

## Begründung



38. Änderung Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

zum Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 108 „TIP Ost I“

Gemeinde Taufkirchen

Abb. 1: Deckblatt: *Luftbild, Gemeinde Taufkirchen; aus [1]*

Auftraggeber:

Gemeinde Taufkirchen  
vertreten durch 1. Bürgermeister  
Ullrich Sander

Rathausplatz 1  
82024 Taufkirchen

Auftragnehmer:

Logo verde Stadtplaner und  
Landschaftsarchitekten GmbH

Isargentade 736  
84028 Landshut  
Tel.: +49 871 89090  
Fax: +49 871 89008  
E-Mail: info@logoverde.de

Bearbeiter:

M.A. TUM Franz Hilger  
Landschaftsarchitekt BDLA | Stadtplaner

Raphael Baumann  
B.Eng. Landschaftsarchitektur

Umfang:

46 Seiten  
7 Abbildungen

Datum: 22.07.2025

geändert: 09.12.2025

Verfahrensstand:

§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Dieser Bericht darf nur in seiner Gesamtheit, einschließlich aller Anlagen, vervielfältigt, gezeigt oder veröffentlicht werden. Die Veröffentlichung von Auszügen bedarf der vorherigen schriftlichen Genehmigung durch die Logo verde Stadtplaner und Landschaftsarchitekten GmbH.



## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Allgemeines</b>	<b>6</b>
1.1	Anlass und Zweck	6
1.2	Lage und Geltungsbereich	6
1.3	Planungsrecht	7
<b>2</b>	<b>Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung</b>	<b>10</b>
2.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern und Regionalplan München	10
2.2	Planungsbezogene Grundsätze und Ziele	10
2.3	Flächennutzungsplan Gemeinde Taufkirchen	13
2.4	Angrenzende Bebauungspläne	13
2.5	ABSP / ASK	13
2.6	Fachinformation Naturschutz	13
<b>3</b>	<b>Bestand und Bewertung</b>	<b>16</b>
3.1	Aktuelle Nutzungen	16
3.2	Naturraum	16
3.3	Schutzwerte des Naturhaushaltes	16
<b>4</b>	<b>Plausibilitätsprüfung</b>	<b>24</b>
<b>5</b>	<b>Planungsziele</b>	<b>28</b>
5.1	Leitbild / Ziele der Änderung des Flächennutzungsplans	28
5.2	Ziele der Änderung des Landschaftsplans	29
<b>6</b>	<b>Planungskonzept</b>	<b>30</b>
6.1	Flächennutzung	30
6.2	Verkehrliche Erschließung	30
6.3	Versorgungsanlagen	32
6.4	Grünstrukturen	35
6.5	Altlasten / Baugrund	35
6.6	Natur- und Artenschutz	36
6.7	Immissionsschutz	40
6.8	Denkmalschutz	41
6.9	Energie	41
<b>7</b>	<b>Auswirkungen der Planung</b>	<b>42</b>
7.1	Umwelt	42
7.2	Hydrologie / Böden / Altlasten	42
7.3	Verkehr	43
7.4	Schallimmissionen	43
7.5	Lufthygiene	43
<b>8</b>	<b>Umweltprüfung / Umweltbericht</b>	<b>44</b>
<b>9</b>	<b>Verzeichnisse</b>	<b>45</b>

# 1 Allgemeines

## 1.1 Anlass und Zweck

Der Gemeinderat der Gemeinde Taufkirchen hat in seiner Sitzung am 25.07.2024 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 108 „TIP Ost I“ sowie die 38. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren beschlossen.

Wesentliche Zielsetzung der 38. Änderung des Flächennutzungsplans, ist die Ausweitung eines sonstigen Sondergebiets mit der Zweckbestimmung Luft- und Raumfahrttechnologien (Gewerbe und Industrie, Forschung und Entwicklung), um den Hochtechnologiecluster am Standort Technologie- und Innovationspark (TIP) Ottobrunn / Taufkirchen weiterzuentwickeln.

Die Logo verde Stadtplaner und Landschaftsarchitekten GmbH wurde am 28.05.2024 von der Gemeinde Taufkirchen mit der Erstellung des Bebauungsplans Nr. 108 „TIP Ost I“ mit integriertem Grünordnungsplan sowie der 38. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren beauftragt.

## 1.2 Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich östlich in der Gemeinde Taufkirchen im Landkreis München, Bezirk Oberbayern (siehe Abb. 1). Der Geltungsbereich umfasst die Flurnummern 908, 908/14, 908/15, 909, 909/3, 909/4, 910, 910/1, 910/2, 911, 911/13, 911/14, 912, 913/1, 914/1, 914/2, 914/3, 929/6, 939/7 der Gemarkung Taufkirchen mit ca. 14 ha.



Abb. 2: Luftbild mit Planungsumgriff BBP „TIP Ost I“, bearbeitet; aus [1]

## 1.3 Planungsrecht

### 1.3.1 Grundlagen

Gesetzliche Grundlagen bilden u.a.:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanzV)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)
- Bayerische Bauordnung (BayBO)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatschG)
- Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern

### 1.3.2 Vorrang der Innenentwicklung / Anbindegebot

Gemäß Grundsatz (G) und Ziel (Z) Kapitel 3.3 des Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) soll eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungebildete, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur vermieden werden. Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Durch die Anbindung neuer Siedlungsflächen wird ein wichtiger Beitrag zur Vermeidung von Zersiedelung geleistet. Mit der Anbindung wird ein wirtschaftlicher Ausbau und Unterhalt sowie eine ausreichende Auslastung technischer Versorgungs- und Entsorgungseinrichtungen erreicht. Besonders Einrichtungen der Grundversorgung können besser ausgelastet und gesichert werden.

Der gewählte Standort ist unmittelbar an den westlich angrenzenden „Technologie- und Innovationspark“ (TIP) angebunden und nutzt

bestehende Verkehrswege bzw. mediale Infrastrukturen, welche bedarfsoorientiert ergänzt werden. Die verkehrsgünstige Lage mit unmittelbarer Anbindung an die Bundesstraße B 471 sowie in weiterer Folge an die beiden Bundesautobahnen A8 bzw. A99 zeichnet den Standort in besonderer Weise aus. Zudem besteht eine Anbindung an den ÖPNV - in ca. 200m Entfernung liegt an der Willy-Messerschmitt-Straße die Bushaltestelle „Willy-Messerschmitt-Straße“ des MVV - sowie eine direkte Nähe zur Landeshauptstadt München. Ferner ist eine Verlängerung der U-Bahn U5 in den Bereich des TIP vorgesehen.

Demgegenüber steht eine großflächige Inanspruchnahme von Waldflächen im derzeitigen Außenbereich und in randlicher Lage im Regionalen Grüngüg Nr. 11 für die geplante Standortentwicklung. Der Planungsausschuss des Regionalen Planungsverbands hat jedoch, aufgrund der bayernweiten Bedeutung des Hochtechnologieclusters Luft- und Raumfahrt Ottobrunn / Taufkirchen, beschlossen, am 03.06.2025 beschlossen, ein Fortschreibungsverfahren des Regionalplans vorzunehmen. Der Geschäftsführer und der Regionsbeauftragte wurden beauftragt, einen entsprechenden Fortschreibungsentwurf zu erarbeiten und dem Planungsausschuss zur Beschlussfassung vorzulegen. Die Fortschreibung soll u.a. eine Herausnahme des Plangebiets aus dem Regionalen Grüngüg Nr. 11 umfassen.

Vor Einleitung eines Fortschreibungsverfahrens schließt der Regionale Planungsverband mit den Gemeinden Ottobrunn und Taufkirchen eine Vereinbarung, welche die Sicherung der Flächen am Bildungs-, Forschungs- und Gewerbestandort Ottobrunn / Taufkirchen für die Hochschul- und Hochtechnologienutzung Luft- und Raumfahrt bestmöglich absichert.

Der Gemeinde stehen für Art und Umfang des Vorhabens keine Flächen mit vergleichbarer Standorteignung zur Verfügung. Hierzu wird auch auf Kapitel 4 verwiesen. Somit leistet die gegenständliche Bauleitplanung einen maßgebenden Beitrag zur Bereitstellung von Arbeitsplätzen

sowie zum Erhalt und zur Entwicklung eines landesweit bedeutsamen Technologieclusters in infrastrukturell voll erschlossener Lage. Der Wirtschaftsstandort Ottobrunn / Taufkirchen und dessen Zukunftsfähigkeit werden durch die vorliegende Planung nachhaltig gestärkt.

In der Gesamtschau ergibt sich durch die Fortschreibung des Regionalplans auch eine Stärkung der Klimafunktion des regionalen Grünzugverbundes im Umfeld des TIP Ottobrunn / Taufkirchen:

- Vergrößerung des Regionalen Grünzugs Nr. 10 westlich Ludwig-Bölkow-Allee und Haidgraben für einen langfristigen Erhalt von Flächen des regionalen Kaltluftströmungssystems im Hachinger Tal mit hoher Bedeutung für die Kaltluftzufuhr und den Luftaustausch angrenzender Siedlungsbereiche.
- Rücknahme des Regionalen Grünzugs Nr. 11 im südlichen Bereich des sogenannten Parallelogramms in Randlage des regionalen Kaltluftströmungssystems mit geringerer Bedeutung.

Somit entsteht ein vertretbarer Eingriff mit relativer Lagegunst für die Weiterentwicklung des Clusters.

aus [12]

Die Eingriffe in die Schutzgüter des Naturhaushalts werden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung vollständig extern ausgeglichen. Die Eingriffe entstehen in einem bereits erheblich gelichtetem Waldbestand, v.a. durch Sturmereignisse und Käferkalamitäten der letzten Jahre.

### 1.3.3 Bodenschutzklausel

Durch die in § 1a Abs. 2 BauGB eingefügte Bodenschutzklausel soll dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen werden. Die zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen soll reduziert werden.

Wie vorstehend beschrieben berücksichtigt die vorliegende Planung das Anbindegebot gem. LEP und nutzt bestehende verkehrliche und mediale Infrastrukturen. Gleichwohl lässt sich eine Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich und somit eine zusätzliche Versiegelung bzw. Eingriffe in die Schutzgüter des Naturhaushalts, u.a. das Schutzgut Boden, nicht vermeiden. Auf Ebene der nachgeordneten verbindlichen Bauleitplanung werden Maßnahmen vorgesehen, um Auswirkungen von Eingriffen in die Schutzgüter zu minimieren.

Der belebte Oberboden ist vor Baubeginn jeder Maßnahme im Plangebiet abzuheben, in nutzbarem Zustand zu erhalten und wieder einzubauen ist. Ansonsten ist dieser vor Vernichtung zu schützen. Die Zwischenlagerung des Oberbodens muss in Mieten von max. 2m Höhe und 4m Breite am Böschungsfuß erfolgen. Die Mieten dürfen nicht mit Maschinen befahren werden. Das zwischengelagerte Bodenmaterial ist durch Zwischeneinsaat zu begrünen, sofern keine direkte Verwertung vorgesehen ist. Bei einer Lagerungsdauer über sechs Monate ist das Zwischenlager gemäß DIN 19731 mit tiefwurzelnden, winterharten und stark wasserzehrenden Pflanzen zu begrünen.

Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen. Das Befahren von Boden ist bei ungünstigen Boden- und Witterungsverhältnissen möglichst zu vermeiden. Ansonsten sind Schutzmaßnahmen entsprechend DIN 18915 zu treffen. Es wird empfohlen,

entsprechend DIN 19639, die Baumaßnahme in der Planungs- und Ausführungsphase von einer qualifizierten bodenkundlichen Baubegleitung beaufsichtigen zu lassen.

#### 1.3.4 Klimaschutzklausel

Durch die in § 1a Abs. 5 BauGB eingefügte Klimaschutzklausel soll der Klimaschutz bei der Aufstellung von Bauleitplänen in der Abwägung verstärkt berücksichtigt werden. Demnach soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Wichtige Handlungsfelder sind die Anpassung an zukünftige klimawandelbedingte Extremwetterereignisse und Maßnahmen zum Schutz des Klimas, wie die Verringerung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes und die Bindung von CO<sub>2</sub> aus der Atmosphäre durch Vegetation. Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung werden hierzu im Norden und Osten des Plangebiets Flächen für Ortsrandeingrünung vorgesehen, welche zugleich die Einbindung des Plangebiets in den landschaftlichen Kontext gewährleisten.

Auf Ebene der nachgeordneten verbindlichen Bauleitplanung werden weitere Maßnahmen vorgesehen, insbesondere Festsetzungen zur Grünordnung, um den Klimaschutz in der Planung zu berücksichtigen.

#### 1.3.5 Planerische Vorgaben

##### Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan Gemeinde Taufkirchen (FNP, Stand: 27.03.2001):

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Taufkirchen wurde von der Regierung Oberbayern am 02.10.2001 genehmigt. Die Genehmigung des Flächennutzungsplans wurde am 21.01.2002 ortsüblich bekanntgemacht. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Taufkirchen [2] ist das Plangebiet als Waldfläche erfasst.

Die Brunnthaler Straße verläuft am südlichen Rand des Geltungsbereichs. Im Westen wird das Plangebiet von der Willy-Messerschmitt-Straße und im Osten von der Einsteinstraße begrenzt. Nördlich und weiter im Westen schließen weitere Waldflächen an.

Westlich des Plangebiets sind Sonderbauflächen im Flächennutzungsplan verzeichnet. Dort schließt das Sondergebiet „Technologie- und Innovationspark (TIP)“ an.

Da die Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 108 nicht entsprechen, ist eine Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren (38. Änderung des FNP) vorgesehen.

##### Angrenzende Bebauungspläne

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 0004/2015 „Technik- und Innovationspark“ - einschließlich rechtskräftiger Änderungen - der Gemeinde Taufkirchen, welcher ein Sondergebiet ausweist, liegt westlich und nordwestlich des Plangebiets. Im Süden des Plangebiets liegen diverse Bebauungspläne (u.a. Bebauungsplan Nr. 110 und Nr. 116/1, Gemeinde Taufkirchen), welche durchgehend Gewerbegebiete ausweisen und in ihrer Gesamtheit dem Gewerbegebiet „Brunnthal Nord“ angehören.

## 2 Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Verbindliche Ziele der Raumordnung in Bayern enthalten das Landesentwicklungsprogramm (LEP) sowie der Regionalplan (RP).

Art und Umfang der Anpassungspflicht hängen dabei von der Konkretheit der Ziele ab.

### 2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern und Regionalplan München

Das LEP (Verordnung vom 22.08.2013, in Kraft getreten am 01.09.2013 i.V.m. der Teilstreichung vom 21.02.2018, in Kraft getreten am 01.03.2018 und der Teilstreichung vom 03.12.2019, in Kraft getreten am 01.01.2020 sowie der Teilstreichung vom 16.05.2023, in Kraft getreten am 01.06.2023), ist das landesplanerische Gesamtkonzept der Landesregierung für die räumliche Entwicklung und Ordnung in Bayern. Es enthält Ziele (Z) und Grundsätze (G), die fachübergreifend die raumbedeutsamen öffentlichen Planungen und Maßnahmen koordinieren.

Der Regionalplan (RP) Region 14 München hat die Aufgabe, Ziele und Grundsätze der Raumordnung auf der Ebene der Region aufzustellen und fortzuschreiben. Er ist ein langfristiges Entwicklungskonzept, dessen Ziele (Z) und Grundsätze (G) für alle öffentlichen Planungsträger verbindlich und für jeden Bürger eine zuverlässige Orientierungshilfe sind.

*(Z) Ziele sind Aussagen, die sachlich und räumlich bestimmt oder bestimmbare sind. Die Ziele sind aufeinander abgestimmt und dürfen sich in ihren Festlegungen nicht widersprechen. Nach der Verbindlicherklärung des Regionalplanes sind Ziele der Raumordnung und Landesplanung von den Behörden (Bund, Land, Kreis), den Gemeinden und sonstigen öffentlichen Planungsträgern bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zu beachten.*

*(G) Grundsätze sind allgemeine Entwicklungs- und Ordnungsprinzipien oder fachliche Gesichtspunkte. Nach Verbindlicherklärung des Regionalplanes sind sie von den öffentlichen Planungsträgern im Rahmen des ihnen zustehenden Ermessens bei ihren Planungen und Maßnahmen gegeneinander und untereinander abzuwegen.*

*(N) Nachrichtliche Übernahmen der Landesplanung und der Fachplanung. Nachrichtliche Übernahmen nehmen an der Verbindlichkeit nicht teil.*

### 2.2 Planungsbezogene Grundsätze und Ziele

Im Rahmen der Bauleitplanung sind die für die Gemeinde Taufkirchen vorgesehenen Ziele und Funktionen zu berücksichtigen, die dieser Kraft LEP und Regionalplan zugeordnet werden.

Im Regionalplan Karte 2 Siedlung und Versorgung befindet sich das Projektgebiet im regionalen Grüngürtel Nr. 11 Höhenkirchener Forst / Truderinger Wald. Gemäß Beschluss des Regionalen Planungsverbandes München (RPV) vom 03.06.2025 wird die Herausnahme des Projektgebiets aus dem Regionalen Grüngürtel vorbereitet. Direkt westlich angrenzend an das Plangebiet befinden sich gewerblich geprägte Sonderbauflächen des Hauptsiedlungsbereichs der Gemeinde Taufkirchen.

Gemäß Regionalplan Kapitel A II Zentrale Orte 1 wird die Gemeinde Taufkirchen als Grundzentrum im Landkreis München definiert, dessen Entwicklung darauf hinwirken soll, dass die Bevölkerung ihres Nahbereichs mit Gütern und Dienstleistungen des Grundbedarfs in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt wird.

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP, Anhang 2 „Strukturkarte“ (siehe Abbildung 3)) sowie im Regionalplan (RP, Anhang 1 „Raumstruktur“ (siehe Abbildung 4)) wird die Gemeinde Taufkirchen als Teil des Verdichtungsraums München dargestellt. Teilräume

dieser Kategorisierung sind gekennzeichnet durch eine überdurchschnittliche Einwohner- bzw. Beschäftigtdichte, einen überdurchschnittlichen Siedlungs- und / oder Verkehrsflächenanteil an der Gemeindefläche und / oder eine überdurchschnittliche Siedlungs- und Verkehrsflächenentwicklung. Gemeinsam mit anderen angrenzenden Teilräumen dieser Kategorie wird ein Einwohnerschwellenwert von 110.000 Einwohnern überschritten (LEP, Zu 2.2.1 (B)).

