

Gemeinde

Unterföhring

Lkr. München

Flächennutzungsplan

1. Änderung des Flächennutzungsplanes

Teil B

Planfertiger

PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München
Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389
pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de

Aktenzeichen

UNF 1-39

Bearbeiter: Bauer/Heilmair

Plandatum

14.05.2025 (Feststellungsbeschluss)

QS: Pfan

13.02.2025 (Entwurf)

15.06.2023 (Vorentwurf)

1. Änderung – Teil B mit den Änderungsbereichen:

- „Neues Mitterfeld“ - Sondergebiet und Wohnbaufläche
- Sondergebiet „Feuerwehr und Wohnen“
- Fläche für Gemeinbedarf „Wertstoffhof, Feuerwehrübungsplatz und Bauhof“

1. Änderung - Teil C mit den Änderungsbereichen

- Sondergebiet 1 „Energiebereitstellung mit besonderer Förderung erneuerbarer Energien“ und Sondergebiet 2 „Umspannanlage“
- Fläche für Versorgungsanlage: Stützheizwerk GEOVOL

separate Unterlagen und Verfahrensdurchführung

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1.	Vorbemerkung	3
2.	Anlass und Ziel der Planung.....	3
3.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	5
3.1	Flächennutzungsplan	5
3.2	Darstellung relevanter Ziele übergeordneter Planungen und Fachplanungen	7
4.	Änderungsbereich 1: „Neues Mitterfeld“ - Sondergebiet und Wohnbaufläche	13
4.1	Planungserfordernis und Bedarfsnachweis	13
4.2	Bestehende Situation	15
4.3	Planinhalte und neue Darstellung (Änderungsbereich 1)	19
4.4	Immissionsschutz.....	22
4.5	Denkmalschutz.....	23
4.6	Wasser.....	23
4.7	Eingriff, Ausgleich	24
	Alternativen	24
5.	Änderungsbereich 4: Sondergebiet „Feuerwehr und Wohnen“	24
5.1	Planungserfordernis	24
5.2	Bestehende Situation	25
5.3	Planinhalte und neue Darstellung (Änderungsbereich 4)	26
5.4	Erschließung	26
5.5	Immissionsschutz.....	26
5.6	Denkmäler.....	26
5.7	Wasser.....	27
5.8	Eingriff, Ausgleich	27
5.9	Alternativen	27
6.	Änderungsbereich 5: Fläche für Gemeinbedarf „Wertstoffhof, Feuerwehrrübungsplatz und Bauhof“	27
6.1	Planungserfordernis	27
6.2	Bestehende Situation	28
6.3	Planinhalte und neue Darstellung (Änderungsbereich 5)	29
6.4	Erschließung	30
6.5	Immissionsschutz.....	30
6.6	Denkmäler.....	30
6.7	Wasser.....	31
6.8	Eingriff, Ausgleich	31
6.9	Alternativen	31
7.	Aktualisierung der nachrichtlichen Übernahmen im überörtlichen Straßennetz: Umstufung M 3 zur St 2040 und der St 2053 zur M 13.....	31
8.	Aktualisierung der nachrichtlichen Übernahmen der Schutzstreifen der 110-kV-Bahnstromleitungen (Freileitungen).....	33

1. Vorbemerkung

Die Gemeinde Unterföhring verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan in der Fassung vom 10.04.2019, genehmigt mit Bescheid vom 29.07.2019.

Der Gemeinderat Unterföhring hat in seiner Sitzung am 8.12.2022 beschlossen, den rechtswirksamen Flächennutzungsplan erstmals zu ändern.

2. Anlass und Ziel der Planung

Einer der Anlässe der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Umstrukturierung des ehemaligen Werksgeländes der Firma Kiesa im Bereich zwischen der Neubruchstraße und der Mitterfeldallee. Nach Aufgabe der Nutzung als Containerdepot (CDM) soll ab Herbst 2024 auf diesem Areal ein neues Wohnquartier für ca. zusätzliche 2.000 Einwohner (ca. 950 Wohnungen) entstehen, das abschnittsweise realisiert werden soll. Zur Versorgung u.a. des neuen Wohngebietes soll im Westen, im Bereich der Münchner Straße ein Vollsortimenter, Arztpraxen und weiterer Einzelhandel sowie nicht störende Gewerbebetriebe und eine Kindertagesstätte entstehen (**Änderungsbereich 1**). Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen hat der Gemeinderat am 08.12.2022 beschlossen, den Flächennutzungsplan hierfür zu ändern und bereits im Juni 2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 92/21 beschlossen.

Ebenfalls am 08.12.2022 hat der Gemeinderat Unterföhring beschlossen, durch Änderung des Flächennutzungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bebauungsplan Nr. 91 „Energieerzeugung Unterföhring Süd“ im Bereich westlich der Bahnlinie S-8, nördlich der Kreisstraße M 3 / Föhringer Ring (St 2088), östlich der Münchner Straße / Ringstraße und südlich der Moosstraße (Betriebsgelände des Heizkraftwerks HKW Nord) zu schaffen. Den Aufstellungsbeschluss für die verbindliche Bauleitplanung hat der Gemeinderat von Unterföhring bereits am 08.10.2020 gefasst. Ziel der verbindlichen Bauleitplanung ist es, eine nachhaltige Entwicklung der Erzeugung von Strom und Wärme am Standort des HKW Nord einzuleiten, die den Erfordernissen des Klimaschutzes unter Berücksichtigung der Interessen der Grundstückseigentümer und Anlagenbetreiber dauerhaft Rechnung trägt (**Änderungsbereich 2**).

Südlich des Betriebsgeländes des bestehenden Heizkraftwerks HKW Nord beabsichtigt die Geovol Unterföhring GmbH, die in der Gemeinde bereits ein Fernwärmenetz betreibt, gespeist durch Geothermie-Bohrungen, die Errichtung eines Stützheizkraftwerkes auf dem Grundstück Fl. Nr. 1189. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen hat der Gemeinderat am 08.12.2022 beschlossen, den Flächennutzungsplan hierfür zu ändern (**Änderungsbereich 3**).

Angesichts der anwachsenden Bevölkerung und entsprechenden Herausforderungen für die lokale Infrastruktur benötigt die Gemeinde Unterföhring ein neues, zentral gelegenes Feuerwehrgerätehaus und zusätzliche bezahlbare Wohnungen. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen erfolgte deshalb der Aufstellungsbeschluss am 22.07.2020 zur 3. Änderung zum Bebauungsplan 73/03 und 1. Änderung zum BP 73b/09 „Unterföhring Süd“ im Bereich Straßäckerallee für das Gebiet südlich des WA 35 (BP 70/01), südwestlich der Gemeinbedarfsfläche „Soziale Einrichtung“, westlich der Straßäckerallee und der Quartiere WA 37 und WA 38 sowie nördlich der

Quartiere WA 39, WA 40, WA 41, WA 44 und östlich der Münchner Straße. Das Bebauungsplanverfahren wurde nach § 13a als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt, die Darstellungen im Flächennutzungsplan wird im Rahmen der 1. Änderung hierfür nun berichtigt (**Änderungsbereich 4**).

Der Gemeinderat Unterföhring hat mit dem Bebauungsplan Nr. 90/19 die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, um einen neuen Bauhof an der Birkenhofstraße zu errichten. Der Bebauungsplan Nr. 90/19 entwickelte sich gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan, der hierfür Fläche für Gemeinbedarf darstellt. Im Rahmen der 1. Änderung soll aber die bisherige Zweckbestimmung für die Fläche für Gemeinbedarf von „Feuerwehrrübungsplatz, Wertstoffhof“ ergänzt bzw. geändert werden in die Zweckbestimmung „Wertstoffhof, Feuerwehrrübungsplatz und Bauhof“ (**Änderungsbereich 5**).

Der Gemeinderat Unterföhring hat in seiner Sitzung am 20.04.2023 beschlossen, das Thema Windkraft, dass in der Gemeinderatssitzung am 08.12.2022 als Inhalt der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen wurde, zeitlich vorzuziehen, durch einen Sachlichen Teilflächennutzungsplan zu überplanen und als 1. Änderung des Flächennutzungsplanes Teil A fortzuführen. Die Änderungsbereiche 1 bis 5 werden als Teil B der 1. Änderung weitergeführt.

Mit der 1. Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes Teil B wurde der Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München beauftragt. Mit der 1. Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes Teil A- wurde das Büro Team 4, Nürnberg beauftragt. Die 1. Änderung - Teil A - Sachlicher Teilflächennutzungsplan „Windenergie“ wurde mit Gemeinderatsbeschluss vom 7.11.2024 eingestellt.

Nach der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB hat der Gemeinderat der Gemeinde Unterföhring am 13.02.2025 in Abstimmung mit dem Landratsamt München beschlossen, **die Änderungsbereiche 1, 4 und 5 als Teil B fortzuführen und die Änderungsbereiche 2 und 3 künftig als Teil C der 1. Änderung weiterzuführen.**

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Unterföhring verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan in der Fassung vom 10.04.2019, genehmigt mit Bescheid vom 29.07.2019. Im Folgenden wird die bisherige Darstellung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes für die einzelnen Änderungsbereiche erläutert.

Änderungsbereich 1

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt das ehemalige Werksgelände der Firma *Kiesa Quetschwerk GmbH & Co. Betriebs KG* im Bereich zwischen der Neubruchstraße und der Mitterfeldallee als Mischgebiet dar. Im nördlichen Randbereich, der direkt an die Mitterfeldallee angrenzt, stellt der rechtswirksame FNP eine ca. 20-25 m Grünfläche (bestehender Lärmschutzwall) dar und im zentralen Bereich ist das vorhandene Industriegleis dargestellt. Zusätzlich stellt der rechtswirksame Flächennutzungsplan eine grüne Schraffur dar, die das Planungsziel: zentrale Grün- und Verbindungsachse symbolisiert. Die gelben Pfeildarstellungen symbolisieren das Planungsziel: Durchwegung und verbesserten Anbindung an die Baugebiet Unterföhring Süd und Neubruchstraße.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan enthält die nachrichtliche Übernahme vorhandener Leitungen sowie Hinweise auf Flächen mit Altlastenverdacht.



Abb. 1: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen FNP i.d.F. vom 10.04.2019 blau markiert die ungefähre Lage des Änderungsbereich 1, ohne Maßstab

Änderungsbereich 4

Der Änderungsbereich 4 betrifft ein Teilgebiet des Wohngebietes von „Unterföhring Süd“. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan wird dieser Bereich Wohngebiet WA dargestellt inklusive einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz.



Abb. 2: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen FNP i.d.F. in der Fassung vom 10.04.2019, gelb markiert die ungefähre Lage des Änderungsbereich 4, ohne Maßstab

Änderungsbereich 5

Der Änderungsbereich 5 umfasst den Bereich nördlichen Ortsrand südlich der Autobahn und nördlich der bestehenden Kleingartenanlage. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan wird dieser Bereich bereits als Fläche für Gemeinbedarf dargestellt mit der Zweckbestimmung „Feuerwehrrübungsplatz, Wertstoffhof“. Im Westen grenzt der Bereich an die Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Kläranlage“ an.

