



Bekanntmachung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 72c/23 „Neubruchstraße“

Der Gemeinderat hat in der Sitzung am 12.10.2023 beschlossen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 72c/23 „Neubruchstraße“ aufzustellen. Der Geltungsbereich befindet sich am südöstlichen Ende der Neubruchstraße und umfasst die Grundstücke mit den Fl.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, 178/77, 178/78, 178/79, 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 Grundstücke mit den Fl.Nrn. 178/50, 178/52, 178/54.

Der Geltungsbereich ist aus dem Lageplan ersichtlich, der Bestandteil dieser Bekanntmachung ist.

Ziele und Zwecke der Planung

Unterföhring grenzt direkt nördlich an die stark wachsende Landeshauptstadt München an. Somit ist auch in Unterföhring die Nachfrage nach (insbesondere bezahlbarem) Wohnraum sehr hoch. In Ergänzung zum direkt nördlich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Neues Mitterfeld“ sollen im hier gegenständlichen Geltungsbereich ca. 187 neue Wohnungen für ca. 430 neue Einwohner geschaffen werden, um dieser hohen Nachfrage zu begegnen. Insbesondere sollen auch geförderte Wohnungen entstehen.

Mit der Ausarbeitung eines Planentwurfes ist das Büro Wüstinger Rickert Architekten und Stadtplaner PartGmbH, Frasdorf, beauftragt worden.

Der Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschuss hat am 26.06.2025 beschlossen, den Bebauungsplanentwurf Nr. 72c/23 samt Begründung und Umweltbericht, in der Fassung vom 26.06.2025, im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch auszulegen.

Der Bebauungsplanentwurf Nr. 72c/23 samt Begründung und Umweltbericht, in der Fassung vom 26.06.2025, kann im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit

vom 10.11.2025 bis einschließlich 15.12.2025
auf der Homepage der Gemeinde Unterföhring heruntergeladen werden:
<https://www.unterfoehring.de/bauen-wirtschaft/bauen/bauleitplanung.html>

Die Unterlagen können auch im Rathaus Unterföhring, Münchner Straße 70, Zi.Nr. 207, II. Stock, während der allgemeinen Dienststunden von jedermann eingesehen werden. Um telefonische Voranmeldung unter der Telefonnummer 089 / 950 81 – 359 wird gebeten.

Der Inhalt dieser Bekanntmachung und die nach § 3 Abs. 2 S. 1 BauGB zu veröffentlichenden Unterlagen sind auch über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich.



Folgende Gutachten bzw. Anlagen werden mit ausgelegt:

- VEP-Pläne
- Verkehrsuntersuchung vom Dezember 2024/Ergänzung Juni 2025
- Schallimmissionsprognose vom 16.07.2025
- Messtechnische Bestimmung der Erschütterungen durch Zugverkehr und Prognose der Erschütterungs- und Sekundärluftschallimmissionen in den Wohnräumen vom 18.12.2024 Regenwasserkonzept vom Juli 2025
- Bodengutachten Geologie vom 25.08.2010
- Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) vom 02.06.2025
- Naturschutzfachliches Aufwertungspotenzial auf dem Flurstück 1121 in der Gemeinde München, Gemarkung Untermenzing, als Ausgleichsmaßnahme für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 72c „Neubruchstraße“ mit integrierter Grünordnungsplanung der Gemeinde Unterföhring vom 21.07.2025
- Kartierung von Wildbienen vom Oktober 2024
- Lichttechnische Untersuchung vom Juli 2025
- Kartierbericht Fauna und Flora vom Oktober 2024

Folgende umweltbezogene Stellungnahmen liegen aus:

- Landratsamt München – Immissionsschutz, staatliches Abfallrecht und Altlasten vom 18.03.2025
- Landratsamt München – Fachstelle Grünordnung vom 26.03.2025
- Wasserwirtschaftsamt München – 09.04.2025

Es sind folgende Arten umweltbezogenen Informationen verfügbar:

Beim Schutzgut Mensch ist keine erhebliche Zunahme der bestehenden Lärm- und Schadstoffbelastung durch das geplante Vorhaben zu erwarten. Auf das Schutzgut innerhalb des Plangebietes selbst kommt es zu keinen unzumutbaren Beeinträchtigungen durch Verkehr-, Anlagen und Sportlärm. Bei dem Außenspielbereich der Kindertagesstätte östlich von Haus 1 sind laut dem Immissionsgutachten von Kurz und Fischer bzgl. Verkehrslärm jedoch Schallschutzmaßnahmen notwendig, um die Grenzwerte einzuhalten.

