

Gemeinde

# Unterföhring

Lkr. München

Bauleitplan

## Flächennutzungsplan 2. Änderung

Planfertiger

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

Aktenzeichen

UNF 1-42

Bearbeiter: Bauer

Plandatum

16.04.2026 (Entwurf)

Änderungen gegenüber  
Vorentwurf in blauer Schrift

05.06.2025 (Vorentwurf)



## Begründung

Teil A Städtebauliche Begründung

Teil B Umweltbericht

## Inhaltsverzeichnis

### Teil A Städtebauliche Begründung

<b>1.</b>	<b>Vorbemerkung .....</b>	<b>4</b>
<b>2.</b>	<b>Anlass und Ziel der Planung.....</b>	<b>4</b>
<b>3.</b>	<b>Planungsrechtliche Voraussetzungen .....</b>	<b>5</b>
3.1	Darstellung relevanter Ziele übergeordneter Planungen und Fachplanungen	5
3.2	Vorbereitende Bauleitplanung - Flächennutzungsplanung.....	9
3.3	Verbindliche Bauleitplanung .....	11
<b>4.</b>	<b>Plangebiet Änderungsbereiche 1 .....</b>	<b>11</b>
4.1	Planungserfordernis und Bedarfsnachweis .....	11
4.2	Bestehende Situation – Lage und Nutzung .....	13
<b>5.</b>	<b>Planinhalte und neue Darstellung – Änderungsbereich 1 .....</b>	<b>18</b>
5.1	Vorhaben .....	18
5.2	Neue Plandarstellung.....	18
5.3	Verkehrliche Erschließung und Technische Infrastruktur .....	19
5.4	Immissionsschutz.....	20
5.5	Denkmalschutz.....	20
5.6	Eingriff, Ausgleich und Artenschutz .....	21
	Klimaschutz, Klimaanpassung .....	23
<b>6.</b>	<b>Plangebiet - Änderungsbereiche 2.....</b>	<b>24</b>
<b>7.</b>	<b>Planinhalte und neue Darstellung – Änderungsbereich 2 .....</b>	<b>27</b>
7.1	Vorhaben .....	27
7.2	Neue Plandarstellung.....	28
7.3	Verkehrliche Erschließung und Technische Infrastruktur .....	28
7.4	Denkmalschutz.....	28
7.5	Eingriff, Ausgleich und Artenschutz .....	28
<b>8.</b>	<b>Flächenbilanz.....</b>	<b>29</b>
<b>9.</b>	<b>Alternativen.....</b>	<b>29</b>
<b>10.</b>	<b>Hinweise.....</b>	<b>29</b>

### Teil B Umweltbericht

	<b>Einleitung.....</b>	<b>31</b>
<b>2.</b>	<b>Inhalt und Ziel der Planung, Flächenbilanz, Lage .....</b>	<b>31</b>
<b>3.</b>	<b>Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes .....</b>	<b>31</b>
<b>4.</b>	<b>Festlegung des Untersuchungsrahmens (Scoping) .....</b>	<b>33</b>

<b>5.</b>	<b>Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen (Änderungsbereich 1).....</b>	<b>34</b>
5.1	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands.....	34
5.2	Auswirkungen des Vorhabens im Änderungsbereich 1 mit Wirkung auf die Umwelt.....	37
<b>6.</b>	<b>Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen im Änderungsbereich 1 .....</b>	<b>39</b>
6.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der nachteiligen Auswirkungen.....	39
6.2	Ausgleich .....	40
<b>7.</b>	<b>Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt (Monitoring) .....</b>	<b>42</b>
<b>8.</b>	<b>Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten .....</b>	<b>42</b>
<b>9.</b>	<b>Prognose über den Umweltzustand bei Nichtdurchführung der Planung – Änderungsbereich 1 .....</b>	<b>43</b>
<b>10.</b>	<b>Allgemeinverständliche Zusammenfassung - Änderungsbereich 1 .....</b>	<b>43</b>
<b>11.</b>	<b>Änderungsbereich 2: Umwidmung Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Bauhof“ in Mischgebiet .....</b>	<b>45</b>
11.1	Vorgaben, Ziele und Grundsätze des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung.....	45
11.2	Festlegung des Untersuchungsrahmens (Scoping) .....	45
11.3	Merkmale des Vorhabens mit Wirkung auf die Umwelt.....	45
	<b>Referenzliste.....</b>	<b>47</b>

## 1. Vorbemerkung

Die Gemeinde Unterföhring verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan in der Fassung vom 10.04.2019, genehmigt mit Bescheid vom 29.07.2019. Der Gemeinderat Unterföhring hat in seiner Sitzung am 05.12.2024 beschlossen, die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes aufzustellen um die planungsrechtlichen Voraussetzungen hierfür zu schaffen (**Änderungsbereich 1**). Die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 72c „Neubruchstraße“.

Der Gemeinderat Unterföhring hat in seiner Sitzung am 16.04.2026 beschlossen, in die zweite Änderung des Flächennutzungsplanes auch die Umwidmung des ehemaligen Bauhofstandortes an der Münchner Straße in ein Mischgebiet aufzunehmen (**Änderungsbereich 2**).

## 2. Anlass und Ziel der Planung

Unterföhring grenzt an die stark wachsende Landeshauptstadt München an. Somit ist auch in Unterföhring die Nachfragen nach (insbesondere bezahlbarem) Wohnraum sehr hoch. In Ergänzung zum Baugebiet „Neues Mitterfeld“ sollen nun daran angrenzend im Bereich südlich der Neubruchstraße neue, bezahlbare Wohnungen für ca. 400- 430 neue Einwohner\*innen sowie ergänzende Nutzungen (Allgemeines Wohngebiet) geschaffen werden.



Abb. 1: Geltungsbereich der 2. Änderung **Änderungsbereich 1** des FNP, ohne Maßstab © Bay. Vermessungsverwaltung

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst **den Änderungsbereich 1** mit den 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. 178/49, 178/50, 178/52, 178/54 der Gemarkung Unterföhring.

Nach Errichtung eines neuen Bauhofes an der Birkenhofstraße (2023) wurde die Bauhofnutzung an der Münchner Straße 142 aufgegeben: Die Darstellung des Flächennutzungsplanes soll nun im Rahmen der 2. Änderung an die geänderte Nutzung angepasst werden und von Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Bauhof“ in Mischgebiet umgewidmet werden.

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst im **Änderungsbereich 2** das Grundstück Fl. Nr. 560/7.



Abb.2: Geltungsbereich der 2. Änderung **Änderungsbereich 2** des FNP, ohne Maßstab © Bay. Vermessungsverwaltung

### 3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

#### 3.1 Darstellung relevanter Ziele übergeordneter Planungen und Fachplanungen

##### Landesentwicklungsprogramm Bayern

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

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

1.	<b>Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns</b>
1.1.1	<b>Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen</b>
(Z)	In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiterzuentwickeln.
(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.
<b>1.1.3</b>	<b>Ressourcen schonen</b>
(G)	Bei der Inanspruchnahme von Flächen sollen Mehrfachnutzungen, die eine nachhaltige und sparsame Flächennutzung ermöglichen, verfolgt werden.
<b>1.2</b>	<b>Demographischer Wandel</b>
<b>1.2.1</b>	<b>Räumlichen Auswirkungen begegnen</b>
(Z)	Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten.
<b>1.2.4</b>	<b>Anpassung der Einrichtungen der Daseinsvorsorge</b>
(G)	Die Tragfähigkeit und Funktionsfähigkeit der Einrichtungen der Daseinsvorsorge sollen durch deren kontinuierliche Anpassung an die sich verändernde Bevölkerungszahl und Altersstruktur sichergestellt werden.
<b>2</b>	<b>Raumstruktur</b>
<b>2.2</b>	<b>Gebietskategorien</b>
<b>2.2.1</b>	<b>Abgrenzung der Teilräume</b>
(G)	Den sich aus der Raum- und Siedlungsstruktur ergebenden unterschiedlichen raumordnerischen Erfordernissen der Teilräume soll Rechnung getragen werden.
<b>2.2.7</b>	<b>Entwicklung und Ordnung der Verdichtungsräume</b>
(G)	Die Verdichtungsräume sollen so entwickelt und geordnet werden, dass <ul style="list-style-type: none"> <li>- sie ihre Aufgaben für die Entwicklung des gesamten Landes erfüllen,</li> <li>- sie bei der Wahrnehmung ihrer Wohn-, Gewerbe- und Erholungsfunktionen eine räumlich ausgewogene sowie sozial und ökologisch verträgliche Siedlungs- und Infrastruktur gewährleisten,</li> <li>- Missverhältnissen bei der Entwicklung von Bevölkerungs- und Arbeitsplatzstrukturen entgegenwirken wird,</li> <li>- sie über eine dauerhaft funktionsfähige Freiraumstruktur verfügen und</li> <li>- ausreichend Gebiete für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung erhalten bleiben.</li> </ul>
<b>3</b>	<b>Siedlungsstruktur</b>
<b>3.1</b>	<b>Flächensparen</b>
(G)	Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.
(G)	Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.
<b>3.2</b>	<b>Innenentwicklung vor Außenentwicklung</b>
(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.
<b>3.3</b>	<b>Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot</b>
(G)	Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.
(Z)	Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

5.4	Land- und Forstwirtschaft
5.4.1	Erhalt land- und forstwirtschaftlicher Nutzflächen
(G)	Land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete sollen erhalten werden. Insbesondere hochwertige Böden sollen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden.
<b>8</b>	<b>Soziale und kulturelle Infrastruktur</b>
8.1	Soziales
(Z)	Soziale Einrichtungen und Dienste der Daseinsvorsorge sind in allen Teilräumen flächendeckend und bedarfsgerecht vorzuhalten.

Die in der Auflistung enthaltenen Ziele und Grundsätze des LEP Bayern dienen der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes Unterföhring als Vorgabe. **Die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes nimmt keine Ausweisungen vor, die diesen Zielen und Grundsätzen entgegenstehen.**

Der Änderungsbereich 2 trägt zur Umsetzung des LEP Ziel 3.2 (Z) Innenentwicklung vor Außenentwicklung bei. In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Die Gemeinde Unterföhring unterstützte bereits bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes sowie bei der 1. Änderung des FNP die Umstrukturierung und Revitalisierung des ehemaligen Kiesa-Geländes vom Gewerbestandort hin zum Innenentwicklungspotential für Wohnen und Versorgung der künftigen Einwohner. Dies soll sich nun im Rahmen der 2. Änderung des FNP im Bereich der Neubruchstraße fortsetzen. Die Umwidmung von Mischgebiet in Allgemeines Wohngebiet orientiert sich an den LEP-Grundsätzen und Zielen 3.1 und 3.3. Der enorme Siedlungsdruck in der Region und insbesondere die hohe Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum erfordern eine Weiterentwicklung der gewachsenen Siedlungsstrukturen auch im Bereich der Neubruchstraße. Es erfolgt eine bedarfsgerechte Bereitstellung von Wohnraum, eine Zersiedelung der Landschaft wird hierbei vermieden.

### **Regionalplan Region München, Region 14 (2019)**

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

Die Gemeinde Unterföhring grenzt im Norden an die Gemeinde Ismaning, im Osten an die Gemeinde Aschheim und wird im Süden und Westen vom Stadtgebiet München begrenzt. Im gültigen Regionalplan 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.

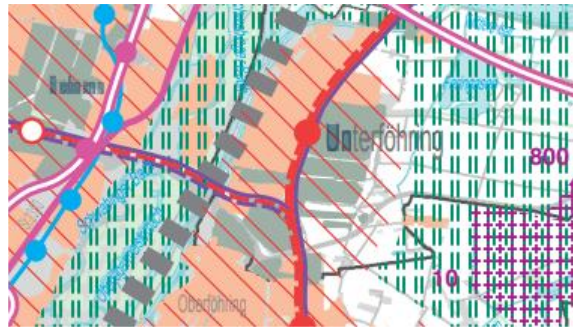


Abb.3: Ausschnitt aus dem Regionalplan München, Karte 2, ohne Maßstab

Der Regionalplan für die Region München (14), in Kraft seit 15.02.1987, zuletzt geändert mit Stand vom 01.04.2019, nennt folgende Ziele und Grundsätze, die für die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Unterföhring von besonderer Bedeutung sind:

Teil A I	Herausforderungen der Regionalen Entwicklung
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. Einheimischen Modelle, sozialgerechte Bodennutzung).
Teil B	
B II	Siedlung und Freiraum
1	Natur und Landschaft
1.2	Flächen, in denen den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege ein besonderes Gewicht zukommt, werden als landschaftliche Vorbehaltsgebiete festgelegt, soweit diese Flächen nicht bereits anderweitig genutzt sind.
G.1.2.1	Lage und Umgriff der landschaftlichen Vorbehaltsgebiete bestimmen sich nach Karte 3 Landschaft und Erholung
2	Siedlungsentwicklung (allgemein)
G 2.1	Flächen, die für die Siedlungsentwicklung besonders in Betracht kommen, werden als Hauptsiedlungsbereich festgelegt. Lage und Abgrenzung der Hauptsiedlungsbereiche bestimmen sich nach Karte 2 Siedlung und Versorgung i. M.1: 100.000, die Bestandteil dieses Regionalplans ist.
Z 2.2	Eine organische, ausgewogene Siedlungsentwicklung ist allgemeingültiges Planungsprinzip und in allen Gemeinden zulässig (vgl. B IV Z 2.3).
4	Siedlungs- und Freiraumstruktur
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.
Z 4.5	Für die Erholung und für das Mikroklima bedeutende innerörtliche Freiflächen sind zu sichern und mit der freien Landschaft zu vernetzen.

