Stadt

Haar

Lkr. München

Bebauungsplan

Nr. 214
Östlich der Blumenstraße und südlich der Gronsdorfer Straße (Fl.-Nr. 417/60)

Planung

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

Bearbeitung

Kneucker QS: Kas

Aktenzeichen

HAR 2-113

Plandatum

14.07.2026 (Entwurf)
14.10.2025 (Vorentwurf)



Umweltbericht

Inhaltsverzeichnis

1. Zusammenfassung 3

2. Einleitung 4
2.1 Inhalt und Ziel der Planung, Flächenbilanz 4
2.2 Vorgaben, Ziele und Grundsätze des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung 5
2.3 Festlegung des Untersuchungsrahmens (Scoping) 9

3. Merkmale des Vorhabens mit Wirkung auf die Umwelt 9
3.1 Emissionen (Schadstoffe, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlung) 9
3.2 Abfallerzeugung, -entsorgung und -verwertung 10
3.3 Eingesetzte Stoffe und Techniken 10
3.4 Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle und Katastrophen 10
3.5 Kumulierung von Umweltauswirkungen mit benachbarten Vorhaben 10

4. Merkmale des Untersuchungsraumes (Schutzgüter), Bestandsaufnahme derzeitiger Umweltzustand (Basisszenario), Bewertung und Prognose der erheblichen Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung 11
4.1 Schutzgut Boden 11
4.2 Schutzgut Fläche 13
4.3 Schutzgut Wasser 14
4.4 Schutzgut Luft und Klima, Klimaschutz und Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel 15
4.5 Schutzgut Arten und Biotope, biologische Vielfalt 15
4.6 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild 16
4.7 Schutzgut Mensch (Immissionsschutz, Luftreinhaltung, Freizeit und Erholung) 16
4.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter 17
4.9 Wechselwirkungen 17

5. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung 18

6. Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen 18
6.1 Vermeidung und Minimierung 18
6.2 Ausgleich 18
6.3 Maßnahmen des Artenschutzes 22

7. Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten 23

8. Beschreibung der Methodik, Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken 23

9. Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring) 24

10. Quellenverzeichnis 25

1. Zusammenfassung

Laut Feuerwehrbedarfsplan benötigt die Stadt Haar zwei Feuerwehrstandorte. Gespräche mit der Feuerwehr haben ergeben, dass ein zweiter, dauerhafter Feuerwehrstandort in Verbindung mit ~~einem zeitgemäßen Bürogebäude für die Stadtwerke~~ auf der Fl.-Nr. 417/60 errichtet werden soll. Die Fläche befindet sich im Eigentum der Stadt und geeignet sich auf Grund ihrer Größe und Nähe zu Gronsdorf sehr gut für die geplanten Nutzungen.

Das Plangebiet zählt derzeit zum Außenbereich. Im Flächennutzungsplan ist es als Mischgebiet dargestellt. Um Baurecht zu schaffen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans sowie eine Änderung des Flächennutzugsplans im Parallelverfahren erforderlich. Für beide Verfahren ist das Regelverfahren anzuwenden.

Das Plangebiet umfasst die Fl.-Nr. 417/60 mit einer Fläche von ca. 4.350 m², davon werden 3.808 m² als Gemeinbedarfsfläche festgesetzt und 540 m² als Ausgleichsfläche. Der Geltungsbereich wird im Westen von der Blumenstraße und im Norden von der Gronsdorfer Straße begrenzt. Mit Ausnahme des Rodelhügels, welcher sich ca. 2,5 m über das umgebende Gelände erhebt und den nördlichen Teil der Fläche einnimmt, ist das Gelände eben.

Im vorliegenden Umweltbericht werden die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter Boden, Fläche, Wasser, Klima und Luft (mit Klimaschutz und Klimaanpassung), Arten und Biotope, Landschaftsbild sowie Mensch (Immissionsschutz und Erholung) und Kultur- und Sachgüter dargestellt und die voraussichtlichen Wechselwirkungen und Umweltrisiken beschrieben.

Erhebliche negative Auswirkungen hat das Vorhaben auf das Schutzgut Mensch in Bezug auf die Erholungsnutzung, da der Rodelhügel unter Umständen ersatzlos wegfällt. Geringe negative Auswirkungen sind in Bezug auf die Schutzgüter Fläche, Luft und Klima, Klimaschutz und Klimaanpassung sowie Arten, Biotope und biologische Vielfalt zu erwarten. Keine Auswirkungen ergeben sich auf die Schutzgüter Orts- und Landschaftsbild sowie Kultur- und Sachgüter.

Schutzgut	**Bedeutung des Gebietes**	**Erheblichkeit der Auswirkung**
Boden	mittel	mittel
Fläche	gering	gering
Wasser	mittel	mittel
Luft und Klima, Klimaschutz und Klimaanpassung	gering	gering
Arten, Biotope und biologische Vielfalt	mittel	gering
Orts- und Landschaftsbild	gering	keine
Mensch	hoch/mittel	hoch/gering
Kultur- und Sachgüter	gering	keine

Trotz Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen entstehen negative Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit auf die Schutzgüter Boden und Wasser, zu deren Kompensation auf Ebene des Bebauungsplans naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen sind. Nachdem sich innerhalb des Geltungsbereichs eine wertvolle Blühfläche (ca. 400 m²) befindet, soll diese 1:1 vor Ort ausgeglichen werden. Der restliche Ausgleich erfolgt an anderer Stelle im Stadtgebiet. Der Umfang des Ausgleichsbedarfs und die Lage der Ausgleichsfläche werden im weiteren Verfahren bestimmt.

2. 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 Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessenerweise verlangt werden kann. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

Somit kommt die Gemeinde nun zum Schluss, dass der gegenständliche Umweltbericht einen Datenumfang erreicht hat, der vernünftigerweise verlangt werden konnte. Der Inhalt und Detaillierungsgrad des Umweltberichts (als Ergebnis der Umweltprüfung) berücksichtigt dabei den gegenwärtigen Wissensstand und aktuelle Prüfmethoden. Der Gemeinde liegen damit ausreichende Informationen für den Entscheidungsprozess auf Ebene der Bauleitplanung vor.

2.1 Inhalt und Ziel der Planung, Flächenbilanz

Laut Feuerwehrbedarfsplan benötigt die Stadt Haar zwei Feuerwehrstandorte. Einer der beiden derzeitigen Feuerwehrstandorte (in der Blumenstraße 3) ist jedoch nur befristet genehmigt. Seitens der Kommunalen Unfallversicherung Bayern wird eine unbefristete Nutzungserlaubnis am bestehenden Standort ausgeschlossen, da zahlreiche gesetzliche Vorschriften nicht eingehalten werden. Gespräche mit der Feuerwehr haben ergeben, dass ein zweiter, dauerhafter Feuerwehrstandort in Verbindung mit einem zeitgemäßen Bürogebäude für die Stadtwerke auf der Fl.-Nr. 417/60 errichtet werden soll. Die Fläche befindet sich im Eigentum der Stadt und geeignet sich auf Grund ihrer Größe und Nähe zu Gronsdorf sehr gut für die geplanten Nutzungen.

Das Plangebiet zählt derzeit zum Außenbereich. Im Flächennutzungsplan ist es als Mischgebiet dargestellt. Um Baurecht zu schaffen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans sowie eine Änderung des Flächennutzugsplans im Parallelverfahren erforderlich. Für beide Verfahren ist das Regelverfahren anzuwenden.

Das Plangebiet umfasst die Fl.-Nr. 417/60 mit einer Fläche von ca. 4.350 m². Es wird

im Westen von der Blumenstraße und im Norden von der Gronsdorfer Straße begrenzt. Mit Ausnahme des Rodelhügels, welcher sich ca. 2,5 m über das umgebende Gelände erhebt und den nördlichen Teil der Fläche einnimmt, ist das Gelände eben.

Die Erschließung erfolgt über die bestehenden Straßen.

