



Bekanntmachung

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 92/21, Wohnen und nicht störendes Gewerbe im „Neuen Mitterfeld“

Der Gemeinderat hat in der Sitzung am 10.06.2021 beschlossen, einen Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB aufzustellen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt östlich der Münchner Straße, südlich der Mitterfeldallee, westlich des Moosangerwegs und nördlich der Neubuchstraße. Er umfasst die Flurstücke mit den Nrn. 179, 179/6, 179/7, 179/8, 179/9, 179/10, 180/64, 178/32, 178/35, 178/49, 179/11, 179/13 – 179/28 und 180/112 sowie eine Teilfläche der Flurstücke mit den Nrn. 166/3, 166/5, 178/23, 178/24, 178/26, 178/34, 178/50, 178/86, 180/1 und 180/65.

Ziele und Zwecke der Planung

Die Gemeinde Unterföhring beabsichtigt die bauliche Entwicklung eines zurzeit noch gewerblich genutzten Grundstückes an der Mitterfeldallee. Mit dem Neubauprojekt „Neues Mitterfeld“ möchte die Eigentümerin ca. 980 Wohnungen für ca. 2.000 neuen Einwohner errichten. Das Planungsgebiet „Neues Mitterfeld“ ist dreiseitig umgeben von überwiegend neu errichteten Wohngebieten, wodurch die Entwicklung als Gewerbestandort erschwert ist und eine solche Entwicklung am Standort nicht angemessen erscheint. Deshalb soll das Areal einer neuen, städtebaulich adäquaten Nutzung zugeführt werden, mit dem Ziel, sich stärker als bislang in das von Wohn- und Mischnutzung geprägte Umfeld einzufügen. Verortet sind Einzelhandels-, Büro-, Dienstleistungs- und Wohnnutzungen in einem kompakten Baukörper an der Münchner Straße. Damit wird die derzeitige Lücke im Siedlungskörper geschlossen und es entsteht östlich ein lärmgeschützter Bereich für die geplante Wohnbebauung mit sozialer Infrastruktureinrichtung. Mittelpunkt des neuen Quartiers bildet ein großzügiger Park, welcher das Planungsgebiet in Ost-West-Richtung durchzieht. Hierdurch sollen Grünstrukturen gestärkt und öffentliche Grünflächen für das neue Wohnquartier entstehen.

Mit der Ausarbeitung eines Planentwurfes ist das Planungsbüro BGSM Architekten Stadtplaner Partnerschaftsgesellschaft mbB, München, beauftragt worden.

Der Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschuss hat am 21.10.2024 beschlossen, den Bebauungsplanentwurf Nr. 92/21 samt Begründung und Umweltbericht, in der Fassung vom 10.10.2024, im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch auszulegen.

Der Bebauungsplanentwurf Nr. 92/21 samt Begründung und Umweltbericht, in der Fassung vom 10.10.2024, kann im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit

**vom 18.12.2024 bis einschließlich 20.01.2025
im Rathaus Unterföhring, Münchner Straße 70, Zi.Nr. 207, II. Stock,**



während der allgemeinen Dienststunden von jedermann eingesehen werden. Um telefonische Voranmeldung unter der Telefonnummer 089 / 950 81 – 359 wird gebeten.

Die Unterlagen können auch auf der Homepage der Gemeinde Unterföhring heruntergeladen werden: <https://www.unterfoehring.de/bauen-wirtschaft/bauen/bauleitplanung.html>

Folgende Gutachten bzw. Anlagen werden mit ausgelegt:

1. Historische Erkundung und orientierende technische Erkundung anthropogener Altlasten vom 05.08.2022
2. Energieversorgungsstrategien Photovoltaik, Erschließung, Kälteerzeugung, Trinkwasserbereitung vom 16.02.2023
3. Luftschadstoffgutachten vom 03.05.2023
4. Bestimmung der Wasserdurchlässigkeit vom 17.05.2023
5. Berechnung elektrischer und magnetischer Felder vom 26.05.2023
6. Baugrund- und orientierende Altlastenerkundung Wall vom 21.06.2023
7. Faunistische Untersuchung vom 10.07.2023
8. Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) vom 10.07.2023
9. Erschütterungstechnische Untersuchung vom 27.11.2023
10. Energiestandard & PV-Dimensionierung vom 04.07.2024
11. Mobilitätskonzept vom 12.07.2024
12. Einzelhandelsuntersuchung vom 03.12.2024
13. Verkehrsuntersuchung vom Oktober 2024
14. Besonnungs- und Beschattungsstudie vom 29.10.2024
15. Feuerweherschließung vom 29.10.2024
16. Schalltechnische Untersuchung vom 15.11.2024
17. Integriertes Regenwasser- und Starkregenkonzept vom 20.11.2024

Folgende umweltbezogene Stellungnahmen liegen aus:

- Landratsamt München – Naturschutz, Erholungsgebiete, Landwirtschaft und Forsten vom 22.08.2023
- Landratsamt München – Immissionsschutz, staatliches Abfallrecht und Altlasten vom 21.09.2023
- Landratsamt München – Fachstelle Grünordnung vom 22.11.2023

Es sind folgende Arten umweltbezogenen Informationen verfügbar:

Informationen zum Schutzgut Mensch

Die schalltechnischen Auswirkungen wurden im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung untersucht. Um an benachbarten Immissionsorten gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleisten zu können, wurden im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung technische und bauliche Schallschutzmaßnahmen festgelegt. Gemäß dem Fachgutachten können hinsichtlich der Erschütterungen die Anforderungen nach DIN 4150-2 für Allgemeine Wohnge-



biete auch für Grenzbebauungen ohne weitere Maßnahmen eingehalten werden. Die Grenzwerte von sekundärer Luftschallimmissionen (Mittelungspegel L_m gemäß TA Lärm) werden unter allen Umständen eingehalten. Aufgrund des Abstands der Bebauung zur östlichen Grundstücksgrenze von mehr als 10 m kann auch das Maximalwertkriterium $L_{max} = 35 \text{ dB(A)}$ eingehalten werden. Bei Durchführung der Planung verändern bzw. verstärken sich die elektromagnetische Felder nicht. Laut Gutachten zur Berechnung der elektromagnetischen Felder sind keine Maßnahmen erforderlich. Mit Umsetzung des Bebauungsplanes kommt es zu einer Zunahme künstlicher Beleuchtung. Zum Schutz vor störenden Lichtquellen sind entsprechende Festsetzungen formuliert. Das für die Naherholung bisher bedeutungslose Plangebiet wird durch grünordnerische Maßnahmen aufgewertet. Es werden mit Groß- und Kleinbäumen sowie Sträuchern bepflanzte Grünflächen in ausreichender Größe und in lärmgeschützter Lage mit hoher Aufenthaltsqualität geschaffen. Der zentrale Park stellt die Freiraumversorgung des neuen Wohngebietes sicher und bildet eine Verknüpfung in die anschließenden Wohngebiete und Freiräume. Die im FNP dargestellte öffentliche Grünverbindung von Nord nach Süd wird im Planungsgebiet beibehalten und die geplante Nord-Ost-Grünverbindung bietet eine qualifizierte naturräumliche Mobilität für das neue Quartier. Wegebeziehungen zu bestehenden Bereichen der Naherholung bleiben ebenfalls bestehen.