Z 4.6	Die Siedlungsentwicklung ist durch ein überörtliches, vernetztes Konzept der im Folgenden bestimmten regionalen Grünzüge und Trenngrüns als Grundgerüst eines räumlichen Verbundsystems zur Freiraumsicherung und -entwicklung zu ordnen und zu gliedern.
Z 4.6.1	Regionale Grünzüge dienen <ul style="list-style-type: none"> <li>• der Verbesserung des Bioklimas und der Sicherung eines ausreichenden Luftaustausches</li> <li>• der Gliederung der Siedlungsräume</li> <li>• der Erholungsvorsorge in Siedlungsgebieten und siedlungsnahen Bereichen.</li> </ul> Die regionalen Grünzüge dürfen über die in bestehenden Flächennutzungsplänen dargestellten Siedlungsgebiete hinaus nicht geschmälert und durch größere Infrastrukturmaßnahmen nicht unterbrochen werden. Planungen und Maßnahmen sind im Einzelfall und zur organischen Entwicklung von Nebenorten möglich, soweit die jeweilige Funktion gemäß Absatz 1 nicht entgegensteht.
<b>B IV</b>	<b>Wirtschaft und Dienstleistungen</b>
<b>1</b>	<b>Leitbild</b>
G 1.1	Die Region München soll weiter als Wirtschaftsregion erfolgreich sein. Ihre Attraktivität und Leistungsfähigkeit sollen gesichert und weiterentwickelt werden.
G 1.2	In allen Teilräumen soll eine ausgewogene Entwicklung erfolgen.
<b>2</b>	<b>Regionale Wirtschaftsstruktur</b>
G 2.1.	In allen Teilräumen der Region sollen wohnortnahe Arbeitsplätze ermöglicht werden.

Die in der Auflistung enthaltenen Ziele und Grundsätze des Regionalplans dienen der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes als Vorgabe. **Die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes nimmt keine Ausweisungen vor, die diesen Zielen und Grundsätzen entgegenstehen.** Gemäß § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB hat die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung zu erfolgen. Der Änderungsbereich der 2. Änderung des FNP liegt im weiteren Sinne innerhalb des Siedlungsgefüges an einer bestehenden Erschließung. Insbesondere ist der Bereich heute bereits durch einen Bebauungsplan überplant (Mischgebiet). Somit handelt es sich bei der hier gegenständlichen Planung im weiteren Sinne um eine Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne des § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB.

### 3.2 Vorbereitende Bauleitplanung - Flächennutzungsplanung

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

[Die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes Teil B wurde am 18.07.2025 rechts-wirksam.](#)



Abb. 4: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen FNP inkl. der rechtswirksamen 1. Änderung des Flächennutzungsplanes Teil B, ohne Maßstab; **Änderungsbereich 1** der 2. Änderung des FNP blau markiert

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt den **Änderungsbereich 1** der 2. Änderung bisher als Mischgebiet sowie im Süden und Osten als Grünfläche zum großen Teil als „Ausgleichsfläche Bestand“ dar. Die Neubruchstraße im Norden ist als „wichtige örtliche Straße vorhanden“ mit „Verkehrsbegleitgrün“ dargestellt. Die Darstellung berücksichtigt bereits eine mögliche Verlängerung der Neubruchstraße. Südlich der Verkehrsfläche ist eine Symbollinie für Lärmschutzmaßnahmen dargestellt.

Nördlich des Änderungsbereich 1 (blau markiert) befindet sich der Bereich „Neues Mitterfeld“. Direkt südlich an den Änderungsbereich grenzt die, als „wichtige örtliche Straße vorhanden“ dargestellte, Moosstraße an. Im Osten des Plangebietes befinden sich „Flächen für Bahnanlagen“. Jenseits der Bahnanlagen ist eine „Baufläche für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Sportliche Einrichtungen“ dargestellt. Hier soll künftig der Sportpark der Gemeinde Unterföhring errichtet werden. Südlich der Moosstraße befindet sich im „Gleisdreieck“ eine Waldfläche.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt den **Änderungsbereich 2** der 2. Änderung bisher Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Bauhof“ dar.

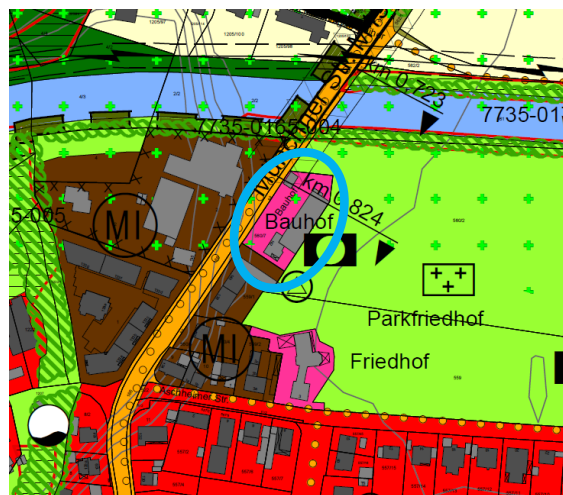


Abb. 5: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen, ohne Maßstab; **Änderungsbereich 2** der 2. Änderung des FNP blau umrandet

### 3.3 Verbindliche Bauleitplanung

Für den **Änderungsbereich 1** besteht derzeit Baurecht durch den Bebauungsplan Nr. 72/03 „Südlich der Neubruchstraße“ das bisher aber noch nicht realisiert wurde. Diese werden künftig durch den vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 72c „Neubruchstraße“ in dessen Geltungsbereich ersetzt.

Für den **Änderungsbereich 2** richtet sich das Baurecht auf der Fl.Nr. 560/7 nach § 34 BauGB.

## 4. Plangebiet Änderungsbereiche 1

### 4.1 Planungserfordernis und Bedarfsnachweis

Der Änderungsbereich umfasst den noch unbebauten Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 72-03 „Südlich der Neubruchstraße“. Auf diesem Gelände soll nun gemäß dem Grundsatz „Innen vor Außen“ ein neues Wohnquartier für ca. 400 – 430 Einwohner entstehen.

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

#### Flächenpotenziale in der Gemeinde

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

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

#### Gutachten zur Identifizierung von Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten in Bayern

Im Rahmen des Gutachtens zur Identifizierung von Gebieten mit angespannten Woh-

nungsmärkten in Bayern (29. März 2022) wurde die Gemeinde Unterföhring als Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt bestimmt, da die Gemeinde die Teilbedingung 4 „geringer Leerstand bei großer Nachfrage“ erfüllt.

Der § 201a BauGB legt fest, dass ein Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt dann vorliegt, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen in einer Gemeinde zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist. Mit der Umstrukturierung des Bereichs des ehemaligen „Kiesa-Geländes“ soll ein positiver Beitrag für den angespannten Wohnungsmarkt geleistet werden.

### Einstufung Zentrales Orte-System

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

### Bevölkerungsentwicklung

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

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

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

Tab. 1: Bevölkerungsentwicklung und -prognose für die Gemeinde Unterföhring und den Landkreis München, Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik

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

### Wirtschaftliche Entwicklung

Mit 23.549 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort war 2021 die Gemeinde Unterföhring, die Gemeinde im Landkreis, die nach der Stadt Garching (28.024 SVB am Arbeitsort) die meisten sozialversicherungspflichtig Beschäftigten

am Arbeitsort aufwies. Am 31.12.2023 betrug die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort in Unterföhring 26.726 SVB.

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

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

Da der Änderungsbereich heute bereits durch einen Bebauungsplan überplant ist, liegt er im weiteren Sinne innerhalb des Siedlungsgefüges an einer bestehenden Erschließung – es werden weder landwirtschaftliche Flächen noch Wald neu im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung überplant.

## 4.2 Bestehende Situation – Lage und Nutzung

### Lage

Das Planungsgebiet liegt südlich des Ortszentrums der Gemeinde Unterföhring. Es wird im Norden durch die Neubuchstraße und im Süden durch die Moosstraße begrenzt.



Abb. 6: Lage des Änderungsbereich 2 (rot markiert), ohne Maßstab, © Bay. Vermessungsverwaltung, Stand 05.05.2023

Nördlich des Planungsgebiets befindet sich das „Neue Mitterfeld“. Für diese früher als Container Depot genutzte Flächen ist zwischenzeitlich die erste 1 Änderung des Flächennutzungsplanes Teil B rechtswirksam geworden und der Bebauungsplan „Neues Mitterfeld“ in Kraft getreten. Dadurch entsteht Baurecht für ca. 2.000 Einwohner.

Westlich wird der Änderungsbereich durch eine bestehende drei- bis viergeschossige

Wohnbebauung begrenzt. Diese wird im Norden von der Neubruchstraße, im Süden von einem breiten Grün- bzw. Gehölzstreifen flankiert.

Südlich grenzt der Geltungsbereich an die bestehende Moosstraße. Südlich der Moosstraße befinden sich weitere Gehölzbestände, der Eisenbahn Nordring und in ca. 100 m Entfernung das Gelände des Heizkraftwerks München-Nord.

Östlich grenzt der Geltungsbereich an einen Fuß- und Radweg, der entlang der S-Gleise mit begleitendem Gehölz und Brachflächen führt.

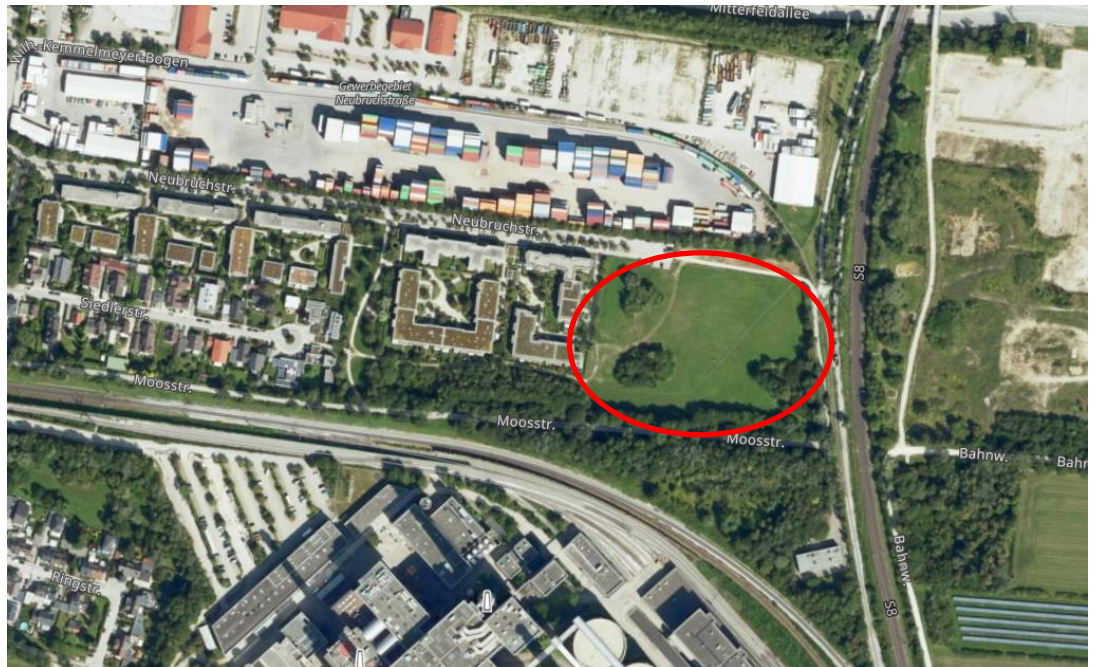


Abb. 7: Luftbild, Plangebiet „Neues Mitterfeld“ rot markiert, ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas, © Bay. Vermessungsverwaltung, Stand 17.03.2025

Der Änderungsbereich ist weitgehend eben. Das Gelände fällt insgesamt leicht von Westen nach Osten bzw. Südosten von ca. 508,00 m. ü. NHN 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.

