

Gemeinde

Oberhaching

Landkreis München

Fortschreibung und Ergänzung
des Flächennutzungsplans
mit integriertem Landschaftsplan

Erläuterungsbericht

13.12.2005

30.05.2006

geändert aufgrund des Bescheids

der Regierung von Oberbayern vom 27.06.2006

06.07.2006

Landschaftsplanerische Beratung:

Dr.-Ing. Charlotte Reitsam

Landschaftsarchitektin BDLA

85356 Freising

PV

Planungsverband

Äußerer

Wirtschaftsraum

München

Körperschaft des

öffentlichen Rechts

Uhlandstraße 5

80336 München

Vorbemerkung	3
I Planungsgrundlagen	6
1. Die Gemeinde Oberhaching	6
1.1 Lage im Raum.....	6
1.2. Landschaft	7
2. Vorgaben überörtlicher Planungen	22
3. Siedlung, Bevölkerung und Wirtschaft	26
3.1 Siedlung.....	26
3.2 Bevölkerung	28
3.3 Bauliche Entwicklung.....	31
3.4 Arbeitsplätze und Gewerbe.....	31
3.5 Infrastruktur	35
3.6 Verkehr.....	38
3.7 Freizeit und Erholung	38
3.8 Landwirtschaft.....	40
3.9 Forstwirtschaft	41
II. Planung	42
Vorbemerkung	42
1. Ziele der Gemeinde.....	43
2. Wohnen	44
3. Gewerbliche Entwicklung	51
4. Oberbiberg / Laufzorn	53
5. Soziale Infrastruktur/ Versorgung	54
6. Grünflächen / Ortsränder	55
7. Verkehr.....	57
8. Immissionsschutz	58
9. Sonstige Nutzungen und nachrichtliche Übernahmen	60
10. Flächenbilanz.....	62
Anhang	63

VORBEMERKUNG

Die Gemeinde Oberhaching hat am 03.12.2002 beschlossen, den Flächennutzungsplan neu aufzustellen.

Bisherige Grundlage der städtebaulichen Entwicklung ist der mit Schreiben der Regierung von Oberbayern vom 09.05.1969 genehmigte Flächennutzungsplan für das damalige Gemeindegebiet Oberhaching. Inzwischen sind neun Flächennutzungsplanänderungen genehmigt:

1. Wegfall der M 11 Zwischenlösung zwischen der Gemeindegrenze im Westen und der Kybergstraße in Höhe Einmündung Abt-Petto-Straße.
2. Umwandlung des Bereiches Auf dem Kyberg zum Schul- und Kulturzentrum. Herausnahme der Sondergebiete „Läden“ im Gebiet Bahnhofstraße, Gebrüder-Batscheider-Straße, Abt-Petto-Straße und dafür Darstellung des Bereiches Bahnhofstraße als Wohnbaufläche mit Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen überwiegend des privaten Bereiches und im übrigen als Wohnbaufläche.
3. Darstellung der Sportfläche an der Lanzenhaarer Straße.
4. Umnutzung des Bereiches verlängerte Pestalozzistraße (hinter der Firma Auto Schnell) von Gemeinbedarfsfläche in Wohnbaufläche.
5. Darstellung der M 11 neu und Herausnahme der ursprünglichen Trasse für die Zwischenlösung im Bereich der Further Hangkante mit Anpassung der gewerblichen Bauflächen.
6. Überarbeitung des Bereiches westlich der Hauptbahnhoflinie, nördlich der Laufzorer Straße / Wörnbrunner Straße bis Grünwalder Weg auf Grundlage des Strukturplanes Oberhaching West und des Bebauungsplanes Forstanger.
7. Darstellung „Sondergebiet Sportschule“ nördlich der M 11, westlich der Ostbahnhoflinie.
8. Teilweise Umwidmung der Grünfläche zwischen Wörnbrunner Straße und Thingstraße in Wohnbaufläche.
9. Ergänzung einer Wohnbaufläche mit Ortsrandeingrünung nördlich Josef-Weigl-Straße / Unterfeld.

Für den Bereich der Altgemeinde Oberbiberg und Laufzorn besteht bisher keine Flächennutzungsplanung.

Die Gemeinde Oberhaching verfügt über eine Landschaftsplanung, ausgearbeitet im Jahr 1991 durch das Büro Stahr und Haberland. Diese Planung ist damals nicht als offizieller Landschaftsplan beschlossen worden, sie wird aber nun im Rahmen dieses Verfahrens in den Flächennutzungsplan integriert. Dazu werden wichtige Punkte der Bestandsaufnahme der Landschaftsplanung aktualisiert. Die Aussagen, vor allem die grundsätzlichen Ziele der Landschaftsplanung, finden bei der Formulierung der gemeindlichen Ziele und in Folge bei den tatsächlichen Ausweisungen Beachtung und Berücksichtigung.

Die Aktualisierung der Bestandsaufnahme der Landschaftsplanung wurde von Landschaftsarchitektin Dr.- Ing. Charlotte Reitsam, Freising, durchgeführt.

Mit den Planungsarbeiten zur Fortschreibung und Ergänzung des Flächennutzungsplans wurde die Geschäftsstelle des Planungsverbands Äußerer Wirtschaftsraum München beauftragt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Flächennutzungsplan-Vorentwurf fand in der Zeit vom 18.01.2005 bis 01.03.2005 statt (§ 3 Abs. 1 BauGB). Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Flächennutzungsplan hat in der Zeit vom 18.01.2005 bis 01.03.2005 stattgefunden (§ 4 Abs. 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung des gebilligten Flächennutzungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 14.09.2005 hat in der Zeit vom 07.10.2005 bis 07.11.2005 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Der Feststellungsbeschluss zum Flächennutzungsplan wurde vom Gemeinderat Oberhaching am 13.12.2005 gefasst.

Die Genehmigung des Flächennutzungsplans wurde mit Bescheid der Regierung von Oberbayern vom 10.05.2006, Az. 3-34 1-4621-M-17-1/06 unter Einschränkungen und Auflagen sowie Hinweisen erteilt (§ 6 Abs. 1 bis 4 BauGB)¹.

Zur Methodik

Der Gemeinderat hat sich zu Beginn der Beratungen zum Flächennutzungsplan umfassende Leitziele zur Entwicklung Oberhachings gegeben.

Der Flächennutzungsplan hat die Aufgabe, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung vorzubereiten. Der Zeithorizont beträgt ca. 15 Jahre. Bei den Planaussagen geht es vor allem um die voraussehbare Bodennutzung. Dieser Umstand bestimmt den Rahmen für die Darstellungen und den Grad ihrer Detaillierung. Das führt dazu, dass eine Reihe von differenzierten und vor allem qualitativen Zielen im Plan keinen Niederschlag finden. So wird z.B. auf die Darstellung der besonderen Art der baulichen Nutzung bei Wohnbauflächen ebenso verzichtet wie auf räumlich festgelegte Einzelmaßnahmen im Bereich Natur und Landschaft. Die Darstellungen im Flächennutzungsplan sind nicht abschließend. In nachgeordneten Planungen werden die von der Gemeinde verfolgten städtebaulichen Ziele weiter konkretisiert, gesichert und realisiert. Das gilt auch für im Landschaftsplan vorgeschlagene Maßnahmen.

Die grundsätzlichen Ziele der Landschaftsplanung aus dem Jahr 1991 gelten auch heute noch weiter, es wird jedoch die Bestandsaufnahme in wichtigen Punkten aktualisiert. Für die Flächennutzungsplanung hinsichtlich der Schutzgebiete, Biotope u.ä. werden die aktuellen Daten verwendet, sei es, dass sie im Plan der Aussageschärfe der sonstigen Inhalte entsprechend dargestellt, sei es, dass im Erläuterungsbericht darauf hingewiesen wird, sei es, dass Einzelinformationen im Anhang zum Erläuterungsbericht aufgelistet werden. Im Übrigen ist der Erläuterungsbericht zur Landschaftsplanung, soweit er nicht unter

¹ Geändert durch den Änderungsbescheid der Regierung von Oberbayern vom 27.06.2006, Az 3-34.1-4621-M-17-1/06.

die Aktualisierung fällt, Teil des Erläuterungsberichts zum Flächennutzungsplan.

I PLANUNGSGRUNDLAGEN

1. Die Gemeinde Oberhaching

1.1 Lage im Raum

Die Gemeinde Oberhaching liegt im Regierungsbezirk Oberbayern, in der Planungsregion 14 (München) und gehört dem Landkreis München an.

Oberhaching liegt ca. 10 km südöstlich von München an der Autobahn A 995 und der Staatsstraße St 2368.

An das Gemeindegebiet grenzen:

- im Norden das Stadtgebiet München
- im Nordosten die Gemeinde Taufkirchen (Lkr. München),
- im Südosten die Gemeinde Sauerlach (Lkr. München),
- im Südwesten die Gemeinde Strasslach (Lkr. München),
- im Westen die Gemeinde Grünwald (Lkr. München).

Das Gemeindegebiet weist eine Größe von ca. 26,6 km² auf und ist von großen Forsten umgeben (Fortbezirk Perlach, Grünwalder Forst, Deisenhofener Forst).

Das Gebiet der Gemeinde Oberhaching besteht aus folgenden Ortsteilen: aus den mittlerweile zusammenhängenden Ortsteilen Furth, Oberhaching und Deisenhofen sowie aus den Ortsteilen Laufzorn, Ödenpullach, Kreuzpullach, Oberbiberg, Gerblinghausen und Jettenhausen.

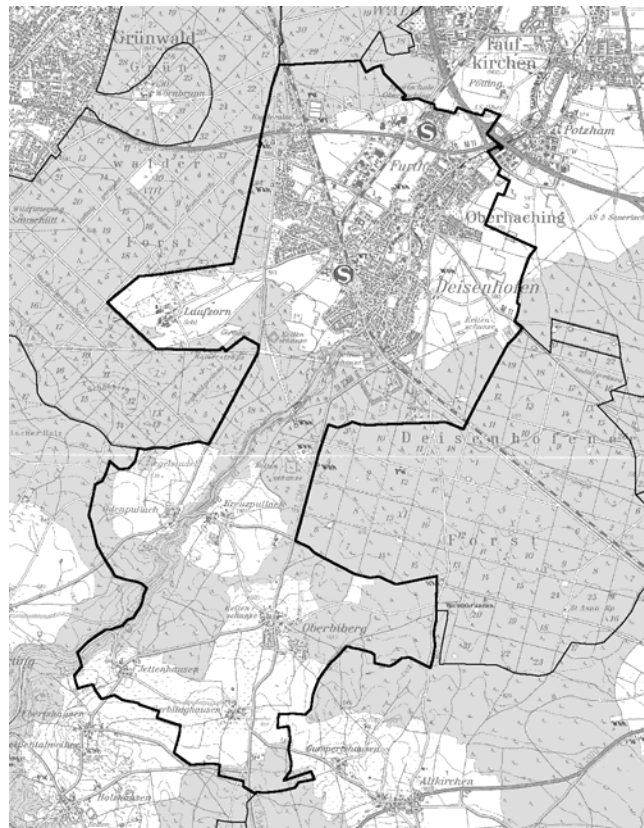


Abb. 1: Übersicht Gemeinde Oberhaching

1.2. Landschaft

Naturräumliche Gliederung

Das Gemeindegebiet befindet sich in der naturräumlichen Haupteinheit der Isar-Inn-Schotterplatten in der Münchener Ebene (051). Die Münchener Ebene ist ein durch würmeiszeitliche Niederterrassen-schotter geprägter Landschaftsraum, der sich von Holzkirchen (650 m über NN) im Süden bis nach Moosburg a. d. Isar (420 m über NN) als „Schiefe Ebene“ erstreckt. Die Neigung entspricht etwa 4 %. Eine deutlich ablesbare räumliche Gliederung erfährt sie durch die Urstrom-täler der Mangfall, des Hachinger Baches, der Würm und der Isar.

Die Münchener Ebene untergliedert sich auf dem Gemeindegebiet in die naturräumliche Teileinheit der Nördlichen (051.1) und Südlichen Schotterfelder (051.2), in die die Hachinger-Bach-Talaue (051.33) hineinreicht. Das von den Rißplatten (051.5) sich bis in die Südlichen Schotterfelder erstreckende Gleißental gehört zur Naturräumlichen Teileinheit "Hangleiten des Gleißentals" (036.02).

Geologie

Die obersten Ablagerungen der Münchener Schotterebene sind kiesige Sedimente der Würmeiszeit, ferner Sedimente der Riß-, Mindel- und Günzeiszeit. Kennzeichnend ist die vielfach deckenförmige Übereinanderlagerung der Schotter aus verschiedenen Eiszeiten. Basis der fluvioglazialen Schotter sind jungtertiäre Ablagerungen der Oberen Süßwassermolasse in sandiger, toniger und mergeliger Ausbildung (Flinz). Entlang tiefeingeschnittener Täler wie z.B. dem Gleißental ist das Jungtertiär aufgeschlossen.

Das Gleißen- und Hachinger Tal erhielt seine Form durch den mächtigen Schmelzwasserstrom des würmeiszeitlichen Isargletschers. Diese Schmelzwässer der Deininger Zunge gabelten sich bei Wolfratshausen und schwemmten zwischen Deining, Kreuzpullach Deisenhofen und Perlach eine Furche aus. Diese Abflussrinne ist ähnlich wie das Isartal in Staubecken (Deininger See), Talenge (Gleißental) und Talweite (Hachinger Tal) gegliedert (s. Karte 2, LP 1991).

Gleißental

Das Gleißental ist ein spätglazial angelegtes Trockental von rund 25 m Tiefe, in dessen oberen Teil der Deininger Bach versickert und im unteren Teil in Deisenhofen als Hachinger Bach zutage tritt. Das Gleißental ist in Deckenschotter eingeschnitten, die die Talhänge bis Oberhaching bilden. Die Deckenschotter haben sich an den Rändern zu Nagelfluh verfestigt. Durch das von oben eindringende Wasser entstanden kaminförmige Einschnitte bis zu einer Tiefe von 15 m und einem Durchmesser von 30 - 50 cm. Diese senkrechten, zylinderförmigen Vertiefungen und Hohlräume bilden sogenannte "geologische Orgeln" (Beispiel Klettergarten).

Hachinger Bachtal

Das sich nach Norden aufweitende Hachinger Tal wird durch den Hachinger Bach geprägt, der ab Deisenhofen oberirdisch zutage tritt. In der nahezu ebenen, nach Norden abfallenden Talsenke zwischen Deisenhofen bis Unterhaching steht die Flinzunterlage (Tegelschicht) sehr hoch an und ist in Bachnähe von jüngeren Talsedimenten überdeckt. Deutlich ablesbar ist die eiszeitliche Schmelzwasserabflußrinne in den Terrassenstufen östlich und westlich Oberhachings. Die etwa 4 - 5 m hohen Terrassenstufen sind als ortsprägende Hangkanten heute noch markante Orientierungslinien in der Landschaft.

Südlich des Kybergs (Deisenhofen) und beidseitig des Hachinger Baches zwischen Oberhaching und Furth fällt das Gelände mit einer leichten Neigung von 3 - 6 % in Richtung Bach.

Rißplatten

Im Gemeindegebiet befinden sich südlich und westlich Oberhachings Ausläufer der rißeiszeitlichen Altmoräne (Rißeiszeit 380.000 v.Chr.). Die Schuttgirlanden der Rißeiszeit zeigen auffallend sanfte Konturen und reichen von Neufahrn über Baierbrunn, Straßlach, Kreuzpullach, Oberbiberg, Altkirchen und Jasberg bis zur Kreisgrenze des ehemaligen Landkreises Wolfratshausen. Der in der Rißeiszeit noch geschlossene Endmoränenwall wurde durch die Schmelzwässer, die sich im Wolfratshausen und Deininger See sammelten, durchbrochen (Gleißental).

Aufgrund der geologischen Ausprägung und Besonderheiten sind im Gemeindegebiet zwei Geotope nach dem Geotopkataster Bayerns ausgewiesen:

- Gleißental: Geotopnr. 184 R 002, Objekt_ID: 8037 OF 0002
- Ehemaliger Steinbruch Deisenhofen: Geotop-Nummer 184 A 003, Objekt_ID: 7935AG 002

Morphologie/Relief

Die Ausläufer der Altmoräne bilden Kuppen bis zu 650 m ü.NN bei Jettenhausen und Gerblinghausen. Diese Kuppen flachen sich nach Norden hin leicht ab. Oberbiberg, Ödenpullach und Kreuzpullach liegen auf ca. 630 m ü.NN am Rande der Altmoränenausläufer. In die Kuppenlandschaft gräbt sich das Gleißental mit steilen Abbruchkanten ein. Der Talgrund des Gleißentales liegt im Süden bei ca. 600 m ü.NN und ist gegen Nordosten geneigt (südlich Deisenhofen ca. 580 m ü.NN). Der sanfte Übergang der Altmoränenausläufer zur flachen Ebene erfolgt östlich Laufzorn und nördlich Kreuzpullach. Die Schotterebene fällt gleichmäßig von 600 m ü.NN südlich Deisenhofen auf 580 m ü.NN bei Furth. Die markanten eiszeitlichen Schmelzwasserrinnen des Hachinger Tales verlaufen auf einer Höhe von 590 - 580 m ü.NN, der Kyberg liegt etwa auf 590 m ü.NN. Zwischen den beiden eiszeitlichen Hangkanten ist das Gelände mäßig in Richtung Talgrund des Hachinger Baches (ca. 570 - 560 mm ü.NN) geneigt. Die Hangstufen beidseits des Gleißen- und Hachinger Tals markieren neben den beiden äußeren Hangkanten zwei weitere Höhenversprünge.

Böden

Während die Böden der jüngeren Schotter (Parabraunerden) allgemein über ein geringes Filtervermögen und mittlere Sorptionskapazität (potentielle Kationenaustauschkapazität) verfügen, sind die flachgründigen Ackerpararendzinen der Hangkanten, die Syrosem-Rendzina der Talflanken und die kalkgründigen Gleye des Hachinger Bachtals durch sehr geringes bis geringes Filtervermögen und geringe - mittlere Sorptionskapazität gekennzeichnet.

Die Wasserdurchlässigkeit der Rendzinen ist hoch. Diese Standorte eignen sich deswegen nicht für eine intensive land- und forstwirtschaftliche Nutzung.

Grundwassernahe und flachgründige Böden sind hinsichtlich intensiver ackerbaulicher Nutzung empfindlich und potentielle Grünlandstandorte. Die Befahr- und Bearbeitbarkeit ist entweder aufgrund der Nässe (Gleye) und des Reliefs (Syrosem-Rendzina) erschwert. Die hohe Durchlässigkeit und der höhere Skelettanteil (Kalkkiese) führen bei Austrocknung zur Anfälligkeit gegenüber Winderosion und zum verstärkten Verschleiß von Bodenbearbeitungsgeräten.

Die Braunerden auf Talsedimenten des Hachinger Baches, die kalkgründigen Gleye sowie die humusreichen Ackerpararendzinen nordwestlich des Hachinger Baches sind durch relativ hohe Grundwasserstände beeinflusst (grundwassernahe Standorte mit 0 - 5 m Flurabstand).

Die Braunerden aus Lößlehm neigen zur örtlich schwachen Staunässe im Untergrund (Verdichtung, Verschlammung) und sind stark erosionsanfällig. Parabraunerden sind in der Regel am einfachsten zu bearbeiten.

Die im Gemeindegebiet vorkommenden Böden sind im LP 1991 ausführlich dargestellt (s. Karte 3 LP 1991, Kapitel Böden).

Klima

Die klimatischen Verhältnisse werden geprägt durch

- atlantische Luftmassen aus vorwiegend westlichen und südwestlichen Richtungen,
- kontinentale Luftmassen aus östlichen Richtungen,
- durch die Stau- und Föhnwirkung der Alpen.

Die statistische Auswertung der mittleren Jahressummen der Niederschläge betrug 1960 - 1984 für Deisenhofen 950 mm-1000 mm/a. Die niederschlagreichsten Monate liegen im Mai - August. Die in 2 m über dem Boden gemessene mittlere Jahrestemperatur liegt zwischen 7 - 8 ° C. Die Vegetationszeit dauert 140 - 150 Tage.

Nach Messungen des Deutschen Wetterdienstes am Flughafen München-Riem (1951 - 1960) treten im 10-jährigen Mittel Westwinde in 20 %, Südwestwinde in 17 %, Ostwinde in 12 % aller Fälle auf (Umweltqualitätsbericht 1982). Windgeschwindigkeiten mit 4,4 m/s, bzw. 3,3 m/s kommen überwiegend aus südwestlichen, südlichen und östlichen bis nordöstlichen Richtungen. Sie treten in etwa 57 % aller Stunden pro Jahr auf und sind charakteristisch für ein in der Münchener Schotterebene großräumig wirksames tagesperiodisches Windsystem, das sich besonders bei Hochdruckwetterlagen zwischen Alpen und Vorland ausbildet:

Nachts kommen Winde überwiegend aus südlichen bis südwestlichen, tagsüber aus nördlichen bis nordöstlichen Richtungen (Klimamessungen in München 1986).

Bei Strahlungswetter an Schnee- und Nebeltagen entfallen die südlichen Windkomponenten. Folglich sind die Ostwinde für die Durchlüftung von übergeordneter Bedeutung. Bodeninversionen liegen bei etwa 78% aller Tage im Jahr (265 Tage) in einer Schicht zwischen Bodenoberfläche und 1000 m Höhe. 27% aller in der Nacht festgestellten Inversionen (Sperrschicht) bis 500 m über Grund sind auch noch am Mittag des folgenden Tages erhalten. In den Sommermonaten lösen sich die Inversionen meist bis Mittag durch Einstrahlung auf. Bei Bodeninversionen führen vor allem bodennah emittierte Schadgase zu Schadstoffanreicherung in Bodennähe.

