Vorhabensbezogener Bebauungsplan Nr. 119
„Erweiterung Pensionsbetrieb“

Gemeinde Taufkirchen (Vils), Lkr. Erding

Umweltbericht

Verfasser und Architekt:

ANGER GROH

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

Fassung vom **10.11.2026**

INHALTSVERZEICHNIS

1. Anlass, Umfang und Zielsetzung
1.1 Inhalt und Ziele
1.2 Rechtliche Grundlagen, Planungsvorgaben, Fachplanungen zum Umweltschutz

2. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen
2.1 Schutzgut Boden
2.2 Schutzgut Wasser
2.3 Schutzgut Klima / Luft
2.4 Schutzgut Naturhaushalt – Arten und Lebensräume
2.5 Schutzgut Mensch
2.6 Schutzgut Landschaftsbild
2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung / Durchführung der Planung
3.1 bei Nichtdurchführung der Planung
3.2 bei Durchführung der Planung

4. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich des Eingriffes
4.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung (Ausgleichsflächenbedarf und -maßnahmen)
4.2 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung des Eingriffs (Minimierungsmaßnahmen)

5. Alternative Planungsmöglichkeiten

6. Beschreibung der Methodik (Technische Verfahren)

7. Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)

8. Allgemein verständliche Zusammenfassung nach §10a BauGB

1. Anlass, Umfang und Zielsetzung

1.1 Inhalt und Ziele

Im Auftrag der Gemeinde Taufkirchen (Vils) soll innerhalb der Ortschaft „Aham“ östlich von Taufkirchen (Vils) und an der B 388 Richtung Velden gelegen ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Der Geltungsbereich wird als MD, Dorfgebiet, sowie als Sondergebiet „Ferienhäuser“ ausgewiesen.
Grund für das Bauleitplanungsverfahren ist die Gewerbe-Erweiterung eines bestehenden Pensionsbetriebs zu einem naturnahen Tourismus- und Erlebnisrefugium, für die mit der Aufstellung des Bebauungsplans Baurecht geschaffen wird. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert (6. Änderung). Es handelt sich um einen gewachsenen Familienbetrieb in Aham, der sich aus einer landwirtschaftlichen Hofstelle heraus entwickelt hat. Bei den Betreibern handelt es sich um eine ortsansässige und im Ort verwurzelte Familie. Die Landwirtschaft wird im Nebenerwerb betrieben.

Der Ort Aham eignet sich sehr gut, um ländliche Tradition, soziale Gemeinschaft und zeitgemäße Erholungs- und Gesundheitsangebote auf dem Grundstück zu vereinen. Dabei bildet der südliche Teil des Plangebiets mit der bestehenden Ausweisung als Dorfgebiet im Flächennutzungsplan die Fläche des aktuellen Betriebs ab. Hier soll es in Zukunft räumliche Ergänzungen geben, der Bereich des Dorfgebiets wird geringfügig nach Norden erweitert. Neben Gemeinschaftsanlagen, Zierteich und Badeanlagen sollen hier auch Nutzungen im gesundheitlichen und sozialen Bereich, z.B. nichtstörende Firmenevents, Massagen, Physiotherapie o.ä. ermöglicht werden, die auch unabhängig vom Pensionsbetrieb angeboten werden können und im Rahmen des Dorfgebiets allgemein zulässig sind, z.B. Tagescafé, Räume für Sitzungen örtlicher Vereine, Gesundheits- und Pflegeangebote.

Der nördliche Bereich des Planungsumgriffs ist über die Ausweisung eines Sondergebiets „Ferienhäuser“ zur Platzierung von kleinen Ferienhäusern vorgesehen. Diese sollen mit allen Funktionen, die eine Nutzung als Ferienhaus benötigt, ausgestattet sein. Die Nutzung ist ausschließlich für touristische Zwecke im Rahmen des Pensionsbetriebs und nicht zum dauerhaften Wohnen vorgesehen.

Die Gemeinde Taufkirchen (Vils) möchte die Betriebserweiterung mit der notwendigen Änderung des Flächennutzungsplans unterstützen, damit der einheimische Betrieb weiterhin wirtschaftlich erfolgreich bestehen kann, und Arbeitsplätze in einem Ort geschaffen werden, der aufgrund von Strukturwandel in der Landwirtschaft grundsätzlich von Leerstand bedroht ist. Da es sich im konkreten Fall um einen Familienbetrieb handelt, ist die Bindung junger Generationen an den Ort ebenfalls Ziel dieser Bauleitplanung. Zudem werden durch Übernachtungsgäste Konsum und Wertschöpfung in der Gemeinde Taufkirchen gestärkt.

Das vorliegende Bebauungsplanverfahren erfolgt parallel mit der 6. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Taufkirchen (Vils), Plangebiet „Aham, Erweiterung Pensionsbetrieb“.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 1,6 ha. Die Erschließung erfolgt über die B 388 direkt sowie die Ortsverbindungsstraße Aham-Birken. Die Haupterschließung des Betriebs wird über die untergeordnete Straße erfolgen.
Das Architekturbüro Anger Groh Architekten aus Dorfen wurde mit der Planung beauftragt.

