

Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 118

„Wohnbaufläche am Stephansbrünnlbach“
Gemeinde Taufkirchen (Vils)

Begründung

zum Bebauungsplan einschließlich Grünordnungsplan

Verfasser und Architekt:

**ANGER
GROH**

Anger Groh Architekten PartGmbB
Dipl.-Ing. Architekt Alexander Groh
Bahnhofstraße 1 84405 Dorfen
08081 60444 0 www.angergroh.de

Fassung vom

10.02.2026

INHALTSVERZEICHNIS

1. Anlass
2. Planungsrechtliche Situation und Wahl des Verfahrens
 - 2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)
 - 2.2 Regionalplan
 - 2.3 Flächennutzungsplan
3. Lage, Bestand und Umgebung
4. Städtebauliche Zielsetzung / Begründung
5. Verkehrserschließung
6. Art der baulichen Nutzung
7. Maß der baulichen Nutzung, Geschossigkeit, Gebäudehöhen und Dächer
8. Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise
9. Anzahl und Gestaltung von Stellplätzen
10. Einfriedungen
11. Geländeänderungen, Umgang mit Hochwasserschutz und Überschwemmungsflächen
12. Immissionsschutz
13. Ver- und Entsorgung
14. Grünordnung
15. Artenschutz
16. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung
17. Belange nach § 1a Abs. 2 BauGB
18. Denkmalschutz
19. Anlagen

1. Anlass

Im Zentrum von Taufkirchen (Vils) soll auf den Flurstücken Nr. 60, 60/3 und einer Teilfläche des Flurstücks Nr. 60/4 der Gemarkung Taufkirchen (Vils), Geschosswohnungsbau entstehen. Bereits seit einigen Jahren ist das Grundstück für eine Nachverdichtung im Gespräch. Erste Ideen für eine Bebauung entstanden schon vor der Corona-Pandemie, erst einige Jahre später, wurde ein Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplans bzw. auf Änderung des Flächennutzungsplans gestellt.

Die Fläche im Geltungsbereich von ca. 9.400 m² ist trotz der zentralen Lage in Taufkirchen (Vils) nur wenig dicht bebaut. Im Bestandsgebäude an der Landshuter Straße ist 2023 vorübergehend eine Arztpraxis eingezogen. Es ist geplant dieses Gebäude abzureißen und eine dichtere Wohnbebauung auf dem Grundstück zuzulassen. Der Wohnungsdruck in der Gemeinde ist nach wie vor groß. Daher hat man sich entschlossen, auf dem westlichen Teil des Grundstücks Wohnbebauung zuzulassen und den bisher bebauten Bereich maßvoll nach Osten zu erweitern.

Im südlichen Bereich des Geltungsbereichs besteht ein Parkplatz der örtlichen VR-Bank, der über den Rathausplatz erschlossen ist. Eine Erweiterung und Modernisierung des Parkplatzes wird über die Ausweisung in diesem Bebauungsplan baurechtlich vorbereitet. Realisiert werden zusätzliche offene Stellplätze sowie Carports mit Dachbegrünung und Solarmodulen.

Der rückwärtige Grundstücksteil im Osten bietet Möglichkeiten für eine zumindest halböffentliche Freizeitnutzung nahe des Stephansbrünnlbachs. Hier wird ein Konzept erarbeitet, das die Lösung der Hochwasserproblematik neben einer attraktiven Freiraumgestaltung insbesondere für Familien und Kinder vorsehen könnte. Dabei könnte ein Teilbereich des südlich des Stephansbrünnlbachs gelegenen Grundstücks (Flur-Nr. 60 und 60/3) ggf. über öffentliche Widmung den Taufkirchener Bürgern zugänglich gemacht werden. Der Taufkirchen kreuzende Fernradweg durchs Erdinger Holzland könnte dabei durch das Grundstück geführt werden und ein neu gestalteter Bereich (Spielplatz, Begegnungsfläche) für die Bürger nutzbar sein. Hierzu finden während des Verfahrens die entsprechenden Gespräche zwischen Gemeinde und Investor statt. Diese haben auch eine mögliche räumliche Verlegung der naturschutzrechtlichen Ausgleichsfläche sowie des Ausgleichs für das entfallende Uferbegleitgehölz auf ein externes Grundstück zum Gegenstand. Dadurch könnte für die Öffentlichkeit eine attraktive Freizeitfläche auf dem östlichen Grundstücksteil entstehen.

2. Planungsrechtliche Situation und Wahl des Verfahrens:

Der westliche Bereich der Umgriffsfläche befindet sich bauplanungsrechtlich im bebauten Innenbereich von Taufkirchen. Für diesen Grundstücksteil besteht bereits Baurecht nach § 34 BauGB. Der östliche Teil befindet sich bauplanungsrechtlich im Außenbereich. Dieser Teil des Grundstücks ist aufgrund der Überschwemmungsgefährdung nicht bebaut.

Für die Umgriffsfläche besteht kein Bebauungsplan. Die Fläche ist Teil der Gemeindegrenze über die Festlegung des Sanierungsgebiets Taufkirchen (Vils).

Der Gemeinde Taufkirchen (Vils) ist die gesetzliche Verpflichtung, Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen, bekannt. Durch die Einhaltung der Ziele der Raumordnung soll eine nachhaltige Raumentwicklung erreicht werden. Da es sich bei den Zielen, anders als bei Grundsätzen, um verbindliche Vorgaben handeln, ist hierin eine abschließende Abwägung enthalten. Die Ziele sind üblicherweise einer weiteren Abwägung nicht zugänglich.

Das LEP Bayern ist das fachübergreifende Zukunftskonzept der Bayerischen Staatsregierung für die nachhaltige räumliche Ordnung und Entwicklung Bayerns und enthält fachübergreifende

und rahmensetzende Ziele. Das LEP ist zuletzt am 01.09.2013 in Kraft getreten, die letzte Teilfortschreibung ist nach Veröffentlichung im Bayerischen Gesetz- und Verordnungsblatt (GVBl.) am 01.06.2023 rechtskräftig geworden.

2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Die Gemeinde Taufkirchen (Vils) liegt gemäß LEP am östlichen Rand des Landkreises Erding in der Region München und wird dem „Allgemeinen Ländlichen Raum“ zugeordnet. Sie bildet zusammen mit der Stadt Dorfen ein gemeinsames Mittelzentrum. Das nächstgelegene Oberzentrum ist die Große Kreisstadt Erding.

Für den Allgemein ländlichen Raum sind im LEP folgende Ziele formuliert sind:

- nachhaltige Sicherung und Weiterentwicklung seiner Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum
- Versorgung seiner Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit
- Bewahrung seiner eigenständigen Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur
- Sicherung seiner landschaftlichen Vielfalt

Gemäß LEP-Punkt 3 Siedlungsstruktur sind verschiedene Grundsätze für die Ausweisung von Bauflächen zu beachten, die auch in diesem Bebauungsplan Berücksichtigung finden:

- Ausrichtung an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen
- Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden
- In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen
- Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden
- Ausweisung neuer Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten.

2.2 Regionalplan

Das Plangebiet ist Teil des Regionalplans der Region 14 – München (Darstellung im Maßstab 1:100.000). Die 8. Verordnung zur Änderung des Regionalplans der Region München (Gesamtfortschreibung) ist seit dem 01.04.2019 rechtskräftig.

Gemäß Regionalplan Nr. 14 liegt Taufkirchen, zusammen mit der Stadt Dorfen, als Mittelzentrum im „Allgemeinen ländlichen Raum“. Das betroffene Planungsareal befindet sich im Landschaftsraum Nr. 09 „Isar-Inn-Hügelland und liegt im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet 09.2 „Gewässernetze und Talauen im Isar-Inn-Hügelland“.