### Nutzung

Der Änderungsbereich ist heute noch unbebaut, es handelt sich überwiegend um eine extensiv genutzte Wiesenfläche. Diese ist im Westen von zwei größeren Gehölzinseln unterbrochen. Bei den Gehölzen handelt es sich um Aufwuchs jüngerer Datums. Die Wiesenflächen werden heute von mehreren informellen Wegen durchzogen.

Im nördlichen Bereich befindet sich die Neubruchstraße. Im Westen ist diese einseitig mit von Bäumen unterbrochenen Stellplatzflächen und einen Fußweg ausgebaut. Der Straßenausbau endet in einer großen asphaltierten Fläche, welche zum Wenden und teilweise für Stellplätze genutzt wird. In Verlängerung der Neubruchstraße führt ein Fuß- und Radweg mit wassergebundener Decke bis zum östlich Rand des Geltungsbereichs.

Im Süden wird der Geltungsbereich durch einen dichten Baumsaum begrenzt. Dieser wirkt im Südosten ca. 60 m in das Planungsgebiet hinein und zieht sich, als Streifen am östlichen Rand des Geltungsbereichs nach Norden.





Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wurde ein Regenwasserkonzept erstellt. Darin wird der Nachweis erbracht, dass die Böden im Planungsgebiet eine ausreichende Versickerungsleistung aufweisen. Eine dezentrale Versickerung des Niederschlagswassers innerhalb des Geltungsbereichs ist somit möglich. Das Hydrologische Gutachten von Dr.-Ing. a. Schubert liegt des Unterlagen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 72c „Neubuchstraße“ als Anlage bei.

### Gewässer und Starkregen

Im Änderungsbereich und dessen näherer Umgebung befinden sich keine Oberflächengewässer. Auch befindet sich der Geltungsbereich in keinem festgesetzten oder dargestellten Überschwemmungsgebiet oder einem wassersensiblen Bereich.

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.

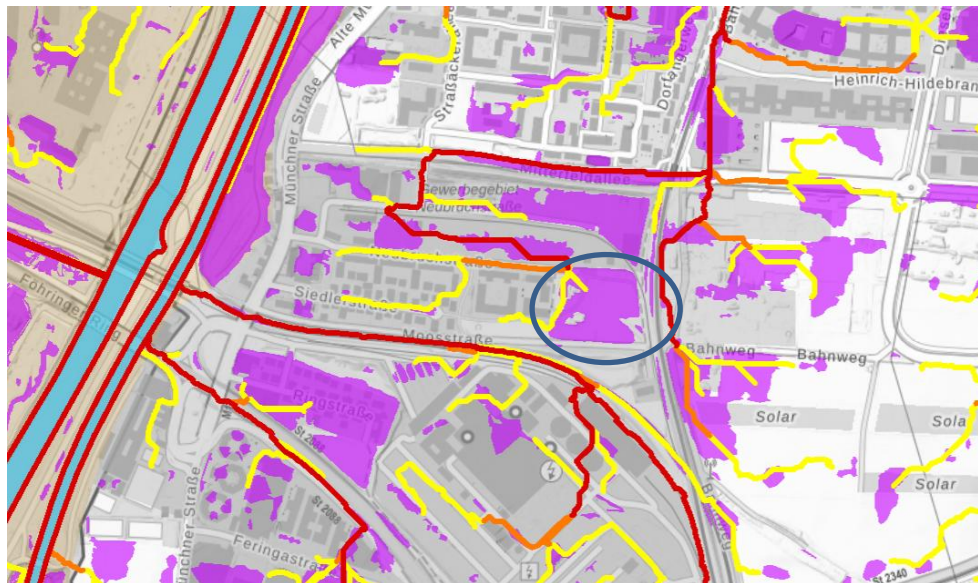


Abb. 9: Ausschnitt aus der Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut, ohne Maßstab, Stand: 23.08.2024, Quelle: Bayerisches Landesamt für Umwelt

Der Änderungsbereich befindet sich zwar außerhalb wassersensibler Bereiche, in der Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut (Risikoanalyse für oberflächlichen Abfluss des Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU) wird das Planungsgebiet als potenzieller Aufstau Bereich (lila) und an der westlichen Grenze ein Abflussweg mit geringem Abfluss (gelb) dargestellt. Durch die umliegenden Bahndämme und die nach Osten hin abfallende Topographie sowie die bereits vorhandene Erschließung und Bebauung der Umgebung befindet sich der Änderungsbereich in einer Senken Situation. Dem folgend können auch Zuflüsse aus der Umgebung, insbesondere von Westen und Norden nicht ausgeschlossen werden.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wurde die örtliche Risikosituation im Hinblick auf Starkregenereignisse im Detail im Rahmen eines Regenwasserkonzeptes beschrieben und bewertet. Das Gutachten von Henning und Larsen ist als Anlage

den Unterlagen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 72c „Neubruchstraße“ beigefügt.

## 5. Planinhalte und neue Darstellung – Änderungsbereich 1

### 5.1 Vorhaben

Die Grundlage der Planung für den Änderungsbereich ist das Städtebauliche und architektonische Konzept von WÜSTINGER RICKERT Architekten und Stadtplaner Partner GmbH, das der verbindlichen Bauleitplanung als Grundlage dient.

Wegen der bisherigen Darstellung als Mischgebiet erfolgte im Juli 2023 eine Untersuchung zur Ansiedlung gewerblicher Nutzungen im Rahmen einer Wohnbauentwicklung an der östlichen Neubruchstraße durch die CIMA Beratung + Management GmbH. Die Untersuchung ging der Frage nach, welche gewerblichen Nutzungen den auf dem Areal geplanten Wohnungsbau ergänzen können. Diese Untersuchung ist als Anlage den Unterlagen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 72c „Neubruchstraße“ beigefügt. Das Gutachten empfahl den Standort überwiegend für Wohnnutzung zu entwickeln und nur ca. 10% der Fläche für ergänzende Nutzungen vorzusehen. Auf eine Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben sollte aufgrund der ungünstigen Erreichbarkeit und der auch nach Realisierung der Wohnbebauung auf dem ehemaligen Kies-Gelände sowie dem Areal an der Neubruchstraße unzureichenden Frequenz am Standort generell verzichtet werden. Durch die im „Neuen Mitterfeld“ geplanten Nutzungen ist die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs für den Änderungsbereich künftig fußläufig gesichert. Als ergänzende Nutzungen zur Wohnbebauung wird im Änderungsbereich eine Kindertagesstätte vorgesehen.

### 5.2 Neue Plandarstellung

Um diese Nutzungen planungsrechtlich zu ermöglichen, wird die Änderung der Darstellung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes von Mischgebiet (MI) in Allgemeines Wohngebiet (WA) nach §4 BauNVO erforderlich.

Da der rechtswirksame Flächennutzungsplan den Bereich südlich der Neubruchstraße bisher als Mischgebiet darstellt, ist nun folgende Änderung der Darstellung erforderlich:

- Zusätzlich zur Änderung der Art der Nutzung von Mischgebiet (MI) in Allgemeines Wohngebiet (WA) wird die Baufläche in Teilen nach Nordosten verlagert und wird um ca. 0,23 ha vergrößert.
- Die im Bebauungsplan Nr. 72/03 „Südlich der Neubruchstraße“ i.d.F. vom 16.09.2024 festgesetzte und dem Eingriff zugeordnete Ausgleichsfläche wird durch die geänderte Planungsabsicht um 0,23 ha verkleinert und muss an anderer Stelle umgesetzt werden. Die bisherige Darstellung der die ökologische Ausgleichsfläche wird in Richtung Osten leicht zurückgenommen.
- Im nordöstlichen Teil des Änderungsbereichs wird zusätzlich das Symbol der

Planzeichenverordnung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ neu dargestellt für den geplanten Standort der KITA ~~sowie im südwestlichen Teil das Symbol der Planzeichenverordnung „Spielanlagen“.~~

- Südlich der Baufläche und nördlich der Ausgleichsfläche wird die bereits dargestellte wichtige Fuß- und Radwegeverbindung in ihrem Verlauf angepasst.
- Im Hinblick auf die Vereinbarkeit eines allgemeinen Wohngebiets mit der Immissionssituation im Planungsgebiet wird auf Kapitel Immissionsschutz verwiesen. Damit im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung der Lärmschutz ausreichend beachtet wird, erfolgt neu die Kennzeichnung der gesamten Baufläche mit dem Planzeichen Nr. 15. 6 PlanZV in der FNP-Darstellung.

### 5.3 Verkehrliche Erschließung und Technische Infrastruktur

Der Änderungsbereich ist für den motorisierten Individualverkehr über die Neubruchstraße verkehrlich erschlossen, diese bindet an die Münchener Straße an. Die im Westen gelegene Münchner Straße ist eine Hauptverkehrsstraße zwischen Unterföhring und München, die wenige hundert Meter südlich auf den Föhringer Ring trifft. Durch diesen ist der Änderungsbereich direkt an das regionale und überregionale Verkehrsnetz angebunden.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung erfolgte eine detaillierte Verkehrsuntersuchung durch gevas humberg & partner. Die Verkehrsuntersuchung „Bauleitplanung Neubruchstraße Unterföhring“, in der Fassung vom Dezember 2024 ermittelte die verkehrlichen Auswirkungen des Planungsvorhabens auf das umliegende Verkehrsnetz. Im Rahmen der Verkehrsflusssimulation konnte für den Knotenpunkt Münchner Straße/Mitterfeldallee eine Optimierungslösung ohne bauliche Maßnahmen, d.h. ohne Veränderungen an der Knotenpunktgeometrie und Spuraufteilung entwickelt werden, sodass der prognostizierte Verkehr besser koordiniert und mit hoher Verkehrsqualität abgewickelt werden kann. Für den Knotenpunkt Mitterfeldallee/Straßäckerallee zeigt die Verkehrsflusssimulation, dass durch die Optimierung in Form eines zweiten Fahrstreifens in der nördlichen Zufahrt und die Reduzierung auf einen Fahrstreifen in der südlichen Zufahrt (Anbindung der internen Straße) die zukünftigen Verkehre leistungsfähig abgewickelt werden können.

Die Gemeinde Unterföhring ist Teil des Öffentlichen Personennahverkehrsnetzes des Münchner Verkehrs- und Tarifverbunds (MVV). Sie ist über die Haltestelle Unterföhring an das S- Bahnnetz angebunden (S-Bahn-Linie S 8 Herrsching - Pasing - Hauptbahnhof - Marienplatz - Unterföhring - Flughafen München II). Die Bahnhof Unterföhring liegt etwa 900 m von der Mitte des Änderungsbereiches entfernt. Die U-Bahnhaltestelle Studentenstadt (U-Bahnanschluss U6) ist ca. 2 km von der Mitte des Änderungsbereiches entfernt. Die Haltestellen der S- und U-Bahnlinien sind jeweils mit dem gut ausgebauten und getakteten Busnetz des MVV und der MVG erreichbar.

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

Ein Mobilitätskonzept zur Optimierung des Stellplatzkonzepts und zur Schaffung eines attraktiven und nachhaltigen Mobilitätsangebots, erstellt von Veomo Consulting GmbH in der Fassung vom 19.12.2024, liegt als Anlage der verbindlichen Bauleitplanung bei.

In der Neubruchstraße im Norden des Planungsgebiets liegen bereits alle notwendigen Medien inkl. eines Kanal und Fernwärmeanschlusses vor. Die Anbindung des Vorhabens erfolgt im Rahmen des Bauvollzuges an diese Leitungen.

#### **5.4 Immissionsschutz**

Die gesamte Lärmsituation (Immissionen und Emissionen) wurde im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung. Dieses Gutachten von Kurz und Fischer GmbH in der Fassung vom 18.12.2024 liegt dem Bebauungsplan als Anlage bei. Das Gutachten untersucht den Verkehrslärm durch Straßen und Schiene sowie den Anlagelärm ausgehend von südlich gelegenen Heizwerk-Nord der Stadtwerke München mit angrenzendem Umspannwerk und die der nördlich der Schienenstrecke 5560 gelegenen Erdgasübergabestation sowie der im Umfeld vorhandenen Gewerbegebiete. Das Gutachten beurteilt auch den Sportlärm des geplanten Sportparks mit Schwimmhalle und Spielfeldern für verschiedene Sportarten sowie die die Auswirkungen von Mehrverkehr und Fassadenreflexion.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass sowohl zum Schutz vor Anlagen und Sportlärm als auch zum Schutz vor Verkehrslärm Maßnahmen erforderlich sind, die im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festzusetzen sind. Damit im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung der Lärmschutz ausreichend beachtet wird, erfolgt die Kennzeichnung der gesamten Baufläche des Änderungsbereichs mit dem Planzeichen Nr. 15. 6 PlanZV in der FNP-Darstellung.

