Bebauungsplan Nr. 119:

„Erweiterung Pensionsbetrieb“
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 **10.11.2026**

1. Anlass

In der Ortschaft Aham, westlich von Taufkirchen (Vils), soll auf den Flurstücken mit den Flurnummern 2240, 2477, 2476/1 der Gemarkung Taufkirchen (Vils) ein bestehender Beherbergungsbetrieb erweitert werden. In diesem Zuge wird der vorhabensbezogene Bebauungsplan Nr. 119 „Erweiterung Pensionsbetrieb“ aufgestellt. Das Architekturbüro Anger Groh Architekten aus Dorfen ist mit der Planung beauftragt.

Mit der Aufstellung wird die planungsrechtliche Grundlage für die Erweiterung des Betriebs auf dem bisherigen Stammgelände der Pension sowie dessen räumlicher Erweiterung nach Norden vorbereitet. Im nördlichen Geländeteil werden 16 kleine Ferienhäuser, sog. Tinyhäuser, ausschließlich für touristische Zwecke entstehen, die dem Pensionsbetrieb angeschlossen sind. Zusätzlich entstehen gemeinschaftliche Anlagen (Gemeinschaftshaus), ein naturnah gestalteter Zierteich sowie Schwimmteich und entsprechende weitere Haupt- und Nebengebäude.

Grund für das gesamte Planverfahren ist die private Initiative der Eigentümer und Betreiber des bestehenden Pensionsbetriebs. Die Betreiber sehen aufgrund ihrer gesammelten Erfahrungen mit dem laufenden Betrieb ausreichend touristisches Potential, welches die hohen Investitionen für eine grundlegende Betriebserweiterung mit hohen touristischen Standards rechtfertigt.

Die Gemeinde Taufkirchen (Vils) möchte mit der Aufstellung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans die konkrete Betriebserweiterung in Aham unterstützen. Grundsätzlich möchte die Gemeinde Taufkirchen gewerbliche Investitionsbereitschaft im Gemeindegebiet fördern. Aufgrund privater Initiativen und Investitionen können gewerbliche Betriebe erhalten, neu gegründet oder erweitert werden. Dabei werden vorhandene gewerbliche Potenziale im Gemeindegebiet ausgeschöpft und Ortschaften lebendig gehalten. Es werden Arbeitsplätze erhalten und geschaffen, Leerstand verhindert und für junge Generationen besteht die Möglichkeit im Gemeindegebiet nicht nur zu wohnen, sondern auch zu arbeiten.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen:

Der Bebauungsplan wird im zweistufigen Verfahren als vorhabensbezogener Bebauungsplan gem. § 12 Abs. 1 BauGB erstellt. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist die betreffende Fläche als MD Dorfgebiet und als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Da Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, wird dieser im Parallelverfahren geändert. Es handelt sich um die 6. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans.

Darstellung im Flächennutzungsplan: Die im wirksamen Flächennutzungsplan eingetragene Fläche ist im nördlichen Bereich als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Die südliche Teilfläche, auf der sich der bestehende Pensionsbetrieb mit seinen Nebengebäuden befindet, ist als MD, Dorfgebiet, ausgewiesen. Der bereits als Dorfgebiet ausgewiesene Bereich bleibt Dorfgebiet, die nördlich anschließende Fläche für die Landwirtschaft wird im Rahmen der 6. Flächennutzungsplan-Änderung als Dorf- und Sondergebiet für Ferienhäuser ausgewiesen. Die Ortsverbindungsstraße von Aham nach Birken und Großschaffhausen liegt innerhalb des Umgriffs. Südlich des Umgriffs verläuft in Ostwest-Richtung die Bundesstraße B 388. Das Grundstück wird durch Verkehrslärm der Bundesstraße beeinträchtigt.

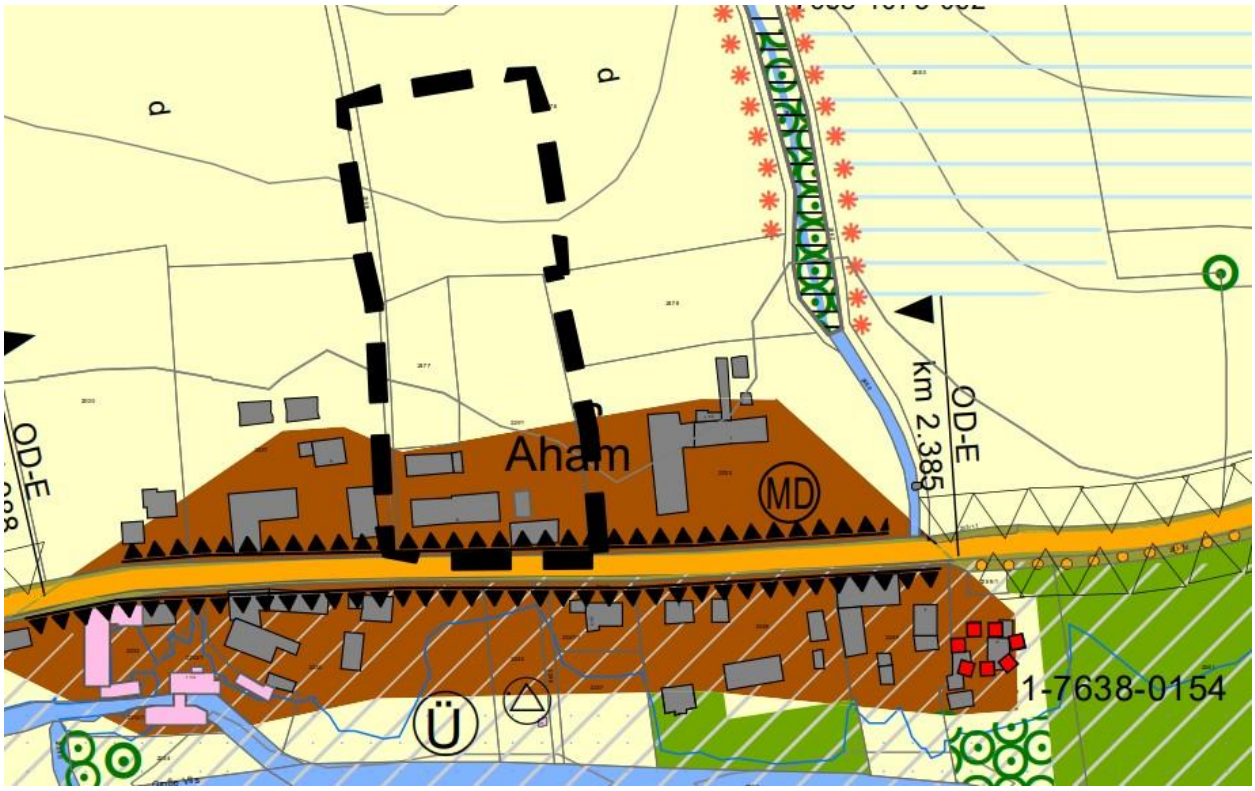


Abb. 1: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan mit Geltungsbereich des Bebauungsplans, ohne Maßstab; Quelle Gemeinde Taufkirchen (Vils), Anger Groh

