00

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)



Begründung

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Ziel der Planung 3

2. Plangebiet 4
2.1 Lage 4
2.2 Nutzungen 4
2.3 Eigentumsverhältnisse 4
2.4 Erschließung 4
2.5 Emissionen 5
2.6 Flora/ Fauna 5
2.7 Denkmäler 6

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen 7
3.1 Landes- und Regionalplan 7
3.2 Landesentwicklungsprogramm Bayern. Stand 1. Juni 2023 7
3.3 Regionalplan 8
3.4 Flächennutzungsplan 8
3.5 Bodenschutz/Bedarfsnachweis 9
3.6 Auslegungsfrist 10

4. Planinhalte 11
4.1 Art der baulichen Nutzung 11
4.2 Maß der baulichen Nutzung 11
4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche 11
4.4 Stellplätze und Nebenanlagen 11
4.5 Bauliche Gestaltung 12
4.6 Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz 12
4.7 Klimaschutz, Klimaanpassung 13
4.8 Flächenbilanz 14

5. Hinweise zur Umsetzung 14
5.1 Grünordnung 14
5.2 Artenschutz 15
5.3 Denkmalschutz 16
5.4 Altlasten 16
5.5 Immissionsschutz 16
5.6 Wasserwirtschaft 16

1. Anlass und Ziel der Planung

Die Stadt Haar verfügt derzeit über zwei Feuerwehrstandorte: einer östlich der Vockestraße und einer in der Blumenstraße 3. Der Feuerwehrstandort in der Blumenstraße 3 ist nur bis 2025 genehmigt. Seitens der Kommunalen Unfallversicherung Bayern wird eine unbefristete Nutzungserlaubnis am bestehenden Standort ausgeschlossen, da zahlreiche gesetzliche Vorschriften nicht eingehalten werden. Jedoch sieht der Feuerwehrbedarfsplan einen dauerhaften zweiten Standort in Haar vor. Aus diesem Grund hat die Verwaltung Gespräche mit der Feuerwehr geführt, den Flächenbedarf analysiert sowie in Frage kommende bauliche Varianten und Grundstücksalternativen für einen dauerhaften zweiten Feuerwehrstandort geprüft.

Darüber hinaus ist das Gebäude, in welchem die Stadtwerke ihren Sitz haben, energetisch veraltet und zieht in naher Zukunft einen nicht unerheblichen Investitionsbedarf nach sich. Es wird deshalb schon seit längerer Zeit nach einem modernen und zeitgemäßen Bürogebäude als Betriebssitz für die Stadtwerke gesucht. Zunächst war angedacht, den Standort für die neue Feuerwehr mit einem zeitgemäßen Bürogebäude für die Stadtwerke zu ergänzen. Dieser Gedanke wurde jedoch wieder verworfen. Stattdessen sollen nun die Feuerwehr und das Bayerische Rote Kreuz gemeinsam an einem Standort untergebracht werden, um Synergieeffekte nutzen zu können.

Die Stadt Haar hat sich entschlossen, beide Nutzungen auf der Fl.-Nr. 417/60, Gemarkung Haar, unterzubringen. 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. Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 25.02.2025 die Aufstellungsbeschlüsse für beide Bauleitplanverfahren gefasst.

