



Gemeinde Unterföhring
LANDKREIS MÜNCHEN

Entwurf
Stand: 26.06.2025

Bebauungsplan Nr. 72c „Neubuchstraße“

als vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan umfasst die innerhalb des gekennzeichneten Geltungsbereiches liegenden Flurstücke mit den Nrn.: 178/5, 178/53, 178/55, 178/56, 178/57, 178/58, 178/59, 178/66, 178/67, 178/68, 178/69, 178/70, 178/71, 178/72, 178/73, 178/80, 178/81, 178/82, 178/83, 178/84, 178/85, 178/86, 178/87, 178/88, 178/89 und 178/90 sowie Teilflächen der Flurstücke mit den Nrn. 178/50, 178/52, 178/54 der Gemarkung Unterföhring.

Die Gemeinde Unterföhring erlässt aufgrund des § 10 in Verbindung mit den §§ 1, 1a, 2, 3, 4, 8, 9 und 12 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 11 des Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 72c „Neubuchstraße“ mit integriertem Grünordnungsplan als Satzung.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 72c „Neubuchstraße“ ersetzt innerhalb seines Geltungsbereiches die rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 72a/10 und Nr. 72/03 vollständig.

in der Fassung vom

als Satzung vom



Gemeinde Unterföhring

Münchner Straße 70
85774 Unterföhring

Tel.: 089 95081 - 0

Mail: info@unterfoehring.de

Lage Vorhabenbezogener Bebauungsplan
Nr. 72c „Neubuchstraße“ - **rot** - ohne Maßstab!

Begründung

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 72c „Neubuchstraße“

INHALTSVERZEICHNIS

A	Begründung	4
A.1	Anlass der Planung	4
A.2	Innenentwicklung	4
A.3	Verhältnis zu anderen Bebauungsplänen	5
A.4	Verfahrensart	5
A.5	Bestandsaufnahme und Bewertung	6
A.5.1	Lage und Größe des Planungsgebietes	6
A.5.2	Besitzverhältnisse	7
A.5.3	Planerische Vorgaben und rechtliche Ausgangslage	7
A.5.4	Städtebau, Orts- und Landschaftsbild	11
A.5.5	Boden und Versiegelung	12
A.5.6	Klima	13
A.5.7	Altlasten	13
A.5.8	Gewässer und Starkregen	13
A.5.9	Erschließung und technische Infrastruktur	14
A.5.10	Denkmalschutz	15
A.5.11	Naturraum	16
A.5.12	Schutzgebiete und Biotopfunktion	16
A.5.13	Geschützte Arten	16
A.5.14	Lärm	17
A.5.15	Erschütterungen	17
B	Planungsbericht - Ziele der Planung	18
B.1	Ziele der Planung	18
B.2	Bebauungsplankonzept	19
B.2.1	Städtebauliches und architektonisches Konzept	19
B.2.2	Art der baulichen Nutzung	20
B.2.3	Maß der baulichen Nutzung	20
B.2.4	Überbaubare Grundstücksfläche	23
B.2.5	Höhenentwicklung	24
B.2.6	Dachgestaltung	26
B.2.7	Nebenanlagen	27
B.2.8	Einfriedungen	27
B.2.9	Werbeanlagen	27
B.2.10	Geländemodellierung	28
B.2.11	Tiefgaragen, Stellplätze, Zu- und Ausfahrten	28
B.2.12	Fahrradstellplätze	30
B.3	Erschließung	30
B.4	Grünordnung	32
B.5	Artenschutz	34
B.6	Immissionsschutz (Lärm)	35
B.7	Immissionsschutz (Erschütterungen)	39
B.8	Immissionsschutz (Blendung)	39
B.9	Versickerung / Regenwasserkonzept	39
B.10	Energiekonzept	40
B.11	Naturschutzrechtliche Ausgleichsregelung	41
B.12	Klimaschutz und Klimaadaptation	43
B.13	Sozialgerechte Bodenordnung	44

Gemeinde Unterföhring

B.14	Wesentliche Auswirkungen der Planung	45
B.15	Flächenbilanz	45
C	Umweltbericht	45
D	Zusammenfassende Erklärung	45

Planung

WÜSTINGER RICKERT

Architekten und Stadtplaner PartGmbH

Nußbaumstr. 3

83112 Frasdorf

Tel: 08052 956807-0

info@wuestinger-rickert.de

Projektnummer: 1292

Gutachten und Anhang

Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), 02.06.2025; Jestaedt +Partner; 36 Seiten

Kartierbericht Fauna & Flora, Oktober 2024; Natur Perspektiven; 43 Seiten

Kartierung von Wildbienen, Oktober 2024; Erwin Scheuchl, Daniel Schanz; 11 Seiten

Bodengutachten, AZ. 04109G3-kh/ks vom 25.08.2010; Dr.-Ing. A. Schubert; 12 Seiten + Anhänge

Hydrogeologisches Gutachten, AZ. 04109W-kh vom 23.09.2010; Dr.-Ing. A. Schubert; 12 Seiten + Anhänge

Immissionsgutachten, Bericht 23129-GU01-V03; 16.07.2025; Kurz + Fischer GmbH; 44 Seiten + Anhänge

Erschütterungsgutachten, Bericht 23129-GU02-V02; 18.12.2024; Kurz + Fischer GmbH; 21 Seiten + Anhänge

Verkehrsuntersuchung, Dezember 2024, Ergänzung Juni 2025, Gevas Humberg & Partner, 52 Seiten

Gutachten Regenwasserkonzept; 23.07.2025; Henning Larsen GmbH; 31 Seiten

Lichttechnische Untersuchung; Bericht Nr. 770-03106, 24.07.2025; Möhler + Partner Ingenieur GmbH; 22 Seiten

Naturschutzfachliches Aufwertungspotenzial auf dem Flurstück 1121 in der Gemeinde München, Gemarkung Untermenzing; 21.07.2025; Jestaedt+Partner; 13 Seiten

Umweltbericht, 26.06.2025, Jestaedt+Partner,, 33 Seiten

A Begründung

A.1 Anlass der Planung

Der Vorhabenträger, die Bayerische Hausbau Projektentwicklung GmbH (nachfolgend Vorhabenträger genannt), ist mit dem Antrag an die Gemeinde Unterföhring herangetreten, den hier gegenständlichen Geltungsbereich im Hinblick auf eine Wohnnutzung mit einzelnen ergänzenden Nutzungen (allgemeines Wohngebiet) zu entwickeln.

Unterföhring grenzt direkt nördlich an die stark wachsende Landeshauptstadt München an. Somit ist auch in Unterföhring die Nachfragen nach (insbesondere bezahlbarem) Wohnraum sehr hoch. In Ergänzung zum direkt nördlich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „neues Mitterfeld“ sollen im hier gegenständlichen Geltungsbereich ca. 190 neue Wohnungen für ca. 440 neue Einwohner*innen geschaffen werden, um dieser hohen Nachfrage zu begegnen. Insbesondere sollen auch geförderte Wohnungen entstehen. Dies entspricht den Zielsetzungen der Gemeinde Unterföhring.

Um für die angestrebte Entwicklung eine hohe städtebauliche und architektonische Qualität, einen den gemeindlichen Zielstellungen angemessenen Wohnungsmix sowie einen angemessenen Umgang mit den Vorprägungen der Umgebung (z.B. Lärm) im Detail sicherstellen zu können, soll der Bebauungsplan als Vorhabenbezogener Bebauungsplan nach §12 BauGB aufgestellt werden.

Um diese Entwicklung zu ermöglichen, hat der Vorhabenträger eine Antrag nach § 12 Abs. 2 Satz 1 BauGB auf Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplan für diesen Bereich gestellt.

Diesem Antrag folgend, wurde am 12.10.2023 durch den Gemeinderat der Gemeinde Unterföhring die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens, mit dem Ziel der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 72c „Neubuchstraße“ nach §12 BauGB beschlossen.

Auf Basis der vorliegenden Vorhabenplanung wurde der hier gegenständliche vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Grünordnung entwickelt.

Die Gebäude des Entwurfes organisieren sich um einen westlichen gelegenen, weitgehend geschlossen Hof und einen östlichen, zur Neubuchstraße offenen Erschließungshof. Im Osten an den Erschließungshof angrenzend ist eine Kindertagesstätte vorgesehen. Im Übrigen ist ausschließlich Wohnen geplant.

A.2 Innenentwicklung

Gemäß § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB hat die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung zu erfolgen.

Der im Rahmen des hier gegenständlichen Bebauungsplans betroffene Bereich liegt im weiteren Sinne innerhalb des Siedlungsgefüges an einer bestehenden Erschließung. Insbesondere ist der Bereich heute bereits durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan überplant (Mischgebiet), welcher jedoch bisher nicht realisiert wurde.

Somit handelt es sich bei dem hier gegenständlichen Bebauungsplan im weiteren Sinne um eine Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne des § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB. Zwar ist der Geltungsbereich heute noch nicht bebaut, es handelt sich jedoch im planungsrechtlichen Sinne auch nicht mehr um unbebauten Außenbereich.

Eine Umwandlung von landwirtschaftlichen Flächen oder Wald in Bauland ist nach § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB zu begründen. Insbesondere sind die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu prüfen. Im Rahmen des hier gegenständlichen Bebauungsplans werden weder landwirtschaftliche Flächen noch Wald überplant.

A.3 Verhältnis zu anderen Bebauungsplänen

Für den hier gegenständlichen Geltungsbereich liegt heute im Norden der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 72a/10 und im Süden der Bebauungsplan Nr. 72/03 vor.

Innerhalb des hier gegenständlichen Geltungsbereichs ersetzt der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 72c „Neubruchstraße“ die beiden rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 72a/10 und Nr. 72/03 vollständig.

A.4 Verfahrensart

Da durch den Bebauungsplan ein konkretes Vorhaben des Planungsbegünstigten welches bereits vorliegt ermöglicht werden soll, wird der Bebauungsplan als Vorhabenbezogener Bebauungsplan nach §12 BauGB aufgestellt. Somit kann im Rahmen des Planes vor dem Hintergrund des herausfordernden Umfelds der mit zwei Bahnstrecken in Erweiterung der bestehenden Wohnbebauung ein auch im Detail angemessenes Planungskonzept gesichert werden.

Nach §12 Abs. 4 BauGB werden teile der nördlichen bereits bestehenden Neubruchstraße (westlich) und die südlichen Ausgleichsflächen des Ur-Bebauungsplans welche außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplans liegen in den Bebauungsplanumgriff mit aufgenommen.

Im Norden besteht bereits eine öffentliche Straßenverkehrsfläche. Der bestehende Wendehammer und das westlich angrenzende Stück der Straße muss jedoch für das Vorhaben geändert bzw. neu errichtet werden. Nur ganz im Westen kann ein Teil der bestehenden Straße unverändert genutzt werden. Somit bedarf es für diesen Bereich keiner neuen Eingriffe und keiner Regelungen durch den Vorhaben- und Erschließungsplan. Eine Aufnahme in den Bebauungsplan ist jedoch notwendig, um auf bauplanungsrechtlicher Ebene eine abgeschlossene Erschließung zu sichern.

Im Süden sind Flächen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft nach §12 Abs. 4 BauGB in den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit einbezogen, jedoch nicht im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans. Diese Flächen waren bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 72/03 als Ausgleichsflächen überplant. Jedoch ergibt sich durch den hier gegenständlichen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan ein neuer Flächenzuschnitt. Die geplante Bebauung greift in diese Ausgleichsflächen ein. Um hier eine in sich stimmige und abgeschlossene Gesamtplanung zu erhalten, werden diese Flächen in den Bebauungsplanumgriff mit aufgenommen. Darüber hinaus ist diese Fläche Teil der gesamtheitlichen Ausgleichsermittlung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Die Fläche ist bereits in Teilen hergestellt. Neu hinzu kommt hier lediglich eine CEF-Maßnahme für die Haselmaus sowie Saumbereiche. Diese wird festgesetzt und deren Durchführungsverpflichtung über den Durchführungsvertrag gesichert. Eine Aufnahme in den Vorhaben- und Erschließungsplan ist somit nicht erforderlich.

A.5 Bestandsaufnahme und Bewertung

A.5.1 Lage und Größe des Planungsgebietes

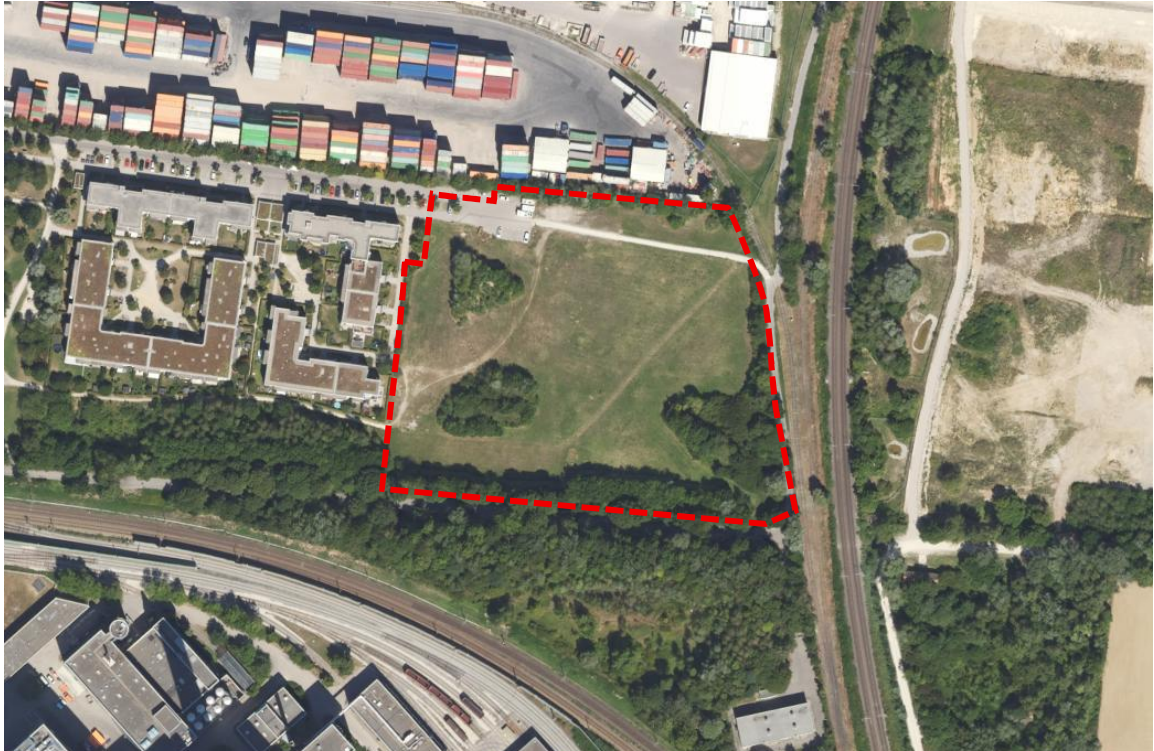


Abb. 1: Lage Bebauungsplanumgriff - rot - ohne Maßstab!

Das Planungsgebiet liegt südlich des Ortszentrums der Gemeinde Unterföhring. Es wird im Norden durch die Neubruchstraße und im Süden durch die Moosstraße begrenzt. Im Osten wird das Gebiet durch eine Bahnlinie der S-Bahn zum Münchner Flughafen, im Westen durch Wohnbebauung begrenzt.

Das Planungsgebiet umfasst die Flurstücke mit den Nrn. 178/5, 178/53, 178/55, 178/56, 178/57, 178/58, 178/59, 178/66, 178/67, 178/68, 178/69, 178/70, 178/71, 178/72, 178/73, 178/80, 178/81, 178/82, 178/83, 178/84, 178/85, 178/86, 178/87, 178/88, 178/89 und 178/90 sowie Teilflächen der Flurstücke mit den Nrn. 178/50, 178/52, 178/54 der Gemarkung Unterföhring.

Der Vorhabenbereich umfasst mit Ausnahme von FlSt.-Nr. 178/66 sowie Teilflächen der FlSt.-Nrn. 178/50, 178/52, 178/54 und 178/58, die identischen Flurstücke bzw. Teilflächen.

Die nicht im Vorhabenbereich enthaltenen Teile des Geltungsbereichs des Bebauungsplans werden nach § 12 Abs. 4 BauGB in den Umgriff mit aufgenommen. Der gesamte Geltungsbereich umfasst ca. 23.803 m².

Der Vorhabenbereich hat eine Größe von ca. 14.918 m².

A.5.2 Besitzverhältnisse

Mit Ausnahme der bestehenden und geplanten öffentlichen Straßenverkehrsflächen befindet sich der gesamte Vorhabenbereich im Eigentum des Vorhabenträgers.

Die öffentlichen Straßenverkehrsflächen befinden sich im Eigentum der Gemeinde Unterföhring.

Der Vorhabenträger verfügt bei Satzungsbeschluss des hier gegenständlichen Bebauungsplans entsprechend der Notwendigkeiten eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans über sämtliche, im Rahmen des Vorhabenbereiches befindlichen Grundstücke.

A.5.3 Planerische Vorgaben und rechtliche Ausgangslage

Landesentwicklungsprogramm Bayern

Nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern befindet sich Unterföhring im Verdichtungsraum um das Oberzentrum München. Aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern sind für die hier gegenständliche Planung insbesondere folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) von Belang:

(Deren Würdigung durch den Bebauungsplan ist den einzelnen Zielen jeweils kursiv und grau hintenangestellt.)

1.1.1 (Z): In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiterzuentwickeln.
(...)

1.1.1 (G): Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden.

-> Schaffung von Wohnraum und einer Kindertagesstätte

1.1.3 (G): Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.

-> möglichst kompakte Bebauung an bestehender Erschließung auf bestehendem Bauland

2.2.7 (G): Die Verdichtungsräume sollen so entwickelt und geordnet werden, dass

- 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 entgegengewirkt wird,
- ausreichend Gebiete für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung erhalten bleiben.

- (...)

-> Umnutzung von bestehendem Bauland in direktem Siedlungszusammenhang

- 3.2 (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.
 -> *Umnutzung von bestehendem Bauland in direktem Siedlungszusammenhang*
- 3.3 (G): Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.
 -> *Umnutzung von bestehendem Bauland in direktem Siedlungszusammenhang*
- 8.3 (Z): Kinderbetreuungsangebote, Allgemeinbildende Schulen einschließlich der Versorgung mit Ganztagsangeboten, Berufliche Schulen, Einrichtungen der Erwachsenenbildung sowie Sing- und Musikschulen sind in allen Teilräumen flächendeckend und bedarfsgerecht vorzuhalten.
 -> *Schaffung einer Kindertagesstätte*

Regionalplan 14 (RP 14)

Im gültigen Regionalplan für die Region 14 (München) ist Unterföhring als Grundzentrum und, raumstrukturell, als Hauptsiedlungsbereich dargestellt. Die Gemeinde Unterföhring liegt im Landschaftsraum Nr. 07 Erdinger Moos/Freisinger Moos (Nördliche Münchner Ebene) und grenzt an die regionalen Grünzüge Isartal (9) und Grüngürtel München-Nordost (12).