3. Lage, Geltungsbereich, Bestand und Umgebung

Lage: Das Grundstück befindet sich im nördlichen Teil von Aham. Der bereits bebaute Bereich liegt zentral in der Ortschaft und grenzt unmittelbar nördlich an die B 388 an. Hier befinden sich die Bestandsgebäude des landwirtschaftlichen Gehöfts, das in der Vergangenheit teilweise zu einem touristischen Beherbergungsbetrieb umgenutzt wurde. Dieser wird als Familienbetrieb von der örtlich angestammten Familie betrieben, die selbst auf dem Grundstück wohnt.
In nördlicher Richtung erstreckt sich der Geltungsbereich auf landwirtschaftliche Flächen, die noch nicht bebaut sind. Hier wird zum Teil intensive Grünlandbewirtschaftung, zum Teil eine Christbaumplantage betrieben.
Eine moderate Hanglage, nach Süden abfallend, charakterisiert den noch unbebauten Teil des Grundstücks. Der maximale Höhenunterschied innerhalb des Geltungsbereichs beträgt ca. 11 m. Das Grundstück ist aufgrund seiner Topografie und des in nördlicher Richtung weiterhin ansteigenden Hangs von Hangwasser - insbesondere bei Starkregen - bedroht. Die Fläche befindet sich daher in einem wassersensiblen Bereich.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von knapp 15.966 m², davon liegen etwa 6.003 m² im Sondergebiet und etwa 9.075 m² im Dorfgebiet. 888 m² entfallen auf öffentliche Verkehrsflächen.

Die Umgebung ist wie folgt geprägt:

Norden: Intensiv bewirtschaftete landwirtschaftliche Flächen an einem sanft nach Norden ansteigenden Hanggelände;

Süden: Im Süden grenzt die Bundesstraße B388, die in Ostwest-Richtung durch Aham führt, an den Umgriff. Südlich der Bundesstraße befinden sich Ahamer Anwesen, aber auch von Bebauung freigehaltene Flächen mit intensiver Grünlandbewirtschaf-

tung (Überschwemmungsgebiet). Weiter im Süden befindet sich der Flusslauf der Großen Vils mit landschaftlichem Vorbehaltsgebiet.

Osten: Östlich des Umgriffs befindet sich das Anwesen Aham 7 und 7 ½ mit Wohnnutzung und Nebenerwerbslandwirtschaft sowie Pferdehaltung. Im Nordosten grenzen intensiv bewirtschaftete landwirtschaftliche Flächen an, unter anderem die Christbaumplantage. Weiter östlich fließt ein gehölzumstandener Graben mit Ausdehnung in Nordsüdrichtung.

Westen: Westlich des Umgriffs befindet sich das Anwesen Aham 9 mit Wohnnutzung und Nebenerwerbslandwirtschaft (ohne Viehhaltung). Im Nordwesten grenzen intensiv bewirtschaftete Felder an.

4. Verkehrserschließung

Das Grundstück grenzt direkt an die B388 an, die den Ort mittig durchkreuzt, und ist somit gut an das örtliche, aber auch überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen. Eine Bushaltestelle befindet sich unmittelbar am Grundstück, so dass zur An- und Abreise oder während des Aufenthalts der öffentliche Personennahverkehr genutzt werden kann. Der Vilstalradweg (Vilshofen – Dorfen) führt etwa 400 m südlich am Geltungsbereich vorbei.

Das Grundstück verfügt über eine direkte Zufahrt zur Bundesstraße, hier handelt es sich um die aktuelle Hauptzufahrt des landwirtschaftlichen Anwesens und des heutigen Pensionsbetriebs mit privater Wohnnutzung. Eine untergeordnete Zufahrt in den Wirtschaftshof, befindet sich an der Ortsverbindungsstraße Richtung Birken und Großschaffhausen, auch diese bleibt bestehen. Zur Erweiterung des Pensionsbetriebs bleiben die bisher vorhandenen Einfahrten an der Bundesstraße und Ortsverbindungsstraße zwar erhalten, allerdings wird eine zusätzliche Hauptzufahrt für das Gesamtgelände weiter nördlich an der Ortsverbindungsstraße entstehen. An dieser lagern Parkplätze für Übernachtungs- und Tagesgäste sowie das zentrale Gemeinschaftsgebäude mit Rezeption, Aufenthaltsräumen, Tagescafé und weiteren Funktionen an. Bis zur neugeschaffenen Einfahrt auf das Gelände soll die Ortsverbindungsstraße in ihrer Breite auf ein Maß von ca. 3,0 m auf 5,5 m erweitert werden. Dadurch wird die Einfahrts- und Ausfahrtsituation an der Einmündung in die Bundesstraße verbessert, da die untergeordnete Straße zweispurig befahrbar ist. Aktuell noch bestehende Sichthindernisse durch Bepflanzung oder Zaun werden weggenommen oder versetzt, so dass die festgesetzten Sichtdreiecke im Geltungsbereich sicher freigehalten werden.

Eine zusätzliche untergeordnete Zufahrt soll für das neu zu errichtende Nebengebäude an der Bundesstraße entstehen. Der neu entstehende Gebäudeanbau, der über die Zufahrt erschlossen werden soll, dient lediglich der Unterbringung von Maschinen und Gerätschaften und wird daher nur wenig frequentiert.

Aufgrund des geradlinigen Straßenverlaufs liegen insgesamt gute Voraussetzungen für eine gefahrenfreie Verkehrssituation vor.

Eine Anbauverbotszone zur B 388 gilt für das Grundstück nicht, da es sich in diesem Bereich um eine Ortsdurchfahrts-Strecke handelt.