[Die im Bebauungsplan festgelegten Immissionsschutzmaßnahmen sind geeignet, um zukünftige Lärmkonflikte zu bewältigen.](#)

#### **Erschütterungen**

Auch 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 der verbindlichen Bauleitplanung bei. Das Gutachten zeigt auf, dass die Anforderungen nach DIN 4150-2 in Bezug auf Erschütterungseinwirkungen werden ohne erschütterungsschutztechnische Maßnahmen eingehalten werden können. Es sind auch keine erschütterungstechnischen Maßnahmen zur Minderung des Sekundärluftschalls im Plangebiet erforderlich.

#### **5.5 Denkmalschutz**

##### **Bodendenkmäler**

[Archäologische Fundstellen werden im Plangebiet/Änderungsbereich und im näheren](#)

~~Umfeld~~ nicht vermutet. Das Plangebiet befindet sich aber unmittelbaren Nähe zu einem zerstörten Bodendenkmal D-1-7835-0286 (Siedlung des Neolithikums und der Latènezeit sowie ein Bestattungsplatz der Hallstattzeit und Körpergräber der römischen Kaiserzeit und des Mittelalters). Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege weist darauf hin, dass im Umkreis der Siedlung mit Bestattungsplätzen der entsprechenden Zeitstellung zu rechnen ist. Ebenso gilt dies andersherum für die den Gräbern zugehörigen Siedlungen.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Plangebiet ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

~~Auf die ungeachtet dessen nach Art. 8 DSchG bestehende Meldepflicht an das Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt bei evtl. zu Tage tragenden Bodenfunden wird hingewiesen.~~

### **Baudenkmäler**

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

## **5.6 Eingriff, Ausgleich und Artenschutz**

Nach dem Bundesnaturschutzgesetz (§ 15 BNatSchG) bzw. dem Bayerischen Naturschutzgesetz (Art. 6 BayNatSchG) und § 1a Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) ist der Verursacher eines Eingriffes verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch geeignete Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen. Grundsätzlich ist auch auf der Ebene der Flächennutzungsplanung die Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 18 BNatSchG zu betrachten.

Auf der Ebene des vBP Nr. 72c „Neubuchstraße“ erfolgte eine detaillierte Eingriffs-Ausgleichs-Untersuchung durch das Büro für Raum- und Umweltplanung Jestaedt + Partner (Fassung vom 26.06.2025). Im Parallelverfahren kann entsprechend auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung auf die Ergebnisse der verbindlichen Bauleitplanung zurückgegriffen werden.

Das geplante Allgemeine Wohngebiet sowie die geplanten Verkehrsflächen befinden sich fast 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 § 1a Abs. 3 S. 6 BauGB zulässig. Somit werden für die Realisierung des Bebauungsplan Nr. 72c "Neubuchstraße" lediglich jene Eingriffe bilanziert, die über die bereits zulässige Nutzung hinausgehen, d.h. die in die festgesetzte Ausgleichsfläche hineinragen. Dabei wird einerseits der tatsächliche Verlust von Biotopen durch die Überbauung berücksichtigt und andererseits die Verkleinerung der im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 72a/10 „Südlich der Neubuchstraße“ festgesetzten Ausgleichsfläche kompensiert.

Für die Kalkulation des Ausgleichsbedarfs bei Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 72c wurde 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 angewandt, um eine Vergleichbarkeit mit der Eingriffsermittlung zum alten Bebauungsplan zu gewährleisten.

Die naturschutzfachliche Eingriffsregelung auf Grundlage des neuen, vom Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr im Dezember 2021 herausgegebenen Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ wird insofern berücksichtigt, da gemäß diesem Leitfaden ein Ausgleich nach § 1a Abs. 3 S. 6 BauGB nicht erforderlich ist, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Eine Bauleitplanung, die bereits vorhandenes Baurecht nach den §§ 30, 34 BauGB ohne Zulassung weiterer Versiegelung überplant, führt damit zu keiner Ausgleichspflicht (Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“, 2021). Der Eingriff wird allerdings flächenbezogen, also nach altem Leitfaden aus 2003 dargestellt.

Im Zuge der geplanten Überbauung der aktuell dort befindlichen Biotope ergibt sich gemäß dem Leitfaden ein Ausgleichsbedarf von ca. 2.780 m<sup>2</sup> aufgrund der zusätzlich geplanten Eingriffe.

Da durch diese Eingriffe die, im alten Bebauungsplan festgesetzte Ausgleichsfläche um 3.040 m<sup>2</sup> verkleinert wird, muss zusätzlich diese Fläche an anderer Stelle umgesetzt werden. Daraus ergibt sich ein Gesamt-Ausgleichsbedarf **von 5.820 m<sup>2</sup>**.

- Zusätzliche Eingriffe infolge des neue geplanten Bebauung **2.780 m<sup>2</sup>**
- Ersatz für Inanspruchnahme festgesetzter Ausgleichsflächen **3.040 m<sup>2</sup>**

Für die Kompensationsmaßnahmen steht das Flurstück 1121 in der Gemeinde München, Gemarkung Untermenzing, zur Verfügung. Die Fläche befindet sich im Besitz der Vorhabenträgerin.

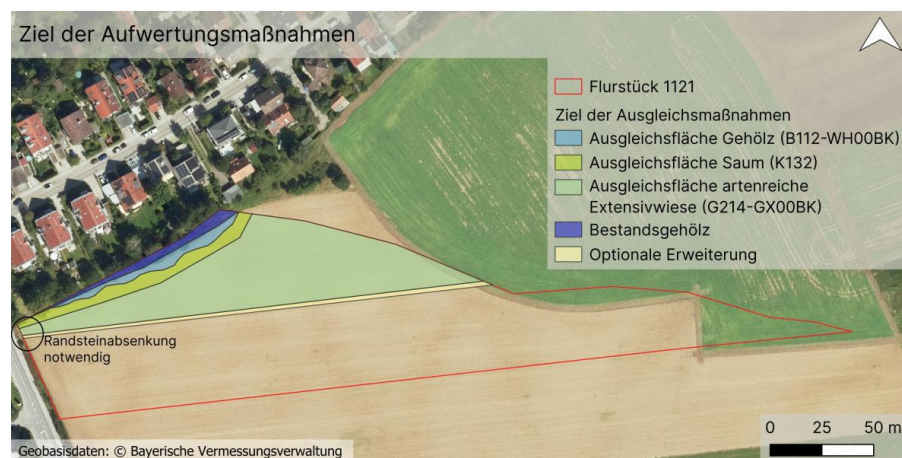


Abb. 10: Externe Ausgleichsfläche; Abbildung erstellt durch Büro für Raum- und Umweltplanung Jestaedt + Partner Seite 29 (Fassung vom 26.06.2025) Seite 29 Abb. 6

Die im Süden und Osten des Änderungsbereich noch nicht hergestellte interne Ausgleichsfläche wird außerdem in den nicht zur Überbauung vorgesehenen Bereichen mit neuen Zielbiotopen neu beplant. Hintergrund ist, dass im bestehenden Ausgleichsflächenkonzept die Anlage von Gewässern vorgesehen ist. Aufgrund des hohen Grundwasserabstands (ca. 5,5 m unter GOK) und die durch den Klimawandel

bedingten ausgedehnten Trockenphasen scheint die Anlage von regelmäßig Wasser führenden Stillgewässern unrealistisch. Auf der übrigen Fläche ist außerdem die Entwicklung von Wald durch Sukzession vorgesehen. Diese Gehölze haben sich bisher nur am südlichen und östlichen Rand des Geltungsbereichs entwickelt, wo der Entwicklungszustand somit erreicht ist und als Bestandsgehölz belassen wird. Durch eine Zwischenpflanzung werden die beiden Gehölzbestände verbunden, wodurch gleichzeitig Lebensraumverluste der Haselmaus vorgezogen kompensiert werden (CEF-Maßnahme). Im restlichen Teil wird artenreiches Extensivgrünland entwickelt, wobei artenreiche Säume einen strukturreichen Übergang von Gehölzen zum Grünland schaffen. Hierdurch wird einerseits der Offenlandcharakter der Fläche zumindest teilweise erhalten und die Lebensraumverluste von Insekten (Tagfalter und Wildbienen) minimiert. Das neue Ausgleichflächenkonzept der internen Ausgleichsfläche ist in folgender Abbildung dargestellt.



Abb. 11: Interne Ausgleichfläche – bisher noch nicht hergestellt; Abbildung erstellt durch Büro für Raum- und Umweltplanung Jestaedt + Partner Seite 29 (Fassung vom 26.06.2025) Seite 30 Abb. 7

## Klimaschutz, Klimaanpassung

Der Klimaschutz ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen in der Abwägung zu berücksichtigen. Den Erfordernissen des Klimaschutzes ist sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung zu tragen.

Wichtigste Handlungsfelder sind damit die Anpassung an zukünftige klimawandelbedingte Extremwetterereignisse und Maßnahmen zum Schutz des Klimas, wie die Verringerung des CO<sub>2</sub>- Ausstoßes und die Bindung von CO<sub>2</sub> aus der Atmosphäre durch Vegetation.

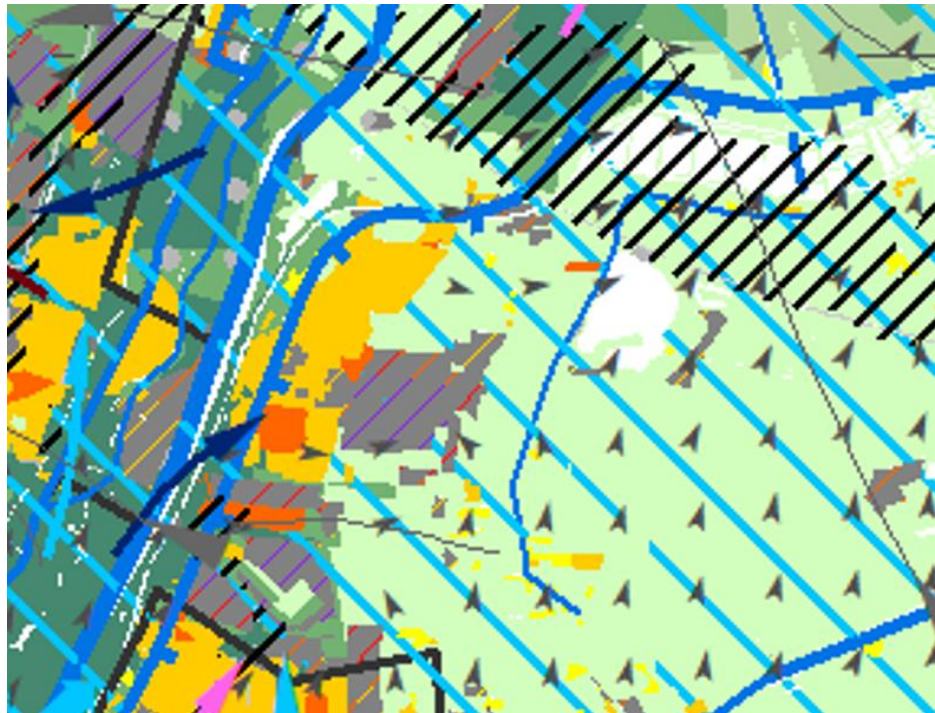


Abb. 12: Ausschnitt aus der Schutzgutkarte Klima/Luft, Stand Oktober 2021, Quelle: Bayerisches Landesamt für Umwelt

Der **Änderungsbereich** liegt gemäß der Schutzgutkarte Klima/Luft des Bayerischen Landesamts für Umwelt, Stand Oktober 2021 (Planungshinweiskarte) im Bereich einer Fläche mit Zugehörigkeit zu einem regionalen Kaltluftströmungssystem (blaue Schraffur). **Zum Teil hat er als Ausgleichsraum für die Nacht nur geringe Bedeutung eine hohe Bedeutung.** Die Flächen bilden die Kerngebiete von flächenhaften Kaltluftabflüssen und Luftaustauschbereichen in Richtung thermisch besonders belasteter Wirkräume und/oder die Rand-/Quellbereiche der Kaltluftleitbahnen. Durch die Bebauung des Standortes wird das Areal in seiner bisherigen Funktion der Frischluftentstehung beeinträchtigt.

## 6. Plangebiet - Änderungsbereiche 2

### Lage

Der Änderungsbereich 2 liegt am nördlichen Ortsrand vom Unterföhring und grenzt im Westen direkt an die Münchner Straße. Es wird im Norden durch den Isarkanal begrenzt und im Osten grenzt er an den bestehenden Parkfriedhof der Gemeinde an.



Abb. 13: Lage des Änderungsbereich 2 (rot markiert), ohne Maßstab, © Bay. Vermessungsverwaltung, Stand 05.05.2023



Abb. 14: Luftbild, Änderungsbereich 2 rot markiert, ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas, © Bay. Vermessungsverwaltung, Stand 30.04.2026

Der Änderungsbereich 2 ist weitgehend eben und nahezu vollständig bebaut bzw. versiegelt.