2. Plangebiet

2.1 Lage

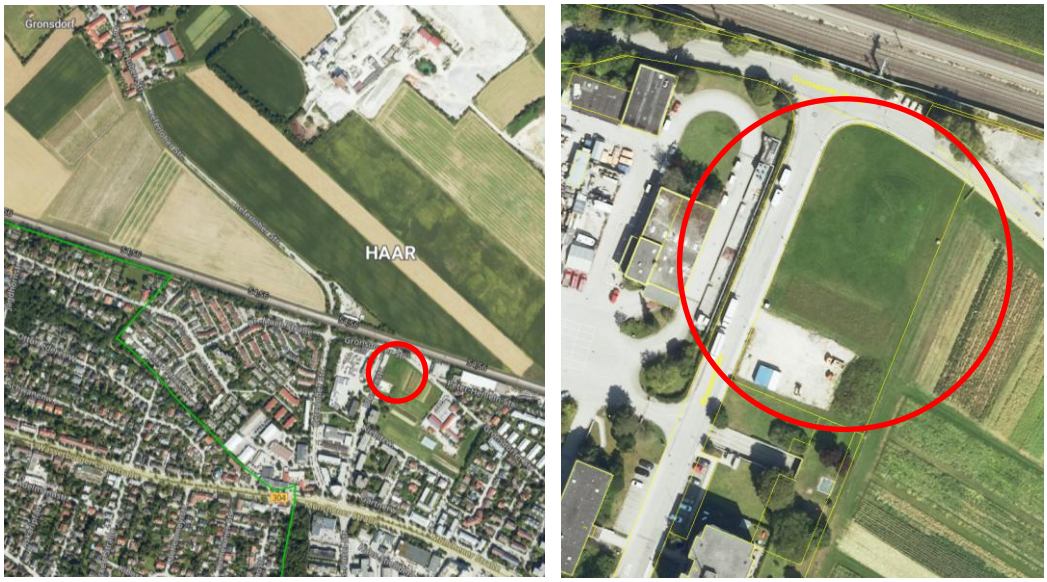


Abb. 1 Plangebiet, ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas, © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 28.05.2025

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.

2.2 Nutzungen

Der südliche Teil des Geltungsbereichs wurde bis vor kurzem als Lagerfläche für Kabeltrommeln etc. genutzt. Der nördliche Teil ist eine Grünfläche mit einer Erhebung, welche im Winter als Rodelhügel dient.

Östlich des Plangebietes befinden sich Flächen, die dem Erwerbsgartenbau dienen. Das Grundstück, welches südlich angrenzt, ist mit einem Mehrfamilienhaus mit Wohnnutzung bebaut. Westlich der Blumenstraße schließt ein Gewerbegebiet an.

2.3 Eigentumsverhältnisse

Das Grundstück befindet sich im Eigentum der Stadt Haar.

2.4 Erschließung

Die für die Bebauung vorgesehene Fläche ist über die angrenzenden öffentlichen Straßen (Blumenstraße/ Gronsdorfer Straße) verkehrlich und technisch erschlossen. Wasserversorgung, Abwasserentsorgung sowie leitungsgebundene Energie und Telekommunikationslinien sind dort vorhanden.

Eine Anbindung an den ÖPNV ist durch die Buslinie 243 gegeben. Die Haltestelle

Lise-Meitner-Weg befindet sich in der Blumenstraße, direkt am Plangebiet.

2.5 Emissionen

Das Plangebiet ist durch Emissionen des westlich angrenzenden Gewerbegebiets und der Bahnlinie vorbelastet. Aus der schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung des Ingenieurbüros Greiner vom 21.09.2026 geht hervor, dass die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbegebiete im nördlichen Bereich des Plangebietes durch die Verkehrsgeräusche tags um bis zu 2 dB(A) und nachts um bis zu 10 dB(A) überschritten werden. Im südlichen Teil dagegen werden sie eingehalten. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Gewerbegebiete werden tags im gesamten Plangebiet eingehalten und nachts im nördlichen Bereich um bis zu 6 dB(A) überschritten. Da im Plangebiet keine Wohnnutzung vorgesehen ist, sind diese nächtlichen Überschreitungen für die Planung nicht maßgeblich.

Der Geltungsbereich dient der Unterbringung eines neuen Feuerwehrhauses. Im Alarmfall sind Licht und Lärmemissionen auch nachts zu erwarten. Auch 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. Auf den nachfolgenden Planungsebenen ist das Schutzbedürfnis der südlich angrenzenden Wohnbebauung zu berücksichtigen.

Für die geplante Feuerwehr und das BRK wurde in der schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros Greiner vom 21.09.2026 ein typisierender, auf der sicheren Seite liegender Ansatz gewählt, der den Übungsbetrieb der Feuerwehr, die zugehörigen Pkw-Bewegungen sowie die Einsatzfahrten, den Beschäftigtenparkplatz und die Fahrzeugreinigung des BRK abbildet. Die darauf basierenden Berechnungen zeigen, dass die Immissionsrichtwerte an den maßgebenden Immissionsorten in den angrenzenden Mischgebieten deutlich unterschritten werden. So sind aus der Nutzung der Feuerwehr und des BRK heraus keine Immissionskonflikte mit der schutzbedürftigen Bebauung zu erwarten.

2.6 Flora/ Fauna

Innerhalb des Plangebietes und in seiner näheren Umgebung befinden sich keine Schutzgebiete (LSG/ NSG/ Natura200-Gebiete/ kartierte und gesetzl. gesch. Biotope) oder Fundpunkte der Artenschutzkartierung. Nördlich der Bahnlinie befindet sich lediglich eine Fläche aus dem Ökoflächenkataster, welche jedoch von der Planung nicht betroffen ist.



