



Gemeinde Taufkirchen
LANDKREIS MÜNCHEN

Entwurf

Stand: 26.05.2025

29. Änderung des Flächennutzungsplans

im Parallelverfahren mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 104 „Gewerbegebiet – Im Unterfeld“
nach § 8 Abs. 3 BauGB

in der Fassung vom

Gemeinde
Taufkirchen

Köglweg 3
82024 Taufkirchen

Tel.: 089 666722-0

Mail: gemeinde@meintaufkirchen.de

INHALTSVERZEICHNIS

A	Begründung	4
A.1	Anlass der Planung	4
A.2	Innenentwicklung	4
A.3	Bedarfsnachweis	5
A.4	Lage und Größe des Änderungsbereichs	6
A.5	Planerische Vorgaben und rechtliche Ausgangslage	7
A.6	Bestandsaufnahme und Bewertung	10
A.6.1	Städtebau, Orts- und Landschaftsbild	10
A.6.2	Erschließung und Infrastruktur	11
A.6.3	Brandbekämpfung	12
A.6.4	Boden	12
A.6.5	Denkmalschutz	13
A.6.6	Schutzgebiete, Schutzprogramme und Arten	13
A.6.7	Klima Luft	14
A.6.8	Oberflächengewässer und Niederschläge	14
A.6.9	Erholung	14
A.6.10	Vorbelastungen	14
B	Planungsbericht	16
B.1	Ziele der Planung	16
B.2	Planungskonzept	16
B.2.1	Städtebauliches Konzept	16
B.2.2	Erschließungskonzept	16
B.2.3	Beabsichtigte Darstellung im Flächennutzungsplan	17
B.3	Räumliche Belange	17
B.4	Immissionsschutz	18
B.5	Artenschutzrechtliche Belange	20
B.6	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	21
B.7	Klimaschutz und Klimaadaptation	22
B.8	Wesentliche Auswirkungen der Planung	23
C	Umweltbericht	24
C.1	Einleitung	24
C.1.1	Lage und Inhalt der Flächennutzungsplanänderung	24
C.1.2	Umfang des Vorhabens und Angaben zu Bedarf an Grund und Boden	26
C.1.3	Relevante gesetzliche Grundlagen und berücksichtigte Fachpläne	26
C.2	Entwicklung des Umweltzustandes bei Umsetzung der Planung	29
C.2.1	Schutzgut Lebensräume und Arten	30
C.2.2	Schutzgut Fläche	32
C.2.3	Schutzgut Boden	32
C.2.4	Schutzgut Grundwasser und Oberflächenwasser	34
C.2.5	Schutzgut Klima und Luft	35
C.2.6	Schutzgut Landschaftsbild	36
C.2.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	37
C.2.8	Schutzgut Mensch (Lärm und Erholungseignung)	38
C.3	Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern	39
C.4	Rahmenbedingungen in Hinblick auf den Klimawandel	40
C.4.1	Auswirkungen des Vorhabens auf den Klimawandel	40
C.4.2	Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels	40
C.4.3	Auswirkungen der Planung auf die Ziele des Bundes-Klimaschutzgesetzes	40
C.5	Weitere Belange des Umweltschutzes	41

Gemeinde Taufkirchen

C.5.1	Abfälle	41
C.5.2	Abwasser	41
C.5.3	Energieeffizienz und Nutzung erneuerbarer Energien	42
C.5.4	Schonender Umgang mit Grund und Boden	42
C.5.5	Risiken durch Unfälle und Katastrophen	42
C.5.6	Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete	42
C.6	Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	42
C.7	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	43
C.7.1	Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter	43
C.7.2	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	44
C.8	Alternative Planungsmöglichkeiten	45
C.9	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	45
C.10	Methodik, Schwierigkeiten und Kenntnislücken	45
C.11	Datengrundlagen	46
C.12	Zusammenfassung	46
C.13	Gesetzliche Grundlagen und Quellenverzeichnis	48
D	Zusammenfassende Erklärung	49
E	Ausfertigung	49

Beteiligte Planer**WÜSTINGER RICKERT**

Architekten und Stadtplaner PartGmbH

Nußbaumstr. 3

83112 Frasdorf

t. 08052 9568070

e. info@wuestinger-rickert.de

Projektnummer: 1371

Anhang

Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) zum Bebauungsplan Nr. 104 „Gewerbegebiet - Im Unterfeld“; vom 22.11.2023; Büro für Landschaftsökologie Hartmut Schmid, Donaustauf

Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 104 „Gewerbegebiet - Im Unterfeld“ in Taufkirchen; vom 13.05.2025; Möhler + Partner Ingenieure AG, München, Bericht Nr. 700-01721-1

A Begründung

A.1 Anlass der Planung

Um die örtliche sowie regionale Wirtschaft zu stärken und heimischen Betrieben neue Entwicklungsmöglichkeiten bieten zu können, sollen im Rahmen des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 104 „Gewerbegebiet Im Unterfeld“ angrenzend an die bereits bestehenden Gewerbeflächen neue Gewerbeflächen ausgewiesen werden.

Die bestehenden Gewerbegebiete im Gemeindegebiet sind bereits nahezu vollumfänglich bebaut und auch sonst sind im Gemeindegebiet keine größeren freien Flächen für Gewerbebetriebe mehr vorhanden. Die gegenständlichen Flächen eignen sich aufgrund der Lage an bereits bestehenden Gewerbegebietsflächen sowie der angrenzenden Verkehrsflächen für eine zukünftige Darstellung als Gewerbegebiet. Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan sind die gegenständlichen Flächen als Flächen mit „Landwirtschaftlicher Nutzung“ dargestellt.

Um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bebauungsplan Nr.104 „Gewerbegebiet - Im Unterfeld“ und die damit einhergehende Gewerbeflächenerweiterung im Rahmen der Darstellung von Gewerbegebietsflächen zu schaffen, hat der Gemeinderat Taufkirchen am die Durchführung der 29. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen. Die 29. Änderung des Flächennutzungsplans wird im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 104 „Gewerbegebiet - Im Unterfeld“ durchgeführt.

A.2 Innenentwicklung

Gemäß § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB hat die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung zu erfolgen.

Für eine gewerbliche Nutzung geeignete Flächen, aufgrund von Lage, Größe oder deren direkter Umgebung, sind in der Gemeinde Taufkirchen im Rahmen von Brachen, Konversionsflächen oder unbebauten Grundstücken nicht vorhanden bzw. sind diese nicht zugänglich. Eine zukunftsfähige und uneingeschränkte Entwicklung von Gewerbeflächen auf zu stark in das Ortsgefüge integrierte Flächen ist nicht möglich, da städtebauliche Konflikte (Lärmimmissionen durch Gewerbe und Verkehr) zu erwarten sind.

Auch sind im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Taufkirchen keine größeren zusammenhängenden Flächen für Gewerbegebiete dargestellt, die noch nicht im Rahmen eines Bebauungsplans überbaut wurden.

Dem folgend ist unter Abwägung der Notwendigkeit der geplanten Nutzung, mit den Belangen der Innenentwicklung und der Lage am Ortsrand, an bestehenden Gewerbeflächen sowie an übergeordneten Verkehrsflächen, die Neuausweisung von Gewerbeflächen angemessen.

Eine Umwandlung von landwirtschaftlichen Flächen und Wald in Bauland ist nach § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB zu begründen. Die grundsätzliche Notwendigkeit der Ausweisung von Bauland auf landwirtschaftlichen Flächen, ist in den vorherigen Absätzen begründet. Durch die unmittelbare Lage des Planungsgebiets an bestehenden Gewerbeflächen mit einer gesicherten Erschließung sowie der Lage am übergeordneten Verkehrsnetz (Kreisstraße) wird der Eingriff in landwirtschaftliche Flächen auf einen kleineren Teilbereich begrenzt, welcher an drei Seiten umgeben, ist von baulichen Nutzungen. Durch die Planung an gegenständlicher Stelle werden keine größeren, zusammenhängenden Landwirtschaftsflächen durchschnitten. Wald ist im hier gegenständlichen Bereich nicht betroffen

A.3 Bedarfsnachweis

Bei der Ausweisung neuer Siedlungsflächen ist vor dem Hintergrund des Vorrangs der Innenentwicklung (§ 1 Abs. 5 BauGB) und des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB) zu prüfen, ob für diese hinreichender Bedarf besteht. Dabei sind vorhandene Innenentwicklungspotenziale mit zu berücksichtigen.

Zur Weiterentwicklung der lokalen bzw. bayerischen Wirtschaft ist eine Ausweisung von weiteren Gewerbeflächen im Gemeindegebiet Taufkirchen notwendig, da die bestehenden Gewerbegebietsflächen bereits vollständig überbaut oder eine Entwicklung aufgrund der mangelnden Flächenverfügbarkeit (überwiegend Entwicklungsflächen von bereits ansässigen Betrieben) nicht möglich ist. Auch sind im gültigen Flächennutzungsplan keine weiteren Gewerbegebietsflächen dargestellt. Bei Betrachtung weiterer Alternativstandorte für die Ausweisung neuer Gewerbeflächen haben sich die gegenständlichen Flächen als am geeignetsten herausgestellt, da bereits Gewerbeflächen im Umfeld bestehen sowie eine gute verkehrliche Anbindung an die übergeordneten Verkehrsflächen gegeben ist, mit unmittelbarem Anschluss an Kreisstraßen sowie weiter an die Bundesautobahnanschlussstellen.

Durch die in § 1a Abs. 2 BauGB aufgeführte Bodenschutzklausel soll dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen und die zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen reduziert werden. Die Gemeinde Taufkirchen kommt diesem Belang insofern nach, indem die Ausweisung neuer Bauflächen bedarfsorientiert vorgenommen wird sowie diese an einer bereits bestehenden Erschließung erfolgt.

Mit der Ausweisung neuer Gewerbeflächen wird u.a. den übergeordneten Zielen der Landesentwicklungsplanung sowie der Regionalplanung Rechnung getragen, wie der Bereitstellung und Sicherung von wohnortnahen Arbeitsplätzen, Schaffung von Gewerbestandorten für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe.

Im Hinblick auf den bestehenden Bedarf für weitere Gewerbeflächen im Gemeindegebiet zur Stärkung der Belange der Wirtschaft und zur Schaffung neuer wohnortnaher Arbeits- und Ausbildungsplätze bei steigenden Bevölkerungszahlen und der Zahl der Sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort ist eine ausgewogene Gemeindeentwicklung mit Ausweisung neuer Gewerbeflächen als erforderlich anzusehen. Die Bevölkerungszahl ist ausgehend vom Jahr 2011 bis 2021 um ca. 2,1% auf 17.941 Einwohner angestiegen. Die Zahl der Sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort hat sich dagegen im gleichen Zeitraum fast verdoppelt und ist um 94% gestiegen auf 9.264 Beschäftigte. Hierbei handelt es sich auch um einen Großteil von Einpendlern aus den umliegenden Regionen. (Gemeindedaten, Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München, 2022)

Da die Metropolregion München mit seinen umliegenden Verdichtungsräumen (u.a. Taufkirchen) auch in Zukunft weiterwachsen wird, werden unausweichlich auch neue Siedlungsflächen für Wohnen und Arbeiten notwendig sein. Um auch weiterhin ein gewisses Arbeitsplatzangebot sowie Erweiterungsmöglichkeiten für Betriebe aus der Region sicherzustellen, ist eine Ausweisung neuer Gewerbeflächen auf heute un bebauten Flächen notwendig, da Innenentwicklungspotenziale und größere Brachen etc. in der Gemeinde nicht vorhanden sind. Eine Umsetzung der Planung erscheint unter Abwägung des generellen Planungserfordernisses sowie der sozioökonomischen Erfordernisse (z.B. regionale Entwicklung des gemeinsamen Wirtschaftsraumes, Bereitstellung von Entwicklungsmöglichkeiten für ansässige produzierende Betriebe, Bereitstellung eines zusätzlichen wohnortnahen Arbeits- und Ausbildungsplatzangebotes u.v.m.) entsprechend begründet. Durch Maßnahmen im Rahmen der konkreten Bauleitplanung können zudem Beeinträchtigungen vermieden bzw. auf ein akzeptables Maß minimiert werden.

A.4 Lage und Größe des Änderungsbereichs



Abb. 1: Lage des Änderungsbereichs im Osten der Gemeinde Taufkirchen - **rot** - ohne Maßstab

Der Änderungsumgriff liegt am östlichen Ortsrand der Gemeinde Taufkirchen, an der Tegernseer Landstraße (Kreisstraße M2). Die Flächen sind heute unbebaut und werden intensiv landwirtschaftlich als Ackerland genutzt. Im Norden wird die Fläche durch die bestehenden Gewerbegebietsflächen „Im Unterfeld“ und dessen Erschließungsstraße begrenzt. Im Westen befinden sich jenseits der Tegernseer Landstraße Wohnnutzungen. Im Süden grenzt jenseits des Hohenbrunner Weges (M19) gemischt genutzte Bauflächen an. Südöstlich und östlich begrenzen weitere landwirtschaftlich genutzte Grün- und Ackerflächen die Flächen des Änderungsbereichs.

Hinsichtlich der Planungstiefe des Flächennutzungsplans wird auf eine parzellenscharfe Darstellung der betroffenen Flurstücke verzichtet. Mit Hinblick auf die Verortung sind bei der gegenständlichen Änderung vor allem die Flurstücke Nr. 1054 und 1055, Gemarkung Taufkirchen betroffen. Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,35 ha. Von Westen nach Osten weist das Gebiet eine Ausdehnung im Mittel ca. 165 m und von Norden nach Süden im Mittel ca. 90 m auf.

A.5 Planerische Vorgaben und rechtliche Ausgangslage

Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Die Gemeinde Taufkirchen ist nach dem Landesentwicklungsplan (LEP) Bayern im Süden der Region 14 München gelegen. Sie ist Teil des Verdichtungsraums der Metropole München. Die Gemeinden im Umfeld, bis auf die südlich angrenzenden (allgemeiner ländlicher Raum), sind ebenfalls als Verdichtungsraum gekennzeichnet. Für die Region 14 ist, ausgehend vom Jahr 2010, ein Bevölkerungswachstum von 7,0% bis 2020 bzw. von 10,3% bis 2030 prognostiziert.

Für die Aufstellung des hier gegenständlichen Bebauungsplans sind besonders folgende Grundsätze (G) und Ziele (Z) aus dem LEP relevant:

(Die Entsprechung des Flächennutzungsplans zu den einzelnen Zielen ist in Grau kursiv den einzelnen Zielen nachgestellt.)

- 1.1.1 (Z): In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiterzuentwickeln.
-> Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen (siehe auch A.3 Bedarfsnachweis)
- 1.1.1 (G): Hierfür [gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen] sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden.
-> Schaffung von Entwicklungspotenzialen für örtliche Arbeitgeber (siehe auch A.3 Bedarfsnachweis)
- 1.1.3 (G): Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.
-> Neuausweisung von Gewerbeflächen direkt an bestehender Erschließung und an bestehenden Gewerbestrukturen – niedriger Erschließungsaufwand. Keine verfügbaren Flächen in der Gemeinde für Gewerbeausweisung vorhanden (siehe auch A.3 Bedarfsnachweis)
- 1.4.1 (G): Die räumliche Wettbewerbsfähigkeit Bayerns soll durch Schaffung bestmöglicher Standortqualitäten in wirtschaftlicher, ökologischer und sozialer Sicht in allen Teilräumen gestärkt werden. Dabei sollen im Wettbewerb um Unternehmen und Arbeitskräfte lagebedingte und wirtschaftsstrukturelle Defizite ausgeglichen, infrastrukturelle Nachteile abgebaut sowie vorhandene Stärken ausgebaut werden.
-> Stärkung Gewerbestandort, Erweiterungsmöglichkeiten für ortsansässige Firmen
- 3.2 (Z): In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.
-> Flächen für die Wiedernutzbarmachung für Gewerbenutzungen sind in der Gemeinde nicht vorhanden. Ausweisung neuer Gewerbeflächen an bereits bestehender gewerblicher Struktur und Erschließung (siehe auch A.2)
- 5.1 (G): Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden.
-> Ausweisung neuer Gewerbeflächen an bereits bestehender Gewerbestruktur und Erschließung

Regionalplan 14 (RP 14)

Die Gemeinde und Taufkirchen ist im Regionalplan 14 für die Region München als Grundzentrum im Stadt- und Umlandbereich der Metropole München als Verdichtungsraum verzeichnet. Die Umgebung im Osten, Norden und Westen ist ebenfalls als Verdichtungsraum dargestellt, die südlichen Gemeinden als allgemeiner ländlicher Raum.

Aus dem Regionalplan 14 sind besonders folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) von Belang:

(Die Entsprechung des Bebauungsplans zu den einzelnen Zielen ist in Grau kursiv den einzelnen Zielen nachgestellt.)

B II 4.1 (Z): Bei der Siedlungsentwicklung sind die Möglichkeiten der Innenentwicklung, d.h. Flächen innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile und die im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen vorrangig zu nutzen. Eine darüberhinausgehende Entwicklung ist nur zulässig, wenn auf diese Potentiale nicht zurückgegriffen werden kann.

-> Flächen für die Wiedernutzbarmachung bzw. allgemein unbebaute Gewerbeflächen für Gewerbenutzungen sind in der Gemeinde nicht vorhanden

B II 4.2 (Z): Siedlungsgliedernde Freiräume an und zwischen den radialen Siedlungs- und Verkehrsachsen sind in ihrer Funktion zu erhalten

B II 4.6.1 (Z) Regionale Grünzüge dienen

- der Verbesserung des Bioklimas und der Sicherung eines ausreichenden Luftaustausches

- der Gliederung der Siedlungsräume

- der Erholungsvorsorge in Siedlungsgebieten und siedlungsnahen Bereichen

Die regionalen Grünzüge dürfen über die in bestehenden Flächennutzungsplänen dargestellten Siedlungsgebiete hinaus nicht geschmälert und durch größere Infrastrukturmaßnahmen nicht unterbrochen werden. [..]

