



Bekanntmachung

2. Änderung des Flächennutzungsplanes Unterföhring für den Bereich „Wohngebiet Neubruchstraße Ost“ und den Bereich des „ehemaligen Bauhofstandortes“

Der Gemeinderat hat in der Sitzung am 05.12.2024 beschlossen, den Flächennutzungsplan Unterföhring – für den Bereich „Wohngebiet Neubruchstraße Ost“ und den Bereich des „ehemaligen Bauhofstandortes“ im Sinne des § 5 BauGB zu ändern. Der Geltungsbereich ist aus dem Lageplan ersichtlich, der Bestandteil dieser Bekanntmachung ist.

Inhalt der Planung

- 1) Wohngebiet Neubruchstraße Ost
- 2) Ehemaliger Bauhofstandort

Mit der Ausarbeitung eines Planentwurfes ist der Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München, München, beauftragt worden.

Der Gemeinderat hat am 16.04.2026 beschlossen, für die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes Unterföhring für den Bereich „Wohngebiet Neubruchstraße Ost“ und den Bereich des „ehemaligen Bauhofstandortes“ samt Begründung und Umweltbericht, in der Fassung vom 16.04.2026, die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch durchzuführen.

Die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes Unterföhring für den Bereich „Wohngebiet Neubruchstraße Ost und den Bereich des „ehemaligen Bauhofstandortes“ samt Begründung und Umweltbericht, in der Fassung vom 16.04.2026, sowie die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen können im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit

vom 04.06.2026 bis einschließlich 06.07.2026

**auf der Homepage der Gemeinde Unterföhring heruntergeladen werden:
<https://www.unterfoehring.de/bauen-wirtschaft/bauen/bauleitplanung.html>**

Die Unterlagen können auch im Rathaus Unterföhring, Münchner Straße 70, Zi.Nr. 207, II. Stock, während der allgemeinen Dienststunden von jedermann eingesehen werden. Um telefonische Voranmeldung unter der Telefonnummer 089 / 950 81 – 368 wird gebeten.

Außerdem können die Planunterlagen im Geoportal Bayern <https://geoportal.bayern.de/bauleitplanungsportal/> > Unterföhring > Bauleitplanungsseite eingesehen werden.

Während der Auslegungsfrist sollen Stellungnahmen elektronisch (moeltner@unterfoehring.de) übermittelt werden, bei Bedarf aber auch auf anderem Weg abgegeben werden. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über die Aufstellung des Bebauungsplans unberücksichtigt bleiben.



Folgende Umweltbezogene Stellungnahmen liegen aus:

- Landratsamt München – Immissionsschutz, staatliches Abfallrecht und Altlasten vom 29.08.2025
- Landratsamt München – Naturschutz, Erholungsgebiete, Landwirtschaft und Forsten vom 25.09.2025
- Regierung von Oberbayern vom 03.09.2025

Hinsichtlich der Umweltbelange wurden im Umweltbericht die voraussichtlichen wesentlichen Auswirkungen und Wechselwirkungen thematisiert:

Änderungsbereich 1 (Wohngebiet Neubruchstraße Ost)

Informationen zum 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 stellt das Vorhaben einen Eingriff in das Schutzgut Boden im Sinne des § 15 BNatSchG dar.

Informationen zum Schutzgut Fläche

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

Informationen zum 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.

Informationen zum Schutzgut Luft und Klima

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. Mit einer nennenswerten Verschlechterung der lufthygienischen Situation im Sinne der 39. BImSchV durch das Vorhaben ist nicht zu rechnen.

Informationen zum 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.

Informationen zum Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

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.

Informationen zum Schutzgut Mensch

Durch das Planungsvorhaben wurden mögliche negativen Auswirkungen durch Lärmimmissionen 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.

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. 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.

Änderungsbereich 2 (ehemaliger Bauhofstandort)

Für den Änderungsbereich 2 (ehemaliger Bauhofstandort) liegen keine umweltbezogenen Informationen vor.

