Gemeinde Unterhaching
Landkreis München

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 64 B/2024 mit integriertem Grünordnungsplan

Begründung

Vorentwurf vom 19.11.2025

TB MARKERT
Stadtplaner · Landschaftsarchitekten

Planungsträger: Gemeinde Unterhaching
vertreten durch
den 1. Bürgermeister Wolfgang Panzer

Rathausplatz 7
82008 Unterhaching

Vorhabenträger: Lidl Vertriebs-GmbH & Co.KG

Gewerbepark 1
85646 Anzing

Planverfasser:

TB MARKERT Stadtplaner * Landschaftsarchitekt PartG mbB

Alleinvertretungsberechtigte Partner:
Matthias Fleischhauer, Stadtplaner
Adrian Merdes, Stadtplaner
Rainer Brahm, Landschaftsarchitekt

Amtsgericht Nürnberg PR 286
USt-IdNr. DE315889497

Pillenreuther Str. 34
90459 Nürnberg

info@tb-markert.de
www.tb-markert.de

Bearbeitung: Matthias Fleischhauer
Helena Blaschke
Nicolas Schmelter

Planstand: **Vorentwurf vom 19.11.2025**

Nürnberg, 19.11.2025
TB|MARKERT

Unterhaching, _____
Gemeinde Unterhaching

Matthias Fleischhauer

Wolfgang Panzer

Inhaltsverzeichnis

A Begründung 4
A.1 Anlass und Erfordernis 4
A.2 Ziele und Zwecke 4
A.3 Vorbemerkung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 4
A.4 Beschreibung des Vorhabens 4
A.5 Verfahrensart 5
A.6 Ausgangssituation 6
A.6.1 Städtebauliche Bestandsanalyse 6
A.7 Rechtliche und Planerische Rahmenbedingungen 8
A.7.1 Übergeordnete Planungen 8
A.7.2 Baurecht, Rechtsverbindliche Bebauungspläne 11
A.7.3 Naturschutzrecht 12
A.7.4 Artenschutzrechtliche Prüfung 12
A.7.5 Denkmalschutz 18
A.8 Planinhalt 19
A.8.1 Städtebauliche und grünordnerische Konzeption 19
A.8.2 Räumlicher Geltungsbereich 19
A.8.3 Art der baulichen Nutzung 19
A.8.4 Maß der baulichen Nutzung 19
A.8.5 Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise 20
A.8.6 Örtliche Bauvorschriften 20
A.8.7 Immissionsschutz 21
A.8.8 Grünordnung 21
A.8.9 Erschließung, Ver- und Entsorgung 24
A.8.10 Flächenbilanz 25
A.9 Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes 25
B Rechtsgrundlagen 27
C Abbildungs- und Tabellenverzeichnis 28
D Verzeichnis der Anlagen 28

A Begründung

A.1 Anlass und Erfordernis

Anlass für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist das Bestreben die bestehende Lidl-Filiale im Grünwalder Weg 14 abzubrechen, um ein neues Filialkonzept mit größerer Verkaufsfläche auf dem Grundstück Fl.Nr. 419/3 umzusetzen.

Aktuell ist die Fläche im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 64/79 als Gewerbegebiet nach § 8 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Durch den Bebauungsplan Nr. 64a/89 aus dem Jahre 1993 soll die Nutzung von Einzelhandelsbetrieben zur Deckung des täglichen Bedarfs ausgeschlossen werden. Jedoch hat die Gemeinde Unterhaching im Jahre 1999 der Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans für die LIDL-Filiale das Einvernehmen erteilt.

Da die neue Verkaufsfläche über 800 m² betragen soll, wird von einem großflächigen Einzelhandel im Sinne des § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausgegangen. Diese sind nur in Kerngebieten oder in dafür festgesetzten Sondergebieten zulässig. Die Gemeinde Unterhaching unterstützt das Vorhaben und will eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherstellen. Um das Vorhaben verwirklichen zu können, wird daher die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 64 B/2024 erforderlich.

A.2 Ziele und Zwecke

Die Gemeinde verfolgt das Ziel, das Einzelhandelsangebot und die Nahversorgung im Gemeindegebiet zu sichern und weiterzuentwickeln. Durch die Ermöglichung des Vorhabens soll die Wirtschaftlichkeit des ansässigen Gewerbes zukunftsfähig gesichert werden und somit eine Abwanderung vermieden werden. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans soll auch eine geordnete Entwicklung der angestrebten baulichen Anlagen festgesetzt werden.

A.3 Vorbemerkung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde Unterhaching wird ein Durchführungsvertrag abgeschlossen. In diesem verpflichtet sich der Vorhabenträger, bereit und in der Lage zu sein, das Vorhaben innerhalb einer bestimmten Frist durchzuführen.

Dem Bebauungsplan ist ein Vorhaben- und Erschließungsplan beigefügt. Dieser beinhaltet einen Lageplan sowie Ansichten, Schnitt, Grundriss und Berechnungen. In der Planzeichnung wird das Vorhaben in seinen Grundzügen als Hinweis dargestellt.

A.4 Beschreibung des Vorhabens

Das Vorhaben umfasst im Wesentlichen den Abriss des Bestandsgebäudes und anschließenden Neubau der Lidl-Filiale im Grünwalder Weg. Die Verkaufsfläche wird dabei auf rund 1.450 m² erweitert. Das neue Konzept soll dabei nachhaltig gestaltet werden, u.a. durch die Errichtung des Gebäudes in Holzbauweise. Die Fassade wird als Pfosten-Riegel-Fassade aus Brettschichtholz mit Holzverkleidung ausgeführt. Neben der Verwendung nachhaltiger Rohstoffe wird auch eine energieeffiziente Bauweise und Ausstattung der Lidl-Filiale fokussiert.

Die Zahl der Kfz-Stellplätze soll von 143 auf ca. 118 reduziert werden. Dabei werden extra breite Eltern-Kind- sowie Behindertenstellplätze eingeplant. Ergänzt werden diese durch Fahrradabstellplätze, u.a. auch für Lastenräder. Für den Kundenverkehr sollen zur Stärkung

nachhaltiger Mobilitätsangebote zudem mehrere Ladepunkte errichtet werden. Der Strom für die Ladesäulen und die Filiale soll weitestgehend über Photovoltaik-Module auf den Dachflächen erzeugt werden. Kombiniert wird die PV-Anlage mit einer extensiven Dachbegrünung, die u.a. einen positiven Effekt auf die Biodiversität, Entwässerung und das Mikroklima hat.

Bei der Gestaltung der Außenanlagen sollen möglichst versickerungsfähige Beläge zum Einsatz kommen und bestehenden Grünflächen erweitert werden. Die grünordnerische Konzeption ist in erster Linie auf den weitgehenden Erhalt der bestehenden Gehölzbestände ausgerichtet, insbesondere der Ortsrandeingrünung in Richtung Norden. Durch die Neupflanzung von Bäumen werden die geplanten baulichen Anlagen eingebunden und die bodennahen Temperaturextreme durch das schattenspendende Laubdach gemildert.

A.5 Verfahrensart

Der Gemeinderat von Unterhaching hat bereits in seiner Sitzung am 19.11.2025 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan für Grundstück Grünwalder Weg Nr. 14, Gemarkung Unterhaching, aufzustellen.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Die Gemeinde Unterhaching erachtet für die Aufstellung des Bebauungsplans das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB aus folgenden Gründen für anwendbar:

1. Der Bebauungsplan dient gemäß §13a Abs. 1 Maßnahmen der Innenentwicklung (Steuerung eines Abrisses und Neubaus de unter Einbeziehung vorhandener Grünstrukturen)

2. Die grundlegenden Voraussetzung für die Anwendbarkeit des §13a BauGB sind darüber hinaus gegeben. Dazu zählen:

- Der Umgriff des Plangebietes beträgt ca. 0,8 ha, die als Sondergebiet mit einer GRZ von 0,6 ausgewiesen werden. Die Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt daher ca. 4.750 m², liegt also deutlich unter dem Schwellenwert von 20.000 m² gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB.
- Durch die Bebauungsplanaufstellung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG oder nach Landesrecht unterliegen.
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht. Auch bestehen keine Anhaltspunkte für die notwendige Beachtung von Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes.

