

Erläuterungsbericht



38. Änderung Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan
zum Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 108 „TIP Ost I“
Gemeinde Taufkirchen

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



Auftraggeber:

Gemeinde Taufkirchen
vertreten durch 1. Bürgermeister
Ullrich Sander

Rathausplatz 1
82024 Taufkirchen

Auftragnehmer:

Logo verde Stadtplaner und
Landschaftsarchitekten GmbH

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

Bearbeiter:

M.A. TUM Franz Hilger
Landschaftsarchitekt BDLA | Stadtplaner

Raphael Baumann
B.Eng. Landschaftsarchitektur

Umfang:

36 Seiten,
6 Abbildungen

Datum: 22.07.2025

geändert: -

Verfahrensstand:

§ 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

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

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeines	6
1.1	Anlass und Zweck	6
1.2	Lage und Geltungsbereich	6
1.3	Planungsrecht	7
2	Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung	10
2.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern und Regionalplan München	10
2.2	Planungsbezogene Grundsätze und Ziele	10
2.3	Flächennutzungsplan Gemeinde Taufkirchen	13
2.4	Angrenzende Bebauungspläne	13
2.5	ABSP / ASK	13
2.6	Fachinformation Naturschutz	13
3	Bestand und Bewertung	16
3.1	Aktuelle Nutzungen	16
3.2	Naturraum	16
3.3	Schutzgüter des Naturhaushaltes	16
4	Plausibilitätsprüfung	19
5	Planungsziele	22
5.1	Leitbild / Ziele des Bebauungsplans bzw. des Flächennutzungsplans	22
5.2	Ziele des Grünordnungsplans bzw. des Landschaftsplans	22
6	Planungskonzept	24
6.1	Flächennutzung	24
6.2	Verkehrliche Erschließung	24
6.3	Versorgungsanlagen	25
6.4	Grünstrukturen	27
6.5	Altlasten	29
6.6	Natur- und Artenschutz	30
6.7	Immissionsschutz	30
6.8	Denkmalschutz	30
6.9	Energie	31

7	Auswirkungen der Planung	32
7.1	Umwelt	32
7.2	Hydrologie	32
7.3	Verkehr	33
7.4	Schallimmissionen	33
7.5	Lufthygiene	33
8	Umweltprüfung / Umweltbericht	34
9	Verzeichnisse	35

1 Allgemeines

1.1 Anlass und Zweck

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

Wesentliche Zielsetzung des Bebauungsplans ist die Ausweisung eines sonstigen Sondergebiets „Hochtechnologie“ mit der Zweckbestimmung „Gebiete für Forschung, Lehre, Entwicklung und Produktion im Bereich Hochtechnologie (Hochtechnologiecampus)“. Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im Regelverfahren.

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

1.2 Lage und Geltungsbereich

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



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

1.3 Planungsrecht

1.3.1 Grundlagen

Gesetzliche Grundlagen bilden u.a.:

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

1.3.2 Vorrang der Innententwicklung / Anbindegebot

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

aus [12]

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

1.3.3 Bodenschutzklausel

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

Wie vorstehend beschrieben berücksichtigt die vorliegende Planung das Anbindegebot gem. LEP und nutzt bestehende verkehrliche und mediale Infrastrukturen. Gleichwohl lässt sich eine Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich und somit eine zusätzliche Versiegelung bzw. Eingriffe in die Schutzgüter des Naturhaushalts, u.a. das Schutzgut Boden, nicht vermeiden. Insbesondere die Festsetzungen zur Grünordnung tragen der Minimierung von Eingriffen im Plangebiets Rechnung.

In den textlichen Hinweisen der Satzung des bebauungsplans Nr. 108 wird darauf hingewiesen, dass der belebte Oberboden vor Baubeginn jeder Maßnahme abzuheben, in nutzbarem Zustand zu erhalten und wieder einzubauen ist. Ansonsten ist dieser vor Vernichtung zu schützen. Die Zwischenlagerung des Oberbodens muss in Mieten von max. 2m Höhe und 4m Breite am Böschungsfuß erfolgen. Die Mieten dürfen nicht mit Maschinen befahren werden. Das zwischengelagerte Bodenmaterial ist durch Zwischeneinsaat zu begrünen, sofern keine direkte Verwertung vorgesehen ist. Bei einer Lagerungsdauer über sechs Monate ist das Zwischenlager gemäß DIN 19731 mit tiefwurzelnden, winterharten und stark wasserzehrenden Pflanzen zu begrünen.

Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen. Das Befahren von Boden ist bei ungünstigen Boden- und Witterungsverhältnissen möglichst zu vermeiden. Ansonsten sind Schutzmaßnahmen entsprechend DIN 18915 zu treffen. Es wird empfohlen, entsprechend DIN 19639, die Baumaßnahme in der Planungs- und Ausführungsphase von einer qualifizierten bodenkundlichen Baubegleitung beaufsichtigen zu lassen.

1.3.4 Klimaschutzklausel

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

Wichtige Handlungsfelder sind die Anpassung an zukünftige klimawandelbedingte Extremwetterereignisse und Maßnahmen zum Schutz des Klimas, wie die Verringerung des CO₂-Ausstoßes und die Bindung von CO₂ aus der Atmosphäre durch Vegetation. Die festgesetzten Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung des Plangebiets, zum Erhalt bestehender Grünstrukturen und zur Gebäudebegrünung dienen lokalklimatisch der Reduzierung von Aufheizungseffekten und unterstützen u.a. die CO₂-Bindung.

Des Weiteren ist für das Plangebiet die Versickerung des Oberflächenwassers vorgesehen. Ein weiterer Beitrag im Zusammenhang mit dem Klimaschutz ist die Reduzierung des flächenbezogenen Fußabdrucks der baulichen Anlagen, für welche eine kompakte Bauweise durch ausreichende Höhenentwicklung (Vollgeschosse, Wandhöhe) ermöglicht wird.

1.3.5 Planerische Vorgaben

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

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Taufkirchen wurde von der Regierung Oberbayern am 02.10.2001 genehmigt. Die Genehmigung des Flächennutzungsplans wurde am 21.01.2002 ortsüblich bekanntgemacht.

Im rechtwirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Taufkirchen [2] ist das Plangebiet als Waldfläche erfasst.

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

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

Da die Darstellungen des Flächennutzungsplans der verbindlichen Bauleitplanung nicht entsprechen, ist eine Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren (38. Änderung des FNP) vorgesehen.

Angrenzende Bebauungspläne

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

Der Bebauungsplan Nr. 108 führt entsprechend die in den umliegenden Quartieren dominierende Nutzart konsequent fort.

2 Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung

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

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

2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern und Regionalplan München

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

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

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

(G) Grundsätze sind allgemeine Entwicklungs- und Ordnungsprinzipien oder fachliche

Gesichtspunkte. Nach Verbindlicherklärung des Regionalplanes sind sie von den öffentlichen Planungsträgern im Rahmen des ihnen zustehenden Ermessens bei ihren Planungen und Maßnahmen gegeneinander und untereinander abzuwägen.