Lokalklima

Große Mengen von Kaltluft ziehen nach Sonnenuntergang von den Hochflächen und Hängen in das Gleißen- und Hachinger Tal, das durch seine Neigung nach Nordosten einen Kaltluftabfluss in Richtung Siedlung bewirkt.

Die Nord-Süd-Ausrichtung des Tales ermöglicht zudem bei austauscharmen Hochdruckwetterlagen das Eindringen nächtlicher Südwinde in die Siedlung. Die bachbegleitenden Grünflächen des Hachinger Tales tragen insbesondere an heißen Sommertagen zur Verbesserung des Ortsklimas bei (geringe Aufheizung von Wald- und Wiesenflächen tagsüber, stärkere nächtliche Abkühlung der Flächen im Vergleich zur Siedlung). Das Gleißen- und Hachinger Tal ist somit für die Frischluftzufuhr und Durchlüftung der Siedlung von besonderer Bedeutung.

Wasser

Grundwasser

Der quartäre Grundwasserleiter der gesamten Münchener Schotterebene besteht aus pleistozänen Schottern, die im Süden bis zu 90 m Mächtigkeit haben und im Norden auf etwa 10 m ausdünnen. Eine hydraulische Begrenzung stellt die Isar dar. Die grundwasserleitende Schicht ist der tertiäre Flinz, dessen oberste Schicht die Obere Süßwassermolasse bildet. Unter der Flinzunterlage befinden sich Tiefengrundwässer. Der Hauptzustrom des quartären Grundwassers auf der Flinzunterlage in das Gemeindegebiet erfolgt auf einer relativ geringen Breite im Raum Holzkirchen in Richtung Nordosten.

Das Grundwassergefälle beträgt 3 - 4 %. Flurabstände unter 3 m treffen im Hachinger-Bachtal zu. Der Flurabstand des Grundwassers fällt südlich Deisenhofen bis auf 30 m ab.

Fließgewässer Hachinger Bach

Der am Deininger Weiher aufgestaute Hachinger Bach versickert im oberen Bereich des Gleißentals und entspringt kurz vor Deisenhofen. Durch die nacheiszeitliche Furche des Hachinger Tales ist der Grundwasserspiegel angeschnitten. Das Grundwasser tritt durch Quellen zutage.

Die Speisung des Hachinger Baches durch Quellen findet im Gemeindegebiet zwischen dem nördlichen Ortsende von Deisenhofen und nördlich Potzham statt. Durchschnittliche Abflusswerte sind nach Wasserwirtschaftsamt 1986 für den gesamten Quellbereich 207,1

l/s, im Abschnitt bis zum Pegel Furth 112 l/s. Während im oberen Teil des Bachlaufes das Wasser seitlich höher steht als der Bachspiegel, der Bach also Wasser empfängt, versickert er durch ein plötzliches Tiefertreten des wasserundurchlässigen Tertiärflinzes nördlich Taufkirchen.

Die Wasserqualität des Hachinger Baches ist sehr gut. Untersuchungen (1988, 1996) ergeben eine mäßige Belastung des Baches entsprechend der Gewässergüte I bis II. Die Wassertemperatur im Mai - Juni beträgt 9,5° - 11,2° C. Der PH- Wert liegt zwischen 7,2 in Oberhaching und 8,0 in Taufkirchen (genauere Daten im Gewässerpflegeplan 1999).

Das Abflussverhalten des Baches wird als Indikator für die gesamte Grundwassersituation im Münchener Südosten angesehen. Da die natürlichen Quellen südöstlich des Kybergs seit einiger Zeit trockengefallen sind, fördert die Gemeinde aus einem für diesen Zweck angelegten Brunnen im Mittel rund 10 l/s Wasser, das in den Bach eingeleitet wird.

Die Quellaustrittsmengen hängen in erster Linie von den hydrologischen Gegebenheiten (z.B. Grundwasserneubildung durch Niederschläge) ab. Nach einer langfristigen Trockenperiode kann der Bach trockenfallen. In zweiter Linie spielen die Grundwasserentnahmen der LH München im Deisenhofener Forst und Arget, sowie der Gemeinden Oberhaching und Taufkirchen eine Rolle.

Die Gemeinde verfügt über ein Gesamtplanungskonzept für den Hochwasserschutz am Hachinger Bach.

Stillgewässer

Im Gemeindegebiet befinden sich im Bereich der rißeiszeitlichen Lehmböden Weiher und Teiche, die zum Teil als Dorfweiher (Jettenhausen, Oberbiberg, Deisenhofen) angelegt wurden oder in der freien Flur liegen. Auch das Gut Laufzorn verfügt über drei Teiche. Alle übrigen Stillgewässer sind Klein- und Kleinstgewässer, die durch Kiesabbau und Bodenverdichtungen auf lehmigen Untergrund entstanden sind und zeitweise austrocknen.

Potentiell natürliche Vegetation

Die Karte der potentiell natürlichen Vegetation von Seibert 1956 weist auf den würmeiszeitlichen Niederterrassenschottern einen "Reinen Eichen-Hainbuchen-Wald" als ursprüngliche Vegetation aus. Die rißeiszeitlichen Altmoränen waren durch "Hainsimsen-Buchenwälder", die jüngsten Talablagerungen und Gleye des Hachinger Baches durch "Grauerlen-Auwald" gekennzeichnet. Die ursprüngliche Vegetation ist durch menschlichen Einfluss (Land- und Forstwirtschaft, Siedlungstätigkeit) stark verändert worden (Arten der Pflanzengesellschaften s. LP 1991).

Naturschutzflächen nach Bayerischen Naturschutzgesetz

Landschaftsschutzgebiete nach Art. 10 BayNatSchG

Als Landschaftsschutzgebiete sind ausgewiesen:

- das LSG südliches Gleißental im Gebiet der Gemeinden Dingharting und Oberbiberg 2,64 qkm 5.2.1966,

- das LSG Deisenhofener Forst 21,56 qkm, 28.07.1970,
- das LSG Perlacher und Grünwalder Forst 34 qkm, 28.07.1970

Naturdenkmäler nach Art.9 BayNatSchG

Sommerlinde Oberhaching Flurnr. 158/3 Südwestecke des Friedhofes
 Europäische Lärche Flurnr. 42
 Eiche Flurnr. 1680 Ecke Bergstraße/Kirchweg , Deisenhofen
 2 Eichen Flurnr. 1679 Westlicher Kirchweg, Vorderes Gleißental
 11 Eichen Flurnr. 1686, 1686/7, Östliche Hangkante des Gleißentals
 Winterlinde Flurnr. 636, Laufzorn
 2 Eichen Flurnr.654, Laufzorn

Besonders wertvolle Bäume

Sommerlinde Flurnr.285 in Kreuzpullach
 Sommerlinde Flurnr. 796/797 in Gerblinghausen
 Sommerlinde Flurnr. 87 in Oberbiberg
 2 Sommerlinden Flurnr. 435 in Ödenpullach
 1 Sommerlinde Flurnr. 415 in Ödenpullach
 Eiche mit 4 Sommerlinden Flurnr.275 Kreuzpullach

Landschaftsbestandteil nach Art. 12 BayNatSchG

Eiche auf Flurnr. 1682, Deisenhofen, Vorderes Gleißental 8

13 d (1)-Flächen

Nach Art. 13 d (1) BayNatSchG sind Feuchtflächen, Mager- und Trockenstandorte (Magerrasen, wärmeliebende Säume, Wälder und Gebüsche) *und offene Felsbildungen* geschützt (s. Sonstige wertvolle Landschaftsbestandteile).

13 e - Flächen

Es gelten die Bestimmungen von Art. 13 e BayNatSchG zum Schutz der Lebensstätten (Hecken, Wiesen, Raine, Rohr- und Schilfbestände, geomorphologisch bedeutsame Formationen, Kleingewässer)

Biotope nach Biotopkartierung

Repräsentative Biotoptypen des Naturraumes Münchener Schotterebene

Im Naturraum Münchener Schotterebene nehmen Auwald und Naturnaher Wald die größten Anteile der Biotopflächen ein. Darüber hinaus spielen Niedermoore, wärmeliebende Wälder, Gebüsche, Kalkmagerrasen, großflächige Feuchtwiesen und gewässerbegleitende Gehölzsäume eine gewisse Rolle. Seltene Biotoptypen sind Stillgewässervegetation, bodensaure Magerrasen und trockene, bzw. nasse Initialvegetation (Aussagen des Arten- und Biotopschutzprogrammes).

Die 1991 durchgeführte, 1996 als Kartenwerk veröffentlichte Biotopkartierung (M 1: 5000) umfasst 34 Biotope, die im Anhang einschließlich der Pflegemaßnahmen aufgelistet sind.

Sonstige Landschaftsbestandteile mit Bedeutung für Naturschutz

Fließgewässer Hachinger Bach

Der Hachinger Bach zeichnet sich durch Abschnitte mittlerer bis geringer Naturnähe (A1, A2; s. Angaben LP 1991) aus. Für diese wer-

den nach dem vorliegenden Gewässerpflegeplan folgende Maßnahmen vorgeschlagen:

A 1.1 Abschnitt Quellbereich bis Höhe Pestalozzistraße

Trockener, wechselfeuchter Graben, geringe bis sehr geringe Naturnähe

Langfristige Maßnahmen: Ufer umgestalten; Bachlauf neu gestalten; Verlegen des Bachbeginns nach Süden in Grünanlage an der Bergstraße, Einspeisung von Grundwasser (10 l/s) aus südlichem Brunnen; naturnaher Ausbau des kleinen Grabens mit Windungen und Lehmdichtung; Neuanlage eines naturnah gewundenen kleinen Bachlaufs mit Lehmdichtung; Bau eines Teiches als Straßenabwasser-Rückhalte- und Absetzbecken.

A 1.2 Abschnitt: Auegarten (Pestalozzistraße bis Kybergstraße)

Mittlere Naturnähe aufgrund mäßiger bis erheblich veränderter Bachstruktur, hohe Bedeutung für Erholung und Landschaftsbild innerhalb der Grünanlage

Vegetation:

Glatthafer-Wirtschaftswiesen im feuchten Talgrund

Bachbegleitende Gehölzsäume (Arten des Erlen- Eschenwaldes)

Pestwurz-Uferflur im Quellbereich, Hochstaudenfluren der Mädesüß-Uferflur. Diese Bereiche gehören zu den geschützten 13 d- Flächen.

Ufer- und Unterwasservegetation am Weiher

Tiere:

Bachforelle, Regenbogenforelle

Brutvögel: zusätzlich zu den im Ortsbereich vorkommenden allgemein verbreiteten Brutvogelarten brüten hier Teichhuhn, Wacholderdrossel, Zaunkönig, Rotkehlchen und Mönchsgrasmücke. Besonderheit: Eisvogel und seltene Entenarten (Pfeifente, Krickente) als gelegentlicher Wintergast, Graureiher ganzjährig als gelegentlicher Nahrungsgast
Schlammschnecke, Kriebelmückenlarven, Bachflohkrebse, Eintagsfliegenlarven, Strudelwürmer, Köcherfliegenlarven
Stichlinge und Grasfrösche im Augartenweiher

Maßnahmen: Bach durch kleine Eingriffe entwickeln

Gewässerbett und Uferfluren in öffentlicher Grünanlage mit rd. 5 m Breite durch Reduzierung der Mahd, Förderung der Gehölzentwicklung und fachgerechte Pflege entwickeln; die derzeitige Algenbildung kann bei geringer Fließgeschwindigkeit durch bessere Beschattung verringert werden.

A 1.3 Abschnitt: Kybergstraße bis Talanger

Bewertung: mittlere Naturnähe: Bachbegleitende Gehölzsäume durch Gärten geprägt

Gewässervegetation: Bachbunge, Wasserstern, Wasserpest

Tiere: Bachforellen, Schlammschnecke, Kriebelmückenlarven, Bachflohkrebse, Eintagsfliegenlarven, Strudelwürmer, Köcherfliegenlarven
Wasserläufer

Maßnahmen: Ufer durch kleine Maßnahmen entwickeln, Beschattung an bestehendem Absetzteich erhöhen.

A 2.1 .Abschnitt: Talanger bis Badstraße

Teils naturnahe, teils naturferne Abschnitte im Bereich der Privatgärten

Maßnahmen: Ufer umgestalten, Förderung der Uferumgestaltung an Privatgrundstücken; Bachlauf und Bachufer im Bereich Rossschwemme naturnah umgestalten.

Abschnitt: Talanger bis Flurstraße

Bewertung geringe bis sehr geringe Naturnähe wegen Beton- oder Steinmauern, Nutzung der Gärten bis ans Ufer

Abschnitt: Flurstraße bis Holzstraße:

Bewertung: mittlere bis geringe Naturnähe

Vegetation der uferbegleitenden Hausgärten, Wiese der ehemaligen Pferdeschwemme

Gewässervegetation: Bachbunze, Wasserstern, Spiegelndes Laichkraut, Quellmoos, Flutender Hahnenfuß

Tiere: Bachsaibling, Bachforelle, Regenbogenforelle, Wasseramsel (gelegentlicher Wintergast)

Schlamm Schnecke, Kriebelmückenlarven, Bachflohkrebse, Eintagsfliegenlarven, Strudelwürmer, Köcherfliegenlarven, Bayerische Quellschnecke

Maßnahmen: Ufer umgestalten, Bach neu gestalten

Abschnitt: Holzstraße bis Badstraße

Bewertung: geringe Naturnähe

Hausgärten, Freibad

Maßnahmen: Bach neu gestalten im Bereich Further Bad

A 2.2 Abschnitt: Badstraße bis Autobahn

Parkähnlicher Baumbestand bei Fischzucht

Natürliches Ufer mit bachbegleitenden Gehölzsäumen, mittlere Naturnähe

Tiere: Schlamm Schnecke, Kriebelmückenlarven, Bachflohkrebse, Eintagsfliegenlarven, Strudelwürmer, Köcherfliegenlarven

Maßnahmen: Bach durch kleine Eingriffe entwickeln; alte Wehranlage zurückbauen und aufwerten (Rauhe Rampe).

Magerrasenfragmente/extensive Mähwiesen/trockene Brachen

Nach dem Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises München sind Kalkmagerrasen im Naturraum Münchener Schotterebene unterrepräsentiert. Magerrasen, Heiden, Steinfluren, Trockenwälder und -gebüsche unterliegen nach Artikel 13 d Bayerisches Naturschutzgesetz dem Schutz von Mager- und Trockenstandorten.

Kalkmagerrasen entwickeln sich im Gemeindegebiet auf trockenen, kiesigen oder felsigen Standorten mit schlechter Wasserversorgung und Sonnen exponierter Lage vorwiegend entlang von gebüschfreien Standorten und Waldwegen (s. Anhänge: Wuchsortkartierung und Pflegemaßnahmen Buschnelke 1999-2001; s. ergänzende Kartierungen Buschnelke und Vorkommen geschützter Arten Frau Dr. Martha

Über; Kartierung der Bahnbiotope durch BN, Oktober 2000; s. Pflegeflächen der Gemeinde Oberhaching Mähen von Magerstandorten).

Repräsentative Pflanzen- und Tierwelt der Magerstandorte und extensiven trockenen Mähwiesen

Teilweise noch zu erfassende, wertvolle Vorkommen der Buschnelke im Deisenhofener, Perlacher und Grünwalder Forst, in Kommunal- und Privatwäldern, im Deiniger Filz, entlang der Bahnschneise zwischen Großhesselohrer Brücke und Otterfing. Die Buschnelke (*Dianthus seguieri*) ist eine deutschlandweit gefährdete Art. Sie wächst in Oberhaching vorwiegend in der Fichtennadelstreu und Reitgrasflur wie an Wald-, Bahn- und Leitungsschneisen.

Pflanzen am Beispiel Keltenschanze: Kleiner Klappertopf, Zypressen-Wolfsmilch, Wiesensalbei, Karthäuser-Nelke, Wundklee

Tiere am Beispiel Kiefernbestände südöstlich der Stadtwerke:

Schmetterlinge wie Bläuling, Schachbrett, Admiral, Aurorafalter,

Stillgewässer

Nach dem Arten- und Biotopschutzprogramm ist die Stillgewässervegetation im Naturraum der Münchener Schotterebene stark unterrepräsentiert. Im Gemeindegebiet wurden unterschiedliche Kleingewässer gefunden:

Kleingewässer (Tümpel):

Tümpel nordöstlich Gerblinghausen

Tümpel westlich Ödenpullach

Kiesgrube südlich Potzham östlich Bachfeld

Mittelgewässer (Weiher):

Deisenhofener Weiher (Herterlacke) mit Silberweide

Absetzbecken Talangerweiher

Weiher im Wald nordwestlich Ödenpullach

Dorfweiher Jettenhausen

Dorfweiher Oberbiberg

Weiher mit Graben nördlich Gerblinghausen

Laufzoner Weiher (3 Weiher, 1 Doppelteich, Flachwasserbiotop)

Repräsentative Pflanzen- und Tierwelt

Pflanzen am Laufzoner Weiher z.B. Kalmus, Blutweiderich, Teichschachtelhalm, Rohrkolben, Sumpfschwertlilie, Schwimmblattvegetationen, Binsen- und Seggenarten.

Tiere: Insekten und deren Larven im Wasser wie Stechmücke, Köcherfliege, Eintagsfliege, Steinfliege, Schwimmkäfer, Spitzschlamm-schnecke, Pferdeegel, Libellen, Gelbrandkäfer, Wasserwanzen, Wasserläufer, Rückenschwimmer;

Brutvögel: Teichhuhn, Stockente, Nahrungs- und Wintergäste sowie Durchzügler Graureiher, Krickente, Bekassine, Bruchwasserläufer.

Amphibien: Berg-, Teichmolch; Spring-, Gras- und Laubfrosch, Erdkröte, Gelbbauchunke.

Flurgehölze

Im Naturraum Münchener Schotterebene betragen Hecken etwa 1,5 % der Biotopgesamtfläche. Flurgehölze sind auch im Gemeindegebiet relativ selten. Sie sind als lineare Baumhecken an Böschungen und Feldrainen oder als kleine Gehölzinseln inmitten der Flur ausgebildet. Diese sind im Bestandsplan LP 1991 dargestellt und im Textteil aufgelistet.

Repräsentative Pflanzen- und Tierwelt

Pflanzen: Stieleiche, Esche, Rotbuche, Winterlinde, Sommerlinde, Grauerle,

Blutroter Hartriegel, Rote Heckenkirsche, Schlehe, Hundsrose, nährstoff- und wärmeliebende Säume;

Tiere: Arten des Waldes und der Waldränder, Offenlandarten und nährstoffverträgliche Arten.

Einzelbäume und wertvolle Baumbestände in Siedlung und Flur

Besonders hervorzuheben sind die hangbegleitenden Baumgruppen und Gehölzsäume auf den Steilabbrüchen und Hangkanten des Gleißentals und Hachinger Bachtals im Siedlungsbereich.

Sie erhöhen die Terrassenkanten und tragen so zur Verbesserung der Ablesbarkeit des geomorphologisch bedingten Reliefs bei.

Dies gilt ebenso für markante Einzelbäume auf den Kuppen der Altmoränen. Einzelbäume, Obstbäume und Laubbaumgruppen definieren die Ortsränder und die einzelnen Gehöfte und ziehen sich entlang der Feldwege in die Landschaft hinein. Sie sind im LP 1991 dargestellt und aufgelistet.

Repräsentative Pflanzen- und Tierwelt

Bäume: Hainbuche, Stieleiche, Rotbuche, Winterlinde, Spitzahorn, Bergahorn, Gemeine Esche, Fichte, Pappeln, Grauerle

Sträucher wie Haselnuss, Schwarzer Holunder, Gewöhnliche Traubenkirsche, Weißdorn, Feldahorn, Kreuzdorn, Rote Heckenkirsche, Faulbaum, Efeu

Krautschicht: Frühjahrsblüher (Buschwindröschen, Leberblümchen, gelbe Anemone), nitrophile Säume

Tiere: Ansitz- und Singwarte sowie Brutplatz für Wald- und Offenlandvogelarten, und Lebensraum für Spinnen, Insekten, Amphibien und Reptilien

Wälder

Das Gemeindegebiet hat Anteil am Deisenhofener, Grünwalder und Perlacher Forst. Diese großflächigen Fichtenforste sind wertvoller Lebensraum für spezialisierte Tier- und Pflanzenarten. Bei großen, zusammenhängenden Biotopen tritt zudem der „Flächeneffekt“ ein, d.h. mit zunehmender Fläche nimmt erwartungsgemäß die Artenzahl zu. Insbesondere an belichteten, ungedüngten Waldrändern entlang der Wasserleitungsstraße und Römertrasse finden sich auch geschützte und seltene Pflanzenarten.

Auch die Nagelfluhaufschlüsse schattiger Hohlwege tragen zur Strukturvielfalt bei:

- Hohlweg ins Gleißental südlich Deisenhofen,
- Klettergarten südlich Deisenhofen,
- Hohlweg mit Nagelfluhaufschlüssen bei Jettenhausen.

Repräsentative Pflanzen- und Tierwelt

Besondere Bedeutung haben die Vorkommen der Buschnelke (*Dianthus seguieri* ssp. *glaber*). Ihr Vorkommen wird im Rahmen des Artenhilfsprogrammes des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz kartiert und daraus entsprechende Schutzmaßnahmen abgeleitet. Entsprechende Pflegemaßnahmen für einzelne Wuchsorte wurden im Detail erarbeitet. (s. Wuchsortkartierung 1999-2001; s. ergänzende Kartierungen Buschnelke und Vorkommen geschützter Arten Frau Dr. Martha Über, in Anlage). Die Kartierung sollte fortgeschrieben werden, um die Wirkung der Pflegemaßnahmen auf die Entwicklung der Bestände zu kontrollieren.