Die im Bebauungsplan festgesetzten standortgerechten Aufwertungs- und Pflegemaßnahmen auf dem östlichen Grundstücksteil, der grundsätzlich unbebaut bleibt, dienen dem Erhalt und der Sicherung der parkähnlichen von Wasserläufen geprägten Kulturlandschaft rund um das Taufkirchener Wasserschloss. Die vorliegende Planung ist vereinbar mit dem landschaftlichen Vorbehaltsgebiets und steht dessen Zielsetzung nicht entgegen.

Die Ortschaft Taufkirchen, einschl. der Planungsfläche, ist als Hauptsiedlungsbereich festgelegt. Für den Geltungsbereich sind keine Vorranggebiete für Wasserwirtschaft, keine Vorranggebiete für Bodenschätze / Rohstoffgewinnung, keine Landschafts- oder Naturschutz-Gebiete und kein Regionaler Grünzug verzeichnet.

Südlich der Bebauungsplanfläche verläuft das überörtliche und regionale Biotopverbundsystem der Großen Vils. Dieser Verbund wird durch das Siedlungsvorhaben nicht unterbrochen. Im Westen des Geltungsbereiches verläuft die regional bedeutsame Bundesstraße B 15. Als überörtliche Erholungseinrichtung ist im Regionalplan das Waldbad Taufkirchen eingezeichnet (Nr. 48). Das Waldbad liegt etwa 1.200 m südöstlich des Plangebiets. Für die Badeeinrichtung stellt das Vorhaben keine Beeinträchtigung dar. Umgekehrt verschafft die Nähe der geplanten Wohnbebauung zu dieser Erholungseinrichtung einen Mehrwert an Lebensqualität für die Bewohner.

2.3 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Taufkirchen verfügt über einen mit Bescheid der Regierung von Oberbayern am 1.7.2021 genehmigten Flächennutzungsplan (FNP) mit bisher 2 abgeschlossenen Änderungsverfahren. Weitere Änderungen befinden sich aktuell im Verfahren.

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Taufkirchen ist der westliche Teilbereich des Geltungsbereichs als gemischte Baufläche ausgewiesen, die östliche Fläche als Grünfläche. Die geplante Bebauung wird nur in geringem Maße in die im FNP ausgewiesene Grünfläche erweitert, soll aber im FNP künftig als Wohnbaufläche ausgewiesen werden.

Insbesondere der östliche Teil ist von Überschwemmungen des Stephansbrünnlbachs betroffen. Die Überschwemmungslinie eines HQ100-Hochwassers ist im Flächennutzungsplan abgebildet.

Der Parkplatz auf dem Grundstück des Bankhauses, der im Rahmen dieses Bebauungsplans erweitert werden soll, ist als Fläche für den ruhenden Verkehr ausgewiesen.

Der östliche Teil des Umgriffs ist Teil des ausgewiesenen landschaftlichem Vorbehaltsgebiets.



Abbildung 1: Ausschnitt rechtsgültiger Flächennutzungsplan mit Geltungsbereich des Bebauungsplans (rot gestrichelte Linie); ohne Maßstab

3. Lage, Bestand und Umgebung

Der Geltungsbereich umfasst insgesamt etwa 9.394 m². Er umfasst die Flurstücke mit Nummern 51/11 (Teilfläche), 60, 60/2 (Teilfläche), 60/3 und 60/4 (Teilfläche) der Gemarkung Taufkirchen (Vils).

Davon wurden ausgewiesen:

- ca. 6.429 m² Baugrundstück Nr. 1 (komplett inkl. zu begrünender Flächen und Verkehrsflächen)
- ca. 1.835 m² Baugrundstück Nr. 2 (Parkplatz Rathausplatz Nr. 2)
- ca. 1.130 m² Flusslauf des Stephansbrünnlbachs

Im Geltungsbereich sind ausgewiesen:

- ca. 2.612 m² zu begrünende Flächen bzw. Flächen, die gemäß Festsetzung unbebaut und unversiegelt bleiben müssen (ohne naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche)
- ca. 528 m² naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche im Geltungsbereich
- ca. 684 m² Verkehrsfläche (öffentlich gewidmet)

Die Umgebung ist wie folgt geprägt:

- Norden: Grundstück mit Gewerbe- und Wohnnutzung (Bauunternehmung) mit teilweise an den Flusslauf anschließender Bebauung (Nebengebäude),
- Süden: Südwestlich Gebäude der VR-Bank, südlich schließen sich das Gebäude der Gemeindeverwaltung mit Parkplatz sowie die Taufkirchener Kirche an; Flusslauf der Großen Vils in ost-westlicher Richtung mit Ufergehölzen und Wegen
- Osten: Taufkirchener Wasserschloss mit Wassergraben, umlaufenden Geh- und Radwegen und Ufergehölzen
- Westen: Landshuter Straße (B15), zentrumstypische Mischbebauung mit Gewerbe- und Wohnnutzung

4. Städtebauliche Begründung/Zielsetzung

Die Gemeinde möchte mit der Aufstellung des Bebauungsplans insbesondere die Schaffung von Wohnungen fördern, da der Bedarf und die Nachfrage in Taufkirchen und Umgebung anhaltend sehr groß sind. Die städtebauliche Erforderlichkeit begründet sich aus § 1 Abs. 3 Bau-gesetzbuch, damit eine städtebauliche geregelte Entwicklung stattfinden kann. Entsprechend § 1a Abs. 2 BauGB stellt die vorliegende Planung teilweise eine Maßnahme der Innenentwicklung dar, auch weil eine innerörtliche Fläche, die bereits mit einem Wohnhaus mit Praxis bebaut ist, nachverdichtet wird.

Städtebaulich befindet man sich im Spannungsfeld zwischen zentraler innerörtlicher Bebauung und den grünen Gürteln rund um die Große Vils und das Taufkirchener Wasserschloss. Einerseits ist eine Nachverdichtung auf dem Grundstück angezeigt, andererseits möchte man die grüne Lunge des Orts erhalten und im Hochwasserfall überschwemmte Bereiche aussparen. Über das Instrument des Bebauungsplans soll das bestehende Baurecht nach § 34 BauGB im Westteil des Grundstücks maßvoll ausgeweitet werden und ein sinnvoller und nachhaltiger Umgang mit der bestehenden Hochwassersituation festgesetzt werden.

Zur Landshuter Straße hin soll dabei eine annähernd abschließende Bebauung entstehen, die an das südlich angrenzende Bestandgebäude anschließt und über die neu zu errichtende grundstücksinterne Erschließungsstraße krägt. Dabei wird eine stützenfreie Durchfahrt ausgebildet und der Verkehrslärm nach Osten bestmöglich abgehalten. Dahinter sollen drei Punkt-

häuser entstehen, die gestaffelt in der Höhe (nach Osten niedriger werdend) und mit jeweils zueinander leicht gedrehter Ausrichtung den Übergang in eine durchgrünte Parkanlage bilden. Dabei ist eine öffentlich gewidmete Durchwegung durch das gesamte Grundstück im Gespräch. Der westliche Teil des Grundstücks ist für Kraftfahrzeuge bis zu einem Wendehammer befahrbar, der öffentlich gewidmet wird. Daran schließt sich ein Fuß- und Radweg an, der den durchgrünten östlichen Grundstücksteil Richtung Wasserschloss quert. Ein Spielplatz vertet die Grünanlage auf.

Die aktuell angedachte öffentliche Widmung der Grünfläche (Planzeichen A.10) würde die Aufenthaltsqualität für Taufkirchener Bürger im Zentrum von Taufkirchen erhöhen.