Als regionale Grünzüge werden, festgelegt:

- Gleißental / Hachinger Tal sowie flankierende Waldkomplexe (10)

- [..]

-> Arrondierung des Siedlungsrandes (Siehe Ziffer B.3) am Rand des Regionalen Grünzuges

B IV 1.2 (G): In allen Teilräumen soll eine ausgewogene Entwicklung erfolgen.

-> Stärkung und Ausbau der bereits bestehenden regionalen Wirtschaftsstruktur

B IV 1.3 (G): Es sollen gute Voraussetzungen und Bedingungen für eine zukunftsfähige Entwicklung der Wirtschaft geschaffen werden.

-> Ausweisung neuer Gewerbegebietsflächen an bereits bestehender Gewerbestruktur und Erschließung, Flächenausweisung für regionales Gewerbe

B IV 2.1 (G): In allen Teilräumen der Region sollen wohnortnahe Arbeitsplätze ermöglicht werden.

-> Stärkung der örtlichen Wirtschaft sowie Schaffung neuer Flächen zur Entwicklung der bestehenden Gewerbestruktur

Flächennutzungsplan

Für den Geltungsbereich der hier gegenständlichen 29. Änderung sind im derzeit gültigen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2001 Flächen für „Landwirtschaftliche Nutzung“ dargestellt. Darüber hinaus sind im westlichen Bereich bestehende Einzelbäume und im Süden eine geplante Allee dargestellt. Zudem ist entlang der angrenzenden überörtlichen Hauptverkehrsstraße ein geplanter Fuß- und Radweg verortet.

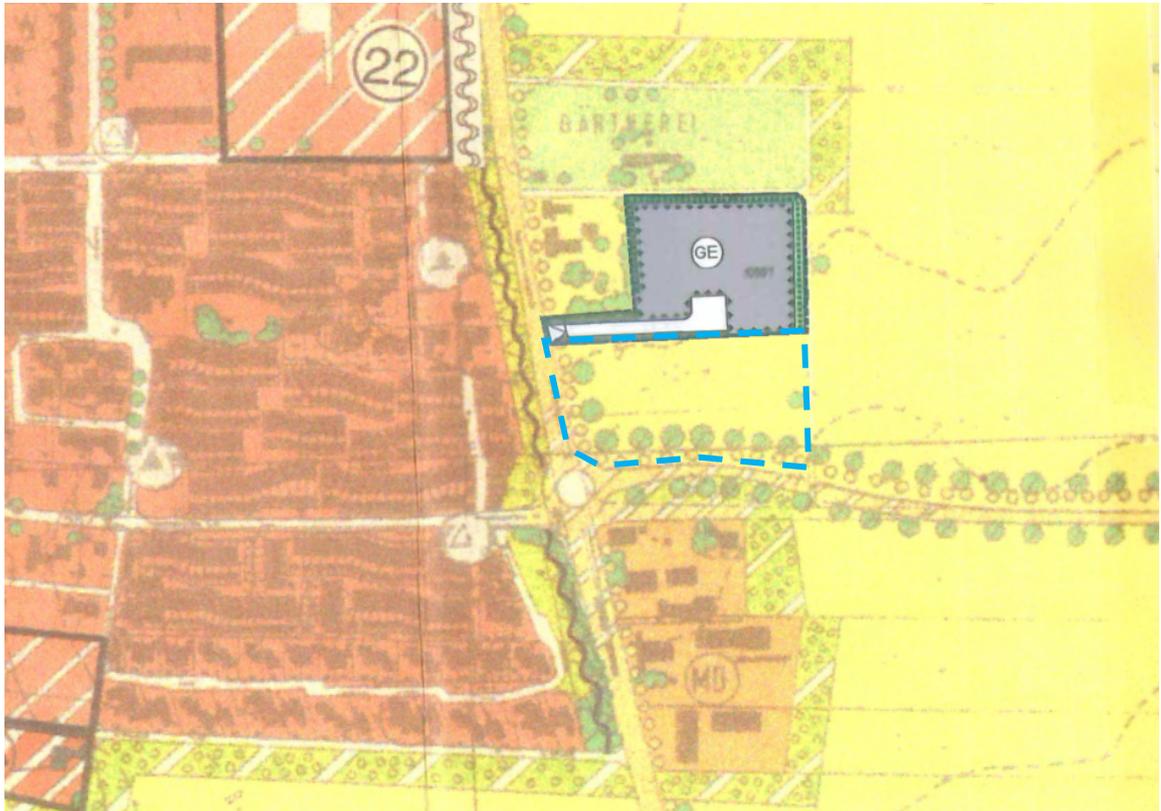


Abb. 2: Ausschnitt Flächennutzungsplan im Planungsgebiet - blau - ohne Maßstab

Im Norden sind eingeschränkte Gewerbeflächen (Beschränkungen hinsichtlich Lärmemissionen) aus der 14. Änderung des Flächennutzungsplans aus dem Jahr 2016 dargestellt. Daran angrenzend befindet sich eine Fläche für Erwerbsgartenbau, welche durch Schutzgrün-Flächen eingefasst ist. Im Osten und Süden befinden sich weitere Flächen für Landwirtschaftliche Nutzung. Im Westen wird der Änderungsbereich durch die Tegernseer Landstraße im Süden den Hohenbrunner Weg begrenzt. Westlich der Tegernseer Landstraße sind Wohnbauflächen dargestellt. Südlich des Hohenbrunner Weges sind Dorfgebietsflächen verzeichnet, welche durch Flächen als Schutzgrün bzw. Ortsrandeingrünung eingefasst sind.

Die Zielvorstellungen bzgl. einer Gewerbeflächenerweiterung weichen zu den heutigen Darstellungen des Flächennutzungsplans ab. Um dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 Satz 2 BauGB zu genügen, wird somit die gegenständliche 29. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB mit dem parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 104 „Gewerbegebiet - Im Unterfeld“ durchgeführt.

Bestehendes Baurecht

Für die Flächen des Änderungsbereich bestehen aktuell keine rechtskräftigen Bebauungspläne. Somit sind die Flächen als planungsrechtlicher Außenbereich nach § 35 BauGB zu bewerten.

A.6 Bestandsaufnahme und Bewertung

A.6.1 Städtebau, Orts- und Landschaftsbild

Änderungsbereich

Innerhalb des Änderungsbereichs besteht eine leichte Senke in Ost-West Richtung. Die Senke weist eine maximale Höhendifferenz von 0,5 m auf. In Nord-Süd Ausdehnung ist das Planungsgebiet weitestgehend flach. Die durchschnittliche Höhe des Grundstücks beträgt 566 m ü. NHN (Meter über Normalhöhennull).

Bei den Flächen des Änderungsumgriffs handelt es sich aktuell um unbebaute, ausgeräumte, intensiv landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen. Im Westen, im Übergang zu den Straßenverkehrsflächen der Tegernseer Landstraße, besteht ein schmaler Grünstreifen mit drei größeren Laubbäumen. Weiterer Baumbestand befindet sich im Süden entlang des Hohenbrunner Weges.

Umgebung

Im Norden befindet sich die untergeordnete Straßenverkehrsfläche „Im Unterfeld“ mit parallel verlaufendem Fußweg (zum Änderungsbereich hin). Zwischen Fußweg und den Ackerflächen des Änderungsumgriffs verläuft ein Grünstreifen mit Straßenlaternen sowie einer Trafostation und Verteilerkästen (Strom).

Die Straßenverkehrsfläche dient der Erschließung der nordöstlich gelegenen gewerblichen Nutzungen. Bei den Gebäuden der Gewerbeflächen handelt es sich um größere Baukörper, welche umgeben sind durch großflächig versiegelte Flächen (Stellplätze, Rangier- und Lagerflächen, Anlieferbereiche etc.). In Richtung Osten des Gewerbes ist ein schmaler Streifen als Ortsrandeingrünung angelegt.

Im Nordwesten der Straßenverkehrsfläche befindet sich ein dichter Saum aus Bäumen und Sträuchern, welcher das Grundstück mit Wohngebäude einfasst. Nördlich der Wohnnutzung sowie der gewerblichen Nutzung schließen weitere gewerblich genutzte Flächen eines Gartenbaubetriebes an. Bei den Baukörpern in den nördlich angrenzenden Bauflächen handelt es sich um eine heterogene Struktur hinsichtlich Größe, Höhe, Gestaltung.

Insgesamt sind die baulichen Strukturen östlich der Tegernseer Landstraße und nördlich des Hohenbrunner Weg umgeben von großflächigen und weiträumigen intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen. Am Änderungsbereich verläuft im Osten eine kleinere landwirtschaftliche Fahrt in Richtung Norden.

Im Süden des Änderungsumgriffs verläuft der Hohenbrunner Weg mit einem durch eine Grünfläche abgesetzten Fuß- und Radweg. Zwischen Fuß- und Radweg und den heute landwirtschaftlich genutzten Flächen des Änderungsbereichs bestehen entlang des Straßenverlaufs einige Baumpflanzungen. Südlich des Hohenbrunner Weges (M19) befinden sich weitere intensiv eingegrünte gemischt genutzte Bauflächen. Hier bestehen neben gewerblichen Nutzungen auch Wohnnutzungen, mit kleineren, heterogenen Gebäudestrukturen. Die umgebenden Flächen sind hinsichtlich ihrer jeweiligen Nutzung entsprechend intensiv genutzt.

Im Westen des Änderungsbereichs verläuft die Tegernseer Landstraße (M2), welche eine räumliche Trennung zwischen den Gewerbeflächen und den östlich gelegenen Wohnbebauungen schafft. Zudem sind die Wohnbebauungen durch einzelne Baumpflanzungen sowie einen dichteren Gehölzsaum von den Straßenverkehrsflächen getrennt. Die Wohnnutzungen, aus Reihenhäusern und einzelnen Doppel- oder Einfamilienhäusern, werden durch kleinere Garagenkomplexe, die schmalen Erschließungsstraßen sowie der Freiflächen (u.a. private Grünbereiche) ergänzt.

A.6.2 Erschließung und Infrastruktur

Verkehrliche Erschließung

Eine Erschließung der Flächen des Änderungsbereichs ist heute bereits über die im Norden gelegene Straße „Im Unterfeld“ gegeben, in dem Bereich wo kein Grünstreifen sowie Fußweg die Flächen von den Straßenverkehrsflächen trennt. Die Verkehrsfläche der Straße „Im Unterfeld“ ist ausreichend dimensioniert. Die Straße „Im Unterfeld“ hat unmittelbar im Westen Anschluss an die Tegernseer Landstraße (Kreisstraße M2). Im Südwesten des Änderungsumgriffs besteht ein Kreisverkehr, wo Tegernseer Landstraße und Hohenbrunner Weg (außerorts als Kreisstraße M19 und innerorts als Gemeindestraße) anschließen. Über den Hohenbrunner Weg besteht in Richtung Westen Anschluss an das Ortszentrum von Taufkirchen. Über den Hohenbrunner Weg besteht in Richtung Osten in ca. 1,4 km Entfernung Anschluss an die Bundesautobahn A8 München – Salzburg (Anschlussstelle 94, Taufkirchen Ost) und weiter an das Gewerbegebiet Brunthal Nord. Über die Tegernseer Landstraße besteht weiter in Richtung Süden, in ca. 1,6 km, Anschluss an die Bundesautobahn A995 (Anschlussstelle 5, Sauerlach). In Richtung Norden führt die Tegernseer Landstraße um Taufkirchen herum, führt nach Unterhaching und weiter in Richtung Nordwesten ins Gewerbegebiet Grünwalder Weg sowie an die Bundesautobahn A995 (Anschlussstelle 3, Taufkirchen West).

Somit ist über den unmittelbaren Anschluss an die beiden Kreisstraßen eine Anbindung an die umliegenden Gemeinden, an die Stadt München sowie das überregionale Verkehrsnetz gegeben.

Da sich die gegenständlichen Flächen außerhalb der Ortsdurchfahrt befinden, muss entlang der beiden Kreisstraßen eine Anbauverbotszone von 15 m von der Außenkante der Fahrbahn eingehalten werden (Art. 23 und 24 BayStrWG).

ÖPNV

Eine Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr besteht im Ortszentrum Taufkirchen. Vom Bahnhof (Luftlinie ca. 1,8 km) verkehrt die S-Bahnlinie S3 in Richtung Holzkirchen und München Hauptbahnhof in der Regel in einem 10 – 20 Min.-Takt. Zudem besteht westlich des im Südwesten gelegenen Kreisverkehrs, im Hohenbrunner Weg, eine Bushaltestelle. Hier verkehren in regelmäßigen Abständen Buslinien in das Ortszentrum, zum Bahnhof sowie das Umland.

Technische Infrastruktur

Aufgrund der direkten Nachbarschaft zum Gewerbegebiet „Im Unterfeld“ kann davon ausgegangen werden, dass eine Erschließung mit allen relevanten Medien, wie Frischwasser, Abwasser, Fernwärme oder Telekommunikation mit angemessenem Aufwand möglich ist. Im Nordwesten besteht eine Trafostation innerhalb des Grünstreifens an der Erschließungsstraße „Im Unterfeld“, über welche ein Anschluss an die Stromversorgung erfolgen kann.

A.6.3 Brandbekämpfung

Die Flächen des Änderungsbereichs liegen in keinem Bereich weiter als 50 m von den öffentlichen Straßenverkehrsflächen von „Im Unterfeld“, „Tegernseer Landstraße“ und „Hohenbrunner Straße“ entfernt. Somit sind voraussichtlich keine Zufahrten bzw. Aufstellflächen für die Feuerwehr entsprechend Art. 5 Abs. 1 BayBO erforderlich.

Aufgrund der bestehenden Bebauung im Umfeld, u.a. auch gewerbliche Nutzungen, ist eine entsprechende Löschwasserversorgung über das vorhandene Leitungsnetz sichergestellt. Ein Hydrant befindet sich zudem im Kreuzungsbereich „Im Unterfeld“ - „Tegernseer Landstraße“. Über diesen kann eine Löschwassermenge von 96 m³/h über zwei Stunden zur Verfügung gestellt werden. Ein weiterer Hydrant befindet sich in der Wendeanlage der Straße „Im Unterfeld“. Dieser kann 48 – 96 m³/h zur Verfügung stellen. Im Zuge der Überplanung ist ggfs. die Erweiterung des Hydrantennetzes erforderlich.

A.6.4 Boden

Bodenaufbau

Entsprechend der Übersichtsbodenkarte 1:25.000 besteht der Boden im Bereich des Änderungsumgriffs fast ausschließlich aus Braunerde und Parabraunerde, aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Verwitterungslehm) über Carbonatsandkies bis -schluffkies (Schotter) (Bayerischen Landesamtes für Umwelt, Stand Mai 2025).

Gemäß der digitalen Ingenieurgeologischen Karte von Bayern 1:25.000 besteht der Boden aus nichtbindigen Lockergesteinen (mitteldicht bis dicht gelagert). Gesteine sind insbesondere Kies und Sand (Fluss-/Schmelzwasserablagerungen, Flusssande), nichtbindige Moränenablagerungen sowie sandig/kiesige Tertiärablagerungen. Es besteht eine mittlere bis hohe Tragfähigkeit. Der Baugrund ist lokal z.T. mäßig frostempfindlich (Bayerischen Landesamtes für Umwelt, Stand Mai 2025).

Die Angaben aus den Übersichtskarten sind unverbindlich und dienen lediglich der Orientierung, da es sich hier um die allgemeine Betrachtung großflächiger Gebiete handelt und die Angaben im lokalen Einzelfall abweichen können. Da die Flächen in der Umgebung ebenfalls überbaut sind, ist grundsätzlich von einer Bebaubarkeit der Böden auszugehen. Seltene Böden kommen nicht vor.

Versickerung

Hinsichtlich des möglichen Aufbaus des Bodens gemäß des Kartenmaterials des Bayerischen Landesamtes für Umwelt ist davon auszugehen, dass eine Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser auf den jeweiligen Baugrundstücken möglich ist.

Grundwasser

Im Rahmen zweier Bohrungen, nördlich bzw. südlich des Änderungsbereiches (< 200 m), aus den Jahren 1987 und 2017 wurde Grundwasser (Ruhewasserpegel) bei 5,0 m bzw. 4,5 m unter der Geländeoberkante angetroffen (Bayerischen Landesamtes für Umwelt, Stand Mai 2025). Aufgrund des weitestgehend flachen Geländes ist von einer ähnlichen Grundwassertiefe im Änderungsbereich auszugehen. Nach Informationen des Wasserwirtschaftsamtes München ist mit einem mittleren höchsten Grundwasserstand von etwa 3,5 – 4,0 m unter Gelände auszugehen. Insofern keine tieferen Eingriffe in den Boden erfolgen (Tiefgaragen, Unterkellerungen etc.), können Eingriffe in das Grundwasser ausgeschlossen werden. Bei tieferen Eingriffen sind detaillierte Untersuchungen auf den jeweiligen Flächen durchzuführen.

A.6.5 Denkmalschutz

Nach Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (Stand Mai 2025) sind im Änderungsbereich selbst oder dessen unmittelbarer Umgebung keine Bau- oder Bodendenkmäler sowie geschützte Ensemble noch landschaftsprägende Denkmäler verzeichnet. Die nächsten in der Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege verzeichneten Denkmäler befinden sich ca. 350 m entfernt.

D-1-7935-0143 „Siedlung der Bronzezeit, der Hallstattzeit, der Latènezeit und des frühen Mittelalters sowie Körpergräber der mittleren Latènezeit“

D-1-7935-0137 „Siedlung vorgeschichtlicher Zeitstellung, u.a. der Bronzezeit, der Urnenfelderzeit, der Hallstattzeit und der späten Latènezeit“

Aufgrund der siedlungsgünstigen Lage im Randbereich des Hachinger Bach und der Bodendenkmäler im Umfeld können auch im Änderungsbereich bisher unbekannte Bodendenkmäler nicht ausgeschlossen werden.