Abb. 2 LSG, NSG, Natura 2000-Gebiete, Biotopkartierung, Ökoflächen (grün), ohne Maßstab, Quelle: LfU, FIN-Web, Stand 28.05.2025



Abb. 3 Blick vom Rodelhügel nach Süden auf die Blühfläche und die ehemalige Lagerfläche, im Vordergrund links von der Mahd ausgesparter Bereich; Quelle PV München, 27.05.2025

Beim Plangebiet selbst handelt es sich überwiegend um eine intensiv genutzte Grünfläche mit einem recht hohen Anteil an Weiß-Klee. Sie wird von der Stadt Haar differenziert gepflegt. An den Flanken des Rodelhügels wurden mehrere Partien bei der Mahd ausgespart, um Rückzugsmöglichkeiten für Insekten zu schaffen. Zwischen Rodelhügel und Lagerfläche befindet sich eine ca. 400 m² große Blühwiese mit Scabiose, Wiesen-Labkraut, Margeriten und Wiesen-Salbei. Die Lagerfläche wurde mittlerweile aufgegeben. Der seitlich gelagerte Oberboden wurde wieder aufgetragen.

2.7 Denkmäler

2.7.1 Bodendenkmäler

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. 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 tretenden Bodenfunden wird unter Ziffer 5.1.3 der Begründung hingewiesen.

2.7.2 Baudenkmäler

Im Plangebiet und der näheren Umgebung befinden sich keine Baudenkmäler.



Abb. 4 Bau- und Bodendenkmäler, ohne Maßstab, Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, Bayerischer Denkmal-Atlas, Stand 28.05.2025

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Landes- und Regionalplan

3.2 Landesentwicklungsprogramm Bayern. Stand 1. Juni 2023

3 Siedlungsstruktur

3.1 Nachhaltige und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung, Flächensparen

3.1.1 Integrierte Siedlungsentwicklung und Harmonisierungsgebot

(G) Die Entwicklung von Flächen für Wohnzwecke, gewerbliche Zwecke sowie für Versorgungs- und Freizeiteinrichtungen soll abgestimmt erfolgen.

3.1.2 Abgestimmte Siedlungs- und Mobilitätsentwicklung

(G) Die Ausweisung neuer Siedlungsflächen soll vorhandene oder zu schaffende Anschlüsse an das öffentliche Verkehrsnetz berücksichtigen.

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen

3.3 Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot

(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. Ausnahmen sind zulässig, wenn (…)

3.3 Regionalplan

Die Stadt Haar ist ein Grundzentrum und liegt im Verdichtungsraum Münchens.

Leitbild

G 1.2 Die Siedlungsentwicklung soll flächensparend erfolgen.

G 1.5 Eine enge verkehrliche Zuordnung der Funktionen Wohne, Arbeiten, Versorgung und Erholung soll erreicht werden.

Z 1.7 Bei der Siedlungsentwicklung sind die infrastrukturellen Erforderlichkeiten und die verkehrliche Erreichbarkeit, möglichst im öffentlichen Personennahverkehr zu beachten.

3 Siedlungsentwicklung und Mobilität

Z 3.1 Verkehrliche Erreichbarkeit, möglichst mit dem ÖPNV, ist Grundvoraussetzung für die weitere Siedlungsentwicklung.

Z3.2 Die Nutzung bestehender Flächenpotenziale für eine stärkere Siedlungsentwicklung ist vorrangig auf zu Fuß oder mit dem Rad erreichbare Haltepunkte des Schienenpersonennahverkehrs, bei angemessen verdichtetet Bebauung zu konzentrieren.

3 Siedlungsentwicklung und Freiraum

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 Potenziale nicht zurückgegriffen werden kann.

Z 4.4 Wärmeausgleichinseln und kleinräumig bedeutende Kaltluft- und Frischluftleit- bzw. Frischlufttransportbahnen sind zu erhalten.

Z. 4.5 Für die Erholung und für das Mikroklima bedeutende innerörtliche Freiflächen sind zu sichern und mit der freien Landschaft zu vernetzen.