Die Gemeinde Taufkirchen (Vils) verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2021 mit integriertem Landschaftsplan, der als vorbereitender Bauleitplan die städtebauliche Ordnung und Entwicklung des gesamten Gemeindegebiets steuert. Die 5. Änderung des Flächennutzungsplans wies die Ortschaft Aham als Dorfgebiet aus. Diese Änderung trat am 11.03.2026 in Kraft. Mit der 6. Änderung des Flächennutzungsplans (Parallelverfahren) wird die Dorfgebietsfläche nach Norden erweitert und durch ein nördlich daran angrenzendes Sondergebiet „Ferienhäuser“ ergänzt.



Abb. 1: Luftbild mit Geltungsbereich des Bebauungsplans, ohne Maßstab; Quelle: Bayernatlas, Anger Groh

1.2 Rechtliche Grundlagen, Planungsvorgaben, Fachplanungen zum Umweltschutz

Aufgrund der am 20.07.2004 in Kraft getretenen Änderung des Baugesetzbuches mit Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG Bau) sind für die vorliegende Bauleitplanung die Umweltauswirkungen zu ermitteln und zu bewerten.

Fachgesetze:
Die Umweltprüfung wird auf der gesetzlichen Grundlage folgender Fachgesetze durchgeführt:
§1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB: Belange des Umweltschutzes, Naturschutzes, der Landespflege
§1a BauGB: Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz
§2 Abs. 4 BauGB: Vorschriften über die Umweltprüfung
§2a BauGB: Begründung zum Bauleitplanentwurf, Umweltbericht
EU-Richtlinie 2001/42/EG: Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme
EU-UVP-Änderungs-Richtlinie 2014/52/52/EU: Ergänzende Vorschriften zur Umweltprüfung

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung:
Bei der FNP-Änderung ist die Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach §§ 15-18 BNatSchG i. V. m. § 1a Abs. 3 BauGB (i. d. F. vom 03.11.2017 zuletzt geä. am 26.04.2022) und § 21 Abs. 1 BNatSchG (in Kraft getreten am 01.03.2010, zuletzt geä. am 18.08.2021) anzuwenden.

Fachpläne:
Nach § 2 Abs. 4 BauGB sind die Aussagen umweltrelevanter Fachplanungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe g BauGB, sowie deren Bestanderhebungen und Bestandsbewertungen im Umweltbericht zu berücksichtigen.
Somit sind die Aussagen des Landesentwicklungsprogramms (LEP) in den Umweltbericht ebenso einzuarbeiten, wie die Aussagen des Regionalplans der Region München 14, des Flächennutzungsplans der Gemeinde Taufkirchen, der naturschutzfachlichen Aussagen des Arten- und Biotopschutzprogramms, sowie der Biotop- und Artenschutzkartierung.
Planungsrelevante Aussagen sonstiger übergeordneter Fachplanungen (wie FFH-, SPA-Gebiete etc.) für naturschutzfachlich bedeutsame Bereiche liegen für den Geltungsbereich nicht vor.

Landesentwicklungsprogramm (LEP):
Das LEP Bayern ist das fachübergreifende Zukunftskonzept der Bayerischen Staatsregierung für die nachhaltige räumliche Ordnung und Entwicklung Bayerns und enthält fachübergreifende und rahmensetzende Ziele, die bei öffentlichen oder privaten Projekten zu berücksichtigen sind. Das LEP ist am 01.09.2013 in Kraft getreten, die letzte Teilfortschreibung - zu den Themen gleichwertige Lebensverhältnisse und starke Kommunen, Klimawandel und gesunde Umwelt sowie nachhaltige Mobilität - ist nach Veröffentlichung im Bayerischen Gesetz- und Verordnungsblatt (GVBl.) am 01.06.2023 rechtswirksam geworden.

Die Gemeinde Taufkirchen (Vils) und damit auch die Ortschaft Aham liegt gemäß LEP am östlichen Rand des Landkreises Erding in der Region München und wird dem „Allgemeinen Ländlichen Raum“ zugeordnet. Der Hauptort Taufkirchen 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

Das Vorhaben (Ausweisung der Fläche als Dorfgebiet sowie als Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Ferienhäuser“) entspricht insbesondere folgenden Zielen und Grundsätzen des **Landesentwicklungsprogramms**:

LEP 1.1.1 (Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen mit möglichst hoher Qualität zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiterzuentwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen: *Durch die 6. Flächennutzungsplan-Änderung im Parallelverfahren wird die mit der 5. Flächennutzungsplan-Änderung begonnene städtebauliche Entwicklung für die Ortschaft Aham fortgeführt und dessen Potenzial als Erholungsraum auch für touristische Zwecke genutzt. Die Attraktivität der Landschaft und der ländlichen Umgebung sind eine Stärke Ahams. Diese bleibt durch das Projekt erhalten, wirkt sogar als Voraussetzung für die vorgesehene Betriebserweiterung und damit die Aufstellung des Bebauungsplans.*
LEP 1.1.1 (G) Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen, wo zur Sicherung der Versorgung auch digital, geschaffen oder erhalten werden. *Die Ausweisung zum Dorfgebiet unterstützt die Sicherung und Bereitstellung von Wohnraum und Arbeitsplätzen, während insbesondere die Ausweisung der nördlichen Teilfläche zum Sondergebiet Ferienhäuser neue Arbeitsplätze vor Ort schafft.*
LEP 1.2.2 (G) Die Abwanderung vor allem junger Bevölkerungsgruppen soll insbesondere in denjenigen Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, vermindert werden. *Der Rückgang der Landwirtschaft bewirkt grundsätzlich einen Wegfall von Arbeitsplätzen. Durch die Erweiterung des Pensionsbetriebs mit den geplanten Ferienhäusern entstehen neue Arbeitsplätze am eigenen Wohnort und innerhalb des Familienverbands, was den demografischen Wandel positiv beeinflusst. Junge Generationen finden Möglichkeiten am angestammten Ort und im Familienverband zu bleiben.*
LEP 2.2.5 (G) Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann (*Ausweisung als Dorf- und Sondergebiet, Erweiterung eines bestehenden Betriebs*),
- …
- er seine eigenständige, gewachsene Siedlungs-, Freiraum- und Wirtschaftsstruktur bewahren und weiterentwickeln kann *(Weiterentwicklung der Wirtschaftsstruktur durch Betriebserweiterung)* und
- er seine landschaftliche und kulturelle Vielfalt sichern kann. *Da ein touristischer Betrieb von landschaftlicher und kultureller Vielfalt lebt, stützt eine Betriebserweiterung diesen Grundsatz.*
LEP 2.2.5 (G) Die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des ländlichen Raums soll gestärkt und weiterentwickelt werden. *Mit der Ausweisung des Dorf- und Sondergebiets wird ein bestehendes touristisches Unternehmen erweitert und gestärkt. Übernachtungsgäste bringen Kaufkraft und Wertschöpfung in die Gemeinde.*
LEP 3.1 (G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen

ausgerichtet werden. Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.
Der Geltungsbereich ist im Südteil des bereits bebaut; mit der FNP-Änderung werden in den Umgriff zwar auch neue, noch unbebaute Flächen einbezogen, doch ist die Neuausweisung aufgrund der geplanten Betriebserweiterung im Rahmen der 6. Flächennutzungsplan-Änderung sowie des vorhabenbezogenen Bebauungsplans insgesamt als flächensparend zu bewerten, da im Südteil eine bauliche Verdichtung stattfindet und eine komplette Neuausweisung an anderer Stelle vermieden wird.

Der Gemeinde Taufkirchen (Vils) ist die gesetzliche Verpflichtung, Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen, bekannt. Da es sich bei den Zielen um verbindliche Vorgaben handelt, die eine abschließende Abwägung enthalten, sind sie somit üblicherweise einer weiteren Abwägung nicht zugänglich.

Regionalplan München 14 (RP):
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 rechtswirksam.
Die Gemeinde Taufkirchen (Vils) befindet sich am östlichen Rand des Landkreises Erding in der Region München und wird dem Allgemeinen Ländlichen Raum zugeordnet und befindet sich bereits außerhalb des Verdichtungsraums um die Metropole München.
Die Ortschaft Aham ist im Regionalplan nicht eingetragen. Aber das nah gelegene Taufkirchen (Vils) bildet mit Dorfen einen zentralen Doppelort. Beide Orte sind als regionale Mittelzentren ausgewiesen und liegen auf einer Verkehrsachse, die entlang der B 15 in Nordsüd-Richtung verläuft. Sie übernehmen zusammen die Versorgungsaufgaben eines Mittelzentrums. Insbesondere Taufkirchen (Vils) erfüllt zentrale Aufgaben für die Bewohner Ahams. Das nächste Oberzentrum ist die große Kreisstadt Erding.
Das Plangebiet ist dem Landschaftsraum 09 Isar-Inn-Hügelland sowie dem Erholungsraum 9 „Erdinger Holzland“ zuzuordnen.
Mit dem Tal der Großen Vils, das unmittelbar südlich an die Ortschaft angrenzt, liegt das Plangebiet angrenzend zum landschaftlichen Vorbehaltsgebiet. Hier befindet sich entlang des Tals der Großen Vils ein überörtliches und regionales Biotopverbundsystem in östlicher Richtung, das aber deutlich außerhalb des Umgriffs liegt.
Natur- und Landschaftsschutzgebiete sowie regionale Grünzüge werden durch die Aufstellung des Bebauungsplans nicht berührt.

Darstellung im rechtswirksamen Flächennutzungsplan: Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Taufkirchen (Vils) als Dorfgebiet (südlicher bebauter Bereich) sowie als Fläche für die Landwirtschaft eingetragen (nördliche Fläche). Südlich führt direkt die Bundesstraße B 388 am Geltungsbereich vorbei. Der an die Bundesstraße angrenzende Bereich ist durch Verkehrslärm beeinträchtigt.
Das landschaftliche Vorbehaltsgebiet und das ermittelte Überschwemmungsgebiet (HQ100) greifen nicht in den Geltungsbereich ein.