Gemäß LEP 2.2.7 (G) soll diese Art von Teilräumen so entwickelt werden, dass ihre Aufgaben für die Gesamtentwicklung des Landes erfüllt werden und eine räumlich ausgewogene sowie sozial und ökologisch verträgliche Siedlungs- und Infrastruktur unter Erfüllung ihrer Wohn-, Gewerbe- und Erholungsfunktionen gewährleistet wird. Des Weiteren soll Missverhältnissen bei der Entwicklung von Bevölkerungs- und Arbeitsplatzstrukturen entgegen gewirkt werden.

Der vorliegende Bauleitplan entspricht den vorgenannten Grundsätzen und Zielen insofern, als in unmittelbarer Anbindung an den bereits bestehenden Technologie- und Innovationspark (TIP) wohnortnahe Arbeitsplätze im landes- und bundesweit bedeutsamen Wirtschaftsbereich der Hochtechnologie (Luft- und Raumfahrt) entstehen. Das gemeindespezifische Potential zur wirtschaftlichen Entwicklung unter Ausnutzung von Synergien zum bestehenden, interkommunalen (Hoch-)Technologie- und Wissenschaftsstandort Ottobrunn / Taufkirchen wird gezielt genutzt.

Die Etablierung der Region als Kompetenzzentrum für hochtechnisierte Branchen wie z.B. die Luft- und Raumfahrtindustrie wird so gezielt gestärkt, vgl. RP B IV 1.4 (G).

Gemäß LEP 1.4 (G), 5.1 (G) und RP ist in den Teilräumen eine bestmögliche Standortqualität für Unternehmen herzustellen. Dies soll gewährleisten, dass die räumliche Wettbewerbsfähigkeit aus wirtschaftlicher, ökologischer und sozialer Sicht gesichert wird. Darüber hinaus sollen die allgemeine Attraktivität, die Zusammenarbeit

von Kommunen und Synergieeffekte genutzt und weiterentwickelt werden (RP A I 3). Dies soll zu einem regionalen Mehrwert führen. Auch vorbeschriebene Zielsetzungen werden in vorliegender Planung vollumfänglich berücksichtigt.

Am Plangebiet bestehen bereits leistungsfähige verkehrliche Anbindungen an das örtliche und überörtliche Verkehrssystem (A8, B471) sowie ÖPNV-Angebote im näheren Umfeld, womit auch den Zielen 2.2.8 und 4.1.1 des LEP bzw. den Zielen 1.7 bzw. 3.1 des RP B II Rechnung getragen wird. Hiernach ist in den Verdichtungsräumen die weitere Siedlungsentwicklung an Standorten mit leistungsfähigem Anschluss an das öffentliche Verkehrsnetz zu konzentrieren. Im Sinne einer leistungsfähigen Verkehrsinfrastruktur ist diese in ihrem Bestand leistungsfähig zu erhalten und durch Aus-, Um- und Neubaumaßnahmen nachhaltig zu ergänzen (LEP (Z) 4.1.1) und bestehende Infrastruktur effektiv zu nutzen, vgl. RP A I 1.2 (G). Weiterhin soll das Radwegenetz erhalten sowie unter Einbeziehung vorhandener Verkehrsinfrastruktur bedarfsgerecht ausgebaut und ergänzt werden. Der Alltagsradverkehr im überörtlichen Netz soll möglichst auf baulich getrennten Radwegen geführt werden (LEP (G) 4.4). Der südlich des Plangebiets bzw. teilweise im Plangebiet verlaufende Radweg, der bisher teilweise ohne entsprechende rechtliche Absicherung auf Privatgrundstücken errichtet wurde, wird durch die vorliegende Planung gezielt berücksichtigt und so dauerhaft gesichert.

Auf die Freihaltung geeigneter, gliedernder Freiflächen und Landschaftsräume zum Erhalt der Biodiversität, zur Anpassung an den Klimawandel und zur Erhöhung der Lebensqualität, insbesondere in den stärker verdichteten Bereichen von Städten und Gemeinden, soll in der kommunalen Siedlungsentwicklung hingewirkt werden (LEP (G) 3.1.3)

In der Regionalplanung sind geeignete siedlungsnahe Freiflächen als Trenngrün festzulegen, um das Zusammenwachsen benachbarter Siedlungsbereiche und das Entstehen

ungegliederter Siedlungsstrukturen zu verhindern (LEP (Z) 3.1.3). Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden (LEP (G) 3.3). Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen (LEP (Z) 3.3). In Abstimmung der ökologischen, ökonomischen und sozialen Erfordernisse sind bei der Entwicklung der Region München die landschaftlichen Eigenarten und das Landschaftsbild und klimafunktionale Zusammenhänge zu berücksichtigen. Hierzu sollen in allen Regionsteilen die Funktionen der natürlichen Lebensgrundlagen Boden, Wasser und Luft sowie die landschaftstypische natürliche biologische Vielfalt nachhaltig gesichert werden. Visuell besonders prägende Landschaftsstrukturen sollen erhalten werden. Die Fragmentierung von Landschaftsräumen soll möglichst verhindert werden (RP (G) 1.1.1) und die Siedlungsentwicklung möglichst flächensparend erfolgen (RP B II 1.2 (G)).

Durch die Anbindung an bestehende Verkehrswege und den bestehenden Siedlungsbereich wird gem. RP A I 1.4 (G) die erforderliche Versiegelung minimiert. Außerdem wird durch die geplante Ortsrandeingrünung von mindestens 15 m Breite dem Landschaftsbild und der Biodiversität Rechnung tragen. Auf Kapitel 1.3.2 sowie auf Kapitel 4 wird hinsichtlich der Berücksichtigung des Anbindegebots bzw. des Vorrangs der Innenentwicklung verwiesen.

Gemäß LEP 5.4.1 (G) und RP B IV 6.4 (G) sollen forstwirtschaftlich genutzte Flächen erhalten und weiterentwickelt werden. Weiterhin sollen bedeutsame Waldflächen wie Bannwälder vor Zerschneidung und Flächenverlust bewahrt werden (siehe LEP 5.4.2 (G)). Außerdem sollen die Waldfunktionen erhalten werden. Die Land- und Forstwirtschaft trägt zum Erhalt und zur Pflege der Kulturlandschaft bei gemäß (G) 5.4.3. Eingriffe in Bannwaldflächen werden durch die vorliegende Planung explizit vermieden. Eingriffe in Waldflächen werden durch Ersatzaufforstungen auf externen Flächen ausgeglichen.

Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden (LEP (G) 7.1.1). Regionale Grünzüge zur Gliederung der Siedlungsräume, zur Verbesserung des Bioklimas oder zur Erholungsvorsorge sind in den Regionalplänen festzulegen. In diesen Grünzügen sind Planungen und Maßnahmen, die die jeweiligen Funktionen beeinträchtigen, unzulässig (LEP (Z) 7.1.4). Insbesondere in verdichteten Räumen sollen Frei- und Grünflächen erhalten und zu / zusammenhängenden Grünstrukturen mit Verbindung zur freien Landschaft entwickelt werden (LEP (G) 7.1.4). Siedlungsgliedernde Freiräume an und zwischen den radialen Siedlungs- und Verkehrsachsen sind in ihrer Funktion zu erhalten (RP (Z) 4.2). Regionale Grünzüge dienen der Verbesserung des Bioklimas und der Sicherung eines ausreichenden Luftaustausches, der Gliederung der Siedlungsräume sowie der Erholungsvorsorge in Siedlungsgebieten und siedlungsnahen Bereichen. Die regionalen Grünzüge dürfen über die in bestehenden Flächennutzungsplänen dargestellten Siedlungsgebiete hinaus nicht geschrägt und durch größere Infrastrukturmaßnahmen nicht unterbrochen werden. Die Gemeinde Taufkirchen liegt im Bereich des regionalen Grünzugs Gleißenthal / Hachinger Tal sowie flankierende Waldkomplexe (RP (Z) 4.6.1).

Der Regionale Planungsverband München (RPV) hat am 03.06.2025, wie vorstehend beschrieben, die Fortschreibung des Regionalplans mit Herausnahme des Plangebiets aus dem Regionalen Grünzug Nr. 11 „Hohenkirchener Forst / Truderinger Wald“ beschlossen. Hintergrund ist die besondere Standorteignung zur Entwicklung eines Sondergebiets für Hochtechnologie im Zusammenhang mit der Luft- und Raumfahrt in unmittelbarer Nachbarschaft des bestehenden Technologie- und Innovationsparks. Der regionale Grünzug wird dafür an anderer Stelle erweitert, um die Eingriffe im Plangebiet nachhaltig an geeigneter Stelle zu kompensieren.

Laut RP B V ist ein Grundsatz die Erholungsfunktion für die Entwicklung der Region zu sichern und auszubauen. Der Erholungsraum „Waldgürtel im Süden und Osten von München mit Kreuzlinger Forst, Forst Kasten, Forstenrieder Park, Perlacher-, Grünwalder-, Deisenhofener-, Hofdinger-, Höhenkirchener- und Ebersberger Forst“ zieht sich über das östliche Gemeindegebiet von Taufkirchen. Gerade innerhalb von Erholungsräumen sollen Naherholungsprojekte gefördert und touristische Angebote verbessert werden.

Aus diesem Grund werden die für die Naherholung besonders bedeutsamen Bannwaldflächen östlich des Plangebiets nicht in das Vorhaben einbezogen.

aus [3] und aus [4]

Die Gemeinde geht bezugnehmend auf vorstehende Ausführungen davon aus, dass ein wesentlicher Zielkonflikt zwischen kommunaler Bauleitplanung und Landes- bzw. Regionalplanung faktisch bereits jetzt nicht mehr gegeben ist und auch planungsrechtlich auf absehbare Zeit abschließend ausgeräumt sein wird.

## **2.3 Flächennutzungsplan Gemeinde Taufkirchen**

Siehe Kapitel 1.3.5.

## **2.4 Angrenzende Bebauungspläne**

Siehe Kapitel 1.3.5.

## **2.5 ABSP / ASK**

Das ABSP stellt den Gesamtrahmen aller für den Arten- und Biotopschutz erforderlichen Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege dar. Es ermöglicht eine fachlich abgestimmte Darstellung und Umsetzung der Ziele des Naturschutzes.

Für die Zielfläche enthält das Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises München (Stand Februar 1997) keine Eintragungen.

BayernnetzNatur-Projekte wurden etabliert um Biotopverbunde in Bayern zu verbessern. Hierbei werden bestehende Lebensräume vernetzt oder vergrößert.

Das Plangebiet ist Teil des BayernnetzNatur-Projekts „Wechselkröte im Raum München“. Ziel dieses Projekts ist es, die Wechselkröte und ihre Habitate zu schützen aufgrund ihres stark gefährdeten Status auf der roten Liste. Im Plangebiet befinden sich jedoch keine Oberflächengewässer.

aus [5] und [6]

## **2.6 Fachinformation Naturschutz**

Im Plangebiet befinden sich gemäß Fachinformationssystem Naturschutz (FIN-Web) keine kartierten Biotope, Ökoflächen oder Schutzgebiete.

aus [5]

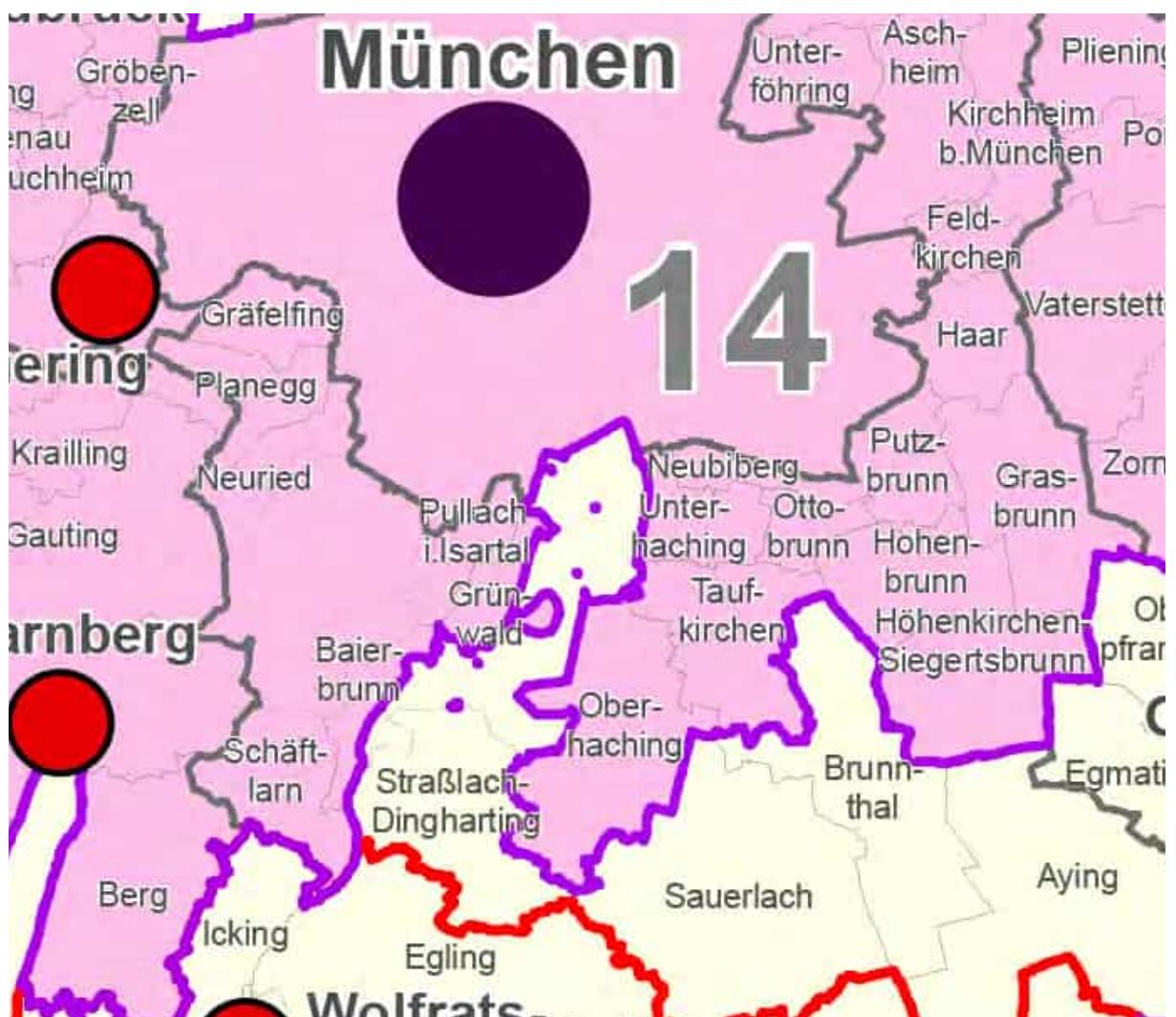


Abb. 3: LEP Anhang 2, Ausschnitt Strukturkarte; aus [3]

**I. Ziele der Raumordnung****a) Zeichnerisch verbindliche Darstellungen**

Allgemeiner ländlicher Raum

Ländlicher Raum mit Verdichtungsansätzen

Verdichtungsraum

Raum mit besonderem Handlungsbedarf

Kreisregionen

Einzelgemeinden

**b) Zeichnerisch erläuternde Darstellung verbaler Ziele**

Metropole

Regionalzentrum

Oberzentrum

Mittelzentrum

**Region**

- 1 Bayerischer Untermain
- 2 Würzburg
- 3 Main-Rhön
- 4 Oberfranken-West
- 5 Oberfranken-Ost
- 6 Oberpfalz-Nord
- 7 Nürnberg
- 8 Westmittelfranken
- 9 Augsburg
- 10 Ingolstadt
- 11 Regensburg
- 12 Donau-Wald
- 13 Landshut
- 14 München
- 15 Donau-Iller
- 16 Altmühl
- 17 Oberland
- 18 Südschwaben

**II. Zusätzliche Darstellungen****Gemeinde**

Kreisfreie Stadt, Landkreis

Land

Zentriertes Dorf der Stufe A  
gemäß Salzburger Landesentwicklungs-  
programm (entspricht Oberzentrum)