Gleichzeitig wird planerisch verantwortungsbewusst mit der Hochwassersituation umgegangen. Entnommener Retentionsraum wird auf dem eigenen Grundstück geschaffen und ökologisch aufgewertet. Die Erdgeschoss-Ebenen liegen sicher oberhalb des 100-jährigen Hochwasserpegels HQ100, sogar oberhalb des HQ-Extrem-Pegels.

Tiefgaragen sind bis mindestens 15 cm über HQ-100-Pegel wasserdicht zu errichten.

Das übergeordnete politische Ziel, einer Neuausweisung im Außenbereich eine Nachverdichtung im Innenbereich vorzuziehen, wird hier wirksam verfolgt. Die zur Bebauung vorgesehene Fläche im bauplanungsrechtlichen Außenbereich ist flächenmäßig untergeordnet. Durch die zentrale Lage in Taufkirchen kommen den zukünftigen Bewohnern alle Zentrumsfunktionen zugute. Nachverdichtung und Verhinderung von Gebäudeleerstand tragen maßgeblich zur Beibehaltung eines belebten Ortskerns bei.

Darüber ist die Befriedigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB ausschlaggebender Grund für die Änderung des Bebauungsplans, der zur Schaffung von mehr Wohnraum beiträgt und die vorherrschende Wohnungsnot reduziert.

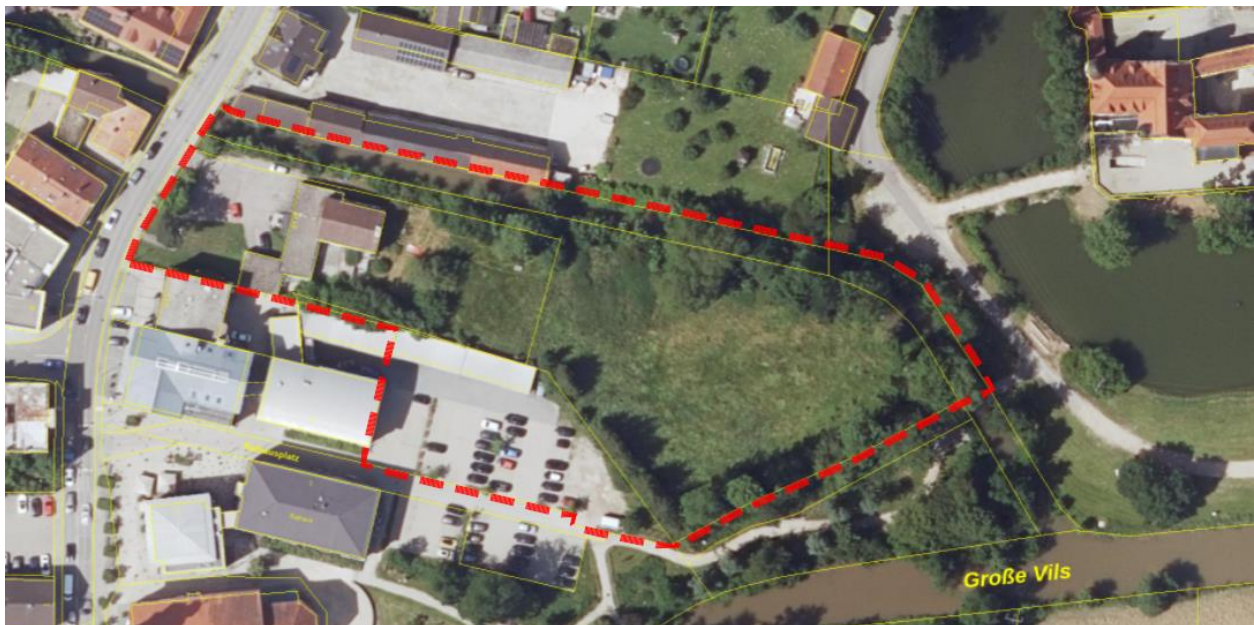


Abbildung 2: Luftbild mit Geltungsbereich, ohne Maßstab; Quelle: Bayernatlas

Folgende städtebauliche Ziele werden über geeignete und angemessene Festsetzungen verfolgt bzw. gefördert:

- Förderung von benötigtem Wohnraum über Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets,
- Reduzierung von Gebäudeleerstand im zentralen Bereich von Taufkirchen (Vils),

- Nachverdichtung auf bereits baulich genutzten Grundstücken. Die intensivere Nutzung der Grundstücke trägt zur Flächenschonung bei, da Neuausweisungen an anderer Stelle vermieden werden und vorhandene Infrastruktur genutzt wird.
- Geregelte Höhenentwicklung von Hauptgebäuden, dem Ortsbild und Struktur von Taufkirchen angemessen (Fernwirkung und Straßenbild).
- Geringe Flächenversiegelung: Entsiegelung von offenen Stellplätzen und Verkehrsflächen.
- Festsetzung von weitläufigen zu begrünenden Flächen im Ostteil des Umgriffs. Diese Flächen haben parkähnliche Strukturen und stehen ggf. der Öffentlichkeit zur Verfügung.
- Sorgsamer Umgang mit Hochwassergefährdung: Neubauten werden Retentionsraumneutral errichtet. Die Erdgeschoss-Ebene liegt über dem HQ-100-Pegel.
- Erhalt und Sicherung von Grünstrukturen im Bereich von Wasserschloss und landschaftlichem Vorbehaltsgebiet
- Parkplatzenerweiterung: Zielsetzung der Entlastung der innerörtlichen Parkplatzsituation, Infrastruktur bereits vollständig erhalten.

5. Verkehrserschließung

Das Grundstück grenzt im Westen an die stark befahrene Landshuter Straße (B15), die den Ortskern in nordsüdlicher Richtung durchkreuzt. Diese Straße bildet die Haupteerschließung für das im Bebauungsplan ausgewiesene Allgemeine Wohngebiet. Im Bereich der bestehenden Zufahrt wird im Bebauungsplan auch die neue Zufahrt festgesetzt. Die Hauptzufahrten (oberirdische Erschließungsstraße sowie Tiefgarage) sind in Kombination eng zusammen platziert. Offene Parkplätze dürfen mittels Festsetzung nicht direkt von der Landshuter Straße aus angefahren werden. Im östlichen Teil des Grundstücks besteht eine festgesetzte Wendemöglichkeit. In Verlängerung der Wendeanlage schließt sich in östlicher Richtung ein Fuß- und Radweg an, der in das bestehende Wegenetz rund um das Taufkirchener Wasserschloss einbindet. Das Grundstück liegt im Zentrum von Taufkirchen, so dass auch die fußläufige Erreichbarkeit zentraler Einrichtungen in Taufkirchen (Rathaus, Kirche, Geschäfte, etc.) ein wichtiger Standortfaktor für die Wohnbebauung ist.

Der ausgewiesene Parkplatz im südlichen Teilbereich des Umgriffs wird ausschließlich über den Rathausplatz erschlossen. Die Erschließung ist bereits vollständig vorhanden. Hier findet lediglich eine Erweiterung des bestehenden Parkplatzes statt, so dass die angespannte Parkplatzsituation im Zentrum Taufkirchens entlastet wird. Der bestehende Parkplatz hinter der Gemeindeverwaltung sowie der betreffende Parkplatz hinter der VR-Bank sind auch heute -insbesondere tagsüber - regelmäßig überlastet, so dass PKWs außerhalb der gekennzeichneten Parkflächen abgestellt werden. Mit der Erweiterung erhofft sich der Investor durch die Errichtung von Carports, die zulässig sind, Dachflächen für die solare Energiegewinnung zu erhalten.