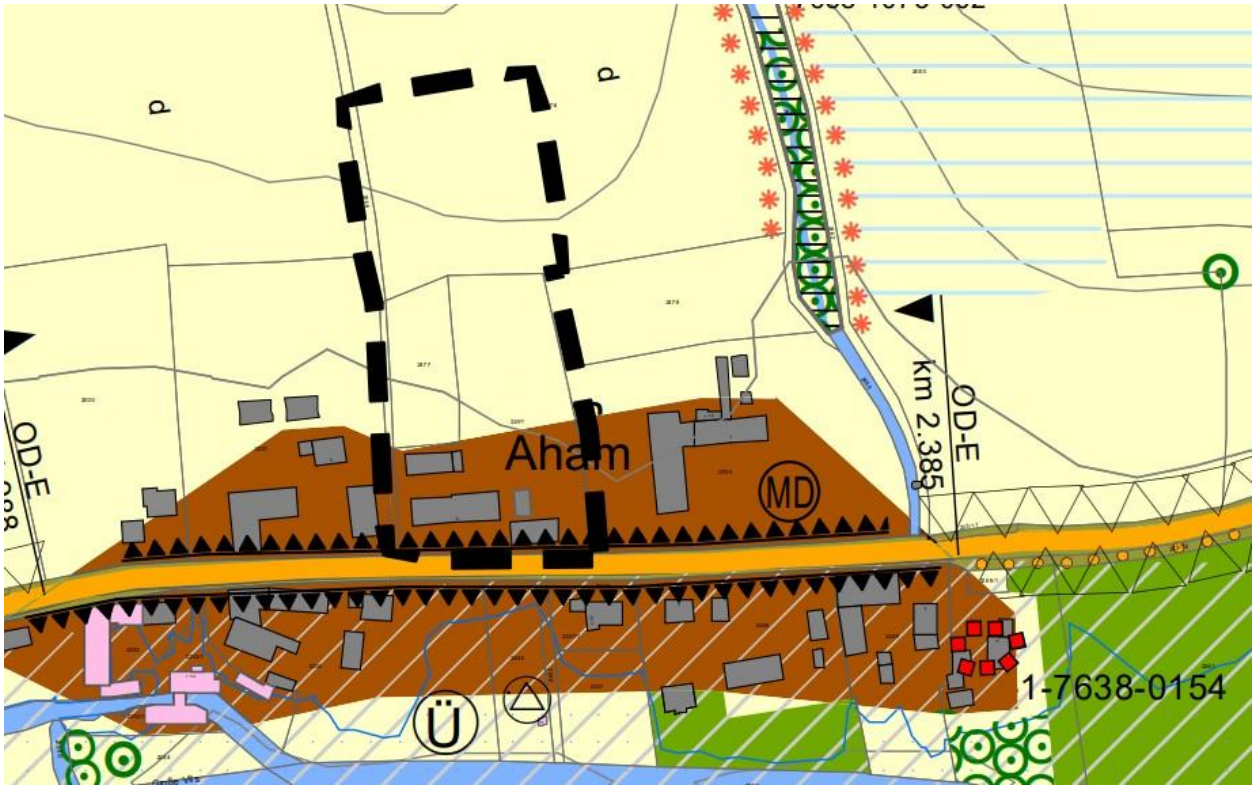


Abb. 2: rechtswirksamer Flächennutzungsplan mit Geltungsbereich des Bebauungsplans, ohne Maßstab; Quelle: Gemeinde Taufkirchen (Vils), Anger Groh

Arten-Biotopschutz-Programm:
Es befindet sich im Geltungsbereich sowie in der Umgebung keine amtlich kartierten Biotope.

Artenschutzkartierung:
Bisher sind keine Artnachweise der Artenschutzkartierung (ASK) für den Geltungsbereich bekannt.

Aufgrund der Standortbedingungen (bereits bebauter Bereich mit angrenzend intensiv bewirtschafteter Grünlandfläche und Christbaumplantage) kann das Vorkommen von artenschutzrechtlich relevanten Arten auf der Änderungsfläche mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden. Naturnahe Flächen sind nicht betroffen, Gebäudeabriss nicht geplant. Diesbezüglich hat ein frühzeitiger Austausch mit der Unteren Naturschutzbehörde Erding stattgefunden.
Eine artenschutzrechtliche Untersuchung wurde daher nicht veranlasst.

2. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Für die Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes wurden Informationen aus dem Regionalplan München, des Bayern-Atlas‘, des FIN-Webs, des BLFD sowie des Umwelt-Atlas-Bayern verwendet. Des Weiteren wurde im Juli 2025 und Februar 2026 durch einen Planer des Architekturbüros Anger Groh eine Ortsbegehung durchgeführt.

Bei Aham handelt es sich um eine noch landwirtschaftlich geprägte Ortschaft mit zunehmendem Gewicht an Wohnbebauung. Diese hat über die zurückliegenden Jahrzehnte kontinuierlich zugenommen. Verdichtende Wohnbebauung ist hinzugekommen, zunehmend werden Hofstellen nur noch im Nebenerwerb oder gar nicht mehr betrieben.

Bei der ca. 1,6 ha großen zu überplanenden Fläche handelt es sich um eine teilweise bereits bebaute Fläche an einem moderaten Südhang.
Im bebauten südlichen Bereich des Umgriffs befindet sich das landwirtschaftliche Anwesen Aham 8, bestehend aus Haupt- und Nebengebäuden. Hier betreiben die Eigentümer seit einigen Jahren zusätzlich einen touristischen Pensionsbetrieb, der erweitert werden soll.
Diese Erweiterung wird über den bereits bebauten Bereich nach Norden vorgenommen. Diese Fläche wird derzeit landwirtschaftlich intensiv als Grünland genutzt, ganz im Norden befindet sich eine Christbaumplantage. Über die Plantagen-Gehölze hinausgehend befinden sich keine Gehölze im unbebauten Bereich.
Die das Grundstück flankierende Ortsverbindungsstraße Aham-Birken wurde ebenfalls in den Umgriff integriert.

