



Landratsamt München · Frankenthaler Str. 5-9 · 81539 München

## Immissionsschutz, staatliches Abfallrecht und Altlasten

An das

Sachgebiet 4.1.1.3  
Bauleitplanung

- i m H a u s e -

Ihr Zeichen: 4.1-0003/25/VE  
Unterföhring  
Ihr Schreiben vom: 06.03.2025  
Unser Zeichen: 4.4.1-0003/25/VE  
München, 18.03.2025

Auskunft erteilt:  
Herr Bernhard

E-Mail:  
BernhardL@lra-m.bayern.de

Tel.: 089 / 6221-2622  
Fax: 089 / 6221 44-2622

Zimmer-Nr.:  
F 2.52

### 1. Gemeinde Unterföhring

Flächennutzungsplan  mit Landschaftsplan

Bebauungsplan Nr. 72c (vorhabenbezogen) i. d. F. vom 16.01.2025  
für das Gebiet Neubuchstraße

mit Grünordnungsplan  
dient der Deckung des dringenden Wohnbedarfs  ja  nein

Sonstige Satzung

Frist für die Stellungnahme: 02.04.2025 (intern) (§ 4 Abs. 1 BauGB)  
 Frist: 1 Monat (§ 2 Abs. 4 BauGB-MaßnahmenG)

### 2. Träger öffentlicher Belange

#### Sachgebiet Immissionsschutz

2.1  keine Äußerung

2.2  Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen

2.3  Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands

2.4 Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z. B. Landschafts- und Wasserschutzgebietsverordnungen)

Einwendungen  
 Rechtsgrundlagen

Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen)



**Öffnungszeiten**  
Mo. – Fr. 08:00 – 12:00 Uhr  
und Do. 14:00 – 17:30 Uhr  
Wir bitten Sie, Termine zu vereinbaren.

Telefon 089 6221-0  
Telefax 089 6221-2278  
Internet www.landkreis-muenchen.de  
E-Mail poststelle@lra-m.bayern.de

**Dienstgebäude / Erreichbarkeit**  
Frankenthaler Str. 5-9  
U-Bahn, S-Bahn: U2, S3, S7  
Straßenbahn Linie 17  
Bus Linien 54, 139, 144, 147  
Haltestelle Giesing-Bahnhof

Tiefgarage im Haus  
Zufahrt über Frankenthaler Str.

**Bankverbindungen**  
**KSK München Starnberg Ebersberg**  
(BLZ 702 501 50) Konto Nr. 109  
IBAN DE29 7025 0150 0000 0001 09  
SWIFT-BIC BYLADEM1KMS  
**Postbank München**  
(BLZ 700 100 80) Konto Nr. 481 85-804  
IBAN DE06 7001 0080 0048 1858 04  
SWIFT-BIC PBANKDEFF



2.5



Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

Der vorliegende (Entwurf) Bebauungsplan Nr. 72c „Neubruchstraße“ geht aus den rechtskräftigen Ursprungsbebauungsplänen Nr. 72/03 bzw. 72a/10 (vorhabenbezogenen) hervor und soll diese im Geltungsbereich ersetzen; letztgenannter (Nr. 72a/10) teilte sich in die Bereiche C1 und C2. Die jetzt vorliegende Planung betrifft den damaligen Bereich C2, hier waren als zulässige Art der baulichen Nutzung Geschäfts- und Bürogebäude sowie Gebäude zur Einlagerung und Verwahrung von Gütern festgesetzt. Nunmehr soll in diesem Bereich allgemeine Wohnnutzung (WA) festgesetzt werden.

Auf das Plangebiet wirken verschiedene Lärmquellen wie Verkehrslärm (Bahnlinien, Straßen/Erschließung), Gewerbe/Industrie sowie (künftig) Sportlärm ein. In der aktuell hierzu vorliegenden Schallimmissionsprognose des Ing.-Büros Kurz und Fischer GmbH, Bericht 23129-GU01-V02 vom 18.12.2024 wird auf die unterschiedlichen Geräuschemittenten eingegangen. Im Übrigen liegen als u. a. weitere Planunterlagen bei: eine Erschütterungstechnische Bewertung (Kurz und Fischer, Bericht 23129-GU02-V02 vom 18.12.2024) sowie ein Verkehrsgutachten (gevas humberg & partner vom Dezember 2024).