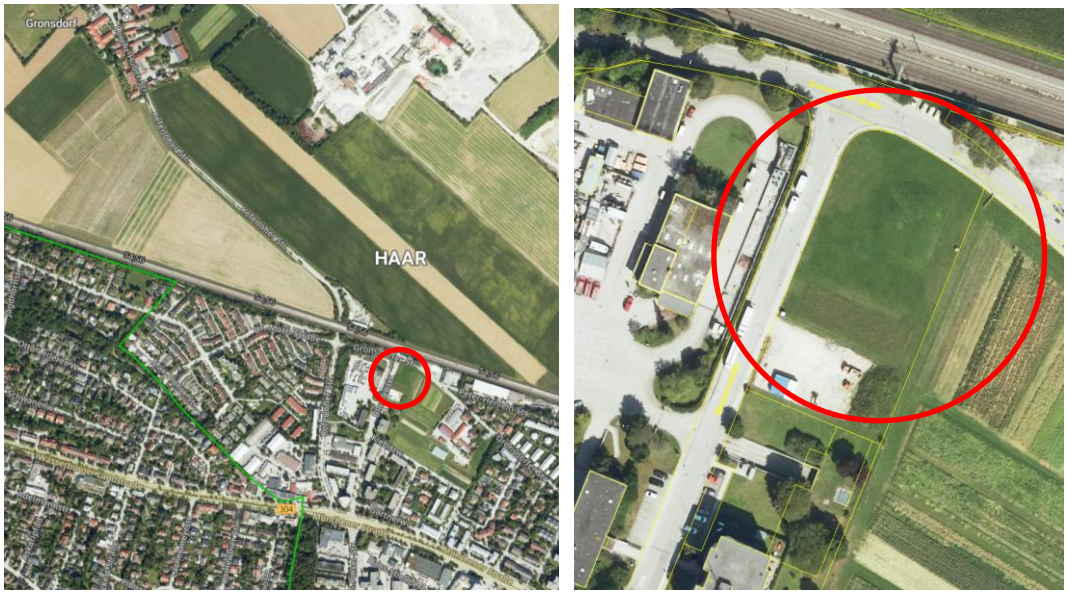


Abb. 1 Plangebiet, ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas, © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 28.05.2025

Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zu überbaubaren Grundstücksflächen, Bauweise, Stellplätzen und Grünordnung sowie den naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen.

Im Plangebiet ergibt sich folgende Flächenverteilung:

Nutzung	Fläche in qm	Fläche in %
Fläche für Gemeinbedarf	3.808	87,5
Ausgleichsfläche	541	12,5
Geltungsbereich (inkl. Ausgleichsfläche)	**4.350**	**100**

2.2 Vorgaben, Ziele und Grundsätze des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung

Nachfolgend werden tabellarisch die Vorgaben, Ziele und Grundsätze des Umweltschutzes gelistet. Es wird entweder ihre Berücksichtigung in der Planung (mit Verweis auf den jeweiligen Eintrag zum Schutzgut) beschrieben oder begründet, warum dieses Thema durch die Planung nicht betroffen ist.

Vorgaben, Ziele und Grundsätze des Umweltschutzes mit Bezug zur Bauleitplanung gemäß Fachgesetzen, Verordnungen, Richtlinien, technischen Regelwerken, Normen, übergeordneten Planungen (Landesentwicklungsprogramm, Regionalplan, Flächennutzungsplan) und Fachplanungen (Landschaftsentwicklungskonzept, Landschaftsplan, Arten- und Biotopschutzprogramm, Artenschutzkartierung) (siehe Quellenverzeichnis)		
Vorgabe, Ziel, Grundsatz	**betroffen**	**Begründung/ Berücksichtigung**
Artenschutz	☐	**Begründung:** Überplanung einer intensiv genutzten, artenarmen Fläche mit wenig Lebensraumstrukturen für geschützte Arten, keine Beanspruchung artenschutzrechtlich sensibler Bereiche und von Sonderstandorten mit seltenen Lebensraumstrukturen, wie Trocken-, Feucht- und Nassgebiete, kein Vorkommen von geschützten Arten des Offenlandes aufgrund vorhandener Störkulisse,) -> Lösung von Konflikten durch Baufeldräumung außerhalb sensibler Lebensphasen, wie Fortpflanzung und Winterruhe, keine bedeutsamen Lebensräume gemäß Arten- und Biotopschutzprogramm
Biotopverbund	☐	**Begründung:** kein Eingriff in und keine Unterbrechung von seltenen zusammenhängenden Lebensraumstrukturen, keine Isolierung bzw. Abriegelung wichtiger Kernlebensräume, der Artenaustausch bleibt erhalten, keine Unterbrechung regionaler Biotopverbundachsen, keine Entwicklungsschwerpunkte und Verbundachsen gemäß Arten- und Biotopschutzprogramm
Vermeidung und Minimierung von Eingriffen in Naturhaushalt und Landschaftsbild, Verringerung der Umweltauswirkungen	☒	**Berücksichtigung:** siehe unter Punkt 6.1 „Vermeidung und Minimierung“
Ausgleich von Eingriffen in Naturhaushalt und Landschaftsbild	☒	**Berücksichtigung:** siehe unter Punkt 6.2 „Ausgleich“
Bodenschutz/ Erhalt von Bodenfunktionen	☒	**Berücksichtigung:** siehe unter Punkt 4.1 „Schutzgut Boden“
Flächensparen und Vermeidung von Zersiedelung	☒	**Berücksichtigung:** siehe unter Punkt 4.2 „Schutzgut Fläche“
Hochwasserschutz und Schutz vor Gefahren durch Oberflächenwasser	☒	**Berücksichtigung:** Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Es erfolgt keine Beanspruchung von Auen. Mit Schicht- und Hang(austritts)wasser und wild abfließendem Oberflächenwasser (verursacht durch starke Niederschläge) ist aufgrund der topografischen Verhältnisse nicht zu rechnen (keine Geländerinne, keine Hanglage oder Lage am Hangfuß). Gemäß BayernAtlas des Bay. Staatsministeriums der Finanzen und für Heimat befindet sich das Plangebiet nicht im Umgriff von Überschwemmungsgebieten, Hochwasserrisikogebieten oder Hochwasserentstehungsgebieten. Die Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut gibt einen Hinweis auf einen aufstaugefährdeten Bereich sowie einen möglichen Fließweg mit starkem Abfluss bei Starkregen. Die ordnungsgemäße Bewirtschaftung des Niederschlagswassers ist gewährleistet.

Vorgaben, Ziele und Grundsätze des Umweltschutzes mit Bezug zur Bauleitplanung gemäß Fachgesetzen, Verordnungen, Richtlinien, technischen Regelwerken, Normen, übergeordneten Planungen (Landesentwicklungsprogramm, Regionalplan, Flächennutzungsplan) und Fachplanungen (Landschaftsentwicklungskonzept, Landschaftsplan, Arten- und Biotopschutzprogramm, Artenschutzkartierung) (siehe Quellenverzeichnis)		
Vorgabe, Ziel, Grundsatz	**betroffen**	**Begründung/ Berücksichtigung**
Schutz von Trinkwasser und Grundwasser	☐	**Begründung:** Gemäß BayernAtlas des Bay. Staatsministeriums der Finanzen und für Heimat befindet sich das Plangebiet nicht im Umgriff von Wassersensiblen Bereichen. Trinkwasserschutzgebiete und Heilquellenschutzgebiete liegen gemäß UmweltAtlas Bayern Themenkarte „Gewässerbewirtschaftung“ ebenfalls nicht innerhalb des Geltungsbereiches. Gemäß Standortkundlicher Bodenkarte handelt es sich nicht um keinen von Grundwasser geprägten Boden.
Klimaschutz	☐	**Begründung:** Integrierte Siedlungs- und Verkehrsentwicklung, Lage im Hauptort, bauliche Entwicklung voll erschlossener Baugrundstücke, Anschluss an das öffentliche Verkehrsnetz, keine Beanspruchung von Mooren, Auen, Feuchtgebieten und Wäldern als Flächen mit hoher Treibhausgas-Senkenfunktion, Pflanzung von Gehölzen als CO_2-Speicher
Anpassung an den Klimawandel	☐	**Begründung:** keine Beanspruchung sensibler Bereiche wie Überschwemmungsgebiete, Gefahrenlagen für wild abfließendes Niederschlagswasser oder Schicht- und Hang(austritts)wasser (keine Geländerinne, keine Hanglage oder Lage am Hangfuß), keine Beanspruchung von Flächen mit grundwassergepägten Böden, kein exponierter, sturmgefährdeter Standort, Erhalt klimatisch wirksamer Grünflächen/Freiflächen (Wärmeausgleichsinseln/ Kaltluftentstehungsgebiete), beispielsweise durch Festsetzung einer Grünfläche, Erhalt von Kaltluftabflussbahnen und Frischluftschneisen für den Luftaustausch zwischen aufgeheizten Siedlungsgebieten und dem kühleren Umland,
Regionaler Grünzug	☐	**Begründung:** nicht vorhanden
Regionales Trenngrün	☐	**Begründung:** nicht vorhanden
Schutz und Entwicklung des Landschaftsbildes	☐	**Begründung:** Entwicklung einer von Gewerbegebiet und umgebenden Verkehrsadern geprägten Fläche ohne Bedeutung für das Landschaftsbild; innerörtliche Freifläche ohne Bedeutung für das Ortsbild; Bebauung ohne Auswirkung auf die freie Landschaft, Plangebiet ohne Landschaftselemente mit belebender Wirkung; kein Verlust wertgebender Elemente und keine Fernwirkung; Ergänzung einer Ortsrandeingrünung im Osten des Plangebietes
landschaftliches Vorbehaltsgebiet	☐	**Begründung:** nicht vorhanden
Immissionsschutz	☐	**Begründung:** geplante Nutzung ist verträglich mit angrenzenden Nutzungen, Feuerwehren sind auch in Wohngebieten zulässig. Das geplante Bürogebäude der Stadtwerke verursacht keine Immissionsschutzkonflikte.
Altlasten	☐	**Begründung:** nicht vorhanden
Bannwald, Schutzwald, Naturwald oder Wald mit Funktionen gemäß Waldfunktionsplanung	☐	**Begründung:** nicht vorhanden