Weitere seltene Pflanzenarten:

Rotes Waldvögelein, Weißes Waldvögelein, Ästige Graslinie, Türkenbund, Fichtenspargel, Kleines Wintergrün, Schwertblütiges Waldvögelein, Purpurrote Stendelwurz, Knabenkraut, Netzblatt-Orchidee, Frauenschuh (FFH-Art), Hainwachtelweizen, Weißes Fingerkraut, Regensburger Ginster, Einseitswendiges Wintergrün, Schuppenwurz, Hirschzunge, Lappenschildfarn, Lanzenschildfarn, Tannenbärlapp, Keulenbärlapp, Lungenflechte (RL 1);

Auch im Eichen-Hainbuchen-Wald im Bereich der S-Bahnlinie an der Hangleite des Gleißentals, wurde ein Fund von Wolfs-Eisenhut und Hoher Schlüsselblume (geschützte Arten) bestätigt.

Bemerkenswerte Pilze: Semmelporling, Bischofsmütze, Mönchskopf, Schweinsohr, Stahlblauer Rötling, Violetter Schleierling, Habichtstacheling, Zungenkeule, Riesenlorchel, Kronen-Becherling, Kuhröhrling, Butter-Röhrling.

Tiere: (siehe oben.) In den Wäldern, besonders in Waldbereichen mit bedeutendem Laubholzanteil kommt die in Bayern nur mehr lückenhaft verbreitete Haselmaus und der Siebenschläfer vor. Angaben zu Vogelarten siehe Seite 18

Waldmäntel /Laubwaldbestände

Waldmäntel in der von der Forstwirtschaft und von Naturschutz angestrebten Breite und Artenzusammensetzung gibt es im Gemeindegebiet nicht. Es gibt aber Waldränder, die durch Eichen und Hainbuchen gesäumt werden und Ansätze einer wärmeliebenden Strauch- und Krautschicht zeigen.

- Waldrand nordöstlich und südwestlich Kreuzpullach,
- Waldrand südwestlich und südöstlich Deisenhofen,
- Waldrand nordwestlich Furth
- Waldrand nördlich Ödenpullach

Laubwaldbestände

- Eichen-Bestände westlich Kugleralm
- Laubwäldchen westlich St.Bartolomäus-Kirche

Bahnbiotope an der Strecke Großhesseloher Brücke - Sauerlach

Die Kartierung des Bund Naturschutzes (Anlage 6, Stand 2000) und von Frau Dr. Über (Anlage 5 Beikarte) dokumentiert den naturschutzfachlichen Wert der Bahntrasse, die bei regelmäßiger Entfernung des Aufwuchses als Magerstandort der Verbreitung ehemaliger Heidevegetation dient. Vorkommen der Buschnelke als auch andere überregional bedeutsame Arten wie Zimt-Erdbeere, Heller Weisenknopf-Ameisenbläuling (FFH-Art), Kreuzotter und Himmelblauer Bläuling wurden nachgewiesen.

Einen Überblick über die gefährdeten Pflanzen und Tiere gibt eine Liste (Anhang 6) bemerkenswerter Arten der Bahnbiotope (z.B. Gekielter Lauch, Karthäuser-Nelke, Gefranster Enzian, Alpen-Pestwurz, Silberdistel, Moschus-Erdbeere, Weißes Waldvögelein, Frühblühender Thymian und Weißes Fingerkraut; Schwarzblauer Ameisenbläuling, Baumweißling sowie der Schlingnatter, Blindschleiche, Zauneidechse und Ringelnatter dem Neuntöter)

Die Bahnbiotope sind als Magerstandorte strukturreich zu erhalten: große besonnte Abschnitte in Abwechslung mit spontanem Gehölzaufwuchs, der in Teilbereichen turnusmäßig entfernt wird, so dass verschiedene Sukzessionsstadien nebeneinander entstehen (hohe Strukturdiversität).

Pflegeflächen

Um Magerstandorte zu erhalten und zu fördern, arbeiten Gemeinde und Landschaftspflegeverband bezüglich der Pflege zusammen (Liste der Pflegeflächen auf Gemeindegebiet, Anlage 3: Keltenschanze, Kugler-Alm, Holzwiesenweg, Einhauser Hang).

Fauna

Ergebnisse der Kartierung der Lurchfauna Münchens

In der naturräumlichen Teileinheit der „nördlichen und südlichen Schotterfelder“ (051.1 und 2) ist das ursprüngliche Gewässerinventar, bestehend vor allem aus Wildsuhlen, Pfützen, Wagenspuren, kaum verändert worden. Bergmolch und Erdkröte sind als Charakterarten der südlichen, Erdkröte und Kreuzkröte als Charakterarten der nördlichen Schotterfelder anzusehen.

Charakterarten des Hachinger Bachtals wären Grasfrosch, Seefrosch und Erdkröte, Begleitarten Berg- und Teichmolch, sowie Laubfrosch. Im allgemeinen sind jedoch die Fließgewässer aufgrund des Fischbesatzes und der geringen Mitteltemperaturen im Sommerhalbjahr Ursache für das Fehlen der Amphibien. Im „Hachinger Bachtal“ (051.33) sind mehrere Laichplätze für Amphibien bekannt: (Grasfrosch: in einem Auwaldrest an der Autobahn auf Taufkirchener Gebiet, im alten Schwimmbecken der „Further Au“, im Talangerweiher (hier auch Erdkröte und Wasserfrosch) sowie im Augarten.

Im Bereich „Hangleiten des Gleißentals“ (036.01) fehlen aufgrund der dichten Bewaldung die collinen und wärmeliebenden Arten. Charakterarten sind Gelbbauchunke, Bergmolch, Grasfrosch und Erdkröte.

Im Bereich „Rißplatten“ (051.5) ist das Gewässerinventar aufgrund der Bodenverhältnisse heterogener. Hier können sich vorwiegend col-

line Arten wie Laubfrosch und Teichmolch in größeren Gewässern ansiedeln. Erdkröte und Grasfrosch kommen seltener vor. Die Artenvielfalt ist relativ hoch: Springfrosch, Bergmolch und Erdkröte sind Charakterarten, Laubfrosch, Grasfrosch, Teich- und Kammolch sowie Gelbbauchunke Begleitarten.

Im Gemeindegebiet nimmt der Laichplatz bei Laufzorn hinsichtlich der zoo-geographischen Verhältnisse Bayerns eine Sonderstellung ein (höchste Punktzahl der im Stadt- und Landkreis bewerteten Laichplätze).

Die Bestandsentwicklung von Feuersalamander, Kammolch, Springfrosch, Laubfrosch, Wechselkröte, Gelbbauchunke wurde von der Gesellschaft für ökologische Auftragsforschung kartiert und steht unter Beobachtung (s. Anhang Bestandsentwicklung Amphibien, Stand 1999/2000, 1991 und 1974-1978).

Auswertung der Amphibienkartierung/Artenschutzkartierung Bayern

Nach Angaben des Bund Naturschutz (2006) und der Kartierung von Gruber 1999/2000 wurde ein Großteil der Amphibienbestände nicht mehr bestätigt. (s. Anlage 2 Amphibienkartierung zur Bestandsentwicklung):

Lage: Weiher in Deisenhofen (Herterlacke)
Vorkommen: Bergmolch

Lage: Weiher und Kleinstgewässer westlich Laufzorn
Vorkommen: Gelbbauchunke, Bergmolch, Erdkröte, Laubfrosch, Springfrosch, Grasfrosch
Sehr wertvoller Laichplatz mit herausragender Bedeutung im Münchner Süden.

Lage: Tümpel und Pfützen in Gräben, Fahrspuren der Wasserleitungstraße (durch Verlandung nur noch geringe Bedeutung)
Vorkommen: Bergmolch, Erdkröte, Springfrosch

Lage: Kleingewässer nordwestlich *Ödenpullach am Waldrand*
Vorkommen: Bergmolch, Springfrosch, *Laubfrosch*

Lage: Weiher in Oberbiberg
Vorkommen: Bergmolch, Springfrosch, *Erdkröte*

Angaben Bund Naturschutz zu Amphibien/Reptilien

Kleingewässer Gelände Wertstoffhof
Vorkommen: Gelbbauchunke, Molche, Erdkröte

Kiesgrube südlich Potzham an östlicher Hangkante
Vorkommen: Erdkröte, Grasfrosch, Bergmolch

Kiesabbaugebiet östlich Oberhaching: Lebensraum und Laichgewässer für Erdkröte, Bergmolch, und besonders für Wechselkröte

Römerstraße südlich Deisenhofen: Kreuzotter-Biotop.

Angaben Bund Naturschutz zu Vögeln

Die Ergebnisse der Vogelbeobachtungen des Bund Naturschutzes sind in einer Broschüre, die laufend ergänzt wird, zusammengefasst. An dieser Stelle wird lediglich ein gekürzter Überblick über wichtige Leitarten verschiedener Biotoptypen gegeben (Stand Januar 2006).

Forste:

Greifvögel: Mäusebussard, Sperber, Habicht, Wald- Raufuß- u. Sperlingskauz, Waldohreule

Rabenvögel: Rabenkrähe, Eichelhäher; **Singvögel:** Kohl-, Blau-, Tannen-, Sumpf-, Hauben- und Schwanzmeise, Kleiber, Walbaumläufer, Amsel, Mistel- und Singdrossel, Rotkehlchen, Goldhähnchen, Zaunkönig, Gimpel, Buchfink, Fichtenkreuzschnabel, Bunt- Grau-, Grün- u. Schwarzspecht

In Aufforstungsflächen u. Laubwaldbereichen:

Neuntöter, Fitis- Weiden- u. Waldlaubsänger, Feldschwirl, Garten- u. Mönchsgrasmücke, Goldammer

Feldflur:

geringe avifaunistische Bedeutung: Kiebitz, Feldlerche, Schafstelze, Wachtel

Hecken, Feldgehölze, Kiesgruben: Bluthänfling, Goldammer, Dorngrasmücke, Sumpfrohrsänger

Siedlungsbereich einschließlich Gleißental:

Durch die gute Durchgrünung des Ortsbereiches kommt hier noch eine relativ große Zahl Brutvögeln vor. Nachfolgend genannte Arten sind auf Grund langjähriger Beobachtungen als relativ häufige zu bezeichnen: Amsel, Blau-, Tannen- und Kohlmeise, Buch- u Grünfink, Feld- u Haussperling, Gartenbaumläufer, Girlitz, Grauschnäpper, Hausrotschwanz, Kleiber, Mönchsgrasmücke, Rabenkrähe, Rotkehlchen, Sommergoldhähnchen, Star, Stieglitz, Türkentaube, Wacholderdrossel Mit nur wenigen Brutpaaren vertreten sind:

Bachstelze, Buntspecht, Eichelhäher, Gartenrotschwanz, Gelbspötter, Heckenbraunelle, Kernbeißer, Klappergrasmücke, Mehlschwalbe, Rauchschnalbe, Ringeltaube, Schwanzmeise, Sumpfmeise, Turmfalke, Zaunkönig, Zilpzalp.

Das **Gleißental** stellt aufgrund seiner reichen Gliederung im Siedlungsbereich einen wichtigen Lebensraum für viele Vogelarten dar, daher sind hier einige der oben genannten Arten in größerer Dichte anzutreffen (fett gedruckt).

Diese große Zahl von Brutvögeln wird noch ergänzt durch nachstehende Nahrungs- und Wintergäste, wobei auch hier das Gleißental als Schwerpunkt einiger Arten besonders hervorzuheben ist: Bergfink, Dohle, Erlenzeisig, Fichtenkreuzschnabel, Fitislaubsänger, Goldammer, Mauersegler, Misteldrossel, Saatkrähe, Seidenschwanz, Trauerschnäpper,

Hachinger Bach (gewässertypische Arten) :

Hierzu zählen als Brutvögel die Stockente, Teichhuhn. Unregelmäßige Brutvögel: Gebirgsstelze, Sumpf und Teichrohrsänger (am Talanger-

weiher). Regelmäßiger Gast ist der Graureiher. Die Wasseramsel und der in Bayern stark gefährdete Eisvogel wurden als Wintergäste beobachtet.

Biotopverbundkonzept

Durch Schutzvorschläge und landschaftspflegerische Maßnahmen kann im gesamten Gemeindegebiet ein Biotopverbund entstehen, der den negativen Folgen der Biotopverluste und -verinselung entgegenwirkt.

Das in der Landschaftsplanung vorgeschlagene Konzept eines Biotopverbundes ist als kombinierte Maßnahme von Großflächenschutz, von Vernetzung dieser Flächen über kleinere Trittstein- und linienhafte Korridorbiotope sowie von einer vor allem empfindliche Teile der Landschaft betreffenden Nutzungsextensivierung zu verstehen (s. Karte 12 Biotopverbund, LP 1991, Aussagen zum Biotopverbund). Um dem Artensterben kurz- bis mittelfristig entgegenzuwirken, sind mindestens 10 % der Nutzflächen zu naturnahen Flächen umzuwandeln (HEYDEMANN 1986, novelliertes Bundesnaturschutzgesetz).

Als Großflächenschutzgebiete sind die Landschaftsschutzgebiete Südliches Gleißental, Deisenhofener Forst, Perlacher und Grünwalder Forst anzusehen. Sie sichern die Areale seltener Arten mit großräumigen Flächenansprüchen (z.B. Greifvogelarten).

Flächenhafte Nutzungsextensivierungen mit dem Ziel einer extensiven Grünlandbewirtschaftung könnten liegen:

- im Trinkwasserschutzgebiet,
- im Bereich der Bodendenkmäler und Hangkanten,
- in topographisch bewegten Bereichen der Rodung Laufzorn,
- an den Waldrändern der Rodungsinseln Ödenpullach und Kreuzpullach.

Lineare Korridorbiotope (z.B. Hachinger Bach, Gleis- und Leitungstraßen, Römertrasse) verbinden bereits großflächige Schutzgebiete und Trittsteine über ein möglichst engmaschiges Netz miteinander. Generell sollen vorrangig gleiche und ökologisch verwandte Biotope miteinander vernetzt werden z.B. Magerbiotope, Gehölzbiotope, Brachen, Feuchtbiotope. Lineare, bandartige Flächen sind von besonderer Bedeutung für die Neuanlage bzw. Aufwertung von Lebensräumen für bedrohte Pflanzen und Tiere. Sie liegen in den zusammenhängenden Großforsten und sind deshalb vor menschlichen Eingriffen weitgehend geschützt.

Kleinflächige Trittsteinbiotope (Feldgehölzinseln, Tümpel, Magerrasenfragmente, Einzelbäume, Streuobstwiesen) ermöglichen eine zeitweise Besiedlung und so einen Ausgangspunkt für den Individuenaustausch großer Inseln.

Im Einzelnen wird auf den Erläuterungsbericht zum Landschaftsplan verwiesen.

2. Vorgaben überörtlicher Planungen

Ziele der Landes- und Regionalplanung²

Der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan ist nach § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Landes- und Regionalplanung geben hierfür die überörtliche Entwicklung der Raumstruktur vor.

Landesentwicklungsprogramm

Das neue Landesentwicklungsprogramm für Bayern (LEP) trat am 01. April 2003 in Kraft. Es legt die Grundzüge der räumlichen Ordnung und Entwicklung des Freistaates sowie seiner Teilräume fest. Leitbild ist hierbei die Schaffung und Erhaltung gleichwertiger und gesunder Lebens- und Arbeitsbedingungen unter dem Gesichtspunkt der Vorsorge und nachhaltigen Entwicklung.

Das LEP gliedert das Staatsgebiet in Gebietskategorien, für die jeweils unterschiedliche Entwicklungsziele gelten. Die Städte und Gemeinden werden in ein System zentraler Orte eingestuft.

Regionalplan

Der Regionalplan entwickelt aus dem Landesentwicklungsprogramm Ziele und Grundsätze für die Region. Der Regionalplan (RP) in seiner jetzigen Form trat am 01.06.2002 in Kraft. Neben den allgemeinen Aussagen, wonach eine nachhaltige Sicherung und Entwicklung des Raums angestrebt werden soll, werden für die einzelnen Teilräume und Gemeinden differenzierte Aussagen getroffen.

Für die Gemeinde Oberhaching gilt insbesondere folgendes:

Raumstruktur

Die Gemeinde Oberhaching ist dem Stadt-Umlandbereich des Verdichtungsraums München zugeordnet (LEP A II 1.2) und als Siedlungsschwerpunkt eingestuft (LEP A III 2.2.2.1).

Die Entwicklung des Stadt-Umlandbereichs soll so erfolgen, dass er seine Funktionen als zentraler Wohnstandort, Arbeitsmarkt, Wirtschaftsschwerpunkt, Bildungs- und Ausbildungszentrum nachhaltig erfüllen kann. Daher soll die Standortattraktivität ausgebaut und verbessert werden (RP A I G 2.1.1.1).

Siedlungsschwerpunkte übernehmen die zentralörtlichen Versorgungsaufgabe des Grundbedarfs oder des qualifizierten Grundbedarfs in Stadt-Umlandbereich (LEP A III 2.2). Hier sollen bevorzugt Arbeitsplätze geschaffen und gesichert werden (LEP B II 5.2.1.1) Siedlungsschwerpunkte wie Oberhaching sollen gestärkt und auch Aufgaben höherer Zentralitätsstufe erhalten können (LEP A I 2.2.1.2).

² Auszüge aus dem LEP und Regionalplan werden verkürzt wiedergegeben

Fachliche Ziele

Sicherung und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen

In der engeren Verdichtungszone des Verdichtungsraums München sollen die noch vorhandenen naturnahen Vegetationsflächen gesichert werden. Zur Sicherung und Wiederherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, zur Bewahrung der Eigenart des Landschaftsbildes und zur Sicherung und Verbesserung der Erholungseignung werden daher landschaftliche Vorbehaltsgebiete ausgewiesen.

Die Gemeinde Oberhaching wird zum Landschaftsraum „Großforste der östlichen und südöstlichen Münchner Ebene zugerechnet“. Große Teile des Gemeindegebietes von Oberhaching gehören zum landschaftlichen Vorbehaltsgebiet „Truderinger Wald einschließlich Höhenkirchner-, Hofoldinginger-, Deisenhofener-, Perlacher- und Grünwalder Forst“ (RP B I 1.2.2.15.3)

Hier gilt insbesondere:

- Erhaltung und Pflege der die Rodungsinseln umschließenden Großforste
- Pflege der landeskulturell bedeutsamen Rodungsinseln
- Erhaltung der ökologischen Gegebenheiten im Hachinger- und Gleißental
- naturnahe Rekultivierung der Abbauflächen von Kies und Sand
- Vermeidung des Zusammenwachsens der Siedlungsränder

Siedlungswesen

In den Grundsätzen des Regionalplans für das Siedlungswesen wird besonders die nachhaltige Siedlungsentwicklung betont (RP B II 1). Die Siedlungsentwicklung soll auf die Hauptorte konzentriert werden und die Größe der Entwicklung zu den vorhandenen Siedlungseinheiten in angemessenem Verhältnis stehen. Die Siedlungstätigkeit soll nach der notwendigen und realisierbaren Infrastruktur bemessen werden. Die wohnbauliche und gewerbliche Entwicklung sollen aufeinander abgestimmt werden. Für Gemeinden im Stadt-Umlandbereich gilt insbesondere daher auch das sogenannte Harmonisierungsgebot. Einem „Missverhältnis“ der Bevölkerungs- und Arbeitsplatzstrukturen ist entgegenzuwirken (LEP A II 2.1.2).

Die Siedlungsentwicklung soll mit dem System des ÖPNV und dessen Ausbau abgestimmt werden (RP B II G 1.6).

Der Regionalplan bestimmt für zentrale Orte, dass eine Siedlungsentwicklung auch über den Eigenbedarf hinaus erfolgen kann (RP B II Z 2.2). Für das Siedlungsgebiet Oberhaching sind Bereiche ausgewiesen, die für die Siedlungsentwicklung besonders in Betracht kommen (RP B II Z 2.3). Dabei soll eine verstärkte Siedlungstätigkeit der Gemeinden bevorzugt an Haltepunkten des schienengebundenen Personennachverkehrs stattfinden. Die Haltestelle Deisenhofen wird für eine stärkere Siedlungsentwicklung als geeignet angesehen (RP B II Z 3.3).

Zur Siedlungsstruktur ist für die Gemeinde Oberhaching dem Regionalplan folgendes zu entnehmen: Im Stadt-Umlandbereich München soll auf Grundlage der bestehenden Siedlungsstruktur eine Verdichtung und Abrundung der Siedlungsgebiete erfolgen (RP B II G 4.1.1) Die charakteristische Siedlungsstruktur der Rodungsinseln im Süden und Osten von München (insbesondere Ödenpullach und Kreuzpullach) soll erhalten werden. Eine Siedlungsentwicklung ist möglich,

soweit die charakteristische Siedlungsstruktur nicht entgegensteht (RP B II Z 4.1.3). Die Begründung verweist darauf, dass der Abstand zwischen Waldrand und Siedlung mindestens 500 m betragen sollte.

Hangkanten, Steilhänge, Waldränder, Feucht- und Überschwemmungsgebiete sollen in der Regel von Bebauung freigehalten werden (RP B II Z 4.1.5) Von diesem Ziel kann nur im fundierten Einzelfall abgewichen werden, so die Begründung.

Der Freiraumstruktur und Freiraumsicherung dient die Ausweisung von regionalen Grünzügen und Trenngrüns (RP B II Z 4.2.2). Regionale Grünzüge sollen der Verbesserung des Bioklimas und der Sicherung eines ausreichenden Luftaustauschs, der Gliederung der Siedlungsräume und der Erholungsvorsorge dienen. Die regionalen Grünzüge sollen über die in bestehenden Flächennutzungsplänen dargestellten Siedlungsgebiete hinaus nicht geschmälert oder durch größere Infrastrukturmaßnahmen unterbrochen werden. Der regionale Grünzug „Gleißental/ HachingerTal (8)“ quert das Gemeindegebiet von Südwest nach Nordost. Die Teilgemeinden Ödenpullach und Kreuzpullach liegen mitten im Grünzug.