Es sei an dieser Stelle vorweggenommen, dass die erschütterungstechnische Untersuchung zusammenfassend (Nr. 11) zu dem Ergebnis gelangt, dass die Anforderungen nach DIN 4150-2 in Bezug auf Erschütterungseinwirkungen wie auch sekundärem Luftschall ohne erschütterungsschutztechnische Maßnahmen eingehalten werden.

#### Heizkraftwerk und weitere

Südlich vom Plangebiet liegt in nächster Nähe das HKW München Nord mit etwas weiter entferntem Umspannwerk. Die schalltechnische Untersuchung nimmt unter Nr. 5.1 (Heizkraftwerk, Umspannwerk, Erdgasübergabestation) auf den Planfeststellungsbeschluss vom 12.07.1990 Bezug, das ist jetzt 35 Jahre her. Da es seitdem im Nahbereich städtebauliche Entwicklungen gab (z.B. Plangebiet 72/03 bzw. 72a/10), evtl. auch Änderungen im Heizkraftwerk selbst, sollte ggf. bei der Genehmigungsbehörde (Regierung von Oberbayern) nachgefragt werden, ob es hinsichtlich festgelegter Immissionsorte oder auch Überwachungsmessungen mittlerweile evtl. weitere betrachtete Immissionsorte gibt, die evtl. als Referenz dienen könnten.

In vorliegender Untersuchung wird unter Nr. 5.1 auf eine Untersuchung Müller-BBM, Bericht Nr. M168966/01 (10. Juli 2023) zum im Verfahren befindlichen Bebauungsplan Nr. 92/21 „Neues Mitterfeld“ verwiesen, die diesbezügliche, aktualisierte Fassung des Berichts datiert jedoch vom 15. November 2024 mit der **Bericht Nr. M168966/06, bitte etwaige fachliche Änderungen nochmal abklären, abgleichen und redaktionell anpassen.**

#### Fließender und ruhender Verkehr

Hinsichtlich oberirdischer Stellplätze (Parken) entlang der Nordseite der Neubruchstraße sowie östlich des Wendehammers / KITA soll geprüft werden, ob die nach Parkplatzlärmstudie des LfU notwendigen Abstände für Spitzenpegel nachts gegenüber geplantem WA 5 und WA 6 „Wohnen und nicht störendes Gewerbe im Neuen Mitterfeld“ eingehalten werden können, bzw. nachts dort nicht geparkt wird/soll? Parkverkehr, der dem Wohnen zuzurechnen ist, ist in der Regel hinzunehmen, es sei denn, die Immissionen sind als unzumutbar zu werten (massive Beeinträchtigung der Nachtruhe) - es gilt das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme.

In gleiche Richtung geht die Feststellung in aktuell vorliegender schalltechnischer Untersuchung Kurz und Fischer, Nr. 7 „Planbedingte Auswirkungen des Verkehrslärms“. Danach wird festgestellt, dass im nördlich angrenzenden (in Aufstellung befindlichen) Plangebiet BP Nr. 92/21 (insbesondere WA 5) eine geringfügige Überschreitung des Immissionsgrenzwertes von 49 dB(A) nachts zu erwarten ist. Demzufolge regen wir an zu überprüfen, ob die dort vorgesehene bauliche Ausführung (Anordnung der Räume, Schallschutzmaßnahmen - Festsetzungen im BP Nr. 92/21) ausreicht, um die Nachtruhe sicherzustellen.

Zusammenfassend in diesem Punkt ist es aus hiesiger Sicht erforderlich, die gesamten (öffentliche Verkehrsflächen / private Verkehrsflächen – Widmung?) verkehrsbedingten Auswirkungen – sowohl ruhender als auch fließender Verkehr, einschließlich Ein-/Ausfahrt Tiefgarage - auf die vorhandene (östlich gelegen) als auch geplante (nördliches Plangebiet BP Nr. 92/21) benachbarte Wohnbebauung für die Tag- und Nachtzeit festzustellen und zu beurteilen, ggf. sind Schallschutzmaßnahmen (z.B. Einbau von Schalldämm-Lüftern) nachzurüsten. Die gesamte Verkehrssituation bildet hier im Bereich des geplanten, unmittelbar nördlich gelegenen WA 5 und evtl. WA 6 einen gewissen Schwerpunkt. Auf die grundsätzliche, gebietsunabhängige Forderung, wonach an Gebäudefassaden mit Lärmbeurteilungspegeln nachts von 49 dB(A) und mehr, zum Lüften notwendige Fenster an Schlaf- und Kinderzimmern nicht zulässig sind, wird ergänzend hingewiesen. Zu den Spitzenpegeln, siehe obige Ausführung.

