



GEMEINDE TAUFKIRCHEN

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

**Zur 36. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan
im Bereich des „Technik- und Innovationspark“**

Fassung: 28.10.2025

Planverfasser: DRAGOMIR STADTPLANUNG GmbH
Nymphenburger Straße 29
80335 München

Bearbeitung: Bettina Gerlach, Stadtplanerin ByAK + AKNW, Geschäftsführerin
Armin Hild, M.Sc. Raumplanung
Tamara Göller M.Sc. Stadt- und Regionalplanung
Christian Pacholke, M.Sc. Umweltplanung und Ingenieurökologie

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass und Ziele der Planung	3
2	Bestandsaufnahme und Bewertung.....	3
2.1	Lage und Abgrenzung des Änderungsbereichs	3
2.2	Übergeordnete Planungen.....	3
2.2.1	Landesentwicklungsprogramm (LEP)	3
2.2.2	Regionalplan München	4
2.3	Natur und Landschaft	5
2.4	Bestehende planungsrechtliche Situation	6
2.5	Städtebauliche Grundsätze	7
2.6	Geplante Darstellung	7
3	Artenschutz.....	7
4	Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	8
4.1	Beeinträchtigungsintensität und überschlägige Berechnung der Ausgleichsflächen ..	8
4.2	Kompensationsmaßnahmen	8
5	Wesentliche Auswirkungen der Planung.....	8
6	Umweltbericht	8
7	Datengrundlagen	8

1 Anlass und Ziele der Planung

Mit der vorliegenden Bauleitplanung soll die planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung eines neuen Hochschulcampus für das Department of Aerospace and Geodesy (ASG) der Technischen Universität München (TUM) im Gemeindegebiet Taufkirchen geschaffen werden.

Die TUM ist mit einzelnen Professuren bereits am Standort Ottobrunn vertreten. Zudem bestehen vor Ort enge räumliche und thematische Verflechtungen mit dem Technologie- und Innovationspark (TIP), in dem unter anderem das Forschungsprojekt Hyperloop angesiedelt ist. Das TIP-Gelände verfügt über eine lange Tradition im Bereich der Luft- und Raumfahrttechnik und profitiert von der Nähe zum Airbus-Standort sowie zahlreichen angrenzenden Zulieferunternehmen und Ausgründungen. Die gute Anbindung an die Münchner Innenstadt und die dortigen Hauptstandorte der TU München, die bereits bestehende Präsenz der TUM vor Ort sowie die vielfältigen Synergiepotenziale mit lokalen Wirtschaftsakteuren begründen die Standortwahl aus funktionaler und struktureller Sicht.

Da die derzeitige Fassung des Flächennutzungsplans dem Planungsvorhaben hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung entgegensteht, ist der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren zu ändern.

Der Aufstellungsbeschluss zur Flächennutzungsplanänderung erfolgte in der Bauausschusssitzung am 22.05.2025.

2 Bestandsaufnahme und Bewertung

2.1 Lage und Abgrenzung des Änderungsbereichs

Das Planungsgebiet der Flächennutzungsplanänderung befindet sich im östlichen Randbereich des Gemeindegebiets Taufkirchen. Es liegt in unmittelbarer Nähe zur Bundesautobahn A8 und zu der Gemeindegrenze zur Nachbargemeinde Ottobrunn im Norden und Nordosten. Das Gebiet liegt im südlichen Abschnitt des Technik- und Innovationsparks (TIP).

Der Geltungsbereich wird im Norden durch die Robert-Koch-Straße, im Osten durch die Lise-Meitner-Straße und im Westen durch die Ludwig-Bölkow-Allee begrenzt. Nach Süden wird der Bereich durch einen weiteren Technologiestandort begrenzt.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 7,8 ha.

2.2 Übergeordnete Planungen

2.2.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP)

Gemäß des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) soll eine nachhaltige und ressourcenschonende Raumentwicklung erfolgen. Die Gemeinde Taufkirchen befindet sich im Verdichtungsraum der Metropole München, der sich besonders für eine räumlich ausgewogene sowie sozial und ökologisch verträgliche Entwicklung der Siedlungs- und Infrastruktur im Sinne der Wahrnehmung seiner Wohn-, Gewerbe- und Erholungsfunktionen eignet (G.2.2.7). Die Flächennutzungsplanänderung fügt sich mit einer Grundlage zur Entwicklung des Bildungsstandortes Taufkirchen in eine bereits vorhandene Nutzung im Umfeld von Wohnen und Gewerbe ein und fördert die Entwicklung der Gemeinde.