Die Umgriffsfläche befindet sich in einem wassersensiblen Bereich (Hangwasser aus nördlicher Richtung bei Starkregen), aber außerhalb von Hochwassergefahrenflächen.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,6 ha.
Folgende Flurstücke bzw. Teilflächen (TF) folgender Flurstücke der Gemarkung Taufkirchen (Vils) sind Teil des Geltungsbereichs:
2240, 2477, 2476/1 sowie 2206 (Teilfläche)

2.1 Schutzgut Boden

Beschreibung:
Naturräumlich ist der Geltungsbereich der Haupteinheit D65 „Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten“ mit der Untereinheit 060-A „Tertiärhügelland zwischen Isar und Inn“, zuzuordnen.
Laut Bodenübersichtskarte des UmweltAtlas Bayern handelt es sich im Planungsgebiet um einen Bodenkomplex der Gleye aus lehmigen bis schluffigen Talsedimenten.

Das Gelände im Plangebiet weist ein moderates Nord-Süd-Gefälle auf. Dabei ist der bebaute Bereich im Süden des Umgriffs in der Vergangenheit auf etwa Bundesstraßenniveau oder etwas darüber eingeebnet worden. Zum natürlichen Hang hin wurde dieser Teilbereich mit Anböschungen und Stützwänden abgesichert. Der natürliche Hang außerhalb der Bebauung weist ein gleichmäßiges Gefälle auf.
Im Süden liegt das Gelände bei ca. 462 m ü. NHN und im Norden bei knapp 473 m ü. NHN. Der maximale Höhenunterschied auf dem Grundstück beträgt etwa 11 m.
Um die Bodenverhältnisse sowie Gründungsfähigkeit des Planungsgebiets abzuklären, wurde das Büro Frauscher Geologie aus Sankt Wolfgang von der Gemeinde beauftragt ein Baugrundgutachten zu erstellen.

Auswirkungen:
Künftige bauliche Nutzungen bringen mit neuen Gebäuden und versiegelten Flächen zwangsläufig Eingriffe in den Bodenhaushalt mit sich. Auch im bereits bebauten Teil des Geltungsbereichs werden zusätzliche Eingriffe über Nachverdichtungsmaßnahmen hinzukommen. Hier sind ein zusätzliches Nebengebäude und ein Anbau an ein bestehendes Nebengebäude geplant. Im bisher unbebauten Bereich des Dorfgebiets werden neue Versiegelungen durch Gebäude, Schwimmteich, Zierteich, Verkehrsflächen, etc. hinzukommen. Im Bereich des Sondergebiets „Ferienhäuser“, der exponiert liegt, wird nur eine geringe Baudichte zugelassen. Die hier entstehenden Ferienhäuser sind kleinflächig. Die hier festgesetzten Grundflächen mit Terrassen entsprechen einer GRZ von 0,18. Der natürliche

Hang wird hier weitgehend bestehen bleiben und Geländeanpassungen sowie Versiegelungen auf ein geringes Maß beschränkt. Die Ferienhäuser werden in der Höhenlage gestaffelt gut in den Hang integriert. Die Wegeführung lässt sich dem Gelände anpassen. Abgrabungen und Aufschüttungen werden hier nur in geringem Maße bis max. 1,0 m Höhe zugelassen. Stützwände sind hier nicht zulässig.

Der südliche bebaute Bereich ist bereits teilweise in seinem Relief verändert. Weitere nennenswerte Reliefanpassungen wird es im Bereich des geplanten Zierteichs und dessen umgebenden Neubauten geben. Insbesondere die Einbettung der Wasserfläche in den Hang erfordert Abgrabungen und Maßnahmen zur Abstützung des Hangs.
Altlasten/ Schadstoffbelastungen sind der Gemeinde nicht bekannt.

Das beauftragte Baugrundgutachten des Büros Frauscher Geologie aus Sankt Wolfgang liegt noch nicht vor. Dessen Ergebnisse werden im Laufe des Verfahrens in die Planung eingearbeitet.

Ergebnis:
Unter Beachtung der erforderlichen Maßnahmen entstehen geringe bis mittlere Auswirkungen auf das Schutzgut Boden, die vornehmlich aufgrund der neuen Versiegelungen und Geländeveränderungen entstehen. Das entstehende Sondergebiet mit geringem Versiegelungsgrad und hohem Grünanteil wirkt sich demgegenüber positiv auf die Bodenqualität aus.

2.2 Schutzgut Wasser

Beschreibung:
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich keine oberirdischen Gewässer. Östlich des Umgriffs verläuft in ca. 120 m Entfernung ein zeitweise wasserführender Graben in Nordsüd-Richtung. Südlich des Umgriffs fließt in einem Abstand von ca. 90 m die Große Vils. Das Areal liegt gemäß UmweltAtlas Bayern (Bayerisches Landesamt für Umwelt) außerhalb von Hochwassergefahrenflächen. Aber das Gebiet ist von starken Abflüssen durch Starkregen vom nördlichen Hang betroffen. Daher ist es als wassersensibler Bereich einzuordnen.

Auswirkungen:
Im Rahmen des Vorhabens- und Erschließungsplans werden Abflussrinnen im Gelände eingeplant, die insbesondere das Hangwasser sammeln und geführt in einen naturnah gestalteten Zierteich ableiten. Über Rohre wird eine gedrosselte Einleitung in die Große Vils angestrebt.

