

Bebauungsplan Nr. 117:

„Taufkirchen, nördlich der Bahnhofstraße“
Gemeinde Taufkirchen (Vils)

Begründung zum Bebauungsplan einschließlich Grünordnungsplanung

Verfasser und Architekt:

**ANGER
GROH**

Anger Groh Architekten PartGmbB
Dipl.-Ing. Architekt Alexander Groh
Bahnhofstraße 1 84405 Dorfen
08081 604440 www.angergroh.de

Fassung vom **04.02.2025**

1. Anlass

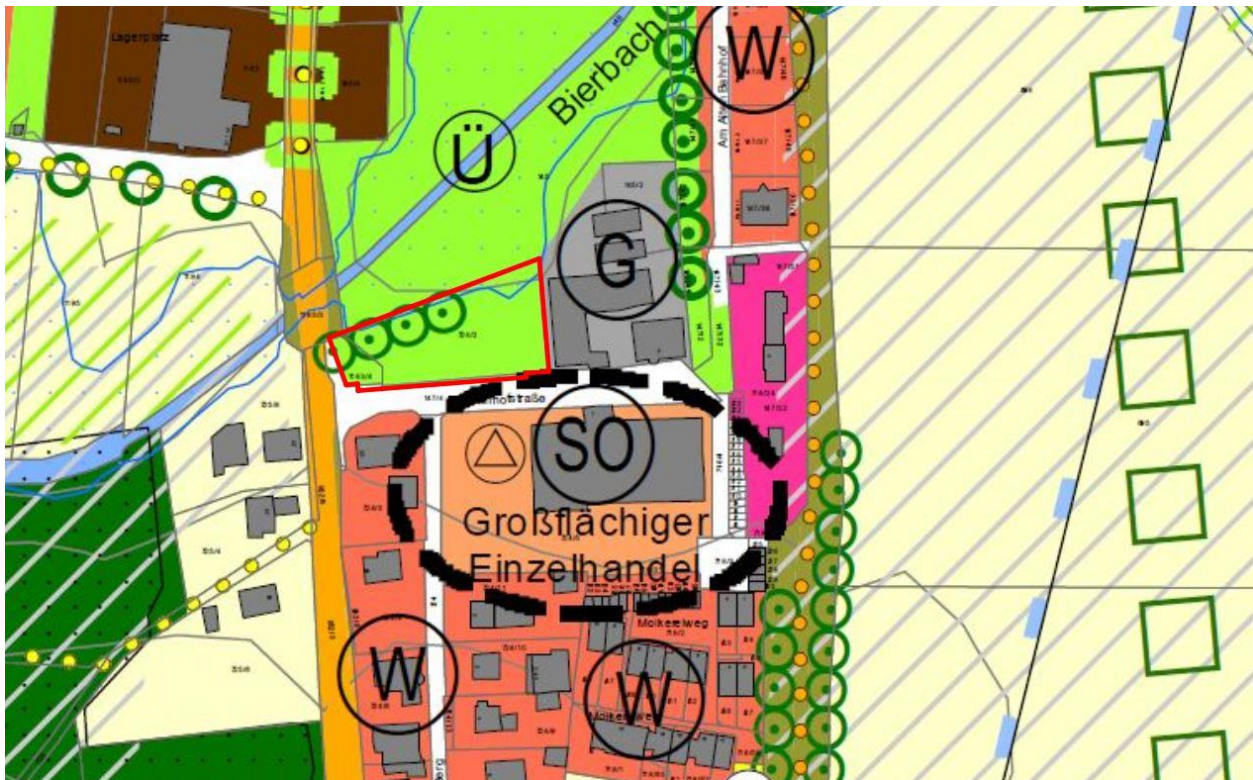
Im Süden von Taufkirchen (Vils) soll auf den beiden Flurstücken mit den Flurnummern 1183/4 und 724/2 der Gemarkung Taufkirchen (Vils) Wohnbebauung entstehen. In diesem Zuge wird ein qualifizierter Bebauungsplan aufgestellt. Das Architekturbüro Anger Groh Architekten aus Dorfen ist mit der Planung beauftragt. Mit der Aufstellung wird die planungsrechtliche Grundlage für die Genehmigung eines Mehrfamilienhauses nördlich der Bahnhofstraße in Taufkirchen geschaffen.

Grund für das gesamte Planungsverfahren ist der dringende Bedarf und die anhaltende Nachfrage nach Wohnraum in der Gemeinde Taufkirchen (Vils) sowie im gesamten Großraum München. Die Gemeinde unterstützt mit der Aufstellung des Bebauungsplans die Schaffung von Wohnraum, um auf den anhaltend großen Siedlungsdruck zu reagieren und gleichzeitig junge Generationen am Ort halten zu können.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen:

Der Bebauungsplan wird im zweistufigen Verfahren, dem sog. Regelverfahren (§ 30 Abs. 1 BauGB) erstellt. Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan ist die betreffende Fläche als Grünfläche dargestellt. Da Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, wird dieser im Parallelverfahren geändert. Es handelt sich um die 3. Änderung des rechtsgültigen Flächennutzungsplans.