## Nutzung

Nach der Errichtung des neuen Bauhofes an der Birkenhofstraße (2023) wurde die Bauhofnutzung an der Münchner Straße 142 aufgegeben: Die Fläche mit seinen Bestandsgebäuden beherbergt nun eine Firma für Kfz-Rahmen- und Achsvermessung.



Abb. 15: Luftbild mit Landschaftsschutzgebiet (grüne Punkte), ohne Maßstab, © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 30.04.2026

Nördlich des Änderungsbereichs 2, parallel südlich des Isarkanals befindet sich die Teilfläche 002 des Biotops 4735-0170“ mit einer Flächengröße von ca. 0,5654 ha. In der Biotopkartierung Bayern lautet die Beschreibung: „Gewässerbegleitgehölz nördlich Unterföhring“. Der in einer Betonrinne verlaufende Kanal wurde ausgegrenzt.



Abb. 16: Luftbild mit Biotopkartierungen (rosa), ohne Maßstab, © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 30.04.2026

Im Änderungsbereich 2 befinden sich keine Schutzgebiete. Nachweise aus der Artenschutzkartierung Bayern sind hier ebenfalls nicht bekannt.

### Boden und Altlasten

Der Änderungsbereich 2 ist weitgehend bebaut bzw. versiegelt. Im Änderungsbereich 2 sind keine Altlasten bekannt.

### Gewässer und Starkregen

Der Änderungsbereich 2 befindet sich in keinem festgesetzten oder dargestellten Überschwemmungsgebiet oder einem wassersensiblen Bereich. In der Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut (Risikoanalyse für oberflächlichen Abfluss des Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU) wird im Änderungsbereich 2 kein potenzieller Aufstau Bereich (lila) dargestellt. Dennoch wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen des Klimawandels verstärkt mit Starkregenereignissen (Gewitter, Hagel etc.) zu rechnen ist.



Abb. 17: Ausschnitt aus der Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut, ohne Maßstab, Stand: 23.08.2024, Quelle: Bayerisches Landesamt für Umwelt

## 7. Planinhalte und neue Darstellung – Änderungsbereich 2

### 7.1 Vorhaben

Nach der Errichtung des neuen Bauhofes an der Birkenhofstraße (2023) wurde die Bauhofnutzung an der Münchner Straße 142 aufgegeben: Die Fläche mit seinen Bestandsgebäuden beherbergt nun eine Firma für Kfz-Rahmen- und Achsvermessung. Die Nutzungsänderung erfolgte ohne bauliche Veränderungen.

## 7.2 Neue Plandarstellung

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist der Änderungsbereich 1 als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Bauhof dargestellt. Nach der Errichtung des neuen Bauhofes an der Birkenhofstraße (2023) wurde die Bauhofnutzung an der Münchner Straße 142 und an die Birkenhofstraße verlagert. Nun beherbergen die Bestandsgebäuden eine Firma für Kfz-Rahmen- und Achsvermessung. Im Rahmen der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes wird deshalb die Darstellung im Bereich des Grundstückes Fl. Nr. 560/7 umgewidmet in Mischgebiet (ca. 0,2 ha).

Die FNP-Darstellung im Bereich des Grundstückes Fl. Nr. 560/7 wird bei dieser Gelegenheit hinsichtlich der nachrichtlichen Übernahmen aktualisiert, es entfällt die nachrichtlichen Übernahme Bauverbotszone (20m Staatstraße) innerhalb des Änderungsbereich 2 und die geänderte ODE wird aktualisiert (außerhalb des Änderungsbereichs).

Bereits im Rahmen der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgte die Aktualisierung der nachrichtlichen Übernahme im überörtlichen Straßennetz: Umstufung M 3 zur St 2040 und der St 2053 zur M 13.

## 7.3 Verkehrliche Erschließung und Technische Infrastruktur

Der Änderungsbereich 2 ist für den motorisierten Individualverkehr über die Münchner Straße verkehrlich und technisch bereits erschlossen.

## 7.4 Denkmalschutz

Nach dem Kartenwerk des Bay. Landesamt für Denkmalpflege gibt es keine Baudenkmäler oder Bodendenkmäler im Änderungsbereich 2 oder in der näheren Umgebung.

## 7.5 Eingriff, Ausgleich und Artenschutz

Nach dem Bundesnaturschutzgesetz (§ 15 BNatSchG) bzw. dem Bayerischen Naturschutzgesetz (Art. 6 BayNatSchG) und § 1a Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) ist der Verursacher eines Eingriffes verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch geeignete Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen. Grundsätzlich ist auch auf der Ebene der Flächennutzungsplanung die Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 18 BNatSchG zu betrachten. Die Flächen, die im Rahmen der 2. Änderung des FNP im Änderungsbereich 2 zum Mischgebiet umwidmet werden, sind bereits nahezu völlig versiegelt bzw. bebaut. Zusätzliche bauliche Maßnahmen oder Eingriffe sind nicht geplant. Eine Bauleitplanung, die bereits vorhandenes Baurecht nach den §§ 30, 34 BauGB ohne Zulassung weiterer Versiegelung überplant, führt zu keiner Ausgleichspflicht (Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“, 2021).

## 8. Flächenbilanz

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst zwei Änderungsbereiche.

Der **Änderungsbereich 1** weist eine Flächengröße von insgesamt ca. 2,4 ha auf. Das Allgemeine Wohngebiet (WA) umfasst ca. 1,25 ha. Die Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Flächen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ umfasst ca. 0,91 ha. Die verbleibende Restfläche umfasst die wichtige örtliche Straße mit dem Straßenbegleitgrün.

Der **Änderungsbereich 2** weist eine Flächengröße von insgesamt ca. 0,2 ha (Mischgebiet) auf.

## 9. Alternativen

Nachdem es sich **beim Änderungsbereich 1** um eine bedarfsgerechte Weiterentwicklung einer bereits begonnenen Gesamtentwicklung des Gebietes südlich der Neubruchstraße handelt, wurden keine Alternativstandorte untersucht.

Da es sich **beim Änderungsbereich 2** um eine Umwidmung handelt, die auf der aktuellen Nutzung beruht, wurden auch hierfür keine Alternativstandorte untersucht.

## 10. Hinweise

Hinweis auf Meldepflicht nach Art. 8 DSchG an das Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt bei evtl. zu Tage tretenden Bodenfunden.

# Teil B Umweltbericht

## Einleitung

Im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 und § 1a eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen. Dabei sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln. Das Ergebnis der Umweltprüfung wird in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht wird nach der Anlage 1 BauGB erstellt und bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

Die Gemeinde legt für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessener Weise verlangt werden kann. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

Auf der Ebene des vBP Nr. 72c „Neubuchstraße“ hat das Büro für Raum- und Umweltplanung Jestaedt + Partner (Fassung vom 19.12.2024) einen Umweltbericht für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 72c "Neubuchstraße" erarbeitet.

Im Parallelverfahren kann entsprechend auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung auf die Ergebnisse der verbindlichen Bauleitplanung zurückgegriffen werden.

## 2. Inhalt und Ziel der Planung, Flächenbilanz, Lage

Die Gemeinde Unterföhring verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan in der Fassung vom 10.04.2019, genehmigt mit Bescheid vom 29.07.2019. Da der Änderungsbereich im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Mischgebiet dargestellt ist, erfordert die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 72c "Neubuchstraße" die Änderung des Flächennutzungsplanes mit der Änderung der Art der Nutzung von Mischgebiet (MI) in Allgemeines Wohngebiet (WA) sowie die Vergrößerung der Baufläche zu Lasten der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Flächen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ um ca. 0,23 ha.

Mit der Planung (vBP Nr. 72c und 2. FNP-Änderung) sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen im Bereich südlich der Neubuchstraße geschaffen werden, um bedarfsgerecht bezahlbare Wohnungen für ca. 400- 430 neue Einwohner\*innen sowie ergänzende Nutzungen (Allgemeines Wohngebiet) errichten zu können.

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes **Änderungsbereich 1** umfasst ca. 2,4 ha.

## 3. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie dem Baugesetzbuch, den Natur- und Denkmalschutzgesetzen, der Immissionsschutz-, Abfall- und Wassergesetzgebung wurden im konkreten Fall insbesondere nachfolgende Gesetze, Pläne und Programme beachtet:

In Fachgesetzen festgelegte Ziele des Umweltschutzes

### Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) und Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes sind die Regelungen des BayNatSchG anzuwenden. Die geplante Bebauung mit Erschließung und Stellplätzen stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar und ist nach § 15 BNatSchG i.V.m. § 1 a BauGB auszugleichen. Die Eingriffsregelung wird in Anlehnung an den Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ - ergänzte Fassung Dezember 2021 - des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr angewandt. Der konkrete Ausgleichsflächenbedarf wurde anhand der Methode des alten Leitfadens (StMLU 2003) vom Büro für Raum- und Umweltplanung Jestaedt + Partner (Fassung vom 19.12.2024) berechnet.

### Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)

Gemäß § 50 BImSchG darf es zu keiner unzumutbaren Beeinträchtigung von benachbarten Wohnnutzungen kommen. Dem interkommunalen Abstimmungsgebot und dem Optimierungsgebot im Sinne des § 50 BImSchG wird im Rahmen der Umweltprüfung Rechnung getragen.

### Baugesetzbuch (BauGB) / Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)

Entsprechend § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dazu sollen u. a. Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß begrenzt und landwirtschaftlich genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Gemäß § 1 BBodSchG sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Zudem sollen bei Einwirkungen auf den Boden Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen so weit wie möglich vermieden werden. Die Beachtung dieser Grundsätze wird im zu erstellenden Umweltbericht in den Kapiteln zum Schutzgut Boden sowie zur Eingriffsregelung behandelt.

### In Fachplanungen festgelegte Ziele des Umweltschutzes

Die bayernweit verfügbaren naturschutzfachlichen Planungen wie Artenschutzkartierung, Biotopkartierung, Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) sowie die gesetzlichen Schutzgebietskategorien (Bsp. Landschafts- oder Naturschutzgebiete) wurden berücksichtigt. Ebenso wurden die Grundsätze und Ziele des Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) und des Regionalplans (RP) mit einbezogen.

Im LEP werden diese in Kapitel 7 des LEP wie folgt dargelegt (Stand 01.01.2020):

#### 7.1.1 Erhalt und Entwicklung von Natur und Landschaft

Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden.

#### 7.1.4 Regionale Grünzüge und Grünstrukturen

Insbesondere in verdichteten Räumen sollen Frei- und Grünflächen erhalten und zu zusammenhängenden Grünstrukturen mit Verbindung zur freien Landschaft entwickelt werden.

#### 7.1.6 Erhalt der Arten- und Lebensraumvielfalt, Biotopverbundsystem

Lebensräume für wildlebende Arten sollen gesichert und entwickelt werden. Die Wanderkorridore wildlebender Arten zu Land, zu Wasser und in der Luft sollen erhalten und wiederhergestellt werden.

### 7.2.1 Schutz des Wassers

Es soll darauf hingewirkt werden, dass das Wasser seine Funktionen im Naturhaushalt auf Dauer erfüllen kann.

Im RP (Region München, Stand 01.04.2019) ist die Gemeinde Unterföhring als Bereich für die Siedlungsentwicklung ausgewiesen, die Lage des Änderungsbereichs grenzt dabei an bereits bestehende Wohngebiete. Eine verstärkte Siedlungsentwicklung ist in zentralen Orten zulässig (Z 2.3) und die Möglichkeiten der Innenentwicklung sind vorrangig zu nutzen (Z 4.1).

Folgende Fachgutachten wurden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung erstellt und liegen künftig den Unterlagen zum vBP Nr. 72c "Neubruchstraße" bei:

- Hydrogeologisches Gutachten vom 23.09.2010
- Baugrundgutachten vom 25.08.2010
- Schalltechnisches Gutachten vom 18.12.2024
- Erschütterungsgutachten vom 18.12.2024
- Entwässerungskonzept vom 20.12.2024
- Verkehrsuntersuchung vom Dezember 2024
- Mobilitätskonzept vom 19.12.2024
- Altlastenauskunft vom 08.08.2023
- Kartierbericht Fauna & Flora vom 06.11.2024 (Untersuchungsrahmen wurde mit UNB abgestimmt)
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Nach derzeitigem Kenntnisstand sollten die o.g. Unterlagen ausreichend sein, um die Auswirkungen auf die Schutzgüter ermitteln, beschreiben und bewerten zu können.