Berücksichtigung der übergeordneten Ziele in der Planung: Laut Feuerwehrbedarfsplan benötigt die Stadt Haar einen dauerhaften zweiten Standort. Es handelt sich um einen angebundenen Standort, der im Flächennutzungsplan als Mischbaufläche dargestellt ist. Geeignete Flächen im Innenbereich stehen nicht zur Verfügung (s. Ziffer 3.5). Es besteht ein direkter Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr. Bei der Fläche handelt es sich nicht um eine klassische Erholungsfläche, jedoch geht der Rodelhügel durch die Planung verloren. Östlich an das Plangebiet angrenzend bleiben Flächen mit klimatischer Wirkung erhalten.

3.4 Flächennutzungsplan

Im Entwurf zur Digitalisierung des Flächennutzungsplans vom 13.05.2025 wird das Plangebiet als Mischbaufläche dargestellt. Die Änderung des Geltungsbereichs in eine Fläche für den Gemeinbedarf erfolgt im Parallelverfahren.



Abb. 5 Ausschnitt aus dem Entwurf zur Digitalisierung des FNP vom 13.05.2025, ohne Maßstab

3.5 Bodenschutz/Bedarfsnachweis

Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen hat die Stadt Haar geprüft, welche Möglichkeiten es für einen zweiten dauerhaften Feuerwehrstandort im Westen von Haar gibt. Dabei wurden Maßnahmen zur Innenentwicklung wie Wiedernutzbarmachung oder Umnutzung von Flächen geprüft. Maßnahmen der Nachverdichtung kommen wegen der Anforderungen an eine Feuerwache nicht in Frage.

Aufgrund der ermittelten Raumbedarfe für die Feuerwehr und das BRK wird mit den Verkehrsflächen und den sonstigen notwendigen Flächen ein Grundstück in der Größe von ca. 4.000 m² zur baulichen Verwirklichung benötigt.

Ein Erwerb eines Grundstückes in dieser Größenordnung ist, trotz gefallener Grundstückspreise, für die Stadt Haar aktuell finanziell nicht darstellbar. Insofern muss auf Grundstücke im Eigentum der Stadt zurückgegriffen werden, die einerseits baurechtlich zur Entwicklung geeignet sind (Immissionsschutz, Verkehr, Anbindegebot), anderseits hinsichtlich der Größe und der Lage den Anforderungen entsprechen. Insbesondere die Nähe und eine schnelle Anfahrtsmöglichkeit nach Gronsdorf ist für die Feuerwehr notwendig, um die gesetzlich vorgeschriebene Hilfsfrist sicher einhalten zu können.

Aus diesen Gründen verbleiben drei Grundstücke:

1. Flurnummer 417/55, Blumenstraße 3

Der Verbleib der Feuerwehr auf dem bestehenden Areal wurde schon häufiger in der Vergangenheit thematisiert. Das Grundstück ist bereits in mehreren städtebaulichen Konzepten als Potentialfläche für eine neue Gewerbeansiedlung angedacht. Der Gemeinderat stimmte deshalb am 27.09.2022 einer Entwicklung im Sinn eines Gewerbehofes zu. Während der Vermarkungsphase des Grundstückes wurde aber deutlich, dass das Grundstück unter der Bedingung des Verbleibs der Feuerwehr auf dem Areal deutlich unattraktiver für Interessenten wird.

Die Entwicklung eines Gewerbehofes mit Feuerwehr würde zudem in der Planung und der späteren Nutzung eine gewisse Abhängigkeit von den Investoren erzeugen, die nicht im Sinn der öffentlichen Aufgabenerfüllung ist.

Zudem stellen die vorhandenen Altlasten auf dem Grundstück im Zuge einer Neubebauung ein nicht einschätzbares finanzielles Risiko für die Stadt dar.

Die Frage nach der Interimsnutzung beider Einrichtungen während der Bauphase stellt ein zusätzliches Problem dar.

Die Summe all dieser Punkte führt zu einer negativen Bewertung als dauerhaft geeigneter Standort.

2. Flurnummer 319, an der Gronsdorfer Straße

Das Grundstück mit ca. 5.800 m² liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 148/1, der hier ein Mischgebiet festsetzt. Grundsätzlich wäre ein Ersatzstandort für die Feuerwehr auf dem Grundstück baurechtlich umsetzbar. Das Grundstück wird derzeit aber im Rahmen des Projektes „Parkwildnis Haar“ genutzt.

Aus Sicht der Verwaltung ist dieser Standort städtebaulich und aufgrund der vorhandenen „Parkwildnis“ nur bedingt als Standort für die Feuerwehr geeignet.