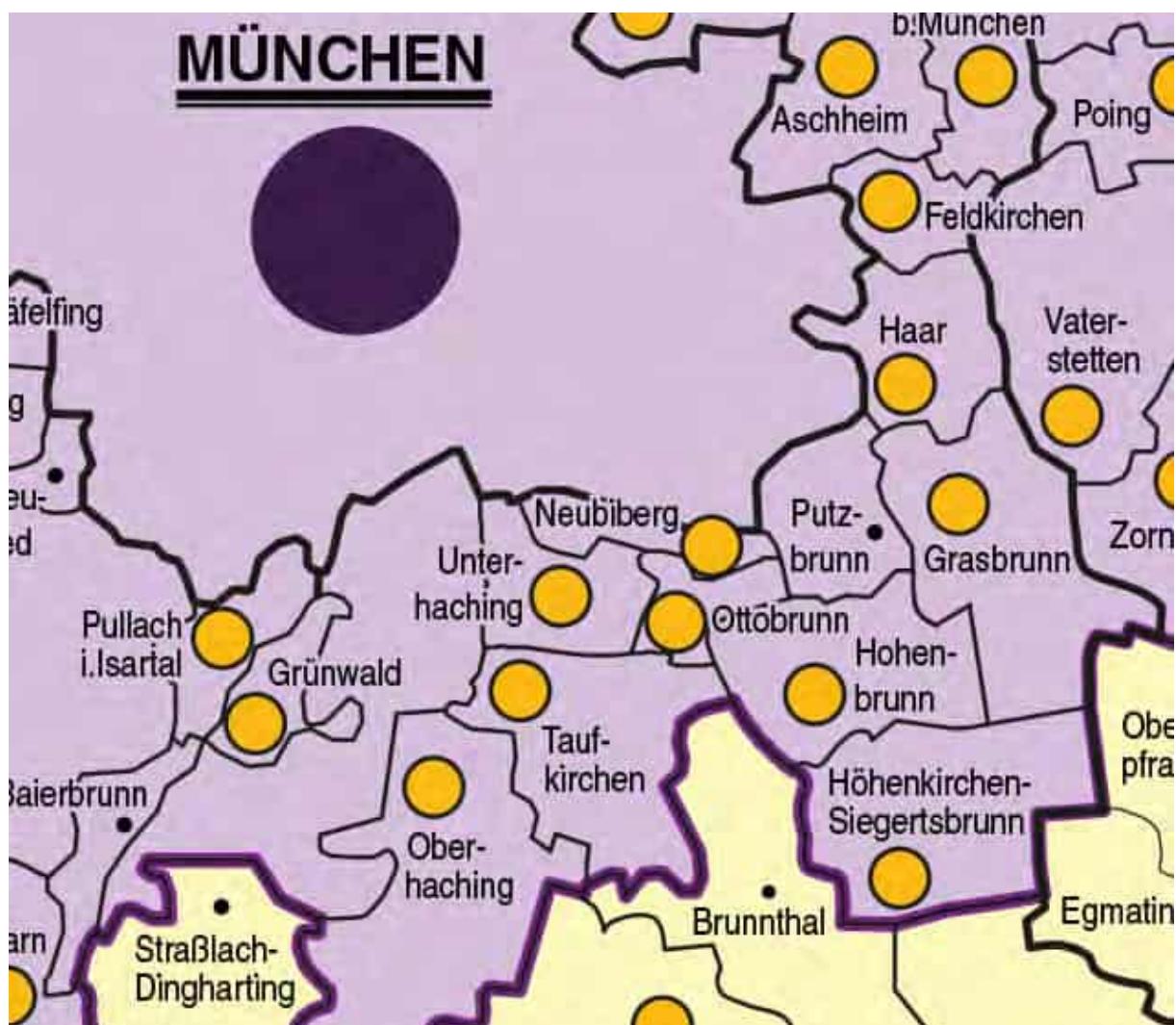


Abb. 4: Regionalplan Region München (14), Ausschnitt Karte 1 Raumstruktur; aus [4]

#### Ziele des Regionalplans

- Grundzentrum
- Zentrale Doppelorte sind durch Verbindungslinien gekennzeichnet

#### Nachrichtliche Wiedergabe staatlicher Planungsziele (Quelle: Landesentwicklungsprogramm Bayern 2018)

- Metropole
- Oberzentrum
- Mittelzentrum
- Zentrale Doppelorte sind durch Verbindungslinien gekennzeichnet
- Grenze der Region
- Verdichtungsraum
- Allgemeiner ländlicher Raum
- Raum mit besonderem Handlungsbedarf (Einzelgemeinde)

### 3 Bestand und Bewertung

#### 3.1 Aktuelle Nutzungen

##### Nutzung im Plangebiet

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereich werden überwiegend forstwirtschaftlich genutzt, wobei es sich um einen durch Sturmereignisse und Käferkalamitäten der letzten Jahre stark ausgelichteten Gehölzbestand mittleren Alters handelt (kein Bannwald). Zentral im südlichen Waldgebiet befindet sich eine große Lichtung mit Wiesenflächen, Lagerflächen und einer Lagerhalle (Zeltkonstruktion) eines Landschaftsbauunternehmens. Die Lichtung ist teilweise durch nicht genehmigte Rodungstätigkeit im Zusammenhang mit der Teilstreilegung untertägiger Befunde des Waldlagers Ottobrunn entstanden. Die Erholungsfunktion ist stark eingeschränkt.

Im Übrigen bestehen Erschließungswege und Rückgassen.

##### Umgebende Nutzung

Im Westen befindet sich der Technik- und Innovationspark (TIP), wo sich Universitätseinrichtungen der TU München von der Fakultät Luft- und Raumfahrttechnik sowie die Luft- und Raumfahrtunternehmen Airbus und Hensoldt befinden. Außerdem sind weitere kleinere Unternehmen der Branchen neue Technologie und Hochtechnologie angesiedelt. Die Gemeinde Taufkirchen plant die Erweiterung des Technik- und Innovationsparks, um zu einem Kompetenzzentrum für Luft- und Raumfahrttechnik, Hochtechnologie sowie neue Technologien zu wachsen.

Südlich des Plangebiets, haben die Gemeinden Taufkirchen und Brunnthal ein Gewerbegebiet für teils großflächigen Einzelhandel und Dienstleistungen ausgewiesen. Zwischenzeitlich befinden sich in dem Gebiet einige Großmärkte (IKEA, Metro), Super- und Baumärkte sowie Freizeiteinrichtungen und Hotels bzw. Gastronomie.

Nördlich und östlich des Plangebiets befinden sich zusammenhängende Waldflächen, teilweise unterbrochen durch Siedlungssplitter. Bei den

Waldflächen östlich der Einsteinstraße handelt es sich um Bannwaldflächen.

#### 3.2 Naturraum

Der Geltungsbereich liegt in der Naturraum - Haupteinheit „D65 Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten“ und der Naturraum-Einheit „051 Münchener Ebene“.

aus [6]

#### 3.3 Schutzgüter des Naturhaushaltes

##### 3.3.1 Mensch

##### Immissionsschutz

Teile des Geltungsbereichs liegen im Geräuscheinwirkungsbereich der Bundesstraße B 471 (Brunnthal Straße) gem. Umgebeungslärmkartierungen in Bayern von 2017.

aus [7]

Somit bestehen Lärmvorbelastungen durch angrenzende Verkehrswege, in geringem Umfang auch Vorbelastungen durch Luftschatzstoffe, wobei die Lage unmittelbar an regionalen Luftaustauschbahnen und die offene Baustruktur der Umgebung Überschreitungen der einschlägigen Grenzwerte voraussichtlich ausschließt.

Des Weiteren bestehen schalltechnische Vorbelastungen durch benachbarte Gewerbegebiete südlich der B 471 sowie durch die Nutzungen im westlich angrenzenden TIP.

##### Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Willy-Messerschmitt-Straße. Im Süden schließt das Plangebiet an die Bundesstraße B 471, in weiterer Folge an die Bundesautobahn A 8 an. Eine direkte Ausfahrt auf die B 471 besteht jedoch nicht.

Im Rahmen einer verkehrstechnischen Voruntersuchung wurde durch die Schlothauer & Wauer GmbH die Leistungsfähigkeit der bestehenden Verkehrsknotenpunkte im Umfeld des Plangebiets bewertet. Für die Knotenpunkte Ludwig-Bölkow-Allee / B 471 und Willy-Messerschmitt-Straße / B471 waren hierfür bereits Verkehrszahlen aus dem Jahr 2024 vorhanden. Die Knotenpunkte B 471 / M 12 / St 2078 und beide Rampen der A8 Anschlussstelle (AS) Taufkirchen Ost / B 471 wurden am 11.11.2025 erhoben. Die Verkehrszahlen sowie die Ergebnisse der Voruntersuchung werden einer verkehrstechnischen Untersuchung zur verbindlichen Bauleitplanung zugrunde gelegt (siehe Kapitel 6.2).

In der Morgenspitze ist der für das Plangebiet besonders relevante Knotenpunkt Willy-Messerschmitt-Straße / Brunnthaler Straße (B 471) im Bestand ausreichend leistungsfähig. In der Abendspitze kann im Bestand die Leistungsfähigkeit nicht mehr vollständig nachgewiesen werden (Qualitätsstufe E). Ursächlich hierfür sind lange Wartezeiten in der Willy-Messerschmitt-Straße, da die Verkehrsmengen aufgrund der kurzen Freigabezeiten der Lichtsignalanlage am Knotenpunkt dort nicht schnell genug abgewickelt werden können. Die Verkehrsgutachter schlagen daher Anpassungsmaßnahmen am Knotenpunkt vor, um dessen Leistungsfähigkeit zu steigern (siehe Kapitel 6.2).

#### Ver- und Entsorgung

Ver- und Entsorgungseinrichtungen für Abwasser, Wasser, Strom und Telekommunikation bestehen bereits teilweise im Plangebiet bzw. im unmittelbaren Umfeld des Plangebiets. Die vorhandenen Strukturen müssen im Zuge der baulichen Umsetzung der gegenständlichen Vorhaben erweitert und ausgebaut werden.

#### Abfall

Es gilt die Abfallsatzung der Gemeinde Taufkirchen in der jeweils gültigen Fassung. Die Abfallentsorgung erfolgt im gemeindeüblichen Rahmen auf Landkreisebene. Am Tag der Leerung ist der Abfall an der nächstgelegenen, von

den Entsorgungsfahrzeugen befahrenen Straße bereitzustellen, sofern der Abfall nicht durch den Betreiber entsorgt wird.

#### Bevölkerung

Die Gemeinde Taufkirchen liegt gemäß RP bzw. LEP im Verdichtungsbereich München und ist als Grundzentrum ausgewiesen (siehe Kapitel 2.2).

Die Bevölkerungsdichte im Umfeld des Plangebiets ist als hoch bis sehr hoch einzustufen.

#### **3.3.2 Tiere und Pflanzen**

Durch die Logo verde Stadtplaner und Landschaftsarchitekten GmbH und die Kartierungsbüro Hintsche GmbH wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) erstellt, welche Bestandteil der Verfahrensunterlagen ist. Nachfolgend werden die Ergebnisse der Bestandserhebung zusammenfassend dargestellt.

#### Pflanzen

Bei den Flächen im Plangebiet handelt es sich, wie vorstehend beschrieben, größtenteils um Wald mittlerer Altersstufe, teils mit erheblichen, jedoch aufgearbeiteten Sturm- und Käferschäden. Im Rahmen einer floristischen Kartierung [17], Grundlage für die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung zur Bauleitplanung, erfolgte eine Biotoptypenkartierung nach Bayerischer Kompensationsverordnung (BayKompV) bzw. nach Biotopwertliste zur BayKompV.

Folgende Biotoptypen wurden kartiert:

- N 711 - Strukturarme Altersklassen-Nadelholzforste, junge Ausprägung
- N 712 - Strukturarme Altersklassen-Nadelholzforste, mittlere Ausprägung
- K 122 - Mäßig artenreiche Säume und Staudenfluren, frischer bis mäßig trockener Standorte

- K 123 - Mäßig artenreiche Säume und Staudenfluren, feuchter Standorte
- W 12 - Waldmäntel, frischer bis mäßig trockener Standorte
- W 14 - Waldmäntel, stickstoffreicher, ruderaler Standorte
- W 21 - Vorwälder, auf natürlich entwickelten Böden
- P 42 - Land- und forstwirtschaftliche Lagerflächen
- P 431 - Ruderalflächen im Siedlungsbereich, vegetationsarm / -frei
- P 432 - Ruderalflächen im Siedlungsbereich, mit artenarmen Ruderal- und Staudenfluren
- V 332 - Rad-/Fußwege und Wirtschaftswege, bewachsen
- V 51 - Grünflächen und Gehölzbestände junger bis mittlerer Ausprägung entlang von Verkehrsflächen
- X4 - Gebäude der Siedlungs-, Industrie- und Gewerbegebiete

Die kartierten Biotoptypen zeigen eine kleinräumige, heterogene Durchmischung feuchter und trockener Standorte sowie von Wald- und Offenlandflächen in unterschiedlichen Entwicklungsstadien innerhalb des Plangebiets. Die kartierten Biotoptypen wurden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung der naturschutzfachlichen Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung zugrunde gelegt.

aus [17]

Die Vegetation im Offenbereich besteht aus einem ruderalen Quecken-Rasen, der aus Glatt-Hafer (*Arrhenatherum elatius*), Rotschwingel

(*Festuca rubra* agg.), Land-Reitgras (*Calamagrostis epigeios*) und Kratzbeere (*Rubus caesius*) bewachsen ist. Hierin wachsen vereinzelt junge Gehölze, teilweise gepflanzt, sowie einzelne ruderaler Stauden, wie Rainfarn (*Tanacetum vulgare*) oder Kletten (*Arctium spec.*). Eine geregelte Nutzung ist nicht erkennbar. Typische Unkrautgesellschaften sind nicht vorhanden, jedoch einzelne Unkrautpflanzen. Auf wenigen kleinen Erdaufschüttungen im östlichen Teil dominiert Huflattich (*Tussilago farfara*). Im Nordwesten liegt ein Misthaufen mit Wollablagerungen, an dessen Fuß sich der Graugrüne Gänsefuß (*Chenopodium glaucum*) angesiedelt („Gefährdet“ - Kategorie 3, nach der Roten Liste Bayern 2021).

#### Tiere

Im Untersuchungsgebiet (UG) wurden vor allem Zwergfledermäuse (*Pipistrellus pipistrellus*; FFH-RL Anhang IV) nachgewiesen. Von dieser Art konnten im Laufe der Kartierungen 54 Rufe detektiert werden. Bei den Bartfledermäusen handelt es sich wahrscheinlich um die Kleine Bartfledermaus (*Myotis mystacinus*; FFH-RL Anhang IV), die in Bayern relativ häufig. Es ist allerdings nicht auszuschließen, dass sich hinter den Bartfledermausrufen auch Rufe der Brandfledermaus (*Myotis brandtii*; FFH-RL Anhang IV; RL By 2) verbergen, weil beide Arten anhand von Rufen nicht sicher zu unterscheiden sind. Die Brandfledermaus ist allerdings deutlich seltener. Nachweise von Bartfledermäusen liegen aus 2020 auch in der ASK nordöstlich des UGs vor (BayLFU, 2025). Alle Fledermausarten nutzen das UG als Nahrungshabitat. Stark frequentierte Flugkorridore oder Quartiere konnten nicht festgestellt werden. Allerdings existieren im Waldstreifen potenziell geeignete Quartierstrukturen, bei denen nicht auszuschließen ist, dass sie gelegentlich von einzelnen Fledermäusen zumindest als Zwischenquartiere genutzt werden. Die Bäume sollten daher möglichst erhalten bleiben. Ist dies nicht möglich sind Ersatzquartiere in Form von Fledermauskästen notwendig. In der ASK existieren auch Nachweise der Zweifarbfledermaus aus dem Gewerbegebiet nördlich des UG (BAYLFU, 2025). Da es sich dabei um eine

Gebäudefledermaus handelt, sind Quartiere der Art im UG nicht zu erwarten.

Der Waldsaum ist für Haselmäuse (*Muscardinus avellanarius*; FFH-Richtlinie Anhang IV; Vorwarnliste Deutschland) geeignet. Allerdings konnte bei der aktuellen Untersuchung am Waldrand kein Nest der Haselmaus oder andere Spuren, die ein Vorkommen der Art belegen, gefunden werden. Von den ausgebrachten Niströhren war keine besetzt. Da der gut strukturierete Waldsaum zahlreichen Kleinsäugern und Vögeln aber als Nahrungshabitat dient, sollten Eingriffe auf ein Minimum reduziert werden. Auch eine Beleuchtung des Waldrandes ist zu vermeiden.

Im UG wurden vereinzelt nur Waldeidechsen (*Zootoca vivipara*; RL By 3) gesichtet. Die planungsrelevanten Arten Zauneidechse (*Lacerta agilis*) und Schlingnatter (*Coronella austriaca*) traten nicht auf.

Im Untersuchungsgebiet wurden von April bis Juni 2025 insgesamt 23 Vogelarten erfasst (Tabelle 2). Zu den (potenziellen) Brutvogelarten zählten 15 Arten. An saP-relevanten Arten traten Mäusebussard, Turmfalke, Kuckuck, Erlenzeisig, Grünspecht und Schilfrohrsänger auf. Allerdings suchten Mäusebussard, Turmfalke und Schilfrohrsänger das Untersuchungsgebiet nur als Nahrungsgäste oder Durchzügler auf. Für Grünspecht, Kuckuck und Erlenzeisig kann eine Brut im Waldgebiet des UG nicht ausgeschlossen werden. Auf der Eingriffsfläche direkt sind Brutnester dieser Arten nicht wahrscheinlich. Die üblichen Rodungsfristen sind jedoch einzuhalten. Sonst wurden im UG nur verbreitete Allerweltsarten nachgewiesen. Der Waldrand stellt mit seinem Unterwuchs aus Kraut- und Staudengewächsen ein Nahrungshabitat für Vögel dar und bietet außerdem reichlich Brutplätze für Freibrüter, jedoch nur wenige für Nischen- und Höhlenbrüter, da es sich hauptsächlich noch um Nadelbäume und junge Laubbäume handelt. Bei Rodungen, welche im Rahmen des Bauvorhabens stattfinden, muss der Verlust an Brutplätzen durch Nistkästen ausgeglichen werden. Die Brachflächen werden

gelegentlich als Nahrungshabitat genutzt, Hinweise auf Bodennester konnten nicht festgestellt werden. Die Räumung der Fläche sowie mögliche Rodungen sollten aber nicht während der Brutzeit der Vögel stattfinden. In der ASK existieren aus dem westlich vom UG liegenden Gewerbegebiet von 2005 Nachweise des Wanderfalken. Brutnester der Art sind im UG nicht zu erwarten.

#### Bewertung

Fledermäuse nutzen das Untersuchungsgebiet hauptsächlich als Jagdrevier, wobei der Schwerpunkt am Waldrand im Westen liegt. Eine Nutzung von Baumstrukturen als Zwischenquartiere ist dort auch nicht auszuschließen. Die Haselmaus konnte nicht nachgewiesen werden. Somit ist das Untersuchungsgebiet für Säugetiere von untergeordneter bis mittlerer Bedeutung (Wertstufe 2-3).

Das Planungsgebiet wird von saP-relevanten Vogelarten hauptsächlich als Nahrungshabitat genutzt. Der Waldrand im Westen enthält potenzielle Brutplätze, die v.a. von weit verbreiteten, nicht gefährdeten Vogelarten genutzt werden. Insgesamt wurden auf dem Areal (in und im Umfeld der Eingriffsfläche), das im Rahmen der avifaunistischen Untersuchungen begangen wurde, 23 Vogelarten erfasst, darunter 15 (potenzielle) Brutvogelarten. Dem Untersuchungsgebiet kommt für Vögel eine untergeordnete bis mittlere Bedeutung (Wertstufe 2-3).

Von Reptilien wurden lediglich vereinzelt Waldeidechsen nachgewiesen. Für diese Tiergruppe ist das Untersuchungsgebiet von untergeordneter Bedeutung (Wertstufe 2).