Sichtflächen

Sichtflächen zur Einfahrt in die Landshuter Straße sind auf dem Grundstück grundsätzlich freizuhalten. Aufgrund der zentralen Position nahe der Taufkirchener Hauptkreuzung (Kreuzung B388 und B15), herrscht insbesondere tagsüber zählflüssiger Durchgangsverkehr mit verminderter Geschwindigkeit und den üblichen Warteschlangen vor den zentralen Ampeln. Wegen der verhältnismäßig geradlinigen Straßenführung im Einfahrtsbereich liegen für das Einfahren in die Landshuter Straße zwar grundsätzlich gute Sichtverhältnisse vor. Aufgrund von geringer

Straßenkrümmung, bestehenden Stellplätzen und Gartenmauern auf dem privaten Nachbargrundstück ist die Freihaltung der Sichtflächen nach Süden jedoch nicht vollständig einzuhalten.

Öffentlicher Personennahverkehr

Die Anbindung an den ÖPNV ist gegeben. Der Taufkirchener Busbahnhof, der eine Anbindung an Erding und Dorfen sowie umliegende Ortschaften innerhalb der Gemeinde schafft, ist fußläufig 2 min (ca. 160 m) entfernt. Weitere nah gelegene Haltestellen befinden sich am Isar-Amper-Klinikum und an der Wieshofstraße.

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, Geschossigkeit, Gebäudehöhen und Dächer

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Bebauungsplan über die Festlegung von max. zulässiger Grundfläche, die Anzahl der zulässigen Geschosse, die maximal zulässige Dachneigung, sowie die Höhe der baulichen Anlagen (maximal zulässige Wandhöhe) bestimmt. Durch Lage und Ausgestaltung der Baugrenzen ist die Positionierung der Baukörper auf dem Grundstück auf den westlichen Bereich begrenzt. Der dargestellte Bebauungsvorschlag zeigt die vorgesehene Planung. Entstehen soll eine luftige und durchlässige Planung, die sich in ihrer Positionierung an die Landshuter Straße anlagert und in der Höhenstaffelung niedriger und weniger dicht in die grüne Zone auf dem östlichen Grundstückteil ausläuft.

Die zulässige Grundflächenzahl von 1.500 m² entspricht auf dem neu zu bildenden Grundstück (Gesamtfläche ca. 6.430 m²) der Flurnummern 60/3 (vollständig), 60 (anteilig, ohne den festgesetzten Parkplatz) und dem sehr geringen Flächenanteil von Flurnummer 60/4, der nördlich der südlichen Bestandsbebauung liegt, einer GRZ von lediglich 0,23. Hier bleibt man deutlich unter dem in § 17 Abs.1 der BauNVO genannten Obergrenze von 0,4 für Allgemeine Wohngebiete. Statt sich in die Fläche auszuweiten, hat man sich entschieden vier bzw. drei Vollgeschosse zuzulassen.

Die festgesetzte Überschreitung der Grundfläche ist bis zu einer GRZ von 0,55 auf dieser Fläche zulässig. Sie bezieht sich auf sämtliche befestigte und überbaute Flächenanteile. In die Berechnung sind sämtliche Nebengebäude, Tiefgarage, Stellplätze, Straße, Wege, etc. zusätzlich zu den Hauptgebäuden einzubeziehen. Aufgrund der geplanten Tiefgarage ist eine annähernde Verdoppelung der zulässigen Grundfläche notwendig. Durch den Bau einer Tiefgarage werden kaum oberirdische Stellplätze benötigt. Trotz darunter liegender Tiefgarage entsteht eine durchgrünte Anlage, die dem landschaftlichem Vorbehaltsgebiet Rechnung trägt und die in Richtung Wasserschloss an baulicher Dichte abnimmt.

Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen spiegeln die zulässige Geschossigkeit wider und beziehen sich auf die Oberkante Rohboden der Erdgeschoss-Ebene. Da an der Landshuter Straße eine höhere Erdgeschoss-Etage notwendig ist (aufgrund der geplanten Gebäudeaus-

kragung über die neue Zufahrtsstraße -> Durchfahrtshöhe) ist die hier eine größere Wandhöhe zulässig als im rückwärtigen östlichen Grundstücksteil.

Die festgesetzte Erdgeschosebene liegt etwa 1,30 m über dem Straßenniveau der Landshuter Straße und gleichzeitig knapp über dem Niveau der HQ Extrem-Hochwasserpegels (lt. Umweltatlas Bayern 465,0 m ü NHN), so dass Wohnräume nicht vom Hochwasser bedroht sind.

Für sämtliche Gebäude sind Flachdächer sowie geneigte Dächer bis maximal 15° Dachneigung zulässig. Damit erreicht man eine optimale Ausnutzung auch im obersten Wohngeschoss. So entsteht dringend benötigter Wohnraum ohne Qualitätseinbußen durch Mansarde und Dachschräge sowie eine ruhige Dachlandschaft ohne Gauben und ähnlicher Dachaufbauten. Obwohl das Satteldach in Taufkirchen nach wie vor die vorherrschende Dachform ist, entstanden gerade im Zentrum und in unmittelbarer Nähe zum Geltungsbereich Gebäude mit flachen Dachneigungen und Gebäude mit Flachdächern (z.B. Rathaus, Gebäude der VR-Bank, Ärztehaus an der Landshuter Straße).

8. Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise:

Hauptbaukörper müssen grundsätzlich innerhalb der mit Planzeichen A.02 dargestellten Baugrenzen liegen. Geplant sind spielerisch leicht zueinander verdrehte Baukörper, die vergleichsweise wenig Fläche einnehmen. Die ausgewiesenen Baugrenzen weisen größere Flächen auf, als die maximal zulässige Grundfläche vorsieht. Hier möchte man planerische Gestaltungsfreiheit erhalten, damit nicht durch zu enge räumliche Vorgaben Bebauungsplan-Änderungen oder Schwierigkeiten im Vollzug ausgelöst werden. Stattdessen schafft man einen soliden Festsetzungsrahmen mit zulässiger Grundfläche, zulässigen Wandhöhen, Geschossigkeit und Dachformen um die städtebauliche Dichte und Einfügung zu garantieren. Geringfügige Überschreitungen der festgesetzten Baugrenzen für Bauteile, die städtebaulich nicht ins Gewicht fallen oder untergeordnet sind, wie Terrassen, Balkone, Erker oder technische Auf- und Einbauten sind zulässig.

Zusätzlich wurde eine Baugrenze für Tiefgarage und Nebengebäude eingeführt, um die Lage der genannten Bauteile in enge Grenzen zu fassen, die eng am Bauraum für Hauptfunktionen orientiert sind. Dadurch ist es wahrscheinlich, dass Nebenfunktionen im Wesentlichen in kompakter Form unterhalb oder in unmittelbarer Nähe zu den Hauptfunktionen (Wohngeschosse) liegen werden, was Fläche einspart und den östlichen Grundstücksteil von Gebäuden freihält. Die Positionierung von offenen Stellplätzen und Carports sind mit eigens gekennzeichneten Baugrenzen vorgegeben. Während Garagen und Carports sicher innerhalb der jeweiligen Baugrenzen liegen müssen, können offene Stellplätze auch außerhalb der vorgesehenen Baugrenzen liegen. Die mit Baugrenze vorgegebenen offenen Stellplätze wurden festgelegt, wenn sie sich im Bereich festgesetzter Grünflächen oder innerhalb der als Parkplatz ausgewiesenen Fläche befinden. In zu begrünenden Flächen dürfen nämlich keine Stellplätze angelegt werden.