5. Städtebauliche Begründung

In Aham ist die Erweiterung eines angestammten familiär geführten touristischen Gewerbebetriebs vorgesehen. Erholungssuchende genießen auch heute schon im bestehenden Betrieb die Ruhe und die ländliche Umgebung in Aham.
Die Inhaber sehen am Standort gutes Potenzial für die vorgesehene Erweiterung, was insbesondere dem Ortscharakter Ahams mit ländlicher Prägung geschuldet ist. Ein Alternativstandort ist für den Betrieb daher nicht denkbar.

Die Gemeinde Taufkirchen (Vils) möchte grundsätzlich funktionierende Gewerbebetriebe in der Gemeinde fördern und auf deren Bedürfnisse eingehen. Die Gemeinde sieht dabei die Vorteile, die eine einzelne touristische Betriebserweiterung im Gemeindegebiet bewirken kann. Zusätzliche Gäste geben Geld in der Gemeinde aus, so dass auch andere Betriebe im Gemeindegebiet profitieren. Die Touristen beleben die Ortszentren in der Gemeinde. Sie besuchen Restaurants, Cafés, Wasserschloss und das Urzeitmuseum, gehen im Waldbad schwimmen, kaufen in Hofläden und Supermärkten ein, treiben auf dem Bogenparcours Sport und vieles mehr. Ein positives Bild der Gemeinde Taufkirchen wird in München und weit darüber hinaus gezeichnet.

Ein erfolgreicher Betrieb generiert Arbeitsplätze und wirkt der Entvölkerung des ländlichen Raums sowie Gebäudeleerstand wirksam entgegen. Junge Generationen finden Arbeit vor Ort und müssen nicht wegziehen.

Aham selbst ist als Ortschaft für den vorgesehen Standort geeignet, da hier eine gute Verkehrsanbindung an den Hauptort Taufkirchen (auch mit Fahrrad und fußläufig) vorliegt. Im Ort sind landwirtschaftliche Strukturen noch vorhanden und auch ablesbar, doch gibt es auch hier durch den fortschreitenden Strukturwandel in der Landwirtschaft von Leerstand bedrohte Gehöfte und Gebäude.

Dadurch möchte die Gemeinde Taufkirchen mit dieser Bauleitplanung einen ansässigen Gewerbebetrieb stärken, der seine Zukunft am Ort sieht und hier investieren möchte. Nach der vorhergehenden 5. Flächennutzungsplan-Änderung will die Gemeinde mit der 6. Änderung und der vorliegenden Bebauungsplan-Aufstellung einen weiteren Schritt in der städtebaulichen Entwicklung der Ortschaft Aham gehen. Es wird ein weiterer Baustein als Fundament für langfristiges Miteinander von Wohnen und Arbeiten in Aham gesetzt.

Beim vorliegenden Grundstück in Aham handelt es sich um ein Hanggrundstück, das nach Süden moderat abfällt. Das Grundstück ist in zwei Bereiche gegliedert: Der südliche bereits bebaute Teil, der sich innerhalb des bebauten Ortes befindet, sowie der daran nördlich angrenzende Teil ohne Bebauung. Der nördliche Bereich ist dreiseitig von landwirtschaftlichen Flächen umgeben. Die Ausweisung als Sondergebiet Ferienhäuser hat hier die Zielsetzung, diesen exponierten Grundstücksteil außerhalb der bebauten Ortschaft sensibel zu behandeln. Hier sollen keine störenden Funktionen untergebracht werden und eine wenig dichte und niedrige Bebauung erfolgen. Die zulässige Nutzung ist das auf der Fläche für einen kurzzeitigen touristischen Aufenthalt vorgesehene Wohnen in kleinen Ferienhäusern, sog. Tinyhäusern. Dauerhaftes Wohnen wird hier explizit ausgeschlossen.
Die exponierte Lage über den bestehenden Ortsrand hinaus garantiert die nötige Ruhe und Abgeschiedenheit, die der Feriengast sucht und bedeutet aufgrund der geringen Baudichte in Verbindung mit dem entstehenden Landschaftspark eine Aufwertung für Fauna und Flora. Trotzdem steht die Fläche in enger Verbindung zum Ort, so dass man nicht von einer Satelliten-

lage sprechen kann. Die festgesetzten Grundflächen mit den zulässigen Terrassen und Saunagebäuden entsprechen einer GRZ von 0,18 im Sondergebiet.
Durch das enge Setzen von Baugrenzen, einzuhaltende Obergrenzen von Grundflächen in Verbindung mit einer festgesetzten niedrigen Wandhöhe der Ferienhäuser von max. 4,05 m wird sichergestellt, dass die im Sondergebiet vorgesehene Maß der Nutzung in einem untergeordneten Rahmen bleibt. Durch Begrünungsmaßnahmen wird das Areal ökologisch aufgewertet.
Andere Nutzungen, die über das kurzzeitige Wohnen für Feriengäste hinausgehen (z.B. Tagescafé, Räume für gemeinschaftliche Aktivitäten, Firmenveranstaltungen, Gesundheitsanwendungen, etc.), sollen konsequent im südlichen Teil, das als Dorfgebiet ausgewiesen wird, stattfinden. Die vorgesehenen Nutzungen sind im Dorfgebiet nach § 5 BauNVO zulässig (Betrieb des Beherbergungsgewerbes).

6. Art der baulichen Nutzung

Da in Dorfgebieten gem. § 5 BauNVO Beherbergungsbetriebe und Wohngebäude allgemein zulässig sind, sind neben den bestehenden Nutzungen (Wohnen, Landwirtschaft und Pensionsbetrieb) auf der Fläche auch alle Nutzungen, die im Rahmen der Erweiterung des Pensionsbetriebs im Dorfgebiet geplant sind, eingeschlossen. Daher hat man sich für die Beibehaltung mit geringfügiger Flächen-Erweiterung des Dorfgebiets im südlichen Grundstücksteil entschieden. Die noch bestehende landwirtschaftliche Nutzung kann hier weiter betrieben werden.

Es sind im **Dorfgebiet** sämtliche in § 5 BauNVO vorgesehenen Nutzungen zulässig. Einzig Tankstellen und Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen, da diese Nutzungen weder konkret vorgesehen sind noch dem ländlichen Ortscharakter Ahams entsprechen. Diese Nutzungen würden das Ortsgefüge beeinträchtigen.