Trenngrüns sollen das Entstehen großflächiger und bandartiger Siedlungsstrukturen vermeiden. Freiflächen zwischen zwei auf einander zuwachsenden Siedlungseinheiten sollen erhalten und gesichert werden (RP B II Z 4.2.3). Zwischen Furth (Gemeinde Oberhaching) und Potzham (Gemeinde Taufkirchen) ist ein Trenngrün ausgewiesen (Nr. 29). Planungen und Maßnahmen sind im begründeten Einzelfall möglich (fachkompetenter Nachweis).

Siedlungstätigkeit

Der Bedarf für die einheimische Bevölkerung soll verstärkt über Einheimischenmodelle gedeckt werden (RP B II 5.1.3). Versorgungs- und Freizeiteinrichtungen sollen wohnortnah zur Verfügung gestellt werden (RP B II 5.1.5.)

Neuansiedlungen von Verwaltungen, Büronutzung und anderen tertiären Arbeitsstätten sollen vordringlich in städtebaulich integrierten Lagen erfolgen (RP B II 5.2.5).

Freizeit und Erholung

Die vorhandenen Freizeit- und Erholungsangebote und die attraktive Erholungslandschaft sollen nachhaltig gesichert und weiterentwickelt werden. Durch geeignete Maßnahmen sind Belastungen der Natur und Landschaft jedoch zu vermeiden (RP B III 1).

Der Ausbau des Wander- und Radwandernetzes erhält besondere Bedeutung (RP B III 2). Innerörtliche Grünflächen sollen durch ein großräumiges Wegenetz an die umgebende Landschaft angebunden werden.

Wirtschaft und Arbeitsmarkt

Landwirtschaft

Die Land- und Forstwirtschaft soll in ihrer Funktionsfähigkeit in der Region erhalten bleiben, um die Versorgung der Bevölkerung und die Pflege und Erhaltung der Erholungs- und Kulturlandschaft zu sichern (RP B IV 1.1). In der engeren Verdichtungszone des großen Verdichtungsraums München sollen Flächen mit günstigen Ertragsbedingun-

gen soweit wie möglich für die landwirtschaftliche Nutzung erhalten werden (RP B IV 1.1.2).

Forstwirtschaft

Die Wälder südlich von München sollen durch Bestandspflege und bei der Verjüngung mit standortgemäßen heimischen Laubbaumarten angereichert werden (RP B IV 1.3.1).

Bannwälder sind wegen ihrer Bedeutung für Klimaschutz, Wasserhaushalt, und Luftreinhaltung unersetzlich. Als Gebiete, die zu Bannwald erklärt werden sollen, zählen der Perlacher Forst mit Grünwalder Forst und Pullacher Holz (16) und das Gleißental mit Deininger Weiher (31) (RP B IV 1.3.3).

Gewerbliche Wirtschaft

Eine ausgewogene Verteilung der Betriebe und Arbeitsplätze ist anzustreben. Der Ausbau der Infrastruktur sollte vor allem in zentralen Orten erfolgen (RP B IV 2.2.1)

Die Ansiedlung von Großbetrieben soll in zentralen Orten in der engeren Verdichtungszone ermöglicht werden (RP B IV 2.2.4).

Einzelhandel

Eine Verzerrung des Wettbewerbes zwischen Standorten in städtebaulich integrierten Lagen und peripheren Lagen soll vermieden werden.

Die Siedlungsschwerpunkte im SUB München sollen für ihren Nahbereich in ihrer Versorgungsfunktion für Waren und Dienstleistungen zur Deckung der qualifizierten Grundversorgung in städtebaulich integrierten Lagen gestärkt werden (RP B IV Z 2.4.2.4).

Fachmärkte und Einkaufszentren sollen als Einzelhandelsgroßprojekt in städtebaulich integrierten Lagen zur zentralörtlichen Versorgungsfunktion und Handelsvielfalt beitragen (RP B IV G 2.4.3.1). Sie sollen an ein entsprechend leistungsstarkes ÖPNV-System angebunden werden (RP B IV Z 2.4.3.5).

Bodenschätze

In den Vorranggebieten soll der Gewinnung der Bodenschätze Vorrang vor anderen Nutzungen eingeräumt werden. Der Eingriff in den Naturhaushalt soll dabei so gering wie möglich gehalten werden.

Im Osten von Oberhaching an Grenze zur Gemeinde Taufkirchen liegt im Grünzug ein Vorranggebiet für Kies und Sand (Nr. 803) (RP B IV 2.6). Als Nachfolgenutzung ist im Regionalplan eine naturorientierte landwirtschaftliche Nutzung festgelegt.

Verkehr und Nachrichtenwesen

In dicht besiedelten Bereichen soll der ÖPNV Vorrang vor dem motorisierten Individualverkehr (MIV) eingeräumt werden (RP B V 1.3).

Zentrale Orte sind mit deren Verflechtungsbereichen mit Bussen zu verbinden. Dabei soll auch die Vernetzung mit dem Schienenverkehr erfolgen. Das Rad- und Fußwegenetz soll erweitert und die Bedingungen für den nichtmotorisierten Verkehr vor allem innerorts verbessert werden. Ortszentren und Wohngebiete sind von motorisiertem Verkehr durch geeignete Maßnahmen zu entlasten. (RP B V 4)

Die S-Bahnstrecke der S 2 (jetzt S5) zwischen Giesing und Deisenhofen soll zweigleisig ausgebaut werden (RP B V 2.2.2)

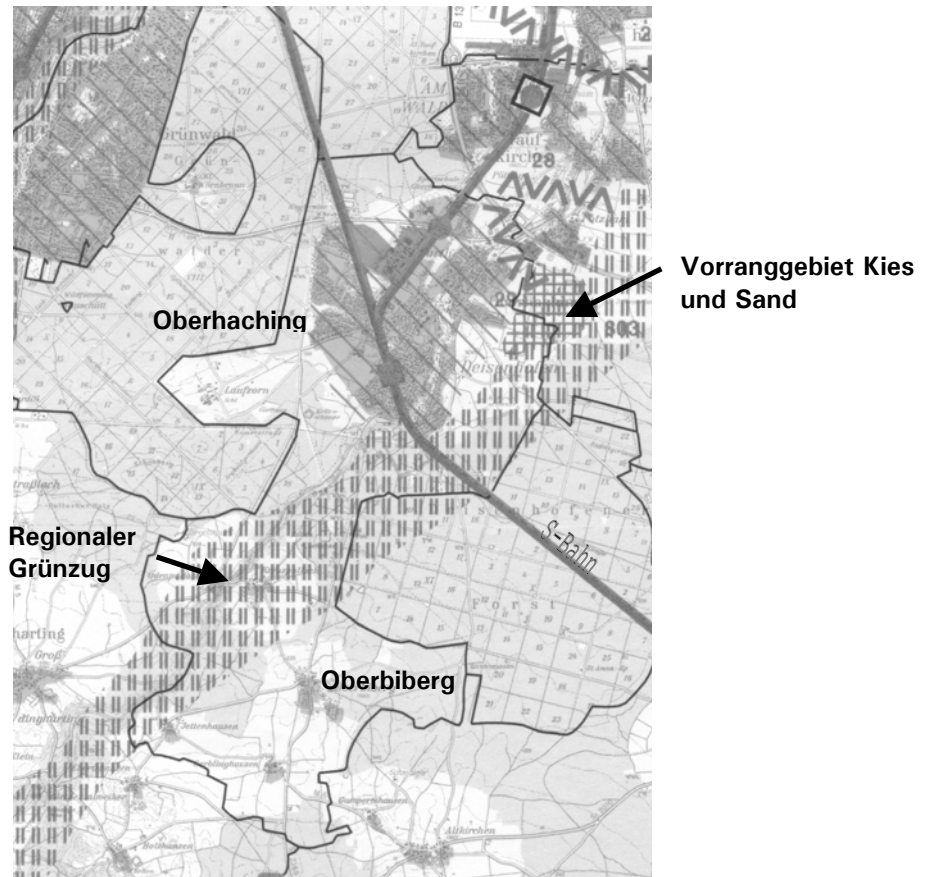


Abb. 2: Auszug aus dem Regionalplan

3. Siedlung, Bevölkerung und Wirtschaft

3.1 Siedlung

Zahlreiche archäologische Funde dokumentieren, dass Oberhaching bereits in keltischer Zeit besiedelt war. Noch heute sind Keltenschanzen zu sehen. Die Römer hinterließen ihre Spuren eindrucksvoll mit der Römerstraße von Augsburg nach Salzburg.

Die Lage nahe dieser wichtigen Verkehrsachse und dem Hachinger Bach, der hier seine Quelle hat – mit als einziges Gewässer in der südlichen Münchner Schotterebene, begünstigten wohl die Entwicklung der Siedlung. Um 600 n. Chr. wurden hier Rodungen vorgenommen, deren Ausprägung bis heute erhalten blieb.

Um 750 n. Chr. wird in einer dörflichen Siedlung im Bereich des heutigen Oberhachinger Ortskerns eine dem Heiligen Stephan geweihte Kirche errichtet. Eine erste urkundliche Erwähnung "Hachings" findet im Jahre 806 n. Chr. in einer Urkunde des Klosters Schäftlarn statt. Im Mittelalter (um 1200 n. Chr.) wird St. Stephan schließlich zur Mutterkirche einer großen, acht Filialen umfassenden Pfarrei. Furth, an einer Übergangsstelle über den Hachinger Bach gelegen, taucht erstmals 1172 in den schriftlichen Quellen auf, Deisenhofen um 1080. Schon 788 n. Chr. erscheinen Oberbiberg und Kreuzpullach in Urkunden.

Zunächst Teil der Grafschaft Wolfratshausen, wird der rein bäuerlich geprägte Oberhachinger und Oberbibberger Siedlungsraum im 13. Jahrhundert gänzlich in das wittelsbachische Herzogtum eingegliedert. Vom 13. bis in das beginnende 14. Jahrhundert hinein gehören die Ortschaften im Hachinger Tal und im Oberland zum Landgericht Wolfratshausen. Nach 1808 werden Furth, Deisenhofen und Oberhaching zur Gemeinde Oberhaching zusammengefasst. Gerblinghausen, Jettenhausen, Oberbiberg, Ödenpullach und Kreuzpullach bilden die Gemeinde Oberbiberg. Mit dem Bau der Eisenbahnlinie von München nach Rosenheim erhält Deisenhofen im Jahre 1857 einen Bahnhof. Mit der Fertigstellung der Eisenbahnlinie von München Ost nach Deisenhofen 1898, galt das Hachinger Tal als ein beliebtes Ausflugsziel der Münchner. Zugleich weiteten sich die Siedlungen aus und die Bevölkerungszahl stieg allmählich an. Ein gesellschaftlicher und wirtschaftlicher Strukturwandel setzte ein.

Im Zuge der Gemeindegebietsreform wurde das Gemeindegebiet Oberhachings 1978 um die bisherige Gemeinde Oberbiberg und den Ortsteil Laufzorn erweitert.

Bodendenkmäler

Gemäß den Angaben des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege befinden sich im Gemeindegebiet

Oberhachings Fundstellen von Bodendenkmälern, die im Flächennutzungsplan dargestellt werden.

Zahlreiche Bodendenkmäler wie bronzezeitliche Hügelgräber, Urnenfelder, Grabhügel und keltische Viereckschanzen sind herausragende Zeugnisse der vorchristlichen Besiedlung des Gemeindegebietes. Als geradlinige Schneise ist noch heute die Römerstraße von Augsburg nach Salzburg im Deisenhofener Forst wahrnehmbar.

Die Auflistung und Beschreibung der Objekte ist im Anhang enthalten.

Baudenkmäler

Im Gemeindegebiet Oberhaching sind insgesamt 52 Baudenkmäler ausgewiesen. Neben erhaltenswerten Einzelhäusern und Ensembles wie z.B. Bauernhäuser zählen auch die Wallfahrtskirche in Kreuzpullach oder das Schloss in Laufzorn dazu. Auch kleinere schützenswerte Bauwerke wie Kapellen oder gusseiserne Wegweiser geben Einblick in die Geschichte der Gemeinde Oberhaching.

Die Auflistung und Beschreibung der Objekte ist im Anhang enthalten.

3.2 Bevölkerung

Die Bevölkerung Oberhachings betrug zum Stichtag 31.03.2005 der amtlichen Statistik 12.286 Personen.

Tabelle: Natürliche Bevölkerungsentwicklung und Wanderungssalden

Jahr	Einwohner	Geburten	Sterbefälle	Saldo	Zuzüge	Fortzüge	Saldo	Gesamtsaldo	Veränderung in %
VZ1970	7.753								
VZ1987	8.790								
1991	10.051	99	110	-11	1.328	626	702		
1992	10.465	120	118	2	1.282	870	412	414	4,1
1993	10.619	110	120	-10	1.081	917	164	154	1,5
1994	10.741	120	114	6	1.098	982	116	122	1,1
1995	10.840	110	95	15	957	873	84	99	0,9
1996	11.030	99	106	-7	905	708	197	190	1,7
1997	11.337	143	106	37	1.024	754	270	307	2,8
1998	11.565	113	103	10	1.061	843	218	228	2
1999	11.716	138	101	37	963	849	114	151	1,3
2000	11.867	119	103	16	869	734	135	151	1,3
2001	12.044	103	98	5	858	686	172	177	1,5
2002	12.143	97	109	-12	904	793	111	99	0,8
2003	12.304	97	101	-4	917	752	165	161	1,3
Saldo 1991-2003								2.253	
Durchschnitt pro Jahr								188	
Saldo 1970-2003								4.551	
Durchschnitt pro Jahr								138	

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung

Zum Zeitpunkt der Volkszählung 1970 zählte die Bevölkerung Oberhachings 7.753 Personen. Bis zur Volkszählung 1987 wuchs die Bevölkerung auf 8.790 Personen an. Der Einwohnerzuwachs in diesen 17 Jahren betrug also 1.037 Personen, was einen rechnerischen Durchschnitt von 61 Personen pro Jahr entspricht.

Im Zeitraum von 1987 und 31.3.2005 wuchs die Bevölkerung auf 12.286 Einwohner an, was einer Zunahme von 3.496 Personen bzw. einem rechnerischen Durchschnitt von 205 Einwohnern pro Jahr entspricht. In diesem Zeitraum wurde das Wohngebiet Forstanger bebaut, in dem heute rd. 1.250 Personen leben.

Die höchsten Zuwächse in diesem Zeitraum waren im Jahr 1992 mit 691 Personen und im Jahr 1992 mit 414 Personen zu verzeichnen, das sind Zuwächse, die vor allem auf der Bautätigkeit im Forstanger beruhen. Danach hat sich die Einwohnerentwicklung deutlich verlangsamt.

In den letzten neun Jahren vom 31.3.1996 bis 31.3.2005 ist die Bevölkerung von 10.859 auf 12.286 Personen gewachsen. Dies entspricht einem Zuwachs von 1.427 Personen bzw. einem rechnerischen Durchschnitt pro Jahr von 159 Personen. Die rechnerisch durchschnittliche Zuwachsrate pro Jahr beläuft sich damit auf 1,45%.

Der Einwohnerzuwachs in der jüngeren Vergangenheit (Zeitraum 1991 bis 2003) resultierte überwiegend aus dem Zuzug von Bevölkerung (deutlich mehr Zuwanderung als Abwanderung), ein kleiner Teil stammt aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung (mehr Geburten als Sterbefälle). Allerdings liegt in den Jahren 2002 und 2003 die

Zahl der Sterbefälle die Zahl der Geburten. Es findet in diesem Zeitraum kein natürliches Bevölkerungswachstum mehr statt.

Tabelle: Durchschnittliche Bevölkerungsentwicklung im Vergleich

Jahr	Oberhaching Veränderung in %	Lkr. München Veränderung in %	Region 14 Veränderung in %	Bayern Veränderung in %
1991		1,8	0,9	1,3
1992	4,1	1,6	1,9	1,5
1993	1,5	0,6	0,5	0,8
1994	1,1	0,2	-0,1	0,5
1995	0,9	0,3	0,2	0,6
1996	1,7	0,6	0,1	0,4
1997	2,8	0,7	-0,4	0,2
1998	2,0	0,9	-0,2	0,2
1999	1,3	1,9	0,9	0,6
2000	1,3	1,9	1,5	0,6
2001	1,5	1,0	0,7	
2002	0,8	0,3		
Durchschnitt in % pro Jahr (bis 2000)	1,6	0,9	0,5	0,7

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung

Der Vergleich der Bevölkerungsentwicklung Oberhachings im Zeitraum 1991 bis 2002 mit dem Landkreisdurchschnitt, dem Regionsdurchschnitt (Planungsregion 14) und dem bayerischen Durchschnitt zeigt, dass die Gemeinde Oberhaching bevölkerungsmäßig stärker gewachsen ist als die anderen Gemeinden.

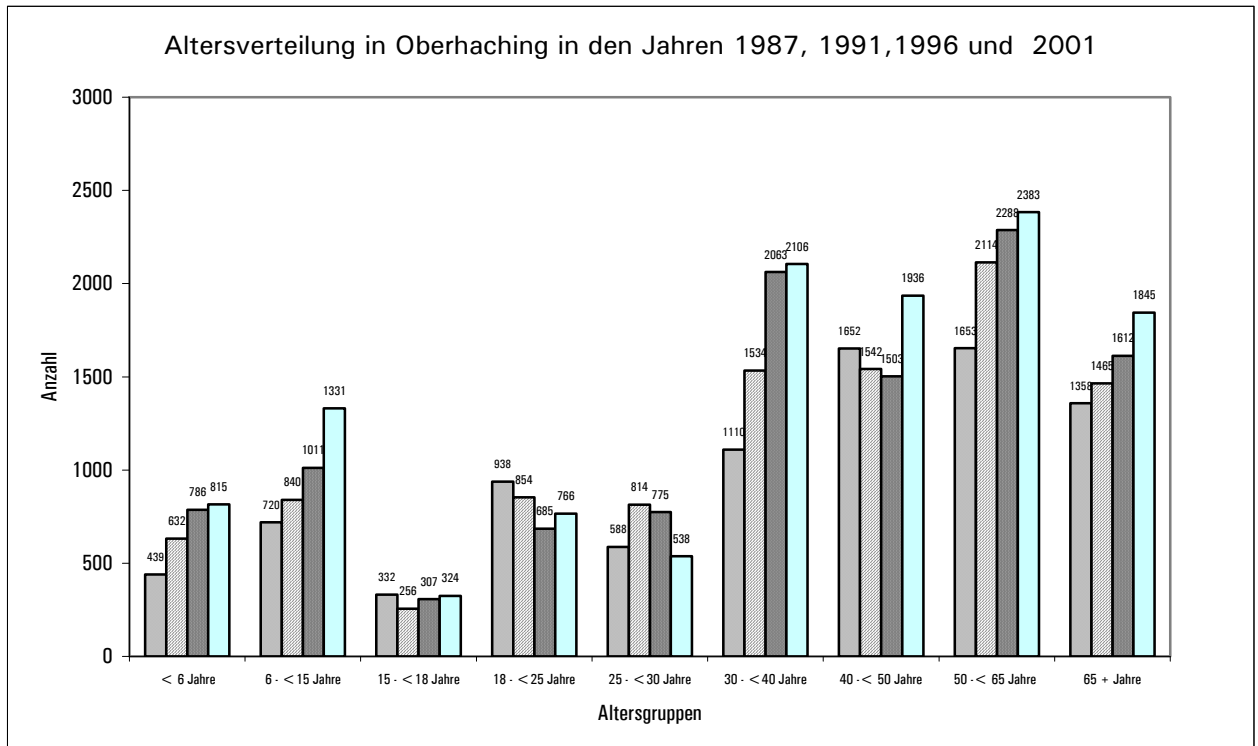
Entwicklung der Altersstruktur der Bevölkerung

Die Gliederung der Bevölkerung nach Altersgruppen ist eine wichtige Informationsgrundlage für die Planung von Einrichtungen der sozialen Infrastruktur wie Kindergärten, Schulen, Seniorenbetreuung etc. Auch bestimmte Siedlungsstrukturen bzw. Veränderungen in der Siedlungsstruktur spiegeln sich in der Entwicklung der Altersstruktur der Bevölkerung wider.

Tabelle: Entwicklung der Altersstruktur der Gemeinde Oberhaching

	VZ 1987		1991		1996		2001	
	abs.	in %	abs.	in %		in %	abs.	in %
< 6 Jahre	439	5,0	632	6,3	786	7,1	815	6,8
6 - < 15 Jahre	720	8,3	840	8,4	1.011	9,2	1.331	11,1
15 - < 18 Jahre	332	3,8	256	2,5	307	2,8	324	2,7
18 - < 25 Jahre	938	10,7	854	8,5	685	6,2	766	6,4
25 - < 30 Jahre	588	6,7	814	8,1	775	7,0	538	4,5
30 - < 40 Jahre	1110	12,7	1.534	15,3	2.063	18,7	2.106	17,4
40 - < 50 Jahre	1652	18,8	1.542	15,3	1.503	13,6	1.936	16,1
50 - < 65 Jahre	1653	18,9	2.114	21,0	2.288	20,7	2.383	19,7
65 + Jahre	1358	15,6	1.465	14,6	1.612	14,7	1.845	15,3
	8.790	100,0	10.051	100,0	11.030	100,00	12.044	100,0

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung

Die graphische Darstellung der Daten für die Jahre 1987, 1991, 1996 und 2001 als Balkendiagramme lässt folgende Veränderung der verschiedenen Altersgruppen erkennen:

Im Zeitraum zwischen 1987 und 2001 fand eine deutliche Zunahme in folgenden Altersgruppen statt:

- die schulpflichtigen Kinder (6 bis 15 Jahre) und
- die 40 bis 50jährigen Bewohner der Gemeinde sowie der
- die über 65 Jährigen.