## 4. Festlegung des Untersuchungsrahmens (Scoping)

Schutzgut	Betroffenheit	Begründung
Boden	<input checked="" type="checkbox"/>	Erhöhung des Versiegelungsgrades
Fläche	<input checked="" type="checkbox"/>	Inanspruchnahme von Flächen
Wasser	<input checked="" type="checkbox"/>	Versiegelung von Flächen aber mit Regenwassermanagement
Luft und Klima	<input checked="" type="checkbox"/>	Versiegelung von Flächen und damit verbundene Aufheizungseffekte
Arten und Biotope und biologische Vielfalt	<input checked="" type="checkbox"/>	Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen
Orts- und Landschaftsbild	<input checked="" type="checkbox"/>	
Mensch	<input checked="" type="checkbox"/>	v.a. schalltechnische Auswirkungen
Kultur- und Sachgüter	<input type="checkbox"/>	nicht vorhanden

## 5. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen (Änderungsbereich 1)

### 5.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands

Nachfolgend werden die für die Abwägung relevanten Schutzgüter in ihrem Bestand beschrieben.

#### **Boden**

Nach der hydrogeologischen Raumkarte des Umweltatlasses des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (BayLfU) kann das Plangebiet den Fluvioglazialen Schottern des Süddeutschen Molassebeckens zugeordnet werden. Die geologische Übersichtskarte Bayerns gibt als auftretende geologische Einheit Lößlehm an, mit toniger, schluffiger und feinsandiger Ausprägung sowie karbonatfrei auftritt. Da sich im Plangebiet eine Grünfläche mit Gehölzstrukturen befindet, ist davon auszugehen, dass oberflächlich ein Ah-Horizont (humose Mutterbodenschicht) ausgebildet ist.

Als wesentliche Vorbelastung des Bodens ist im Norden die Versiegelung durch den Parkplatz sowie durch den anschließenden Fußgängerweg zu nennen.

Die betroffenen Grundstücke sind laut der Stellungnahme des LfU vom 07.08.2023 altlastenfrei.

#### **Fläche**

Wichtige Merkmale für die Beurteilung des Schutzgut Fläche und für die Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche sind der Flächenverbrauch und die Zerschneidung von Flächen. Der Änderungsbereich liegt am Rande bestehender Wohn- und Mischgebiete und ist ein Teil der Gesamtplanung (Bebauungsplan Nr. 72/03 „Südlich der Neubuchstraße), das bisher in diesem Teilbereich noch nicht realisiert wurde und nun bedarfsgerecht und flächensparend neu überplant wird. Als wesentliche Vorbelastung des Schutzgutes Fläche kann die versiegelte Parkplatzfläche und der vorhandene Fußgängerweg genannt werden. Der Großteil des Änderungsbereichs ist bisher unversiegelt.

#### **Wasser**

Der Änderungsbereich befindet sich im Hydrogeologischen Teilraum der Fluvioglazialen Schotter (BAYLFU, 2007). Bei den Fluvioglazialen Schottern handelt es sich um Grundwasserleiter aus quartären Lockergesteinen (Porengrundwasserleiter) mit sehr hoher bis hoher Durchlässigkeit, welche durch die wasserundurchlässigen Molasseböden (Grundwasserstauer) nach unten hin begrenzt werden. Aufgrund der geringen Flurabstände und fehlender mächtigerer Deckschichten sind die Grundwasservorkommen in den fluvioglazialen Schottern gering gegen Schadstoffeinträge geschützt. Sie sind aufgrund ihrer Ergiebigkeit aber wasserwirtschaftlich intensiv genutzte, bedeutende Grundwasserleiter von regionaler bis überregionaler Bedeutung (BAYLFU 2007).

Laut des hydrogeologischen Gutachtens von Schubert + Bauer GmbH (2010) erreichen die höchsten Grundwasserstände eine Höhe von 502,5 m ü. NN. Der untere Höhenbezugspunkt des Änderungsbereichs liegt bei 508 m ü. NN. Somit ergibt sich ein Abstand zum Grundwasser von 5,5 m. Der mittlere Grundwasserstand liegt bei 501,24 m ü. NN, bei Niedrigwasser kann der Stand auf 500,9 m ü. NN sinken.

Es sind keine Oberflächengewässer im Änderungsbereich, das nächstliegende Wasserschutzgebiet (WSG) ist das WSG Oberschleißheim in mehr als 6 km Entfernung.

Als wesentliche Vorbelastung des Schutzgutes Wasser kann die versiegelte Parkplatzfläche und der vorhandene Fußgängerweg genannt werden.

### **Arten und Biotope**

#### **Biotope**

Nach der amtlichen Biotopkartierung liegt im südlichen Bereich des Planungsgebietes entlang der Moosstraße ein Teil eines kartierten Biotops. Hier wurde 1992 eine zu 100% naturnahe Hecke erfasst (Biotop-Nr.: 7835-0005). Unmittelbar angrenzend an das Planungsgebiet liegen im Süden weitere Bereiche des Biotops. Die Flächen besitzen keine nach § 30 des BNatSchG geschützten Anteile. Allerdings liegen geschützte Anteile nach § 39 des BNatSchG vor. Der im Planungsgebiet liegende Anteil des Biotops umfasst 767 m<sup>2</sup>, die Gesamtfläche des Biotops beträgt 2.040 m<sup>2</sup>.

Nach der Artenschutzkartierung Bayern (ASK) sind im Planungsgebiet keine Fundpunkte naturschutzfachlich relevanter Arten vorhanden. Auch sonstige geschützte Gebiete oder Strukturen nach dem Bayerischen/ (Bundes-) Naturschutzgesetz bzw. den europäischen Naturschutzrichtlinien sind im Planungsgebiet nicht ausgewiesen. Der nächste flächige ASK-Lebensraum (7835-0281) liegt 1,1 km südöstlich vom Planungsgebiet und ist als „Sonstiger Lebensraum“ ausgewiesen. Das Gebiet ist zu einem kleinen Teil mit landwirtschaftlichen Gebäuden sowie Verkehrswegen überbaut. Der Großteil wird von einer landwirtschaftlichen Nutzfläche eingenommen

#### **Tiere**

Die im Plangebiet auftretenden Gehölzflächen stellen einen Lebensraum für Freibrüter dar und bieten entsprechenden Vogelarten Brutplätze. Die Saumbereiche zwischen Gehölzen und der Grünfläche, sowie zwischen Gehölzen und Wegen bzw. Parkplatz bieten Habitatsstrukturen für Reptilienarten und Nagetiere. Die Grünfläche selbst bietet möglichen Lebensraum für Bodennister und Nahrungsquelle für beispielsweise Vögel und Reptilien. Eine Vorbelastung des Lebensraums für Tiere besteht durch den Parkplatz im Norden, durch die angrenzende Siedlungs- und Gewerbeflächen sowie die Bahntrassen. Da die angrenzenden Flächen im Norden und Westen stark anthropogen genutzt werden, ist hier mit Vorbelastungen durch Lärm und durch die Nutzung als Erholungsfläche zu rechnen.

In Abstimmung mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde wurden im Rahmen des Umweltberichtes zur verbindlichen Bauleitplanung im Jahr 2024 folgende Kartierungen durch Natur Perspektiven GmbH durchgeführt:

- Biotop- und Nutzungstypenkartierung
- Reptilien
- Kartierung Säugetiere (Fledermäuse, Haselmäuse)
- Habitatstrukturkartierung und Baumhöhlensuche
- Brutvögel
- Tagfalter
- Wechselkröte
- Blauflügelige Ödlandschrecke
- Wildbienen

Die Ergebnisse der Kartierungen sind im Umweltbericht zum vBP Nr. 72c "Neubruchstraße" ausführlich dargestellt. Der Kartierbericht Fauna & Flora im Zuge des Bebauungsplans 72/03 Gemeinde Unterföhring wird künftig als Anlage den Unterlagen des vBP B 72/03 beigelegt.

### Pflanzen

Im Rahmen einer durchgeführten Biotop- und Nutzungstypenkartierung zum vBP Nr. 72c "Neubruchstraße" ist eine genauere Einteilung nach der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV) erfolgt. Es befinden sich ein naturnahes, mesophiles Gebüsch (B112-WX00BK) und naturnahe Hecken (B112-WH00BK) im östlichen Teil des Untersuchungsgebietes. Diese Biotope sind aber nicht nach § 30 BNatSchG bzw. Art. 23 BayNatSchG geschützt. Die weiteren Gehölzstrukturen sind vornehmlich Vorkäfer auf urban-industriellen Standorten (W22). Im Süden an der Moosstraße befinden sich nicht standortgerechte Laubwälder einheimischer Baumarten mittlerer Ausprägung vor allem aus *Acer platanoides* (L712). Zudem gibt es Einzelbäume und Baumgruppen meist junger (B311) aber auch mittlerer Ausprägung im Norden (B312).

Das Offenland besteht zum Großteil aus Ruderalflächen im Siedlungsbereich mit artenreichen Ruderal- und Staudenfluren (P433). Hinzu kommen extensiv genutztes Grünland (G215) und brachgefallenes Intensivgrünland (G12).

Als Vorbelastung können durch die Nutzung des bisher anliegenden Gewerbegebietes sowie der Neubruchstraße entstehende Schadstoffe genannt werden. Ebenso gilt die Versiegelung durch den nördlichen Parkplatz mit angrenzendem Fußgängerweg als Vorbelastung.

### Klima / Luft

Der Änderungsbereich weist aufgrund der angrenzenden Siedlungsstrukturen ein typisches Stadtklima auf. Bezeichnend für dieses ist eine gegenüber dem Umland erhöhte Temperatur (Wärmeinseleffekt), eine geringere Abkühlung in der Nacht, insbesondere im Sommer, sowie ein typisches, durch die Rauheit der Siedlungskörper induziertes Windfeld, welches im Mittel geringere Windgeschwindigkeiten aufweist.

Durch die angrenzenden Grünflächen ist aber eine höhere Abkühlung gegenüber einer zentralen Siedlungslage möglich. Die vorhandenen Gehölzstrukturen und Baumbestände sowie die noch vorhandene Freifläche besitzen eine kühlende Wirkung auf umliegende Flächen.

### Landschaft / Ortsbild

Im Ist-Zustand ist der Änderungsbereich noch durch die Freifläche und Gehölze geprägt. Durch den hohen Siedlungsanteil im Umfeld erhält das Landschaftsbild aber ein städtisch urbanes Gepräge, ohne dass es dabei zu einer für eine Kulturlandschaft typische Ausbildung von Eigenart, Vielfalt und Schönheit kommt. Insgesamt kann dem Landschaft- bzw. Ortsbild im Planungsgebiet keine gesonderte Bedeutung zugesprochen werden.

### Mensch

Derzeit befinden sich im Änderungsbereich keine bebauten Grundstücke. Im Norden befinden sich ein Parkplatz sowie das Endstück der Neubruchstraße. Im Westen grenzt das bebaute Flurstück 178/62 an. Im Osten grenzt der Moosangerweg mit anschließender Bahntrasse mit Randbegrünung das Gebiet ein. Im Süden liegt eine Waldfläche. Der Änderungsbereich besitzt eine Bedeutung als Naherholungsfläche.

Die umgebenden Flächen haben für Erholungssuchende im Rahmen von Spaziergängen eine Bedeutung.

Die Verkehrsbelastung des Änderungsbereichs geht hauptsächlich von der Neubuchstraße sowie vom Anliegerverkehr auf der Moosstraße aus. Eine hohe Lärmbelastung geht insbesondere vom Gewerbegebiet und dem darin liegenden Containerumschlagplatz aus. Hinzu kommt eine Belastung durch die anliegende S-Bahnstrecke im Osten sowie die Bahntrasse im Süden.

### **Bedeutung des derzeitigen Umweltzustands im Überblick**

<b>Schutzgut</b>	<b>Bedeutung für Natur und Landschaft</b>
Boden	mittlere Bedeutung
Fläche	geringe bis mittlere Bedeutung
Wasser	mittlere Bedeutung
Arten und Biotope	geringe bis mittlere Bedeutung
Klima und Luft	geringe bis mittlere Bedeutung
Orts- und Landschaftsbild	geringe Bedeutung
Mensch	geringe bis mittlere Bedeutung

## **5.2 Auswirkungen des Vorhabens im Änderungsbereich 1 mit Wirkung auf die Umwelt**

Im Folgenden werden die umweltrelevanten Faktoren des Vorhabens einschließlich der Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von schädlichen Umweltauswirkungen beschrieben und die Schutzgüter benannt, für die sich aufgrund der Beschaffenheit des Vorhabens erhebliche negative Auswirkungen ergeben.