3. Flurnummer 417/60, südlich Gronsdorfer Straße, östlich Blumenstraße

Das Grundstück weist eine Größe von 4.348 m² auf. Aufgrund der Größe und der Nähe zu Gronsdorf ist das Grundstück als Ersatzstandort sehr gut zu bewerten. Eine städtebauliche Studie des Büros Dragomir Stadtplanung GmbH aus dem Jahr 2020 hat bereits die Realisierbarkeit für die Umsetzung des Standortes untersucht.

Daraus resultiert, dass im Innenbereich des Stadtgebietes keine adäquaten Flächen für einen zweiten Feuerwehrstandort zur Verfügung stehen. Der vorhandene Bedarf kann demnach nur durch die Neuinanspruchnahme von bisher nicht baulich genutzter Fläche gedeckt werden. Diese Inanspruchnahme erfolgt nur im notwendigen Umfang; die Bodenversiegelung soll durch entsprechende Festsetzungen auf das notwendige Maß begrenzt werden.

3.6 Auslegungsfrist

Der Entwurf des Bauleitplanes mit der Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wird für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, öffentlich ausgelegt.[1]

[1] Nach aktuellem Kenntnisstand liegen keine wichtigen Gründe für eine längere Auslegungsdauer bei der Beteiligung der Öffentlichkeit vor. Das Planvorhaben beinhaltet voraussichtlich keine ausgewöhnliche große Anzahl an betroffenen erheblichen Belangen, keine besonders umfänglichen Unterlagen und keine anderen komplexen Sachverhalte, die eine verlängerte Auslegung notwendig machen würden. Auch von Seiten der Öffentlichkeit sind

4. Planinhalte

4.1 Art der baulichen Nutzung

Um die Flächen für die Feuerwehr bzw. als Standort für das BRK, „Rettungswache West“ zu sichern, wird eine Fläche für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung Feuerwehr und gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen festgesetzt. Ausnahmsweise ist eine öffentliche Nutzung als Freizeitgelände zulässig, um zu ermöglichen, dass der Rodelhügel weiterhin genutzt werden kann, sollte sich herausstellen, dass für die geplanten Nutzungen nicht das gesamte Gelände benötigt wird.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über eine maximal zulässige Grundflächenzahl geregelt. Mit einem Wert von 0,6 entspricht sie dem Orientierungswert der Baunutzungsverordnung für Mischgebiete. Zusammen mit der Überschreitungsmöglichkeit bis zu einer GRZ von 0,8 sollte das zulässige Nutzungsmaß für die Anforderungen einer Feuerwehr ausreichen. Konkrete Planungen liegen noch nicht vor.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird auf maximal IV Vollgeschosse beschränkt. Die festgesetzten Höhen vermitteln zwischen dem bestehenden Wohngebäude südlich des Geltungsbereichs, welches 6-geschossig ist, und der 3-geschossigen Bebauung auf der gegenüberliegenden Seite der Blumenstraße.

Um eine gute Einbindung der Gebäude in das bestehende Gelände zu erreichen, wird ein Höhenbezugspunkt für den Erdgeschoß-Rohfußboden definiert. Dieser orientiert sich an der Höhenlage der umgebenden Straßen.

4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Entsprechend der umgebenden Bebauung wird die offene Bauweise mit seitlichem Grenzabstand festgesetzt.

Nachdem noch keine konkrete Planung vorliegt, umfasst die Baugrenze die gesamte Baufläche mit einem Abstand zur Grundstücksgrenze bzw. Ausgleichsfläche von einheitlich 3,0 m. Auf diese Weise lässt der Bebauungsplan für die weitere Planung ausreichend Gestaltungsspielraum. Städtebauliche Gründe für spezielle Gebäudestellungen liegen derzeit nicht vor.

Aus Gründen der Gleichbehandlung gilt die bewährte Abstandsflächensatzung der Stadt Haar. Diese gewährleistet gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

4.4 Stellplätze und Nebenanlagen

Auf der Ostseite des Plangebiets ist zwischen Baugrenze und Ausgleichsfläche eine 3,0 m breite Fläche für Stellplätze und Nebenanlagen festgesetzt. Im rückwärtigen Grundstücksbereich erscheint es städtebaulich vertretbar, dass untergeordnete Nebenanlagen oder Stellplätze unmittelbar bis an die Ausgleichsfläche heranrücken. Darüber hinaus sind Stellplätze und Nebenanlagen auch innerhalb der Baugrenzen

derzeit noch keine Stellungnahmen bekannt, welche die Wahl einer längeren Auslegungsfrist erforderlich machen könnten.

zulässig.