A.6 Ausgangssituation

A.6.1 Städtebauliche Bestandsanalyse

A.6.1.1 Lage im Gemeindegebiet und Nutzungen

Die Gemeinde Unterhaching liegt im Landkreis München im Regierungsbezirk Oberbayern und grenzt im Norden an die Stadt München. Das Plangebiet befindet sich im Gewerbegebiet Grünwalder Weg im Süden des Gemeindegebiets. Auf dem Gebiet befindet sich aktuell bereits eine Lidl-Filiale mit entsprechenden Stellplätzen, Nebenanlagen und Grünstrukturen. Im Osten, Westen und Süden grenzen weitere Gewerbeflächen an das Plangebiet an. Im Westen ist der Baubetriebshof Unterhaching ansässig, im Osten ein Maschinenbauunternehmen und im Süden vorwiegend Büronutzung und Gastronomiebetriebe. Rund 200 m südlich befindet sich die Gemeindegrenze und die Nachbargemeinde Taufkirchen. Im Norden wird das Plangebiet von einer landwirtschaftlichen Fläche begrenzt. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans erstreckt sich über das Grundstück der Fl. Nrn. 419/3. Das Plangebiet befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers.

Abbildung 1: Bestandssituation im Plangebiet (Stand Jan. 2025)

A.6.1.2 Verkehrserschließung

Aufgrund der Bestandssituation ist das Plangebiet komplett erschlossen. Über den Grünwalder Weg und die Waldstraße kann die A995 (Auffahrt 3 Taufkirchen-West) in rund 1 km Entfernung erreicht werden, die das Gemeindegebiet regional anbindet.

In etwa 400 m Entfernung zum Plangebiet befindet sich weiterhin die Bushaltestelle Taufkirchen, Eichenstraße der Linie 241 der MVV Richtung Haar beziehungsweise Taufkirchen, welche in einer zwanzigminütigen Taktung verkehrt.

In rund 500 m Luftlinie nach Süden befindet sich die S-Bahn Station Taufkirchen. Die S-Bahn Station Unterhaching liegt rund 1 km nördlich des Plangebietes. Es besteht Anschluss an die S3 Richtung Mammendorf beziehungsweise Holzkirchen und somit auch in das Stadtgebiet München. Die S-Bahnen ermöglichen mit einer Fahrtzeit von ca. 22 Minuten eine direkte Verbindung zum Hauptbahnhof.

A.6.1.3 Orts- und Landschaftsbild

Des Plangebiet befindet sich innerhalb eines Gewerbegebietes, das eine eigenständige Siedlungseinheit von Unterhaching bildet. Nach Norden grenzt das Plangebiet direkt an die freie Landschaft an, ist von dieser aufgrund einer bestehenden Ortsrandeingrünung jedoch nur eingeschränkt sichtbar. Auch in Richtung Straßenverkehrsfläche im Süden und zu den angrenzenden Gewerbegrundstücken im Westen und Osten sind Grünstreifen vorhanden, die einer Eingrünung des Plangebietes dienen.

Das Plangebiet weist eine ebene Topografie auf und bewegt sich zwischen 563 und 564 Metern über NormalHöhenNull (NHN).

Abbildung 2: Bestehende Eingrünung im Norden des Plangebietes (Stand Jan. 2025)

A.6.1.4 Kampfmittel und Altlasten

Im Plangebiet sind keine Ablagerungen von Kampfmitteln und Altlasten bekannt.

A.7 Rechtliche und Planerische Rahmenbedingungen

A.7.1 Übergeordnete Planungen

A.7.1.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023 (LEP)

Das Gemeindegebiet von Unterhaching befindet sich innerhalb des Verdichtungsraums München.

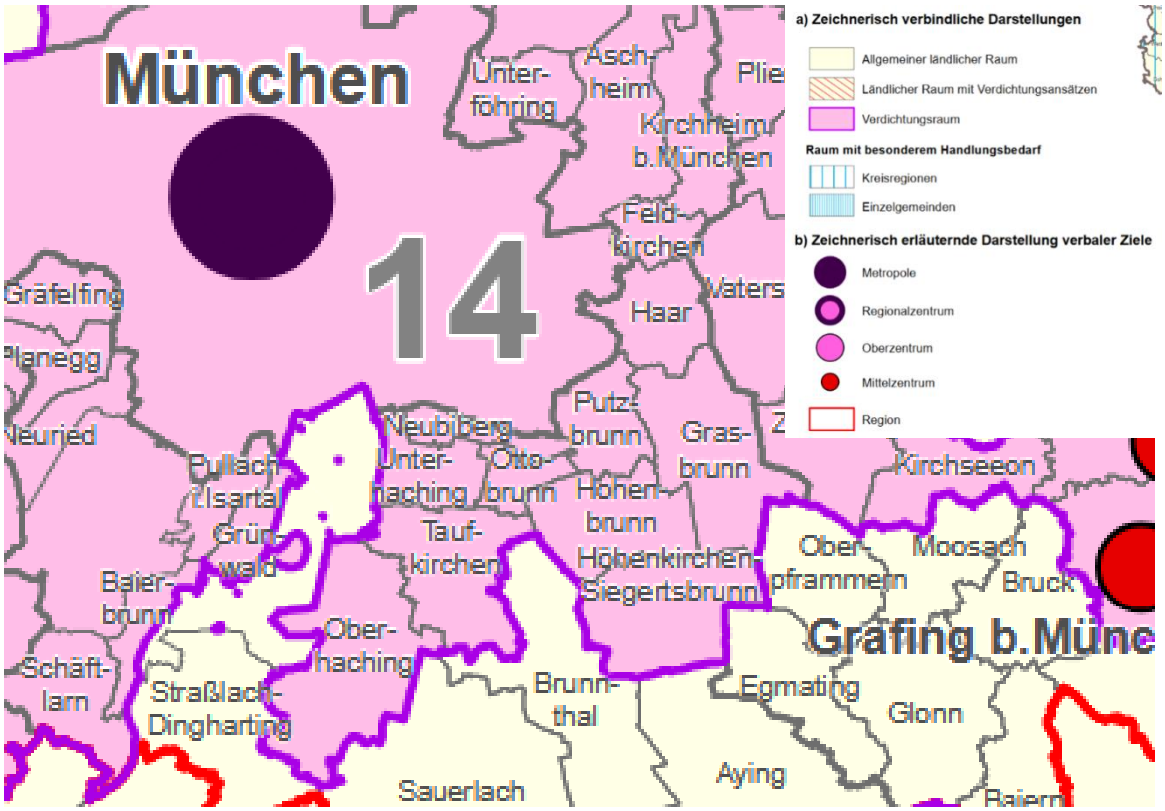

Abbildung 3: Auszug aus der Strukturkarte des LEP Bayern, ohne Maßstab (Stand Nov. 2022)

Für die vorliegende Planung sind folgende Ziele und Grundsätze des LEP (Stand 01.06.2023) einschlägig:

Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns

- In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen mit möglichst hoher Qualität zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiterzuentwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen [Z 1.1.1]
- Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von […] Einrichtung der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden [G 1-1-1].
- Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten [Z 1.1.2].
- Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert und auf ein dem Prinzip der Nachhaltigkeit verpflichtendes Maß werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen [G 1.1.3].

- Die Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen einschließlich der Versorgung- und Entsorgungsinfrastrukturen soll unter Berücksichtigung der künftigen Bevölkerungsentwicklung und der ökonomischen Tragfähigkeit erhalten bleiben [G 1.2.6].
- Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden [G 3.1].
- In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen [..] [Z 3.2].
- Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden [G 3.3].
- Die Verkehrsinfrastruktur ist in ihrem Bestand leistungsfähig zu erhalten und durch Aus-, Um- und Neubaumaßnahmen nachhaltig zu ergänzen [Z 4.1.1]
- Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte dürfen nur in Zentralen Orten ausgewiesen werden [Z 5.3.1]
- Die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte hat an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen. [..] [Z 5.3.2]
- Durch Flächenausweisungen für Einzelhandelsgroßprojekte dürfen die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich dieser Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden. [Z 5.3.3]

A.7.1.2 Regionalplan Region München

Die Gemeinde ist im Regionalplan als Grundzentrum innerhalb des Verdichtungsraums München festgelegt.