A.6.6 Schutzgebiete, Schutzprogramme und Arten

Biotopflächen und Schutzgebiete

Weder im Änderungsbereich selbst noch direkt angrenzend sind kartierte Biotopflächen oder sonstige naturschutzrechtliche Schutzgebiete (FFH-Gebiete, Natura 2000 Gebiete etc.) vorhanden (Bayerisches Landesamt für Umwelt, Stand Mai 2025).

Die nächsten Biotopflächen befinden sich ca. 1,0 km westlich im Bereich des Hachinger Bachs. Aufgrund der großen Entfernung können Wechselwirkungen ausgeschlossen werden.

Die nächsten Schutzgebiete befinden sich in größerer Entfernung zum gegenständlichen Planungsumgriff. In ca. 700 m westlicher Entfernung besteht das Landschaftsschutzgebiet „Hachinger Tal im Gebiet der Gemeinden Oberhaching und Taufkirchen“ (LSG-00600.01) und ca. 1,3 km weiter südöstlich besteht das Landschaftsschutzgebiet Deisenhofer Forst (LSG-00113.01) (Bayerisches Landesamt für Umwelt, Stand Mai 2025).

Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP)

Im Sinne des Arten- und Biotopschutzprogramms Bayern - Landkreis München ist das Planungsgebiet im Naturraum „Münchener Ebene – Südliche Münchener Schotterebene (051-D)“ verzeichnet. Für den gegenständlichen Planungsbereich und dessen nähere Umgebung sind keine ortsspezifischen Ziele und Maßnahmen zu berücksichtigen. Die allgemeinen übergeordneten Ziele und Maßnahmen gelten dennoch unverändert.

Ökoflächenkataster

Rund um den Änderungsumgriff befinden sich einige Flächen des Ökoflächenkatasters. Zu diesen besteht allerdings kein räumlicher oder funktionaler Zusammenhang.

Geschützte Arten

Das Vorkommen von europäisch und national geschützter Arten im Änderungsbereich wurde im Rahmen einer Relevanzprüfung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) zum parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 104 „Gewerbegebiet – Im Unterfeld“ untersucht. Aufgrund des gleichen räumlichen Umgriffs können die Ergebnisse auch hier herangezogen werden. Das Vorkommen geschützter Tier- und Pflanzenarten konnte aufgrund der heutigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung sowie fehlender Habitat-Strukturen weitestgehend ausgeschlossen werden. Das Gutachten liegt den Planunterlagen als Anlage bei.

A.6.7 Klima Luft

Laut Schutzgutkarte Klima/Luft des Landesamts für Umwelt (LfU) Bayern liegt der Änderungsbereich in einem Ausgleichsraum von „erhöhter Bedeutung“.

A.6.8 Oberflächengewässer und Niederschläge

Oberflächengewässer und Hochwassergefahren

Im Änderungsbereich selbst und in dessen Umgebung befinden sich keine Oberflächengewässer. Gemäß dem Umweltinformationssystem des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (Stand Mai 2025) befinden sich die Flächen des gegenständlichen Änderungsumgriffs weder in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet HQ100 noch innerhalb einer verzeichneten Hochwassergefahrenfläche HQ_{extrem}. Auch befinden sich die Flächen in keinem wassersensiblen Bereich.

Starkregenereignisse

Im voralpinen Bereich können Starkregenereignisse, mit Gewitter, Hagel, erhöhten Niederschlagswasser etc., besonders heftig auftreten und werden durch die Klimaänderung an Häufigkeit und Intensität weiter zunehmen. Dabei können Straßen und Grundstücke flächig überflutet werden. Auch im Änderungsbereich können lokale, kurzzeitige Überschwemmungen nicht ausgeschlossen werden. Insbesondere durch großflächige Versiegelungen im Rahmen eines Gewerbegebietes kann es hier kleinräumig zu Überflutungen und Oberflächenabflüssen kommen.

Gemäß dem Kartendienst „Oberflächenabfluss und Sturzflut“ im Umweltatlas des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (Stand Mai 2025) befinden sich im westlichen Teil des Änderungsbereiches potentielle Fließwege bei Starkregen der Kategorie „starker Abfluss“. Dies ist auf die topographischen Gegebenheiten (Gelände fällt von Süden nach Norden) zurückzuführen. Somit kann es zu einem wild abfließendem Oberflächenabflusses aus Richtung Süden, außerhalb des Geltungsbereichs, kommen.

A.6.9 Erholung

Aufgrund der aktuellen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung des Gebietes, der angrenzenden viel befahrenen Kreisstraßen und fehlender Wegebeziehungen sowie Grünstrukturen weist die Flächen, für sich gesehen, heute keine besondere Erholungseignung auf.

A.6.10 Vorbelastungen

Altlasten

Für die Flächen des Änderungsbereichs sind aktuell keine Altlasten bekannt. Die bisherige Flächennutzung, als landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche, lässt nicht auf eine erhöhte Altlasten-Wahrscheinlichkeit schließen. Aufgrund der Bebauung der umgebenden Flächen erst im letzten Jahrzehnt, ist auch hier nicht mit einem wesentlichen Aufkommen von Altlasten zu rechnen.

Immissionen / Emissionen

Im Rahmen des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 104 „Gewerbegebiet – Im Unterfeld“ wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt und ein entsprechendes Gutachten erstellt. Dabei wurden die einwirkenden Immissionsbelastungen aus dem angrenzenden Gewerbegebiet sowie dem Straßenverkehr der umliegenden öffentlichen Straßen berücksichtigt. Die schalltechnische Untersuchung kann hinsichtlich der auf Ebene des Flächennutzungsplans relevanten übergeordneten Belange auch für die hier gegenständliche

Flächennutzungsplanänderung herangezogen werden. Das Gutachten liegt den Unterlagen als Anlage bei.

Anlagenlärm

Im Norden bestehen bereits Gewerbenutzungen im Rahmen des Gewerbegebietes Im Unterfeld. Es ist mit entsprechenden Anlagenlärmemissionen zu rechnen.

Verkehrslärm

Angrenzend an den Änderungsbereich befindet sich die Straßenverkehrsfläche „Im Unterfeld“, welche der Erschließung der angrenzenden Gewerbenutzungen dient. Aufgrund des untergeordneten Charakters und da es sich hier lediglich um den Gewerbezugehörigen Ziel- und Quellverkehr handelt, ist hier mit keinen Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm rechnen.

Im Süden und Westen verlaufen die übergeordneten Straßenverkehrsflächen der beiden Kreisstraßen Tegernseer Landstraße und Hohenbrunner Weg. Hier ist aufgrund des erhöhten Verkehrsaufkommens mit relevanten Lärmimmissionen zu rechnen.

Landwirtschaft

Durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen kann es zu Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen kommen.

Emissionen

Die gegenständlichen Flächen sind heute unbebaut. Die maßgeblichen Immissionsorte (schutzbedürftige Aufenthaltsräume), im Hinblick auf die Emissionen durch die geplante Gewerbeflächenerweiterung, befinden sich weiter westlich (Wohnbauflächen) und im Süden (gemischte Bauflächen). Im Norden im Bereich des Gewerbegebiets befinden sich Betriebsleiterwohnungen.

B Planungsbericht

B.1 Ziele der Planung

Ziel der 29. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung des Bebauungsplans Nr. 104 „Gewerbegebiet - Im Unterfeld“. Im Rahmen einer geplanten Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes wird die Weiterentwicklung lokaler und regionaler Gewerbebetriebe ermöglicht. Zudem wird hinsichtlich der Lage am Ortsrand durch Eingrünungsmaßnahmen ein harmonischer Übergang zu den freien Landschaftsräumen geschaffen.

B.2 Planungskonzept

B.2.1 Städtebauliches Konzept

Im Zuge der beabsichtigten Änderung werden die bestehenden Gewerbeflächen „Im Unterfeld“ am östlichen Ortsrand der Gemeinde Taufkirchen in Richtung Süden moderat erweitert und neue Gewerbeflächen etabliert. Mit der Entwicklung neuer Gewerbegebietsflächen soll ortsansässigen und regionalen Unternehmen die Möglichkeit der Ansiedlung in Anbindung an einen bestehenden Gewerbestandort gegeben werden.

Durch die beabsichtigte bauliche Entwicklung auf den heutigen Landwirtschaftsflächen erfolgt zum östlichen Ortsrand hin ein Lückenschluss zwischen dem nördlich gelegenen Gewerbegebiet und der südlich des Hohenbrunner Weges befindlichen Dorfgebietsbebauung.

Richtung Osten wird zur Einbindung in die Landschaft in Erweiterung der nördlich angrenzenden Strukturen eine qualitativ hochwertige Ortsrandeingrünung etabliert. Im Süden und Osten sind entlang der Hauptverkehrsflächen die bestehenden Grünzüge zu erhalten bzw. zu entwickeln, um den Straßenraum aufzuwerten und einen angemessenen Ortseingang zu gewährleisten. Nach Norden ist keine Eingrünung erforderlich, aufgrund der unmittelbar angrenzenden Gewerbegebietsflächen.

B.2.2 Erschließungskonzept

Die Flächen des Änderungsbereiches liegen im Norden an der untergeordneten Gemeindestraße „Im Unterfeld“ an, welche der Erschließung der nördlich angrenzenden Gewerbeflächen dient. Über diese kann eine Erschließung des Änderungsbereichs erfolgen. Über die Straße „Im Unterfeld“ besteht im Nordwesten ein unmittelbarer Anschluss an die Kreisstraße „Tegernseer Landstraße“ (M2). Über diese und die südlich des Änderungsumgriffs verlaufende Kreisstraße „Hohenbrunner Weg“ (M19) ist ein leistungsfähiger Anschluss an das regionale Verkehrsnetz sichergestellt.

Aufgrund der Charakteristik ist eine direkte Erschließung über die beiden Kreisstraßen nicht möglich.

Um den Belangen der Kreisstraße gerecht zu werden, vor allem mit Hinblick auf die Sicherheit und Leistungsfähigkeit des Verkehrs, ist im Rahmen der zukünftigen baulichen Nutzung die Anbauverbotszone von 15 m ab Fahrbahnkante nach Art. 23 Abs. 1 BayStrWG einzuhalten.

Im Süden verläuft ein ausgebauter Fuß- und Radweg, abgesetzt durch einen Grünstreifen, parallel zum Hohenbrunner Weg. Dessen Verlauf ist auch weiterhin zu erhalten und zu sichern.

B.2.3 Beabsichtigte Darstellung im Flächennutzungsplan

Den Zielen der Flächennutzungsplanänderung folgend werden auf den heute dargestellten Flächen „Landwirtschaftliche Nutzung“ weitestgehend Gewerbeflächen nach § 8 BauNVO dargestellt.

Entlang der östlichen Grenze des Änderungsbereichs werden mit dem Ziel der Eingrünung der zukünftigen Gewerbegebietsflächen Flächen als „Ortsrandeingrünung“ dargestellt. Die Ausdehnung der Fläche orientiert sich dabei an den nördlich bereits dargestellten Flächen für eine Ortsrandeingrünung. Die Größe der Fläche lässt eine angemessene Ausstattung mit Baumpflanzungen und Gehölzstrukturen zu und schafft eine natürliche, naturnahe Abgrenzung gegenüber der offenen Landschaft im Osten.

Im Süden, zur Hauptverkehrsstraße hin, werden entsprechend dem Vorgehen des bestehenden Flächennutzungsplans, Flächen als „Verkehrsbegleitgrün“ dargestellt, wodurch die bereits bestehenden Grünflächen entlang des Fuß- und Radweges sowie zur Straßenverkehrsfläche aufgegriffen werden.

Auf die Darstellung von straßenbegleitenden Baumpflanzungen, wie im bereits gültigen Flächennutzungsplan, wird in der gegenständlichen Änderung verzichtet. Dies übersteigt die eigentliche Planungsgenauigkeit der vorbereitenden Bauleitplanung. Eine genaue Verortung von straßenbegleitenden Baumpflanzungen sowie detaillierter Durchgrünungsmaßnahmen erfolgen auf Ebene des Bebauungsplans Nr. 104 „Gewerbegebiet – Im Unterfeld“.

Die Anbauverbotszone der beiden Kreisstraßen M2 und M19 von 15 m ab Fahrbahnkante nach Art. 23 Abs. 1 BayStrWG wird als nachrichtliche Übernahme in die geänderte Darstellung des Flächennutzungsplans übernommen. Auch der entlang der Hohenbrunner Straße bestehende Fuß- und Radweg wird im Rahmen der Darstellungen weiterhin entsprechend verzeichnet. Ebenso die angestrebte Verbindung für den Fuß- und Radweg entlang der Tegernseer Landstraße in Richtung Norden.

B.3 Räumliche Belange

Regionaler Grünzug

Der Änderungsbereich grenzt im Osten direkt an den Regionalen Grünzug Nr. 10 „Gleißental / Hachinger Tal sowie flankierende Waldkomplexe“ an. Eine ggf. vorhandene leichte Überschneidung kann durch den Unschärfebereich des regionalplanerischen Maßstabs gerechtfertigt werden. Somit ist kein Konflikt mit dem regionalplanerischen Ziel B II Z 4.2.2 zu unterstellen. Der Siedlungsrand hin zum Regionalen Grünzug wird auf Ebene des Flächennutzungsplans durch die Darstellung einer entsprechenden

Schutzgut Klima Luft

Der Änderungsbereich liegt nach der Schutzgutkarte Klima / Luft des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LFU) in einem Ausgleichsraum von „erhöhter Bedeutung“. Diese Flächen bilden die Kerngebiete von flächenhaften Kaltluftabflüssen und Luftaustauschbereichen in Richtung thermisch weniger stark belasteter bzw. unbelasteter Wirkräume und/oder die Rand-/Quellbereiche von Flächen mit hoher Bedeutung.

Insgesamt handelt es sich jedoch beim Planungsgebiet um einen kleinräumigen Lückenschluss. Durch die festgesetzte Grünfläche entlang des Hohenbrunner Weges wird hier ein Korridor, welcher die östlich gelegenen offenen Landschaftsbereiche mit dem Ortsgefüge verbindet, offengehalten.

Denkmäler

Durch den Abstand zu den unter A.6.5 genannten Bodendenkmälern und dem Ausbleiben entsprechender Denkmalfunde im Rahmen, der vor einigen Jahren entwickelten Bebauung direkt nördlich kann unter Abwägung mit der Erfordernis der Gewerbeflächen eine entsprechende Gewerbeentwicklung auch im Hinblick auf den Belang des Denkmalschutzes vorbereitet werden.

B.4 Immissionsschutz

Im Rahmen des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 104 „Gewerbegebiet – Im Unterfeld“ wurde für den identischen Änderungsbereich ein Immissionsgutachten erstellt (Möhler + Partner Ingenieure GmbH, Bericht Nr. 700-01721-1 vom 13.05.2025). Dabei wurden die Auswirkungen sowohl bezüglich Lärmemissionen wie auch -immissionen im Hinblick auf eine gewerbliche Nutzung der Fläche untersucht. Die Ergebnisse dieses Gutachtens können qualitativ auch für die Änderung des Flächennutzungsplans herangezogen werden. Das Gutachten liegt den Unterlagen als Anlage bei.

Verkehrslärm

Auswirkungen auf den Änderungsbereich

Relevante Verkehrsgeräusche gehen im vorliegenden Fall insbesondere von der Tegernseer Landstraße und dem Hohenbrunner Weg aus. Im Änderungsbereich ist deshalb der Süden und Westen von den stärksten verkehrsbedingten Immissionen von bis zu 72/65 dB(A), beziehungsweise 70/63 dB(A) Tag/Nacht betroffen.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbegebiete von 65/55 dB(A) Tag/Nacht werden im Änderungsbereich folglich nicht durchgehend eingehalten.

Entsprechend der Systematik der DIN 18005 können Überschreitungen der Orientierungswerte des Beiblatts 1 in gewissem Rahmen mit sonstigen städtebaulichen Belangen abgewogen werden, wobei die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV i.d.R. einen gewichtigen Hinweis dafür darstellt, dass einer Abwägung keine grundsätzlichen schalltechnischen Gesichtspunkte entgegenstehen und (noch) gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse vorliegen. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV betragen für Gewerbegebiete 69/59 dB(A) Tag/Nacht.

Im vorliegenden Fall kommt es zu Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Gewerbegebiete an der südlichen und der westlichen Grenze im Nachtzeitraum.

Hier sind auf Ebene der konkreten Bauleitplanung entsprechende Maßnahmen zu verankern. Denkbar wären aktive Schallschutzmaßnahmen (Lärmschutzwand oder Ähnliches) oder so diese aus anderen Gründen nicht in Frage kommen, passive Maßnahmen an den Gebäuden selbst. Voraussichtlich werden jedoch aktive Schallschutzmaßnahmen aufgrund der Verkehrssituation auf den angrenzenden Straßen und der städtebaulichen Situation am Ortseingang nicht in Frage kommen. Aufgrund der Rahmenbedingungen der geplanten relativ flexiblen Nutzung als Gewerbegebiet kann davon ausgegangen werden, dass diese Nutzung auch vor dem Hintergrund der notwendigen Maßnahmen sinnvoll möglich ist.

Auswirkungen des Planvorhabens auf die Nachbarschaft

Im Rahmen der Umweltprüfung ist die verkehrliche Auswirkung der Planung auf die Nachbarschaft darzustellen und zu bewerten. Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung ist hier nur eine grobe Prognose möglich. Hilfsweise wird die Umsetzung des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 104 „Gewerbegebiet – Im Unterfeld“ unterstellt. Dies führt durch die Änderung von Verkehrsmengen zu einer Änderung der Verkehrslärmsituation in der Nachbarschaft. Die DIN 18005 enthält keine Regelungen zum Umgang mit Pegelerhöhungen infolge einer Bauleitplanung.