Die Zunahme in der Altersgruppe

- der 30 bis unter 40 Jährigen,
- der 50 bis unter 65 Jährigen und
- der über 65 Jährigen

ist graphisch zwar noch deutlich erkennbar, der Umfang der Zunahme aber etwas schwächer ausgeprägt.

Eine deutliche Abnahme ist in den Altersgruppen der jungen Erwachsenen (18 bis unter 25 Jahre und 25 bis unter 30 Jahre) festzustellen.

Diese Auswertung der oben genannten Daten legt den Rückschluss nahe, dass Oberhaching ein attraktiver Wohnort für Familien mit Kindern ist.

3.3 Bauliche Entwicklung

Die *bisherige Entwicklung* der gewerblichen Bauflächen an der Raiffeisenallee lässt sich in folgende Stufen gliedern:

Westliche Raiffeisenallee

- Gewerbliche Ansiedlungen am Grünwalder Weg in den Jahren 1960 bis ca. 1967 (Amphenol und Fronbetriebe, Raiffeisenlagerhaus ca. 5 ha brutto)
- Gewerbegebiet I am Kolpingring; Bebauungsplan wurde im Jahre 1977 beschlossen; es umfasst eine Bruttoflächen von ca. 15 ha.
- Das Gewerbegebiet I wurde für die Ansiedlung der Fa. Batscheider im Jahre 1977 um 2 ha nach Norden erweitert. Der Teilbereich wurde als Gewerbegebiet II bezeichnet.
- Das Gewerbegebiet III; Keltenring - Satzungsbeschluss 1989. Die Bruttobaufläche umfasst ca. 6 ha.

Die Bruttobaufläche westlich der Raiffeisenallee umfasst insgesamt - ohne Grünwalder Weg und Raiffeisenallee - ca. 23 ha.

Östlich Raiffeisenallee

Bebauungsplan östlich Raiffeisenallee - Bajuwarenring. Hier umfasst die Fläche ca. 8,8 ha brutto, die Nettofläche beträgt 5,6 ha. Der Bebauungsplan wurde 1998 beschlossen.

Wie in Kapitel 3.2 ausgeführt nimmt die Einwohnerzahl Oberhachings bis 2004 zu. Das größte Wachstum war im Jahr 1991 durch das Baugebiet Forstanger mit einer Zunahme von 691 Einwohnern zu verzeichnen.

Auch in den Jahren 1997 und 1998 lag der Zuwachs mit ca. 300 Einwohnern überdurchschnittlich hoch. Dies ist auf die Umwidmung von ehemals gewerblichen Grundstücken der Firma Batscheider, Semprex, Dennoch-Verlag in Wohnbauflächen zurückzuführen. Danach hat sich die Einwohnerentwicklung verlangsamt.

Durch eine insgesamt niedrigere Neubautätigkeit, vor allem von größeren Objekten im Geschosswohnungsbau, ist mit einer Verlangsamung des Einwohnerzuwachses zu rechnen.

3.4 Arbeitsplätze und Gewerbe

Daten der amtlichen Statistik, die Aussagen zur gewerblichen Entwicklung ermöglichen, liegen nur für die sozialversicherungspflichtig Beschäftigten vor (SVB) ³

Am 31.12.2003 arbeiteten in Oberhaching 5.133 Personen in einem sozialversicherungspflichtigen Beschäftigungsverhältnis (in der Statistik die sog. „SVB am Arbeitsort“). 1992 waren es nur 3.181 Personen.

Die Vielzahl der sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätze und ihre stetige Zunahme in der jüngeren Vergangenheit führen zu dem Rückschluss, dass Oberhaching ein attraktiver Gewerbestandort in der Region München ist.

³ohne Beamte und Selbständige

3.774 Personen der Oberhachinger Bevölkerung stehen in einem sozialversicherungspflichtigen Beschäftigungsverhältnis (in der Statistik die sog. „SVB am Wohnort“). Im Jahr 1992 standen nur 3.401 Oberhachinger in einem derartigen Beschäftigungsverhältnis; dies entspricht einer Zunahme von 11 %.

Die Zahl der Oberhachinger, die auch in ihrer Wohngemeinde sozialversicherungspflichtig beschäftigt sind, nahm im Zeitraum von 1992 von 884 Personen auf 649 Personen im Jahr 2003 ab.

Mit einer Auswertung der statistischen Daten der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort mit Blick auf die Entwicklung der Arbeitsplätze insgesamt im Gemeindegebiet, kann man zu dem Schluss kommen,

- dass die Anzahl der Arbeitsplätze im Gemeindegebiet deutlich gestiegen ist,
- die Anzahl der Arbeitsplätze, die durch Oberhachinger Gemeindebürger besetzt sind aber abgenommen hat und
- die Pendlerströme entsprechend zugenommen haben.

Tabelle: Entwicklung der SVB in der Gemeinde Oberhaching

Jahr	SVB am Arbeitsort	SVB am Wohnort	am Wohnort arbeitende SVB
1992	3.181	3.401	884
1993	3.372	3.394	866
1994	3.563	3.386	849
1995	3.754	3.379	831
1996	3.851	3.427	796
1997	3.948	3.472	761
1998	4.089	3.590	761
1999	4.222	3.701	776
2000	4.158	3.788	694
2001	4.663	3.812	719
2002	4.342	3.851	725
2003	5.133	3.774	649

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung

Entwicklung der Sozialversicherungspflichtig beschäftigten Pendler Einpendler (SVB)

Im Jahr 2003 pendelten 4.484 sozialversicherungspflichtig beschäftigte Personen zu ihrem Arbeitsplatz in das Gemeindegebiet Oberhaching ein; im Vergleich dazu waren es 1992 nur 2.297 Personen.

Auspendler (SVB)

Im Gegensatz dazu pendelten im Jahr 2003 3.125 sozialversicherungspflichtig beschäftigte Oberhachinger zu ihrem Arbeitsort aus; im Vergleich dazu waren es 1992 2.517 Personen.

Im Verhältnis Einpendler zu Auspendler weist die Gemeinde einen Einpendlerüberschuss auf (1359 mehr Einpendler als Auspendler im Jahr 2003).

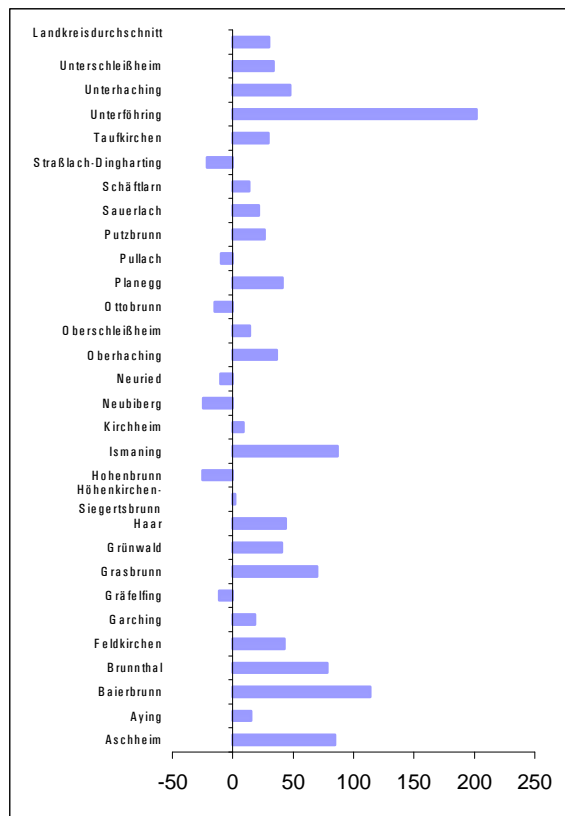
Tabelle: Entwicklung der SVB-Pendler in der Gemeinde Oberhaching

Jahr	SVB Einpendler	SVB Auspendler
1992	2.297	2.517
1993	2.506	2.527
1994	2.714	2.538
1995	2.923	2.548
1996	3.055	2.631
1997	3.187	2.714
1998	3.328	2.829
1999	3.446	2.925
2000	3.464	3.094
2001	3.944	3.093
2002	3.617	3.126
2003	4.484	3.125

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung

Vergleich der Entwicklung der SVB (Wachstum % 1992 – 2002) mit Gemeinden des Lkrs. München

Im Folgenden wird das prozentuale Wachstum für den Zeitraum 1992 bis 2002 mit dem prozentualen Wachstum der anderen Gemeinden des Landkreises München verglichen.



Die Graphik zeigt deutlich, dass das prozentuale Wachstum an sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätzen in der Gemeinde Oberhaching über dem Landkreisdurchschnitt liegt.

Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort (~ Arbeitsplätze im Gemeindegebiet) nach Wirtschaftsbereichen

Von den insgesamt 5.133 im Jahr 2003 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im Gemeindegebiet Oberhaching arbeiten

- 2,1% im Wirtschaftsbereich der Land- und Forstwirtschaft,
- 22,3 % im Wirtschaftsbereich des produzierenden Gewerbes,
- 26 % im Bereich des Handels, Verkehr u. Nachrichtenüb. und
- 49,5 % im Wirtschaftsbereich der sonstigen Dienstleistungen.

Betrachtet man die Daten der letzten 10 Jahre für die verschiedenen Wirtschaftsbereiche, kann festgestellt werden, dass bei allen Schwankungen der Rückgang an Arbeitsplätzen vor allem im Bereich des Produzierenden Gewerbes erkennbar ist. Die stärkste Zunahme ist im Bereich „sonstige Dienstleistungen“ zu verzeichnen.

Tabelle: SVB am Arbeitsort nach Wirtschaftsbereichen

30.06 im Jahr	SVB gesamt	Veränderung gesamt in %	Land- und Forstwirtschaft		Produzierendes Gewerbe		Handel und Verkehr		Sonstige Dienstleistungen	
			Anzahl	Anteil in %	Anzahl	Anteil in %	Anzahl	Anteil in %	Anzahl	Anteil in %
1992	3.181		80	2,5	1.360	42,8	815	25,6	926	29,1
1993	3.489	9,7	78	2,2	1.281	36,7	1.056	30,3	1.074	30,7
1994	3.854	10,5	64	1,6	1.286	33,4	1.123	29,1	1.381	35,8
1995	3.754	-2,6	73	1,9	1.192	31,8	1.088	29,0	1.401	37,3
1996	3.865	3,0	97	2,5	1.229	31,8	1.152	29,8	1.387	35,8
1997	3.948	2,1	96	2,4	1.110	28,1	1.284	32,5	1.458	36,9
1998	4.089	3,6	105	2,6	1.162	28,4	1.246	30,5	1.576	38,5
1999	4.252	4,0	105	2,5	1.196	28,1	1.430	33,6	1.518	35,7
2000	4.158	-2,2	82	2,0	1.078	25,9	1.394	33,5	1.602	38,5
2001	4.663	12,1	96	2,1	1.348	28,9	1.414	30,3	1.801	38,7
2002	4.342	-6,9	101	2,3	1.132	26,1	1.193	27,5	1.916	44,1
2003	5.133	18,2	106	2,1	1.143	22,3	1.341	26,1	2.543	49,5

Quelle: Bayerischen Landesamtes für Statistik und Datenverarbeitung

Insgesamt verdeutlichen die dargestellten Entwicklungen, dass die Gemeinde Oberhaching hinsichtlich der Entwicklung der Arbeitsplätze im Gemeindegebiet und der Entwicklung der Bevölkerung insgesamt ein positive Trend verzeichnen konnte und nicht nur ein attraktiver Wohnort, sondern auch ein attraktiver Gewerbestandort in der Region München ist.

Das Wachstum sowohl bei der Bevölkerung als auch bei den Arbeitsplätzen ist als sehr kontinuierlich zu bezeichnen, was sich für die gesamte Ortsentwicklung positiver auswirkt als zu sprunghaftes Wachstum oder schwankende Entwicklungen.

3.5 Infrastruktur

Technische Infrastruktur

Wasserversorgung

Die Gemeinde besitzt ein eigenes Wasserwerk. Die derzeitigen Wasserbeförderungen belaufen sich auf ca. 730.000 m³ Trinkwasser. Die Brunnenanlagen sind auf jährlich ca. 985.500 m³ ausgelegt. Das Grundwasseraufkommen ist für eine Versorgung auch einer größeren Einwohnerzahl (bis zu ca. 20.000 Einwohner) ausreichend, dafür müsste bei der Brunnenanlage jedoch ein Brunnenschacht mit einer größeren Pumpe ausgestattet werden.

Momentan ist ein ausreichendes Grundwasserangebot vorhanden, eine Versorgung für eine weitere Einwohner- bzw. Gewerbeentwicklung ist ohne größeren Aufwand möglich.

Südöstlich Oberhachings und östlich Oberbibergs liegt zur Sicherung der Qualität des Trinkwassers ein Wasserschutzgebiet. Die entsprechenden Schutzauflagen gilt es zu beachten.

Abwasser / Kanal

Mit der projektierten Kanalbaumaßnahme für die Siedlungsbereiche östlich des Gleißentals, Josefstraße, die Waldsiedlung und den Ortsteilen von Oberbiberg bis 2006 ist das Gemeindegebiet Oberhachings praktisch vollständig an die Kanalisation angeschlossen. Ein ausreichendes Abwasserkontingent im Rahmen des Abwasserzweckverbandes Hachinger Tal steht zur Verfügung (26,92% von 580 l/s Spitzenabfluss, entspricht 156 l/s). Davon sind nach Auskunft des Abwasserzweckverbandes (Stand 2005) bisher ca. 56 l verbraucht. Mit dem Abschluss der Baumaßnahmen werden weitere ca. 9 l/s des Kontingents verbraucht.

Für 1.000 Einwohner werden 5 l/s in Ansatz gebracht. Dies bedeutet auch unter Berücksichtigung von zusätzlichen Gewerbeflächen, dass nach den Abwasserkontingenten weitaus höhere Einwohnerzuwächse möglich sind, als sie bei dieser Flächennutzungsplanung in der Diskussion sind.

Erdgas

Die Gasversorgung der Gemeinde erfolgt durch Erdgas Südbayern GmbH sowie durch die Stadtwerke München.

Ein weiterer Ausbau, wenn es erforderlich wird, ist grundsätzlich möglich.

Müllentsorgung und Wertstoffhof

Die Gemeinde verfügt über eine geordnete Müllabfuhr mit gemeindlichem Wertstoffhof.

Strom

Im Gemeindegebiet Oberhachings verläuft eine Hochspannungsleitung (110 kV) der E.ON Netz GmbH (als Rechtsnachfolgerin der Bayernwerk Netz GmbH) sowie eine 20-kV-Leitung der E.ON Bayern AG. Die erforderlichen Schutzbereiche sind in Kapitel II.9 beschrieben. Aufgrund der Vielzahl der Transformatorenstationen der E.ON Bayern AG im Gemeindegebiet wird zur besseren Lesbarkeit des Flächennutzungsplans auf eine zeichnerische Darstellung Plan verzichtet. Die genaue Lage der Transformatorenstationen ist der Beikarte des Schreibens der E.ON Bayern AG vom 09.11.2005 zu entnehmen.

Soziale Infrastruktur*Kindergärten*

Durch Neubau und Erweiterung der gemeindeeigenen Kindergärten, durch den Montessori-Kindergarten und den Kindergarten der katholischen Kirche stehen ausreichend Kindergartenplätze zur Verfügung. Vier gemeindeeigene Kindergärten bieten 315 Plätze, St. Bartholomäus 90 Plätze und Montessori 40 Plätze. Aufgrund des Rückgangs der Geburten ist mit freien Kapazitäten im Bereich der Kindergärten zu rechnen.

Horteinrichtungen (Mittagsbetreuung)

Hier bestehen Angebote in der Kindertagesstätte St. Bartholomäus und der Kastanienallee mit jeweils einer Gruppe bis 25 Kinder. Eine Mittagsbetreuung ist in der Grundschule Deisenhofen für 110 Kinder eingerichtet. Das „Spatzennest“ bietet ca. 10 bis 12 Kindern und der Kinderpark im Kindergarten Am Rain ca. 15 Kinder Platz.

Grundschulen

Nach der vorliegenden Schülerstatistik ist für die Grundschule Oberhaching mit einer Schülerzahl von ca. 240 bis 250, entsprechend der jetzigen Situation, zu rechnen. Im Jahr 2008/2009 ist mit einem Rückgang auf 226 Kinder in 10 Klassen zu rechnen.

Bei der Grundschule Deisenhofen verbleibt es bis 2006/2007 bei ca. 12 Klassen mit 316 Schülern, ab 2007/2008 zeichnet sich ein Rückgang auf 11 Klassen (294 Schüler) und 2008/2009 auf 10 Klassen (268 Schüler) ab. Insgesamt stehen 14 Klassenzimmer in Deisenhofen zur Verfügung.

Hauptschule Oberhaching

Hier stehen acht Klassenräume zur Verfügung, damit kann auch die Spitzenbelegung in den Jahren 2006 bis 2009 mit ca. 212 Kindern in acht Klassen abgedeckt werden.

Räume für die Jugend

Die Jugendarbeit wird durch das Jugendprojekt Oberhaching maßgebend geprägt. Die katholische Kirchengemeinde ist derzeit dabei, verstärkt in die Jugendarbeit mit einzusteigen. Es besteht ein großes Angebot für die Jugend in den örtlichen Vereinen. Ein eigenes Jugendhaus wäre erstrebenswert (Größenordnung eines größeren Einfamilienhauses oder eines Doppelhauses). Ein besonderes Anliegen ist es, einen eigenen Raum für Partys, moderne Musik etc. zu haben. Die Frage der Jugendarbeit und auch zusätzlicher Räume für die Jugend ist in erster Linie eine Frage der Finanzierung sowie der Betreuung und ist unabhängig vom Flächennutzungsplan zu sehen.

Friedhof

Es stehen ausreichend Grabplätze zur Verfügung. Zudem ist im Flächennutzungsplan noch eine Erweiterungsfläche jenseits der Holzstraße dargestellt.

Auf weitere öffentliche Infrastruktureinrichtungen wird hingewiesen:

<i>Bibliothek</i>	erst 2003 neu bezogen.
<i>Gymnasium</i>	erst um sechs Räume erweitert.
<i>Gemeindesaal</i>	im Bau.
<i>Jugendspielanlage</i>	am Grünwalder Weg vorhanden.

Altersheim St. Rita

Im Altersheim sind 153 Heimbewohner untergebracht, über 90 % sind in Pflegestufe I, II oder III. Ein Drittel der Heimbewohner kommt aus Oberhaching/Deisenhofen, über 95 % stammen aus dem Landkreis München oder der Stadt München. Rund 500 Personen stehen auf der Warteliste für einen Heimplatz. Die Frage eines weiteren Altenpflegeheimes ist nicht im Rahmen des Flächennutzungsplanes zu klären.

Des Weiteren verbleiben im Flächennutzungsplan die Flächen für Gemeinbedarf an der Ödenpullacher Straße bzw. am Äußeren Stockweg, Franz-Josef-Strauß-Straße. Insgesamt muss aufgrund der Altersstruktur im Bereich der Altenpflege, der Betreuung etc. mit einem größeren Bedarf gerechnet werden.

3.6 Verkehr

Die Gemeinde Oberhaching wird über die A 995 und die Staatsstraße St 2368 (Bad Tölz – München) an das überörtliche Wegenetz angebunden. Die Kreisstraße M 11 nördlich der Gemeinde führt den überörtlichen Verkehr aus Richtung Grünwald zur Autobahn an den Siedlungsbereichen vorbei. Sie entlastet somit die Wohngebiete und bindet gleichzeitig das Gemeindegebiet an die Autobahn an.

Die Kreisstraße M 6 im Süden des Gemeindegebietes verbindet die St 2368 mit der St 2070.

An den öffentlichen Personennahverkehr ist die Gemeinde mit den S-Bahnlinien S 5 und S 20/27 sehr gut angeschlossen. Mit der Taktverdichtung auf zehn Minuten zum 12.12.2004 wurde das Angebot weiter ausgebaut. Oberhaching wird mit den Bahnhöfen Furth und Deisenhofen über zwei Haltepunkte an das S-Bahnnetz angeschlossen. An den beiden Bahnhöfen stehen P+R Anlagen zur Verfügung. Im Teilraumgutachten Münchner Süden⁴ ist an der Linie S20/27 zwischen der Kugler Alm und dem Bahnhof Deisenhofen eine Option auf eine Haltestelle vorgesehen.

Die MVV Buslinie 224 führt zur S-Bahn S7 nach Höllriegelskreuth, bzw. die MVV Buslinie 381 zum Schulzentrum in Geretsried.

Zusätzlich steht der Ortsbus und der Biberger Bürgerbus für Fahrten in der Gemeinde zur Verfügung

3.7 Freizeit und Erholung

Hachinger Bachtal und Gleißental

Besonderen Erholungswert auch für die überörtlichen Besucher hat das Hachinger Bachtal und Gleißental, das als durchgehende Grünverbindung das Siedlungsgebiet in Nord-Süd-Richtung gliedert (s. Karte 10 Empfindliche Landschaftsteile, LP 1991). Bachgrund und Hangkanten sind durch ein feinmaschiges Fußwegenetz erlebbar. Von den Hangterrassen ergeben sich interessante Blickbeziehungen ins Bachtal.

Die Hangkanten der würmeiszeitlichen Schmelzwasserrinne sind nicht überall in gleicher Qualität erlebbar. Sie werden darum unterschiedlich bewertet und behandelt:

Große, das Landschaftsbild prägende und zu erhaltende Hangkanten mit noch unverbautem Hangfuß und landwirtschaftlich genutzter Hangkrone sind zum einen die Further Hangkante, erschlossen durch den Leitenweg mit dem Blick auf den Ortsrand Oberhaching und Kapellensteig und zum anderen die Hangkante südlich des Leonhardiweges über die Lanzenhaarer Straße bis östlich Tölzer Straße.