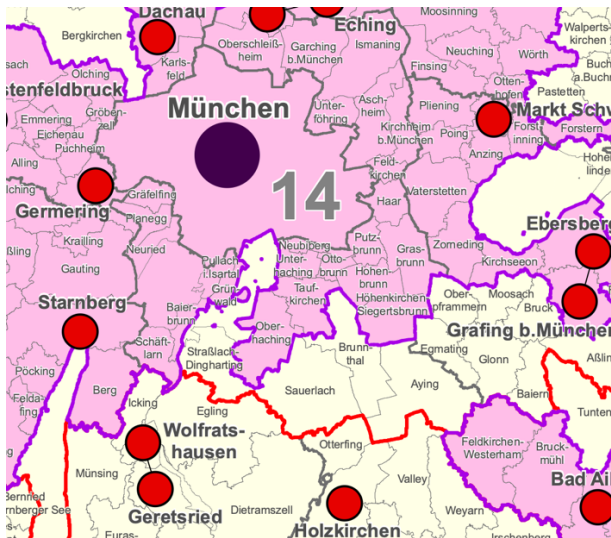


Abbildung 1: Auszug aus der Strukturkarte des LEP Bayern Stand 03.07.2025
 (Quelle: Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie, Stand: 01.06.2023)

2.2.2 Regionalplan München

Im Regionalplan der Region München ist die Gemeinde Taufkirchen als Grundzentrum im Verdichtungsraum München dargestellt. Mit der Ausweisung als Siedlungsschwerpunkt hat Taufkirchen die Aufgabe, die zentralörtliche Versorgung in Stadt- und Umlandbereichen zu übernehmen und zu einer Ordnung der Siedlungsentwicklung beizutragen.

Das Planungsgebiet selbst ist in Karte 2 „Siedlung und Versorgung“ als gewerbliche Baufläche, Ver- und Entsorgungsflächen und Industriegebiet (einschließlich gewerblich genutzte Sonderbaufläche) im Hauptsiedlungsbereich ausgewiesen.

Östlich des Planungsgebiets ist der regionale Grünzug Nr. 11 „Höhenkirchner Forst / Truderinger Wald“ und westlich des Planungsgebiets der regionale Grünzug Nr. 10 „Gleißental / Hachinger Tal sowie flankierende Waldkomplexe“ ausgewiesen.

Die geplante Darstellung im Änderungsbereich, welche auf eine Erweiterung des Bildungsstandortes abzielt, entspricht somit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

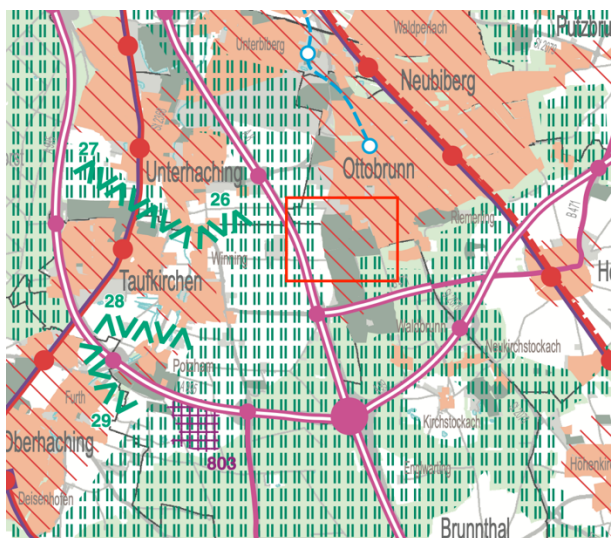


Abbildung 2: Auszug aus dem Regionalplan München - Karte 2 "Siedlung und Versorgung
 (Quelle: RPV München, September 2019)

2.3 Natur und Landschaft

Landschaftsbild

Die umgebende Landschaft ist durch im Norden und Süden durch weitere Bebauung geprägt. Im Osten grenzen Waldflächen an, im Westen grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Lage und Topographie

Das Planungsgebiet liegt im nordöstlichen Randbereich des Taufkirchener Gemeindegebiets im „Technologie- und Innovationspark“ nahe der BAB8.