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

Der Bebauungsplan Nr. 108 „TIP Ost I“ sowie die 38. Änderung des Flächennutzungsplans stehen im Einklang mit den Zielen und Grundsätzen des LEP und des RP.

2.2 Planungsbezogene Grundsätze und Ziele

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

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

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

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP, Anhang 2 „Strukturkarte“ (siehe Abbildung 3)) sowie im Regionalplan (RP, Anhang 1

„Raumstruktur“ (siehe Abbildung 4)) wird die Gemeinde Taufkirchen als Teil des Verdichtungsraums München dargestellt. Teilräume dieser Kategorisierung sind gekennzeichnet durch eine überdurchschnittliche Einwohner- bzw. Beschäftigtendichte, einen überdurchschnittlichen Siedlungs- und / oder Verkehrsflächenanteil an der Gemeindefläche und / oder eine überdurchschnittliche Siedlungs- und Verkehrsflächenentwicklung. Gemeinsam mit anderen angrenzenden Teilräumen dieser Kategorie wird ein Einwohnerschwellenwert von 110.000 Einwohnern überschritten (LEP, Zu 2.2.1 (B)).

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

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

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

Gemäß LEP 1.4 (G), 5.1 (G) und RP ist in den Teilräumen eine bestmögliche Standortqualität für Unternehmen herzustellen. Dies soll gewährleisten, dass die räumliche Wettbewerbsfähigkeit

aus wirtschaftlicher, ökologischer und sozialer Sicht gesichert wird. Darüber hinaus sollen die allgemeine Attraktivität, die Zusammenarbeit von Kommunen und Synergieeffekte genutzt und weiterentwickelt werden (RP A I 3). Dies soll zu einem regionalen Mehrwert führen. Auch vorbeschriebene Zielsetzungen werden in vorliegender Planung vollumfänglich berücksichtigt.

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

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

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

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

Gemäß LEP 5.4.1 (G) und RP B IV 6.4 (G) sollen forstwirtschaftlich genutzte Flächen erhalten und weiterentwickelt werden. Weiterhin sollen bedeutsame Waldflächen wie Bannwälder vor Zerschneidung und Flächenverlust bewahrt werden (siehe LEP 5.4.2 (G)). Außerdem sollen die Waldfunktionen erhalten werden. Die Land- und Forstwirtschaft trägt zum Erhalt und zur Pflege

der Kulturlandschaft bei gemäß (G) 5.4.3. Eingriffe in bannwaldflächen werden durch die vorliegende Planung explizit vermieden. Eingriffe in Waldflächen werden durch Ersatzaufforstungen auf externen Flächen ausgeglichen.

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

Der Regionale Planungsverband München (RPV) hat eine Herausnahme des Plangebiets aus dem Regionalen Grünzug Nr. 11 „Höhenkirchener Forst / Truderinger Wald“ am 03.06.2025 beschlossen. Hintergrund ist die besondere Standorteignung zur Entwicklung eines Sondergebiets für Hochtechnologie in untermittelbarer Nachbarschaft des bestehenden Technologie- und Innovationsparks. Der regionale Grünzug wird dafür an anderer Stelle erweitert, um die Eingriffe im

Plangebiet nachhaltig an geeigneter Stelle zu kompensieren.

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

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

aus [3] und aus [4]

2.3 Flächennutzungsplan Gemeinde Taufkirchen

Siehe Kapitel 1.3.5.

2.4 Angrenzende Bebauungspläne

Siehe Kapitel 1.3.5.

2.5 ABSP / ASK

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

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

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

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

aus [5] und [6]

2.6 Fachinformation Naturschutz

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

aus [5]

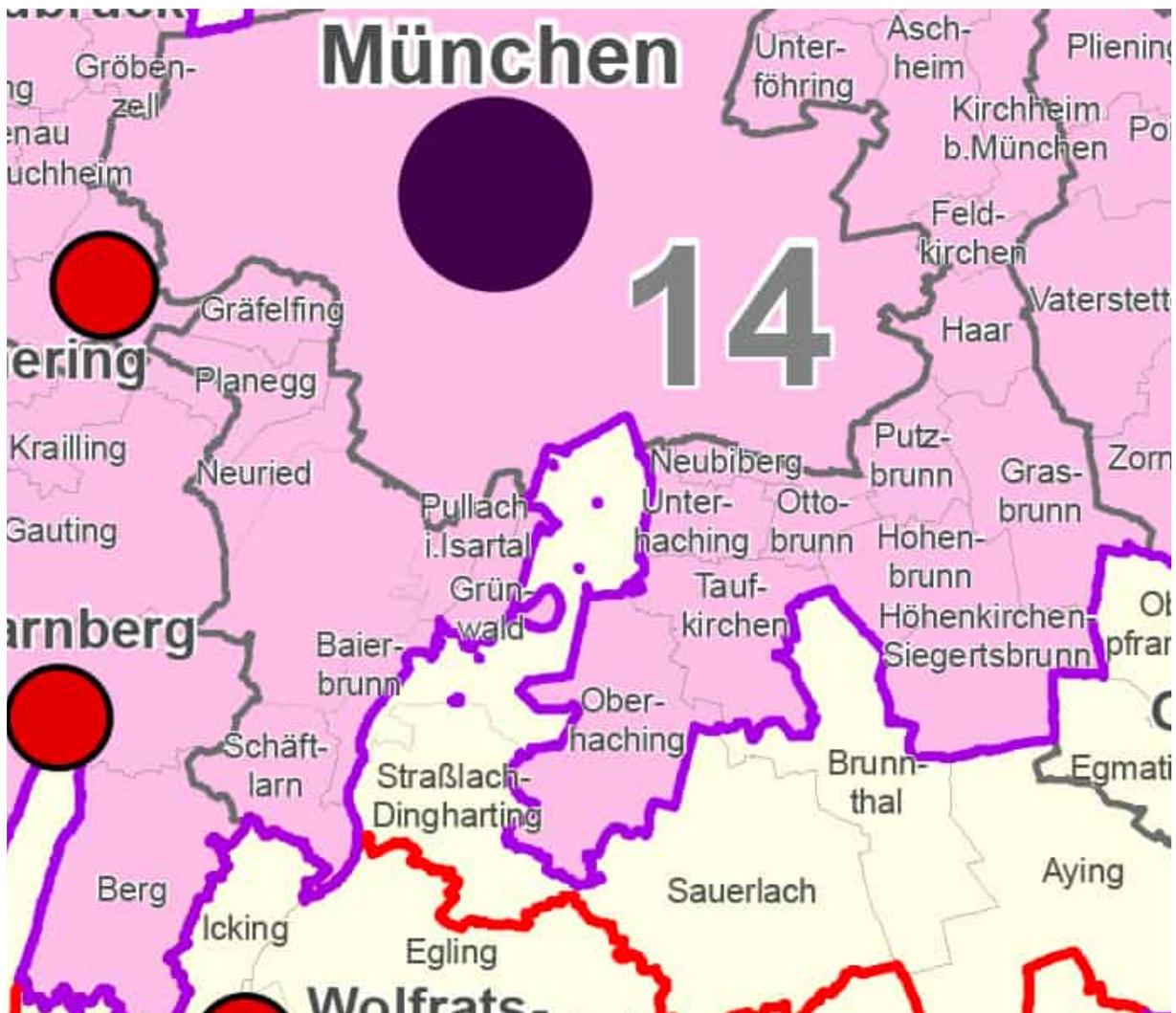


Abb. 3: LEP Anhang 2, Ausschnitt Strukturkarte; aus [3]