Vorgaben, Ziele und Grundsätze des Umweltschutzes mit Bezug zur Bauleitplanung gemäß Fachgesetzen, Verordnungen, Richtlinien, technischen Regelwerken, Normen, übergeordneten Planungen (Landesentwicklungsprogramm, Regionalplan, Flächennutzungsplan) und Fachplanungen (Landschaftsentwicklungskonzept, Landschaftsplan, Arten- und Biotopschutzprogramm, Artenschutzkartierung) (siehe Quellenverzeichnis)		
Vorgabe, Ziel, Grundsatz	**betroffen**	**Begründung/ Berücksichtigung**
Natura 2000-Gebiete (FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete)	☐	**Begründung:** nicht vorhanden
Naturschutzgebiet	☐	**Begründung:** nicht vorhanden
Nationalpark	☐	**Begründung:** nicht vorhanden
Naturdenkmal	☐	**Begründung:** nicht vorhanden
Landschaftsschutzgebiet	☐	**Begründung:** nicht vorhanden
geschützter Landschaftsbestandteil	☐	**Begründung:** nicht vorhanden
gesetzlich geschützte Biotope	☐	**Begründung:** nicht vorhanden
Erhalt, Entwicklung und Vernetzung schutzwürdiger Biotope	☐	**Begründung:** nicht vorhanden
Gebiete, in denen die in Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind	☐	**Begründung:** Immissionsgrenzwerte bezüglich Luftreinheit werden im Plangebiet auch mit Umsetzung des Vorhabens nicht überschritten.
Erholung	☒	**Berücksichtigung:** siehe unter Punkt 4.7 „Schutzgut Mensch“
Artenschutzkartierung	☐	**Begründung:** keine Fundpunkte nach der Artenschutzkartierung im Plangebiet oder dessen näherer Umgebung
Ökoflächenkataster	☐	**Begründung:** nicht vorhanden, nördlich der Bahnlinie befindet sich eine Ausgleichs- und Ersatzfläche mit der laufenden Nummer 132477
Denkmalschutz, Schutz des kulturellen Erbes	☐	**Begründung:** Gemäß Bayerischen Denkmalatlas befinden sich keine Bau- und Bodendenkmäler im Geltungsbereich des Vorhabens. Auch fernwirksame, landschaftsprägende Baudenkmäler befinden sich nicht in der näheren Umgebung. Wirkräume von Baudenkmälern oder bedeutende Sichtbeziehungen werden nicht beeinträchtigt. Nördlich der Bahnlinie liegt das Bodendenkmal D 1-7836-0189, Bestattungsplatz mit Kreisgräben vorgeschichtlicher Zeitstellung. Bei der bislang südlich der Bahnlinie erfolgten Bebauung wurden keine weiteren Bodendenkmäler vorgefunden.

2.3 Festlegung des Untersuchungsrahmens (Scoping)

Zusammenfassung von Punkt 2.2 und Festlegung des Untersuchungsaufwandes:

Schutzgut	Betroffenheit	Begründung
Boden	☒	Überbauung einer bislang unversiegelten Fläche
Fläche	☒	Angebundene Baufläche im Außenbereich
Wasser	☒	Hinweis auf aufstaugefährdeten Bereich
Luft und Klima	☐	keine klimatisch wirksamen Elemente
Arten und Biotope und biologische Vielfalt	☐	400 m² Blühfläche sonst intensives Grünland, keine Habitatstrukturen
Orts- und Landschaftsbild	☐	Innerörtliche Freifläche ohne Bedeutung für das Ortsbild, neue Ortsrandeingrünung wird ergänzt
Mensch	☒	Rodelhügel, Immissionsschutz Feuerwehr/ Wohnen
Kultur- und Sachgüter	☐	nicht vorhanden

3. Merkmale des Vorhabens mit Wirkung auf die Umwelt

Im Folgenden (Ziffern 3, 4 und 6 des Umweltberichts) 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 (Wie ist das Vorhaben beschaffen und wie wirkt es auf die Umwelt?). Die Tiefe der Aussagen richtet sich dabei nach der Planungsebene und den verfügbaren Informationen über das Vorhaben.

Insbesondere werden gemäß Anlage 1 Nr. 2 b) Punkte cc) bis ff) sowie hh) zum BauGB folgende Einschätzungen getroffen:

3.1 Emissionen (Schadstoffe, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlung)

Das Plangebiet soll als Standort eines neuen Feuerwehrhauses genutzt werden. Im Alarmfall sind Licht und Lärmemissionen auch nachts zu erwarten. Bei Feuerwehrübungen ist mit Licht- und Lärmemissionen zu rechnen. Diese finden in der Regel abends oder am Wochenende statt.

Gem. Nr. 7.1 TA Lärm dürfen die Immissionsrichtwerte nach Nummer 6 überschritten werden, soweit es zur Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit und Ordnung oder zur Abwehr eines betrieblichen Notstandes erforderlich ist. Diese zulässige Überschreitung ist nur auf die Einsätze der Feuerwehr zu beziehen. Der Parkplatzlärm, Übungen, Veranstaltungen, Feste etc. fallen nicht darunter; diese Tätigkeiten sind nach der TA Lärm – grundsätzlich im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens – zu beurteilen. Grundsätzlich ist ein Feuerwehrgerätehaus, das nach Größe und Ausstattung maßgeblich auch dem effektiven Brandschutz in der näheren Umgebung dient, selbst im allgemeinen Wohngebiet gebietsverträglich. Somit wird nicht mit unlösbaren Immissionsschutzkonflikten gerechnet.

3.2 Abfallerzeugung, -entsorgung und -verwertung

Für die Büros der Stadtwerke wird Abfall und Abwasser entsprechend der Nutzung im üblichen Rahmen anfallen. Bei der Feuerwehr ist neben Hausmüll auch mit Sonderabfällen, wie Ölbinder, Umgang mit Kraftstoffen für Einsatzfahrzeuge, zu rechnen.

Die Müllentsorgung im Plangebiet ist gesichert, die Entsorgung von anfallendem Sondermüll ist separat zu klären.

3.3 Eingesetzte Stoffe und Techniken

Ausgehend von dem Betrieb der Feuerwehr wird mit der Lagerung von Stoffen gerechnet, die beim Einsatz oder zur Durchführung von Übungen benötigt werden (z.B. Ölbinder, Löschschaum, Sauerstoffflaschen für Atemschutzgerät). Es ist mit der Lagerung von größeren Mengen an Diesel zu rechnen. Löschschaum kann umweltgefährdende Stoffe (PFC) enthalten. PFC können in der Umwelt nicht angebaut werden und reichern sich an. Mittlerweile gibt es allerdings fluorfreie Löschmittel, die in der Natur abgebaut werden können.

Der Einsatz von Photovoltaikanlagen oder Sonnenkollektoren (Solarthermie) auf den Dächern ist ebenfalls möglich.

3.4 Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle und Katastrophen

Bei der Bewertung von Umweltrisiken ist die Anfälligkeit der nach dem Bauleitplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen oder die Nähe des Plangebietes zu einem solchen Vorhaben entscheidend, z.B. Störfallbetriebe / Betriebe, die mit gefährlichen Stoffen umgehen (Störfallverordnung, Seveso III-Richtlinie, § 50 BImSchG).

Es ist Aufgabe der Gemeinde und der zuständigen Fachbehörde zu entscheiden, ab wann von einem „schweren Unfall“ im Plangebiet zu sprechen ist. Vorliegend ist dann von einem schweren Unfall zu sprechen, wenn die zur Verfügung stehenden Kapazitäten der örtlichen Rettungskräfte nicht mehr ausreichen. Um für möglichst viele Szenarien gerüstet zu sein, beabsichtigt die Stadt Haar im Geltungsbereich einen zweiten Feuerwehrstandort dauerhaft zu errichten

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

3.5 Kumulierung von Umweltauswirkungen mit benachbarten Vorhaben

Negative Umweltauswirkungen können sich anhäufen durch Planungen in vorbelasteten Bereichen oder im Nahbereich von Vorhaben mit ähnlichen Umweltauswirkungen.