Durch das Anlegen einer Parkanlage mit entsprechender Bepflanzung und nur geringem Versiegelungsgrad im Sondergebiet wird sich die Hangwassersituation nicht verschlechtern. Für die kleinflächigen Ferienhäuser sind Gründächer festgesetzt. Hangwasser von höher gelegenen Flächen soll planerisch an der nördlichen Grundstücksgrenze abgefangen und geordnet im Grundstück in einem offenen Graben nach Süden geführt werden. Sollten sich im Rahmen des noch ausstehenden Bodengutachtens Möglichkeiten der Versickerung ergeben, wird eine Versickerung über die belebte Oberbodenschicht geprüft. Ziel ist es, die Einleitung von Regenwasser in die Große Vils zu minimieren.

Da in Aham keine Abwasserkanalisation vorhanden ist, muss Schmutzwasser über Kleinkläranlagen entsorgt werden. Auch im Geltungsbereich wird zur bestehenden eine neue

Kleinkläranlage installiert werden, die die Abwässer klärt. Das gereinigte Wasser wird der großen Vils zugeführt.

Ergebnis:
Aufgrund der Flächeninanspruchnahme bisher unbebauter Flächen sind durch die Aufstellung dieses Bebauungsplans geringe Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten.

2.3 Schutzgut Klima / Luft

Beschreibung:
Das Klima im Gebiet ist als landkreistypisch zu bezeichnen und es entspricht weitgehend dem mitteleuropäischen Durchschnitt. Das Plangebiet hat keine besondere Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiet. Da Verdichtungsräume nicht in näherer Umgebung liegen, hat die Fläche auch keine Funktion als Frischluftschneise.

Auswirkungen:
Aufgrund der nur kleinflächig und punktuell entstehenden erdgeschossigen Ferienhaus-Bebauung im exponierten Teil des Geltungsbereichs werden Luftströme grundsätzlich nicht negativ beeinflusst. Der dort entstehende Landschaftspark bildet in der ausgeräumten Umgebung nördlich von Aham eine grüne Insel, die einen Beitrag zur Kaltluftentstehung und CO2-Bindung leisten kann.
Für das Schutzgut Klima/Luft sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten. Die vorgesehene Bepflanzung auf dem bisher ausgeräumten landwirtschaftlich intensiv genutzten Gelände wirkt sich positiv aus.

Angaben zum Klimaschutz
Gemäß §1(5) BauGB sollen Bauleitpläne dazu beitragen, den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern. Gem. § 1a (5) BauGB 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. Der Grundsatz nach Satz 1 ist in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen. Wichtigste Handlungsfelder sind damit die Anpassung an zukünftige klimawandelbedingte Extremwetterereignisse und den Klimaschutz. Maßgeblich für den Klimaschutz ist die Verringerung des CO2- Ausstoßes und die Bindung von CO2 aus der Atmosphäre durch Vegetation zur Minderung der Erderwärmung.

Die Gemeinde Taufkirchen hat 2024 ein Integriertes Klimaschutzkonzept erstellt, um daraus für die Zukunft neue Handlungsoptionen für die Gemeinde abzuleiten. Im vorliegenden Fall widerspricht das vorgesehene Projekt nicht den kommunalen Klimazielen.

Ergebnis:
Negative Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft sind nicht zu erkennen.

2.4 Schutzgut Naturhaushalt – Arten und Lebensräume

Beschreibung:
Innerhalb des Eingriffs- und Wirkungsbereichs sind keine Flächen mit Schutzgebieten im Sinne der Abschnitte 3 und 4 des BayNatSchG und keine gesetzlich geschützten Waldflächen vorhanden. Die Biotop- und Artenschutzkartierung Bayern weist keine Kartierungen im Vorhabenbereich auf und es sind auch keine Einträge gemäß dem Arten- und Biotopschutzprogramm vorhanden. Die Fläche befindet sich außerhalb des landschaftlichen Vorbehaltsgebiets.

Der Geltungsbereich ist teilweise bereits bebaut. Abrisse von Bestandsgebäuden sind nicht geplant, allerdings ergänzende Neubauten. Auch Baumfällungen sind nicht vorgesehen, da das Gelände keine nennenswerten Gehölzstrukturen aufweist. Der unbebaute Bereich im Norden des Umgriff ist strukturarm und als landschaftlich ausgeräumt zu beschreiben. Die Fläche ist daher von geringer Bedeutung für den Naturhaushalt.

Auswirkungen:
Negative Auswirkungen auf dieses Schutzgut sind generell durch die unvermeidbare Flächeninanspruchnahme bei Bauprojekten gegeben.
Allerdings wird die von der Planung betroffene Fläche aufgrund ihrer Lage, der Nähe zur bestehenden Bebauung und fehlender Gehölzstrukturen, nicht als charakteristischer Lebensraum für bodenbrütende Vogelarten bewertet. Rodungen und Gebäudeabriss sind nicht geplant. Eine Zerstörung von wichtigen Lebensräumen für Tiere und Pflanzen ist daher nicht zu erwarten.
Nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde wird eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung wird daher für nicht erforderlich gehalten.