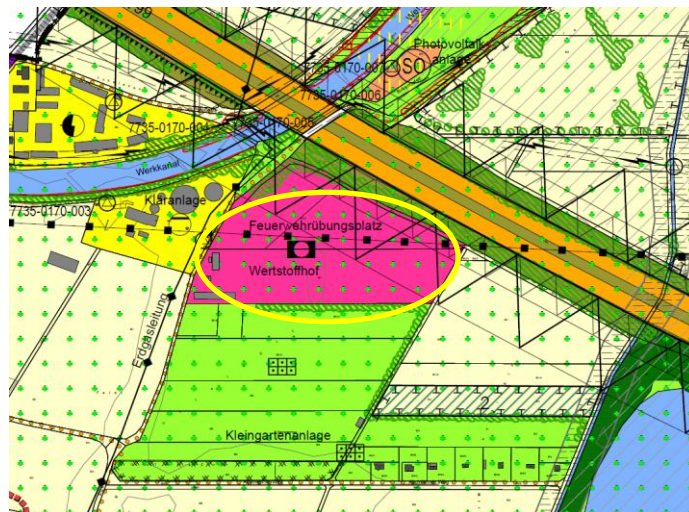


Abb.3: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen FNP i.d.F. in der Fassung vom 10.04.2019, gelb markiert die Lage des Änderungsbereich 5, ohne Maßstab

3.2 Darstellung relevanter Ziele übergeordneter Planungen und Fachplanungen

Landesentwicklungsprogramm Bayern

Die Ziele des Landesentwicklungsprogramms Bayern sind von allen öffentlichen Stellen und von den in § 4 Abs. 3 ROG genannten Personen des Privatrechts bei ihren raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen als rechtsverbindliche Vorgaben zu beachten. Sie begründen für die Bauleitplanung eine Anpassungspflicht.

Folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP-Teilfortschreibung 2020) sind für 1. Änderung des Flächennutzungsplanes Unterföhring bedeutsam.

1.	Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns
1.2	Demographischer Wandel
1.2.1	Räumlichen Auswirkungen begegnen
(Z)	Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten.
1.2.4	Anpassung der Einrichtungen der Daseinsvorsorge
(G)	Die Tragfähigkeit und Funktionsfähigkeit der Einrichtungen der Daseinsvorsorge sollen durch deren kontinuierliche Anpassung an die sich verändernde Bevölkerungszahl und Altersstruktur sichergestellt werden.
2	Raumstruktur
2.2	Gebietskategorien
2.2.1	Abgrenzung der Teilräume
(G)	Den sich aus der Raum- und Siedlungsstruktur ergebenden unterschiedlichen raumordnerischen Erfordernissen der Teilräume soll Rechnung getragen werden.
2.2.7	Entwicklung und Ordnung der Verdichtungsräume
(G)	Die Verdichtungsräume sollen so entwickelt und geordnet werden, dass <ul style="list-style-type: none"> - 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 entgegenwirken wird, - sie über eine dauerhaft funktionsfähige Freiraumstruktur verfügen und - ausreichend Gebiete für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung erhalten bleiben.
3	Siedlungsstruktur
3.1	Flächensparen
(G)	Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.
(G)	Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

3.2	Innenentwicklung vor Außenentwicklung
(Z)	In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.
3.3	Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot
(G)	Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.
(Z)	Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.
5	Wirtschaft
5.1	Wirtschaftsstruktur
(G)	Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden.
5.3	Einzelhandelsgroßprojekt
5.3.1	Lage im Raum
(Z)	Flächen für Betriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung sowie für Agglomerationen (Einzelhandelsgroßprojekte) dürfen nur in Zentralen Orten ausgewiesen werden.
5.3.2	Lage in der Gemeinde
(Z)	Die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte hat an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen. Abweichend sind Ausweisungen in städtebaulichen Randlagen zulässig, wenn <ul style="list-style-type: none"> - 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.
5.3.3	Zulässige Verkaufsflächen
(Z)	Durch Flächenausweisungen für Einzelhandelsgroßprojekte dürfen die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich dieser Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Soweit sortimentspezifische Verkaufsflächen die landesplanerische Relevanzschwelle überschreiten, dürfen Einzelhandelsgroßprojekte, <ul style="list-style-type: none"> - soweit in ihnen Nahversorgungsbedarf oder sonstiger Bedarf verkauft wird, 25 v.H., - soweit in ihnen Innenstadtbedarf verkauft wird, für die ersten 100 000 Einwohner 30 v.H., der sortimentspezifischen Kaufkraft im einschlägigen Bezugsraum abschöpfen.
5.4	Land- und Forstwirtschaft
5.4.1	Erhalt land- und forstwirtschaftlicher Nutzflächen
(G)	Land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete sollen erhalten werden. Insbesondere hochwertige Böden sollen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden.
7	Freiraumstruktur
7.1	Natur und Landschaft
7.1.1	Erhalt und Entwicklung von Natur und Landschaft
(G)	Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden

7.1.3	Erhalt freier Landschaftsbereiche
(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.
7.1.4	Regionale Grünzüge und Grünstrukturen
(G)	Insbesondere in verdichteten Räumen sollen Frei- und Grünflächen erhalten und zu zusammenhängenden Grünstrukturen mit Verbindung zur freien Landschaft entwickelt werden.
8	Soziale und kulturelle Infrastruktur
8.1	Soziales
(Z)	Soziale Einrichtungen und Dienste der Daseinsvorsorge sind in allen Teilräumen flächendeckend und bedarfsgerecht vorzuhalten.

Die in der Auflistung enthaltenen Ziele und Grundsätze des LEP Bayern dienen der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes Unterföhring als Vorgabe. **Die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes (Teil A und Teil B) nimmt keine Neuausweisungen vor, die diesen Zielen und Grundsätzen entgegenstehen.**

Der Änderungsbereich 1 trägt zur Umsetzung des LEP Ziel 3.2 (Z) Innenentwicklung vor Außenentwicklung bei. In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Die Gemeinde Unterföhring unterstützte bereits bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes die Umstrukturierung und Revitalisierung des ehemaligen Kies-Geländes vom Gewerbestandort und Containerdepot mit Gleisanschluss hin zum Innenentwicklungspotential für Wohnen und Versorgung der künftigen Einwohner. Unterföhring ist gemäß LEP Bayern 2020 als Grundzentrum definiert und entsprechend für die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben geeignet. Das innerhalb des Änderungsbereich 1 vorgesehene Sondergebiet ist aufgrund seiner ÖPNV-Erreichbarkeit und seines Nahversorgungsradius als städtebaulich integriert zu bewerten.

Regionalplan Region München, Region 14 (2019)

Der Regionalplan (RP) für die Region München (14) hat die Aufgabe, Ziele und Grundsätze der Raumordnung auf der Ebene der Region aufzustellen und fortzuschreiben. Der Regionalplan ist ein langfristiges Entwicklungskonzept, dessen Ziele und Grundsätze für alle öffentlichen Planungsträger verbindlich und für jeden Bürger eine zuverlässige Orientierungshilfe sind.

Die Gemeinde Unterföhring grenzt im Norden an die Gemeinde Ismaning, im Osten an die Gemeinde Aschheim und wird im Süden und Westen vom Stadtgebiet München (Stadtteile Bogenhausen bzw. Schwabing-Freimann) begrenzt.

Die zentralörtliche Einstufung Unterföhrings ist: Grundzentrum Unterföhring gehört zum Verdichtungsraum München (Raumkategorie).

Z 4.6	Die Siedlungsentwicklung ist durch ein überörtliches, vernetztes Konzept der im Folgenden bestimmten regionalen Grünzüge und Trenngrüns als Grundgerüst eines räumlichen Verbundsystems zur Freiraumsicherung und -entwicklung zu ordnen und zu gliedern.
Z 4.6.1	Regionale Grünzüge dienen <ul style="list-style-type: none"> • der Verbesserung des Bioklimas und der Sicherung eines ausreichenden Luftaustausches • der Gliederung der Siedlungsräume • der Erholungsvorsorge in Siedlungsgebieten und siedlungsnahen Bereichen. Die regionalen Grünzüge dürfen über die in bestehenden Flächennutzungsplänen dargestellten Siedlungsgebiete hinaus nicht geschmälert und durch größere Infrastrukturmaßnahmen nicht unterbrochen werden. Planungen und Maßnahmen sind im Einzelfall und zur organischen Entwicklung von Nebenorten möglich, soweit die jeweilige Funktion gemäß Absatz 1 nicht entgegensteht.
B IV	Wirtschaft und Dienstleistungen
1	Leitbild
G 1.1	Die Region München soll weiter als Wirtschaftsregion erfolgreich sein. Ihre Attraktivität und Leistungsfähigkeit sollen gesichert und weiterentwickelt werden.
G 1.2	In allen Teilräumen soll eine ausgewogene Entwicklung erfolgen.
2	Regionale Wirtschaftsstruktur
G 2.1.	In allen Teilräumen der Region sollen wohnortnahe Arbeitsplätze ermöglicht werden.
6.	Land- und Forstwirtschaft
G 6.1	Kulturlandschaft und Flächen für eine vielfältige und leistungsfähige Land- und Forstwirtschaft, insbesondere zur Produktion von Nahrungsmitteln und des nachwachsenden Rohstoffes Holz, sollen erhalten werden.
G 6.3	Die Auswahl von Kompensationsmaßnahmen soll mit den Erfordernissen einer bedarfsgerechten landwirtschaftlichen Produktion abgestimmt werden.
G 6.4	Waldflächen sollen erhalten, der Rohstoff Holz soll für die Energieversorgung genutzt werden.
B V	Kultur, Freizeit und Erholung
1	Leitbild
G 1.1	Einrichtungen der Kultur, für Freizeit und Erholung sollen als wichtige Standortfaktoren für die Entwicklung der Region gesichert und ausgebaut werden.
2	Freizeit- und Erholungseinrichtungen
Z 2.1	Erreichbarkeit und Erschließung von Kultur- und Freizeiteinrichtungen sowie von Erholungsgebieten sind zu verbessern, insbesondere im ÖPNV.

Die in der Auflistung enthaltenen Ziele und Grundsätze des Regionalplans dienen der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes - Teil B als Vorgabe. **Die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes nimmt keine Neuausweisungen vor, die diesen Zielen**

und Grundsätzen entgegenstehen. Die Siedlungsentwicklung der Gemeinde Unterföhring erfolgt gemäß dem Grundsatz „innen vor außen“ und in Abstimmung auf die erforderlichen Infrastruktureinrichtungen.

