Wesentliche umweltbezogene Stellungnahmen zur Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Bebauungsplan Nr. 214 östlich der Blumenstraße/südlich der Gronsdorfer Straße („Feuerwehrwiese“), Stadt Haar

1. Stellungnahmen

1.1. Landratsamt München, Fachstelle Grünordnung

Stellungnahme:

1. Zu A 7.1 private Grünfläche mit Zweckbestimmung Ortsrandeingrünung
Hier fehlt die Festsetzung eines Pflanzschemas für Strauchpflanzungen. Bei 6 m Breite lässt sich gut eine dreireihige freiwachsende Hecke aus heimischen Sträuchern realisieren.

2. Zu A 7.2 zu pflanzender Laubbaum mindestens II. Ordnung
Hier könnte vereinheitlicht werden. Da in A 7.3 arabische Zahlen für die Wuchsordnung gewählt wurde, wäre es sinnvoll, auch in A 7.2 arabische Zahlen zu verwenden statt des römischen „II.“ also „2.“

Zusätzlich könnte man statt „Ordnung“ in „Wuchsordnung“ verbessern, um noch deutlicher zu machen, dass es um die zu erwartenden Endwuchshöhen der Bäume geht. Dies könnte auch in A 7.3 anpassen.

Die Kronendarstellung für Bäume 1. Und 2. Wuchsordnung zu klein. Wir bitten um entsprechende Anpassung der Größe der Kronendarstellung im Plan, da hier der Zustand viele Jahre nach der Pflanzung realistisch dargestellt worden soll, um Irrtümern bezüglich des Platzbedarfs an Bäumen vorzubeugen.

Unter A 7 Grünordnung könnte noch folgende Festsetzung ergänzt werden:

„Bei Pflanzung von Bäumen in Belagsflächen oder zwischen Stellplätzen sind deren Baumscheiben mit geeigneten Baumschutzvorrichtungen (z.B. Bügel, Poller, Baumschutzgitter) gegen Anfahrschäden und vor Verdichtung zu schützen.“

Zu C Hinweise

Folgende Hinweise werden zusätzlich zur Ergänzung empfohlen:

„Bei baulichen Maßnahmen und der Freiflächengestaltung im Kronen- und /oder Wurzelbereich von Bestandsbäumen sind die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sowie die R SBB „Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen“ in den jeweils gültigen Fassungen zu beachten.“

„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.“

Da Rigolen, Sickerschächte und andere Anlagen für Niederschlagswasser nicht zu nah an Baumstandorte heranreichen dürfen, um die Entwicklung und Lebensdauer der Bäume nicht zu beeinträchtigen, bitten wir um folgende Ergänzung:

„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.“

Hinweise/Abwägungsvorschlag:

Zu 1. Die Grünfläche im Osten dient als Ersatzfläche für die überplante Blühwiese und kommt somit nicht als Fläche für eine Hecke in Frage. Die Eingrünung wird über die zu pflanzenden Bäume erreicht, welche durch die Verschattung bereits negative Auswirkungen auf den Blühaspekt haben werden. Jedoch ist die Gesamtwirkung der festgesetzten Grünfläche sowie der Bäume für alle Schutzgüter positiv, so dass auch die Untere Naturschutzbehörde dieser Vorgehensweise zustimmt. Darüber hinaus wird hier auch nicht ein Ortsrand ausgebildet, da hier langfristig die Fläche unmittelbar lt. Flächennutzungsplan an eine weitere Bauflächen angrenzt.

Zu 2. Die Anregung wird aufgegriffen. Die Formulierungen werden redaktionell angepasst.

3. Der Hinweis zu baulichen Maßnahmen im Kronen-/Wurzelbereich von Bestandsbäumen wird nicht aufgenommen, da sich innerhalb des Plangebietes keine Bestandsbäume befinden.

Die übrigen gewünschten Ergänzungen werden unter Ziffer 5.1 der Begründung aufgegriffen. Hier finden sich alle Hinweise zur Umsetzung der Planung.

Würdigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Änderungen werden entsprechend des Würdigungsvorschlags umgesetzt.

