 ha
18	Fl. Nr. 51/2	WA	mit Baurecht § 34	0,13 ha
19	Fl. Nr. 1205/27	WA	mit Baurecht § 34	0,18 ha
20	Fl. Nr. 91T	WA	mit Baurecht § 34	0,14 ha
21	Fl. Nrn. 130,130/4, 129/2, 129/3	MI	mit Baurecht § 30	0,53 ha
22	Fl. Nr. 458/8	WA	mit Baurecht § 30	0,16 ha
23	zwischenzeitlich bebaut			-
24	Fl. Nr. 147/6	WA	mit Baurecht § 30	0,05 ha
25	zwischenzeitlich bebaut			-
26	Fl. Nr. 576 T	WA	mit Baurecht § 34	0,08ha
27	Fl. Nr. 576 T	WA	mit Baurecht § 34	0,08ha
28	Fl. Nr. 576 T	WA	mit Baurecht § 34	0,09 ha
29	Fl. Nr. 576 T	WA	mit Baurecht § 34	0,09 ha
30	Fl. Nr. 576 T	WA	mit Baurecht § 34	0,12 ha
31	Ehemaliges KIESA-Gelände	Umstrukturierung/Nachverdichtung		6,75 ha
Flächenpotentiale des FNP				
32		bisher GE jetzt Gemeinbedarf „Sportpark..“	FNP-Potential	11,60 ha
33	Fl. Nrn. 229, 231, 232, 233, 234, 234/2, 235, 236	GE	FNP-Potential	5,96 ha
34	Fl. Nr. 219	bisher GE jetzt GEe	FNP-Potential	2,74 ha
35	Fl. Nrn. 217, 218	bisher GE jetzt Gemeinbedarf „Schulcampus...“	FNP-Potential	5,06 ha
36	Fl. Nr.240	GE	FNP-Potential	1,36 ha
37	Fl. Nrn. 237/4, 238/2, 239/2	GE	FNP-Potential	0,74 ha
38	Fl. Nrn. 508, 509	Gemeinbedarf	FNP-Potential	0,78 ha
39	Fl. Nrn. 541/9, 546/3	WA	FNP-Potential	1,56 ha
40	Fl. Nrn. 877/2,881	bisher Gemeinbedarf jetzt SO „TG...Bürgerfestplatz“..		1,72 ha
41	Fl. Nr. 239	bisher GE jetzt SO „Parkgarage...“	FNP-Potential	0,84 ha

Die Ergebnisse der Erhebung der Unterföhringer Flächenpotentiale (Stand Sommer 2017) werden durch die folgenden Darstellungen der Kartierungsergebnisse gezeigt.

Der Kartierung liegt folgende Legende zugrunde:

Baurechtserhebung - Unterföhring -

Planzeichen

-  Allgemeines Wohngebiet
-  Mischgebiet
-  Gewerbegebiet
-  Gewerbegebiet mit Nutzungseinschränkung
-  Sondergebiet
-  Park + Ride-Parkplatz
-  AXFlurstueck
-  Fläche für Versorgungsanlagen
-  Grünflächen
-  Innenbereich
-  vorliegender Bebauungsplan

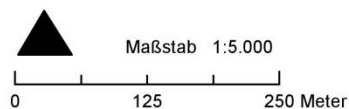
Baupotenziale

-  Baurecht nach § 30
-  Baurecht nach § 34
-  aktuelle Umstrukturierung
-  langfristiges Potenzial

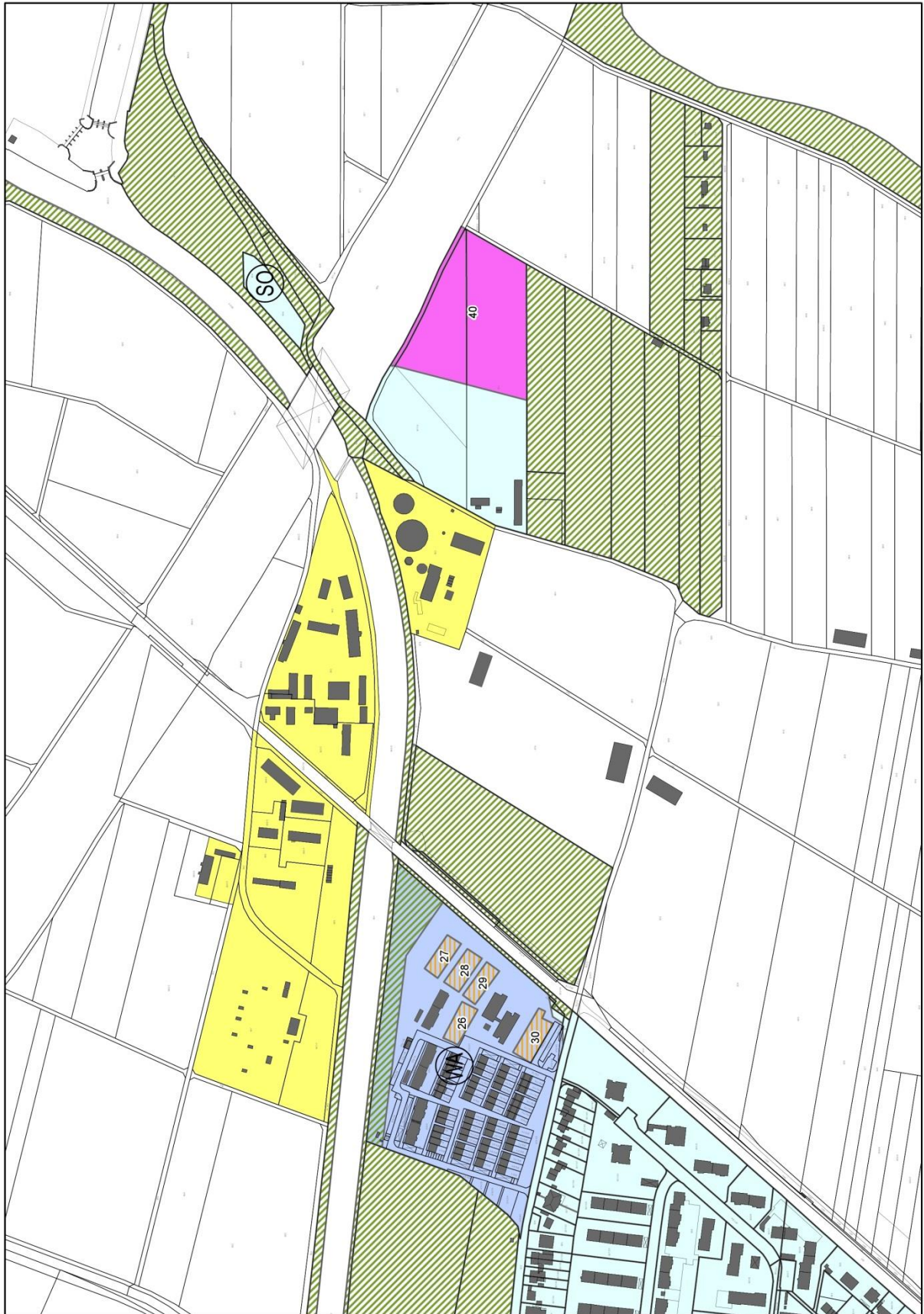
FNP Potentiale

-  Allgemeines Wohngebiet
-  Baufläche für den Gemeinbedarf
-  Gewerbegebiet
-  Sondergebiet

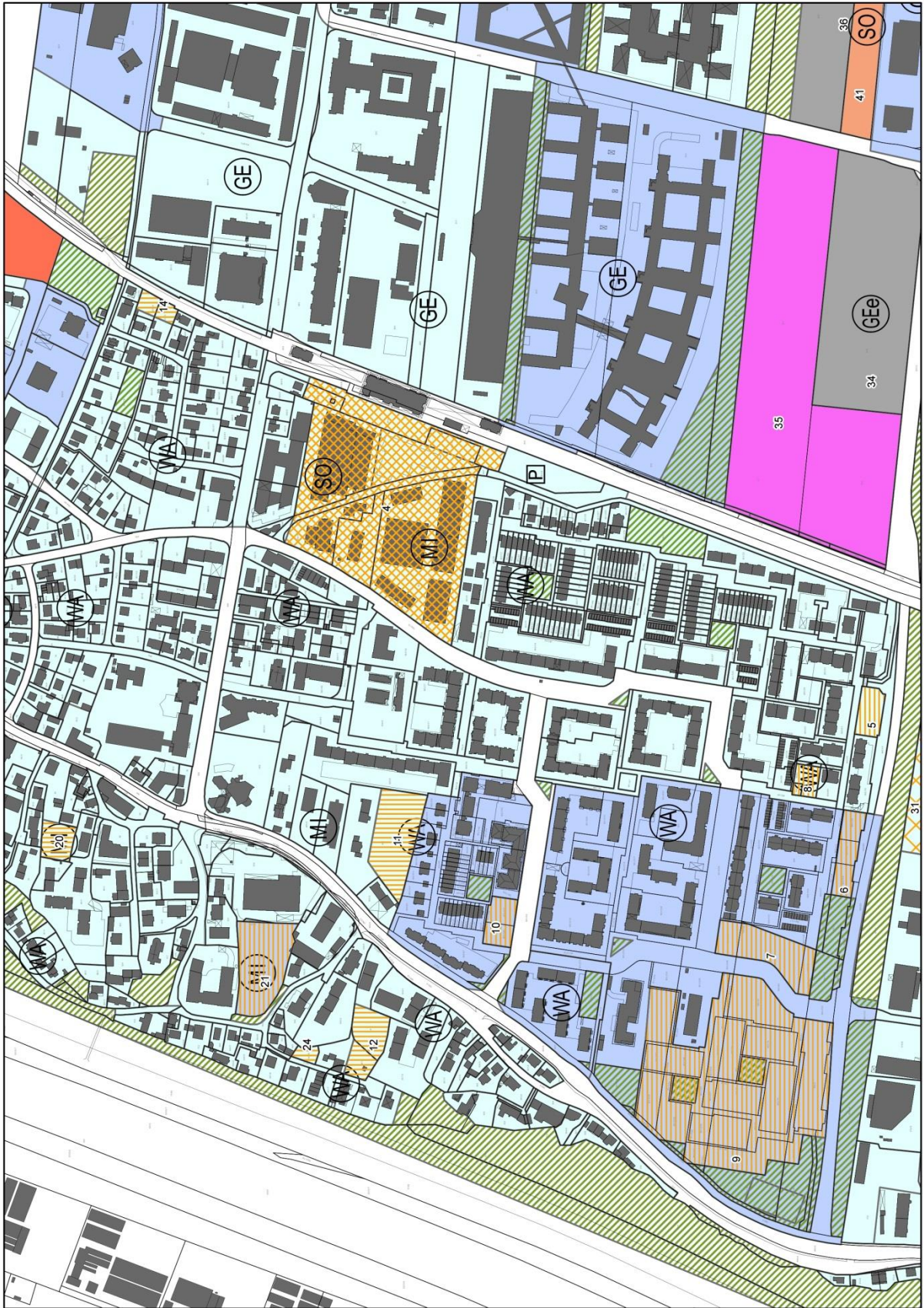
6 Fortlaufende Nr. (Liste)



Flächenpotentiale im nördlichen Teilabschnitt

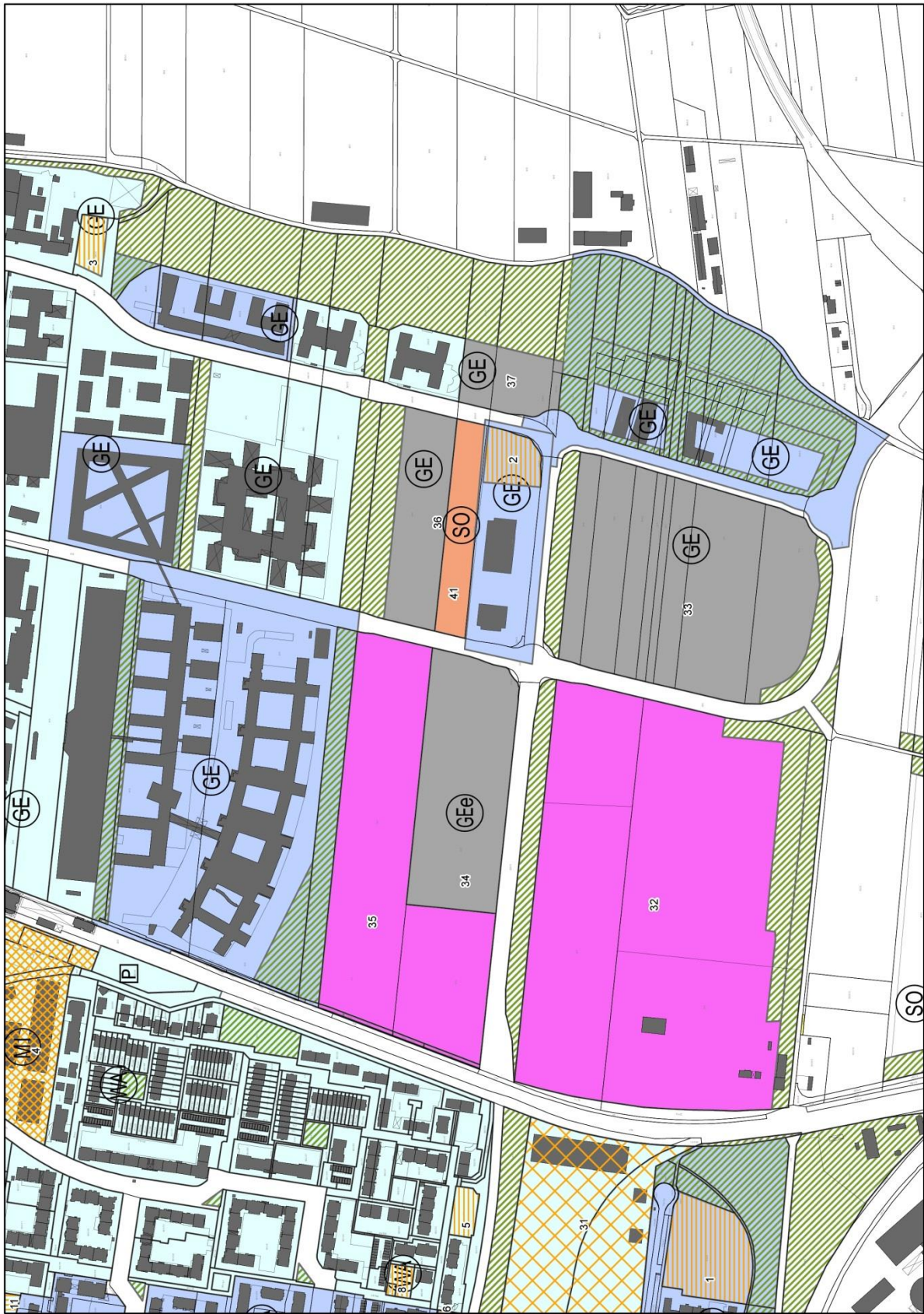


Flächenpotentiale im nördlichen Teilabschnitt, westlich der Bahn



Flächenpotentiale im zentralen Bereich, v.a. westlich der Bahn





Flächenpotentiale im südlichen Teilabschnitt, östlich der Bahn



Flächenpotentiale im südlichen Teilabschnitt, westlich der Bahn



Ergebnisse der Erhebung der Flächenpotentiale

Im Gemeindegebiet Unterföhring besteht (Mitte 2017) insgesamt ein unbebautes Flächenpotenzial von ca. 52,5 ha. Gut 38 % dieses Flächenpotenzials verfügt bereits über Baurecht (§ 30/34 BauGB). Bei knapp 62 % der Flächen handelt es sich über unbebaute Flächenpotentiale des FNPs.

Potenzialflächen mit Baurecht (§ 30/34 BauGB und Nachverdichtungspotenzial)

In der Gemeinde Unterföhring bestehen unbebaute **mit Baurecht** belegte Grundstücks- und Nachverdichtungsflächen innerhalb rechtsverbindlicher Bebauungsplangebiete sowie dem ungeplanten Innenbereich von insgesamt 20,3 ha.

Die vorhandenen Flächenpotenziale von 20,3 ha mit Baurecht (§ 30 / 34 BauGB) verteilen sich auf die unterschiedlichen Nutzungsarten insgesamt wie folgt.

Wohnen	7,7 ha
Mischnutzung	11,7 ha
Gewerbe	0,9 ha

Potenzialflächen des Flächennutzungsplanes (ohne Baurecht)

Im FNP der Gemeinde Unterföhring stehen noch insgesamt 32,4 ha Bauerwartungsland für eine zukünftige bauliche Entwicklung zur Verfügung.

Zum Zeitpunkt der Baurechterhebung 2013 wurde v.a. ein großes Potential an gewerblichen Bauflächen im rechtskräftigen FNP ermittelt. Durch die Neuaufstellung werden noch unbebauten Flächenpotenziale des rechtswirksamen FNP umgewidmet oder gestrichen, weshalb sich die Flächenpotentiale ohne Baurecht entsprechend ändern.

Wohnen	1,6 ha
Gemeinbedarf	17,4 ha
Gewerbe	10,8 ha
<i>Sondergebiete</i>	<i>2,6 ha</i>

Möglicher Einwohnerzuwachs

Bei voller Ausschöpfung des vorhandenen Baurechts, d.h. bei Bebauung aller in Bebauungsplänen ausgewiesenen Baugrundstücke und Schließung aller Baulücken und Nachverdichtungsmöglichkeiten im unbeplanten Innenbereich, sowie der Bebauung von nach FNP ausgewiesenen Potenzialflächen, könnte die Gemeinde Unterföhring rechnerisch um rund 1.200- 1.300 Personen anwachsen.²

² (Rechenansatz: GFZ Wohnen 0,4; Wohnfläche pro Einwohner 37qm; NBL/BBL80%; Mischnutzung 50% GFW (Wohngeschossfläche) Der Bevölkerungszuwachs ist ein rechnerischer Wert, der nur erreicht wird, wenn die Rechenansätze auch eintreten. Nicht berücksichtigt werden beispielsweise Anzahl und Zuschnitt der Grundstücke, was in der Konsequenz zu geringeren Dichten führen kann.

Flächenverfügbarkeit

Der gemäß bestehendem Baurecht bzw. nach Baurechts-Schaffung in den FNP-Ausweisungen mögliche bauliche Zuwachs wird erfahrungsgemäß nicht voll während der Laufzeit des Flächennutzungsplanes ausgeschöpft.

Insbesondere bei Nachverdichtungsflächen und Baulücken sind die Steuerungsmöglichkeiten einer Gemeinde begrenzt.