Grundsätzlich gilt die offene Bauweise im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Allerdings ist Grenzanbau in Bereichen zulässig, wo Baugrenzen an vorhandene Grundstücksgrenzen bzw. an die Grenzen des Geltungsbereichs heranreichen. Das ist im Bereich der Grundstücksgrenze zu Flurstück Nr. 60/5 der Fall, wo Grenzanbau aus Gründen des Schallschutzes und auch aus städtebaulichen Gründen erwünscht ist.

9. Anzahl und Gestaltung von Stellplätzen und Verkehrsflächen

Die Gemeinde Taufkirchen hat vor wenigen Monaten eine neue an aktuelle Gesetzesänderungen angepasste Stellplatzsatzung erlassen. Bei Beginn des Bebauungsplan-Verfahrens war die Gesetzesänderung (Modernisierungsgesetz) noch nicht beschlossen und Inhalte einer neuen Satzung noch nicht bekannt oder absehbar. Daher hat sich der Gemeinderat entschlossen bei laufenden Bebauungsplan-Verfahren die alten Regelungen der bis dahin geltenden Satzung anzuwenden, da die geplanten Konzepte auf dieser Basis erarbeitet wurden. Daher wurde der für den Geltungsbereich gültige Stellplatzschlüssel explizit in die Satzung übernommen.

Ausgewiesene Verkehrsflächen sowie offene, das heißt nicht überdachte Stellplätze sind ausnahmslos mit versickerungsfähigen Belägen herzustellen bzw. wasserdurchlässig zu gestalten, um Regenwasser befestigter Oberflächen zumindest in Teilen einer natürlichen Versickerung zuzuführen und die Bodenversiegelung gering zu halten.

10. Einfriedungen

Zäune sollen im Geltungsbereich nicht höher als 1,20 m errichtet werden, da man insbesondere im Zentrum von Taufkirchen trennende Elemente wie blickdichte Mauern zur Einfriedung vermeiden möchte. Auch Hecken sollen nicht höher als 1,80 m sein.

Um Kleintieren das Passieren von Grundstücksgrenzen ermöglichen, sind die Zäune sockellos zu errichten.

11. Geländeveränderungen, Umgang mit Hochwasserschutz und Überschwemmungsflächen

Im östlichen Teil der Umgriffsfläche befindet sich das vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet des Stephansbrünnlbachs, 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. Satz 2 gibt Möglichkeiten und Bedingungen der ausnahmsweisen Überwindung des Verbots vor.

Insbesondere folgende Bedingungen des § 78 Abs. 2 WHG werden im vorliegenden Verfahren erfüllt:

- Es bestehen keine anderen Möglichkeiten der Siedlungsentwicklung (Nr. 1) → In der Gemeinde Taufkirchen herrscht anhaltender Wohnraummangel, im FNP ausgewiesene Wohnbauflächen in zentraler Lage stehen derzeit nicht zur Verfügung.
- Das neu auszuweisende Gebiet grenzt unmittelbar an ein bestehendes Baugebiet (Nr. 2) → Baugebiet gem. § 34 BauGB
- eine Gefährdung von Leben oder Gesundheit oder erhebliche Sachschäden nicht zu erwarten sind (Nr. 3) → Erdgeschosebenen liegen sicher über dem HQ100-, sogar über dem HQextrem-Pegel. Tiefgaragen und Keller sind bis über die maßgebliche Wasserstandhöhe wasserdicht auszubilden.
- Der Hochwasserabfluss und die Höhe des Wasserstandes wird nicht nachteilig beeinflusst (Nr. 4) → Beim Bauantrag ist der Nachweis zum Retentionsausgleich mit Gutachten im Rahmen eines wasserrechtlichen Verfahrens gem. § 68 WHG gegenüber dem Landratsamt Erding zu führen, s. Festsetzung C.7.2

- Die Hochwasserrückhaltung wird nicht beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen (Nr. 5) → s. Festsetzung C.7.5
- Der bestehende Hochwasserschutz wird nicht beeinträchtigt (Nr. 6) → es sind keine Verschlechterungen erkennbar, da der Retentionsausgleich an gleicher Stelle auf dem Grundstück erfolgt.
- Es sind keine nachteiligen Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger zu erwarten (Nr. 7) → s. Festsetzungen C.7.4 und C.7.5
- Die Belange der Hochwasservorsorge werden beachtet (Nr. 8) → Erdgeschossebenen liegen sicher über dem HQ100-Pegel. Tiefgaragen und Keller sind bis über die maßgebliche Wasserstandhöhe wasserdicht auszubilden. Volumenneutraler Retentionsausgleich.
- Die Bauvorhaben sind so errichten, dass bei dem Bemessungshochwasser nach § 76 Absatz 2 Satz 1, das der Festsetzung des Überschwemmungsgebietes zugrunde liegt, keine baulichen Schäden zu erwarten sind. (Nr. 9) → Wasserdichtigkeit von Kellern und Tiefgaragen.

Im vorliegenden Bauleitplanverfahren wird sorgsam mit der Hochwassergefährdung des Gebiets umgegangen. Im westlichen höher gelegenen Bereich möchte man maßvolle Aufschüttungen zulassen (bis max. 464,65 m ü. NHN), um das Gelände der neuen Bebauung bezogen auf den HQ 100-Pegel hochwasserfrei zu gestalten. Die maximale geplante Aufschüttung beträgt stellenweise ca. bis zu 1,20 m (an der Ostseite der geplanten Bebauung). Weiter nimmt in westlicher Richtung die geplante Aufschüttung bis auf Bestandniveau ab, da hier das Gelände ansteigt. Insgesamt bleibt man unter dem Niveau der Landshuter Straße, das in diesem Bereich etwa auf 465,0 m ü. NHN (Gehsteig) liegt.

Der durch die geplante Aufschüttung verlorengegangene Retentionsraum muss ausgeglichen und somit mindestens volumenneutral neu hergestellt werden. Dafür ist eine hydraulische Berechnung eines Fachbüros notwendig, das das erforderliche Volumen errechnet und gleichzeitig eine Lösung auf dem eigenen Grundstück aufzeigt, wo und in welcher Form der auszugleichende Retentionsraum neu hergestellt werden kann.

Im Jahr 2024 wurde bereits eine Berechnung durch das IB Behringer & Partner durchgeführt (Gutachten ist Anhang der Begründung). Damals war eine Retentionsmulde im nordöstlichen Bereich des Geltungsbereichs geplant, die allerdings aus Artenschutz-Gründen verworfen wurde. Das an dieser Stelle wachsende gesetzlich geschützte Uferbegleitgehölz wird geschont. Die Retentionsmulde ist nun wenige Meter weiter bachabwärts im südöstlichen Teil des Geltungsbereichs in etwa gleichem Umfang vorgesehen (s. Planzeichen A.25). In dieser kann das Wasser, das von der Großen Vils und vom Stephansbrünnlbach her auf das Gelände drückt, aufgenommen werden. Eine erneute und aktualisierte Berechnung muss im Rahmen eines wasserrechtlichen Verfahrens vorgelegt werden. Daher ist die exakte Form der Mulde noch leicht an das konkret benötigte Volumen anpassbar.

Dass eine Lösung dieser Art grundsätzlich praktikabel ist, hat die bereits erfolgte Berechnung erwiesen. Aufgrund der getroffenen Festsetzungen werden weder Retentionsraum noch der Hochwasserabfluss nachteilig verändert. Für neue Bewohner wird das Areal gefahrungsfrei errichtet.

