

# Gemeinde Oberhaching



## Bebauungsplan

für gewerbliche Bauflächen nordwestlich  
Bajuwarenring, südlich M11

Entwurf

Begründung mit Umweltbericht

Fassungsdatum: 04.10.2023  
geändert am 24.10.2023

Auftraggeber: Gemeinde Oberhaching  
Alpenstraße 11  
82041 Oberhaching

Oberhaching, .....

.....  
Stefan Schelle,  
Erster Bürgermeister

Planfertiger:

**Terrabiota**  
Landschaftsarchitekten  
und Stadtplaner GmbH  
Kaiser-Wilhelm-Straße 13a  
82319 Starnberg  
Tel. 08151-97 999-30  
E-Mail: info@terrabiota.de

Starnberg, 04.10.2023

Bearbeiter: Dipl.-Ing. Christian Ufer, Landschaftsarchitekt und Stadtplaner  
Miriam Hoch, M. Sc. Nature Management

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1.</b>	<b>Anlass und Ziel der Planung.....</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Lage und Beschreibung des Planungsgebietes.....</b>	<b>3</b>
2.1	Lage des Planungsgebietes .....	3
2.2	Nutzungen und Gebäudebestand .....	4
2.3	Verkehrliche Anbindung .....	4
<b>3.</b>	<b>Planungsrechtliche Voraussetzungen .....</b>	<b>4</b>
3.1	Regional- und Landesplanung .....	4
3.2	Rechtswirksamer Flächennutzungsplan .....	5
3.3	Rechtsverbindlicher Bebauungsplan .....	6
3.4	Fachgesetzte und berührte Fachplanungen .....	6
<b>4.</b>	<b>Städtebauliches Konzept .....</b>	<b>6</b>
4.1	Städtebau und Grünordnung.....	6
4.2	Verkehrliche Erschließung .....	7
4.3	Technische Ver- und Entsorgung, Feuerwehr .....	7
<b>5.</b>	<b>Erläuterung der Festsetzungen und Hinweise.....</b>	<b>7</b>
5.1	Bauliche Festsetzungen.....	7
5.2	Verkehrs- und Versorgungsflächen .....	9
5.3	Grünordnerische Festsetzungen .....	9
5.4	Immissionsschutz.....	11
5.5	Hinweise und nachrichtliche Übernahme.....	11
<b>6.</b>	<b>Wesentliche Auswirkungen.....</b>	<b>11</b>
6.1	Bodenordnung .....	12
6.2	Bauflächenbilanz .....	12
<b>7.</b>	<b>Umweltbericht .....</b>	<b>13</b>
7.1	Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplans.....	13
7.2	Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung .....	13
7.3	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung .....	13
7.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich .....	19
7.5	Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes und Alternativen .....	23
7.6	Zusätzliche Angaben.....	24

## Anlagen

- Anlage 1: Satzung mit Planzeichnung, Maßstab 1:1.000
- Anlage 2: Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung des Ingenieurbüros Greiner vom 28.07.2022
- Anlage 3: PAN Planungsbüro für angewandten Naturschutz GmbH, Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) zur Erweiterung des Gewerbegebietes Oberhaching

## 1. Anlass und Ziel der Planung

Die Gemeinde Oberhaching plant auf Teilflächen der Grundstücke Fl. Nrn. 844, 911, 934, 935/1, 956/10 und 1011 Gemarkung Oberhaching, das bereits bestehende Gewerbegebiet Oberhaching zu erweitern, damit sich zusätzliche Unternehmen ansiedeln können und die lokale Wirtschaftskraft gestärkt wird. Um dies zu ermöglichen, wird der Bebauungsplan für gewerbliche Bauflächen nordwestlich Bajuwarenring, südl. M11 neu aufgestellt, der zwei neue Bauräume, eine neue öffentliche Straße sowie Geh- und Fahrradwege und naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen ausweist.

Seit der am 20.07.2004 in Kraft getretenen Änderung des Baugesetzbuches muss bei der Aufstellung von Bauleitplänen gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zwingend eine Umweltprüfung durchgeführt werden, die mit dem Umweltbericht in Kap. 7 abgehandelt wird, der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschreibt und bewertet. Die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft bzw. auf andere Schutzgüter werden geprüft und Aussagen zu Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen getroffen.

## 2. Lage und Beschreibung des Planungsgebietes

### 2.1 Lage des Planungsgebietes

Oberhaching ist eine Gemeinde im oberbayerischen Landkreis München und liegt ca. 13 km südlich des Zentrums der Landeshauptstadt München (Abb. 1). Das Planungsgebiet erstreckt sich auf einer Fläche von ca. 3,85 ha und liegt am nordwestlichen Rand des Gewerbegebiets Oberhaching entlang des Bajuwarenrings. Der Geltungsbereich umfasst Teilflächen der Grundstücke Fl. Nrn. 844, 911, 934, 935/1, 956/10 und 1011, Gemarkung Oberhaching.

Das Gebiet liegt in der südlichen Münchner Schotterebene und fällt von Südwesten nach Nordosten von ca. 586,5 m ü. NN auf 584,2 m ü. NN ab.

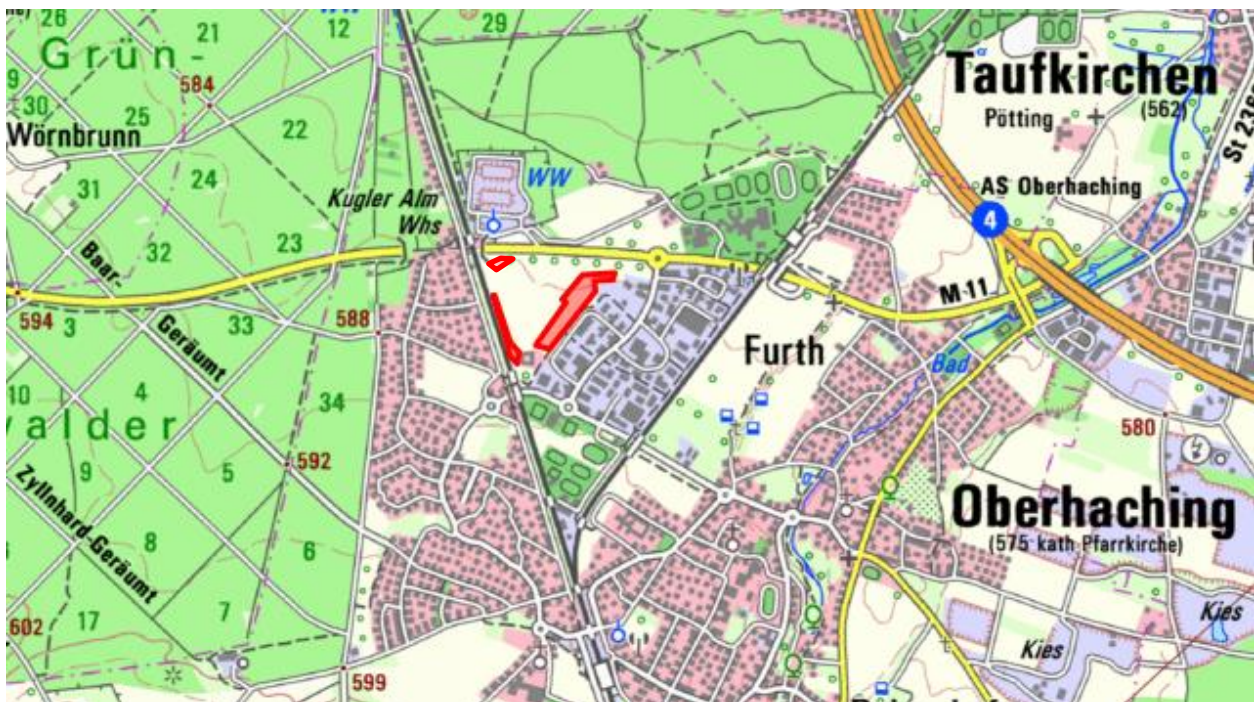


Abb. 1: Lage des Plangebietes (Ausschnitt TK25; Quelle BayernAtlas)

## **2.2 Nutzungen und Gebäudebestand**

Die Flächen im Geltungsbereich sind bisher unbebaut und werden landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt. Richtung Südosten grenzt der Bajuwarenring mit dem sich anschließenden Gewerbegebiet Oberhaching an, der von einem Grünstreifen mit mehreren Laub- und Nadelbäumen gesäumt wird. Am südwestlichen Ende des Planungsgebiets befindet sich die Kita Bajuwarenring.

## **2.3 Verkehrliche Anbindung**

Über die Raiffeisenallee ist der Bajuwarenring an die Kreisstraße M11 angebunden, die nördlich des Gebiets von der A995 im Osten Richtung Grünwald verläuft. Die Raiffeisenallee zweigt von der Kreisstraße nach Süden ab und stellt die Hauptstraße des Gewerbegebiets dar. Mit dem S-Bahnhof Furth besteht in ca. 0,8 km Entfernung Anschluss an das Schienennetz. Von der Haltestelle Schmidweg an der Raiffeisenallee verkehrt die Buslinie 222 zwischen ca. 6 und 21 Uhr im 20-Minuten-Takt Richtung Höllriegelskreuth bzw. über den Bahnhof Deisenhofen nach Neuperlach Süd. Zusätzlich verkehrt die Linie 227 zwischen ca. 6:30 und 0:00 Uhr im 30-Minutentakt von und nach Deisenhofen bzw. Furth. Gleichzeitig bestehen örtliche Rad- und Fußwegeverbindungen in den Ort und die Nachbargemeinden.

## **3. Planungsrechtliche Voraussetzungen**

### **3.1 Regional- und Landesplanung**

#### Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Die nichtamtliche Lesefassung (Stand 2020) des LEPs nennt folgende Grundsätze und Ziele:

- In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.
- Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.
- Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.
- Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden.