Die topographische Situation stellt sich vor Ort aktuell wie folgt dar: das Gelände steigt von Norden in Richtung Süden leicht an von ca. 561,7 m NHN auf ca. 563,3 m NHN.

Naturraum

Das Planungsgebiet liegt innerhalb der naturräumlichen Haupteinheit Nr. D65 „Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten“ (nach Ssysmank, 1994). Das Planungsgebiet befindet sich nach Meynen/Schmithüsen in der Naturraum-Einheit „Münchener Ebene“.

Boden- und Wasserhaushalt

Die geologische Karte von Bayern beschreibt den Bereich des Planungsgebietes als „Kies, wechselnd sandig, steinig, z. T. schwach schluffig (von "Mittlerer" Jungendmoräne)“.

Der Versiegelungsgrad im Bestand durch asphaltierte Flächen und Bestandsgebäude beträgt 66%.

Im Planungsgebiet kommen keine Oberflächengewässer oder ausgewiesene Überschwemmungsbereiche vor.

Aus dem ingenieurgeologischen Gutachten (Nickol & Partner AG, 19.04.2024) geht hervor, dass das Grundwasser in den Bohrungen ab Tiefen von ca. 8,5 m unter Geländeneiveau zu erwarten ist.

Vegetation und Baumbestand

Gemäß Relevanzprüfung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (DRAGOMIR STADTPLANUNG GmbH, Stand 12.03.2025) liegt östlich des Gebäudes in Richtung des betrachteten Teilbereiches „Mitte West“ eine ca. 120 Meter lange Baumreihe mit einem schmalen Unterwuchs aus Sträuchern aus heimischen Arten wie Spitz-Ahorn, Europäische Lärche, Winter-Linde, Feld-Ahorn und Gemeiner Hasel.

Im Norden befindet sich ein ca. 800 m² großes, dichtes Feldgehölz aus heimischen Arten. Kennzeichnende Baumarten sind Wald-Kiefer, Europäische Lärche und Stiel-Eiche. Im Unterwuchs finden sich Blutroter Hartriegel, Gemeine Hasel, Gewöhnlicher Liguster und junger Hänge-Birken-Aufwuchs.

Im Osten des Teilbereiches sind weitere Gehölzgruppen als drei kleinere Feldgehölze aus heimischen Bäumen und Sträuchern vorzufinden. Charakteristische Baumarten sind Gemeine Fichte, Spitz-Ahorn, Winter-Linde, Vogel-Kirsche, Europäische Lärche, Stiel-Eiche und Hänge-Birke. Als Straucharten kommen v.a. Blutroter Hartriegel und daneben noch Gewöhnlicher Liguster und Gemeine Hasel vor. Die restlichen Flächen um das Gebäude liegen als weitgehend vegetationsfreie Kies- und Schotterflächen vor. Diese werden als Ablagefläche für diverses Baumaterial aus Holz, Stein und Metall sowie für Schrott genutzt, welches sowohl in Containern gesammelt als auch frei im Gelände herumliegt.

Die sonstigen Flächen werden insbesondere von Gehölzen eingenommen. Eine prägende Struktur aus Bäumen und Sträuchern stellt ein ca. 25 m breites und 120 m langes dichtes arten- und struktureiches Feldgehölz dar, das den ruderalisierten

Aufschüttungsbereich in der südlichen Hälfte von dem Gebäude in der nördlichen Hälfte trennt. Kennzeichnende Baumarten sind Stiel-Eiche, Winter-Linde und viele tote Nadelbäume (Gemeine Fichte). Die Strauchschicht bzw. der Unterwuchs wird durch Gemeine Hasel, Blutrotem Hartriegel, Spitz-Ahorn und Hänge-Birke gebildet.

Klima und Luft

Das Klima im Landkreis München ist warm und gemäßigt. Die durchschnittliche mittlere Jahreslufttemperatur (gemessen im Zeitraum von 1981 bis 2010) beträgt 8,2 °C (Climate Service Center Germany (GERICS), Klimaausblick Landkreis München). Der durchschnittliche Jahresniederschlag (gemessen im Zeitraum von 1971 bis 2000) beträgt 1.044,5 mm.