Aufgrund des zumeist jungen Baumbestandes und der teils gewerblich genutzten Offenlandbereiche ist das Untersuchungsgebiet aus faunistischer Sicht größtenteils von untergeordneter Bedeutung. Lediglich der Waldrand im Westen stellt für Kleinsäuger und Vögel ein gutes Nahrungshabitat dar und bietet auch ein paar Nist- und Quartierstrukturen, so dass ihm eine mittlere Bedeutung für Tiere zukommt. Insgesamt ergibt

sich daraus eine untergeordnete bis mittlere Bedeutung (Wertstufe 2-3) für das Planungsgebiet.

aus [14]

**Ausgleichs- und Ersatzflächen / Biotopkartierung**  
Innerhalb des Plangebiets finden sich derzeit keine Ausgleichs- bzw. anderweitige Ersatz- / Ökoflächen.

Auch kartierte Biotope befinden sich nicht im Plangebiet.

### 3.3.3 Geologie und Böden / Altlasten

Für das Plangebiet wurde durch die Grundbaulabor München GmbH eine Baugrunduntersuchung, Stand 13.10.2025, erstellt.

Nach Angaben der Geologisch-Hydrologischen Karte von München befindet sich das Baufeld im Bereich kiesiger Ablagerungen der Münchner Schotterebene.

Die fluvioglazialen Kiese der Schotterebene wurden am Ende der Würmeiszeit von den Schmelzwässern des Isarvorlandgletschers sedimentiert. Es handelt sich bei ihnen meist um gebändert abgelagerte Kiese mit Rollkieslagen und örtlichen, reinen Sandlinsen. Die Kiese sind durch Kalkwässer sehr häufig felsartig zu Nagelfluh verfestigt. Auch ein schwach schluffiger Anteil kann, beeinflusst durch die Äußere Jungendmoräne, gegeben sein. Die Mächtigkeit der Kiese beträgt im Bereich des Baufeldes mehr als 20 Meter. Das Liegende der Kiese bilden feinkörnige Sedimente der Oberen Süßwassermolasse, im Münchner Raum als „Flinz“ bezeichnet. Diese tertiären Ablagerungen bestehen überwiegend aus glimmerhaltigen Fein- bis Mittelsanden, Kleinkiesen und z. T. vermergelten Tonen und Schluffen. Die Sedimente der Tertiärformation sind geologisch hoch vorbelastet und reichen bis in große Tiefen.

Bei entsprechend bindiger Ausbildung stellt der Flinz den Stauhorizont für das quartäre Grundwasser dar.

Das Bauvorhaben liegt gemäß DIN EN 1998-1 (EC8) in keiner Erdbebenzone.

Aus den Untersuchungen lassen sich folgende Bodenschichten ableiten:

- Schicht 1: Oberboden
- Schicht 2: Auffüllungen
- Schicht 3: Rotlage
- Schicht 4: Quartäre Kiese

Nach ZTVE-StB 17 sind die quartären Kiese überwiegend als „gering bis mittel frostempfindlich“ (F2-Material) und die Rotlageböden als „stark frostempfindlich“ (F3-Material) einzustufen.

Bei den Felduntersuchungen wurden keine sensorisch auffälligen Böden festgestellt. Zur analytischen Absicherung dieses sensorischen Befundes wurden Bodenproben ergänzend umwelttechnisch untersucht. Die Oberböden im südlichen Bereich des Plangebiets weisen erhöhte Werte an polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) und insbesondere an Benzo(a)pyren auf, die dem Zuordnungswert > Z2 zuzuordnen sind. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass im Zuge des Aushubs lokal sensorisch auffällige Böden, z.B. Verfüllungen der aus forstwirtschaftlicher Nutzung, vor allem im südlichen Baufeldbereich, angetroffen werden. Die Mutterböden sowie im Zuge des Aushubs ggf. anfallende sensorisch auffällige Böden sind zu entnehmen, zu separieren und zur Beprobung gemäß LAGA PN98 zu Haufwerken mit maximal 250 m<sup>3</sup> aufzuhalden.

Zur Klärung der Entsorgungswege ist das Material gemäß Ersatzbaustoffverordnung (EBV), Leitfaden zur Verfüllung von Gruben, Brüchen und Tagebauen (LVGBT) bzw. der Deponieverordnung (DepV) zu deklarieren. Verunreinigtes Bodenmaterial ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Bei Ausschreibung von Erdarbeiten sind zwingend Positionen für die Entsorgung der

künstlich aufgefüllten Böden (BM0, BM0\*, BM1, BM2, BMF0, BMF0\* usw. nach EBV, Z0, Z1.1, Z1.2 und Z 2 nach LVGBT sowie DK0 DK1 und DK2 nach DepV) zu berücksichtigen. Auch der Organikgehalt der zu entsorgenden Böden ist in der Ausschreibung zwingend zu berücksichtigen (TOC bis zu 10 M.-% im Mutterboden und z. T. im Rotlageböden).

Nach Angabe des Bundesamts für Strahlenschutz liegt der berechnete Wert an Radon-222 in der Bodenluft bei 95 kBq/m<sup>3</sup>. Das Merkblatt „Radonschutz in Gebäuden“ des Bayerischen Landesamts für Umwelt (Stand Mai 2020) ist entsprechend zu beachten.

aus [13]

Durch die Buchweiser Geotechnik KMR GmbH wurde eine Luftbildauswertung zur Risikobewertung einer möglichen Kampfmittelbelastung, Stand 28.07.2025, durchgeführt. Die Auswertung stützt sich auf 5 Luftaufnahmen vom 09.04.1945 bis 16.05.1949 sowie weitere im Fachgutachten bezeichnete Quellen.

Das Untersuchungsgebiets (UG) gehörte zu einer militärischen Forschungsanstalt der Luftwaffe. Auf einem Teil des UG befand sich zudem ein Gefangenengelager für Zwangsarbeiter. Unmittelbar nach der Einnahme der Forschungsanstalt durch die US-Einheiten wurde die Anlage von den Alliierten besetzt, untersucht und einige Anlagen demontiert. Die gesamte Fläche des UG ist als militärisch genutzte Anlage sowie als kampfmittelverdächtige Fläche (KMVF) einzustufen. Aufgrund der Luftbilder und Quellen sind Kriegseinwirkungen in der weiteren Umgebung des UG belegbar. Ein Risiko für Blindgänger von Splitter- und Brandbomben kann nicht ausgeschlossen werden.

Gemäß der Baufachlieben Richtlinie Kampfmittelräumung (BFR KMR), besteht weiterer Erkundungsbedarf (Kategorie 2). Das Fachgutachten empfiehlt, bei Arbeiten die in das Erdreich eingreifen, eine vorherige Absuche des Baufeldes

nach Kampfmitteln durch einen Fachbetrieb mit Zulassung nach §7 SprengG und Personal mit Befähigungsschein nach §20 SprengG..

aus [15]

### 3.3.4 Wasser

Im Plangebiet sowie im näheren und weiteren Umfeld ist kein natürliches Oberflächengewässer vorhanden.

Es befinden sich keine festgesetzten Überschwemmungsgebiete (HQ 100), Hochwassergefahrenflächen (HQ extrem) oder wassersensible Bereiche innerhalb des Plangebiets bzw. im näheren oder weiteren Umfeld.

Weiterhin befinden sich keine Trinkwasser- oder Heilquellschutzgebiete innerhalb des Geltungsbereichs. Von der Planung ebenfalls nicht betroffen sind gewässerabhängige FFH- und SPA-Gebiete.

aus [7]

Die Richtlinie 2000/60/EG („Wasserrahmenrichtlinie“) des europäischen Parlaments und des Rates vom 23. Oktober 2000 ist zu beachten.

Innerhalb des Planungsgebiets befindet sich keine Grundwassermessstelle.

Nach den Angaben der Hydrogeologischen Karte von Bayern ist der langjährige mittlere Grundwasserstand (MW) auf dem Baufeld etwa auf Kote 556,0 m ü. NHN (Südwesten) bzw. 553,5 m ü. NHN (Nordosten) zu erwarten. Für die Bemessung von Neubauten bzgl. Abdichtungen und Sicherheit gegen Aufschwimmen muss vom höchstmöglichen Grundwasserstand ausgegangen werden. Die Schwankungen des Grundwasserstandes zwischen Niedrig- und Hochwasserstand betragen in diesen Raum etwa 2,3 m. Der Bemessungsgrundwasserstand im Bauendzustand einschließlich eines Sicherheitszuschlags von 0,5 m (HHW) ist demnach auf Kote 558,8 m

ü. NHN im Südwesten bzw. auf 556,3 m ü. NHN im Nordosten anzusetzen. Die Grundwasserfließrichtung verläuft bei Mittel- und Hochwasserverhältnissen mit einem Gefälle von ca. 0,7 % von Südwesten nach Nordosten.

Der Einsatz einer Wasser-Wasser-Wärmepumpe kommt voraussichtlich nicht in Frage, da oberflächennahes Grundwasser nur gering im Grundstück ausgebildet ist bzw. das Grundwasser tief unter Gelände steht. Aus geologischer Sicht ist das Grundstück ggf. für eine Erdwärmespeisung zum Heizen und Kühlen mit Erdwärmesonden geeignet.

Die im Zuge der Baugrunduntersuchung aufgeschlossenen oberflächennah anstehenden bindigen Böden (Rottlage) sind aufgrund ihrer sehr geringen Wasserdurchlässigkeit mit kf-Werten kleiner  $1 * 10^{-6}$  m/s nicht zur Versickerung von Niederschlagswasser nach DWA-A 138-1 geeignet. Eine Niederschlagswasserversickerung ist nur in den unterliegenden quartären, ausreichend wasserdurchlässigen Kiesen möglich. Die Bemessung der Versickerungsanlagen hat nach bau- und planungstechnischen Gesichtspunkten gemäß DWA-A 138 und DWA-M 153 zu erfolgen. Nach den Ergebnissen der bodenmechanischen Untersuchungen kann für die hydraulische Bemessung der Versickerungsanlagen in den tiefer anstehenden Kiesen ein Wasserdurchlässigkeitsbeiwert von  $kf = 1 * 10^{-5}$  m/s angesetzt werden. Auf einen ausreichenden Abstand der Versickerungsanlagen zu allen unterirdischen Bauteilen gemäß DWA-A 138 (auch zu Nachbarn und Straße) ist zu achten. Sollten die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung nicht eingehalten werden können, so ist eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen.

aus [13]

### 3.3.5 Klima u. Luft

Das Plangebiet liegt in der Klimaregion Südbayerisches Hügelland, welche durch überdurchschnittlich warme Sommer und milde Winter gekennzeichnet ist. Die Gemeinde Taufkirchen liegt sowohl im Einfluss der Westwindzone als auch der Alpen.

Das Klima ist daher warm und trocken. Die Jahresmitteltemperaturen liegen bei ca. 8 °C. Die Vegetationsperiode beginnt am 25. März und endet am 08. November. Die Jahresniederschläge liegen im langjährigen Mittel bei ca. 810 mm mit Niederschlagsmaximum im Juli.

aus [11]

### 3.3.6 Landschaftsbild

Das Landschafts- sowie Ortsbild ist überwiegend durch forstwirtschaftliche Nutzung und Wohnbebauung geprägt. Im westlichen Teil Taufkirchens wird die forstwirtschaftliche Nutzung von der landwirtschaftlichen Nutzung abgelöst. Im Osten sind fast ausschließlich Gewerbe- und Sondergebiete sowie Einrichtungen für Hochschulen angesiedelt.

### 3.3.7 Sach- und Kulturgüter

Im Plangebiet befindet sich kein kartiertes Boden- oder Baudenkmal.

aus [7]

Allerdings haben Untersuchungen im südlichen Teil des Plangebiets gesicherte Bodenbefunde des NS-zeitlichen Zwangsarbeiterlagers in Ottobrunn ergeben.

Dieses Zwangsarbeiterlager (sog. „Waldlager“) wurde im Januar 1944 von etwa 40 Zwangsarbeitern belegt. Sie wurden bei der Errichtung und Nutzung des Instituts für Triebwerksforschung der Luftforschungsanstalt München (LFM) eingesetzt, außerdem bauten sie auch das nördlich

gelegene KZ-Außenlager Ottobrunn. Vermutlich waren die Waldlagerinsassen Kriegsgefangene, die bereits vor Errichtung des KZ-Außenlagers bei der Forschungsanstalt beschäftigt waren. Nach Auswertung einiger Alliierter-Luftbilder vom 25. April 1945 bestand das Lager aus drei größeren, U-förmig angeordneten Baracken, östlich davon zwei weitere Baracken und einige, nicht näher zu bestimmende Funktionsbauten.

Nach Kriegsende wurden durch die US-Armee in der Anlage deutsche Kriegsgefangene untergebracht. Einige der Gefangenen bauten später die Baracken aus und blieben dort. Wohl noch bis in die 70er Jahre wurden die Baracken genutzt und später abgerissen. Gerade die weitere Nutzung bis in die 70er Jahre spricht für eine Überprägung der Originalsubstanz und deutet auf eine gestörte Befunderhaltung und eine stark veränderte historische Substanz hin.

Für das Plangebiet wurden durch die geomagnetische Oberflächensorierung - J. Kuhrdt geomagnetische Bodenbefunde des sog. „Waldlagers“ abzugrenzen und begleitend kampfmitteltechnische Voruntersuchungen vorzunehmen.

Die ehemalige Einfriedung des Waldlagers konnte im Zuge der Oberflächensorierung nicht eindeutig identifiziert werden, basierend auf den Luftbildern wird von einer Umgrenzung nahe der Baracken ausgegangen. Es zeigte sich jedoch, dass der Untergrund z.T. massiv ferromagnetisch-eisenhaltig belastet ist, was auf die Überreste von baulichen Strukturen hindeuten kann. Im Luftbild von 1949 sind mehrere, z.T. kleinste, Gebäude erkennbar. Es ist anzunehmen, dass die Überreste aus Ziegeln im Gelände verteilt wurden, um ggf. den Untergrund zu verstetigen. Zudem sind mehrere lineare Strukturen erkennbar, die auf alte Kanäle oder sonstige Leitungen hindeuten. Diese decken sich nicht mit aktuell genutzten oder bekannten Leitungen. Für die Interpretation als alte Kanäle spricht auch das Vorhandensein von Kanalschächten aus Beton an jeweils einer

der ehem. Gebäudeecken welche in Form von Bodenplatten im Gelände ablesbar sind.

Aus kampfmitteltechnischer Sicht wird das Gelände des ehem. Waldlagers nur durch Vollflächige Kampfmittelräumung mit Räumpaaren oder Volumenräumung (alternativ evtl. baubegleitende Kampfmittelräumung) zu bearbeiten sein. Nördlich des heutigen Zauns (bereits im Wald) könnte nach Rodung der Bäume und Gehölze eine vollflächige Kampfmittelräumung oder eine erneute Mehrkanal-Geomagnetik-Sondierung mit anschließender Einzelbefundbergung durchgeführt werden. Die Vegetation muss dafür in allen Fällen bodentief entfernt sein. Sollten Baumstümpfe gefräst werden, müssten diese vorab mittels Geomagnetik-(und evtl. Elektromagnetik-)Handsonde untersucht werden, da beim Eingriff der Baumfräse in den Untergrund potentiell vorhandene Kampfmittel umsetzen und für Schaden an Mensch und Maschine sorgen könnten. Kampfmitteltechnische Maßnahmen dürfen nur von Fachfirmen mit der Zulassung gem. §7 SprengG durchgeführt werden.

Nachkriegszeitliche Arbeitsräume enthalten nach menschlichem Ermessen keine Kampfmittel (aus dem Zweiten Weltkrieg) und können dieser Logik folgend ohne kampfmitteltechnische Maßnahmen bearbeitet werden. Zufallsfunde sind stets möglich. Sobald in den seit mindestens 1945 ungestörten Untergrund eingegriffen wird, sind kampfmitteltechnische Maßnahmen erforderlich.

aus [18]

### 3.3.8 Wechselwirkungen

Insbesondere der Wirkungspfad Boden-Wasser ist innerhalb des Geltungsbereichs noch weitestgehend intakt, da - ausgenommen bestehender, extensiv befestigter Erschließungswege und Relikte historischer Baustrukturen - keine Flächenversiegelung vorliegt.

## 4 Plausibilitätsprüfung

Am 01.09.2022 beantragte die Gemeinde Taufkirchen beim Regionalen Planungsverband München die Herausnahme von Flächen aus den regionalen Grünzügen Nr. 10 und Nr. 11.

Der Planungsausschuss hat am 06.12.2022 das Vorhaben begrüßt, den Wissenschafts- und Wirtschaftscampus für Luft- und Raumfahrt am Standort Technologie- und Innovationspark Ottobrunn / Taufkirchen weiterzuentwickeln. Eine Rücknahme der Grünzüge für allgemeines Gewerbe wurde hingegen abgelehnt. Es erfolgte eine ergebnisoffene Prüfung der Rücknahme von Grünzugflächen für den Fall, dass die bestehenden Flächen am Standort für die Ansiedlung einer neuen Fakultät der Technische Universität München (TUM) und damit verbundener Unternehmen nicht ausreichen.

Einbezogen in den Abstimmungsprozess waren der Freistaat Bayern (StMWi, StMWK, StMB), der Landkreis München, die Gemeinden Ottobrunn und Taufkirchen und die TUM.

Die Luft- und Raumfahrttechnik ist ein industrieller Schlüsselbereich für den Wirtschaftsstandort Bayern mit hohem Zukunftspotenzial, der Technologie- und Innovationspark Ottobrunn / Taufkirchen wird als bayernweit traditionsreicher Standort bei der Entwicklung technologischer Innovationen im Bereich Luftfahrt und europäische Raumfahrt bewertet.