#### Regionalplan München – 14 (2019)

Die Gemeinde Oberhaching gehört zum Verdichtungsraum München und stellt dabei ein Grundzentrum dar. Gemäß Abb. 2 ist das Planungsgebiet als gewerbliche Baufläche und als Hauptsiedlungsbereich dargestellt. Im Regionalplan sind die Grundsätze verankert, dass in allen Teilräumen der Region wohnortnahe Arbeitsplätze ermöglicht werden und insbesondere im ländlichen Raum Missverhältnisse von Arbeitsplätzen im Vergleich zur Bevölkerungsdichte abgemildert werden sollen (G 2.1 und G 2.2). Wohnbauliche und gewerbliche Entwicklung sind aufeinander abzustimmen (Z. 1.4). Die Attraktivität und die Leistungsfähigkeit der Region sollen gesichert und weiterentwickelt werden (G 3.2).

Oberhaching ist fast vollständig vom regionalen Grünzug 10 „Gleißental / Hachinger Tal sowie flankierende Waldkomplexe“ umgeben, Richtung Taufkirchen wird es durch Trenngrün abgegrenzt (Abb. 2). Der regionale Grünzug ist fast deckungsgleich mit den Landschaftsschutzgebieten LSG „Perlacher und Grünwalder Forst einschließlich des Gleißentals“ (LSG-00534.01)

und LSG „Deisenhofener Forst“ (LSG-00113.01). Zwischen Taufkirchen und Oberhaching liegt zudem das landschaftliche Vorbehaltsgebiet „Auen am Hachinger Bach“ (06.5; Abb. 3).

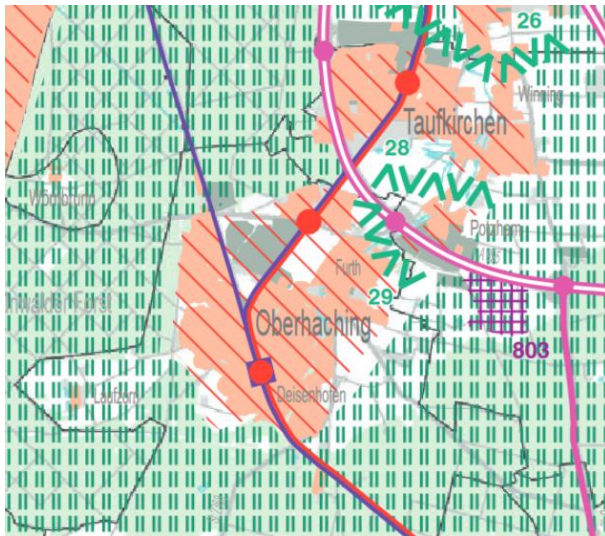


Abb. 2: Ausschnitt aus Karte 2 Siedlung und Versorgung, Regionalplan 14 München

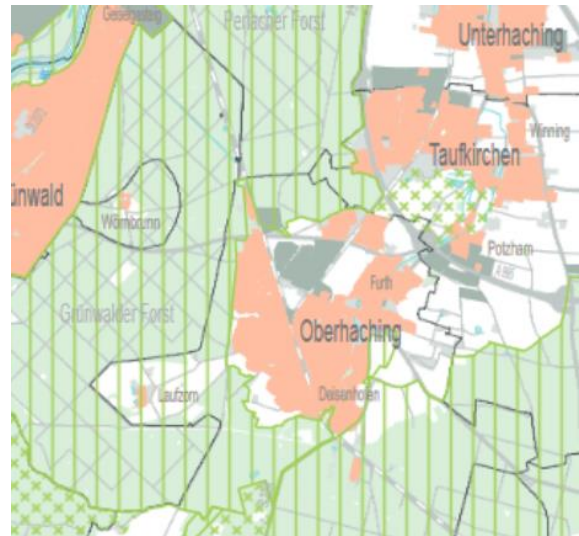


Abb. 3: Ausschnitt aus Karte 3 Landschaft und Erholung, Regionalplan 14 München

### 3.2 Rechtswirksamer Flächennutzungsplan

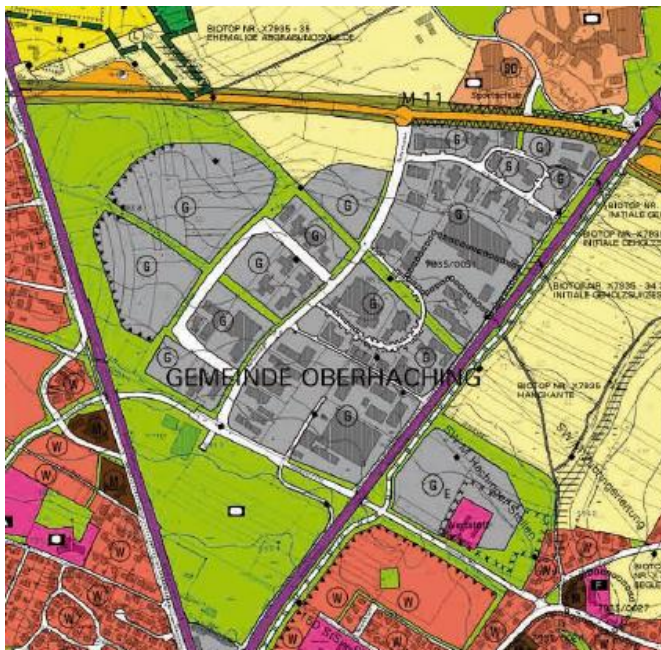


Abb. 4: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Oberhaching (2006)

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Oberhaching sind im Bereich des Planungsgebiets zwei Flächen für Gewerbegebiete (G) dargestellt (Abb. 4). Diese sind von Grünflächen umgeben und müssen Richtung Nord- und Südwesten sowie Süden durch Lärmschutzmaßnahmen gegenüber der Bahnstrecke München – Holzkirchen/Rosenheim bzw. Lenggries/Tegernsee/Bayrischzell abgeschirmt werden. Der Bereich nordöstlich des Planungsgebiets ist als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

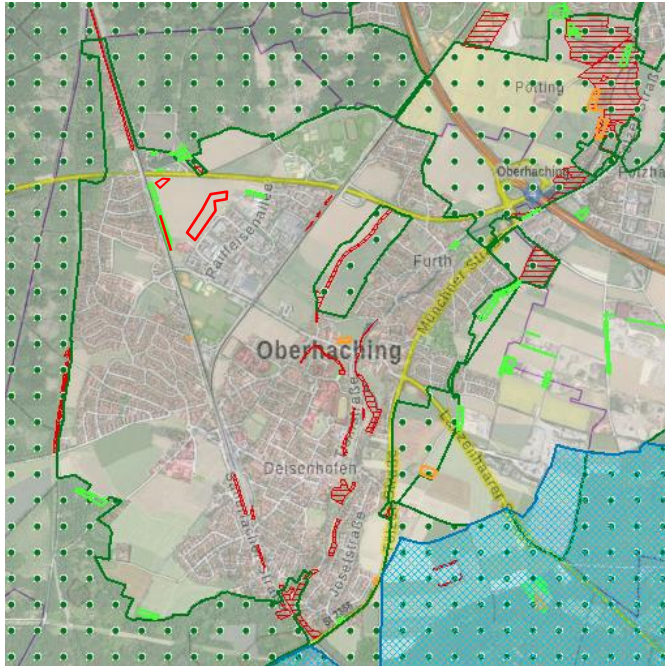
Die Ziele des Bebauungsplans stimmen unter Beachtung der Lärmschutzmaßnahmen und Verlängerung des Schmidwegs als öffentliche Grünfläche mit den Grundsätzen des Flächennutzungsplans überein. Im Bereich der Ausgleichsflächen A1 und A2 sind Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Mit dem Entwicklungsziel der Teilfläche von A2 als extensiv genutzte

Streuobstwiese entsteht hierdurch kein Konflikt, da diese Flächen grundsätzlich landwirtschaftlich genutzt werden können und sollen. Das vorgesehene Feldgehölz auf Fläche A1 und im Bereich der Fläche A2 müsste im Flächennutzungsplan ggf. später berichtigt werden.

### 3.3 Rechtsverbindlicher Bebauungsplan

Für das Planungsgebiet existiert kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan, weshalb dieser Bebauungsplan für gewerbliche Bauflächen nordwestlich Bajuwarenring, südl. M11 neu aufgestellt wird.

### 3.4 Fachgesetzte und berührte Fachplanungen



Im Planungsgebiet werden keine Schutzgebiete nach BNatSchG oder BayNatSchG berührt, betroffen oder gar beeinträchtigt (vgl. Abb. 5). Nordöstlich und westlich des Planungsgebiets liegt jeweils eine Eingriffs-Ausgleichsfläche des Ökoflächenkatasters. In der weiteren Umgebung befinden sich zudem amtlich kartierte Biotope. Im Norden, Westen und Süden grenzt das Landschaftsschutzgebiet LSG Perlacher und Grünwalder Forst einschließlich des Gleißentalesl (LSG-00534.01), im Südosten das LSG Deisenhofener Forst sowie das Trinkwasserschutzgebiet (Twsg) Deisenhofener Forst (2210793500071) an das Ortsgebiet. Nordöstlich der M11 sowie zwischen Taufkirchen und Oberhaching liegt das LSG Hachinger Tal im Gebiet der Gemeinden Oberhaching und Taufkirchen (LSG-00600.01).

Abb. 5: Lage der Schutzgebiete (grün gepunktet: LSG; rot: amtlich kartierte Biotope; hellgrün: Ökoflächenkataster; blau: Twsg) mit Planungsgebiet (rotes Viereck)

## 4. Städtebauliches Konzept

### 4.1 Städtebau und Grünordnung

Das städtebauliche Konzept des neuen Bebauungsplans orientiert sich an den Bebauungsplänen des bereits bestehenden Gewerbegebiets und lehnt sich an die nicht mehr gültige, örtliche Bauvorschrift für die Gestaltung des Gewerbegebiets Oberhaching (Fassung vom 05.02.96) an. Dabei sollen leichte Erhöhungen der Wandhöhe und der Grundflächenzahl (GRZ) ermöglicht werden, um eine bessere Nutzung des Bodens zu erzielen. Da derzeit noch nicht absehbar ist, welche Gewerbeeinheiten sich ansiedeln werden, werden lediglich drei große Bau-räume ausgewiesen, um spätere Einschränkungen möglichst gering zu halten.