1.2 Landratsamt München, Sachgebiet Immissionsschutz, Abfallrecht und Altlasten, Stellungnahme vom 17.12.2025

Stellungnahme:

Grundsätzliches zur Lage des Plangebietes etc. kann unserer Stellungnahme vom 16.12.2025 zur parallellaufenden 47. Flächennutzungsplanänderung entnommen werden.

Einwirkender Lärm

Das Plangebiet wird einerseits durch Verkehrslärmimmissionen nördlich verlaufende Bahnlinie München Rosenheim, Gronsdorfer Straße sowie Blumenstraße andererseits durch Gewerbelärm beaufschlagt. In Abhängigkeit der später vorhandenen schutzbedürftigen Nutzungen im Plangebiet sind ggf. Schallschutzmaßnahmen umzusetzen. Die Höhe der Lärmeinwirkungen (Summe aus Verkehrs- und Gewerbelärm) ist derzeit nicht bekannt und müsste seitens Stadt (mittels Ing.-Büro für Lärmschutz) ermittelt werden, andernfalls ist es nicht möglich, auf Ebene Bebauungsplan zielführende Festsetzungen in der Satzung festzuschreiben. Die Stadt muss benennen, welche schutzbedürftigen Nutzungen bzw. Räumlichkeiten sowohl im geplanten Feuerwehrgerätehaus (z.B. Schlafräume für Bereitschaftspersonen? Büroräume) als auch Gebäude für die Stadtwerke (Büroräume etc.) vorgesehen sind; schutzbedürftige Räume sind in Nr. 3.16 der DIN 4109-1 (Januar 2018) aufgelistet. Soweit im Einzelnen auch (ausnahmsweise) Wohnungen für z.B. Bereitschaftspersonal Hausmeister etc. vorgesehen sind, ist über den baulichen Schallschutz nach DIN 4109-1 und 4109-2 (Januar 2018) hinaus,

auch die Lüftung für Schlafräume (gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nach §1 Abs. 6 Nr. 1 bzw. auch Nr. 7 c) BauGB) zu regeln (z.B. keine Anordnung von zum Lüften notwendigen Fenstern an Gebäudefassaden mit einem Lärmbeurteilungspegel nachts von > 49 dB(A)).

Anmerkung

Nach (eingeführter) Bayerischer Technischer Baubestimmungen (BayTB) ist mit Bezug zum Schallschutz ein Nachweis der Luftschalldämmung von Außenbauteilen erforderlich, wenn maßgebliche Außenlärmpegel (DIN 4109-2 Januar 2018) auch nach den vorgesehenen Maßnahmen zur Lärmminderung gleich oder höher ist als 61 dB(A) bei Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Übernachtungsräumen, Unterrichtsräumen und ähnlichen Räumen sowie bei Bettenräumen in Krankenhäusern und Sanatorien, 66 dB(A) bei Büroräumen.

Auswirkungen auf die Nachbarschaft

Vom Plangebiet gehen auch Emissionen (vorwiegend Feuerwehrgerätehaus, siehe auch Begründung Nr. 2.5 Emissionen) aus, die auf die Nachbarschaft einwirken, hier insbesondere auf ein Wohngebäude (5-Geschossig) südlich des Plangebietes, ggf. aber auch auf das östlich gelegene Mischgebiet (Keil zwischen Peter-Henlein- und Gronsdorfer Straße). In diesem Zusammenhang empfehlen wir, durch bauliche Anordnung / Gebäudestellung und Gebäudekonfiguration (U-Form, L-Form) die Baukörper so zu situieren und zu gestalten – § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB –, dass eine möglichst wirksame Abschirmung in Bezug auf die (Wohn-)Nachbarschaft erzielt wird.

Ob die (ausnahmsweise) Nutzung als Freizeitgelände relevant ist, kann nicht beurteilt werden, da hierzu keine näheren Ausführungen vorliegen (nur Rodelhügel im Winter, bisheriger Umfang, künftige Änderungen, Erweiterungen?).

Hinweise/Abwägungsvorschlag:

Die Stadt Haar hat mittlerweile eine schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung beauftragt. Das Gutachten des Ingenieurbüros Greiner vom 27.05.2026 liegt mittlerweile vor.

