



Regierung von Oberbayern · 80534 München

Gemeinde Unterföhring
Postfach 1253
85766 Unterföhring

- per E-Mail Moeltner@unterfoehring.de; info@unterfoehring.de -

Bearbeitet von	Telefon/Fax	Zimmer	E-Mail
Alexander Stark	+49 (89) 2176-2702	4415	Alexander.Stark@reg-ob.bayern.de

Ihr Zeichen	Ihre Nachricht vom	Unser Geschäftszeichen	München,
	08.08.2025	ROB-2-8314.24_01_M-27-19-2	03.09.2025

**Gemeinde Unterföhring, Landkreis München;
2. Änderung des Flächennutzungsplanes Unterföhring für den Bereich
"Wohngebiet Neubruchstraße Ost";
Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde gibt folgende Stellungnahme zur o.g. Bauleitplanung ab.

Planung:

Mit der o.g. Bauleitplanung beabsichtigt die Gemeinde Unterföhring die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen Abschnitt eines neuen Wohnquartiers zu schaffen.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt den Änderungsbereich der 2. Änderung bisher als Mischgebiet sowie im Süden und Osten als Grünfläche zum großen Teil als „Ausgleichsfläche Bestand“ dar; künftig soll der Bereich als Wohnbaufläche dargestellt werden.

Für den Änderungsbereich bestehe laut Gemeinde derzeit Baurecht durch den Bebauungsplan Nr. 72/03 „Südlich der Neubruchstraße“ das bisher aber noch nicht realisiert wurde. Dies würde künftig durch den vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 72c „Neubruchstraße“ in dessen Geltungsbereich ersetzt werden. Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst die Flurstücke mit den Nrn. 178/5, 178/53, 178/55, 178/56, 178/57, 178/58, 178/59, 178/66, 178/67, 178/68, 178/69, 178/70, 178/71, 178/72, 178/73, 178/80,

Dienstgebäude
Maximilianstraße 39
80538 München
U4/U5 Lehel
Tram 16/19 Maxmonument

Telefon Vermittlung
+49 89 2176-0

Telefax
+49 89 2176-2914

E-Mail
poststelle@reg-ob.bayern.de

Internet
www.regierung.oberbayern.bayern.de



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. Der Geltungsbereich umfasst ca. 2,4 ha, wovon ca. 1,25 ha auf eine künftige Darstellung von Wohnbaufläche entfallen sollen. Das Allgemeine Wohngebiet (WA) umfasst ca. 1,25 ha. Eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Flächen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ umfasst ca. 0,91 ha.

Bewertung:

Das Planungsgebiet befindet sich gemäß Karte 2 „Siedlung und Versorgung“ des Regionalplans der Region München in einem Hauptsiedlungsbereich. Diese Flächen kommen für die Siedlungsentwicklung besonders in Betracht (vgl. RP 14 B II G 2.1). Die Fläche wird im rechtskräftigen Flächennutzungsplan bereits weitestgehend als Baufläche dargestellt und trägt dem Ziel 3.2 des Bayerischen Landesentwicklungsprogramms (LEP), dem Ziel B II 4.1 sowie dem Grundsatz B II 1.2 des Regionalplans der Region München (RP 14) Rechnung, wonach in Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen sind und die Siedlungsentwicklung flächensparend erfolgen soll.

Entgegen der Ausführungen in den Begründungsunterlagen liegt das Vorhaben laut Schutzgutkarte Klima/Luft des Landesamts für Umwelt (LfU) Bayern zum Teil in einem Ausgleichsraum mit hoher Bedeutung. Die Flächen bilden die Kerngebiete von flächenhaften Kaltluftabflüssen und Luftaustauschbereichen in Richtung thermisch besonders belasteter Wirkräume und/oder die Rand-/Quellbereiche der Kaltluftleitbahnen.

Wir bitten daher, im weiteren Prozess des dazugehörigen konkretisierenden Bebauungsplanverfahrens die Empfehlungen der Schutzgutkarte Klima/Luft zum Belang der Klimaanpassung zu berücksichtigen, die luftklimatischen Auswirkungen des Vorhabens detaillierter zu betrachten und ihnen entsprechend Rechnung zu tragen.

Am südlichen Rand des Geltungsbereichs befindet sich eine Biotopkartierung (Biotop-Nr. 7835-0005). Wir bitten im weiteren konkretisierenden Bebauungsplanverfahren um enge Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde.

Ergebnis:

Die o.g. Planung steht den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen. Es wird um Berücksichtigung der Hinweise gebeten.

Mit freundlichen Grüßen
gez.
Alexander Stark

Sachgebiet 24.2 - Landes- und Regionalplanung
in den Regionen Ingolstadt (10) und München (14)