Das Planungsgebiet selbst, wie auch die angrenzenden Flächen sind als Bereiche, die für die Siedlungsentwicklung besonders in Betracht kommen, dargestellt. Südlich ist eine bestehende Eisenbahnstrecke mit Ausbauabsichten dargestellt, östlich ist eine S-Bahnstrecke mit Ausbauabsichten dargestellt.

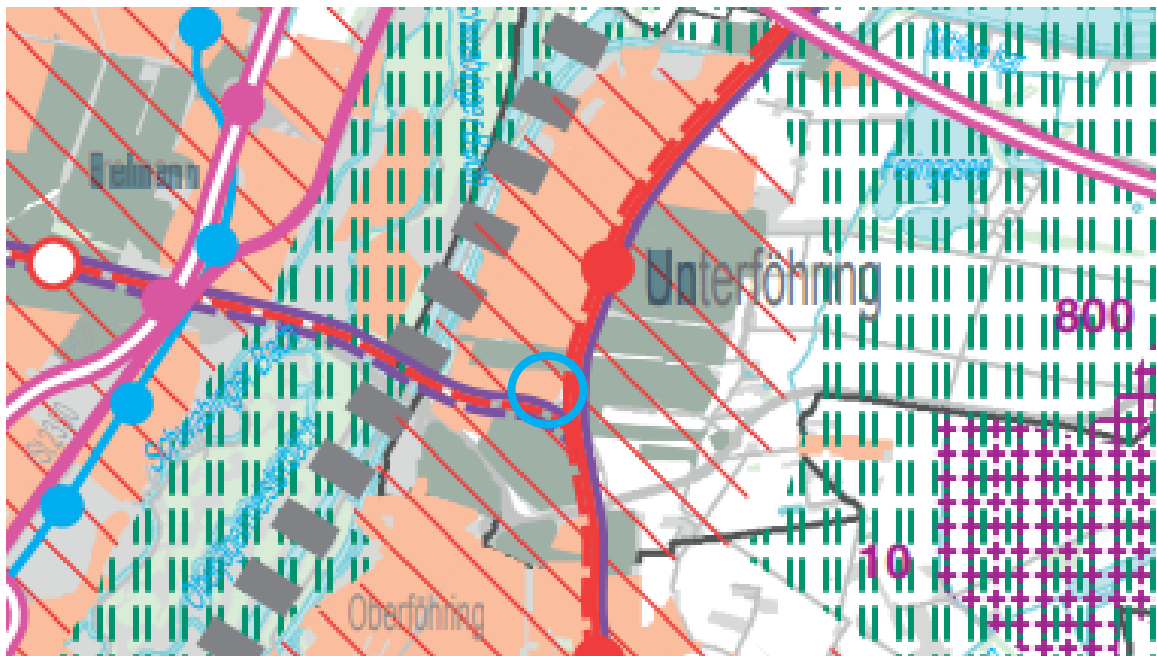


Abb. 2: Ausschnitt Regionalplan 14 Karte 2 - ohne Maßstab! – Planungsbereich blau

Darüber hinaus sind insbesondere folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) des Regionalplans von besonderem Belang:

(Deren Würdigung durch den Bebauungsplan ist den einzelnen Zielen jeweils kursiv und grau hintenangestellt.)

- A I Z.2.2: Voraussetzungen für sozial ausgewogene, identitätsstiftende Strukturen sind zu schaffen. Bei Bebauungsplänen ab 50 Wohneinheiten sind Flächenanteile für preisgedämpften, geförderten Wohnungsbau vorzusehen (z. B. Einheimischenmodelle, sozialgerechte Bodennutzung).
- > Entwicklung u. a. von geförderten Wohnungen*
- B II G.1.2: Die Siedlungsentwicklung soll flächensparend erfolgen.
- > Nutzbarmachung eines bereits als Bauland überplanten Bereichs und verdichtete Bauweise*
- B II G.2.1: Flächen, die für die Siedlungsentwicklung besonderes in Betracht kommen, werden als Hauptsiedlungsbereiche festgelegt. [...]
- > Das Planungsgebiet liegt innerhalb einer solchen Fläche.*
- B II Z.4.1: Bei der Siedlungsentwicklung sind die Möglichkeiten der Innenentwicklung, d. h. Flächen innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile und die im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen vorrangig zu nutzen. Eine darüber hinausgehende Entwicklung ist nur zulässig, wenn auf diese Potentiale nicht zurückgegriffen werden kann.
- > Entwicklung an bestehender Erschließung innerhalb des Siedlungskörpers, Flächen sind im FNP bereits als Mischgebiet dargestellt und im Rahmen eines Bebauungsplans als Bauland ausgewiesen.*

Flächennutzungsplan

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im derzeit gültigen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2019 eine „Mischgebietsfläche“ und eine „Ausgleichsfläche Bestand“ dargestellt, dazwischen ist eine „Wichtige Fuß- und Radwegverbindung“ markiert.

In den südlichen und östlichen Randbereichen sind „Bestehende Bäume, Baum- und Gehölzgruppen“ dargestellt. Die Neubruichstraße im Norden ist als „wichtige örtliche Straße vorhanden“ und „Verkehrsbegleitgrün“ dargestellt. Die Darstellung berücksichtigt bereits eine mögliche Verlängerung der Neubruichstraße. Südlich der Verkehrsfläche ist eine Symbollinie für Lärmschutzmaßnahmen eingezeichnet.

Nördlich und westlich des Planungsgebietes sind weitere Mischgebietsflächen eingezeichnet.

Für den nördlichen Bereich ist jedoch aktuell eine Bauleitplanung anhängig in der hier Wohnbebauung entwickelt werden soll. In diesem Zuge wird auch eine Änderung der Darstellung des Flächennutzungsplans hin zu „Allgemeinem Wohngebiet“ durch die Gemeinde betrieben. Südwestlich des Geltungsbereichs wird die o. g. Darstellung für eine „Ausgleichsfläche Bestand“ fortgeführt. Direkt südlich an das Planungsgebiet angrenzend befindet sich die als „wichtige örtliche Straße vorhanden“ verzeichnete Moosstraße. Jenseits der Moosstraße ist eine Waldfläche dargestellt.

Im Osten angrenzend sind „Flächen für Bahnanlagen“ dargestellt. Jenseits dieser ist eine „Baufläche für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Sportliche Einrichtungen“ dargestellt.



Abb. 3: Ausschnitt Flächennutzungsplan Bereich Neubruchstraße – ohne Maßstab! – Planungsbereich blau

Im Rahmen des hier gegenständlichen Bebauungsplans ist die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets vorgesehen. Somit ist mit der bisherigen Darstellung des Flächennutzungsplans das Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 Satz 2 BauGB nicht erfüllt.

Um das Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 Satz 2 BauGB zu genügen, ist somit eine Änderung des Flächennutzungsplans notwendig.

Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB mit dem hier gegenständlichen Verfahren.

Bebauungspläne / bestehendes Baurecht

Der hier gegenständliche Geltungsbereich überlagert vollumfänglich den Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 72a/10 aus dem Jahr 2011.

Gleichzeitig zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 72a/10 wurde der Bebauungsplan Nr. 72/03 geändert. Diese geänderte Version gilt bisher im südlichen und östlichen Teil des hier gegenständlichen Geltungsbereichs.

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 72a/10 setzt einen Kunstspeicher und ein Bürogebäude mit einer zulässigen Grundfläche von bis zu 5.200 m² bei einer Geschossfläche von bis zu 14.625 m² fest. Im nördlichen Bereich sind drei bis fünf, weiter südlich vier Vollgeschosse festgesetzt.

Im nördlichen Teil ist eine öffentliche Straßenverkehrsfläche, mit Wendeanlage und begleitenden Stellplätzen festgesetzt. Parallel dieser befindet sich eine öffentliche Straßenverkehrsfläche (Geh- und Radweg). Diese führt bis zum östlichen Rand des Geltungsbereich. Östlich beinhaltet der Vorhabenbezogene Bebauungsplan 72a/10 ökologische Ausgleichsflächen.

Südlich und östlich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans 72a/10 ist in den Überschneidungsbereichen mit dem hier gegenständlichen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 72c, auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans 72/03 ökologische Ausgleichsfläche festgesetzt. Im Osten befindet sich der Anschluss des Fuß- und Radweges an den bahnbegleitenden Weg (öffentliche Straßenverkehrsfläche). Entlang der Grenze des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans 72a/10 verläuft hin zur ökologischen Ausgleichsfläche eine Dienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht).

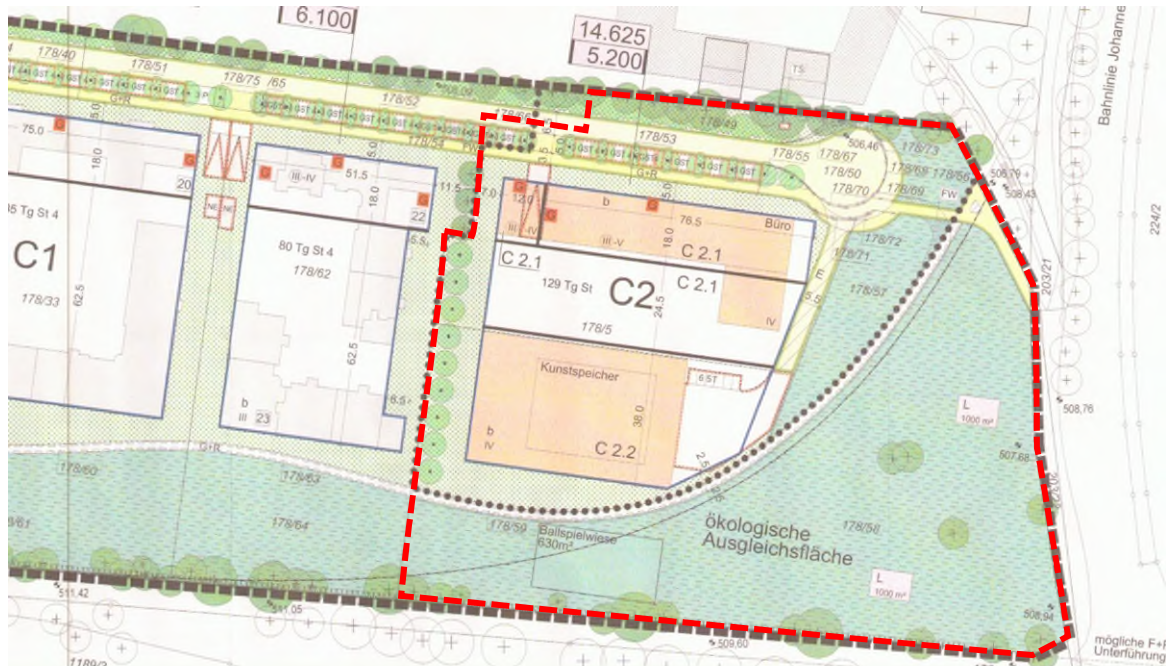


Abb. 4: Ausschnitt Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 72a/10 – ohne Maßstab! – Planungsbereich rot

Satzungen

Für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind besonders folgende gemeindliche Satzungen von Belang:

- Verordnung der Gemeinde Unterföhring über den Schutz des Bestandes an Bäumen und Sträuchern (Baumschutzverordnung)
- Satzung der Gemeinde Unterföhring über die Herstellung und Bereithaltung von Abstellplätzen für Fahrräder (Fahrradabstellplatzsatzung – FabS)
- Satzung der Gemeinde Unterföhring zur Einführung einer Pflicht zum Nachweis von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge (Stellplatzsatzung – StS)

A.5.4 Städtebau, Orts- und Landschaftsbild

Planungsgebiet

Das Planungsgebiet selbst ist weitgehend eben. Lediglich im Bereich zweier Gehölzinseln im Westen befinden sich kleinteilige anthropogene Aufschüttungen mit einer Höhe von ca. 1 – 1,5 m.

Der Geltungsbereich fällt insgesamt leicht von Westen nach Osten bzw. Südosten von ca. 508,00 m. ü. NHN (DHHN2016) auf ca. 506,5 m. ü. NHN. An den südlichen und östlichen Grenzen des Geltungsbereichs steigt das Gelände im Rahmen einer Böschung zur Bahnlinie bzw. der südlich gelegenen Moosstraße wieder um ca. 1,5 – 2,5 m an.

Das Planungsgebiet ist heute unbebaut. Im nördlichen Bereich befindet sich die Neubruchstraße. Im Westen ist diese einseitig mit von Laubbäumen unterbrochenen Stellplatzflächen (Senkrechtparkern) und einen Fußweg ausgebaut. Im hier gegenständlichen Geltungsbereich endet dieser Straßenausbau in einer großen asphaltierten Fläche, welche zum Wenden und teilweise für Stellplätze genutzt wird. Richtung Westen führt in Verlängerung der Neubruchstraße ein Fuß- und Radweg mit wassergebundenen Decke bis zum östlich Rand des Geltungsbereichs.

Nördlich der Straße und des Weges verläuft entlang der Grundstücksgrenze ein Gehölzsaum.

Die Hauptfläche des Geltungsbereichs stellt eine Ruderalfläche mit artenreichen Ruderal- und Staudenfluren da. Im westlichen Teil wird diese durch zwei größere Gehölzinseln mit Aufwuchs jüngerem Datums unterbrochen. Der Bereich wird durch zwei informelle unbefestigte Wege durchzogen.

Im Süden befinden sich Rasenflächen und extensiv genutztes Grünland. Am südlichen und südwestlichen Rand des Geltungsbereichs befinden sich dichte Gehölzbereiche. Im Süden handelt es sich um, in Teilen nicht standortgerechte, Laubwaldstrukturen unterschiedlicher Ausprägung. Im Westen handelt es sich um Mesophile Gebüsche und Hecken, welche sich entlang der Bahn auch nach Norden ziehen.

Umgebung

Nördlich des Planungsgebiets schließen heute als Container Depot genutzte Flächen an. Diese Fläche wurde jedoch kürzlich durch den Bebauungsplan „Neues Mitterfeld“ mit dem Ziel einer Wohnbebauung überplant.

Westlich wird das Planungsgebiet durch eine drei- bis viergeschossige Wohnbebauung begrenzt. Diese wird im Norden von der Neubruchstraße, im Süden von einem breiten Grün- bzw. Gehölzstreifen flankiert.

Südlich des Geltungsbereichs befindet sich die Moosstraße. Südlich dieser grenzen weiter Gehölzbestände, der Eisenbahn Nordring und in ca. 100 m Entfernung des Planungsgebiets das Gelände des Heizkraftwerks München-Nord an.

Östlich wird der Geltungsbereich durch einen Fuß- und Radweg sowie jenseits von diesem der S-Bahnstrecke Richtung Flughafen München mit begleitenden Gehölz- und Brachflächen begrenzt. Jenseits dieser Bahnstrecke befindet sich eine größere Brachfläche. Diese ist perspektivisch als Sportfläche der Gemeinde Unterföhring vorgesehen.

A.5.5 Boden und Versiegelung

Das Planungsgebiet ist weitgehend unversiegelt. Lediglich die Neubruchstraße mit ihrem Wendebereich stellen eine ca. 800 m² umfassende Versiegelung dar. Zusätzlich ist in östlicher Verlängerung dieser ein ca. 3 m breiter wassergebundener Weg vorhanden.

Im Vorfeld der Aufstellung des Bebauungsplans wurde ein Baugrundgutachten erstellt, welches den Unterlagen als Anlage beiliegt. Dessen Ergebnisse können wie folgt zusammengefasst werden.

Das Planungsgebiet liegt auf älteren, risseiszeitlichen Kiesablagerungen, die von Lößlehmen überdeckt sind. Die ursprünglich 3 – 5 m mächtigen Lößlehme wurden verbreitet für die Ziegelherstellung abgetragen, so dass überwiegend nur noch die lößlehmhaltigen, sandigen, kiesigen Übergangsschichten zu den riesseiszeitlichen Kiesen vorhanden sind.

Ab Koten von ca. 499 – 500 m ü. NN (ca. 8 m unter Geländeoberkante (GOK)) folgen Schichten des Tertiär (Schluff, Ton und Sand).

Aufgrund der Bodenverhältnisse kann eine Bebaubarkeit mit angemessenem Gründungsaufwand unterstellt werden.

Grundwasser

Entsprechend des Bodengutachtens (siehe Anhang) befindet sich der mittlere Grundwasserspiegel bei ca. 501,25 – 500,85 m ü. NN (ca. 6,75 m – 7,15 m unter GOK).

Im Rahmen des Gutachtens wurde Grundwasser in einer Tiefe von ca. 7,0 – 7,2 m u. GOK erkundet. Gemäß Wasserwirtschaftsamt spiegelt dies etwa den mittleren Grundwasserstand wider. Der Höchstgrundwasserstand HHW liegt ca. 5,0 m unter GOK.

Somit können Eingriffen in das Grundwasser durch das Vorhaben nicht ausgeschlossen werden. Sollte dies, z.B. im Rahmen von Verbaumaßnahmen oder der Tiefgarage vorgesehen werden, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

Sickerfähigkeit

Für den Bebauungsplan wurde ein Regenwasserkonzept erstellt (Siehe Anlage). Ausweislich diesem weisen die Böden im Planungsgebiet eine ausreichende Versickerungsleistung auf. Eine dezentrale Versickerung des Niederschlagswassers innerhalb des Geltungsbereichs ist somit möglich.

A.5.6 Klima

Das Planungsgebiet weist eine günstige bioklimatische Situation auf. Dies ergibt sich insbesondere durch den üppigen Baumbestand der Umgebung und die vorgelagerten Grünflächen. Weiter besteht Richtung Osten direkte Verbindung zur offenen Landschaft, welche lediglich durch eine Bahnlinie beeinträchtigt wird.

Negative Effekte sind durch die nördlichen, heute stark versiegelten Flächen zu erwarten. Diese sollen jedoch im Rahmen eines parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 92/21 „Wohnen und nicht störendes Gewerbe im Neuen Mitterfeld“ (im Weiteren „Neues Mitterfeld“) in Wohnbebauung mit Parkflächen umgewandelt werden. Dies lässt eine wesentlichen Reduzierung des Versiegelungsgrads und somit der negativen Auswirkungen für das Kleinklima erwarten.

A.5.7 Altlasten

Im Planungsgebiet sind keine Altlasten bekannt. Im Rahmen des Bodengutachtens (siehe Anhang) wurden keine Auffüllungen oder Ähnliches erkundet.

Auch die vormalige Nutzung lässt nicht auf eine besondere Wahrscheinlichkeit des Vorhandenseins von Altlasten schließen.

A.5.8 Gewässer und Starkregen

Gewässer / Hochwasser

Im Planungsgebiet und dessen näherer Umgebung befinden sich keine Oberflächengewässer. Auch befindet sich der Geltungsbereich nach den Darstellungen des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (Bayern Atlas; Juli 2025) in keinem festgesetzten oder dargestellten Überschwemmungsgebiet oder einem wassersensiblen Bereich.