Bei der gegenständlichen Planung ist mit Kumulationswirkungen nicht zu rechnen. Die Feuerwehrnutzung ist solitär und das Bürogebäude für die Stadtwerke führt ebenfalls zu keiner Kumulierung von negativen Umweltauswirkungen.

4. Merkmale des Untersuchungsraumes (Schutzgüter), Bestandsaufnahme derzeitiger Umweltzustand (Basisszenario), Bewertung und Prognose der erheblichen Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung

Im Folgenden wird der Untersuchungsraum mittels einer Aufteilung in Schutzgüter in seinem Bestand charakterisiert und bewertet. Anschließend wird eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes im Untersuchungsraum unter Einwirkung des Vorhabens erstellt (Wie ist der Untersuchungsraum beschaffen und wie reagiert er auf das Vorhaben?). Die Tiefe der Aussagen richtet sich dabei nach der Planungsebene und den verfügbaren Informationen über das Vorhaben.

Abgrenzung des Untersuchungsraumes:

Der Untersuchungsraum deckt sich zunächst mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans. Im Hinblick auf das Schutzgut Arten wird auch die nähere Umgebung betrachtet.

Abschichtung Untersuchungsumfang:

Um Wiederholungen zu vermeiden, werden im Umweltbericht nur die Schutzgüter betrachtet, die gemäß Scoping (siehe 2.3) durch das Vorhaben betroffen sind. Anlage-, bau- und betriebsbedingte Auswirkungen des Vorhabens werden zusammenschauend betrachtet und soweit vorhanden und erkennbar beschrieben. Irrelevant sind Auswirkungen, die durch andere vollständig überlagert werden, z.B. die baubedingte Nutzung von Flächen, die gemäß Planung versiegelt werden, als Lagerplatz für Baumaterialien.

4.1 Schutzgut Boden

Wichtige Merkmale für die Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Boden sind Rückhaltevermögen, Filter-, Puffer- und Transformatorfunktion, Ertragsfähigkeit, Lebensraumfunktion und seine Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte sowie die Veränderung der organischen Substanz, Bodenerosion, Bodenverdichtung und die Bodenversiegelung.

Beschreibung:

Im Plangebiet kommt gemäß Standortkundlicher Bodenkarte München – Augsburg im Maßstab 1:50.000 ausschließlich der Bodentyp 22b, Parabraunerde, vor. Bei der Bodenart handelt es sich um einen mittel- bis tiefgründigen Schotterverwitterungsboden mit einer Entwicklungstiefe von 4 - 8 dm, örtlich mit Deckschicht (< 6 dm) aus Hochflutlehm, Abschwemmmassen oder Lößlehm. Der Boden weist eine hohe bis mittlere Durchlässigkeit auf, Staunässe kommt nicht vor. Das Filtervermögen ist gering und die Sorptionskapazität liegt im mittleren Bereich.

Auf Grund der Topografie und der dauerhaften Überdeckung des Bodens mit einer geschossenen Vegetationsdecke ist die Erosionsgefahr gering.

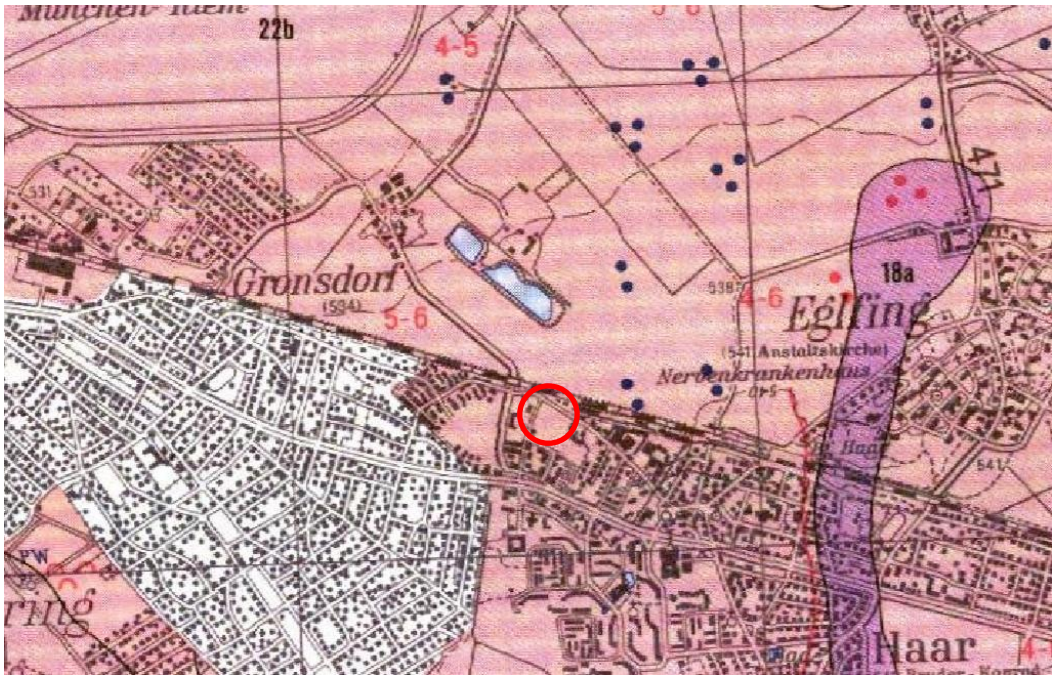


Abb. 2 Standortkundliche Bodenkarte 1:50.000, München-Augsburg; Quelle Fachdaten: © Bayerisches Landesamt für Umwelt; Quelle Hintergrundkarten: © Bayerische Vermessungsverwaltung, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie, Bayerisches Landesamt für Umwelt, GeoBasis-DE / BKG, EuroGeographics, CORINE Land Cover; Stand vom 03.06.2025

Der südliche Teil der Fläche wurde bis vor kurzen als Lagerplatz für Kabeltrommeln etc. genutzt. Zu diesem Zweck war der Oberboden abgeschoben worden. Mittlerweile wurde er wieder aufgetragen. In diesem Bereich kann davon ausgegangen werden, dass die Struktur des Oberbodens gestört ist und der Boden durch Fahrbewegungen verdichtet wurde. Im Norden der Fläche befindet sich ein aufgeschütteter Hügel, welcher sich ca. 2,5 m über das ursprüngliche Gelände erhebt und im Winter als Rodelhügel genutzt wird. Es liegen keine Informationen über das Material vor, mit welchem der Hügel aufgeschüttet wurde. In diesem Bereich ist der Boden mit einer intensiv gepflegten Wiese bedeckt. Die Fläche wird nicht landwirtschaftlich genutzt.

Bewertung:

Es handelt sich um anthropogen überprägten Boden.

Im Norden wurde der natürliche Bodenaufbau durch den aufgeschütteten Hügel überlagert. Die Bodenfunktionen sind jedoch weitgehend intakt, so dass eine mittlere Bedeutung vorliegt. Der Boden im südlichen Teil des Plangebietes ist aufgrund der mit Verdichtung einhergehenden Funktionsverluste, wie verringerter Versickerungs- und Ertragsfähigkeit, von geringer Bedeutung. Im mittleren Bereich ist derzeit keine Bodenveränderung zu erkennen, so dass für den gesamten Geltungsbereich insgesamt eine **mittlere Bedeutung für das Schutzgut Boden** angenommen wird.

Inwiefern der Boden des Plangebiets durch Einträge aus dem östlich angrenzenden Erwerbsgartenbau betroffen ist, ist nicht bekannt.

Aufgrund hoher bis mittlerer Durchlässigkeit, geringem Filtervermögen, mittlerer Sorptionsfähigkeit und fehlender Prägung durch Grundwasser ist von einer mittleren Empfindlichkeit gegenüber möglichen Stoffeinträgen auszugehen.

Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut:

Baubedingt kann es zur Bodenverdichtung durch Baufahrzeuge kommen. Bei Aushubarbeiten und Bodenabtrag wird der natürliche Bodenaufbau durch Umlagerungen zerstört. Durch die Baustelleneinrichtung kann es zur temporären Versiegelung kommen.

Anlagebegingt gehen durch Bebauung und Versiegelung wichtige Bodenfunktionen wie Grundwasserneubildung, Lebensraumfunktion und Ertragsfähigkeit verloren.