Bei der ausgewiesenen Parkplatz-Erweiterung im Geltungsbereich werden temporäre Überflutung in Kauf genommen, wie es bereits am bestehenden Parkplatz der Fall ist. Geländeänderungen sind hier nicht vorgesehen. Entstehende neue Carports sind offen gestaltet und damit bei extremen Ereignissen flutbar. Sie verändern den Hochwasserabfluss nicht.

12. Immissionsschutz

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 118 "Wohnbaufläche am Stephansbrünnlbach" der Gemeinde Taufkirchen (Vils) wurde durch das Ingenieurbüro Greiner aus Germering eine Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung erstellt (Bericht Nr. 225077 / 2 vom 10.07.2025), die den Schallschutz gegen Verkehrs- und Gewerbegeräusche thematisierte.

Die Untersuchung kommt zu folgenden Ergebnissen:

In Taufkirchen (Vils) ist die Aufstellung des Bebauungsplanes „Wohnbaufläche am Stephansbrünnlbach“ für die Realisierung von Geschosswohnungsbau in einem WA-Gebiet auf den Fl.Nrn. 60 und 60/3 geplant. Auf dem Plangrundstück sollen 4 Wohngebäude entstehen. Das Bauvorhaben liegt im Einwirkungsbereich der Verkehrsgeräusche der unmittelbar westlich verlaufenden Bundesstraße B15 sowie der Gewerbegeräusche des nördlich gelegenen Bauunternehmens und des südlich gelegenen Parkplatzes der VR-Bank.

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung sind die Geräuschimmissionen aufgrund der B15 innerhalb des Plangebietes zu berechnen und anhand der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärm-schutzverordnung) zu beurteilen.

Hierauf basierend sind die maßgebenden Außenlärmpegel zu berechnen und die Anforderungen an den Schallschutz gemäß der DIN 4109-1:2018-01 sowie an fensterunabhängige Belüftungseinrichtungen zu nennen.

Zudem sind die Geräuschimmissionen des bestehenden Bauunternehmens im Norden sowie des Parkplatzes der VR-Bank zu ermitteln und zu beurteilen. Es sind die erforderlichen baulichen Schallschutzmaßnahmen zu nennen, um Immissionskonflikte mit der geplanten Wohnbebauung ausschließen zu können.

Untersuchungsergebnisse Verkehrsgeräusche

Die Berechnungen zur Verkehrsgeräuschbelastung innerhalb des Bebauungsplangebietes durch die B 15 zeigen folgende Ergebnisse:

- An der Westfassade von Haus 1 (Gebäude an der westlichen Plangebietsgrenze) treten Beurteilungspegel von bis zu 73 dB(A) tags und 66 dB(A) nachts auf. An den Nord- und Südfassaden liegen die Beurteilungspegel bei 69 dB(A) tags sowie 62 dB(A) nachts.*
- An den Nord- und Westfassaden von Haus 2 werden Pegel von maximal 61 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts erreicht.*
- An den weiteren Fassaden von Haus 2, 3 und 4 berechnen sich die Beurteilungspegel während der Tageszeit zu höchstens 58 dB(A) während der Tageszeit und 50 dB(A) während der Nachtzeit.*

Der Vergleich der berechneten Beurteilungspegel mit den schalltechnischen Orientierungswerten der DIN 18005 für WA-Gebiete (55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts) zeigt folgende Ergebnisse:

- Die Orientierungswerte für WA-Gebiete werden um bis zu 19 dB(A) tags und 21 dB(A) nachts an Haus 1 überschritten. An Haus 2 und 3 beträgt die Überschreitung an der Nord- und Westfassade bis 2 - 6 dB(A) tags und 5 - 9 dB(A) nachts.*

An den weiteren Fassaden von Haus 2, 3 und 4 wird der Orientierungswert tags eingehalten und nachts größtenteils mit bereichsweisen Überschreitungen von bis zu 3 dB(A) eingehalten.

Der Vergleich der Beurteilungspegel mit den Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Wohngebiete, als Indiz für schädliche Umwelteinwirkungen, zeigt folgendes Ergebnis:

- *Während der Tageszeit wird der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV um bis zu 14 dB(A) und während der Nachtzeit um bis zu 17 dB(A) an der Nord- und Westfassade von Haus 1 überschritten und den weiteren Fassaden größtenteils eingehalten.*
- *An der Nord- und Westfassade von Haus 2 beträgt die Überschreitung tags bis zu 2 dB(A) und nachts bis zu 5 dB(A).*
- *An den weiteren Fassaden von Haus 2 bis 4 wird der Immissionsgrenzwert tags und nachts mit punktuellen Überschreitungen von 1 dB(A) eingehalten.*

Die Grundrechtsschwelle der obergerichtlichen Rechtsprechung in Höhe von 70 dB(A) tags bzw. 60 dB(A) nachts wird an der West- und teilweise an der Nordfassade des Gebäudes an der westlichen Plangebietsgrenze tags um bis zu 3 dB(A) und nachts um bis zu 6 dB(A) überschritten.

Untersuchungsergebnisse Gewerbegeräusche

Tageszeit:

- *Es ergeben sich an allen Fassaden maximale Beurteilungspegel von 55 dB(A) tags mit folgenden Ausnahmen:
Haus 1 (westliches Gebäude): 56 dB(A) an der Nord- und Ostfassade im 3. Obergeschoss
Haus 3 (vorletztes Gebäude Richtung Osten): 56 dB(A) an der Nordfassade im 3. Obergeschoss
Haus 4 (östliches Gebäude): 56 - 57 dB(A) an der West- und Nordfassade im 1. und 2. Obergeschoss*
- *An den zum Parkplatz gerichteten Südfassaden berechnen sich die Beurteilungspegel zu maximal 46 dB(A) während der Tageszeit.*

Nachtzeit:

- *Während der Nachtzeit ist im gesamten Untersuchungsgebiet mit einem maximalen Beurteilungspegel in Höhe von 40 dB(A) zu rechnen. Dieser Pegel ergibt sich durch die nächtliche Abfahrt des Lkw der Bauunternehmung im Zuge des Winterdienstes.*

Die in WA-Gebieten einzuhaltenden Immissionsrichtwerte werden an allen Fassaden eingehalten, jedoch geschossweise an den zur Bauunternehmung orientierten Fassaden zur Tageszeit um bis zu 2 dB(A) überschritten.

Schallschutzmaßnahmen

Aufgrund der Straßenverkehrsbelastung durch die B 15 ergeben sich erhöhte Anforderungen an den Schallschutz (Grundrissorientierungen, verglaste Vorbauten) an der West- und Nordfassade von Haus 1 (Gebäude an der westlichen Plangebietsgrenze).

Aufgrund der Gewerbegeräuschbelastung durch die Bauunternehmung ergeben sich erhöhte Anforderungen an den Schallschutz (Grundrissorientierungen, verglaste Vorbauten, nicht offene Fenster mit Belüftungseinrichtungen) an den Nord- und bereichsweise an den West- und Ostfassaden in den Obergeschossen von Haus 1, 3 und 4.

Fazit

Aus schalltechnischer Sicht bestehen keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes „Wohnbaufläche am Stephansbrünnlbach“ in Taufkirchen (Vils), sofern die festgesetzten Auflagen zum Schallschutz beachtet werden.

13. Ver- und Entsorgung

13.1 Wärmeversorgung

Für die neue Bebauung ist eine umweltfreundliche Wärmeversorgung über Wärmepumpen in Verbindung mit Stromgewinnung aus Solarenergie geplant.

13.2 Schmutzwasserwasserbeseitigung, Frischwasseranschluss

Das vorhandene Kanalsystem im Bereich der Landshuter Straße ist für den Anschluss der neuen Wohngebäude vorgesehen. Im Bereich der neu geplanten internen Erschließungsstraße muss ein neues System für den Anschluss der Einzelhäuser installiert werden.