Im Bereich der Kreuzung von Bajuwarenring und der neu anzulegenden öffentlichen Straße soll eine Platz bildende Situation entstehen. Hierfür wird von den Bauräumen jeweils eine Ecke ausgespart. Im weiteren Geltungsbereich sowie vor allem entlang von Grundstücksgrenzen soll ebenfalls ausreichend Raum für Grünflächen und Gehölzpflanzungen vorgesehen werden, sodass mind. 15 % der Fläche des Geltungsbereichs begrünt werden und ein Laubbaum je 300 m<sup>2</sup> gepflanzt wird. Gehölzpflanzungen sind vor allem im Bereich von Kfz-Stellplätzen vorgesehen, um großflächige Asphaltflächen zu vermeiden, sowie entlang von Grundstücksgrenzen. Bereits vorhandene Gehölze entlang des Bajuwarenrings bleiben überwiegend

erhalten, lediglich für Zufahrten müssen voraussichtlich einzelne Bäume gefällt werden. Die im Flächennutzungsplan dargestellte Grünfläche soll als Ausgleichsfläche festgelegt werden, die im Bebauungsplan aufgrund der Bauräume ca. 20 m Richtung Südwesten verschoben wurde.

Für eine klimaschonende Nutzung der Gewerbeflächen sind auf der Hälfte der Dachflächen Photovoltaikanlagen geplant. Flachdächer sollen zusätzlich teilweise begrünt werden.

## **4.2 Verkehrliche Erschließung**

Die öffentliche Erschließung wird über eine neue öffentliche Straße hergestellt, die von der nördlichen Kurve des Bajuwarenring Richtung Nordwesten abzweigt und die bei Bedarf später bis zur M11 verlängert werden kann. Die Zufahrt zu den jeweiligen Gebäuden des Gewerbegebiets soll von der neuen Straße oder über Zufahrten vom Bajuwarenring aus erfolgen.

## **4.3 Technische Ver- und Entsorgung, Feuerwehr**

Im bestehenden Gewerbegebiet liegen bereits sämtliche öffentlichen Ver- und Entsorgungsleitungen, an die das Planungsgebiet angeschlossen werden können. Für die Stromversorgung sind teilweise auch Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen der Gewerbeeinheiten vorgesehen. Zusätzlich soll für die Abwasserentsorgung im Norden des südlichen Gewerbegebiets im Zuge der Neubebauung eine Abwasser-Pumpstation errichtet werden.

# **5. Erläuterung der Festsetzungen und Hinweise**

## **5.1 Bauliche Festsetzungen**

### Art der baulichen Nutzung, Bauweise

Entsprechend der geplanten Nutzungen wird das Planungsgebiet als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt. Dabei sind folgende Nutzungen nicht zulässig:

- Betriebe mit Verkauf für EndverbraucherInnen, um keine Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit des Geschäftsbereichs im Ortszentrum hervorzurufen.
- Tankstellen, da bereits eine Tankstelle im Gewerbegebiet Oberhaching existiert.
- Lagerplätze für Baumaterialien, Schrott, Heizmaterial, Abfälle, Autowrackplätze oder ähnlich wirkende Lagerplätze, um gestalterisch im Rahmen des bisherigen Gewerbegebiets zu bleiben.
- Aus Gründen des Immissionsschutzes Einrichtungen und der Betrieb von Anlagen, die nach der 4. Verordnung zur Durchführung des Immissionsschutzgesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Mai 2017 einer Genehmigung bedürfen.
- Vergnügungsstätten, da keine ähnliche Nutzung im Gewerbegebiet vorhanden sind und diese sich daher nicht in die nähere Umgebung einfügen.

### Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der Nutzung bestimmt sich durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), die Zahl der Vollgeschosse, die Wandhöhe (WH) sowie die Firsthöhe (FH). Die überbaubare Grundstücksfläche wird räumlich durch die Baugrenzen beschränkt.

Die maximal zulässige GRZ wird für beide Bauräume mit 0,6 und die zulässige GFZ mit 0,95 festgesetzt, um eine leichte Erhöhung der überbaubaren Grundstücksfläche gegenüber anderen Bebauungsplänen im Gewerbegebiet zu ermöglichen.

Für Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige GRZ bis zu einer GRZ von max. 0,80 überschritten werden. Weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß sind bis zu einer GRZ von max. 0,85 zulässig. Bei einer Begrünung von nicht überbauten und befestigten Flächen (vgl. Kap. 5.3) werden durch diese Maximalgrenze 15 % des Geltungsbereichs begrünt und verhindern eine übergroße Ausnutzung der überbaubaren Grundstücksfläche.

Die Regelung der zulässigen Höhe der geplanten Gebäude erfolgt durch Festsetzung von Geschosshöhen sowie Wandhöhen (WH). Für eine bessere Nutzung des Bodens wird die max. zulässige Wandhöhe gegenüber dem bestehenden Gewerbegebiet leicht erhöht auf 11,5 m. Dabei sind maximal drei Vollgeschosse zu errichten. Die max. zulässige Wandhöhe wird von der Gelände-Oberkante der nächstgelegenen Straßenverkehrsfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut gemessen. Entlang des Bajuwarenringes können hierfür die Höhenangaben im Bereich des Geh- und Radwegs herangezogen werden.

Für technische Dachaufbauten darf die Wandhöhe um bis zu 3 m überschritten werden, sofern sie um mind. das 1,5-fache ihrer Höhe von der Außenwand zurückversetzt ist, um erhebliche landschaftsbildwirksame Auswirkungen zu vermeiden.

Um das Maß der Bebauung landschaftsverträglich zu gestalten, wurde die max. zulässige GFZ auf 0,95 beschränkt. Diese darf bei Errichtung einer Tiefgarage gem. § 21 a Abs. 5 BauNVO um die Größe der Tiefgarage, max. jedoch um 0,2 überschritten werden. Diese Überschreitung wird zu einer besseren Ausnutzung der Fläche zugelassen, da sie aufgrund der unveränderten Gebäudehöhen keine wesentlichen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild nach sich zieht.

### Gestaltungsvorschriften

Dächer sind entweder als Flachdach oder mit einer Neigung von max. 22° auszubilden. Zur Vermeidung großflächiger, blendender Rückstrahlungen vor allem aber im Hinblick auf eine gestalterische Angleichung an das bestehende Gewerbegebiet, dürfen für Dacheindeckungen von geneigten Dächern > 10° ausschließlich naturrote Dachsteine oder patinierende bzw. vorgewitterte, matte Metalllegierungen verwendet werden. Ausnahmen können für Photovoltaikanlagen zugelassen werden.

Für eine bessere Ausnutzung der Geschossfläche sind Staffelgeschosse auch als 4. Vollgeschoss zulässig. Diese sind nur als rechteckiger Baukörper zulässig und dürfen max. 50 % der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses einnehmen. Die Außenwände des Staffelgeschosses sind zusätzlich um mind. 3 m zur Außenwand des darunter liegenden Geschosses zurück zu versetzen, damit das Staffelschoss optisch nur gering in Erscheinung tritt.

Aus gestalterischen Gründen dürfen Solarmodule auf geneigten Dächern ausschließlich parallel zur Dachfläche angebracht werden. Auf Flachdächern müssen sie um das Maß ihrer Höhe von den Außenwänden zurück versetzt werden.

Einfriedungen sind lediglich innerhalb der Baugrenzen und nur bis zu einer max. Höhe von 2,0 m zulässig.

Um die Landschaftsform zu bewahren, sind Aufschüttungen nur bis 50 cm zulässig und müssen an das natürliche Gelände angepasst werden. Aus dem gleichen Grund sind Abgrabungen nur in einem Abstand von 3 m um Gebäudefassaden zulässig. Für Lichthöfe darf an höchstens zwei Gebäudeseiten, jedoch nicht über Eck, auf jeweils 1/2 der Wandlänge max. 2,50 m tief abgegraben werden. Stützmauern sind ebenfalls nur in diesem 3 m Abstand bis zu einer Maximalhöhe von 1,0 m zulässig. Die Oberkante der Stützmauer muss an den geplanten Geländeverlauf angepasst und somit nicht abgetrept werden.

Damit keine Störungen des Orts- und Straßenbilds entstehen, ist zwischen Straßenbegrenzungslinie und Einfriedungen nur eine bis zu 2 m<sup>2</sup> große Werbeanlage je Zufahrt zulässig. Werbeanlagen in Form von laufenden Schriften sowie sich bewegende Werbeanlagen sind unzulässig. Weitere Einschränkungen gelten für Lichtwerbung.



### Tiefgaragen und Stellplätze

Zur Verbesserung der Versickerungsfähigkeit müssen oberirdische Stellplätze wasserdurchlässig hergestellt werden.

Im Fall, dass nicht alle notwendigen Besucherparkplätze oberirdisch nachgewiesen werden können, wird die Gültigkeit der Garagen- und Stellplatzsatzung der Gemeinde Oberhaching, in Kraft getreten am 13.10.2023, mit folgender Ausnahme angeordnet: Bis max. 50 % der erforderlichen Stellplätze für Besucher können in der Tiefgarage errichtet werden, sofern die Stellplätze gut erreichbar in der Nähe der Zufahrtsrampe und des Aufzugs angeordnet werden.

Auch die Gültigkeit der Fahrradstellplatzsatzung der Gemeinde Oberhaching mit Fassungsdatum vom 07.07.2020 wird angeordnet. Damit wird sichergestellt, dass der ruhende Verkehr auf den Baugrundstücken untergebracht wird und nicht den Straßenraum belastet.

## **5.2 Verkehrs- und Versorgungsflächen**

Die öffentliche Verkehrsfläche ist mit einer Gesamtbreite von 22 m in jedem Fall ausreichend dimensioniert. Auf dieser Fläche sind eine Straße mit einer Fahrbahnbreite von 7,0 m sowie beidseitig Senkrechtparkplätze vorgesehen. Ebenso sind Geh- und Radweg und beidseitig Straßenbegleitgrün geplant.