Darstellung im Flächennutzungsplan: Die im rechtsgültigen Flächennutzungsplan eingetragene Grünfläche weist im Nordwesten einen im Plan dargestellten Gehölzbestand auf. Die nördlich an den Umgriff angrenzende Grünfläche wird vom Kirchlerner Bach durchflossen. Hier befindet sich das ermittelte Überschwemmungsgebiet (HQ100 - vorläufig festgesetztes Überschwemmungsgebiet) des Kirchlerner Bachs, welches auf der Nordseite leicht in den Geltungsbereich eingreift. Im Osten grenzt ein Gewerbegebiet an. Südlich der Bahnhofstraße befinden sich ein großflächiger Einzelhandel (derzeit Norma-Discounter) sowie Wohnbebauung. Im Westen verläuft die B15, dahinter Wohnbebauung, anschließend Waldbestände.



Ausschnitt aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan mit künftigem Geltungsbereich (rot umrandet), ohne Maßstab

3. Lage, Geltungsbereich, Bestand und Umgebung

Lage: Das Grundstück befindet sich im südlichen Teil von Taufkirchen (Vils) östlich der B15 Richtung Dorfen. Das Taufkirchener Ortszentrum liegt ca. 600 m nördlich. Es besteht eine gute Fuß- und Radweganbindung. Einkaufsmöglichkeiten liegen mit dem schräg gegenüber liegenden Discounter-Markts in unmittelbarer Nähe.

Das Grundstück erfährt eine intensive Grünlandbewirtschaftung. Eine moderate Hanglage, nach Norden zum Bachbett des Kirchlerner Bachs abfallend, charakterisiert das Grundstück. Das vorläufig festgesetzte Überschwemmungsgebiet (HQ 100) sowie das Überschwemmungsgebiet HQ Extrem ragen an der nördlichen Grundstücksgrenze in die Grundstücksfläche. Der maximale Höhenunterschied innerhalb des Geltungsbereichs beträgt ca. 4,40 m.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 2.142 m².

Die Umgebung ist wie folgt geprägt:

- Norden: Landwirtschaftliche Grünlandfläche, die vom Kirchlerner Bach durchflossen wird. Vorläufig festgesetztes Überschwemmungsgebiet des Kirchlerner Bachs. Nördlich der Grünlandfläche schließt Taufkirchener Wohnbebauung an.
- Süden: Discount-Supermarkt mit zugehörigen Parkplätzen; Wohnbebauung des Flaringer Bergs.

- Osten: Direkt angrenzend liegt die ehemalige Molkerei mit ebenfalls stillgelegter Gaststätte. Daran anschließend Wohnbebauung im Bereich der nördlichen Bahnhofstraße und das ehemalige Bahnhofsgebäude mit Wohnnutzung.
- Westen: Schmäler öffentlicher Grünstreifen mit Litfaßsäule, anschließend Trasse der B15; im Anschluss folgen Gehölze des Bierbacher Holzes.



Luftbild mit Geltungsbereich ohne Maßstab, Quelle: Bayernatlas

4. Verkehrserschließung

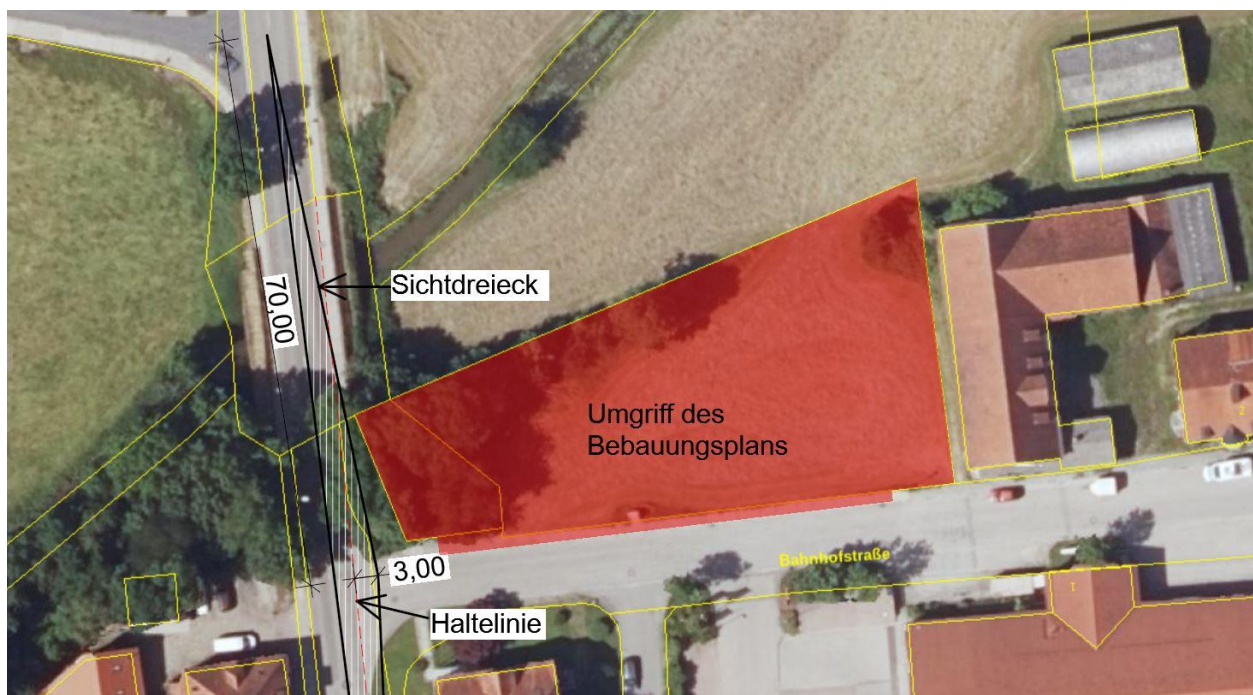
Das Grundstück grenzt direkt an die Bahnhofstraße in Taufkirchen an. Über diese Straße erfolgt die Verkehrsanbindung. Zudem liegt eine gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr vor. Innerhalb weniger Minuten sind die Bushaltestellen an der Bundesstraße zu Fuß zu erreichen (Richtung Ortszentrum Taufkirchen (Vils) / Erding und Dorfen).