Hinsichtlich der Verkehrsgeräusche kommt der Gutachter zu dem Ergebnis, 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. Der maßgebliche Außenlärmpegel während der Tageszeit in Höhe von 66 dB wird lediglich in einem kleinen Teil im Norden des Plangebiets um 2 dB(A) überschritten. Daher ist im vorliegenden Bebauungsplangebiet kein Nachweis der Luftschalldämmung nach DIN 4109-1:2018-01 für Büroräume erforderlich.

Sollten innerhalb des Plangebietes entgegen der aktuellen Planung Wohnnutzungen vorgesehen werden (z.B. Betriebsleiterwohnungen) ergäben sich hingegen über den Mindestschallschutz der DIN 4109 hinausgehende Anforderungen.

Im Zuge der Baugenehmigung ist mit der Gebäudestellung und Anordnung der Nutzungen entsprechend auf die Immissionslage zu reagieren. Es besteht kein unlösbarer Konflikt.

Hinsichtlich Gewerbegeräusche

Auf Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm kann nicht mit passiven Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzfenster) reagiert werden, da die späteren Anwohner ihren Schutzanspruch einen halben Meter vor geöffnetem Fenster geltend machen können.

Bei Zugrundelegung des unter Punkt 5.2 im Gutachten genannten Schallemissionsansatzes für die geplante Feuerwehr und die Stadtwerke werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm deutlich unterschritten.

Zur Vermeidung von Immissionskonflikten sollten bei den weiteren Planungen folgende Maßnahmen beachtet werden:

- Die maßgebenden Schallquellen (Übungen, Parkplätze, etc.) sollten in einem ausreichend großen Abstand zu der bestehenden Wohnbebauung errichtet werden und idealerweise durch die Gebäude abgeschirmt werden.
- Die Schallleistungspegel von technischen Anlagen (Kamine, Lüftungsöffnungen, Wärmepumpen, etc.) sind dem Stand der Lärmminderungstechnik entsprechend in ihrer Schallleistung zu begrenzen.

Die Anforderungen aus der Betrachtung der Verkehrs- und der Gewerbegeräusche kann bei der Genehmigungsplanung miteinander in Einklang gebracht werden, da

die am stärksten von Verkehrsgeräuschen belasteten Bereiche am weitesten von der bestehenden Wohnnutzung entfernt sind. Es wird davon ausgegangen, dass eine Anordnung von Gebäuden und Nutzungen so möglich ist, dass Immissionsschutzkonflikte vermeiden werden können.

Würdigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung erfolgt nicht.

In den Hinweisen wird unter Ziffer 5.5 Immissionsschutz folgender Absatz ergänzt:

Die Berechnungen aus der schalltechnischen Untersuchung vom Ingenieurbüro Greiner vom 27.05.2026 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 der Stadtwerke 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 die Stadtwerke keine besonderen schalltechnischen Festsetzungen erforderlich. Die konkret erforderlichen, objektbezogenen Schallschutzmaßnahmen sind gegebenenfalls im Zuge der jeweiligen bau- bzw. immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren nachzuweisen.

1.3 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ebersberg-Erding, Stellungnahme 27.11.2025

Stellungnahme:

Bereich Landwirtschaft:

Mit dem vorgelegten Bebauungsplan „Nr. 214“, Gemeinde Haar, Landkreis München, wird eine bisher als Mischgebiet dargestellte Fläche, Flurnummer 417/60,

Gemarkung Haar mit einer Gesamtgröße von ca. 4.350 m² im Außenbereich überplant.

Wir bitten folgende Punkte zu beachten und in den Textlichen Hinweisen zu ergänzen:

1. Die Zufahrten zu den angrenzenden Flächen müssen gewährleistet bleiben bzw. sichergestellt werden. Eventuell weitere geplante Bepflanzungen entlang von Feldwegen müssen so gestaltet werden, dass diese auch weiterhin mit landwirtschaftlichen Großmaschinen ungehindert befahren werden können.

2. Auf die Grenzabstände bei landwirtschaftlichen Grundstücken nach Art. 48 AG-BGB ist hinzuweisen.

3. Durch die vorliegende Planung darf die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen nicht eingeschränkt werden. Der Geltungsbereich grenzt an landwirtschaftliche Nutzflächen an und deshalb sind Emissionen, Steinschlag und eventuelle Verschmutzungen aus der Landwirtschaft (z.B. Staub) entschädigungslos hinzunehmen.