13.3 Niederschlagswasserbeseitigung

In der Landshuter Straße im Bereich des Grundstücks besteht ein Mischwasserkanal, der für eine Regenwasser-Einleitung nicht geeignet ist. Gemäß Bodengutachten liegen auf dem Grundstück auch keine guten Voraussetzungen für eine Versickerung vor, so dass eine gedrosselte Einleitung in einen Vorfluter sinnvoll erscheint. Im konkreten Fall ist eine gedrosselte Einleitung in den Stephansbrünnlbach und/oder indirekt in die Überflutungsmulde, die in den Stephansbrünnlbach entwässert, anzustreben. Durch die Lage des Grundstücks am Stephansbrünnlbach und die Höhenlage der Gebäude (EG-Ebene liegt über HQ-Extrem-Pegel) liegen hierfür sehr gute Bedingungen vor. Aller Voraussicht nach muss ein wasserrechtliches Verfahren muss erfolgen, da die Vorgaben der Trenog wahrscheinlich nicht einzuhalten sind.

Öffentlichen Oberflächen darf kein Regenwasser zugeführt werden.

Durch einen geringen Versiegelungsgrad auf dem Grundstück mit weitläufigen unversiegelten Flächen, durchlässig gestalten offenen Parkplätzen und Wegen wird die entwässernde Menge an Regenwasser reduziert.

14. Grünordnung

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

Die Bebauungsplanfläche ist im westlichen Teil des Geltungsbereichs bereits bebaut. Es ist vorgesehen das Bestandsgebäude mit seinen Nebenanlagen abzurechen und den westlichen Teil des Grundstücks erneut in größerem Umfang und mit höherer Dichte zu bebauen. Am Bestandsgebäude befindet sich ein Hausgarten mit Rasen, der regelmäßig gemäht wird. Zur Landshuter Straße hin befinden sich die versiegelten Stellplätze und die Zufahrt des Wohngebäudes mit Arztpraxis. Der östliche nicht mit Gehölzen bestandene Bereich des Geltungsbereichs wird intensiv mit regelmäßiger Mahd und Mulchung gepflegt.

Die Planung sieht im östlichen Grundstücksteil eine weitgehend unbefestigte teilweise naturnah gestaltete Fläche vor (Ausgleichsfläche mit Retentionsfunktion) sowie einen parkähnlich gestal-

teten Bereich mit Spielplatz. Ein Fuß- und Radweg kreuzt die Fläche und schafft Wegeverbindungen im Zentrum Taufkirchens.

An den Randbereichen im Nordosten und Osten ist entlang des Stephansbrünnlbachs Gehölzbestand vorhanden, der mehrheitlich erhalten bleiben kann. Teilweise handelt es sich um Uferbegleitgehölze (geschützte Biotope). Uferbegleitgehölze, die nicht erhalten werden, werden 1:1 ausgeglichen und an anderer Stelle auf dem Grundstück nachgepflanzt.

Zum bestehenden Parkplatz besteht entlang des Zauns eine Fichtenreihe mit geringer ökologischer Wertigkeit, die teilweise von der Planung unberührt bleibt. Ein Teil wird aufgrund der Erweiterung des Parkplatzes gefällt. Zwischen dem neuen Parkplatz und dem nördlich angrenzenden Grundstück sind Gehölzpflanzungen als neuer Sichtschutz und als Eingrünung festgesetzt.

Entsprechend den Vorgaben der Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung werden für Flächeninanspruchnahme Ausgleichsflächen und für Rodungen Flächen für Nachpflanzungen errechnet, die auf dem Grundstück platziert werden (s. Pkt.15 und 16).

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 Straßenraums 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. Für die 1:1- Nachpflanzung des entfallenden Uferbegleitgehölzes sind zu verwendende Arten festgesetzt.

Die unbebauten, nicht für Betriebsabläufe benötigten Flächen sowie Privatgärten sind gärtnerisch zu gestalten oder anzusäen. Durch die Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge für Pkw-Stellplätze, Zufahrten und 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.

15. Artenschutz

Im Eingriffsbereich sind keine Biotopkartierungen und keine Flächen mit Schutzgebieten im Sinne der Abschnitte 3 und 4 des BayNatSchG sowie keine gesetzlich geschützten Waldflächen vorhanden.

Im Vorfeld der frühzeitigen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung fand im Juni 2025 eine gemeinsame Begehung durch die Untere Naturschutzbehörde des Landratsamts Erding sowie des Planungsbüros Anger Groh statt. Vereinbart wurden artenschutzrechtliche Untersuchungen mit folgenden Schwerpunkten:

- Schwerpunkt Reptilien (Zauneidechse),
- Vögel (Höhlenbrüter in den Ufergehölzen) und
- Fledermäuse (geplanter Abbruch des Bestandsgebäudes)

Da die Untersuchungen erst im Herbst/Winter 2025/2026 beginnen können, liegen zum jetzigen Zeitpunkt noch keine Ergebnisse vor. Sollten im Rahmen der Untersuchungen das Ergebnis einer Vorabschätzung /Relevanzprüfung keine Anhaltspunkte auf einen Verstoß gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG liefern, könnte die Untersuchungen beendet werden. Andernfalls muss eine vollständige saP erstellt werden.

Ein großer Anteil der bestehenden Uferbegleitgehölze auf dem Grundstück kann nach Umpflanzung durch das Planungsbüro erhalten bleiben. Im westlichen Bereich, wo die Wohnbebauung vorgesehen ist, gelingt es allerdings nicht die dort bestehende Uferbegleitvegetation im Flächenumfang von ca. 380 m² zu erhalten. Da es sich bei Uferbegleitgehölzen gem. § 30 BNatSchG um ein geschütztes Biotop handelt, ist nach Rücksprache mit der UNB ein 1:1-Ausgleich erforderlich. Die Nachpflanzung erfolgt im östlichen Teil des Geltungsbereichs (Planzeichen A.17).

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

16. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung (Eingriff und Ausgleich)

Einwirkungen auf das Schutzgut Naturhaushalt sind allein schon durch die unvermeidbare Flächeninanspruchnahme gegeben, so dass mit negativen Auswirkungen zu rechnen ist.

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 **5.271 WP** ist im Umweltbericht dargestellt. Die Ausgleichsfläche wird im Osten innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans in einem Flächenumfang von **586 m²** festgesetzt und gemäß Festsetzungen ökologisch aufgewertet. Dabei handelt es sich um eine Retentionsmulde, die zu einer artenreichen Extensivwiese aufgewertet wird (Zielzustand G214).

Uferbegleitgehölze sind gem. § 30 BNatSchG geschützte Biotope. Für das nicht zu erhaltende Gehölze am Stephansbrünnlbach ist ein 1:1-Ausgleich erforderlich. Die Nachpflanzung erfolgt im östlichen Teil des Geltungsbereichs.

Insgesamt wurden die Umweltbelange berücksichtigt und die Voraussetzungen für eine ökologisch verträgliche Planung geschaffen. Weiterführende Informationen zur Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung sind dem beiliegenden Umweltbericht zu entnehmen.

17. Belange nach § 1a Abs. 2 BauGB

Die Belange nach § 1a Abs. 2 BauGB zum schonenden Umgang mit Grund und Boden und den Belangen der Land- und Forstwirtschaft sowie des Klimaschutzes wurden durch die Verfasser und die Gemeinde geprüft.