Um die Planung variabel zu halten, wird die exakte Aufteilung nicht vorgegeben, sondern die gesamte Fläche als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

## **5.3 Grünordnerische Festsetzungen**

### Unbebautes Bauland

Nicht überbaute oder befestigte Flächen sind zu begrünen und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen, um die Lebensraumausstattung für Vögel, Insekten etc. zu erhöhen und das Retentionsvermögen des Bodens zu erhalten bzw. partiell zu verbessern.

Zur Eingrünung wird entlang der Grundstücksgrenzen auf jedem Baugrundstück allseitig eine 3,0 m breite und zu begrünende Fläche festgesetzt. Auf dieser ist je angefangene 3 lfm ein Strauch und je angefangene 15 lfm ein Baum zu pflanzen. Aus gestalterischen Gründen sind die Pflanzungen nur gruppiert mit einem maximalen Abstand von 15 m zwischen den Gruppen zulässig. Diese Flächen sind mit Ausnahme von Zufahrten von Befestigungen und baulichen Anlagen jeglicher Art freizuhalten.

Zusammen mit dem öffentlichen Grün bzw. dem Grünstreifen des jeweiligen Nachbarn ergeben sich somit jeweils 6 m breite Grünstreifen, die am sinnvollsten in gegenseitiger Abstimmung bepflanzt werden können. Im Bereich des derzeitigen Ortsrands wird dieser Streifen nicht breiter ausgebildet, da davon auszugehen ist, dass das Gewerbegebiet entsprechend den Vorgaben des Flächennutzungsplans nochmals nach Nordwesten erweitert wird. Aus diesem Grund wird auch hier nur von einem grundstücksbegrenzenden Grünstreifen ausgegangen. Nachdem die Gesamtfläche im Eigentum der Gemeinde steht, darf hier, wie auch bei allen anderen Seiten, eine Bepflanzung mit Sträuchern und ggf. auch Bäumen näher rücken und muss den gesetzlich vorgeschriebenen Grenzabstand nicht beachten.

### Bepflanzungsfestsetzungen

Um Aufheizungen durch großflächig überbaute Bereiche zu vermeiden, ist je 5 Kfz-Stellplätzen ein Baum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Für die Bäume ist eine durchwurzelbare, spartenfreie Mindestfläche von 20 m<sup>2</sup> vorzuhalt.

Insgesamt muss je angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein Baum gepflanzt und dauerhaft erhalten werden. Bäume, die bereits für Kfz-Stellplätze und entlang von Grundstücksgrenzen gepflanzt werden, können hierbei angerechnet werden.

Für eine weitere Begrünung des Gebiets und um gleichzeitig die Gebäude bei starker Sonneneinstrahlung zu kühlen, sind bei fensterlosen Fassadenabschnitte mit mehr als 4 m Breite je 2 lfm ein Klettergehölz zu pflanzen. Für nicht selbstklimmende Gehölze sind geeignete Rankhilfen anzubringen.

Zu pflanzende Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Ausgefallene Gehölze sind spätestens in der nächsten Pflanzperiode gleichwertig nachzupflanzen.

Für die zur Pflanzung festgesetzten Gehölze sind ausschließlich heimische, standortgerechte Gehölze zulässig, damit diese von der heimischen Tierwelt als (Nahrungs-) Habitat genutzt werden können. Für Bäume gilt dabei 1. oder 2. Wuchsordnung, Stammumfang (StU) > 16 cm, für Sträucher: mind. 7 Triebe, Höhe > 100 cm. Mögliche Baum- und Straucharten werden in untenstehenden Tabellen 1 und 2 vorgeschlagen.

Tab. 1: Vorschlagsliste für Bäume 1. und 2. Wuchsordnung

<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Betula pendula</i>	Hänge-Birke	<i>Fagus sylvatica</i>	Rot-Buche
<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche	<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Tilia cordata*</i>	Winter-Linde	<i>Ulmus glabra</i>	Berg-Ulme
<i>Ulmus laevis</i>	Flatter-Ulme	<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	<i>Populus tremula</i>	Zitter-Pappel
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche	<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere
<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere		

\*an Stellplätzen ungeeignet

Tab. 2: Vorschlagsliste für Sträucher

<i>Amelanchier ovalis</i>	Felsenbirne	<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel	<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen	<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche	<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Ribes alpina</i>	Alpen-Johannisbeere	<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball	<i>Staphylea pinnata</i>	Pimpernuss
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder	<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffl. Weißdorn

### Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

Zur Nutzung von regenerativen Energien müssen mind. 50 % der Dachflächen mit Solarmodulen belegt werden. Damit keinen erheblichen Auswirkungen hinsichtlich des Landschaftsbilds entstehen, sind Solarmodule auf geneigten Dächern lediglich in paralleler Anordnung zur Dachhaut zulässig. Um gleichzeitig großflächige Versiegelungen zu kompensieren, sind Flachdächer < 10° Neigung extensiv zu begrünen. Dabei sind mind. 10 cm durchwurzelbares Substrat vorzusehen.

Für die durch die Planung ermöglichten Eingriffe in Natur und Landschaft werden entsprechende Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt. Diese sind in Kap. 7.4 beschrieben.

### Artenschutzrecht

An Gebäuden ohne Fassadenbegrünung sind je Gebäude 5 Nistkästen für Gebäudebrüter anzubringen, um geeignete Nistmöglichkeiten anbieten zu können.

Aus artenschutzrechtlichen Gründen des Insektenschutzes ist die Außenbeleuchtung im Zuge der Neubebauung so zu gestalten, dass ausschließlich insektenfreundliche Lichtquellen mit einer Farbtemperatur  $< 2.700\text{ K}$ , z.B. warmweiße LED, verwendet werden. Diese müssen seitlich und nach oben abgeschirmt sein, um Auswirkungen durch Lichtverschmutzung zu verringern und staubdicht sein, sodass kein Eindringen von Insekten in die Lampen möglich ist. Darüber hinaus dürfen sie keine UV-Anteile besitzen, um Lockwirkungen auf Insekten zu vermeiden.

Im Zuge der Neubebauung ist auf vogelgefährdende, große Verglasungen zwischen Gebäuden, z.B. in Form von transparenten Abschirmungswänden, Durchgängen etc. sowie stark spiegelnde Scheiben oder Über-Eck-Verglasungen zu verzichten. Glasflächen und Fensterscheiben mit einer Größe von mehr als  $3,0\text{ m}^2$  sind durch den Einsatz von strukturiertem, mattiertem oder bedrucktem Glas zu markieren (vgl. Merkblatt für die Vogelschutzpraxis, schweizerische Vogelwarte Sempach, BirdLife Schweiz 2016). Das Anbringen von Greifvogelsilhouetten ist nicht geeignet, um Verluste zu vermeiden.

Gemäß der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (PAN GmbH) sind als CEF-Maßnahme für die Feldlerche auf dem verbleibenden Grundstück Fl. Nr. 1011, Gemarkung Oberhaching, in der Ackerfläche 10 Lerchenfenster mit je  $20\text{ m}^2$  (ohne Ansaat) sowie eine Blühfläche mit einem Schmetterlings- und Wildbienen-saum aus gebietsheimischem Saatgut auf  $0,5\text{ ha}$  Fläche anzulegen.

## **5.4 Immissionsschutz**

Hinsichtlich des Immissionsschutzes führte das Ingenieurbüro Greiner eine schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung vom 28.07.2022 durch. Um an das Gewerbegebiet angrenzende Gebiete zu schützen, sind für die angegebenen Teilflächen bestimmte Emissionskontingente einzuhalten. Für den vorgegebenen Richtungssektor ist ein Zusatzkontingent vorgesehen.

## **5.5 Hinweise und nachrichtliche Übernahme**

In den Hinweisen zur Planzeichnung werden zur besseren Verständlichkeit und Lesbarkeit des Plans die vorhandenen Gebäude gezeigt. Ebenso sind die Flurgrenzen und die Flurnummern (Fl. Nrn.) zum Zeitpunkt der Aufstellung, der vorhandene Baumbestand sowie die Höhenlinien mit Angabe der Höhe dargestellt. Zusätzlich werden Höhenbezugspunkte als Hinweise dargestellt. Im Text wird auf das Einreichen eines qualifizierten Freiflächengestaltungsplans hingewiesen, der u. a. Angaben zu Gehölzpflanzungen enthält. Im Kapitel Umwelt- und Naturschutz wird auf den sparsamen Umgang mit Boden hingewiesen und aufgeführt, dass etwa erforderliche Gehölzfällungen nur außerhalb der Vogelbrutzeit zulässig sind. Darüber hinaus werden Angaben zur Wasserwirtschaft, zum Denkmalschutz und zum Immissionsschutz gemacht.

## **6. Wesentliche Auswirkungen**

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans ergeben sich Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild, die im Umweltbericht erläutert werden. Die bauliche Entwicklung steht im Einklang mit den Vorgaben der Regional- und Landesplanung.

## 6.1 Bodenordnung

Durch das Aufstellen des Bebauungsplans werden mit großer Wahrscheinlichkeit neue Flurstücksgrenzen abgemerkt. Der genaue Verlauf ist in der derzeitigen Planungsphase jedoch noch nicht absehbar, weshalb keine konkreten Angaben hinsichtlich Bodenordnung gemacht werden können. Nachdem sich die Flächen im Planungsumgriff im Eigentum der Gemeinde befinden, die dann einzelne Grundstücke an geeignete Gewerbetreibende verkauft, sind keine bodenrechtlichen Spannungen zu befürchten.

## 6.2 Bauflächenbilanz

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ergibt sich die folgende Flächenverteilung (Tab. 3). In der Tabelle sind lediglich 15 % als Grünfläche aufgeführt, da es sich hier nur um die private zu begrünende Fläche handelt. Unbebautes oder befestigtes Grünland muss ebenfalls begrünt werden, ist aber nicht separat in der Tabelle gelistet. Ebenso ist die Fläche für Ver- und Entsorgung sowie der Fußweg in Ausgleichsfläche A3 nicht gesondert in der Tabelle dargestellt.