Man hat sich entschieden im nördlichen Teil des Geltungsbereichs ein **Sondergebiet** gem. § 10 BauNVO mit Zweckbestimmung „Ferienhäuser“ auszuweisen.
In diesem sind ausschließlich Ferienhäuser zum kurzzeitigen Wohnaufenthalt zu touristischen Zwecken zulässig.
Gleichzeitig sind untergeordnete Nutzungen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig. Dabei sind insbesondere Nutzungen, die direkt mit dem touristischen Aufenthalt in Verbindung stehen, zulässig. Gemeint sind Kinderspielplätze mit Sandkasten, Spiel- oder Klettergeräten oder fest installierte Gartenmöbel, wie Sitzbänke, Brotzeitbänke oder kleinflächige Saunagebäude und Außenduschen o.ä. gemeint.
Durch die Ausweisung als Sondergebiet wird sichergestellt, dass ständiges Wohnen auf diesem exponierten Grundstücksteil nicht erlaubt ist. Die zulässige Nutzung ist stark auf die konkret geplante Betriebserweiterung zugeschnitten, die in diesem Bereich vornehmlich die Platzierung der Ferienhäuser vorsieht.



Abb. 2: Luftbild mit Geltungsbereich ohne Maßstab, Quelle: Bayernatlas, Anger Groh

7. Maß der baulichen Nutzung:

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Bebauungsplan über die Festlegung von Grundflächen, maximaler Dachneigungen und Wandhöhen (bezogen auf die festgesetzte Erdgeschossebene über NHN) gesteuert. Im Vorhaben- und Erschließungsplan werden die konkret vorgesehenen Gebäude vorgestellt.

Durch Lage und Ausgestaltung der Baugrenzen ist die Platzierung der Ferienhäuser im **Sondergebiet** sowie aller weiteren Gebäude im Dorfgebiet eng definiert. Jedem Bauraum wird eine einzuhaltende Grundfläche mit einzuhaltender maximaler Höhenlage zugeordnet. Die Ferien-

häuser im Sondergebiet, die höher im Hang liegen, werden in der Höhe (zul. Wandhöhe und Dachneigung) bewusst niedrig gehalten, um wuchtige, weithin sichtbare Baukörper, die die Fernwirkung negativ beeinflussen könnten, zu vermeiden. Das Sondergebiet soll durch die geringe Baudichte als durchgrünte Parklandschaft wahrgenommen werden.

Im Bereich des **Dorfgebiets**, das näher an der Bundesstraße liegt, wo das Gelände bereits bebaut ist, orientiert man sich bei der Ausweisung von Baugrenzen, Grundflächen und Dachneigung des Gemeinschaftshauses an den vorhandenen Bauvolumen in Aham, was gut ins Ortsgefüge passt. Aufgrund der Höhenlage haben sich die Planer für eine niedrige Wandhöhe unter 4 m Höhe entschieden.
Das südliche Dorfgebiet wird zu einem bedeutenden Anteil von der Bestandsbebauung charakterisiert. Diese bleibt erhalten und wird über Festsetzungen gesichert. Hinzu kommen Bauräume im unbebauten Bereich, die individuell und abhängig von der vorgesehenen Nutzung und Platzierung im Gelände über zulässige Grundflächen, Wandhöhen und der Höhenlage im Gelände definiert werden. Die höher gelegenen Neubauten (Gemeinschaftsgebäude, Bade-/Saunahaus, etc.) sind aufgrund ihrer Lage oberhalb der Bestandsbebauung als eingeschossige Gebäude vorgesehen.

Durch die Nutzung als Ferienanlage wird die Dichte im Sondergebiet (festgesetzte Grundflächen + Terrassen + zul. Saunagebäude entsprechen einer GRZ von 0,18) aber auch im Dorfgebiet (festgesetzte Grundflächen entsprechen einer GRZ von 0,22) bewusst niedrig gehalten.

Insgesamt entstehen 16 runde und rechteckige Tinyhaus-Einheiten im Sondergebiet. Sie sind als freistehende Einzelhäuser im jeweilig festgesetzten Bauraum zu errichten. Terrassen dürfen aus den Baugrenzen ragen, wenn gesetzliche Abstandsflächen zu Nachbargrundstücken eingehalten werden. Die Fläche der Terrasse pro Ferienhaus (max. 21 m²) wird separat festgesetzt und deren Lage am Gebäude nicht vorgegeben, so dass sie individuell platziert und orientiert werden kann.

8. Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen:

Die jeweiligen baulichen Anlagen müssen grundsätzlich innerhalb der mit Planzeichen A.02 bis A.07 dargestellten Baugrenzen liegen. Überschreitungen für einzelne Bauteile, die städtebaulich nicht ins Gewicht fallen, z.B. Terrassen, werden im Festsetzungskatalog zugelassen. Untergeordnete Nebenanlagen, z.B. Stromverteilerkästen, Wärmepumpen oder Spielgeräte, Sandkästen, etc. können auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.
Um eine umlaufende Zone frei von baulichen Anlagen zu halten, müssen ausgewiesene zu begrünende Flächen (Planzeichen A.12) gänzlich frei von Bebauung bleiben. Auch Nebenanlagen sind hier nicht zulässig. Diese Festsetzung ist der Einbindung in Natur und Landschaft geschuldet. Hier möchte man die Fernsicht auf das Gelände optimieren und einen gewissen Abstand mit Eingrünung vor der Grundstücksgrenze sichern. Die punktuell platzierten Tinyhäuser von geringer Höhe bewirken eine lockere Bebauung auf dem nördlichen Grundstücksteil, das mit der in der Planung dargestellten Durchgrünung und Umgrünung einem Landschaftspark gleicht und die Fernwirkung positiv verändert.

Die vorhandenen Gebäude im Südteil des Dorfgebiets bleiben unverändert. Hier orientiert man sich mit den Festsetzungen von Baugrenzen, Dachneigung und Wandhöhen am Bestand. Bei den neu entstehenden Gebäuden handelt es sich lediglich um ein Stallgebäude für kleine Tiere

sowie einen Anbau an ein Bestandsgebäude zur Unterbringung von Maschinen und Gerätschaften.
Die im nördlichen Dorfgebiet verorteten Neubauten (Gemeinschaftsgebäude, kleinflächige Sauna-Badegebäude, Mehrzweckgebäude) sollen aufgrund der höheren Lage im Hang eingeschossige Gebäude bleiben. Hier werden Bauräume für die Gebäude und auch maximal zulässige Grundflächen festgelegt.
Die Lage des in diesem Bereich geplanten Zierteichs und der einer vorgesehenen Schwimmteich-Anlage, bestehend aus mehreren Anlagen, wird ebenfalls mit Bauraum festgelegt.