4.5 Bauliche Gestaltung

Auf Festsetzungen zur baulichen Gestaltung wird beim vorliegenden Bebauungsplan zugunsten eines großen Gestaltungsspielraums in der Umsetzung verzichtet. Das Umfeld ist von (gewerblichen) Gebäuden mit Flachdach geprägt. Es lässt sich jedoch kein prägendes Ortsbild erkennen, das spezielle Festsetzungen zur baulichen Gestaltung an dieser Stelle rechtfertigen würde.

4.6 Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz

4.6.1 Festsetzungen zur Grünordnung

Entlang der Blumenstraße und der Gronsdorfer Straße werden 12 Einzelbäume festgesetzt, welche den Straßenraum gliedern eine positive Wirkung auf das Mikroklima entfalten und ökologische Funktionen übernehmen sollen.

Entlang der Ostseite des Geltungsbereichs verläuft eine 6,0 m breiter Streifen, welcher als Ausgleichsfläche für die Blühwiese dient. Die rund 400 m² große Blühfläche kann auf den zur Verfügung stehenden 540 m² 1:1 ausgeglichen werden.

Die drei in diesem Bereich festgesetzten Bäume dienen der Ortsrandeingrünung und übernehmen klimatische wie ökologische Funktionen.

4.6.2 Ausgleichsbedarf (Ausgleichsfläche, Ökokonto)

Die vorhandene Blühwiese (ca. 400 m²) kann im Osten des Geltungsbereichs 1:1 ausgeglichen werden. Der Ausgleich für den übrigen Eingriff sind 1.700 m² auf einer externen Fläche vorzusehen.

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, daher sind Festsetzungen zu Ausgleichsmaßnahmen auf der externen Fläche im vorliegenden Bebauungsplan entbehrlich.

4.6.3 spezieller Artenschutz (Verbotstatbestände)

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.

Da eine Besiedelung mit geschützten Arten zwischen dem Zeitpunkt der Planaufstellung und einer möglichen Baumaßnahme nicht ausgeschlossen werden kann, ist eine

Überprüfung unmittelbar vor Beginn einer Baumaßnahme in jeden Fall durchzuführen.

4.7 Klimaschutz, Klimaanpassung

Mit der Planung am vorhandenen Standort werden keine Flächen in Anspruch genommen, die im Hinblick auf den Klimawandel und den damit einhergehenden Risiken durch eine Mehrung von Extremwetterereignissen (Trockenheit, Sturm, Überschwemmungen) oder im Hinblick auf die Möglichkeiten zur Klimaanpassung als sensibel oder wertvoll einzustufen sind. So werden beispielsweise keine Flächen überplant, die klimatische Ausgleichsfunktionen erfüllen oder als Retentionsflächen dienen. Zudem befinden sich keine Flächen mit einer hohen Treibhausgas-Senkenfunktion, wie Feuchtgebiete oder Wald, im Geltungsbereich.

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_2- Ausstoßes und die Bindung von CO_2 aus der Atmosphäre durch Vegetation.

Die nachfolgende Tabelle fasst Planungsziele und Festsetzungen mit klimabezogenen Aspekten als Ergebnis der Abwägung zusammen:

Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel	**Berücksichtigung**
Hitzebelastung (z.B. Baumaterialien, Topografie, Bebauungsstruktur, vorherrschende Wetterlagen, Freiflächen ohne Emissionen, Gewässer, Grünflächen mit niedriger Vegetation, an Hitze angepasste Fahrbahnbeläge)	Baumpflanzungen, dadurch Verringerung der Aufheizung von Gebäuden und versiegelten Flächen durch Verschattung und Erhöhung der Verdunstung und Luftfeuchtigkeit
Extreme Niederschläge (z.B. Versiegelung, Kapazität der Infrastruktur, Retentionsflächen, Anpassung der Kanalisation, Sicherung privater und öffentlicher Gebäude, Beseitigung von Abflusshindernissen, Bodenschutz, Hochwasserschutz)	Verwendung wasserdurchlässiger Beläge im Bereich von Stellplätzen, Festsetzung von begrünten Flachdächern, dadurch Minimierung des Abflusses von Regenwasser aus dem Baugebiet, Lage außerhalb wassersensibler Bereiche, dadurch Minimierung der Gefahren durch Hochwasser und wild abfließendes Oberflächenwasser
Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegen wirken (Klimaschutz)	**Berücksichtigung**
Energieeinsparung/ Nutzung regenerativer Energien (z.B. Wärmedämmung, Nutzung erneuerbarer Energien, installierbare erneuerbare Energieanlagen, Anschluss an Fernwärmenetz, Verbesserung der Verkehrssituation, Anbindung an ÖPNV, Radwegenetz, Strahlungsbilanz: Reflexion und Absorption)	Viel Gestaltungsspielraum für die Nutzung erneuerbarer Energien, keine Vorgaben zur Dachform oder Ausrichtung
Vermeidung von CO_2 Emissionen durch MIV und Förderung der CO_2 Bindung	Standort unmittelbar an einer bestehenden Bushaltestelle mit Anbindung an die S-Bahn