Auch sind die vorhandenen Potenziale in den Bestandsgebieten keine zusammenhängenden Entwicklungsflächen und der Zuschnitt der Grundstücke ermöglicht oft nur geringere Zuwächse an Wohneinheiten, als dies die rechnerische Zusammenfassung zu einer idealen Baupotenzialfläche suggeriert.

Potentiale durch Umstrukturierungen

Parallel zu den Baulücken und den bereits im FNP ausgewiesenen Flächen gibt es in Unterföhring Bereiche, die ein mittel- oder langfristig zu sehendes Potenzial bergen, das sich aus der Umstrukturierung von Gewerbegebieten ergibt.

Das bereits im rechtskräftigen FNP als Mischgebiet ausgewiesene, zentral gelegene ehemalige BAHOG-Gelände befindet sich bereits teilweise in einem Umstrukturierungsprozess, der schrittweise gesteuert und vollzogen werden soll (Wettbewerb „Ortsmitte“). Mittelfristig kann hier auch ergänzend mit der Entstehung von Wohnraum gerechnet werden.

Das ehemalige KIESA-Gelände wird als mittel- bis langfristiges Umstrukturierungspotential gesehen. Dieses Areal wird mit der Neuausweisung als Mischgebiet umgewidmet.

Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes und Innenentwicklung

Der Flächennutzungsplan ist auf Basis eines bedarfsgerechten Entwicklungskonzeptes zu erstellen. Im FNP Prozess hat sich die Gemeinde Unterföhring intensiv mit den innerorts vorhandenen Flächenpotenzialen auseinandergesetzt. Mit der Regelung Innen vor Außen werden kurze Wege und die Nutzung der bestehenden Infrastruktur angestrebt.

Gemäß dem **Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung** (BauGB-Novelle 2013; §1 Abs.5 Satz 3 BauGB 2013 -> die städtebauliche Entwicklung soll vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen) hat die Gemeinde im Rahmen der Bedarfsfeststellung folgendes ermitteln:

- **Welche Möglichkeiten der Innenentwicklung bestehen noch?**
z.B. Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten unter Bezug auf §1a Abs.2 Satz 4 BauGB 2013
- **Auf welche Flächenpotenziale des gültigen FNP kann verzichtet werden oder sollten bedarfsgerecht umgewidmet werden?**

Die Aktivierung des ermittelten Umstrukturierungspotentials und die bedarfsgerechte Umwidmung von bereits als Bauflächen im rechtskräftigen FNP ausgewiesenen Bauflächen ist zentrales Thema der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes in Unterföhring.

TEIL C PLANUNGSVORGABEN UND –ZIELE

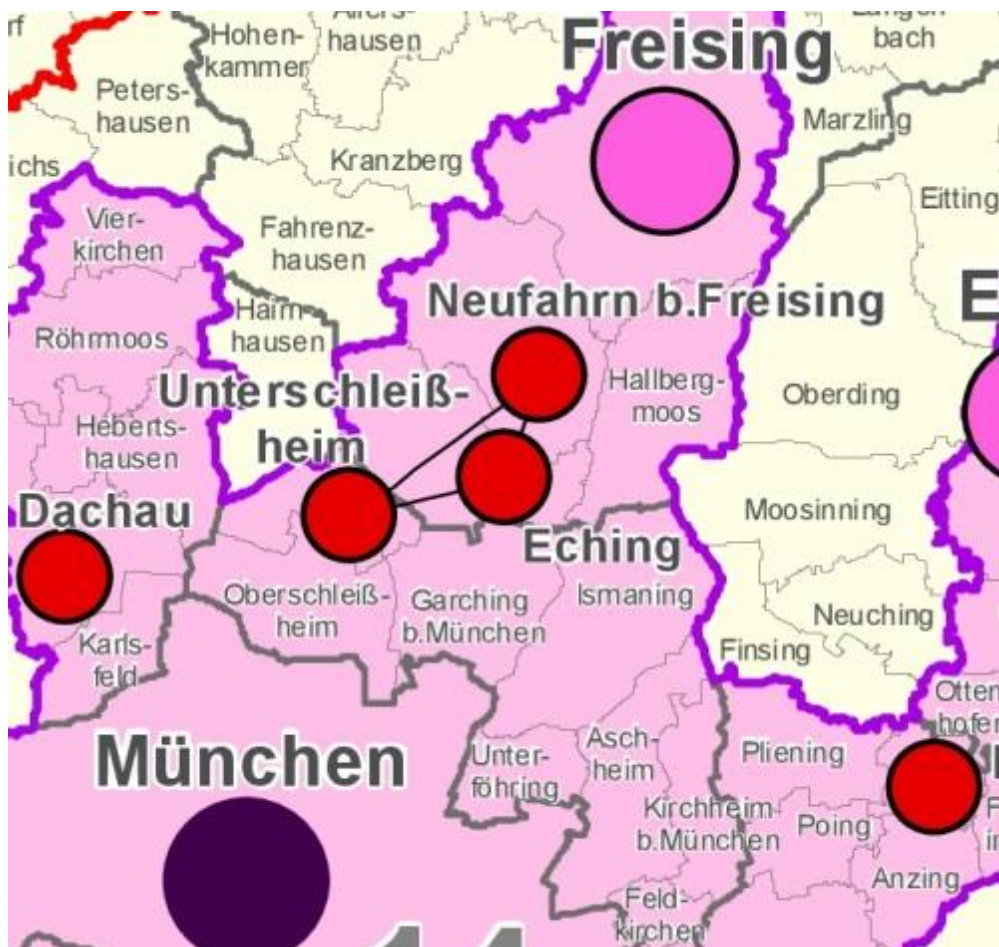
1 ZIELE DER LANDESPLANUNG

Nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP vom 21.02.2018, in Kraft getreten am 01.03.2018) und dem Regionalplan München (RPM, Stand Januar 2014, Fortschreibungsentwurf vom Dezember 2015) ergeben sich für die Gemeinde Unterföhring (Region 14) folgende wesentliche Planungsvorgaben:

Raumstrukturelle Gliederung

Zur Wahrung und Verbesserung der Funktionsfähigkeit unterschiedlich strukturierter Teilräume werden im LEP Gebietskategorien mit speziellen Zielsetzungen zur räumlichen Ordnung und Entwicklung festgelegt. Die Gemeinde Unterföhring gehört demgemäß als „Zentraler Ort“ dem „Verdichtungsraum“ an. Sie ist Teil der Metropolregion München.

Darstellung C1: Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) – Auszug



Quelle : Bayerische Staatsregierung, Landesentwicklungsprogramm Bayern Anhang 2 Strukturkarte

Für diese Raumkategorie gelten folgende in der LEP Fortschreibung formulierte f Ziele und Grundsätze:

Gemäß (G) 1.4.3 sollen die Europäische Metropolregionen⁴ München und Nürnberg sowie der bayerische Teil der grenzüberschreitenden Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main in ihrer nationalen und internationalen Bedeutung wirtschaftlich, verkehrlich, wissenschaftlich, kulturell und touristisch weiterentwickelt wird. Positive Impulse, die von den Metropolregionen ausgehen, sollen verstärkt auch im ländlichen Raum der Metropolregionen genutzt werden.

Die Verdichtungsräume sollen so entwickelt und geordnet werden, dass

- sie ihre Aufgaben für die Entwicklung des gesamten Landes erfüllen,
- sie bei der Wahrnehmung ihrer Wohn-, Gewerbe- und Erholungsfunktionen eine räumlich ausgewogene sowie sozial und ökologisch verträgliche Siedlungs- und Infrastruktur gewährleisten,
- Missverhältnissen bei der Entwicklung von Bevölkerungs- und Arbeitsplatzstrukturen entgegen gewirkt wird,
- sie über eine dauerhaft funktionsfähige Freiraumstruktur verfügen und
- ausreichend Gebiete für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung erhalten bleiben.

Da die Raumnutzungsansprüche in Verdichtungsräumen besonders vielfältig sind, kommt es dabei darauf an, die Nutzungen an räumlich geeignete Standorte zu lenken. Die Verdichtungsräume müssen langfristig als attraktiver und gesunder Lebens- und Arbeitsraum für die Bevölkerung entwickelt und geordnet werden. Eine wichtige Voraussetzung hierfür sind ein qualitativ hochwertiges, möglichst preiswertes Wohnraumangebot mit günstiger Erreichbarkeit von Arbeitsstätten, eine leistungsfähige Versorgungsinfrastruktur sowie Bildungs-, Freizeit- und Erholungseinrichtungen.

Dem Erhalt einer dauerhaft funktionsfähigen Freiraumstruktur (vgl. auch 7.1.4) sowie der Sicherung von Flächen für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung kommt angesichts der hohen baulichen Verdichtung eine besondere Bedeutung zu. Diesen Zielen und Grundsätzen wird der Flächennutzungsplan Unterföhring gerecht

Das LEP enthält folgende Grundsätze zum Flächensparen und zur Innenentwicklung, die für die Ortsentwicklung der Gemeinde Unterföhring als Vorgabe gelten und denen der Flächennutzungsplan Unterföhring Rechnung trägt:

1. Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. (LEP 3.1, G)
2. Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollten unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden. (LEP 3.1, G)

Als Ziel zur Siedlungsstruktur wird im LEP die Innenentwicklung vor der Außenentwicklung formuliert: Die vorhandenen Potentiale der Innenentwicklung sind möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potentiale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen. (LEP 3.2, Z).

Zur Vermeidung von Zersiedlung sollen ungegliederte, bandartige Siedlungsstrukturen vermieden werden (LEP 3.3, G).

⁴ (G) = Grundsatz; (Z) = Ziel

Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Die im bisher gültigen LEP formulierten Ausnahmen vom Anbindegebot treffen auf Unterföhring nicht zu. (LEP 3.3, Z). Im Fortschreibungsentwurf werden die Ausnahmen vom Anbindegebot erweitert, unter anderem auf eine Ausnahme für die Planung interkommunaler Gewerbe- und Industriegebiete, sofern Einzelhandelsnutzungen ausgeschlossen werden. Eine weitere Ausnahme betrifft überörtlich raumbedeutsame Freizeitanlagen oder dem Tourismus dienende Einrichtungen, die auf Grund ihrer spezifischen Standortanforderungen oder auf Grund von schädlichen Umwelteinwirkungen auf dem Wohnen dienende Gebiete nicht angebunden werden können. Aber auch diese Ausnahmen vom Anbindegebot treffen auf die Ziele der Ortsentwicklung in Unterföhring nicht zu.

Die Gemeinde Unterföhring ist bisher im LEP als Siedlungsschwerpunkt eingestuft (G) 2.1.1. Zentrale Orte sollen überörtliche Versorgungsfunktionen für sich und andere Gemeinden wahrnehmen. In ihnen sollen überörtliche Einrichtungen der Daseinsvorsorge gebündelt werden. Sie sollen zur polyzentrischen Entwicklung Bayerns beitragen.

Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte dürfen nur in zentralen Orten ausgewiesen werden. Abweichend hiervon sind Nahversorgungsbetriebe bis 1.200 m² Verkaufsfläche, die in allen Gemeinden zulässig sind (LEP 5.3.1, Z). Die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte hat an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen (LEP 5.3.2, Z). Abweichend sind Ausweisungen in städtebaulichen Randlagen zulässig, wenn das Einzelhandelsgroßprojekt überwiegend dem Verkauf von Waren des sonstigen Bedarfs dient oder die Gemeinde nachweist, dass geeignete städtebaulich integrierte Standorte auf Grund der topographischen Gegebenheiten nicht vorliegen.

Die Gemeinde Unterföhring stimmt mit ihrem Flächennutzungsplan die Wohnsiedlungsentwicklung auf die Erfordernisse des demographischen Wandels und den steigenden Bedarf an Einrichtungen der sozialen und technischen Infrastruktur ab und nutzt gezielt die vorhandenen Potentiale der Innenentwicklung (Umstrukturierung des ehemaligen BAHOG-Geländes, KIESA-Geländes sowie die Möglichkeiten der Nachverdichtung).

Die Ziele des Landesentwicklungsprogramms für Natur und Landschaft werden im Teil E, Umweltbericht ausgeführt bzw. für das Gemeindegebiet konkretisiert. In diesem Zusammenhang sind zu nennen: das Biotopverbundsystem, vorhandene und geplante Ausgleichsflächen sowie die Flächen für Waldmehrung. Im Folgenden werden die für Unterföhring zutreffenden Grundsätze und Ziele aufgeführt:

Erhalt freier Landschaftsbereiche (LEP 7.1.3, G): in freien Landschaftsbereichen sollen Infrastruktureinrichtungen möglichst gebündelt werden. Durch deren Mehrfachnutzung soll die Beanspruchung von Natur und Landschaft möglichst vermindert werden. Unzerschnittene verkehrsarme Räume sollen erhalten werden. Freileitungen, Windkraftanlagen und andere weithin sichtbare Bauwerke sollen insbesondere nicht in schutzwürdigen Tälern und auf landschaftsprägenden Geländerrücken errichtet werden.

Ökologisch bedeutsame Naturräume sollen erhalten und entwickelt werden (LEP 7.1.5, G). Insbesondere sollen Gewässer erhalten und renaturiert, geeignete Gebiete wieder

ihrer natürlichen Dynamik überlassen und -ökologisch wertvolle Grünlandbereiche erhalten und vermehrt werden.

Erhalt der Arten- und Lebensraumvielfalt, Biotopverbundsystem (LEP 7.1.6, G): Lebensräume für wildlebende Arten sollen gesichert und entwickelt werden. Die Wanderkorridore wildlebender Arten zu Land, zu Wasser und in der Luft sollen erhalten und wieder hergestellt werden. Ein zusammenhängendes Netz von Biotopen ist zu schaffen und zu verdichten (LEP 7.1.6, Z)

Die Gemeinde Unterföhring stimmt mit dem Flächennutzungsplan ihre Entwicklung auf die Ziele des Landesentwicklungsprogramms für Natur und Landschaft ab, nimmt keine Neuausweisungen vor, die diesen Zielen entgegenstehen und nimmt Maßnahmen z.B. zur Verbesserung der Biotopverbundachsen in seine Darstellung auf.

2 ZIELE DER REGIONALPLANUNG

Die Konkretisierung der landesplanerischen Leitlinien erfolgte im Regionalplan der Planungsregion 14 (RP14). Der Regionalplan 14 für die Region München wird derzeit fortgeschrieben und an die Ziele und Grundsätze des LEP angepasst. Im Folgenden werden nur die, für die Flächennutzungsplanung der Gemeinde Unterföhring wesentlichen Zielen des Regionalplans wiedergegeben.

Der Regionalplan München übernimmt die raumstrukturelle Gliederung und Einstufung der zentralen Orte des LEP. Zusätzlich werden auf dieser Ebene die entsprechenden Nahbereiche der jeweiligen zentralen Orte ausgewiesen. Unterföhring ist als Siedlungsschwerpunkt in der engeren Verdichtungszone ausgewiesen; eine Anpassung an das LEP ist hier in Kürze zu erwarten.

Laut Zielen des LEP sind in den Regionalplänen Gebiete mit besonderer Bedeutung für Naturschutz und Landschaftspflege als landschaftliche Vorbehaltsgebiete festzulegen. Gemäß dem Regionalplan liegen auf der Unterföhringer Gemarkung zwei landschaftliche Vorbehaltsgebiete. Zum einen das Gebiet „Speichersee und südliches Ismaninger Niedermoor“ im östlichen Teil und zum anderen das „Isartal im Münchner Stadtgebiet“. In diesen beiden landschaftlichen Vorbehaltsgebieten kommt den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonderes Gewicht zu. Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes soll gesichert oder wiederhergestellt, die Eigenart des Landschaftsbildes bewahrt und die Erholungseignung der Landschaft erhalten oder verbessert werden. Den landschaftlichen Vorbehaltsgebieten fällt vor allem auch die Aufgabe zu, die ökologische Stabilität in der Region nachhaltig zu sichern und eine schnelle Regeneration der durch die verschiedensten Nutzungsansprüche belasteten Kulturlandschaft zu ermöglichen. Sie sind ökologische Ausgleichsräume und als Lebensräume standorttypischer Tiere und Pflanzen deren Rückzugs- und Regenerationsräume. Darüber hinaus dienen diese Gebiete in besonderem Maße dazu, das Naturerlebnis des Menschen zu erhöhen und die Verbundenheit mit der Natur zu fördern.

Die Siedlungstätigkeit, künftige Baugebiete und bauliche Infrastrukturen sollen sich in den landschaftlichen Vorbehaltsgebieten nach den hier besonders bedeutsamen Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege richten. Dementsprechend sieht

der Flächennutzungsplan Unterföhring keine Neuausweisungen innerhalb landschaftlicher Vorbehaltsgebiete vor.

Im nördlichen Stadt- und Umlandbereich München soll der Schwerpunkt der Landschaftsentwicklung durch koordinierte, fachübergreifende Maßnahmen erhalten und nachhaltig entwickelt werden. Speziell für die Isarauen zwischen Münchner und Freising gilt die Verbesserung der Eignung für die extensive Naherholung, die Ergänzung und Aufwertung der Biotopkernzonen im Auwald, die maßvolle Erweiterung des Wander- und Radwegenetzes im Vorfeld des Auwaldes und dessen Entflechtung innerhalb des Auwaldes. Zudem sind die stärkere Einbeziehung des Flusses und der Flussufer Bereiche in die extensive Naherholungsnutzung Ziele der Landschaftsentwicklung. Im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet „Speichersee und südliches Ismaninger Niedermoor“ soll auf folgende Sicherungs- und Pflegemaßnahmen hingewirkt werden: die Erhaltung des Niedermoos, insbesondere der Quellmoorreste, die Sicherung der Lohwaldreste mit ihren reichen Krautfluren, die Erhaltung der Hecken sowie der Baum- und Strauchvegetation, die Erhaltung der wasserwirtschaftlichen Verhältnisse, die Pflege und standortgemäße Nutzung der Streuwiesen, die Anpflanzung von Feldgehölzen und die Sicherung des Ismaninger Speichersees als Lebensraum für Wasservögel.

Um der Vorgabe der Erhaltung der Hecken sowie der Baum- und Strauchvegetation, gerecht zu werden, kennzeichnet der Flächennutzungsplan bestehende Bäume, Baum- und Gehölzgruppen, sowie Hecken außerhalb der Ortschaft.

Der Großteil des noch unbebauten Gemeindegebietes von Unterföhring wird von einem regionalen Grünzug überzogen (Teil B - B II Siedlungswesen Z 4.2.2). Regionale Grünzüge sollen zur Verbesserung des Bioklimas und zur Sicherung eines ausreichenden Luftaustausches, zur Gliederung der Siedlungsräume und zur Erholungsvorsorge in Siedlungsgebieten und siedlungsnahen Bereichen dienen.