Die Auswirkungen der Entwicklung eines Gewerbegebiets werden daher im Hinblick auf die Verkehrslärmsituation für die betroffene Nachbarschaft hilfsweise nach den Maßgaben der 16. BImSchV bewertet. Im Sinne der 16. BImSchV gelten Änderungen des Verkehrslärms von weniger als 2,1 dB(A) als nicht wesentlich, sofern die Grenzwerte von 70/60 dB(A) Tag/Nacht nicht erreicht sind.

Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass an den Bestandsgebäuden südlich des Hohenbrunner Weges Pegelerhöhungen von bis zu 0,1/0,1 dB(A) Tag/Nacht bei Verkehrslärmpegeln von bis zu 68/61 dB(A) Tag/Nacht, sowie Pegelerhöhungen von 0,3/0,4 dB(A) Tag/Nacht bei Verkehrslärmpegeln von 67/60 dB(A) Tag/Nacht am östlich der Tegernseer Landstraße gelegenen Bestandsgebäude auftreten. Da bei einem Beurteilungspegelniveau größer 70/60 dB(A) Tag/Nacht weitergehenden Pegelerhöhungen ermittelt werden, kommt es bei einer hilfsweisen Bewertung der Auswirkung der Planung auf die Gesamtlärmsituation nach den Maßgaben der 16. BImSchV in der Nacht rechnerisch zu negativen Auswirkungen durch das gegenständliche Planvorhaben in der südlichen und der nördlichen Nachbarschaft. Die verkehrlichen Auswirkungen auf die übrige Nachbarschaft sind dagegen als nicht wesentlich im Sinne der 16. BImSchV einzustufen.

Letztendlich ist es eine rechtliche Fragestellung, inwieweit die Pegelerhöhungen einen Anspruch auf Schallschutzmaßnahmen in der Nachbarschaft begründen können. Anerkanntermaßen sind solche Interessen nicht schutzwürdig, auf deren Beeinträchtigung sich die Betroffenen grundsätzlich einstellen müssen (vgl. BverwG – 4NB 11/91, B. v. 19.02.1992). Hierzu zählen durch weiträumige Änderungen des Verkehrsaufkommens und der Verkehrsströme bedingte Lärmbelastigungen (vgl. BverwG – 11B 65/96, B. v. 11.11.1996), so dass kein Straßenanlieger dahingehend geschützt ist, dass bedingt durch Änderungen der Verkehrsplanungen der Verkehr in seiner Straße zunimmt (vgl. OVG Schleswig-Holstein – 4K 9/91, Urt. v. 28.09.1994). Im vorliegenden Fall wurde darüber hinaus auch ein Ansatz gewählt, der mit 500 angenommenen, täglichen Fahrten auf dem zu entwickelnden Gewerbegebiet tendenziell auf der sicheren Seite liegt. Für den Fall, dass sich in dem geplanten Gewerbegebiet Handwerksbetriebe niederlassen, ist nicht davon auszugehen, dass der unterstellte Ziel- und Quellverkehr tatsächlich auftritt. Lediglich bei Gewerbebetrieben, die ein erhöhtes Kunden- und Besucheraufkommen zur Folge haben, wie Einzelhandel oder Dienstleister, ist mit einem hohen Ziel- und Quellverkehr zu rechnen. Diese können ggf. auf Ebene der konkreten Bauleitplanung (auch vor dem Hintergrund des Schutzes zentrumsrelevanter Sortimente) ausgeschlossen werden. Darüber hinaus ist insbesondere vor dem Hintergrund der nur sehr geringfügigen zusätzlichen Erhöhung der Pegel eine Abwägung im Hinblick auf mögliche aktive Maßnahmen zu treffen. Die Errichtung einer etwaigen Lärmschutzwand auf der Südseite des Hohenbrunner Weges bzw. der Westseite der Tegernseer Landstraße erscheint aus Platzgründen aber auch aus städtebaulichen Gründen nicht umsetzbar. Dies gilt insbesondere da diese Wände zum Schutz von Immissionsorten in den Obergeschossen sehr hoch sein müssten. Auch die Ausführung der relevanten Straßenbereiche mit entsprechendem Lärminderndem Belag, scheint da es sich um viel befahrene Kreisstraßen handelt unrealistisch und nicht im Wirkungshorizont der Gemeinde.

Anlagenlärm

Durch das nördlich gelegene Gewerbegebiet sowie das südliche Dorfgebiet treten im Änderungsbereich durch die Vorbelastung Beurteilungspegel bis zu 66/51 dB(A) Tag/Nacht auf. Somit werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Gewerbegebiete von 65/50 dB(A) Tag/Nacht an der Grenze des Änderungsbereich geringfügig überschritten. Im Bereich der zu erwartenden Baugrenzen, können diese jedoch eingehalten werden. Somit kann dies durch entsprechende Planung auf Ebene der konkreten Bauleitplanung angemessen gelöst werden.

Zum Schutz der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Anlagenlärmimmissionen ist voraussichtlich auf Ebene der konkreten Bauleitplanung eine

Emissionskontingentierung nach DIN 45691 (Stand Dezember 2006) erforderlich. Voraussichtlich sind Emissionskontingente etwa von L_{EK} von 53/38 dB(A) möglich ohne unzulässige Beeinträchtigungen der Nachbarschaft zu bedingen. Ggf. könnten noch richtungsbezogene Zusatzkontingente berücksichtigt werden.

Die Höhe des zulässigen zu erwartenden Basis-Emissionskontingents liegt unterhalb der (pauschalen) Annahmen der DIN 18005 für Gewerbegebiete ($L_{w''} = 60$ dB(A)/m² Tag/Nacht), sodass Einschränkungen zu erwarten sind, die durch technische und organisatorische Schallschutzmaßnahmen teilweise kompensiert werden können. In diesem Zusammenhang kann durch eine geeignete Gebäudeanordnung /-ausrichtung geeignet reagiert werden, sodass Spielräume im Bauvollzug geschaffen werden.

Nachdem aufgrund der geringen Größe des Plangebiets keine rechtskonforme plangebietsinterne Gliederung möglich sein wird, ist eine plangebietsexterne Gliederung gemäß § 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO vorgesehen. Für eine externe Gliederung des Planungsgebiets kann auf die zahlreichen Gewerbegebiete im Ortsteil Potzham im Süden des Gemeindegebietes verwiesen werden, wo nahezu ausschließlich Gewerbegebiete festgesetzt sind. Dabei zeigt sich, dass aufgrund der geografischen Lage (Nähe zur Autobahn A 995 und ausreichende Abstände zu schutzbedürftigen Wohngebieten) die Ansiedlung uneingeschränkter Gewerbebetriebe möglich und somit zulässig ist. Keine schalltechnischen Einschränkungen bzgl. der gewerblichen Nutzung finden sich beispielsweise im Bebauungsplan Nr. 36a der Gemeinde Taufkirchen. Somit ist für gewerbliche Nutzungen in Taufkirchen weiterhin sichergestellt, dass sich auch Gewerbebetriebe ansiedeln können, die eine aus schalltechnischer Sicht uneingeschränkte Nutzung bzw. höhere Schallemissionen zulassen. Allein aufgrund der geographischen Lage des Planungsgebietes „Im Unterfeld“, dass durch die räumliche Nähe zu Reinen und Allgemeinen Wohngebieten gekennzeichnet ist, ist eine schalltechnisch uneingeschränkte gewerbliche Nutzung vor allem im Nachtzeitraum nicht möglich. Durch die auf Ebene der konkreten Bauleitplanung zu erwartende Festsetzung und den zeitgleichen Verweis auf schalltechnisch uneingeschränkte Gewerbegebiete im Ortsteil Potzham der Gemeinde kann die Zweckbestimmung des Änderungsbereichs als Gewerbegebiet erhalten bleiben, auch wenn das Gewerbegebiet voraussichtlich durch Emissionskontingent eingeschränkt wird. Dennoch können auch im Änderungsbereich durch eine geeignete Gebäudekonstellation (z.B. Plangebäude im westlichen Bereich) oder aktiven Schallschutzmaßnahmen, sowie organisatorischer Maßnahmen erreicht werden, dass (zumindest im Tagzeitraum) grundsätzlich keine gemäß § 8 Abs. 1 BauNVO „nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe“ ausgeschlossen werden.

B.5 Artenschutzrechtliche Belange

Die Belange des speziellen Artenschutzes wurden im Rahmen einer Relevanzprüfung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) zum parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 104 „Gewerbegebiet – Im Unterfeld“ untersucht. Dieses Gutachten kann aufgrund des nahezu identischen Geltungsbereichs auch für die hier gegenständliche Flächennutzungsplanänderung herangezogen werden. Es liegt der Planung als Anlage bei.

Die Relevanzprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass aufgrund der Standortfaktoren sowie bestehenden Strukturen im und um den Änderungsumgriff und der großräumigen Verbreitung der Arten ein Vorkommen von prüfungsrelevanten Arten aus den Gruppen Pflanzen, sonstige Säugetiere, Fische, Reptilien, Amphibien, Libellen, Falter und Weichtiere von vorneherein ausgeschlossen werden können.

Auch kann hinsichtlich fehlender geeigneter Quartiere in Bäumen oder in und an Gebäuden ein Vorkommen von Fledermäusen ausgeschlossen werden.

Bei Begehungen konnten verschiedene Vogelarten im und um den Umgriff beobachtet werden, wobei es sich meist um sogenannte „Allerweltsarten“ handelte, welche die Flächen zur

Nahrungssuche aufgesucht haben. Auch konnte im Umkreis die prüfungsrelevante Vogelart der Feldlerche beobachtet werden. Aufgrund der Größe, der bestehenden Gehölzstrukturen sowie der nördlich angrenzenden gewerblichen Bebauung und Nutzung wird der gegenständliche Änderungsbereich jedoch nicht von dieser als Lebensraum genutzt. Somit kann auch eine Betroffenheit prüfungsrelevanter Brutvögel durch die gegenständliche Planung ausgeschlossen werden.

Unter Einhaltung gewisser Bedingungen, welche im Rahmen des konkreten Bebauungsplans festgeschrieben werden können bzw. durch das BNatSchG allgemein vorgeschrieben sind, können Verstöße gegen Verbotstatbestände nach §44 Abs. 1 BNatSchG ausgeschlossen werden.

B.6 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Mit der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (§ 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. §13 BNatSchG) sind die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch die geplante Darstellung des Flächennutzungsplanes zu beurteilen sowie Aussagen zur Vermeidung, Verminderung und zu Ausgleichsmaßnahmen zu entwickeln.

Im Rahmen des Flächennutzungsplanes kann nur eine überschlägige Eingriffs- und Ausgleichsermittlung erfolgen. Die vereinfachte Darstellung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erfolgt gemäß dem Leitfaden „Eingriffsplanung in der Bauleitplanung“ (2003) des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (StMLU). Eine detaillierte Behandlung erfolgt im parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 104 „Gewerbegebiet Im Unterfeld“.

Bei der Darstellung der hier gegenständlichen 29. Änderung des Flächennutzungsplanes fließen die Belange von Natur und Landschaft als integraler Bestandteil mit ein. Der Eingriff erfolgt innerhalb des Geltungsbereiches der 29. Änderung, durch die Darstellung von Flächen als „Gewerbegebiet“, „Ortrandeingrünung“ sowie „Straßenbegleitgrün“ auf vormaligen Flächen für „Landwirtschaftliche Nutzung“.

Bestandsaufnahme

Die Flächen des geplanten Gewerbegebiets sowie dessen Ortsrandeingrünung sind heute zum Großteil als intensives Ackerland genutzt und sind aufgrund deren Nutzung und Ausstattung als artenarm einzustufen. Auf den Flächen sind keine Gehölze oder andere Strukturen vorhanden. Lediglich im westlichen Bereich besteht ein schmaler Grünstreifen mit drei größeren Laubbäumen. Im Süden befinden sich ebenfalls kleinere Grünflächen, zwischen Ackerflächen und dem ausgebauten Fuß- und Radweg sowie dem Hohenbrunner Weg. Auf den Grünflächen stehen einzelne Laubbäume.

Aufgrund ihrer geringen Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild sind die Eingriffsflächen einheitlich der Kategorie I zuzuordnen

Erfassung der Auswirkungen

Im Rahmen der Umsetzung von Gewerbeflächen und einer möglichen intensiven baulichen Nutzung ist mit einem hohen Versiegelungs- sowie Nutzungsgrad des Bereiches zu rechnen. Der Eingriff ist voraussichtlich der Eingriffsschwere Typ A nach Leitfaden zuzuordnen.

Auf den dargestellten Flächen für Ortsrandeingrünung sowie Straßenbegleitgrün sind aufgrund deren Nutzungsintensität und dem Ausbleiben baulicher Maßnahmen keine Eingriffe zu erwarten. Auch findet der Fuß- und Radweg innerhalb der Flächen als Straßenbegleitgrün aufgrund dessen Bestandes keine Berücksichtigung bei der Eingriffsermittlung.

Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen

Auf Ebene des Flächennutzungsplans ist eine Ortsrandeingrünung entlang des östlichen Änderungsbereiches dargestellt. Diese kann als Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen herangezogen werden.

Darüberhinausgehende, detailliertere Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen können auf Ebene der konkreten Bauleitplanung implementiert werden.

Eingriffsermittlung

Ein möglicher Eingriff ist mit der Umsetzung der geplanten neuen Gewerbegebietsflächen zu erwarten. Diese Flächen umfassen insgesamt ca. 12.930 m². Aus der Kombination der Kategorie I und dem Eingriffsschweretyp A ergibt sich nach Leitfaden ein Kompensationsfaktor von 0,3 – 0,6. Da die genauen Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen sowie der konkrete Eingriff auf Ebene des Flächennutzungsplans nicht exakt definiert werden können, ist eine Einordnung innerhalb dieser Spanne nicht sinnvoll möglich. Somit ergibt sich für den Änderungsbereich ein Kompensationsbedarf von ca. 3.880 m² bis 7.760 m².

Möglicher Ausgleich

Mögliche Ausgleichsflächen können ggf. auf dem Ökokonto Jagdhof der Gemeinde erbracht werden. Die Flächen wurden bereits 2010 hergestellt und seit 2011 entsprechend gepflegt. In diesem Bereich sind noch ausreichend entsprechende Ausgleichsflächen vorhanden. Es kommt zum Beispiel eine Wiesenfläche mit dem Pflegeziel artenreiche, magere Wiesenvegetation im Nordosten des Gesamtareals in Frage.

Genauere Lage, Umfang und die genaue Ausgestaltung der Ausgleichsmaßnahmen werden konkret auf Ebene des im Parallelverfahren befindlichen Bebauungsplan Nr. 104 „Gewerbegebiet – Im Unterfeld“ festgesetzt.

B.7 Klimaschutz und Klimaadaptation

Maßnahmen die dem Klimawandel Rechnung tragen

Durch die Entwicklung von Grünflächen entlang der Kreisstraßen und als Ortsrandeingrünung, ist mit der Entwicklung von umfänglichen Gehölzstrukturen zu rechnen. Dies kann zu einer Klimadämpfenden Wirkung durch Verschattung Verdunstung etc. führen.

Weitere Maßnahmen sind auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung nicht getroffen.

Maßnahmen die dem Klimawandel entgegenwirken

Durch die Entwicklung der Fläche als Lückenschluss an bestehender Erschließung sind gute Rahmenbedingungen für eine flächeneffiziente Entwicklung gegeben.

Wechselwirkungen mit dem Bundes-Klimaschutzgesetz

Gemäß §13 Abs. 1 Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG) müssen die Träger öffentlicher Aufgaben und somit auch die Gemeinde Taufkirchen bei ihren Planungen und Entscheidungen den Schutz vor den Auswirkungen des weltweiten Klimawandels, die Erfüllung der nationalen Klimaschutzziele sowie die Einhaltung der europäischen Zielvorgaben (vgl. § 1 KSG) berücksichtigen. Um diese Ziele, insbesondere den Anstieg der globalen Durchschnittstemperatur auf deutlich unter 2 Grad Celsius und möglichst unter 1,5 Grad Celsius gegenüber dem vorindustriellen Niveau zu begrenzen, zu erreichen, sind im KSG die Reduktionsziele bzw. absolute Ziele für den Ausstoß von Treibhausgasen für unterschiedliche Bereiche festgesetzt (vgl. §3 und §3a KSG). Im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung ist daher die Fragestellung zu beleuchten, ob und inwieweit die

Planungen Einfluss auf die Treibhausgasemissionen haben und die Erreichung der Klimaziele gefährden können. Aufgrund des vergleichsweise kleinen Planungsumgriffs ist eine direkte Auswirkung auf die bundesweiten Ziele des KSG als marginal zu betrachten. Auch ist auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung selbst bei qualitativen Aussagen eine sehr geringe Prognosegenauigkeit zu unterstellen.

Durch den Neubau von Gebäuden, Verkehrs- und Betriebsflächen sowie den zukünftigen Nutzungen im Rahmen einer Gewerbenutzung kann es zu zusätzlichen Emissionen kommen. Aufgrund der Größe und des Umfangs der Planung ist hier jedoch mit geringen Auswirkungen auf die einzelnen Sektoren und deren Ziele zu rechnen. Insgesamt kann somit die Planung unter Abwägung der generellen Planungserfordernis auch vor dem Hintergrund der Ziele des KSG umgesetzt werden.

B.8 Wesentliche Auswirkungen der Planung

Zusammenfassend kommt es zu folgenden Darstellungen durch die gegenständliche Änderung auf heutigen Flächen als „Landwirtschaftliche Nutzung“:

- ca. 1,3 neue Fläche als Gewerbegebiet
- ca. 0,06 ha neue Fläche für Ortsrandeingrünung
- ca. 0,15 ha neue Fläche für Straßenbegleitgrün

Darüber hinaus werden die Anbauverbotszone von 15 m entlang der Kreisstraßen sowie die bereits dargestellte Fuß- und Radwegverbindung im Bestand bzw. Planung als Hinweis dargestellt.