Starkregenereignisse

Im Rahmen des Klimawandels ist verstärkt mit Starkregenereignissen (Gewitter, Hagel etc.) zu rechnen. Diese werden an Häufigkeit und Intensität zunehmen. Dabei können Straßen und Privatgrundstücke flächig überflutet werden. Auch im Planungsgebiet kann dies nicht ausgeschlossen werden.

Durch die umliegenden Bahndämme und die nach Osten hin fallende Topographie sowie die bereits vorhandene Erschließung und Bebauung der Umgebung befindet sich das Planungsgebiet in einer Senkensituation. Dem folgend können auch Zuflüsse aus der Umgebung, insbesondere von Westen und Norden nicht ausgeschlossen werden.

Die örtliche Risikosituation im Hinblick auf Starkregenereignisse ist im Detail im Rahmen des zum Bebauungsplan erstellten Regenwasserkonzeptes beschrieben und bewertet (Siehe Anlage).

Es sollten entsprechende bauliche Vorkehrungen getroffen werden, um Schäden auch bei kleinräumigen Hochwasserereignissen auszuschließen. Entsprechende Hinweise sind dem Satzungstext beigefügt.

A.5.9 Erschließung und technische Infrastruktur

Erschließung

Im nördlichen Teil des Planungsgebiets endet die Neubuchstraße. Diese weist im Planungsgebiet einen Wendehammer auf. Richtung Westen mündet sie in ca. 500 m in die Münchner Straße (Kreisstraße M13). Über diese besteht nach Norden in ca. 1,0 km Anschluss an das Ortszentrum von Unterföhring. Nach Süden besteht in ca. 300 m Anschluss an den Föhringer Ring (St 2088) und somit das regionale und überregionale Verkehrsnetz.

ÖPNV

Die nächste Bushaltestelle befindet sich ca. 500 m westlich an der Einmündung der Siedlerstraße in die Münchner Straße. Hier verkehren mehrere Buslinien (derzeit 188, 189, 231, 232).

Durch diese besteht Anschluss in das Gewerbegebiet im Osten der Gemeinde, über die Isar Richtung Westen (München), in das Ortszentrum, sowie nach Süden in das Stadtgebiet von München.

Der S-Bahnhaltepunkt Unterföhring befindet sich ca. 800 m nördlich und ist über Fuß- und Radwege entlang der Gleistrasse gut und attraktiv erreichbar. Von dort ist das Zentrum der Landeshauptstadt München in ca. 30 m erreichbar.

Östlich des Planungsgebiets verläuft in Nord-Süd-Richtung die Zugstrecke 5556 (zum Münchner Flughafen). Im Süden verläuft die Zugstrecke 5560 in einem Bogen von Westen nach Südosten als Teil des Münchner Nordrings. In der Vergangenheit gab es Planungen diese beiden Bahnstrecken dergestalt zu verbinden, dass eine Verbindung von Westen nach Norden möglich ist (Stadt-Umlandbahn). Hierfür wäre voraussichtlich eine Gleiskurve durch das Planungsgebiet erforderlich. Ein möglicher Verlauf dieser Kurve ist im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 72/03 als Hinweis verzeichnet.

Ruhender Verkehr

Aktuell befinden sich im Planungsgebiet drei Stellplätze zwischen Bäumen südlich der Straße. Weiter werden Teile des Wendehammerbereichs als Stellplätze genutzt. Dieser Bereich ist nur rudimentär ausgebaut und bietet Platz für ca. 13 Stellplätze.

Fuß- und Radverkehr

Entlang der Neubuchstraße verläuft auf der Südseite ein Fußweg. Hier ist auch Radfahren erlaubt. Dieser Weg ist über einen Fuß- und Radweg nach Osten an den Bahndamm angeschlossen.

Entlang des Bahndamms im Osten (außerhalb des Geltungsbereichs) verläuft ein Fuß- und Radweg, welcher im Norden den S-Bahnhof Unterföhring und das Ortszentrum erschließt. Richtung Süden mündet dieser Weg unmittelbar südlich des Planungsgebiets in der Moosstraße.

Sonstige Infrastruktur

Wasser und Schmutzwasser:

Entsprechende Leitungen liegen in der Neubuchstraße vor.

Strom:

Im Nordwesten des bestehenden Wendehammers besteht eine Trafostation. Diese versorgt die Flächen nördlich, außerhalb des hier gegenständlichen Geltungsbereichs. Der leitungsmäßige Anschluss des Trafos erfolgt von Westen aus auf der Südseite der Neubuchstraße.

Im Osten besteht bahnparallel, außerhalb des Geltungsbereichs, eine weitere Mittelspannungsleitung.

Telekommunikation:

Entsprechende Telekommunikationsleitungen liegen ebenfalls in der Neubuchstraße auf der Südseite vor.

Fernwärme:

In der Fahrbahn der Neubuchstraße befindet sich Fernwärmeleitungen der Stadtwerke München (SWM). Die Leitungen der SWM führt am nördlichen und östlichen Rand des Geltungsbereichs weiter Richtung Bahndamm.

Weiter östlich, außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplan befinden sich in der Neubuchstraße Fernwärmeleitungen der GEOVOL GmbH (gemeindliche Fernwärmeversorgung).

Brandbekämpfung

Der Feuerwehrrangriff kann voraussichtlich von der Neubuchstraße im Norden aus erfolgen. Da Teile des Geltungsbereichs mehr als 50 m von diesen Straßenverkehrsflächen entfernt liegen (vgl. Art. 5 Satz 4 BayBO), sind ggf. Feuerwehrrangriffe und Erschließungsflächen innerhalb des Vorhabenbereichs notwendig.

Eine Versorgung mit Löschwasser kann mit angemessenem Aufwand im Rahmen der Erschließung über bestehende oder zusätzliche, neu zu errichtende Hydranten sichergestellt werden.

A.5.10 Denkmalschutz

Nach Denkmalliste des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege (Stand Juli 2025) befinden sich im Planungsgebiet und dessen Umgebung keine Bau- oder Bodendenkmäler und keine geschützten Ensembles.

A.5.11 Naturraum

Der Geltungsbereich liegt im Naturraum „Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten“ (Nr. D65 nach Ssymank in FisNatur) in der Naturraumeinheit 51 „Münchner Ebene“ und damit in der kontinentalen biogeographischen Region.

A.5.12 Schutzgebiete und Biotopfunktion

Am südlichen Rand des Geltungsbereiches, parallel der Moosstraße verläuft Teilfläche 001 des Biotops 7835-0005. In der Biotopkartierung Bayern ist dieses wie folgt beschrieben: „Hecken entlang eines Weges unmittelbar nördlich der Bahnlinie im südlichen Bereich des Gewerbegebiets in Unterföhring“.

Darüber hinaus sind im Geltungsbereich keine Biotope vorhaben.

Weitere Natur- oder Landschaftsschutzgebiete oder Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete oder Vogelschutzgebiete) sind im Geltungsbereich oder dessen näherer Umgebung nicht vorhanden.

A.5.13 Geschützte Arten

Das Vorkommen geschützter Arten im Planungsgebiet wurde im Rahmen des Gutachtens „Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)“ untersucht. Dieses liegt dem Bebauungsplan als Hinweis bei.

Ausweislich dieses Gutachtens können geschützte Pflanzenarten auf Grundlage der aktuellen Kenntnisse über die Verbreitung der Arten und die Ansprüche an ihre Lebensräume ausgeschlossen werden.

Geeignete Wochenstuben- und Winterquartiere für Fledermäuse befinden sich lediglich im südlichen als Ausgleichsfläche vorgesehenen Teil des Geltungsbereichs. Gebäude welche als Quartiere für Fledermäuse dienen könnten sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.

Im Norden des Planungsgebiets wurde das Vorkommen der Haselmaus nachgewiesen.

Die Randbereiche der vorhandenen Gehölze weisen eine Habitateignung für Reptilien auf. Im Rahmen von Kartierungen wurden im Planungsgebiet selbst keine Reptilien festgestellt. Jedoch konnten im Osten im unmittelbaren Anschluss entlang der Bahnlinie Zauneidechsen nachgewiesen werden. Ein zumindest sporadisches Einwandern im nordöstlichen Teil des Planungsgebietes kann nicht ausgeschlossen werden.

Als geschützte Vögel kommen im Planungsgebiet die Nachtigall, der Wanderfalke, die Dorngrasmücke und der Grünspecht vor. Darüber hinaus kommen andere Arten als Nahrungsgast vor. Die Nachtigall wurde lediglich im südlichen Bereich der „Ausgleichsfläche“ nachgewiesen. Für den Wanderfalken, die Dorngrasmücke und den Grünspecht liegen die Brutnachweise außerhalb des Geltungsbereichs des gegenständlichen Bebauungsplan. Für die Nachtigall und die Dorngrasmücke bestehen jedoch auch im übrigen Bereich des Bebauungsplans potenzielle Brutplätze.

Darüber hinaus wurden im Planungsgebiet im Rahmen von Kartierungen ein Wildbienenbestand erfasst. Auch für die blauflügelige Öblandschrecke weist das Planungsgebiet Habitatstrukturen auf. Sie wurden jedoch ausschließlich im Bereich der Bahnstrecke außerhalb des Geltungsbereichs angetroffen.

Ein Vorkommen von anderen saP-relevanten Arten im Planungsgebiet kann auf Grundlage der aktuellen Kenntnisse über die Verbreitung der Arten und die Ansprüche an ihre Lebensräume ausgeschlossen werden.

A.5.14 Lärm

Die gesamte Lärmsituation (Immissionen und Emissionen) wurde im Rahmen eines Gutachtens untersucht. Dieses liegt dem Bebauungsplan als Anlage bei. Die folgenden Rahmenbedingungen für das Planungsgebiet sind aus den Ergebnissen des Gutachtens abgeleitet.

Verkehrslärm:

Im Hinblick auf die Lärmbelastung durch die umliegenden Straßen erscheint lediglich die Neubuchstraße im Norden relevant, da allen übrigen Straßen mit relevanter Verkehrsbelastung sehr weit (min. 180 m) entfernt liegen. Da die Neubuchstraße im Geltungsbereich endet, ist hier mit einer moderaten Verkehrsdichte zu rechnen. Durch die nördlich des Planungsgebiets vorgesehene Entwicklung eines Wohngebiets ist jedoch mit einer Zunahme des Verkehrs zu rechnen. Diese ist bei der Betrachtung der Verkehrslärmsituation mit zu berücksichtigen.

Östlich des Plangebiets verläuft in einem Abstand von rund 60 m in Nord-Süd-Richtung die Zugstrecke 5556. Die Strecke wird nach Auskünften der Deutschen Bahn AG ausschließlich von S-Bahnen befahren. Hier ist im Jahr 2030 mit bis zu 250 Zugbewegungen in 24h zu rechnen.

Südlich des Planungsgebietes verläuft in einem Abstand von mindestens 80 m die Zugstrecke 5560, welche einen Bogen von Westen nach Süden beschreibt. Diese Strecke ist Teil des Münchner Nordringes und wird nach Auskünften der Deutschen Bahn AG ausschließlich von Güterzügen befahren. Hier ist im Jahr 2030 mit bis zu ca. 230 Zugbewegungen in 24h zu rechnen.

Anlagen- und Sportlärm:

Südlich des Planungsgebiets befindet sich in ca. 100 m Entfernung eine Erdgasübergabestation, weiter südlich, jenseits der Bahn, das Heizkraftwerk München-Nord und ein zugehöriges Umspannwerk.

Nordöstlich des Plangebiets jenseits der Bahn befindet sich ein Schulcampus. Südlich von diesem ist perspektivisch ein großes Sportgelände mit diversen Rasensportflächen, Stockschießenbahn etc. geplant. Dessen Emissionen sind in der Planung zu berücksichtigen.

Nördlich des Planungsgebiets grenzt heute ein Gewerbegebiet an. In diesem Bereich befindet sich jedoch aktuell der Bebauungsplan Nr. 92/21 „Wohnen und nicht störendes Gewerbe im Neuen Mitterfeld“ in Aufstellung. Nach Satzung dieses Bebauungsplan ist mit keinen relevanten Immissionen im Planungsgebiet mehr zu rechnen. Im Rahmen der Ermittlung der Lärmbelastung wird die Satzung und Umsetzung dieses Bebauungsplans vorausgesetzt.

Im Hinblick auf konkrete Lärmbelastungen wird auf Ziffer B.5 verwiesen.

A.5.15 Erschütterungen

Durch die östlich des Planungsgebiets verlaufende Bahnlinie können relevante Erschütterungen oder Sekundärschallbelastungen im Planungsgebiet nicht ausgeschlossen werden.

Diese wurden gutachterlich untersucht (Bericht 23129-02; Kurz und Fischer GmbH). Das Gutachten liegt dem Bebauungsplan als Anlage bei. Im Hinblick auf die Untersuchungsergebnisse wird auf Ziffer B.6 verwiesen.

B Planungsbericht - Ziele der Planung

B.1 Ziele der Planung

Städtebau

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die Entwicklung von ca. 190 Wohnungen für ca. 440 Personen und einer Kindertageseinrichtung
- Angemessene Dichte der Bebauung im Sinne des schonenden Umgangs mit Grund und Boden
- Städtebauliche Verknüpfung mit den bestehenden Strukturen im Westen und der geplanten Bebauung im Rahmen des Bebauungsplans 92/21 „Wohnen und nicht störendes Gewerbe im Neuen Mitterfeld“
- Angemessene Höhenentwicklung mit städtebaulichen Akzenten als Abschluss der Neubuchstraße
- Sicherung einer hochwertigen Gestaltung
- Sicherung hoher Wohn- und Freiraumqualität durch Errichtung von Lärm abschirmender Bebauung entlang der Bahnstrecke
- Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse vor dem Hintergrund der umgebenden Immissionsquellen

Grünordnung

- Schaffung von differenzierten privaten Freiflächen mit ausreichender Größe und hoher Aufenthaltsqualität
- Schaffung einer angemessenen Freifläche für die Kindertageseinrichtung
- Weitgehender Erhalt der südlich und östlich gelegenen ökologischen Ausgleichsfläche in Abwägung mit einer angemessenen Erweiterung des bebauten Bereichs
- Intensive Begrünung der privaten Freiflächen mit angemessenen Laubbäumen und Sträuchern zur Sicherung eines guten Kleinklimas

Erschließung

- Sicherung der Zugänglichkeit der bahnbegleitenden Wege in Verlängerung der Neubuchstraße für Fußgänger und Radfahrer
- Sicherung einer Wegeverbindung südlich der Bebauung
- Rücknahme der Neubuchstraße auf das für eine Bebauung erforderliche Maß
- Sicherung einer Wendemöglichkeit am Ende der Neubuchstraße
- Unterbringung des weit überwiegenden Teils der Stellplätze in Tiefgaragen zur Sicherung einer hohen Freiraumqualität

Nachhaltigkeit

- Anschluss des Vorhabens an das Fernwärmenetz (GEOVOL Unterföhring GmbH)
- Nutzung der solaren Strahlungsenergie (Photovoltaik o. Ä.)
- Förderung eines möglichst hohen energetischen Gebäudestandards
- Wassersensible Planung im Hinblick auf örtliche Versickerung und Niederschlagsrückhaltung im Planungsgebiet

B.2 Bebauungskonzept

B.2.1 Städtebauliches und architektonisches Konzept

Im westlichen Bereich ist in Fortführung der weiter westlich bestehenden Struktur eine Hofstruktur mit offenen Ecken vorgesehen. Diese ist, um den Übergang zur Landschaft im Südosten zu vermitteln leicht abgeschrägt. Durch einen nordwestlich davon geplanten, Baukörper in Form eines leicht abgeschrägten L ergibt sich ein zweiter Hof. Dieser ist nach Norden bzw. Nordwesten offen und bildet so einen angemessenen Schlusspunkt für die Neubruchstraße. Richtung Norden nimmt dieser Hof die im Rahmen des Bebauungsplans 92/21 „Wohnen und nicht störendes Gewerbe im Neuen Mitterfeld“ (im Weiteren „Neues Mitterfeld“) vorgesehene öffentliche Grünfläche auf. So bildet sich eine sinnvolle Verzahnung mit der Entwicklung in diesem Gebiet.

Somit differenzieren sich die Freiräume in einen privateren „Wohnhof“ im Westen und einen öffentlicheren „Erschließungshof“ bzw. „Vorplatz“ im Osten. Der Wohnhof dient zur Unterbringung des Spielplatzes sowie als Erschließungsraum für einen Großteil der Wohngebäude. Dieser soll ein sehr „grünes“ Gepräge erhalten. Der Erschließungshof bekommt eine eher städtische Gestalt und dient als Vorplatz für die geplante Kindertageseinrichtung sowie die gewerblichen Nutzungen. Beide Höfe werden durch einen Durchgang verbunden.

Im Hinblick auf die Höhenentwicklung soll die Planung einen Endpunkt der Neubruchstraße markieren und orientiert sich an der im Osten des „Neuen Mitterfelds“ vorgesehenen fünfgeschossigen Bebauung. Im Westen wird jedoch die bis zu viergeschossige Bestandsbebauung weiter westlich fortgeführt.

In den Gebäuden um den Wohnhof herum ist ein leichtes Hochparterre für eine bessere Privatheit vorgesehen. Im östlichen Baukörper ist dies im Bereich der Kita nicht notwendig. Bei den Wohnnutzungen im EG ist auch hier ein Hochparterre vorgesehen.

Richtung Osten wird die ökologische Ausgleichsfläche zurückgenommen um, zusammen mit der geplanten Bebauung des „neuen Mitterfelds“ den Siedlungskörper abzurunden. Der bebaute Bereich wird hier durch einen öffentlichen Fuß- und Radweg zu den verbleibenden ökologischen Ausgleichsflächen abgerundet. Im Osten, zur Vormittagssonne hin, ist der Freibereich der Kindertagesstätte vorgesehen.

Die Erschließung erfolgt über die nördlich bestehende Neubruchstraße. Dabei wird der vorgesehene Wendehammer gegenüber der bisherigen Planung im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden weiter nach Westen geschoben (Dieser liegt dann jedoch immer noch weiter östlich als heute vor Ort hergestellt.). Das Straßenprofil der Neubruchstraße wird mit den südlich gelegenen Parkplätzen zwischen Bäumen bis zur Wendeanlage verlängert. Zusätzlich werden, soweit dies in Abwägung mit den Erschließungserfordernissen des „neuen Mitterfelds“ möglich ist, auch im Norden der Straße Stellplätze und Bäume vorgesehen. Auch östlich des

Wendehammers sind 6 Stellplätze vorgesehen. Über diese kann der zu erwartende Hol- und Bringverkehr der Kindertageseinrichtung abgewickelt werden.