Mit Blick auf etwaige erforderliche Bauschalldämm-Maße der Fassadenbauteile nach DIN 4109-1 (Januar 2018) wird auf Nr. 4.4.5.7 DIN 4109-2 (Januar 2018) – Überlagerung mehrerer Schallimmissionen - hingewiesen. Bitte hierzu kurze lärm-schutzfachliche Aussage.

Mit Blick auf die geplanten Tiefgaragenein-/ausfahrten ist zu prüfen, ob für gegenüberliegende Wohnbebauung eine unzumutbare Blendwirkung ausgeschlossen werden kann.

Wir gehen davon aus, dass eine Relevanz hinsichtlich 26. BImSchV – Verordnung über elektromagnetische Felder – im Plangebiet nicht gegeben ist?

Nach § 22 Abs. 1a BImSchG sind entsprechende Geräuscheinwirkungen (Kindertagesstätte im Haus 1) im Regelfall keine schädliche Umwelteinwirkung. Aufgrund der unmittelbaren Nähe zwischen KITA (Außenbereich) und Wohnnutzung (Außenwohnbereiche Balkone, Terrassen) im gleichen Gebäude kann es zu Belästigungen für die Anwohner kommen (evtl. zusätzl. Reflexionen an der Lärmschutzwand?). Ggf. ist in der Begründung darauf hinzuweisen. Ein späteres Einschreiten der Immissionsschutzbehörde scheidet in solchen Konstellationen in der Regel aus.

#### Redaktionelles / Ergänzungen

Im Satzungsteil A-C muss es unter B. 7. „Immissionsschutz“ von 7.2 bis 7.5 unter Bezugnahme auf den Satzungsteil D-E „§ 14“ anstelle von „§ 15“ heißen.

In Satzungsteil D-E soll in Festsetzung § 14 Nr. 1 am Schluss folgender Satz angefügt werden: „Der Nachweis ist im Rahmen des Bauvollzugs / Freistellung zu erbringen“.

In D. § 14 Nr. 2 soll nach dem Passus „..... ausreichenden hygienischen Mindestluftwechsel zu sorgen“ der Klammerausdruck *„(in der Regel durch den Einbau hochwertiger Schalldämm-Lüfter).“* angefügt werden.

Im Sinne von D. § 14 Nr. 2 sind im Planteil A. in der Planzeichnung alle Gebäudefassaden zu kennzeichnen, an denen nachts ein Lärmbeurteilungspegel von 49 dB(A) erreicht bzw. überschritten wird, und unter B. 7 Immissionsschutz zu erläutern.

In Festsetzung D. § 14 Nr. 3 soll am Schluss, wie oben, der Satz *„Der Nachweis ist im Rahmen des Bauvollzugs / Freistellung zu erbringen.“* angefügt werden.

Bernhard

Anlagen:



Landratsamt München · Frankenthaler Str. 5-9 · 81539 München

Bauen

Sachgebiet 4.1.1.3  
Bauleitplanung  
im Hause

Ihr Zeichen: 4.1-0003/25/VE  
Unterföhring

Ihr Schreiben vom: 06.03.2025

Unser Zeichen: 4.1.2.4 Grünordnung  
München, 26.03.2025

Auskunft erteilt:  
Frau Friedinger

E-Mail:  
friedingert@lra-m.bayern.de

Tel.: 089 6221-1719  
Fax: 089 6221-441719

Zimmer-Nr.:  
F 1.62

**Vollzug der Baugesetze;  
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange im Bauleitplanverfahren**

**Interne Beteiligung Fachstelle der Grünordnung**

**1. Verfahren der Gemeinde Unterföhring**

Plan Nr. 72c/23

für das Gebiet Neubruchstraße

in der Fassung vom 16.01.2025

frühzeitige Trägerbeteiligung im normalen Verfahren

Schlusstermin für Stellungnahme: Fachstellen: 02.04.2025 LRA: 09.04.2025

**2. Stellungnahme**

zu D §11 8. und zu §13 4.