I. Ziele der Raumordnung

a) Zeichnerisch verbindliche Darstellungen

- Allgemeiner ländlicher Raum
- Ländlicher Raum mit Verdichtungsansätzen
- Verdichtungsraum
- Raum mit besonderem Handlungsbedarf**
- Kreisregionen
- Einzelgemeinden

b) Zeichnerisch erläuternde Darstellung verbaler Ziele

- Metropole
- Regionalzentrum
- Oberzentrum
- Mittelzentrum

Region

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

II. Zusätzliche Darstellungen

- Gemeinde**
- Kreisfreie Stadt, Landkreis
 - Land
 - Zentraler Ort der Stufe A gemäß Salzburger Landesentwicklungsprogramm (entspricht Oberzentrum)

3 Bestand und Bewertung

3.1 Aktuelle Nutzungen

Nutzung im Plangebiet

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

Im Übrigen bestehen Erschließungswege und Rückgassen.

Umgebende Nutzung

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

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

Nördlich und östlich des Plangebiets befinden sich zusammenhängende Waldflächen, teilweise unterbrochen durch Siedlungssplitter. Bei den Waldflächen östlich der Einsteinstraße handelt es sich um Bannwaldflächen.

3.2 Naturraum

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

aus [6]

3.3 Schutzgüter des Naturhaushaltes

3.3.1 Mensch

Immissionsschutz

Für den Bebauungsplan Nr. 108 wird durch die Hooock & Partner Sachverständige PartG mbB ein schalltechnisches Gutachten erstellt. Dieses wird den Verfahrensunterlagen im weiteren Verfahren beigegeben.

Teile des Geltungsbereichs liegen im Geräuscheinwirkungsbereich der Bundesstraße 471 (Brunnthaler Straße) gem. Umgebungsärmkartierungen in Bayern von 2017.

aus [7]

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

Verkehr

Die Verkehrsinfrastruktur wird durch die Anbindung der Planstraße an die Willy-Messerschmitt-Straße definiert. Im Süden schließt das Plangebiet an die Bundesstraße 471 an.

Für den Bebauungsplan Nr. 108 wird durch die Schlothauer & Wauer GmbH eine Verkehrsuntersuchung erstellt. Dieses wird den Verfahrensunterlagen im weiteren Verfahren beigegeben.

Ver- und Entsorgung

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

Abfall

Es gilt die Abfallsatzung der Gemeinde Taufkirchen in der jeweils gültigen Fassung.

Bevölkerung

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

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

3.3.2 Tiere und Pflanzen

Zum Bebauungsplan wird eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) erstellt. Diese wird den Verfahrensunterlagen im weiteren Verfahren beigegeben.

Bei den Flächen im Plangebiet handelt es sich, wie vorstehend beschrieben, größtenteils um Wald mittlerer Altersstufe, teils mit erheblichen, jedoch aufgearbeiteten Sturm- und Käferschäden.

Biotopstrukturen

Im Plangebiet befinden sich keine kartierten Biotope.

Ausgleichs- und Ersatzflächen

Innerhalb des Plangebiets finden sich derzeit keine Ausgleichs- bzw. anderweitige Ersatz- / Ökoflächen.

3.3.3 Geologie und Böden / Altlasten

Für den Bebauungsplan Nr. 108 wird durch die Grundbaulabor München GmbH eine Baugrunduntersuchung erstellt. Dieses wird den Verfahrensunterlagen im weiteren Verfahren beigegeben.

Gemäß der geologischen Karte von Bayern, weist das Plangebiet folgende Eigenschaften auf:

- System: Quartär
- Serie: Pleistozän
- Geologische Einheit: Schotter, würmzeitlich (Niederterrasse, Spätglazialterrasse; in Alpentälern auch frühwürmzeitlich mit Seeablagerungen)
- Gesteinsbeschreibung: Kies, sandig

Gemäß der Übersichtsbodenkarte von Bayern, weist das Plangebiet folgende Eigenschaften auf:

25: Vorherrschend Braunerden und Parabraunerden aus flachem bis mittlerem Hochflutlehm über schluffig- bis sandig-kiesigem Terrassen- und Schmelzwasserschotter

aus [7]

3.3.4 Wasser

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

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

Innerhalb des Planungsgebiets befindet sich keine Grundwassermessstelle.

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

aus [7]

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

3.3.5 Klima u. Luft

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

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

aus [11]

3.3.6 Landschaftsbild

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

3.3.7 Sach- und Kulturgüter

Im Plangebiet selbst befindet sich kein Baudenkmal.

aus [7]

Allerdings haben Untersuchungen im südlichen Teil des Plangebiets gesicherte Bodenbefunde eines Arbeitslagers aus der NS-Zeit ergeben.

Die Gemeinde befindet sich in intensivem Austausch mit dem BLfD, mit Experten für NS-zeitliche Befunde im Raum München und den Flächeneigentümern, um die historische Relevanz sowie eine angemessene Form des Gedenkens im Zusammenhang mit der geplanten baulichen Entwicklung zu erörtern.

Derzeit werden Oberflächensondierungen zur Abgrenzung des sog. Waldlagers vorgenommen. Die Untersuchungsergebnisse werden im weiteren Verfahren berücksichtigt und in die weiteren Abstimmungen einbezogen.