C Umweltbericht

C.1 Einleitung

Mit der 29. Flächennutzungsplanänderung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 104 „Gewerbegebiet - Im Unterfeld“ geschaffen. Im Rahmen des Bebauungsplans sollen die am Ortsrand im Osten von Taufkirchen bestehenden Gewerbeflächen in Richtung Süden erweitert werden. Somit soll die örtliche sowie regionale Wirtschaft gestärkt und heimischen Betrieben neue Entwicklungsmöglichkeiten geboten werden. Die bestehenden Gewerbeflächen im Gemeindegebiet von Taufkirchen sind bereits nahezu vollumfänglich bebaut. Andere, größere zusammenhängende Gewerbeflächen bzw. geeignete Brachen sind im Gemeindegebiet nicht vorhanden. Durch die Ausweisung neuer Gewerbeflächen auf heute landwirtschaftlich genutzten Flächen soll die örtliche Wirtschaft gestärkt sowie regionalen Betrieben neue Entwicklungsmöglichkeiten am Ort angeboten werden. Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 104 „Gewerbegebiet - Im Unterfeld“ erfolgt im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB mit der hier gegenständlichen Änderung des Flächennutzungsplans.

Bei der Bauleitplanung sind nach § 1 Abs. 6 des Baugesetzbuches (BauGB) die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Um die Auswirkungen der gemeindlichen Planungsabsicht auf die einzelnen Schutzgüter abschätzen zu können, ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung notwendig. Die Einhaltung des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 18. März 2021, geändert am 22. März 2023, gibt die Erstellung eines Umweltberichts vor. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind in das Abwägungsergebnis zum Plankonzept eingeflossen und im vorliegenden Umweltbericht als gesonderter Bestandteil der Begründung zusammengefasst. Mit der Novellierung des BauGB 2004 ist auch die Abarbeitung des Folgenbewältigungsprogramms der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung in die Umweltprüfung inhaltlich integriert.

Parallel zur hier gegenständlichen 29. Änderung des Flächennutzungsplans wird der Bebauungsplan Nr. 104 „Gewerbegebiet Im Unterfeld“ inklusive eines Umweltberichts aufgestellt. Dem folgend beschränkt sich der gegenständliche Umweltbericht bzw. die Umweltprüfung zur Flächennutzungsplanänderung entsprechend § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB auf die zusätzlichen und anderen Umweltauswirkungen dieser Planung. Ggf. kann es aus Gründen der Gesamtverständlichkeit zu einer Dopplung der Belange in beiden Planungsebenen kommen.

C.1.1 Lage und Inhalt der Flächennutzungsplanänderung

Der Änderungsbereich liegt im Naturraum „Münchener Ebene – Südliche Münchener Schotterebene“ (051-D).

Der Änderungsumgriff liegt am östlichen Ortsrand der Gemeinde Taufkirchen, zwischen Tegernseer Landstraße und Hohenbrunner Weg. Die Flächen sind heute unbebaut und werden intensiv landwirtschaftlich als Ackerland genutzt. Im Norden wird die Fläche durch die bestehenden Gewerbegebietsflächen „Im Unterfeld“ und dessen Erschließungsstraße begrenzt. Im Westen verläuft die Tegernseer Landstraße und anschließend befinden sich Wohnnutzungen. Im Süden grenzt der Hohenbrunner Weg und weiter gemischt genutzte Bauflächen an. Südöstlich und östlich begrenzen weitere landwirtschaftlich genutzte Grün- und Ackerflächen die Flächen des Änderungsbereichs.

Hinsichtlich der Planungstiefe des Flächennutzungsplans wird auf eine parzellenscharfe Darstellung der betroffenen Flurstücke verzichtet. Mit Hinblick auf die Verortung sind bei der gegenständlichen Änderung vor allem die Flurstücke Nr. 1054 und 1055 betroffen. Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,35 ha. Von Westen nach Osten weist das Gebiet eine Ausdehnung im Mittel ca. 165 m und von Norden nach Süden im Mittel ca. 90 m auf.



Abb. U3: Lage des Änderungsbereichs im Osten der Gemeinde Taufkirchen - rot - ohne Maßstab

Ziele der Flächennutzungsplanänderung



Abb. U2: Vorentwurf 29. Änderung des Flächennutzungsplans, Stand: 19.11.2024, ohne Maßstab

Das zentrale Ziel der 29. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung des Bebauungsplans Nr. 104 „Gewerbegebiet - Im Unterfeld“ und der hiermit verbundenen Gewerbegebietserweiterung.

Dem folgend werden auf heute als „Landwirtschaftliche Nutzung“ dargestellten Flächen nun Gewerbegebietsflächen nach § 8 BauNVO dargestellt. Um eine angemessene Einbettung in die umgebende Landschaft sicherzustellen, werden im Osten Flächen als „Ortsrandeingrünung“ und im Süden Flächen als „Verkehrsbegleitgrün“ dargestellt. Darüber hinaus bleiben die Darstellungen von bestehenden bzw. geplanten Fuß- und Radwegverbindungen erhalten.

Entlang der beiden Kreisstraßen im Süden und Westen (Hohenbrunner Weg M19, Tegernseer Landstraße M3) wird im Rahmen einer nachrichtlichen Übernahme die Anbauverbotszone nach Bundesfernstraßengesetz abgebildet.

C.1.2 Umfang des Vorhabens und Angaben zu Bedarf an Grund und Boden

Nach § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Die sogenannte Bodenschutzklausel dient dem Schutz von Freiflächen vor einem übermäßigen Flächenverbrauch, aber auch dem Schutz sonstiger ökologischer Bodenfunktionen. Als praktische Konsequenz aus den Anforderungen der Bodenschutzklausel unterliegen Bauleitpläne einer Darlegungspflicht zum Umfang der Bodeninanspruchnahme sowie deren Notwendigkeit.

Um eine gewisse gewerbliche Entwicklung in der Gemeinde Taufkirchen auch weiterhin zu ermöglichen und da im Gemeindegebiet keine freien Gewerbegrundstücke vorhanden sind, ist die Ausweisung neuer Gewerbeflächen auf heute landwirtschaftlichen Flächen notwendig. Die Ausweisung der neuen Gewerbeflächen erfolgt in direktem Anschluss an ein bestehendes Gewerbegebiet sowie eine bestehende Erschließung. Demnach sind hinsichtlich eines geringen Erschließungsaufwandes und einer umfangreichen Nutzbarkeit der Flächen durch die Neuausweisung von Gewerbeflächen die Voraussetzungen für einen möglichst sparsamen Umgang mit Grund und Boden zu unterstellen. Abschließend kann dies jedoch auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung nicht bewertet werden, da dies vom jeweiligen konkreten Bauungskonzept abhängig ist.

Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung werden am Ortstrand ca. 1,5 ha heute weit überwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen überplant. Dabei kommt es zur Darstellung von ca. 1,3 ha Gewerbeflächen sowie ca. 0,21 ha Grünflächen unterschiedlicher Ausprägung.

C.1.3 Relevante gesetzliche Grundlagen und berücksichtigte Fachpläne

Landesentwicklungsprogramm Bayern (Stand 2020)

Die Gemeinde Taufkirchen ist nach dem Landesentwicklungsplan (LEP) Bayern (Fortschreibung 2020) im Süden der Region 14 München gelegen. Sie ist Teil des Verdichtungsraums der Metropole München. Die Gemeinden im Umfeld, bis auf die südlich angrenzenden (allgemeiner ländlicher Raum), sind ebenfalls als Verdichtungsraum gekennzeichnet. Für die Region 14 ist, ausgehend vom Jahr 2010, ein Bevölkerungswachstum von 7,0% bis 2020 bzw. von 10,3% bis 2030 prognostiziert.

Für die Aufstellung des hier gegenständlichen Bebauungsplans sind besonders folgende Grundsätze (G) und Ziele (Z) aus dem LEP relevant:

- 1.1.1 (Z): In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiterzuentwickeln.
- 1.1.1 (G): Hierfür [gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen] sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden.

- 1.1.3 (G): Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.
- 1.4.1 (G): Die räumliche Wettbewerbsfähigkeit Bayerns soll durch Schaffung bestmöglicher Standortqualitäten in wirtschaftlicher, ökologischer und sozialer Sicht in allen Teilräumen gestärkt werden. Dabei sollen im Wettbewerb um Unternehmen und Arbeitskräfte lagebedingte und wirtschaftsstrukturelle Defizite ausgeglichen, infrastrukturelle Nachteile abgebaut sowie vorhandene Stärken ausgebaut werden.
- 3.2 (Z): In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.
- 5.1 (G): Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden.

Regionalplan 14 (RP 14)

Die Gemeinde und Taufkirchen ist im Regionalplan 14 für die Region München als Grundzentrum im Stadt- und Umlandbereich der Metropole München als Verdichtungsraum verzeichnet. Die Umgebung im Osten, Norden und Westen ist ebenfalls als Verdichtungsraum dargestellt, die südlichen Gemeinden als allgemeiner ländlicher Raum.

Aus dem Regionalplan 14 sind besonders folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) von Belang:

- B II 4.1 (Z): Bei der Siedlungsentwicklung sind die Möglichkeiten der Innenentwicklung, d.h. Flächen innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile und die im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen vorrangig zu nutzen. Eine darüberhinausgehende Entwicklung ist nur zulässig, wenn auf diese Potentiale nicht zurückgegriffen werden kann.
- B II 4.2 (Z): Siedlungsgliedernde Freiräume an und zwischen den radialen Siedlungs- und Verkehrsachsen sind in ihrer Funktion zu erhalten
- B II 4.6.1 (Z) Regionale Grünzüge dienen
- der Verbesserung des Bioklimas und der Sicherung eines ausreichenden Luftaustausches
 - der Gliederung der Siedlungsräume
 - der Erholungsvorsorge in Siedlungsgebieten und siedlungsnahen Bereichen
- Die regionalen Grünzüge dürfen über die in bestehenden Flächennutzungsplänen dargestellten Siedlungsgebiete hinaus nicht geschmälert und durch größere Infrastrukturmaßnahmen nicht unterbrochen werden. [..]
- Als regionale Grünzüge werden, festgelegt:
- Gleißental / Hachinger Tal sowie flankierende Waldkomplexe (10)
 - [...]
- B IV 1.2 (G): In allen Teilräumen soll eine ausgewogene Entwicklung erfolgen.
- B IV 1.3 (G): Es sollen gute Voraussetzungen und Bedingungen für eine zukunftsfähige Entwicklung der Wirtschaft geschaffen werden.
- B IV 2.1 (G): In allen Teilräumen der Region sollen wohnortnahe Arbeitsplätze ermöglicht werden.

Flächennutzungsplan

Für den Geltungsbereich der hier gegenständlichen 29. Änderung sind im derzeit gültigen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2001 Flächen für „Landwirtschaftliche Nutzung“ dargestellt. Darüber hinaus sind im westlichen Bereich bestehende Einzelbäume und im Süden eine geplante



Abb. U3: Ausschnitt Flächennutzungsplan mit Änderungsbereich - blau - ohne Maßstab

Allee dargestellt. Zudem ist entlang der angrenzenden überörtlichen Hauptverkehrsstraße ein geplanter Fuß- und Radweg verortet.

Im Norden sind eingeschränkte Gewerbeflächen (Beschränkungen hinsichtlich Lärmemissionen) aus der 14. Änderung des Flächennutzungsplans aus dem Jahr 2016 dargestellt und weiter nördlich Flächen für Erwerbsgartenbau mit Flächen als Schutzgrün. Im Osten befinden sich weitere Flächen für Landwirtschaftliche Nutzung. Im Westen wird der Änderungsbereich durch die Tegernseer Landstraße, im Süden durch den Hohenbrunner Weg begrenzt. Westlich der Tegernseer Landstraße sind Wohnbauflächen dargestellt. Südlich des Hohenbrunner Weges sind Dorfgebietsflächen und Flächen, als Schutzgrün bzw. Ortsrandeingrünung verzeichnet.

Die Zielvorstellungen bzgl. einer Gewerbeflächenerweiterung weichen zu den heutigen Darstellungen des Flächennutzungsplans ab. Um dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 Satz 2 BauGB zu genügen, ist somit die hier gegenständliche 29. Änderung des Flächennutzungsplans notwendig.

Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP)

Im Sinne des Arten- und Biotopschutzprogramms Bayern - Landkreis München ist das Planungsgebiet im Naturraum „Münchener Ebene – Südliche Münchener Schotterebene (051-D)“ verzeichnet. Für den gegenständlichen Planungsbereich und dessen nähere Umgebung sind keine ortsspezifischen Ziele und Maßnahmen zu berücksichtigen. Die allgemeinen übergeordneten Ziele und Maßnahmen gelten dennoch unverändert.

Biotopflächen und Schutzgebiete

Weder im Änderungsbereich selbst noch direkt angrenzend sind kartierte Biotopflächen oder sonstige naturschutzrechtliche Schutzgebiete (FFH-Gebiete, Natura 2000 Gebiete etc.) vorhanden (Bayerisches Landesamt für Umwelt, Stand Mai 2025).

Die nächsten Biotopflächen befinden sich ca. 1,0 km westlich im Bereich des Hachinger Bachs. Aufgrund der großen Entfernung können hier jedoch Wechselwirkungen ausgeschlossen werden.

Die nächsten Schutzgebiete befinden sich in größerer Entfernung zum gegenständlichen Planungsumgriff. Ca. 700 m im Westen besteht das Landschaftsschutzgebiet „Hachinger Tal im Gebiet der Gemeinden Oberhaching und Taufkirchen“ (LSG-00600.01) und ca. 1,3 km im Südosten besteht das Landschaftsschutzgebiet Deisenhofer Forst (LSG-00113.01) (Bayerisches Landesamt für Umwelt, Stand Mai 2025).

Geschützte Arten

Das Vorkommen von europäisch und national geschützter Arten im und um den Änderungsbereich wurde im Rahmen einer Relevanzprüfung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) zum parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 104 „Gewerbegebiet – Im Unterfeld“ untersucht. Dieses kann aufgrund des identischen Planungsbereichs auch für die hier gegenständliche Änderung des Flächennutzungsplans herangezogen werden. Das Vorkommen geschützter Tier- und Pflanzenarten konnte aufgrund der heutigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung sowie fehlender Habitat-Strukturen weitestgehend ausgeschlossen werden. Detailliertere Informationen sind dem Punkt C.2.1 zu entnehmen.

C.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Umsetzung der Planung

Die im Rahmen der 29. Änderung des Flächennutzungsplans vorbereiteten Maßnahmen sind grundsätzlich mit Eingriffen in die Natur und das Landschaftsbild verbunden. Im Folgenden werden die Schutzgüter Arten und Lebensräume, Fläche, Boden, Grundwasser und Oberflächenwasser, Klima und Luft, Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter sowie Mensch (Lärm und Erholungseignung) einzeln in ihrem Bestand beschrieben und bewertet. Darauf aufbauend wird unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen eine Prognose über die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter dargelegt.

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Hierbei wird eine vierstufige Bewertung zugrunde gelegt: keine Auswirkungen, geringe Auswirkungen, mittlere Auswirkungen, hohe Auswirkungen auf den Umweltzustand.

Bei der Beurteilung der Auswirkungen werden sowohl bau- als auch anlagen- und betriebsbedingte Wirkungsfaktoren berücksichtigt. Aufgrund ihrer zeitlichen Beschränkung sind hier baubedingte Auswirkungen weniger stark zu gewichten, wie die dauerhaften anlagen- und betriebsbedingten Auswirkungen.

C.2.1 Schutzgut Lebensräume und Arten

Bestand

Die Flächen des Änderungsbereichs sind heute, mit Ausnahme der westlichen und nördlichen Randbereiche, intensiv landwirtschaftlich als Ackerland genutzt. Auch grenzen keine ökologisch wertvollen und als Lebensraum geeignete Strukturen direkt an den Änderungsumgriff an.

In den westlichen sowie nördlichen Randbereichen befinden sich zwischen den Ackerflächen und den angrenzenden Verkehrsflächen schmale Grünstreifen. Im westlichen Grünstreifen befinden sich zudem drei größere Straßenbäume (Laubbäume). Der nördlichste von ihnen weist mehrere Höhlen oder Höhlenansätze auf. Details zur Tiefe der Höhlenansätze etc. waren bei der Begehung vom Boden aus nicht erkennbar.

Artenschutzrechtliche Belange

Das Vorkommen geschützter Arten im Änderungsbereich wurde im Rahmen des parallel aufgestellten Bebauungsplan Nr. 104 „Gewerbegebiet – Im Unterfeld“ im Zuge einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (Bericht vom 22.11.2023, Büro für Landschaftsökologie Hartmut Schmid) untersucht. Dieser Bericht liegt dem Umweltbericht als Anlage bei.

Aufgrund der Strukturen im Änderungsumgriff, fehlender Habitat-Eignung, der umgebenden Nutzungen und der großräumigen Verbreitung der Arten konnten Vorkommen von prüfungsrelevanten Arten aus den Gruppen Pflanzen, sonstige Säugetiere, Fische, Reptilien, Amphibien, Libellen, Falter und Weichtiere von vorneherein ausgeschlossen werden.

So haben u.a. die gegenständlichen Flächen des Änderungsbereichs für Fledermäuse keine Bedeutung, da geeignete Quartiere in Bäumen oder in und an Gebäuden fehlen. Als Jagdrevier sind intensiv genutzte Äcker nur von untergeordneter Bedeutung.

Für die im Bereich möglichen prüfungsrelevanten Reptilienarten, der prüfungsrelevanten Art der Zauneidechse, sind im vorbereiteten Eingriffsraum vor allem in den straßenbegleitenden Grünflächen entlang der Tegernseer Landstraße und des Hohenbrunner Weges keine günstigen bzw. geeigneten Lebensräume vorhanden.