Da die Parkplatzsituation auf dem Grundstück für die Organisation des Grundstücks und die Abläufe des Betriebs von Bedeutung ist, wird festgelegt, dass neben den vorhandenen bereits genehmigen Stellplätzen im Südteil des Grundstücks (Anzahl von 15) ein zusätzlicher Stellplatzbereich südlich des geplanten Gemeinschaftsgebäudes entstehen soll. Hier sind offene Parkplätze geplant, aber alternativ auch Carports möglich. Ihre Zahl orientiert sich an dem tatsächlich prognostizierten Bedarf, der die geforderte Anzahl an Stellplätzen, die durch gemeindliche Stellplatzsatzung bzw. die Garagen- und Stellplatzverordnung gefordert ist, übersteigt. Es entstehen mind. 24 Parkplätze sowie ein größerer Parkplatz zur Anlieferung. Zusätzlich benötigte Stellplätze könnten im Dorfgebiet auch außerhalb von Bauräumen errichtet werden, allerdings nicht im Sondergebiet. Hier soll die durchgrünte Parklandschaft überwiegen.

Abstandsflächenrecht: Auf dem Grundstück ist das Abstandsflächenrecht der BayBO nach außen anzuwenden, um nachbarschaftlichen Konflikten vorzubeugen. Innerhalb des Grundstücks dürfen die Abstandsflächen unterschritten werden, wenn die getroffenen Festsetzungen dies zulassen, da aufgrund der geringen Bauhöhen und Baudichte Belichtung und Belüftung nicht beeinträchtigt werden.

9. Bauliche Nutzung und Gestaltung

Im Baugebiet wechseln sich kubische Bauformen mit runden ab. Es gibt runde sowie rechteckige Ferienhäuser, die gleichen Formen trifft man im Dorfgebiet um den Zierteich wieder an. Das Konzept basiert hier auf einem spannungsvollen, aber harmonischen Dialog zwischen den Formen.
Gleichzeitig steht die geometrische Klarheit der Gebäude im Kontrast zu konsequent organischen und unregelmäßig fließend gestalteten Formen bei Wegeführung, Geländeausformung, Bepflanzung und Ausgestaltung des Zierteichs. Hier steht die Natürlichkeit des Geländes im Vordergrund, von der man als Urlauber gerne umgeben ist.

Im Dorfgebiet sind Satteldächer sowie Flachdächer zulässig. Flachdächer bilden Modernität und Neutralität ab, Satteldächer integrieren sich in die Ortschaft Aham. Gleiches gilt für die Dachdeckungen. Gründächer stehen für Nachhaltigkeit, Ziegeldächer für Tradition. Beides soll in der Ferienanlage abgebildet werden. Die runden Gebäude werden mit begrünten Flachdächern ausgestattet, das großflächige Gemeinschaftshaus trägt ein Satteldach (Gestaltung als Grün- oder Ziegeldach).

Im Sondergebiet sind Flach- und flachgeneigte Dächer zulässig. Hier will man die Häuser aufgrund der einsehbaren Hanglage bewusst niedrig halten.

Klassische Dachaufbauten wie Gauben oder Quergiebel sind im Sondergebiet aufgrund der gewünscht flachen Dächer konstruktiv nicht möglich und werden nicht zugelassen. Für die Nut-

zung regenerativer Energiequellen sind die dadurch entstehenden ruhigen Dachflächen günstig. Aufbauten auf den Dachflächen zur Nutzung regenerativer Energien sind zulässig, das gilt auch für Aufständerungen. Photovoltaik-Anlagen, Solarkollektoren o.ä. auf den Dachflächen sind erlaubt und planerisch erwünscht.

10. Stellplätze und Garagen

Auf dem südlichen Grundstücksteil stehen aktuell 15 Stellplätze zur Verfügung, 25 neue Stellplätze werden im Rahmen der Betriebserweiterung entstehen. 40 Parkplätze insgesamt bilden den tatsächlich prognostizierten Bedarf der Anlage inkl. Tagescafé und bestehender Wohnnutzung ab. Gem. gemeindlicher Stellplatzsatzung, die sich auf die GaStellV bezieht, wären deutlich weniger, voraussichtlich etwa nur 28 Stellplätze notwendig,
Um den kleinen Ort Aham, der keine öffentlichen Stellplätze vorsieht, nicht durch wild parkende Fahrzeuge zu belasten, hat sich der Investor entschlossen, nicht die nachzuweisende Anzahl herzustellen, sondern eine an der Zahl der Einheiten (16 Ferienhäuser, 7 Fremdenzimmer, 2 Wohnungen, Café mit ca. 100 m² Gastraum) orientierte, die realistisch erscheint und auch noch Spielräume vorsieht.

Um den Grad der Versiegelung gering zu halten, müssen die Oberflächen von offenen Stellplätzen wasserdurchlässig gestaltet werden.

Die in der Planung dargestellten offenen Parkplätze dürfen alternativ auch als Carport ausgebildet werden, so dass man sommerlichen Hitzeereignissen oder dem Erfordernis von Solarstrom zum Laden der Autobatterie mit Fotovoltaik-Dachflächen begegnen kann.

11. Hangwasser, Höhenlage, Geländeveränderungen und Einfriedungen

Hangwasser wird in offen geführten Gräben gesammelt und in den Zierteich eingeleitet, der gleichzeitig als weitgehend naturnah gestaltetes Regenrückhaltebecken fungiert.

Höhenlage und Geländeveränderungen: Die individuell festgesetzte max. Höhenlage für jeden Bauraum soll eine gute Eingliederung des Gebäudes ins Gelände garantieren. Die Gebäude dürfen dabei auch tiefer gesetzt werden. Größere Geländeveränderungen und insbesondere Aufschüttungen sollen dadurch aber unterbunden werden, denn grundsätzlich sollen Geländeveränderungen auf ein Minimalmaß beschränkt bleiben. Aufgrund des Geländeabfalls nach Süden sind Geländeanpassungen allerdings nicht zu umgehen. Geringe Abgrabungen und Aufschüttungen bei den Ferienhäusern und im übrigen Gelände sind unerlässlich, um die Erschließung aller Gebäude auf dem Grundstück zu ermöglichen.
Einzig im Bereich des Zierteichs sind größere Abgrabungen als die festgesetzten erforderlich und auch zulässig. Dazu müssen nördlich des Teichs Böschungen ausgebildet werden. Hohe Stützwände sind im Baugebiet nicht vorgesehen und könnten den angestrebten naturnahen Charakter des Ferienparks beeinträchtigen. Daher sind Stützwände im Dorfgebiet nur bis max. 1,0 m Höhe und im Sondergebiet gar nicht zugelassen. Darüberhinausgehende Geländeübergänge sind anzuböschen.