Im Rahmen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird auch eine konkrete Architektur im Bebauungsplan festgeschrieben. Um auch für die Bewohner der oberen Geschosse großzügige, direkt zugängliche Außenwohnbereiche zu ermöglichen, sind dem Gebäude Balkone vorgelagert. Dies führt auch zu einer kleinteiligen, dem Wohnen angemessenen Gliederung der Baukörper.

B.2.2 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der Planungsziele sollen neben Wohnungen auch eine Kindertageseinrichtung entwickelt werden. Dem folgend ist ein Allgemeines Wohngebiet nach §4 BauNVO vorgesehen. Neben den Wohnnutzungen und der Kita sind auch die übrigen in einem WA nach §4 Abs. 2 Nr. 2 und Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen grundsätzlich zulässig.

Dies ist auch mit den Flächen außerhalb des Planungsgebiets verträglich, da im Westen im Bestand Wohnnutzungen anschließen, sich im Osten und Süden Grünstrukturen (bzw. Bahnlinien) befinden und im Norden im Rahmen des neuen Mitterfelds ebenfalls ein allgemeines Wohngebiet geplant ist.

Im Hinblick auf die Vereinbarkeit eines allgemeinen Wohngebiets mit der Immissionssituation im Planungsgebiet wird auf Ziffer B.5 verwiesen.

Eine genauere Differenzierung der Nutzung erfolgt über den Vorhabenplan. Um dies sicherzustellen, sind nur solche Nutzungen zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat. Hier ist insbesondere auch die Beschaffenheit der Wohnungen geregelt. Durch die relativ offene Festsetzung eines „Allgemeinen Wohngebiets“ ist auch eine gewisse Flexibilität im Rahmen des Durchführungsvertrags gegeben (Anpassung des Nutzungskonzeptes im Detail o. Ä.).

Um den Bedarf an sozialer Infrastruktur möglichst wohnortnah zu decken, darf auf 500 m² des östlichsten Bauraums ausschließlich eine Kindertageseinrichtung errichtet werden. Dem trägt die im Vorhabenplan definierte Kindertageseinrichtung mit einer Geschossfläche von ca. 550 m² Grundfläche Rechnung.

Da diese Nutzungen den Zielvorgaben des Bebauungsplans widersprechen und zu einer ungewünschten Flächenkonkurrenz insbesondere gegenüber dem Wohnen führen würden, sind die nach §4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 1 (Betriebe für das Beherbergungsgewerbe), Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) nicht zulässig. Insbesondere Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind auch wegen der Erschließungssituation bzw. dem Flächenverbrauch an dieser Stelle auszuschließen.

B.2.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird definiert durch:

- die überbaubare Grundstücksfläche (Bauraum)
- Überschreitungsmöglichkeiten der Bauräume durch Vordächer, Balkone und Terrassen
- die maximal zulässige, absolut festgesetzte Grundfläche
- die Überschreitung der zulässigen Grundfläche im Hinblick auf die thermischen Beschaffenheit der Gebäude

- die Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Anlagen nach §19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 – 3 BauNVO (Nebenanlagen, Stellplätze mit ihren Zufahren, Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche)
- die maximal zulässige, absolut festgesetzte Geschossfläche
- die Überschreitung der zulässigen Geschossfläche im Hinblick auf bestimmte Nutzungen und die thermischen Beschaffenheit der Gebäude
- die maximal zulässige Wandhöhe WH in Metern über definiertem Bezugspunkt

Grundfläche

	Nettobauland im Vorhabenbereich	zul. Grundfläche GR (entspricht GRZ)	Zul. Überschreitung durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 – 3 BauNVO (entspricht gesamt GRZ von)	Zul. Überschreitung bei Bauten 55 % Primärenergiebedarf GEG	Zul. Grundfläche + zul. Überschreitungen = maximale Versiegelung (entspricht GRZ)	Zul. Geschossfläche GF (entspricht GFZ)	Zul. Überschreitung GF bei Bauten 55% Primärenergiebedarf GEG	Zul. Überschreitung GF Rettungswege, Müllräume etc. (entspricht GRZ)	Zul. Geschossfläche insgesamt inkl. Überschreitungen
WA	13.349 m ²	4.900 m ² (ca. 0,37)	5.600 m ² (0,79)	140 m ²	10.640m ² (0,8)	17.100 m ² (1,32)	500 m ²	1.000 m ² (1,39)	19.100 m ² (1,42)

Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt wird die zulässige Grundfläche absolut festgesetzt. Dem folgend sind die im Vorhabenbereich bestehenden Grundstücksgrenzen als aufzuheben dargestellt. Somit besteht im Rahmen des späteren Vorhabens ein einheitliches Baugebiet. Zweifel bezüglich der Zuordnung der absoluten Grund- und Geschossfläche bestehen somit nicht. Darüber hinaus handelt es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach §12 BauGB. In diesem Rahmen muss der Vorhabenträger ohnehin die Verfügungsgewalt über alle Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans (Vorhabenbereich) haben.

Die festgesetzte Grundfläche entspricht den im Rahmen des Vorhabens geplanten Baukörpern und ist für eine bestimmungsgerechte Nutzung des Grundstücks entsprechend der Ziele der Gemeinde erforderlich.

Für Wohnraum besteht hoher Bedarf und eine große Nachfrage in München, seinen angrenzenden Gemeinden und insbesondere Unterföhring. Vor allem die vielen in Unterföhring beschäftigten benötigen entsprechenden Wohnraum. Durch arbeitsortnahe Wohnungen könnten auch die Verkehrsströme reduziert werden.

Bei Ausschöpfung der zulässigen Grundfläche ergibt sich eine Grundflächenzahl von ca. 0,37. Dies entwickelt das im Rahmen des nördlich angrenzenden „neuen Mitterfeld“ vorgesehene städtebauliche Konzept weiter. Hier sind GRZ-Zahlen von 0,25 – 0,45 bei einem Durchschnittswert von insgesamt 0,39 vorgesehen.

Auch entspricht dieser Wert etwa den Orientierungswerten des §17 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete von 0,4. Die Gemeinde verfolgt eine Strategie des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wie sie auch in §1a Abs. 2 BauGB verankert ist. Im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung ist nachgewiesen, dass auch mit der nun möglichen GRZ den Belangen eines angemessen durchgrüntes Wohnumfeldes Rechnung getragen werden kann. Insbesondere ist vor diesem Hintergrund auch die direkt südlich vorgesehene ökologische Ausgleichsfläche zu nennen.

Diese stellt sicher, dass keine städtebaulich zu dichte Situation entsteht. Dem folgend erscheint eine vollständige Ausschöpfung des Orientierungswerts angemessen.

Zulässige Überschreitung der Grundfläche

Im Rahmen höherer energetischer Standards wird zur Herstellung der gleichen Wohn- bzw. Nutzfläche durch die zusätzlichen Dämmstärken etc. mehr Grundflächen (und Geschossfläche) benötigt. Um diese höheren energetischen Standards zu unterstützen und diesen Umstand auszugleichen, darf die festgesetzte Grundfläche um bis zu 140 m² überschritten werden, wenn die Ausführung der Gebäude sicherstellt, dass diese weniger als 55% des nach §15 Abs. 1 GEG (Gebäudeenergiegesetz vom 08.08.2020 (BGBl. L S. 1728) zulässigen Primärenergiebedarfs aufweisen.

Um den städtebaulich prägenden Baukörper möglichst präzise fassen zu können, ist die zulässige Grundfläche relativ eng gefasst. Für eine bestimmungsgerechte Nutzung sind über die Hauptgebäude hinaus Nebenanlagen und Stellplätze sowie insbesondere Unterbauungen durch die Tiefgarage erforderlich.

Es ist eine Überschreitung durch die Anlagen nach §19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1-3 BauNVO um bis zu 5.600 m² zulässig. Dies entspricht einer möglichen GRZ von ca. 0,79. Inkl. der Überschreitungen im Hinblick auf den energetischen Standard ergibt sich eine mögliche Maximalversiegelung des Baugrundstücks von ca. 80% (GRZ 0,8). Durch diese relativ hohe GRZ kann insbesondere die Unterbringung der notwendigen Stellplätze in einer Tiefgarage umgesetzt werden. Bereits so ist bereits eine zweigeschossige Tiefgarage erforderlich.

Der Orientierungswert des §17 BauNVO von 0,4 für Allgemeine Wohngebiete ist somit überschritten. Berücksichtigt man in der Betrachtung auch die regelmäßig nach §19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zulässige Überschreitung der möglichen Grundfläche von 50 % ergibt sich hilfsweise ein vergleichswert von GRZ 0,6. Auch dieser ist im gegenständlichen Fall jedoch überschritten.

Dies ist aufgrund der oben ausgeführten Argumentation vertretbar. Insbesondere wird durch das Versickerungskonzept sichergestellt, dass aufgrund der anstehenden Böden dennoch ausreichend Flächen zur Versickerung zur Verfügung stehen. Festsetzungen zur Mindestüberdeckung der Tiefgaragen, insbesondere im Bereich von Bäumen relativieren bzw. kompensieren dies im Hinblick auf das Mikroklima und den Erholungswert weiterhin. Dem folgend kann diese Überschreitung unter Abwägung aller Belange zugelassen werden. Darüber hinaus ist darauf hinzuweisen, dass ein Teil der notwendigen Ausgleichsflächen direkt im südlichen Bereich des Geltungsbereichs im Anschluss an den Eingriff nachgewiesen wird. Somit sind insbesondere im Hinblick auf klimatische Bedingungen etc. kleinräumige Ausgleichseffekte möglich.

Geschossfläche

Um die Nutzungsintensität des Planungsgebiets, auch im Hinblick auf das Verkehrsaufkommen etc., möglichst präzise steuern zu können, ist ein maximale Geschossfläche absolut festgesetzt.

Mit einer zulässigen Geschossfläche von 17.100m² ergibt sich eine mögliche Geschossflächenzahl von ca. 1,38 (inkl. Überschreitungen 1,42). Dieser Wert liegt geringfügig über dem Orientierungswert für Allgemeine Wohngebiete nach §17 BauNVO von 1,2. Dies kann vor dem Hintergrund des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (vgl. §1a Abs. 2 BauGB), des hohen Wohnungsdrucks in Unterföhring und der angrenzenden Stadt München zugelassen werden. Insbesondere gilt dies da eine städtebaulich unverträgliche Dichte im Hinblick auf das Ortsbild durch die südlich direkt angrenzenden ökologischen Ausgleichsflächen verhindert werden.

Diese geplante Dichte setzt das im Rahmen des „neuen Mitterfelds“ geplante städtebauliche Konzept fort. Hier sind dichten von GFZ 1,11 – 1,78 bei einer durchschnittlichen Dichte von GRZ 1,42 vorgesehen.

Auch der Verkehr, welcher aus dieser Geschossflächen folgt, kann störungsfrei und verträglich abgewickelt werden. In diesem Zusammenhang wird auf Ziffer B.3 verwiesen.

Zulässige Überschreitung der Geschossfläche

Im Sinne des Ortsbildes sowie des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sollen die Tiefgaragenrampen, Fahrradrampen und Fahrradabstellräume in die Gebäude integriert werden. Durch diese entsteht keine zusätzliche Nutzung (im Sinne auf das Verkehrsaufkommen etc.) somit dürfen durch diese nach §21a Abs. 4. Nr. 3 BauNVO die festgesetzten Geschossflächen überschritten werden. Städtebauliche Missstände sind bereits durch die Bauräume ausgeschlossen. Über dies wäre der Flächenverbrauch, wie auch der negative Einfluss auf die Freiflächen im Rahmen einer Ausführung außerhalb der Baukörper wesentlich höher.

Zusätzlich sind weitere Überschreitungen zulässig. Um durch diese eine zu starke Erhöhung der Baukörperkubatur, welche städtebauliche Missstände bedingen würde, zu vermeiden sind diese quantitativ auf 1.000 m² Geschossfläche begrenzt.

Dies beinhaltet:

- Überschreitungen durch Gemeinschaftsräume zur Förderung des sozialen Zusammenhalts im Quartier unabhängig wirtschaftlicher Verwertungsinteressen.
- Abstellräume für Kinderwagen und Mobilitätshilfen, damit diese möglichst leicht zugänglich im Erdgeschoss (nicht im Keller) in ausreichender, komfortabler Größe zur Verfügung gestellt werden.
- Um die Freiflächen im Bereich der Kindertageseinrichtung nutzen zu können, sollen diese von Feuerwehrzufahrts- und Aufstellflächen freigehalten werden. Um dies zu ermöglichen, soll in diesem Bereich auf eine Anleiterung der einzelnen Wohnungen durch Drehleitern etc. verzichtet werden. Durch die Anordnung von zweiten baulichen Rettungswegen für die betroffenen Wohnungen kann dies erreicht werden.
- Müllräume, um deren Unterbringung im Erdgeschoss zu fördern. So stehen Müllcontainer, auch am Abholtag nicht in den Außenflächen und stören das Erscheinungsbild.

Diese Anlagen führen auch nicht zu einem höheren Nutzungsdruck im Sinne von mehr Einwohnern oder Nutzern und sind somit im Hinblick auf die Verkehrsentwicklung etc. zu vernachlässigen.

Im Rahmen höherer energetischer Standards wird zur Herstellung der gleichen Wohn- bzw. Nutzfläche durch die zusätzlichen Dämmstärken etc. mehr Geschossfläche benötigt. Um diese höheren energetischen Standards zu unterstützen und diesen Umstand auszugleichen, darf die festgesetzte Geschossfläche um bis zu 500 m² überschritten werden wenn die Ausführung der Gebäude sicherstellt, dass diese weniger als 55% des nach §15 Abs. 1 GEG (Gebäudeenergiegesetz vom 08.08.2020 (BGBl. L S. 1728) zulässigen Primärenergiebedarfs aufweisen.

B.2.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die vorgesehenen, durch Baugrenzen gebildeten Bauräume bilden das städtebauliche Konzept mit einem westlichen Hof aus zwei Bauräumen und einem angelagerten Bereich im Osten ab. Um das städtebauliche Konzept und insbesondere die Einhaltung der Abstandsflächen präzise zu steuern, entsprechen die festgesetzten Bauräume genau den vorgeschlagenen Baukörper.

Balkone, Vordächer und Terrassen sind für die räumliche Erscheinung des Baukörpers weniger relevant. Da die Gebäudestruktur präzise durch Bauräume gefasst ist, sind folglich Überschreitungen der Baugrenzen durch Balkone, Vordächer und Terrassen zulässig. Durch die Eingrenzung dieser Überschreitung auf 2,0 m und 40 % der Länge der Baugrenzen eines Bauraums

insgesamt, wird sichergestellt, dass sich die Balkone, Vordächer und Terrassen unterordnen und die Baukörper für die städtebauliche Gestalt prägend bleiben.

Im Rahmen der Kindertageseinrichtung besteht ein besonderer Bedarf für Terrassen um hier eine angemessene und den Anforderungen der Kinderbetreuung entsprechende Außenspielfläche ermöglichen zu können. Dem folgend ist hier auf einer Länge von 30 m eine Überschreitung der Baugrenzen durch Terrassen um bis zu 5,0 m zulässig. Durch die Nutzung als Freispielfläche der Kindertageseinrichtung ergibt sich in den Freianlagen ohnehin eine besondere Situation. Somit können auch diese größeren Terrassen in Abwägung mit der gesamtgesellschaftlichen Notwendigkeit der Nutzung zugelassen werden.

B.2.5 Höhenentwicklung

Die Höhenentwicklung wird abhängig von einem Höhenbezugspunkt von 508,25 m über Normalhöhennull (NHN) nach DHHN2016 festgesetzt. Dieser Höhenbezugspunkt liegt auf der geplanten Höhe des Erschließungshofes. Dies entspricht etwa der heutigen Höhe des Geländes am westlichen Rand des Geltungsbereichs. Auch im Rahmen des „Neuen Mitterfelds“ ist eine ähnliche Geländehöhe festgesetzt.

Die Gebäudehöhe ist in Form einer maximal zulässigen Wandhöhe (WH) über diesem Höhenbezugspunkt festgesetzt.

Die Wandhöhe ist der senkrechte Abstand zwischen unterem und oberem Bezugspunkt an der Außenkante der Außenwand der Gebäude. Oberer Bezugspunkt ist die Oberkante des oberen Abschlusses der Attika. Durch diese Festsetzung ist die Höhenentwicklung des Gebäudes präzise und mit ausreichender Bestimmtheit festgesetzt.

In den westlichen Bauräumen ist entsprechend des städtebaulichen Konzepts eine Wandhöhe von 13,0 m (vier Geschosse) vorgesehen.

Dies berücksichtigt eine Geschosshöhe von je 3 m, ein Hochparterre von ca. 20 cm sowie einen Dachaufbau inkl. Attika von ca. 0,8 m. Der Dachaufbau von 0,8 m ist insbesondere notwendig, um die geplante Dachbegrünung mit einer Substratschicht von 20 cm realisieren zu können. Darüber hinaus können durch eine höhere Attika Photovoltaikmodule besser in das städtebauliche Erscheinungsbild integriert werden.

Im Hinblick auf die Geschossigkeit und das Hochparterre wird auf Ziffer B.2.1 „städtebauliches und architektonisches Konzept“ verwiesen.

Im östlichen Bauraum ist eine Wandhöhe von 16 m zulässig. Hier ist im Hinblick auf das städtebauliche Konzept und einen angemessenen Abschluss der Neubuchstraße ein Geschoss mehr vorgesehen. Darüber hinaus ist im Erdgeschoss eine Kindertageseinrichtung mit besonderen Höhenanforderungen vorhanden. Dies kann hier durch den Verzicht auf ein Hochparterre in diesem Bereich ermöglicht werden.

Abstandsflächen

Die Abwägung der Abstandsflächen bzw. gesunder Wohnverhältnisse erfolgt direkt im Bebauungsplan. Somit ist sichergestellt, dass die Bauräume überall, auch im Hinblick auf ihre Höhe ausgenutzt werden können. Dies ist insbesondere sinnvoll, da es sich um einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt und die bauliche Konfiguration bereits feststeht.