Der Standort ist gekennzeichnet durch die Präsenz führender Unternehmen der Luft- und Raumfahrtindustrie u.a. mit ESA-Projektbeteiligung. Ergänzend soll hier die Gründung und Erweiterung des TUM-Departments of Aerospace

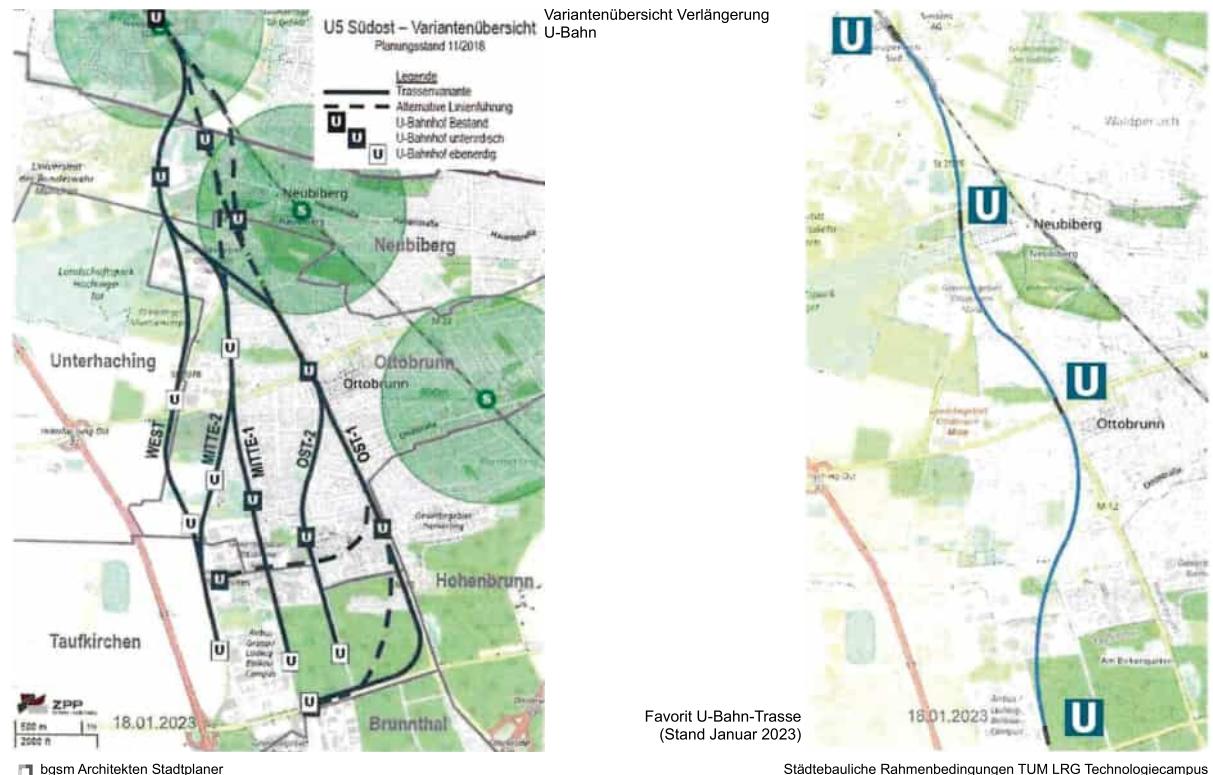


Abb. 5: Auszug TUM LRG Technologiecampus - städtebauliche Rahmenbedingungen, bgsm Architekten Stadtplaner; aus [9]

and Geodesy mit geplanten 50 Professoren/innen, 1.000 Mitarbeitenden und 4.000 Studierenden im Endausbau erfolgen.

Dabei ermöglicht die räumliche Nähe von Bildungs- / Forschungseinrichtungen, Start-ups und etablierten Unternehmen Vorteile bei Innovationskraft und Wettbewerbsfähigkeit (u.a. besserer Wissensaustausch, Zugang zu Fachkräften, Forschungsinfrastruktur, Projektfördermitteln). Den Investitionen des Freistaats Bayern für den TUM-Campus werden Investitionen privater Unternehmen am Standort Ottobrunn / Taufkirchen nachfolgen.

Es bestehen konkrete Interessen unterschiedlicher Akteure den bestehenden TIP mit gleichen bzw. ähnlichen Nutzungsschwerpunkten zu erweitern, um vorgeschriebene Synergieeffekte auszunutzen.

Die geplante Ausweisung eines Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Luft- und Raumfahrttechnologien (Gewerbe und Industrie, Forschung und Entwicklung) steht demnach im Kontext der strategischen Weiterentwicklung des bestehenden Technik- und Innovationsparks (TIP) in der Gemeinde Taufkirchen. Anlass ist insbesondere die Ansiedlung der neuen Fakultät für Luftfahrt, Raumfahrt und Geodäsie (LRG) der TU München. Die Maßnahme ist Teil der High-tech-Agenda der Bayerischen Staatsregierung und verfolgt das Ziel, einen international führenden Standort für Luft- und Raumfahrttechnologie zu schaffen.

Es liegt ein quantifizierter Flächenbedarf der TUM und weiterer Technologieunternehmen vor. Die gegenwärtige Nutzungskapazität im TIP reicht nicht aus. Das Plangebiet soll Raum für Forschung und Entwicklung sowie Produktion im Bereich Hochtechnologie bieten. Vereinzelte Baulücken, Konversions- und Nachverdichtungsflächen bzw.

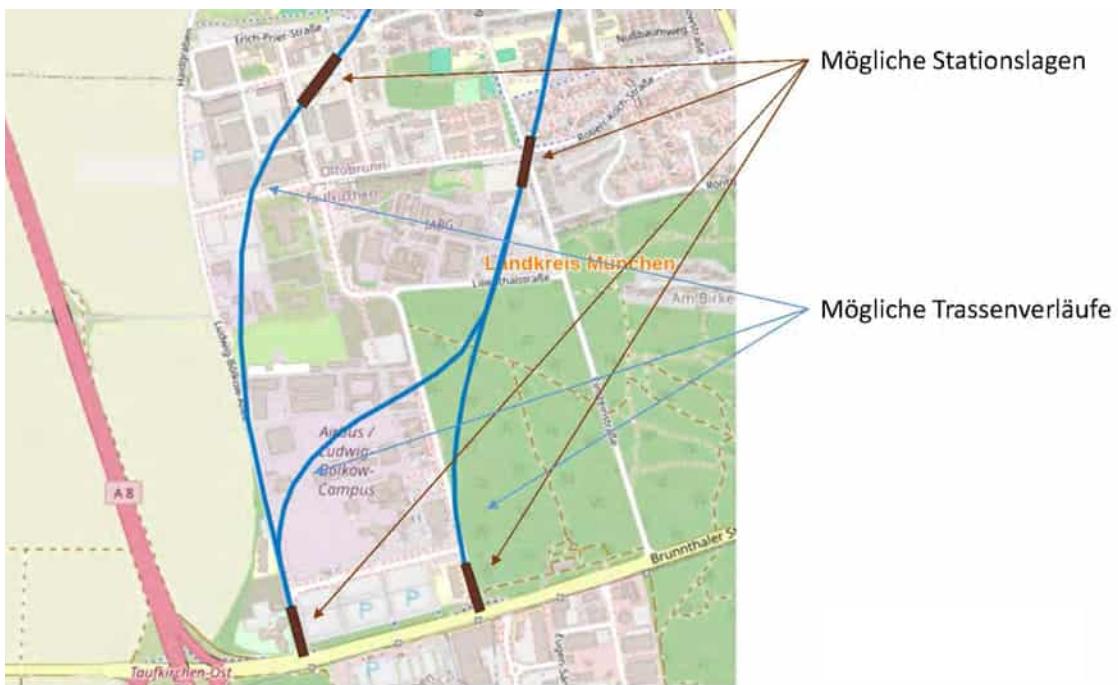


Abb. 6: Auszug Machbarkeitsstudie Verlängerung U5, Landratsamt München; aus [16]

Leerstände im Gemeindegebiet können diese räumlich-funktionale Qualität nicht ersetzen. Zur Absicherung der Flächenbedarfe von Unternehmen am Standort oder für Neuansiedlungen gilt es mittelfristig zusätzliche Flächen bereitzustellen.

Die Entwicklung ist insofern als standortgebunden anzusehen und kann nicht an beliebiger Stelle im Gemeindegebiet erfolgen.

Zur Ermöglichung von Investitionen zur Stärkung der Entwicklung des Clusters soll hierfür eine Anpassung des Regionalplans vorgenommen werden. Folgende Zielsetzungen werden dabei verfolgt:

- Absicherung der gewerblichen Nutzung für Hochtechnologie der Luft- und Raumfahrt auf Bauflächen im TIP einschließlich von Erweiterungen;
- Absicherung von Trassen und Haltepunkten für eine mögliche Verlängerung der U-Bahn U5;
- Stärkung der Klimafunktion des regionalen Grünzugverbundes im Umfeld des TIP Ottobrunn / Taufkirchen.

Sowohl eine ÖPNV-Anbindung (Bus) als auch eine hervorragende Anbindung an der überörtliche Verkehrssystem (B471, A8, A99) sichern eine hochwertige und leistungsfähige Erschließung. Die Verlängerung der U-Bahn-Linie U5 ist in Prüfung und stützt die Planung langfristig. Zwei der möglichen Trassenvarianten verlaufen durch das Plangebiet (vgl. Abb. 5 und 6), wobei keiner der Haltepunkte bzw. U-Bahnhöfe im Plangebiet selbst liegt, sondern z.B. im Bereich der Willy-Messerschmitt-Straße. In der Planzeichnung des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 108 werden die U-Bahntrassen sowie die U-Bahnhöfe gemäß Abbildung 6 hinweislich dargestellt. Die öffentlichen (Verkehrs-)Flächen des Planentwurfs zum Bebauungsplan Nr. 108 erlauben grundsätzlich auch die Errichtung eines

U-Bahnhofs im Plangebiet, dies ist derzeit jedoch nicht vorgesehen.

Im Gemeindegebiet Taufkirchen sind außerdem umfangreiche wohnbauliche Entwicklungen in Planung bzw. in Umsetzung, z.B. im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 85 „Am Riegerweg II“ und im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 97 „Am Anger“, welche sich westlich des Plangebiets im Bereich der Tegernseer Landstraße (M2) befinden. Hier entstehen, im Sinne einer geordneten Siedlungsentwicklung, als Reaktion auf die Zunahme an Arbeits- und Studienplätzen im Gemeindegebiet, Wohnraum sowie sozialinfrastrukturelle Einrichtungen in erheblichem Umfang. Auf die Bauleitpläne wird verwiesen. Darüber hinaus hat die Gemeinde bereits in 2015 im Rahmen eines Baulücken- und Leerstandskatasters (BLK) wohnbauliche Potentiale ermittelt, welche sich durch eine kurz- und mittelfristige Aktivierbarkeit mittels Baulückennutzung oder Nachverdichtung bzw. Abrundung / Arrondierung auszeichnen. Das BLK ist in das kommunale GIS-System integriert, eine Fortschreibung des BLK befindet sich in Vorbereitung.

In der Gesamtschau erfolgt eine Stärkung der Klimafunktion des regionalen Grünzugverbundes im Umfeld des TIP Ottobrunn / Taufkirchen durch Vergrößerung des regionalen Grünzugs Nr. 10 westlich Ludwig-Bölkow-Allee und Haidgraben zum langfristigen Erhalt von Flächen des regionalen Kaltluftströmungssystems im Hachinger Tal mit hoher Bedeutung für die Kaltluftzufuhr und Luftaustausch angrenzender Siedlungsbereiche.

Zugleich wird durch Rücknahme des Regionalen Grünzugs Nr. 11 im südlichen Bereich des sogenannten Parallelogramms in Randlage des regionalen Kaltluftströmungssystems mit geringerer Bedeutung ein Beitrag zur Weiterentwicklung des regional bzw. landesweit bedeutsamen Clusters für Luft- und Raumfahrt am Standort Ottobrunn / Taufkirchen geleistet.

In der Sitzung des Regionalen Planungsverbands vom 03.06.2025 wurde aufgrund der bayernweiten Bedeutung des Hochtechnologieclusters Luft- und Raumfahrt Ottobrunn / Taufkirchen beschlossen, ein Fortschreibungsverfahren des Regionalplans vorzunehmen, welches in Abstimmung mit den Gemeinden Taufkirchen und Ottobrunn auch die Herausnahme des Plangebiets aus dem regionalen Grünzug Nr. 11 regelt.

Die Gemeinde geht vor diesem Hintergrund davon aus, dass ein wesentlicher Zielkonflikt zwischen kommunaler Bauleitplanung und Landes- bzw. Regionalplanung faktisch bereits jetzt nicht mehr gegeben ist und auch planungsrechtlich auf absehbare Zeit abschließend ausgeräumt sein wird.

Die geplanten Nutzungen erfordern eine Änderung der Darstellungen des Flächennutzungsplans von Waldflächen zu einem Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Luft- und Raumfahrttechnologien (Gewerbe und Industrie, Forschung und Entwicklung). Die 38. Änderung des FNP erfolgt im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 108.

Durch die Planung wird die Wettbewerbsfähigkeit der gesamten Region durch die Schaffung von Räumlichkeiten für Unternehmen und folglich von Arbeitsplätzen mittel- bis langfristig gesichert.

aus [9] und [12]

## 5 Planungsziele

### 5.1 Leitbild / Ziele der Änderung des Flächennutzungsplans

Wesentliche Zielsetzung der 38. Änderung des Flächennutzungsplans ist die Ausweisung von Sonderbauflächen (Sonstiges Sondergebiet) mit der Zweckbestimmung Luft- und Raumfahrttechnologien (Gewerbe und Industrie, Forschung und Entwicklung).

Das Sondergebiet soll hierbei vorwiegend der Unterbringung von Gewerbebetrieben sowie von Forschungs- und Entwicklungseinrichtungen mit Bezug zu Luft- und Raumfahrttechnologien dienen, um so das westlich des Plangebiets bestehende TIP-Areal zu erweitern. Hierzu werden Anlagen zur Forschung und Entwicklung sowie Gewerbebetriebe aller Art zugelassen. Ergänzend sind nach städtebaulicher Konzeption Büro- und Verwaltungsgebäude für vorstehende Anlagen sowie der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften (z.B. Bäckerei-Café, Cafeteria) vorgesehen. Beherbergungsbetriebe, die dem Sondergebiet dienen, sowie Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal der im Sondergebiet ansässigen Unternehmen sollen nur ausnahmsweise zugelassen werden. Wohnnutzung und Beherbergung bleiben schwerpunktmäßig weiterhin im westlichen Gemeindegebiet bzw. an bestehenden Standorten konzentriert.

Die Gemeinde Taufkirchen sieht in der unmittelbaren Nähe zu führenden Unternehmen aus Luft- und Raumfahrt einen zentralen Standortvorteil, der eine enge Verzahnung von Wissenschaft und Praxis begünstigt. Durch diese räumliche Nähe entstehen wertvolle Synergien, die sowohl die wissenschaftliche Entwicklung als auch den praxisnahen Kompetenzerwerb fördern und den Studierenden im TIP-Areal konkrete Perspektiven für den Berufseinstieg eröffnen.

Mittel- bis langfristig stärkt die gezielte Ansiedlung innovativer Nutzungen die Wettbewerbsfähigkeit der gesamten Region. Bereits bestehende Leerstände im Gemeindegebiet bieten in dieser Hinsicht keine gleichwertige räumlich-funktionale Qualität.

Die verkehrliche Erschließung des Sondergebiets erfolgt über die Willy-Messerschmittstraße. Gemäß Erschließungskonzept entsteht hierfür im Plangebiet eine zentrale Erschließungsachse als Planstraße zur Andienung der Bauflächen. Am südlichen Ende der Planstraße ist ein Wendenhammer geplant, dessen Dimensionierung den Anforderungen von Gewerbe- und Industrieverkehren entspricht.

Entlang der B 471 wird das bestehende Fuß- und Radwegenetz erhalten bzw. innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs gezielt ergänzt.

## 5.2 Ziele der Änderung des Landschaftsplans

Vorrangige Ziele des Landschaftsplans sind die Einbindung des Quartiers in das Orts- und Landschaftsbild sowie die Berücksichtigung ökologischer Gesichtspunkte in der Entwicklung des Plangebiets.

Hierfür ist eine intensive Ortsrandeingrünung als naturnahe Baumhecke vorgesehen, welche das Plangebiet mit den angrenzenden (Bann-)Waldflächen verbindet und zugleich nach Norden und Osten hin abschirmt. Gemäß städtebaulicher Konzeption sind zur Durchgrünung des Plangebiets ferner Einzelbaum- und Baumgruppenpflanzungen geplant, welche sich entlang von Erschließungssachsen zu strassenbegleitenden Alleen verdichten.

Den Vorgaben des ökologischen Kriterienkatalogs der Gemeinde Taufkirchen [8] folgend sind Dächer im Plangebiet für die Errichtung von Solaranlagen zur Energie- und Wärmegewinnung zu nutzen. Die Begrünung von Dächern und unterbauten Flächen dient der Pufferung von Niederschlagswasser sowie in Verbindung mit beschattenden Gehölzpflanzungen auch der Reduzierung von Aufhitzungseffekten, der Erzeugung von Verdunstungskühle, der Staubbindung und der Schaffung von Habitaten für kommune Tierarten. Letztlich sind die Verbesserung des Mikroklimas und die Reaktion auf Umweltrisiken wesentlicher Aspekt des ökologischen Planungsansatzes. Nicht vermeidbare Eingriffe im Plangebiet werden auf externen Ausgleichsflächen ausgeglichen.

Die Bauleitplanung verfolgt zusammenfassend das Ziel einer zukunftsgerichteten Quartiersentwicklung unter Berücksichtigung lokaler Potentiale.

---

## 6 Planungskonzept

Für die bauliche Entwicklung im Plangebiet ist der ökologische Kriterienkatalog der Gemeinde Taufkirchen (Fassung vom 23.09.2020) zu beachten [8].

### 6.1 Flächennutzung

Im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung wird im Plangebiet ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Luft- und Raumfahrttechnologien (Gewerbe und Industrie, Forschung und Entwicklung) dargestellt. Nach Norden und Süden sind Flächen für die Ortsrandeingrünung vorgesehen. Entlang der Bundesstraße B 471 werden strassenbegleitende Fuß- und Radwege sowie nachrichtlich die anbaufreie Zone der B 471 erfasst.

### 6.2 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Gebiets wird über die Willy-Messerschmitt-Straße im Westen sichergestellt. Im Osten grenzt die Einsteinstraße an, welche jedoch nicht für die Erschließung herangezogen werden soll. Im Süden grenzt die Bundesstraße B 471 an.