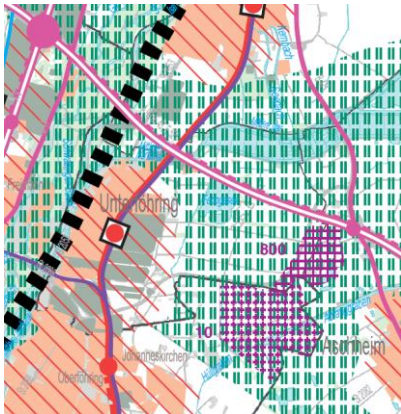


Ausschnitt RP Karte 3, Stand Juni. 2014 – Regionaler Grünzug

Die regionalen Grünzüge sollen über die in bestehenden Flächennutzungsplänen dargestellten Siedlungsgebiete hinaus nicht geschmälert und durch größere Infrastrukturmaßnahmen nicht unterbrochen werden. Planungen und Maßnahmen in regionalen Grünzügen sollen im Einzelfall möglich sein, soweit die jeweilige Funktion (siehe oben) nicht entgegensteht.“

Dementsprechend sieht der Flächennutzungsplan Unterföhring keine Neuausweisungen innerhalb des regionalen Grünzuges vor.

An der östlichen Gemeindegrenze Unterföhrings befindet sich das Vorranggebiet für Bodenschätze Kies und Sand (VR 800, ergänzt durch Teilfläche VB 10).



Ausschnitt RP Karte 2, Stand Juni. 2014 - Vorranggebiet für Bodenschätze Kies u. Sand

Das Vorranggebiet für Bodenschätze Kies und Sand, die landschaftlichen Vorbehaltsgebiete und der regionale Grünzug werden nachrichtlich in die Darstellung des Flächennutzungsplanes übernommen.

3 DENKMALSCHUTZ

Im Flächennutzungsplan sind die Bau- und Bodendenkmäler dargestellt. Auf den Seiten 92ff dieser Begründung werden die in der Plandarstellung enthaltenen Bau- und Bodendenkmäler beschrieben und in einer übersichtliche Liste dargestellt

1 EVALUIERUNG DER UMSETZUNG DER BISHERIGEN ZIELE des bisher gültigen Flächennutzungsplans in der Fassung vom 1998 und der Ortsentwicklungsplanung (vgl. Begründung S. 6ff)

Der bisher gültige Flächennutzungsplan aus dem Jahre 1998 verfolgte folgende Leitgedanken:

Die Bevölkerungsentwicklung sollte maßvoll erfolgen entsprechend der Funktion, Struktur und Ausstattung. Neue Wohngebiete bzw. deren Bauabschnitte sollten hinsichtlich Größe so ausgeformt sein, dass ein möglichst ausgeglichener Bevölkerungsaufbau und eine unproblematische soziale Einbindung von Neuzugezogenen erreicht werden kann.

Bestehende Arbeitsplätze sollten gesichert und die Wirtschaftskraft u.a. durch einen vielfältigen Branchenmix erhalten und gefördert werden. Die Gemeinde sah sich in der Verantwortung, bereits in der engeren Verdichtungszone ansässigen Firmen Verlagerungsmöglichkeiten zu bieten. Der Ausbau und die Festigung als Medien- und Versicherungsstandort sollte weiter betrieben werden.

Bereits kurz bevor der Flächennutzungsplan rechtskräftig wurde ergaben sich durch die Verlegung der S-Bahn in den Tunnel neue Rahmenbedingungen für die Ortsentwicklung, weshalb sich die Gemeinde Unterföhring für eine Ortsentwicklungsplanung mit intensiver Bürgerbeteiligung entschied (vgl. Begründung S. 6ff).

Dadurch ergaben sich folgende ergänzende Zielvorstellungen:

- Der Einwohnerzuwachs soll sich zunächst weiterhin auf die bereits vorhandenen Entwicklungspotentiale in Unterföhring-Süd konzentrieren.
- Der künftige Einwohnerzuwachs erfordert die rechtzeitige Bereitstellung der erforderlichen Infrastruktur.
- Die letzte große Reservefläche für Wohnen nördlich der vorhandenen Sporteinrichtungen an der Jahnstraße soll als langfristiges Entwicklungspotential für die zukünftigen Generationen gesichert werden und zunächst für keinerlei Nutzungen überplant werden.
- Bezüglich der gewerblichen Entwicklung wurden folgende Planungsziele durch die OEP ergänzt: Ein Kleingewerbegebiet soll entwickelt werden. Für das sogenannte „KIESA –Gelände“ und das Gebiet der „Bayerischen Hausbau“ sollen in Abstimmung mit Grundeigentümern Leitlinien für die weitere Entwicklung der Gebiete (aktive Steuerung der Umstrukturierung durch die Gemeinde)erarbeitet werden. In diesen Bereichen soll keine Ausweitung des Einzelhandelsangebotes erfolgen.
- Da die Gemeinde Unterföhring im Bereich an der FeringasträÙe über ein großflächiges Verkaufsflächenangebot verfügt, im Ortsbereich dagegen nur ein vergleichsweise geringes Einkaufsangebot vorhanden ist, soll im Bereich des ehemaligen BAHOG-Geländes ein Nahversorgungszentrum mit Gastronomieangebot und ein ergänzendes Dienstleistungsangebot neu entstehen in unmittelbarer Nähe zum bestehenden Einkaufsangebot.

telbarer Nachbarschaft zur künftigen VHS im Bereich des S-Bahnhofes. Weitere wichtige Ziele zur städtebaulichen Neuordnung dieses innerörtlichen Umstrukturierungsbereiches sind: die Belebung des Quartiers mit einen Nutzungsmix aus öffentlichen Nutzungen, Versorgungseinrichtungen, Wohnen und Gewerbe, die Schaffung eines öffentlichen Raums mit hoher Aufenthaltsqualität, die Realisierung eines ortsverträglichen Erschließungskonzept für die neuen Nutzungen und die Verbesserung der Verbindung von Altort mit dem Neubaugebiet „Unterföhring Süd“ und dem Gewerbegebiet „Unterföhring Park up“.

- Die hohe Verkehrsbelastung im Bereich Unterföhrings führt zu dem Schluss, dass das Gewerbe östlich der Bahn im Hinblick auf die großen Entwicklungspotentiale des FNP unzureichend erschlossen ist. Die Ertüchtigung der Südanbindung des Gewerbegebietes „Unterföhring-Park“ an die M 3 sowie zu Maßnahmen zur Verbesserung der ÖPNV – Anbindung erfolgten zwischenzeitlich.

Im Folgenden wird dargestellt, inwieweit sich die Entwicklung der Gemeinde Unterföhring an den Leitgedanken des Flächennutzungsplans von 1998 und der Ortsentwicklung von 2002 tatsächlich orientiert hat.

Geordnet verläuft eine Gemeindeentwicklung, wenn sie sich an einem Handlungskonzept orientiert. Das Handlungskonzept der Ortsentwicklungsplanung wird seit 2002 bis heute konsequent umgesetzt (vgl. Begründung S. 10).

Ablesbar ist eine geordnete Entwicklung in der Regel auch an der Zahl der FNP-Änderungen: Mit nur drei rechtskräftigen Änderungen in knapp zwanzig Jahren zeigt die Gemeinde, dass sie ihre Entwicklung weitgehend an ihrem Handlungskonzept orientiert hat.

Fazit: An den Zielen, die sich die Gemeinde im Flächennutzungsplan und in der Ortsentwicklungsplanung gegeben hatte, hat sie fast vollständig festgehalten. Die meisten Ziele konnten schrittweise umgesetzt werden, mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wird konsequent an diesem Handlungskonzept weiter gearbeitet.

2 ENTWICKLUNGSZIELE DES NEUEN FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

Vor dem Hintergrund der im Teil C übergeordneten Planungsvorgaben können die Entwicklungsziele des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan für Unterföhring wie folgt zusammengefasst werden:

- Die Wohnsiedlungsentwicklung der Gemeinde Unterföhring soll sich einerseits weiterhin auf die schrittweise Realisierung des bereits vorhandenen Entwicklungspotentials in Unterföhring-Süd konzentrieren und andererseits hauptsächlich im Rahmen der Innenentwicklung erfolgen.
- Da ein Einwohnerzuwachs stets einen weiteren Bedarf an Einrichtungen der sozialen und technischen Infrastruktur nach sich zieht, will die Gemeinde Unterföhring die Wohnsiedlungsentwicklung weiterhin schrittweise gesteuert und abgestimmt auf die Erfordernisse der Infrastruktur realisieren. Für den steigenden Bedarf an Einrichtungen der sozialen und technischen Infrastruktur sollen rechtzeitig und ausreichend Flächen zur Verfügung gestellt werden.
- Für die Innenentwicklung, werden die Umstrukturierungspotentiale im Bereich des zentral gelegenen ehemaligen BAHOG-Geländes sowie die Möglichkeiten zur Nachverdichtung vorrangig genutzt. Dies ist auch in Hinblick auf den demographischen Wandel von zentraler Bedeutung, denn hier soll ein Beitrag zur Stärkung und Weiterentwicklung eines funktionsfähigen und attraktiven Ortskerns mit fußläufig erreichbaren Nahversorgungsangeboten geleistet werden.
- Die Gemeinde Unterföhring ging mit ihren vorhandenen gewerblichen Entwicklungsflächen im Gewerbegebiet östlich der Bahnlinie in den letzten 15 Jahren sehr behutsam um, was sich positiv auf die Qualität des Gewerbebestandes auswirkte. In jüngerer Vergangenheit hat die Gemeinde Unterföhring ihre gewerbliche Siedlungsentwicklung verstärkt zur Sicherung und Weiterentwicklung des hochwertigen Medien- und Versicherungsstandortes sowie zur ausgewogenen Mischung an Branchen (z.B. Kleingewerbegebiet) genutzt. Im Gewerbegebiet östlich der Bahnlinie wird in Kürze ein Angebot für die Versorgung der Beschäftigten mit Waren und Dienstleistungen entstehen.
- Umfang, Art sowie Zeithorizont der weiteren gewerblichen Entwicklung werden im Zusammenhang mit den verkehrlichen Auswirkungen und dem Ziel einer geordneten und integrierten Siedlungsentwicklung gesehen. Ein Teil der Flächenpotentiale des rechtskräftigen FNPs werden deshalb durch die Neuaufstellung umgewidmet in Flächen für Gemeinbedarf, um den steigenden Bedarf an Einrichtungen der sozialen Infrastruktur gerecht zu werden
- Die bestehenden Gewerbegebiete westlich der Bahnlinie, südlich der Mitterfeldallee bzw. der Beta-Straße, sollen sich langfristig gezielt zu Mischgebieten umstrukturieren, eine Ausweitung des Einzelhandels ist in diesem Bereich nicht mehr erwünscht.

- Die bedarfsgerechte Ausstattung mit Gemeinbedarfseinrichtungen sowie die Stärkung und Entwicklung sozialer und kultureller Einrichtungen und Aktivitäten sollen sichergestellt und weiterentwickelt werden.
- Das Integrierte Klimaschutzkonzept für den Landkreis München wird weiterhin aktiv durch die Gemeinde Unterföhring unterstützt. Im Maßnahmenbereich „Regionale Energieerzeugung und –versorgung plant die Gemeinde Unterföhring den Ersatz der SWM-Fernwärme durch den sukzessiven Ausbau der eigenen Geothermie. Für die Erzeugung von erneuerbaren Energien stehen im Gemeindegebiet bereits mehrere Freianlagen für Photovoltaik zur Verfügung.
- Innerörtliche Grünflächen und innerörtliche Verbundstrukturen sollen möglichst erhalten und aufgewertet werden.
- Eine Zersiedelung der Landschaft ist zu vermeiden.
- Im Gemeindegebiet Unterföhrings wird die Verlegung der Anschlussstelle Aschheim / Ismaning von der B 471 zur Kreisstraße M 3 erfolgen. Dieser planfestgestellte Ausbau im überörtlichen Straßennetz wird neu im Flächennutzungsplan dargestellt.

3 PLANUNGSZIELE UND PLANDARSTELLUNGEN

ANPASSUNGEN, UMWIDMUNGEN, NEUAUSWEISUNGEN, BERICHTIGUNGEN

Zur besseren räumlichen Übersicht werden im Folgenden die wesentlichen Anpassungen, Umwidmungen und Neuausweisungen im neuen FNP mit integrierter Landschaftsplanung anhand von Planausschnitten gezeigt. Zur Veranschaulichung erfolgt die Gegenüberstellung der bisherigen Darstellung und der neuen Darstellung.

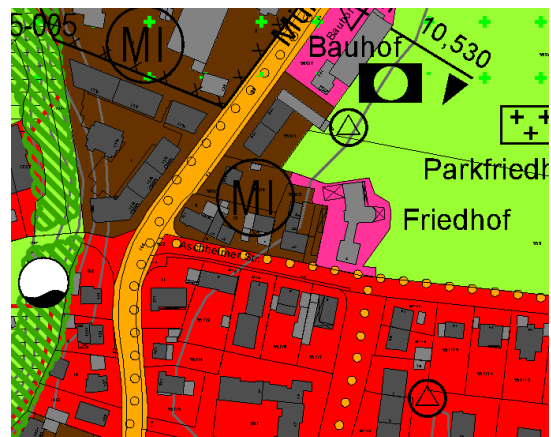
Aufgrund der Digitalisierung des FNPs können Anpassungen im Bestand notwendig werden. Da diese durch die Digitalisierung auftretenden vielen kleinen Änderungen das ganze Gemeindegebiet betreffen, erfolgt an dieser Stelle nur der Hinweis darauf.

ANPASSUNGEN

Planausschnitte 1: Bereich Münchner / Aschheimer Straße Fl. Nrn. 559/2, 559T und 1T



FNP rechtskräftig (09.10.1998)



FNP 12.04.2018

Die Änderung im Planausschnitt 1: Aschheimer Straße passt die Darstellung des Flächennutzungsplanes an die bestehende Situation an. Auf dem Grundstück Fl. Nr. 559/2 wurde zwischenzeitlich ein Gebäude errichtet, weshalb die Darstellung des Mischgebietes entsprechend erweitert wird. Auch im Bereich der Münchner Straße - Grundstück Fl. Nr. 1T erfolgt ebenso eine Erweiterung der Darstellung des Mischgebietes, da auch hier zwischenzeitlich eine Bebauung erfolgt ist.

Im Bereich der Aschheimer Straße - Grundstück Fl. Nr. 559T wird die FNP-Darstellung im Bereich des mittlerweile bestehenden Friedhofsgebäudes angepasst und dieser Bereich wird als Fläche für Gemeinbedarf dargestellt.

Der Umfang der Darstellung der Grünfläche „Parkfriedhof“ verringert sich entsprechend.

Planausschnitte 2: Münchner Straße Fl. Nr. 2T



FNP rechtskräftig (09.10.1998)



FNP 10.04.2019

Die Änderung Münchner Straße Fl. Nrn. 2 und 4 passt die Darstellung des Flächennutzungsplanes an die bestehende Situation an. Die Abgrenzungen Mischgebiet und Grünfläche verschieben sich gemäß der tatsächlichen Situation.

Planausschnitte 3: Isaraustraße Grundstücke Fl. Nrn. 1221, 1222 Teilflächen



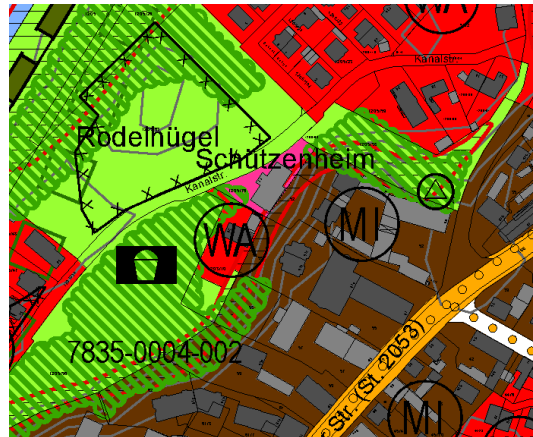
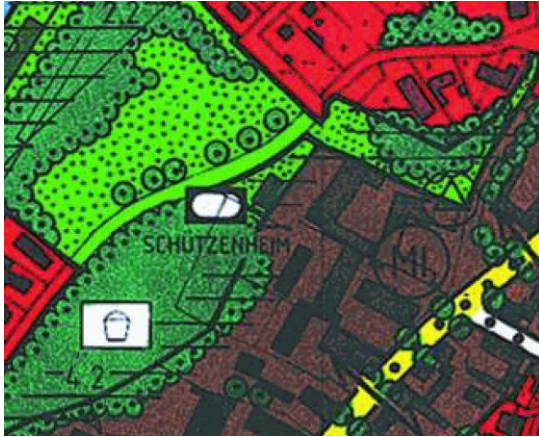
FNP rechtskräftig (09.10.1998)



FNP 10.04.2019

Im Bereich der Grundstücke Fl. Nrn. 1221 und 1222 werden Teilflächen durch die Neuauflistung des Flächennutzungsplanes neu als Wohnbaufläche WA dargestellt. Hiermit wird die Darstellung des Flächennutzungsplanes hinsichtlich der bereits erfolgten Bebauung im Bereich der Isaraustraße angepasst.

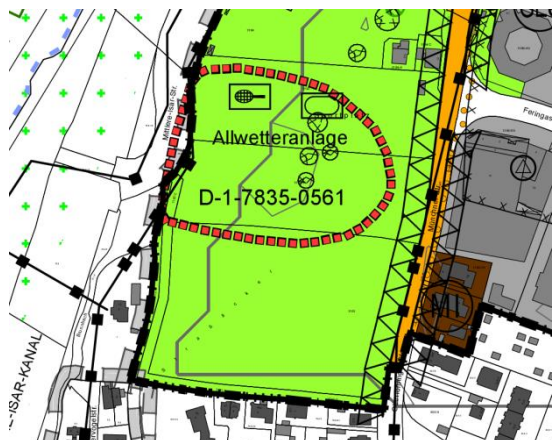
Planausschnitte 4: Kanalstraße Fl. Nrn.1205/76 und 1203/10



Ausschnitt FNP rechtskräftig (09.10.1998) FNP 10.04.2019

Im Bereich der Kanalstraße wird die FNP-Darstellung für die Grundstücke Fl. Nrn. 1205/76 und 1203/10 an die bestehende Bebauung angepasst. Der zwischenzeitlich bebaute Bereich (Fl. Nrn.1205/76 und 1203/10 Teilfläche) wird einerseits als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schützenheim“ als auch als Allgemeines Wohngebiet WA dargestellt.