Das Projekt ist durch eine umfangreiche Landschaftsplanung mit Gehölzpflanzungen und extensiver Pflege von zu begrünenden Flächen gekennzeichnet. Insbesondere im Sondergebiet wird auf Ebene des Bebauungsplans eine geringe Baudichte mit geringem Versiegelungsgrad festgesetzt.
Dies wirkt sich positiv auf die Artenvielfalt in der strukturarmen Umgebung nördlich von Aham aus.

Ergebnis:
Es sind keine Beeinträchtigungen des Schutzguts Arten und Lebensräume zu erwarten. Durch vorgesehene Gehölzpflanzungen und Freiraumgestaltung im Plangebiet ist von besseren Bedingungen für den Naturhaushalt und für die Artenvielfalt auszugehen.

2.5 Schutzgut Mensch

Beschreibung:
Vorbelastungen durch Lärm und Luftunreinheiten, die auf das Plangebiet einwirken, bestehen durch die landwirtschaftliche Nutzung der umliegenden Feldflächen. Diese Belastungen sind - solange die Feldbewirtschaftung nach guter fachlicher Praxis erfolgt - in der ländlichen Umgebung erwartbar und für Übernachtungsgäste, die diesen Belastungen nur kurzzeitig ausgesetzt sind und die oftmals gerade wegen der ländlichen Umgebung nach Aham gekommen sind, grundsätzlich tolerabel.

Hauptsächlich jedoch liegt das Bauvorhaben im Einwirkungsbereich der Verkehrsgeräusche der unmittelbar durch den Ort verlaufenden Bundesstraße B388. Gesetzliche Vorgaben an den Schallschutz sind im Plangebiet grundsätzlich einzuhalten.
Der südliche Teil des Umgriffs ist im Flächennutzungsplan bereits als Dorfgebiet ausgewiesen und bebaut. An der genehmigten (sensiblen) Nutzung der Bestandsbebauung (Wohnen und Pension) wird weiterhin festgehalten. Hier wohnt die Eigentümerfamilie und betreibt seit einigen Jahren die Frühstückspension. Es ist davon auszugehen, dass hier alle gesetzlichen Anforderungen an den Schallschutz eingehalten sind. Die geplanten Neubauten mit Hauptnutzungen (Gemeinschaftsgebäude mit Tagescafè in ca. 70 m Entfernung von der Fahrbahn) befinden sich nördlich der Bestandsbebauung und werden durch die

Bestandsbebauung von der Bundesstraße wirksam abgeschirmt. Die Ferienhäuser liegen in weit größerer Entfernung.

Auswirkungen:
Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass die Vorgaben der DIN 4109-1:2018-01 bei den geplanten Gebäuden allein mit Maßnahmen des passiven Schallschutzes einzuhalten sind. Schalltechnische Bedenken bestehen zum jetzigen Zeitpunkt nicht, da im Bundesstraßenbereich keine Neubauten mit Hauptnutzung geplant sind und die schon genehmigte (Wohn-) Nutzung über passive Maßnahmen erreicht wird. Die Neubauten entstehen auf der schallabgewandten Seite weiter nördlich. Die neu entstehenden Ferienhäuser sind mehr als 120 m vom Fahrbahnrand entfernt.

Ergebnis:
Es sind keine Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch durch die Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten.

2.6 Schutzgut Landschaftsbild

Beschreibung:
Großräumig prägen intensiv bewirtschafte Feldflächen die Umgebung von Aham, insbesondere nördlich der Ortschaft, wo sich das Plangebiet befindet. Die Landschaft ist strukturarm und ausgeräumt, größere bewaldete Flächen liegen in größerer Entfernung und sind von Aham aus aufgrund der Topografie am Hang nicht sichtbar.
Südlich des Plangebiets liegt das landwirtschaftliche Vorbehaltsgebiet rund um den Lauf der Großen Vils. Das Plangebiet befindet sich außerhalb dieses Gebiets, ist aber vom Sondergebiet aus aufgrund der Hanglage einsehbar.

Um das Sondergebiet in die Landschaft einzubinden, wurde ein dreiseitig umlaufender Begrünungsstreifen im Flächennutzungsplan eingetragen. Dadurch rückt die erdgeschossige Ferienhausbebauung von der Grundstücksgrenze ab und erhält durch die umlaufende Bepflanzung eine landschaftsverträgliche Einbindung. Die langgezogene Nordsüd-Ausrichtung der Eingrünungsmaßnahmen fügen sich gut in die bereits vorhandene Struktur ein. Gemeint ist der östlich verlaufende Graben und die Gehölze am Oberfeldbächlein im Westen.

Auswirkungen:
Da die Landschaft nördlich von Aham nur wenige Gehölzstrukturen und Grünzäsuren zwischen Feldflächen aufweist, ist die Wirkung der eingegrünten Fläche mit dem Landschaftsbild vereinbar und wirkt sich auch aufgrund der umfangreich vorgesehenen Gehölzpflanzungen innerhalb des Umgriffs positiv auf die Fernwirkung aus. Durch die auf Bebauungsplan-Ebene festgesetzten Eingrünungsmaßnahmen in Verbindung mit erdgeschossiger und kleinflächiger Bebauung (Ferienhäuser) wird die Bebauung insbesondere im exponierten Sondergebiet gut in die Umgebung eingebunden.

Ergebnis:
Es sind keine negativen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Landschaftsbild zu erwarten.

