Wesentliche, bereits vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen

Verfahren: 47. Änderung des Flächennutzungsplans östlich der Blumenstraße/südlich der Gronsdorfer Straße (Feuerwehrwiese)

Grundlage: Würdigung der Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß §§ 3 Abs. 1, 4 Abs. 2 BauGB; Beschlussauszug Bauausschuss der Stadt Haar vom 14.07.2026 sowie schalltechnische Stellungnahme

Zweck dieses Dokuments: Zusammenstellung der nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen aus dem Verfahren der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB, zur Auslegung bzw. Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB. Die umweltbezogenen Stellungnahmen werden im Wortlaut wiedergegeben, einschließlich der jeweiligen verwaltungsinternen Hinweise/Abwägungsvorschläge und Würdigung aus dem Beschlussbuchauszug vom 14.07.2026.

---

1. Landratsamt München, Sachgebiet Bauen – Stellungnahme vom 14.11.2025

Stellungnahme:

1. Begründung (S. 4, Punkt 2.5): Hier werden die Emissionen durch das westlich gelegene Gewerbegebiet sowie die Lärm- und Lichtemissionen, die durch die Feuerwehr zu erwarten sind, beschrieben. Für die geplanten Nutzungen sind ergänzend noch die immissionsschutzrechtlichen Anforderungen, insbesondere für evtl. schutzbedürftige Nutzungen, zu ermitteln und zu bewerten (siehe hierzu auch beiliegende Stellungnahme des Fachbereiches Immissionsschutz vom 16.12.2025). Wir weisen darauf hin, dass Problemstellungen und Lösungsmöglichkeiten zum Immissionsschutz auch auf Ebene des Flächennutzungsplanes aufzuzeigen sind.

2. Begründung (S. 11, Punkt 4.2): Hinsichtlich der Erforderlichkeit eines Ausgleichs wird in der Begründung und im Umweltbericht jeweils angegeben, dass sich auf Ebene des Flächennutzungsplanes kein Ausgleich ergibt. Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist jedoch bereits auf der Ebene des Flächennutzungsplans der Ausgleich zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt in der Regel durch geeignete Darstellungen nach § 5 BauGB. Ggfs. können auch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 BauGB oder sonstige geeignete Maßnahmen auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen getroffen werden. Wir bitten daher um Überprüfung und Aufnahme entsprechender Darstellungen bzw. Erläuterung der geplanten Maßnahmen in der Begründung.

3. Nach unseren Unterlagen liegt der südliche Teil des Plangebietes im Bereich einer Planfeststellung bzw. -genehmigung gemäß § 18 AEG. Das Landratsamt wurde an einem entsprechenden Verfahren im August 2013 beteiligt. Aus dem Luftbild der aktuellen Bayernbefliegung Stand 2025 ist ersichtlich, dass es bei dem betroffenen Bereich um eine Lagerfläche handelt (siehe auch Begründung S. 4, Punkt 2.2). Wir bitten die Stadt um Überprüfung und ggf. Erläuterung in der Begründung, ob die Maßnahmen im Rahmen der Planfeststellung abgeschlossen sind und die Stadt frei über das Grundstück verfügen kann.

Hinweise/Abwägungsvorschlag:

Der Stadt Haar hat eine schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung des Ingenieurbüros Greiner vom 27.05.2026 beauftragt. Diese 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. 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.

Hinsichtlich Gewerbegeräusche: Bei Zugrundelegung eines Worst-Case-Schallemissionsansatzes für die geplante Feuerwehr und die Stadtwerke werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm deutlich unterschritten.

Die Anforderungen aus der Betrachtung der Verkehrs- und der Gewerbegeräusche können bei der Genehmigungsplanung miteinander in Einklang gebracht werden, da die am stärksten von Verkehrsgeräuschen belasteten Bereiche am weitesten von der bestehenden Wohnnutzung entfernt sind. Im Zuge der Baugenehmigung ist mit der Gebäudestellung und Anordnung der Nutzungen entsprechend auf die Immissionslage zu reagieren. Es besteht kein unlösbarer Konflikt.