Tab. 3: Bauflächenbilanz

<b>Art der Nutzung</b>	<b>Fläche [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Verteilung [%] Geltungsbereich Bebauung</b>
Gewerbegebiet	24.341	63,2
<i>Davon zu begrünende Fläche</i>	<i>3.651</i>	<i>15</i>
Öffentliche Verkehrsflächen (inkl. Straßenbegleitgrün, Gehwege und Stellplätze)	6.545	17
<i>Davon bereits bestehende öffentliche Verkehrsfläche</i>	<i>2.863</i>	<i>43,7</i>
Ausgleichsflächen	7.395	19,2
<b>Geltungsbereich gesamt</b>	<b>38.500</b>	<b>100</b>

## **7. Umweltbericht**

### **7.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplans**

Die Aufstellung des Bebauungsplans für gewerbliche Bauflächen nordwestlich Bajuwarenring, südl. M11 soll eine Nordwesterweiterung des bestehenden Gewerbegebiets Oberhaching ermöglichen. Geplant sind zwei große Bauräume zur Ansiedlung noch nicht näher bestimmter Gewerbebetriebe, die über eine neu anzulegende öffentliche Straße sowie den Bajuwarenring erschlossen werden.

Der Geltungsbereich von ca. 3,85 ha erstreckt sich über Teilflächen der Grundstücke Fl. Nrn. 844, 911, 934, 935/1, 956/10 und 1011 Gemarkung Oberhaching.

### **7.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung**

Wie in Kap. 3.1 erläutert, werden die Vorgaben der Landes- und Regionalplanung hinsichtlich Siedlungsentwicklung, Landschaftsschutz und Erholungseinrichtungen berücksichtigt.

Nach Fachgesetzen ausgewiesene Schutzgebiete oder geschützte Flächen des Naturschutzes oder des Wald- und Wasserrechts werden nicht berührt.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan vom 11.07.2006 ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans bereits als gewerbliche Baufläche und Grünfläche bzw. im Norden als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird die Abgrenzung konkretisiert und die Nutzung entsprechend aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### **7.3 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung**

Die *Beschreibung* und Bewertung der Schutzgüter im Bestand erfolgt entsprechend dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“, (Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, 2021), Anlage 1 - Bewertung des Ausgangszustands. Es wird unterschieden in geringe, mittlere oder hohe Bedeutung der einzelnen Schutzgüter für Naturhaushalt und Landschaftsbild.

Bei der Bewertung der *Auswirkungen* entsprechend dem Leitfaden „Umweltbericht in der Praxis, Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung“ (Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, ergänzte Fassung, 2007) wird grundsätzlich zwischen baubedingten, anlagebedingten und betriebsbedingten Auswirkungen unterschieden. Hierzu zählen:

Baubedingt

- Bodenveränderungen durch Auf- und Abtrag
- Beseitigung von Vegetationsbeständen
- Gefährdungen durch Maschinenbetriebsstoffe
- Störungen durch Emissionen und Bewegungsunruhe aus dem Baubetrieb

Anlagebedingt

- Flächeninanspruchnahme und Versiegelung
- Veränderung des Landschafts- und Ortsbilds
- Beeinträchtigung der Erholungsfunktion
- Änderungen des Mikroklimas durch Aufheizung von Gebäuden und Belagsflächen

Betriebsbedingt

- Lärmemissionen durch Anlagennutzung und An-/Abfahrtsverkehr

Für die Bewertung der Beeinträchtigung der Schutzgüter wird unterschieden in geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

### 7.3.1 Schutzgüter Fläche und Boden

#### *Beschreibung*

Die obersten Ablagerungen der Münchener Schotterebene sind kiesige Sedimente der Würm-Eiszeit, ferner der Riß-, Mindel- und Günz-Eiszeit. Kennzeichnend ist die vielfach deckenförmige Übereinanderlagerung der Schotter aus verschiedenen Eiszeiten. Basis der fluvioglazialen Schotter sind jungtertiäre Ablagerungen der Oberen Süßwassermolasse in sandiger, toniger und mergeliger Ausbildung (Flinz).

Gemäß Übersichtsbodenkarte von Bayern (1:25.000) liegt das Planungsgebiet im Bereich des Bodentyps „22a fast ausschließlich Braunerde und Parabraunerde aus flachem kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Verwitterungslehm) über Carbonatsandkies bis -schluffkies (Schotter)“. Es handelt sich hier um eine häufige Bodenart, die durch flachgründigen, meist lehmigen oder kiesigen Schotterverwitterungsboden gekennzeichnet ist. Sie verfügt im Allgemeinen über ein geringes Filtervermögen und eine mittlere Sorptionskapazität.

Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung mit häufigem Umbruch als Acker erfolgt eine Zuordnung zu Kategorie I (geringe Bedeutung).

#### *Auswirkungen*

Bei vollständiger Ausnutzung der GRZ zzgl. Überschreitungen werden im südlichen Bauraum ca. 5.070 m<sup>2</sup> überbaut, im mittleren 8.200 m<sup>2</sup> und im nördlichen Bauraum ca. 7.400 m<sup>2</sup>. Weitere Versiegelungen bzw. Befestigungen entstehen durch die öffentliche Straße mit 2.381 m<sup>2</sup> inklusive Stellplätze für Kfz und Fahrräder und Zufahrten sowie dem Geh- und Radweg mit ca. 872 m<sup>2</sup>, sodass insgesamt ca. 63 % der Gesamtfläche von ca. 3,85 ha baulich genutzt und befestigt werden. Der Bau von Tiefgaragen verursacht zusätzliche Eingriffe in den Boden. Um Eingriffe zu verringern, müssen sämtliche Stellplätze sowie Zufahrten, sofern es die Nutzung zulässt, mit wasserdurchlässigen Belägen hergestellt werden. Die Anlage von Grünflächen sowie Gehölzpflanzungen wird die Humusbildung in diesen Bereichen verbessern sowie die belebte Bodenzone fördern. Dennoch wird mit der Bebauung das Planungsgebiet dauerhaft aus der landwirtschaftlichen Nutzung herausgenommen. Der Verlust an landwirtschaftlicher Anbaufläche kann nicht kompensiert oder abgemildert werden.

Insgesamt liegt bezüglich des Schutzguts Boden und Fläche aufgrund der geringen Bedeutung der Bodenart, aber wegen des mittelgroßen Flächenverlusts mit ca. 2,4 ha vollständiger Umnutzung ein Eingriff **mittlerer Erheblichkeit** vor.

### 7.3.2 Schutzgut Wasser

#### *Beschreibung*

Im Geltungsbereich finden sich keinerlei Oberflächengewässer. Auch im Planungsraum sind keine Gewässer vorhanden. Der Hachinger Bach und seine Überschwemmungsflächen liegen östlich in ca. 1 km Entfernung. Wasserschutzgebiete sind im Umgriff nicht vorhanden. Ca. 600 m weiter nordwestlich, auf der anderen Seite der M 11, liegt lediglich ein Hochzonenbehälter der Stadtwerke München. Südöstlich von Oberhaching findet sich in größerer Entfernung ein Trinkwasserschutzgebiet. Aufgrund der naturräumlichen Gegebenheiten (Lage

oberhalb der Terrassenkante des Hachinger Bachtals) ist von einem hohen bis sehr hohen Grundwasserflurabstand auszugehen, das Grundwasser dürfte bei ca. 20 m unter Gelände liegen.

Zuordnung zu Kategorie I (geringe Bedeutung).

#### *Auswirkungen*

Durch die Umsetzung der Planung wird Bodenfläche überbaut, was direkte Auswirkungen auf das Grundwasser nach sich ziehen kann. In Anbetracht des Grundwasser-Flurabstands von ca. 20 m wird durch die Bebauung trotz Unterkellerung und/oder Tiefgaragen nicht in das Grundwasser eingegriffen. Da der Boden durchlässig ist, kann das anfallende Niederschlagswasser von den befestigten Flächen auf den jeweiligen Grundstücken über die belebte Bodenzone versickern. Hierfür stehen mit der zu begrünenden Randfläche ausreichende Flächen zur Verfügung, der Boden weist in jedem Fall ausreichende Durchlässigkeit hierfür auf. Aus diesem Grund wird sich die Grundwasserneubildung nur geringfügig verändern. Ein Teil des Niederschlagswassers wird allerdings durch die stärkere Aufheizung der versiegelten Flächen verdunsten.

Es ist von einer **geringen Eingriffs-Erheblichkeit** auszugehen. Voraussetzung hierfür ist, dass auf den Flächen kein Umgang mit wassergefährdenden Stoffen erfolgt.

### **7.3.3 Schutzgut Luft und Klima**

#### *Beschreibung*

Das Planungsgebiet liegt im Ortsrandbereich, am Übergang zur gut durchlüfteten, freien Landschaft. Vorherrschend sind Westwinde.

Die landwirtschaftlichen Flächen dienen nur bedingt der Kaltluftproduktion und dem klimatischen Ausgleich der Siedlungseinheiten im Umfeld. Ausgeprägte Luftaustauschbahnen existieren im Planungsumgriff nicht.

Zuordnung zu Kategorie I (geringe Bedeutung).

#### *Auswirkungen*

Durch die Planung wird mit der zulässigen Versiegelung eines Großteils der Flächen im Gebiet das Mikroklima verändert. Allerdings steht dieser Aufheizung die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern (1 Baum je 300 m<sup>2</sup> und somit insgesamt ca. 90 Bäume sowie 1 Strauch je 5 lfm) entgegen, die einen positiven Effekt auf das Mikroklima ausüben werden. Auch über die festgesetzte Dachbegrünung von Flachdächern können hier positive Effekte erzielt werden. Mögliche Auswirkungen auf den Klimawandel werden durch die Verwendung von regenerativem Strom aus PV-Anlagen gemindert. Insgesamt ist bei Verwirklichung der Planung kein erheblicher Eingriff auf dieses Schutzgut zu verzeichnen.