Ein überörtlicher Rad- und Fußweg verläuft östlich des Grundstücks entlang der ehemaligen Bahnstrecke.

Die Lage der Hauptzufahrt wird an der östlichen Grundstücksgrenze festgesetzt. Alternativ hätte diese im Bereich der westlichen Grundstücksgrenze liegen können, doch wollte man aufgrund der Nähe zur Einmündung der Bahnhofstraße in die B15 diese Position als Hauptzufahrt vermeiden. Der Investor plant eine Ausnutzung des Hanggeländes, so dass eine Tiefgarage zwar unterhalb des Straßenniveaus liegt, nach Norden hin aber weitgehend im natürlichen Gelände. Der bestehende öffentliche Gehweg ist mit etwas über 1 m Breite sehr schmal. Um eine Erweiterung des Gehwegs zu erwirken und im gleichen Zuge Längsparker entlang der Bahnhofstraße zuzulassen, haben sich Gemeinde und Investor darüber verständigt, einen breiteren öffentlichen Gehweg mit vorgelagerter privater Längsparker-Reihe in der Bahnhofstraße vorzusehen. Diese Veränderung bewirkt keine Verschmälerung der bestehenden Fahrbahn.

Eine Anbauverbotszone zur B 15 gilt für das Grundstück nicht, da es sich in diesem Bereich um eine Ortsdurchfahrts-Strecke handelt.

Die freizuhaltenden Sichtfelder an der Einmündung der Bahnhofstraße in die B15 liegen komplett außerhalb des Umgriffs. Die Planung wird daher durch diese nicht berührt.



Skizze zur Verdeutlichung, dass sich die Sichtfelder außerhalb des Umgriffs befinden; ohne Maßstab. Quelle: Bayernatlas

Zum Brückenbauwerk über den Kirchlerner Bach im Bereich der Bundesstraße ist ein Mindestabstand von 2,0 m einzuhalten (s. Hinweis D.20).

5. Städtebauliche Begründung

Beim Grundstück an der Bahnhofstraße handelt es sich um ein Hanggrundstück, das nach Norden hin um einige Meter abfällt. In nördlicher Richtung befindet sich das Bachbett des Kirchler Bachs, dessen angrenzende Wiesen – ausgewiesen als vorläufig festgesetztes Überschwemmungsgebiet (HQ100) – für eine Bebauung nicht vorgesehen sind. Das Grundstück selbst befindet sich weitgehend außerhalb des Überschwemmungsgebiets.

Aufgrund der umgebenden Bebauung im Süden, Osten und Westen (Bundesstraße mit Litfaßsäule auf dem westlich angrenzenden Flurstück) und insbesondere aufgrund der einseitigen Bebauung der Bahnhofstraße in diesem Bereich wird das Grundstück als unbebautes Anliegergrundstück an der Bahnhofstraße wahrgenommen, obwohl baurechtlich eine Außenbereichsfläche vorliegt.

In erster Linie ist die anhaltende Wohnungsknappheit im Gemeindegebiet Taufkirchen (Vils) Grund für das vorliegende Bebauungsplanverfahren. Der anhaltende Wohnraummangel führt dazu, dass sich die Gemeinde stark für die Ausweisung von Baugrund einsetzt, insbesondere wenn, wie im vorliegenden Fall, Baurecht für Geschosswohnungsbau entsteht und das Grundstück im Wesentlichen erschlossen ist.

Taufkirchen ist eine Gemeinde, die stark von kleinteiligen Siedlungen geprägt ist. Diese weisen in erster Linie freistehende Einzelhäuser, seltener Doppelhäuser oder Reihenhäuser auf. Geschosswohnungsprojekte sind in Taufkirchen gerade in den letzten Jahren punktuell im Ort realisiert worden, doch hinkt der Bedarf dem Angebot weiterhin hinterher. Das Abwandern der jüngeren Generation soll durch die Ausweisung neuer Baugebiete reduziert werden. Insbesondere sollen Wohnungen für junge Familien, Paare oder Einzelpersonen entstehen, und der örtliche Wohnungsmarkt durch neue Angebote Entlastung finden.

Grundstück: Die Gemeinde tut sich derzeit schwer zur Bebauung geeignete Grundstücke zu erwerben, um benötigten Wohnraum zu schaffen. Geeignete Flächen zur Baulandreserve konnte die Gemeinde in den letzten Jahren aufgrund des Wohnungsdrucks nicht aufbauen, obwohl sie fortlaufend bemüht ist, Grundstücke zu erwerben. Auch ist seit der Finanzkrise die private Investitionsbereitschaft in dieser Hinsicht gesunken.