An diesen beiden großen und prägenden Hangkanten würde eine Bebauung sowohl am Hangfuß als auch im Bereich der Hangkrone eine starke Beeinträchtigung des Landschaftsbildes bewirken. Durch Bebauung dieser besonders sensiblen Bereiche ginge die landschaftliche Erlebbarkeit der Hangkanten und der dadurch geprägte, ländliche Charakter Oberhachings unwiederbringlich verloren.

⁴ Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (Hrsg.) (2001): Teilraumgutachten Münchner Süden

Einige empfindliche Bereiche am Hangfuß oder an der Hangkrone sind bereits bebaut (z.B. am Wagnerweg, Siedlung am Büchl, Josefstraße, Kybergstraße). Hier ist die Hangkante kaum mehr wahrnehmbar und bringt für Freizeit und Erholung nur eingeschränkten Nutzen.

Der Hachinger Bach ist von seiner Quelle an im Bereich des Vorderen Gleißentals (Auegarten) bis zum Talanger (Anger) fußläufig erlebbar, verläuft ein kurzes Stück innerhalb von Privatgrundstücken und ist erst wieder am Bachweg wahrzunehmen. Der Bachweg endet an der "Pferdeschwemme" an der Holzstraße. Nordöstlich der Holzstraße speist der Bach das private Freibad.

Der letzte Bachabschnitt zwischen Freibad und Autobahnbrücke hat zur Zeit nur geringen Erholungswert.

Wiesen und Wohnbauung charakterisieren das Vordere und Hintere Gleißental, dessen baumbestandene Hangkanten allmählich in Laubmischwaldbestände übergehen. Ab der S-Bahn-Unterführung beginnt der bewaldete Abschnitt des Gleißentales, das durch einen Fußweg am Talgrund erschlossen ist. Interessante Bereiche sind die ins Tal hinunterführenden Hohlwege, da sie in den Nagelfluh eingeschnitten sind. Ein beliebtes Ziel für Klettersportler ist der Klettergarten, eine Nagelfluhwand mit geologischen Orgeln und Moos- und Farnvegetation.

Das Gleißental selbst wirkt aufgrund seiner dichten Fichtenbewaldung eher finster und etwas monoton. Trotzdem hat es aufgrund seines einmaligen Reliefs große Attraktivität für längere Wanderungen. Interessante Schneisen mit blütenreicher Magerrasen- und Kahlschlagvegetation finden sich bei der Kreuzung mit der ehemaligen Römerstraße und der Wasserleitungstraße am Wasserbehälter des Wasserwerkes Münchens.

Wälder, Rodungsinseln

Die Wälder und Waldränder des Deisenhofener, Perlacher und Grünwalder Forst sind besonders am Wochenende Ziel für Wanderungen und Radtouren. Interessante Ausflugsziele für die Freizeiterholung sind die malerischen Rodungsinseln Laufzorn, Ödenpullach, Kreuzpullach mit den Sehenswürdigkeiten Schloss und Kirche. Ein bekanntes Ausflugslokal ist die Kugler Alm, ein Biergarten am Waldrand an der Linienstraße.

Bodendenkmäler

Wichtige Ausflugsziele sind auch die Römerstraße und die Kelten-schanzen, insbesondere die an Fußwegen liegenden Schanzen westlich und östlich Oberhachings. Die Geschichte der Bodendenkmäler ist auf Hinweistafeln anschaulich geschildert (s. auch Kapitel Siedlungs- und Landschaftsgeschichte LP 1991, Karte 6).

Freiflächenversorgung

Die zunehmende Besiedlung landwirtschaftlich genutzter Flächen, die bauliche Verdichtung und der stark anwachsende motorisierte Verkehr haben bewirkt, dass die wohnungsnahen Freiflächen mehr und mehr an Bedeutung gewinnen.

Freiräume in einer Gemeinde nehmen unterschiedliche Funktionen wahr und sind in Bezug auf das Wohnen auf unterschiedlichen Versorgungsebenen lokalisiert. An der Spitze der Freiraumhierarchie stehen die für die gesamte Ortschaft bedeutsamen Grünzüge, die aufgrund ihrer Größe und zentralen Lage neben den wohn- und quartiersbezogenen Bedürfnissen auch Naherholungsansprüche befriedigen können.

Bestehende Grünverbindungen im westlichen Ortsbereich sind:

- Grünverbindung im Wohngebiet Forstanger,
- Grünflächen an der Wallbergstraße.

Während die Grünflächen an der Wallbergstraße noch auf dem früher verfolgten Konzept einer ringförmigen Grünverbindung durch die Neubaugebiete beruhen, liegt dem Grünzug Forstanger bereits die Vorstellung eines radialen Grünkeiles als Übergang zwischen Ort und Landschaft zugrunde:

Radiale Grünzüge sollen auch die im FNP ausgewiesenen Baugebiete gliedern, indem sie die sternförmige Struktur der Rodungsinsel aufgreifen. Dadurch können historisch gewachsene Flurwege integriert und Eingriffe in die Landschaft minimiert werden. Gewohnte Blickbeziehungen in die Landschaft werden freigehalten und können durch die bauliche Struktur inszeniert werden (perspektivische Aufweitung der Grünzüge, Öffnung der Bebauungskanten zur Landschaft, um landwirtschaftliche Nutzungen zu ermöglichen).

Besonders erhaltenswerte, offen zu haltende Blickbeziehungen sind:

- der Blick in die Rodungsinsel Laufzorn,
- der Blick vom Leitenweg auf den alten Dorfrand von Oberhaching (Gärtnerweg, Talanger)
- der Blickbezug von der Tölzer Straße in den Talgrund in Richtung Kirchweg.

Eine ansprechende Gestaltung vorhandener und zukünftiger Ortsränder spielt eine große Rolle.

Eine Sonderstellung nehmen die ausgedehnten Freiflächen der öffentlichen Gemeinbedarfs-Einrichtungen und privaten Sporteinrichtungen (Grund- und Hauptschule, Rathaus am Kyberg, Sportplatz Oberhaching, Sportschule Oberhaching, private Tennisplätze) ein. Diese Freiflächen sind mit Ausnahme der parkartig gestalteten Freiflächen am Kyberg nur für einen begrenzten Personenkreis zugänglich und nutzbar. Trotzdem leisten sie wie auch die Friedhofs- und Kleingartenflächen einen Beitrag zur Verbesserung des innerörtlichen Lokalklimas.

Alle übrigen, punktuell angeordneten Grünflächen sind als wohngebiets- oder quartiersbezogene Freiräume einzustufen (hauptsächlich Kinderspielplätze und Bolzplätze; kleine Grünflächen und Plätze in Wohnquartieren), die nach entsprechenden Bedarfswerten in neu geplanten Siedlungsbereichen anzulegen sind.

3.8 Landwirtschaft

Ca. 1004,7 ha des Gemeindegebietes werden landwirtschaftlich genutzt (Flächenerhebung 2004). Ein Drittel sind Wiesen, rund zwei Drittel davon sind Ackerland, auf dem hauptsächlich Sommergerste,

Winterweizen, Kartoffeln, Winterraps, Wintergerste und Silomais angebaut wird.

3.9 Forstwirtschaft

Nach der Flächenerhebung 2004 verfügt die Gemeinde Oberhaching über 1066,4 ha Wald. Es handelt sich weitgehend um Fichtenbestände auf mäßig frischen bis steinig-sandigen Lehmen. Hauptgefahren für die Waldbestände sind Spätfrost, Trockenheit, Wind, Hagel, Gras, Hallimasch, Rotfäule, Mäuse, Borkenkäfer und Nonne. Die Anfälligkeit für Krankheiten und Waldschäden ist bei anhaltender Trockenheit besonders groß. Das Forstamt Sauerlach (Regionalbetrieb München der Bayerischen Staatsforsten AöR) strebt Mischbestockungen von 70 % Fichte und 30 % Buche an. Auf flachgründigen Standorten wird ein höherer Eichenanteil mit Linde und Hainbuche empfohlen. Im Gleißental ist eine Laubholzbestockung sinnvoll, um den Erosionsschutz zu verbessern. Auf trockenen Standorten wird Buche und Lärche empfohlen, auf feuchten Standorten Ahorn-Eschen-Wald.

Bannwälder

Bannwälder sind Waldflächen, die wegen ihrer Bedeutung für Klima, Wasserhaushalt oder Luftreinigung unersetzlich sind und vor allem in der Nähe immissionsträchtiger Anlagen oder in waldarmen Gebieten erhalten werden sollen. Die Erklärung zu Bannwald erfolgt durch Rechtsverordnung (Art. 11 BayWaldG). Die großen Forstbereiche um die Gemeinde Oberhaching sind - bis auf wenige Ausnahmen - als Bannwälder ausgewiesen. Insbesondere der Deisenhofener Forst, der Perlacher Forst mit Grünwalder Forst und Pullacher Holz sind seit 1988 rechtskräftige Bannwälder (s. Aussagen des Waldfunktionsplans).

II. PLANUNG

Vorbemerkung

Die Fortschreibung des für Oberhaching bestehenden mit Ergänzung um den Bereich der Altgemeinde Oberbiberg Flächennutzungsplanes ist Ausdruck des Planungswillens der Gemeinde. Die Ziele zur Entwicklung der Gemeinde sind auf der Grundlage der allgemeinen Ziele für die Region und heute vorausschbaren Entwicklung neu formuliert. Sie haben im Ergebnis zur Folge, dass Bauflächen, die im 1969 genehmigten Flächennutzungsplan dargestellt und heute noch unbebaut sind, in einem Umfang von rd. 46 ha zugunsten von Landschaft, Landwirtschaft und Natur zurückgenommen werden. Keine in der Fortschreibung beabsichtigte Bauflächen ausweisung reicht im Grundsatz über die Ausweisungen des 1969 genehmigten Plans hinaus.

Hinsichtlich der jetzt dargestellten Siedlungsflächen ist es von Bedeutung, dass es nicht das Ziel des Gemeinderates ist, diese in den nächsten Jahren zu verwirklichen. Vielmehr sind die Siedlungsflächen als Obergrenze der Entwicklung zu werten.

Es wird an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass aufgrund der gewählten Beschränkung der Planaussagen auf das Wesentliche, eine Reihe von ortsplanerischen Zielen und Zielen aus der Landschaftsplanung, wie z.B. die Schaffung guter Ortsränder, Schutz wichtiger Gehölze oder Bepflanzung an Straßen und Wegen, im Planwerk keinen Niederschlag findet. Dies aber nicht, weil es nicht für notwendig angesehen wird, sondern weil die Darstellung im Flächennutzungsplan nicht abschließend ist. In den nachfolgenden Planungsstufen, die sich aus dem Flächennutzungsplan entwickeln müssen, können die Belange konkreter überlegt und gesichert werden. Auf einzelne Punkte wird im Erläuterungsbericht näher eingegangen.

1. Ziele der Gemeinde

Der Gemeinderat hat sich unter der Prämisse: **Oberhaching soll sich als eigenständige, ländlich geprägte und lebendige Gemeinde weiterentwickeln** zu Beginn der Beratungen für die Entwicklung Leitziele gegeben:

1. Die Gemeinde soll weiterhin moderat und organisch von innen nach außen wachsen unter Berücksichtigung der Kapazitäten der öffentlichen Infrastruktur.
2. Die Wohnsiedlungsentwicklung und die gewerbliche Entwicklung sollen weiterhin in einem ausgewogenen Verhältnis zueinander erfolgen.
3. Es soll eine stabile und ausgewogene Bevölkerungsstruktur in Bezug auf die Altersstruktur und die sozialen Schichten angestrebt werden.
4. Die wohnortnahe und möglichst zentrumsnahe Versorgung mit leistungsfähigen Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben soll künftig gesichert werden.
5. Bei der künftigen Entwicklung soll mit Kulturlandschaft, Natur und Topographie bewusst und rücksichtsvoll umgegangen werden.
Das bedeutet ein Freihalten der Hangkanten, ein Freihalten möglichst großer Bereiche der Rodungsinsel, ein bewusst gestalteter Ortsrand und ein Vermeiden von Zersiedelung und unnötiger Versiegelung von Flächen.
6. Das landschaftsgeprägte Bauen mit großzügigen Freiflächen im Siedlungsbereich, die Ortsbausatzung und die Gestaltung der öffentlichen Räume soll weitergeführt werden.
7. Die Identifikation der Bevölkerung mit ihrer Gemeinde soll gestärkt werden.

2. Wohnen

Die bestehenden Baugebiete werden entsprechend ihrer Nutzung dargestellt. Es handelt sich hierbei im Wesentlichen um Wohnbauflächen (W) und gemischte Bauflächen (M). Die Mischbauflächen liegen hauptsächlich im Bereich des S-Bahnhofs Deisenhofen, an der Tinsinstraße und in Furth südlich der M 11 und um die Kirche St. Stephan. Die innerhalb der Baugebiete liegenden wichtigen Grünbereiche und -verbindungen werden zur Verdeutlichung des hohen Wohnwerts als Grünflächen dargestellt.

Der Umfang der Ausweisung noch unbebauter Bauflächen orientiert sich an den Leitzielen. Für den Bevölkerungszug gilt ein Wert von 4.000 Einwohnern als Obergrenze. Die Flächen für die künftige bauliche Entwicklung sind vor allem

- ein Bereich in Furth in unmittelbarer Nähe zum S-Bahn-Haltepunkt (4,3 ha)
Anmerkung: diese Fläche wurde von der Genehmigung mit Bescheid der Regierung von Oberbayern vom 10.05.2006, Az. 3-34 1-4621-M-17-1/06 ausgenommen⁵
- eine Fläche östlich des Haltepunktes Deisenhofen, die von Bebauung bereits umgeben ist (1,9 ha)
- ein Bereich südlich des Grünwalder Wegs / Innerer Stockweg / Am Dölling, der sich entlang der S-Bahn-Strecke nach Süden erstreckt (6,7 ha)
Anmerkung: diese Fläche wurde von der Genehmigung mit Bescheid der Regierung von Oberbayern vom 10.05.2006, Az. 3-34 1-4621-M-17-1/06 ausgenommen⁵
- eine Fläche im Bereich Kirchweg/ Tölzerstraße (2,8 ha)
Anmerkung: diese Fläche wurde von der Genehmigung mit Bescheid der Regierung von Oberbayern vom 10.05.2006, Az. 3-34 1-4621-M-17-1/06 ausgenommen⁵
- der Bereich Deisenhofen-West („Laufzorners Feld“, „Kleinfeld“) unmittelbar am S-Bahn-Haltepunkt (unter Berücksichtigung vorgesehener Grünräume 23,3 ha)
- ein Bereich Grünwalder Weg / Franz-Josef-Strauß-Straße / Am neuen Weg (7,5 ha)
- der Bereich der ehemaligen „Rot-Kreuz-Schule“ (2,6 ha).

Diese Bereiche sind bereits im Grundsatz auch im 1969 genehmigten Flächennutzungsplan als Bauflächen enthalten. Für das Gelände der ehemaligen „Rot-Kreuz-Schule“ ist 2005 ein Bebauungsplan rechtskräftig geworden und die Bautätigkeit beginnt.

Die künftigen Baugebiete liegen größtenteils (bis auf die beiden letztgenannten Bereiche und die Fläche im Bereich Kirchweg/ Tölzerstraße)⁶ im fußläufigen Einzugsbereich der S-Bahn, genügen also in hohem Maße den regionalen Zielen und stärken die Orientierung auf den öffentlichen Nahverkehr. Die Baugebiete liegen zudem meist auch innerhalb schon bestehender Siedlungsgebiete. Nur in den Bereichen Kirchweg/ Tölzer Straße und Deisenhofen-West werden Ortsränder

⁵ laut Änderungsbescheid vom 26.06.06 hinfällig.

⁶ diese Fläche wurde von der Genehmigung mit Bescheid der Regierung von Oberbayern vom 10.05.2006, Az. 3-34 1-4621-M-17-1/06 ausgenommen; laut Änderungsbescheid vom 26.06.06 hinfällig

neu markiert. Voraussetzung für eine Bebauung westlich des Bahnhofes Deisenhofen ist der geordnete Verkehrsfluss zur Autobahn und zur M 11.

Bei den Ausweisungen der Wohnbauflächen wird besonders auf eine ausreichende Ausstattung mit Grünflächen, auf den rücksichtsvollen Umgang mit der Topographie und auf eine Gliederung durch Grünräume unter Einbeziehung der Erlebbarekeit der Rodungsinsel geachtet.

So wird bei den Ausweisungen in Furth, südlich des Grünwalder Weges⁷ und Franz-Josef-Strauss-Straße symbolhaft Quartiersgrün innerhalb der Baugebiete dargestellt. Bei der letztgenannten Fläche soll zudem am Grünwalder Weg ein Grünzug als deutliches Gliederungselement entstehen.

Die Aspekte Natur, Relief und Offenhalten eines Landschaftsbezuges haben besondere Bedeutung bei den Ausweisungen im Bereich Quellgebiet Hachinger Bach/ Augarten, im Bereich der ehemaligen Klinik Furth sowie im Wohngebiet Tölzer Straße/ Kirchweg.

Im Bereich Tölzer Straße/ Kirchweg⁸ wird im nördlichen Bereich schematisch ein gliedernder Grünzug eingetragen, der die Funktion einer Sicherung des Landschaftsbezuges zwischen der Ortsmitte und der freien Flur hat. Die schematische Darstellung bedeutet, die Lage ist im Grundsatz bestimmt, die genaue Abgrenzung jedoch noch offen. Auch bei der Abgrenzung der Bauflächen Tölzer Straße/ Flächen am Bach gegenüber dem Grünbereich des Hachinger Baches wird eine schematische Grüngliederung eingetragen. Eine genaue Linie zwischen Grünbereich und Baugrundstücken ist nur unter Beachtung der differenzierten Topographie in einer Bebauungsplanung zu klären.

Der unbebaute Bereich westlich des Bahnhofes Deisenhofen stellt das größte Potenzial an Wohnbaufläche dar. Er grenzt einerseits direkt an den S-Bahnhof an, gewährleistet derzeit aber noch einen unmittelbaren Bezug aus dem Ort hinaus in die Rodungsinsel bis hin zum Waldrand. Der Landschaftsplan sagt aus, dass radiale Grünverbindungen aus der Landschaft in die Baugebiete hinein geschaffen werden sollen. Die künftige Wohnbebauung muss diesen Qualitäten Rechnung tragen.

So werden innerhalb der Wohnbaufläche drei gliedernde Grünzüge dargestellt. Der mittlere ist der größte und soll neben der Gliederung und der Aufnahme von Spiel- und Freizeitnutzungen den Bezug vom S-Bahnhof bzw. der Ortsmitte bis zum westlichen Waldrand der Rodungsinsel sichern. Der nördliche Grünzug hat die Aufgabe einen Landschafts- und Freiraumbezug zum Gut Laufzorn offen zu halten. Dem südlichen Grünzug kommt neben der Sicherung der Freiraumverbindung nach Westen eine Gliederungsfunktion zwischen dem beste-

⁷ diese Fläche wurde von der Genehmigung mit Bescheid der Regierung von Oberbayern vom 10.05.2006, Az. 3-34 1-4621-M-17-1/06 ausgenommen; laut Änderungsbescheid vom 26.06.06 hinfällig

⁸ diese Fläche wurde von der Genehmigung mit Bescheid der Regierung von Oberbayern vom 10.05.2006, Az. 3-34 1-4621-M-17-1/06 ausgenommen; laut Änderungsbescheid vom 26.06.06 hinfällig

henden und dem neuen Baugebiet zu. Zudem markiert er die dort vorhandene Geländestufe.

Nicht zuletzt aufgrund der Größe des Gebietes kann für die gliedernden Grünzüge im Flächennutzungsplan nur ein Rahmen aufgezeigt werden, der in einer späteren Bebauungsplanung konkretisiert werden muss. Die Grünzüge werden deshalb lediglich in einer schematischen Form dargestellt, d.h. die Lage ist im Grundsatz bestimmt, die genaue Abgrenzung aber noch offen.

Die im Flächennutzungsplan ausgewiesenen unbebauten Wohnbauflächen haben einen Umfang von rd. 46 ha. Davon wurden ca. 6 ha von der Genehmigung mit Bescheid der Regierung von Oberbayern vom 10.05.2006, Az. 3-34 1-4621-M-17-1/06 ausgenommen⁹.

Der Gemeinderat bestätigt im Rahmen der Fortschreibung und Ergänzung des Flächennutzungsplanes den Beschluss vom 9.10.1995, wonach der Gemeinderat seine bisherige ortsplanerische Linie einer behutsamen und maßvollen Siedlungspolitik weiterverfolgen und auch in Zukunft großflächige Bebauungen nicht realisieren wird.

Ausgleichsflächen

Die Entwicklung neuer Baugebiete ist ein Eingriff in Natur und Landschaft. Dieser Eingriff muss ausgeglichen werden. Der Umfang des Eingriffs hängt u. a. von der Bedeutung des Gebietes, in das eingegriffen wird, für Naturhaushalt und Landschaftsbild, von der vorgesehenen Bebauungsdichte und dem Versiegelungsgrad ab. Hinzukommt, wieweit die Beeinträchtigungen aufgrund des Eingriffs durch spezifische Maßnahmen vermindert werden können.

Ausgleichs- und/oder Vermeidungsmaßnahmen können auf dem Grundstück, innerhalb des Baugebietes oder an anderer Stelle im Gemeindegebiet erfolgen. Bei der Ermittlung der Ausgleichsflächen ist der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“, herausgegeben vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, zweite ergänzte Fassung vom Januar 2003, zugrunde zu legen.

Aufgrund der gegebenen Beschränkung der Aussagen des Flächennutzungsplans können zum erforderlichen Umfang der Ausgleichsflächen nur überschlägige Überlegungen aufgezeigt werden. Die konkreten Fragen zu Dichten, Versiegelung und Vermeidungsmaßnahmen werden erst in einer nachfolgenden Bebauungsplanung entwickelt und können erst dann in eine differenzierte Berechnung einfließen. Deshalb kann eine spezifische Ermittlung der Ausgleichsflächen nicht erfolgen.