Regionaler Grünzug

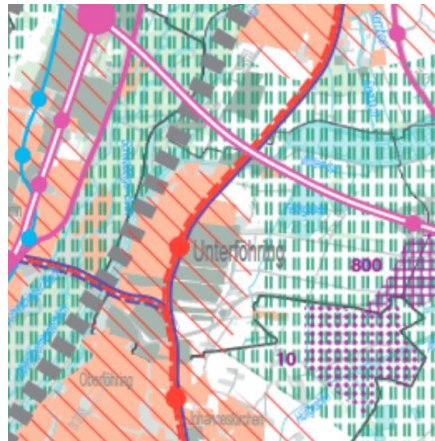


Abb.5: Ausschnitt aus dem Regionalplan München, Karte 2 – Siedlung und Versorgung (RPV 2019), ohne Maßstab

Landschaftliches Vorbehaltsgebiet

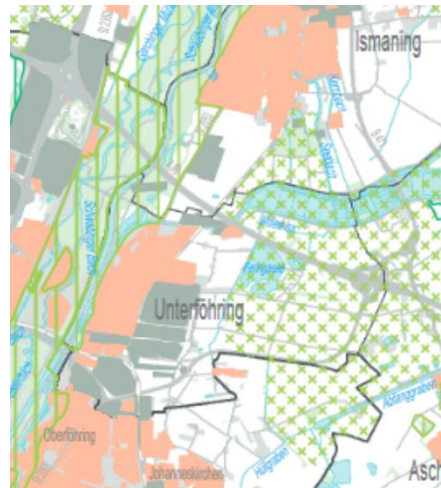


Abb. 6: Ausschnitt aus dem Regionalplan München, Karte 3 – Landschaft und Erholung (RPV 2019), ohne Maßstab

Im Osten des Gemeindegebietes Unterföhring befindet sich gemäß Regionalplan Karte 3 Landschaft und Erholung ein landschaftliches Vorbehaltsgebiet und im Westen ein Landschaftsschutzgebiet. Die Planungsinhalte der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes – Teil B stehen dem Grundsatz G 1.2.1 aber nicht entgegen.

4. **Änderungsbereich 1: „Neues Mitterfeld“ - Sondergebiet und Wohnbaufläche**

4.1 **Planungserfordernis und Bedarfsnachweis**

Der Änderungsbereich 1 umfasst den Bereich des ehemaligen „Kiesa-Geländes“ südlich der Mitterfeldallee mit den Grundstücken Fl. Nr. 179, 179/6, 179/7, 179/8, 179/9 und 179/10 der Gemarkung Unterföhring. Auf diesem Gelände soll gemäß dem Grundsatz „Innen vor Außen“ ein neues Wohnquartier mit ca. 1.200 Wohneinheiten entstehen.

Die Bayerische Staatsregierung hat ihre Bemühungen zur Reduzierung der Inanspruchnahme von Flächen zu Siedlungs- und Verkehrszwecken intensiviert. Um dauerhaft die hohe Lebensqualität in Bayern zu sichern, Natur, Landschaft und Landwirtschaft zu erhalten und hohe Folgekosten für die Gemeinden durch weiträumige Siedlungen und Infrastrukturen zu vermeiden, sollen die in der Flächensparoffensive zusammengefassten Maßnahmen die Gemeinden bei der nachhaltigen Entwicklung ihres Siedlungsgebietes unterstützen. Gemäß dem Ziel des LEP „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ sollen vorhandene Potenziale der Innenentwicklung vorrangig verfolgt werden. Diese sind kontinuierlich zu ermitteln und zu dokumentieren.

Flächenpotenziale in der Gemeinde

Die Gemeinde Unterföhring hat bereits im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes einen Potentialflächenkataster im Jahr 2013 erarbeitet und im Jahr 2017 aktualisiert. Der Potenzialflächenkataster dient als Grundlage für die Steuerungsmöglichkeiten zur Reduzierung des Flächenverbrauchs. Bereits im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes setzte die Gemeinde Unterföhring auf die ermittelten Innenentwicklungspotenziale, die sich aus den absehbaren Umstrukturierungen v. a. im Bereich des „Bahog-Geländes“ und des „Kiesa-Geländes“ ergeben und verzichtete auf Neuausweisungen für die Wohnentwicklung.

Durch die Weiterentwicklung der Planungen und mit Unterstützung verschiedener Fachgutachten konkretisierten sich die Nutzungsüberlegungen für das „Kiesa-Gelände“. Die Nutzung als Containerdepot wird nach Beendigung des Pachtvertrages im Oktober 2024 ihr Ende finden und so die Nutzungsänderungen hin zu mehr Wohnen auf diesem Areal ermöglichen.

Die Gemeindeverwaltung Unterföhring will gemäß dem Ziel des LEP „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung schrittweise durch entsprechende Bauleitplanverfahren für ihre weitere Ortsentwicklung unterstützen. Darüber hinaus untersucht die Gemeinde Unterföhring derzeit, in welchen Gebieten des Gemeindegebietes Nachverdichtungsbebauungspläne zur Steuerung der qualifizierten Weiterentwicklung des Bestandes sinnvoll sind.

Gutachten zur Identifizierung von Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten in Bayern

Im Rahmen des Gutachtens zur Identifizierung von Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten in Bayern (29. März 2022) wurde die Gemeinde Unterföhring als Gebiet mit angespannten Wohnungsmarkt bestimmt, da die Gemeinde die Teilbedingung 4 „geringer Leerstand bei großer Nachfrage“ erfüllt.

Der § 201a BauGB legt fest, dass ein Gebiet mit einem angespannten Wohnungs-

markt dann vorliegt, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen in einer Gemeinde zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist. Mit der Umstrukturierung des Bereichs des ehemaligen „Kiesageländes“ soll ein positiver Beitrag für den angespannten Wohnungsmarkt geleistet werden.

Einstufung Zentrales Orte-System

Gemäß dem Ziel 1 des Abschnitts A II Zentrale Orte des Regionalplans Region München liegt Unterföhring im Verdichtungsraum und grenzt direkt an das Stadtgebiet der LH München an. Diese Lage der Gemeinde im Verdichtungsraums und in der Region München erhöht den Bedarf an Wohnflächen.

Bevölkerungsentwicklung

Der Bedarf an Wohnbauflächen befindet sich in der Gemeinde Unterföhring auf einem hohen Niveau. Die folgende Tabelle stellt die Bevölkerungsentwicklung sowie -prognose für Unterföhring dar. Die Prognose basiert auf Vorausberechnungen des Landesamtes für Statistik und ist bei der Beurteilung im Kontext weiterer Strukturdaten der Gemeinde zu sehen.

Der neue Zensus fand im Mai 2022 statt. Der Zensus 2022 bildet die neue Referenz für amtliche Statistiken

Jahr	Bevölkerung zum 31.12.	Wachstumsrate % 2011 - 2021	Vorausberechnung Bevölkerung
2011	10.264	Unterföhring 9,5 %	2031.....12.190
2012	10.547		2035 12.360
2013	10.759		2039 12.440
2014	10.820	Landkr. M 9,0%	
2015	10.948		
2016	11.240		
2017	11.221		
2018	11.296		
2019	11.284	Region M 9,1%	
2020	10.264		
2021	11.236		
2022	11.068		
2023	11.530		

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik

Das Bayerische Landesamt für Statistik erwartete künftig einen Einwohnerzuwachs von ca. 1.000 Einwohnern für die Gemeinde Unterföhring bis 2039.

Wirtschaftliche Entwicklung

Mit 23.549 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort war 2021 die Gemeinde Unterföhring, die Gemeinde im Landkreis, die nach der Stadt Garching (28.024 SVB am Arbeitsort) die meisten sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort aufwies. Am 31.12.2023 betrug die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort in Unterföhring 26.726 SVB.

Mit 2.318 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort je 1.000 Einwohner weist die Gemeinde Unterföhring 2023 die höchste Arbeitsplatzdichte im Landkreis München auf. Auch die hohe Zahl der Einpendler (25.664 SVB-Einpendler) bestätigt die hohe Attraktivität des Wirtschaftsstandortes Unterföhring.

Sowohl die bisherige Bevölkerungsentwicklung als auch die wirtschaftliche Entwicklung der Gemeinde Unterföhring und der gesamten Region sprechen für eine weitere Wohnbauentwicklung im Gemeindegebiet.

Der Gemeinderat hat deshalb am 08.12.2022 beschlossen, den Flächennutzungsplan hierfür zu ändern und bereits im Juni 2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 92/21 „Neues Mitterfeld“ beschlossen, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Entwicklung im Bereich der Mitterfeldallee zu schaffen. Das Areal soll schrittweise realisiert werden.

Über die Sobon-Regelung (sozialgerechte Bodennutzung) sind bedarfsgerecht ca. 120 Wohnungen als preisgünstiger Wohnraum in diesem Areal durch die Gemeinde vorgesehen sowie eine Kindertagesstätte.

Im Westen des Areals im Bereich der Münchner Straße sind in einem Bereich, der als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung *„Gebäude, Anlagen u. Einrichtungen des großflächigen Lebensmitteleinzelhandels, des Einzelhandels, Wohnen, Schank u. Speisewirtschaften, Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche u. sportliche Zwecke sowie Dienstleistungen, Büros u. Praxen“* dargestellt wird, die Unterbringung der bisher bereits vorhandeneren Einzelhandelsangebote sowie weitere ergänzender Angebote der Grundversorgung beabsichtigt. Im Inneren des Gebietes soll eine große grüne Achse, die sich in West-Ostrichtung durch das gesamte Gebiet zieht, bedarfsgerecht Frei- und Spielflächen für die künftigen Bewohner zur Verfügung stellen.

4.2 Bestehende Situation

Lage

Der Änderungsbereich 1 befindet sich im Bereich westlich der Bahnlinie und südlich der Mitterfeldallee. Im Westen grenzt das Gelände an die Münchner Straße, im Osten an die Bahnstrecke an. Den südlichen Abschluss bildet die Bebauung im Bereich der Neubuchstraße. Im Norden grenzt das Gelände an einen Erdwall an, der als Lärmschutzwall zur Mitterfeldallee dient. In größerer Entfernung liegt im Süden das Heizkraftwerk Nord der Stadtwerke München.