Die thermische Belastung innerhalb des Planungsgebietes ist aufgrund des Versiegelungsgrades als hoch einzustufen. Die Durchlüftungssituation im Bestand ist als gut einzustufen.

Durch das moderate Verkehrsaufkommen auf den umliegenden Straßen herrscht eine geringe Vorbelastung für das Mikroklima und die Luft.

Nationale Schutzgebiete und Biotope

Innerhalb des Änderungsbereiches befinden sich keine nach § 30 BNatSchG geschützte Biotope, Naturschutzgebiete oder Natura 2000-Gebiete.

Erholung

Im Änderungsbereich des Freiflächennutzungsplanes sind keine vorzufindenden Freiflächen für die öffentliche Erholung.

2.4 Bestehende planungsrechtliche Situation

Der wirksame 4. Flächennutzungsplanänderung stellt das Planungsgebiet als Sondergebiet „Hochtechnologie, Forschung, Lehre, berufl. Weiterbildung“ dar. In Ost-West-Richtung wird das Planungsgebiet gem. der Darstellung durch eine „örtliche Verkehrsstraße“ geteilt. Diese ist im Bestand faktisch nicht vorzufinden. Inmitten des Gebietes ist vereinzelt zu erhaltender Baum- und Gehölzbestand dargestellt.

Nördlich, östlich und südlich grenzen Sondergebietsflächen „Hochtechnologie, Forschung, Lehre, berufl. Weiterbildung“ an das Planungsgebiet. Im Westen schließt gem. gültigem Flächennutzungsplan von 2002 eine öffentliche Verkehrsstraße sowie angrenzend eine Ortsrandeingrünung und ferner Landwirtschaftliche Nutzfläche an.



Abbildung 3: Überlagerung aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Taufkirchen von 2002 mit der 4. Flächennutzungsplanänderung (Quelle: Gemeinde Taufkirchen, Stand 2002 und 2006)

2.5 Städtebauliche Grundsätze

Wesentliches Ziel der Planung ist die Sicherung und Ausweitung der gewerblichen Nutzung für den Nutzungsbereich Technologie und Bildung. Hierfür soll die bestehende Gebäudesubstanz der südlichen Bebauung erhalten werden und die Grundstücke der TUM als Hochschulcampus gesichert werden. In diesen Bereichen soll eine verträgliche Nachverdichtung mit attraktiven Freiflächen gesichert werden.

Die Erschließung des Planungsbereichs durch den motorisierten Individualverkehr erfolgt weiterhin über den Ludwig-Bölkow-Allee, die Robert-Koch-Straße sowie die Willy-Messerschmitt-Straße.

2.6 Geplante Darstellung

Im Vorentwurf für die zukünftige Darstellung im Flächennutzungsplan wird die Ausweisung des Planungsgebiet weiterhin als Sondergebiet „Hochtechnologie, Forschung, Lehre, Berufliche Weiterbildung“ vorgeschlagen. Ebenfalls stellt der Entwurf im Vergleich zum bestehenden Flächennutzungsplan keine „örtliche Straße“ und keine „zu erhaltenden Baum- und Gehölzstrukturen“ dar. So bietet das Gebiet sein gesamtes Flächenpotenzial zur Entwicklung eines Bildungsstandortes an.

Auf dieser Grundlage kann der parallel in Aufstellung befindliche Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplans entspricht dabei dem Geltungsbereich des Bebauungsplans.