3.3.8 Wechselwirkungen

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

4 Plausibilitätsprüfung

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

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

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

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

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

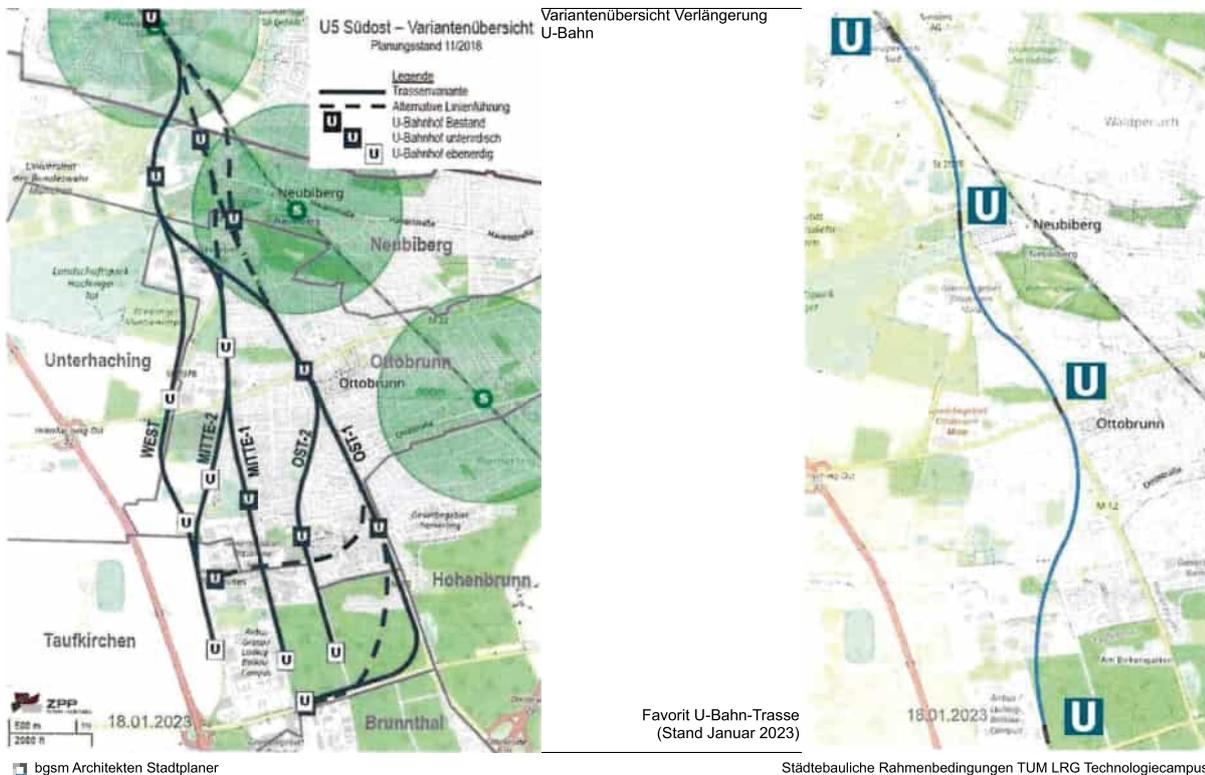


Abb. 5: Auszug TUM LRG Technocampus - städtebauliche Rahmenbedingungen, bgsm Architekten Stadtplaner; aus [9]

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

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

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

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

Es liegt ein quantifizierter Flächenbedarf der TUM und weiterer Technologieunternehmen vor. Die gegenwärtige Nutzungskapazität im TIP reicht nicht aus. Das Plangebiet soll Raum für Forschung und Entwicklung sowie Produktion im Bereich Hochtechnologie bieten. Vereinzelt Baulücken, Konversions- und Nachverdichtungsflächen bzw. Leerstände im Gemeindegebiet können diese räumlich-funktionale Qualität nicht ersetzen. Zur Absicherung der Flächenbedarfe von Unternehmen am Standort oder für Neuansiedlungen gilt es mittelfristig zusätzliche Flächen bereitzustellen.

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

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

Sowohl eine ÖPNV-Anbindung (Bus) als auch eine hervorragende Anbindung an der überörtliche Verkehrssystem (B471, A8, A99) sichern eine hochwertige und leistungsfähige Erschließung. Die Verlängerung der U-Bahn-Linie U5 ist in Prüfung und stützt die Planung langfristig. Zwei der möglichen Trassenvarianten verlaufen durch das Plangebiet (vgl. Abb. 5).

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

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

Die geplanten Nutzungen erfordern und rechtfertigen Art und Maß der baulichen Nutzung gemäß Planentwurf zur verbindlichen Bauleitplanung. Zudem wird die Wettbewerbsfähigkeit der gesamten Region durch die Schaffung von Räumlichkeiten für Unternehmen und folglich von Arbeitsplätzen mittel- bis langfristig gesichert.

Da die Darstellungen des Flächennutzungsplans der verbindlichen Bauleitplanung nicht entsprechen, ist eine Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren (38. Änderung des FNP) vorgesehen.

aus [9] und [12]

5 Planungsziele

5.1 Leitbild / Ziele des Bebauungsplans bzw. des Flächennutzungsplans

Wesentliche Zielsetzung der Bauleitplanung ist die Ausweisung eines sonstigen Sondergebiets „Hochtechnologie“ mit der Zweckbestimmung „Gebiete für Forschung, Lehre, Entwicklung und Produktion im Bereich Hochtechnologie (Hochtechnologiecampus)“. Im Flächennutzungsplan werden hierfür Sonderbauflächen dargestellt.

Geplant ist auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung die Zulässigkeit von Anlagen für Forschung und Lehre, Planung und Entwicklung, Mess- und Prüftätigkeit sowie von Anlagen für die Herstellung von Produkten im Bereich der (Hoch-)Technologie. Ergänzend zugelassen werden Büro- und Verwaltungsgebäude, soweit diese den vorgenannten Anlagen dienen, und Wohnungen, insbesondere für die Beschäftigten der im Sondergebiet ansässigen Unternehmen. Sofern überwiegend dem Sondergebiet dienend dürfen auch Anlagen für die Beherbergung, Anlagen für die Nahversorgung (z.B. Bäckerei-Café, Cafeteria) und technische Infrastruktureinrichtungen vorgesehen werden.

Ausnahmsweise zulässig sind sonstige produzierende Gewerbebetriebe, soweit diese die Zweckbestimmung des Sondergebiets nicht beeinträchtigen.

Die Gemeinde Taufkirchen sieht in der unmittelbaren Nähe zu führenden Unternehmen wie der Airbus Defence and Space GmbH einen zentralen Standortvorteil, der eine enge Verzahnung von Wissenschaft und Praxis begünstigt. Durch diese räumliche Nähe entstehen wertvolle Synergien, die sowohl die wissenschaftliche Entwicklung als auch den praxisnahen Kompetenzerwerb fördern und den Studierenden im TIP-Areal konkrete Perspektiven für den Berufseinstieg eröffnen. Mittel- bis langfristig stärkt die gezielte Ansiedlung innovativer Nutzungen die Wettbewerbsfähigkeit der gesamten Region. Bereits bestehende Leerstände im Gemeindegebiet bieten in dieser Hinsicht keine gleichwertige räumlich-funktionale Qualität.

Das städtebauliche Konzept sieht im Wesentlichen zwei Baufenster vor, die sich nördlich und südlich einer zentralen Erschließungsachse gruppieren. Entlang des Geltungsbereichs ist ein mindestens 15 Meter breiter Grünstreifen vorgesehen, welcher die Ortsrandeingrünung durch ein Pflanz- und Erhaltungsgebot dauerhaft sichert. Die Ortsrandeingrünung findet sich auch als wesentliches Element in der 38. Änderung des Flächennutzungsplans wieder.

Das Erschließungskonzept sieht eine zentrale Erschließungsachse als Planstraße vor, die von der Willy-Messerschmitt-Straße aus abzweigend in das Sondergebiet hineinführt. Entlang dieser Achse sind in regelmäßigen Abständen Zufahrten zu den einzelnen Baufeldern vorgesehen.

Am südlichen Ende der Erschließungsstraße ist ein Wendehammer geplant, dessen Dimensionierung auch den Anforderungen von Gewerbe- und Industrieverkehren entspricht.

Zur Sicherstellung der Durchgängigkeit für den Fuß- und Radverkehr ist im Anschluss an den Wendehammer eine Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung vorgesehen, die eine direkte Verbindung zur Einsteinstraße ermöglicht.