Aus diesem Grund unterstützt die Gemeinde Taufkirchen private Investoren, die in Eigeninitiative auf die Gemeindeverwaltung zukommen, soweit deren Grundstück städtebaulich zur Bebauung geeignet ist und die geplante Bebauung wie im vorliegenden Fall den städtebaulichen Zielen der Gemeinde Taufkirchen (Vils) entspricht. Das Grundstück weist einen hohen Grad an vorhandener Erschließung auf, die für die neue Bebauung zur Verfügung steht. Die Bebauung wird als innerörtliche Verdichtung wahrgenommen. Dies entspricht dem Gebot des Flächensparens und reduziert mögliche Folgekosten deutlich. Im Vorfeld des Verfahrens fanden Gespräche mit dem Landratsamt Erding statt.

Aufgrund der Hanglage liegen die Wohngeschosse mit der festgesetzten Erdgeschossenebene deutlich oberhalb des ermittelten HQ100- und HQ extrem-Hochwasserpegels, so dass weder für Bewohner noch Bausubstanz ein erhöhtes Schadensrisiko während eines Hochwasserereignisses besteht.

Die Frischluftschneise, die nördlich des Bierbacher Holzes verläuft und dem Kirchlerner Bachbett Richtung Weidenhain folgt, wird durch die geplante Bebauung nicht geschmälert oder unterbrochen.

6. Art der baulichen Nutzung

Da auf dem Grundstück keine gewerblichen oder landwirtschaftlichen Nutzungen vorgesehen sind, hat man sich für die Ausweisung eines WA - Allgemeines Wohngebiet - entschieden. Ein Allgemeines Wohngebiet dient gem. § 4 BauNVO vorwiegend dem Wohnen. Es kommt dem örtlichen Bedarf nach Wohnraum nach.

Man hat sich entschlossen die Gebietskategorie WA dem reinen Wohngebiet vorzuziehen, um Funktionen, die im Allgemeinen Wohngebiet zulässig sind und dabei das Wohnumfeld unterstützen (§ 4 Abs. 2 Nr. 2–3 BauNVO) ebenfalls zuzulassen, z.B. nicht störende Handwerksbetriebe.

7. Maß der baulichen Nutzung:

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Bebauungsplan über die Festlegung von Grundfläche, maximaler Dachneigung und Wandhöhe (bezogen auf die Erdgeschossenebene) gesteuert.

Durch Lage und Ausgestaltung der Baugrenzen kann man von einem Mehrfamilienhaus auf dem Grundstück ausgehen, das sich parallel an die Bahnhofstraße anlagert. Aufgrund von Bauvolumen im näheren Umfeld und in Sichtweite des Grundstücks (z.B. dreigeschossige Mehrfamilienhäuser im Weidenhain, Norma-Supermarkt und ehemalige Molkerei) möchte man auf diesem Grundstück eine Bebauung zuzulassen, die das Grundstück mit Wohngeschossen gut ausnutzt und dabei mit einem kompakten Baukörper sparsam mit der Fläche umgeht. Die festgesetzte Erdgeschossenebene liegt im Bereich des Straßenniveaus bis leicht darunter, so dass unterhalb der Erdgeschossenebene nur Nebennutzungen wie Garagen, Keller o.ä. möglich sind.

Die Bauräume für diese untergeordneten Nutzungen (Plansymbol A.03) liegen außerhalb des HQ100-Überschwemmungsgebiets und sind daher nicht gefährdet. Der HQextrem-Hochwasser (100jähriges Hochwasserereignis) greift leicht in den Bauraum für Nebenanlagen ein, dies wird über Plansymbol B.11 deutlich dargestellt. Daher erwägt der Bauherr eine der Situation angepasste Bauweise mit einer nach Norden offenen Tiefgarage, in die bei Extremwetterlage Wasser eindringen darf.

8. Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen:

Der Hauptbaukörper muss grundsätzlich innerhalb der mit Planzeichen A.02 dargestellten Baugrenze liegen. Aufgrund der Position und Proportionierung dieser Baugrenzen ist von einem parallel zur Bahnhofstraße ausgerichteten Gebäude auszugehen. Geringfügige Überschreitungen der Baugrenzen (A.02) für Bauteile, die städtebaulich nicht ins Gewicht fallen oder untergeordnet sind, wie Terrassen, Balkone oder technische Auf- und Einbauten sind zulässig.

Zusätzlich wurde eine Baugrenze für Garagen, Tiefgarage und Gebäude mit Nebenfunktionen eingeführt, die eng an die Hauptbaugrenzen angelagert ist. Dadurch ist es wahrscheinlich, dass Nebenfunktionen im Wesentlichen in kompakter Form unterhalb der Hauptfunktionen (Wohngeschosse) liegen werden. Dies bewirkt eine optimale Ausnutzung des Hanggeländes und spart Fläche ein. Mit Grund und Boden wird sparsam umgegangen und die nachrichtlich in die Planung übernommenen Überschwemmungsgebiete (HQ100 und HQextrem) vollständig bzw. weitgehend ausgespart. Untergeordnete Nebenanlagen und offene Stellplätze dürfen auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen liegen. Das HQ100-Überschwemmungsgebiet muss dabei von Bebauung vollständig frei bleiben.