### **Auswirkungen auf das Schutzgut Boden**

Das Planungsvorhaben führt zur Neuversiegelung von vorher unversiegelten Böden. Auf den zukünftig vollversiegelten Flächen kommt es zu einem vollständigen Verlust der Bodenfunktionen. Bei Realisierung des Vorhabens wird im Rahmen der Freiflächengestaltung eine Oberbodenschicht zur weiteren Ansaat von Grünflächen sowie zur Pflanzung von Sträuchern und Bäumen vorgesehen. Dennoch das Vorhaben einen Eingriff in das Schutzgut Boden im Sinne des § 15 BNatSchG dar.

Somit werden die Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut **Fläche Boden** als mittel erheblich bewertet.

### **Auswirkungen auf das Schutzgut Flächen**

Das Planungsvorhaben fügt sich in das Umfeld kompakt ein und schafft dringend benötigten Wohnraum mit entsprechender Dichte und zugehörige Freiflächen.

Somit werden die Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Fläche als gering erheblich einzustufen.

### **Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser**

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 Änderungsbereich verringern. Das vorliegende Regenwasserkonzept geht von einem Gründachanteil von 70% aus. Die geplanten Retentionsdächer speichern einen Teil des Niederschlagswassers im auf der Dachfläche angelegten Substrat. Für die Versickerung des restlichen Wassers sieht das Konzept zwei Varianten vor. Variante 1 beinhaltet eine oberflächige Bewirtschaftung und Versickerung über Mulden. Bei Variante 2 ist eine unterirdische Bewirtschaftung und Versickerung über Rigolen vorgesehen.

Durch diesen geplanten Umgang mit dem Niederschlagswasser werden die Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Wasser als gering erheblich eingestuft.

### **Auswirkungen auf das Schutzgut Klima / Luft**

Durch die geplante Bebauung wird die Masse an Gebäudekörpern und die Versiegelung zunehmen. Der derzeitige Istzustand, ein bereits städtisch geprägtes Klima wird dadurch weiter verstärkt. Bedingt durch die höhere Rauigkeit der Gebäudekörper wird sich das lokale Windfeld ändern. Diese Änderung ist jedoch nicht als erheblicher Eingriff im Sinne des § 15 BNatSchG anzusehen.

Während der Bauphase kann es partiell zur Beeinträchtigung der Luftqualität durch Stäube kommen. Mit einer nennenswerten Verschlechterung der lufthygienischen Situation im Sinne der 39. BImSchV durch das Vorhaben ist nicht zu rechnen.

Somit werden die Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Klima / Luft als nicht erheblich eingestuft.

### **Auswirkungen auf das Schutzgut Arten und Biotope/ Biologische Vielfalt**

Das Planungsvorhaben führt zu einem hohen Versiegelungsgrad und verstärkter anthropogener Nutzung. Dadurch wird sich das Auftreten weit verbreiteter Arten und deren Vielfalt im Vergleich zum Ist-Zustand vermindern. Nach der Realisierung des Vorhabens werden sich bei Tieren und Pflanzen weniger und v.a. gebäudenutzende Arten einstellen. Durch die geplanten Neupflanzungen von Einzelbäumen und Sträuchern werden bereits auftretende, aber auch neue Arten angesiedelt. Gleiches gilt für die Grasschicht, welche auf ungenutzten Freiflächen neu angepflanzt wird.

Die Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen/ Biologische Vielfalt werden als gering erheblich eingestuft.

### **Auswirkungen auf das Schutzgut Landschafts- / Ortsbild**

Zukünftig wird das Landschafts- und Ortsbild durch die Baukörper, ihrer Höhenentwicklung und einem höheren Anteil versiegelter Fläche geprägt sein. Im Ist- wie auch im Planzustand handelt es sich aber nicht um Landschafts- bzw. Ortsbilder, die Bestandteil einer gewachsenen Kulturlandschaft sind. Einer Kulturlandschaft entsprechende Ausprägung von Eigenart, Vielfalt und Schönheit im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes liegt im Änderungsbereich nicht vor. Das Ortsbild wird bei Umsetzung des Vorhabens neugestaltet und erhält einen modernen, urbanen Charakter. Zudem wird der städtebauliche Zusammenhang neu hergestellt.

Die Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Landschafts- / Ortsbild werden als nicht erheblich bewertet.

### **Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch**

Durch das Planungsvorhaben wurden mögliche negativen Auswirkungen durch Lär-

mimmissionen und Erschütterungen fachgutachterlich untersucht. Unter Berücksichtigung von baulichen und technischen Lärmschutzmaßnahmen, die im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzt werden, sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse möglich.

Die Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Mensch werden aufgrund der erfolgten Festsetzungen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung **als gering** negativ bewertet.

### **Wechselwirkungen**

Aufgrund der komplex verketteten ökologischen Wirkungs- bzw. Funktionszusammenhänge in einem Landschaftsraum kommt es bei Beeinträchtigungen eines Schutzgutes über Wirkungsketten zu vielfältigen Auswirkungen unterschiedlicher Erheblichkeit auf andere Schutzgüter. Die Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf solche Wechselwirkungen werden indirekt über die beschriebenen Umweltauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter erfasst.

Als erhebliche Beeinträchtigung besonderer landschaftsraumtypischer Wechselbeziehungen ist die Versiegelung des Bodens im Baubereich des Plangebietes zu nennen, welche sich auf die Versickerungsrate von Niederschlag sowie die Bildung von Grundwasser auswirkt (s. SG Boden und SG Wasser). Weiterhin kommt es bei der Überbauung zu Eingriffen in die Artenvielfalt. Ebenso wird durch die Versiegelung der Böden Einfluss auf das Schutzgut Tiere genommen (beispielsweise auf Bodenbrüter und Bodennister). Die Versiegelung und Bebauung wird auch das städtisch geprägte Klima verstärken.

## **6. Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen im Änderungsbereich 1**

### **6.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der nachteiligen Auswirkungen**

Nach dem Bundesnaturschutzgesetz (§ 15 BNatSchG) ist der Verursacher eines Eingriffes verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen. Bau-, anlage- oder betriebsbedingte Auswirkungen der Planung hängen im Wesentlichen von den Festsetzungen in der verbindlichen Bauleitplanung ab. Diese sind im Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 72c „Neubuchstraße“ aufgeführt und bewertet. Kurz dargestellt werden hier die wichtigsten Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen durch Festsetzungen im vBP Nr. 72c „Neubuchstraße“ nach derzeitigem Kenntnisstand:

#### **Schutzgut Boden / Wasser**

- Aufbewahrung und Schutz des Mutterbodens, welcher bei Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird
- Minderung der Beeinträchtigung des Wasserkreislaufs durch Versickerung nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers auf den Baugrundstücken sowie unterhalb öffentlicher Grünflächen
- Verwendung versickerungsfähiger Beläge

### **Schutzgut Tiere und Pflanzen**

- Baumfällungen außerhalb der Brutsaison von Vögeln (zwischen Anfang Oktober und Ende Februar)
- Schonende Rodung des Gehölzbestandes am nordöstlichen Rand zum Schutz der Haselmaus und der Zauneidechse
- Schaffung neuer Lebensräume für Tiere und Pflanzen, Extensivierung von Böden und Schaffung kleinklimatischer Gunsträume durch:
- Neupflanzung von Bäumen
- Gehölzpflanzungen und Maßnahmen der Begrünung von Dachflächen
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

### **Schutz Klima / Luft**

- Verbesserung des Kleinklimas durch Gehölzpflanzungen und Maßnahmen der Begrünung von Dachflächen ab 100 m<sup>2</sup>
- Ermöglichung der Nutzung von Solarenergie bzw. des Sonnenlichtes

### **Schutzgut Landschaftsbild / Ortsbild**

- Einbindung des Planungsgebietes in den Landschaftsraum durch Baum- und Strauchpflanzungen in den Freiflächen
- Begrünung der Dachflächen ab 100 m<sup>2</sup>

### **Schutzgut Mensch**

- Errichten einer Lärmschutzwand entlang der Ostgrenze des Plangebietes zum Schutz des Außenspielbereiches der Kindertagesstätte
- Orientierung der Außenwohnbereiche (z. B. Balkone)
- schalldämmender Loggien bei Realisierung von Außenwohnbereichen in Gebieten, die von einer Überschreitung der Lärm-Grenzwerte betroffen sind.
- Passiver Schallschutzes durch schalldämmende Außenbauteile der Gebäude
- Situierung und Grundrissgestaltung der Gebäude insbesondere Schlafräume zu den lärmabgewandten Gebäudeseiten hin zu orientieren.

## **6.2 Ausgleich**

Grundsätzlich ist auf der FNP-Ebene die Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 18 BNatSchG im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu betrachten. Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung erfolgt eine detaillierte Eingriffs-Ausgleichs-Untersuchung,

- die die Wertigkeit der Eingriffsfläche ermittelt,
- den Eingriff bewertet,
- die zur Kompensation erforderlichen grünordnerischen Maßnahmen im Detail ermittelt und
- die erforderliche Ausgleichsmaßnahme und Ausgleichsfläche festlegt.

Im Parallelverfahren mit der verbindlichen Bauleitplanung kann entsprechend auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung auf die Ergebnisse der verbindlichen Bauleitplanung zurückgegriffen werden. Näheres hierzu im Umweltbericht zum vBP Nr. 72c „Neubuchstraße“ erarbeitet vom Büro für Raum- und Umweltplanung Jestaedt + Partner in der Fassung vom [26.06.2025](#).

Da sich das geplante Allgemeine Wohngebiet vollumfänglich innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 72-03 „Südlich der Neubruchstraße“ befindet, dass ein ähnliches Maß der baulichen Nutzung vorsah, ist zumindest ein Teil der Eingriffe bereits zulässig im Sinne des § 1a Abs. 3 S. 6 BauGB.

Für die Kalkulation des Ausgleichsbedarfs bei Realisierung des vBP Nr. 72c wurde vom Büro für Raum- und Umweltplanung Jestaedt + Partner der zum Zeitpunkt der Aufstellung des alten Bebauungsplans Nr. 72-03 verwendete Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ in der Fassung von 2003 angewandt, um eine Vergleichbarkeit mit der Eingriffsermittlung zum alten Bebauungsplan zu gewährleisten.

Im Zuge der Überbauung der aktuell dort befindlichen Biotope ergibt sich gemäß dem Leitfaden ein Ausgleichsbedarf von ca. 2.780 m<sup>2</sup> aufgrund der Eingriffe des Bebauungsplanes. Da durch diese Eingriffe, die die im alten Bebauungsplan festgesetzte Ausgleichsfläche um 3.040 m<sup>2</sup> verkleinert, muss diese Fläche an anderer Stelle umgesetzt werden. Daraus ergibt sich ein Gesamt-Ausgleichsbedarf von 5.820 m<sup>2</sup>.

Für die Kompensation steht das Flurstück Nr. 1121, Gemarkung Untermenzing im Stadtgebiet München zur Verfügung. Die Fläche befindet sich im Besitz der Vorhabenträgerin.

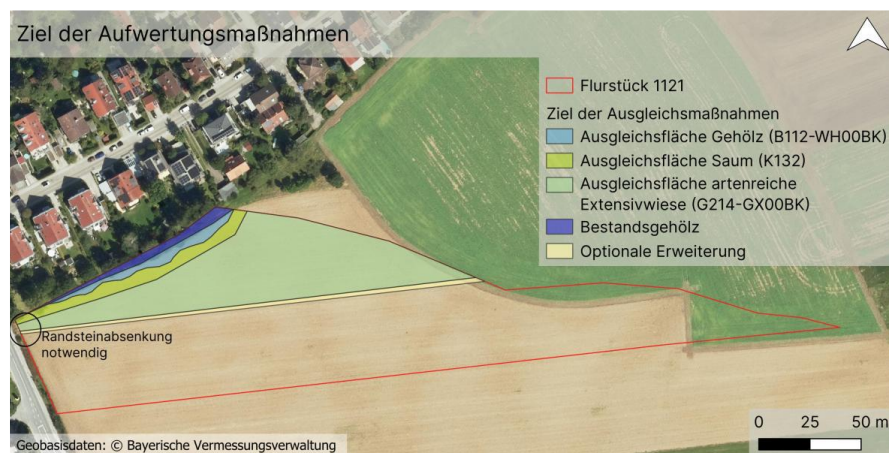


Abb. 10: Externe Ausgleichsfläche; Abbildung erstellt durch Büro für Raum- und Umweltplanung Jestaedt + Partner Seite 29 (Fassung vom 26.06.2025) Seite 29 Abb. 6

Die im Süden und Osten des Änderungsbereichs 1 noch nicht hergestellte interne Ausgleichsfläche wird außerdem in den nicht zur Überbauung vorgesehenen Bereichen mit neuen Zielbiotopen neu beplant. Hintergrund ist, dass im bestehenden Ausgleichsflächenkonzept die Anlage von Gewässern vorgesehen ist. Aufgrund des hohen Grundwasserabstands (ca. 5,5 m unter GOK) und die durch den Klimawandel bedingten ausgedehnten Trockenphasen scheint die Anlage von regelmäßig Wasser führenden Stillgewässern unrealistisch. Auf der übrigen Fläche ist außerdem die Entwicklung von Wald durch Sukzession vorgesehen. Diese Gehölze haben sich bisher nur am südlichen und östlichen Rand des Geltungsbereichs entwickelt, wo der Entwicklungszustand somit erreicht ist und als Bestandsgehölz belassen wird. Durch eine Zwischenpflanzung werden die beiden Gehölzbestände verbunden, wodurch gleichzeitig Lebensraumverluste der Haselmaus vorgezogen kompensiert werden (CEF-Maßnahme). Im restlichen Teil wird artenreiches Extensivgrünland entwickelt,

wobei artenreiche Säume einen strukturreichen Übergang von Gehölzen zum Grünland schaffen. Hierdurch wird einerseits der Offenlandcharakter der Fläche zumindest teilweise erhalten und die Lebensraumverluste von Insekten (Tagfalter und Wildbienen) minimiert. Das neue Ausgleichsflächenkonzept der internen Ausgleichsfläche ist in folgender Abbildung dargestellt.