Informationen zum Schutzgut Tiere und Pflanzen

Für den Geltungsbereich wurde eine flächendeckende Erhebung der Biotop-/ Nutzungstypen gemäß Biotopwertliste zur Anwendung der BayKompV durchgeführt. Außerdem wurden die natur- und artenschutzrelevanten Strukturen sowie Höhlenbäume erfasst sowie eine Vermessung des Baumbestands vorgenommen. Mit Realisierung der Planung gehen überwiegend Flächen, die bereits versiegelt bzw. überbaut sind und als Container-Depot genutzt werden sowie Flächen und Einzelbäume mit geringer naturschutzfachlicher Bedeutung verloren. Demgegenüber sind grünordnerische Maßnahmen für öffentliche Grünflächen, Verkehrsgrün und private Bauflächen festgesetzt. Hochwertige Lebensräume, amtlich kartierte oder gem. § 30 BNatSchG gesetzlich geschützte Biotope, Schutzgebiete sind nicht vorhanden. Allerdings kommt es im Nordwesten des Geltungsbereichs zu einer Inanspruchnahme eines Teils der Ausgleichsfläche ABP73/03 des benachbarten rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 73-03 „Unterföhring Süd, Straßäckerallee“. Hierfür ist ein „Ausgleich vom Ausgleich zu leisten. Die Auswirkungen auf europäisch geschützte Arten wurden im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) geprüft. Unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen sind keine artenschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten.

Informationen zum Schutzgut Boden

Laut Fachgutachten ist für alle Auffüll- und Oberböden eine abfallrechtsentsprechende Verwertung oder Entsorgung erforderlich, wenn sie vom Gelände entfernt werden sollen. Aushubarbeiten sind unter fachtechnischer Begleitung durchzuführen. Bei Auftreten von Altlastenverdacht oder schädlichen Bodenveränderungen ist das Landratsamt München sowie das Wasserwirtschaftsamt zu verständigen. Im Bereich der geplanten Versiegelung bzw. Überbauung sind die Bodenfunktionen weiter-hin eingeschränkt. Hingegen können sich auf den geplanten großzügig bemessenen Grünflächen nach Fertigstellung der Bodenmodellierungen die Bodenfunktionen wieder regenerieren. Dies hat positive Auswirkungen auf das Schutzgut.



Informationen zum Schutzgut Fläche

Die Lage des Geltungsbereiches inmitten bestehender Wohn- und Mischgebiete bietet sich zur Umnutzung der gewerblich genutzten Fläche in ein Wohngebiet bzw. Sondergebiet an. Da hochwertigere Freiflächen durch die Entsiegelung und neue Grünverbindungen geschaffen werden, wird die Wohn- und Aufenthaltsqualität der umliegenden Nutzer sowie die Qualität des Geltungsbereiches an sich aufgewertet.

Informationen zum Schutzgut Wasser

In Oberflächengewässer wird nicht eingegriffen. Die geplante zentrale öffentliche Grünfläche dient dem Regenwassermanagement. Basierend auf dem Schwammstadt-Prinzip wird die Fläche temporär bei Starkregenereignissen zur oberirdischen Rückhaltung von Regenwasser genutzt. Möglich macht dies die Gestaltung der öffentlichen Grünfläche als flache Geländemulde. Sie wird als multifunktionale Parkanlage mit Retentions-/ Versickerungsmulden festgesetzt. Gemäß des integrierten Regenwasser- und Starkregenkonzepts eine vollständige oberflächennahe oder unterirdische Rückhaltung, Nutzung, Verdunstung und Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers geplant um die Neubebauung vom öffentlichen Abwassernetz zu entkoppeln. Das Regenwasser soll dezentral und soweit möglich naturnah im Planungsgebiet gemanagt werden, um somit eine Annäherung an die natürliche jährliche Wasserbilanz und eine Reduzierung der Abflussspitzen zu erreichen. Gutachterlich werden unterschiedliche Möglichkeiten des Regenwassermanagements aufgezeigt. Insgesamt betrachtet sind keine negativen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut zu erwarten.

Informationen zum Schutzgut Klima/ Luft

Mit Umsetzung des Bebauungsplans tragen Maßnahmen (u.a. Grünordnung, Dachbegrünung) zur klimaökologischen Aufwertung des Planungsgebiets bei und dementsprechend wird den Erfordernissen des Klimaschutzes nach § 1a Abs. 5 BauGB Rechnung getragen. Das im Rahmen des Klimaschutzes beauftragte Energiekonzept untersuchte die Wärme- und Kältezufuhr, die Warmwasserbereitstellung, sowie das Energieerzeugungspotenzial für das Planungsgebiet. Es setzt sich außerdem mit einem sinnvollen Umfang von PV-Anlagen auseinander und stellt anhand des Beispielgebäudes WA 4.1 dar, in welchem Umfang die Qualität der Gebäudehülle auf die Ökobilanz der Gebäude bei einer Wärmeversorgung mit Fernwärme wirkt. Das Luftschadstoffgutachten kommt zum Ergebnis, dass die Grenzwerte nach 39. BImSchV für die betrachteten Luftschadstoffe NO₂ und PM₁₀ eingehalten werden. Die Eingründungsstrukturen haben eine positive Wirkung auf die Luftreinheit.