Es ist von einer **geringen Eingriffs-Erheblichkeit** auszugehen.

### **7.3.4 Schutzgüter Vegetation, Tierwelt und biologische Vielfalt**

#### *Beschreibung*

Im Geltungsbereich finden sich bis auf den mit Bäumen bepflanzten Grünstreifen entlang des Bajuwarenrings keine Gehölze, die Fläche wird bisher als Acker genutzt, der gemäß Biotopwertliste der BayKompV als intensiv bewirtschafteter Acker (A11) mit zwei Wertpunkten (WP) einzustufen ist. Am Südostrand des Geltungsbereichs befindet sich entlang dem Bajuwarenring ein Grünstreifen mit Laub- und Nadelbäumen, überwiegend mittlerer Ausprägung.

Für etwaige auf die Tierwelt entstehende Eingriffe wurde eine „Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) zur Erweiterung des Gewerbegebietes Oberhaching“ durch Pan Planungsbüro für angewandten Naturschutz GmbH erstellt. Das Vorhaben hat gemäß dieser Unterlage Auswirkungen auf die drei saP-relevanten Vogelarten Feldlerche, Feldsperling und Goldammer.

Vegetation: Zuordnung zu Kategorie I (geringe Bedeutung), Tiere: Zuordnung zu Kategorie II (mittlere Bedeutung).

#### *Auswirkungen*

Mit der Planung wird Ackerfläche dauerhaft überbaut. Hierbei handelt es sich jedoch um einen anthropogen stark beeinflussten Biotop- und Nutzungstyp mit geringer Bedeutung für den Naturhaushalt.

Der Eingriff kann durch die Ausweisung von Grünflächen und Gehölzpflanzungen abgemildert werden, die als neuer Lebensraum für Insekten und Vögel dienen. Durch die Festsetzung dieser Gehölzpflanzungen wird der Vorgabe der nicht mehr gültigen örtlichen Bauvorschrift Gewerbegebiet mit 1 Baum je 300 m<sup>2</sup> entsprochen. Vorhandene Gehölze östlich des Planungsgebiets bleiben mit Ausnahme der Fällung von einzelnen Bäumen im Bereich der neuen öffentlichen Zufahrtsstraße sowie einzelner Grundstückszufahrten vom Bajuwarenring aus erhalten. Hierbei handelt es sich je nach genauer Straßenführung um 1-3 Laub- und Nadelbäume, junger bis mittlerer Ausprägung sowie je nach Lage der Zufahrten um einzelne weitere Bäume. Durch das Verbot von Fällungen und auch der Baufeldfreimachung während der Vogelbrutzeit von Anfang März bis Ende September können mögliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG vermieden werden. Weiterer Baumbestand muss bauzeitlich durch entsprechende Schutzzäune vor Beschädigung gesichert werden.

Beim Feldsperling kann ein Eintritt der Verbotstatbestände ausgeschlossen werden, unter Einbeziehung der Ausgleichsmaßnahmen bewirkt das Vorhaben mittel- bis langfristig sogar Verbesserungen für diese Art. Allerdings geht mit der Bebauung Lebensraum für die geschützten und saP-relevanten Vogelarten Feldlerche und Goldammer verloren. Für diese beiden Arten werden entsprechende CEF-Maßnahmen vorgesehen, die in den Festsetzungen Ziff. C. 7.5 für die Feldlerche sowie Ziff. C. 6.8 und C. 7.6 für die Goldammer in den Bebauungsplan übernommen werden.

Unter Berücksichtigung der Ausgleichs- und CEF-Maßnahmen ist von einer **geringen Eingriffs-Erheblichkeit** auszugehen.

### **7.3.5 Schutzgut Landschaft**

#### *Beschreibung*

Das Landschaftsbild im Planungsgebiet wird grundsätzlich von den nahezu ebenen, landwirtschaftlich genutzten Schotterflächen sowie dem Gewerbegebiet bzw. Richtung Norden vom nahen Waldrand des Perlacher Forsts bestimmt. Eine prägende Geländekante findet sich mit der Hangleite zum Hachinger Bachtal erst deutlich weiter östlich. Im nahen Umfeld ist die ausgeräumte Schotterebene durch die angrenzende Bahnstrecke und Verkehrsstrassen sowie deren Geländeingriffe stark verändert.

Zuordnung zu Kategorie I (geringe Bedeutung).

#### *Auswirkungen*

Die Planung führt zu einer Verlagerung des vorhandenen Siedlungsrandes westlich des Bajuwarenringes um ca. 100 m nach Nordwesten. Da die geplanten Gebäude zur Straße und zur freien Landschaft hin durch eine 5 m breite Grünfläche mit Gehölzpflanzungen eingebunden werden, sind die landschaftlichen Auswirkungen nur von geringer Bedeutung. Der Umfang der



Pflanzungen wird im Bebauungsplan festgesetzt und entspricht den Regelungen der nicht mehr gültigen örtlichen Bauvorschrift für das Gewerbegebiet.

Aufgrund der zu erwartenden Wandhöhen von bis zu 11,5 m sowie von langen Gebäudekomplexen sind die Veränderungen im Ortsbild der ebenen Schotterflächen durch die neuen Baukörper sichtbar, solange die Pflanzungen nicht ausreichend eingewachsen sind. Bei Ausnutzung der möglichen Wandhöhe werden die neuen Gebäude bestehende Gebäude im Gewerbegebiet geringfügig überragen. Dieser geringe Unterschied ist jedoch für das bloße Auge kaum sichtbar und kann demnach vernachlässigt werden. Aufgrund der Gehölzpflanzung entlang des Bajuwarenrings kann von Osten bereits jetzt eine gewisse Einbindung erreicht werden. Durch den weitgehenden Erhalt dieser straßenbegleitenden Bäume und die Entwicklung der Bepflanzung wird der Eingriff ins Orts- und Landschaftsbild insgesamt verträglich gestaltet.

Aufgrund der Lage im Gewerbegebiet und der festgesetzten Ortsrandeingrünung ist insgesamt von einer **geringen Erheblichkeit** auszugehen.

### 7.3.6 Schutzgut Mensch

#### Immissionen

##### *Beschreibung und Auswirkungen*

Derzeit wirken auf das Planungsgebiet als Immissionen die örtlichen Verkehrs- und Betriebsgeräusche der angrenzenden Gewerbegebiete, der Kreisstraße M11, der Bahnstrecke München Hbf. und Holzkirchen und des Bajuwarenrings.

Vom Bebauungsplangebiet selbst wird eine zusätzliche Verkehrsbelastung ausgehen. Weitere Emissionen können durch die Gewerbebetriebe selbst entstehen. Insgesamt sind mögliche Auswirkungen davon abhängig, welche Gewerbearten sich ansiedeln werden.

Um genaue Aussagen hinsichtlich Immissionsschutz treffen zu können, wurde durch das Ingenieurbüro Greiner eine schalltechnische Untersuchung (Bericht Nr. 222081 / 2 vom 28.07.2022) durchgeführt. Gemäß Gutachten werden die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 sowie die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Gewerbegebiete im gesamten Untersuchungsgebiet deutlich unterschritten. Damit unter Berücksichtigung der Geräuschvorbelastung durch das bestehende Gewerbegebiet und der vorgesehenen gewerblichen Erweiterungsflächen die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an der angrenzenden bestehenden und geplanten Bebauung eingehalten werden, wurden für den Geltungsbereich Emissionskontingente mit Zusatzkontingenten gemäß DIN 45691 vergeben. Darüber hinaus sind passive Lärmschutzmaßnahmen auszuarbeiten:

- Nachweis der Luftschalldämmung von Außenbauteilen von Aufenthaltsräumen in Wohnungen erforderlich
- Einbau von schallgedämmten Belüftungseinrichtungen für Schlaf- und Kinderzimmer bei nächtlichen Beurteilungspegeln über 50 dB(A) (Empfehlung)

Gemäß gutachterlichem Fazit bestehen unter Einhaltung der Emissionskontingente keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplans.

Zuordnung zu Kategorie I (geringe Bedeutung).

Unter Beachtung der Vorgaben aus dem Immissionsschutzgutachten ist von einer **geringen Erheblichkeit** auszugehen.

## Erholung

### *Beschreibung und Auswirkungen*

Im Bestand weist die vorhandene landwirtschaftliche Nutzfläche keine besondere Bedeutung für die Erholungsnutzung auf. Regional bedeutsame Rad- und Wanderwege befinden sich westlich und südlich des Geltungsbereichs entlang der Linienstraße bzw. dem Grünwalder Weg. Der Rad- und Fußgängerweg östlich des Planungsgebiets bleibt erhalten und wird an das neue Gewerbegebiet angeschlossen.

Zuordnung zu Kategorie I (geringe Bedeutung).

Es ist von einer **geringen Erheblichkeit** auszugehen.

### **7.3.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Im Planungsgebiet sind keine Kultur- oder sonstigen Sachgüter bekannt, deren Bestand durch die Planung beeinträchtigt werden könnte. Im bayerischen Denkmaltlas sind auch keine Bau- und Bodendenkmäler vermerkt. Lediglich die landwirtschaftliche Nutzung der Teilfläche, die für die Gewerbeentwicklung herangezogen wird, kann künftig nicht mehr erfolgen. Dabei gehen ca. 3,85 ha landwirtschaftliche Flächen verloren, wengleich die Streuobstwiesen weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden können.

Es ist von einer **geringen Eingriffs-Erheblichkeit** auszugehen.

### **7.3.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**

Übliche Wechselwirkungen zwischen dem Schutzgut Mensch und allen anderen Schutzgütern sowie zwischen den biotischen Schutzgütern Tiere und Pflanzen sowie den abiotischen Schutzgütern Wasser, Boden sowie Klima/Luft sind in den vorhergehenden Kapiteln mit beschrieben. Eine Versiegelung von Boden hat immer auch Auswirkungen auf die Schutzgüter Wasser, Pflanzen und Tiere. Weitere oder unerwartete Wechselwirkungen sind nicht erkennbar.