Betriebsbedingt kommen bei der Feuerwehr auch überwachungsbedürftige und grundwassergefährdende Stoffe zum Einsatz. Durch eine Vollversiegelung in den kritischen Bereichen können Stoffeinträge in den Boden vermieden werden. Nachdem noch keine Objektplanung vorliegt, können diese Bereiche noch nicht festgelegt werden. Grundsätzlich ist diese Thematik lösbar. Von schädlichen Stoffeinträgen in den Boden ist daher nicht auszugehen.

Durch Überbauung anthropogen überprägter Böden kommt es zu negativen Auswirkungen **mittlerer Erheblichkeit auf das Schutzgut Boden**.

Diese Verluste werden, soweit mit dem Betrieb der Feuerwehr vereinbar, durch die Verwendung versickerungsfähiger Beläge für Stellplätze und Zufahrten minimiert und durch Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft auf dafür bereitgestellten Ausgleichsflächen kompensiert.

4.2 Schutzgut Fläche

Wichtige Merkmale für die Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Fläche sind der Flächenverbrauch und die Zerschneidung von Flächen.

Beschreibung:

Beim Plangebiet handelt es sich um eine knapp 0,5 ha große Fläche am Rand eines Gewerbegebietes, welche im Flächennutzungsplan als Mischbaufläche dargestellt ist. Im Westen und Norden ist die Fläche von Straßen umgeben, über welche die Erschließung erfolgen kann.

Bewertung:

Die Überplanung der Fläche entspricht dem Flächennutzungsplan. Das Plangebiet schließt im Westen an ein bestehendes Gewerbegebiet an, so dass eine Zerschneidung von Flächen vermieden wird. Es entsteht keine ungegliederte bandartige Siedlung. Durch eine Bebauung östlich der Blumenstraße und südlich der Gronsdorfer Straße werden die vorhandenen Erschließungsstraßen und bestehende Infrastruktur besser ausgenutzt.

Das Plangebiet hat eine **geringe Bedeutung für das Schutzgut Fläche**.

Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut:

Baubedingt kann es während der Bauphase durch die Baustelleneinrichtung (Bauzäune) zu Zerschneidungen kommen. Außerdem kann es temporär zu einer geringfügig höheren Inanspruchnahme von Flächen durch Baustelleneinrichtung oder Lagerung von Material kommen.

Anlagebedingt kommt es zur Versiegelung von Flächen. Eine Zerschneidung von Flächen ist nicht gegeben, weil der neue Standort für die Feuerwehr an ein bestehendes

Gewerbegebiet und vorhandene Straßen anschließt. Somit bewirkt die bauliche Entwicklung eine bessere Ausnutzung der vorhandenen Infrastruktur und macht aufwendige Maßnahmen der Neuerschließung andernorts überflüssig und erweist sich in diesem Zusammenhang als ökonomisch und klimafreundlich. Die Ziele zur Minderung des Flächenverbrauches werden hierdurch zumindest teilweise erfüllt.

Betriebsbedinge Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche sind nicht erkennbar.

Um landwirtschaftliche Flächen zu schonen, wird ein Teil des Ausgleichs intern erbracht.

Durch das Vorhaben ergeben sich somit Auswirkungen **geringer Erheblichkeit auf das Schutzgut Fläche**.

4.3 Schutzgut Wasser

Für die Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Wasser sind wichtige Merkmale die Naturnähe der Oberflächengewässer (Gewässerstrukturgüte und Gewässergüte), der Hochwasserschutz, der Umgang mit Niederschlagswasser, die Lage und Durchlässigkeit der Grundwasser führenden Schichten, das Grundwasserdargebot, der Flurabstand des Grundwassers, die Grundwasserneubildung sowie die Empfindlichkeit des Schutzgutes Wasser gegenüber dem Vorhaben z.B. durch hydromorphologische Veränderungen, Veränderungen von Quantität oder Qualität des Wassers.

Das Schutzgut Wasser ist mit Ausnahme eines Hinweises auf einen aufstaugefährdeten Bereichs von der Planung nicht betroffen.

Beschreibung:

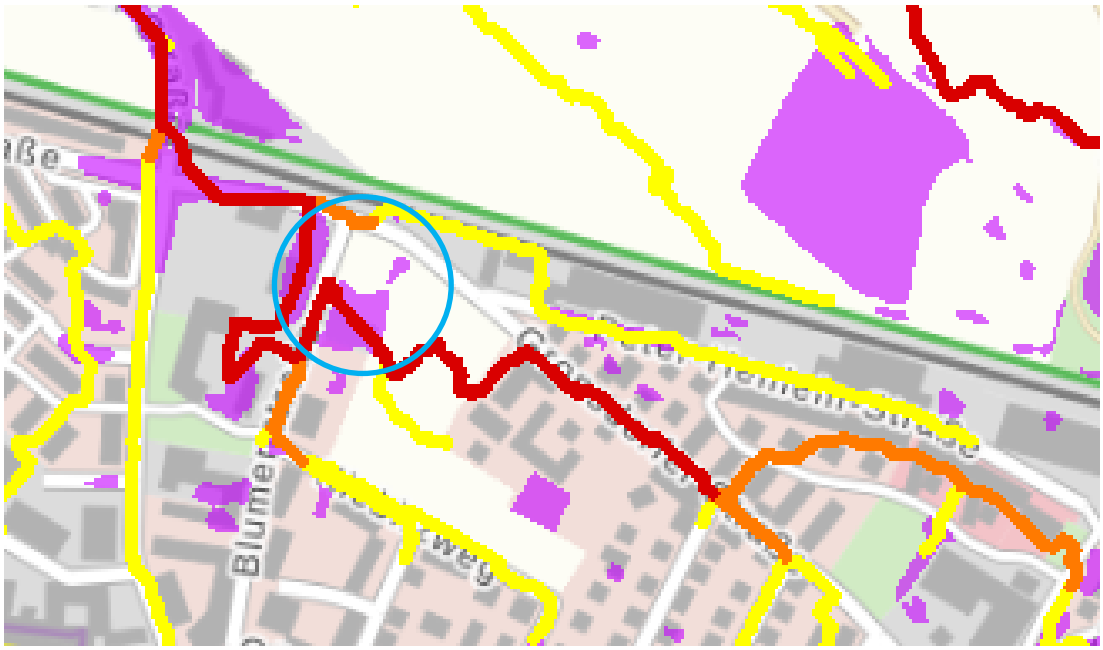


Abb. 3 Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut Quelle Fachdaten: © Bayerisches Landesamt für Umwelt; Quelle Hintergrundkarten: © Bayerische Vermessungsverwaltung, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie, Bayerisches Landesamt für Umwelt, GeoBasis-DE / BKG, EuroGeographics, CORINE Land Cover; Stand vom 03.06.2025

Die Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut verzeichnet bei Starkregen einen potenziellen Fließweg mit starkem Abfluss und einen aufstaugefährdeten Bereich im Süden des Plangebietes. Der Fließweg verläuft von Osten nach Westen. Im Verlauf des Fließwegs wird aus einem Fließweg mit mäßigem Abfluss durch Zufluss ein Fließweg mit erhöhtem und starkem Abfluss. Das Wasser sammelt sich wahrscheinlich in der durch den Oberbodenabtrag entstandenen Senke im Bereich des Lagerplatzes und wird zudem durch die leicht erhöht liegende Straße gestaut. Es wird vermutet, dass der Boden in diesem Bereich verdichtet und die ansonsten hohe bis mittlere Durchlässigkeit des Bodens verringert ist. Laut Standortkundlicher Bodenkarte liegt der Grundwasserspiegel durchschnittlich 2 m unterhalb der Geländeoberfläche.

Bewertung:

Das Plangebiet hat eine **mittlere Bedeutung für das Schutzgut Wasser**.

Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut:

Im Plangebiet selbst ist die Situation durch Anheben des Geländes auf Straßenniveau zu lösen. Es ist jedoch darauf zu achten, dass der mögliche Staubereich nicht nach Osten auf das Gelände der Erwerbsgärtnerei verlagert wird, zumal sich der Oberflächenabfluss durch die anlagebedingte Versiegelung erhöhen wird. Auf Grund der guten Sickerfähigkeit des anstehenden Bodens ist grundsätzlich davon auszugehen, dass das anfallende Oberflächenwasser ggf. in Verbindung mit Rigolen und Zisternen (beispielsweise für die Bewässerung der östlich angrenzenden Felder) auf dem Grundstück beseitigt werden kann. Denkbar ist es auch die Ausgleichsfläche im Osten nach Westen hin abzusenken und beispielsweise durch eine Trockenmauer zur Feuerwehr hin abzufangen, so dass hier ein Retentionsvolumen entsteht. Im Rahmen der Ausführungsplanung ist daher ein detailliertes Entwässerungskonzept zu erstellen.