Rechtlich betrachtet verändert sich der Ausgleichsbedarf einer Mischbaufläche im Vergleich zu einer Gemeinbedarfsfläche nicht. Das mögliche Nutzungsmaß ist vergleichbar. Durch die FNP-Änderung werden keine zusätzlichen Bauflächen dargestellt. Daher ergibt sich auf Ebene der FNP-Änderung kein Ausgleichsbedarf. Dennoch wird der Absatz zum Ausgleich in der Begründung und im Umweltbericht um Angaben aus dem Bebauungsplan ergänzt.

Es handelt sich bei dem Planfeststellungsverfahren um den Neubau von Lärmschutzwänden auf der Eisenbahnstrecke Nr. 5510 München–Rosenheim im Abschnitt Gronsdorf. In diesem Zusammenhang wurde die betreffende Fläche als Lagerfläche von der Bahn genutzt. Die Schallschutzwand wurde zwischenzeitlich errichtet, und das Verfahren ist abgeschlossen. Der Lagerplatz ist bereits geräumt, und es wurde begonnen, Oberboden aufzutragen.

Würdigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung und der Umweltbericht werden ergänzt und korrigiert.

---

2. Landratsamt München, Sachgebiet Immissionsschutz, Abfallrecht und Altlasten – Stellungnahme vom 16.12.2025

Stellungnahme:

In Nr. 2.5 der Begründung wie auch unter Nr. 3.1 des Umweltberichts (beide Entwurf vom 14.10.2025) sind die immissionsschutzfachlichen Belange, was etwaige Einwirkungen auf die Nachbarschaft betrifft, im Kern schon vorgegeben. Die Darstellung der Gemeinbedarfsfläche erfolgt innerhalb einer bislang dargestellten Mischbaufläche. Unmittelbar nördlich der Fläche verläuft die Bahnlinie München–

Rosenheim, westlich, nördlich und auch östlich befinden sich gewerbliche Nutzungen, weiter grenzt das Grundstück an die Blumen- sowie Gronsdorfer Straße. Nutzungen mit höherem Schutzanspruch befinden sich südlich (5-geschossiges Wohngebäude auf Fl.Nr. 417/86) und östlich (Wohnnutzung/MI im Keil zwischen Peter-Henlein- und Gronsdorfer Straße) der Gemeinbedarfsfläche.

Aber auch für die geplanten Nutzungen (Feuerwehrgerätehaus, Bürogebäude für die Stadtwerke) selbst sind immissionsschutzrechtliche/-fachliche Anforderungen zu ermitteln und zu bewerten bzw. daraus etwaige Anforderungen (vorwiegend Lärmschutz) abzuleiten (für Büro-, Verwaltungsräume, Sitzungs- und ähnliche Arbeitsräume). Näheres wird im Rahmen des parallellaufenden Bebauungsplanverfahrens erläutert. Falls innerhalb der künftigen Nutzungen (Feuerwehr, Bürogebäude Stadtwerke) auch (ausnahmsweise zulässige) Wohnnutzung, z. B. für Hausmeister, Betriebsleiter etc., realisiert werden soll, sind weitergehende Anforderungen umzusetzen. Dies ist in einem nächsten Verfahrensschritt (Ebene BebPlan) mitzuteilen, auch Fehlanzeige. Gegen die Darstellung einer Fläche für Gemeinbedarf an vorgesehener Örtlichkeit bestehen aus hiesiger Sicht keine Bedenken, etwaige konkretere Anforderungen sind der immissionsschutzfachlichen Stellungnahme zum parallellaufenden Bebauungsplanverfahren, BebPlan Nr. 214, zu entnehmen.

Aufgrund einwirkenden Verkehrs- und Gewerbelärms könnte die dargestellte Fläche mit dem Planzeichen 15.6 der Anlage zur PlanzeichenV umgrenzt werden (wegen Büronutzung etc.).