Aufgrund neuester Erkenntnisse empfehlen wir folgende, größere Wurzelraumvolumina festzusetzen, um nachhaltig zu pflanzen, Kosten in der Pflege zu sparen und zugleich Schäden durch Trockenperioden, Hitze- und Starkregenereignisse zu minimieren:

*Bei neu zu pflanzenden Bäumen ist folgender durchwurzelbarer Raum bei einer Mindesttiefe von 1,5 m sicherzustellen:*

- Bäume 1. Ordnung (Großbäume über 20 m Höhe): mind. 36 m<sup>3</sup>
- Bäume 2. Ordnung (mittelgroße Bäume 10-20 m Höhe): 24 - 36 m<sup>3</sup>
- Bäume 3. Ordnung inkl. Obstbäume (Kleinbäume bis 10 m Höhe): 20 - 24 m<sup>3</sup>

Öffnungszeiten  
Mo, Di, Do, Fr 08:00 – 12:00 Uhr  
und Do. 14:00 – 17:30 Uhr  
Bitte Termine vereinbaren

Telefon 089 6221-0  
Telefax 089 6221-2278  
Internet www.landkreis-muenchen.de  
E-Mail poststelle@lra-m.bayern.de

Bankverbindungen  
KSK München Starnberg Ebersberg  
IBAN DE29 7025 0150 0000 0001 09  
SWIFT-BIC BYLADEM1KMS

Postbank München  
IBAN DE06 7001 0080 0048 1858 04  
SWIFT-BIC PBNKDEFF

*Auf unterbauten Flächen können Bäume 3. Ordnung in Pflanzgruben mit einer abweichenden Tiefe von mind. 1,00 m gepflanzt werden.*

zu §13 Grünordnung 1.

Von Reihenpflanzungen von Bäumen mit einheitlicher Baumart ist leider mittlerweile eher abzuraten, da mit ständig neuen Krankheiten und Schädlingen gerechnet werden muss. Wenn man wenigstens zwei verschiedene Gattungen/Arten, die sich im Wuchsbild ähneln, abwechselnd pflanzt, minimiert man das Risiko des Totalausfalls der Reihe um 50%.

zu E 5. Bodenschutz

Der Begriff „Mutterboden“ ist veraltet und könnte durch die aktuelle Fachbezeichnung „Oberboden“ ersetzt werden.

gez. Friedinger



WWA München - Heißstraße 128 - 80797 München

Gemeinde Unterföhring  
Leitung Bauamt  
per Mail: Obermeier@unterfoehring.de

Ihre Nachricht	Unser Zeichen	Bearbeitung +49 (89) 21233 2620	Datum
3.1 -/ROb	2-4622-ML 27-14099/2025	Marian Gaertner	09.04.2025

Bebauungsplan Nr. 72c/23 "Neubuchstraße"

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu genanntem Bebauungsplan nimmt das Wasserwirtschaftsamt München als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung.

Auf das RW-Konzept sollte u.E. im Teil E „Hinweise durch Text“ hingewiesen werden. Folgende Hinweise sind dort u.E. ebenfalls hilfreich:

1. Überflutungen infolge von Starkregen:

**„Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantung, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.“**

**„Tiefgaragenzufahrten sind konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen auf der Straße oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.“**



2. Bodenschutz

**„Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder seiner Nutzung zuzuführen.“**

3. Niederschlagswasser

Statt auf das Arbeitsblatt DWA-A. 138 sollte auf das aktuelle Arbeitsblatt DWA-A 138-1 verwiesen werden.

**„Wassergefährdende Stoffe in Dachdichtungsbahnen (z.B. Herbizide als Durchwurzelungsschutz) und Fassadenfarben sind bei der fachlichen Bewertung der Niederschlagswasserbeseitigung zu berücksichtigen.“**

**„Sofern in außen aufgestellten nicht überdachten technischen Aufbauten (z.B. Lüftungsanlagen) mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird (z.B. Kältemittel) ist das anfallende Niederschlagswasser gesondert zu beseitigen. Die Flächen sind entsprechend klein zu halten und abzugrenzen.“**

**Zusammenfassung**

Gegen den Bebauungsplan bestehen keine grundlegenden wasserwirtschaftlichen Bedenken, wenn obige Ausführungen berücksichtigt werden.

Das Landratsamt München erhält einen Abdruck des Schreibens per E-Mail.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Marian Gaertner

Baurat