Planausschnitte 5: Münchner Straße – Fl. Nrn. 1191/0, /1, / 2, 1192/0, /1, /2, /5

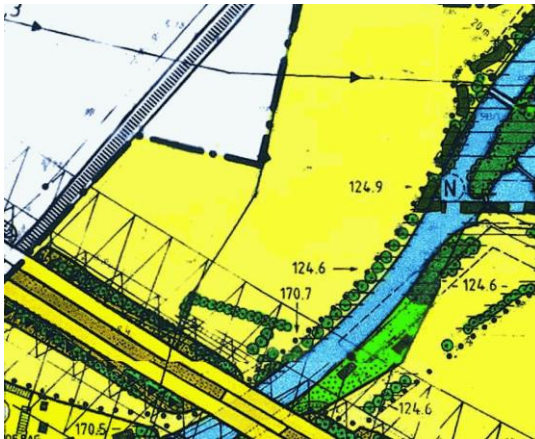


FNP rechtskräftig (09.10.1998)

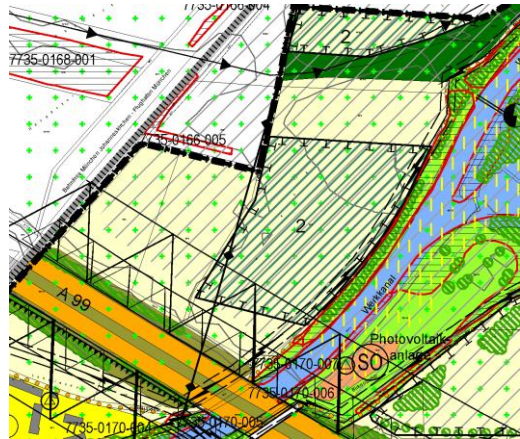
FNP 10.04.2019

Mit der Änderung im Bereich der südlichen Gemeindegrenze, westlich der Münchner Straße wird die FNP-Darstellung an die bestehende Nutzung angepasst. Im Bereich der Grundstücke Fl. Nrn. 1191/0, /1, / 2, 1192/0, /1, /2, /5 befindet sich die Sport-Scheck-Allwetteranlage. Dieses Areal wird im neuen Flächennutzungsplan als Grünfläche mit den Symbolen Tennisplatz und Sportplatz sowie der textlichen Bezeichnung „Allwetteranlage“ als Zweckbestimmung und nicht mehr als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Planausschnitte 6: Bereich nördlich der A 99



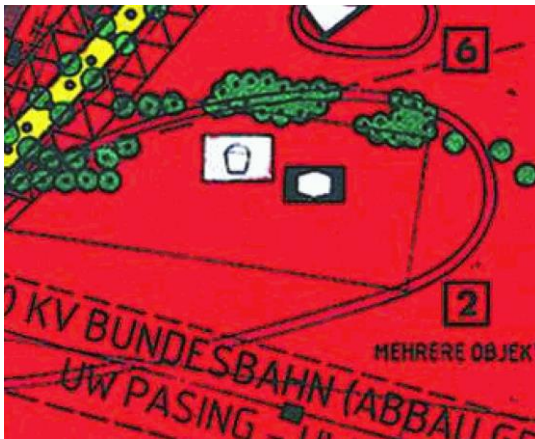
FNP rechtskräftig (09.10.1998)



FNP 10.04.2019

Mit der Änderung im Bereich nördlich der A 99 wird die FNP-Darstellung an die bestehende Nutzung angepasst. Im Bereich des Grundstücks Fl. Nr. 824 besteht die Freiflächen-Photovoltaikanlage von EON. Dieses Areal wird im Flächennutzungsplan neu als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik“ sowie die angrenzenden Bereiche als Grünfläche statt wie bisher im rechtskräftigen FNP als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Planausschnitte 7: Straßäckerallee



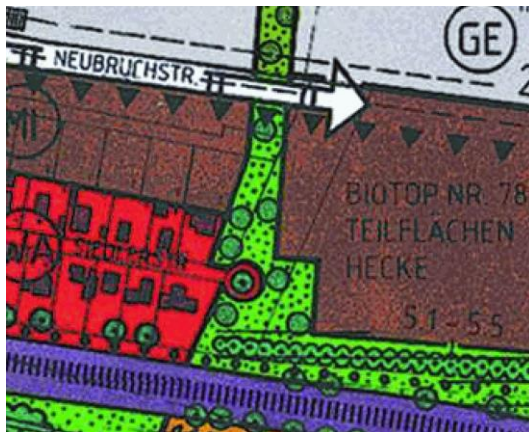
FNP rechtskräftig (09.10.1998)



FNP 10.04.2019

Im Bereich der Straßäckerallee wird die Flächennutzungsplandarstellung an die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 73/03 angepasst. Dies führt zur Darstellung der öffentlichen Verkehrsfläche, zur Darstellung des Grundstück Fl. Nr. 181/1 als Fläche für Gemeinbedarf (Kinderhaus) und zur Darstellung der Spielplätze und öffentlicher Grünflächen. Die Ausweisung des Allgemeinen Wohngebietes reduziert sich entsprechend.

Planausschnitte 8: Grundstücke Fl. Nrn. 178/2 TF, /41, /42, /43, /45, /46, /47
im Bereich Siedlerstraße



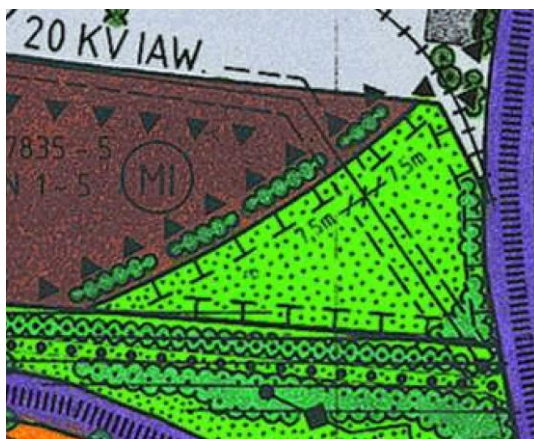
FNP rechtskräftig (09.10.1998)

FNP 10.04.2019

Im Bereich der Siedlerstraße wird die Flächennutzungsplandarstellung an die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 72/03 „Südlich der Neubruchstraße“ angepasst.

Dies führt zur Anpassung der Abgrenzungen des Mischgebietes und der Grünflächendarstellung im Bereich der Grundstücke Fl. Nrn. 178/2 TF, /41, /42, /43, /45, /46, /47. Ebenso ergibt sich eine geänderte Darstellung der Grünverbindung, der zusätzlichen Fußwegeverbindung, der festgesetzten Ausgleichsfläche und der Darstellung der Spielplatzfläche.

Planausschnitte 9: Grundstücke Fl. Nrn. 178/5, 178/57, 178/44, 178/61, 178/64
im Bereich der Neubruchstraße



FNP rechtskräftig (09.10.1998)

FNP 10.04.2019

Auch in dem Bereich südlich der Neubruchstraße wird die Flächennutzungsplandarstellung an die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 72/03 „Südlich der Neubruchstraße“ angepasst. Dies führt zur Anpassung der Abgrenzungen des Mischgebietes und der Grünflächendarstellung, der festgesetzten Ausgleichsfläche sowie der öffentlichen Verkehrsfläche im Bereich der Grundstücke Fl. Nrn. 178/5, 178/57, 178/44, 178/61 und 178/64.

Planausschnitte 10: Fl. Nrn. 124, 126, 129, 136/7, 145/7
im Bereich der Münchner Straße



FNP rechtskräftig (09.10.1998)

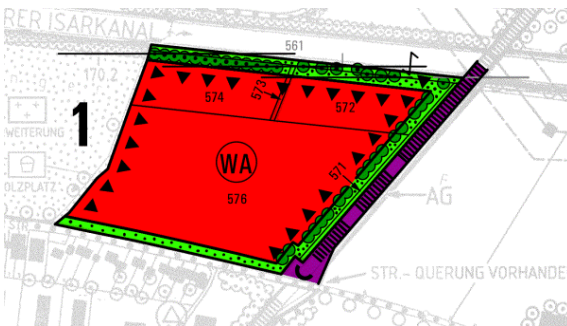


FNP 10.04.2019

Im Bereich der Münchner Straße, gegenüber dem Rathaus, wird die Flächennutzungsplandarstellung an die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 76/05 „Bürgerhaus“ angepasst.

Für die Grundstücke Fl. Nrn. 124, 126, 129, 136/7 und 145/7 ändert sich die Darstellung von Mischgebiet zu Fläche für Gemeinbedarf mit dem Symbol „kulturelle Einrichtung“ und mit der textlichen Bezeichnung „Bürgerhaus“ als Zweckbestimmung.

Planausschnitte 11: Bereich nördlich der Aschheimer Straße



1. Änderung des FNP (10.04.2003)



FNP 10.04.2019

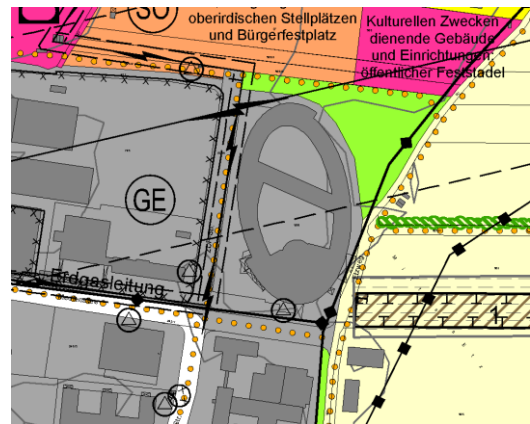
Im Bereich der Aschheimer Straße wird die Flächennutzungsplandarstellung der rechtskräftigen 1. Änderung an die Festsetzungen des Bebauungsplan Nr. 71/02 „Einheimischen Modell nördlich der Aschheimer Straße“ angepasst.

Der Zuschnitt des Allgemeinen Wohngebietes und der Grünflächen ändert sich hierbei.

Planausschnitte 12: im Bereich Medienallee und ZDF-Straße (Grundstück Fl. Nr. 506)



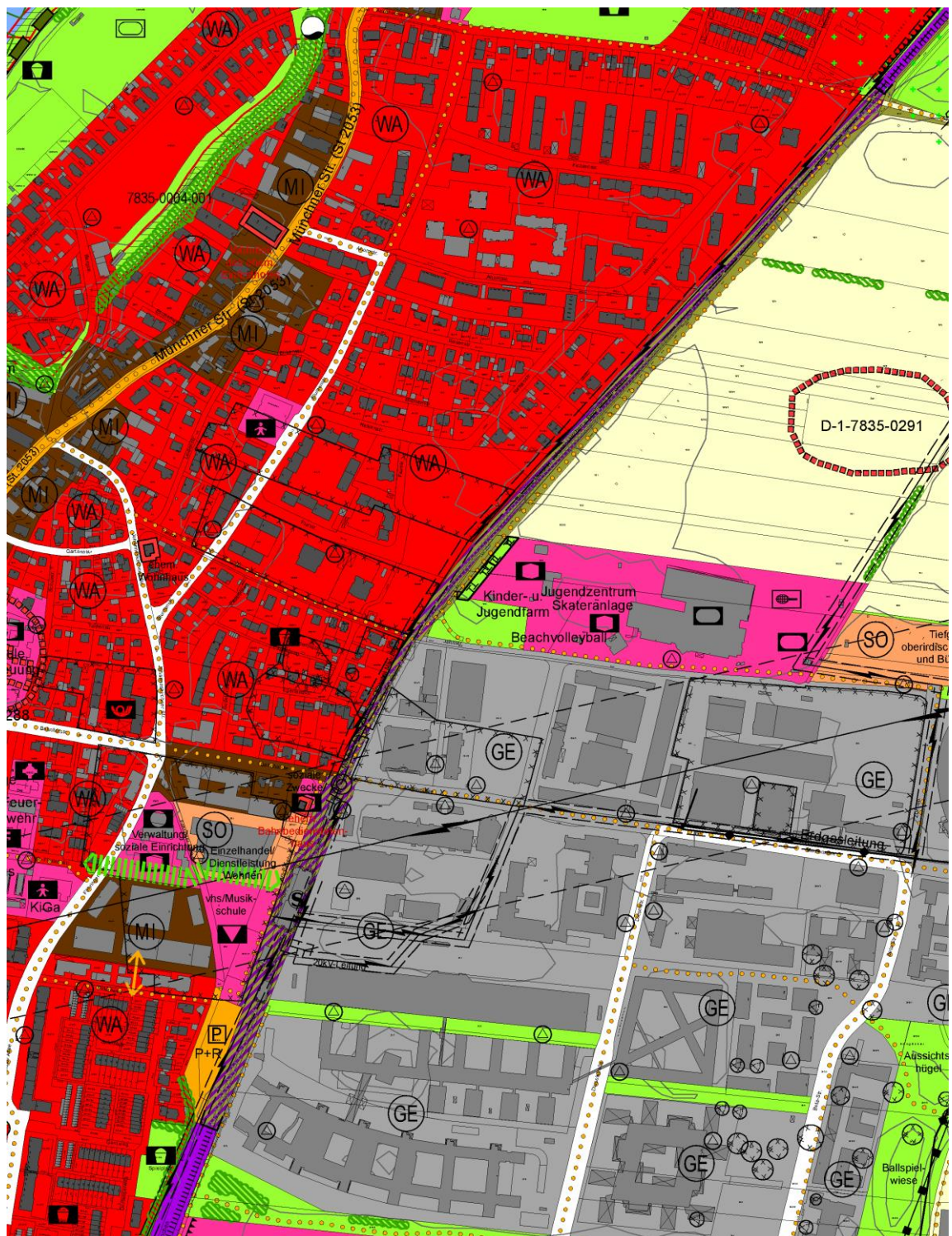
FNP rechtskräftig (09.10.1998)



FNP 10.04.2019

Im Bereich der Medienallee und ZDF-Straße wird die Flächennutzungsplandarstellung für das Grundstück Fl. Nr. 506 an den Bestand und den Bebauungsplans Nr. 48/87 angepasst. Der Zuschnitt des Gewerbegebietes und der Grünfläche wird gemäß der Festsetzungen des Bebauungsplanes dargestellt.

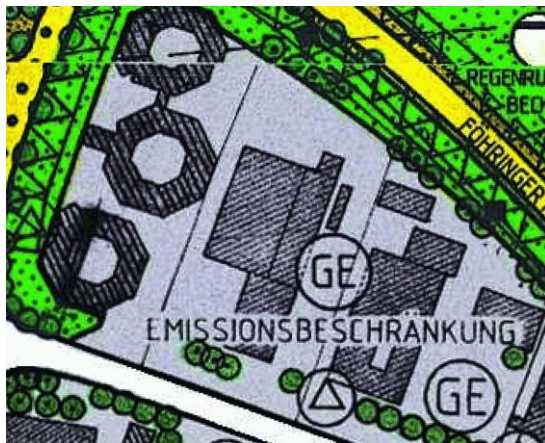
Planausschnitt 13: Bahnanlagen nach dem zweigleisigen Ausbau



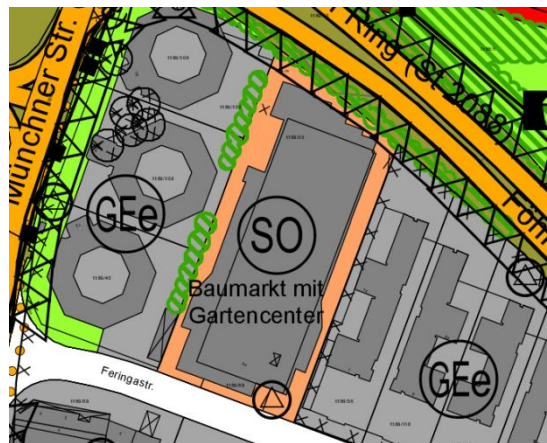
FNP 10.04.2019

Im Bereich der Bahnanlagen wird die Flächennutzungsplandarstellung an den bereits erfolgten zweigleisigen Ausbau der S-Bahn (Planfeststellung Stand 06.08.2001) angepasst. Die neue Darstellung des Flächennutzungsplanes beinhaltet nun das Bahnhofsgebäude, die Darstellung des S-Bahntunnels und die bestehende P+R-Anlage (Fläche für den Ruhenden Verkehr).

Planausschnitte 14: Bereich nördlich der Feringastrasse



FNP rechtskräftig (09.10.1998)



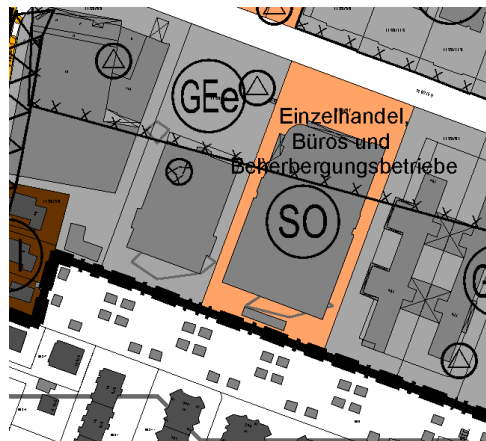
FNP 10.04.2019

Im Bereich nördlich der Feringastrasse wird im Rahmen der Neuaufstellung die Flächennutzungsplandarstellung an die Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 49b/12 angepasst. Für die Grundstücke Fl. Nrn. 1189/55 und 1189/68 ändert sich die Darstellung von Gewerbegebiet zu Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Baumarkt mit Gartencenter“.

Planausschnitte 15: Bereich südlich der Feringastrasse



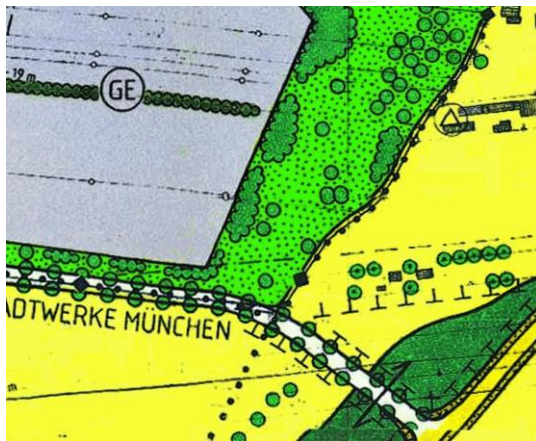
FNP rechtskräftig (09.10.1998)



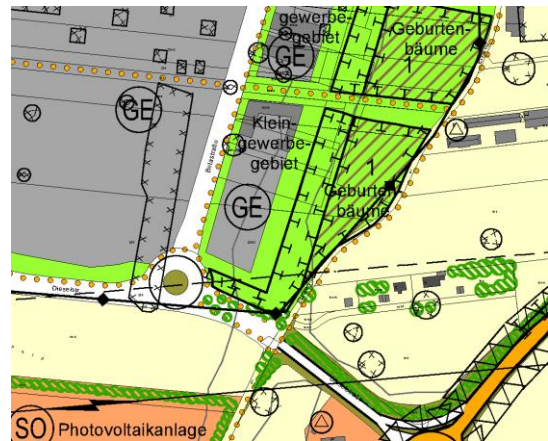
FNP 10.04.2019

Im Bereich südlich der Feringastrasse wird im Rahmen der Neuaufstellung die Flächennutzungsplandarstellung an die Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 49c/16 angepasst. Für das Grundstück Fl. Nr. 1189/67 ändert sich die Darstellung von Gewerbegebiet GEe zu Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel, Büros und Beherbergungsbetriebe“.