Weiterhin sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Plangebiet durch Erschütterungen zu erwarten.

Die Umsetzung des Bebauungsplanes führt voraussichtlich zu einer Überbauung von maximal 1,25 ha Grün- und Gehölzflächen. Während die Eingriffe im westlichen Plangebiet über die Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes bereits kompensiert sind, entsteht durch die Erweiterung der Bebauung im östlichen Plangebiet ein Ausgleichsbedarf von 5.820 m² nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ in der Fassung von 2003. Die auf dem Flurstück 1121 der Gemeinde München, Gemarkung Untermenzing, vorgesehene Ausgleichsmaßnahme ist geeignet, die erheblichen Beeinträchtigungen zu kompensieren.

Gemäß des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages werden unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen bei Realisierung des Bebauungsplans Nr. 72c voraussichtlich keine artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 BNatSchG ausgelöst.



Gemeinde UNTERFÖHRING

Beim Schutzgut Boden werden maximal 1,06 ha neuversiegelt. Davon werden maximal 2.467 m² teilversiegelt (Tiefgarage). Wichtige Bodenfunktionen gehen dabei verloren. Bei Realisierung des Bebauungsplans wird im Rahmen der Anlegung von Grünanlagen eine Oberbodenschicht zur weiteren Ansaat von Grünflächen sowie zur Pflanzung von Sträuchern angebracht, was die Auswirkungen auf das Schutzgut vermindert. Dennoch stellen die durch den Bebauungsplan angegebenen Veränderungen einen Eingriff in das Schutzgut Boden im Sinne des § 14 BNatSchG dar, der auszugleichen ist.

Durch das geplante Vorhaben kommt es zu einer Neuversiegelung von Böden, wodurch sich die Infiltration des Niederschlags im versiegelten Bereich wie auch die Grundwasserneubildung im Planungsgebiet verringern. Durch das geplante Regenwasserkonzept für die Dachbegrünung und das geplante Versickerungskonzept können die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser erheblich reduziert werden.

Bei den Schutzgütern Klima/Luft sowie Kultur- und sonstige Sachgüter kommt es bei einer Umsetzung der Planung voraussichtlich zu keinen erheblichen Auswirkungen.

Das Ortsbild wird bei Umsetzung des Vorhabens neugestaltet und erhält einen modernen, urbanen Charakter. Das Landschaftsbild wird dabei verändert, kann aber landschaftsgerecht neugestaltet werden.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine Auswirkungen bei der Realisierung des Bebauungsplanes zu erwarten, die unter Zugrundelegung von Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nicht ausgleichbare erhebliche Umweltauswirkungen im Sinne der einzelnen Umweltfachgesetzgebungen verursachen.

Während der Auslegungsfrist können Stellungnahmen elektronisch (obermeier@unterfoehring.de) übermittelt werden, bei Bedarf aber auch auf anderem Weg abgegeben werden, insbesondere auch schriftlich oder zur Niederschrift. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über die Aufstellung des Bebauungsplans unberücksichtigt bleiben, wenn die Gemeinde den Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit der Aufstellung des Bebauungsplans nicht von Bedeutung ist.

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

Der folgende Plan ist nicht maßstäblicher Bestandteil dieser Bekanntmachung.

GEMEINDE UNTERFÖHRING


Andreas Kemmelmeyer
Erster Bürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung
an den Anschlagtafeln:

Aushang: 31.10.2025
Abnahme: 16.12.2025