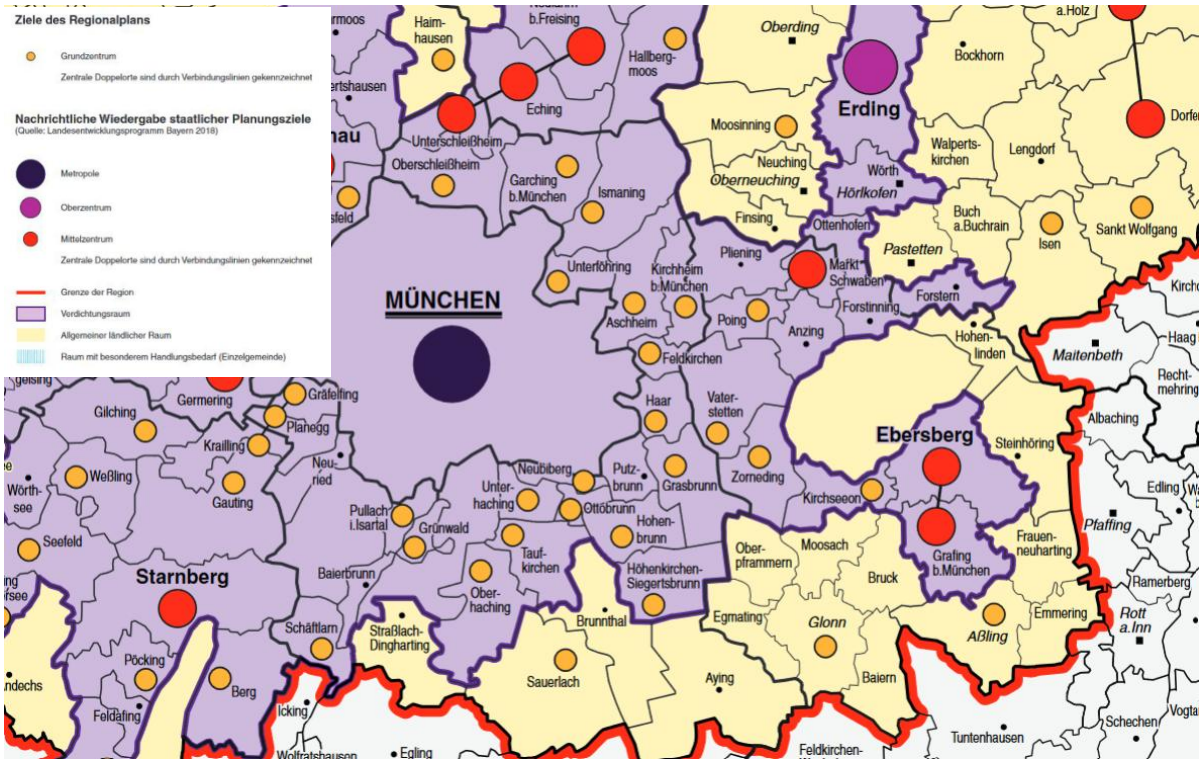

Abbildung 4: Auszug aus dem Regionalplan München, Raumstrukturkarte, o.M. (Stand Feb. 2019)

- Die Siedlungsentwicklung soll flächensparend erfolgen [G 1.2]
- 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 darüber hinausgehen- de Entwicklung ist nur zulässig, wenn auf diese Potentiale nicht zurückgegriffen werden kann [Z 4.1].
- Die Region München soll weiter als Wirtschaftsregion erfolgreich sein. Ihre Attraktivität und Leistungsfähigkeit sollen gesichert und weiterentwickelt werden [G 1.1].
- Es sollen gute Voraussetzungen und Bedingungen für eine zukunftsfähige Entwicklung der Wirtschaft geschaffen werden [G 1.3].
- Dezentrale, wohnortnahe Handwerksstrukturen sollen erhalten und soweit möglich durch Ansiedlung neuer Handwerksbetriebe gestärkt bzw. wieder hergestellt werden. Dem Flächenbedarf bestehender Handwerks- und Gewerbebetriebe soll vor- rangig Rechnung getragen werden [G 2.4].
- Bei der Einzelhandelsplanung ist auf raumverträgliche Versorgungsstrukturen zu achten [Z 3.1].
- Eine integrierte, wohnortnahe Versorgung, vor allem mit Gütern des täglichen Bedarfs ist in allen Gemeinden anzustreben [Z 3.2].

- In unterversorgten Teilräumen sollen flexible Versorgungskonzepte die Grundversorgung gewährleisten [G 3.3].

A.7.1.3 Wirksamer Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Unterhaching verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan von 2015. Darin wird das Plangebiet aktuell größtenteils als Gewerbegebiet dargestellt. Im Norden des Plangebietes ist ein Streifen als Grünfläche dargestellt, der eine Abgrenzung zur nördlich angrenzenden Fläche für die Landwirtschaft bildet.

Die geplante Entwicklung eines Sonstigen Sondergebietes ist nicht aus der Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplans ableitbar. Daher wird eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Der Grünstreifen zur Ortsrandeingrünung soll beibehalten werden und das Gewerbegebiet in ein Sondergebiet umgewidmet werden. Dies erfolgt in Form einer Berichtigung.

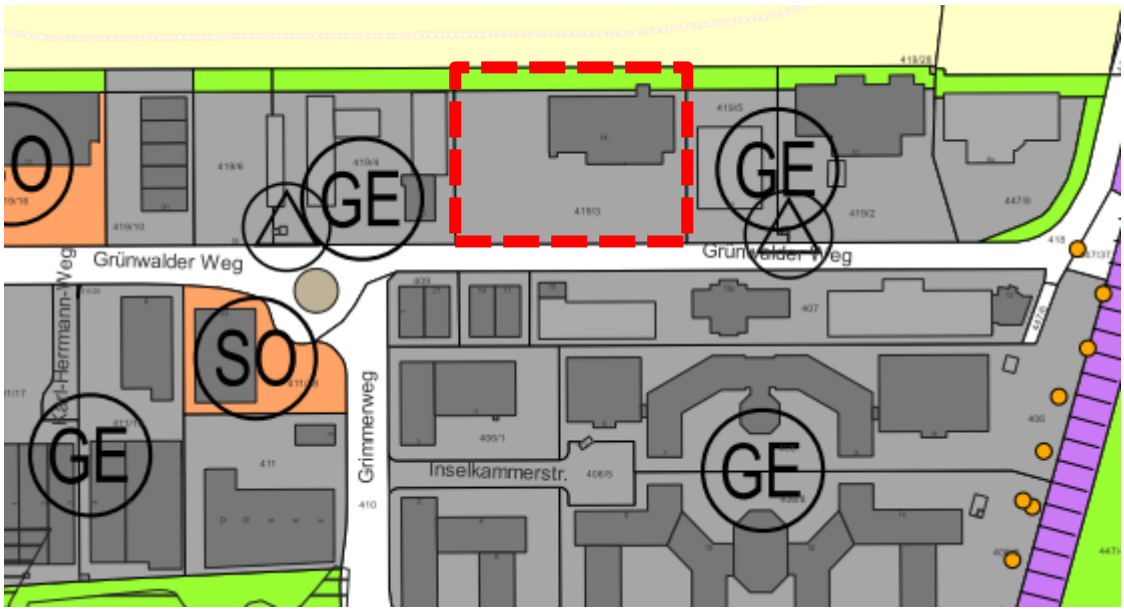

Abbildung 5: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit Kennzeichnung Plangebiet (rote Umgrenzung)

A.7.2 Baurecht, Rechtsverbindliche Bebauungspläne

Für das Plangebiet bestehen die rechtskräftigen Bebauungspläne Nrn. 64/79 von 1985 sowie der ergänzende Bebauungsplan Nr. 64/89 von 1993 und der Bebauungsplan Nr. 165/2013. Diese regeln auch die Bebauung der angrenzenden Gewerbebetriebe. Der Bebauungsplan Nr. 64/79 setzt in diesem Bereich ein Gewerbegebiet fest. Als Maß der baulichen Nutzung wird eine GRZ von 0,5, eine GFZ von 1,0, maximal drei Vollgeschosse und eine Bauhöhe von maximal 12,0 m festgesetzt. Durch den Bebauungsplan Nr. 64a/89 aus dem Jahre 1993 soll die Nutzung von Einzelhandelsbetrieben zur Deckung des täglichen Bedarfs ausgeschlossen werden. Jedoch hat die Gemeinde Unterhaching im Jahre 1999 der Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans für die LIDL-Filiale das Einvernehmen erteilt. Der Bebauungsplan Nr. 165/2013 regelt die Werbeanlagen im Gewerbegebiet Grünwalder Weg.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 64 B/2024 ersetzt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereichs die Bebauungspläne Nr. 64/79, Nr. 64a/89 und Nr. 165/2013.

A.7.3 Naturschutzrecht

Schutzgebiete im Sinne der §§ 23-29 BNatSchG sind innerhalb des Untersuchungsraums nicht ausgewiesen. Es befinden sich keine amtlichen kartierten Biotope und gesetzlich geschützte Biotope (§ 30 BNatSchG) im Untersuchungsraum.