### **7.3.9 Abfallentsorgung und sonstige Umweltauswirkungen**

Neben den oben beschriebenen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter ergeben sich zusätzlich folgende umweltrelevanten Auswirkungen:

Die Baumaßnahmen selbst rufen keine wesentlichen umweltrelevanten Auswirkungen hervor, da die baulichen Anlagen aus handelsüblichen Baustoffen erstellt werden und eine Verwendung besonders überwachungsbedürftiger Baustoffe nicht erkennbar ist.

Auch hinsichtlich der Art und Menge der erzeugten Abfälle und deren Beseitigung sind keine besonderen umweltrelevanten Auswirkungen erkennbar. Die Abfallentsorgung erfolgt im Gebiet durch einschlägige Fachunternehmen. Besonders gefährliche oder überwachungsbedingte Abfälle sind nicht absehbar, zumal gemäß BImSchG genehmigungspflichtige Betriebe nicht zulässig sind. Bei späteren Abrissarbeiten anfallender Bauschutt und sonstige Materialien werden fachgerecht entsorgt. Ein erhöhtes Risiko für Umweltschäden, das kulturelle Erbe oder die menschliche Gesundheit ist nicht abzuleiten. Auch hinsichtlich der Folgen des Klimawandels sind keine besonderen Auswirkungen zu befürchten. Dasselbe gilt für kumulierende Effekte mit den benachbarten Gebieten. Auch diesbezüglich entstehen keine zusätzlichen Umweltprobleme. Dasselbe gilt für die eingesetzten Techniken und Stoffe.

## Zusammenfassung der Umweltauswirkungen

Die Umweltauswirkungen der Planung sind in Tab. 4 zusammengefasst und können insgesamt mit geringer Erheblichkeit bewertet werden. Lediglich beim Schutzgut Boden und Fläche ist eine mittlere Erheblichkeit gegeben.

Tab. 4: Umweltauswirkungen

Schutzgut	Baubedingte Auswirkung	Anlagebedingte Auswirkung	Betriebsbedingte Auswirkung	Ergebnis
Boden und Fläche	mittel	mittel	gering	mittel
Wasser	gering	gering	gering	gering
Klima/Luft	gering	gering	gering	gering
Flora und Fauna	gering	gering	gering	gering
Landschaftsbild	gering	mittel	gering	gering
Mensch (Erholung)	gering	gering	gering	gering
Mensch (Strahlung, Lärmimmission)	mittel	gering	gering	gering
Kultur- und Sachgüter	gering	gering	gering	gering
<b>Gesamt</b>	<b>Geringe bis mittlere Erheblichkeit</b>			

## 7.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

### Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen

Die überwiegend geringen negativen Auswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter können weiter reduziert werden. Ein Großteil dieser Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen wurden von Beginn an bei der Planung berücksichtigt. Hierzu werden folgende Festsetzungen und Hinweise getroffen:

#### Schutzgut Boden und Wasser

- Wasserdurchlässige Herstellung von Stellplätzen und wo möglich auch deren Zufahrten
- Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf den Baugrundstücken zum Erhalt der Grundwasserneubildung
- Begrünung von Flachdächern

#### Schutzgut Tiere und Pflanzen, Landschaftsbild und Lufthygiene

- Neupflanzungen von heimischen Bäumen und Sträuchern innerhalb des Planungsgebiets
- Baumfällungen und Baufeldfreimachung nur zwischen Anfang Oktober und Ende Februar zulässig
- Verwendung von „insektenfreundlicher“ Beleuchtung mit niedriger Farbtemperatur (>2.700 K)
- Vermeidung von Vogelschlag an größeren Glasflächen >3 m<sup>2</sup>. Diese müssen durch den Einsatz von strukturiertem, mattiertem oder bedrucktem Glas entschärft werden (<http://www.vogelschutzwarten.de>). Das Anbringen von Greifvogelsilhouetten ist nicht geeignet, um Verluste zu verhindern.
- Anlage von Lerchenfenstern und Blühstreifen als CEF-Maßnahme für Feldlerche

- Nistkästen für Gebäudebrüter bei Gebäuden ohne Fassadenbegrünung

## Eingriffs- und Ausgleichsermittlung

Der geplante Geltungsbereich wird intensiv landwirtschaftlich genutzt und grenzt an ein bereits bestehendes Gewerbegebiet an. Die Gesamtbedeutung für Naturhaushalt und Landschaft wird insgesamt als gering bewertet (vgl. Tab. 5).

Tab. 5: Bedeutung des Planungsbereichs für Naturhaushalt und Landschaftsbild

Schutzgut	Bedeutung im Planungsgebiet
Boden und Fläche	Gering
Wasser	Gering
Klima/Luft	Gering
Flora und Fauna	Gering
Landschaftsbild	Gering
Mensch	Gering
Kultur- und Sachgüter	Gering
<b>Gesamtbedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild</b>	<b>Gering</b>

Tab. 6: Ermittlung des Eingriffs

Bewertung des Schutzgut Arten und Lebensräume	Fläche (m <sup>2</sup> )	Wertpunkte (WP)	Beeinträchtigungsfaktor	Ausgleichsbedarf (WP)
Gering (Grünanlage mit Baumbestand junger bis mittlerer Ausprägung P11)	180	5	1,0	<b>900</b>
Gering (Intensiv genutzte Ackerfläche A11)	27.594	2	0,85	<b>46.910</b>
				<b>Eingriffsbilanz 47.810</b>

Im Rahmen der Eingriffsermittlung (vgl. Tab. 6) wird die Fläche des Gewerbegebiets (Nettobauland) sowie die Fläche der neuen öffentlichen Straße und der Zufahrten bilanziert. Dies entspricht einer Fläche von **27.774 m<sup>2</sup>**. Der Großteil der Fläche wird als intensiv bewirtschafteter Acker eingestuft, sodass je m<sup>2</sup> 2 Wertpunkte auszugleichen sind. Im Bereich der Grünanlage entlang öffentlichen Verkehrsfläche sind pro m<sup>2</sup> 5 Wertpunkte auszugleichen. Bei einem Eingriffsfaktor von 0,85 für die Ackerfläche und 1,0 für die Grünanlage entsteht demnach ein Kompensationsbedarf von **47.810 Wertpunkten**.

## Ausgleichsmaßnahmen

Im Bebauungsplan werden sechs Teilflächen als Ausgleichsflächen dargestellt. Mit Ausnahme von A1 und einer Teilfläche von A2 befinden sich alle Flächen in Gemeindebesitz. Die Flächen A1 und 445 m<sup>2</sup> der Fläche von A2 liegen auf dem Grundstück Fl. Nr. 943, Gmkg. Oberhaching, befinden sich somit in Privatbesitz und werden getrennt betrachtet. Grundstück Fl. Nr. 943 wird derzeit landwirtschaftlich genutzt, auf den Ausgleichsflächen A1 und 272 m<sup>2</sup> von A2 des Grundstücks sollen Feldgehölze entwickelt werden, sodass die Wege von der weiteren Ausgleichsfläche abgeschirmt sind. Auf weiteren 173 m<sup>2</sup> der Fläche A2 auf selbem Grundstück ist

eine Streuobstwiese vorgesehen. Da das Grundstück Fl. Nr. 943 sich in Privatbesitz befindet, stehen die Ausgleichsflächen dieses Grundstücks erst bei einem Verkauf an die Gemeinde als Ausgleichsflächen zur Verfügung. Bei Herstellung der Flächen können **8.657 Wertpunkte** generiert werden.

Tab. 7: Maßnahmen zum Ausgleich auf Grundstück Fl. Nr. 934, Gmkg. Oberhaching

Ausgangszustand nach der BNT-Liste		Prognosezustand nach der BNT-Liste			Ausgleichsmaßnahme				
Maßnahme Nr.	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Fläche (m <sup>2</sup> )	Aufwertung (WP)	Ausgleichsumfang (WP)
1	A11	Intensiv bewirtschaftete Äcker	2	B212	Feldgehölze mit heimischen Arten mittlerer Ausprägung	9	<b>767</b>	7	5.369
2.1	A11	Intensiv bewirtschaftete Äcker	2	B212	Feldgehölze mit heimischen Arten mittlerer Ausprägung	9	<b>272</b>	7	1.904
2.2	A11	Intensiv bewirtschaftete Äcker	2	B441	Streuobstwiese mit artenreichem Extensivgrünland	12-2= 10	<b>173</b>	8	1.384
<b>Summe Ausgleichsumfang 8.657 WP</b>									

Im Fall, dass das Grundstück Fl. Nr. 943 verfügbar ist, kann die dort erfolgende Aufwertung für ein anderes Vorhaben als Ausgleichsfläche herangezogen werden.

Sollte das Grundstück Fl. Nr. 934 nicht zur Verfügung stehen, kann auch der derzeit vorgesehene Geh- und Radweg nicht wie geplant hergestellt werden. Dann würden sich auch die Randeinwirkungen anders verhalten, sodass die auf Gemeindegrund verbleibenden Ausgleichsflächen trotz einer Fragmentierung als wirksam eingestuft werden können.

Für alle weiteren Flächen kann ebenfalls der Ausgangszustand „intensiv bewirtschaftete Äcker“ mit 2 Wertpunkten herangezogen werden.

Der Teil der Fläche A2, der sich in Gemeindebesitz befindet, soll auf 524 m<sup>2</sup> zu Feldgehölz entwickelt werden und auf weiteren 1.348 m<sup>2</sup> zu einer Streuobstwiese in Komplex mit artenreichem Grünland. Das Feldgehölz soll dabei auf einem ca. 6 m breiten Streifen entlang des geplanten Geh- und Radweges entwickelt werden, um Randeinwirkungen zu mindern.

Die dritte Ausgleichsfläche A3 befindet sich im südlichen Teil des Geltungsbereichs innerhalb der Gewerbegebietsfläche. Dort soll ebenfalls eine Streuobstwiese mit artenreichem Extensivgrünland mit einer Größe von 699 m<sup>2</sup> angepflanzt werden. Unmittelbar im Gewerbegebiet stehen keine weiteren möglichen Ausgleichsflächen zu Verfügung, weshalb der übrige Ausgleich mit den Flächen A4, A5 und A6 nordwestlich des Planungsgebiets nachgewiesen wird.