(z.B. Treibhausgase, Verbrennungsprozesse in privaten Haushalten, Industrie, Verkehr, CO_2 neutrale Materialien)	

4.8 Flächenbilanz

s. Umweltbericht

5. Hinweise zur Umsetzung

5.1 Grünordnung

Die Pflanzung folgender heimischer standortgerechter Baum- und Straucharten wird empfohlen:

Bäume I. Ordnung (Großbäume über 20 m Endwuchshöhe):

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Ulmus carpinifolia	Feld-Ulme

Bäume II. Ordnung (mittelgroße Bäume 10-20 m Endwuchshöhe):

Acer campestre	Feld-Ahorn
Alnus incana	Grau-Erle
Alnus spaethii	Purpur-Erle
Carpinus betulus	Hainbuche
Pinus sylvestris	Wald-Kiefer
Pyrus pyraster	Wild-Birne
Sorbus domestica	Speierling

Bäume III. Ordnung (Kleinbäume bis 10 m Endwuchshöhe):

Acer monspessulanum	Felsen-Ahorn
Cornus mas	Kornelkirsche
Malus sylvestris	Wild-Apfel
Sorbus aria	Mehlbeere (schnittunverträglich!)
Sorbus torminalis	Elsbeere

Sträucher:

Amelanchier ovalis	Echte Felsenbirne
Berberis vulgaris	Gemeine Berberitze
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Ribes alpinum	Alpen-Johannisbeere

Rosa arvensis	Feld-Rose
Rosa gallica	Essig-Rose
Rosa pimpinellifolia	Bibernell-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Salix caprea	Sal-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Bei Baumneupflanzungen sind die FLL-Empfehlungen für Baumpflanzungen, die Bestandteil der VOB sind, die DIN 18916 sowie die Zusätzlichen Technischen Vorschriften für die Herstellung und Anwendung verbesserter Vegetationstragschichten (ZTV-Vegtra-Mü) zu beachten.

Sofern Baumgruben nicht spartenfrei gehalten werden können, ist ein Mindestabstand von 1,5 m zwischen Stammmittelpunkt und Wurzelschutzplatten oder ähnlichen Schutzvorkehrungen seitlich der Rohrleitungstrasse zu empfehlen. Rigolen und Sickerschächte in der Nähe von Baumstandorten müssen einen Mindestabstand des halben Kronendurchmessers bezogen auf die erwartete Endwuchsgröße der jeweiligen Baumart, gemessen vom Stammfuß aus, einhalten.

Gegenüber einem landwirtschaftlich genutzten Grundstück, dessen wirtschaftliche Bestimmung durch Schmälerung des Sonnenlichts erheblich beeinträchtigt werden würde, ist mit Bäumen von mehr als 2 m Höhe ein Abstand von 4 m einzuhalten.

Bei Bepflanzungen ist grundsätzlich zu beachten, dass Abstand und Art der Bepflanzung entlang von Bahnstrecken so gewählt werden müssen, dass diese bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können. Der Mindestpflanzabstand zur nächstliegenden Gleisachse ergibt sich aus der Endwuchshöhe und einem Sicherheitsabstand von 2,50 m. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u.a.) ständig zu gewährleisten.