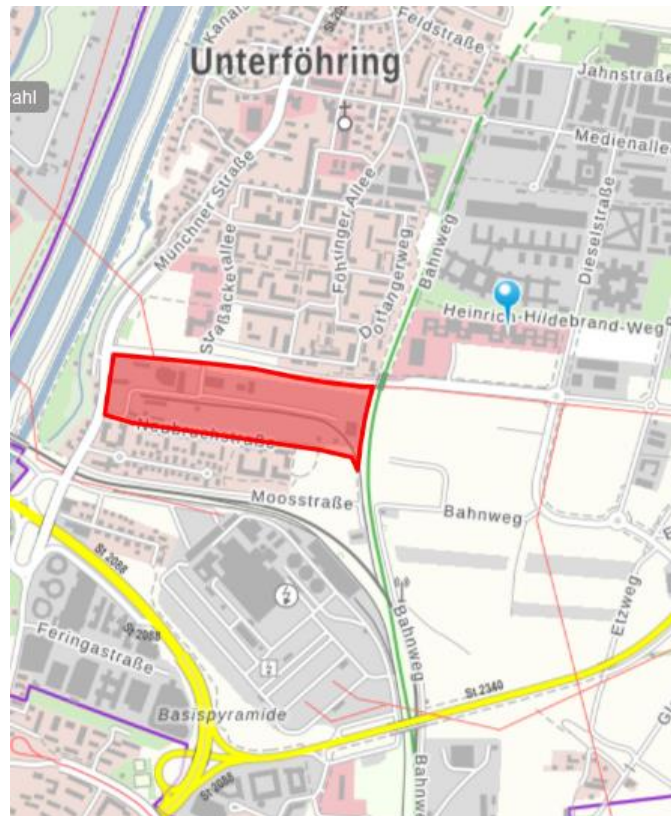


Abb. 7: Lage des Änderungsbereich 1 (rot markiert), ohne Maßstab, © Bay. Vermessungsverwaltung, Stand 05.05.2023



Abb. 8: Luftbild, Plangebiet „Neues Mitterfeld“ rot markiert, ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas, © Bay. Vermessungsverwaltung, Stand 05.05.2023

Nutzung

Der Änderungsbereich 1 wurde ursprünglich landwirtschaftlich und als Lehmabbaufläche für eine Ziegelei genutzt. Anschließend wurde der Bereich das Werksgelände der Firma *Kiesa Quetschwerk GmbH & Co. Betriebs KG*. Derzeit erfolgt eine vielfältige und intensive gewerbliche Nutzung. Die Fläche ist zum Großteil versiegelt. Ausgehend von der östlichen Bahntrasse verläuft ein Industriegleis in der Mitte des Areals. Südlich des bestehenden Industriegleises wird noch bis Herbst 2024 ein Containerdepot betrieben. Die weiteren Gewerbeflächen nördlich des Industriegleises werden

durch ein Telekomunternehmen, durch verschiedene Einzelhandelsbetriebe (Penny, Lidl und Friso), einen Gebrauchtfahrzeughandel sowie als Lagerflächen genutzt.



Abb.9: Änderungsbereich 1, aktuelle Nutzungen, Foto © Lukas Prommer Münchner Merkur 20.07.2022

Das Areal des Änderungsbereich 1 ist von annähernd rechteckiger Grundfläche, mit einer Länge von etwa 700 m (Ost-West-Richtung) und einer Breite von rund 165 m (Nord-Süd-Richtung). Seine Gesamtfläche beträgt ca. 10 ha. Das Gelände ist annähernd eben, seine Höhe liegt zwischen ca. 509 m ü NN und 511 m ü NN.

Flora/ Fauna-Bestand

Westlich der Münchner Straße beginnt das FFH-Gebiet „7537-301 - Isarau von Unterföhring bis Landshut“ sowie das Landschaftsschutzgebiet „LSG-00599.01 - Hirschau und Obere Isarau“.



Abb. 10: Luftbild mit FFH-Gebiet (rote Schraffur) und Landschaftsschutzgebiet (grüne Punkte) sowie Regionaler Grünzug (grüne Balken), Plangebiet rot markiert, ohne Maßstab, © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 15.05.2023

Im Änderungsbereich 1 befinden sich keine Schutzgebiete, amtlich kartierten Biotope oder nach § 30 BNatSchG i.V.m. Art. 23 BayNatSchG geschützte Biotope. Nachweise aus der Artenschutzkartierung Bayern sind hier ebenfalls nicht bekannt. Im Nordwes-

ten ist die Ausgleichsfläche ABP73/03 des benachbarten rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 73-03 „Unterföhring Süd, Straßäckerallee“ verortet.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung Nr. 92/21 „Neues Mitterfeld“ wurde für das Planungsgebiet eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Der Bericht liegt in der Fassung vom 10.07.2023 als Anlage der verbindlichen Bauleitplanung bei.

Hierfür erfolgten im Untersuchungsjahr 2022 faunistische Kartierungen zwischen April und November 2022 mit Schwerpunkt auf die Tiergruppen Vögel und Reptilien sowie auf die Einzelarten Haselmaus und Blauflügelige Ödlandschrecke im Planungsgebiet sowie in dessen näherem Umfeld. Ebenso erfolgte eine Höhlenbaum- und Strukturkartierung innerhalb des Planungsgebietes. Neben einer großen Anzahl noch verbreiteter und ungefährdeter Arten konnten im Zuge der Bestandserfassung auch einige wertgebende Tierarten für das Umfeld des Geltungsbereichs nachgewiesen werden. Das Artenspektrum der Vögel wurde als artenarm beschrieben (eine gewerblich genutzte, innerstädtische, zum Großteil versiegelte Fläche mit wenigen Restbeständen aus Gehölzen und Grünlandstrukturen). Die erfassten Arten setzen sich nahezu ausschließlich aus anspruchslosen, Gehölz bewohnenden, ubiquitären Vogelarten zusammen. Besonders hochwertige Habitats oder essenzielle Lebensräume sind nicht vorhanden. Ein Vorkommen der Zauneidechsen konnte innerhalb des Geltungsbereichs ausgeschlossen werden. Ein Vorkommen der Wechselkröte im Änderungsbereich konnte auf Grund der ungeeigneten Habitatausprägung mit hoher Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden.

Im Zuge der Kartierung von artenschutzfachlich relevanten Strukturen an Bäumen und Gebäuden konnten nur wenige nutzbare Strukturen gefunden werden. Das Gebiet zählt allgemein als strukturarm, Gebäude werden nur vereinzelt als Brutplatz genutzt, eine Nutzung durch Fledermäuse konnte nicht festgestellt werden.

Als gutachterliches Fazit wurde festgestellt, dass durch das Planungsvorhaben europäische Vogelarten i. S. v. Art. 1 VRL sowie Tierarten i. S. v. Anhang IV FFH-Richtlinie nachweislich oder potentiell betroffen sind. Eine Betroffenheit von europarechtlich streng geschützten Pflanzenarten kann ausgeschlossen werden. Unter Berücksichtigung der im Bebauungsplan Nr. 92/21 festgesetzten Maßnahmen werden für die verbleibenden prüfrelevanten Arten keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 erfüllt.

Altlasten, Bodenschutz

Im Änderungsbereich 1 sind in ABuDIS unter der Katasternummer 18400825 die „Ziegelei / Kieswerk Münchner Straße“ auf Fl.Nrn. 179/6, 179/7, 179/8 und unter Katasternummer 18.400.825 die „Ziegelei / Kieswerk Münchner Straße“ im Bereich der Fl. Nr. 179 enthalten.

Das Fachgutachten von FRANK + BUMILLER + KRAFT, München führt eine historische Altlasterkundung für das Flurstück Nr. 179 im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung Nr. 92/21 „Neues Mitterfeld“ durch (Fassung vom 05.08.2022). Die Untersuchungsunterlagen sind Teil der Planungsunterlagen der verbindlichen Bauleitplanung. Aus der historischen Erkundung der Gutachter ergeben sich einerseits Verdachtsbereiche, an denen es von der Oberfläche ausgehend nutzungsbedingt zu Schadstoffeinträgen in die anstehenden Böden gekommen sein kann sowie andererseits Grubenbereiche, die mit potentiell verunreinigtem Material verfüllt sein können.

Konkrete Verdachtsbereiche sind:

- Gleisanlage
- Betriebstankstellen mit Lagertanks
- Lokschuppen und Werkstätten
- Abgrabungen, Kiesgruben und aufgefüllte Kiesgruben
- Sprengtrichter
- Offene Lagerfläche für Fässer etc.
- Anschüttung.

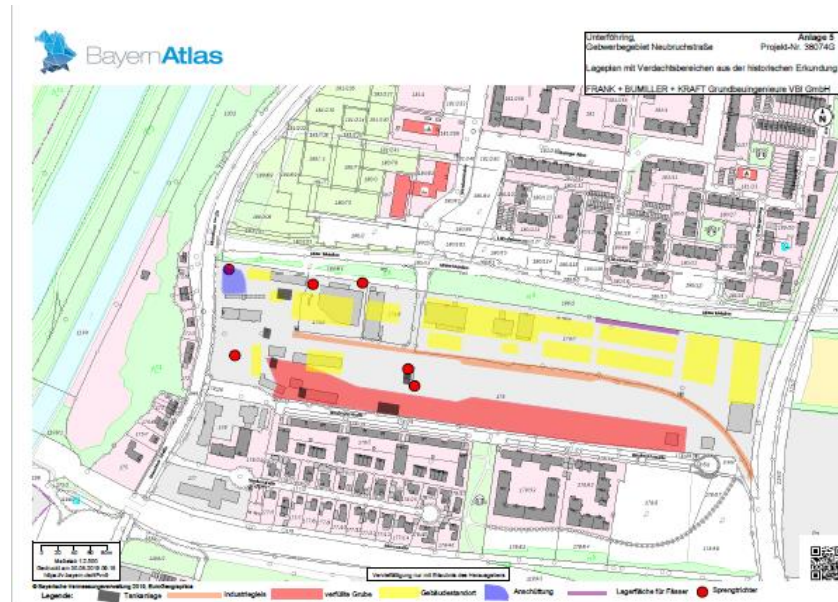


Abb. 11: Lageplan mit Verdachtsbereichen aus der historischen Erkundung, FRANK + BUMILLER + KRAFT, Gutachten vom 05.08.2022

Das Altlastengutachten bestätigt, dass hier durch anthropogene Einwirkungen unterschiedlicher Art der Eintrag von Schadstoffen in die Böden erfolgte. Durch Ausbau des Industriegleises sowie Aushub und die Abfuhr aller verunreinigter Böden kann eine vollständige Sanierung des Planungsgebietes nach Ablauf der Mietverträge Ende 2024 begonnen werden. Nach Abschluss des Bodenaustauschs kann eine Entlassung der Verdachtsbereiche aus dem Altlastenkataster erfolgen. Da dies in absehbarer Zeit erfolgen wird, wird auf die Kennzeichnung in der Flächennutzungsplandarstellung verzichtet.

4.3 Planinhalte und neue Darstellung (Änderungsbereich 1)

Die Grundlage der Planung für den Änderungsbereich 1 entstammt dem städtebaulichen und landschaftsplanerischen Konzept der delaossa architekten GmbH und NRT Bürogemeinschaft Landschaftsarchitekten Stadtplaner Ingenieure. Dieses Konzept wurde bereits im Jahr 2016 im Rahmen eines mehrstufigen städtebaulichen und landschaftsplanerischen Workshopverfahrens zur zukünftigen Gestaltung des Geländes als Gewinner gekürt. Daher wurde im rechtswirksamen Flächennutzungsplan in der Fassung vom 10.04.2019 das Areal bereits als Mischgebiet dargestellt.

Zwischenzeitlich haben sich die Gegebenheiten und der Wohnungsdruck verändert, weshalb der Siegerentwurf aus dem Jahr 2016 in enger Abstimmung mit der Gemeinde Unterföhring überarbeitet wurde und der vorbereitenden und der verbindlichen Bauleitplanung BP Nr. 92/21 als Grundlage dient.

Der Entwurf der delaossa architekten GmbH und NRT Bürogemeinschaft verortet Einzelhandels-, Büro-, Dienstleistungs- und Wohnnutzungen in einem kompakten Baukörper an der Münchner Straße. Zudem soll Wohnbebauung mit einer sozialen Infrastruktureinrichtung entstehen. Das Planungsgebiet soll in der Mitte durch eine große Grünfläche in Ost-West-Richtung durchzogen werden.