5.2 Ziele des Grünordnungsplans bzw. des Landschaftsplans

Vorrangige Ziele der Festsetzungen zur Grünordnung auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sind die Einbindung des Quartiers in das Orts- und Landschaftsbild sowie die Berücksichtigung ökologischer Gesichtspunkte in der Siedlungsentwicklung.

So ist eine intensive Ortsrandeingrünung mittels Baum- und Strauchpflanzungen vorgesehen, zur Durchgrünung des Plangebiets werden Einzelbaumpflanzungen festgesetzt, welche auch der Beschattung der geplanten zentralen Erschließungsachse dienen. Gezielte Einzelbaum- und Baumgruppenpflanzungen ergänzen die geplante Allee entlang des Wendehammers.

Bei der Planung werden auch die Auswirkungen des Klimawandels berücksichtigt. Den Vorgaben des ökologischen Kriterienkatalogs der Gemeinde Taufkirchen [8] folgend wird die Errichtung von Solaranlagen zur Energie- und Wärmegewinnung auf Dächern festgesetzt. Die Festsetzungen zur Dachbegrünung bzw. Begrünung unterbauter Flächen dienen der Pufferung von Niederschlagswasser, der Reduzierung von Aufheizungseffekten bzw. der Erzeugung von Verdunstungskühle sowie der Staubbindung. Letztlich sind die Verbesserung des Mikroklimas und die Reaktion auf Umweltrisiken wesentlicher Aspekt des ökologischen Planungsansatzes.

Nicht vermeidbare Eingriffe im Plangebiet werden auf externen Ausgleichsflächen ausgeglichen.

Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung werden hinsichtlich der übergeordneten Grünstrukturen im Plangebiet neben der umlaufenden Ortsrandeingrünung auch Einzelbaum- bzw. Baumreihenpflanzungen sowie Straßenbegleitgrün in der zentralen Erschließungsachse dargestellt.

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

6 Planungskonzept

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

6.1 Flächennutzung

In Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung werden Sonderbauflächen (Sonstiges Sondergebiet „Hochtechnologie“ mit der Zweckbestimmung „Gebiete für Forschung, Lehre, Entwicklung und Produktion im Bereich Hochtechnologie (Hochtechnologiecampus)“) mit Ortsrandein- grünung sowie örtliche Erschließungsstraßen mit begleitenden Fuß- und Radwegen sowie Baumpflan- zungen dargestellt. Die anbaufreie Zone der B471 wird nachrichtlich erfasst.

6.2 Verkehrliche Erschließung

Das Erschließungskonzept sieht eine zentra- le Erschließungsachse vor, die von der Wil- ly-Messerschmitt-Straße aus abzweigend in das Sondergebiet hineinführt. Entlang dieser Achse sind Zufahrten zu den einzelnen Baufeldern vorgesehen.

Am östlichen Ende der Planstraße ist ein Wen- dehammer geplant, dessen Dimensionierung den Anforderungen von Gewerbe- und Industriever- kehren entspricht.

Zur Sicherstellung der Durchgängigkeit für den Fuß- und Radverkehr ist im Anschluss an den Wendehammer eine Verkehrsfläche mit

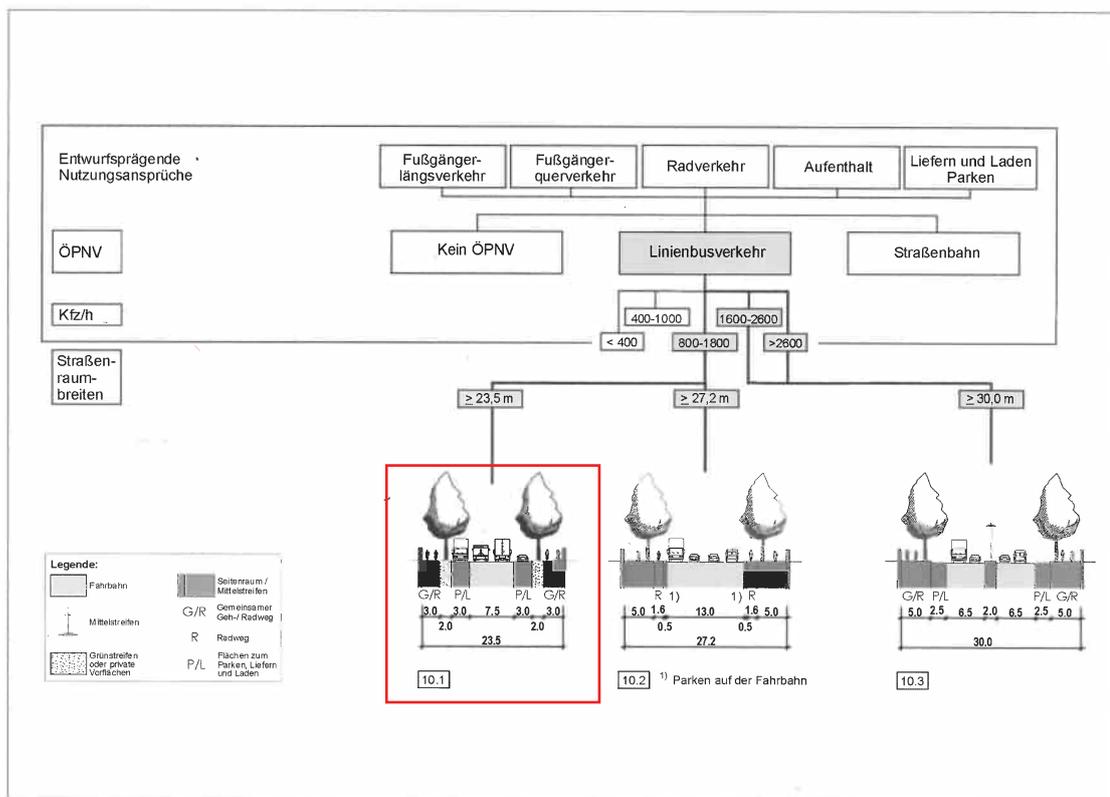


Abb. 6: Empfohlene Querschnitte für die typische Entwurfssituation „Industriestraße“; aus [10]

besonderer Zweckbestimmung vorgesehen, die eine direkte Verbindung zur Einsteinstraße ermöglicht.

Zufahrten zu den Baugrundstücken sind gemäß Bebauungsplan Nr. 108 auf ganzer Länge der Verkehrsfläche zulässig.

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

Gem. § 9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz dürfen längs der Bundesfernstraßen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 40 Meter bei Bundesautobahnen und bis zu 20 Meter bei Bundesstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn sowie bauliche Anlagen, die außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten über Zufahrten oder Zugänge an Bundesstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen nicht errichtet werden. Vorliegend besteht ein Anbauverbot entlang der Bundesstraße B471, welches die Bebaubarkeit der Grundstücke im Plangebiet einschränkt.

Ruhender Verkehr

Für den nachzuweisenden Stellplatzbedarf ist die Garagen-, Fahrrad- und Stellplatzsatzung (GAFSTS) der Gemeinde Taufkirchen in der Fassung vom 13.06.2019 zu beachten.

Sichtdreiecke

Sichtdreiecke im Straßenverkehr sind gemäß den einschlägigen Richtlinien für die jeweiligen Straßenkategorien nachzuweisen.

