

Gemeinde	Unterföhring Lkr. München
Bauleitplan	1. Änderung Flächennutzungsplan Teil B
Planung	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
Bearbeitung	Bauer
Aktenzeichen	UNF 1-39
Datum	14.05.2025 (Feststellungsbeschluss)

1. Änderung – Teil B mit den Änderungsbereichen:

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

Zusammenfassende Erklärung

gemäß § 6a Abs. 1 BauGB

1. Vorbemerkung

Die 1. Änderung - Teil A - Sachlicher Teilflächennutzungsplan „Windenergie“ wurde mit Gemeinderatsbeschluss vom 7.11.2024 eingestellt. Die 1. Änderung - Teil B umfasste ursprünglich folgende Änderungsbereiche:

- 1) Sondergebiet und Wohnbaufläche - „Neues Mitterfeld“
- 2) Sondergebiet 1 „Energiebereitstellung mit besonderer Förderung erneuerbarer Energien“ und Sondergebiet 2 „Umspananlage“
- 3) Fläche für Versorgungsanlage: Stützheizwerk GEOVOL
- 4) Sondergebiet „Feuerwehr und Wohnen“
- 5) Fläche für Gemeinbedarf „Wertstoffhof, Feuerwehrübungsplatz und Bauhof“.

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 2 (Sondergebiet 1 „Energiebereitstellung mit besonderer Förderung erneuerbarer Energien“ und Sondergebiet 2 „Umspananlage“) und Änderungsbereich 3 (Fläche für Versorgungsanlage: Stützheizwerk GEOVOL) künftig als Teil C der 1. Änderung weiterzuführen. Die 1. Änderung - Teil B umfasst somit folgende Änderungsbereiche:

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

Änderungsbereich: „Neues Mitterfeld“ Sondergebiet und Wohnbaufläche

Einer der Anlässe der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes Teil B 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 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. 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.

Änderungsbereich: Sondergebiet „Feuerwehr und Wohnen“

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, der Bau ist bereits erfolgt, die Darstellungen im Flächennutzungsplan wird im Rahmen der 1. Änderung Teil B hierfür nun berichtigt.

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

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 Teil B wird nun die bisherige Zweckbestimmung für die Fläche für Gemeinbedarf von „Feuerwehrübungsplatz, Wertstoffhof“ ergänzt bzw. geändert in die Zweckbestimmung „Wertstoffhof, Feuerwehrübungsplatz und Bauhof“.

2. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Gemeinde hat im Rahmen der jeweiligen verbindlichen Bauleitplanverfahren Umweltprüfungen durchführen lassen. Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung kann auf die Ergebnisse der verbindlichen Bauleitplanung zurückgegriffen werden. Die Ergebnisse der Untersuchungen wurden in der Planung berücksichtigt und im Umweltbericht zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes Teil B dokumentiert.

Änderungsbereich: „Neues Mitterfeld“ Sondergebiet und Wohnbaufläche

Der Änderungsbereich umfasst das erheblich vorbelastete, ehemalige gewerblich genutzte Gelände der KIESA Quetschwerk GmbH & Co. Betriebs-KG.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wurden die schalltechnischen Auswirkungen untersucht, sowie eine flächendeckende Erhebung der Biotop-/ Nutzungstypen gemäß Biotopwertliste zur Anwendung der BayKompV durchgeführt. Die Auswirkungen auf europäisch geschützte Arten wurden im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) geprüft. Unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen sind keine artenschutzrechtlichen Konflikte durch das Vorhaben zu erwarten. Die geplante Umnutzung der gewerblich genutzten Fläche in ein Wohngebiet bzw. Sondergebiet schafft auch hochwertigere Freiflächen durch die Entsiegelung und durch neue Grünverbindungen, somit wird die Wohn- und Aufenthaltsqualität aufgewertet. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wurde ein integriertes Regenwasser- und Starkregenkonzepts erarbeitet, dass eine vollständige oberflächennahe oder unterirdische Rückhaltung, Nutzung, Verdunstung und Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers vorsieht. Für Eingriffe auf Flächen des Änderungsbereichs, welche nach § 34 und § 35 BauGB zu werten sind, ist kein bauplanungsrechtlicher Ausgleich notwendig.