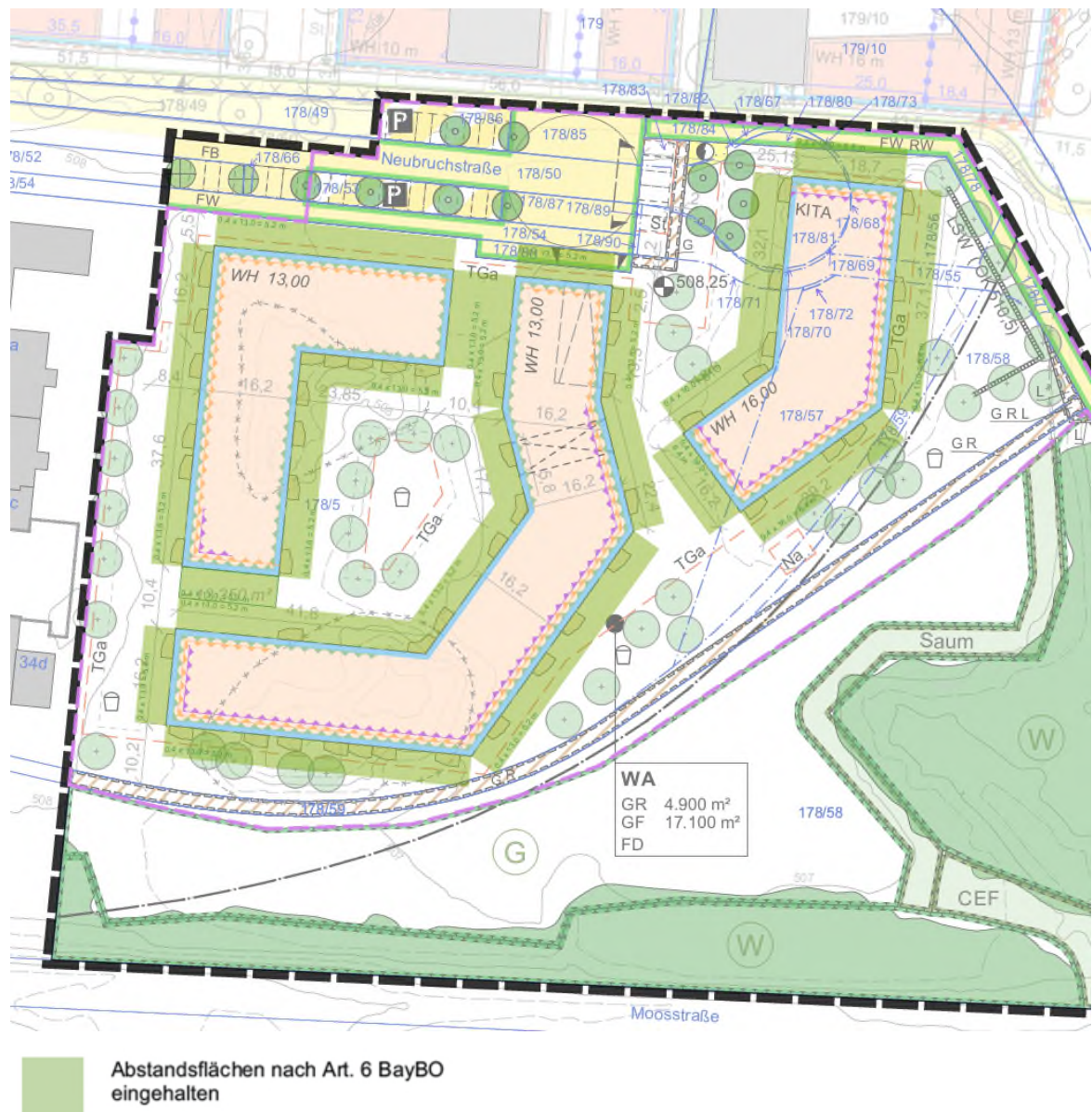


Abb. 5: Übersicht Abstandsflächen gezogen auf die Bauräume und die zulässigen Maximalhöhen – ohne Maßstab!

Wie die obige Darstellung zeigt, sind an allen Fassaden (bezogen auf die Bauräume und die maximal zulässigen Wandhöhen) die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO eingehalten. Somit kann davon ausgegangen werden, dass hier auch ausreichende Belichtungsverhältnisse und somit gesunde Wohnverhältnisse gewahrt sind. Insbesondere sind auch die Belange des Nachbarschutzes und des Brandschutzes eingehalten.

B.2.6 Dachgestaltung

Dem städtebaulichen Konzept folgend und um die absolute Höhe der Gebäude zu minimieren, sind nur Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 5° Dachneigung zulässig. Somit kann auch vor dem Hintergrund des Regenwasserrückhalts ein Gründach festgesetzt werden. Dies orientiert sich auch an den Gebäuden der Umgebungen und den geplanten Festsetzungen im „neuen Mitterfeld“.

Ergänzend zur Durchgrünung des Planungsgebiets ist aufgrund ihrer ausgleichenden Wirkung eine Dachbegrünung festgesetzt. Durch diese wird der Spitzenabfluss bei Niederschlagswasser gemindert und die Verdunstung erhöht. Dies hat positive Effekte auf das Mikroklima. Die Festsetzung gilt in Abwägung mit den notwendigen Randabständen etc. erst für Dachflächen ab 100 m². In Abwägung mit den technischen bzw. funktionalen Notwendigkeiten dieser (Randabstand etc.) gilt die Begrünungsanforderung nicht im Bereich notwendiger technischer Anlagen, Dachflächen von Dachausstiegen und Dachterrassen. Auch bei Balkonüberdachungen gilt dies nicht, um hier schmale Ansichtsbreiten und so eine Unterordnung der Additiven Elemente zu ermöglichen. Im Bereich der Gründächer hat eine zumindest extensive Begrünung zu erfolgen. Es ist jedoch auch eine intensive Dachbegrünung möglich. In den übrigen Teilbereichen ist unter Abwägung der Regenwasserrückhaltung und der Verdunstungsleistung mit den Aspekten der Biodiversität ein Biodiversitätsdach festgesetzt.

Um aus der Fußgängerebene ein möglichst ruhiges Erscheinungsbild und die Unterordnung dieser unter das Hauptgebäude sicherzustellen, sind Dachaufbauten, Dachausstiege und technische Anlagen auf Dächern nur bis zu einer Höhe von 3,0 m über dem obersten Punkt der Attika der Dachfläche, auf welcher die Anlage liegt, zulässig. Auch dürfen sie aus diesen Gründen 10 % der Dachfläche, auf der sie liegen nicht überschreiten und müssen einen Abstand ihrer Höhe von der Außenkante des Daches einhalten.

Durch die gestalterische Zusammenfassung der Dachaufbauten und Technischen Anlagen auf Dächern soll ebenfalls das Erscheinungsbild der Gebäude aus der Fußgängerebene verbessert werden. Auch hier sind jedoch Rahmenbedingungen hinsichtlich Höhe und Randabstand einzuhalten. Dieser Sichtschutz ist in Abwägung mit seiner Zweckbestimmung auch oberhalb der festgesetzten Höhenentwicklung zulässig.

In Abwägung mit der enormen Wichtigkeit der Erzeugung erneuerbarer Energien, insbesondere nahe der Verbraucher, gelten die Festsetzungen zu Dachaufbauten nicht für Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie und des Sonnenlichts (z.B. Photovoltaik). Diese sind ohne Flächenbegrenzung zulässig. Um eine Unterordnung gegenüber den Gebäuden zu gewährleisten, sind diese jedoch nur bis zu einer Höhe von 1,5 m über der Oberkante der Attika zulässig und sind ebenfalls, um ihre Höhe über der Attika von deren Außenkante zurückzusetzen. Um dennoch eine klima- und abfluspuffernde Wirkung sicherzustellen, sind entsprechende Anlagen mit Dachbegrünung zu kombinieren.

Antennen und Satellitenempfangsanlagen dürfen nur auf den Dächern der Baukörper errichtet werden und müssen um ihre Höhe über der Oberkante der Attika von der Außenkante dieser zurücktreten. So soll einer gestalterischen Überfrachtung der Fassaden durch individuell angebrachte Anlagen an Fassaden vorgebeugt werden. Durch diese Festsetzung wird jedoch gleichzeitig dem Grundsatz der Informationsfreiheit nach Grundgesetz (Art. 5) Rechnung getragen, da entsprechende Anlagen grundsätzlich zulässig sind.

B.2.7 Nebenanlagen

Zur Sicherung von Nutzbarkeit, ausreichenden Flächengrößen sowie Gestaltungsqualität der privaten Freiflächen sind Nebenanlagen oberirdisch nur innerhalb der festgesetzten Bauräume und Flächen für Nebenanlagen zulässig. Unterirdisch stehen diese der Freiflächennutzung nicht entgegen und sind somit auch in den Flächen für Tiefgaragen zulässig. Die Flächen für Nebenanlagen sind auf einen kleinen Bereich im Südwesten begrenzt. Hier ist zur Versorgung des Gebiets mit Strom ein Trafo notwendig. Unter Würdigung des an dieser Stelle relativ offenen Struktur kann hier auch in Abwägung mit einer angemessenen Gestaltqualität und der privaten Freiflächen eine entsprechende Nebenanlage zugelassen werden.

In Abwägung mit deren Funktion und deren begrenzter räumlicher Wirkmacht sind abweichend folgende Nebenanlagen räumlich uneingeschränkt zulässig:

- Kinderspielplätze nach Art. 7 BayBO
- Oberirdische Nebenanlagen für die Außenspielfläche der Kindertagesstätte
- Sitzgelegenheiten
- Nicht überdachte Fahrradstellplätze nach §12 Abs. 3

B.2.8 Einfriedungen

Um möglichst durchgängige, gut nutzbare Freiflächen ohne optische wie funktionale Barrieren zu erhalten sind Einfriedungen bis auf die folgenden Ausnahmen ausgeschlossen.

Im Bereich der Kindertageseinrichtung ist aus funktionalen wie Sicherheitsaspekten eine Einfriedung erforderlich. Um diese in die Freianlagen einzubinden ist diese nur als mit Hecken hinterpflanzte Einzäunung mit einer Maximalhöhe von 1,5 m zulässig. Im Hinblick auf die Durchgängigkeit für Kleinsäugetiere sind diese mit einer Bodenfreiheit von min. 10 cm auszuführen.

Im Bereich von individual nutzbaren Wohnungsgärten einschließlich der Terrassen sind Zäune bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig. Durch die Höheneinschränkung bilden sie eine geringere optische Barriere. Sie sind nur offen zulässig und müssen ebenfalls einen entsprechenden Bodenabstand einhalten. Zur Einbindung in den Grünraum sind diese Einfriedungen auf der den öffentliche zugänglichen Flächen zugewandten Seite mit Schnithecken oder mit Strauch- und Staudengruppen aus Laubgehölzen einzugrünen.

B.2.9 Werbeanlagen

Aufgrund der Wohnumgebung sollen die Werbeanlagen auf ein notwendiges Minimum reduziert werden. Dem folgend sind diese nur am Ort der Leistung und innerhalb der Bauräume zulässig. Um ungewünschte Fernwirkungen auszuschließen sind Fensterflächen oberhalb des 1. Obergeschosses von Werbeanlagen freizuhalten. Um eine Unterordnung der Werbeanlagen gegenüber dem Gebäude sicherzustellen, sind diese nicht über den realisierten Wandhöhen sowie auf oder an den Dachaufbauten, Dachausstiegen und technischen Anlagen auf den Dächern zulässig. Um gestalterischen Defiziten und einer Störung des Wohnumfeldes vorzubeugen, müssen sich Werbeanlagen in Form und Farbgebung in die Architektur einfügen. Werbeanlagen in Form von laufenden Schriften, Blink- und Wechselbeleuchtung, Wechselwerbeanlagen, sich bewegende Werbeanlagen (wie z.B. Light-Boards, Videowände, Skybeamer), Laserstrahler und Ähnliche Einrichtungen sind mit dem Wohnumfeld unvereinbar und dem folgend ausgeschlossen.

B.2.10 Geländemodellierung

Der Bereich liegt durch den ehemaligen Lehmbau etwa unter der Umgebung. Im Rahmen der westlich angrenzenden Bebauung wurde dies ausgeglichen. Hier liegt das Gelände heute etwa bei 508 m ü. NHN. Auch im nördlich geplanten „Neuen Mitterfeld“ ist eine Geländehöhe von etwa 508 m ü. NHN vorgesehen. Zusätzlich ist der Planungsbereich im Osten und Süden durch die Bahn und den Straßendamm der Moosstraße eingegrenzt. Um mit der daraus folgenden Senkenlage, gerade im Hinblick auf Starkregenereignisse umgehen zu können, sind Aufschüttungen bis zu einer maximalen Oberkante von 508,3 m ü. NHN im Allgemeinen Wohngebiet zulässig. Somit können innerhalb des Baugebietes auch noch Gefälle von den Häusern in die Freiflächen realisiert werden. Durch diese ist nicht mit Veränderungen des Oberflächenabflusses außerhalb des Geltungsbereichs zu rechnen. Das Wasser kann in die südlich, tiefer gelegenen ökologischen Ausgleichsflächen innerhalb des Geltungsbereichs abfließen.

Im westlichen Hof ist ein Hochparterre vorgesehen. Um nach innen dennoch einen barrierefreien und ebenengleichen Anschluss sicherstellen zu können, ist hier ein höheres Geländeniveau und somit eine maximale Oberkante der Aufschüttungen von 508,8 m ü. NHN zulässig.

Baumpflanzungen benötigen ggf. eine höhere Überschüttung über der Tiefgarage. Um diese auch mit einer effizienten Tiefgarage kombinieren zu können, können hier höhere Aufschüttungen (z.B. in Form von Hochbeeten) zugelassen werden.

Im Hinblick auf Abgrabungen soll das heutige Geländeniveau grundsätzlich erhalten bleiben. Insbesondere soll die Freilegung von Kellergeschossen o. Ä. aus gestalterischen Gründen und um Wasseransammlungen im Starkregenfall am Gebäude vorzubeugen, ausgeschlossen werden. Dem folgende sind Abgrabungen nur bis zu einer Differenz von 50 cm zum heutigen Gelände und somit bis zu einer Kote von 507,5 m über Normalhöhennull zulässig. Im westlichen Bereich befinden sich in den beiden Bereichen mit Aufwuchs anthropogene Auffüllungen. Diese dürfen unabhängig davon abgegraben werden.

Im Hinblick auf deren technische Rahmenbedingungen sind ebenfalls in Zusammenhang mit Versickerungsmulden Abgrabungen größeren Umfangs zulässig.

B.2.11 Tiefgaragen, Stellplätze, Zu- und Ausfahrten

Die Anzahl der erforderlichen Kfz-Stellplätze ist grundsätzlich nach der Satzung der Gemeinde Unterföhring über die Anzahl und die Gestaltung von Stellplätzen (Stellplatzsatzung – StS) in der jeweils gültigen Fassung zu ermitteln.

Demnach sind für Wohnungen mit einer Wohnfläche unter 60 m² ein Stellplatz, mit einer Wohnfläche über 60 m² zwei Stellplätze nachzuweisen. In der Vorhabenplanung sind 78 Wohnungen mit einer Wohnfläche unter 60 m² und 112 Wohnungen mit einer Wohnfläche darüber vorgesehen.

Daraus ergibt sich für die Vorhabenplanung folgender Stellplatzbedarf:

Kita: 2 Stp.

Wohnen: 302 Stp.

Somit ergibt sich insgesamt ein Stellplatzbedarf von 304 Stellplätzen.

Zusätzlich werden über die Mindestzahlen der Stellplatzsatzung hinaus auf der Ostseite des Wendehammers noch 6 Hol- und Bring Stellplätze für die Kita vorgesehen.

Somit ergeben sich insgesamt 310 Stellplätz.

Im Sinne des Ortsbildes, einer angemessenen Versorgung der Einwohner mit Freiflächen sowie des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sind die erforderlichen Stellplätze nur in einer Tiefgarage innerhalb der dafür vorgesehenen Flächen zulässig.

Die Flächen für Tiefgaragen beschränken sich auf den Bereich der Bauräume und zwischen diesen. Somit können um das Vorhaben Großbäume mit einer langfristigen Erhaltungsperspektive gepflanzt werden. Auch sind somit in diesen Bereich ausreichend Flächen für Versickerungsanlagen möglich. Durch die Konzentration der Tiefgaragenflächen können die vielen, notwendigen Stellplätzen effizient, mit möglichst wenig Flächenverbrauch untergebracht werden.

Im Rahmen der Vorhaben- und Erschließungsplanung sind 287 Stellplätze in der Tiefgarage vorgesehen. Die übrigen 23 Stellplätze befinden sich oberirdisch entlang der Neubruchstraße.

Durch die Stellplätze an der Neubruchstraße kann insbesondere der Hol- und Bringverkehr der Kindertageseinrichtung in direktem räumlichen Zusammenhang abgewickelt werden.

Dem folgend sind in Erweiterung der heutigen Situation weiter westlich bis zum Wendehammer südlich der Straße Senkrechtparker unter Bäumen vorgesehen. Auch nördlich sind, soweit dies mit den Erschließungsanforderungen des geplanten „neuen Mitterfelds“ vereinbar ist, Stellplätze vorgesehen. Da diese Flächen durch Teile der öffentlichen Straßenverkehrsfläche vom eigentlichen Baugebiet getrennt sind, sind hier Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Stellplätze“ vorgesehen.

Zusätzlich sind in östlicher Verlängerung des Wendehammers Flächen für Stellplätze vorgesehen. Hier kann insbesondere der Hol- und Bringverkehr für die Kindertageseinrichtung nachgewiesen werden. Um eine bessere und flächeneffizientere Tiefgaragenorganisation zu ermöglichen, sind innerhalb der Flächen für Tiefgaragen auch Keller, Technik sowie Müll- und Fahrradabstellräume im Untergeschoss zulässig.

Um eine angemessene Gestaltung und Grünausstattung auf die Tiefgaragen zu ermöglichen und diese so als Erholungsflächen nutzen zu können, ist hier eine durchwurzelbare Mindestsubstratdicke (inkl. Dränlage) von im Mittel min. 80 cm zu realisieren. Auch kann so in diesem Bereich wirkungsvoll das Niederschlagswasser gepuffert und zur Verdunstung (Mikroklima) im Gebiet gehalten werden.

In Abwägung mit den technischen Notwendigkeiten und um aufwendigen Konstruktionen vorzubeugen, darf im Bereich von Flankendämmung bis 1,0 m von den aufgehenden Wänden die Schichtdicke auf 65 cm reduziert werden. Hier ist ohnehin nur eine reduzierte Bepflanzung möglich. Im Bereich von Belagsflächen ist keine Bepflanzung möglich. Somit kann hier auf eine Mindestüberdeckung verzichtet werden. Aus Gründen des Ortsbildes und im Hinblick auf den sparsamen Umgang mit Grund und Boden sind Ein- und Ausfahrten der Tiefgaragen in die Gebäude zu integrieren.

Durch die genaue Definitionen der zulässigen Ein- und Ausfahrtsbereiche können die Störungen für die Fußgängerverkehre auf ein Minimum reduziert werden.

Um eine nachhaltige Entwicklung der auf der Tiefgarage gepflanzten Bäume sicherzustellen ist für die nach Bebauungsplan verpflichtenden Pflanzungen in einem Bereich von 18 m² eine Mindestsubstratüberdeckung von 1,5 m vorzusehen. Um Beeinträchtigungen durch austretende Gase vorzubeugen, dürfen in einem Abstand von mindestens 2,5 m von Öffnungen für die Entlüftung der Tiefgaragen weder zu öffnende Fenster und Türen und schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen noch Terrassen, Ruhezone und Kinderspielbereiche errichtet werden. Innerhalb der Freiflächen der Kindertageseinrichtung sind keine Öffnungen für die Entlüftung der Tiefgarage zulässig.