Er ergeben sich negative Auswirkungen **mittlerer Erheblichkeit auf das Schutzgut Wasser.**

4.4 Schutzgut Luft und Klima, Klimaschutz und Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel

Für die Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Klima und Luft sind wichtige Merkmale die Luftqualität, die Topographie des überplanten Geländes sowie seine Nutzungsformen, ferner die durch das Vorhaben evtl. mit verstärkten Veränderungen des Klimas, z. B. durch Treibhausgasemissionen, Veränderung des Kleinklimas am Standort.

Das Schutzgut Klima und Luft ist von der Planung nicht betroffen. Die Überbauung von knapp 0,4 ha Fläche ohne klimatisch wirksame Strukturen am Rand des Haarer Siedlungsgebiets hat auf Grund der Kleinflächigkeit keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Mikroklima.

4.5 Schutzgut Arten und Biotope, biologische Vielfalt

Für die Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Arten und Biotope sind wichtige Merkmale die Naturnähe und die Artenvielfalt im Geltungsbereich des Vorhabens und dessen räumlichen Zusammenhang.

Das Schutzgut Arten, Biotope und biologische Vielfalt ist von der Planung nicht betroffen. Mit Ausnahme der ca. 400 m² großen Blühfläche im Zentrum der Fläche sind keine wertvollen Habitatstrukturen vorhanden. Besonders geschützte Arten sind im Plangebiet nicht anzutreffen. Die Blühfläche soll 1:1 ausgeglichen werden und durch Mähgutübertragung auf die Ausgleichsfläche am Ostrand des Plangebiets übertragen werden. Diese Maßnahme muss im Vorfeld der Baumaßnahmen erfolgen.

4.6 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Für die Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Landschaftsbild sind wichtige Merkmale die Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft.

Das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild ist von der Planung nicht betroffen. Das Plangebiet liegt in einem durch Gewerbe und Bahnlinie vorbelasteten Bereich mit eher geringer Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild. Durch die geplante Eingrünung im Osten des Plangebietes und die Baumreihe entlang der Straßen wird der neue Feuerwehrstandort in die Umgebung eingebunden.

4.7 Schutzgut Mensch (Immissionsschutz, Luftreinhaltung, Freizeit und Erholung)

Für die Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Mensch sind wichtige Kriterien die Erholungsqualität der Landschaft sowie gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

Beschreibung:

Erholung: Die geplante Gemeinbedarfsfläche liegt auf einem Grundstück, dessen nördlicher Teil derzeit aufgeschüttet ist und im Winter als Rodelhügel genutzt wird. Darüber hinaus hat das Plangebiet keine Bedeutung für die Erholungsnutzung.

Immissionsschutz: Das Plangebiet ist von der Blumenstraße und der Gronsdorfer Straße umgeben. Im Westen schließt gewerbliche Nutzung an, im Süden grenzt ein Wohngebäude an den Geltungsbereich. Nördlich der Gronsdorfer Straße verläuft die Bahnlinie. Von den im Osten angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen sind Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen mit Auswirkungen auf das Plangebiet zu erwarten.

Luftreinhaltung: Immissionsgrenzwerte bezüglich Luftreinheit werden im Plangebiet nicht überschritten.

Bewertung:

Erholung: Der Rodelhügel hat im Winter bei Schnee einen **hohen Wert** für die Naherholung.

Immissionsschutz: Der Standort ist durch die verkehrliche Infrastruktur und die angrenzenden gewerblichen Nutzungen vorbelastet. Der Schutz der südlich angrenzenden Wohnnutzung muss sichergestellt werden.

Luftreinhaltung: Es handelt sich um ein gut durchlüftetes Gebiet in freier Landschaft.

Hinsichtlich des Immissionsschutzes weist das Plangebiet eine **mittlere Bedeutung** auf.

Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut:

Erholung: Der Verlust des Rodelhügels stellt eine **erhebliche negative Auswirkung** für die Kinder der Umgebung dar, da ein Ersatz nicht möglich ist.

Immissionsschutz: Die geplante Nutzung als Feuerwehrstandort ist grundsätzlich verträglich mit den umgebenden Nutzungen. Im Rahmen der Baugenehmigung ist darauf zu achten, dass die von der Feuerwehr ausgehenden Licht- und Schallemissionen möglichst gering auf das südlich angrenzende Wohngebäude wirken.

Baubedingt ergeben sie eine temporäre Staub- und Lärmbelastung durch die Bauarbeiten. Bei bestimmten Arbeiten ist auch eine kurzzeitige Geruchsbelastung möglich (Asphaltarbeiten).

Eine Lärmbelastung ist zeitweise auch während der Nachtstunden möglich (bei Einsätzen der Feuerwehr).

Betriebsbedingt: Licht, Lärm, Verkehr

Die negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch im Hinblick auf den Immissionsschutz sind gering.

4.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Für die Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter sind wichtige Kriterien die Auswirkungen auf historisch, architektonisch oder archäologisch bedeutende Stätten und Bauwerke und auf Kulturlandschaften.

Das Schutzgut Kultur- und Sachgüter ist von der Planung nicht betroffen.

4.9 Wechselwirkungen

Beschreibung:

Bei der Bewertung der Umweltauswirkungen des Vorhabens sind Abhängigkeiten zwischen den einzelnen Schutzgütern zu nennen, die innerhalb der räumlichen Funktionsbeziehung planungsrelevant sein können.

Prognose:

Durch die Planung sind sich gegenseitig beeinflussende Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Boden und Wasser zu erwarten. Durch die Versiegelung geht die Sickerfähigkeit des Bodens verloren und der Oberflächenabfluss erhöht sich. Auf Grund der guten Sickerfähigkeit des anstehenden Bodens ist grundsätzlich davon auszugehen, dass das anfallende Oberflächenwasser ggf. in Verbindung mit Rigolen und Zisternen auf dem auf dem Grundstück beseitigt werden kann.

Nachteilige sich gegenseitig beeinflussende bzw. verstärkende Wechselwirkungen zwischen weiteren Schutzgütern sind nicht zu erwarten.

5. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Sofern der Bebauungsplan nicht gesatzt wird, kann der zweite erforderliche Feuerwehrstandort an dieser Stelle nicht realisiert werden. Auch für das Bürogebäude der Stadtwerke muss eine andere Lösung gefunden werden. Anderseits kann der Rodelhügel im Winter weiterhin von den Kindern aus der Umgebung zum Schlittenfahren genutzt werden.

6. Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen

6.1 Vermeidung und Minimierung

Durch folgende Maßnahmen lassen sich die negativen Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt verringern:

- Vermeidung mittelbarer Beeinträchtigungen von Lebensräumen und Arten durch Isolation, Zerschneidung durch Überplanung einer bereits erschlossenen Fläche
- Verbot tiergruppenschädigender Anlagen oder Bauteile, z. B. Sockelmauern bei Zäunen
- Reduzierung des Versiegelungsgrades
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge
- Fassaden- und Dachbegrünung zur Regulierung des Kleinklimas und des Wasserhaushaltes
- Ortsrandeingrünung
- Baumüberstellung und Eingrünung von offenen Stellplätzen
- Baumpflanzungen entlang der Erschließungsstraßen

6.2 Ausgleich

Im Rahmen der Eingriffsregelung sollen negative Folgen von Eingriffen in Natur und Landschaft vermieden und minimiert werden. Des Weiteren sollen nicht vermeidbare Eingriffe durch Maßnahmen des Naturschutzes ausgeglichen werden.

Ein Teil des Ausgleichs muss extern erbracht werden. Hierfür verfügt die Stadt Haar im Geltungsbereich des Bebauungsplans B 182 Photovoltaikanlage Haar-Salmdorf über geeignete Flächen. Der Bebauungsplan setzt neben Flächen für Photovoltaik-Module umfangreiche Eingrünungsmaßnahmen fest, welche teilweise dem Ausgleich für die Freiflächen-PV-Anlage innerhalb des Geltungsbereichs dienen und teilweise als Ökokontoflächen für andere Bauvorhaben genutzt werden können.