Die innere Erschließung des Gebiets wird auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung konkretisiert. Vorgesehen ist ein Straßenausbau nach RAST 06 für die typische Entwurfssituation Industriestraße, siehe Abbildung 7. Zum Bebauungsplan Nr. 108 wird darauf aufbauend durch die Schlothauer & Wauer GmbH eine verkehrstechnische Untersuchung erstellt, welche den Analysefall (Bestand), den Prognosennullfall 2040 (Bestand + allgemeine Verkehrszunahme und bekannte Entwicklungen im TIP + Neuverkehr aus dem benachbarten, in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 102) sowie den Prognoseplanfall 2040 (Bestand + allgemeine Verkehrszunahme und bekannte Entwicklungen im TIP + Neuverkehr aus dem Bebauungsplan Nr. 102 + Neuverkehr aus dem Bebauungsplan Nr. 108) gegenüberstellt.

Aufgrund der im Rahmen der verkehrstechnischen Voruntersuchung bereits für den Analysefall erkannten, eingeschränkten Leistungsfähigkeit des Knotenpunkts Willy-Messerschmitt-Straße / B 471 ist davon auszugehen, dass zur Verbesserung bzw. zur Aufrechterhaltung der Leistungsfähigkeit Anpassungsmaßnahmen für die Einmündung der Willy-Messerschmitt-Straße vorzusehen sind.

Eine mögliche Ausbaumaßnahme stellt ein zusätzlicher Linksabbiegestreifen mit einer Länge von 75 m dar, um den zusätzlichen Neuverkehr in der Abendspitze abwickeln zu können. Neben einem zusätzlichen Linksabbiegestreifen ist auch ein zusätzlicher Rechtsabbiegestreifen denkbar. Die Zufahrt Willy-Messerschmitt-Straße wird bei diesem Ansatz zweistreifig angenommen, ehe die Quellstreifen abzweigen (ähnlich dem Knotenpunkt Ludwig-Bölkow-Allee / B 471). Zusätzlich werden im Signalzeitenplan der Abendspitze (SZP 4) Anpassungen in Form von Umverteilung von Grünzeiten vorgeschlagen. Die Signalgruppen der Fahrstreifen auf der Willy-Messerschmitt-Straße erhalten eine längere Freigabezeit, wohingegen die Freigabezeit des Hauptstroms (B 471) reduziert wird. Die Umlaufzeit von 120 Sekunden bleibt dadurch unverändert.

Die Bewertung der Morgen- und Abendspitze zeigt, unter Berücksichtigung der Anpassungsmaßnahmen, eine ausreichende Leistungsfähigkeit des unmittelbar betroffenen Knotenpunkts auch unter Annahme planungsbezogener Neuverkehre. Eine konkrete Maßnahmenplanung erfolgt auf Basis der verkehrstechnischen Untersuchung auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Dabei werden auch die Knotenpunkte Ludwig-Bölkow-Allee / B 471, B 471 / M 12 / St 2078 und beide Rampen der A8 Anschlussstelle (AS) Taufkirchen Ost / B 471 berücksichtigt.

Gem. § 9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) dürfen längs der Bundesfernstraßen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 40 Meter bei Bundesautobahnen und bis zu 20 Meter bei Bundesstraßen außerhalb der zur

Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn sowie bauliche Anlagen, die außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten über Zufahrten oder Zugänge an Bundesstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen nicht errichtet werden. Vorliegend besteht ein Anbauverbot entlang der Bundesstraße B 471, welches die Bebaubarkeit der Grundstücke im Plangebiet einschränkt.

Werbende oder sonstige Hinweisschilder sind gem. § 9 Abs. 6 FStrG innerhalb der Anbauverbotszone unzulässig. Außerhalb der Anbauverbotszone sind sie so anzubringen, dass

die Aufmerksamkeit des Kraftfahrers nicht gestört wird (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB). Anpflanzungen entlang der B 471 sind im Einvernehmen mit dem Staatlichen Bauamt vorzunehmen.

#### Ruhender Verkehr

Für den nachzuweisenden Stellplatzbedarf ist die Garagen-, Fahrrad- und Stellplatzsatzung (GAFSTS) der Gemeinde Taufkirchen in der Fassung vom 02.07.2025 zu beachten.

Die Flächen privater Stellplätze sind nach Vorgabe der verbindlichen Bauleitplanung zur Versickerung des Niederschlagswassers in wasserundurchlässiger Bauweise (z.B. als Pflaster mit Rasenfuge oder Dränplaster) herzustellen.

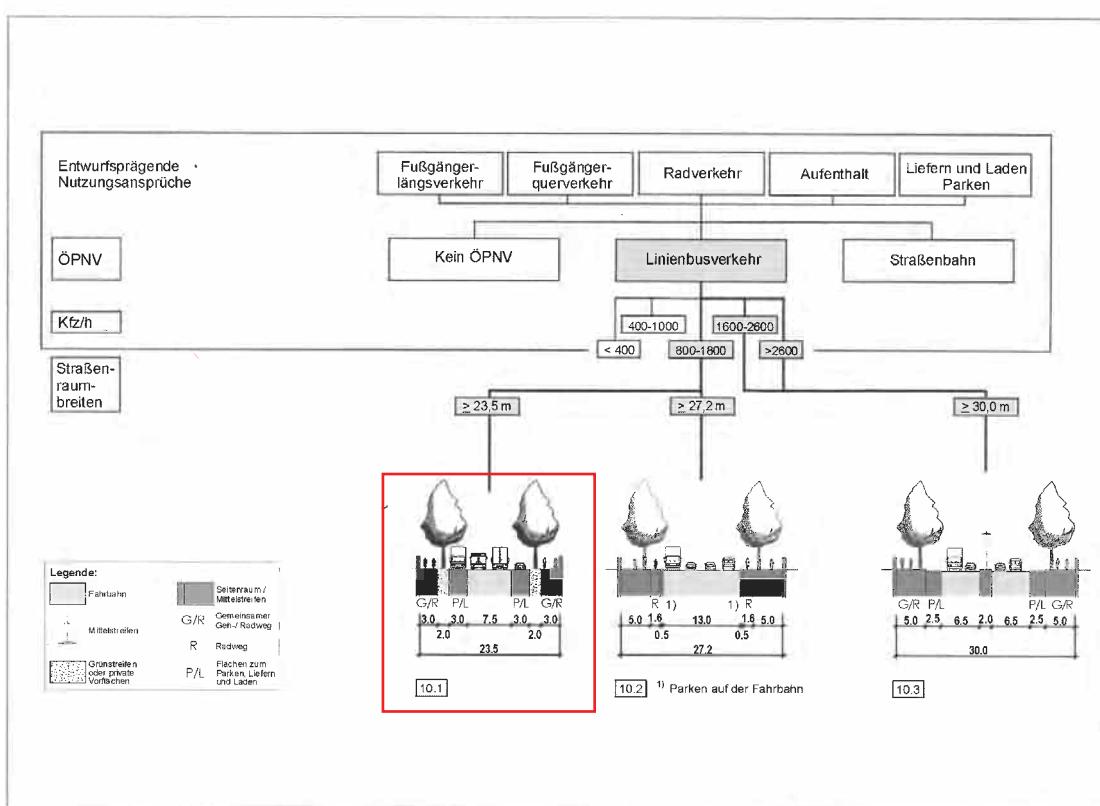


Abb. 7: Empfohlene Querschnitte für die typische Entwurfssituation „Industriestraße“; aus [10]

### Sichtdreiecke

Sichtdreiecke im Straßenverkehr sind gemäß den einschlägigen Richtlinien für die jeweiligen Straßenkategorien nachzuweisen. An den Einmündungen der Einsteinstraße bzw. der Willy-Messerschmitt-Straße in die B 471 (beide außerhalb des Geltungsbereichs) sind die erforderlichen Sichtdreiecke gemäß den Richtlinien für die Anlage von Landstraßen (RAL), bemessen auf 70 km/h, und die erforderlichen Sichtdreiecke auf bevorrechtigte Radfahrer (Abmessungen 3 / 30 m) zu berücksichtigen.

Die Flächen innerhalb der Sichtdreiecke sind dauerhaft von Sichthindernissen ab einer Höhe von 0,80 m bis 2,50 m über der Fahrbahnebene freizuhalten. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert bzw. abgestellt werden, welche diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtdreiecke sind mit den Straßenbaubehörden abzustimmen.

### **6.3 Versorgungsanlagen**

Anschlussmöglichkeiten an Ver- und Entsorgungsnetze sind teilweise im Bestand vorhanden. Zusätzliche Anschlüsse und Erweiterungen der Leitungsnetze sind an den Bestand anzuschließen.

Die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5m zur Trassenachse gepflanzt werden.

Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit dem jeweiligen Spartenträger geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Die Leitungstrassen müssen jederzeit für regelmäßige Kontrollen durch Streckenbegehung zugänglich und für Fahrzeuge und Arbeitsmaschinen

befahrbar sein. Versorgungsleitungen dürfen nicht überbaut bzw. überdeckt werden, weder von Gebäuden noch von Bäumen. Bei geplanten Tiefbaumaßnahmen in der Nähe von Versorgungsleitungen ist vor Baubeginn eine Einweisung auf die genaue Lage der Leitungen anzufordern.

Die Ver- und Entsorgung wird durch folgende Träger sicher gestellt:

### Stromversorgung

Die Stromversorgung des Plangebiets erfolgt über die Bayernwerk AG sowie die Stadtwerke München. Anschlüsse sind teilweise bereits vorhanden.

### Gasversorgung

Das Planungsgebiet ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht an ein Gasversorgungssystem angeschlossen. Unter der B417 verläuft eine Leitung der SWM GmbH & Co. KG, die das südliche angrenzende Gewerbegebiet versorgt.

### Wasserversorgung

Die Wasserversorgung (Trink- und Brauchwasser) erfolgt über das Wasserwerk der Gemeinde Taufkirchen.

Die Bestandstrinkwasserleitung auf Grundstück Fl.Nr. 909 ist zu beachten. In diesem Bereich darf kein Gehölzbewuchs erfolgen. Es ist ein entsprechend der zu pflanzenden Baum- / Straucharten erforderlicher Abstand für Tiefbauarbeiten vorzusehen, also keine überragenden Äste und keine Wurzeln > 3 cm. Ebenso verhält es sich mit der gesamten südlichen Grenze des Plangebiets. Dort verläuft die Leitung des Wasserwerks im Grenzbereich zwischen dem bestehenden Geh- und Radweg entlang der Brunnthaler Straße und der Fl.Nr. 909. Im südwestlichen Bereich des Plangebiets liegt die Bestandstrinkwasserleitung im Bereich der dortigen Straßenunterquerung.

Die Löschwasserversorgung kann leitungsgebunden vom Wasserwerk im aktuellen Leitungsausbauzustand im unmittelbaren Umkreis der verlegten Versorgungsleitungen in der Brunnthaler Straße und Einsteinstraße mit dem Bau von neuen Hydranten sichergestellt werden. In weiterem Abstand von den Leitungen muss bei Bedarf der Bauherr für eine eigene Löschwasserversorgung sorgen. Die Gebäude müssen entsprechend bei Bedarf über eine hausinterne Druckerhöhungsanlage mit ausreichendem Druck in den oberen Stockwerken versorgt werden.

#### Fernwärme

Das Planungsgebiet ist zum jetzigen Kenntnisstand nicht an ein Fernwärmesystem angeschlossen. Im Westen angrenzend verläuft eine Fernwärmeleitung der SWM GmbH & Co. KG, die das Gewerbe- / Sondergebiet TIP versorgt.

#### Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über den Zweckverband zur Abwasserbeseitigung im Hachinger Tal durch Anschluss an die öffentliche Kanalisation. Das Schmutzwasser wird an der Grundstücksgrenze nach dem jeweiligen Revisions- / Hausanschlusschacht an den öffentlichen Schmutzwasserkanal übergeben.

Das Grundstück Fl.Nr. 909 der Gemarkung Taufkirchen ist mit dem bestehenden öffentlichen Schmutzwasserkanal DN 250 belastet. Über den bestehenden öffentlichen Schmutzwasserkanal DN 250 wird das Gewerbegebiet Brunnthal Nord entwässert. Eine Überbauung der Kanaltrasse ist nicht gestattet. Ein Schutzstreifen von 5m muss für eine sichere Wartung und Betreibung eingehalten werden.

Für die notwendige Kanalverlegung ist der Zweckverband frühzeitig in die Umsetzung des Planungsgebiets mit einzubeziehen. Für den Schmutzwasserkanal ist eine Spartenzone von 2 m Breite vorzusehen. Für Betrieb und Wartung ist ein Schutzstreifen von 5 m entlang des Kanals einzuhalten. Der Kanalbau sollte im Vorfeld zu den übrigen Arbeiten durchgeführt werden. Vorab

sind die Trassen aller beteiligten Ver- und Entsorger einvernehmlich festzulegen.

Belastete, gewerblich anfallende Abwässer sind über entsprechende Aufbereitungsanlagen zu behandeln. Der Zweckverband ist frühzeitig in die Planung mit einzubeziehen.

#### Grund- und Niederschlagswasser

Gemäß §55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belege entgegenstehen. Dabei ist eine breitflächige Versickerung über eine 30 cm dicke, belebte und bewachsene Oberbodenschicht anzustreben. Die Eignung des Untergrunds zur Versickerung nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik ist zu prüfen und wurde vorliegend für die quartären Kiese im Plangebiet bestätigt, siehe Kapitel 3.3.4. Ist eine breitflächige Versickerung nicht möglich, so ist eine linienförmige Versickerung z.B. mittels Mulden-Rigolen oder Rigolen zu realisieren.

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

Hinweise zur Bemessung und Gestaltung von erforderlichen Behandlungsanlagen für verschmutztes Niederschlagswasser und auf Flächen mit Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind den einschlägigen Technischen Regeln (LfU-M Nr. 4.5/5, DWA-A 138, DWA-M 153) zu entnehmen. In Bereichen mit Versickerung des Niederschlagswassers sind – sofern Metalldächer zum

Einsatz kommen sollen – nur Kupfer- und Zinkbleche mit geeigneter Beschichtung oder andere wasserwirtschaftlich unbedenkliche Materialien (z.B. Aluminium, Edelstahl) zulässig. Wassergefährdende Stoffe in Dachdichtungsbahnen (z.B. Herbizide als Durchwurzelungsschutz wie Mecoprop) und Fassadenfarben sind bei der fachlichen Bewertung der Niederschlagswasserbeseitigung zu berücksichtigen. Sofern in außen aufgestellten nicht überdachten technischen Aufbauten (z.B. Lüftungsanlagen) mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird (z.B. Kältemittel) ist das anfallende Niederschlagswasser gesondert zu beseitigen. Die Flächen sind entsprechend klein zu halten und abzugrenzen.

Im Bereich von Altlastenverdachtsflächen, Altstandorten, Altlasten, Auffüllungen mit belastetem Material ist von einer Versickerung von Niederschlagswasser abzusehen. Es ist sicher zu stellen, dass belastete Bereiche nicht mit Niederschlagswasser durchsickert werden. Sollte dies trotzdem beabsichtigt werden, so ist dafür bei der Kreisverwaltungsbehörde eine wasserrechtliche Gestattung mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen. Sollte belastetes Material ausgekoffert werden und sich die Dringlichkeit nach einer Zwischenlagerung von kontaminiertem Material ergeben, so darf diese Zwischenlagerung nur in niederschlagswassergeschützter Form erfolgen.

Auf den Dächern anfallendes Regenwasser kann z.B. zur Gartenbewässerung und WC-Spülung genutzt werden. Die Errichtung einer Eigengewinnungsanlage ist nach AVBWasserV dem Wasserversorgungsunternehmen zu melden. Es ist unter anderem sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das private und öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz entstehen.

Infolge von Starkregenereignissen kann es auch fernab von Gewässern zu Überflutungen kommen. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert.

Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Fahrbahnoberkante wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden. Tiefgaragenzufahrten sind konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen auf der Straße oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann. Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z.B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen. Tiefgaragen sind wasserdicht auszuführen. Die DIN 18195 mit DIN 18533 ist zu beachten. Schleppwasser ist in Verdunstungsrinnen zu fassen. Auf das LfU-Merkblatt 4.3/15 wird verwiesen.

Auf Grundstücken mit einer abflusswirksamen (befestigten) Fläche von größer 800 m<sup>2</sup> ist mit einem Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 eine Drittbeeinträchtigung zu prüfen. Der Nachweis ist dem Landratsamt München vorzulegen.

#### Telekommunikation

Die Telekommunikationsversorgung des Plangebiets erfolgt über die Deutsche Telekom AG. Anschlüsse sind entlang der Brunnthaler Straße und zum Teil der Willy-Messerschmitt-Straße bereits vorhanden. Die bestehende Telekommunikationsinfrastruktur reicht teilweise in die randbereiche des Plangebiets hinein.

Die gegebenenfalls planungsbedingt durch den Ersatz oder die Verlegung von Telekommunikationsanlagen entstehenden Kosten sind dem Spartenträger nach § 150 Abs. 1 BauGB zu erstatte. In allen Straßen bzw. Gehwegen des Plangebiets sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung von Telekommunikationsanlagen vorzusehen.

Bei allen Grabungen am oder im Erdreich ist die Kabelschutzanweisung der Telekom AG zu beachten.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, siehe hier u.a. Abschnitt 3 zu beachten.

Für die Anbindung neuer baulicher Anlagen an das Telekommunikationsnetz sowie für die Koordinierung der Anbindung mit den Baumaßnahmen anderer Spartenträger ist es erforderlich, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen der Bauherrenhotline

Telefon: 0800 330 1903  
E-Mail: fmb.bhh.auftrag@telekom.de

so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vorher angezeigt werden.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung des Ausbaus mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen anderer Spartenträger ist es unbedingt erforderlich, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen bzw. Spartenbesprechungen der

Deutschen Telekom Technik GmbH T NL Süd, PTI 25, Fertigungssteuerung Mail: T\_NL\_Sued\_PTI25\_FS@telekom.de

so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vorher angezeigt werden.

#### Abfallentsorgung

Es gilt die Abfallsatzung (AbfSTfk Stand 2008) der Gemeinde Taufkirchen (siehe auch Kapitel 3.3.1).