Planausschnitte 16: Beta-Straße südlicher Teilabschnitt



FNP rechtskräftig (09.10.1998)



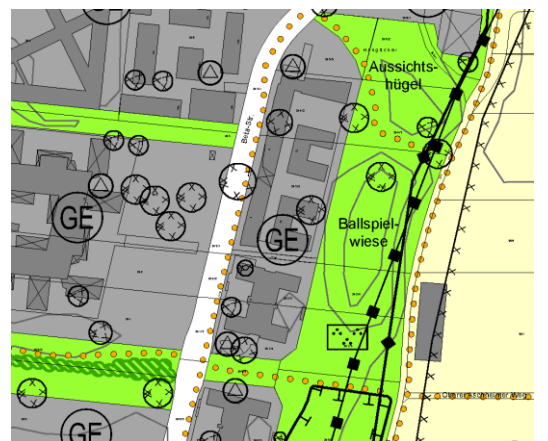
FNP 10.04.2019

Im Bereich des Gewerbegebietes Unterföhring Süd wurde die verkehrliche Anbindung an die M 3 ertüchtigt. Die nun bestehenden Straßen und Kreisel werden neu in die Darstellung des Flächennutzungsplanes übernommen. Insbesondere die Betastraße wird als wichtige Erschließungsachse neu dargestellt. Östlich der Betastraße und nördlich der Dieselstraße wird die Flächennutzungsplandarstellung an die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 74/05 „Kleingewerbegebiet östlich der Betastraße“ angepasst. Die Darstellung als Gewerbegebiet wird um die textliche Aussage „Kleingewerbegebiet“ ergänzt, der Zuschnitt der gewerblichen Bauflächen und der Grünflächen sowie die Fuß- und Radwegeverbindungen in Nord-Süd und West-Ost-Richtung werden aktualisiert.

Planausschnitte 17: Beta-Straße nördlicher Teilabschnitt



FNP rechtskräftig (09.10.1998)



FNP 10.04.2019

Die Änderung im nördlichen Teil der Beta-Straße passt die FNP-Darstellung an die bestehende Bebauung an und ändert die Abgrenzung des Gewerbegebietes und der Grünfläche (Ortsrandeingrünung).

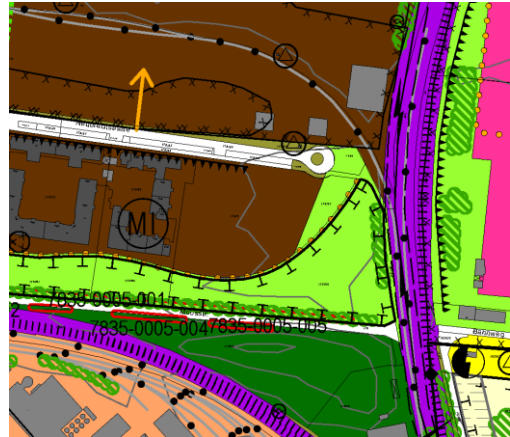
Die Grünflächendarstellung der Ortsrandeingrünung wird zudem an den Bebauungsplan Nr. 83/16 im Bereich der Ortsrandeingrünung angepasst und es werden die textli-

chen bzw. symbolhaften Zweckbestimmungen: Aussichtshügel, Ballspielwiese, Hundespielwiese sowie Ausgleichsfläche und Parkanlage ergänzt.

Planausschnitte 18: Grundstück Fl. Nr. 178/57 im Bereich südlich der Neubruchstraße



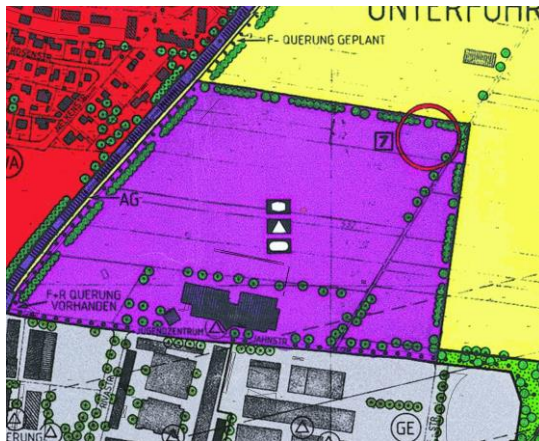
FNP rechtskräftig (09.10.1998)



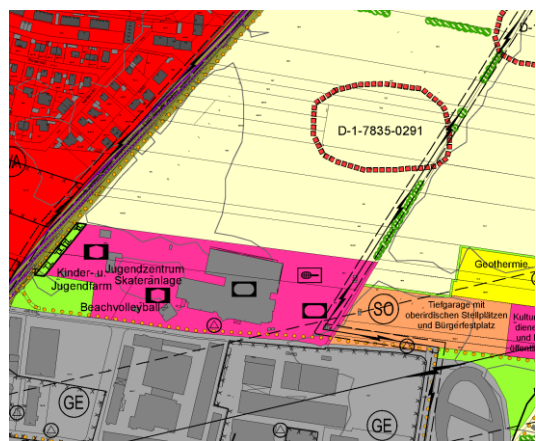
FNP 10.04.2019

Im Bereich des Grundstück Fl. Nr. 178/57 wird die Darstellung des FNP an den bereits vorhandenen Vorhabens- und Erschließungsplan angepasst.

Planausschnitte 19: Bereich östlich des Tunnelweges



FNP rechtskräftig (09.10.1998)



FNP 10.04.2019

Im Bereich östlich des Tunnelweges und nördlich der Jahnstraße wird die Flächennutzungsplandarstellung im Rahmen der Neuaufstellung an die Bestandssituation und die Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 80/10 „Kinder- und Jugendfarm“ und Bebauungsplan Nr. 69 / 01 „Erweiterung des bestehenden Sport- und Freizeitgeländes nördlich der Jahnstrasse“ angepasst.

Die Gemeinbedarfsflächen nördlich des bestehenden Sportzentrums an der Jahnstraße (Fl. Nrn. 510T, 511T, 512T, 513T, 514T und Fl. Nrn. 529, 529/2, 529/3, 529/4, 530, 531, 532, 532/2), die im rechtskräftigen FNP noch als Erweiterungsflächen für verschiedene öffentliche Nutzungen vorgesehen waren, werden von der Darstellung als

Fläche für Gemeinbedarf in Fläche für die Landwirtschaft umgewidmet. Eine Bebauung in diesem Bereich ist für die Laufzeit des Flächennutzungsplanes nicht beabsichtigt.

UMWIDMUNGEN

Planausschnitte 20: ehemaliges „BAHOG-Geländes“



FNP rechtskräftig (09.10.1998)



FNP 10.04.2019

Basierend auf die Ortsentwicklungsplanung (2002) wurden die Planungsziele für die Umstrukturierung des ehemaligen „BAHOG-Gelände“ mit einer Rahmenplanung (2014) erarbeitet. Die Rahmenplanung gab die wichtigen Eckdaten für die Auslobung des anschließenden Wettbewerbsverfahren vor.

Das ehemalige „BAHOG-Gelände“ ist aufgrund seiner Größe, seiner Lage im Zentrum des Ortes, seiner Nähe zu zentralen Einrichtungen und zum Bahnhof prädestiniert für die Entwicklung zu einer „Ortsmitte“. Mit dieser Umstrukturierung und Neubebauung soll ein Brückenschlag zwischen dem Altort und den Gewerbegebieten östlich der Bahn gelingen und diese somit stärker in den Ort einbeziehen. Für das Gebiet werden folgenden Ziele formuliert:

- Entwicklung eines lebendigen Quartiers mit einen Nutzungsmix aus öffentlichen Nutzungen, Nahversorgungseinrichtungen, Wohnen und Gewerbe
- Schaffung eines öffentlichen Raums mit hoher Aufenthaltsqualität
- Schaffung eines ortsverträglichen Erschließungskonzeptes
- Verbesserung der Verbindung von Altort mit dem Neubaugebiet „Unterföhring Süd“ und dem Gewerbegebiet östlich der Bahnlinie.

Das Gebiet ist ein geeigneter Standort für eine am S-Bahnhof gelegene neue Volkshochschule in Kombination mit der Musikschule, ein neues Nahversorgungsangebot mit ergänzender Gastronomie/Café, eine Kinderbetreuungseinrichtung, für Gesundheitseinrichtungen (Kinderarztpraxis/Neubau mit Verlagerung) und Beratungseinrichtungen. Darüber hinaus sollen in einem ausgewogenen Nutzungsverhältnis Wohnen und Büronutzungen ermöglicht werden.

Durch den anschließenden Realisierungswettbewerb mit städtebaulichem Realisierungs- und Ideenteil (2015) wurden unterschiedliche Entwürfe zur städtebaulichen Neuordnung und Bebauung des gesamten Geländes mit einer Größe von rd. 3,7 ha erarbeitet.

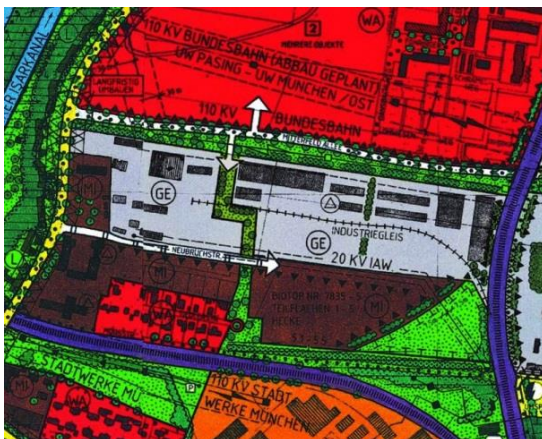
Derzeit erfolgt die verbindliche Bauleitplanung zur Realisierung der Unterföhringer Ortsmitte (BP Nr. 84/16). Gemäß der Festsetzungen der verbindlichen Bauleitplanung wird die Darstellung des Flächennutzungsplans für folgende Grundstücke von Mischgebiet in Flächen für Gemeinbedarf umgewidmet:

- Fl. Nrn. 186/2 und 186/14 mit der Zweckbestimmung „Verwaltung und soziale Einrichtung“
- Fl. Nrn. 202 und 203/12 mit der Zweckbestimmung „Volkshochschule/ Musikschule“
- Fl. Nrn. 203/3 und 201T mit der Zweckbestimmung „soziale Zwecke/Kinderbetreuung“.

Die Fläche Fl. Nr. 201 wird von Mischgebiet umgewidmet in Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel, Dienstleistungen und Wohnen“.

Zusätzlich wird eine grüne Schraffur neu in die Darstellung aufgenommen, die das Planungsziel: zentrale Grün- und Verbindungsachse symbolisiert. Die gelbe Pfeildarstellung, die neu in die Darstellung aufgenommen wird, symbolisiert das Planungsziel der Durchwegung und verbesserten Anbindung an das Baugebiet Unterföhring Süd.

Planausschnitte 21: Bereich westlich der S-Bahnlinie, östlich der Münchner Straße sowie Neubuchstraße und Mitterfeldallee



Ausschnitt FNP rechtskräftig (09.10.1998) FNP 10.04.2019

Das sog. „KIESA-Gelände“, ein ca. 10 ha großes, bestehendes Gewerbegebiet südlich der Mitterfeldallee, verfügt über einen Bahnanschluss. Auf dem östlichen Teilbereich hat bereits eine schleichende Umstrukturierung des ehemaligen Lagerhallenstandortes zu einem Einzelhandelsstandort eingesetzt. Künftig soll kein zusätzlicher Einzelhandel mehr südlich der Mitterfeldallee angesiedelt werden, um die Stärkung der Ortsmitte im Bereich des ehemaligen BAHOG-Geländes nicht zu gefährden.

Auf dem westlichen Teilbereich befindet sich derzeit noch das Areal des Container Depots München (CDM). Da es durch diese Nutzung (zum Teil bis zu 16 Meter hohe Containerwände) immer wieder zu Problemen immissionsschutzrechtlicher Art mit den angrenzenden Nutzungen kommt, soll sich das sog. KIESA-Gelände mittel bis langfristig zu einem Mischgebiet umstrukturieren.

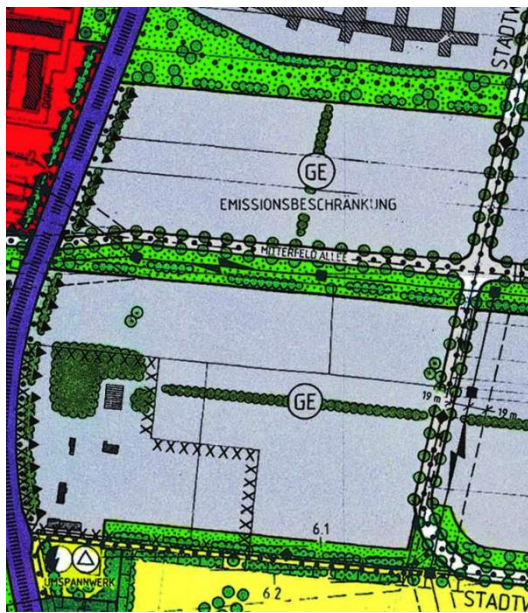
Die Gemeinde Unterföhring hat im Herbst 2016 einen ersten Planungsworkshop für das Areal des KIESA Quetschwerk GmbH & Co KG mit dem Ziel durchgeführt, das Areal einer neuen, städtebaulich adäquaten Nutzung zuzuführen, die sich stärker als bislang in das von Wohn- und Mischnutzung geprägte Umfeld einfügt. In dieser Aufgabenstellung entfällt der vorhandene Privatgleisanschluss. Somit ist für den viergleisigen Ausbau der Bahnstrecke nicht mehr von der Aufrechterhaltung des Privatgleisanschlusses künftig auszugehen.

Das bisher als Gewerbegebiet dargestellte 9,4 ha große Areal wird deshalb mit der Neuaufstellung von Gewerbegebiet in Mischgebiet umgewandelt.

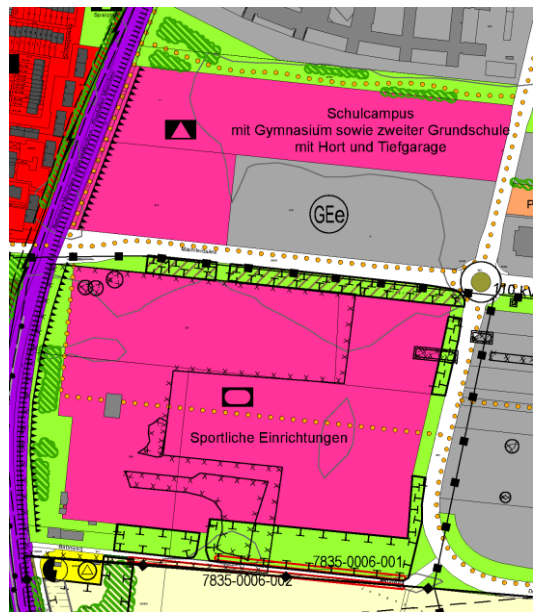
Zusätzlich wird eine grüne Schraffur neu in die Darstellung aufgenommen, die das Planungsziel: zentrale Grün- und Verbindungsachse symbolisiert. Die gelben Pfeildarstellungen, die neu in die Darstellung aufgenommen werden, symbolisieren das Planungsziel der Durchwegung und der verbesserten Anbindung an die Baugebiet Unterföhring Süd und Neubuchstraße.

Im Kreuzungsbereich Münchener Str./Mitterfeldallee befindet sich ein Mehrzweckplatz der Gemeinde Unterföhring. Der Flächennutzungsplan stellt hier die Grünfläche gemäß der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplan Nr.73/03 dar, zudem wird die Zweckbestimmung und das Symbol Bolzplatz für den Mehrzweckplatz verwendet. Im Rahmen des rechtskräftigen Bebauungsplan Nr.73/03 wurden für den erforderlichen ökologischen Ausgleich Kompensationsflächen vom Büro Kagerer sowohl innerhalb als auch außerhalb vorgesehen. Die ursprünglich im BP festgesetzten „Kompensationsflächen innerhalb des Plangebietes“ wurden aber nicht als ökologische Ausgleichsflächen im Sinne der Eingriffs-/Ausgleichregelung realisiert, der erforderliche Ausgleich wurde vollständig außerhalb des Baugebietes erbracht. Die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes verzichtet deshalb auf die Darstellung der Ausgleichsfläche innerhalb des Baugebietes.

Planausschnitte 22: Bereich nördlich und südlich der Mitterfeldallee



FNP rechtskräftig (09.10.1998)



FNP 10.04.2019

Bereich nördlich der Mitterfeldallee

Die Gemeinde Unterföhring bemühte sich als kinderreichste Gemeinde im Landkreis lange Zeit um ein Gymnasium. Hierfür stellt die Gemeinde nun im Bereich nördlich der Mitterfeldallee, südlich des Allianz Standortes und in unmittelbarer S-Bahn-Nähe ein ca. 5 ha großes Areal zur Verfügung.

Die Darstellung des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes der Grundstücke Fl. Nrn. 217 und 218 wird hierzu umgewidmet von Gewerbegebiet in Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schulcampus mit Gymnasium, zweiter Grundschule mit Hort und Tiefgarage“.

Auf diesem Areal sind der Bau eines Gymnasiums (mit inklusionsorientiertem Ansatz insbesondere hinsichtlich Hörbehinderung) sowie der Bau einer zweiten Grundschule mit Hort beabsichtigt. Hierzu führte die Gemeinde Unterföhring bereits einen Architektenwettbewerb durch und ein Bebauungsplan ist derzeit im Verfahren.

Das unmittelbar angrenzende, noch unbebaute Gewerbegebiet GE (Grundstück Fl. Nr. 219) wird umgewidmet in ein eingeschränktes Gewerbegebiet GEe, damit künftige Konflikte zwischen den geplanten Gemeinbedarfseinrichtung und den möglichen Gewerbebetriebe vermieden werden.

Bereich südlich der Mitterfeldallee

Darüber hinaus plant Gemeinde Unterföhring südlich der Mitterfeldallee, westlich der Dieselstraße und nördlich des Bahnweges die Errichtung eines Sportparks und eines Hallenbades. Der Sportpark soll einerseits die Sportfreianlagen für das nördlich der Mitterfeldallee geplante Gymnasium enthalten, neue und räumlich konzentrierte Sportflächen für den Vereinssport (FCU, TSV, Rugby-Club und Stockschiützen) anbieten und andererseits weitere Angebote für den Breitensport in der Gemeinde schaffen so-

wie ein öffentliches Schwimmbad errichten, in dem auch das Schulschwimmen stattfinden kann.