Die Gemeinde hat beschlossen, ein Ökokonto einzurichten. Dies ermöglicht, vorsorgend vor einer möglichen Bebauung, Maßnahmen für den Naturschutz (Ausgleichsmaßnahmen) durchzuführen.

⁹ laut Änderungsbescheid vom 26.06.06 hinfällig

Im Rahmen der Bebauungsplanung verfolgt die Gemeinde das Ziel, Ausgleichsmaßnahmen für Wohnbebauung nach Möglichkeit schon auf geeigneten Flächen innerhalb des entsprechenden Baugebietes durchzuführen. Überschlägig wird folgender Bedarf an Ausgleichsfläche ermittelt:

Zur Frage der Bedeutung der Flächen, in die durch eine künftige Wohnbebauung eingegriffen wird, lässt sich allgemein feststellen, dass es in der Regel Ackerflächen sind, die hinsichtlich der Bedeutung nach Leitfaden zur Eingriffsregelung der Kategorie I (Gebiete geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaft) zu zurechnen sind.

Für die Wohnbauflächen wird zu Grunde gelegt, dass die Struktur der zukünftigen Wohnbebauung der bisherigen Bebauungsstruktur der Gemeinde Oberhaching entspricht.

Weiter wird davon ausgegangen, dass im überwiegenden Teil der zukünftigen Wohnbauflächen der Eingriff durch Vermeidungsmaßnahmen minimiert und der verbleibende Teil durch entsprechende Ausgleichsmaßnahmen innerhalb der einzelnen Baugebiete kompensiert werden kann.

Es wird angenommen, dass hierunter ca. 80 % der neuen Wohnbauflächen fallen. Für den restlichen Anteil von ca. 20% der Wohnbauflächen sind also Ausgleichsflächen außerhalb des Planungsgebietes bereitzustellen.

Bei Ausweisung von 53 ha künftiger Wohngebiete ergibt sich damit ein Ausgleichsbedarf für ca. 11 ha. Unter Bezug auf den Leitfaden wird von einem durchschnittlichen Ausgleichsfaktor von 0,35 ausgegangen, das heißt, für 11 ha Wohngebiet werden ca. 4 ha Ausgleichsfläche erforderlich. Auch wenn sich im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen aufgrund der konkreten Situation zusätzliche Ausgleichsbedarfe ergeben, können diese umgesetzt werden, da im Gemeindegebiet viele geeignete Flächen für Ausgleichsmaßnahmen zur Verfügung stehen.

Für Ausgleichsmaßnahmen sind nach der Karte „Biotopverbund“ des Landschaftsplanes 1991 besonders geeignet die Aufwertung der sonnenexponierten Waldränder, die Anlage von Magerstandorten im Bereich Bahnlinien, Bodendenkmäler und Wald (Förderung der Buschnelke), die Extensivierung landwirtschaftlich genutzter Flächen um Stillgewässer und Flächen im Talbereich des Hachinger Bachs und im Gleißental. Aber auch andere Flächen können herangezogen werden.

Mögliche Bevölkerungsentwicklung

Die folgenden Zahlen zeigen den Rahmen für eine mögliche Bevölkerungsentwicklung auf, der durch die Ausweisungen im Flächennutzungsplan gegeben ist.

Der Flächennutzungsplan ermöglicht auf den ausgewiesenen Wohnbauflächen die Schaffung von neuem Wohnraum. Dabei kann unterschieden werden in

- a) Schaffung von Wohnraum durch Gebäudevergrößerungen im Bestand (Aufstockung, Anbauten, Dachausbau, Abriss und größerer Neubau)
- b) Schaffung von Wohnraum durch Errichtung von Gebäuden in Baulücken und durch Verdichtung bebauter Baugrundstücke
- c) Schaffung von Wohnraum auf bisher unbebauten Bauflächenausweisungen.

Die Schaffung von Wohnraum gemäß a) und b) erfolgt entweder auf der Grundlage von Baurecht nach § 34 (im Zusammenhang bebauter Ortsteile) oder von Baurecht aufgrund von Bebauungsplänen. Dieses Baurecht ist schon vorhanden und kann in der Regel nicht zurückgenommen werden, unterliegt also nicht mehr der gemeindlichen Steuerung.

Die Schaffung von Baurecht gemäß c) setzt in der Regel die Aufstellung eines Bebauungsplanes voraus. Hier kann die Gemeinde über den Zeitpunkt der Aufstellung und Umfang entscheiden.

Nach einer Erhebung der Verwaltung zum Bauflächenpotential kann auf den Flächen gemäß a) und b) Wohnraum für jeweils rd. 1.000 Personen geschaffen werden (insgesamt also für ca. 2.000 Personen). Der Zeitpunkt der Realisierung dieses Wohnraumes kann nicht vorhergesagt werden. Er ist abhängig von der Einzelentscheidung des Grundeigentümers. Unter der Annahme einer Realisierungsquote von 60% - 90% innerhalb der Laufzeit des Flächennutzungsplanes (bis 2020) könnte hier Wohnraum für rd. 1.200 bis 1.800 Personen geschaffen werden.

Für die Ermittlung einer möglichen Bevölkerungsentwicklung auf den Neubauf Flächen wird überschlägig von einer aus der örtlichen Erfahrung gewonnenen Bevölkerungsdichte von 70 - 80 Einwohnern je ha ausgegangen.

Das bedeutet, dass auf den unbebauten Wohnbauflächen von rd. 53 ha Wohnraum für rd. 3.700 - 4.200 Personen geschaffen werden kann.

	möglicher Wohnraum fürPersonen
im Bestand durch Aufstockung etc. durch Baulücken etc.	600 – 900 600 – 900
auf neu ausgewiesenen Bauflächen	3.700 – 4.200

Bei diesen Potentialen sind jedoch Veränderungen in der Haushaltsstruktur und der Wohnfläche je Person zu bedenken. Die Zahl der Personen je Haushalt nimmt derzeit ab und die Wohnfläche je Person steigt.

Der neu zu schaffende Wohnraum wird also nicht vollständig zu einer entsprechenden Bevölkerungszunahme führen, sondern in einem bestimmten Teil für diesen Prozess der Wohnraumvergrößerung genutzt werden. Als Anhaltswert für den Umfang dieses Prozesses wird angenommen, dass die heute vorhandene Bevölkerung ihren

Wohnraum um 10 – 15% innerhalb der Laufzeit des Flächennutzungsplanes vergrößert. Das ist bei 13.000 Einwohnern in Zahlen ausgedrückt Wohnraum für rd. 1.300 – 1.900 Personen.

Vereinfachend wird davon ausgegangen, daß das Wohnraumpotential im Bestand und die Zunahme der Wohnfläche der vorhandenen Bevölkerung sich rechnerisch ausgleichen. Für einen möglichen Bevölkerungszuwachs stehen demnach rd. 53 ha neu ausgewiesene Wohnbauflächen zur Verfügung, das ist ein Zuwachs von rd. 4.000 Einwohnern als Obergrenze.

Dieser Zuwachs verteilt sich, wenn der Umfang der Neuausweisungen als Maßstab genommen wird, zu rd. 60% auf die Bereiche westlich und zu rd. 40% auf die Bereiche östlich der Hauptbahnhoflinie.

Es ist Entscheidung des Gemeinderates, in welchem Umfang und zu welchem Zeitpunkt Baurecht auf den unbebauten Bauflächen geschaffen wird.

Vergleich zum derzeit noch wirksamen Flächennutzungsplan

Im Vergleich zum 1969 genehmigten Flächennutzungsplan sind im vorliegenden neuen Flächennutzungsplan vor allem unter den Aspekten Natur und Relief und landschaftlicher Situation die folgenden Bereiche nicht mehr als Wohnbauflächen dargestellt:

- westlich Gärtnerweg / Further Hangkante, sowie Hochfläche östlich Ostbahnhoflinie
Die Flächen westlich des Gärtnerweges bis zum Hangfuß und die Flächen oberhalb des Hanges werden als großer gliedernder Landschaftsraum im Siedlungsgefüge gesichert und entsprechend der vorhandenen Nutzung als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Die Hangkante bleibt in ihrer Einmaligkeit weit hin erlebbar.
- östlich Am Bachfeld / Oberanger (sog. „Heimbaugelände“)
Die Fläche, die sich in den Hangbereich nördlich am Wagnerweg erstreckt, wird als landwirtschaftliche Fläche dargestellt und somit als landschaftsprägender Hang gesichert.
- Bereich Quellgebiet Hachinger Bach / westlich Tölzer Straße
Hier werden die im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten noch unbebauten Wohnbauflächen im Talbereich des Hachinger Bachs und westl. des ehemaligen Steinbruchs östlich der Tölzer Straße herausgenommen und als Grünfläche dargestellt.

Verringerung des Flächenverbrauchs

Der sparsame Umgang mit Grund und Boden und flächensparendes Bauen sind wichtige Grundsätze der Planung. Hierzu ist zu bemerken, dass gegenüber dem Flächennutzungsplan von 1969 die Ausweisungen von Wohnbauflächen deutlich reduziert werden.

Zum anderen ist darauf hinzuweisen, dass sich die Gemeinde freiwillig mit acht weiteren Städte und Gemeinden des Stadt-Umlandbereichs München an der Initiative „MORO-Arbeitsgemeinschaft Siedlungsentwicklung: Einstieg in ein Flächenmonitoring“ beteiligt. Ziel ist die Flächenneuanspruchnahme zu reduzieren und in den Siedlungsgebieten

die Fläche effizient zu nutzen. Dazu wird ein Baulandreserven-Kataster erarbeitet und Indikatoren zur Beobachtung der Flächeninanspruchnahme entwickelt. Die Reduzierung der Siedlungsflächenausweisungen ist ein weiterer Schritt in diese Richtung. Grundsätzlich gilt im Gemeindegebiet „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“.

3. Gewerbliche Entwicklung

Das vorhandene Gewerbegebiet am Grünwalder Weg wird in seinem Bestand und seiner Grüngliederung dargestellt.

Gemäß dem Leitziel soll, abgestimmt mit einer Wohnsiedlungsentwicklung, auch eine weitere gewerbliche Entwicklung ermöglicht werden. Im Vergleich zum derzeit wirksamen Flächennutzungsplan wird die unbebaute gewerbliche Baufläche westlich Raiffeisenallee / südlich M 11 deutlich reduziert und zudem der Anteil der Grünflächen bzw. landwirtschaftlichen Flächen vergrößert. Aufgrund der hohen Lagegunst ist eine Teilfläche nördlich der Wasserleitungstraße (nördlich OMV Tankstelle) als Gewerbefläche neu aufgenommen.

Bei der Ausweisung werden in Berücksichtigung der Aussagen des Landschaftsplanes gliedernde Grünzüge und Freiraumbeziehungen zur Rodungsinsel aufgenommen.

Die Schaffung von neuem Baurecht über Bebauungsplan wird nur dann erfolgen, wenn für die Gemeinde attraktive gewerbliche Ansiedlungen möglich sind. Erklärter Wille des Gemeinderates ist es, dass die Nutzung von Leerstand bzw. noch nicht bebauter Grundstücke im vorhandenen Gewerbegebiet Vorrang vor der Schaffung neuen Baurechts hat.

Für spezielle gewerbliche Nutzungen, die wenig Baumasse aber dafür großen Bedarf an Freilagerflächen benötigen, wird eine Fläche westlich des Wertstoffhofes als „eingeschränktes Gewerbe“ ausgewiesen. Die niedrige bauliche Dichte sichert den Übergang zur freien Landschaft. Darüber hinaus ist eine Fläche im Norden bis zum Schmidweg und nach Osten bis zur Hangkante mit schützenswerten Gehölzbestand als Grünfläche ausgewiesen.

Die gewerblichen Entwicklungsmöglichkeiten umfassen:

- leergefallene Grundstücke innerhalb des bestehenden Gewerbegebietes in einer Größe von 4 ha,
- neu ausgewiesene Flächen nördlich des bestehenden Gewerbegebietes in einer Größe von 9,5 ha,
davon wurden ca. 8 ha von der Genehmigung mit Bescheid der Regierung von Oberbayern vom 10.05.2006, Az. 3-34 1-4621-M-17-1/06 ausgenommen; laut Änderungsbescheid vom 26.06.06 hinfällig
- neu ausgewiesene Flächen für „eingeschränktes Gewerbe“ in einer Größe von 3,5 ha.

Ausgleichsflächen

Auch hier sei darauf hingewiesen, dass die Gemeinde die Errichtung eines Ökokontos beschlossen hat.

Bei der Inanspruchnahme von neuen Gewerbeflächen werden aufgrund der zu erwartenden Dichte und Versiegelung Ausgleichsflächen erforderlich. In der Regel wird dabei in Ackerflächen eingegriffen, die hinsichtlich der Bedeutung nach Leitfaden zur Eingriffsregelung der Kategorie I (Gebiete geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Land-

schaft) zu zurechnen sind. Im Rahmen einer Bebauungsplanung wird die Gemeinde auch versuchen, schon innerhalb des Gebietes Ausgleichs- oder zumindest Vermeidungsmaßnahmen vorzusehen.

Für die 12,5 ha gewerblichen Bauflächen wird ein Ausgleichsfaktor von 0,5 zugrunde gelegt. Das führt zu einem Bedarf an Ausgleichsflächen von ca. 6 ha.

Mögliche Ausgleichsflächen für eine gewerbliche Entwicklung sind bereits im Flächennutzungsplan in Form von Grünflächen vorbereitet, so östlich der Hauptbahnlinie entlang des Gewerbegebiets einschl. Reserven bis zur M11 sowie nördlich und östlich der eingeschränkten Gewerbefläche am Grünwalder Weg.

Harmonisierungsgebot

Nach LEP ist einem Missverhältnis der Bevölkerungs- und Arbeitsplatzstrukturen entgegenzuwirken. Im großen Verdichtungsraum München sollen daher gewerbliche Siedlungsflächen nur ausgewiesen werden, wenn auf der gleichen Planungsebene auch Wohnsiedlungsflächen zur Aufnahme des durch die gewerblichen Flächen induzierten Bevölkerungswachstums ausgewiesen werden. In der derzeit in der Anhörung befindlichen Gesamtfortschreibung (Entwurf 12.7.2005) kommt dieser Aussage die Qualität eines „Grundsatzes“ zu.

Im vorliegenden Flächennutzungsplan werden wie oben beschrieben 9,5 ha Gewerbeflächen bzw. 3,5 ha als eingeschränkte Gewerbeflächen ausgewiesen. Unter der Annahme eine für die 13 ha durchschnittlichen Arbeitsdichte von rd. 100 Beschäftigten je ha, könnten rd. 1.300 Arbeitsplätze entstehen. Hingewiesen sei jedoch auf die hohe Unsicherheit bei diesem Durchschnittswert, da die Art der künftigen Betriebe kaum vorhersagbar ist.

Im Flächennutzungsplan sind unbebaute Wohnbauflächen dargestellt, die einen Bevölkerungszuwachs von bis zu 4.000 Personen ermöglichen können. Damit ist dem Grundsatz eines ausgewogenen Verhältnisses zwischen Wohnen und Arbeiten genüge getan.

Verringerung des Flächenverbrauchs

Der Grundsatz sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gilt auch für die gewerbliche Entwicklung. Eine Nutzung von Leerständen und unbebauten Grundstücken hat nach erklärtem Willen des Gemeinderats Vorrang vor Neuausweisungen. Die Beteiligung am Projekt MORO (vgl. Kapitel 2. Wohnen) umfasst auch die Betrachtung gewerblichen Gebiete.

4. Oberbiberg / Laufzorn

Altgemeinde Oberbiberg

Für die Altgemeinde Oberbiberg mit den Ortsteilen Oberbiberg, Gerblinghausen, Jettenhausen, Kreuzpullach und Ödenpullach gibt es bisher noch keine Flächennutzungsplanung. Bei den Darstellungen insgesamt und besonders bei den Bauflächenausweisungen handelt es sich um eine Ergänzung des 1969 genehmigten Flächennutzungsplanes für das damalige Oberhaching.

Die bauliche Entwicklung in den letzten Jahren war sehr maßvoll. Entsprechend den Zielsetzungen der Regionalplanung, die Siedlungsentwicklung am Hauptort zu konzentrieren, aber auch Rodungsinseln zu schützen, soll dies auch weiterhin gelten.

Die bestehenden zusammenhängenden Bauflächen in den einzelnen Orten werden als Baugebiete ausgewiesen. Da fast überall noch die Baugebiete durch die Landwirtschaft geprägt sind, erfolgt eine Ausweisung als Dorfgebiet (MD), lediglich in Oberbiberg gibt es Teilbereiche mit überwiegender Wohnnutzung. Diese Flächen sind als Wohnbaufläche (W) ausgewiesen.

Die Hofstellen und Gebäude, die nicht innerhalb eines baulichen Zusammenhanges liegen sind Teil der Flächen für die Landwirtschaft.

Die Darstellung der Bauflächen ist am Bestand orientiert. Neuausweisungen erfolgen in diesen Ortsteilen nicht. Im Rahmen einer Einheimischenförderung kann in Einzelfällen den Bürgern der Altgemeinde Oberbiberg durch Schließung von Baulücken ein neues Baurecht ermöglicht werden. In diesem Zusammenhang wird auf den Grundsatzbeschluss des Gemeinderates vom 3.12.2003 hingewiesen, wonach der Gemeinderat eine spätere maßvolle Ergänzung der bestehenden Bauflächen in Einzelfällen ermöglicht, sofern die Baufläche in die Ortsplanung eingebunden und für den Eigenbedarf / Einheimischenbedarf gesichert ist. Ein bewährtes Instrument zur Steuerung einer solchen Entwicklung ist die Erstellung von Rahmenplänen.

Zusätzlich zu den Ortslagen ist der Bereich des als Satzung beschlossenen Bebauungsplanes für das Sägewerk in Kreuzpullach als Sondergebiet „Sägewerk mit Holzver- und bearbeitung“ dargestellt.

Laufzorn

Der Bereich Laufzorn ist im Rahmen der Gemeindeneugliederung der Gemeinde Oberhaching zugeordnet worden. Auch für diesen Teil gibt es keine Flächennutzungsplan-Aussage. Die Gebäude des Guts einschließlich der später errichteten Ziegelei werden ähnlich wie die oben erwähnten kleineren Orte innerhalb eines baulichen Zusammenhanges abgegrenzt und als Dorfgebiet dargestellt. Hier gilt es, die eine verträgliche Nachfolgenutzung für das Gut Laufzorn planungsrechtlich zu steuern. Es soll eine geeignete Ersatzbebauung im Bereich der ehemaligen Ziegelei sowie für die Gorihäuser ermöglicht werden; eine gewerbliche bzw. handwerklich durchmischte Nutzung wird dabei angestrebt. Diese Nachfolgenutzung soll durch Bebauungspläne bzw. vorhabenbezogene Bebauungspläne gesteuert werden.

Die übrigen Flächen sind als Fläche für die Landwirtschaft bzw. Wald ausgewiesen.

5. Soziale Infrastruktur/ Versorgung

Die bestehenden Gemeinbedarfsflächen, also Rathaus, Schulen, Kindergärten u.ä. werden entsprechend dem Bestand dargestellt.

Bei der Ausweisung weiterer Gemeinbedarfsflächen sind zum einen der mögliche Bevölkerungszuwachs und zum anderen die Veränderungen in der Alterstruktur zu berücksichtigen. Soweit derzeit absehbar ist, werden zusätzlich zu den schon bekannten Standorten in Deisenhofen-West nördlich der Montessorischule und nördlich des Äußeren Stock-Weges keine neuen Flächen notwendig. Hierin sind bereits eine Vorsorge für eine Deckung noch nicht konkret benennbarer Bedarfe vor allem im Sozialbereich in zentraler Lage enthalten.

Unter Bezug auf die Zielsetzung zur Stärkung der Ortsmitte und Einzelhandelssituation wird der Bereich der Bahnhofstraße bis über die Bahn nach Westen hinaus mit Sauerlacher Straße sowie auch der Kirchplatz Furth als „Bereich mit Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen überwiegend des privaten Sektors“ gekennzeichnet. Diese Bereiche sollen bevorzugter Standort für weitere Ansiedlungen dieser Art sein.

Zur Verdeutlichung dieses Zieles und zur planungsrechtlichen Vorbereitung wird der Bereich beiderseits der Bahnhofstraße mit Ecke Tinsinstraße/ Stefaniestraße als gemischte Baufläche ausgewiesen.

6. Grünflächen / Ortsränder

Aus den Leitzielen, aus dem Bestand aber auch aus dem Bedarf der Bevölkerung heraus ergeben sich großflächige Grünausweisungen, die zu einem Teil bereits als Grünflächen vorhanden sind.

Hier ist besonders der für den Ort so prägende Grünzug Gleißental, Hachinger Tal bis Furth zu nennen. Die Abgrenzung zu Bauflächen ist sehr sorgsam und zugunsten des Grüns vorgenommen worden. Die Grünfläche in Furth eignet sich als Standort für ein öffentliches Schwimmbad. Es gibt dabei allerdings eine Ausnahme: im Vorderen Gleißental östlich der Tisinstraße wird ein zusammenhängender Bereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt, da dies für die Weiterführung eines landwirtschaftlichen Betriebes erforderlich ist. Der Bereich wird derzeit als Wiese genutzt und prägt auch den ländlichen Charakter mit. Eine Bebauung nach § 35 Abs. 1 BauGB ist nicht beabsichtigt und nicht gewollt, zudem stehen eine Reihe öffentlicher Belange wie Naturschutz, Landschaftspflege, Orts- und Landschaftsbild, Erholung entgegen.