Die CIMA untersuchte im Juni 2022 im Rahmen der Festlegung der Nutzungsstruktur für den Bebauungsplan Nr. 92/21 mögliche gewerbliche Nutzungen als Ergänzung der beabsichtigten Wohnnutzung. Diese Untersuchung wird dem Bebauungsplan Nr. 92/21 als Anlage beigefügt. Die gutachterlichen Einschätzungen und Empfehlungen zu möglichen gewerblichen Nutzungen des Areals, welche für die Wohnnutzung verträglich sind und eine sinnvolle Ergänzung darstellen, erbrachten folgendes Ergebnis:

- Bereitstellung ausreichend dimensionierter Verkaufsflächen für den nahversorgungsorientierten Einzelhandel,
- Verzicht auf eine Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit Sortimenten abseits der Nahversorgung (Ausnahme: Apotheke)
- Keine Ansiedlung eines Beherbergungsbetriebs
- Keine Bereitstellung von Büroflächen
- Ärztehaus oder MVZ und eine Pflegeeinrichtung.

Das Gutachten der CIMA befasste sich auch mit dem Bedarf an Krippen-, Kindergarten- und Hortplätzen. Der Bedarf an Kita-Plätzen ist nach Aussage der Gutachter erst gegen Ende des bis 2035 reichenden Prognosezeitraums möglich. Die Bereitstellung von Flächen für eine weitere Kita, soll deshalb erst in einem späteren Bauabschnitt der Wohnbebauung erfolgen. Gemäß dem Gutachten sollen die gewerblich genutzte Gebäudeeinheiten (Ausnahme Pflegeeinrichtung und KITA) in unmittelbarer Nähe zur Münchner Straße situiert werden.

Da der rechtswirksame Flächennutzungsplan das „Kiesa-Gelände“ bisher als Mischgebiet darstellt, ist nun folgende Änderung der Darstellung erforderlich: der westliche Teil des Änderungsbereichs 1 wird neu als Sondergebiet SO mit der Zweckbestimmung „Gebäude, Anlagen u. Einrichtungen des großflächigen Lebensmitteleinzelhandels, des Einzelhandels, Wohnen, Schank u. Speisewirtschaften, Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche u. sportliche Zwecke sowie Dienstleistungen, Büros u. Praxen“ dargestellt (ca. 1,63 ha). Östlich daran angrenzend erfolgt die Darstellung neu als Wohnbaufläche (ca. 5,96 ha).



Abb. 12: Ausschnitt aus der 1. Änd. des FNP- Änderungsbereich 1, i.d.F vom 14.05.2025, ohne Maßstab

Im zentralen Bereich des Areals wird eine Grünfläche neu dargestellt mit den Zweckbestimmungen „multifunktionale Parkanlage mit Retentions-/Versickerungsmulden“ sowie „Spielplatz“ (insgesamt ca. 2,0 ha). Mit der Darstellung der Grünfläche sollen im Inneren des Gebietes als grüne Achse bedarfsgerecht Frei- und Spielflächen für die künftigen Bewohner zur Verfügung gestellt werden. Zur Durchwegung und verbesserten Anbindung an die Baugebiete „Neubuchstraße“, „Unterföhring Süd“ und an die Ortsmitte erfolgt die Darstellung einer wichtigen Fuß- und Radwegeverbindung.

Damit im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung der Lärmschutz ausreichend beachtet wird, erfolgt die Kennzeichnung des gesamten Änderungsbereich 1 mit dem Planzeichen Nr. 15. 6 PlanZV.

Der Änderungsbereich 1 ist für den motorisierten Individualverkehr über die Mitterfeldallee im Norden, die Münchner Straße (Kreisstraße M13) im Westen und über die Neubuchstraße im Süden erschlossen. Die im Westen gelegene Münchner Straße ist eine Hauptverkehrsstraße zwischen Unterföhring und München, die wenige hundert Meter südlich auf den Föhringer Ring trifft. Durch diesen ist das Planungsgebiet direkt an das regionale und überregionale Verkehrsnetz angebunden.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung BP Nr. 92/21 erfolgte eine detaillierte Verkehrsuntersuchung durch gevas humberg & partner. Die Verkehrsuntersuchung „Entwicklungsgebiet Mitterfeld Allee in Unterföhring – Begleitung Bebauungsplanverfahren Nr. 92/21, „Neues Mitterfeld“, in der Fassung vom Juni 2024 mit Ergänzung vom Oktober 2024 zeigt auf, dass die Erschließung des neuen Planungsvorhabens sowohl über die Mitterfeldallee also auch über die Neubuchstraße ausreicht. Eine Verbindung zwischen der Neubuchstraße und der Mitterfeldallee soll nur dem Fuß- und Radverkehr ermöglicht werden. Die verbindliche Bauleitplanung sieht vor, dass die Tiefgaragen der nördlich liegenden Baufelder über eine interne Erschließungsstraße parallel zur Mitterfeldallee erschlossen werden. Diese knüpft über den Knotenpunkt Mitterfeldallee/ Straßäckerallee an das bestehende Straßennetz an. Die Tiefgaragen der nach Süden orientieren Baufelder werden direkt über die Neubuchstraße erschlossen und verteilen sich anschließend über den bestehenden signalisierten Knotenpunkt Münchner Straße/ Neubuchstraße ins bestehende Straßennetz. Für das Baufeld im Osten wird eine Erschließung nach Norden über die interne Erschließungsstraße vorgesehen. Die Tiefgarage des Sondergebiets kann sowohl aus dem Norden als auch über eine südliche Zufahrt angefahren und verlassen werden. Die Anbindung des Sondergebiets an die Mitterfeldallee in Richtung Norden erfolgt über einen neuen Knotenpunkt zwischen den beiden Lichtsignalanlagen Münchner Straße/ Mitterfeldallee und Mitterfeldallee/ Straßäckerallee. Entgegen den Kunden- und Beschäftigtenverkehren werden die Schwerverkehre des Einzelhandels ausschließlich über die nördliche Anbindung erschlossen.

Die Gemeinde Unterföhring ist Teil des Öffentlichen Personennahverkehrsnetzes des Münchner Verkehrs- und Tarifverbunds (MVV). Sie ist über die Haltestelle Unterföhring an das S- Bahnnetz angebunden (S-Bahn-Linie S 8 Herrsching - Pasing - Hauptbahnhof - Marienplatz - Unterföhring - Flughafen München II). Die Bahnhof Unterföhring liegt etwa 900 m von der Mitte des Änderungsbereiches entfernt.

Die U-Bahnhaltestelle Studentenstadt (U-Bahnanschluss U6) ist ca. 2 km von der Mitte des Änderungsbereiches 1 entfernt Die Haltestellen der S- und U-Bahnlinien

sind jeweils mit dem gut ausgebauten und getakteten Busnetz des MVV und der MVG erreichbar.

Die nächst gelegene Bushaltestelle Siedlerstraße ermöglicht die verkehrliche Anbindung durch die Buslinien 188, 189, 231 und 232).

Ein Mobilitätskonzept zur Optimierung des Stellplatzkonzepts und zur Schaffung eines attraktiven und nachhaltigen Mobilitätsangebots, erstellt von Veomo Consulting GmbH in der Fassung vom 12.07.2024, liegt als Anlage der verbindlichen Bauleitplanung bei.

4.4 Immissionsschutz

Das Plangebiet umfasst ca. 10 ha. Auf dem Grundstück sollen ca. 100.000 m² GF entstehen, davon 20.000 m² Einzelhandel und nicht störendes Gewerbe. Der Einzelhandel soll dabei im Westen an der Münchner Straße als Abschirmung gegenüber der Staatsstraße angeordnet werden. Auf das Plangebiet wirken folgende Verkehrsgeräusche ein:

- Schienenverkehr im Osten:
 - von Osten die S-Bahnstrecke S8.
 - von Süden die Bahnstrecke Steinwerk-Waldtrudering.
- Straßenverkehr: - von Westen die Münchner Straße (seit 26.01.2023 Kreisstraße vgl. Kapitel 9).
- von Norden die Mitterfeldallee.
- von Süden die Neubruchstraße.

Auf den Änderungsbereich 1 wirken zusätzlich zu den Verkehrsgeräuschen auch Gewerbe- sowie Sportgeräusche der umliegenden Anlagen ein. Zudem wirkt sich das Planvorhaben auf die Verkehrs- und Gewerbegeräuschesituation in der Nachbarschaft aus. Da auf das Plangebiet verschiedene Emittenten in unterschiedlichen Bereichen einwirken, wird der Änderungsbereich 1 umfänglich mit dem Planzeichen Nr. 15. 6 gekennzeichnet.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung erfolgte eine schalltechnische Untersuchung, dokumentiert im Müller-BBM Bericht Nr. 168966/06 vom 15. November 2024 und untersuchte

- die auf das Planungsgebiet einwirkenden Verkehrsgeräusche (Straße und Schiene) nach der DIN 18005, in Verbindung mit der 16. BImSchV ermittelt und beurteilt,
- der dem Bauvorhaben zuzurechnende Verkehr in der Nachbarschaft berechnet und beurteilt,
- die mögliche bauliche Änderung an der Münchner Straße nach der 16. BImSchV untersucht und beurteilt,
- die auf das Planungsgebiet einwirkenden Gewerbegeräusche sowie die vom Planungsgebiet ausgehenden Gewerbegeräusche nach der TA Lärm untersucht,
- die auf das Planungsgebiet einwirkenden Sport- und Freizeitgeräusche im Planungsgebiet nach der 18. BImSchV ermittelt und beurteilt und

- die von den geplanten Wohntiefgaragen und oberirdischen Besucher-Stellplätzen im Planungsgebiet ausgehenden Geräusche untersucht.

Die schalltechnische Untersuchung liegt dem Bebauungsplan Nr. 92/21 als Anlage bei. Die Untersuchung zeigt auf, dass Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte (ORW) der DIN 18005, der Immissionsgrenzwerte (IGW) der 16. BIm-SchV sowie der Schwelle zur Gesundheitsgefährdung in Höhe von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts zu erwarten sind. Aufgrund dieser Überschreitungen der schalltechnischen Anforderungen sind Schallschutzmaßnahmen für das Plangebiet erforderlich. Die entsprechenden Schallschutzmaßnahmen werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzt.

Da im Nahbereich der vorhandenen Gleisanlagen das Thema Erschütterungen eine Rolle spielen kann erfolgte bereits 2015 im Rahmen des städtebaulichen Wettbewerbes eine erschütterungstechnische Untersuchung (Müller-BBM GmbH). Während der Messungen zeigte sich, dass durch den bisherigen Betrieb (Staplerfahrten, Absetzen von Containern, etc.) des bestehenden Containerlagers eine Beeinträchtigung im Bestand erfolgte. Da das Containerlager aufgegeben wird, ist bei der Realisierung des Planungsvorhabens nicht mehr von Erschütterungen innerhalb des Geltungsbereiches auszugehen.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (BP Nr. 92/21) wurden auch die Emissionen durch Schall, elektromagnetischer Strahlung und Erschütterung gutachterlich untersucht und es werden schalltechnische Maßnahmen getroffen, die gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet gewährleisten. Zudem erfolgte eine Untersuchung der elektromagnetischen Felder, die zu dem Ergebnis kam, dass die Grenzwerte gemäß 26. BImSchV in jeder Höhe eingehalten werden.