Abb. 11: Interne Ausgleichsfläche – bisher noch nicht hergestellt; Abbildung erstellt durch Büro für Raum- und Umweltplanung Jestaedt + Partner Seite 29 (Fassung vom 26.06.2025) Seite 30 Abb. 7

## 7. Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt (Monitoring)

Nach § 4c BauGB sollen insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen des Vorhabens durch eine entsprechende Überwachung (sog. Monitoring) ermittelt werden können. Die bei Realisierung des Vorhabens zu erwartenden Umweltauswirkungen wurden eingehend untersucht und geeignete Vorsorgemaßnahmen getroffen.

Die Planung sieht die Überbauung einer bisher annähernd unversiegelten Fläche vor. Dennoch sind die zu erwartenden Umweltauswirkungen voraussichtlich gut abschätzbar.

Unvorhersehbare Umweltauswirkungen, die Maßnahmen zu deren Überwachung erforderlich machen würden, sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

## 8. Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten

Gemäß Einführungserlass zum EAG Bau handelt es sich bei den laut BauGB zu prüfenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten auch um anderweitige Lösungsmöglichkeiten im Rahmen der beabsichtigten Planung und innerhalb des betreffenden Baugebietes.

Die langjährige Planungsentwicklung, in der die verschiedenen Entwürfe stets optimiert wurden, ist eine städtebaulich sinnvolle, dem Bedarf an Wohnfläche entsprechende, charaktervolle Gestaltung des Planungsgebietes entstanden.

Die Immissionslage und die städtebaulichen Ziele führen zu nur geringem Spielraum. Wesentliche Änderungen der Umweltauswirkungen sind bei eventuellen Planungsalternativen nicht zu erwarten.

## 9. **Prognose über den Umweltzustand bei Nichtdurchführung der Planung – Änderungsbereich 1**

Das Planungsgebiet liegt vollumfänglich innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 72-03 „Südlich der Neubruchstraße“ der Gemeinde Unterföhring. Bei Nichtdurchführung der gegenständlichen Planung würden somit sehr wahrscheinlich die Planungen des o.g. rechtskräftigen Bebauungsplanes realisiert werden.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 72-03 „Südlich der Neubruchstraße“ sieht im Änderungsbereich etwas anderen Bauräumen vor und die Neubruchstraße wäre ein wenig verkürzt mit einem Wendehammer weiter im Westen. Die Umweltauswirkungen der neuen Planung werden den Auswirkungen durch den rechtskräftigen Bebauungsplan ähnlich sein.

## 10. **Allgemeinverständliche Zusammenfassung - Änderungsbereich 1**

Mit der Planung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen im Bereich südlich der Neubruchstraße geschaffen werden, um bedarfsgerecht bezahlbare Wohnungen für ca. 400- 430 neue Einwohner\*innen sowie ergänzende Nutzungen (Allgemeines Wohngebiet) errichten zu können. Der Gemeinderat Unterföhring hat in seiner Sitzung am 05.12.2024 beschlossen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 72c „Neubruchstraße“ im Parallelverfahren mit der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes aufzustellen um die planungsrechtlichen Voraussetzungen hierfür zu schaffen.

Beim **Schutzgut Boden** gehen durch die Bebauung und Flächenversiegelung wichtige Bodenfunktionen verloren. Im Rahmen der Anlegung von Grünanlagen sowie durch Pflanzung von Sträuchern werden diese Auswirkungen auf das Schutzgut Boden jedoch gemindert. Die Eingriffe in das Schutzgut Boden im Sinne des § 14 BNatSchG sind auszugleichen.

Das Planungsvorhaben fügt sich in das Umfeld künftig kompakt ein. Somit sind die Auswirkungen des Vorhabens auf das **Schutzgut Fläche** als gering erheblich einzustufen.

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

Beim **Schutzgut Klima/Luft** kommt es bei einer Umsetzung der Planung voraussichtlich zu keinen erheblichen Auswirkungen.

Beim **Schutzgut Tiere und Pflanzen** kommt es bei einer Umsetzung der Planung voraussichtlich zu keinen erheblichen Auswirkungen. Gemäß des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages werden unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungs-

maßnahmen bei Realisierung des Bebauungsplans Nr. 72c voraussichtlich keine artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 BNatSchG ausgelöst.

Beim **Schutzgut Klima/Luft** kommt es bei einer Umsetzung der Planung voraussichtlich nur zu keinen negativen Auswirkungen durch die Bebauung.

Beim **Schutzgut Arten/Biotope** kommt es bei Umsetzung der Planung voraussichtlich nur zu geringen negativen Auswirkungen, es werden gemäß des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen voraussichtlich keine artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 BNatSchG ausgelöst.

Das Ortsbild wird bei Umsetzung des Vorhabens neugestaltet und erhält einen modernen, urbanen Charakter. Das Landschaftsbild wird dabei verändert, kann aber landschaftsgerecht neugestaltet werden. Somit sind keine erheblichen Auswirkungen auf das **Schutzgut Orts- u. Landschaftsbild** zu erwarten

Beim **Schutzgut Mensch** ist durch das geplante Vorhaben **keine gering** erhebliche Zunahme der bestehenden Lärm- und Schadstoffbelastung zu erwarten. Weiterhin sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Plangebiet durch Erschütterungen der angrenzenden Gleisanlagen zu erwarten.

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

#### Zusammenfassung der negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter

	Boden	Fläche	Wasser	Klima/ Luft	Arten Tiere/Pflan Biotope biol. Vielf.	Orts- u. Land- schafts- bild	Mensch
Auswirkungen	mittel	gering	gering	keine	gering	keine	keine

## 11. Änderungsbereich 2: Umwidmung Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Bauhof“ in Mischgebiet

### 11.1 Vorgaben, Ziele und Grundsätze des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung

Durch die Umwidmung in ein Mischgebiet ergeben sich keine Änderungen.

### 11.2 Festlegung des Untersuchungsrahmens (Scoping)

Festlegung des Untersuchungsaufwandes:

Schutzgut	Betroffenheit	Begründung
Boden	<input type="checkbox"/>	kein höherer Versiegelungsgrad
Fläche	<input type="checkbox"/>	keine zusätzlichen Flächen
Wasser	<input type="checkbox"/>	Keine Veränderungen
Luft u.Klima	<input type="checkbox"/>	Keine Veränderungen
Arten und Biotope und biologische Vielfalt	<input type="checkbox"/>	Keine Veränderungen
Orts- und Landschaftsbild	<input type="checkbox"/>	Keine Veränderung
Mensch	<input type="checkbox"/>	Keine Veränderung,
Kultur- und Sachgüter	<input type="checkbox"/>	nicht vorhanden

Durch die Umwidmung in ein Mischgebiet ergeben sich keine negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter.

### 11.3 Merkmale des Vorhabens mit Wirkung auf die Umwelt

Auf Ebene der Flächennutzungsplanung können nur die erheblichen Umweltauswirkungen geprüft werden, die durch die Darstellungen des Plans hinreichend absehbar sind. Dabei werden lediglich regelmäßig anzunehmende Auswirkungen geprüft, nicht jedoch außergewöhnliche und nicht vorhersehbare Ereignisse. Da die das Vorhaben, - die Nachfolgenutzung des ehemaligen Betriebshofes des Bauhofs durch eine Firma für Kfz-Rahmen- und Achsvermessung bereits erfolgt ist können Angaben gemacht werden zu möglichen Emissionen, zur Abfallerzeugung und voraussichtlich eingesetzten Stoffen und Techniken.

#### *Emissionen (Schadstoffe, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlung)*

Eine erhebliche Wärme- oder Strahlungsemission ist durch die Nachfolgenutzung nicht eingetreten, ebenso wenig eine Zunahme der Erschütterungen. Auch eine Zunahme an Schadstoffe oder Lärm ist nicht erfolgt.

### *Abfallerzeugung, -entsorgung und -verwertung*

Es fällt Abfall in Gewerbebetrieben üblichen Mengen an. Die Abfallentsorgung erfolgt durch die Gemeinde. Zusätzlich fallen Abwässern aus den Sanitäranlagen an.

### *Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle und Katastrophen*

Aufgrund der Beschaffenheit und der Lage des Betriebes liegt keine Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen vor. Störfallbetriebe in der näheren Umgebung sind nicht bekannt.

### *Kumulierung von Umweltauswirkungen mit benachbarten Vorhaben*

Negative Umweltauswirkungen können sich anhäufen durch Planungen in vorbelasteten Bereichen oder im Nahbereich von Vorhaben mit ähnlichen Umweltauswirkungen. Derzeit sind der Gemeinde aber keine benachbarten Vorhaben bekannt

Gemeinde

Unterföhring, den .....

.....  
Florian Klietsch, Erster Bürgermeister

## Referenzliste

Für die im Umweltbericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen wurden folgende Quellen herangezogen:

- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege: Bayerischer Denkmal-Atlas
- Bayerisches Landesamt für Umwelt: Umweltatlas Bayern (<http://www.umweltatlas.bayern.de>)
- Bayerisches Landesamt für Umwelt: Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz (<http://fisnat.bayern.de/finweb/>) sowie weitere Onlinedienste für GIS-Anwendungen
- Bayerisches Landesamt für Umwelt: Informationsdienst überschwemmungsgefährdeter Gebiete ([https://www.lfu.bayern.de/wasser/hw\\_ue\\_gebiete/info\\_uegef\\_gebiete\\_uab/index.htm](https://www.lfu.bayern.de/wasser/hw_ue_gebiete/info_uegef_gebiete_uab/index.htm))
- Bayerisches Landesamt für Umwelt (LFU) (2007): Hydrogeologischer Teilraum - Fluvio-glaziale Schotter
- Bayerisches Landesamt für Umwelt (LFU) (2023): Altlastenauskunft zum Auskunftersuchen vom 07.08.2023
- Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (StMLU) (2003): Eingriffsregelung in der Bauleitplanung - Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft Ein Leitfaden (Ergänzte Fassung)
- Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie (StM-Wi) (Hrsg.) (2020): Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) - nicht-amtliche Lesefassung Stand 01.01.2020
- Gevas humberg & partner (Hrsg.) (2023): Verkehrsuntersuchung Bauleitplanung Neubruchstraße
- Henning Larsen (Hrsg.) (2023): 4. BA – Neubruchstraße, Unterföhring – Regenwasserkonzept (*Arbeitsstand vom 31.08.2023*)
- Jestaedt + Partner (2024): Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 72c „Neubruchstraße“ mit integrierter Grünordnungsplanung, Umweltbericht nach § 2 BauGB.
- Jestaedt + Partner (2024): Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 72c „Neubruchstraße“ mit integrierter Grünordnungsplanung, Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP).
- Kurz und Fischer (Hrsg.) (2023a): Ermittlung und Beurteilung der schalltechnischen Ein- und Auswirkungen durch und auf das Bebauungsplangebiet Nr. 72c „Neubruchstraße“ in 85774 Unterföhring
- Kurz und Fischer (Hrsg.) (2023b): Messtechnische Bestimmung der Erschütterungen durch Zugverkehr und Prognose der Erschütterungs- und Sekundärluftschallimmissionen in den Wohnräumen im Bebauungsplangebiet Nr. 72 „Neubruchstraße“ in 85774 Unterföhring.
- Naturperspektiven (2024): Kartierbericht Fauna & Flora im Zuge des Bebauungsplans 72/03 Gemeinde Unterföhring.
- Schanz, Daniel (2024): Kartierung von Wildbienen im Rahmen des Bebauungsplans 72/03 der Gemeinde Unterföhring im Jahr 2024
- Schubert + Bauer GmbH (Hrsg.) (2010): Hydrogeologisches Gutachten zum Projekt Föhringer Höfe 4. BA.