A.7.4 Artenschutzrechtliche Prüfung

Die Prüfung des speziellen Artenschutzes ist nach §§ 44 und § 67BNatSchG Voraussetzung für die naturschutzrechtliche Zulassung eines Vorhabens. Sie hat das Ziel, die artenschutzrechtlichen Verbotsbestände bezüglich der gemeinschaftlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten und Arten des Anhang IV der FFH Richtlinie), die durch das Vorhaben erfüllt werden können, zu ermitteln und darzustellen.

Im Rahmen der Bauleitplanung ist zu klären, ob die Umsetzung des Bebauungsplanes nur unter Verletzung von artenschutzrechtlichen Vorschriften möglich wäre. In diesem Fall wäre der Plan nicht vollzugsfähig und damit nicht erforderlich i.S. des § 1 Abs. 3 BauGB.

A.7.4.1 Rechtliche Grundlagen

In der vorliegenden Unterlage werden:

- die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie), die durch das Vorhaben erfüllt werden können, ermittelt und dargestellt.
- die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme von den Verboten gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG geprüft.

A.7.4.2 Datengrundlagen

Als Datengrundlagen wurden herangezogen:

- Bayerisches Landesamt für Umwelt, Amtliche Biotopkartierung Bayern (Flachland)
- Online Datenabfrage LfU für den Landkreis München
- Bestandsaufnahme am 12.02.2025

A.7.4.3 Wirkungen des Vorhabens

Nachfolgend werden die Wirkfaktoren ausgeführt, die vom Vorhaben ausgehen und Beeinträchtigungen und Störungen der streng und europarechtlich geschützten Tier- und Pflanzenarten verursachen können.

Bei der Umsetzung der Bauleitplanung kann es zu baubedingten Störwirkungen kommen, die beispielsweise von der Intensität von Geräuschimmission aus dem Baubetrieb abhängig sind. Die durchgeführten Maßnahmen können zu Schreckreaktionen der vorhandenen Fauna führen. Da der Wirkraum bereits durch Störwirkungen aus der intensiven Nutzung im Gebiet vorbelastet ist und daher lediglich störungstolerante Tierarten mit einer geringen Fluchtdistanz zu erwarten sind, sind die reinen Störwirkungen vernachlässigbar.

Auf der Grundlage der vorliegenden Planung ist nicht davon auszugehen, dass größere bauliche Anlagen entstehen, die sich von den derzeit vorhandenen Bauten erheblich unterscheiden. Es wird daher angenommen, dass zu keiner Veränderung der anlagenbedingten Wirkungen kommen wird.

Der Wirkraum ist durch die typischen betriebsbedingten Störwirkungen vorbelastet, die durch die Wohnnutzung und den Verkehr entstehen. Unter Berücksichtigung dieser Vorbelastungen sind keine nutzungsbedingten Wirkungen mit erheblichen Folgen auf die Fauna zu erwarten, da sich die zu erwartende, nutzungsimmanente Störkulisse nicht in bedeutsamer Weise ändert.

Zu den betriebsbedingten Beeinträchtigungen können auch Lichteffekte durch Straßenlampen oder Außenbeleuchtungen gehören.

A.7.4.4 Bestand sowie Darlegung der Betroffenheit der Arten

A.7.4.4.1 Verbotstatbestände

Aus § 44 Abs.1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ergeben sich für nach § 15 BNatSchG zulässige Eingriffe sowie für nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässige Vorhaben im Geltungsbereich von Bebauungsplänen, während der Planaufstellung nach § 33 BauGB und im Innenbereich nach § 34 BauGB bezüglich Tier- und Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-RL und Europäische Vogelarten folgende Verbote:

Schädigungsverbot (s. Nr. 2.1 der Formblätter)

Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten/ Standorten wildlebender Pflanzen und damit verbundene vermeidbare Verletzung oder Tötung von wildlebenden Tieren oder ihrer Entwicklungsformen bzw. Beschädigung oder Zerstörung von Exemplaren wildlebender Pflanzen oder ihrer Entwicklungsformen.

Ein Verstoß liegt nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten bzw. Standorte im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird.

Tötungs- und Verletzungsverbot (für mittelbare betriebsbedingte Auswirkungen, z.B. Kollisionsrisiko) (s. Nr. 2.2 der Formblätter)

Signifikante Erhöhung des Tötungsrisikos für Exemplare, der durch den Eingriff oder das Vorhaben betroffenen Arten

Die Verletzung oder Tötung von Tieren und die Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen, die mit der Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten verbunden sind, werden im Schädigungsverbot behandelt.

Störungsverbot (s. Nr. 2.3. der Formblätter)

Erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten.

Ein Verstoß liegt nicht vor, wenn die Störung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt.

A.7.4.5 Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität

A.7.4.5.1 Maßnahmen zur Vermeidung

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung werden vorgesehen, um Gefährdungen der nach den hier einschlägigen Regelungen geschützten Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen:

- zeitliche Beschränkung für die Baufeldräumung und die Beseitigung von Vegetationsbeständen vor Beginn der Brutzeit im April oder nach Aufzucht der Jungtiere ab Anfang August. Alternativ Nachweis vor Baubeginn, dass keine Vögel im Baufeld brüten.
- Durchführung von unvermeidbaren Gehölzrodungen gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG bzw. Art. 16 Abs. 1 Satz 2 BNatSchG außerhalb der Brutzeit von Vögeln, d.h. in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar.
- Baustelleneinrichtung und Lagerflächen ausschließlich innerhalb der Bau- und Erschließungsflächen.
- Teilerhalt der bestehenden Eingrünung des Baugebietes.
- Frühzeitige Prüfung von Gebäuden (bei Erneuerung bzw. Abriss) auf das Vorkommen von Fledermäusen sowie gebäudebrütenden Vogelarten durch eine fachkundige Person.

A.7.4.5.2 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 44 Abs. 5 S. 3 BNatSchG)

Artspezifischen Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) sind nicht erforderlich.

A.7.4.6 Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation

Pflanzenarten nach Anhang IV b) FFH-Richtlinie sind für das Untersuchungsgebiet nicht nachgewiesen. Entsprechende Vorkommen sind aufgrund des Verbreitungsgebiets, der Standortverhältnisse und der Biotopausstattung im Plangebiet auszuschließen.

Bezüglich der **Tierarten des Anhangs IV a) der FFH-Richtlinie** kann eine signifikante Erhöhung des Tötungsrisikos, z.B. durch Kollision mit Fahrzeugen innerhalb des Geltungsbereichs und somit ein Verbotstatbestand gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatschG aufgrund des erwarteten geringen zusätzlichen Verkehrsaufkommens für alle potenziell betroffenen Arten ausgeschlossen werden.

A.7.4.6.1 Übersicht der potenziell betroffenen Tierarten

Das artenschutzrechtlich relevante Artenspektrum für das geplante Vorhaben lässt sich ermitteln aufgrund des Verbreitungsgebiets in Bayern, der Lebensraumausstattung im Plangebiet, des Gefährdungsgrades der Arten und ihrer besonderen Wirkungsempfindlichkeit gegenüber dem Planungsvorhaben. Es werden einzelne Arten und Artengruppen als potenziell betroffen eingestuft und andere als nicht relevant im Zusammenhang mit dem Planungsvorhaben bewertet.

Diese sog. Abschichtung und der Ausschluss nicht relevanter Arten wird auf der Grundlage der o.g. Datengrundlagen vorgenommen. Besondere Bedeutung kommt dabei der

Einschätzung der Wirkungsempfindlichkeit der einzelnen Arten gegenüber dem Planungsvorhaben – hier v.a. gegenüber der anlagebedingten Flächeninanspruchnahme – zu.

Die als planungsrelevant erfassten, vertieft zu prüfenden Arten werden im Sinne einer worst-case-Betrachtung – das heißt ohne detaillierte Erhebungen des Artenbestands – weiteren Prüfschritten unterzogen.

Von den zu prüfenden Säugetierarten haben im vorliegenden Untersuchungsraum ausschließlich mehrere Fledermausarten ihr Verbreitungsgebiet. Die weiteren zu prüfenden Säugetierarten können aufgrund ihres Verbreitungsschwerpunktes ausgeschlossen werden.

Bevorzugte Habitate von Fledermäusen sind strukturreiche Landschaften mit einem Wechsel von Wäldern, Offenlandflächen und langsam fließenden Gewässern oder Stillgewässer. Jagdgebiete stellen vor allem insektenreiche Lufträume über Gewässern, an Waldrändern oder Wiesen dar. Als Sommer- oder Winterquartiere dienen je nach Fledermausart Dachstühle von Gebäuden, Fassadenverkleidungen oder Baumhöhlen. Zwischen ihren Quartieren und den Jagdhabitaten legen Fledermäuse oft mehrere Kilometer zurück.