Einfriedungen sind zum jetzigen Zeitpunkt nicht auf dem Grundstück vorgesehen. Dennoch möchte man zumindest niedrige Einfriedungen grundsätzlich zulassen, falls zukünftige Erfordernisse es erfordern (z.B. unbefugte Betretungen oder Sicherheitsmaßnahmen für Kinder,

Kleinkinder oder Haustiere). Einfriedungen sind im Plangebiet bis zu einer Höhe von 1,20 m erlaubt.

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.

12. Immissionsschutz

An der Bundesstraße ist grundsätzlich mit schädlichen Immissionen aus Verkehrslärm zu rechnen. Alle Anforderungen an den Schallschutz sind auf dem Grundstück entsprechend den Regelungen unter Punkt A 5.2 der Bayerischen Technischen Baubestimmungen vom Juni 2022 einzuhalten.

Im Süden des Grundstücks, der Grundstücksteil, der direkt an der Bundesstraße anliegt, besteht genehmigte Bestandsbebauung. Hier wohnt die Eigentümerfamilie und betreibt seit einigen Jahren die Frühstückspension. Die genehmigte Nutzung bleibt bestehen, so dass davon auszugehen ist, dass hier alle Anforderungen an den Schallschutz eingehalten sind. Die geplanten Neubauten mit Hauptnutzungen (Gemeinschaftsgebäude mit Tagescafé in ca. 70 m Entfernung von der Fahrbahn) befinden nördlich der Bestandsbebauung und werden durch die Bestandsbebauung von der Bundesstraße wirksam abgeschirmt. Die Tinyhäuser liegen in größerer Entfernung, zwischen 110 m bis 200 m.

Grundsätzlich ist daher davon auszugehen, dass die Vorgaben der DIN 4109-1:2018-01 bei den geplanten Gebäuden allein mit Maßnahmen des passiven Schallschutzes einzuhalten sind.

13. Sichtachsen und Denkmäler

Im Umgriff befindet sich kein bekanntes oder kartiertes Bodendenkmal. Da aber auf Flurnummer 2259 Gem. Taufkirchen (Vils) das kartierte Bodendenkmal D-1-7638-0154 (Abgegangene Kirche des späten Mittelalters und der frühen Neuzeit „St. Pankratius“) liegt, ist aufgrund der räumlichen Nähe auch im Geltungsbereich mit weiteren Bodendenkmälern zu rechnen.

Im Bebauungsplan wird vorsorglich auf die Meldepflicht nach dem Denkmalschutzgesetz DSchG hingewiesen.

Baudenkmäler und das Ortsbild prägende Sichtachsen sind in Aham nicht vorhanden und daher auch nicht betroffen.

14. Erschließung

14.1 Regenwasser

Das Bodengutachten liegt noch nicht vor, doch kann bereits jetzt davon ausgegangen werden, dass eine Versickerung auf dem Grundstück nicht möglich oder erschwert sein wird.
Daher ist die gedrosselte Einleitung in die große Vils die priorisierte Entwässerungsmethode. Im geplanten Zierteich kann der Großteil der neu anfallenden Regenwassermenge zwischengespeichert werden. Hangwasser aus höher gelegenen Flächen sowie von Dachflächen wird über offen anzulegende Gräben gesammelt und dem Teich zugeführt. Idealerweise wird ein Teil des Wassers vorher in den Gräben versickern.

Bei Einleitung in den Vorfluter und ggf. auch bei Versickerung sind die unter D.15 aufgeführten Hinweise und Regelwerke zu beachten. Aller Voraussicht nach wird ein wasserrechtliches Verfahren notwendig sein.

Aufgrund gehäuft auftretender Starkregenereignisse wird eine wasserdichte Ausbildung der Gebäude bis 15 cm über jeweiliges Gelände empfohlen.

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

14.2 Schmutzwasser
In Aham besteht kein öffentliches Abwasserkanalsystem. Die Abwässer werden in Kleinkläranlagen gereinigt und in den Vorfluter eingeleitet. Aufgrund der günstigen Topografie ist eine Freispiegelentwässerung bei diesem Bauprojekt möglich. Im Hof der bisherigen Pension wird für die neuen Gebäude eine zweite Kleinkläranlage installiert. Die gereinigten Abwässer werden über Rohrleitungen in die Große Vils geleitet. Dafür muss im Rahmen eines wasserrechtlichen Verfahrens eine beschränkte Erlaubnis gem. Art. 70 BayWG erwirkt werden.

14.3 Trinkwasserversorgung
Das Grundstück soll an die vorhandene gemeindliche Wasserversorgung angeschlossen werden.

14.4 Stromversorgung
Die bestehende elektrische Stromversorgung kann auf die neu entstehenden Gebäude im nördlichen Teil des Grundstücks ausgeweitet werden.

14.5 Wärmeversorgung
Es ist vorgesehen, die Neubauten umweltfreundlich mittels Wärmepumpen in Verbindung mit Photovoltaikmodulen zu beheizen. Bei den Tinyhäusern, die bei Nichtbuchung ggf. temporär nicht beheizt werden, könnte eine elektrische Heizung in Verbindung mit Photovoltaikmodulen die wirtschaftlichste und zugleich umweltfreundlichste Lösung sein.
Der Gebäudebestand auf dem Grundstück nutzt derzeit noch Erdöl zur Beheizung, doch hier ist ein Umbau auf klimafreundliche Alternativen lang- bis mittelfristig vorgesehen. Neubauten im Dorfgebiet sollen über Wärmepumpen in Verbindung mit der Nutzung von Solarenergie beheizt werden.

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.

Die unbebaute Grundstücksfläche wird aktuell als intensiv bewirtschaftete Grünlandfläche sowie als gewerbliche Christbaumplantage genutzt. Die Fläche wird für diese Nutzungen verloren gehen. Feldzugänge werden durch die Maßnahme nicht abgeschnitten.

Immissionen aus der Landwirtschaft sind durch die Bewohner zu dulden. Die Eigentümerfamilie betreibt im Nebenerwerb einen landwirtschaftlichen Betrieb ohne Viehhaltung. Dieser wird weitergeführt.