4. Gemäß § 9 BayKompV sind agrarstrukturelle Belange i. V. m. § 15 Abs. 3 Satz 1 BNatSchG zu berücksichtigen: „Bei der lnanspruchnahme von land- oder forstwirtschaftlich genutzten Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht zu nehmen, insbesondere sind für die landwirtschaftliche Nutzung besonders geeignete Böden nur im notwendigen Umfang in Anspruch zu nehmen. Es ist vorrangig zu prüfen, ob der Ausgleich oder Ersatz auch durch Maßnahmen zur Entsiegelung, durch Maßnahmen zur Wiedervernetzung von Lebensräumen oder durch Bewirtschaftungs- oder Pflegemaßnahmen, die der dauerhaften Aufwertung des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes dienen, erbracht werden kann, um möglichst zu vermeiden, dass Flächen aus der Nutzung genommen werden.“ Bei den Ausgleichsflächen sollte versucht werden, den Umfang durch entsprechende Maßnahmen so gering wie möglich zu halten. Des Weiteren sollten die Maßnahmen für den Ausgleich, welche außerhalb des Geltungsbereichs durchgeführt werden, auf bereits extensiv genutzten Flächen oder in der Nähe von Gewässern stattfinden, um den weiteren Verlust landwirtschaftlicher Fläche zu minimieren. In keinem Fall darf der Bedarf an Ausgleichsflächen zu einem weiteren Verlust von hochwertigen landwirtschaftlichen Flächen führen.

5. Es muss sichergestellt sein, dass durch die vorliegende Planung, die umliegenden landwirtschaftlichen Betriebe in ihrem Bestand und in ihrer weiteren betrieblichen Entwicklung durch die Ausweisung von weiteren Bauflächen nicht behindert und eingeschränkt werden.

Bereich Forsten: Es bestehen keine Einwände.

Hinweise/Abwägungsvorschlag:

Zu 1. und 2. Die Zufahrtssituation zu den angrenzenden Flächen verändert sich durch die Bebauung der Fl.-Nr. 417/60 nicht. Die zu pflanzenden Bäume entlang der Ostseite des Grundstücks müssen ohnehin 4 m Abstand zur Grundstücksgrenze einhalten. Sie sind entsprechend der Anforderungen aufzuasten. Darüber hinaus ist auf der Grünfläche im Osten lediglich die Anlage einer Blühwiese vorgesehen. Der Hinweis auf die einzuhaltenden Grenzabstände wird unter Ziffer 5.1.1 der Begründung ergänzt.

Zu 3. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Zu 4. Der externe Ausgleich für den Bebauungsplan erfolgt auf einer Fläche, welche im Zusammenhang mit einer Freiflächen-PV-Anlage bereits überplant wurde. Zusätzliche landwirtschaftliche Flächen werden für den Ausgleich nicht beansprucht.

Zu 5. Die Planung erfolgt auf einer Fläche, welche im Flächennutzungsplan bereits als Mischbaufläche dargestellt ist. Insofern handelt es sich hier nicht um die Ausweisung weiterer Bauflächen.

Würdigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird unter Ziffer 5.1.1. ergänzt. Eine Planänderung erfolgt nicht.

1.4 Landratsamt München, Sachgebiet Naturschutz, Landwirtschaft und Forsten

Stellungnahme:

Eingriffsregelung

Im südlichen Bereich des Plangebiets befindet sich eine Blühwiese, welche im Rahmen des Vorhabens überbaut werden soll. Diese wird im Plangebiet direkt ausgeglichen. Die Blühfläche wird im Umweltbericht mit ca. 400 m² angegeben, während bei der Luftbildmessung (FIN-View) eine höhere m²-Zahl erreicht wird von um die 430 m². Da die neue Grünfläche gem. Umweltbericht einer Größe von 541 m² entspricht, ist der 1:1-Ausgleich sogar überschritten und es kann noch ein Timelag berücksichtigt werden. Durch die Pflanzung der Bäume entsteht eine Verschattung der Fläche, welche den Blühaspekt beeinträchtigen wird, allerdings ist die Gesamtwirkung der festgesetzten Grünfläche sowie der Bäume für alle Schutzgüter positiv.