B.2.12 Fahrradstellplätze

Die Anzahl der erforderlichen Fahrradstellplätze ist grundsätzlich nach der Satzung der Gemeinde Unterföhring über die Herstellung und Bereithaltung von Abstellplätzen für Fahrräder (Fahrradabstellplatzsatzung) in der jeweils gültigen Fassung zu ermitteln.

Für die im Rahmen der Vorhabenplanung vorgesehenen Nutzungen sind ca. 350 Fahrradabstellplätze erforderlich.

Um negative Auswirkungen auf die Nutzbarkeit sowie das Aussehen der Freiflächen auszuschließen sind die Stellplätze in die Gebäude und oder die Flächen für Tiefgaragen (unterirdisch) zu integrieren. Somit ist auch deren Überdachung sichergestellt, was zu einer besseren Nutzbarkeit führt.

Insbesondere für Besucher sind abweichend bis zu acht Fahrradstellplätze je Hauseingang in direktem räumlichen Zusammenhang mit diesem auch als offene, nicht überdachte Fahrradabstellanlagen zulässig. Da es sich hier hauptsächlich um Besucherstellplätze handelt, sind auch die Fahrradstellplätze der Kindertageseinrichtung oberirdisch und nicht überdacht zulässig. Durch die Beschränkung der Anzahl kann hier eine gute Integration in die Freiflächen erreicht werden.

B.3 Erschließung

Verkehrliche Erschließung

Die grundsätzliche Erschließung erfolgt über die im Norden bestehende Neubuchstraße. Diese wird in ihrem im Westen bestehenden Profil, inkl. Fußweg im Süden bis zu einer neu zu errichtenden Wendeanlage weitergeführt. Die Wendeanlage wird gegenüber dem bisher gültigen Bebauungsplan weiter nach Westen verschoben. Von dieser kann direkt in die Tiefgarage des Vorhabens eingefahren werden. Somit kann nahezu das gesamte Planungsgebiet, im Sinne einer höheren Aufenthaltsqualität für die Bewohner von motorisiertem Individualverkehr freigehalten werden.

Die Leistungsfähigkeit dieser Erschließung, insbesondere der Neubuchstraße und ihrer Anbindung an die Münchner Straße wurde im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung bewertet. Diese Untersuchung liegt dem Bebauungsplan als Anlage bei. Das Gutachten geht noch von einer geringfügig höheren Geschossfläche im gegenständlichen Planungsbereich aus. Somit können die Ergebnisse als auf der sicheren Seite angesehen werden.

Die Ergebnisse des Gutachtens können wie folgt zusammengefasst werden:

Untersucht wurden die Verkehrsströme und die Auswirkungen des Vorhabens auf diese in der Umgebung. Dies berücksichtigt die Neubuchstraße, die Münchner Straße, die Siedlerstraße, die Ringstraße, die Mitterfeldallee sowie die Straßäckerallee.

Aufbauend auf einem Analysefall, welcher die heutigen Verkehre in der Umgebung des Vorhabens wurde, ein Prognose-Nullfall 2035 erstellt. Dieser berücksichtigt die Verkehrsveränderungen durch angebots- und nachfrageseitige Veränderungen im Umfeld des Planvorhabens insbesondere das „neue Mitterfeld“ zusammen mit dem Bestandsbaurecht im Plangebiet.

Im Anschluss wurden die Verkehrserzeugung und – verteilung für das Planungsvorhaben ermittelt. Auf Basis der festgesetzten Nutzungsverteilung sind demnach ca. 570 Kfz-Fahrten / 24 ha zu erwarten.

Aus diesen Neuverkehren aus dem Planvorhaben und dem Prognose-Nullfall 2035 wurde ein Prognose-Planfall 2035 erstellt.

Auf dieser Basis fand die Prüfung der Leistungsfähigkeit der verkehrlichen Erschließung statt.

Insgesamt ist im Gutachten die Leistungsfähigkeit dieser Knoten nachgewiesen.

Ruhender Verkehr

Im Hinblick auf den Ruhenden Verkehr wird auf Ziffer B.2.11 verwiesen.

Fuß- und Radverkehr

Parallel der Neubruchstraße wird auf der Südseite der im Westen bestehende Fußweg im Planungsgebiet weitergeführt. Im Bereich der Wendeanlage ist die öffentliche Straßenverkehrsfläche so zugeschnitten, dass der Fußweg an dieser vorbei bis zum „Erschließungshof“ im Osten geführt werden kann.

Der heute bestehende Anschluss der Neubruchstraße an die bahnbegleitende Fuß- und Radwegeverbindung im Osten wird geringfügig an den nördlichen Rand des Geltungsbereichs verschoben und ebenfalls im Rahmen einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche gesichert.

Um eine Anbindung des Fußweges an der Neubruchstraße über den Erschließungshof an diese Verbindung zu sichern ist hier eine mit Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Fläche festgesetzt.

Auch die Verbindung für Fußgänger und Radfahrer südlich der Bebauung von Osten nach Nordosten, wie sie im bisher in diesem Bereich gültigen Bebauungsplan Nr. 72/03 eingetragen ist soll weiterhin erhalten werden. Um dies zu sichern wird, in einem leicht angepassten Verlauf, eine mit Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Fläche festgesetzt. Dieser Bereich ist mit Leitungsrechten zugunsten der Leitungsträger und der Gemeinde Unterföhring zu belasten.

Technische Infrastruktur

Fernwärme

In der Neubruchstraße im Norden des Planungsgebiets liegt eine Fernwärme der SWM vor. Eine Fernwärmeleitung der GEOVOL liegt weiter westlich, außerhalb des Geltungsbereichs in der Neubruchstraße vor. Das Vorhaben soll an das Fernwärmenetz der GEOVOL angebunden werden. Dieser Anschluss kann über die festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsflächen erfolgen.

In Teilbereichen verlaufen heute Fernwärmeleitungen (SWM) im Bereich des zukünftigen Baugrundstück. Diese sollen im Rahmen des Bauvollzuges in die öffentliche Straßenverkehrsfläche am nordöstlichen Rand des Planungsgebietes verlegt werden. Lediglich im Osten im Übergang zum Bahndamm verbleibt ein kleiner Bereich, in welchem die Leitung nicht verlegt wird.

Strom

Der im nördlichen Bereich des bestehenden Wendehammers vorhandene Trafo versorgt auch Bereiche außerhalb des Geltungsbereich. Somit muss dieser Erhalten bzw. an einem Alternativstandort ersetzt werden. Um dies sicherzustellen, ist eine Fläche für Versorgungsanlagen am nördlichen Rand des Baugrundstücks vorgesehen. Durch die Lage an der öffentlichen Straßenverkehrsfläche ist hier auch eine entsprechende Leitungsanbindung möglich.

Für die Versorgung des Vorhabens an sich ist ein zweiter Trafo erforderlich. Da dieser nur das Vorhaben versorgen wird, handelt es sich um eine Nebenanlagen von diesem und es ist keine gesonderte Fläche für Versorgungsanlagen erforderlich. Eine entsprechende Fläche für Nebenanlagen ist im südöstlichen Bereich festgesetzt.

Übrige technische Infrastruktur

Die übrigen Leitungen wie Telekommunikation, Wasser und Abwasser liegen in der Neubuchstraße vor. Im Rahmen des Bauvollzugs ist hier mit angemessenem Aufwand ein Anschluss möglich.

Brandbekämpfung

Der Feuerwehrangegriff kann grundsätzlich über die nördlich gelegene Neubuchstraße erfolgen.

Da Teile des Vorhabens jedoch mehr als 50 m (vgl. Art. 5 Satz 4 BayBO) von dieser entfernt liegen sind Feuerwehr Zufahrts- und Aufstellflächen auf den Baugrundstücken vorgesehen. Dies ist insbesondere auch notwendig da in den beiden westlichen Gebäuden im 3. Obergeschoss der zweite bauliche Rettungsweg durch Hubrettungsfahrzeuge der Feuerwehr gewährleistet werden soll.

Dem folgend ist hier in den Vorhabenplänen sowohl im Innenhof als auch um den Hof als Ganzes eine Feuerwehrumfahrung vorgesehen. Der Bebauungsplan lässt dies zu.

Im westlichen Gebäude ist in den unteren drei Geschossen eine Anleiterung über Steckleitern der Feuerwehr vorgesehen. In den beiden obersten Geschossen ist hingegen ein zweiter baulicher Rettungsweg (Verbindung zweier Treppenhäuser) über einen Gang vorgesehen. Somit ist hier keine Feuerwehrumfahrung erforderlich und die Freifläche der geplanten Kita wird nicht beeinträchtigt.

Die Löschwasserversorgung erfolgt über Hydranten in der nördlich gelegenen öffentlichen Straßenverkehrsfläche. Ggf. können im Rahmen des Bauvollzugs weitere Wasserentnahmestellen auf dem Baugrundstück erstellt werden.

Der konkrete Brandschutznachweis erfolgt auf Ebene der Genehmigungsplanung. Auf Ebene der Bauleitplanung können die Belange der Brandbekämpfung und Personenrettung ausreichend sichergestellt werden.

Stadt-Umlandbahn

Wie unter A.5.9 im Detail beschrieben bestanden Überlegungen zu einer Verbindung der angrenzenden Zugstrecken 5556 (zum Münchner Flughafen) und 5560 (Teil des Münchner Nordrings) mittels einer Kurve durch das hier gegenständliche Planungsgebiet. Aktuell erfolgen in dieser Hinsicht keine Planungen von offizieller Stelle.

Durch die im Rahmen des Bebauungsplans vorgesehene Planung wird diese Verbindung der beiden Bahnlinien nicht verunmöglicht. Die, bereits im bisher in diesem Bereiche rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 72/03 verzeichnete, Trasse ist auch im hier gegenständlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Hinweis enthalten.

Eine Umsetzung würde zu einer Veränderung des Freiflächendispositivs und voraussichtlich zur Notwendigkeit von umfänglichen Schutzmaßnahmen an den nun geplanten Gebäuden führen. Diese Maßnahmen sind jedoch nicht im hier gegenständlichen Bebauungsplan zu bewerten, sondern wären in einem ggf. zukünftigen Planfeststellungsverfahren für die Bahnstrecke zu bewältigen. Da aktuell keine Planungen für diese Bahnstrecke betrieben werden und nicht absehbar ist ob und wann diese Planungen wieder aufgenommen werden, erscheint eine weitergehende Berücksichtigung eines eventuellen Gleisausbaus nicht notwendig.

B.4 Grünordnung

Mit den Festsetzungen zur Grünordnung soll vor dem Hintergrund einer hohen Aufenthaltsqualität in den Freiflächen sowie eines guten Mikroklimas eine angemessene Durchgründung des Vorhabenbereichs gesichert werden. Darüber hinaus soll eine gute Einbindung in die Umgebung erreicht werden.

Im Norden entlang der Neubruchstraße wird die bestehende Baumreihe südlich der Straße fortgesetzt. Soweit es die räumlichen Gegebenheiten ermöglichen, wird diese durch eine zweite Baumreihe nördlich der Straße ergänzt. Als Abschluss der Straße ist im Bereich des „Erschließungshofes“ ein Baumgruppe vorgesehen. Um ein einheitliches Erscheinungsbild der Straße zu erhalten sind die Pflanzungen mit Baumarten mit ähnlichem Wuchsbild durchzuführen. Auf die Verpflichtung zur Pflanzung einer einheitlichen Baumart wird verzichtet, um die Anfälligkeit dieser Baumpflanzungen für Schädlinge und Krankheiten zu minimieren.

Die Bäume entlang der Straße und auf dem „Erschließungshof“ sind genau an dieser Stelle städtebaulich relevant und somit in der Bebauungsplanzeichnung räumlich fixiert. Die übrigen Bäume sind für eine insgesamt angemessene Begrünung erforderlich. Somit sind diese quantitativ, aber nicht räumlich fixiert.

Von den festgesetzten Baumstandorten kann um bis zu 2,0 m in jede Richtung abgewichen werden. Somit kann auf Einflüsse der Erschließungsplanung etc. im Detail reagiert werden, die städtebauliche Intention bleibt jedoch erhalten.

Um die gewünschte städtebauliche Wirkung, insbesondere in Relation zu den Gebäuden zu entfalten, sind entlang der Straße standortgerechte Laubbäume mit einer zu erwartenden Endwuchshöhe von min. 15 m zu pflanzen. Somit kann auch eine möglichst vollflächige Verschattung der Straße im Hinblick auf die Vermeidung von Hitzeinseln erreicht werden. Auf die Festsetzung heimischer Baumarten wurde im Hinblick auf den Klimawandel, insbesondere bei Bäumen im direkten Baumfeld (und innerhalb Belagsflächen) verzichtet. Durch die Festsetzung einer hohen Pflanzqualität wird sichergestellt, dass die gewünschte städtebauliche Wirkung der Pflanzungen möglichst bald nach Fertigstellung Eintritt.

Durch die Festsetzung eines freizuhaltenden Pflanzraums im Straßen und Belagsbereich soll eine angemessene und gesunde Entwicklung der Bäume ermöglicht werden. Nur so kann langfristig das angestrebte Erscheinungsbild erreicht werden.

Der Grundintention eines möglichst naturnahen, hochwertig durchgrünten Quartier (Mikroklima, Aufenthaltsqualität, Niederschlagswasserrückhaltung) sind nicht überbaute Flächen der Baugrundstücke mit Laubbäumen und Sträuchern zu bepflanzen, durch Ansaat zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten, soweit sie nicht als Geh- oder Fahrflächen, Stellplätze oder Terrassen dienen. Flächen mit Schotter, Kies oder ähnlichem Belag (Außerhalb von Weg oder Platzflächen) insbesondere in Kombination mit nicht durchwurzelbaren Folien sind unzulässig.

Zur grundsätzlichen Durchgrünung, um eine angemessene Aufenthaltsqualität und Verschattung der Freiflächen sicherzustellen, ist je angefangenen 350 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Laub- oder Obstbaum mit einer zu erwartenden Endwuchshöhe von 10 m zu pflanzen. Durch diese wird im Rahmen der zusätzlichen Verdunstung auch ein Beitrag zum Mikroklima geleistet. In Abwägung eines angemessenen Wohnumfeldes mit einer grünräumlichen Qualität bzw. städtebaulichen Relevanz sind Laub- oder Obstbäume mit einer zu erwartenden Endwuchshöhe von min. 10 m zu pflanzen. Auch hier wird vor dem Hintergrund der durch den Klimawandel veränderten Standortbedingungen auf die Festschreibung heimischer Arten verzichtet. Durch Mindestpflanzqualitäten wird eine möglichst schnelle Entwicklung der gewünschten Grünqualitäten gesichert.

Die südlich gelegenen Ausgleichsflächen innerhalb des Geltungsbereichs waren bereits im vormals gültigen Bebauungsplan als solche festgesetzt. Sie wurden bisher jedoch nicht hergestellt. Im Rahmen einer Neubewertung des Zustandes der Flächen vor Ort und der Eingriffsflächen wird dieses Ausgleichskonzept überarbeitet.

Die bestockten Bereiche werden als solche erhalten. Durch die Anlage weiterer Gehölzflächen (Mesophile Gebüsche) zwischen den beiden bereits bestockten Flächen sollen diese verbunden

und insgesamt als Lebensraum aufgewertet werden. Dies fungiert auch als CEF-Maßnahme für die Haselmaus. Durch die Festsetzung einer Artenzusammensetzung sowie einer Mindestanzahl der zu pflanzenden Gehölze soll eine möglichst schnelle und nachhaltige Entwicklung der Flächen sichergestellt werden.

Entlang des östlichen Randes der Gehölzflächen soll zur Diversifizierung der Lebensraumangebot ein artenreicher Saum und Staudenflur entwickelt werden. Um eine entsprechende Entwicklung in angemessener Zeit sicherzustellen, ist eine Ansaat mit einer zertifizierten Wildpflanzenmischung (autochthones Saatgut) durchzuführen. Alternativ kann auch eine Mahdgutübertragung einer bereits bestehenden Fläche entsprechender Qualität erfolgen.

Der übrige Bereich zwischen vorgesehenen Baugrundstück und den Gehölzen ist als extensives Grünland zu entwickeln. Auch hier ist eine Ansaat oder eine Mahdgutübertragung festgesetzt um die Flächen in angemessener Zeit zu entwickeln.

Im Bereich der Gehölzbestände ist das Entwicklungsziel bereits erreicht.

B.5 Artenschutz

Wie unter A.5.13 im Detail aufgeführt, kann im Planungsgebiet und insbesondere im Eingriffsbereich das Vorkommen geschützter Arten nicht ausgeschlossen werden, bzw. wurden diese teilweise im Rahmen von Kartierungen nachgewiesen werden.

Ausweislich des Gutachtens „Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)“ sind vermeidungsmaßnahmen und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen notwendig, um die Verwirklichung von Verbotstatbeständen nach §44 BNatSchG durch die Realisierung der Planung sicher auszuschließen.

Im Folgenden sind die Maßnahmen aufgeführt (Nummerierung nach Gutachten). Es ist jeweils Kursiv nachgestellt, wie diese im Bebauungsplan verankert sind.

VM-1: Durchführung einer Ökologischen Bauüberwachung

VM-2: Baumfällungen außerhalb der Brutsaison von Vögeln

VM-3: Schonende Rodung des Gehölzbestandes am nordöstlichen Rand zum Schutz der Haselmaus und der Zauneidechse

→ *Bei allen drei Maßnahmen handelt es sich um Handlungspflichten welche keinen direkten bodenrechtlichen Bezug aufweisen. Somit besteht keine Ermächtigungsgrundlage für eine Festsetzung im Bebauungsplan. Um dennoch die Umsetzung sicherzustellen, werden diese verpflichtend in den Durchführungsvertrag aufgenommen. Der Satzung sind sie als Hinweis beigefügt.*

CEF-1: Schaffung eines Ausgleichslebensraums für die Haselmaus

→ *Im Bebauungsplan ist wie unter B.4 näher beschrieben eine ca. 300 m² große Fläche zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft „CEF-Maßnahme“ festgesetzt. Diese ist im Hinblick auf die Zielart Haselmaus zu entwickeln.*

Somit ist die Umsetzung der Maßnahmen VW-1 bis VM-3 und CEF-1 im Bebauungsplan verbindlich festgelegt. Vor diesem Hintergrund kann die Verwirklichung von Verbotstatbeständen nach §44 BNatSchG bei Realisierung des Vorhabens mit ausreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

Über diese Maßnahmen hinaus enthält das Gutachten noch Empfehlungen zu weiteren Maßnahmen, welche sich jedoch nicht über die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände herleiten lassen. Somit besteht auch keine ausreichende Erfordernis für entsprechende Festsetzungen. Dennoch sind die Maßnahmen als Hinweise der Satzung beigestellt.