Hierzu zählen aber auch die Sport- und Freizeitflächen südlich des Gewerbegebietes, die durch einen rd. 50 m breiten Grünstreifen nach Norden erweitert werden und so einen Biotopverbund entlang der S-Bahnstrecke und eine Freiraumbeziehung zum Rand der Rodungsinsel sichert.

Die vorhandenen Grünflächen, wie der Friedhof und die Sportanlage östlich der St 2368, sind im Plan ausgewiesen. Die Sportflächen im Bereich Kyberg und im Bereich der Gemeinbedarfsfläche in Deisenhofen-West sind als Grünflächen dargestellt, um sie als Freiflächen zu sichern. Aus dem gleichen Grund sind auch die äußeren Flächen der Sportschule Furth als Grünfläche dargestellt.

Darüber hinaus zeigt der Plan die wichtigen gliedernden Grünzüge zur Rodungsinsel und die Grünstreifen entlang von Straßen innerhalb des Ortsbereichs.

Im Bereich Oberbiberg wird in der freien Flur entlang der Verbindungsstraßen zwischen den einzelnen Ortsteilen, wie auch an der St 2368, die Anlage etwa 5 m breiter Grünstreifen angestrebt, um das Anpflanzen von straßensäumenden Gehölzen zu ermöglichen.

Allgemein gilt, dass die Erlebbarkeit des Hachinger Tales durch gezieltes Freimachen und Freihalten von Büschen und Bäumen im Gleißental, im Augarten und an der Hangkante unterhalb des Leitenweges nachdrücklich zu sichern ist.

Ortsränder

Ortsrändern kommt da immer eine besondere Bedeutung zu, wo sie den Übergang von Siedlungsgebieten in die freie Flur bilden und diese aus der Flur weithin sichtbar ist. Aufgrund der relativen Kompaktheit des Siedlungsgebietes von Oberhaching und aufgrund von Eingrenzungen durch Waldränder ist die besondere Aufgabe Ortsrandgestaltung auf einzelne Bereiche eingrenzbar. Die städtebauliche und landschaftliche Ausprägung und Gestaltung wird

im Rahmen von Bebauungsplanung bzw. Einzelplanung festgelegt. Dabei gilt es immer zu beachten, wie sich der Bestand darstellt. In der Planzeichnung sind in einzelnen Bereichen Grünstreifen dargestellt, denen die Funktion eines Ortsrandes und damit eines besonders wichtigen Übergangs aus dem bebauten Gebiet in die freie Flur zukommt.

Hier ist besonders der Grünstreifen nördlich des Baugebiets am Bachfeld zu nennen, der auch noch der Aufgabe einer Markierung als Ortseingang gerecht werden muss.

Auf der Grundlage der Aussagen des Erläuterungsberichtes zur Landschaftsplanung hat der Ortsrand und Maßnahmen zum Schutz und zur Verbesserung zusätzlich vor allem in folgenden Bereichen eine große Bedeutung:

- Ortsrand neues Baugebiet Deisenhofen-West
- Ortsrand Deisenhofen, westlich Falkenweg
- Ortsrand Deisenhofen, nördlich Unterfeld
- Ortsrand des Wohngebietes am Leohardiweg/ Am Büchl
- Ortsrand Furth Gärtnerweg
- Ortsrand Furth östlich Oberanger.

Dem Ortsrand des künftigen Gewerbegebietes sollte im Zusammenhang mit den zu schaffenden Ausgleichs- und Grünflächen gestaltet werden. Diesem Anspruch sollte in einer nachfolgenden Bebauungsplanung Rechnung getragen werden.

Ortsrand, wenn auch in etwas anderer Form und Gestaltung ist auch ein Thema bei den Orten der Altgemeinde Oberbiberg. Hier sind die gewachsenen, dörflichen Ortsränder zu berücksichtigen.

7. Verkehr

Zur Bewältigung bzw. Reduzierung des Verkehrsaufkommens durch eine weitere Siedlungsentwicklung ist von Bedeutung, dass die Wohnbauflächen insbesondere westlich Deisenhofens sehr gut vom ÖPNV erschlossen werden können. Die S-Bahnhöfe Deisenhofen und Furth sowie die Bahnflächen einschließlich der Park- und Ride-Plätze sind im Flächennutzungsplan dargestellt.

Hinsichtlich des motorisierten Individualverkehrs wird einerseits das vorhandene überörtliche, klassifizierte Straßennetz übernommen. Das sind ein Teilstück der Autobahn A 995, die Staatsstraße St 2368 (Münchner Straße und Tölzer Straße) und die Kreisstraßen M 6 und M 11. Hier sind auch die jeweiligen Anbauverbotszonen dargestellt, soweit sie im Bereich von Baugebieten und Grünbereichen liegen. Hinsichtlich der Staatsstraße ist noch darauf hinzuweisen, dass diese nördlich der Einmündung Bergstraße leicht nach Osten verschwenkt werden soll, um zur Wohnbebauung einen etwas größeren Abstand schaffen zu können.

Andererseits wird das vorhandene örtliche Verkehrsnetz dargestellt. Es ist im Ortsbereich Oberhaching ein hierarchiefreies Netz, in dem es keine Differenzierung in Sammel- und Wohnstraßen gibt. Dies findet in der flächenhaften Tempo 30-Beschränkung in Wohngebieten seinen Ausdruck. In den größeren Neubauflächen wird noch kein Straßennetz eingetragen, da dieses erst im Zuge einer Überplanung entwickelt wird. Es wird aber unter gleichen Zielsetzungen wie der Bestand mit der Realisierung der Wohngebiete entstehen.

Im Rahmen der weiteren Entwicklung der Gemeinde ist der Ausbau der Sauerlacher Straße im Bereich der Bahnbrücke über das Gleißental auf zwei Fahrspuren mit seitlichem Geh- und Radweg zu prüfen.

Das Verkehrsnetz von Oberhaching orientiert sich am Bestand. Der Flächennutzungsplan enthält lediglich zwei Ergänzungen des Straßennetzes.

Die eine Überlegung betrifft das überörtliche Straßennetz. Im 1969 genehmigten Flächennutzungsplan war eine Trasse für eine Verlegung der St 2368 dargestellt, die von der Brücke Tölzer Straße / Sauerlacher Straße in einem weiten Bogen über landwirtschaftliche Flur östlich der Bebauung Am Büchl zur Kreuzung Münchner Straße / Karwendelstraße verlief. Diese Trasse wird aus landschaftlichen wie verkehrlichen Gründen nicht weiter verfolgt. Der Gemeinderat will sich aber zur Entlastung der an der Münchner Straße liegenden Wohngebiete eine Option für eine Verlagerung der St 2368 offen halten. Deshalb wird im Plan schematisch eine Straßenverbindung zwischen Lanzenhaarer Straße, östlich von der Bebauung Am Büchl abgerückt, und der Karwendelstraße auf Gemeindegrund Taufkirchen eingetragen.

Der Gemeinderat erklärt in seinem Beschluss vom 10.11.2004 ausdrücklich, dass eine Entscheidung für die Verwirklichung dieser Umfahrungsstraße damit jedoch nicht verbunden ist. Vor weiteren Planungsschritten sind sowohl die verkehrliche Wirksamkeit zu untersuchen als auch die notwendigen Maßnahmen zum Immissionsschutz zu prüfen. Die Gemeinde Oberhaching sieht keine Notwendigkeit einer

zügigen und gut ausgebauten Staatsstraße nach Süden, um nicht weiteren Verkehr anzuziehen.

Die andere Überlegung bezieht sich auf das innerörtliche Netz. Mit einer weiteren Siedlungsentwicklung wird die Belastung des bestehenden örtlichen Straßennetzes zunehmen.

Um den Wohnwert der bestehenden Baugebiete vor allem östlich der Bahn auch bei einer baulichen Entwicklung westlich des Bahnhofes Deisenhofen zu erhalten, kann es sinnvoll und notwendig werden, eine Entlastungsstraße herzustellen, mit der der Kfz-Verkehr auf dem Straßenzug Kybergstraße, Lanzenhaarer Straße und Münchner Straße reduziert wird.

Deshalb ist vorsorglich zwischen der Kybergstraße und M 11 eine Straßenverbindung dargestellt, die sogenannte „Bahnparallele“. Ziel ist die Sicherung der Trasse. In ihrem südlichen Teil verläuft die Straße in einem Grünbereich, der auch mögliche Lärmschutzmaßnahmen aufnehmen kann. Im nördlichen Teil bis zur Anschlussstelle M 11 ist eine landschaftliche Einbindung vorgesehen.

Der Gemeinderat hat in seinem Beschluss am 10.11.2004 erklärt, dass mit der Darstellung der Bahnparallele im Flächennutzungsplan eine Aussage bezüglich der Siedlungsentwicklung, des Einwohnerzuwachses und des Zeitpunktes einer möglichen Realisierung nicht verbunden ist. Vor weiteren Planungsschritten ist zeitnah die verkehrliche Wirksamkeit zu prüfen. Im Bereich des Grünwalder Weges (Wertstoffhof) ist zu prüfen, inwieweit ein kurzer Ast der Bahnparallele Erschließungsfunktion für das Gewerbegebiet und den Wertstoffhof haben kann.

Allgemein wird darauf hingewiesen, dass die Gemeinde grundsätzlich im Siedlungsbereich keine Gewichtung der Straßen vornimmt. Der Neubau von Straßen wird kritisch gesehen und ist durch zeitnahe Gutachten zu begründen. Grundsätzlich haben Verkehrslenkungsmaßnahmen und die Förderung des öffentlichen Personennahverkehrs Vorrang vor dem Neubau von Straßenverbindungen.

8. Immissionsschutz

Im Gemeindegebiet Oberhaching ist auf folgende Hauptimmissionsquellen hinzuweisen:

Bundesautobahn A 995

Diese tangiert das Gemeindegebiet im Nordosten im Ortsteil Furth, an der Gemeindegrenze zu Taufkirchen. Die Lärmeinwirkung der A 995 betrifft im Ortsteil Furth die bereits bebauten Siedlungsbereiche im Gebiet Sommerfeld, Winterfeld, Kreuzenstraße / Sonnenläng. Entsprechend den Ergebnissen bereits vorliegender Untersuchungen sind aufgrund der topographischen Situation Lärmschutzanlagen zum Schutz der Wohnbebauung nur wenig wirkungsvoll.

Kreisstraße M 11

Die M 11 verläuft im Norden von Furth in Ost-West-Richtung von der Anschlussstelle A 995 Richtung Grünwald. Auf dem Teilstück östlich der Raiffeisenallee beträgt das Verkehrsaufkommen ca. 20.000 Kfz/ pro Tag, westlich der Raiffeisenallee ca. 15.000 Kfz/pro Tag. Südöstlich der Bahnlinie gibt es Lärmeinwirkung der M 11 im Bereich bereits bebauter Bereiche (Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen). Nördlich der M 11, südlich der Straße Im Winkel und südlich der M 11 nordöstlich der Bebauung Further Bahnhof Straße, nordwestlich der Bebauung Pöttinger Straße bestehen Lärmschutzwälle. Die bestehenden Lärmschutzanlagen sind im Flächennutzungsplan dargestellt. In Höhe der Straßen Im Winkel/Sonnenläng verläuft die M 11 Richtung Westen in einem Einschnitt. Dieser wirkt zur nördlich des Further Weges dargestellten Wohnbaufläche östlich der S-Bahn Haltestelle Furth wie ein Lärmschutzwall. Im Bereich des Further Weges ist für den Lärmschutz nördlich der M 11 ein Grünstreifen ausgewiesen. Westlich der S-Bahnlinie verläuft die M 11 ebenfalls im Einschnitt bis zur Einmündung Raiffeisenallee. In diesem Teilstück befindet sich nördlich die Sportschule Oberhaching. Südlich schließt mit einer vorgelagerten Grünfläche das bestehende Gewerbegebiet am Keltenring an, weiter westlich die noch unbebauten gewerblichen Bauflächen westlich des Bajuwarenring.

Staatsstraße St 2368

Die Staatsstraße weist im Bereich der Münchner Straße auf dem Teilstück nördlich Lanzenhaarer Straße ein Verkehrsaufkommen von ca. 12.000 bis 13.000 Kfz werktags auf. Die Lärmeinwirkung der St 2368 betrifft in diesem Teilstück bebaute Flächen mit Ausnahme der Wohnbaufläche nordwestlich Münchner Straße/Ecke Holzstraße. Im Bereich der sog. Kohlstatsiedlung besteht zur Münchner Straße eine Lärmschutzwand, die im Flächennutzungsplan dargestellt wird. Im Bereich der Tölzer Straße von der Lanzenhaarer Straße bis Bergstraße ist das Verkehrsaufkommen mit ca. 6.000 Kfz wesentlich geringer. Aus Gründen des Lärmschutzes ist im Bereich der noch unbebauten Wohnbauflächen zwischen Kirchweg und Tölzer Straße ein Grünstreifen ausgewiesen. Die Frage der erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen soll im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung näher geprüft werden.

Grünwalder Weg

Der Grünwalder Weg weist im Bereich zwischen Raiffeisenallee und Kybergstraße ein Verkehrsaufkommen von ca. 6.000 Kfz werktags auf. Die Straße verläuft zur Straßenunterführung der Bahnlinie hin im Einschnitt. Zur südlich dargestellten Baufläche ist zum Grünwalder Weg hin eine Grünfläche aus Lärmschutzgründen ausgewiesen. Der Aspekt des Lärmschutzes ist bei Aufstellung eines Bebauungsplanes im Einzelnen zu prüfen und festzusetzen.

Schienennetz

Hier sind als Lärmquellen die Hauptbahnlinie und die Ostbahnlinie zu nennen. Auf der Ostbahnlinie verkehrt nur S-Bahnverkehr, auf der Hauptbahnlinie verkehrt überwiegend S-Bahnverkehr und im geringen Umfang Güterverkehr und die Bayerische Oberlandbahn (BOB). Die Bahnlinien betreffen hinsichtlich Lärmeinwirkung überwiegend bereits bebaute Wohnbauflächen. Aufgrund des statt-

findenden S-Bahnverkehrs und des sehr geringen Anteils des Güterverkehrs führen die Lärmimmissionen zu keinen Nutzungskonflikten mit den dargestellten noch nicht bebauten Wohnbauflächen.

Eine genaue Untersuchung der Lärmimmissionen und Festlegung erforderlicher Lärmschutzmaßnahmen für die noch unbebauten Bauflächen erfolgt im weiteren auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

Gewerbebetriebe

Im Bereich der bestehenden Gewerbegebiete sind keine Betriebe vorhanden, die für angrenzende Bauflächen eine Immissionsproblematik darstellen. In den bestehenden Bebauungsplänen haben sich durch Festsetzungen zum Ausschluss und zur Gliederung von Nutzungen Betriebe nicht ansiedeln können, die nach der 4. Bundesimmissionschutzverordnung einer Genehmigung bedürfen. Zum Schutz vorhandener und möglicher Wohnbauflächen wurden in einzelnen Bebauungsplangebieten bereits flächenbezogene Schalleistungspegel festgesetzt. In diesem Sinne soll bei Aufstellung von Bebauungsplänen für Gewerbenutzung weiter verfahren werden.

9. Sonstige Nutzungen und nachrichtliche Übernahmen

Zusätzlich zu den oben erwähnten Nutzungsdarstellungen sind im Flächennutzungsplan folgende Bauflächen ausgewiesen:

- die bestehende Sportschule in Furth als Sondergebiet,
- die Kugler-Alm als Sondergebiet,
- der Bereich Hochzonenbehälter der Stadtwerke München nördlich der M 11 als Versorgungsfläche.

Die Hackschnitzelanlage ist mit ihrem Standort auf dem Kyberg eingetragen. Ebenso sind die Flächen für die Hochwasserbehälter in Oberhaching und Oberbiberg dargestellt.

Weitere Nutzungen sind die Waldflächen und die Flächen für die Landwirtschaft. Sie umfassen den überwiegenden Teil des Gemeindegebietes und markieren in ihrem Wechsel bzw. der Ausformung die bedeutsamen Rodungsinseln.

Die Darstellung der landwirtschaftlichen Flur sichert die wirtschaftlichen Grundlagen für die Landwirtschaft. Sie dient auch dem Landschaftsbild und der Erlebbarkeit der Hangkanten. Innerhalb der Fläche für die Landwirtschaft liegen einzelne Hofstellen und Gebäude.

Die Waldflächen, die in ihrem Bestand erhalten bleiben, unterliegen weitgehend besonderem Schutz (Bannwald).

Zusätzlich zu diesen Bodennutzungen sind im Plan noch Festlegungen und Zielsetzungen eingetragen, die nach anderen gesetzlichen Vorschriften erfolgt sind und die nachrichtlich übernommen werden. Das sind u.a.:

Vorranggebiet 803 für Kies und Sand

Das im Regionalplan ausgewiesene Vorranggebiet, das sich auf Oberhachinger und Taufkirchner Gemeindegebiet erstreckt, ist in seiner Abgrenzung als schematische Darstellung in die Planzeichnung übernommen.

Schutzgebiete, -bereiche

- die Abgrenzung der Landschaftsschutzgebiete
- die Abgrenzung der Bannwälder
- die Biotope nach bayerischer Biotopkartierung (im Plan sind die Biotope schematisch, im Anhang 1 flächenscharf mit Auflistung der Pflegemaßnahmen dargestellt)
- das Wasserschutzgebiet, soweit es auf dem Gemeindegebiet liegt
- die Bau- und Bodendenkmäler (siehe im einzelnen die Anhänge 7 und 8)

Versorgungsleitungen

- unterirdisch verlaufende Wasserversorgungsleitungen der Stadtwerke München
- die Leitungen der Mitteldruckgasleitung der Erdgas Südbayern GmbH sowie der Gashochdruckleitung der Stadtwerke München
- Freileitungen der E.ON-Netz GmbH und der E.ON Bayern AG (110-kV-Leitung und 20-kV-Freileitung)

Bei den Zubringer- und Hauptwasserleitungen der SWM-Versorgungs GmbH, ist beiderseits ein Schutzstreifen von 5 m einzuhalten, sofern die Leitungen nicht in öffentlichen Verkehrsflächen liegen.

Von den Erdgashochdruckleitungen sowie Ein- und Ausgangsleitungen ist beiderseits ein Schutzstreifen von 3 m einzuhalten. Von den Erdgasdruckregelanlagen 2 m nach allen Seiten. Bei geplanter Bebauung muss ein Sicherheitsabstand von 10 m zu den Hochdruckleitungen und 20 m zu den Druckreglern eingehalten werden.

Beiderseits der Leitungsachsen der 110-kV-Leitung der E.ON-Netz GmbH besteht eine Schutzzone von 22,5 m. Beiderseits der Leitungsachsen der 20-kV-Freileitung der E.ON-Bayern AG besteht eine Schutzzone von 8 m. In den Schutzbereichen müssen alle Pläne von Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeglicher Art dem Versorgungsunternehmen zur Stellungnahme vorgelegt werden.

Altlastenverdachtsflächen

Der Plan zeigt die amtlich kartierten Altlastenflächen, bei denen es sich überwiegend um ehemalige Kiesgruben handelt. Das Gebiet der ehemaligen Fa. Semprex wird in den Unterlagen des Wasserwirtschaftsamts als Altlastenverdachtsfläche geführt. Hier wurden jedoch bereits umfangreiche Untersuchungen und z. T. Maßnahmen durchgeführt. Vor einer Bebauung ist hier jedoch der aktuelle Stand zu prüfen.

Dieser Standort ist im Plan nicht dargestellt ebenso wie die Flächen für Kiesabbau mit Wiederverfüllung. Alle Flächen mit Flurnummern sind im Anhang 9 aufgelistet.

10. Flächenbilanz

Im Flächennutzungsplan sind die nachstehenden Nutzungen ausgewiesen in einem Umfang von

	in ha
Wohnbauflächen (W)	240,3
Gemischte Bauflächen / Dorfgebiete (M, MD)	42,8
Gewerbliche Bauflächen (G)	32,4
Sondergebiete (SO)	14,1
Bauflächen für den Gemeinbedarf	23,1
Flächen für Versorgungsanlagen	8,4
Grünflächen	91,8
Flächen, die von der Genehmigung des Flächennutzungsplans mit Bescheid der Regierung von Oberbayern vom 10.05.2006, Az. 3-34 1-4621-M-17-1/06 ausgenommen wurden ¹⁰	26,3

Die verbleibenden Flächen verteilen sich vor allem auf Wald und Flächen für die Landwirtschaft und zu einem geringen Teil auf die Bahn- und Verkehrsflächen einschließlich Verkehrsbegleitgrün.

Von den insgesamt ausgewiesenen Bauflächen entfallen auf die Orte der Altgemeinde Oberbiberg:

Dorfgebiete (MD)	14,7 ha
Wohnbauflächen (W)	8,9 ha
Bauflächen für den Gemeinbedarf	0,5 ha
Sondergebiet (SO)	2,9 ha.

und den Bereich Laufzorn:

Dorfgebiete (MD)	2,8 ha.
------------------	---------

¹⁰ laut Änderungsbescheid vom 26.06.06 hinfällig

ANHANG

1. Biotopkartierung 1995/96, Liste mit Pflegemaßnahmen
2. Bestandsentwicklung Amphibien, Ausdruck LRA Stand Juni 2005 (Quelle Ökokart)
3. Pflegeflächen der Gemeinde, Liste Stand 2005
4. Auszug Gewässerpflegeplan Hachinger Bach, Drucksache 1999
5. Übersichtskarte 1:25.000 Verbreitung der Buschnelke und weiterer bemerkenswerter Arten, Frau Dr. Über, Stand Juni 2005
6. Bahnbiotope an der Strecke Großhesseloher Brücke – Sauerlach, Bund Naturschutz Oberhaching, Oktober 2000
7. Liste Bodendenkmäler der Gemeinde Oberhaching
8. Liste Baudenkmäler der Gemeinde Oberhaching
9. Liste der Altlastenverdachtsflächen