Als Grundlage für die Bemessung des Eingriffs und die Ermittlung des naturschutzfachlichen Ausgleichs wird der Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen vom Januar 2003 herangezogen.

Im Rahmen der Berechnung kann nicht ganz nachvollzogen werden, wie die Ausgleichsfläche von 1.700 m² zustande kommt. Gem. der Tabelle zur Flächennutzung im Umweltbericht, Kapitel 2.1, wird die Gesamtfläche des Plangebiets auf 4.350 m² festgelegt. Die Grün- bzw. Ausgleichsfläche wird auf 541 m² festgelegt. Die UNB geht davon aus, dass die 400 m² im Rahmen der 541 m² ausgeglichen werden, wodurch diese nicht von der auszugleichenden Fläche abgezogen werden können.

Wir bitten hier um Rückmeldung und kurze Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde.

Artenschutz

Die Maßnahmen zum Artenschutz gem. Kapitel 6.3, Umweltbericht sind nicht ausreichend.

Im Plangebiet ist es aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde unwahrscheinlich, dass geschützte Arten vorkommen, es kann jedoch nicht gänzlich ausgeschlossen werden, da zu diesem Flurstück und der Umgebung keine Ortskenntnis besteht (Mauer zwischen Bahnlinie und Plangebiet nach unten geschlossen oder potenziell für Zauneidechsen durchlässig; Kiesfläche im südlichen Bereich des Plangebiets dauerhaft als Lagerfläche genutzt und somit vollständig versiegelt oder nicht etc.). Daher ist eine artenschutzrechtliche Vorabschätzung mit einer Übersichtsbegehung durchzuführen, um das Habitatpotenzial der Fläche für saP-relevante Arten zu klären. Die Übersichtsbegehung ist durch eine fachkundige Person durchzuführen.

Kann das Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen ausgeschlossen werden, ist dies plausibel darzulegen. Kann das Eintreten von Verbotstatbeständen anhand der Vorabschätzung nicht ausgeschlossen werden, ist ein Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung nötig, der auch evtl. erforderliche Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen aufzeigt.

Die Aussagen zum Artenschutz sind zu ergänzen.

Wir bitten folgende Punkte in die Hinweise aufzunehmen

1. Zur Minimierung des Kollisionsrisikos ist entsprechend dem Vermeidungsgebot im Bereich von Verglasungen oder großflächigen Glaselementen, Fensterbändern etc. dem Vogelschutz Rechnung zu tragen. Durch reflexionsarme und mit geeigneten Mustern bedruckte Verglasungen ist die Spiegelung und Transparenz an Gefahrenstellen zu vermeiden. Die Maßnahmen haben zum Zeitpunkt der Ausführung dem aktuellen wissenschaftlichen Stand zu entsprechen (s. u. a. www.vogelschutzwarten.de/glasanflug.htm).
2. Zur Außenbeleuchtung sollten ausschließlich insektenfreundliche, insektendichte Lampen mit UV-armen Lichtspektren (z. B. warmweiße LED < 2700 K) mit Abschirmung (z. B. Full-Cut-Off) von nächtlichem Streulicht genutzt werden (s. u. a. Voith, J. & Hoiß, B. (2019): Lichtverschmutzung –

Ursache des Insektenrückgangs? – ANLiegen Natur 41(1): 57–60, Laufen; www.anl.bayern.de/publikationen/anliegen/doc/an41122voith_et_al_2019_lichtverschmutzung.pdf). Die Beleuchtung sollte auf das unbedingt erforderliche Maß reduziert werden.

3. Der südlich an das Vorhaben angrenzende Baumbestand ist während der Bauzeit durch baumerhaltende und schadensbegrenzende Maßnahmen vor Beeinträchtigung, z. B. durch Wurzelverletzungen infolge von Bodenverdichtung und Abgrabung, zu schützen. Folgende Richtlinien sind hier maßgeblich: ZTV Baum, R SBB, DIN 18920.

Würdigung:

Die Würdigung der Stellungnahme ist in der Begründung und im Umweltbericht ersichtlich. Es fand ein intensiver Austausch mit der Unteren Naturschutzbehörde statt.