Hierzu führte die Gemeinde Unterföhring im Sommer 2017 einen Architektenwettbewerb durch und ein Bebauungsplan ist derzeit im Verfahren.

Für die Sportarten Fußball und Leichtathletik werden dort drei Großfelder (Rasen), davon ein Platz kombiniert mit Leichtathletikanlagen für Schule- und Vereinssport und ein Kleinfeld (Rasen) vorgesehen sowie ein Großfeld (Kunstrasen), der gemeinsam mit anderen Sportarten (z.B. Rugby, Frisbee) genutzt werden soll. Für den Rugbysport wird darüber hinaus ein weiteres Großfeld (Rasen) vorgesehen. Für die Stocksützen beabsichtigt die Gemeinde den Bau einer 6-bahnigen Halle.

Für den Breitensport sind eine Vielzahl von Spiel- und Sportflächen vorgesehen, die permanent und kostenlos für die Öffentlichkeit zugänglich sein sollen: ein Fußballspielfeld (Großfeld /Kunstrasen) für die zahlreichen Betriebsmannschaften, Freizeitmannschaften und die Flüchtlingsmannschaft; ein Soccer Five Spielfeld (Kunstrasen, outdoor), zwei Beachvolleyballfelder (Sand), zwei Mehrzweckplätze, eine Ballwand mit Netzen sowie ein Sportlicher Spielpatz/ Abenteuerspielplatz.

Auf diesem ca. 11,5 ha großen Areal sind zudem die Gebäude für das öffentliche Schwimmbad, das Vereinsheim mit Gastronomie, für eine Tribünenanlage sowie die Tiefgarage mit 300 Stellplätzen vorzusehen.

Hierfür wird dieses Areal südlich der Mitterfeldallee in seiner Darstellung des Flächennutzungsplanes umgewidmet. Der rechtskräftige Flächennutzungsplan stellt für die Grundstücke Fl. Nrn. 221, 224 bisher Gewerbegebiet dar. Mit der Neuaufstellung erfolgt die Umwidmung in Fläche für Gemeinbedarf „Sportliche Einrichtungen“ und in Grünfläche.

Die Sportanlagen und die Gebäude sowie die Tiefgarage sind innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf vorgesehen. Die Baufläche für den Gemeinbedarf wird umgrenzt durch eine Grünfläche. In dieser Grünfläche befinden sich verschiedenen Schutzflächen für den Arten- und Naturschutz.

Die Grünflächen im Süden (Fl. Nr. 224) und Osten (auf Fl. Nr. 221) können als sog. "Schutzflächen" bezeichnet werden. Hier bestehen Bepflanzungsvorgaben aus einem Bepflanzungskonzept aus dem Jahr 2009 (Büro Dr. H.M. Schober), die als Kompensation für bereits erfolgte Rodungen auf der Fläche Fl. Nr. 224 dienen. Sie sind als „Ausgleichsflächen Bestand“ im Flächennutzungsplan dargestellt. Im Norden sind potentielle Ausgleichsflächen für den Eingriff „Sportpark“ vorgesehen und werden deshalb als „Ausgleichsflächen Planung Priorität 1“ dargestellt. Alle weiteren Grünflächen dienen der Minimierung und Eingrünung der Maßnahme.

Für die Realisierung des Sportparks (BP 87/17) ist die Rodung von Bäumen bzw. Waldflächen südlich der Mitterfeldallee notwendig. Der erforderliche walddrechtliche Ausgleich (Aufforstung) wird auf der Fl. Nr. 1205/4 im Bereich westlich des Unterföhringer Sees zur Verfügung gestellt.

Die Zufahrt zur künftigen Tiefgarage ist sowohl von der Mitterfeldallee als auch der Dieselstraße möglich. Die Fußgängeranbindung vom Schulcampus nördlich der Mitter-

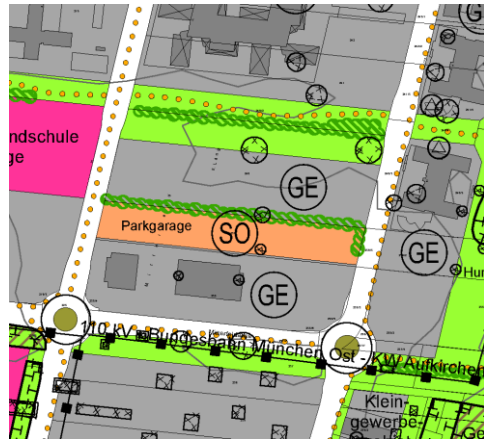
feldallee wird über eine Brücke mit den Sportanlagen südlich der Mitterfeldallee hergestellt.

Der erforderliche Lärmschutz wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung detailliert geregelt.

Planausschnitte 23: Sondergebiet „Parkgarage“



FNP rechtskräftig (09.10.1998)

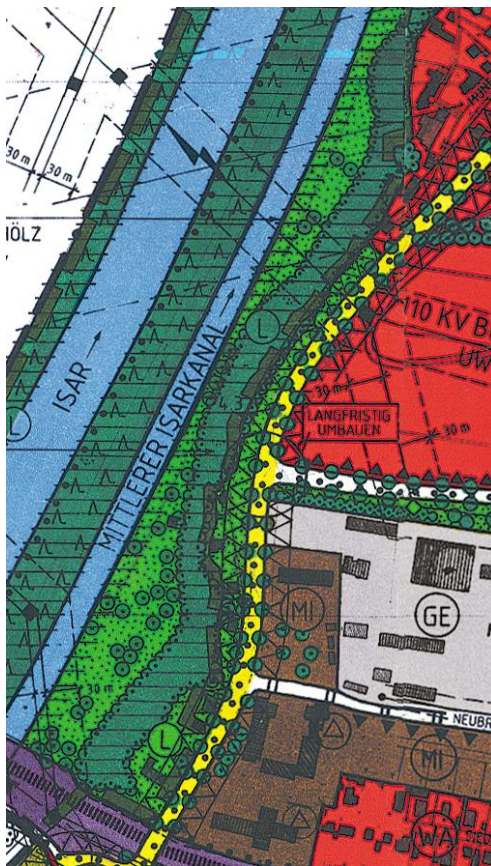


FNP 10.04.2019

Im Bereich östlich der Dieselstraße und nördlich des neu gebauten Hotels mit Einkaufsmarkt will die Gemeinde Unterföhring im Rahmen ihres Parkraumbewirtschaftungskonzepts im Gewerbegebiet Unterföhring auf den Grundstücken Fl. Nr. 239 im Bereich zwischen Beta- und Dieselstraße eine Parkgarage für ca. 500 Fahrzeuge errichten. Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan 83/15 „Parkgarage Beta-Straße und Dieselstraße“ wurde zwischenzeitlich gefasst.

Hierfür wird nun die Darstellung des Flächennutzungsplanes von Gewerbegebiet in Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Parkgarage“ umgewidmet (ca. 0,8 ha). Die Erschließung der geplanten Parkgarage ist über die Dieselstraße sichergestellt. Die neue Parkgarage soll insbesondere den Betrieben und deren Mitarbeitern zur Verfügung stehen (Parkraumbewirtschaftungskonzept) und am Wochenende auch den Besuchern der künftigen Sportanlagen südlich der Mitterfeldallee (insbesondere bei Wettkämpfen und Punktspielen).

Planausschnitte 24: (Alte) Münchner Straße



FNP rechtskräftig (09.10.1998)



FNP 10.04.2019

Westlich entlang der Münchner Straße befinden sich im Bereich der Grundstücke Fl. Nrn. 172/0, 172/1, 172/2, 172/3, 172/5, 172/6, 172/8, 173/0, 175/3 bereits seit den 60 er Jahre Gebäude, die z.T. erst in jüngerer Zeit renoviert wurden. Die Wohnnutzung dominiert in diesem Bereich. Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan wird diese Bebauung als Bestand innerhalb der Grünfläche dargestellt.

Die Gemeinde Unterföhring will diesen Baubestand planungsrechtlich langfristig erhalten und sichern. Deshalb wird im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes die bestehende Bebauung - eng am Bestand abgegrenzt - als Baufläche (WA) neu dargestellt (ca. 0,5 ha).

Die Grundstücke Flur Nrn. 175, 175/7 und 175/6 (ca. 0,24 ha) befinden sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes Nr. 00.384.01."Isarauen". Das Landratsamt München hat für diese bestehende Bebauung im Bereich Flur Nrn. 175, 175/7 und 175/6 eine Befreiung vom Bauverbot ausgesprochen. Somit besteht hier kein Widerspruch in der Darstellung des Flächennutzungsplanes.

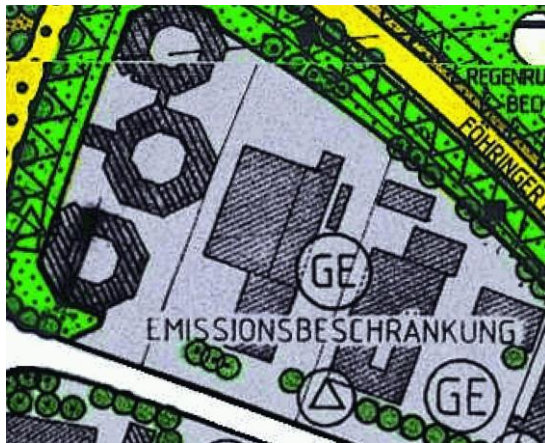


Im Bereich der nördlich liegenden Grundstücke Fl. Nrn. 164/2, 167 und 168 entspricht die Darstellung als WA der bisherigen Darstellung des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes. Im Rahmen der Neuaufstellung zeigte sich, dass im Bereich der südli-

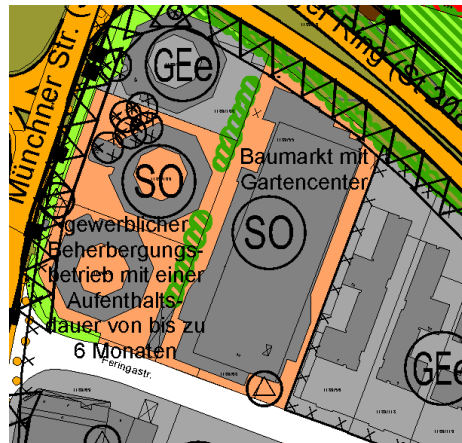
chen Münchner Straße ein Großteil des vorhandenen Gehölzbestandes im Bereich zwischen Isarleite/-hochufer und Mittlerer Isarkanal zwischenzeitlich im Sinne des Art. 2 BayWaldG als Wald gilt. Im neuen Flächennutzungsplan werden diese Bereiche deshalb als Waldfläche statt als Gehölzbestand dargestellt.

Dies betrifft auch die westlichen Teilbereiche der Grundstücke Fl. Nrn. 164/2, 167 und 168, die im rechtskräftigen Flächennutzungsplan vollständig als WA dargestellt wurden. Die Abgrenzung der Walddarstellung deckt sich mit der Landschaftsschutzgebietsgrenze.

Planausschnitte 25: Bereich nördlich der FeringasträÙe



FNP rechtskräftig (09.10.1998)



FNP 10.04.2019

Im Bereich nördlich der FeringasträÙe wird im Rahmen der Neuaufstellung die Darstellung der sog. Oktavian-Gebäude an der Münchner Straße 12, 14 und 16 z.T. umgewidmet, damit sich der in Aufstellung befindliche Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 49d/17- der eine Teiländerung des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 49/87 beabsichtigt – aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Die drei sog. Oktavian-Gebäude wurden als Büro- und Verwaltungsgebäude konzipiert und Anfang der 1990er Jahre errichtet. Das nördliche Gebäude ist als Bürogebäude genutzt, die beiden Gebäude im südlichen Teilbereich stehen derzeit leer und sollen einer neuen Nutzung als Beherbergungsbetrieb mit einer längerfristigen Aufenthaltsmöglichkeit zugeführt werden.

Damit dieses neue Nutzungskonzept im Bereich der Fl.Nrn. 1189/40 und 1189/109) ermöglicht werden kann, erfolgt die Umwidmung der Darstellung im Flächennutzungsplan von Gewerbegebiet GEe in **Sondergebiet SO mit der Zweckbestimmung „gewerblicher Beherbergungsbetrieb mit einer Aufenthaltsdauer von bis zu sechs Monaten“**. Der nördliche Teilbereich (Fl.Nr. 1189/108) bleibt weiterhin als Gewerbegebiet GEe dargestellt.

Da der Vorhaben- und Erschließungsplan, der Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist, ein neues Erscheinungsbild, ein neues Erschließungssystem sowie eine neue Freiflächenplanung vorsieht, wird die bisherige Darstellung der Grünfläche im Bereich der Münchner Straße und FeringasträÙe um ca. 10 m reduziert und die Darstellung der Baufläche entsprechend vergrößert. Im nördlichen Teil im Bereich des Gewerbegebietes bleibt die Darstellung der Grünfläche im Flächennutzungsplan nahe-

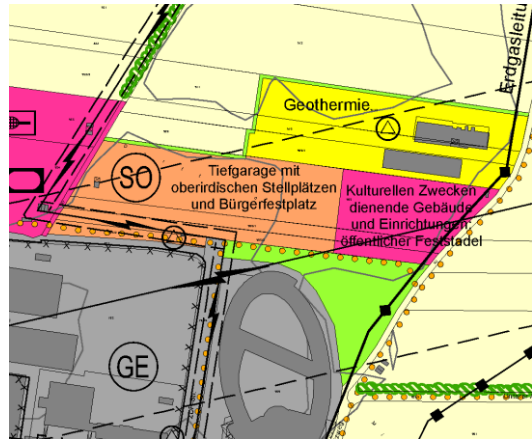
zu unverändert, die in diesem Bereich die vorgesehenen Erschließungsmaßnahmen eine weniger starke Versiegelung aufweisen werden und der Anteil der Grünflächen sehr hoch sein wird.

NEUAUSWEISUNGEN

Planausschnitte 26: nördlich der Jahnstraße und westlich des Etzweges



FNP rechtskräftig (09.10.1998)



FNP 10.04.2019

Sondergebiet „Tiefgarage mit oberirdischen Stellplätzen und Bürgerfestplatz“

Die Gemeinde Unterföhring will nördlich der Jahnstraße und westlich des bestehenden Sportzentrums einen neuen Standort für ihre Festivitäten dauerhaft zur Verfügung stellen. Auf diesem Areal will die Gemeinde Unterföhring zudem im Rahmen ihres Parkraumbewirtschaftungskonzeptes im Gewerbegebiet eine Tiefgarage mit 510 Stellplätzen sowie 488 oberirdischen Stellplätzen errichten.

Hierzu erfolgt die Neuausweisung der westlichen Teilfläche der Grundstücke Fl. Nrn. 508t, 508/1T, 509/T und der Fl. Nr. 508/2 (ca. 1,8 ha) als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Tiefgarage mit oberirdischer Stellplatzanlage, öffentliche Einrichtungen und Bürgerfestplatz“.

Der westliche Teil dieses Areals war im rechtskräftigen FNP als Gemeinbedarfsfläche dargestellt und sollte als Reservefläche z.B. für eine Sportererweiterung dienen. Dieser Bereich wird nun umgewidmet. Der östliche Teil des Areals war bisher im rechtskräftigen FNP als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt und wird nun neu als Sondergebiet ausgewiesen.

Die Tiefgarage bzw. die oberirdischen Stellplätze werden über die Jahnstraße verkehrlich erschlossen.

Fläche für Gemeinbedarf

Östlich an das Sondergebiet angrenzend werden die östlichen Teilflächen der Grundstücke Fl. Nrn. 508, 508/1 und 508/2 als Fläche für Gemeinbedarf neu (ca. 0,8 ha) dargestellt mit der textlichen Zweckbestimmung „kulturellen Zwecken dienenden Gebäude und Einrichtungen: öffentlicher Feststadel“.

Fläche für Versorgungsanlage: Geothermie

Nördlich angrenzend, westlich des Etzweges, befindet sich seit 2008/2009 die Geothermie der Gemeinde Unterföhring. Der Bau des Fernwärmenetzes in Unterföhring begann 2008 und ermöglicht derzeit im Versorgungsgebiet Nord allen Bürgern Unterföhrings den Zugang zu geothermischer Fernwärme. Bis spätestens 2020 soll auch der Süden Unterföhrings mit geothermischer Wärme versorgt werden. Betreiber ist die Firma GEOVOL, die sich zu 100% im Eigentum der Gemeinde befindet.

Der Bereich der Grundstücke Fl. Nrn. 511/1, 510T und Fl. Nrn. 509/1, der eine Fläche von ca. 1,2 ha umfasst, wird neu als Fläche für Versorgungsanlagen im Flächennutzungsplan dargestellt und beinhaltet die bestehende Geothermie Anlage sowie die erforderlichen Erweiterungsflächen. Dieser Bereich war bisher als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

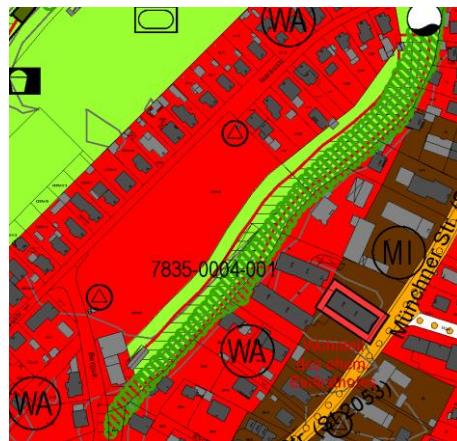
Ortsrandeingrünung

Dem Sondergebiet „Tiefgarage mit oberirdischen Stellplätzen und Bürgerfestplatz und der Fläche für Versorgungsanlage (Geothermie) wird ein 3 m breiter Grünstreifen im Übergang zur freien Landschaft im Norden vorgelagert, um deren landschaftsgerechte Einbindung zu gewährleisten.

Planausschnitte 27: Wohnbaufläche an der Bergstraße



FNP rechtskräftig (09.10.1998)



FNP 10.04.2019

Der Vorentwurf des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 25.11.2015 passt die FNP-Darstellung im Bereich Bergstraße - Grundstück Fl. Nr. 1205/3T bereits an die bestehende Nutzung (Sportheim des FCU) an und erweitert die Abgrenzung des Allgemeinen Wohngebietes um den Bereich, auf dem sich das Gebäude des Sportheimes des FCU Unterföhring e.V. befindet (im rechtskräftigen FNP als Grünfläche dargestellt).