Auf dem Grundstück ist das Abstandsflächenrecht der BayBO anzuwenden ist, um nachbarschaftlichen Konflikten vorzubeugen.

9. Bauliche Nutzung und Gestaltung

Für sämtliche Hauptgebäude sind geneigte Satteldächer festgesetzt, wie sie dem vorherrschenden Erscheinungsbild in Taufkirchen entsprechen. Um eine städtebauliche Ordnung im auf dem Grundstück zu erhalten, wurde die Hauptfirstrichtung parallel zur Bahnhofstraße vorgegeben. Bei eingeschossigen oder untergeordneten Gebäuden oder Gebäudeteilen sind auch Pult- und Flachdächer zulässig, da diese aufgrund von geringer Höhe oder Fläche wenig in Erscheinung treten. Die festgesetzte Dachneigung von max. 18° bewirkt voll nutzbare und qualitativ hochwertige Räume ohne Dachschrägen in allen Geschossen.

Klassische Dachaufbauten wie Gauben oder Quergiebel sind nicht notwendig und werden nicht zugelassen. Für die Nutzung regenerativer Energiequellen sind die dadurch entstehenden ruhigen Dachflächen günstig. Aufbauten auf den Dachflächen zur Nutzung regenerativer Energien sind zulässig, das gilt auch für Aufständereien. Photovoltaik-Anlagen, Solarkollektoren o.ä. auf den Dachflächen sind erlaubt und planerisch erwünscht.

In Anlehnung an Art. 21 des Bayerischen Wassergesetzes (BayWG) in Verbindung mit den Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in Oberflächengewässer (TREN OG) ist die Verwendung von Dachdeckungen aus Kupfer, Blei und Zink auf Hauptgebäuden grundsätzlich ausgeschlossen.

10. Stellplätze und Garagen

Für das geplante Gebäude im Umgriff ist Wohnnutzung vorgesehen. Die Anzahl der herzustellenden Stellplätze für Wohnnutzung wird im Bebauungsplan konkret festgesetzt, da im Rahmen der laufenden Gesetzesänderungen des Modernisierungsgesetzes im Jahr 2025 keine Planungssicherheit besteht, was die tatsächliche Anzahl der auszuweisenden Stellplätze angeht. Zum Stichtag 1.10.2025 treten neue Regelungen in Kraft, die nicht mehr den Inhalten der gemeindlichen Stellplatzsatzung entsprechen. Die derzeit gültige Stellplatzsatzung der Gemeinde Taufkirchen könnte zum 1.10.25 ihre Gültigkeit verlieren.

Daher hat man sich entschlossen, den Inhalt der aktuell gültigen Satzung konkret in der Festsetzung widerzugeben. Für alle anderen zulässigen Nutzungen gilt die zum Zeitpunkt der Antragstellung gültige Stellplatzsatzung. Liegt zu diesem Zeitpunkt keine gültige Satzung vor, gilt die Garagen- und Stellplatzverordnung.

Durch das nach Norden abfallende Gelände kann eine große Zahl an Stellplätzen in einem Hanggeschoss verwirklicht werden. Um den Grad der Versiegelung gering zu halten, müssen die Oberflächen von offenen Stellplätzen wasserdurchlässig gestaltet werden.

11. Hochwasserschutz, Höhenlage, Geländeänderungen und Einfriedungen

Hochwasserschutz: Im Norden der Umgriffsfläche befindet sich das vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet des Kirchlerner Bachs, dessen Abgrenzung mit Planzeichen B.10 nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt ist. Dabei handelt sich um ein Überschwemmungsgebiet der Kategorie HQ100, bezogen auf einen Hochwasserpegel, der statistisch gesehen alle 100 Jahre erreicht wird.

Gem. § 78 Abs. 1 Satz 1 WHG ist in festgesetzten Überschwemmungsgebieten die Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich in Bauleitplänen oder in sonstigen Satzungen nach dem Baugesetzbuch untersagt.

Im vorliegenden Bauleitplanverfahren wird ein geringer Flächenanteil des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiets überplant. Es handelt sich um den äußersten nördlichen Bereich des Umgriffs, eine Fläche von ca. 186 m². Diese Fläche muss gemäß Festsetzungen unbebaut und im Höhengniveau unverändert bleiben. Eine Teilfläche wird als Ausgleichsfläche festgesetzt, die verbleibende Fläche soll dauerhaft begrünt werden. Aufgrund der getroffenen Festsetzungen werden weder Retentionsraum verändert noch der Hochwasserabfluss nachteilig verändert.

Höhenlage: Mit den getroffenen Höhenfestsetzungen liegen sämtliche Wohngeschosse mind. 2,80 m über dem HQ100-Hochwasserpegel:

Hochwasserpegel HQ100: 464,90 m ü. NN

Festgesetzte Höhe der Erdgeschosebene: 467,7 m bis 468,1 m ü. NN

Das bedeutet, dass sich die Erdgeschoss-Ebene im Wesentlichen auf das Straßenniveau der Bahnhofstraße bezieht. Eine darunter liegende Ebene kann nur Nebenfunktionen, Garagen, Kellerräume, etc. aufnehmen.