17.1 Schonender Umgang mit Grund und Boden

- Neubauf Flächen ersetzen teilweise bereits versiegelte Flächen
- Die Planung weist über Festsetzungen im westlichen bebauten Bereich des Grundstücks eine der örtlichen Situation angemessene Baudichte auf, so dass wenig Fläche verbraucht wird: Hohe Geschossigkeit (bis zu 4 Vollgeschosse) bei vergleichsweise geringer Grundfläche. Der östliche Bereich bleibt dabei gänzlich unbebaut.
- Zufahrten, Wege und Straßen sowie offene Stellplätze im Geltungsbereich dürfen nicht versiegelt werden.
- Alternativausweisung gleicher Größenordnung „auf der grünen Wiese“ würde mehr Flächenverbrauch bewirken.

17.2 Auswirkungen auf die Forstwirtschaft

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

17.3 Auswirkungen auf die Landwirtschaft

Die Belange nach § 1a Abs. 2 BauGB auf die Belange der Landwirtschaft wurden durch die Verfasser und die Gemeinde geprüft. Das Grundstück wurde bisher für Wohnzwecke genutzt. Vorübergehend ist inzwischen eine Arztpraxis in das Bestandsgebäude eingezogen. Die vorhandenen Wiesen im Geltungsbereich werden regelmäßig gemäht und gemulcht, aber nicht landwirtschaftlich genutzt.

Es befinden sich auch keine landwirtschaftlichen Flächen oder Betriebe im näheren Umkreis.

17.4 Auswirkungen auf den Klimaschutz

Den Erfordernissen des Klimaschutzes wird in mehreren Punkten Rechnung getragen (BauGB § 1a Abs. 5):

- Die Planung der Häuser wurde so angelegt, dass auf den geplanten Dächern der Gebäude eine optimale Situation für die aktive Sonnenenergienutzung ermöglicht wird. Verschattungen sind nicht vorhanden. Photovoltaikmodule und Kollektorplatten sind explizit zulässig und dürfen die festgesetzten Wandhöhen überschreiten.
- Auf dem vorhandenen Parkplatz werden Carports erlaubt, die zur Belegung mit Solarmodulen vorgesehen sind und die Erhitzung geparkter Autos und versiegelter Verkehrsflächen reduzieren.
- Die Bauräume wurden so gewählt dass kompakte Bauformen möglich sind und energieeffiziente und somit klimafreundliche Bauformen entstehen werden.
- Bestehende Gehölzstrukturen werden weitgehend erhalten. Bäume im Westen spenden Schatten.
- Da es sich beim Plangebiet um eine intensiv genutzte Fläche handelt, müssen keine neuen naturnahen Flächen wie Wiesen oder Felder herangezogen und zu Bauland umgenutzt werden.
- Verpflichtung zur Pflanzung von Bäumen

18. Auswirkungen auf den Denkmalschutz

18.1 Bodendenkmäler

Ein großflächiges Bodendenkmal befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Geltungsbereich. Dieses steht in direktem Zusammenhang mit vorhandenen Baudenkmalern:

D-1-7638-0143

Kurzbeschreibung: Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich von Schloss Taufkirchen (Vils) und seiner Vorgängerbauten mit Wirtschaftshof, abgegangener Mühle und ehem. barocker Gartenanlage.

Im Geltungsbereich selbst sind keine Bodendenkmäler kartiert.

18.2 Baudenkmäler

Wichtige Baudenkmäler befinden sich in der nahen Umgebung des Geltungsbereichs. Dabei handelt es sich um folgende Bauwerke, die in der Bayerischen Denkmalliste verzeichnet sind:

- D-1-77-139-3: Wasserschloss Taufkirchen
Funktion: Wassergraben
Kurzbeschreibung: Schloss Taufkirchen, um 1676 auf mittelalterlicher Grundlage errichtetes ehem. Wasserschloss, dreigeschossiger Hauptbau mit Schlosskapelle, Ecktürmen, Schweifgiebeln und flankierenden Pavillons, im Kern 16./17. Jh., 1898 Umbau in Neurenaissanceformen; mit Ausstattung; vorgelagerte Terrassen mit Brüstung, gleichzeitig; Schlossbrücke über den Wassergraben, im Kern vor 1800; Wassergraben, Ende 17. Jh.
- D-1-77-139-1: St. Pauli Bekehrung
Funktion: katholische Kirche, Pfarrkirche, Saalkirche
Kurzbeschreibung: Kath. Pfarrkirche St. Pauli Bekehrung, historisierender Saalbau mit eingezogenem polygonalem Chorabschluss, angefügter Sakristei und Spindelhelm, von Joseph Elsner, 1889/90, Unterbau des Westturms noch spätgotisch; mit Ausstattung des Vorgängerbaus.
- D-1-77-139-52: Pfarrhaus, Marktplatz 6
Funktion: Wohnhaus, syn. Wohngebäude, Pfarrhaus
Kurzbeschreibung: Villenartiges Wohnhaus, zeitweise Pfarrhaus, zweigeschossiger barockisierender Schopfwalmdachbau mit polygonalen Eckerkern, Zwerchhaus und schmiedeeisernem Balkon, mit Putzgliederungen, um 1900.
- D-1-77-139-2: Brauerei, Bräuhausstraße 3
Funktion: Brauereigasthof, syn. Brauereigaststätte, syn. Brauereigasthaus, Sudhaus, Brauhaus, syn. Bräuhaus, Bierbrauerei
Kurzbeschreibung: Ehem. Schlossbrauerei mit Wirtschaftsgebäuden, stattliche zweigeschossige Dreiflügelanlage mit Bräustüberl (Südflügel) und Remise (Nordflügel), 17./18. Jh., Sudhaus (Westflügel), zweigeschossiger Sichtziegelbau mit Lisenen- und Gesimsgliederung sowie Segmentbogenfenstern, bez. 1893, seit 1917 Guts- und Brauereigenossenschaft.

Die Baudenkmäler befinden sich in naher Entfernung zum Geltungsbereich, insbesondere liegt der Wassergraben des Taufkirchener Wasserschlosses etwa 25 m vom Geltungsbereich entfernt und etwa 80 m zur geplanten Bebauung. Doch aufgrund der dichten vorhandenen Gehölze besteht keine Sichtachse zwischen der geplanten Bebauung und dem Wasserschloss. Wichtige Sichtachsen werden nicht beeinträchtigt. Die Funktion des Wassergrabens wird durch das Projekt nicht beeinträchtigt.

Gleiches trifft auf die anderen genannten Baudenkmäler zu. Bestehende Sichtachsen sind nicht betroffen, da jeweils weitere Gebäude zwischen den Baudenkmälern und der geplanten Bebauung liegen.

19. Anlagen

Folgende Unterlagen sind der Begründung als Anlage angefügt:

- Ingenieurbüro Greiner, Beratende Ingenieure für Schallschutz PartG mbH, Germering, Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Verkehrs- und Gewerbegeräusche), Bericht Nr. 225077 / 2 vom 10.07.2025
- Frauscher Geologie, St. Wolfgang, Baugrundgutachten, Bebauung der Grundstücke Fl. Nr. 60/3 und 60 in Taufkirchen, Bericht vom 25.10.2020
- Ingenieurbüro Behringer & Partner mbB, Mühlendorf a. Inn, Hydraulische Berechnung W 92-BV Am Schlosspark; Bericht vom 02. April 2024
- Klaus Burbach, Dipl.-Ing. Landschaftsökologie, Marzling, spezielle artenschutzrechtliche Prüfung; **Bericht liegt noch nicht vor.** Ergebnisse werden im Laufe des Verfahrens in die Planung eingearbeitet.

Aufgestellt:

Taufkirchen (Vils),

Dorfen,

Stefan Haberl, Erster Bürgermeister

Dipl.-Ing. Architekt Alexander Groh