Hinweise/Abwägungsvorschlag:

Zum Immissionsschutz s. Abwägung zur Stellungnahme des Landratsamtes Sachgebiet Bauen.

Würdigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Das Planzeichen 16.5 der Planzeichenverordnung wird ergänzt.

3. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ebersberg-Erding – Stellungnahme vom 27.11.2025

Stellungnahme:

Bereich Landwirtschaft:

Mit der vorgelegten 47. Änderung des Flächennutzungsplanes, Gemeinde Haar, Landkreis München, wird eine bisher als Mischbaufläche dargestellte Fläche, Flurnummer 417/60, Gemarkung Haar, mit einer Gesamtgröße von ca. 4.350 m² im Außenbereich zu einer Fläche für den Gemeinbedarf 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 AGBGB ist hinzuweisen.

4. 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.

5. Gemäß § 9 BayKompV sind agrarstrukturelle Belange i. V. m. § 15 Abs. 3 Satz 1 BNatSchG zu berücksichtigen: „Bei der Inanspruchnahme 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.

6. 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:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Regelungen dieses Detaillierungsgrads entsprechen nicht der Ebene des Flächennutzungsplans und werden auf den nachfolgenden Planungsebenen berücksichtigt.

Würdigung:

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

---

4. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege – Stellungnahme vom 25.11.2025

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. Weitere Hinweise zur Anzeige 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. Ein Hinweis auf den Umgang evtl. zu Tage tretender Bodendenkmäler betrifft den Bebauungsplan und nicht die FNP-Änderung.

Würdigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht erforderlich.

---

5. Deutsche Bahn AG – Stellungnahme vom 18.12.2025 (umweltrelevante Teile)

Stellungnahme (Auszug mit Umweltbezug):

Wir weisen darauf hin, dass durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z. B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.) entstehen, die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.

Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.

Hinweise/Abwägungsvorschlag:

Das Gesuch der Bahn, das betreffende Grundstück als Lagerfläche anzumieten, kann nicht entsprochen werden, da diese Fläche für die verfahrensgegenständliche Nutzung benötigt wird. Es wurde zusammen mit der Bahn über andere Flächen zur

Nutzung als Lagerplatz gesprochen. Die Hinweise betreffen die nachfolgenden Planungsebenen.

Würdigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht erforderlich.

Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung vom 21.09.2026

Die schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung liegt den veröffentliche Unterlagen als eigenes Dokument bei. Die Verträglichkeit der Planung mit den rechtlichen Bestimmungen wird dadurch bestätigt.

Hinweis zu nicht aufgenommenen Stellungnahmen

Folgende Träger öffentlicher Belange haben im Verfahren Stellungnahmen abgegeben, die keinen inhaltlichen Umweltbezug aufweisen und daher nicht in diese Zusammenstellung aufgenommen wurden:

- Telekom Deutschland GmbH, Stellungnahme vom 04.12.2025 (ausschließlich Telekommunikationsinfrastruktur)
- Stadtwerke München, Stellungnahme vom 10.12.2025 (keine Einwände; ausschließlich Hinweis zu Erdgasversorgungsleitungen außerhalb des Geltungsbereichs)
- Regierung von Oberbayern, Landes- und Regionalplanung; Regionaler Planungsverband München; Wasserwirtschaftsamt München; Staatliches Bauamt Freising; Polizeiinspektion 27 Haar; IHK für München und Oberbayern; Handwerkskammer für München und Oberbayern; Gemeinde Grasbrunn – jeweils ohne Einwände

Folgende Stellen wurden beteiligt, haben jedoch keine Stellungnahme abgegeben:, Autobahndirektion Südbayern, Evangelisch-Lutherisches Dekanat, Gemeinde Feldkirchen, Gemeindewerke Haar, Kreisdenkmalpfleger/in, MVV, Vermessungsamt München.