Der Flächenvorrat wird in Quadartmetern geführt, nicht in Wertpunkten, weshalb als Grundlage für die Bemessung des Eingriffs und die Ermittlung des naturschutzfachlichen Ausgleichs der Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen vom Januar 2003 herangezogen wird, der einer fachlichen und rechtlich abgesicherten Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung dient. Sie erfolgt gemäß folgenden Schritten:

Abb. 3: Arbeitsschritte zur Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung



Abb. 4 Arbeitsschritte zur Behandlung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung © BayStMLU (2003) Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen: Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ – Ergänzte Fassung“

Schritt 1: Bestandserfassung und -bewertung

Arten und Lebensräume	intensiv genutztes Grünland (ohne Blühfläche)	Kategorie I oberer Wert
Boden	Anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs	Kategorie II unterer Wert
Wasser	Flächen mit hohem Grundwasserflurabstand	Kategorie II unterer Wert
Klima Luft	Flächen ohne klimatisch wirksame Luftaustauschbahnen	Kategorie I oberer Wert
Landschaftsbild	Ortsabrundungen im Umfeld von stark überprägten städtischen Siedlungsteilen	Kategorie I unterer Wert
Gesamtbewertung		**Kategorie I oberer Wert**

Der überwiegende Teil der Eingriffsfläche entspricht der Einstufung gemäß vorangestellter Tabelle.

Lediglich bei einer Teilfläche von rund 400 m² handelt es sich um eine von der Stadt Haar angelegte Blühwiese. Auch wenn diese Fläche noch keinen Biotopstatus erreicht hat, weist sie einen höheren Wert für das Schutzgut Arten und Lebensräume auf und soll innerhalb des Geltungsbereichs in etwa 1:1 ausgeglichen werden. Hierfür steht entlang der östlichen Grenze des Plangebiets eine Fläche von 541 m² mit 6 m Breite zur Verfügung. Auch wenn die für die Ortsrandeingrünung erforderlichen Bäume eine gewisse Verschattung der Blühfläche bewirken, kann der Ausgleich auf Grund der größeren Fläche als erbracht gewertet werden, da die Gesamtwirkung auf alle Schutzgüter positiv zu bewerten ist.

Ein Timelag ist nur zu berücksichtigen, wenn das Entwicklungsziel von Ausgleichflächen nicht innerhalb von 25 Jahren erreicht werden kann. Bei der gegenständlichen Blühwiese ist dies nicht der Fall.

Die Blühwiese wird daher bei der Ermittlung der Eingriffsfläche nicht berücksichtigt.

Schritt 2: Ermittlung der Eingriffsschwere

Die Eingriffsschwere orientiert sich an der zulässigen GRZ, welche im vorliegenden Fall auf 0,60 begrenzt wird. Der Eingriff ist demnach dem Typ A, GRZ > 0,35, zuzuordnen.

Die GRZ bezieht sich auf den gesamten Geltungsbereich, inkl. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Würde die Fläche innerhalb der T-Linie nicht berücksichtigt werden, müsste evtl. eine höhere GRZ festgesetzt werden, um das gewünschte Bauvorhaben zu realisieren. Jedoch würde eine höhere GRZ bei dieser Berechnungsmethode zu keiner anderen Eingriffsschwere führen, da der Eingriff ohnehin dem Typ A, GRZ >0,35 entspricht.

Schritt 3: Festlegung des Kompensationsfaktors

	Gebiete unterschiedlicher Eingriffsschwere	
Gebiete unterschiedlicher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	Typ A **hoher** Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad Festgesetzte GRZ > 0,35 od. entspr. Eingriffsschwere	Typ B **niedriger bis mittlerer** Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad Festgesetzte GRZ ≤ 0,35 od. entspr. Eingriffsschwere
Kategorie I **Gebiete *geringer* Bedeutung:** • Ackerflächen • Intensiv genutztes Grünland, intensiv gepflegte Grünflächen • Verrohrte Gewässer • Ausgeräumte Agrarlandschaften • … (vgl. Liste 1 a)	Feld A I **0,3 – 0,6**	Feld B I **0,2 – 0,5** (In den Planungsfällen des vereinfachten Vorgehens gem. 3.1 ist dem Rechnung getragen)

Abb. 5 Auszüge aus der Tabelle zur Festlegung des Kompensationsfaktors © BayStMLU (2003) Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Um-weltfragen: Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ – Ergänzte Fassung“

Die Beeinträchtigungsintensität entspricht Typ A, betroffen ist ein Gebiet geringer Bedeutung, Kategorie I, oberer Wert. Die Spanne für den Kompensationsfaktor liegt bei

dieser Beeinträchtigungsintensität zwischen 0,3 und 0,6. Nachdem dem Bebauungsplan keine konkrete Planung zu Grunde liegt, konnten lediglich wenige Minimierungsmaßnahmen festgesetzt werden, so dass mit dem Kompensationsfaktor 0,5 gerechnet wird.

Dies erscheint gerechtfertigt, nachdem die Blühwiese separat ausgeglichen wird.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 4.350 m². Die Eingriffsfläche deckt sich jedoch nicht mit dem Geltungsbereich. Da auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft kein Eingriff stattfindet, wird diese Fläche mit 541 m² abgezogen.

Somit ergibt sich eine Eingriffsfläche von 3.809 m², von welcher zusätzlich noch die 400 m² Blühfläche angezogen werden, welche auf Grund der höheren Wertigkeit innerhalb des Geltungsbereichs 1:1 ausgeglichen wird und nicht doppelt ausgeglichen werden soll.

Die finale Eingriffsfläche weist somit 3.408 m² auf.

Für den Ausgleich des Eingriffs ist demnach eine Ausgleichsfläche von 1.700 m² vorzusehen.

Schritt 4: Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen

Der externe Ausgleich kann nördlich der Johann-Karg-Straße auf der Fl.-Nr. 92, Gemarkung Salmdorf erbracht werden. Für diesen Bereich gilt der Bebauungsplan B 182 Photovoltaikanlage Haar-Salmdorf. Neben Flächen für Photovoltaik-Module setzt der Bebauungsplan umfangreiche Eingrünungsmaßnahmen fest, welche teilweise dem Ausgleich für die Freiflächen-PV-Anlage innerhalb des Geltungsbereichs dienen und teilweise als Ökokontoflächen genutzt werden können.

Dem Eingriff auf der Fl.-Nr. 417/60, Gemarkung Haar, wird eine Teilfläche im Nordwesten des Geltungsbereichs des Bebauungsplans B 182 zu geordnet. Die Ausgleichmaßnahmen entsprechen den Festsetzungen des Bebauungsplanes B 182.



Abb. 6 Lage der externen Ausgleichsfläche (rot) © Umweltamt Haar, Quelle Fachdaten: © LDBV 2025; Stand vom 27.10.2025

6.3 Maßnahmen des Artenschutzes

Der allgemeine Artenschutz ist zu beachten (§ 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG sowie § 44 Abs. 1 BNatSchG).

Im Plangebiet oder dessen näherer Umgebung befinden sich derzeit keine Fundpunkte nach der Artenschutzkartierung.

Am 27.05.2025 wurde zudem eine Übersichtsbegehung zur artenschutzrechtlichen Vorabschätzung durchgeführt. Es wurden keine geeigneten Habitatstrukturen oder andere Hinweise auf das Vorkommen geschützter Arten gefunden.

Beim Plangebiet handelt es sich um eine Grünlandfläche mit einem aufgeschütteten Hügel. Die ebenen Wiesenflächen des Plangebietes werden regelmäßig gemäht. Die Böschungen des Rodelhügels weisen einen geringeren Mahd-Turnus auf und sind entsprechend etwas artenreicher. Sie werden dominiert von Süßgräsern, Weiß-Klee und Spitzwegerich mit einzelnen Vorkommen von Wiesen-Labkraut. Südlich des Rodelhügels hat die Stadt Haar eine Blühfläche mit Margerite, Wiesen-Salbei, Skabiose und Wiesen-Labkraut angelegt. Diese Fläche umfasst ca. 400 m². Die Samen der Scabiosen könnten als Nahrung für Stieglitze dienen. Diese Funktion als Nahrungsfläche für Vögel und Insekten kann jedoch durch die vorgezogene Verlagerung der Blühfläche an den östlichen Rand des Plangebietes durchgehend aufrechterhalten werden.

Eine artenschutzrechtliche Bedeutung dieser Fläche konnte bei der Ortsbegehung nicht erkannt werden.

Zum Zeitpunkt der Begehung war die Lagerfläche im Süden des Plangebietes bereits aufgegeben und mit Oberboden angedeckt. Gehölze oder andere Strukturen sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Die östlich angrenzenden Flächen werden intensiv gartenbaulich genutzt. Es ist davon auszugehen, dass Spritz- und Düngemittel auf die Flächen im Plangebiet eingetragen werden.