5.2 Artenschutz

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

Zu Vogelkollisionen an Glasflächen kommt es aufgrund der Transparenz oder der Spiegelung. Mit Kollisionen ist fast überall und an jedem Gebäudetyp zu rechnen. Sie lassen sich aber größtenteils verhindern. Vorhabenträger sind daher angehalten, zur Vermeidung erhöhter Kollisionsverluste von Vögeln an größeren Glasfenstern bzw. Glasfassaden eine vogelfreundliche Verglasung mit als hoch wirksam getesteten Markierungen zu wählen. Punkt- oder Linienraster oder andere Markierungen mit einem Abstand kleiner als 10 cm sind zum Beispiel wirksame Maßnahmen. Aufkleber mit Vogelsilhouetten, reflexionsarmes Glas oder UV-Markierungen sind nicht ausreichend wirksam und daher nicht zulässig.

https://vogelglas.vogelwarte.ch/https://www.lfu.bayern.de/natur/vogelschutz/vogelschlag/index.htm

Für die Beleuchtung der Freiflächen und Straßenräume sollen nur LED-Leuchten mit einer Farbtemperatur von 2.700 bis 3.000 Kelvin oder Natriumdampflampen verwendet werden. Der Lichtstrahl soll nach unten gerichtet werden (Full-Cut-Off, voll abgeschirmte Leuchtengehäuse, FCO). Die Leuchtengehäuse sollen gegen das Eindrin-

gen von Spinnen und Insekten geschützt werden (Schutzart IP 54, staub- und spritzwassergeschützte Leuchte oder nach dem Stand der Technik vergleichbar). Die Oberflächentemperatur der Leuchtengehäuse soll 60 °C nicht übersteigen. Die Lichtpunkthöhe soll 4,5 m nicht überschreiten.

5.3 Denkmalschutz

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

5.4 Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen keine bekannten Altlastenverdachtsflächen. Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Der Aushub ist z.B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

5.5 Immissionsschutz

Die Emissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen), welche durch die ordnungsgemäße Landwirtschaft verursacht werden, sind unentgeltlich zu dulden und hinzunehmen. Insbesondere ist mit landwirtschaftlichem Fahrverkehr auch vor 6:00 Uhr morgens und während der Erntezeit auch nach 22:00 Uhr zu rechnen.

Die Berechnungen aus der schalltechnischen Untersuchung vom Ingenieurbüro Greiner Bericht Nr. 226037 / 3 vom 21.09.2026 zeigen, dass das Plangebiet zwar einer erhöhten Verkehrsgeräuschbelastung mit Pegeln von bis zu 67 dB(A) während der Tageszeit ausgesetzt ist, sich hieraus jedoch keine besonderen Festsetzungen zum Schallschutz bezüglich Büronutzungen ergeben. Hinsichtlich der geplanten Feuerwehr und des BRK wurde ein typisierender, auf der sicheren Seite liegender Emissionsansatz gewählt. Die durchgeführten Berechnungen belegen, dass keine Immissionskonflikte mit der umliegenden schutzbedürftigen Bebauung, insbesondere der Wohnbebauung in den angrenzenden Mischgebieten sowie der Bebauung im angrenzenden Gewerbegebiet, zu erwarten sind. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind daher für die Feuerwehr und das BRK keine besonderen schalltechnischen Festsetzungen erforderlich. Die konkret erforderlichen, objektbezogenen Schallschutzmaßnahmen sind gegebenenfalls im Zuge der jeweiligen bau- bzw. immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren nachzuweisen.

5.6 Wasserwirtschaft

Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.

Auf Grundstücken mit einer abflusswirksamen (befestigten) Fläche von größer 800 m² ist mit einem Überflutungsnachweis nach DIN 1986- 100 eine Drittbeeinträchtigung zu prüfen. Der Nachweis ist dem Landratsamt München vorzulegen.

Grundsätzlich ist für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser oder eine Einleitung in oberirdische Gewässer (Gewässerbenutzungen) eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich. Hierauf kann verzichtet werden, wenn bei Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) mit TRENGW (Technische Regeln für das zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind.

Gering verschmutztes Niederschlagswasser von privaten, befestigten Flächen muss auf den Baugrundstücken ordnungsgemäß versickert werden. Die Versickerung soll vorzugsweise breitflächig und über eine mindestens 30 cm mächtige bewachsene Oberbodenzone erfolgen.

In Bereichen mit Versickerung des Niederschlagswassers sind – sofern Metalldächer zum Einsatz kommen sollen- nur Kupfer- und Zinkbleche mit geeigneter Beschichtung oder andere wasserwirtschaftlich unbedenkliche Materialen (z. B. Aluminium, Edelstahl) zulässig.

Sofern in außen aufgestellten nicht überdachten technischen Aufbauten (z.B. Lüftungsanlagen) mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird (z.B. Kältemittel) ist das anfallende Niederschlagswasser gesondert zu beseitigen. Die Flächen sind entsprechend klein zu halten und abzugrenzen.

Stadt Haar, den .....

.....
Dr. Andreas Bukowski, Erster Bürgermeister