Grundsätzlich sollen außerhalb des HQ100-Überschwemmungsgebiets zulässige Geländeveränderungen auf ein Minimalmaß beschränkt bleiben. Aufgrund des Geländeabfalls nach Norden sind Geländeanpassungen allerdings nicht zu umgehen. Deswegen hat man sich entschlossen Abgrabungen und Aufschüttungen bis maximal 2,0 m zuzulassen. Gleichzeitig sind Stützmauern außerhalb der Baugrenzen bis zu einer Höhe von 1,30 m erlaubt. Grundsätzlich ist es vorzuziehen Geländeänderungen über Anböschungen zu lösen.

Um die Wanderung von Kleintieren zu ermöglichen, sind Mauern als Einfriedung (im Sinne einer Grundstückseinzäunung) nicht zugelassen. Aus diesem Grund sind sämtliche Einfriedungen grundsätzlich sockellos auszuführen. Einfriedungen sind im Plangebiet bis zu einer Höhe von 1,20 m erlaubt.

12. Immissionsschutz

Die Grundstücksfläche im Umgriff wird als WA – Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Das Bauvorhaben liegt im Einwirkungsbereich der Verkehrsgeräusche der unmittelbar westlich verlaufenden Bundesstraße B15 sowie der Gewerbe Geräusche des südlich gelegenen Supermarkts (Norma). Im Vorfeld des Verfahrens wurde die Situation bezogen auf das geplante Allgemeine Wohngebiet und den vorgesehenen Baukörper durch einen Gutachter untersucht. Unter D.19 wird auf die zu treffenden Maßnahmen hingewiesen. Mit dem dieser Begründung anhängenden schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung durch das Ingenieurbüro Greiner kann der Bauwerber die jeweiligen zu erwartenden maßgeblichen Außenlärmpegel ab den Baugrenzen ablesen. Grundsätzlich ist es möglich die Vorgaben der DIN 4109-1:2018-01 beim geplanten Gebäude einzuhalten, schalltechnische Bedenken bestehen aus gutachterlicher Sicht nicht, wenn Maßnahmen des passiven Schallschutzes angewendet werden. Ein Nachweis darüber ist beim Bauantrag – auch im Freistellungsverfahren – zu erbringen.

13. Sichtachsen und Denkmäler

Baudenkmäler werden durch das neue Baugrundstück nicht berührt. Ortsbild prägende Sichtachsen werden nicht beeinträchtigt. Auch Bodendenkmäler sind auf dem Grundstück nicht bekannt. Auf die Meldepflicht beim Auffinden von Bodendenkmälern wurde hingewiesen.

14. Erschließung

14.1 Regenwasser

Anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser kann nur schwer auf dem Grundstück versickert werden. Diese Erkenntnis wurde aus einem erstellten Baugrundgutachten des IB Frau-

scher (17.01.2025, „Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Untergeschoss bzw. Keller / Tiefgarage in Taufkirchen“) gewonnen, das der Begründung als Anhang angefügt ist. Nach diesem wurden auf dem Grundstück punktuelle Durchlässigkeiten in einem insgesamt zur Versickerung nicht geeigneten Boden ermittelt. Daher ist es grundsätzlich vorgesehen, unverschmutztes Regenwasser in den Kirchlerner Bach einzuleiten. Zusätzlich ist es möglich das Regenwasser auf dem Grundstück zu sammeln, zurückzuhalten und zu nutzen (z.B. in Zisternen), bevor es dem Vorfluter zugeführt wird. Für den Fall, dass die Einleitungskapazitäten im Kirchlerner Bach bereits erschöpft sind, ist die Gemeinde mit einer gedrosselten Einleitung in das gemeindliche Kanalnetz einverstanden. Die Kapazitäten werden im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung geprüft.

Bei Einleitung in den Vorfluter und bei Versickerung in das Grundwasser sind die unter D.18 aufgeführten Hinweise und Regelwerke zu beachten.

Aufgrund gehäuft auftretender Starkregenereignisse sowie Hochwassergefahr im nördlichen Teil des Grundstücks wird eine wasserdichte Ausbildung der Gebäude bis 15 cm über jeweiliges Gelände empfohlen.

14.2 Schmutzwasser

Es ist es vorgesehen Schmutzwasser an das öffentliche Kanalnetz anzuschließen.

14.3 Wasserversorgung

Das Grundstück kann an die vorhandene gemeindliche Wasserversorgung angeschlossen werden.

14.4 Stromversorgung

Die elektrische Stromversorgung ist für das Grundstück gesichert.

Über das Grundstück verläuft eine Bestands-Stromleitung, deren Verlauf in der Planzeichnung eingetragen ist. Diese ist während der Hochbauplanung zu beachten und ggf. eine Verlegung in die Wege zu leiten.

14.5 Wärmeversorgung

Es bietet sich an, das Gebäude umweltfreundlich über Wärmepumpe in Verbindung mit Photovoltaikmodulen zu beheizen.

15. Voraussetzungen nach 1 und §1a BauGB:

15.1 Auswirkungen auf Landwirtschaft und Forstwirtschaft

Gemäß §1a Abs. 2 BauGB wurden die Belange der Forstwirtschaft und Landwirtschaft durch den Verfasser und die Gemeinde geprüft. Forstwirtschaftliche Flächen sind von der Maßnahme nicht betroffen.