E-1: Insektenfreundliche Lampen, die nach unten abstrahlen

E-2: Schutz von Vögeln an Fassaden mit gläsernen Elementen

Neben den saP-relevanten Arten wurden wie unter A.5.13 aufgeführt im Planungsgebiet noch Wildbienen kartiert. Auch eignet sich der Planungsbereich grundsätzlich als Lebensraum für die blauflügelige Ödlandschrecke, auch wenn diese innerhalb des Geltungsbereich nicht nachgewiesen werden konnte. Um Lebensraumverlusten für diese Arten vorzubeugen bzw. eine entsprechende Aufwertung zu schaffen, ist im Bebauungsplan das Anlegen eines Saums entlang der Gehölzstrukturen in Zusammenhang mit der Ausgleichsfläche festgesetzt.

B.6 Immissionsschutz (Lärm)

Die gesamte Immissions- und Emissionssituation wurde im Rahmen eines Gutachtens untersucht. Dieses liegt dem Bebauungsplan als Anlage bei.

Verkehrslärm:

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass bei Realisierung der im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans vorgesehenen Bebauung der zur Beurteilung herangezogene Orientierungswert der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) am Tag an der geplanten Bebauung an den schienenabgewandten Fassaden eingehalten wird. Der Orientierungswert für den Nachtzeitraum von 45 dB(A) wird nur im Bereich der Höfe in den unteren Geschossen eingehalten.

Der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV für Allgemeine Wohngebiete von 59 dB(A) wird im Tagzeitraum nahezu im gesamten Plangebiet eingehalten. Nur an der Ost- bzw. Südostfassade des östlichen Bauraums wird der Immissionsgrenzwert im Bereich der geplanten Wohnnutzungen um bis zu 3 dB überschritten.

Im Beurteilungszeitraum Nacht wird der Immissionsgrenzwert von 49 dB(A) im Bereich der Höfe mit Ausnahme des jeweils obersten Geschosses eingehalten. An den schienenzugewandten Fassaden wird der Immissionsgrenzwert insbesondere in den obersten Geschossen überschritten.

Die Werte von 70 dB(A) am Tag bzw. 60 dB(A) in der Nacht werden an allen Fassaden der geplanten Bebauung eingehalten. Diese Werte werden in der Rechtsprechung als Schwellenwert zur Schutzpflicht des Staates für Gesundheit und Eigentum (z.B. Urteil des OVG Nordrhein-Westfalen vom 13.03.2008 (7 D 34/07)) angesehen. Ein kategorischer Ausschluss von Wohnnutzungen bzw. ein Verzicht auf offenbare Fenster ist daher in keinem Bereich des Plangebiets notwendig.

Eine Reaktion auf die Pegelüberschreitung mit aktiven Maßnahmen erscheint nur sehr begrenzt (Außenfläche der Kindertagesstätte) sinnvoll möglich. Der Vorhabenbereich bzw. das Planungsgebiet reicht nur bis zu einer Entfernung von ca. 40 m an die relevante Bahnstrecke heran. Zusätzlich liegt die Bahnstrecke topographisch ca. 2,5 m über dem Planungsgebiet. Flächen direkt an der Bahnstrecke stehen für Lärmschutzwände und Wälle nicht zur Verfügung. Entsprechende Anlagen im Planungsgebiet müssten, zum Schutz der bis zu 17 m hohen Gebäude aufgrund des großen Abstands zur Lärmquelle unverhältnismäßig hoch werden. Dies erscheint aus wirtschaftlichen und auch aus Gründen des Ortsbildes nicht vertretbar.

Eine entsprechende Lärmschutzwand mit angemessener Höhe ist nur für den Schutz der Freifläche der Kindertageseinrichtung sinnvoll umsetzbar.

Die Bebauung hält bereits einen Abstand von ca. 60 m zur relevanten Bahnlinie. Eine weitere Abstandsvergrößerung würde zu einer wesentlichen Reduzierung der Bebauung im Planungsgebiet führen. Dies ist vor dem Hintergrund der Lagegunst des Grundstücks (in

Ortsbereich eingebunden, gute Erreichbarkeit Infrastruktur und S-Bahn) in der Gesamtabwägung nicht angemessen.

Somit werden für die Bereiche der Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte passive Maßnahmen festgesetzt. In Ansicht des konkreten Falls, insbesondere der innerörtlichen Lage stellt die Gemeinde im Rahmen der Abwägung aller Belange bezüglich der Festsetzung von passiven Maßnahmen auf die Grenzwerte der 16. BImSchV ab. Auch bei Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 und gleichzeitiger Einhaltung der Grenzwerte der 16. BImSchV sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt.

In Bereichen mit einer Überschreitung der Grenzwerte der 16. BImSchV für die Nachtzeit von 49 dB(A) ist bei Schlaf- und Kinderzimmern o. Ä. im Nachtzeitraum fensterunabhängig für einen ausreichenden hygienischen Mindestluftwechsel zu sorgen. Alternativ kann der ausreichende hygienische Mindestluftwechsel bei den betroffenen Räumen auch über Fassaden erfolgen, an denen der nächtliche Beurteilungspegel einen Wert von 49 dB(A) nicht überschritten wird. Dies ist insbesondere deswegen notwendig, da nachts kein Stoßlüften möglich ist.

Für den Außenspielbereich der Kindertageseinrichtung im östlich des östlichen Baukörpers sind Schallschutzmaßnahmen in Form einer Lärmschutzwand entlang der östlichen Begrenzung notwendig und im Bebauungsplan festgesetzt. Unter Berücksichtigung dieser Maßnahme ist der zur Beurteilung herangezogene Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV für Schulen von 57 dB(A) im Großteil der Freispielfläche eingehalten. In Anlehnung an das entsprechende Hinweisblatt der Landeshauptstadt München zu Anforderungen an Freispielbereiche von Kindertageseinrichtungen kommt die Gemeinde zu der Auffassung, dass auf bis zu einem Drittel der Fläche Beurteilungspegel von bis zu 59 dB(A) geduldet werden können. Dieser Rahmen wird im vorliegenden Fall sicher eingehalten.

Anlagenlärm:

Südlich des Plangebietes befindet sich das Heizwerk-Nord der Stadtwerke München mit angrenzendem Umspannwerk. Weiterhin ist südlich des Plangebietes, nördlich der Schienenstrecke 5560 eine Erdgasübergabestation situiert. Im weiteren Umfeld des Planungsgebietes befinden sich mit Bebauungsplänen ausgewiesene Gewerbegebiete.

Die Untersuchungsergebnisse des Immissionsschutzgutachtens zeigen, dass die maßgeblichen, gebietsbezogenen Orientierungswerte nach DIN 18005 bzw. die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm unter Berücksichtigung einer bestimmungsgemäßen Nutzung der vorhandenen Gewerbe- und Industriegebietsflächen innerhalb des Plangebiets eingehalten werden. Auch die zulässigen kurzzeitigen Geräuschspitzen werden bei üblichen Betriebstätigkeiten sicher eingehalten. Somit ist von keinen Einschränkungen für die bestehenden Gewerbe- und Industriegebietsflächen durch das heranrückende Bebauungsplangebiet auszugehen.

Sportlärm:

Östlich des Plangebietes, jenseits der Bahnlinie plant die Gemeinde Unterföhring einen Sportpark mit Schwimmhalle und Spielfeldern für verschiedene Sportarten. Daher wurde exemplarisch eine Anordnung der Sportanlagen entsprechend eines Architektenentwurfs aus dem VgV-Verfahren zum Sportpark untersucht. Es wurde eine Vollaustattung sämtlicher Sportanlagen im Beurteilungszeitraum Ruhezeit am Abend bzw. Ruhezeit am Mittag (nur an Sonn- und Feiertagen) angenommen.

Die Gebäudelärmkarte als Anlage zum Lärmgutachten zeigt, dass die maßgeblichen, gebietsbezogenen Orientierungswerte nach DIN 18005 (55 dB(a) tags; 40 dB(a) nachts) bzw. die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV (55 dB(a) tags; 40 dB(a) nachts) an der Ost- bzw. Südostfassade des östlichen Bauraums geringfügig um bis zu 1 dB überschritten würden. An allen weiteren Fassaden der geplanten Bebauung werden die Immissionsrichtwerte eingehalten. Auch die zulässigen kurzzeitigen Geräuschspitzen werden im gesamten Plangebiet sicher eingehalten.

Bei der Beurteilung der Ergebnisse ist zu beachten, dass die den Berechnungen zugrunde liegende Vollaustattung sämtlicher Sportanlagen mit Dauerbetrieb in der Realität höchstwahrscheinlich nicht zutreffend ist. Weiterhin beruhen die verwendeten Emissionsansätze auf empfohlenen Berechnungsansätzen aus Richtlinien, Studien, Veröffentlichungen etc., die in der Regel Schalleistungspegel an der oberen Grenze angeben. Schließlich liegt die Ausbreitungsberechnung nach VDI 2714 erfahrungsgemäß um bis zu 2 dB auf der sicheren Seite und es wurde ausschließlich die, eine Schallausbreitung begünstigende, Mitwindsituation zugrunde gelegt.

Dem folgend kommt die Gemeinde im Rahmen der Abwägung zu dem Schluss, dass eine geringfügige Einschränkung der zukünftigen Sportanlage infolge der theoretischen Richtwertüberschreitung um 1 dB, welche in der Praxis voraussichtlich keine Auswirkungen auf den tatsächlichen Sportbetrieb hat, hinnehmbar ist. Dem folgend werden keine entsprechenden Schallschutzmaßnahmen vorgesehen.

Auswirkungen Mehrverkehr und Fassadenreflexionen:

Im vorliegenden Lärmgutachten wurde ausschließlich die Verkehrslärmbelastung an den umliegenden Wohngebäuden für den Prognoseplanfall untersucht. Bereits basierend auf dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 72/03 könnten im Plangebiet Gebäude mit ähnlichen Dimensionen realisiert werden. Aufgrund der in einem ausgewiesenen Mischgebiet anzunehmenden Nutzung mit deutlichem Gewerbeanteil wäre auch bei einer Realisierung entsprechend dem bestehenden Bebauungsplan eine signifikante Verkehrsbelastung auf der Neubruchstraße vorhanden. Entsprechend des Verkehrsgutachtens (siehe Anlage Bebauungsplan) beträgt die Differenz weniger als 200 Kfz-Fahrten.

Die Ergebnisse werden in Gebäudelärmkarten im Lärmgutachten für das jeweils maßgebliche Geschoss dargestellt. Im benachbarten Mischgebiet werden die Orientierungswerte der DIN 18005 von 60 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht eingehalten. Am geplanten, gegenüberliegenden Allgemeinen Wohngebiet („Neues Mitterfeld“) wird der entsprechende Orientierungswert von 55 dB(A) am Tag eingehalten. Der Orientierungswert von 45 dB(A) in der Nacht wird überschritten. Der zur Beurteilung hilfsweise heranziehbare Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV von 49 dB(A) in der Nacht wird am Immissionsort WA 5 (1) des „Neuen Mitterfelds“ geringfügig um 1 dB überschritten. Der Wert von 60 dB(A) nachts, der in der Rechtsprechung als Schwellenwerte zur Schutzpflicht des Staates für Gesundheit und Eigentum angesehen wird, wird aber deutlich unterschritten.

Entsprechend des derzeitigen Entwurfs des ebenfalls in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 92/21 sind zum Lüften notwendige Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern an Fassaden mit

nächtlichen Beurteilungspegeln von 49 dB(A) und mehr nicht zulässig. Dies betrifft unter anderem sämtliche Fassaden entlang der Neubuchstraße.

Aufgrund der Verkehrszunahme von weniger als 200 Kfz-Fahrten, kann davon ausgegangen werden, dass bei einer Bebauung entsprechend der vorliegenden Planungen gegenüber der Bestandsplanung Pegelzunahmen von deutlich weniger als 3 dB zu erwarten sind. Entsprechend der hilfsweise zur Beurteilung herangezogenen 16. BImSchV können Pegelzunahmen von weniger als 3 dB als nicht wesentlich eingestuft werden, sofern die Schwellenwerte von 70 dB(A) am Tag und 60 dB(A) in der Nacht nicht überschritten werden. Dies ist an den betrachteten Wohngebäuden des WA 5 des „neuen Mitterfelds“ der Fall.

Durch die geplante Bebauung sind somit keine unzumutbaren Verkehrslärmimmissionen an den vorhandenen und geplanten Nachbargebäuden zu erwarten.

Auswirkungen Anlagenlärm (Betrieb einer Kindertageseinrichtung):

Die Auswirkungen durch Anlagenlärm ausgehend vom Betrieb einer zweigruppigen Kindertageseinrichtung im Erdgeschoss des östlichen Bauraums wurde anhand eines beispielhaften Betriebsmodells im Gutachten untersucht. Diese Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die Anforderungen der TA Lärm sowohl an der geplanten Bebauung des „Neuen Mitterfelds“ als auch an der Wohnbebauung des Vorhabens im Tagzeitraum sicher eingehalten werden. Im Nachtzeitraum ist kein Betrieb der Kindertageseinrichtung zu erwarten ist.

Auswirkungen Anlagenlärm (Parkverkehr Anwohner)

In der Tiefgarage des Vorhabens stehen 286 Stellplätze für Bewohner zur Verfügung. Weitere 20 Stellplätze stehen an der Oberfläche zur Verfügung. Die Untersuchung des Parkverkehrs kommt zu dem Ergebnis, dass die Anforderungen der TA Lärm sowohl an der geplanten Bebauung des „neuen Mitterfelds“ als auch an der bestehenden Wohnbebauung entlang der Neubuchstraße im Tagzeitraum sicher eingehalten werden.

Im Beurteilungszeitraum Nacht wird der Immissionsrichtwert da den dem Plangebiet unmittelbar gegenüberliegenden Immissionsorten eingehalten. Die zulässigen kurzzeitigen Geräuschspitzen von 60 dB(A) werden jedoch an der dem nördlichen Parkplatz nächstgelegenen Wohnbebauung um bis zu 4 dB überschritten. Da es sich bei den Stellplätzen entlang der Straße voraussichtlich um Besucherstellplätze handelt, kann davon ausgegangen werden, dass keine regelmäßige Nutzung im Nachtzeitraum vorliegt.

Eine Verlegung der Stellplätze ist aufgrund der Lage am Ende der Neubuchstraße mit dem benötigten Flächenbedarf für den Wendehammer sowie der Tiefgaragenzufahrten des Vorhabens sowie des „neuen Mitterfeldes“ augenscheinlich nicht möglich. Aktive Schallschutzmaßnahmen wie Lärmschutzwände oder die Errichtung eines Carports sind aufgrund der Lage zwischen Straße und Bürgersteig voraussichtlich nicht umsetzbar.

Aufgrund er im Plangebiet „Neues Mitterfeld“ entlang der Neubuchstraße für Schlaf- und Kinderzimmer festgesetzten fensterunabhängigen Belüftung ergibt sich in der Praxis für die Bewohner bereits eine Besserung gegenüber den ermittelten Ergebnissen, da die Fenster im Nachtzeitraum nicht notwendigerweise geöffnet werden müssen.

B.7 Immissionsschutz (Erschütterungen)

Die Erschütterungssituation, insbesondere im Hinblick auf die östlich verlaufende Bahnlinie wurde im Rahmen eines Gutachtens im Bebauungsplanverfahren untersucht (Bericht 23129-02, Kurz und Fischer GmbH). Dieses Gutachten liegt den Unterlagen als Anlage bei und kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:

Die Anforderungen nach DIN 4150-2 in Bezug auf Erschütterungseinwirkungen werden ohne erschütterungsschutztechnische Maßnahmen eingehalten.

In Bezug auf Sekundärluftschalleinwirkungen bestehen keine baurechtlich eingeführten Anforderungen. Die hilfsweise für eine Beurteilung herangezogenen Richtwerte gemäß TA-Lärm werden tags und nachts sicher eingehalten. Es sind somit keine erschütterungstechnischen Maßnahmen zur Minderung des Sekundärluftschalls im Plangebiet erforderlich.

Nach VDI 3837 sind für S-Bahnstrecken relevante Erschütterungseinwirkungen bis zu einem Abstand von 40 Metern zum Gleis zu erwarten. Dieser Abstand wird im vorliegenden Fall zur Schienenstrecke 5556 deutlich überschritten. Zudem ergaben messtechnische Untersuchungen der Müller-BBM Industry Solutions GmbH im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 92/21 „Neues Mitterfeld“ an dieser Schienenstrecke unmittelbar nördlich des vorliegenden Bauvorhabens keine relevanten Erschütterungseinwirkungen. Auf eine Untersuchung der Schienenstrecke 5556 wurde daher verzichtet.

B.8 Immissionsschutz (Blendung)

Im Rahmen des Vorhabens ist eine Tiefgarage mit insgesamt 287 Stellplätzen vorgesehen. Deren Zufahrt ist nach Norden zum Wendehammer am Ende der Neubruichstraße orientiert. Der Zufahrt gegenüber in einem Abstand von ca. 34 m ist im Rahmen des „neuen Mitterfeldes“ eine Wohnbebauung geplant.

Im Rahmen einer lichttechnischen Untersuchung (Möhler + Partner, 24.07.2025) welche dem Bebauungsplan als Anlage beiliegt wurden die durch die ausfahrenden Kfz aus der geplanten Tiefgarage des Wohnquartiers verursachten Lichtimmissionen (Raumaufhellung) der (zukünftig) bewohnten Nachbarschaft rechnerisch prognostiziert. Im Rahmen des Gutachtens zeigt sich, dass maximale Raumaufhellungen von $E_F = 0,92$ lx prognostiziert werden und somit die maximal zulässigen Raumaufhellungen von $E_F = 1$ lx der hilfsweise vorwendeten LAI-Hinweise zuverlässig eingehalten werden. Die geplante Tiefgarage bzw. der Ausfahrt führt daher zu keinen Konflikten in Bezug auf die Raumaufhellung.

B.9 Versickerung / Regenwasserkonzept

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wurde ein Regenwasserkonzept erarbeitet. Dieses liegt dem Bebauungsplan als Anlage bei.

Daraus folgend sind folgende Grundsätze dem Bebauungsplan zu Grunde gelegt. Das Regenwasserkonzept basiert auf dem Prinzip der „Schwammstadt“. Durch eine vollständige Rückhaltung, Nutzung, Verdunstung und Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers im Quartiers ist geplant, die Neubebauung vom öffentlichen Abwassernetz (Regenwasser) zu entkoppeln. Dem folgend ist eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers vollumfänglich im Planungsgebiet vorgesehen.

Dies ist auch so per Festsetzung gesichert. Niederschlagswasser muss nur nicht auf dem Baugrundstück zurückgehalten bzw. versickert werden, so es einer Brauchwassernutzung zugeführt wird.