Am Tag der Leerung ist der Abfall an der nächstgelegenen, von den Entsorgungsfahrzeugen befahrene Straße bereitzustellen, sofern keine betreiberseitige Entsorgung erfolgt.

#### **6.4 Grünstrukturen**

Auf die einschlägigen DIN-Vorschriften zum Pflanzen von Gehölzen wird ausdrücklich hingewiesen.

- DIN 18916:2016-06 Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Pflanzen und Pflanzarbeiten
- DIN 18920, „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“
- R SBB „Richtlinie zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen“

Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung ist für das Plangebiet zur freien Landschafts hin eine Ortsrandeingrünung dargestellt. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung wird diese in den Festsetzungen zur Grünordnung als strukturreiche Heckenpflanzung aus heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern definiert. Auf den Flächen bestehende Gehölze sind zu erhalten und in die Pflanzung zu integrieren.

Die gesetzlichen Grenzabstände gemäß AGBGB Art. 48 sind einzuhalten.

#### **6.5 Altlasten / Baugrund**

Die Grundstücke im Plangebiet sind nicht im Altlastenkataster erfasst. Sollten aufgrund von Bodenuntersuchungen oder während Baumaßnahmen dennoch Bodenauffälligkeiten angetroffen werden, welche z.B. auf eine Altlast hinweisen, ist unverzüglich das Landratsamt München oder das Wasserwirtschaftsamt München zu verständigen. Ergänzend wird auf Kapitel 3.3.3 verwiesen.

Der Rotlagehorizont ist aufgrund seiner Frostempfindlichkeit und Verformbarkeit als Gründungshorizont nicht geeignet, und muss vollständig abgetragen werden. Die Gründung von Bauwerken muss vollständig in den dicht gelagerten Kiessanden erfolgen. Aus Gründen der Frostsicherheit

muss die Gründungssohle mindestens 1,3 m tief unter späterem Gelände zum Liegen kommen. Für jedes Hochbauprojekt muss eine individuelle Baugrundkundung erfolgen.

Die oberflächenah anstehenden Kiese sind der Frostempfindlichkeitsklasse F2 (gering bis mittel frostempfindlich) nach ZTVE-StB 17 zuzuordnen und sind daher in diesem Bereich als nicht frost-sicher zu beurteilen. Nach ZTVE-StB 17 sind die Rotlageböden als stark frostempfindliche Böden (F3-Material) zu klassifizieren. Aufgrund der Plastizität und Frostempfindlichkeit der anstehenden Böden ist ein vollständiger Bodenaustausch der Rotlageböden mit frostsicheren Kiessanden (F1 nach ZTVE-StB 17) der Bodengruppe GW nach DIN 18196 vorzusehen. Die Einbaustärke der Kiessande richtet sich nach RSTO 12.

aus [13]

## 6.6 Natur- und Artenschutz

Die dauerhafte Sicherung der Ausgleichsflächen geschieht durch Eintragung von Unterlassungs- und Handlungspflichten des Grundstückseigentümers in das Grundbuch. Die Eintragung erfolgt zugunsten des Freistaates Bayern, vertreten durch das Landratsamt München.

Der Zeitpunkt für die Eintragung in das Grundbuch und gleichzeitig die Meldung an das Bayerische Landesamt für Umwelt, Außenstelle Kulmbach wird von der Unteren Naturschutzbehörde festgelegt.

### 6.6.1 Eingriffs- und Ausgleichsflächen

Durch den Bebauungsplan Nr. 108 wird im Plangebiet gemäß Art. 9 Abs. 8 BayWaldG die Beseitigung von Wald zugunsten einer anderen Bodennutzungsart (Rodung) zulässig. Für die Eingriffe in Waldflächen sind gleichwertige Ersatzaufforstungsflächen sicherzustellen.

Der Umfang der Rodungsflächen beläuft sich auf 139.668 m<sup>2</sup>. Die Ersatzaufforstungsflächen

entsprechen im Flächenumfang den Rodungsflächen abzüglich 11.492 m<sup>2</sup> Flächenumfang der im Geltungsbereich freigelegten historischen Befunde. Eine Wiederaufforstungsverpflichtung für den Flächenumfang der freigelegten historischen Befunde zzgl. 1,5 m besteht nicht, die Rodung erfolgte im öffentlichen Interesse der denkmalschutzfachlichen Erkundung. Ist eine Rodung aus zwingenden Gründen des öffentlichen Wohls erforderlich, kann eine Erlaubnis auch erteilt werden, wenn die in Art. 9 Abs. 6 BayWaldG genannten Voraussetzungen (Ausgleich) nicht vorliegen, (vgl. Art. 9 Abs. 7 BayWaldG).

Die gegenüber dem Waldbestand im Rodungsbereich ökologisch höherwertige Ersatzaufforstung erlaubt eine Reduzierung der nachzuweisenden Ersatzaufforstungsfläche gegenüber der Rodungsfläche (Faktor 0,8 gem. Abstimmung mit AELF vom 11.12.2025; vgl. BayVGH, Urt. v. 24. August 2015 – 2 N 14.486 –, juris) sowie eine Kombination des wald- und naturschutzrechtlichen Ausgleichs. Aufgrund der schwierigen Herstellbarkeit älterer Waldbiototypen ist dabei ein timelag-Abschlag von 2 Wertpunkten/m<sup>2</sup> Ersatzaufforstungsfläche zu berücksichtigen.

Der naturschutzfachliche Ausgleichsbedarf wird vollständig auf den Ersatzaufforstungsflächen mit abgedeckt. Hierfür werden standortgerechte Laubwälder mit strukturreichen Waldrändern aus heimischen Baum- und Straucharten gepflanzt und mit artenreichen, gebietsheimischen Unteraarten bzw. Saumansaaten sowie zusätzlichen artenschutzfachlichen Maßnahmen kombiniert.

Die Ersatzaufforstung erfolgt auf den Grundstücken Fl.Nr. 2563 Tfl., Gemarkung Helfendorf, Fl.Nr. 2184 Tfl., Gemarkung Hofolding, Fl.Nr. 215 und 215/1, Gemarkung Oberbiberg sowie Fl.Nr. 1262, 1265, 1267 und 1272 Gemarkung Oberhaching mit einer Gesamtfläche von 103.880 m<sup>2</sup>.

Die auf Fl.Nr. 2184, Gemarkung Hofolding bestehenden Ausgleichsflächen sind in die Ausgleichsflächenplanung zu integrieren bzw. in dieser zu berücksichtigen. Eine nachteilige Beeinflussung

mit daraus folgenden Problemen für die Erreichung der Entwicklungziele ist unzulässig.

Die Ersatzaufforstungsflächen sind dinglich zu sichern, die Fertigstellung der Ersatzaufforstung ist dem AELF Ebersberg-Erding unverzüglich schriftlich anzuseigen. Die Ersatzaufforstung ist spätestens im Jahr nach Beginn erster anzeigenpflichtiger baulicher Maßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplans umzusetzen, wobei die Pflanzplanung mit dem AELF Ebersberg-Erding sowie der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamts München abzustimmen sind.

Ersatzaufforstungsflächen und -maßnahmen werden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzt und dem Bebauungsplan Nr. 108 verbindlich zugeordnet.

#### Flächenvorbereitung Ersatzaufforstungsflächen

Die Flächenvorbereitung erfolgt auf Grünlandflächen durch Mahd und Abfuhr des Mähguts. Eine flächige Bodenbearbeitung (Pflügen/Grubbern/Eggen) ist nicht erforderlich, nur das Entfernen der Vegetation im Bereich des Pflanzlochs, der Pflanzgrube oder des Pflanzgrabens.

Die Flächenvorbereitung erfolgt auf Ackerflächen durch flächige Bodenbearbeitung (Pflügen/Grubbern/Eggen) mit anschließender Saatbettbereitung und Ansaat mit autochthonem Saatgut für extensive Wiesenflächen. Diese Untersaat der Gehölzflächen erfolgt zeitlich nach der Gehölzpflanzung.

#### Pflanzung

Es sind Forstpflanzen aus gesicherten forstlichen Herkünften mit überprüfbarem Nachweis (Zertifizierung) bzw. autochthone, gebietseigene Gehölze nach einschlägigem Vorkommensgebiet zu verwenden. Die entsprechenden Bergleitpapiere / Nachweise sind den behördlichen Fachstellen vorzulegen. Es sind möglichst wurzelnackte Pflanzen zu verwenden. Bei Pflanzung ist auf den Wurzelschutz zu achten.

Die Grenzabstände für Pflanzungen zu Nachbargrundstücken gemäß Art. 47 AGBGB sind zu berücksichtigen.

In Anlehnung an die potentielle natürliche Vegetation (PNV) Bayerns erfolgt die Ersatzaufforstung mit dem Ziel der Entwicklung eines standortgerechten Buchenwaldes (Biototyp L243 gemäß Biotoptwertliste zur Bayerischen Kompen-sationsverordnung (BayKompV)) mit Waldmantel (Biototyp W12 gemäß Biotoptwertliste zur BayKompV).

Ergänzend sind mindestens 5 Totholzhaufen je Ersatzaufforstungsfläche als Habitatelemente am äußeren Rand der Ersatzpflanzungen anzulegen.

#### **Aufforstung Buchenwald (L243)**

Die Waldpflanzung ist im Pflanzverband 1,5x1 m als Reihenpflanzung mit Forstpflanzen gemäß nachfolgender Pflanzenliste vorzunehmen. Das Einbringen der Eichenarten erfolgt in jeweils über die gesamte Ersatzaufforstungsfläche verteilten Kleintrupps unter Beteiligung der Hainbuche als dienender Nebenbestand im Verhältnis 4:1.

Pflanzenliste: 50 % *Fagus sylvatica* (Rot-Buche), 25 % *Quercus robur* (Stiel-Eiche), 15 % *Quercus petraea* (Trauben-Eiche), 10 % *Carpinus betulus* (Hainbuche).

Die prozentualen Anteile der Pflanzen dürfen in Abstimmung mit dem AELF Ebersberg-Erding im Rahmen der Pflanzplanung angepasst werden. Nachfolgende Pflanzen sind alternativ zulässig: *Acer campestre* (Feld-Ahorn), *Acer platanoides* (Spitz-Ahorn), *Malus sylvestris* (Wild-Apfel), *Prunus domestica* (Rauen-Kirsche), *Quercus cerris* (Zerr-Eiche), *Quercus pubescens* (Flaum-Eiche), *Sorbus aria* (Mehlbeere), *Sorbus domestica* (Speierling), *Sorbus torminalis* (Elsbeere), *Tilia cordata* (Winter-Linde), *Ulmus laevis* (Flatter-Ulme).

Pflanzqualität: Sortimente 2/0 und/oder 2/1, Höhe 50-80 cm.

### Aufforstung Waldmantel (W12)

In Richtung der angrenzenden Offenlandflächen ist ein Waldmantel als Strauchpflanzung, Breite maximal 6-8 m, zu pflanzen. Die Pflanzung erfolgt im Dreiecksverband (ca. 4 Pflanzen pro 9 m<sup>2</sup>), Pflanzverband 1x1 m, unmittelbar angrenzend an die Waldpflanzflächen.

Pflanzenliste: 40 % Mischung aus Pyrus pyraster (Wildbirne) / Prunus spinosa (Schlehe) / Rhamnus (Kreuzdorn) / Crataegus (Weißdorn), 20 % Prunus avium (Vogel-Kirsche) / Cornus mas (Kornelkirsche), 15% Sorbus aucuparia (Vogelbeere), 15 % Sorbus domestica (Speierling), 10 % Carpinus betulus (Hainbuche).

Pflanzqualität: verpflanzter Strauch, Höhe 60-100 cm.

#### Schutz und Pflege

Die bepflanzte Fläche muss mit einem Zaun, Mindesthöhe 160 cm, wilddicht und hasensicher umzäunt werden, es sind 1 bis 2 Zauntore je Ersatzauflorstungsfläche vorzusehen. Der Zaun muss über 10 Jahre 2x jährlich auf Dichtheit kontrolliert und bei Bedarf wiederhergestellt werden. Ein Zaunabbau ist nach ca. 10 Jahren in Abstimmung mit dem AELF Ebersberg-Erding zulässig.

Gleichzeitig zur Pflanzung sind mehrere Ansitzstangen für Greifvögel (1 Stück/1.000 m<sup>2</sup>) für die natürliche Mäusebekämpfung auszubringen. Mäuseschadenskontrollen sind vorzunehmen, solange eine Mäusegefährdung besteht.

Zwischen den Pflanzreihen ist für 5 Jahre eine Mahd vorzunehmen. In den Jahren 1 bis 3 nach Pflanzung hat diese 2x jährlich zu erfolgen, danach 1x jährlich.

In den ersten 5 Jahren nach Pflanzung ist die Wasserversorgung vor Ort, v.a. in der Vegetationsperiode, durch geeignetes Personal zu kontrollieren, um bei Bedarf unverzüglich eine künstliche Bewässerung einzuleiten.

Für die Mischungsregulierung, z.B. bei übermäßigem Anflug von Pionierbaumarten, sind turnusmäßig durch geeignetes Personal punktuell steuernde Entnahmeeingriffe vorzunehmen.

Dauerhaft muss die sachgemäße Waldbewirtschaftung der Ersatzauflorstung sichergestellt sein, entsprechende forstliche Pflegeeingriffe sind in regelmäßigen Intervallen durch geeignetes Personal durchzuführen.

#### Monitoring und Nachbesserung

Bis zum Dickungsschluss mit Höhe 2 Meter muss der Ausfall 2x jährlich (Frühjahr und Spätsommer) kontrolliert und bei Bedarf zur Pflanzzeit im Frühjahr oder Herbst des jeweiligen Jahres wieder mit den ausgefallenen Baum- oder Straucharten nachgepflanzt werden.

Ab Dickungsschluss in den Jahren 6 - 10 nach Pflanzung sind Ausfälle nur dann zu kompensieren, wenn größere Ausfälle oder Lücken entstehen (z.B. durch Schneebruch).

Die Kontrollen sind jeweils schriftlich zu dokumentieren (Pflegeeinsätze, Ausfälle bzw. Nachpflanzungen).

#### Eingriffs- und Ausgleichsbilanz

Grundlage der Berechnung des naturschutzfachlichen Ausgleichs(-bedarfs) ist der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (Stand Dezember 2021). Die Zuweisung der Wertpunkte erfolgt bei geringer und mittlerer Bedeutung nach den pauschalierten Ansätzen von 3 und 8 Wertpunkten (WP), bei hoher Bedeutung nach Angabe der Biotopwertliste zur Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV).

#### Ausgleichsbedarf

Durch die Planung entsteht voraussichtlich ein naturschutzfachlicher Ausgleichsbedarf von 251.044 Wertpunkten (WP), welcher unter Berücksichtigung von Minimierungsmaßnahmen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung um 10 % auf 225.940 WP reduziert werden kann. Auf die

Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung zum Bebauungsplan Nr. 108 wird verwiesen.

### Ausgleichsumfang

- Ausgangszustand: Acker (A11 / A12) bzw. Intensivgrünland (G11) = 3 WP/m<sup>2</sup>
- Zielzustand: Buchenwald (L243) 14 -2 WP (timelag-Abzug) = 12 WP/m<sup>2</sup> bzw. Waldmantel (W12) = 8 WP/m<sup>2</sup>
- Mischbilanzierung: (Zielzustand 10 WP/m<sup>2</sup> - Ausgangszustand 3 WP/m<sup>2</sup>) x Ersatzaufforstungsfläche 103.880 m<sup>2</sup> = 727.160 WP (Überkompensation)

Sofern im weiteren Verfahren über den vorstehend benannten Wald- und naturschutzrechtlichen Ausgleichsbedarf bzw. Ausgleich hinaus naturschutzfachliche Ausgleichsverpflichtungen erkannt werden, steht auf Seite der Vorhabenträger ein genehmigtes privates Ökokonto („Waldökokonto“) im Gemeindegebiet Taufkirchen für ergänzende Abbuchungen gesichert zur Verfügung.

### 6.6.2 Artenschutz

Durch die Logo verde Stadtplaner und Landschaftsarchitekten GmbH und der Kartierungsbüro Hintsche GmbH wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) [14] zum Plangebiet erstellt. Die Auswirkungen der Planung werden darin zusammenfassend wie folgt bewertet:

Fledermäuse jagen v.a. entlang der Gehölze, aber nur in geringer Zahl. Hoch frequentierte Flugstraßen und größere Quartiere existieren nicht. Zwischenquartiere sind in den Bäumen jedoch nicht auszuschließen. Für die Haselmaus geeignete Strukturen sind am Waldrand zwar vorhanden, doch konnte die Art im Rahmen der Kartierungen 2025 nicht nachgewiesen werden. SaP-relevante Vogelarten nutzen die geplante Eingriffsfläche als Nahrungshabitat. Grünspecht,

Kuckuck und Erlenzeisig brüten möglicherweise im angrenzenden Wald. Weitere saP-relevante Arten aus anderen Gruppen sind aus biogeographischen Gründen oder wegen des Fehlens geeigneter Biotope nicht zu erwarten bzw. sind von der Eingriffsplanung nicht betroffen. Unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen sind keine artenschutzrechtlichen Konflikte und Verbote zu erwarten. Allgemein sind unnötige Eingriffe in wertvolle Lebensräume zu vermeiden, unvermeidliche Eingriffe in sind nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (Stand Dezember 2021) i.V.m. der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV) zu kompensieren.

### Konfliktvermeindende Maßnahmen

- Einhaltung der üblichen Fristen für die Eingriffe in Gehölze (keine Fällarbeiten von 1. März bis 30. September), in Haselmaushabitate Rodung der Wurzelstöcke Mai bis September (Vermeidungsmaßnahme V 1 gem. saP)
- Minimierung der Gehölzeingriffe und optischen Störungen (Vermeidungsmaßnahme V 2 gem. saP)
- Umsetzung von Schutzmaßnahmen gegen Vogelschlag, d.h. Vermeidung großer Glasflächen und vogelfreundliche Gestaltung der Neubauten (Vermeidungsmaßnahme V 3 gem. saP)

### CEF-Maßnahmen

- Anbringen von Fledermausquartieren / Ersatzbrutplätzen (CEF-Maßnahme CEF 1.1, CEF 2.1 gem. saP)

Eine Erfüllung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. 5 Abs. 5 BNatSchG kann somit ausgeschlossen werden. Eine Ausnahmegenehmigung ist nicht notwendig.

aus [14]

## 6.7 Immissionsschutz

Im Rahmen einer schalltechnischen Vorabschätzung wurde durch die Hock & Partner Sachverständige PartG mbB auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung überprüft, ob durch die Planung nicht überwindbare schalltechnische Konflikte entstehen, insbesondere im Zusammenhang mit Verkehrslärm.