Die bereits baulich genutzte Fläche des Planungsvorhabens ist als Jagdraum ungeeignet. Es finden sich jedoch potenzielle geeigneten Strukturen für Quartiere innerhalb von Bestandsgebäuden.

Folglich ergibt sich die Notwendigkeit zur Durchführung der folgenden Vermeidungsmaßnahme:

Alle zum Abriss festgesetzten Gebäude sind im Vorfeld der Abrissarbeiten durch eine fachkundige Person (Biologe) auf das Vorkommen von Fledermäusen oder fassadenbrüten Vögeln zu prüfen.

Eine Schädigung von Fledermausquartieren durch das Vorhaben kann unter Berücksichtigung der oben genannten Vermeidungsmaßnahme ausgeschlossen werden. Eine Betroffenheit und Beeinträchtigung von Fledermäusen sowie Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG können insgesamt ausgeschlossen werden.

Es konnten bei den Geländebegehungen keine Reptilien nachgewiesen werden. Für die Kreuzotter, die Zauneidechse und die Schlingnatter ist der Untersuchungsraum zu strukturarm. Im Vorhabengebiet sind zwar begrenzt Sonnplätzen und Versteckmöglichkeiten im G vorhanden, jedoch fehlen geeignete grabbare Substrate, offene oder schütter bewachsene Bodenbereiche. Im Untersuchungsgebiet reichen die für Reptilien notwendigen Habitatqualitäten nicht aus, so dass durch das Vorhaben für diese Art keine Verbotstatbestände ausgelöst werden.

Die zu prüfenden Lurch-Arten fehlen entweder großräumig um das Untersuchungsgebiet oder finden dort keinen geeigneten Lebensraum. Es sind keine Gewässer im Eingriffs- oder Wirkbereich vorhanden.

Da im Planungsgebiet insgesamt keine für die Reproduktion geeigneten Entwicklungsgewässer vorhanden sind, können eine Betroffenheit und Beeinträchtigung sowie Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG für Libellen (hier v.a.: Grüne Flussjungfer) insgesamt ausgeschlossen werden.

Dies gilt auch für die im weiteren Umfeld vorkommenden Ameisenbläulinge (Gattung Phengaris), deren essenziell notwendigen Eiablage- und Nahrungspflanzen im Geltungsbereich fehlen.

A.7.4.6.2 Bestand und Betroffenheit der Europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie

Im Geltungsbereich kommen potenziell weit verbreitete Arten wie Amsel, Bachstelze, Fitis, Grünfink, Heckenbraunelle, Rotkelchen, Zaunkönig oder Zilpzalp vor. Ihre Wirkungsempfindlichkeit wird als so gering eingeschätzt wird, dass mit hinreichender Sicherheit davon ausgegangen werden kann, dass keine Verbotstatbestände ausgelöst werden können. Deren Belange werden im Rahmen der Prüfung nicht weiter betrachtet.

Die "Spatzenarten" Feld- und Haussperling sind prinzipiell artenschutzrechtlich relevante Arten. Ihre örtlichen Brutplätze sind Nistkästen und Gebäudestrukturen in der Ortschaft und am Siedlungsrand. Unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahme (Prüfung von Abrissgebäuden) können mögliche Konflikte mit dieser Gilde bereits ausgeschlossen werden. Darüber hinaus wird sich die Gestalt sowie die Nutzung im Plangebiet nicht gravierend verändern.

Im Wirkraum des Vorhabens sind vor allem folgende Gilden zu prüfen:

- Gilde Feldbrüter – Feldlerche, Rebhuhn, Wiesenschafstelze
- Gilde Gebüschbrüter und an Gebüsche gebundene Arten – Bluthäfling, Dorngrasmücke, Klappergrasmücke, Goldammer
- Gilde Greifvögel und Eulen (Nahrungsgäste) – Habicht, Mäusebussard, Rohrweihe, Rotmilan, Sperber, Turmfalke, Wanderfalke, Wiesenweihe, Waldkauz, Waldohreule
- Gilde Luftinsektenjäger (Nahrungsgäste) – Mauersegler, Mehlschwalbe, Rauchschwalbe

Feldbrütende Vogelarten

Das Vorkommen von Vogelarten der offenen und halb offenen Kulturlandschaft (z. B. Feldlerche, Rebhuhn, Schafstelze,) ist innerhalb des Geltungsbereichs aufgrund des Mangels an Habitatstrukutren, der aktuellen anthropogenen Nutzung sowie der Lage des Plangebietes im besiedelten Raum generell auszuschließen. Zusätzliche Kulisseneffekte in die freie Landschaft entstehen nicht.

Gebüschbrüter und an Gebüsche gebundene Arten

Dorngrasmücke und Klappergrasmücke sind Brutvögel in halboffener bis offener Landschaft mit zumindest kleinen Komplexen von Hecken, Staudendickichten, Einzelbüschen, jungen Stadien der Waldsukzession oder zuwachsenden Brachflächen.

Optimalhabitate der **Dorngrasmücke** sind trockene Gebüsch- und Heckenlandschaften, wobei wärmere Lagen allgemein bevorzugt werden. Die Art kann als typischer Brutvogel der Grenzflächen zwischen verschiedenen Habitaten und der vielfältig gegliederten Landschaft bezeichnet werden. Die **Klappergrasmücke** bevorzugt als Bruthabitat Feldhecken, Feldgehölze, dichte Buschreihen und gerne auch Grenzhecken von Gärten. Die Nestanlage findet bei beiden Grasmückenarten im Inneren der Gebüsche statt.

Die **Goldammer** ist ein flächendeckend verbreiteter, sehr häufiger Brutvogel. Die Art kann als typischer Bewohner von Saumhabitaten (Übergang von baum- und gebüschbestandenen

Gebieten zu Freiflächen) bezeichnet werden. Sie ist Brutvogel offener und halboffener, abwechslungsreicher Landschaften mit Büschen, Hecken und Gehölzen, an Rändern ländlicher Siedlungen, bepflanzten Dämmen, Böschungen, Wegrändern und auf älteren Brachen. Das Nest wird auf dem Boden in der Vegetation versteckt oder niedrig in Büschen angelegt.

Der Geltungsbereich selbst besitzt nur wenige Vegetationsstrukturen die einer Eignung als Lebensstätte für die genannten Gehölzbrüter entspricht. Geeignete Brutplätze sind die Heckenstrukturen und Gehölzbestände am nördlichen Rand des Plangebietes. Diese Strukturen werden größtenteils erhalten. Für den Verlust von Gehölzstrukturen werden Neupflanzungen umgesetzt. Folglich wird sich das Habitatangebot für Gehölzbrüter im Plangebiet geringfügig verringern. Jedoch ist davon auszugehen, dass die genannte Gilde in den neu angelegten Gehölzstrukturen oder im näheren Umfeld der Planung ausreichend Ersatzlebensraum vorfindet. Folglich ist nicht von einer dauerhaften Verschlechterung für diese Gilde auf biogeografischer Ebene auszugehen.

Darüber hinaus gelten bei allen Rodungszeiten die üblichen gesetzlichen Vorgaben zu Rodungszeiten. Rodungen sind folglich nur außerhalb der Brutzeit von Gehölzbrütern in der Zeit von Oktober bis Februar durchzuführen.

Greifvögel und Eulen

Eine Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Zusammenhang mit der Planung kann ausgeschlossen werden. Insgesamt ergibt sich durch das Vorhaben keine Verschlechterung für die Bestandssituation der örtlichen Greifvogel- und Eulenpopulationen.

Luftinsektenjäger

Die oben genannten Arten bauen ihre Nester im Siedlungsbereich an Gebäuden unterhalb von Dachvorsprüngen oder innerhalb von offenen Hallen, Scheunen und Stallungen. Mauersegler sind Höhlen- und Nischenbrüter an hohen Gebäuden. Die beiden Schwalbenarten benötigen zum Nestbau feuchtes, lehmiges Substrat. Daher zählen unbefestigte Wege und feuchte bis nasse, unversiegelte Bodenflächen (z.B. im Umfeld von landwirtschaftlichen Betrieben) zu den wichtigen Lebensraumausstattungen. Alle drei Arten jagen Fluginsekten über freien Flächen und über Gewässern.

Der Geltungsbereich des Vorhabens kann von allen drei Arten als Nahrungsraum genutzt werden, ist aber aufgrund der Armut an blühenden Pflanzen (als Lebensraum von Fluginsekten) suboptimal ausgestattet.