Die Flächen innerhalb der Sichtdreiecke sind dauerhaft von Sichthindernissen ab einer Höhe von 0,80 m bis 2,50 m über der Fahrbahnebene freizuhalten. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze

errichtet und Gegenstände gelagert bzw. abgestellt werden, welche diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtdreiecke sind mit den Straßenbaubehörden abzustimmen.

6.3 Versorgungsanlagen

Anschlussmöglichkeiten an Ver- und Entsorgungsnetze sind teilweise im Bestand vorhanden. Zusätzliche Anschlüsse und Erweiterungen der Leitungsnetze sind an den Bestand anzuschließen und gemäß bebauungsplan Nr. 108 unterirdisch zu verlegen.

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

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

Die Leitungstrassen müssen jederzeit für regelmäßige Kontrollen durch Streckenbegehung zugänglich und für Fahrzeuge und Arbeitsmaschinen befahrbar sein. Versorgungsleitungen dürfen nicht überbaut bzw. überdeckt werden, weder von Gebäuden noch von Bäumen. Bei geplanten Tiefbaumaßnahmen in der Nähe von Versorgungsleitungen ist vor Baubeginn eine Einweisung auf die genaue Lage der Leitungen anzufordern.

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

Stromversorgung

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

Gasversorgung

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

Wasserversorgung

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

Fernwärme

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

Abwasserbeseitigung

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

Grund- und Niederschlagswasser

Gering verschmutztes Niederschlagswasser von privaten, befestigten Flächen muss auf den Baugrundstücken ordnungsgemäß versickert werden. Die Versickerung soll vorzugsweise breitflächig und über eine mindestens 30 cm dicke, bewachsene Oberbodenzone erfolgen.

In Bereichen mit Versickerung des Niederschlagswassers sind – sofern Metalldächer zum Einsatz kommen sollen – nur Kupfer- und Zinkbleche mit geeigneter Beschichtung oder andere wasserwirtschaftlich unbedenkliche Materialien (z.B. Aluminium, Edelstahl) zulässig. Sofern in außen aufgestellten, nicht überdachten technischen Aufbauten (z.B. Lüftungsanlagen) mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird (z.B. Kältemittel) ist das anfallende Niederschlagswasser gesondert

zu beseitigen. Die Flächen sind entsprechend klein zu halten und abzugrenzen.

Gemäß §55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Dabei ist eine breitflächige Versickerung über eine belebte Oberbodenschicht anzustreben. Die Eignung des Untergrunds zur Versickerung nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik ist zu prüfen. Ist eine breitflächige Versickerung nicht möglich, so ist eine linienförmige Versickerung z.B. mittels Mulden-Rigolen oder Rigolen zu realisieren.

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

Hinweise zur Bemessung und Gestaltung von erforderlichen Behandlungsanlagen für verschmutztes Niederschlagswasser und auf Flächen mit Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind den einschlägigen Technischen Regeln (LfU-M Nr. 4.5/5, DWA-A 138, DWA-M 153) zu entnehmen. Sofern in außen aufgestellten nicht überdachten technischen Aufbauten (z.B. Lüftungsanlagen) mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird (z.B. Kältemittel) ist das anfallende Niederschlagswasser gesondert zu beseitigen. Die Flächen sind entsprechend klein zu halten und abzugrenzen.

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

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

Infolge von Starkregeneignissen kann es auch fernab von Gewässern zu Überflutungen kommen. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Fahrbahnoberkante wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden. Tiefgaragenzufahrten sind konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen auf der Straße oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann. Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z.B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen. Tiefgaragen sind wasserdicht auszuführen. Die DIN 18195 mit DIN 18533 ist zu beachten. Schleppwasser ist in Verdunstungsrinnen zu fassen. Auf das LfU-Merkblatt 4.3/15 wird verwiesen.

Auf Grundstücken mit einer abflusswirksamen (befestigten) Fläche von größer 800 m² ist mit einem Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 eine Drittbeeinträchtigung zu prüfen. Der Nachweis ist dem Landratsamt München vorzulegen.

Telekommunikation

Die Telekommunikationsversorgung des Plangebiets erfolgt über die Deutsche Telekom AG. Anschlüsse sind teilweise bereits vorhanden.

Es wird ebenfalls darauf hingewiesen, dass gegebenenfalls (z.B. bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen) die durch den Ersatz oder die Verlegung von Telekommunikationsanlagen entstehenden Kosten nach § 150 Abs. 1 BauGB zu erstatten sind.

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationsanlagen vorzusehen.

Abfallentsorgung

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

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

6.4 Grünstrukturen

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

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

- R SBB „Richtlinie zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen

Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung werden hinsichtlich der übergeordneten Grünstrukturen im Plangebiet neben der umlaufenden Ortsrandeingrünung auch Einzelbaum- bzw. Baumreihenpflanzungen sowie Straßenbegleitgrün in der zentralen Erschließungsachse dargestellt. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung konkretisieren die Festsetzungen der Grünordnung diese Strukturen wie folgt:

Einzelbaumpflanzungen

In gemäß Planzeichnung für die Pflanzung von Einzelbäumen dargestellter Lage ist je ein standortgerechter, heimischer Laubbaum I. oder II. Ordnung gemäß Pflanzliste 1 zu pflanzen.

Können im Einzelfall Baumpflanzungen in gemäß Planzeichnung dargestellter Lage nicht durchgeführt werden, sind die Bäume in veränderter Lage, jedoch möglichst ortsnah, zu pflanzen.

Sonstige Baumpflanzungen

Auf privaten Grundstücksflächen ist, ausgenommen Flächen mit Pflanzgeboten, mindestens ein standortgerechter, heimischer Laubbaum I. oder II./III. Ordnung bzw. ein regionaltypischer Obstbaum gemäß Pflanzliste 1 pro angefangene 1.000 m² Grundstücksfläche zu pflanzen.

Pflanzliste 1

Bäume I. Ordnung (Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit (Draht-)Ballen, Stammumfang 20-25 cm):

Acer platanoides (Spitz-Ahorn), *Ulmus laevis* (Flatter-Ulme), *Ostrya carpinifolia* (Hopfenbuche), *Juglans regia* (Schwarznuß), *Populus tremula* ‚Erecta‘ (Säulen-Zitter-Pappel), *Quercus petraea* (Trauben-Eiche), *Quercus pubescens* (Flaum-Eiche), *Quercus cerris* (Zerr-Eiche), *Quercus frainetto* (Ungarische Eiche), *Quercus robur* (Stiel-Eiche), *Tilia cordata* (Winter-Linde).

Bäume II./III. Ordnung (Hochstamm 3 x verpflanzt, mit (Draht-)Ballen, Stammumfang 18-20 cm): *Acer campestre* (Feld-Ahorn), *Acer platanoides* ‚Allershausen‘ (Spitz-Ahorn ‚Allershausen‘), *Carpinus betulus* (Hainbuche), *Prunus padus* (Trauben-Kirsche), *Sorbus aria* (Mehlbeere), *Sorbus domestica* (Speierling), *Sorbus torminalis* (Elsbeere), *Tilia euchlora* (Krim-Linde), regionaltypische Obstbäume in Sorten.