4.5 Denkmalschutz

Bodendenkmäler

Archäologische Fundstellen werden im Änderungsbereich 1 und im näheren Umfeld nicht vermutet. Auf die ungeachtet dessen nach Art. 8 DSchG bestehende Meldepflicht an das Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt bei evtl. zu Tage tragenden Bodenfunden wird hingewiesen.

Baudenkmäler

Nach dem Kartenwerk des Bay. Landesamt für Denkmalpflege gibt es keine Baudenkmäler im Plangebiet oder in der näheren Umgebung.

4.6 Wasser

Das Plangebiet befindet sich außerhalb jeglicher überschwemmungsgefährdeten Gebiete, daher besteht keine Hochwassergefahr. Gleichzeitig befindet es sich in einem der grundwasserreichsten Gebiete Deutschlands, die Grundwasserneubildung soll nicht verringert werden. Das Wasserwirtschaftsamt weist die Gemeinde mit Schreiben vom 21.07.2023 darauf hin, dass der Änderungsbereich 1 in einem Gebiet liegt, in dem eine Abgrenzung des wassersensiblen Bereichs nicht möglich ist, sodass es wie ein wassersensibler Bereiche zu behandeln ist.

4.7 Eingriff, Ausgleich

Grundsätzlich ist auch auf der Ebene der Flächennutzungsplanung die Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 18 BNatSchG zu betrachten.

Auf der Ebene des Bebauungsplanes Nr. 92/21 „Neues Mitterfeld“ erfolgte eine detaillierte Eingriffs-Ausgleichs-Untersuchung durch NRT Bürogemeinschaft Landschaftsarchitekten Stadtplaner Ingenieure (Fassung vom 10.10.2024). Im Parallelverfahren kann entsprechend auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung auf die Ergebnisse der verbindlichen Bauleitplanung zurückgegriffen werden.

Nach § 1a Abs. 3 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Teilbereiche des Änderungsbereich 1 im Westen und Norden des Geltungsbereiches sind nach Einschätzung des Landratsamtes München als Bereiche nach § 34 BauGB zu werten. Eine zusätzliche Beeinträchtigung von Natur und Landschaft ist hier nicht zu erwarten. Für diese Bereiche findet die bauplanungsrechtliche Eingriffsregelung keine Anwendung. Die restlichen Bereiche sind ohne Bebauungsplan als Bereiche nach § 35 BauGB zu werten. Grundsätzlich findet die Eingriffsregelung hier Anwendung. Im vorliegenden Fall sind diese Flächen jedoch bereits versiegelt bzw. überbaut und werden als Containerlagerfläche genutzt. Die kleinflächigen Grünflächen im Osten werden in der verbindlichen Bauleitplanung von Bebauung und Versiegelung freigehalten. Zudem werden durch den Bebauungsplan großflächig neue Grünflächen festgesetzt. Ein bauplanungsrechtlicher Ausgleich ist hierfür nicht notwendig.

Im Nordwesten des Änderungsbereichs 1 befindet sich auf dem Damm die festgesetzte Ausgleichsfläche ABP73/03 des benachbarten rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 73-03 „Unterföhring Süd, Straßäckerallee“. Aufgrund der verkehrstechnisch notwendigen Zufahrt nördlich des Sondergebietes kommt es hier auf 105 m² Fläche zu einer Überplanung der bestehenden Ausgleichsfläche („Ausgleich vom Ausgleich“). Der Ersatz für diese Ausgleichsfläche wird auf einer Teilfläche der Ausgleichsfläche Fl. Nr. 1135, Gemarkung Daglfing, Stadt München erbracht (Teilfläche hat eine Größe von 210 m²).

Alternativen

Nachdem es sich bei dem Planungsgebiet um die Umstrukturierung eines ehemaligen Betriebsgeländes handelt, das nun die Chancen auf eine großes Entwicklungspotential im Sinne der Innenentwicklung ermöglicht, wurden keine Alternativstandorte untersucht.

5. Änderungsbereich 4: Sondergebiet „Feuerwehr und Wohnen“

5.1 Planungserfordernis

Angesichts der anwachsenden Bevölkerung und entsprechenden Herausforderungen für die lokale Infrastruktur benötigt die Gemeinde Unterföhring ein neues, zentral gelegenes Feuerwehrgerätehaus sowie weitere bezahlbare Wohnungen. Der rechtskräftige Bebauungsplan 73/03 „Unterföhring Süd“ „Straßäckerallee“ wurde hierfür in einem Teilbereich als Quartier für ein Sondergebiet „Feuerwehr und

Wohnen“ geändert werden. Mit dem Bebauungsplan Nr. 73c/20 „Unterföhring Süd“ Straßäckerallee schaffte die Gemeinde Unterföhring die planungsrechtlichen Voraussetzungen nach § 13a BauGB und berichtigt im Rahmen der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes nun die Darstellung im Flächennutzungsplan.

5.2 Bestehende Situation

Lage

Der Änderungsbereich 4 erstreckt sich auf Flächen:

- westlich der Straßäckerallee (WA 38 im rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 73/03 „Unterföhring Süd“ Straßäckerallee),
- östlich der Münchner Straße und
- nördlich des WA 39 – WA 40 (im rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 73/03 „Unterföhring Süd“ Straßäckerallee).

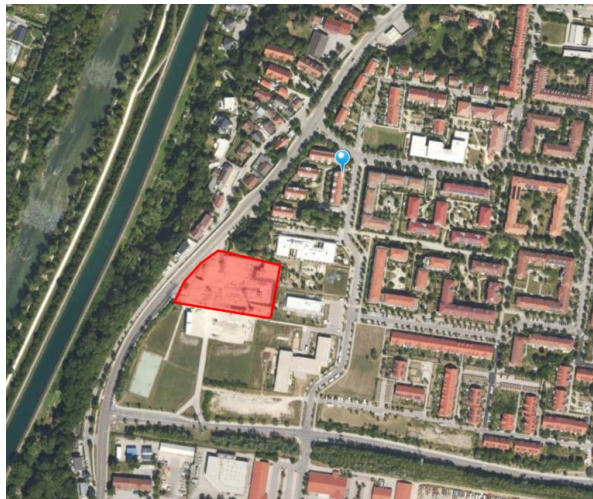


Abb.13: Luftbild, Änderungsbereich 4 rot markiert, ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas, © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 15.05.2023

Nutzung

Die Grundstücksflächen des Änderungsbereichs 4 waren bisher noch unbebaut und befinden sich im direkten Umfeld der Gemeinbedarfsflächen „Soziale Einrichtung“, nördlich angrenzend an öffentliche Grünflächen und südlich und östlich anschließend an künftige Wohnquartiere, die bisher noch nicht entwickelt sind.

Flora/ Fauna-Bestand

Innerhalb des Änderungsbereichs gibt es keine amtlich kartierten Biotopkartierung Bayern, keine geschützten Nass- oder Trockenstandorte nach Art. 17 der BayNatSchG oder Fundorte der Artenschutzkartierung Bayern.

Altlasten, Bodenschutz

Gemäß Altlasten- Bodenschutz und Dateninformationssystem des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (kurz ABUDIS) ist im Änderungsbereich 4 die Altlastenverdachtsfläche (Katasternummer 18400827) vermerkt. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung und im Zuge der Bauausführung des Neubaus Feuerwehrgerätehaus

mit Wohnnutzung erfolgte zwischenzeitlich bereits ein flächiger Eingriff (Gebäudeneubau, Außenanlagen, befestigte Flächen, Versickerungsanlagen etc.), bei dem alle schadstoffverdächtige Auffüllböden vollständig ausgehoben und entsorgt wurden. Das Büro mplan eG hat mit dem Bericht vom 27. November 2023 auf Basis der im Bericht dokumentierten Bodenanalysewerte den Antrag aus dem Altlastenkataster bereits beantragt. Es erfolgt keine Kennzeichnung eines Altlastenverdacht im Flächennutzungsplan im Änderungsbereich 4.

5.3 Planinhalte und neue Darstellung (Änderungsbereich 4)

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan sind die Flächen des Änderungsbereichs 4 als allgemeines Wohngebiet WA dargestellt sowie als öffentliche Grünfläche I Spielplatz. Dier erforderliche Berichtigung ergibt nun die neue Darstellung als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr und Wohnen“ (ca. 0,6 ha).



Abb.14: Ausschnitt aus der 1. Änd. des FNP- Änderungsbereich 4, i.d.F vom 14.05.2025, ohne Maßstab

5.4 Erschließung

Die Erschließung des Änderungsbereichs 4 erfolgt zu einem Teil über die Münchener Straße (Feuerwehreinsatz) und zu einem Teil über die Straßäckerallee.

5.5 Immissionsschutz

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans „Feuerwehr mit Wohnen“ wurde durch das Sachverständigenbüro Hoock & Partner, Landshut eine Schallausbreitungsberechnung zur Prognose der Lärmimmissionen durchgeführt und entsprechende Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

5.6 Denkmäler

Bodendenkmäler

Archäologische Fundstellen werden im Geltungsbereich und im näheren Umfeld nicht vermutet. Auf die ungeachtet dessen nach Art. 8 DSchG bestehende Meldepflicht an das Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt bei evtl. zu Tage tragenden Bodenfinden wird unter Nr. 12 im Teil B der Satzung hingewiesen.

Baudenkmäler

Nach dem Kartenwerk des bay. Landesamt für Denkmalpflege gibt es keine Baudenkmäler im Plangebiet oder in der näheren Umgebung.

5.7 Wasser

Oberirdische Gewässer, Hochwassergefahrenflächen/ Überschwemmungsgebiete sind im Geltungsbereich der Planung sowie in deren näherem Umfeld nicht anzutreffen.

5.8 Eingriff, Ausgleich

Für den Änderungsbereich 4 liegt bereits der rechtskräftige Bebauungsplan 73/03 „Unterföhring Süd“ Straßäckerallee vor. Darin wird das bestehende Baurecht für Wohnen geändert in Baurecht für ein Feuerwehrhaus mit 9 bezahlbaren Wohnungen (Sondergebiet). Das Bebauungsplanverfahren erfolgte gemäß § 13a BauGB. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden die umweltbezogenen abwägungserheblichen Belange sachgerecht dargestellt.

5.9 Alternativen

Da das o.g. Planungserfordernis ortsgebunden ist, wurden keine alternativen Standorte für diese Planung geprüft.