1.5 Wasserwirtschaftsamt München, Stellungnahme vom 24.11.2025

Stellungnahme:

Zu genanntem Bebauungsplan nimmt das Wasserwirtschaftsamt München als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung.

1. Überflutungen infolge von Starkregen:

„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.“

„Tiefgaragenzufahrten sind konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen auf der Straße oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.“

„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.“

2. Bodenschutz

„Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder seiner Nutzung zuzuführen.“

3. Niederschlagswasser

„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 Materialien (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.“

„Hinweise zur Bemessung und Gestaltung von erforderlichen Behandlungsanlagen für verschmutztes Niederschlagswasser und auf Flächen mit Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind den einschlägigen Technischen Regeln (LfUM Nr. 4.5/5, DWA-A 138, DWA-M 153) zu entnehmen.“

„Wassergefährdende Stoffe in Dachdichtungsbahnen (z.B. Herbizide als Durchwurzelungsschutz) und Fassadenfarben sind bei der fachlichen Bewertung der Niederschlagswasserbeseitigung zu berücksichtigen.“

Hinweise:

Die Energieausbeute von PV-Anlagen ist auf Gründächern durch den kühlenden Effekt der Begrünung höher (vgl. bspw. https://www.climate-service-center.de, S.28-30). Aus wasserwirtschaftlicher und klimapolitischer Sicht ist die Festsetzung eines Gründachs mit der Möglichkeit der Errichtung einer PV-Anlage zu bevorzugen.

Im Sinne der Anpassungen an den Klimawandel sollten zeitnah alle Aspekte einer wassersensiblen Siedlungsentwicklung bei allen Bebauungsplänen umgesetzt werden.

Hilfreiche Informationen erhalten Sie beispielsweise hier: https://www.stadtklimanatur.bayern.de/klimaanpassung/wassersensible_stadt/index.html

Multifunktionale Flächen und Regenwassermehrfachnutzung sollten angestrebt werden.

Zusammenfassung: Gegen den Bebauungsplan bestehen keine grundlegenden wasserwirtschaftlichen Bedenken, wenn obige Ausführungen berücksichtigt werden.

Hinweise/Abwägungsvorschlag:

./.

Würdigung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und die wesentlichen Passagen werden unter Ziffer 5.1.7 der Begründung ergänzt. Eine Planänderung ist nicht erforderlich.

1.6 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Stellungnahme vom 25.11.2025

Anmerkung zur Einordnung: Diese Stellungnahme betrifft das Schutzgut „Kultur- und sonstige Sachgüter“ (Bodendenkmäler) nach Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 BauGB. Ob sie als „umweltbezogen“ im engeren Sinne des § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB einzustufen ist,

kann als Grenzfall betrachtet werden; die Stadt Haar sollte diese Einordnung ausdrücklich bestätigen. Angesichts der konkreten, inhaltlich erheblichen Angaben zu bekannten und vermuteten Bodendenkmälern im Geltungsbereich wird eine Aufnahme hier vorgeschlagen.

Stellungnahme:

Bodendenkmalpflegerische Belange:

In unmittelbarer Nähe zu oben genanntem Planungsgebiet befinden sich folgende Bodendenkmäler:

D-1-7836-0189 „Bestattungsplatz mit Kreisgräben vorgeschichtlicher Zeitstellung“
Die Ausdehnung des Denkmals nach Süden ist bisher nicht geklärt, daher sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans bisher unbekannte Bodendenkmäler zu vermuten. Eine Orientierungshilfe zum derzeit bekannten Denkmalbestand bietet der öffentlich unter http://www.denkmal.bayern.de zugängliche Bayerische Denkmal-Atlas.

Darüber hinaus stehen die digitalen Denkmaldaten für Fachanwender als Web Map Service (WMS) zur Verfügung und können so in lokale Geoinformationssysteme eingebunden werden. Die URL dieses Geowebdienstes lautet: https://geoservices.bayern.de/od/wms/gdi/v1/denkmal

Bodendenkmäler sind gem. Art. 1 BayDSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt Priorität. Weitere Planungsschritte sollen diesen Aspekt berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken.