Hierzu wurden die Verkehrszahlen der B 471 aus dem Bayerischen Straßeninformationssystem (BAYSIS) entnommen und anhand der vom Bundesministerium für Verkehr und digitale Infrastruktur in Auftrag gegebenen „Verflechtungsprognose 2030“ auf das Prognosejahr 2035 hochgerechnet. Die weiteren Straßen im Untersuchungsgebiet sind schalltechnisch untergeordnet. Die städtebaulichen Strukturen im benachbarten TIP-Areal entsprechen einem Gewerbegebiet. Auch südlich angrenzend an die B471 befinden sich Gewerbegebiete. Im Plangebiet entsteht ein von Gewerbe und Industrie sowie Forschung und Entwicklung im Zusammenhang mit Luft- und Raumfahrt geprägtes Sondergebiet.

Zur Tagzeit wird der Orientierungswert der DIN 18005  $OW_{GE,Tag}$  = 65 dB(A) in einem von der südlichen Baugrenze aus gesehen bis zu 48 m breiten Streifen um bis zu 5 dB(A) überschritten, der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV IGW<sub>GE,Tag</sub> = 69 dB(A) wird auf bis zu 5 m um bis zu 1 dB(A) überschritten. Nachts wird der Orientierungswert der DIN 18005  $OW_{GE,Nacht}$  = 55 dB(A) in einem bis zu 63 m breiten Streifen um bis zu 6 dB(A) überschritten, der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV IGW<sub>GE,Nacht</sub> = 59 dB(A) wird in einem bis zu 13 m breiten Streifen um bis zu 2 dB(A) überschritten. Zum Schutz vor Verkehrslärm sind daher auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung Festsetzungen für das südliche Plangebiet zu treffen. Unüberwindbare Konflikte entstehen jedoch nicht. So können z.B. Festsetzungen zur Grundrissorientierung bzw. im Einzelfall zu passiven Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzfenster, Belüftungssysteme) bei Überschreitung der Orientierungswerte der DIN

18005 getrennt nach Tag- und Nachtzeit vorgenommen werden. Dabei sind Überschreitungen zur Nachtzeit nur für Nutzungen mit erhöhter Schutzbedürftigkeit zur Nachtzeit, wie Wohnnutzungen oder Beherbergungsbetriebe, relevant. Diese sollen im Plangebiet jedoch ohnehin nur ausnahmsweise zulässig sein.

Hinsichtlich einer Untersuchung des auf das Plangebiet einwirkenden Gewerbelärms kann eine Überschreitung der Orientierungswerte für Gewerbelärm nicht von vornherein ausgeschlossen werden, nachdem mit einem Schnellrestaurant und einer Tankstelle direkt südlich der B 471 Nutzungen vorhanden sind, die typischerweise nachts sehr geräuschintensiv sind (das zweite Schnellrestaurant ist durch das direkt benachbarte Hotel bereits in seinen Geräuschentwicklungen beschränkt). Da jedoch Wohnnutzungen sowie Beherbergungsbetriebe im Plangebiet nur ausnahmsweise zugelassen werden sollen, sind allgemein nur Nutzungen mit keinem erhöhten Schutzanspruch zur Nachtzeit zulässig, bei denen Richtwertüberschreitungen entsprechend nicht zu erwarten sind. Für Wohnnutzungen und Beherbergungsbetriebe ist in den Einzelgenehmigungsverfahren die Vorlage schalltechnischer Gutachten, in denen die Gewerbelärmimmisionen für den Einzelfall geprüft werden, vorzulegen. Bei nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen besteht hier nicht die Gefahr einer unzulässigen Konfliktverlagerung auf nachgelagerte Genehmigungsverfahren.

Zur Absicherung der Verträglichkeit der Planung mit der Schutzbedürftigkeit der Nachbarschaft vor unzulässigen anlagenbezogenen Lärmimmisionen wird auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zudem eine Geräuschkontingentierung gemäß DIN 45691:2006 12 vorgenommen. Durch die Festsetzung von Emissionskontingenten soll sichergestellt werden, dass die an den maßgeblichen Immissionsorten in der Nachbarschaft jeweils anzustrebenden Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. die in der Regel gleichlautenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm – in Summenwirkung mit den Geräuscheinwirkungen

der bereits im Planungsumfeld bestehenden Gewerbe- und Sondergebiete – eingehalten werden können.

Die schalltechnische Vorabschätzung wird auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung entsprechend im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung konkretisiert und den Verfahrensunterlagen beigegeben bzw. diesen zugrunde gelegt.

Die von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ausgehenden Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen, sind im gesetzlich zulässigen Rahmen zu dulden.

## 6.8 Denkmalschutz

Am 12.09.2025 und am 11.11.2025 fanden Abstimmungstermine zwischen Gemeinde und Bayerischem Landesamt für Denkmalschutz (BLfD) statt, bei dem die weitere Vorgehensweise im Zusammenhang mit den untertägigen Befunden im Plangebiet abgestimmt wurde:

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung erfolgt in der Planzeichnung eine hinweisliche Darstellung von denkmalschutzfachlich relevanten Bereichen (vorbehaltlich einer denkmalschutzfachlichen Prüfung). In diesen Bereichen kann nach Vorliegen von weiterführenden Erkenntnissen im nachgelagerten Genehmigungsverfahren, insbesondere im denkmalschutzrechtlichen Erlaubnisverfahren ein substanzieller Erhalt bestimmter Befunde, bspw. durch geeignete Integration in die bauliche Konzeption in Betracht kommen. Zur Festlegung der Bereiche für den Erhalt denkmalschutzrechtlich relevanter Befunde erfolgt durch das BLfD auf Basis der bereits durchgeführten Oberflächensorierungen im Plangebiet eine Nachprospektion potentiell relevanter Befundstellen.

Im Ergebnis haben die Gespräche ergeben, dass denkmalschutzfachliche Belange der Umsetzung der gegenständlichen Planung nicht

entgegenstehen. Die konkreten denkmalschutzfachlichen und -rechtlichen Fragestellungen sind auf Ebene des Genehmigungsverfahrens zu klären.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Satz 1-2 DSchG.

Art. 8 Satz 1 DSchG: „Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.“

Art. 8 Satz 2 DSchG: „Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.“

## 6.9 Energie

Zur Förderung der Energieeinsparung und Nutzung erneuerbarer Energien wird auf das Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz - GEG) vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Oktober 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 280), verwiesen.

## 7 Auswirkungen der Planung

### 7.1 Umwelt

#### 7.1.1 Umweltauswirkungen

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz (§15 BNatSchG), Bayerischem Naturschutzgesetz (Art. 8 BayNatSchG) und Baugesetzbuch (§1a BauGB) müssen bei der Planung von Bauvorhaben nicht vermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft ausgeglichen werden.

Die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft einschließlich der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung gemäß BNatSchG werden, wie auch das Ausgleichskonzept, im Zuge der Abschichtung gemäß § 2a BauGB im Umweltbericht zum Bauleitplan dargestellt. Auf den Umweltbericht sowie Kapitel 6.6 wird verwiesen.

Für das Vorhaben besteht nach Anlage 1 UVPG Ziffer 18.7.1 die Pflicht zur Erstellung einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Diese wird den Verfahrensunterlagen zum verbindlichen Bauleitplan im weiteren Verfahren beigegeben.

#### 7.1.2 Artenschutz

Durch die Logo verde Stadtplaner und Landschaftsarchitekten GmbH und die Kartierungsbüro Hintsche GmbH wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) [14] erstellt. Die saP ist Bestandteil der Verfahrensunterlagen zur vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung, auf das Gutachten sowie Kapitel 3.3.2 und Kapitel 6.6 wird verwiesen.

#### 7.1.3 Klimaschutz

Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Durch die zusätzliche Flächenversiegelung wirkt sich die Planung negativ auf die kleinklimatische Situation aus, da die Flächen ihre Funktionen als Kaltluftentstehungsgebiet einbüßen werden. Insgesamt ist allerdings zu erwarten, dass sich diese Auswirkungen auf das Plangebiet selbst beschränken und kein Einfluss auf die großräumigen Klimaverhältnisse gegeben ist. Wichtige, über die lokale Situation hinausreichende, klimatische Ausgleichsfunktionen sind nicht betroffen.

Die im Regionalplan Herausnahme aus dem Regionalen Grüngzug Nr. 11 „Hohenkirchener Forst / Truderinger Wald“ wird durch Erweiterung des regionalen Grüngzugs Nr. 10 innerhalb des Gemeindegebiets Taufkirchen und Ottobrunn, konkret im westlichen Bereich der Ludwig-Bölkow-Allee und des Haidgrabens kompensiert. So erfolgt eine Stärkung der Klimafunktion des regionalen Grüngzugverbunds im Umfeld des TIP Ottobrunn / Taufkirchen.

### 7.2 Hydrologie / Böden / Altlasten

Auch für die Hydrologie spielt die zusätzliche Flächenversiegelung eine Rolle. Die Versickerungsfähigkeit im Plangebiet wird stark eingeschränkt. Oberflächengewässer sowie das Grundwasser sind nicht direkt betroffen.

Vorgaben zur Versickerung von Oberflächenwasser sowie zur Begrünung von Dächern und unterbauten Flächen wirken gemäß städtebaulicher Konzeption den negativen Auswirkungen der Flächenversiegelung gezielt entgegen.

Im Plangebiet wurden teilweise schadstoffbelastete Böden erkundet, bei Vorhabensumsetzung ist eine fachgerechte Entsorgung zu gewährleisten.

Auf das geotechnische Gutachten [13] Kapitel 3.3.3, Kapitel 3.3.4, Kapitel 6.3 und Kapitel 6.5 wird ergänzend verwiesen.

### 7.3 Verkehr

Aufgrund der im Rahmen der verkehrstechnischen Voruntersuchung bereits für den Analysefall erkannten, eingeschränkten Leistungsfähigkeit des Knotenpunkts Willy-Messerschmitt-Straße / B 471 ist davon auszugehen, dass zur Verbesserung bzw. zur Aufrechterhaltung der Leistungsfähigkeit Anpassungsmaßnahmen für die Einmündung der Willy-Messerschmitt-Straße vorzusehen sind.

Eine konkrete Maßnahmenplanung erfolgt auf Basis der verkehrstechnischen Untersuchung auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Dabei werden auch die Knotenpunkte Ludwig-Bölkow-Allee / B 471, B 471 / M 12 / St 2078 und beide Rampen der A8 Anschlussstelle (AS) Taufkirchen Ost / B 471 berücksichtigt. Auf Kapitel 3.3.1 und Kapitel 6.2 wird ergänzend verwiesen.

### 7.4 Schallimmissionen

Im Rahmen einer schalltechnischen Vorabschätzung wurde durch die Hoock & Partner Sachverständige PartG mbB auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung überprüft, ob durch die Planung nicht überwindbare schalltechnische Konflikte entstehen, insbesondere im Zusammenhang mit Verkehrslärm. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass zum Schutz vor Verkehrslärm auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung Festsetzungen für das südliche Plangebiet zu treffen sind. Unüberwindbare Konflikte entstehen jedoch nicht. Hinsichtlich einer Untersuchung des auf das Plangebiet einwirkenden Gewerbelärms kann eine Überschreitung der Orientierungswerte für Gewerbelärm nicht von vornherein ausgeschlossen werden, nachdem mit einem Schnellrestaurant und einer Tankstelle direkt südlich der B 471 Nutzungen vorhanden sind, die typischerweise nachts sehr geräuschintensiv sind (das zweite Schnellrestaurant ist durch das direkt benachbarte Hotel bereits in seinen Geräuschenentwicklungen beschränkt). Für Wohnnutzungen und Beherbergungsbetriebe ist in den Einzelgenehmigungsverfahren die Vorlage schalltechnischer Gutachten,

in denen die Gewerbelärmimmissionen für den Einzelfall geprüft werden, vorzulegen. Zur Absicherung der Verträglichkeit der Planung mit der Schutzbedürftigkeit der Nachbarschaft vor unzulässigen anlagenbezogenen Lärmimmissionen wird auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zudem eine Geräuschkontingentierung gemäß DIN 45691:2006 12 vorgenommen.

Die schalltechnische Vorabschätzung wird auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung entsprechend im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung konkretisiert und den Verfahrensunterlagen beigegeben bzw. diesen zugrunde gelegt. Auf Kapitel 3.3.1 und Kapitel 6.7 wird ergänzend verwiesen.

### 7.5 Lufthygiene

Aufgrund der offenen Baustruktur im Umfeld des Plangebietes sowie der Nähe zu übergeordneten Luftaustauschbahnen werden keine Überschreitungen der einschlägigen Grenzwerte für Luftschaadstoffe durch die Entwicklungen im Plangebiet oder Verkehre auf angrenzenden Straßen erwartet. Ein lufthygienisches Gutachten wird vor diesem Hintergrund nicht veranlasst.

## **8 Umweltprüfung / Umweltbericht**

Der Umweltbericht vom 22.07.2025, geändert am 09.12.2025 des Büros Logo verde Stadtplaner und Landschaftsarchitekten GmbH wird der Begründung als gesonderter Teil beigefügt.

## 9 Verzeichnisse

### Quellenverzeichnis

- [1] Bayerische Vermessungsverwaltung, Digitales Orthophoto, aus [www.geodaten.bayern.de](http://www.geodaten.bayern.de), bestellt am 06.09.2024
- [2] Gemeinde Taufkirchen: Flächennutzungsplan (FNP) mit integriertem Landschaftsplan (LSP), Stand 27.03.2001, genehmigt am 02.10.2001. Taufkirchen 2001
- [3] Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Infrastruktur, Verkehr und Technologie (Hrsg.) 2013: LEP Bayern 2013 – Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm Bayern vom 22.08.2013, in Kraft getreten am 01.09.2013. München 2013 mit Teilstreichung vom 21.02.2018, in Kraft getreten am 01.03.2018 und Teilstreichung vom 09.12.2019, in Kraft getreten am 01.01.2020 und Teilstreichung vom 16.05.2023, in Kraft getreten am 01.06.2023. München 2020
- [4] Planungsverband München (14) (Hrsg.) 2019: Achte Verordnung zur Änderung des Regionalplans München (Gesamtfortschreibung) Stand vom 01.04.2019, in Kraftgetreten am 01.04.2019. München 2019
- [5] Bayerisches Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz: Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz, aus: <http://fisnat.bayern.de/finweb>, abgerufen am 25.08.2023
- [6] Bayerisches Landesamt für Umwelt (Hrsg.): Karte der Naturraum-Haupteinheiten und Naturraum-Einheiten in Bayern, abgerufen am 21.08.2023
- [7] Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung: Bayernatlas, aus: <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas>, abgerufen am 07.09.2024
- [8] Gemeinde Taufkirchen: Ökologischer Kriterienkatalog für die Gemeinde Taufkirchen, Stand 23.09.2020, beschlossen durch den Gemeinderat am 17.09.2020. Taufkirchen 2020
- [9] bgsm Architekten Stadtplaner PartG mbB: TUM LRG Technologiecampus - Städtebauliche Rahmenbedingungen, Stand 08.01.2024. München 2024
- [10] Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen: RAST 06, Stand 2006
- [11] Bayerisches Landesamt für Umwelt: Bayerisches Klimainformationssystem (BayKIS), Beobachtungsdaten Referenzperiode 1951 bis 2019, Klimaregion Südbayerisches Hügelland, aus: <https://klimainformationssystem.bayern.de>, abgerufen am 24.01.2025
- [12] Regionaler Planungsverband München: Ausbau des Hochtechnologiecluster Luft- und Raumfahrt Ottobrunn / Taufkirchen - Änderung der Regionalen Grünzüge Nr. 10 Gleißental / Hachinger Tal sowie flankierende Waldkomplexe und Nr. 11 Höhenkirchener Forst / Truderinger Wald - Drucksache 3/25, Planungsausschuss am 03.06.2025
- [13] Grundbaulabor München GmbH: Geotechnisches Gutachten, Stand 13.10.2025. München 2025
- [14] Logo verde Stadtplaner und Landschaftsarchitekten GmbH mit Kartierungsbüro Hintsche GmbH: Bauleitplanung 108 TIP Ost I – Untersuchung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), Stand 16.09.2025. Bruckmühl / Landshut 2025
- [15] Buchwieser Geotechnik KMR GmbH: „Luftbildauswertung BV TIP Ost I, Gemeinde Taufkirchen“, Stand 28.07.2025. Garmisch-Partenkirchen 2025

- [16] Landratsamt München-Sachgebiet 3.3.1.2-Öffentlicher Personennahverkehr: „Bauliche Machbarkeitsstudie zur Verlängerung der U-Bahnlinie U5 von Neuperlach Süd bis Taufkirchen“, Stand 20.08.2025. München 2025
- [17] Logo verde Stadtplaner und Landschaftsarchitekten GmbH: Biotopkartierung 2025, Stand 20.10.2025. Landshut 2025
- [18] geomer Kampfmittelbergung – J. Kuhrdt: Bericht zur Oberflächensorbierung, Stand 08.08.2025. Gersthofen 2025

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Deckblatt: *Luftbild, Gemeinde Taufkirchen; aus [1]*

Abb. 2: *Luftbild mit Planungsumgriff BBP „TIP Ost I“, bearbeitet; aus [1]*

Abb. 3: *LEP Anhang 2, Ausschnitt Strukturkarte; aus [3]*

Abb. 4: *Regionalplan Region München (14), Ausschnitt Karte 1 Raumstruktur; aus [4]*

Abb. 5: *Auszug Städtebauliche Rahmenbedingungen TUM LRG Technologiecampus, bgsm Architekten Stadtplaner; aus [9]*

Abb. 6: *Auszug Machbarkeitsstudie Verlängerung U5, Landratsamt München; aus [16]*

Abb. 7: *Empfohlene Querschnitte für die Typische Entwurfssituation „Industriestraße“ aus [10]*