Eine Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Zusammenhang mit dem Vorhaben kann unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahme: „Alle zum Abriss festgesetzten Gebäude sind im Vorfeld der Abrissarbeiten durch eine fachkundige Person (Biologe) auf das Vorkommen von Fledermäusen oder fassadenbrüten Vögeln zu prüfen“ ausgeschlossen werden. Die Nahrungsräume der insektenjagenden Schwalben und des Mauerseglers werden durch die Planung nicht in nennenswertem Umfang verkleinert.

Insgesamt ergibt sich durch das Vorhaben keine Verschlechterung für die Bestandssituation der örtlichen Luftinsektenjäger.

A.7.4.7 Zusammenfassung

Die Prüfung hat ergeben, dass durch den Bebauungsplan keine Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst werden. Lediglich bei den Abriss- und Neubauarbeiten oder Arbeiten an Bäumen sind Beeinträchtigungen möglich.

Somit ergeben sich die folgenden zwei Vermeidungsmaßnahmen, unter deren Berücksichtigung Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden können:

V1: Alle zum Abriss festgesetzten Gebäude sind im Vorfeld der Abrissarbeiten durch eine fachkundige Person (Biologe) auf das Vorkommen von Fledermäusen oder fassadenbrüten Vögeln zu prüfen

V2: Rodungen sind nur außerhalb der Brutzeit von Gehölzbrütern in der Zeit von Oktober bis Februar durchzuführen.

A.7.5 Denkmalschutz

Bodendenkmäler sind im Plangebiet nicht bekannt. Nördlich angrenzend befindet sich jedoch das Bodendenkmal D-1-7935-0078 einer Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung. Das Benehmen des Bodendenkmals ist hergestellt und nachqualifiziert.

Auf die Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde nach Art. 8 Abs. 1 und 2. BayDSchG wird hingewiesen:

- Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.
- Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

A.8 Planinhalt

A.8.1 Städtebauliche und grünordnerische Konzeption

Durch den Neubau der Lidl-Filiale soll die Verkaufsfläche von auf ca. 1.450 m² vergrößert werden. Gleichzeitig wird die Zahl der Stellplätze von 143 auf ca. 118 reduziert. Das neue Konzept soll nachhaltig gestaltet werden. Für den Kundenverkehr sollen zur Stärkung nachhaltiger Mobilitätsangebote insgesamt 3 Ladepunkte errichtet werden. Der Strom für die Ladesäulen und die Filiale soll über Photovoltaik-Module auf den Dachflächen erzeugt werden. Kombiniert wird die PV-Anlage mit einer extensiven Dachbegrünung, die u.a. einen positiven Effekt auf die Biodiversität, Entwässerung und das Mikroklima erzeugt. Das Gebäude soll in Holzbauweise errichtet werden. Die Fassade wird als Pfosten-Riegel-Fassade aus Brettschichtholz mit Holzverkleidung angedacht. Neben der Verwendung nachhaltiger Rohstoffe wird auch eine energieeffiziente Bauweise und Ausstattung der Lidl-Filiale fokussiert.

Bei der Gestaltung der Außenanlagen sollen Versickerungsfähige Beläge zum Einsatz kommen und bestehenden Grünflächen erweitert werden. Die grünordnerische Konzeption ist in erster Linie auf den weitgehenden Erhalt der bestehenden Gehölzbestände ausgerichtet. Durch die Neupflanzung von Bäumen werden die geplanten baulichen Anlagen eingebunden und die bodennahen Temperaturextreme durch das schattenspendende Laubdach gemildert.

Neu errichtet werden auch eine DHL-Packstation, Fahrrad- sowie Lastenfahrrad-Stellplätze und extra breite Eltern-Kind- /Behindertenstellplätze.

A.8.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst das Grundstück mit der Fl.Nr. 419/3, Gemarkung Unterhaching, und umfasst eine Fläche von rund 0,8 ha. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 64 B/2024 ersetzt in seinem räumlichen Geltungsbereich alle rechtsverbindlichen Bebauungsplan- und Baulinienpläne, insb. die Bebauungspläne Nr. 64/79, Nr. 64a/89 und Nr. 165/2013.

A.8.3 Art der baulichen Nutzung

Großflächige Einzelhandelsvorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO sind nur in Kerngebieten oder in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Daher wird ein Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel“ gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO festgesetzt. Die maximal zulässige Verkaufsfläche beträgt 1.500 m². Zulässig sind ausschließlich die im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten Vorhaben, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin im Rahmen des Durchführungsvertrags gegenüber der Gemeinde Unterhaching verpflichtet.

A.8.4 Maß der baulichen Nutzung

Die zulässige Grundflächenzahl im Sonstigen Sondergebiet beträgt 60 vom 100 (GRZ I 0,6).

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO sind die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen gemäß des § 14 BauNVO mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch diese Anlagen um bis zu 50 vom 100 überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 (GRZ II 0,8).

Die Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss (OKRF) des Hauptkörpers darf eine Höhe von 564,0 m über NormalHöhenNull (NHN) nicht überschreiten. Die Höhenfestsetzung ergibt sich aus dem natürlichen Gelände des Plangebietes, das zwischen 563 und 564 m über NHN liegt. Die Oberkante baulicher Anlagen darf 9,0 m, bezogen auf die OKRF, nicht überschreiten. Untergeordnete Bauteile (z.B. erforderliche technische Aufbauten wie Kühlungs- und Lüftungsanlagen, Oberlichter, Werbeanlagen, Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie), dürfen die zulässige Gebäudehöhe um bis zu 1,0 m überschreiten, wenn diese einen Abstand von mindestens 1,0 m zur Umfassungsmauer aufweisen. Mit diesen Höhen wird eine städtebaulich vertretbare Kubatur der baulichen Anlagen festgesetzt.

A.8.5 Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mittels Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

Im Sonstigen Sondergebiet sind Kfz-Stellplätze, Fahrradstellplätze, Abfallsammelbehälter, Unterstände für Einkaufswagen sowie sonstige zur Versorgung und Nutzung des Lebensmitteleinzelhandels erforderliche untergeordnete Anlagen nur innerhalb der Baugrenzen und der Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze zulässig.

Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.

A.8.6 Örtliche Bauvorschriften

Zur städtebaulichen Ordnung der geplanten Bebauung werden Gestaltungsvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO getroffen.

<u>Dächer und Fassaden</u>

Es wird festgesetzt, dass Dachflächen von Hauptgebäuden zu begrünen sind. Es ist mindestens eine extensive Dachbegrünung mit einem Substrataufbau von 10 cm vorzusehen, der mit einer standortgerechten Gräser-, Sedum- oder Kräutermischung anzulegen ist.

Die geeigneten Dachflächen sind darüber hinaus zu mindestens 50 Prozent mit Photovoltaikmodulen oder Solarwärmekollektoren zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten.

Zur Fassadengestaltung von Hauptgebäuden sind ausschließlich Glasfassaden und Pfosten-Riegel-Fassaden aus Brettschichtholz mit Holzverkleidung zulässig. Glasfassaden und Fenster sollten dabei so gestaltet werden, dass Vogelschlag reduziert bzw. vermieden wird. Für Angaben zur vogelfreundlichen Gestaltung von Glasfassaden kann das Projekt „Vermeidung von Vogelschlag an transparenten und spiegelnden Bauelementen“ des BUND herangezogen werden (online unter: www.vogelsicherheit-an-glas.de)

Die Festsetzungen zur Gestaltung der Dach- und Fassadenflächen leisten einen wesentlichen Beitrag zur Nachhaltigkeit des Bauvorhabens.

<u>Werbeanlagen</u>

Der Bebauungsplan Nr. 165/2013 regelte bisher die Werbeanlagen im Plangebiet und der näheren Umgebung. Dieser wird durch Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 64 B/ 2024 in seinem räumlichen Geltungsbereich ersetzt. Bei den vorliegenden Festsetzungen zu Werbeanlagen werden die Festsetzungen aus dem BP Nr. 165/2013 berücksichtigt und

auf das Vorhaben adaptiert. Somit wird ein Einfügen der Werbeanlagen in die nähere Umgebung gewahrt.

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind folgende Werbeanlagen zulässig:

- Maximal 2 Wandlogos mit dem Firmennamen, die eine Größe von 2,0 m Breite und 2,0 m Höhe nicht überschreiten dürfen
- Maximal 3 Großwerbetafeln mit einer maximalen Breite von 3,5 m und einer maximalen Höhe von 2,6 m
- Maximal 1 Werbevitrine, die eine Größe von 1,8 m Breite und 2,2 m Höhe nicht überschreiten darf
- Hinweisschilder mit einer maximalen Größe von 1,0 m x 1,0 m

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist als Höchstwert ein Hinweisschild mit einer Größe von 1,0 m x 1,0 m sowie 1 Werbepylon mit 2,2 m Breite und 6,0 m Höhe zulässig.