Pflanzgebot (Ortsrandeingrünung)

Die mit Pflanzgebot Pfg 01 belegten Flächen sind zur Ortsrandeingrünung als strukturreiche Heckenpflanzung anzulegen, zu erhalten und zu entwickeln. Hierfür ist mindestens 1 standortgerechter, heimischer Strauch gemäß Pflanzliste 2 pro m² Pflanzgebot zu pflanzen. Die Pflanzen sind versetzt zueinander zu pflanzen (Dreiecksverband). Bestehende Gehölze sind hierbei in die Pflanzung zu integrieren.

Ergänzend ist mindestens ein standortgerechter, heimischer Laubbaum I. oder II./III. Ordnung gemäß Pflanzliste 1 pro angefangene 300 m² Fläche mit Pflanzgebot zu pflanzen.

Es sind gebietsheimische Pflanzen zu verwenden.

Die Untersaat für die Pflanzflächen erfolgt mit autochthonem Saatgut für artenreiche Blühwiesen, eine bedarfsgerechte Pflege ist dauerhaft zu gewährleisten.

Pflanzliste 2

Sträucher (v. Strauch, 4 Triebe, 60-100 cm):

Cornus sanguineum (Roter Hartriegel), *Corylus avellana* (Gemeine Hasel), *Euonymus europaeus* (Pfaffenhütchen), *Ligustrum vulgare* (Gemeiner Liguster), *Lonicera xylosteum* (Rote Heckenkirsche), *Prunus spinosa* (Schlehe), *Rhamnus cathartica* (Kreuzdorn), *Rosa spec.* (Heimische Wild-Rosen), *Sambucus nigra* (Schwarzer Holunder), *Viburnum lantana* (Wolliger Schneeball), *Viburnum opulus* (Gemeiner Schneeball).

Sonstige Festsetzungen zur Grünordnung

Alle zum Erhalt oder zur Pflanzung vorgesehenen Bäume und Sträucher sind auf Dauer zu unterhalten und vor Zerstörung zu schützen. Bei Abgängigkeit eines Baumes ist dieser durch einen standortgerechten Baum zu ersetzen. Die Ersatzpflanzung ist am gleichen Ort vorzunehmen. Die Mindestpflanzgröße, sowie dieselbe Wuchshöhe muss hierbei eingehalten werden. Die Ersatzpflanzungen müssen in der darauf folgenden Pflanzperiode erfolgen.

Bei Pflanzung von Bäumen angrenzend an oder in befestigten Flächen oder zwischen Stellplätzen ist eine offene und spartenfreie Mindestfläche von 16m² mit einer durchwurzelbaren Mindestschichtdicke von 1,50 m vorzusehen. Ausnahmsweise sind auch überdeckte Baumscheiben zulässig, sofern diese aus gestalterischen oder funktionalen Gründen erforderlich sind und der langfristige Erhalt der Bäume durch geeignete technische Maßnahmen gewährleistet ist. Geeignete technische Maßnahmen sind Wurzelkammer- und Bewässerungssysteme, Baumschutzrostes sowie Baumschutzvorrichtungen wie Bügel, Poller oder Baumschutzgitter, welche die Bäume gegen Anfahrsschäden und Verdichtung im Wurzelbereich schützen.

Während der Bauzeit sind die Bäume durch entsprechende Schutzmaßnahmen vor Beeinträchtigungen zu schützen.

Auf den jeweiligen öffentlichen oder privaten Flächen bereits vorhandene Bäume bzw. in der Planzeichnung festgesetzte Neupflanzungen werden angerechnet.

Nicht überbaute Grundstücksflächen sind, auch innerhalb der Baugrenzen, sofern nicht als Ausgleichs- oder Erschließungsflächen genutzt, nicht mit Pflanzgebieten belegt und nicht für andere zulässige Nutzungen (z.B. Stellplätze) benötigt, vollständig zu bepflanzen oder einzusäen. Die begrünten Flächen sind dauerhaft zu erhalten. Kunstbeläge (z.B. Kunstrasen) und großflächige Schüttungen (z.B. Kies- und Schotterschüttungen)

sind, insbesondere in Kombination mit nicht durchwurzelbaren Folien, in den zu begründenden Flächen unzulässig.

Flächen für Straßenbegleitgrün bzw. nicht versiegelte Flächen innerhalb der Straßenbegrenzungslinien sind mit autochthonem Saatgut für artenreiche Blühwiesen einzusäen, eine bedarfsgerechte Pflege ist dauerhaft zu gewährleisten. Die Flächen für Straßenbegleitgrün sind dauerhaft zu erhalten.

Zäune sind mit heimischen Sträuchern gemäß Pflanzliste 2 zu hinterpflanzen.

Die Vegetationstragschicht für Grünflächen über Tiefgaragen muss mit einer Dicke von mindestens 60 cm hergestellt werden. Die Flächen sind gärtnerisch anzulegen und auf Dauer zu unterhalten. Bei Baumpflanzungen auf Tiefgaragen muss die Vegetationstragschicht im Bereich der Bäume punktuell mit einer durchwurzelbaren Mindestschichtdicke von 100 cm hergestellt werden und ein Wurzelraumvolumen von mindestens 16 m³ pro Baum zur Verfügung stehen.

Die gesetzlichen Grenzabstände gemäß AGBGB Art. 48 sind einzuhalten.

6.5 Altlasten

Für den Bebauungsplan wird durch die Grundbaulabor München GmbH im Rahmen der Baugrunduntersuchung auch eine orientierende Altlastenuntersuchung erstellt.

Baubedingte anfallende Auffüllungen (nicht natürliche Böden) sowie organoleptisch auffällige natürliche Böden müssen baubegleitend abfalltechnisch deklariert werden. Hierzu ist eine Separation und Bereitstellung in Haufwerke zu je ca. 300 m³ auf dem Baugelände bzw. einem separaten Zwischenlager erforderlich. Erst dadurch werden sich die tatsächlichen abfalltechnischen Zuordnungen ergeben, die von den erkundeten abweichen können.

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

6.6 Natur- und Artenschutz

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

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

6.6.1 Eingriffs- und Ausgleichsflächen

Durch die Planung entsteht ein naturschutzfachlicher Ausgleichsbedarf von 238.020 Wertpunkten (WP), welcher unter Berücksichtigung von Minimierungsmaßnahmen um 10 % auf 214.218 WP reduziert werden kann.

Ergänzend ist eine Ersatzaufforderung in einer Größe von 139.668 m² vorzunehmen.

Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden außerhalb des Plangebiets auf externen Ausgleichsflächen nachgewiesen. Die Ausgleichsflächen sind dem Bebauungsplan Nr. 108 verbindlich zuzuordnen.

6.6.2 Artenschutz

Durch die Logo verde Stadtplaner und Landschaftsarchitekten GmbH wird mit dem Kartierungsbüro Hintsche eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) zum Bebauungsplan erstellt. Diese wird im weiteren

Verfahren den Verfahrensunterlagen beigegeben bzw. diesen zugrunde gelegt.