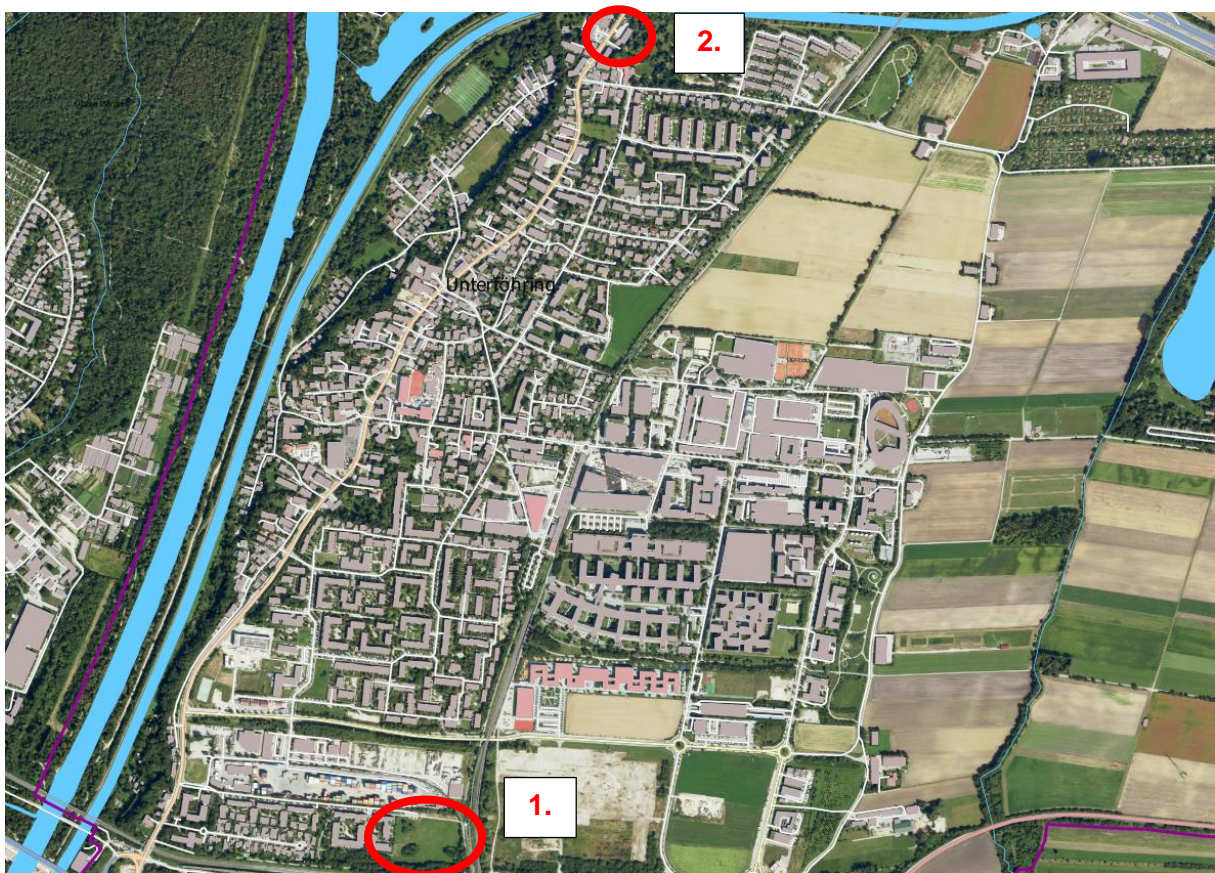
Es wird darauf hingewiesen, dass eine Vereinigung im Sinne des § 4 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes in einem Rechtsbehelfsverfahren nach § 7 Abs. 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes gemäß § 7 Abs. 3 Satz 1 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes mit allen



Einwendungen ausgeschlossen ist, die sie im Rahmen der Auslegungsfrist nicht oder nicht rechtzeitig geltend gemacht hat, aber hätte geltend machen können.

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

Der folgende Plan ist nicht maßstäblicher Bestandteil dieser Bekanntmachung.



GEMEINDE UNTERFÖHRING

Florian Klietsch
Erster Bürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung
an den Anschlagtafeln:

Aushang: 27.05.2026
Abnahme: 07.07.2026