Das Grundstück wird aktuell als intensiv bewirtschaftete Grünlandfläche genutzt. Die Fläche wird für die Landwirtschaft verloren gehen. Allerdings ist die Bewirtschaftung aufgrund der Hangsituation nicht ideal. Die nördlich angrenzende Grünlandfläche kann weiterhin über den Bereich Bahnhofstraße Nr. 2 der gleichen Flurnummer angefahren werden.

Immissionen aus der Landwirtschaft sind durch die Bewohner zu dulden.

15.2 Schonender Umgang mit Grund und Boden

Die Belange nach §1a Abs. 2 BauGB zum schonenden Umgang mit Grund und Boden wurden durch die Verfasser und die Gemeinde Taufkirchen geprüft. Die vorliegende Planung trägt aus folgenden Gründen zum schonenden Umgang mit Grund und Boden bei:

- Da es sich bei vorliegender Planung aufgrund von Siedlungsdruck um dringend benötigten Wohnraum handelt, würden auch an anderer Stelle Flächen versiegelt. Die Planung sieht die Möglichkeit vor, Miet- oder Eigentumswohnungen auf dem Grundstück zu schaffen. Hier handelt sich um ein einzelnes Wohnbauprojekt, das nicht im Zusammenhang mit einer großflächigen Neubausiedlung entsteht. Die wesentliche Infrastruktur ist vorhanden.
- Aufgrund der innerörtlichen Lage müssen keine neuen Verkehrsflächen ausgewiesen werden.
- Der Bau einer Tiefgarage ist vorgesehen und gem. der getroffenen Festsetzungen nahelegend, was der Bodenversiegelung entgegenwirkt.
- Die Neubaufäche zerstört keine natürliche Grünfläche, sondern bereits durch Menschen genutztes Terrain (hier: intensive Grünlandbewirtschaftung). Bestandsgehölze im Nordwesten des Grundstücks, die aufgrund der Baumaßnahmen nicht erhalten werden können, werden durch festgesetzte Gehölzpflanzungen auf dem Grundstück ersetzt.
- Beläge von offenen Stellplätzen dürfen nicht versiegelt hergestellt werden.
- Über die Festsetzung der Wandhöhe von 9,15 m, kombiniert mit der maximalen Dachneigung von 18° wird das Grundstück durch eine dreigeschossige Bebauung einerseits gut genutzt, andererseits nicht über die Maßen dicht bebaut. Für den Ort Taufkirchen entsteht eine angemessene bodenschonende Bebauung.

15.3 Auswirkungen auf den Klimaschutz

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

Wichtigste Handlungsfelder sind damit die Anpassung an zukünftige klimawandelbedingte Extremwetterereignisse und Maßnahmen zum Schutz des Klimas, wie die Verringerung des CO₂-Ausstoßes und die Bindung von CO₂ aus der Atmosphäre durch Vegetation.

Die Gemeinde Taufkirchen Vils erstellt derzeit ein integriertes Klimaschutzkonzept, um daraus neue Handlungsoptionen abzuleiten. Bezogen auf den vorliegenden Bebauungsplan werden folgende Maßnahmen berücksichtigt:

- Festsetzung zu Solarenergieanlagen → Nutzung regenerativer Energien
- Festsetzung einer Ein- und Durchgrünung der Fläche mit standortgerechten Laubgehölzen → Bindung von CO₂
- Minderung des Versiegelungsgrades durch Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge für Stellplätze → Verbleib des Niederschlagswassers im natürlichen Kreislauf.
- Aufgrund der innerörtlichen Lage werden keine neuen Verkehrsflächen ausgewiesen.

16. Grünordnung

Die grünordnerischen Festsetzungen haben zum Ziel, mögliche negative Auswirkungen zu minimieren bzw. zu kompensieren und das Vorhaben städtebaulich und landschaftsräumlich einzubinden.

Die Bebauungsplanfläche wird derzeit als Intensivgrünland genutzt. An den Randbereichen im Nordwesten und Westen ist Gehölzbestand vorhanden und muss für das Bauvorhaben entfernt werden. Die bestehende, niedrige Baum-Strauchhecke im Norden/Nordwesten ist als Jungbestand zu werten. Altersbedingt sowie aufgrund der lückigen Erscheinungsform ist die ökologische Wertigkeit der Hecke als gering einzustufen. Im Westen des Geltungsbereiches befindet sich ein großer markanter Kirschbaum, der aufgrund der geplanten Baumaßnahmen ebenfalls nicht erhalten werden kann. Die angrenzenden Gehölzbestände im Westen werden nicht in die Planung einbezogen.

Entsprechend den Vorgaben der Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung werden für die Rodung entsprechende Ausgleichsflächen errechnet und zugleich für den Verlust des Gehölzbestands als Lebensraum neue Grünflächen festgelegt (s.Pkt.18 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung).

Zur Einbindung in die Landschaft, als Habitat für verschiedene Tierarten sowie zur Minderung der Einsehbarkeit des Gebietes wird im Bebauungsplan eine neue Eingrünung im Westen und Norden festgesetzt. Im Westen ist die Fläche etwa 5 m breit und im Norden variiert die Breite, aufgrund der zickzackförmigen Anordnung, zwischen 3 m und 7 m.

Die Eingrünung wird als artenreiches Extensivgrünland mit heimischen, standortgerechten Bäumen festgelegt und extensiv gepflegt.