Bei Begehungen konnten verschiedene Vogelarten im und um den Umgriff beobachtet werden, wobei es sich meist um sogenannte „Allerweltsarten“ handelte, welche die Flächen zur Nahrungssuche aufgesucht haben. Auch konnte im Umkreis die prüfungsrelevante Vogelart der Feldlerche beobachtet werden. Deren Reviere liegen jedoch weitab der bebauten Bereiche. Aufgrund der Größe, der bestehenden Gehölzstrukturen sowie der nördlich angrenzenden gewerblichen Bebauung und Nutzung wird der gegenständliche Änderungsbereich jedoch nicht von dieser als Lebensraum genutzt. Somit kann auch eine Betroffenheit prüfungsrelevanter Brutvögel durch die vorbereitende Planung ausgeschlossen werden. Zudem kann mit hinreichender Sicherheit davon ausgegangen werden, dass die Maßnahme sich nicht negativ auf den Erhaltungszustand der sogenannten „Allerweltsarten“ auswirkt.

Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

Baubedingt kommt es zu zeitlich begrenzten Abgas-, Lärm- und Staubemissionen sowie Erschütterungen und optische Störungen, was mit entsprechenden Scheueffekten einhergeht. Aufgrund der im Süden und Westen verlaufenden Kreisstraßen und den damit verbundenen Vorbelastungen ist jedoch nicht mit wesentlichen weitergehenden Beeinträchtigungen zu rechnen.

Beeinträchtigungen für die Straßenbäume am West- und Südrand durch Eingriffe in die Kronen- und Wurzelbereiche können nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Hier sind auf Ebene der Bauausführung entsprechende Schutzmaßnahmen zu berücksichtigen.

Insgesamt ist von baubedingten Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit auszugehen.

Anlagenbedingte Auswirkungen

Durch die Darstellung von neuen Gewerbeflächen und der damit vorbereiteten Überbauung der Flächen mit Gebäuden und Verkehrsflächen gehen intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen verloren. Diese haben jedoch als Lebensraum für geschützte Arten und die biologische Vielfalt insbesondere von dem Hintergrund der begrenzten Ausmaße wenig Relevanz. Lediglich gehen Teile als untergeordnetes Nahrungshabitat verloren, was jedoch aufgrund der Größe der Fläche und der umliegenden Flächen von geringerem Gewicht ist.

Aufgrund der dargestellten Ortsrandeingrünung entstehen neue Lebensraumstrukturen und führen zu einer Aufwertung der heute vorwiegend ausgeräumten landwirtschaftlich genutzten Flächen.

Durch das Heranrücken neuer Bebauung oder Gehölze an den offenen Landschaftsraum im Osten könnte es potenziell zu Scheueffekten im Hinblick auf Agrarvögel kommen. Durch die bestehenden Bäume und da es sich bei der Planung um einen Lückenschluss handelt, ist eine entsprechende Kulissenwirkung bereits durch die Bestandsstrukturen zu unterstellen und es ergeben sich keine wesentlichen Auswirkungen.

Somit ist insgesamt von geringen anlagenbedingten Auswirkungen auszugehen.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Betriebsbedingt kann es durch die neuen gewerblichen Nutzungen zu Lärm- und Lichtemissionen kommen. Dies wird jedoch durch die bereits vorhandenen Scheueffekte der angrenzenden Gewerbeflächen sowie Kreisstraßen relativiert.

Somit ist auch betriebsbedingt von Auswirkungen geringer Erheblichkeit auszugehen.

Ergebnis

Für das Schutzgut **Lebensräume und Arten** sind aufgrund des geringen Wertes der landwirtschaftlich intensiv genutzten Flächen sowie der bereits bestehenden Nutzungen im Umfeld und der relativ kleinen Eingriffsfläche insgesamt Auswirkungen **geringer Erheblichkeit** zu erwarten.

C.2.2 Schutzgut Fläche

Bestand

Der Bereich ist heute mit Ausnahme der schmalen Grünstreifen im Norden und Westen vollumfänglich intensiv landwirtschaftlich als Ackerland genutzt. Auf dem schmalen Grünstreifen im Westen stehen drei größere Straßenbäume.

Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

Auf Ebene des Flächennutzungsplans sind keine über den Änderungsbereich hinausgehende Flächeninanspruchnahmen zur Umsetzung der zukünftigen Gewerbeflächen abzusehen (Umfahrungen, Baustelleneinrichtung etc.).

Durch die zukünftige Überbauung der Flächen kommt es zu einer dauerhaften Flächeninanspruchnahme.

Insgesamt ist somit von baubedingten Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit auszugehen.

Anlagenbedingte Auswirkungen

Im Rahmen der Nutzungsänderung werden auf heutigen Landwirtschaftsflächen und untergeordneten Grünflächen ca. 1,3 ha Gewerbegebietsflächen, ca. 0,06 ha Flächen für Ortsrandeingrünung und ca. 0,15 ha Flächen für Straßenbegleitgrün dargestellt.

Gerade im Rahmen einer zukünftigen Gewerbenutzung ist von einem hohen Versiegelungsgrad der heute unbebauten Flächen auszugehen.

Somit sind anlagenbedingt Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit für das Schutzgut Fläche zu erwarten.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Durch die Nutzungen im Rahmen eines Gewerbegebiets sind auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanungen keine weiteren Flächeninanspruchnahmen zu erwarten (externe Stellplätze, Straßenausbauten außerhalb des Geltungsbereichs etc.).

Es ist mit Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu rechnen.

Ergebnis

Für das Schutzgut **Fläche** sind hinsichtlich des umfangreichen Eingriffs in die heute unbebauten Flächen insgesamt Auswirkungen **mittlerer Erheblichkeit** zu erwarten.

C.2.3 Schutzgut Boden

Bestand

Der Großteil des Bodens im Änderungsbereich wird als landwirtschaftliche Fläche genutzt.

Gemäß Übersichtsbodenkarte 1:25.000 besteht der Boden im gegenständlichen Umgriff fast ausschließlich aus Braunerde und Parabraunerde, aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Verwitterungslehm) über Carbonatsandkies bis -schluffkies (Schotter). Nach der digitalen Ingenieurgeologischen Karte von Bayern 1:25.000 besteht der Boden aus nichtbindigen Lockergesteinen (mitteldicht bis dicht gelagert), welche eine mittlere bis hohe Tragfähigkeit besitzen (Bayerischen Landesamtes für Umwelt, Stand Mai 2025).

Seltene Böden oder Bodendenkmäler kommen nicht vor bzw. sind nicht bekannt.

Aufgrund der siedlungsgünstigen Lage im Randbereich des Hachinger Baches und der Bodendenkmäler im Umfeld können jedoch auch im Änderungsbereich bisher unbekannte Bodendenkmäler nicht ausgeschlossen werden.

Dem Boden im Änderungsbereich kommen vorrangig folgende Funktionen zu: Landwirtschaftlicher Produktionsfaktor, Standort für Vegetation, Lebensraum für Bodenorganismen, Retentionsvermögen für Niederschlagswasser, Nitratrückhaltevermögen, Filter- und Pufferfunktion für Schadstoffe.

Altlasten sind nicht bekannt und aufgrund der vormaligen Flächennutzung ausschließlich zu landwirtschaftlichen Zwecken auch nicht wahrscheinlich

Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

Während der Bauphase wird voraussichtlich der anstehende Boden abgeschoben und bis zur Wiederverwendung vor Ort zwischengelagert bzw. nicht verwendbarer Boden abgefahren.

Die Funktionen des Bodens als Standort für Vegetation, Lebensraum für Bodenorganismen, Retentionsvermögen für Niederschlagswasser, Nitratrückhaltevermögen, Filter- und Pufferfunktion für Schadstoffe gehen verloren.

Es sind baubedingte Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.

Anlagenbedingte Auswirkungen

Durch die Entwicklung eines Gewerbegebiets inkl. Eingrünung gehen ca. 1,5 ha Boden als landwirtschaftliche Produktionsgrundlage verloren. Darüber hinaus ist unter Rückgriff auf den Orientierungswert für Gewerbegebiete nach § 17 BauNVO mit einer maximalen Grundflächenzahl von 0,8 von einer starken Einschränkung der natürlichen Bodenfunktionen und einer hohen Versiegelung auszugehen.

Anlagenbedingt sind somit Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit zu unterstellen.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Im Rahmen gewerblicher Nutzungen kann die Handhabung bodengefährdender Stoffe nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Bei Einhaltung der ohnehin einzuhaltenden Regelungen und Gesetze zu deren Handhabung ist dennoch von betriebsbedingten Auswirkungen geringerer Erheblichkeit auszugehen.

Ergebnis

Für das Schutzgut **Boden** sind aufgrund des zu erwartenden intensiven Eingriffs im Rahmen von Gewerbeflächen und der starken Einschränkung der natürlichen Bodenfunktionen Auswirkungen **mittlerer Erheblichkeit** zu erwarten.

C.2.4 Schutzgut Grundwasser und Oberflächenwasser

Bestand

Im Änderungsbereich selbst und in dessen Umgebung befinden sich keine Oberflächengewässer. Gemäß dem Umweltinformationssystem des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (Stand Mai 2025) befinden sich die gegenständlichen Flächen weder in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet HQ100 noch innerhalb einer verzeichneten Hochwassergefahrenfläche HQextrem oder sind diese als wassersensibler Bereich gekennzeichnet.

Aufgrund der topographischen Gegebenheiten (Gelände fällt von Süden nach Norden) befinden sich in den westlichen Flächen gemäß dem Kartendienst „Oberflächenabfluss und Sturmflut“ (Umweltatlas, Bayerisches Landesamt für Umwelt (Stand Mai 2025)) potentielle Fließwege bei Starkregen der Kategorie „starker Abfluss“. Insbesondere durch eine großflächige Versiegelung im Rahmen von Gewerbeflächen kann es in diesen Bereichen zu wild abfließenden Oberflächenabflüssen sowie kleinräumigen temporären Überflutungen kommen.

Im Rahmen zweier Bohrungen, nördlich bzw. südlich des Änderungsbereiches (< 200 m), aus den Jahren 1987 und 2017 wurde Grundwasser (Ruhewasserpegel) bei 5,0 m bzw. 4,5 m unter der Geländeoberkante angetroffen (Bayerischen Landesamtes für Umwelt, Stand Mai 2025). Ähnliche Angaben sind für den Änderungsbereich anzunehmen.

Hinsichtlich des möglichen Aufbaus des Bodens gemäß des Kartenmaterials des Bayerischen Landesamtes für Umwelt ist davon auszugehen, dass eine Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser auf den jeweiligen Baugrundstücken möglich ist.

Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

Aufgrund des hohen Grundwasserflurabstandes ist mit keinen Eingriffen in das Grundwasser zu rechnen. Negativen Beeinträchtigungen auf Oberflächengewässer sind ebenfalls nicht zu erwarten.

Dem folgend ist baubedingt mit Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu rechnen.

Anlagenbedingte Auswirkungen

Im Rahmen der Nutzung als Gewerbegebiet ist mit einer weitgehenden Versiegelung der Fläche zu rechnen. In Anlehnung an die Orientierungswerte des § 17 BauNVO ist für Gewerbegebiete mit einer Versiegelung bis zu ca. 80% der Fläche zu rechnen. Die geplante Flächendarstellung mit zukünftiger Überbauung und Flächenversiegelung führt zu einer geringfügigen Verringerung der Grundwasserneubildung und Erhöhung des Oberflächenabflusses.

Aufgrund des anzunehmenden Grundwasserflurabstandes kann nicht ausgeschlossen werden, dass unterkellerte Gebäude in das Grundwasser eingreifen.

Im Zuge von heftigen, extremen und langanhaltenden Starkregenereignissen können wild abfließende Oberflächenwasser sowie kurzzeitige Überschwemmungen auf den gegenständlichen Flächen nicht ausgeschlossen werden. Durch geeignete bauliche Maßnahmen auf Ebene der konkreten Bauleitplanung bzw. des Bauvollzuges können mögliche Beeinträchtigungen jedoch minimiert werden

Insgesamt sind anlagenbedingte Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Die Handhabung wassergefährdender Stoffe kann in Gewerbegebieten nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Bei Einhaltung der ohnehin einzuhaltenden Regelungen und Gesetze zu deren Handhabung ist dennoch von betriebsbedingten Auswirkungen geringerer Erheblichkeit auszugehen.

Ergebnis

Für das Schutzgut **Grundwasser und Oberflächenwasser** sind aufgrund der Nicht-Betroffenheit von Oberflächengewässern, des anzunehmenden hohen Grundwasserflurabstandes sowie unter Berücksichtigung möglicher Oberflächenwasserabflüsse insgesamt Auswirkungen **geringer Erheblichkeit** zu erwarten.

C.2.5 Schutzgut Klima und Luft

Bestand

Für den Änderungsbereich beträgt das Niederschlagsmittel 650 – 700 mm/Jahr im Sommerhalbjahr und 350 – 400 mm/Jahr im Winterhalbjahr. Die Jahresmitteltemperatur beträgt 14°C - 15°C im Sommerhalbjahr und 2°C - 3°C im Winterhalbjahr (Quelle: Bodenkundliche Basisdaten, Umweltatlas, Bayerischen Landesamtes für Umwelt, Stand Mai 2025).

Durch die heute intensive landwirtschaftliche Nutzung als Ackerland hat der Bereich eine nur sehr geringe Bedeutung für das Mikroklima. Insbesondere sind in diesem Kontext auch die angrenzenden umfänglichen Landwirtschaftsflächen sowie die Gewerbe- und Verkehrsflächen zu berücksichtigen. Durch die intensive Bewirtschaftung hat die Fläche auch nur eine (zeitlich) begrenzte Funktion als Staubfilter, im Sinne des Klimaausgleichs.

Laut Schutzgutkarte Klima/Luft des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) liegt der Änderungsbereich in einem Ausgleichsraum von „erhöhter Bedeutung“. Wobei der Fokus mehr auf dem Weitertransport von Frischluft als deren Entstehung liegt.

Eine besondere Funktion der Flächen für die Frischluftentstehung liegt nicht vor.

Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

Während der Bauphase wird es kurzfristig zu erhöhten Abgas- und Staubemissionen durch die Bautätigkeit kommen. Diese sind jedoch voraussichtlich gegenüber den Belastungen durch die angrenzenden Kreisstraßen relativ gering.

Die baubedingten Auswirkungen sind als gering erheblich einzustufen.

Anlagenbedingte Auswirkungen

Der bauliche Eingriff begrenzt sich ausschließlich auf die heutigen landwirtschaftlich genutzten Ackerflächen. Da diese heute bereits keinen wesentlichen positiven Effekt auf das Schutzgut Klima und Luft haben, ist deren Überplanung als gering erheblich einzustufen.

Durch bauliche Eingriffe und neue versiegelte Flächen im Rahmen der Gewerbe und Verkehrsflächen können sich die Bereiche intensiver aufheizen. Durch die Ortstrandeingrünungsflächen werden diese Auswirkungen gemindert.

Da es sich nur um einen kleinräumigen Lückenschluss handelt, ist nur mit geringen Auswirkungen auf bestehende Frischluftkorridore zu rechnen. Durch die Darstellung von Grünbereichen entlang

des Hohenbrunner Weges wird zudem eine Verbindung zwischen den Wohnbereichen und dem offenen Landschaftsraum im Osten aufrechterhalten.

Aufgrund der geringen Flächengröße sind in dieser Hinsicht anlagenbedingte Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Durch die Nutzung der Flächen als Gewerbegebiet ist mit Emissionen zu rechnen, im Rahmen von zusätzlichem Verkehr und dem Gewerbebetrieb an sich. Aufgrund der moderaten Größe der zukünftigen Gewerbegebietsfläche ist jedoch von einem relativ geringen Umfang, gerade in Relation zu den angrenzenden Verkehrsflächen, auszugehen.

Ergebnis

Insgesamt sind die Auswirkungen auf das Schutzgut **Klima und Luft** aufgrund der untergeordneten Gewichtung der Flächen bzgl. der Frischluftentstehung und des positiven Effektes der Ortsrandeingrünung auf das Mikroklima insgesamt als **gering erheblich** einzustufen.

C.2.6 Schutzgut Landschaftsbild

Bestand

Der überwiegende Teil der Flächen des Änderungsbereiches werden heute intensiv landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt. Im Osten grenzen weitere große, zusammenhängende Flächen der Landwirtschaft an. Die Flächen sind ausgeräumt und werden lediglich durch landwirtschaftliche Fahrten unterbrochen. Die zusammenhängenden Landwirtschaftsflächen werden erst weiter westlich durch die Verkehrsflächen der Autobahn A8 unterbrochen. Diese Flächen sind als regionaler Grünzug „Gleißental / Hachinger Tal sowie flankierende Waldkomplexe (10)“ im Regionalplan 14 geschützt.

Im Norden grenzen Gewerbeflächen sowie ein größeres Privatgrundstück, mit einer dichten Einfassung aus Gehölzen und Bäumen, an.

Direkt im Süden und Westen verlaufen die beiden Verkehrsflächen der Kreisstraßen Hohenbrunner Weg M19 und Tegernseer Landstraße M2. Darüber hinaus bestehen im Süden gemischte Bauflächen, mit Wohngebäuden und gewerblichen Nutzungen, welche durch einen dichten Gehölzsaum in Richtung Norden abgegrenzt sind. Westlich der Tegernseer Straße befindet sich ebenfalls ein dichter Gehölzsaum, welcher die großflächigen Wohnbauflächen (vornehmlich Reihen- und Doppel und Einfamilienhäuser) einfasst.

Somit sind die gegenständlichen Flächen für das Landschaftsbild nur aus Richtung Osten wahrnehmbar, da im Norden, Süden und Westen bereits Bau- oder Grünstrukturen den Planungsumgriff umschließen.

Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

Baubedingt ist bei Umsetzung der Gewerbenutzung, wenn überhaupt, temporär durch Baukräne, den Baubetrieb, eine Baugrube etc. mit einer Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu rechnen.

Die baubedingten Auswirkungen sind jedoch als gering erheblich einzustufen.

