Stadt

Haar

Lkr. München

Bauleitplan

Flächennutzungsplan
47. Änderung

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: Kri

Aktenzeichen

HAR 1-161

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 Boden 6
2.8 Denkmäler 7
2.9 Wasser 7

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen 7
3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern. Stand 1. Juni 2023 7
3.2 Regionalplan 8
3.3 Flächennutzungsplan 9
3.4 Bodenschutz/Bedarfsnachweis 10

4. Planinhalte 11
4.1 Plandarstellung 11
4.2 Ausgleichsbedarf 11
4.3 spezieller Artenschutz 11
4.4 Klimaschutz, Klimaanpassung 11
4.5 Flächenbilanz 12

5. Alternativen 12

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 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 eignet 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

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

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

Der Änderungsbereich ist durch Emissionen durch das westlich liegende Gewerbegebiet und die 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. Sofern im Plangebiet keine Wohnnutzung vorgesehen ist, sind diese nächtlichen Überschreitungen für die Planung nicht maßgeblich.

Das Plangebiet soll als Standort für ein neues Feuerwehrhaus genutzt werden. 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 Immissionsschutzkonflikten gerechnet.

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 intensive 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 Boden

s. Umweltbericht

2.8 Denkmäler



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

2.8.1 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.

2.8.2 Baudenkmäler

Im Plangebiet und der näheren Umgebung befinden sich keine Baudenkmäler.

2.9 Wasser

s. Umweltbericht

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern. Stand 1. Juni 2023

Für die vorliegende FNP-Änderung sind folgende Grundlagen (G) und Ziele (Z) des Landesentwicklungsprogramms relevant:

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 (…)

3.2 Regionalplan

Für die vorliegende FNP-Änderung sind folgende Grundlagen (G) und Ziele (Z) des Regionalplans relevant:

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 hinaus gehende 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 Personennachverkehr. 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.

3.3 Flächennutzungsplan



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

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.

3.4 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 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 in 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 Vermarktungsphase des Grundstückes wurde aber deutlich, dass das Grundstück unter 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 geeigneten 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 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.

4. Planinhalte

4.1 Plandarstellung

Im Rahmen der 47. Änderung des Flächennutzungsplans werden 4.350 m² Mischbaufläche in eine Fläche für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung Feuerwehr und gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen geändert, um einen dauerhaften zweiten Feuerwehrstandort für die Stadt Haar zu sichern und gleichzeitig einen neuen Standort für das BRK, „Rettungszentrum West“ zu ermöglichen.

4.2 Ausgleichsbedarf

Durch die Änderung einer Mischbaufläche in eine Gemeinbedarfsfläche ergibt sich auf Ebene des Flächennutzungsplanes kein Ausgleichsbedarf.

Auf Ebene des Bebauungsplanes ist vorgesehen, die vorhandene Blühwiese am östlichen Rand des Geltungsbereichs 1:1 auszugleichen. Der Ausgleich für den übrigen Eingriff sind 1.700 m² auf einer externen Fläche vorzusehen.

4.3 spezieller Artenschutz

Durch die Änderung einer Mischbaufläche in eine Gemeinbedarfsfläche ergeben sich für den Artenschutz keine Veränderungen.

4.4 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.

4.5 Flächenbilanz

s. Umweltbericht

5. Alternativen

s. Umweltbericht

Stadt Haar, den .....

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