Ein Teil der Eingrünungsfläche im Nordosten wird als Ausgleichsfläche festgesetzt. Somit werden für Ausgleichszwecke extern benötigte, gute landwirtschaftliche Böden verschont und die Umweltqualität in diesem Bereich erhöht.

Bei der Anordnung der als „neu anzupflanzen“ festgesetzten Bäume sind geringfügige Abweichungen gegenüber der Planzeichnung zulässig, z. B. für den Fall, dass vorhandene unterirdische Leitungen oder andere technische Gründe dies bei der Ausführung erfordern. Die Baumpflanzungen dienen der Gliederung des Straßenraumes sowie der Eingrünung des Baugebietes an geeigneter Stelle. Die festgesetzten Gehölze sind in einer Mindestpflanzqualität zu pflanzen, artentsprechend zu pflegen und zu erhalten bzw. bei Ausfall gleichwertig zu ersetzen. Für die durch Planzeichen bzw. Text festgesetzten Neuanpflanzungen wird die Verwendung von Arten aus der Pflanzenliste in der Satzung empfohlen.

Verbesserungen hinsichtlich des Klimaschutzes werden v.a. mit der Verpflichtung zum Einbau von PV-Modulen zur Gewinnung regenerativer Energien erreicht. Die unbebauten, nicht für Betriebsabläufe benötigten Flächen sowie Privatgärten sind gärtnerisch zu gestalten oder anzusäen. Durch die Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge für Pkw-Stellplätze, Wege und untergeordnete Flächen wird die Versiegelung reduziert. Durch Verbot durchgehender Zaunfundamente sowie Bodenfreiheit von Einfriedungen (mind. 10 cm Abstand) werden tiergruppenschädliche Trennwirkungen vermieden. Für die Ausleuchtung von Fassaden und Außenanlagen ist eine insektenfreundliche Beleuchtung - mit warmweißen LED-Lampen mit einer Farbtemperatur 2700 bis max. 3000 Kelvin - nach dem Stand der Technik vorzusehen.

Als Bestandteil des Bauantrages im Freistellungs- oder Baugenehmigungsverfahren ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan einzureichen. Es wird damit sichergestellt, dass die Planung des Außenbereiches sowohl funktionalen als auch gestalterischen und ökologischen Ansprüchen genügt.

Im beiliegenden Umweltbericht werden die aufgrund der Bewertung des Bestandes sowie der Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter ermittelten Belange des Umweltschutzes detailliert dargestellt.

17. Artenschutz

Im Eingriffsbereich sind keine Biotopkartierungen und keine Flächen mit Schutzgebieten im Sinne der Abschnitte 3 und 4 des BayNatSchG und keine gesetzlich geschützten Waldflächen vorhanden. Aufgrund des Gebietscharakters (angrenzende Straße, Bebauung) und der Nutzung der Fläche (Intensivgrünland) können Verbotstatbestände bei Arten der FFH- Richtlinie (Anhang

IV), bei Brutvogelarten (Brutvogelatlas) und streng geschützte Arten (BNatSchG) ausgeschlossen werden. Eine artenschutzrechtliche Prüfung wird daher für nicht erforderlich gehalten.

Um Artenschutzbelange zu berücksichtigen, wird in der Satzung auf den gesetzlich zugelassenen Rodungszeitraum hingewiesen.

18. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung (Eingriff und Ausgleich)

Da die Bedeutung der geplanten Bebauungsplanfläche für den Naturhaushalt eher gering ist, sind negative Auswirkungen auf dieses Schutzgut v.a. durch die unvermeidbare Flächeninanspruchnahme gegeben.

Die Bearbeitung der Eingriffsregelung mit Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs für die Bebauungsplanfläche erfolgt in Anlehnung an den Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr (i.d.F.v. 15.12.2021).

Entsprechend dem berechneten Ausgleichsflächenbedarf in WP (Wertpunkte) werden im Rahmen eines Maßnahmenkonzepts hierzu geeignete Ausgleichsflächen inkl. dem sich daraus ergebenden Umfang ermittelt. Die detaillierte Berechnung des Ausgleichsflächenbedarfes von 2.633 WP ist Umweltbericht dargestellt. Die Ausgleichsfläche wird im Nordosten, innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes in einem Umfang von ca. **300 qm** festgesetzt und gemäß Festsetzungen ökologisch aufgewertet.

Insgesamt wurden also die Umweltbelange berücksichtigt und die Voraussetzungen für eine ökologisch verträgliche Planung geschaffen.

Weiterführende Informationen zur Naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung sind dem beiliegenden Umweltbericht zu entnehmen.

19. Erstellte Gutachten

- Ingenieurbüro Greiner, Beratende Ingenieure für Schallschutz PartG mbH, Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Verkehrs- und Gewerbegeräusche), Bericht Nr. 222035 / 4 vom 31.07.2023
- Frauscher Geologie, Ingenieurgeologie / Geotechnik, Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Untergeschoss bzw. Keller /Tiefgarage in Taufkirchen – Baugrundgutachten vom 17.01.2025

Aufgestellt:

Taufkirchen (Vils), den

Dorfen, den

Stefan Haberl

Erster Bürgermeister

Gemeinde Taufkirchen (Vils)

Alexander Groh

Dipl.-Ing. Architekt

ANGER I GROH I ARCHITEKTEN