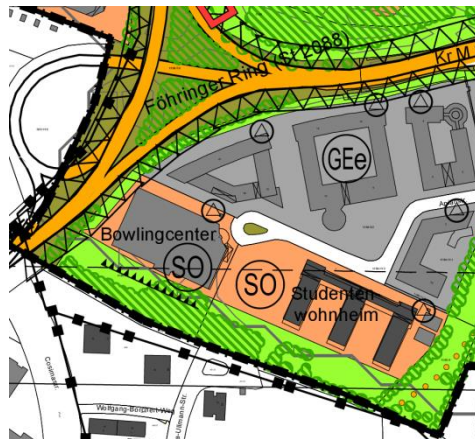
Nach Fertigstellung der geplanten Sportanlagen südlich der Mitterfeldallee (Planungsausschnitt 22) sollen die Sportflächen des FCU an der Bergstraße sowie der zugehörige Parkplatz bebaut werden. Hierzu erfolgt die Neuausweisung der Grundstücke Fl. Nrn. 919T und 914T als Wohnbaufläche (ca. 1,43 ha). Da im Osten das künftige Wohngebiet an das amtlich kartierte Biotop 78355- 004-00 angrenzt, wird ein ca. 10 m breiter vorgelagerter Grünstreifen zum Gehölzbestand auf der Hangkante neu im Flächennutzungsplan als Grünfläche dargestellt.

BERICHTIGUNGEN

Planausschnitte 28: Sonderbauflächen an der Apianstraße



FNP rechtskräftig (09.10.1998)

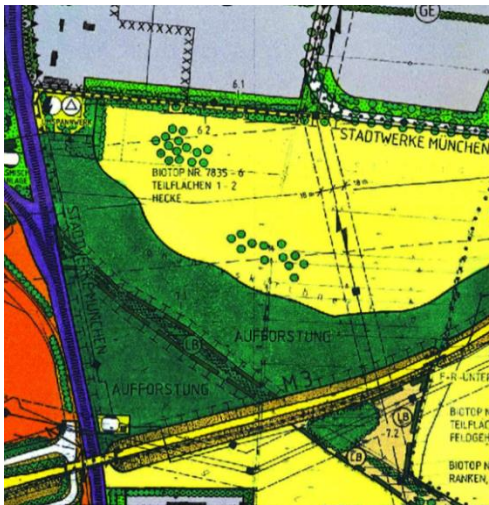


FNP 10.04.2019

Im Bereich der Apianstraße werden sowohl die Fläche des „Bowlingcenters“, die im Bebauungsplan als „SO“ festgesetzt ist, als auch für die Fläche des Studentenwohnheims, die im Vorhabenbezogener Bebauungsplan auch als „SO“ festgesetzt ist, nun im Rahmen der Neuaufstellung die Darstellungen im FNP berichtigt von Gewerbegebiet mit Emissionsbeschränkung in Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Bowlingcenter“ und in Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Studentenwohnheim“.

Für ein Studentenwohnheim an diesem Standort sprach die ruhige Lage zwischen der bestehende Bürobebauung im Norden und den im Süden angrenzenden Freiflächen mit dem dahinter liegenden reinen Wohngebiet, die zentrale Lage zwischen den Hochschulstandorten München und Garching.

Planausschnitt 29: Bereich zwischen Bahnstrecke, M 3 und der aufgelassenen Bahntrasse bzw. 2. Änderung des FNP



FNP rechtskräftig (09.10.1998)



FNP 10.04.2019

Im Zuge dieser 4. Änderung war ein wichtiger Diskussionspunkt, dass das bisher dargestellte Ziel "Immissionsschutz-Aufforstung" im Bereich nördlich der M 3 die ursprüngliche Zielsetzung des Landschaftsplanes (Nr. 20: „Immissionsschutz-Aufforstung“ mit dem Ziel „Ausgleich für Immissionsbelastung Kraftwerk“) in den letzten Jahrzehnten nicht umgesetzt werden konnte und vor allem heute nicht mehr den ökologischen Erfordernissen entspricht. In diesem Bereich sind eher Offenland-Flächen zielführend, beispielsweise für die vom Aussterben bedrohte Wechselkröte. Der angesprochene Bereich befand sich aber zum Änderungszeitpunkt nicht im Geltungsbereich der 4. FNP-Änderung, wurde aber informativ als "Flächen für die Landwirtschaft" dargestellt. Die Flächen für die Immissionsschutz-Aufforstung als „Flächen für Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen)“ mit dem Ziel „Ausgleichsflächen (gem. Bayer. NatSchG, Art 6) für Eingriffe“ werden nun mit der FNP-Neuaufstellung als "Flächen für die Landwirtschaft" umgewidmet.

Für den Bau der M 3 wurde seinerzeit zur Querung der aufgelassenen Bahntrasse ein Wall geschüttet, ohne, wie bei späteren Vorhaben, ausreichende Durchlässe vorzusehen. Die aufgelassene Bahntrasse hat als Verbundachse große Bedeutung, u.a. für die vom Aussterben bedrohte Wechselkröte. Um diesen Mangel (fehlende Durchlässe) etwas auszugleichen, werden nun als Zielvorgabe 25 m breite Verbundachsen (Biotopverbundsystem) entlang der aufgelassenen Bahntrasse und entlang des Dammes der M 3 neu im Flächennutzungsplan dargestellt. Die Ausformung dieser Verbundachsen soll möglichst vegetationsarm und offen sein. Deshalb wird die Darstellung der Waldmehrung im Bereich zwischen Bahnstrecke, M 3 und der aufgelassenen Bahntrasse (Landschaftsbestandteil) hierfür angepasst und reduziert.

BAUFLÄCHEN UND -GEBIETE GESAMT

Für die Siedlungsentwicklung der Gemeinde Unterföhring werden im Flächennutzungsplan Bauflächen der Kategorien Allgemeines Wohngebiet „WA“ gemäß § 1 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO; Mischgebiete „MI“ gemäß § 1 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO; Gewerbegebiete „GE“ gemäß § 1 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO, sowie Sondergebiete „SO“ gemäß § 1 Abs. 2 Nr. 10 BauNVO dargestellt. Zusammen mit den dargestellten Flächen für Gemeinbedarf und Flächen für Versorgungsanlagen stellt der neue Flächennutzungsplan Bauflächen in einer Größenordnung von insgesamt ca. **295,4 ha** dar.

Die Gemeinde Unterföhring bekennt sich zu einem gesteuerten und nachhaltigen Bevölkerungswachstum, das abgestimmt auf den bedarfsgerechten Ausbau von Gemeinbedarfseinrichtungen für alle Altersgruppen erfolgen muss.

Der Schwerpunkt der Wohnsiedlungsentwicklung soll einerseits weiterhin durch die schrittweise Realisierung der bereits vorhandenen Entwicklungspotentiale in Unterföhring-Süd konzentrieren und andererseits hauptsächlich im Rahmen der Innenentwicklung und Umstrukturierung erfolgen. **Insgesamt werden im FNP der Gemeinde Unterföhring ca. 91,9 ha als Allgemeines Wohngebiet „WA“ dargestellt.**

Im Gemeindegebiet Unterföhring gibt es zahlreiche Mischgebiete. In einem großen Teil des alten Straßendorfes entlang der Münchner Straße herrscht eine Mischung aus Wohnen, Dienstleistungen und kleinflächigen Geschäftsnutzungen vor. Im Bereich des ehemaligen BAHOG-Geländes soll sich eine neue Ortsmitte entwickeln und der Bereich nördlich und südlich der Neubuchstraße soll sich mittel- bis langfristig zu einem gemischt genutzten Gebiet umstrukturieren. Eine Neuausweisung von Mischgebietsflächen erfolgt nicht, das Areal des sog. KIESA-Geländes wird von Gewerbegebiet in Mischgebiet umgewandelt. **Insgesamt werden im FNP der Gemeinde Unterföhring ca. 34,7 ha als Mischgebiet „MI“ dargestellt.**

Auch in Bezug auf die gewerbliche Entwicklung setzt die Gemeinde auf eine Konsolidierung des gewerblichen Wachstums. Der hochwertige Gewerbestandort Unterföhring soll seine gewerbliche Entwicklung auf die verkehrlichen Auswirkungen abstimmen. Mit dem Ziel einer geordneten und integrierten Siedlungsentwicklung wird ein Teil der im bisherigen Flächennutzungsplan noch ausgewiesenen gewerblichen Entwicklungsflächen umgewidmet in Flächen für Gemeinbedarf. Eine Neuausweisung von Gewerbegebieten erfolgt im neuen FNP nicht. **Insgesamt werden im FNP der Gemeinde Unterföhring ca. 75,9 ha als Gewerbegebiet „GE“ dargestellt.**

Im Gemeindegebiet besteht eine Reihe von Sondergebiet mit unterschiedlicher Zweckbestimmung. Die bereits bestehenden Sondergebiete „Freiflächen-Photovoltaikanlage“ dienen dem Ausbau erneuerbarer Energien und somit den Zielen der CO₂-Einsparung, der Sicherung der Energieversorgung und der Stärkung der Wirtschaftskraft der Region. **Insgesamt werden im FNP der Gemeinde Unterföhring ca. 46,7 ha als Sondergebiet „SO“ mit unterschiedlichen Zweckbestimmungen dargestellt.**

Der neue Flächennutzungsplan der Gemeinde Unterföhring stellt als Gemeinbedarfsflächen die Grundstücke mit den bestehenden öffentlichen Nutzungen wie z.B. Kindergarten, Kinderhort- und -Krippe, Kinder- und Jugendeinrichtungen, Grundschule und

Hort, das Feuerwehrhaus, das Rathaus, das Bürgerhaus sowie die Sportanlagen dar. Auch bestehende Einrichtungen und Gebäude der Kirchen werden als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Signatur „Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ gekennzeichnet. Der neue Flächennutzungsplan stellt als Gemeinbedarfsflächen auch die Standorte für die beabsichtigten Gemeinbedarfseinrichtungen dar: wie z.B. für vhs-Zentrum und die Musikschule e.V., für einen neue Rathausstandort und für den Ersatz von Kinderbetreuungseinrichtung in unmittelbarer Nachbarschaft des Bahnhofes dar, ebenso für den Bau eines Gymnasium, einer zweiten Grundschule mit Hort und für Sportanlagen nördlich und südlich der Mitterfeldallee sowie für einen öffentliche Feststadel. Hierfür erfolgen keine Neuausweisungen sondern Umwidmungen von Mischgebieten bzw. von Gewerbegebieten. **Insgesamt werden im FNP der Gemeinde Unterföhring ca. 34,5 ha Flächen für Gemeinbedarf ausgewiesen.**

Im Gemeindegebiet Unterföhring besteht eine Vielzahl von Flächen für Versorgungsanlagen. Für den bestehenden Standort der Geothermie und entsprechenden Erweiterungsflächen erfolgt im neuen FNP eine Neuausweisung von ca. 1,5 ha als Fläche für Versorgungsanlage „Geothermie“. **Insgesamt werden im FNP der Gemeinde Unterföhring ca. 11,8 ha als Fläche für Versorgungsanlagen ausgewiesen.**

NAHERHOLUNG, GRÜNFLÄCHEN

Durch die Stadtrandlage mit dem Übergang in die freie Landschaft sowie der Isar hat Unterföhring einen sehr hohen Freizeitwert, der auch überörtliche Bedeutung hat. Im Gemeindegebiet befinden sich zwei überörtliche Erholungsgebiete des Erholungsflächenvereins:

Überörtliches Erholungsgebiet „Feringasee“

Die Wasserfläche des Feringasees entstand in den Jahren 1974 mit 1976 durch Kiesentnahme für den Autobahnbau (Baggersee). Das heutige Erholungsgebiet umfasst insgesamt 62,4 ha, davon 30,4 ha Land- und 32 ha Wasserfläche (5 m bis 7 m Wassertiefe). Es stehen für die Badegäste 21,2 ha Liegewiesen, 3,0 km ausgebaute Uferlänge und umfangreiche Parkplätze (für 2.445 Pkw und 175 Motorräder) zur Verfügung. Die IV-Erschließung erfolgt über eine Zufahrtsstraße des Parkplatzes an die M 3. Der See mit seinem Rundweg ist an das örtliche und überörtliche Fuß- und Radwegnetz angeschlossen mit Beschilderung vom Isarradweg aber auch ab U 4 Arbellapark und ab S 8 Johanneskirchen und Unterföhring. Die Wasserwacht Unterföhring betreut den See. An Wochenenden und Feiertagen während der Badesaison ist die Rettungstation durch ehrenamtliche Rettungsschwimmern besetzt. Am Nordufer liegt eine ökologische Ausgleichzone mit verschiedenen Lebensräumen für Pflanzen und Tiere sowie ein Feuchtbiotop. Im Bereich des Erholungsgebietes liegt auch eine ganzjährig bewirtschaftete Gaststätte mit Biergarten und während der Badesaison gibt es zusätzlich 2 Verkaufskioske mit kleinem Biergarten.

Die Wasserfläche ist im Flächennutzungsplan als Wasserfläche mit der Beschriftung „Feringasee“ dargestellt, die Liege-, Spiel- und Freizeitflächen des Erholungsgebietes als Grünfläche mit der textlichen Zweckbestimmung Erholung und die Parkplatzanlagen als „Fläche für den ruhenden Verkehr“.

Überörtliches Erholungsgebiet „Unterföhringer See“

Auch die deutlich kleinere Wasserfläche des „Unterföhringer Sees“ entstand durch Kiesentnahme für den Bau des Werkskanals. Er umfasst eine Fläche von 30,6 ha, davon 5,5 ha Wasserfläche und ein Liegeflächenangebot von 25,1 ha. Dieses Erholungsgebiet ist im Vergleich zum Feringasee etwas weniger stark frequentiert. Der "Unterföhringer See" liegt in den Isarauen und ist Bestandteil des Landschaftsschutzgebiets „Isartal“. Er ist auch Ausgangspunkt für Spaziergänge und Ausflüge links und rechts der Isar bis nach Freising und in den Englischen Garten nach München. Bei den Einheimischen ist Unterföhringer See noch als "Poschinger Weiher" bekannt.

Die Wasserfläche ist im Flächennutzungsplan als Wasserfläche mit der Beschriftung „Unterföhringer See“ dargestellt, die Liege-, Spiel- und Freizeitflächen des Erholungsgebietes als Grünfläche mit der textlichen Zweckbestimmung Erholung.

Im Zuge der Realisierung des Sportparks (BP 87/17) ist waldrechtlicher Ausgleich angefallen. Dieser wird im Bereich der Fl. Nr. 1205/4 (Teilfläche) im Bereich westlich des Unterföhringer Sees zur Verfügung gestellt. Die vormals als Grünfläche dargestellten Bereiche sind nun in der FNP-Neuaufstellung als Waldflächen dargestellt.



Abb.: FNP 10.04.2019

Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Ortsrandeingrünung“

Am östlichen Ortsrand, westlich des Etzweges beabsichtigt die Gemeinde Unterföhring seit Ende der Neunzigerjahre, den Ortsrand nach Osten hin im Übergang zu Feld und Flur harmonisch einzufassen. Ziel ist ein nahtloses Einfügen ins Landschaftsbild, die Schaffung einer "Pufferzone" zwischen dem Gewerbegebiet und der offenen Feldflur und verschiedene Naherholungsaktivitäten. In der verbindlichen Bauleitplanung wurde ein Aussichtshügel, der sich in schneereichen Wintern als Rodelberg eignet, ermöglicht ein Trimm-dich-Pfad geplant, sowie ein Walking-Parcour, eine Spielwiese und eine Hundewiese vorgesehen. Diese Ortsrandeingrünung wurde bereits im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Grünfläche dargestellt, die neue Darstellung enthält zusätzlich die Symbole und Beschriftungen als Zweckbestimmung gemäß der Festsetzungen des Bebauungsplans für die Ortsrandeingrünung (vgl. Planausschnitt 17).

Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Geburtenbäume“

Seit 1988 bietet die Gemeinde Unterföhring ihren Bürgern an, zur Feier der Geburt ihres Nachwuchses einen Baum zu pflanzen, den sie aus 13 Arten wählen können. Diese Bäume, die die Gemeinde beschafft und bezahlt, können im eigenen Garten oder auf Gemeindegrund eingepflanzt werden.

So sind durch dieses „Geburtenbaumprogramm der Gemeinde Unterföhring“ in den vergangenen Jahren im Gemeindegebiet an verschiedenen Standorten verschiedene Haine mit bisher insgesamt 800 Bäumen (nicht aber Waldflächen) entstanden.

Das Geburtenbaumprogramm war als Beitrag zur Förderung der Ortsbegrünung und Entwicklung eines verbesserten Ökologiebewusstseins bei Kindern und Erwachsenen gedacht. Die Pflanzung erfolgte zunächst meist auf dem Grundstück der Eltern, falls kein Grundstück vorhanden war, wurde der Baum auf einem öffentlichen Grundstück gepflanzt, wo gerade Platz war. Ab dem Jahr 1994 wurde die erste eine eigene Pflanz-

fläche auf dem Grundstück Fl. Nr. 855/OT („Eisweiher-Grundstück“) zwischen dem Etzweg und der Gleißach zur Verfügung gestellt, ab dem Jahr 2000 dann das Grundstück Fl. Nr. 780 („Oberer Moosanger“ südlich der M3). Ab 2010 wurden die Geburtenbäume auf den Grundstücken Fl. Nrn. 229/2, 231/2, 232/2, 233/2, 234/5, 234/6, 235/2, 236/2 und 237/3 am Etzweg östlich des Kleingewerbegebietes gepflanzt.

Zwischenzeitlich hat sich die Gemeinde Unterföhring entschieden, ihre Zielsetzungen des „Geburtenbaumprogramms“ mit der Aufgabenstellung des ökologischen Ausgleichs zu kombinieren und diese Flächen auch für das Ökokonto zu nutzen. Mit dem Schreiben der Unteren Naturschutzbehörde vom 20.03.2017 wurde mitgeteilt, dass die Flächen mit den Geburtenbäumen zu 50 % als Ausgleichsflächen für das Ökokonto anerkannt werden können, wenn darauf „kräuterreiche Glatthaferwiesen angelegt werden, die Flächen zweimal pro Jahr gemäht werden und das Mähgut abgefahren wird“.

Diese Grundstücke Fl. Nrn. 855/0 und 780 sowie die Grundstücken Fl. Nr. 229/2, 231/2, 232/2, 233/2, 234/5, 234/6, 235/2, 236/2 und 237/3 am Etzweg werden im Flächennutzungsplan als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Geburtenbäume“ dargestellt sowie mit der Schraffur als Ausgleichsfläche Planung Priorität 1. Die fachgerechte Pflege der o.g. Flächen und der gepflanzten Bäume übernimmt die Gemeinde (Mitarbeiter des Unterföhringer Bauhofs in Abstimmung mit dem Umweltamt).

Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Rodelhügel, Naturlehrpfad“

Im Norden des Gemeindegebiets, direkt östlich der Bahnlinie stellt der Flächennutzungsplan das ca. 2,75 ha große Grundstück Fl. Nr. 578 neu als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Rodelhügel und Naturlehrpfad dar.

Es handelt sich hierbei um eine öffentliche Grünfläche, die im Zuge des S-Bahntunnels der S 8 München – Flughafen entstanden ist. Mit ca. 55.000 m³ Aushub des S-Bahntunnels wurden ein ca. 12 m hoher Rodelhügel sowie ein Aussichtshügel geformt. Daneben gibt es einen Naturlehrpfad mit Infotafeln und eine abgegrenzte naturschutzfachliche Ausgleichsfläche.

Die extensive Parkanlage, die Ansaaten (autochthon) und die Bepflanzung sind naturnah und pflegearm gehalten. Wegebegleitende Obstbaumreihen, Laichtümpel und der Naturlehrpfad vermitteln in Ortsrandlage den Übergang in die Landschaft am Isarkanal und Aschheimer Speichersee (Planung Büro Prof. Kagerer).

Die Umnutzung der landwirtschaftlichen Flächen in Grünflächen / Erholungsflächen ist durch die direkte Angrenzung an großflächige Wohnbauflächen zu begründen, die einen Bedarf an Grün- und Freizeit- bzw. Sportflächen benötigen.

Weitere Grünflächen

Alle im Gemeindegebiet vorhandenen Spielplätze und Freizeitflächen für Kinder und Jugendliche sowie für die Bevölkerung werden als Grünflächen mit den entsprechenden Symbolen als Zweckbestimmung dargestellt, ebenso die beiden Friedhöfe und die bestehende Kleingartenanlage.

Grünachsen und Geh- und Radwege-Verbindungen

Die Vernetzung der vorhandenen Geh- und Radwege hat in der Gemeinde Unterföhring hohe Priorität und soll weiter vorangetrieben werden. Der nach der Tieferlegung der S-Bahn neu geschaffene Fuß- und Radweg auf der Tunneloberfläche hat die Innerortsverbindungen insbesondere in Nord-Süd-Richtung deutlich aufwerten können. Durch die nun geplante Umstrukturierung im Bereich des ehemaligen BAHOG-Geländes und des ehemaligen KIESA-Geländes sollen nun auch Verbesserungen der Verbindungen sowohl in den Ost-West als auch in Nord-Süd-Richtung ermöglicht werden. Hierfür stellt der Flächennutzungsplan symbolhaft sowohl das Ziel der Grünachsen als auch der künftig vorzusehenden Wegeverbindungen dar.

Das Netz der wichtigsten bestehenden und geplanten Fuß- und Radwegeverbindungen werden im Flächennutzungsplan dargestellt.

NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE

Der Bestand von Natur und Landschaft im Gemeindegebiet sowie Ziele und Maßnahmen sind im Teil E (Umweltbericht) ausführlich beschrieben. In den FNP wurden, neben der nachrichtlichen Übernahme der amtlich kartierten Biotope, des FFH-Gebiets und des Landschaftsschutzgebiets, die folgenden Darstellungen übernommen.

Baumreihen, Alleen, markante Einzelbäume

Baumreihen, Alleen und Einzelbäume in der freien Landschaft wurden mit Grundlage des Luftbildes und mit Grundlage mehrerer Befahrungen des gesamten Gemeindegebietes eingetragen. Die Darstellung hat eine Signalfunktion, es ist also bei weiterführenden Planungen ein Hinweis, dass hier Gehölz- und Baumstrukturen vorhanden sind und entsprechende Vertiefungskartierungen und Bewertungen durchzuführen sind.

Bäume / Baumreihen innerhalb des Siedlungsbereiches wurden nicht in den Plan eingetragen, da diese Bäume im Baumkataster der Gemeinde Unterföhring entsprechend nummeriert und jährlich 1 mal (z. T. 2 mal) kontrolliert und bewertet werden und das Baumkataster damit eine wesentlich höhere Detailgenauigkeit und Aktualität aufweist als der Flächennutzungsplan.

Bestehende Ausgleichs- und Ersatzflächen

Neben den bestehenden Ausgleichs- und Ersatzflächen sind auch geplante Ausgleichsflächen im Flächennutzungsplan dargestellt. Diese werden in Ausgleichsflächen Planung 1. Priorität und 2. Priorität unterschieden, da die Gemeinde Unterföhring über einen relativ hohen Anteil an potentiellen Ausgleichsflächen (im Gemeindeeigentum) verfügt und damit eine Einteilung notwendig wird (detailliert wird dies im Teil E, Umweltbericht erläutert).

Biotopverbundsystem

Vor allem die Fließgewässer stellen eine biotopverbindende Funktion dar. Hinzu kommt ein eher trockenheitsbetonter Bereich im Süden des Gemeindegebietes auf der ehemaligen Bahnlinie und im östlichen Anschluss daran.

Weitere Maßnahmenvorschläge

Hier ist eine kleine Fläche zur Waldmehrung im Süden der ehemaligen Bahnlinie zu nennen. Die vormals eingetragenen Flächen mit Aufforstungsziel konnten in den letzten 25 Jahren nicht realisiert werden. Die Fläche nordöstlich des Feringasees (Eigentümer Freistaat Bayern) wird nun zur Kiesausbeute genutzt und steht für eine Aufforstung nicht mehr zur Verfügung.

Nachdem der Anteil an Waldflächen im Gemeindegebiet sehr gering ist, wird dennoch an einem Ziel zur Waldmehrung festgehalten, auch wenn es sich um einen flächenmäßig geringen Anteil handelt. Die Fläche befindet sich südlich der ehemaligen Bahnlinie.

VERKEHR

Im neuen FNP werden die „übergeordnete Hauptverkehrsstraßen“, „wichtige örtliche Straßen“, der „Ruhende Verkehr“, „bestehende und geplante wichtige Fuß- und Radwegeverbindungen“, sowie „Bahnanlagen“ dargestellt.

Neu dargestellt im Flächennutzungsplan wird lediglich die planfestgestellte Verlegung der Anschlussstelle (AS) A 99 Ost Autobahnring München, Aschheim / Ismaning von der B 471 zur Kreistrasse M 3. Die neue Anschlussstelle erfolgt als Vollkleeblatt, der bisherige Anschluss wurde rückgebaut und ist nur noch als Rettungszufahrt zu nutzen. Der Knotenpunkt B 471/M 3 ist nun höhenfrei entsprechend der neuen Verkehrsbeziehung umgestaltet. Dieser planfestgestellte Ausbau im überörtlichen Straßennetz wird neu im Flächennutzungsplan dargestellt (Unterlagen vom 28.01.2010).

BAU- UND BODENDENKMÄLER

Im Gemeindegebiet Unterföhring befinden sich eine Reihe unter Denkmalschutz stehender Objekte. Alle in der Denkmalliste aufgeführten Bau- und Bodendenkmäler sind im Flächennutzungsplan nachrichtlich übernommen und ihrer Lage und Ausdehnung entsprechend wiedergegeben.

Folgende Denkmäler sind in der Denkmalliste (Baudenkmäler) bzw. in der Inventarisierung (Bodendenkmäler) aufgeführt.

Liste der Baudenkmäler

uld	AktenNummer	Ortsteil	Adresse	Listentext
313244	D-1-84-147-1	Unterföhring	Nähe Kr M 3	Basispyramide der Bayerischen Landesvermessung, bez. 1801.
313245	D-1-84-147-2	Unterföhring	Kanalstraße 7	Wohnteil des ehem. Bauernhauses Oberzehetmayr, zweigeschossig mit Greddach und Putzbandgliederungen, 1843.
313246	D-1-84-147-3	Unterföhring	Kirchenweg 1	Villa, jetzt Pfarrhaus, zweigeschossiger Walmdachbau mit Giebelrisalit, Eckerkerturm, eingezogener Loggia und Neurenaissance-Putzgliederungen, bez. 1901.
313247	D-1-84-147-4	Unterföhring	Kirchenweg 3a	Kath. Pfarrkirche St. Valentin, barocker Saalbau mit wenig eingezogener Apsis, Westturm mit Zwiebelhaube und angefügter Sakristei, erbaut von Dominikus Glasl 1712/18; mit Ausstattung; Leichenhalle, historisierender Satteldachbau mit offener Vorhalle und Rundbogenfenstern, Mitte 19. Jh., 1883 verändert; Friedhofsmauer des alten Friedhofs, Ende 19. Jh.
313248	D-1-84-147-5	Unterföhring	Münchner Straße 63	Ehem. Einfirsthof, sog. Beim Fuchs, zweigeschossiger Satteldachbau mit Halbgeschoss und Zwerchhaus, mit barockisierenden Putz- und Stuckgliederungen sowie geschnitzten Haustüren und gusseisernen Balkonen; ehem. Nebengebäude, zweigeschossiger Putzbau mit Flachsatteldach und Zwerchhaus; eiserne Hofeinfriedung; um 1900.
313249	D-1-88-147-6	Unterföhring	Münchner Straße 113	Wohnteil des ehem. Einfirsthofes Beim Greindl, zweigeschossiger Flachsatteldachbau mit Halbgeschoss, historisierender Linsengliederung und geschnitzter Haustür
	D-1-84-147-8	Unterföhring	Kirchenweg	Kriegerdenkmal zur Erinnerung an den Deutsch-Französischen Krieg 1870/71, Pfeiler auf hohem Postament aus Gussstein mit bronzenem Löwen, 1900.
	D-1-84-147-11	Unterföhring	Am Bahnhof 2	Ehem. Bahnbedienstetenhaus, sog. Zindlerhaus, zweigeschossiger Walmdachbau in neoklassizistischen Formen, um 1920/25.
	D-1-84-147-12	Unterföhring	Johanneskirchner Straße 7	Ehem. Wohnhaus für Arbeiter am Isarkanal, zweigeschossiger, verputzter Krüppelwalmdachbau, von der Bauabteilung der Fa. Philipp Holzmann, 1926.

Liste der Bodendenkmäler

uld	AktenNummer	Gemarkung	Listentext
84329	D-1-7735-0032	Unterföhring, Ismaning	Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung, daraus Funde der mittleren Bronzezeit.
751769	D-1-7835-0590	Unterföhring	Siedlung vorgeschichtlicher Zeitstellung.
84236	D-1-7835-0291	Unterföhring	Brandgräber der frühen Bronzezeit.
559285	D-1-7835-0562	Unterföhring	Untertätige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde und Funde im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Valentin von Unterföhring, mit zugehörigem Friedhof, und ihres Vorgängerbaus.
84244	D-1-7835-0288	Unterföhring	Siedlung des Mittelneolithikums (Stichbandkeramik).
100281	D-1-7835-0518	Unterföhring	Körpergräber vorgeschichtlicher Zeitstellung sowie Siedlung vor- und frühgeschichtlicher geschichtlicher Zeitstellung, u.a. des Neolithikums und der römischen Kaiserzeit und Grabwerk vorgeschichtlicher Zeitstellung oder des Mittelalters.
84240	D-1-7835-0290	Unterföhring	Siedlung der Hallstattzeit.
216495	D-1-7835-0286	Unterföhring	Siedlung des Mittlèneolithikums (Oberlauterbacher Gruppe), des Jungneolithikums (Münchshofer Kultur) und der Latènezeit sowie Brandgräber der Hallstattzeit und Körpergräber des Mittelalters.
557910	D-1-7835-0561	Unterföhring, München	Siedlung der Urnenfeldzeit, Siedlung und Grabenwerk der Hallstattzeit, Siedlung der Latènezeit sowie Körpergräber des frühen Mittelalters.

Es wird darauf hingewiesen, dass Bodendenkmäler von einer Überplanung möglichst weitgehend frei zu halten sind bzw. im Falle einer nicht vermeidbaren Überplanung Bodeneingriffe in jedem Falle dem Erlaubnisvorbehalt nach Art. 7. I DSchG unterliegen.

Für jede Art der Veränderungen an Baudenkmälern und im Nahbereich gelten die Bestimmungen des Art. 4 – 5 DSchG. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist bei allen Planungs-, Anzeige-, Zustimmungs- sowie Erlaubnisfragen nach Art. 6 DSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren, von den Baudenkmäler / Ensembles unmittelbar oder im Nahbereich betroffen sind, zu beteiligen. Zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 des DSchG. Auf Verdachtsflächen selbst sind Bodeneingriffe jeder Art genehmigungspflichtig. Es gelten folgende Bestimmungen: A) Der Antragsteller hat im Bereich von Denkmalflächen eine Erlaubnis nach Art. 7 BayDSchG bei den Unteren Denkmalschutzbehörden einzuholen; B) Der Oberbodenabtrag für das Vorhaben ist im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege im Bereich der geplanten Baufläche durchzuführen; C) Nach dem Ergebnis des Oberbodenabtrags hat der Antragsteller eine sachgerechte archäologische Ausgrabung im Einvernehmen

und unter fachlichen Aufsicht des BLfD zur Sicherung und Dokumentation aller von der geplanten Maßnahme betroffenen Bodendenkmäler durchzuführen nach den Vorgaben zu archäologischen Ausgrabungen in Bayern (12/2005) und dem Leistungsverzeichnis des BLfD; D) Der Antragsteller hat alle Kosten der fachlichen Begleitung des Oberbodenabtrags und der Ausgrabungen zu tragen; E) Mit den bauseits erforderlichen Erdarbeiten darf erst begonnen werden, wenn die vorhandeneren Bodendenkmäler sachgerecht freigelegt, dokumentiert und geborgen wurden; F) Die Untere Denkmalschutzbehörde behält sich ausdrücklich vor, weitere Bestimmungen nachträglich aufzunehmen, zu ändern oder zu ergänzen sowie den Bescheid jederzeit zu widerrufen.

IMMISSIONSSCHUTZ

Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes hat die Gemeinde kein eigenes Immissionsschutz-Gutachten beauftragt. Der Belang Immissionsschutz ist aber bei der Anpassung, Umwidmung und Neuausweisung von Bauflächen unmittelbar eingeflossen. Vor diesem Hintergrund erfolgt die Unterscheidung der Nutzungsdarstellungen in Bauflächen und Baugebiete, um die notwendige Konkretisierung zur Vermeidung von Nutzungskonflikten sicher zu stellen. Die Verortung der einzelnen Nutzungskategorien erfolgt ebenfalls um Nutzungskonflikte zu vermeiden.

Mischgebiete werden vorwiegend entlang der übergeordneten Erschließungsstraßen und in den zentralen Ortslagen dargestellt. Lärmtechnischen Nutzungskonflikten durch den Verkehrslärm der A 94, der ST 2053 und der M 3 können auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung durch passive und aktive Schallschutzmaßnahmen begegnet werden.

Auch lärmtechnischen Nutzungskonflikten durch Sport- und Freizeitlärm können auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung durch passive und aktive Schallschutzmaßnahmen begegnet werden.

ALTLASTEN

Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes übernimmt die Gemeinde Unterföhring die kartierten Verdachtsflächen von Altlasten vom Landratsamt München Fachbereich 4.4.1 in ihre Darstellung auf.

In der Anlage ist zudem ein Auszug aus dem RIWA-GIS enthalten, in dem die Altlastenverdachtsflächen im Gemeindegebiet Unterföhring gekennzeichnet sind. Die vom WWA München erhobenen Flächen sind in dort Form von roten Dreiecken gekennzeichnet.

KIESABBAU (Fläche für Abgrabungen)

Für die im Kapitel VERKEHR beschriebene Verlegung der Anschlussstelle (AS) A 99 Ost Autobahnring München, Aschheim / Ismaning von der B 471 zur Kreistrasse M 3 erfolgte Kiesabbau als Seitenentnahme im Bereich nordöstlich des Feringasees.

Der Flächennutzungsplan stellt deshalb den Bereich Grundstück Fl. Nr. 738/2 als „Fläche für Abgrabung vorhanden“ dar (ca. 4 ha). Die geplante Ausbeutetiefe beträgt nach Angaben des landschaftspflegerischen Begleitplans ca. 7 m. Nach Abschluss der Kiesausbeute werden die Uferbereiche der, durch die Seitenentnahme entstandenen Wasserfläche durch folgende naturraum- und standorttypische Anlagen und Bepflanzung renaturiert. Der Landschaftspflegerische Begleitplan zur Verlegung der Anschlussstelle Aschheim / Ismaning von der B 471 zur Kreisstraße M 3 sieht folgende Maßnahme vor:

- Naturnahe Wiederherstellung der Seitenentnahmefläche im Umgriff des Baggersees und der Lager- und Verkehrsflächen
- landschaftsökologische Kriterien: Pflanzung standortheimischer Gehölze
- Minimierung hinsichtlich des Landschaftsbildes sowie des Arten- und Biotopschutzes.

Folgende Standorttypen werden angelegt:

- Schüttung und Modellierung eines Walles neben der Autobahn
- Bereiche zu Baumpflanzungen als Baumreihen und -gruppen
- Bereiche zur Pflanzung von Hecken und Gehölzgruppen
- naturnahe Lebensräume durch Einbringen zusätzlicher Strukturkomponenten (Lesesteinhaufen / Totholz)
- magere, steinige Standorte auf Teilbereichen südexponierter Böschungen des Walls zur Entwicklung möglicher Lebensräume der Zauneidechse.

Die Flächengröße der Maßnahme beträgt ca. insgesamt 1,9 ha. Zusätzlich zur Kennzeichnung der Fläche für Abgrabungen stellt der neue Flächennutzungsplan auch das Planungsziel der Rekultivierung nach dem Kiesabbau als Wasserfläche und Grünfläche neu dar.

Gegenüber, also östlich der Erlbachstraße wird eine Teilfläche des Grundstücks Fl. Nr. 694 T als „bestehenden Ausgleichs- und Ersatzflächen“ für diese Maßnahme in die Darstellung des FNPs aufgenommen (ca. 0,6 ha).

BAUVERBOTS- UND BAUBESCHRÄNKUNGSZONEN

Entlang der Autobahn A 99 sind gemäß Bundesfernstraßengesetz die Baubeschränkungszone mit 100 m und die Bauverbotszone mit 40 m Tiefe eingetragen.

Entlang der außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten der Staatsstraßen St 2053 und St 2088 sowie der Kreisstraße M 3 sind entsprechend Bayerischem Straßen- und Wegegesetzes die Bauverbotszonen mit einer 20m Tiefe eingetragen.

ANLAGEN

Anlage 1: Auszug aus dem RIWA-GIS, in dem die Altlastenverdachtsflächen im Gemeindegebiet Unterföhring gekennzeichnet sind