6. Änderungsbereich 5: Fläche für Gemeinbedarf „Wertstoffhof, Feuerwehrübungsplatz und Bauhof“

6.1 Planungserfordernis

Der Gemeinderat Unterföhring hat am 12.12.2019 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan BP Nr. 90/19 gefasst. Anlass für Aufstellung des ist die erforderliche Verlagerung des bisherigen Standorts des Bauhofs, da der Bauhof an der Münchner Straße den derzeitigen und zukünftigen Aufgaben nicht mehr gewappnet war und aufgrund von Platzmangel bereits Arbeitsbereiche und Lagerflächen über das Gemeindegebiet verstreut waren. Mit dem neuen Standort werden die verteilten Bereiche an einem Standort konzentriert. Der Bebauungsplan entwickelt sich gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan bezüglich der Art der Nutzung Gemeinbedarfsfläche.

Im Rahmen der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt lediglich die Berichtigung hinsichtlich der Zweckbestimmung.

6.2 Bestehende Situation

Lage

Der Änderungsbereich 5 befindet im Norden der Gemeinde Unterföhring, südlich der Bundesautobahn 99 und östlich des Mittleren-Isar-Kanals an der Birkenhofstraße. Südlich angrenzend liegt die Unterföhringer Kleingartensiedlung, im Südwesten der Wertstoffhof der Gemeinde Unterföhring. Westlich der Birkenhofstraße befindet sich am Mittleren-Isar-Kanal die Unterföhringer Kläranlage. An der nördlichen Seite des Planungsgebiets liegt eine Solare-Trocknungsanlage des Klärwerks. Ebenso nördlich befinden sich der Feuerwehrübungsplatz sowie die Bundesautobahn 99.



Abb:15: Luftbild mit Parzellenkarte, Änderungsbereich 5 rot markiert, ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas, © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 19.05.2023

Nutzung

Die Flächen des neuen Bauhofes wurden vorher ebenso wie die östlich angrenzenden Flächen überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzt. Der Änderungsbereich 5 ist nahezu eben.

Flora/ Fauna-Bestand

Im Änderungsbereich 5 befinden sich keine Schutzgebiete, keine geschützten Landschaftsbestandteile und keine geschützten Biotope.

Für den Änderungsbereich 5 wurde im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ein Artenschutzbeitrag (ASB) in der Fassung vom 23.10.2020 erarbeitet, der als Anlage dem Bebauungsplan beigefügt ist. Es erfolgten Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen), um die ökologische Funktion vom Eingriff betroffener Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu sichern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände erfolgte unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen (CEF-Maßnahmen):

1 ACEF: Anlage von Habitaten für die Zauneidechse

Vorab des Eingriffs sind auf den geplanten extensiven Wiesenbereichen im südlichen

Bereich des Fl. Nr. 877/2 und des östlichen Bereichs des Fl. Nr. 881 für die Zauneidechse Strukturelemente anzulegen. Hierbei sind auf dem Fl. Nr. 877/2 jeweils ein Fortpflanzungshabitat und ein Winterquartier und auf dem Fl. Nr. 881 sechs Fortpflanzungshabitate und zwei Winterquartiere vorgesehen.

2 ACEF: Herstellung eines Laichhabitats für Amphibien

Vorgezogener Ersatz des vorhandenen Laichgewässers durch die Anlage eines Ausweichhabitats in einem Größenverhältnis von mindestens 1:1 in dem geplanten extensiven Wiesenbereich. Als Lage für die Ausgleichsmaßnahmen ist der Bereich vorgesehen, der östlich an das geplante östliche Versickerbecken angrenzt. Zielarten des Laichgewässers, nach denen sich die konkrete Ausgestaltung des Laichgewässers richtet, sind Laubfrosch und Wechselkröte. Das anzulegende Laichgewässer soll so hergestellt werden, dass die Wassertiefe zwischen 10 cm und 60 cm variiert. Hierbei sollten die tiefen Bereiche mit 60 cm nur in der Mitte des Gewässers angelegt werden, so dass sich bei sinkendem Wasserstand das Wasser sammeln kann. Ebenfalls ist auf eine sehr flache Böschungsmodellierung zu achten, da dies ein rasches Erwärmen des Gewässers gewährleistet.

Altlasten, Bodenschutz

Für den Änderungsbereich 5 wurde im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ein Bericht zur orientierenden Altlastenuntersuchung vom 22.04.2020 durch das Grundbaulabor München erstellt und die empfohlenen Maßnahmen berücksichtigt.

6.3 Planinhalte und neue Darstellung (Änderungsbereich 5)

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist der Änderungsbereich 5 als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „*Feuerwehrrübungsplatz und Wertstoffhof*“ dargestellt. Die Berichtigung ergibt nun die neue Darstellung als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „*Wertstoffhof, Feuerwehrrübungsplatz und Bauhof*“. Das neue Bauhofgelände umfasst eine Größe von ca. 2 ha.

Die nachrichtliche Übernahme des regionalen Grünzuges, der Baubeschränkungszone der Bundesautobahn 99 und der Leitungstrasse bleiben unverändert.

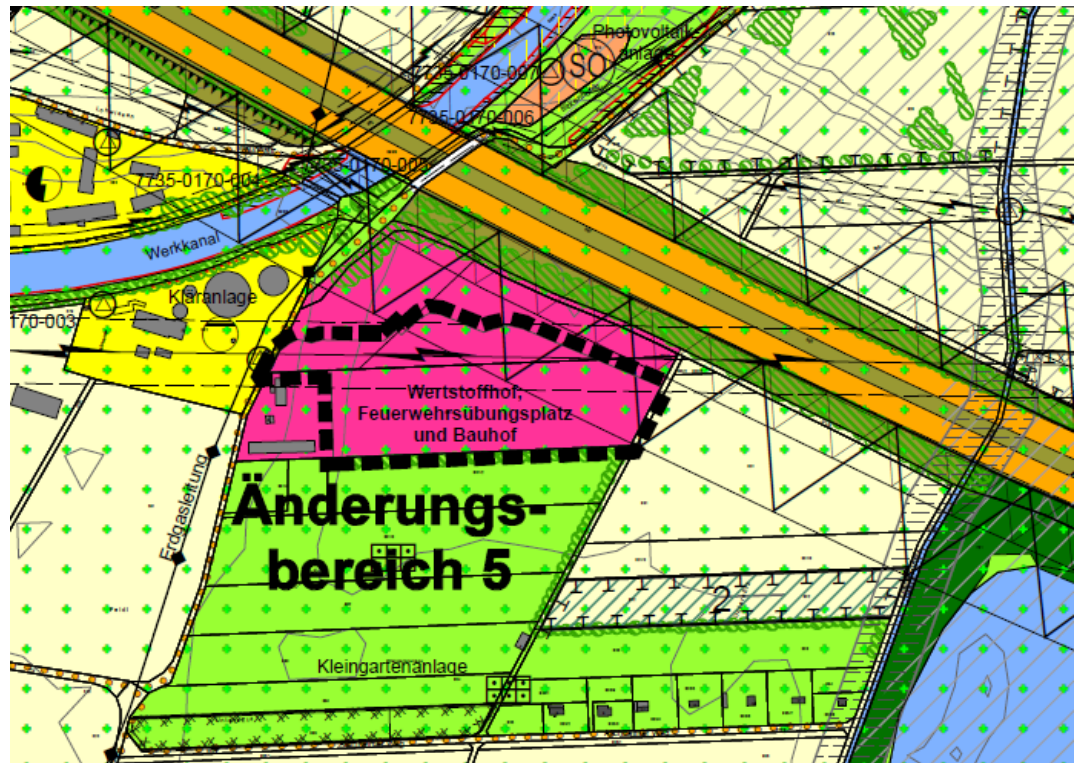


Abb.16: Ausschnitt aus der 1. Änd. des FNP- Änderungsbereich 5, i.d.F vom 14.05.2025, ohne Maßstab

6.4 Erschließung

Der Änderungsbereich 5 wird durch die Birkenhofstraße im Westen des Plangebiets verkehrlich erschlossen. Gemäß der Verkehrsuntersuchung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung vom 14.04.2020 durch die Planungsgesellschaft Stadt-Land-Verkehr konnte der Nachweis erbracht werden, dass der Neuverkehr des Neuen Bauhofs im vorhandenen Straßennetz abgewickelt werden kann.

6.5 Immissionsschutz

Zur Beurteilung der auf die Nachbarschaft einwirkenden Immissionen wurde im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ein schalltechnisches Gutachten der Möhler + Partner Ingenieure AG, München, Bericht 700-61 87 vom März 2020 erarbeitet, das den Nachweis erbrachte, dass durch den Betrieb des Bauhofs negative Auswirkungen für die schutzbedürftige Nachbarschaft ausgeschlossen werden können.

6.6 Denkmäler

Bodendenkmäler

Archäologische Fundstellen werden im Geltungsbereich und im näheren Umfeld nicht vermutet. Auf die ungeachtet dessen nach Art. 8 DSchG bestehende Meldepflicht an das Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt bei evtl. zu Tage tragenden Bodenfunden wird unter Nr. 12 im Teil B der Satzung hingewiesen.

Baudenkmäler

Nach dem Kartenwerk des bay. Landesamt für Denkmalpflege gibt es keine Baudenkmäler im Plangebiet oder in der näheren Umgebung.

6.7 Wasser

Im Änderungsbereich 5 befinden sich mit Ausnahme eines kleinen Weihers keine Oberflächengewässer. Gemäß Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete des Bayerischen Landesamtes für Umwelt befindet sich das Plangebiet weder im Umgriff von Überschwemmungsgebieten noch innerhalb eines wassersensiblen Bereichs. Trinkwasserschutzgebiete und Heilquellenschutzgebiete liegen gemäß Flächennutzungsplan ebenfalls nicht innerhalb des Geltungsbereichs. Mit Schicht- und Hangwasser ist aufgrund der topographischen Situation nicht zu rechnen.

6.8 Eingriff, Ausgleich

Der erforderliche Ausgleichsbedarf von 6.982m² wurde auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ermittelt und wird z.T. durch Flächen aus dem Ökokonto (2.178 m²) erbracht. Die noch fehlenden 4.804 m² werden auf Fl.Nr. 1143 (Teilfläche) auf Münchner Flur (Gemarkung Daglfing) nachgewiesen. Die Fläche befindet sich im Eigentum der Gemeinde Unterföhring. Entwicklungsziel für die gesamte Fl.Nr. 1143 ist: Herstellung einer artenreichen Wiese, einer Obstwiese und eines kleinen Feldgehölzes.

6.9 Alternativen

Im wirksamen Flächennutzungsplan (Fassung vom 10.04.2019) der Gemeinde Unterföhring wurde bereits eine entsprechend große Gemeinbedarfsfläche für diverse Einrichtungen zur Infrastruktur der Gemeinde vorgesehen. Demnach wurden bereits alternative Standorte auf der Ebene des Flächennutzungsplanes geprüft.