Informationen zum Schutzgut Landschaftsbild

Der Geltungsbereich weißt aufgrund der großflächig versiegelten Gewerbeflächen eine geringe Empfindlichkeit hinsichtlich des Schutzguts auf. Das Landschaftsbild wird aufgrund der geplanten Gebäude für Einzelhandel und Wohnnutzungen grundlegend verändert. Der sensible Umgang mit der Höhenabwicklung (Orientierung an der Bebauung angrenzender Gebiete sowie gestaffelte Höhen hin zur öffentlichen Grünfläche) und die Anlage der umfangreichen Grünstrukturen sind hinsichtlich des Schutzgutes Landschaftsbild als positiv zu bewerten.



Gemeinde UNTERFÖHRING

Informationen zum Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Durch das Bauvorhaben sind keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten. Sollten im Zuge der Realisierung des Vorhabens denkmalpflegerische Funde auftreten, unterliegen diese der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG. Durch das Bauvorhaben sind keine negativen Auswirkungen auf Kulturgüter zu erwarten. Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt sowohl über die Mitterfeldallee als auch über die Neubruchstraße an das umliegende Straßennetz. Das Planungsvorhaben erzeugt ca. 7.790 Kfz-Fahrten/ 24h, die ca. 150 Sv-Fahrten/ 24h enthalten. Eine Verbindung zwischen der Neubruchstraße und der Mitterfeldallee ist nur für den Fuß- und Radverkehr geplant. Aufgrund der fußläufigen Nähe zum S-Bahnhalt Unterföhring, der guten Anbindung an den ÖPNV durch Buslinien und um die Zahl der Pkw-Stellplätze zu verringern wurde ein Mobilitätskonzept erstellt. Ziel ist die Verkehrswende durch Mobilitätsangebote im Quartier zu befördern. Als Mobilitätsangebote sind Abstellflächen für stadtweite Sharing-Angebote (Mikromobilität, z.B. E-Scooter, Bikesharing), stationsbasiertes Carsharing sowie E-Lasten-radsharing, eine Paketfachanlage sowie Fahrradabstellanlagen und Fahrradservicestationen geplant. Attraktive Fuß- und Wegeverbindungen ergänzen die nachhaltige Mobilität vor Ort.

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern und Zielkonflikten

Bei der Bewertung der Umweltauswirkungen des Vorhabens sind Abhängigkeiten zwischen den einzelnen Schutzgütern zu nennen, die innerhalb der räumlichen Funktionsbeziehung planungsrelevant sein können. Nachteilige, sich gegenseitig beeinflussende bzw. verstärkende Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind jedoch nicht zu erwarten.

Während der Auslegungsfrist können Stellungnahmen elektronisch (obermeier@unterfoehring.de) übermittelt werden, bei Bedarf aber auch auf anderem Weg abgegeben werden, insbesondere auch schriftlich oder zur Niederschrift. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung unberücksichtigt bleiben

Datenschutz: Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf der Grundlage der Art. 6 Abs. 1 Buchstabe e (DSGVO) i.V. mit § 3 BauGB und dem BayDSG. Auf das Formblatt „Datenschutzrechtliche Informationspflichten im Bauleitplanverfahren“, das ebenfalls öffentlich ausliegt, wird hingewiesen.

Der folgende Plan ist nicht maßstäblicher Bestandteil dieser Bekanntmachung.

GEMEINDE UNTERFÖHRING


Andreas Kemmelmeyer
Erster Bürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung
an den Anschlagtafeln:

Aushang: 11.12.2024
Abnahme: 21.01.2025