Anlagenbedingte Auswirkungen

Durch die Ausweisung der Gewerbeflächen wird das bauliche Gewicht des bestehenden Gewerbegebietes nochmals erhöht und der Ortsrand in Richtung Osten entsprechend erweitert. Jedoch schafft die gegenständliche Änderung der Flächendarstellung und mögliche Überplanung in diesem Bereich einen gewissen Lückenschluss zwischen den bestehenden baulichen Strukturen im Norden (Gewerbeflächen) und Süden (gemischte Bauflächen), wodurch der Ortsrand in Richtung Osten in gewisser Weise abgerundet wird.

Durch die Umsetzung der dargestellten Eingrünungsflächen werden die Beeinträchtigungen auf das Orts- und Landschaftsbild minimiert.

Ein Eingriff in den Regionalen Grünzug erfolgt unter Berücksichtigung der Planungsunschärfe der sehr großmaßstäblichen Regionalplanung nicht.

Somit ist von anlagenbedingten Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit auszugehen.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Betriebsbedingte Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind nicht zu erwarten.

Ergebnis

Für das Schutzgut **Landschaftsbild** sind Auswirkungen **mittlerer Erheblichkeit** zu erwarten, da den Beeinträchtigungen durch die gegenständliche Nutzungsänderung der Flächen hinzu Gewerbe eine gewisse Ortsrandabrundung und Eingrünung entgegenstehen.

C.2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bestand

Im Änderungsbereich und dessen näherer Umgebung befinden sich keine Kultur- und Sachgüter. In der Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege sind weder im Planungsgebiet noch in dessen unmittelbarer Umgebung Bau- oder Bodendenkmäler noch geschützte Ensemble verzeichnet (Stand Mai 2025).

Aufgrund der siedlungsgünstigen Lage im Randbereich des Hachinger Baches und der Bodendenkmäler im Umfeld können auch im Änderungsbereich bisher unbekannte Bodendenkmäler nicht ausgeschlossen werden.

Auswirkungen

Durch die Änderung des Flächennutzungsplans werden keine Vorhaben vorbereitet, welche sicher Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter erwarten lassen. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass dennoch Bodendenkmäler vorhanden sind. Somit sind anlagen- und baubedingte Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu unterstellen. Betriebsbedingte Auswirkungen können ausgeschlossen werden.

Ergebnis

Da Bodendenkmäler im Änderungsbereich nicht gänzlich ausgeschlossen werden können sind für das Schutzgut **Kultur- und Sachgüter Auswirkungen geringer Erheblichkeit** zu unterstellen.

C.2.8 Schutzgut Mensch (Lärm und Erholungseignung)

Bestand

Die Flächen des Änderungsbereichs sind intensiv landwirtschaftlich als Ackerland genutzt. Durch die Bewirtschaftung der Flächen bestehen Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen. Soweit diese das übliche (zulässige) Maß nicht überschreiten, ist mit keiner unzulässigen Beeinträchtigung der geplanten Nutzungen zu rechnen.

Aufgrund der intensiven Nutzung und des ausgeräumten Charakters weisen die Flächen keinerlei Erholungseignung auf.

Der ausgebauter Fuß- und Radweg im Süden, entlang des Hohenbrunner Weges, stellt eine übergeordnete Verbindung zwischen Taufkirchen und dem größeren Gewerbegebiet südlich von Ottobrunn sowie Ottobrunn selbst dar.

Durch die angrenzenden Gewerbeflächen und das Verkehrsaufkommen von Tegernseer Landstraße sowie Hohenbrunner Weg sind Immissionsbelastungen auf die gegenständlichen Flächen zu erwarten. Die Immissionsbelastungen aus dem öffentlichen Verkehr sowie den angrenzenden Gewerbeflächen entsprechend wurden im Zuge des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 104 „Gewerbegebiet – Im Unterfeld“ im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung durch das Büro Möhler + Partner Ingenieure AG untersucht und ein entsprechendes Gutachten, Bericht Nr. 700-01721-1 mit Datum vom 13.05.2025, erstellt.

Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

Während der Umsetzung der im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung vorbereiteten gewerblichen Nutzung wird es kurzfristig zu erhöhten Lärmemissionen durch die Bautätigkeit kommen. Aufgrund bestehender Regelungen zu Baulärm, welche einzuhalten sind, sind jedoch keine unzulässigen Belastungen für die Umgebung zu erwarten.

Es ist von baubedingten Auswirkungen geringer Erheblichkeit auszugehen.

Anlagenbedingte Auswirkungen

Anlagenbedingt kommt es zu keinen wesentlichen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch. Relevante Lärmreflexionen oder Ähnliches sind aufgrund der störungsempfindlichen direkten und weithin offenen Umgebung nicht zu erwarten. Da heute keine Erholungseignung besteht kommt es hier zu keinen Auswirkungen durch die Bebauung der Fläche.

Somit ist von anlagenbedingten Auswirkungen geringer Erheblichkeit auszugehen.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Aufgrund der Größe des Änderungsbereichs sind keine betriebsbedingten Auswirkungen auf die Erholungseignung zu erwarten.

Im Hinblick auf das Schutzgut Mensch ist im Rahmen einer Nutzung als Gewerbegebiet von Gewerbelärmemissionen aus dem Planungsgebiet zu rechnen. Durch die zukünftige gewerbliche Nutzung wird sich das Verkehrsaufkommen erhöhen, entsprechend der jeweiligen Nutzung. Im Rahmen der Verankerung einer entsprechenden Kontingentierung auf Ebene der konkreten Bauleitplanung für das Gewerbegebiet kann sichergestellt werden, dass unzulässige Anlagenlärmbelastungen in der Umgebung nicht entstehen.

Im Rahmen der durchgeführten schalltechnischen Untersuchung können jedoch relevante Immissionen auf die schutzwürdigen Nachbarschaften durch die moderate Verkehrszunahme nicht ausgeschlossen werden. Hier kommt es zwar zu einer nur geringfügigen Erhöhung der Lärmpegel in der Nachbarschaft, jedoch sind diese relevant da bereits heute eine sehr hohe Verkehrslärmbelastung vorliegt.

Somit sind betriebsbedingt Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.

Ergebnis

Für das Schutzgut **Mensch** sind aufgrund der bereits heute fehlenden Erholungseignung und der zu erwartenden Lärmemissionen im Rahmen der Nutzungsänderung Auswirkungen **mittlerer Erheblichkeit** zu erwarten.

C.3 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern

Bei der Beschreibung der Wechselwirkungen geht es um die Wirkungen durch gegenseitige Beeinflussung der Umweltbelange entstehen, denn zwischen den Schutzgütern bestehen komplexe Wirkungszusammenhänge.

Wechselwirkung Fläche – Lebensraum und Arten

Durch die Neuausweisung von Gewerbeflächen und der damit einhergehenden Versiegelung von Flächen auf heutigen Ackerflächen gehen Flächen verloren, welche untergeordnet in Teilen als Nahrungshabitat aufgesucht werden.

Wechselwirkung Boden – Fläche – Landschaftsbild

Mit der Neuausweisung von Gewerbegebietsflächen gehen Flächeninanspruchnahmen sowie intensive Eingriffe in den Boden einher. Es geht Boden als landwirtschaftlicher Produktionsfaktor verloren und es kommt zu umfänglichen Versiegelungen, welche den Boden beeinträchtigen. Heute unbebaute Flächen am Ortsrand werden einer hohen Baudichte zugeführt, was auch das Landschaftsbild beeinflusst. Vormalig landwirtschaftlich geprägte Fluren werden Teil des Siedlungskörpers.

Wechselwirkung Boden – Wasser

Durch die im Rahmen der Änderung vorbereitete Bebauung heute unbebauter Flächen gehen Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser verloren. Die Versickerung wird auf eine kleinere Fläche konzentriert. Auch geht somit die Puffer- und Filterfunktion teilweise verloren.

C.4 Rahmenbedingungen in Hinblick auf den Klimawandel

Die hier enthaltenen Ausführungen zum Thema Klimawandel ergänzen die Ausführungen zum Schutzgut Klima / Luft thematisch.

C.4.1 Auswirkungen des Vorhabens auf den Klimawandel

Die heute unbebauten und intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen werden durch die Nutzungen von Gewerbe- und Verkehrsflächen überplant. Im Rahmen der zukünftigen Nutzungen ist von einer intensiven Nutzung der Flächen auszugehen. Somit gehen die Bereiche als Kaltluftentstehungsbereich verloren. Da es sich bei den Flächen um heute landwirtschaftlich genutzte Flächen handelt, ist hier jedoch nur von einem minimalen Verlust auszugehen.

Der Verlust kann durch eine umfängliche Ortsrandeingrünung, welche voraussichtlich durch zukünftige Baum- und Strauchpflanzungen entwickelt wird, weitestgehend ausgeglichen werden. Durch diese Pflanzungen wird der positive Effekt hinsichtlich einer klimadämpfenden Wirkung und der Frischluftentstehung verstärkt.

C.4.2 Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels

Die intensiv baulich genutzten Gewerbeflächen sind relativ anfällig für die Folgen des Klimawandels. Es ist von einem hohen Versiegelungsgrad der Flächen auszugehen. Im Zusammenhang mit Hitzeereignissen ist daher mit einem Aufheizen der Flächen und damit einhergehenden extremen Temperaturen zu rechnen. Dem Aufheizen dieser Flächen kann durch zu pflanzende Bäume im Rahmen der konkreten Bauleitplanung entgegengewirkt werden (Verschattungseffekt). Weiter macht sich hier die Lage direkt am Regionalen Grünzug in Verbindung mit der relativ geringen Fläche bemerkbar.

Im Rahmen von Gewerbeflächen ist von einer intensiven Überbauung der heute unversiegelten Flächen auszugehen, auf denen die vermehrt zu erwartenden Starkregenereignisse weniger gut versickern können. Somit kann es durch extreme oder länger anhaltende Starkregenereignisse zu temporären Überschwemmungen durch Aufstauen von Wasser oder wild abfließendes Oberflächenwasser kommen, was zudem durch die topographischen Gegebenheiten teilweise verstärkt wird. Entsprechende Maßnahmen sind im Rahmen der konkreten Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Für die im Osten geplanten Ortsrandeingrünungsflächen ergeben sich im Hinblick auf die Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels durch die Änderung der Nutzung (vormals Landwirtschaftsflächen) keine Auswirkungen. Durch Bepflanzungen ergeben sich Verschattungseffekte für den Oberboden, wodurch bei größeren Hitzeereignissen und Trockenheit das Risiko von möglicher Austrocknung des Bodens minimiert wird.

C.4.3 Auswirkungen der Planung auf die Ziele des Bundes-Klimaschutzgesetzes

Im Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG) sind Ziele für die Reduktion von schädlichen Treibhausgasemissionen bezogen auf einzelne Sektoren (vgl. Anlage 1 zu §§ 4 und 5 KSG) festgelegt. Nach Maßgabe des §13 Abs. 1 Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG) müssen alle Träger öffentlicher Aufgaben und somit auch die Gemeinde Taufkirchen bei ihren Planungen und Entscheidungen die Ziele dieses Gesetzes berücksichtigen. Dabei ist die Fragestellung zu beleuchten, ob und inwieweit die Planungen Einfluss auf die Treibhausgasemissionen haben und die Erreichung der Klimaziele gefährden können.

Eine Ermittlung der Auswirkungen kann, da es sich um eine vorbereitende Bauleitplanung handelt nur qualitativ und nicht quantitativ und nur mit geringer Prognosegenauigkeit erfolgen. Die genaue quantitative Bezifferung des Treibhausgasaufkommens kann erst auf Ebene des

tatsächlichen Bauvollzuges und Betriebes erfolgen. Aufgrund des moderaten Planungsumgriffs ist eine direkte Auswirkung auf die bundesweiten Ziele des KSG weitgehend ausgeschlossen.

Durch den Neubau von Gebäuden, Verkehrs- und Betriebsflächen sowie den zukünftigen Nutzungen im Rahmen einer Gewerbenutzung kann es zu zusätzlichen Emissionen kommen. Aufgrund der Größe und des Umfangs der Planung ist hier jedoch mit geringen Auswirkungen auf die einzelnen Sektoren und deren Ziele zu rechnen. Insgesamt kann somit die Planung unter Abwägung der generellen Planungserfordernis auch vor dem Hintergrund der Ziele des KSG umgesetzt werden.

Insgesamt kann somit die Planung unter Abwägung der generellen Planungserfordernis sowie der sozioökonomischen Erfordernisse (z.B. regionale Entwicklung des gemeinsamen Wirtschaftsraumes, Bereitstellung von Entwicklungsmöglichkeiten für ansässige Betriebe, Bereitstellung eines zusätzlichen wohnortnahen Arbeits- und Ausbildungsplatzangebotes u.v.m.) auch vor dem Hintergrund der Ziele des KSG umgesetzt werden. Durch Maßnahmen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung können zudem Beeinträchtigungen vermieden bzw. auf ein noch akzeptables Maß minimiert werden.

C.5 Weitere Belange des Umweltschutzes

(Belange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)

C.5.1 Abfälle

Durch die im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung vorbereitete Nutzung als Gewerbegebiet ist mit dem Anfall von Abfällen zu rechnen. Für „normale“ gewerbliche Abfälle bestehen geregelte Entsorgungswege. Aufgrund der geringen Größe des Umgriffs ist damit zu rechnen, dass diese Abfälle nicht in extrem großen Mengen anfallen. Art und Menge der erzeugten Abfälle werden sich in einem Rahmen bewegen, der für die geplante Nutzung typisch ist. Je nach später bestehendem Gewerbebetrieb können auch andere besondere Abfälle, welche besondere Entsorgungswege bedingen, entstehen. Dies kann jedoch nicht auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung abgeschätzt werden.

Im Änderungsbereich sind keine Altlasten bekannt. Die heutige und frühere Nutzung (Fläche für die Landwirtschaft) lassen auf keine besondere Wahrscheinlichkeit von Altlasten schließen.

C.5.2 Abwasser

Im Rahmen der Nutzungsänderung zu Gewerbegebietsflächen ist mit dem Auftreten normaler Siedlungsabwässer zu rechnen. Ggf. können in kleineren Mengen andere (ölhaltige etc.) Abwässer auftreten. Aufgrund der geringen Flächengröße werden diese jedoch voraussichtlich in kleineren Mengen auftreten und können, soweit dies Gesetze und Vorschriften vorsehen, vor Ort vorgeklärt werden (Ölabscheider o.Ä.) oder anderweitig entsorgt werden.

Die Abwassermenge und die spezielle Behandlungsbedürftigkeit hängen stark von den tatsächlich sich ansiedelnden Betrieben ab und kann auf Ebene des Flächennutzungsplans nicht abgeschätzt werden. Eine Anbindung der Flächen ist jedoch mit angemessenem Aufwand an die gemeindliche Abwasserleitung möglich.

Anfallendes Niederschlagswasser kann unter Einhaltung der gesetzlichen Rahmenbedingungen auf dem Baugrundstück versickert werden.

C.5.3 Energieeffizienz und Nutzung erneuerbarer Energien

Soweit auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung absehbar, steht einem energieeffizienten Gewerbegebiet und der Nutzung erneuerbarer Energien nichts entgegen. Die Darstellungen stehen einer Errichtung und Nutzung erneuerbarer Energien nicht entgegen. Explizite Festlegungen werden im Rahmen des konkreten Bebauungsplans getroffen.

C.5.4 Schonender Umgang mit Grund und Boden

Es ist im Rahmen der Darstellung neuer Gewerbegebietsflächen mit einem hohen Versiegelungs- und Nutzungsgrad zu rechnen. Durch die Situierung des neuen Gewerbegebiets in Anbindung an bestehende Gewerbegebiets- sowie Verkehrsflächen wird der Erschließungsaufwand, auch hinsichtlich des Flächenverbrauchs geringgehalten. Insgesamt ist die Unterstellung eines schonenden Umgangs mit Grund und Boden auf Ebene des Flächennutzungsplans nur schwer möglich. Entsprechende Festlegungen, welche einen schonenden Umgang mit Grund und Boden attestieren, werden auf Ebene des konkreten Bebauungsplans getroffen.

C.5.5 Risiken durch Unfälle und Katastrophen für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt

Derzeit sind bei Umsetzung der Nutzungsänderung zu Gewerbegebiet keine Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle und Katastrophen abzusehen. Ggf. können spezielle, in einem Gewerbegebiet mögliche, Betriebe derlei Risiken bergen. Dies ist jedoch erst im Rahmen der konkreten Bau- bzw. Betriebsgenehmigung absehbar.

Lediglich besteht durch die Lagegunst eine gewisse Wahrscheinlichkeit des Vorkommens von Bodendenkmälern, welche bei einer Bebauung der Fläche als Gewerbegebiet voraussichtlich nicht erhalten bleiben können. Bisher bestehen jedoch noch keine konkreten Hinweise auf derartige Funde im Änderungsbereich.

C.5.6 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Momentan sind keine weiteren Planungen oder Vorhaben in der Umgebung bekannt. Es ist keine Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete abzusehen.

C.6 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die vorgesehene Nutzungsänderung ist von folgender Entwicklung des Umweltzustandes auszugehen:

Schutzgut Lebensräume und Arten

Die landwirtschaftlich genutzten Flächen des Änderungsbereichs würden weiterhin als untergeordneter Teil potenzieller Nahrungshabitate erhalten bleiben. Die Flächen würden weiterhin intensiv landwirtschaftlich genutzt, ohne jegliche Grün- und Gehölzstrukturen in den Randbereichen.

Schutzgut Fläche

Es käme an dieser Stelle zu keiner Inanspruchnahme heute natürlicher (Randbereiche) bzw. landwirtschaftlicher Flächen. Jedoch wäre durch den hohen Bedarf an Gewerbeflächen an anderer ggf. weniger angebundener Stelle einer Ausweisung von Bauland erforderlich.

Schutzgut Boden

Die Funktionen des Bodens als Standort für Vegetation, Lebensraum für Bodenorganismen, Retentionsvermögen für Niederschlagswasser, Nitratrückhaltevermögen, Filter- und Pufferfunktion für Schadstoffe sowie allen voran als landwirtschaftlicher Produktionsfaktor blieben auf der gesamten Fläche erhalten.