Auf Grund der geänderten Rechtslage hinsichtlich des europäischen Artenschutzrechts darf die Baufeldfreimachung nur außerhalb der Vogelbrutzeit erfolgen, also nur zwischen 30. September und 01. März. Andernfalls ist für das Einzelbauvorhaben bei der Regierung von Oberbayern die Zulassung einer artenschutzrechtlichen Ausnahme (§ 45 Abs. 7 Satz 5 BNatSchG) zu beantragen oder Antrag auf Befreiung (§ 67 Abs. 1 Satz 1 BNatSchG) von den Verboten des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu stellen.

6.7 Immissionsschutz

Zur Absicherung der Verträglichkeit der vorliegenden Bauleitplanung mit der schutzbedürftigen Nachbarschaft im Zusammenhang mit Lärmemissionen bzw. -immissionen wird durch das Sachverständigenbüro „Hooock & Partner“ aus Landshut eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Dieses wird den Verfahrensunterlagen im weiteren Verfahren beigegeben bzw. diesen zugrunde gelegt.

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

6.8 Denkmalschutz

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Satz 1-2 DSchG.

Art. 8 Satz 1 DSchG: „Wer Bodendenkmäler auf- findet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Un- teren Denkmalschutzbehörde oder dem Landes- amt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Be- sitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund ge- führt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Nimmt der Finder an den Ar- beiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.“

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

6.9 Energie

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

7 Auswirkungen der Planung

7.1 Umwelt

7.1.1 Umweltauswirkungen

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

Die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft einschließlich der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung gemäß BNatSchG werden, wie auch das Ausgleichskonzept, im Zuge der Abschichtung gemäß § 2a BauGB im Umweltbericht zum Bebauungsplan dargestellt.

Für die detaillierte Ermittlung des Eingriffs und des Ausgleichsbedarfs wird daher auf Kapitel 6.10 sowie den Umweltbericht verwiesen.

Außerdem besteht die Pflicht zur Erstellung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gem. Anlage 1 UVPG Ziffer 18.7.1. Diese wird den Verfahrensunterlagen im weiteren Verfahren beigegeben.

7.1.2 Artenschutz

Durch die Logo verde Stadtplaner und Landschaftsarchitekten GmbH wird mit dem Kartierungsbüro Hintsche eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) zum Bebauungsplan erstellt und den Verfahrensunterlagen im weiteren Verfahren beigegeben.

7.1.3 Klimaschutz

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

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

Die Festsetzungen zur Grünordnung wirken auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung den negativen Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter gezielt entgegen.

7.2 Hydrologie

Auch für die Hydrologie spielt die zusätzliche Flächenversiegelung eine Rolle. Die Versickerungsfähigkeit im Plangebiet wird stark eingeschränkt.

Oberflächengewässer sind nicht betroffen. Die Vorgaben zur Versickerung von Oberflächenwasser sowie zur Begrünung von Dächern und unterbauten Flächen im Bebauungsplan Nr. 108 wirken den negativen Auswirkungen der Flächenversiegelung gezielt entgegen.

Die Erkundung des Baugrundes einschließlich der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hang- und Schichtenwasser sichern muss.

Sind im Rahmen von Bauvorhaben Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen, so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit der Kreisverwaltungsbehörde bezüglich der Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis Kontakt aufzunehmen.

7.3 Verkehr

Für den Bebauungsplan wird durch die Schlothauer & Wauer GmbH eine Verkehrsuntersuchung erstellt. Diese wird den Verfahrensunterlagen im weiteren Verfahren beigegeben.

7.4 Schallimmissionen

Bezüglich der Schallimmissionen wird ein Schalltechnisches Gutachten der Hooch & Partner Sachverständige PartG mbB erstellt. Dieses wird den Verfahrensunterlagen im weiteren Verfahren beigegeben.

7.5 Lufthygiene

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

8 Umweltprüfung / Umweltbericht

Der Umweltbericht vom 22.07.2025 des Büros Logo verde Stadtplaner und Landschaftsarchitekten GmbH wird dem Erläuterungsbericht als gesonderter Teil beigefügt.

9 Verzeichnisse

Quellenverzeichnis

- [1] Bayerische Vermessungsverwaltung, Digitales Orthophoto, aus www.geodaten.bayern.de, bestellt am 06.09.2024
- [2] Gemeinde Taufkirchen: Flächennutzungsplan (FNP) mit integriertem Landschaftsplan (LSP), Stand 27.03.2001, genehmigt am 02.10.2001. Taufkirchen 2001
- [3] Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Infrastruktur, Verkehr und Technologie (Hrsg.) 2013: LEP Bayern 2013 – Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm Bayern vom 22.08.2013, in Kraft getreten am 01.09.2013. München 2013 mit Teilfortschreibung vom 21.02.2018, in Kraft getreten am 01.03.2018 und Teilfortschreibung vom 09.12.2019, in Kraft getreten am 01.01.2020 und Teilfortschreibung vom 16.05.2023, in Kraft getreten am 01.06.2023. München 2020
- [4] Planungsverband München (14) (Hrsg.) 2019: Achte Verordnung zur Änderung des Regionalplans München (Gesamtfortschreibung) Stand vom 01.04.2019, in Kraft getreten am 01.04.2019. München 2019
- [5] Bayerisches Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz: Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz, aus: <http://fisnat.bayern.de/finweb>, abgerufen am 25.08.2023
- [6] Bayerisches Landesamt für Umwelt (Hrsg.): Karte der Naturraum-Haupteinheiten und Naturraum-Einheiten in Bayern, abgerufen am 21.08.2023
- [7] Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung: Bayernatlas, aus: <https://geportal.bayern.de/bayernatlas>, abgerufen am 07.09.2024
- [8] Gemeinderat Taufkirchen: ÖkologiGemeinde Taufkirchen: Ökologischer Kriterienkatalog für die Gemeinde Taufkirchen, Stand 23.09.2020, beschlossen durch den Gemeinderat am 17.09.2020. Taufkirchen 2020
- [9] bgsm Architekten Stadtplaner PartG mbB: TUM LRG Technologiecampus - Städtebauliche Rahmenbedingungen, Stand 08.01.2024. München 2024
- [10] Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen: RASt 06, Stand 2006
- [11] Bayerisches Landesamt für Umwelt: Bayerisches Klimainformationssystem (BayKIS), Beobachtungsdaten Referenzperiode 1951 bis 2019, Klimaregion Südbayerisches Hügelland, aus: <https://klimainformationssystem.bayern.de>, abgerufen am 24.01.2025
- [12] Regionaler Planungsverband München: Ausbau des Hochtechnologiecluster Luft- und Raumfahrt Ottobrunn / Taufkirchen - Änderung der Regionalen Grünzüge Nr. 10 Gleißental /Hachinger Tal sowie flankierende Waldkomplexe und Nr. 11 Höhenkirchener Forst / Truderinger Wald - Drucksache 3/25, Planungsausschuss am 03.06.2025

Abbildungsverzeichnis

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

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

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

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

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

Abb. 6: Empfohlene Querschnitte für die Typische Entwurfssituation „Industriestraße“ aus [10]