Die Fläche A4 befindet sich direkt westlich angrenzend an den Kindergarten und hat eine Größe von ca. 844 m<sup>2</sup>. Ursprünglich war diese Fläche ebenfalls eine intensiv genutzte Ackerfläche und wurde aber als geplante Ausgleichsfläche bereits zu extensivem Grünland vorentwickelt. Die Gemeinde hat diese Fläche jedoch nie als Ausgleichsfläche benötigt, sodass als Ausgangszustand „intensiv bewirtschaftete Äcker“ herangezogen werden kann. Auf 544 m<sup>2</sup> von Fläche A4 ist die Entwicklung einer Streuobstwiese mit artenreichem Extensivgrünland vorgesehen. Auf den verbleibenden 300 m<sup>2</sup> von Fläche A4 sind randlich kleinere Gebüschgruppen (z. B. mit Schlehe, Eingriff, Weißdorn, Hasel und Hundsrose) zu entwickeln. Als Zielbiotop wird Mesophiles Gebüsch (B112) herangezogen, aufgrund der eher kleinen Flächenausprägung im Randbereich der Fläche A4 wird jedoch 1 Wertpunkt abgeschlagen.

Die Fläche A5 ist ein ca. 7 m x 219 m langer Ackerstreifen, welcher sich östlich der Bahnstrecke neben zwei bereits ausgewiesenen Ausgleichsflächen der Gemeinde befindet. Die Fläche wird genauso wie die westlich angrenzenden Ausgleichsflächen als artenreiche Extensivwiese (G214) entwickelt. Hierzu ist nach Oberbodenabschub (ca. 30 cm) die Fläche mit einer autochthonen Blütmischung anzusäen und mit einer max. zweischürigen Mahd extensiv zu pflegen.

Fläche A6 befindet sich nordwestlich des Planungsgebiets (Fl. Nr. 844) neben bereits geplanten Ausgleichsflächen und soll ebenfalls als Streuobstwiese mit artenreichem Extensivgrünland entwickelt werden.

Für dieses Vorhaben werden die Maßnahmen A3, A4, A5, A6 sowie die Teilfläche A2 in Gemeindebesitz festgesetzt, die insgesamt **47.813 WP** ergeben (vgl. Tab. 8), sodass die bei Umsetzung des Bebauungsplans entstehenden Eingriffe als ausgeglichen gelten.

Tab. 8: Maßnahmen zum Ausgleich in Gemeindebesitz

Ausgangszustand nach der BNT-Liste		Prognosezustand nach der BNT-Liste			Ausgleichsmaßnahme				
Maßnahme Nr.	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Fläche (m <sup>2</sup> )	Aufwertung (WP)	Ausgleichsumfang (WP)
2.3	A11	Intensiv bewirtschaftete Äcker	2	B212	Feldgehölze mit heimischen Arten mittlerer Ausprägung	9	<b>523</b>	7	3.661
2.4	A11	Intensiv bewirtschaftete Äcker	2	B441	Streuobstwiese mit artenreichem Extensivgrünland	12-2=10	<b>1.348</b>	8	10.784
3	A11	Intensiv bewirtschaftete Äcker	2	B441	Streuobstwiese mit artenreichem Extensivgrünland	12-2=10	<b>699</b>	8	5.592
4.1	G11	Intensivgrünland	3	B441	Streuobstwiese mit artenreichem Extensivgrünland	12-2=10	<b>544</b>	7	3.808
4.2	G11	Intensivgrünland	3	B112	Mesophiles Gebüsch	10-1=9	<b>300</b>	6	1.800
5	A11	Intensiv bewirtschaftete Äcker	2	B441	Streuobstwiese mit artenreichem Extensivgrünland	12-2=10	<b>1.521</b>	8	12.168
6	A11	Intensiv bewirtschaftete Äcker	2	B441	Streuobstwiese mit artenreichem Extensivgrünland	12-2=10	<b>1.250</b>	8	10.000
<b>Summe Ausgleichsumfang</b>							<b>47.813 WP</b>		

## 7.5 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes und Alternativen

### Bewertung der sonstigen Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans für gewerbliche Bauflächen nordwestlich Bajuwarenring, südl. M11 wird die Erweiterung des Gewerbegebiets um insgesamt ca. 3,85 ha Fläche mit ca. 2,43 ha Nettobauland ermöglicht.

Das Bebauungsplankonzept berücksichtigt das Gebot des schonenden Umgangs mit Grund und Boden dadurch, dass intensiv genutzte Ackerflächen in Anspruch genommen, eine dreigeschossige Bebauung und zu begrünende Flächen festgesetzt werden. Sog. Konflikt- oder Ausschlussflächen sind von der Planungsabsicht der Gemeinde Oberhaching nicht berührt. Soweit die im Bebauungsplan enthaltenen Regelungen zu Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt werden, ist im bauplanungsrechtlichen Sinn mit keiner dauerhaften, erheblichen Beeinträchtigung des Umweltzustands zu rechnen. Konflikte mit den Bestimmungen des besonderen Artenschutzrechtes bestehen nicht.

Das bestehende Verkehrsnetz ist leistungsfähig. Umbauten sind nicht erforderlich. Eine Haltestelle des ÖPNV liegt in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet.

Unter Einhaltung der technischen Normen und fachgesetzlichen Bestimmungen kann zusammenfassend davon ausgegangen werden, dass immissionsschutzrechtlich relevante Richt- oder Grenzwerte weder erreicht noch überschritten werden oder durch Lärmschutzmaßnahmen unter die Erheblichkeitsschwelle gebracht werden. Demgemäß sind mehr als unerhebliche Störungen, Belästigungen oder Beeinträchtigungen der in der Umgebung wohnenden und arbeitenden Menschen in der Planfolge sicher auszuschließen. Insgesamt ist mit keiner erheblichen Verschlechterung des Umweltzustands gegenüber der derzeit herrschenden Bestandssituation zu rechnen.

### **Prognose bei Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“)**

Bei Nichtdurchführung der Planung wäre eine Erweiterung des Gewerbegebiets nicht möglich. Wahrscheinlich würden die entsprechenden Flächen wie im Bestand weiter als Ackerflächen genutzt werden. Eine andere Nutzung wäre nur mit einer zusätzlichen Änderung des Flächennutzungsplans möglich und wird aufgrund des bestehenden Gewerbegebiets sowie angesichts des Bedarfs an derartigen Flächen auch nicht als sinnvoll erachtet.

### **Alternative Planungsmöglichkeiten**

Die Gemeinde Oberhaching beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplans eine Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets. Im Flächennutzungsplan der Gemeinde sind keine anderen Gewerbegebietsflächen dargestellt, weshalb ein anderer Standort nicht dem Flächennutzungsplan entspricht und wahrscheinlich ebenfalls eine Überbauung von landwirtschaftlicher Fläche nach sich ziehen würde. Flächen mit Waldbeständen werden aufgrund der deutlich höheren Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild nicht als Alternative erachtet. Sinnvolle Alternativen im Planungsgebiet sind aufgrund des angrenzenden Gewerbegebiets ebenfalls nicht ersichtlich.

## **7.6 Zusätzliche Angaben**

### **Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten**

Der Umweltbericht ist entsprechend den Vorgaben des „Leitfadens zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung: Der Umweltbericht in der Praxis“ des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz in Zusammenarbeit mit der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern erstellt. Die Beschreibung und Bewertung von Bestand und Auswirkungen erfolgte verbal-argumentativ.

Auf die Durchführung von vegetationskundlichen und faunistischen Kartierungen wurde aufgrund der Naturausstattung als intensiv genutzter Acker verzichtet. Der Bestand wurde im Rahmen einer Ortsbegehung dokumentiert und durch vorliegende Daten ergänzt. Hinweise auf das Vorhandensein möglicher europarechtlich geschützter Arten und deren mögliche Beeinträchtigung bestehen nicht.

Zur Beurteilung der umweltspezifischen Auswirkungen wurde der Flächennutzungsplan, die Naturschutzdaten des Landesamts für Umwelt (Biotopkartierung, Schutzgebietsabgrenzungen, Informationsdienst Gewässerbewirtschaftung, Arten- und Biotopschutzprogramm München-Land) und die digitalen Daten des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege („BayernViewer Denkmal“) zugrunde gelegt.



Die Fachbehörden haben im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4, Absätze 1 und 2, die Möglichkeit, auch zum Umweltbericht ergänzende Angaben oder Hinweise zu geben.

### **Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)**

Erhebliche Umweltauswirkungen sind mit der Umsetzung des Bebauungsplans nicht zu erwarten, so dass kein Monitoring erforderlich ist. Die Einhaltung der Festsetzungen, z. B. hinsichtlich festgesetzter Versiegelung, festgesetzter Baumpflanzungen, wird im Rahmen der Baugenehmigung und des Bauvollzuges durch das Landratsamt München sichergestellt. Die Ausgleichsmaßnahmen sind in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde auszuführen.

### **Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans für gewerbliche Bauflächen nordwestlich Bajuwarenring, südl. M11 wird die baurechtliche Errichtung eines neuen Gewerbegebiets mit ca. 24.341 m<sup>2</sup> Nettobaulandfläche ermöglicht.

Die Umweltauswirkungen wurden schutzgutbezogen untersucht und werden insgesamt als gering gewertet. Lediglich die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden wurden als mittel eingestuft.

Es werden Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen benannt und festgesetzt, unter anderem die Neupflanzung von Bäumen und Sträuchern sowie die Ausweisung von zu begrünenden Flächen, um entstehende Eingriffe zu verringern bzw. mit den Kompensationsmaßnahmen unter die Erheblichkeitsschwelle abzumildern und auszugleichen. Um das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG zu verhindern, werden CEF-Maßnahmen für die Feldlerche und Goldammer festgesetzt.

Hinsichtlich des Immissionsschutzes werden Emissionskontingente für Teilflächen vergeben, um Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm an der bestehenden Bebauung zu vermeiden.