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sowie die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung zu berücksichtigen. Gem. Art. 3 BayDSchG nehmen Gemeinden, vor allem im Rahmen der Bauleitplanung auf die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, angemessen Rücksicht. Art. 83, Abs. 1 BV gilt entsprechend. Die genannten Bodendenkmäler sind nachrichtlich in der markierten Ausdehnung in den Bebauungsplan zu übernehmen, in der Begründung aufzuführen sowie auf die besonderen Schutzbestimmungen hinzuweisen (gem. § 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB)

und im zugehörigen Kartenmaterial ihre Lage und Ausdehnung zu kennzeichnen (Anlage PlanZV, Nr. 14.2-3).

Fachliche Hinweise zur Abstimmung kommunaler Planungen mit Belangen der Bodendenkmalpflege entnehmen Sie auch bitte der Broschüre „Bodendenkmäler in Bayern. Hinweise für die kommunale Bauleitplanung.“ (https://www.blfd.bayern.de/mam/abteilungen_und_aufgaben/bodendenkmalpflege/kommunale_bauleitplanung/2018_broschuere_kommunale-bauleitplanung.pdf)

Wir bitten Sie, folgenden Text in den Festsetzungen, auf dem Lageplan und ggf. in den Umweltbericht zu übernehmen:

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.

Im Rahmen der Genehmigungsverfahren wird das BLfD die fachlichen Belange der Bodendenkmalpflege formulieren.

Bitte beachten Sie die folgenden Hinweise:

- Ist eine archäologische Ausgrabung nicht zu vermeiden, soll bei der Verwirklichung von Bebauungsplänen grundsätzlich vor der Parzellierung die gesamte Planungsfläche archäologisch qualifiziert untersucht werden, um die Kosten für den einzelnen Bauwerber zu reduzieren.
- Im Falle einer Erlaubniserteilung überprüft das BLfD nach vorheriger Abstimmung die Denkmalvermutung durch eine archäologisch qualifizierte Voruntersuchung bzw. eine qualifizierte Begleitung des Oberbodenabtrags für private Vorhabenträger, die die Voraussetzungen des § 13 BGB (Verbrauchereigenschaft) erfüllen, sowie für Kommunen. Auch eine fachlich besetzte Untere Denkmalschutzbehörde (Kreis- und Stadtarchäologie) kann die Prüfung übernehmen.
- Sollte nach Abwägung aller Belange keine Möglichkeit bestehen, Bodeneingriffe durch Umplanung vollständig oder in großen Teilen zu vermeiden, muss im Anschluss an die Denkmalfeststellung durch das BLfD eine vorherige wissenschaftliche Untersuchung, Bergung und Dokumentation

(d. h. Ausgrabung) im Auftrag der Vorhabenträger durchgeführt werden. Zur Kostentragung verweisen wir auf Art. 7 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG in der Fassung vom 23.06.2023.

- Archäologische Ausgrabungen können abhängig von Art und Umfang der Bodendenkmäler einen erheblichen Umfang annehmen und müssen frühzeitig geplant werden. Hierbei sind Vor- und Nachbereitung aller erforderlichen wissenschaftlichen Untersuchungen zu berücksichtigen. Die aktuellen fachlichen Grundlagen für Durchführung und Dokumentation archäologischer Ausgrabungen finden Sie unter https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/dokuvorgaben_april_2020.pdf.

Hinweise/Abwägungsvorschlag:

Die betreffenden Bodendenkmäler sind in der Planzeichnung enthalten. Der Hinweis auf den Umgang mit evtl. zu Tage tretenden Bodendenkmälern wird unter Ziffer 5.1.3 der Begründung angepasst.

Würdigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird unter Ziffer 5.1.3 entsprechend der Stellungnahme angepasst. Eine Planänderung ist nicht erforderlich.

1.7 Aktualisiertes Schallschutzgutachten vom 21.09.2026 Bericht Nr. 226037/3

Das Schallschutzgutachten vom 27.05.2026 wurde aufgrund des neuen Planungswillens nach einem Gebäude für das bayerische Rote Kreuz geändert. Das aktualisierte Schallschutzgutachten ist mit den Unterlagen ausgelegt.