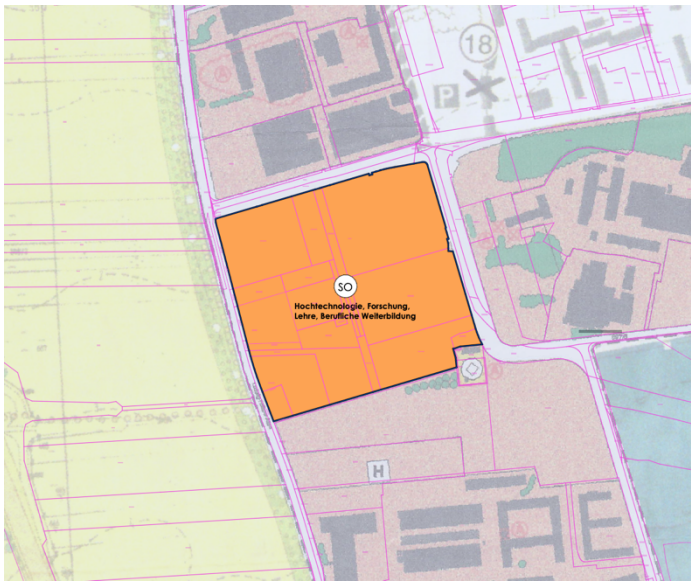


Abbildung 4: Änderungsbereich Flächennutzungsplan Taufkirchen
(Quelle: Dragomir Stadtplanung GmbH, 2025)

3 Artenschutz

Zur Einschätzung des Lebensraumpotenzials wurde eine Relevanzprüfung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung vorgenommen (DRAGOMIR STADTPLANUNG GmbH, Stand 12.03.2025).

Aufgrund der vorhandenen Strukturen ist das Vorkommen von verschiedenen Fledermaus- und Brutvogelarten im Gebiet wahrscheinlich. Ebenfalls nicht ausgeschlossen werden können Vorkommen von Kriechtieren (Zauneidechse, Schlingnatter und Äskulapnatter), Lurchen (Gelbbauchunke, Wechselkröte und Laubfrosch) und Schmetterlingen (Nachtkerzenschwärmer). Aufgrund der vorgenommenen Abschichtung kann eine Betroffenheit aller weiteren saP-relevanten Arten sicher ausgeschlossen werden.

Da eine Betroffenheit dieser Arten durch die Planung im Sinne der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG nicht ausgeschlossen werden kann, werden gegenwärtig vertiefte Untersuchungen i.S. von Bestandserfassungen durchgeführt.

Die Ergebnisse der Untersuchungen mit ggf. notwendigen Maßnahmen werden im nächsten Verfahrensschritt in die Unterlagen zum Bebauungsplanverfahren nachgereicht.

4 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Gemäß § 1 a BauGB sind die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 BauGB zu berücksichtigen.

Die Eingriffe gemäß Eingriffsregelung werden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes in Anlehnung an den Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (Stand 2021)“ bewertet.

4.1 Beeinträchtigungsintensität und überschlägige Berechnung der Ausgleichsflächen

Auf eine überschlägige Bilanzierung auf FNP-Ebene wird verzichtet, da der Bebauungsplan im Parallelverfahren aufgestellt wird. Eine detaillierte Ausgleichsermittlung ist den Unterlagen zum Bebauungsplanverfahren zu entnehmen.

4.2 Kompensationsmaßnahmen

Der Kompensationsbedarf, die rechtliche Sicherung sowie die Ausgestaltung der Ausgleichsfläche werden im Städtebaulichen Vertrag / Durchführungsvertrag zum Bebauungsplan geregelt.

5 Wesentliche Auswirkungen der Planung

Die Änderung der Nutzung von örtlicher Straße in ein Sondergebiet führt dazu, dass für die Planung des Technologie- und Bildungsstandortes eine zusammenhängende, dennoch gut erschlossene, Fläche beplant werden kann.

Die Auswirkungen auf die Umweltbelange durch die Herausnahme der Gehölzstrukturen aus dem Flächennutzungsplan werden im Umweltbericht beschrieben und bewertet.

6 Umweltbericht

Nach § 2a BauGB ist der Begründung ein Umweltbericht nach Anlage 1 BauGB mit den auf Grund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belangen des Umweltschutzes beizufügen. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

Der Umweltbericht wird der Begründung im nächsten Verfahrensschritt beigelegt.

7 Datengrundlagen

Folgende Grundlagen wurden für die im Bericht enthaltenden Beschreibungen und Bewertungen hinzugezogen:

- Regionalplan der Region München (Planungsregion München), Stand 25.02.2019
- Landesentwicklungsprogramm Bayern – Teilfortschreibung, Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie, Stand 01.06.2023
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Taufkirchen – 14. Änderung, Stand 2014
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Ottobrunn, Stand 2019