Für Werbeanlagen wird eine maximale Schrifthöhe von 100 cm festgesetzt, um ein Einfügen in die nähere Umgebung zu wahren. Werbeanlagen an Gebäuden dürfen die zulässige Gebäudehöhe von 9,0 m nicht überschreiten. Blink- und Wechsellichtwerbung ist darüber hinaus unzulässig.

Werbeanlagen sind ausschließlich am Ort der Leistung zulässig, Fremdwerbung ist somit ausgeschlossen.

Einfriedungen

Als bauliche Einfriedungen sind ausschließlich Zäune ohne Sockel zulässig, die einen Mindestabstand von 0,1 m zwischen der Unterkante des Zauns und der Oberkante des Bodens aufweisen. Dies soll das Wandern von Kleintieren ermöglichen und somit einen Beitrag zum Artenschutz leisten.

Die Höhe der Errichtung von Einfriedungen als Verfahrensfreies Bauvorhaben ist entsprechend Art. 57 BayBO auf 2 m beschränkt.

A.8.7 Immissionsschutz

In der schalltechnischen Untersuchung Bericht Nr. 225026 / 2 des Ingenieurbüros Greiner vom 24.03.2025 wurde die Verträglichkeit des Lebensmittelmarktes in Bezug auf die angrenzenden schutzbedürftigen Wohnnutzungen entsprechend den Anforderungen der TA Lärm nachgewiesen. Die in der Verträglichkeitsuntersuchung in Gliederungspunkt 6.2 genannten organisatorischen, technischen und baulichen Schallschutzmaßnahmen sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu beachten (vgl. Anlage).

A.8.8 Grünordnung

Durch den Erhalt der bestehenden Gehölze sollen negative Effekte auf den Naturhaushalt und die Landschaft verringert werden. Die vorliegenden Grünstreifen im Norden und Süden des Plangebietes und die Durchgrünung der Stellplatzflächen sollen weitestgehend erhalten werden. Insbesondere die Eingrünung des Ortsrandes im Norden zur Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes gilt es zu sichern. Dafür werden Flächen für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt und weitere Festsetzungen getroffen:

Tiere

Gebäude, die für den Abriss vorgesehen sind, sind vor Abbruchmaßnahmen durch eine fachkundige Person zu begehen und auf das Vorkommen von fassadenbrütenden Vögeln sowie auf das Vorkommen von Fledermäusen zu prüfen.

Boden

Für notwendige Verfüllungsmaßnahmen und Geländemodellierungen ist ausschließlich unbelastetes Bodenmaterial zu verwenden. Der Einsatz von Recyclingbaustoffen und belastetem Bodenaushub ist vorher mit der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde abzustimmen. Mutterboden, der bei Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Änderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten, vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen und wieder zu verwerten.

Nicht überbaute Flächen sind als Bodendeckerflächen oder Blühwiesen mit standortgerechter Einsaat oder mit standortgerechten Gehölzen anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Anlage von Schotter- und Kiesflächen zur Freiflächengestaltung ist unzulässig.

Anpflanzungen

Innerhalb der mit a gekennzeichneten Fläche für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind je 5 laufende Meter 1 Baum, mind. 3x verpflanzt mit einem Stammumfang von mind. 10-12 cm und zusätzlich je 100 m² 1 Heister mit mind. 3-5 Leittrieben und einer Mindesthöhe von 50-100 cm oder je 1 m² 1 Strauch mit einer Mindesthöhe von 60-100 cm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Ausfall gleichwertig zu ersetzen. Bereits vorhandene Bäume und Gehölze können auf das Pflanzmaß angerechnet werden, sofern sie die notwendige Mindestpflanzqualität erfüllen.

Innerhalb der mit b gekennzeichneten Fläche für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind je 10 laufende Meter 1 Baum, mind. 3x verpflanzt mit einem Stammumfang von mind. 10-12 cm oder 1 Strauch mit einer Mindesthöhe von 60-100 cm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Ausfall gleichwertig zu ersetzen. Bereits vorhandene Bäume und Gehölze können auf das Pflanzmaß angerechnet werden, sofern sie die notwendige Mindestpflanzqualität erfüllen.

Die Festsetzungen zu den Flächen für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie die nachfolgende Pflanzliste dazu orientieren sich im Wesentlichen an den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 64/79, insb. der Nr. 7.2 und dient somit dem Erhalt bestehender Gehölzstrukturen.

Pflanzliste Flächen für die Erhaltung u. Anpflanzen von Bäumen u. Sträuchern

Einzelbäume

Gemeinde Kiefer
Fichte
Bergahorn
Spitzahorn
Vogelbeere
Vogelkirsche
Feldulme
Linde
Eiche
Esche

Sträucher und Unterpflanzung

Liguster
Wildrose
Schlehe
Feldahorn
Weide
Schwarzerle

Grauerle	*Hainbuche*
Pfaffenhütchen	*Haselnuss*
Wolliger Schneeball	

Parkplätze sind so zu gliedern, dass für jeweils fünf Stellplätze mind. ein standortgerechter Baum 1. Ordnung, mind. 3x verpflanzt, mit einem Stammumfang von mind. 18-20 cm oder ein standortgerechter Baum 2. Ordnung, mind. 3x verpflanzt, mit einem Stammumfang von mind. 12-14 cm gepflanzt. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Ausfall gleichwertig zu ersetzen. Bereits vorhandene Bäume und Gehölze können auf das Pflanzmaß angerechnet werden, sofern sie die notwendige Mindestpflanzqualität erfüllen.

Für eine gesunde Entwicklung, Langlebigkeit und wenig Pflegeaufwand sind für Baumneupflanzungen 1. Ordnung (Großbäume über 20 m Höhe) Pflanzgruben mit einem Volumen von 28 - 36 m³ (bei 1, 5 m Tiefe) und für Baumneupflanzungen 2. Ordnung (Bäume von 10 bis 20 m Höhe) Pflanzgruben mit einem Volumen von 20 - 28 m³ (bei 1, 5 m Tiefe) herzustellen. Um auf die erforderliche Größe der spartenfreien Baumgrube zu gelangen, ist eine Erweiterung des Wurzelraums unter wasserdurchlässigen Belagsflächen mit einem Wurzelkammersystem oder gemäß ZTV-Vegtra-Mü zulässig. Die Bäume und Baumscheiben sind mit geeigneten Baumschutzvorrichtungen (z. B. Bügel, Poller, Baumschutzgitter) gegen Anfahrschäden und Verdichtung zu schützen.

Pflanzliste Stellplätze

Nachfolgende Liste führt standortgerechte Bäume auf, die für Anpflanzungen auf der Parkplatzfläche im Plangebiet geeignet sind und daher herangezogen werden sollten. Die Pflanzliste sieht Klimaresiliente Gehölze vor, entsprechend dem Dokument „Zukunftsbäume für die Stadt“ (GALK-Straßenbaumliste):

Bäume 1. Ordnung:

Quercus robur	*Stieleiche*
Acer pseudoplatanus	*Bergahorn*
Tilia cordata	*Winterlinde*

Bäume 2. Ordnung:

Acer campestre “Elsrijk”, “Maßholder”	*Feldahorn*
Acer monospessulanum	*Französischer Ahorn*
Acer platanoides „Allershausen“, “Cleveland”, “Columnare”, “Deborath”	*Spitzahorn*
Alnus x sparthii	*Purpurerle*
Amelanchier arborea “Robin Hill“	*Felsenbirne*
Carpinus betulus “Fastigiata”, “Lucas”	*Hainbuche*
Catalpa bigniodides	*Trompetenbaum*
Celtis autralis	*südlicher Zürgelbaum*
Corylus colurna	*Baumhasel*
Crateagus lavallei “Carrierei”	*Apfeldorn*
Fraxinus ornus “Louisa Lady”	*Blumenesche*
Gelditsia triacanthos “Inermis”, “Shademaster”, “Skyline”,“Sunburst”	*Gelditschie*

Malus tschonoskii	*Wollapfel*
Ostrya carpinifolia	*Hopfenbuche*
Quercus frainetto	*Ungarische Eiche*
Quercus petrea	*Traubeneiche*
Quercus rubra	*Roteiche*
Sorbus aria	*Mehlbeere*
Sorbus x Thuringiaca „Fastigiata“	*Säulen-Mehlbeere*

Alle Pflanzmaßnahmen müssen spätestens in der auf das Jahr der Bezugsfertigstellung folgenden Pflanzperiode erfolgen.