7. Aktualisierung der nachrichtlichen Übernahmen im überörtlichen Straßennetz: Umstufung M 3 zur St 2040 und der St 2053 zur M 13

Mit der Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr vom 16. Januar 2023 (Gz 42-4312.OB-7-39) werden die bisherige M 3 im Abschnitt 100, 120, 140 und 160 zur Staatstraße aufgestuft und Bestandteil der St 2340. Zeitgleich werden im Gegenzug die bisherigen, für den Durchgangsverkehr entbehrlichen Teilstrecken der St 2053 und den Abschnitten 300, 310, 330, und 340 0,000 bis Station 0,209 zur Kreisstraße M 13 abgestuft, im Abschnitt 340 von Station 0,209 bis Station 0,229 sogar zur Ortstraße der Gemeinde Unterföhring abgestuft. Folgende Abbildung zeigt die seit 31.01.2023 wirksame Klassifizierung im Straßennetz.

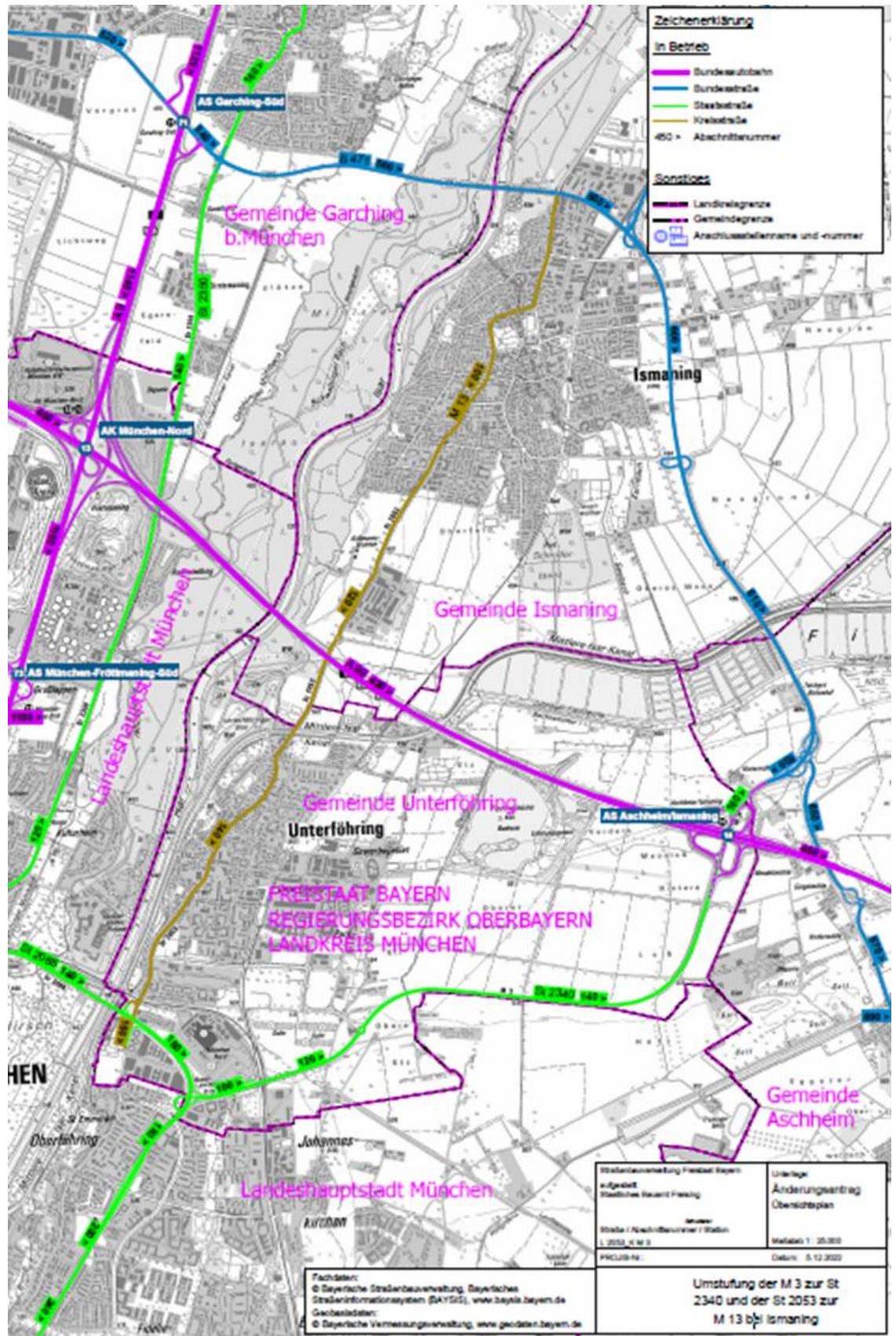


Abb. 17: Umfestung der M 3 zur St 2340 und der St 2053 zur M 13 bei Ismaning; © Bayerische Straßenbauverwaltung, Bayerisches Straßeninformationssystem (BAYSIS), Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung, 05.12.2022

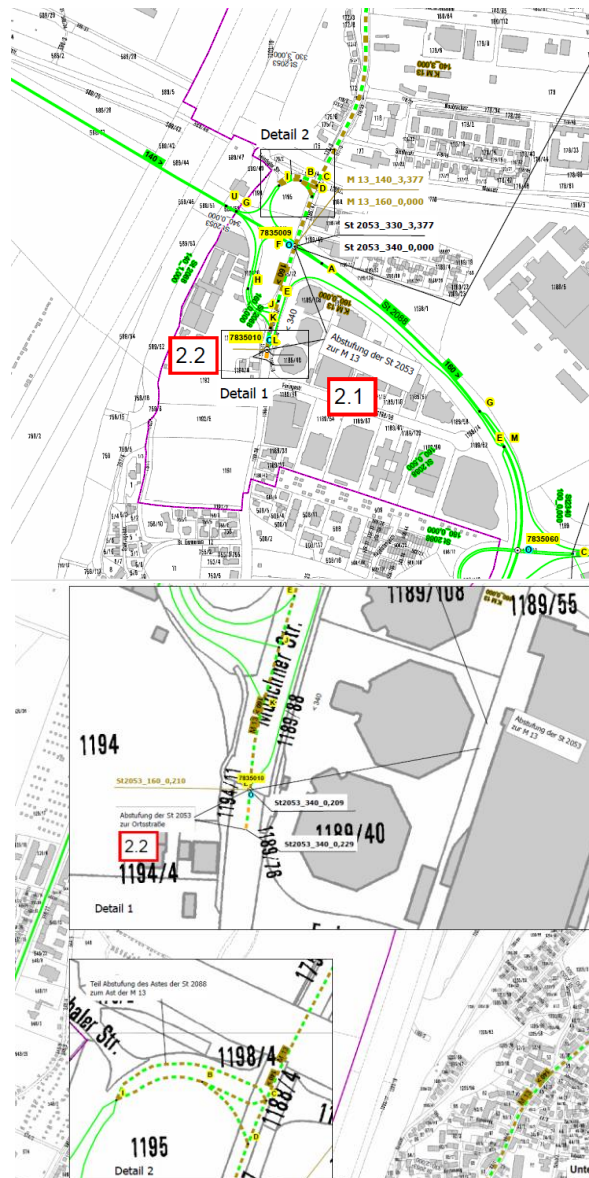


Abb. 18: Umstufung der St 2053 und M3; © Bayerische Straßenbauverwaltung, Bayerisches Straßeninformationssystem (BAYSIS), Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung, 22.10.2021

Im Rahmen der 1. Änderung erfolgt die Anpassung der Straßenklassifizierung gemäß der Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr vom 16. Januar 2023 und die Änderung der entsprechenden Anbauverbotszonen gemäß Art. 23 und 24 BayStrWG in der Plandarstellung des Flächennutzungsplanes.

8. Aktualisierung der nachrichtlichen Übernahmen der Schutzstreifen der 110-kV-Bahnstromleitungen (Freileitungen)

Im Rahmen der 1. Änderung erfolgt die Anpassung der Schutzstreifen der planfestgestellten 110-kV-Bahnstromleitung gemäß der Angaben der DB Energie GmbH vom 07.03.2025.

Die 110-kV-Bahnstromleitung muss mit den im Folgenden aufgeführten Schutzstreifen auf Dauer gewährleistet sein:

- zwischen Mast Nr. 1267 und 1268: Schutzstreifen beidseits von je 30 m bezogen auf die Leitungssachse (Schutzstreifenbreite gesamt: 60 m)
- zwischen Mast Nr. 1268 und 1269: Schutzstreifen beidseits von je 18 m bezogen auf die Leitungssachse (Schutzstreifenbreite gesamt: 36 m)
- zwischen Mast Nr. 1269 und 1270: Schutzstreifen beidseits von je 18 m bezogen auf die Leitungssachse (Schutzstreifenbreite gesamt: 36 m)
- zwischen Mast Nr. 1270 und 1271: Schutzstreifen beidseits von je 18 m bezogen auf die Leitungssachse (Schutzstreifenbreite gesamt: 36 m)
- zwischen Mast Nr. 1271 und 1272/1: Schutzstreifen beidseits von je 18 m bezogen auf die Leitungssachse (Schutzstreifenbreite gesamt: 36 m).

Im Bereich der Schutzstreifen ist mit Nutzungseinschränkungen bzgl. Bauwerken bzw. baulichen Anlagen (wie z.B. Gebäude, Wege, Straßen, Brücken, Verkehrs-, Entwässerungs-, Sport-, Freizeit-, Beleuchtungs-, Lärmschutz-, Signal-, Werbe-, Leitungs- Photovoltaik- und Bewässerungsanlagen sowie Lagerstätten, -halden, Tankstellen, Energiegewinnungsanlagen, Gasverteilungsanlagen usw.) und Bepflanzungen im Rahmen bestehender Dienstbarkeiten bzw. schuldrechtlicher Verträge zu rechnen. Für eine Spezifizierung der Einschränkungen sind konkrete Angaben über die geplanten Bauwerke bzw. baulichen Anlagen hinsichtlich ihrer Lage und Höhenentwicklung in Meter ü.NN (z.B. für Fahrbahnoberkanten, Erdoberkanten, Gebäudeoberkanten, Endwuchshöhen, Anlagenhöhen usw.) zwingend erforderlich. Die Standsicherheit der Masten muss gewahrt bleiben. Innerhalb eines Radius von 9 m um die jeweilige Mastmitte dürfen sich die Verhältnisse vor Ort nicht ändern (d.h. z.B. keine Abgrabungen, Aufschüttungen, Bohrungen, Lagerungen von Materialien, Bebauungen und Bepflanzungen, usw.). Die Zufahrt zu den Masten der o.g. 110-kV-Bahnstromleitung muss jederzeit für langsam fahrende Lkw uneingeschränkt gewährleistet sein. Einer Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern kann innerhalb des Schutzstreifens nur im Rahmen bestehender Dienstbarkeiten bzw. schuldrechtlicher Verträge zugestimmt werden. Die Endwuchshöhe der Pflanzungen darf daher – ausgehend vom bestehenden Geländeniveau - in der Regel 3,50 m nicht überschreiten. Im Übrigen gelten die Bestimmungen gemäß DIN VDE 0105 und DIN EN 50341 in der jeweils aktuellen Fassung.

Gemeinde

Unterföhring, den

.....
Erster Bürgermeister, Andreas Kemmelmeier