Um diese Ziele zu erreichen, werden folgende Ziele bzw. Maßnahmen im Planungsgebiet umgesetzt:

- Dachbegrünung von min. 20 cm
- Tiefgaragenüberdeckung von min. 80 cm
- Versickerungsmulden im Süden, Westen sowie in den Hofbereichen
- Kiesrigolen im Bereich des Wendehammers sowie des Wohnhofs

Starkregenereignisse

Die Höhenfestsetzungen sowie Festsetzungen zu Aufschüttungen und Abgrabungen sind so ausgelegt, dass die Gebäudeeingänge auf einer Höhe von ca. 508,0 m ü. NHN liegen können. Die Straße wird voraussichtlich geringfügig darunter liegen. Durch die Topographie kann die Topographie so ausgebildet werden, dass nördlich der östlichen Gebäude und im Westen des Vorhabens ein Notwasserweg zur südlich gelegenen ökologischen Ausgleichsfläche angelegt werden kann. Somit kann diese im Extremfall als Überflutungsfläche fungieren und Schäden an den Gebäuden können vermieden werden.

B.10 Energiekonzept

Ziel der Planung ist ein möglichst klimaneutrales Quartier. Dies setzt eine möglichst effiziente Gebäudebeheizung sowie Ausnutzung der Photovoltaikpotenziale im Gebiet voraus.

Gebäudebeheizung und Brauchwarmwasser:

Die vorgesehenen, relativ kompakten Gebäudestrukturen mit den vergleichsweise großen Gebäudetiefen führen zu einer Minimierung der Hüllfläche und somit einer Reduzierung des Heizenergiebedarfs. Die vorgestellten Balkonschichten bieten die Möglichkeit der Reduzierung von Fassadendurchdringungen und führen auch (z.B. im Vergleich zu Loggien) zu einer Verringerung der Hüllfläche bzw. des Energieverlustes über die Fassade.

Durch entsprechende Festsetzung werden die Rahmenbedingungen für einen hohen energetischen Standard geschaffen, welchen der Vorhabenträger anstrebt.

Somit sind im Hinblick auf passive Maßnahmen optimale Bedingungen für die Minimierung des Energieverbrauchs gegeben.

In der Neubuchstraße liegt eine Fernwärmeversorgung der GEVOL vor. Ausweislich der Vorhabenbeschreibung wird das Vorhaben an diese angeschlossen. Da diese Fernwärme durch Tiefengeothermie erzeugt wird, stellt sie eine optimale Versorgung im Hinblick auf die angestrebte Klimaneutralität dar.

Gerade im Hinblick auf die gewerblichen Nutzungen ist jedoch mit Kleinstverbrauchern im Hinblick auf Brauchwasser zu rechnen, welche gerade im Sommer bei einem Fernwärmeanschluss nicht die notwendige Absenkung der Rücklauftemperatur für Fernwärme garantieren können. Diese werden anderweitig, z.B. durch elektrische Geräte mit warmem Brauchwasser versorgt.

Somit ist im Hinblick auf Gebäudeheizung und Brauchwarmwasser von einer optimalen Klimabilanz auszugehen.

Photovoltaik:

Im Rahmen der Vorhabenplanung sind keine besonderen Dachnutzungen wie gemeinschaftlich nutzbare Dachgärten vorgesehen. Teile der Dachflächen sollen jedoch im Sinne des Naturschutzes als Biodiversitätsdach ausgeführt werden. Die übrigen Flächen können, unter Berücksichtigung der übrigen Dachaufbauten vollumfänglich für Photovoltaikanlagen genutzt werden. Entsprechende gestalterische Festsetzungen schaffen die Voraussetzungen für eine gute Vereinbarkeit der Photovoltaik auf dem Dach mit dem Ortsbild.

Nach Art. 44a Abs. 4 BayBO sollen auf Wohngebäuden seit dem 01.01.2025 Solaranlagen in angemessener Auslegung zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie auf den hierfür geeigneten Dachflächen errichtet und betrieben werden. Dem folgend sind die Festsetzungen zu Dachaufbauten etc. so getroffen, dass eine entsprechende Umsetzung dieser Solaranlagen möglich ist. Im Vorhabenplan ist deren Errichtung verankert.

Zusätzliche, großflächige Photovoltaikanlagen an den Fassaden erscheinen aufgrund der hierfür nicht geeigneten Hofbereiche und der im Rahmen des Wohnungsbaus kleinteiligen Fassaden mit einem hohen Fensteranteil nicht sinnvoll.

B.11 Naturschutzrechtliche Ausgleichsregelung

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz (§15 BNatSchG), Bayerischem Naturschutzgesetz (Art. 8 BayNatSchG) und Baugesetzbuch (§ 1a BauGB) müssen bei Planungen von Bauvorhaben nicht vermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft ausgeglichen werden. Im Rahmen der hier gegenständlichen Bauleitplanung wird ein solcher Eingriff vorbereitet, bzw. werden bestehende Ausgleichsflächen verdrängt.

Eingriffsermittlung

Die Ermittlung des naturschutzrechtlichen Ausgleichs erfolgt grundsätzlich gemäß Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (2021 des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr. Gemäß diesem ist ein Ausgleich nach §1a Abs. 3 Satz 2 BauGB nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Das geplante Allgemeine Wohngebiet sowie die geplanten Verkehrsflächen befinden sich vollständig auf Flächen, die bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 72a/10 „Südlich der Neubuchstraße“ mit vergleichbarem Maß als Nutzungsflächen (GRZ > 0,35) vorgesehen waren. Dementsprechend werden diese Eingriffe über den bisher festgesetzten Ausgleichsbedarf abgedeckt und sind im Sinne des §1 a Abs. 3 S. 6 BauGB zulässig. Somit werden für die Realisierung des Bebauungsplan Nr. 72c 2Neubuchstraße“ lediglich jene Eingriffe bilanziert, die über die bereits zulässige Nutzung hinausgehen, d. h. die in die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Ausgleichsfläche hineinragen. Dabei wird einerseits der tatsächliche Verlust von Biotopen durch die Überbauung berücksichtigt und andererseits die Verkleinerung der im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Ausgleichsfläche kompensiert.

Um eine Vergleichbarkeit des Ausgleichsbedarfs mit dem im Rahmen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 72a/10 „Südlich der Neubuchstraße“ ermittelten Ausgleichs zu ermöglichen, wird für die Ermittlung des Ausgleichserfordernisses der zum Zeitpunkt der Aufstellung des alten Bebauungsplans Nr. 72a/10 verwendete Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ in der Fassung von 2003 herangezogen.

Dabei ergibt sich der Ausgleichsbedarf grundsätzlich aus zwei Aspekten. Zum einen wird durch das Vorhaben eine bereits hergestellte Ausgleichsmaßnahme im Umfang von 3.040 m² überplant. Diese ist 1 zu 1 an anderer Stelle nachzuweisen.

Darüber hinaus kommt es auf dieser Fläche zu neuen Eingriffen. Diese sind ebenfalls auszugleichen. Es ergeben sich folgende Eingriffe:

BNT-Kürzel	BNT	WP BayKompV (nur z. Info)	m ²	Faktor*	Ausgleichs- bedarf m ²
G12	Intensivgrünland, brachgefallen	5	159	0,6	95
G4	Tritt- und Parkrasen	3	48	0,4	19
K11	Artenarme Säume und Staudenfluren	4	40	0,5	20
V32	Wege, befestigt (wasserdurchlässig)	1	11	0,3	3
V332	Wege, unbefestigt, bewachsen	3	179	0,4	72
Summe gering			437		210
B112-WH00BK	Mesophile Gebüsche/Hecken (§ 39)	10	48	1,0	48
B312	Einzelbäume/Baumreihen/Baumgruppen, heimisch, mittlere Ausprägung	9	26	0,9	23
G215	Mäßig extensiv bis extensiv genutztes Grünland, brachgefallen	7	189	1	189
P433	Ruderalflächen im Siedlungsbereich mit artenreichen Ruderal- und Staudenfluren	8	2187	1	2187
W22	Vorwälder auf urban-industriellen Standorten	6	153	0,8	122
Summe mittel			2.603		2.570
Gesamt			3.040		2.779
* Kompensationsfaktor laut Leitfaden Eingriffsregelung Bauleitplanung (2003), Typ A (GRZ > 0,35)					

Abb. 1: Übersicht Ausgleichsbedarf – Jestaedt + Partner

Durch die Erhöhung des Kompensationsfaktors für die Biotoptypen G215 und P433 auf 1,0 wird berücksichtigt, dass diese besondere Lebensraumfunktionen für besonders geschützte Wildbienen- und Tagfalterarten aufweisen.

Insgesamt ergibt sich somit ein Ausgleichsbedarf von 5.820 m² wovon 3.040 m² auf den Ersatz für die Inanspruchnahme bestehender Ausgleichsflächen und 2.780 m² auf den zusätzlichen Eingriff im Rahmen des Vorhabens entfallen.

Ausgleichsfläche

Die Kompensation der 5.820 m² Ausgleichsbedarf erfolgt außerhalb der hier gegenständlichen Geltungsbereiche sowie auch außerhalb des Gemeindegebiets von Unterföhring in der Landeshauptstadt München auf FlSt.-Nr. 1121 der Gemarkung Untermenzing.

Der Ausgleich erfolgt durch Maßnahmen auf einer Fläche von insgesamt 5.880 m². Auf ca. 355 m² werden in Erweiterung angrenzender Hecken Gehölze gepflanzt. Diese Gehölze werden auf ca. 665 m² ein artenreicher Saum vorgelagert. Daran angrenzend wird auf den restlichen 4.860 m² ein artenreiches Grünland entwickelt.

Durch das strukturreiche Maßnahmenkonzept eignet sich die Fläche zukünftig auch besser für Wildbienenarten.

Ein Bereich von ca. 120 m² im Westen ist durch die angrenzende Goteboldstraße beeinträchtigt und kann somit nur zur Hälfte angerechnet werden. Dem folgend erfolgt der Nachweis des Ausgleichsbedarfs von 5.820 m² auf einer Fläche von 5.880 m².

Die Umsetzung der Fläche wird mittels städtebaulichem Vertrag gesichert. Es wird eine entsprechende Dienstbarkeit eingetragen.

Die im Süden und Osten des Geltungsbereichs festgesetzten aber noch nicht hergestellte interne Ausgleichsfläche wird gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 72a/10 „Südlich der Neubruchstraße“ unter Neubewertung der Qualitäten vor Ort mit neuen Zielbiotopen überplant. Die geschieht vor dem Hintergrund, dass im bisher vorgesehenen Ausgleichsflächenkonzept Gewässer vorgesehen waren. Aufgrund des hohen Grundwasserflurabstandes von ca. 5,5 m und die durch den Klimawandel bedingten ausgedehnten Trockenphasen scheint die Anlage von regelmäßig Wasserführenden Stellgewässern unrealistisch. Auf den übrigen Flächen war die Entwicklung von Wald durch Sukzession vorgesehen. Die Gehölze haben sich bisher aber nur am südlichen und östlichen Rand des Geltungsbereichs entwickelt. Diese Bereiche sollen so belassen und durch eine Zwischenpflanzung zu einer zusammenhängenden Fläche ergänzt werden. Auf den übrigen Flächen werden im neuen Konzept nun artenreiches Extensivgrünland und im Vorfeld der Gehölze artenreiches Extensivgrünland entwickelt. Hierdurch wird der Offenlandcharakter der Fläche zumindest teilweise erhalten und die Lebensraumverluste von Insekten minimiert.

B.12 Klimaschutz und Klimaadaptation

Klimaschutz (Mitigation)

Durch eine möglichst kompakte und flächensparende Bauweise werden heute unbebaute Flächen außerhalb des Ortsgefüges mittelbar von Bebauung freigehalten und bleiben als Standort für Vegetation etc. erhalten.

Durch die Lage des Gebiets mit einer guten Erreichbarkeit der S-Bahn und dem neu entstehenden Versorgungszentrum im Rahmen des „Neuen Mitterfelds“ sind hervorragende Voraussetzungen für die Nutzung des Umweltverbundes und somit eine Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs gegeben.

Die relativ tiefen Baukörper sowie die vorgestellten Balkonbereiche sorgen für Baukörper mit einer in Relation zur Geschossfläche relativ geringen Hüllfläche und bieten somit gute Bedingungen für eine energiesparende Wärmeversorgung.

Durch den Anschluss an die aus regenerativen Quellen gespeiste Fernwärme ist eine treibhausgasneutrale Wärmeversorgung gesichert.

Die weitgehende Freihaltung der Dachflächen von sonstigen Nutzungen schafft ideale Voraussetzungen für die großflächige Umsetzung von Photovoltaikanlagen.

Anpassung an den Klimawandel (Klimaadaptation)

Durch die Festsetzung einer min. 20 cm starken Dachbegrünung wird, auch im Rahmen von Starkregenereignissen eine gedrosselte Einleitung des Niederschlagswassers sichergestellt. Durch Verdunstung über einen längeren Zeitraum trägt dies auch zu einer Verbesserung des Mikroklimas besonders bei Hitzeereignissen bei. In diesem Zusammenhang ist auch die festgesetzte Mindestüberdeckung der Tiefgarage zu sehen.

Dies wird durch die geplanten Baumpflanzungen durch zusätzliche Verdunstung und Verschattung sowie die örtliche Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers unterstützt.

Durch die Festsetzungen zur Aufschüttungen kann eine im Hinblick auf, durch Starkregenereignisse erzeugte Hochwasserereignisse angepasste Bauweise realisiert werden. Durch die südlich gelegenen ökologischen Ausgleichsflächen können dennoch negative Auswirkungen auf die Umgebung ausgeschlossen werden.

Wechselwirkungen mit dem Bundes-Klimaschutzgesetz

Gemäß §13 Abs. 1 Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG) müssen die Träger öffentlicher Aufgaben und somit auch die Gemeinde Unterföhring, bei ihren Planungen und Entscheidungen den Schutz vor den Auswirkungen des weltweiten Klimawandels, die Erfüllung der nationalen Klimaschutzziele sowie die Einhaltung der europäischen Zielvorgaben (vgl. § 1 KSG) berücksichtigen.

Um diese Ziele, insbesondere den Anstieg der globalen Durchschnittstemperatur auf deutlich unter 2 Grad Celsius und möglichst unter 1,5 Grad Celsius gegenüber dem vorindustriellen Niveau zu begrenzen, sind im KSG-Reduktionsziele, bzw. absolute Ziele für den Ausstoß von Treibhausgasen für unterschiedliche Bereiche festgesetzt (vgl. §3 und §3a KSG).

Im Rahmen der Bauleitplanung ist daher die Frage in den Blick zu nehmen, ob und inwieweit diese Einfluss auf die Treibhausgasemissionen hat und die Erreichung der Klimaziele gefährden kann.

Eine Ermittlung der Auswirkungen kann, da es sich um einen Bebauungsplan handelt und somit nur ein baulicher Rahmen vorgegeben wird, nur qualitativ und nicht quantitativ erfolgen. Die genaue quantitative Bezifferung des Treibhausgasaufkommens kann erst auf Ebene des tatsächlichen Bauvollzuges und Betriebes erfolgen.

Aufgrund des sehr kleinen Planungsumgriffs ist eine direkte Auswirkung auf die bundesweiten Ziele des KSG weitgehend ausgeschlossen.

Durch die Möglichkeit zur Nutzung von Solarenergie ist den Reduktionszielen des Sektors 1 „Energiewirtschaft“ durch den Bebauungsplan Rechnung getragen.

Auf die Sektoren 2 „Industrie“ und 6 „Abfallwirtschaft und Sonstiges“ ergeben sich durch die Planung keine Auswirkungen.

Durch die kompakten Baukörper und insbesondere den durch Geothermie gespeisten Fernwärmeanschluss steht die Planung der Erreichung der Ziele des Sektors 3 „Gebäude“ nicht entgegen.

Der Bereich befindet sich in engen räumlichen Zusammenhang mit den übrigen Ortsbereichen insbesondere dem „Neuen Mitterfeld“ und den dort befindlichen Infrastruktureinrichtungen. Darüber hinaus ist der Bereich komfortabel durch den Bahnparallelen Weg an die S-Bahnstation angebunden. Somit bietet der Standort gute Voraussetzungen für die Reduktion des Verkehrs und die vermehrte Nutzung des Umweltverbundes (ÖPNV, Fuß- und Radverkehr). Dem folgend steht die Planung der Erreichung der Ziele des Sektors 4 „Verkehr“ nicht entgegen.

Im Hinblick auf den Sektor 5 „Landwirtschaft“ bestehen keine Wechselwirkungen.

Von einer Überplanung als Bauland sind weit überwiegend heute bereits für eine Bebauung vorgesehen Flächen betroffen. Tatsächlich handelt es sich heute weitgehend um Wiesen. Waldflächen als natürliche Klimasenken o.Ä. sind nicht betroffen. Auch sind keine Moorböden oder Ähnliches betroffen. Somit steht die Planung auch den Zielen des KSG für den Sektor 7 „Landnutzung, Landnutzungsänderung und Forstwirtschaft“ nicht entgegen.

Insgesamt kann somit die Planung unter Abwägung der generellen Planungserfordernis auch vor dem Hintergrund der Ziele des KSG umgesetzt werden.

B.13 Sozialgerechte Bodenordnung

Im Rahmen des Vorhabens ist der Erwerb eines Teils der entstehenden Wohnungen durch die Gemeinde zur Schaffung von preisgedämpften Mietwohnungen vorgesehen.

B.14 Wesentliche Auswirkungen der Planung

Zusammenfassend können die Auswirkungen der Planung wie folgt beschrieben werden:

- Umwandlung eines Bereichs für Büroflächen und ein Kunstbunker in ein Allgemeines Wohngebiet
- Überplanung von ca. 3.040 m² ökologischer Ausgleichsfläche mit einem Allgemeinen Wohngebiet
- Schaffung von 190 Wohneinheiten für ca. 440 Einwohner
- Schaffung einer Kindertageseinrichtung mit einer Kindergarten und einer Kinderkrippengruppe
- Entwicklung eines angemessenen städtebaulichen Abschlusses der Neubruchstraße

B.15 Flächenbilanz

Flächenbezeichnung	Fläche ca.	Anteil an der Gesamtfläche ca.
Allgemeines Wohngebiet = Nettobauland	13.350 m ²	56 %
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	1.500 m ²	6 %
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Parkplatz“	312 m ²	2 %
Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Elektrizität“	27 m ²	0 %
Flächen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	8.614 m ²	36 %
<i>davon „Ausgleichsfläche“</i>	<i>7.742 m²</i>	<i>32 %</i>
<i>davon „CEF-Maßnahme“</i>	<i>302 m²</i>	<i>1 %</i>
<i>davon „Saum“</i>	<i>570 m²</i>	<i>2 %</i>
Geltungsbereich gesamt:	23.803 m²	100 %

Kleinere Abweichungen bei den Flächengrößen und prozentualen Angaben entstehen durch Rundung der Werte.

C Umweltbericht

Der Umweltbericht liegt den Unterlagen als separates Dokument bei.

D Zusammenfassende Erklärung

Die zusammenfassende Erklärung nach §10a Abs. 1 BauGB wird nach Abschluss der Beteiligungsverfahren ergänzt.