Zwischen Baumstandorten und Versorgungsleitungen ist gemäß DVGW Regelwerk Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ ein Abstand von 2,5 m einzuhalten. Bei Baumpflanzungen im Näherungsbereich von Telekommunikationslinien ist das „Merk-blatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßenbau und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 zu beachten.

A.8.9 Erschließung, Ver- und Entsorgung

A.8.9.1 Verkehrliche Erschließung und Stellplätze

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist über den Grünwalder Weg gesichert. Von diesem werden 2 Einfahrtsbereiche vorgesehen, eine für den Kfz-Verkehr und eine zusätzliche Erschließung im Osten für den Fahrradverkehr.

Für die Errichtung der erforderlichen Stellplätze wird auf die Satzung über die Ermittlung von notwendigen Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und der Abstellplätze für Fahrräder (Stellplatzsatzung StS) der Gemeinde Unterhaching sowie die Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) in der derzeit gültigen Fassung verwiesen.

Die Anzahl der Stellplätze wird laut Vorhaben- und Erschließungsplan von 143 Stellplätzen im Bestand auf ca. 118 Stellplätze reduziert.

A.8.9.2 Strom-, Gas- und Wasserversorgung

Die Strom-, Gas- und Wasseranschlüsse sind durch den Bestand über den Grünwalder Weg gesichert.

Die nutzbaren Dachflächen sind zu mindestens 50 Prozent mit Photovoltaikmodulen oder Solarwärmekollektoren zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten. Hierzu wird auch auf Art. 44a Solaranlagen der BayBO verwiesen.

A.8.9.3 Abwasserbeseitigung, Entwässerung

Das von Dachflächen oder befestigten Oberflächen abfließende, unverschmutzte Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück über die belebte Bodenschicht zu versickern. Eine Einleitung in den Schmutzwasserkanal ist nicht zulässig.

Stellplätze sind mit versickerungsfähigen Belägen zu befestigen, die einen Endabflussbeiwert von <= 0,6 aufweisen sollten (z.B. mit Natursteinpflaster, Rasengittersteinen, Rasenfugen oder Drainpflaster). Dies dient der Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers.

Zufahrten sind sowohl mit versickerungsfähigen Belägen als auch mit wasserundurchlässigen Belägen (z.B. Asphalt) ausgeführt zulässig. Dies dient der Befestigung von stärker belasteten Flächen, z.B. durch den Anlieferverkehr.

Für die Entwässerung wird auf die Entwässerungssatzung (EWS) des Zweckverbandes zur Abwasserbeseitigung im Hachinger Tal in der derzeit gültigen Fassung verwiesen.

Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser sind Herkunft und der mögliche Verschmutzungsgrad zu berücksichtigen. Eine erlaubnisfreie Niederschlagsversickerung ist möglich, wenn die Vorgaben der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) i.V.m. der TRENGW (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) eingehalten werden.

A.8.10 Flächenbilanz

Tabelle 1: Flächenbilanz Geltungsbereich

Flächennutzung	Fläche	Anteil
Sonstiges Sondergebiet	7.915 m²	100 %
Fläche gesamt	**7.915 m²**	**100 %**

A.9 Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes

Durch das Aufstellen des Bebauungsplans Nr. 64 B/ 2024 ergeben sich Auswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter.

Die betroffenen Bereiche befinden sich innerhalb des besiedelten Gemeindegebietes von Unterhaching. Dabei werden die betroffenen Bereiche bereits im Bestand als Einzelhandelsstandort gewerblich genutzt. Die naturschutzfachliche Bedeutung des Gebietes ist daher eher geringfügig und vor allem durch die vorhandenen Gehölze geprägt.

Wertgebende Gehölzbestände befinden sich vor allem an den Rändern des Plangebietes. Um diese zu erhalten, wurden entsprechende Festsetzungen getroffen.

Es sind keine Natura-2000-Gebiete, Schutzgebiete gem. §§23-29 BNatSchG oder Wasserschutzgebiete von der Planung betroffen.

Aufgrund der in Siedlungsgebieten eingebetteten Lage ist vorwiegend mit dem Vorkommen von Ubiquisten und Kulturfolgern zu rechnen. Innerhalb der Begründung zum Bebauungsplan wurde eine Artenabschätzung für relevante Arten durchgeführt. Die Prüfung kam zu dem Ergebnis, dass ein Eintreffen von Verbotstatbestände entsprechend § 44 BNatSchG unter Berücksichtigung von zwei Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen werden kann.

Der Vorhabenbereich ist größtenteils bereits durch Bebauungen versiegelt bzw. teilversiegelt. Der Boden- und Wasserhaushalt ist durch die bestehende anthropogene Überplanung bereits als belastet zu betrachten.

Innerhalb des Vorhabenraumes sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Das Vorhaben sieht eine geringfügige neue Versiegelung von Flächen des Plangebietes vor. Gleichzeitig werden andere Stellen entsiegelt, sodass insgesamt keine höhere Versiegelung

im Plangebiet zu erwarten ist. Im Zuge der Versiegelung neuer Flächen können sich Beeinträchtigungen auf den Boden ergeben, da dieser in den versiegelten Bereichen seine Funktionen als Puffer-, Speicher-, Transport- und Filtermedium nicht mehr erfüllt.

Eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme wird durch die Festsetzungen räumlich begrenzt. Daher kann von Auswirkungen mit sehr geringer Erheblichkeit auf den Boden- und Wasserhaushalt ausgegangen werden.

Die Luftqualität wird derzeit temporär durch die innerörtliche Lage im Gewerbegebiet beeinträchtigt (z.B. Verkehr auf den umliegenden Straßen). Da es insgesamt zu keiner Erhöhung der Versiegelung des Plangebietes kommt, wird von keiner Auswirkung auf das Mikroklima ausgegangen. Die Festsetzung der Dachbegrünung führ zum Erhalt positiver Auswirkungen auf das lokale Klima. Da Vegetationsbestände Schadstoffe binden, durch Ihre Transpiration einen lokalen Kühlungseffekt erzeugen und zur lokalen Frischlufterneuerung betragen.

Für das Landschaftsbild ergeben sich kaum negative Auswirkungen, da sich innerhalb des Geltungsbereichs der Planung bereits bebaute Bereiche befinden und die Einsehbarkeit von der freien Landschaft durch eine Ortsrandeingrünung begrenzt ist, der weiterhin bestehen bleiben soll.

Im Planungsgebiet sind keine Boden- und Baudenkmäler vorhanden.

Infolge der Neubebauung im Plangebiet kann es zu einer Steigerung des Verkehrsaufkommens und damit zu erhöhten Immissionen kommen. Die langfristigen Auswirkungen durch Verkehr und Lärm können jedoch als geringfügig eingeschätzt werden.

Durch die Versickerung von Niederschlagswasser vor Ort und den Erhalt von wertgebenden Vegetationsbeständen wird der Eingriff in die Schutzgüter reduziert.

Da es sich um eine innerörtliche, bereits vorbelastete Fläche handelt, sind die Auswirkungen auf die den Naturhaushalt und das Landschaftsbild einschließlich derer Wechselwirkungen als gering bzw. nicht erheblich zu bewerten.

B Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch die §§ 12 und 13 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 605) und durch § 4 des Gesetzes vom 23.12.2024 (GVBl. S. 619) geändert worden ist.
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) in der Fassung vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch § 1 Abs. 87 der Verordnung vom 04.06.2024 (GVBl. S. 98).
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Art. 48 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist.
- Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 9.12.2024 (GVBl S. 573) geändert worden ist.
- Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) in der in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 2242-1-WK) veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch § 13 Abs. 3 des Gesetzes vom 23.12.2024 (GVBl. S. 619) geändert worden ist.

C Abbildungs- und Tabellenverzeichnis

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Bestandssituation im Plangebiet (Stand Jan. 2025) 6

Abbildung 2: Bestehende Eingrünung im Norden des Plangebietes (Stand Jan. 2025) 7

Abbildung 3: Auszug aus der Strukturkarte des LEP Bayern, ohne Maßstab (Stand Nov. 2022) 8

Abbildung 4: Auszug aus dem Regionalplan München, Raumstrukturkarte, o.M. (Stand Feb. 2019) 10

Abbildung 5: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit Kennzeichnung Plangebiet (rote Umgrenzung) 11

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Flächenbilanz Geltungsbereich 25

D Verzeichnis der Anlagen

- Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Gewerbegeräusche) Bericht Nr. 225026 / 2n vom 26.05.2025, Ingenieurbüro Greiner