Schutzgut Grundwasser und Oberflächenwasser

Der gesamte Bereich würde auch weiterhin zur Versickerung (Ist-Zustand) und Regenrückhaltung zur Verfügung stehen.

Schutzgut Klima und Luft

Es würden sich keine wesentlichen Veränderungen ergeben, lediglich kleinklimatische Veränderungen durch sich aufheizende Versiegelungen oder bauliche Anlagen blieben aus.

Schutzgut Landschaftsbild

Der bisher von Bebauung freigehaltene Bereich würde weiterhin als freie Landschaft bzw. landwirtschaftliche Fläche bis an die Tegernseer Landstraße heran wahrgenommen werden. Das Orts- und Landschaftsbild würde nicht durch Bebauung nachhaltig verändert werden. Ein Lückenschluss zwischen den gewerblichen Nutzungen im Norden und den Straßenverkehrsflächen sowie gemischten Bauflächen im Süden würde nicht erfolgen.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Es sind keine Kultur- und Sachgüter im Änderungsbereich vorhanden, weshalb sich keine Änderungen ergeben.

Schutzgut Mensch

Es würden sich keine wesentlichen Veränderungen ergeben. Die Flächen haben heute keine besonderen Eigenschaften bzgl. der Erholungseignung. Es würde zu keinen Lärmbelastungen durch potenzielle Gewerbebetriebe kommen, auch wenn diese aufgrund des bestehenden Verkehrslärms als untergeordnet zu betrachten sind.

C.7 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

C.7.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter

Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung sind keine Vermeidungsmaßnahmen vorgesehen. Diese sind auf Ebene der konkreten Bauleitplanung zu definieren.

Lediglich stellen die Darstellung von Flächen als Ortsrandeingrünung für die Schutzgüter Lebensraum und Arten, Klima und Luft sowie Landschaftsbild übergeordnete Vermeidungsmaßnahmen dar, ohne jedoch konkretere Maßnahmen auszuführen. Zum einen werden so die neu dargestellten Gewerbeflächen gegenüber der angrenzenden freien Landschaftsräume naturnah getrennt und eingegrünt. Zudem können neue Lebensräume sowie Frischluftkorridore (für das Mikroklima) entstehen.

C.7.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Mit der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (§ 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. §13 BNatSchG) sind die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch die geplante Nutzungsänderung des gegenständlichen Umgriffs im Flächennutzungsplan zu beurteilen sowie Aussagen zur Minimierung des Eingriffs und zu Ausgleichsmaßnahmen darzustellen.

Im Rahmen des Flächennutzungsplanes kann aufgrund des größeren Maßstabes nur eine überschlägige Eingriffs- und Ausgleichsermittlung erfolgen. Diese wird vereinfacht gemäß dem Leitfaden „Eingriffsplanung in der Bauleitplanung“ (2003) des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (StMLU) dargestellt. Eine detaillierte Behandlung erfolgt im parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 104 „Gewerbegebiet - Im Unterfeld“.

Bei der Darstellung der hier gegenständlichen 29. Änderung des Flächennutzungsplanes fließen die Belange von Natur und Landschaft als integraler Bestandteil mit ein. Der Eingriff erfolgt innerhalb des Geltungsbereiches der 29. Änderung, durch die Darstellung von Flächen als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO auf vormaligen Flächen für die Landwirtschaft. Für diese Flächen ist der notwendige voraussichtliche Ausgleichsbedarf zu ermitteln.

Bestandsaufnahme

Die Flächen des geplanten Gewerbegebiets sowie dessen Ortsrandeingrünung sind heute zum Großteil als intensives Ackerland genutzt. Aufgrund deren Nutzung und Ausstattung sind die Flächen als artenarm einzustufen, da keine Gehölze oder andere Grünstrukturen vorhanden sind. Lediglich im westlichen Bereich besteht ein schmaler Grünstreifen mit drei größeren Laubbäumen. Im Süden befinden sich ebenfalls kleinere Grünflächen, zwischen Ackerflächen und dem ausgebauten Fuß- und Radweg sowie dem Hohenbrunner Weg. Auf den Grünflächen stehen einzelne Laubbäume.

Aufgrund ihrer geringen Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild sind die Eingriffsflächen einheitlich der Kategorie I zuzuordnen

Erfassung der Auswirkungen

Im Rahmen der Umsetzung von Gewerbeflächen und einer möglichen intensiven baulichen Nutzung ist mit einem hohen Versiegelungs- sowie Nutzungsgrad der Flächen zu rechnen. Der Eingriff ist voraussichtlich der Eingriffsschwere Typ A nach Leitfaden zuzuordnen.

Auf den dargestellten Flächen für Ortsrandeingrünung sowie Straßenbegleitgrün sind aufgrund deren Nutzungsintensität und dem Ausbleiben baulicher Maßnahmen keine Eingriffe zu erwarten. Auch findet der Fuß- und Radweg innerhalb der Flächen als Straßenbegleitgrün aufgrund dessen Bestandes keine Berücksichtigung bei der Eingriffsermittlung.

Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen

Auf Ebene des Flächennutzungsplans ist eine Ortsrandeingrünung entlang des östlichen Änderungsbereiches dargestellt. Diese kann als Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen herangezogen werden. Darüberhinausgehende, Detailliertere Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen können auf Ebene der konkreten Bauleitplanung implementiert werden.

Eingriffsermittlung

Ein möglicher Eingriff ist mit der Umsetzung der geplanten neuen Gewerbegebietsflächen zu erwarten. Diese Flächen umfassen insgesamt ca. 12.930 m². Aus der Kombination der Kategorie I und dem Eingriffsschweretyp A ergibt sich nach Leitfaden ein Kompensationsfaktor von 0,3 – 0,6.

Da die genauen Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen sowie der konkrete Eingriff auf Ebene des Flächennutzungsplans nicht exakt definiert werden können, ist eine Einordnung innerhalb dieser Spanne nicht sinnvoll möglich. Somit ergibt sich für den Änderungsbereich ein Kompensationsbedarf von ca. 3.880 m² bis 7.760 m².

Möglicher Ausgleich

Mögliche Ausgleichsflächen können ggf. auf dem Ökokonto Jagdhof der Gemeinde erbracht werden. Die Flächen wurden bereits 2010 hergestellt und seit 2011 entsprechend gepflegt. In diesem Bereich sind noch ausreichend entsprechende Ausgleichsflächen vorhanden. Es kommt zum Beispiel eine Wiesenfläche mit dem Pflegeziel artenreiche, magere Wiesenvegetation im Nordosten des Gesamtareals in Frage.

Genauere Lage, Umfang und die genaue Ausgestaltung der Ausgleichsmaßnahmen werden konkret auf Ebene des im Parallelverfahren befindlichen Bebauungsplan Nr. 104 „Gewerbegebiet – Im Unterfeld“ festgesetzt.

C.8 Alternative Planungsmöglichkeiten

Zunächst wurde die Unterbringung des Gewerbebedarfs auf bestehenden Flächen geprüft. Dies ist jedoch aufgrund der mangelnden Flächenverfügbarkeit (teils Entwicklungsflächen von bereits ansässigen Betrieben) nicht möglich.

Weitere Standorte für neue Gewerbegebietsflächen wurden aufgrund der bereits bestehenden Gewerbeflächen am östlichen Ortsrand und der bereits bestehenden Erschließung in Anbindung an den hier gegenständlichen Änderungsbereich nicht geprüft. Zudem besteht bei den gegenständlichen Umgriff ein unmittelbarer Anschluss an die übergeordneten Verkehrsflächen.

Eine Gewerbeflächenausweisung an anderer Stelle im Gemeindegebiet wäre mit ähnlichen Eingriffen in den Boden verbunden, ggf. würden diese sogar noch größer ausfallen insofern keine leistungsfähige Erschließung/Infrastruktur vorliegt.

C.9 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Aus der geänderten Darstellung des Flächennutzungsplans entstehen nicht direkt Eingriffe. Somit sind auch keine direkt notwendigen Maßnahmen der Überwachung abzuleiten.

Maßnahmen, die der Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen dienen, sind aufbauend auf dem Planungskonzept im Rahmen der konkreten Bauleitplanung auszuarbeiten.

C.10 Methodik, Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Grundlage für die Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes waren der Regionalplan, der bisher gültige Flächennutzungsplan (Landschaftsplan), Luftbilder, das Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises München, Ortsbegehungen, die für den parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan erarbeiteten Gutachten (Lärm, Artenschutz) sowie Angaben von Fachbehörden (insbesondere Informationssysteme des Bayerischen Landesamtes für Umwelt).

Die herangezogenen Fachgutachten beziehen sich jeweils auf den im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 104 „Gewerbegebiet - Im Unterfeld“. U.a. wurden um Verstöße gegen §44 Abs. 1 BNatSchG bzgl. dem Artenschutz auszuschließen Untersuchungen im Rahmen einer Relevanzprüfung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) vorgenommen. Da sich die Planungsumgriffe gleichen können die Angaben, gerade vor dem Hintergrund der geringeren Planungstiefe der vorbereitenden Bauleitplanung, adaptiert werden.

Die Bearbeitung der Eingriffsregelung erfolgte gemäß Bayerischem Leitfaden (Eingriffsplanung in der Bauleitplanung (2003)).

Auf Grundlage dieser erarbeiteten Nutzungs- und Strukturuntersuchung erfolgte die Beurteilung der Umweltauswirkungen verbal argumentativ. Dabei werden vier Stufen unterschieden: keine, geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

Dessen ungeachtet kann nicht mit letzter Sicherheit die Möglichkeit von Lücken ausgeschlossen werden, wenn im Rahmen der Planrealisierung zuvor nicht abschätzbare Eingriffe erfolgen.

C.11 Datengrundlagen

Die Datengrundlage für die Bewertung des Umweltzustandes bzw. für den hier vorliegenden Umweltbericht war ausreichend. Sowohl die Analyse als auch die Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal argumentativ.

Es wurden im Rahmen des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 104 „Gewerbegebiet Im Unterfeld“ folgende externe Gutachten erstellt, die für die Umweltprüfung verwendet werden konnten bzw. auf die in diesem Umweltbericht zur Flächennutzungsplanänderung verwiesen wird. Die Gutachten sind dem Anhang zum Bebauungsplan zu entnehmen.

- **Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)** zum Bebauungsplan Nr. 104 „Gewerbegebiet Im Unterfeld“; vom 22.11.2023; Büro für Landschaftsökologie Hartmut Schmid, Donaustauf
- **Schalltechnisches Gutachten**; Bericht Nr. 700-01721-1, vom 13.05.2025; Möhler + Partner Ingenieure AG, München

C.12 Zusammenfassung

Im Rahmen der 29. Änderung des Flächennutzungsplans werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bebauungsplans Nr. 104 „Gewerbegebiet - Im Unterfeld“ geschaffen. Zur Stärkung der örtlichen sowie regionalen Wirtschaft sollen durch die Schaffung neuer Gewerbeflächen eine Ansiedlung heimischer Betriebe ermöglicht werden. Eine Sicherstellung dieses Ziels erfolgt auf einer Fläche von ca. 1,35 ha auf heute dargestellten Flächen als „Landwirtschaftliche Nutzung“. Im Rahmen der Änderung werden zukünftig Gewerbegebietsflächen nach § 8 BauNVO dargestellt. Um eine angemessene Einbettung in die umgebende Landschaft sicherzustellen, werden im Osten Flächen als „Ortsrandeingrünung“ und im Süden Flächen als „Verkehrsbegleitgrün“ dargestellt. Darüber hinaus bleiben die Darstellungen von bestehenden bzw. geplanten Fuß- und Radwegverbindungen erhalten.

Die Siedlungserweiterung ist mit unterschiedlichen Auswirkungen auf die Umwelt verbunden.

Für das Schutzgut **Lebensräume und Arten** sind aufgrund des geringen Wertes der landwirtschaftlich intensiv genutzten Flächen sowie der bereits bestehenden Nutzungen im Umfeld und der relativ kleinen Eingriffsfläche insgesamt Auswirkungen **geringer Erheblichkeit** zu erwarten.

Für das Schutzgut **Fläche** sind hinsichtlich des umfangreichen Eingriffs in die heute unbebauten Flächen insgesamt Auswirkungen **mittlerer Erheblichkeit** zu erwarten.

Für das Schutzgut **Boden** sind aufgrund des zu erwartenden intensiven Eingriffs im Rahmen von Gewerbeflächen und der starken Einschränkung der natürlichen Bodenfunktionen Auswirkungen **mittlerer Erheblichkeit** zu erwarten.

Für das Schutzgut **Grundwasser und Oberflächenwasser** sind aufgrund der Nicht-Betroffenheit von Oberflächengewässern, des anzunehmenden hohen Grundwasserflurabstandes sowie unter Berücksichtigung möglicher Oberflächenwasserabflüsse insgesamt Auswirkungen **geringer Erheblichkeit** zu erwarten.

Insgesamt sind die Auswirkungen auf das Schutzgut **Klima und Luft** als **gering erheblich** einzustufen.

Für das Schutzgut **Landschaftsbild** sind Auswirkungen **mittlerer Erheblichkeit** zu erwarten, da den Beeinträchtigungen durch die gegenständliche Nutzungsänderung der Flächen hinzu Gewerbe eine gewisse Ortsrandabrundung und Eingrünung entgegenstehen.

Da Bodendenkmäler im Änderungsbereich nicht gänzlich ausgeschlossen werden können sind für das Schutzgut **Kultur- und Sachgüter Auswirkungen geringer Erheblichkeit** zu unterstellen.

Für das Schutzgut **Mensch** sind aufgrund der bereits heute fehlenden Erholungseignung und der zu erwartenden Lärmemissionen im Rahmen der Nutzungsänderung Auswirkungen **mittlerer Erheblichkeit** zu erwarten.

Schutzgut	Erheblichkeit	Erheblichkeit	Erheblichkeit	Ergebnis
	baubedingter Auswirkungen	anlagenbedingter Auswirkungen	betriebsbedingter Auswirkungen	
Arten und Lebensräume	mittel	gering	gering	gering
Fläche	mittel	mittel	gering	mittel
Boden	mittel	mittel	gering	mittel
Wasser	mittel	gering	gering	gering
Klima und Luft	gering	gering	gering	gering
Landschaftsbild	gering	mittel	keine	mittel
Kultur- und Sachgüter	gering	gering	keine	gering
Mensch	gering	gering	mittel	gering

Die Ausweisung und Erweiterung von Gewerbeflächen sind mit Eingriffen in den Boden verbunden, weshalb ein entsprechender Ausgleich benötigt wird. Die Ermittlung des naturschutzrechtlichen Ausgleichs erfolgt gemäß Leitfaden "Eingriffsplanung in der Bauleitplanung" (2003) des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (StMLU). Da im Rahmen des Flächennutzungsplanes nur eine überschlägige Eingriffs- und Ausgleichsermittlung erfolgen kann, aufgrund fehlender konkreter Angaben zum Eingriff und zu Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen, soll diese vereinfacht über den Leitfaden von 2003 dargestellt werden.

Es ist mit einem Eingriff auf ca. 12.930 m² heute unbebauter Fläche durch die Darstellung neuer Gewerbegebietsflächen zu rechnen. Hierfür wird ein Kompensationsbedarf von ca. 3.880 m² bis 7.760 m² erwartet.

C.13 Gesetzliche Grundlagen und Quellenverzeichnis

Allgemeine rechtliche Grundlagen

- BauGB vom 03.11.2017 (zuletzt geändert 2023)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (zuletzt geändert 2024)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23.02.2011 (zuletzt geändert 2024)
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 (zuletzt geändert 2021)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 17.05.2013 (zuletzt geändert 2025)
- Richtlinie 2001/42/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. Juni 2001 über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme

Weitere Quellen

- Oberste Baubehörde im Bayer. Staatsministerium des Innern und des Bayer. Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz: Leitfaden "Der Umweltbericht in der Praxis", 2. Auflagen, München 2007
- Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie, Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), Stand 2023
- Regierung von Oberbayern, Regionaler Planungsverband München, Regionalplan München – Region 14 (RP 14), Stand 2019
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Taufkirchen, Stand 2001
- Bayerisches Landesamt für Umwelt, BayernAtlas – Geologie/Boden, Online-Abfrage 05/2025
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, BayernAtlas – Denkmaldaten, Online-Abfrage 05/2025
- Bayerisches Landesamt für Umwelt, BayernAtlas - Natur, Online-Abfrage 09/2024
- Bayerisches Landesamt für Umwelt, Arten- und Biotopschutzprogramm, ABSP-View & Daten, Online-Abfrage 05/2025
- Bayerisches Landesamt für Umwelt, BayernAtlas – Naturgefahren, Hochwasser, Online-Abfrage 05/2025
- Bayerisches Landesamt für Umwelt, UmweltAtlas – Naturgefahren, Überschwemmungsgefahren, Online-Abfrage 05/2025
- Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (StMLU): Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“, München 2003
- Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) zum Bebauungsplan Nr. 104 „Gewerbegebiet Im Unterfeld“; vom 22.11.2023; Büro für Landschaftsökologie Hartmut Schmid, Donaustauf
- Schalltechnisches Gutachten; Bericht Nr. 700-01721-1, vom 13.05.2025; Möhler + Partner Ingenieure AG, München

D Zusammenfassende Erklärung

D.1 Einleitung

Die nachfolgende zusammenfassende Erklärung, gemäß § 6a Abs. 1 BauGB, beschreibt die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Rahmen des Verfahrens zur gegenständlichen Flächennutzungsplanänderung berücksichtigt und aus welchen Gründen die Planung nach Abwägung mit den in Betracht kommenden, anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Die zusammenfassende Erklärung wird nach Abschluss der Beteiligungsverfahren und dem Feststellungsbeschluss ergänzt!

E Ausfertigung

Mit Beschluss des Gemeinderates der Gemeinde Taufkirchen vom wurde die 29. Änderung des Flächennutzungsplans in Fassung vom festgestellt.

Taufkirchen, den

(Siegel)

.....
Ullrich Sander, Erster Bürgermeister