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.
Zwar werden durch die geplante Maßnahme bisher unbebaute Flächen in Anspruch genommen, doch ist der Versiegelungsanteil verhältnismäßig gering. Die punktuell gesetzten Ferienhäuser im nördlichen Grundstücksteil und die darüber hinaus geplanten Neubauten bedeuten gemessen an der Grundstücksfläche nur geringflächige Vollversiegelungen. Die maßgebliche Wegeführung wird in wassergebundener Decke ausgeführt, so dass ein naturnaher Eindruck entsteht und eine gute Anpassung an das natürliche Gelände möglich ist.

Die vorliegende Planung trägt aus folgenden Gründen zum schonenden Umgang mit Grund und Boden bei:

- Da es sich im vorliegenden Fall um die Erweiterung eines örtlichen touristischen Betriebs handelt, die an das bestehende Stammgelände angelagert wird, ist ein alternativer Standort nicht realistisch. Ohne Erweiterung ist es fraglich, ob der bestehende Betrieb mit lediglich 12 Betten aufgrund der geringen Größe langfristig rentabel betrieben werden kann. Es ist anzunehmen, dass an alternativer Stelle Versiegelungen für Verlagerung und Expansion des Betriebs weitaus größer wären, weil Bestandsgebäude und ggf. Infrastruktur neu errichtet werden müssten.
  Da die Landwirtschaft auf dem Grundstück nur noch im Nebenerwerb betrieben wird, wären die bestehenden Gebäude zumindest teilweise von Leerstand bedroht.
- Die wesentliche Verkehrsinfrastruktur ist am Standort vorhanden.
- Aufgrund der bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen müssen keine neuen Verkehrsflächen ausgewiesen werden. Lediglich eine geringfügige Verbreiterung der bestehenden Ortsverbindungsstraße auf einer kurzen Wegstrecke ist geplant.
- Die Neubaufläche zerstört keine natürliche Grünfläche, sondern bereits durch Menschen genutztes Terrain (hier: intensive Grünlandbewirtschaftung, Christbaumplantage). Gehölzbestände sind nicht betroffen.
- Offene Stellplätze werden nicht versiegelt. Verkehrsflächen mit unversiegelten Belägen;
- Naturnahe Gestaltung des Geländes, insbesondere im nördlichen Grundstücksteil mit zu pflanzenden Gehölzen und extensiv zu pflegenden Wiesenflächen bewirkt eine ökologische Aufwertung der Fläche.

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 hat 2024 ein integriertes Klimaschutzkonzept erstellt, um daraus neue Handlungsoptionen abzuleiten.

Für den Moment sind in Aham noch keine konkreten Projekte geplant, die durch die Ausweisung im Bebauungsplan ermöglicht werden.

In den Bebauungsplan sind konkrete Faktoren und Maßnahmen eingeflossen, die den Klimaschutz unterstützen:

- Verkehrsgünstige Lage um ÖPNV-Angebot (Bushaltestelle direkt am Grundstück) oder Fahrräder zu nutzen (naher Vilstalradweg).
- Festsetzung von Ein- und Durchgrünungen mit standortgerechten Laubgehölzen → Bindung von CO2
- Geringer Versiegelungsgrad durch Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge für Stellplätze, Verkehrsflächen und Wege → Verbleib des Niederschlagswassers im natürlichen Kreislauf
- Geringe Baudichte auf dem Gelände → geringer Versiegelungsgrad
- Festsetzung von Gründächern → Wasserrückhalt bei Starkregen, Energieeinsparung, Kühlung durch Verdunstung
- Zulässigkeit von Solarenergieanlagen → Nutzung regenerativer Energien

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. Auf dem nördlichsten Grundstücksteil werden Christbäume gezüchtet. Natürliche Gehölzbestände, die nicht gewerblich genutzt werden, sind auf der Fläche nicht vorhanden, Rodungen daher nicht notwendig und vorgesehen.

Das unbebaute Gelände ist ein gleichmäßig nach Süden abfallender Hang, der insbesondere im Bereich des Sondergebiets weitgehend in seiner natürlichen Form erhalten bleiben soll. Die Fernwirkung zielt darauf ab, eine begrünte Parklandschaft zu gestalten.

Die geplanten eingeschossigen Ferienhäuser werden sensibel in die Hangtopografie eingepasst, um umfangreiche Geländeveränderungen und Abgrabungen zu vermeiden. Geringfügige Abgrabungen und Aufschüttungen bis max. 1,0 m Höhe sind erlaubt. Stützwände sind im Sondergebiet nicht zulässig, da diese die Fernwirkung stören könnten. Geländeübergänge sind daher abzuböschen.
Im Dorfgebiet sind Abgrabungen bis zu 1,5 m und Stützwände bis 1,0 m Höhe möglich. Der vorgesehene Zierteich wird höhere Abgrabungen erfordern, die man zu diesem Zweck zulässt, da hier aufgrund des südlichen Gemeinschaftshauses keine Fernwirkung besteht. Um aber hohe abstützende Wände zu verhindern, bleibt hier die maximal zulässige Stützwandhöhe von 1,0 m bestehen. In erster Linie sollen auch um den Teich herum Böschungen entstehen und nur im untergeordneten Maße Stützwände.

Das Grünordnungskonzept sieht eine zentrale Fußweg-Achse im Sondergebiet vor, die von zahlreichen begleitenden Gehölzen umstanden ist. Das Sondergebiet ist komplett autofrei vorgesehen, Gepäck wird mit einem Golfwagen transportiert. Von dieser Achse aus werden die Ferienhäuser erschlossen. Zwei dezentrale Erschließungsplätze mit Großbaum gliedern das Sondergebiet. Im nördlichen Bereich sind die eher kleinflächigen Ferienhäuser vorgesehen, überwiegend für Paare, die Ruhe suchen. Im südlichen Teil liegen die Familienhäuser, wo Fa-

milien mit Kindern sich begegnen können. Parallel zur Fußwegachse verläuft ein offen geführter Regen- und Hangwassergraben. In diesem kann Hangwasser aus höher gelegenen Flächen nördlich des Geltungsbereichs und Regenwasser von den Tinyhäusern gesammelt werden und geordnet in den südlichen Zierteich, der gleichzeitig als Retentionsbecken vorgesehen ist, abgeleitet werden.

Zur Einbindung in die Landschaft, als Habitat für verschiedene Tierarten sowie zur Minderung der Einsehbarkeit des Gebietes wird im Bebauungsplan eine neue umlaufende Eingrünung festgesetzt. Um den Feriengästen punktuelle Ausblicke in die Landschaft zu gewähren, wurden die Gehölz-Umgrünung bewusst lückenhaft gestaltet. Nicht geschlossene Bereiche werden in locker geführter Ausdehnung extensiv begrünt und nur ein- bis zweimalig im Jahr gemäht. Durch den höheren Wuchs der Gräser und Blumen bildet sich in den Sommermonaten eine ökologisch wertvolle und optisch ansprechende „Abgrenzung“ zu benachbarten landwirtschaftlichen Flächen und zur Ortsverbindungsstraße.