Im Westen und Norden ist das Plangebiet von breiten Straßen umgeben, so dass eine Zuwanderung von Arten von außerhalb des Plangebietes unwahrscheinlich ist. Aber auch die umgebenden Flächen, welche entweder intensiv landwirtschaftlich oder gartenbaulich genutzt werden, von Verkehrswegen durchzogen sind oder bebaut sind, lassen keine geschützten oder besonders gefährdeten Arten erwarten.

Säugetiere:

Die im Landkreis München vorkommenden saP-relevanten Säugetierarten Biber, Fischotter und Haselmaus sind auf Grund fehlender Habitatstrukturen von der Planung nicht betroffen.

Fledermäuse und Vögel:

Fledermausquartiere sind im Plangebiet offensichtlich nicht vorhanden. Zudem fehlt es an Fortpflanzungshabitaten für Brutvögel. Auch für Wiesenbrüter ist die Fläche auf Grund der geringen Größe und der Störkulisse nicht geeignet.

Das Plangebiet kann grundsätzlich Nahrungshabitat von Fledermäusen und Vögeln sein. Dies geht teilweise durch die Planung verloren. Jedoch wird ein Teil des Ausgleichs als Blühfläche entlang des östlichen Rands des Plangebietes erbracht und es

sind 15 zu pflanzende Bäume festgesetzt, so dass im Vergleich zum Ausgangszustand Strukturen erhalten und ergänzt werden und ein gewisser Ausgleich für den Verlust von Nahrungshabitaten erfolgt. Der Erhaltungszustand der lokalen Populationen verschlechtert sich durch das geplante Vorhaben nicht.

Kriechtiere (Zauneidechse)

Zauneidechsen kommen häufig entlang von Bahnlinien vor. Die Bahnstrecke ist im Bereich des Vorhabens durch eine Mauer mit aufgesetzter Lärmschutzwand abgeriegelt. In Verbindung mit den breiten Straßen ist nicht davon auszugehen, dass Zauneidechsen von außen in das Plangebiet einwandern können. Darüber hinaus fehlt es innerhalb des Plangebietes an einem für Zauneidechsen geeigneten Gebüsch-Offenland-Mosaik, grabbaren Flächen zur Eiablage und Strukturen zur Thermoregulation.

Amphibien, Libellen, Käfer, Schmetterlinge

Auch für die geschützten Vertreter dieser Artgruppen sind keine geeigneten Strukturen vorhanden.

Maßnahmen für den Artenschutz sind nicht erforderlich. Es bietet sich jedoch an, die künftigen Gebäude nach den Prinzipien des Animal aided Design zu errichten, um beispielsweise Nistmöglichkeiten für Gebäudebrüter zu integrieren.

7. Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten

Im Vorfeld der Planung wurden verschiedene Varianten zur Regelung des Nutzungsmaßes diskutiert. Schließlich hat man sich darauf geeinigt, die Höhe der Gebäude über die Anzahl der Vollgeschosse zu begrenzen und auf die Festsetzung von Wand- und Firsthöhen zu verzichten. Grund hierfür war das Fehlen konkreter Planungen, auf welche die Festsetzungen hätten abgestellt werden können.

8. Beschreibung der Methodik, Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Im vorliegenden Umweltbericht wird eine Bestandsaufnahme der umweltrelevanten Schutzgüter, die durch das Vorhaben betroffen sein können, durchgeführt. Die Darstellung und Bewertung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Für die Bewertung war die Ausgleichbarkeit von Auswirkungen ein wichtiger Indikator.

Die Beurteilung der Aspekte des Umweltschutzes zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt durch Auswertung vorhandener Unterlagen und eine Bestandsaufnahme vor Ort. Eine Begehung des Plangebietes war ausreichend, da sich aufgrund der Habitatausstattung und der Artenzusammensetzung keine Anhaltspunkte für eine weitergehende Untersuchungspflicht ergaben.

Als Grundlage für die Darstellungen wurden verwendet:

- UmweltAtlas Bayern: Boden
- Standortkundliche Bodenkarte M 1:50.000
- UmweltAtlas Bayern: Gewässerbewirtschaftung
- BayernAtlas: Naturgefahren

- Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz (FIN-Web+)
- Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises München
- Bayerischer Denkmal-Atlas
- Entwurf der Digitalisierung des Flächennutzungsplans der Stadt Haar, Stand 13.05.2025
- Regionalplan Region München
- Landesentwicklungsprogramm Bayern

Der Planung liegen folgende Gutachten zu Grunde:

- Schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros Greiner vom 21.09.2026

Kenntnislücken:

Derzeit liegen keine Angaben über das Material vor, mit welchem der Rodelhügel aufgeschüttet wurde.

9. Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring)

Die Stadt Haar überwacht die Entwicklung der grünordnerischen Festsetzungen des gegenständlichen Bebauungsplans.

10. Quellenverzeichnis

Fachinformationen

BayLfD (2023) Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege: **Bayerischer Denkmal-Atlas**, https://www.blfd.bayern.de/denkmal-atlas/index.html, Stand: 02.06.2025

BayLfU (2023) Bayerisches Landesamt für Umwelt: **Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz** - Online-Viewer (FIN-Web+), https://www.lfu.bayern.de/natur/fis_natur/fin_web/index.htm, Stand: 02.06.2025

BayLfU (2023) Bayerisches Landesamt für Umwelt: **UmweltAtlas Bayern**: Themenbereiche „Boden“, „Geologie“, „Gewässerbewirtschaftung“, https://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/umweltatlas/index.html?lang=de, Stand: 02.06.2025

BayStMFH (2023) Bayerisches Staatsministerium der Finanzen und für Heimat: **BayernAtlas**: Themenbereiche „Planen und Bauen“, „Umwelt“, „Naturgefahren“, https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&topic=ba&bgLayer=atkis&catalogNodes=11, Stand: 02.06.2025

BayStMLU (1997) Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen: **Arten- und Biotopschutzprogramm** des Landkreises München vom Februar 1997

BayStMLU (2003) Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen: Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ – Ergänzte Fassung“

(Übergeordnete) Planungen und Sonstiges:

BayStMFLH (2013/2018/2020) Bayerisches Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat: **Landesentwicklungsprogramm Bayern** Stand 1. Juni 2023, München

REGIONALER PLANUNGSVERBAND REGION MÜNCHEN (2019): **Regionalplan** Region München, Region 14, in Kraft getreten am 01.04.2019 (Gesamtfortschreibung)

STADT HAAR (2025): Entwurf zur Digitalisierung des **Flächennutzungsplans** mit Stand vom 13.05.2025

Fachgesetze, Verordnungen, Richtlinien, technische Regelwerke, Normen

BRD (2020): **Abwasserverordnung** (Verordnung über Anforderungen an das Einleiten von Abwasser in Gewässer) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Juni 2004 (BGBl. I S. 1108, 2625), die zuletzt durch Artikel 1 der Verordnung vom 16. Juni 2020 (BGBl. I S. 1287) geändert worden ist

BRD (2021): **Bundes-Bodenschutzgesetz** (Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist

BRD (2020): **Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung** (BBodSchV) vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), die zuletzt durch Artikel 126 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist

BRD (2022): **Bundes-Immissionsschutzgesetz** (Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 19. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1792) geändert worden ist

BRD (2022): **Bundesnaturschutzgesetz** (Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542) das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 geändert worden ist

BRD (2017): Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (**Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm** - TA Lärm) vom 26.08.1998 in der geänderten Fassung vom 01.06.2017 (Banz. S. 4643, Ausgabe vom 08. Juni 2017)

BRD (2020): **Verkehrslärmschutzverordnung** (Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes) vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), die zuletzt durch Artikel 1 der Verordnung vom 4. November 2020 (BGBl. I S. 2334) geändert worden ist

BRD (2023): **Wasserhaushaltsgesetz** (Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 5) geändert worden ist

FREISTAAT BAYERN (2020): **Bayerisches Bodenschutzgesetz** (BayBodSchG) vom 23. Februar 1999 (GVBl. S. 36, BayRS 2129-4-1-U), das zuletzt durch Gesetz vom 9. Dezember 2020 (GVBl. S. 640) geändert worden ist

FREISTAAT BAYERN (2023): **Bayerisches Denkmalschutzgesetz** (Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler) in der in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 2242-1-WK) veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch § 7 des Gesetzes vom 10. März 2023 (GVBl. S. 91) geändert worden i

FREISTAAT BAYERN (2022): **Bayerisches Naturschutzgesetz** (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch Gesetz vom 23. Dezember 2022 (GVBl. S. 723) geändert worden ist

FREISTAAT BAYERN (2021): **Bayerisches Wassergesetz** (BayWG) vom 25. Februar 2010 (GVBl. S. 66, 130, BayRS 753-1-U), das zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 9. November 2021 (GVBl. S. 608) geändert worden ist