Im Nordwesten des Änderungsbereichs kommt es zu einer Inanspruchnahme eines Teils der Ausgleichsfläche ABP73/03 des benachbarten rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 73-03 „Unterföhring Süd, Straßäckerallee“. Somit ist ein „Ausgleich vom Ausgleich“ zu leisten. Dieser Ersatz (210 m²) erfolgt auf einer externen Ausgleichsfläche auf Fl.Nr. 1135 (Teilfläche), Gemarkung Daglfing.

Änderungsbereich: Sondergebiet „Feuerwehr und Wohnen“

Der Änderungsbereich Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr und Wohnen“ ist durch angrenzende Nutzungen im Norden, Osten und Westen bereits vorbelastet, im Süden grenzen noch unbebaute künftige Wohnquartiere an. Mit der Realisierung des Bauvorhabens werden bisher noch unbebaute Flächen überbaut und großflächig versiegelt. Die großflächige Versiegelung und Unterbauung des Feuerwehrhofs verhindert die Versickerung des Niederschlagswassers und Wiederaufführung zum Grundwasser. Dies wird kompensiert durch die

Anlage von Rigolen. Kleinstklimatisch kann die Versiegelung zur Aufheizung führen, die aber durch den geplanten Grünbestand an den Rändern im Norden, Süden und Westen sowie der großflächigen Dachbegrünung kompensiert wird. Aufgrund der Nutzung als Sondergebiet „Feuerwehr und Wohnen“ sind vermehrte Verkehrsaufkommen und Lärmimmissionen zu erwarten. Die verbindliche Bauleitplanung setzt hierfür Gebäudefiguration und Positionierungen fest, damit sich die Auswirkungen nach Osten und Süden hin in Grenzen halten. Das neue Feuerwehrgerätehaus mit Wohnnutzung, wird so konzipiert, dass die künftig anfallenden lärmrelevanten Arbeitsvorgänge der Feuerwehr sich weitestgehend (abgesehen von den Fahrbewegungen der Feuerwehr) im Inneren des Gebäudes abspielen. Insgesamt kann von einer Mehrbelastung mit Lärm- und Schadstoffimmissionen ausgegangen werden. Das Orts- und Landschaftsbild wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung neu geordnet. Durch die Wiederherstellung der Baum- und Gehölzstruktur entlang der Münchner Straße und die Stärkung einer Grünausstattung wird der Eingriff in das Landschaftsbild gemindert. Ein neues Ortsbild zur Münchner Straße wird entstehen. Das Bebauungsplanverfahren erfolgte gemäß § 13a BauGB.

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

Dieser Änderungsbereich ist durch die angrenzenden Nutzungen (solare Schlammtrocknung, Feuerwehrübungsplatz und Steinelager) bereits vorbelastet. Beim bisherigen Steinelager befindet sich ein kleiner Tümpel, der durch die Baumaßnahme überbaut wird sowie eine Gehölzsukzession auf einem rd. 4 m hohen Wall. Durch die grünordnerischen Festsetzung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird die Beeinträchtigung der einzelnen Schutzgüter als "mittel" eingestuft. Maßgeblich hierfür ist eine qualifizierte und großflächige Eingrünung im Osten, aber auch nach Norden zur solaren Schlammtrocknung. Um Auswirkungen hoher Erheblichkeit auf das Schutzgut Arten und Lebensräume zu vermeiden, wird der bisherige Tümpel (Amphibienvorkommen) beim Steinelager des Wertstoffhofes 1:1 im Osten des Geltungsbereichs wiederhergestellt. Zusätzlich wird ein Zauneidechsen-Habitat im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zur Verfügung gestellt. Der naturschutzrechtliche Ausgleich wird extern auf den gemeindeeigenen Ökokontoflächen Fl. Nr. 680, 692, 838, 1004 (jeweils Teilfläche) zur Verfügung gestellt. Die noch fehlenden 4.804 m² werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung BP Nr.90/19 auf dem Grundstück Fl.Nr. 1143 Münchner Flur (Gemarkung Daglfing) nachgewiesen.

3. Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden

Die 1. Änderung Teil B wurde im Regelverfahren gemäß der §§ 3 und 4 BauGB durchgeführt. Die zentralen Stellungnahmen der frühzeitigen bzw. förmlichen Beteiligung sowie deren Behandlung im Verfahren werden im Folgenden aufgeführt.

- Das Landratsamt München – Bauen - Baurecht, Denkmalschutz und Raumordnungsrecht bat zum 2. Verfahrensschritt den Unterlagen einen Umweltbericht beizulegen. Dies wurde berücksichtigt
- Das Landratsamt München – Naturschutz, Erholungsgebiete Landwirtschaft und Forsten (uNB) wies darauf hin, dass es im Änderungsbereich: Sondergebiet „Feuerwehr und Wohnen“ zu einer Inanspruchnahme eines Teils der Ausgleichsfläche ABP73/03 des benachbarten rechtsverbindlichen BPlans Nr. 73/03 „Unterföhring Süd, Straßäckerallee“ kommt und hierfür ist ein „Ausgleich vom Ausgleich“ zu leisten ist. Der Ersatz von 210 m² erfolgt auf einer Teilfläche der Fl.Nr. 1135, Gemarkung Daglfing. Die städtebauliche Begründung und der Umweltbericht wurden hierzu ergänzt.

- Das Landratsamt München – Immissionsschutz und staatliches Abfallrecht wies darauf hin, dass auf den Änderungsbereich: „Neues Mitterfeld“ nicht nur Verkehrs- und Gewerbelärm einwirken, sondern auch z. B. das im Süden befindliche MHKW sowie ggf. das unmittelbar östlich per Bebauungsplan festgesetzte Gebiet für Sportanlagen (bei Realisierung) und im Nahbereich von Gleisanlagen auch das Thema Erschütterungen eine Rolle spielen. Dies wurde berücksichtigt und die gesamte Änderungsfläche wurde in der Plandarstellung mit dem Planzeichen Nr. 15. 6 - Anlage zur Planzeichen-Verordnung – umrandet Die städtebauliche Begründung wurde um Aussagen ergänzt, dass auf das Plangebiet verschiedene Emittenten (vorwiegend Verkehrslärm, aber auch gewerbliche/industrielle Emittenten, ggf. Sport" und Freizeitlärm) in unterschiedlichen Bereichen einwirken. Die entsprechenden Gutachten wurden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung erstellt.
- Die Bayernwerk Netz GmbH wiesen auf aktualisierte Angaben der Schutzstreifen der planfestgestellten 110-kV-Bahnstromleitung hin sowie auf eine aktualisierte Angabe der vorhandenen Transformatorenstationen. Die Aktualisierung der nachrichtlichen Übernahme der Schutzstreifen und der Transformatorenstationen in der Plandarstellung wurde durchgeführt und die Begründung ergänzt.
- Die Gemeinde Ismaning bat um ergänzende Angaben zur Zahl der geplanten Wohneinheiten im Änderungsbereich „Neues Mitterfeld“. Dies wurde berücksichtigt und die städtebauliche Begründung ergänzt.

4. Alternative Planungsmöglichkeiten

Alternative Planungsmöglichkeiten wurden nicht in Betracht gezogen.

Änderungsbereich: „Neues Mitterfeld“ Sondergebiet und Wohnbaufläche: 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.

Änderungsbereich: Sondergebiet „Feuerwehr und Wohnen“: Die Lage innerhalb der Gemeinde Unterföhring, die Verkehrsgunst sowie die ausreichende Grundstücksgröße sprachen für die Eignung des Standortes für ein neues Feuerwehrgerätehaus mit Wohnnutzung in den Obergeschossen.

Änderungsbereich: Fläche für Gemeinbedarf „Wertstoffhof, Feuerwehrübungsplatz u. Bauhof“: Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (Fassung vom 10.04.2019) der Gemeinde Unterföhring ist der Änderungsbereich bereits als Teil einer Gemeinbedarfsfläche dargestellt. Demnach wurden bereits alternative Standorte im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes geprüft. Im Rahmen der 1. Änderung wird nun die Zweckbestimmung der Gemeinbedarfsfläche für den neuen Bauhof konkretisiert.

Gemeinde

Unterföhring, den

.....
Erster Bürgermeister, Andreas Kemmelmeier