Bei der Anordnung der im Vorhabens- und Erschließungsplan dargestellten Bäume und Büsche sind Abweichungen bis zu 8 m gegenüber der Planzeichnung zulässig, z.B. für den Fall, dass vorhandene unterirdische Leitungen oder andere technische Gründe dies bei der Ausführung erfordern oder die noch folgende detaillierte Freiflächenplanung leichte Abweichungen vorsieht. Die Baumpflanzungen dienen der räumlichen Gestaltung des Grundstücks 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 heimischen Arten aus der Pflanzenliste in der Satzung empfohlen.

Die unbebauten, nicht für Betriebsabläufe oder Fußwege benötigten Flächen sind gärtnerisch zu gestalten oder anzusäen.
Durch die Festsetzung von weitläufigen Flächen ohne Bebauung und wasserdurchlässigen Belägen 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 AußenbereichIms 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, keine Flächen mit Schutzgebieten im Sinne der Abschnitte 3 und 4 des BayNatSchG und keine gesetzlich geschützten Waldflächen vorhanden. Aufgrund des Gebietscharakters (angrenzende Straßen, bestehende Bebauung) und der Nutzung der Fläche (Intensivgrünland, Christbaum-Plantage) können Verbotstatbestände bei Arten der FFH-Richtlinie (Anhang IV), bei Brutvogelarten (Brutvogelatlas) und streng geschützte Arten (BNatSchG) sicher ausgeschlossen werden. Eine artenschutzrechtliche Prüfung wird in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde Erding daher für nicht erforderlich gehalten.
Gebäudeabrisse und Baumfällungen sind nicht geplant.

18. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung (Eingriff und Ausgleich)

Da die ökologische Bedeutung der geplanten Bebauungsplanfläche für den Naturhaushalt gering ist, sind negative Auswirkungen auf dieses Schutzgut v.a. durch die unvermeidbare Flächeninanspruchnahme gegeben. Gemessen am Ausgangszustand der unbebauten Flächen im Geltungsbereich (Intensiv-Grünland, Christbaumplantage) stellt die Gestaltung des Ferienparks eine Maßnahme dar, die die Biodiversität auf der betroffenen Fläche fördert. Die in der Planung dargestellten umfangreichen Pflanzmaßnahmen (heimische Gehölze und Sträucher) bilden zusammen mit extern zu pflegenden offenen Bereichen eine Bereicherung in der weitgehend ausgeräumten und gehölzfreien nahen Umgebung des Grundstücks.
Aufgrund der vorgesehenen Nutzung als Ferienanlage, was eine starke Frequentierung der Flächen durch Feriengäste erwarten lässt, wird innerhalb des Geltungsbereichs keine naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche ausgewiesen, sondern auf einem externen Grundstück, ca. 600 m nordwestlich gelegen.

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

Entsprechend dem berechneten Ausgleichsflächenbedarf in WP (Wertpunkte) wurden im Rahmen eines Maßnahmenkonzepts hierzu geeignete Ausgleichsflächen inkl. dem sich daraus ergebenden Umfang ermittelt. Die detaillierte Berechnung des Ausgleichsflächenbedarfs von **6.732 WP** ist im Umweltbericht dargestellt.
Die Ausgleichsfläche wird extern auf Flurnr. 2320 Gemarkung Taufkirchen (Vils) in einem Umfang von insges. **1.427 m²** festgesetzt und gemäß Festsetzungen ökologisch aufgewertet. Die Fläche grenzt direkt an eine naturnahe Waldfläche an. Es handelt sich um das Quellgebiet des Oberfeldbächleins. Die Fläche bildet topografisch eine Senke zum tiefer gelegenen Wald aus. Derzeit findet auf der vorgesehenen Fläche intensive Grünlandbewirtschaftung statt. Die höher gelegenen umgebenden Felder mit intensiver Bewirtschaftung grenzen im Norden, Osten und Süden an. Daher kann von regelmäßigen Stickstoffeinträgen ausgegangen werden.

Maßnahmenziele und Konzeption auf der festgesetzten Ausgleichsfläche:

Entwicklung eines gestuften Waldrands: Ziel ist der Aufbau eines klassischen Profils: Krautschicht (fehlt, daher Ansaat einer Extensivwiese auf M1, Zielzustand G213) - Strauchschicht/Mantel (fehlt, daher Strauchpflanzungen auf M2, Zielzustand W14) - Baumschicht (vorhanden). Dies schützt das Waldinnere vor Windwurf und Austrocknung.

Pflegekonzept (extensive Bewirtschaftung, Fertigstellungs- und Entwicklungspflege):
Die extensive Bewirtschaftung auf Maßnahmenfläche M1 mit Abtransport des Mahdguts bewirkt eine Abmagerung des Bodens mit der Aussicht auf langfristiger Erhöhung der Artenvielfalt auf der Fläche.
Auf Maßnahmenfläche 2 werden Maßnahmen gegen Wildverbiss und regelmäßige Kulturpflege in den ersten 3 Jahren festgesetzt, um ein Gedeihen der Strauchpflanzung zu fördern.

Artenauswahl anhand vorgegebener Pflanzenliste unter den Hinweisen des Bebauungsplans (ausschließlich standortgerechte, autochthone Arten) um gebietsfremde Arten auszuschließen und ein dauerhaftes Wachstum am Standort zu fördern.

Insgesamt wurden also die Umweltbelange berücksichtigt und die Voraussetzungen für eine ökologisch verträgliche Planung geschaffen. Weiterführende Informationen zur Naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung sind dem Festsetzungstext sowie dem Umweltbericht zu entnehmen.



Abb. 3: externe Ausgleichsfläche im Luftbild, ohne Maßstab, Quelle: Bayernatlas, Anger Groh

19. Erstellte Gutachten

- Frauscher Geologie, Ingenieurgeologie / Geotechnik – Gutachten liegt noch nicht vor.

Aufgestellt:

Taufkirchen (Vils), den ……..

Stefan Haberl
Erster Bürgermeister
Gemeinde Taufkirchen (Vils)

Dorfen, den ……..

Alexander Groh
Dipl.-Ing. Architekt
ANGER I GROH I ARCHITEKTEN