2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Beschreibung:
Das Plangebiet befindet sich teilweise im bereits bebauten und teilweise im nichtbebauten Bereich.
Es sind im Geltungsbereich sowie in naher Umgebung keine Baudenkmäler vorhanden.

Das nächstgelegene kartierte Bodendenkmal D-1-7638-0154 (Abgegangene Kirche des späten Mittelalters und der frühen Neuzeit „St. Pankratius“) befindet sich in Aham auf Flur-Nummer 2259, Gemarkung Taufkirchen (Vils), etwa 200 m vom Plangebiet entfernt. Weitere Denkmäler sind in näherer Umgebung nicht bekannt.

Auswirkungen:
Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage treten können, unterliegen gemäß Art. 8 DSchG der Meldepflicht. Alle Beobachtungen und Funde müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Verzögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege gemeldet werden. Darauf wird in der Begründung der 6. FNP-Änderung sowie auf Ebene des Bebauungsplans explizit hingewiesen.

Ergebnis:
Es sind keine Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter zu erwarten.

3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung / Durchführung der Planung

3.1 Bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde ein angestammter touristischer Gewerbebetrieb in Aham, die bestehende Pension, die rechtliche Grundlage für eine angestrebte Betriebserweiterung nicht erhalten. Die Folge wäre entweder der langfristige Erhalt der bestehenden Pension mit 12 Betten oder - wahrscheinlicher - die langfristige Aufgabe des Betriebs, weil dieser aufgrund der geringen Bettenanzahl nicht wirtschaftlich zu führen ist. Dass ein alternativer Betriebsstandort gefunden wird, ist unwahrscheinlich.

Der Erhalt von bestehenden Betrieben bildet die Grundlage für eine gesunde Ortsentwicklung und verhindert Leerstand, gerade in kleinen ursprünglich von Landwirtschaft geprägten Orten wie Aham. Diese Orte sind durch die schrittweise Aufgabe von landwirtschaftlichen Betrieben in ihrem Gefüge bedroht. Das ursprüngliche Dorfleben, wo Wohnen und Arbeiten seit Jahrhunderten am selben Ort erfolgte, verschwindet und weicht einer Dorfgemeinschaft, die nur noch im Ort wohnt, sich aber tagsüber an anderen Orten aufhält.

Bei Betriebsaufgabe würde das Anwesen möglicherweise von partiellen Leerstand bedroht sein oder langfristig in im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung genehmigungsfähigen Wohnraum umgewandelt werden.
Die belebende Wirkung, die der Betrieb auf den Ort ausübt, sowie Arbeitsplätze und Wirtschaftskraft würden in der Gemeinde Taufkirchen (Vils) verloren gehen.

3.2 Bei Durchführung der Planung

Es ist erstrebenswert, den Strukturwandel in der Landwirtschaft über alternative Betriebe – wie hier im touristischen Bereich – auszugleichen. Speziell Touristen aus städtischen Gebieten schätzen die ruhige Atmosphäre in Aham und kommen gerade wegen des ländlichen Umfelds.

Landwirtschaftliche Aktivitäten wie Feldbewirtschaftung auf angrenzenden Feldern werden, soweit sie nach guter fachlicher Praxis erfolgen, von diesen akzeptiert und sind in der Regel sogar erwünscht (Stichwort: Urlaub auf dem Bauernhof). Da dauerhaftes Wohnen über die vorhandene Wohnnutzung der angestammten Eigentümerfamilie hinaus nicht vorgesehen und im Sondergebiet nicht zulässig ist, ist bei kurzzeitigen Lärm- oder Staubbelastungen durch

Feldbewirtschaftung nicht mit Konflikten zu rechnen. Die landwirtschaftliche Umgebung ist im vorliegenden Fall Voraussetzung und Grundlage der geplanten Betriebserweiterung.

Die zusätzlichen Gäste bringen Kaufkraft und Belebung in die Gemeinde Taufkirchen. Ein bestehender Betrieb kann sich erweitern und langfristig wirtschaftlich arbeiten. Mit der vorliegenden Bauleitplanung wird wirtschaftliches Potenzial in Aham genutzt und private Investitionsbereitschaft gefördert.
Durch die Betriebserweiterung entstehen vor Ort Arbeitsplätze und attraktive Einrichtungen für die Bevölkerung (Tagescafé, Gesundheitspflege, Räume für Vereine). Gebäudeleerstand wird gleichzeitig vorgebeugt.

Durch die entstehende Begrünung im Sondergebiet entstehen Lebensräume für Insekten, Vögel und weitere Arten. Gleichzeitig werden durch die Bebauung Flächen versiegelt.

4. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich des Eingriffs

4.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung (Ausgleichsbedarf und -maßnahmen)

Die Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfes für die Bebauungsplanfläche erfolgt 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). Maßgebend für die Erfassung und Bewertung ist der tatsächliche Zustand der Schutzgüter im Untersuchungsraum vor dem Eingriff (Ausgangszustand). Nachdem der Ausgangszustand der Schutzgüter im jeweiligen Untersuchungsraum ermittelt und bewertet worden ist, werden die möglichen Auswirkungen des Eingriffs auf die Funktions- und Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbilds prognostiziert. Dazu wird - entsprechend dem Leitfaden - folgende Matrix zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs für den vorliegenden Bebauungsplan verwendet.

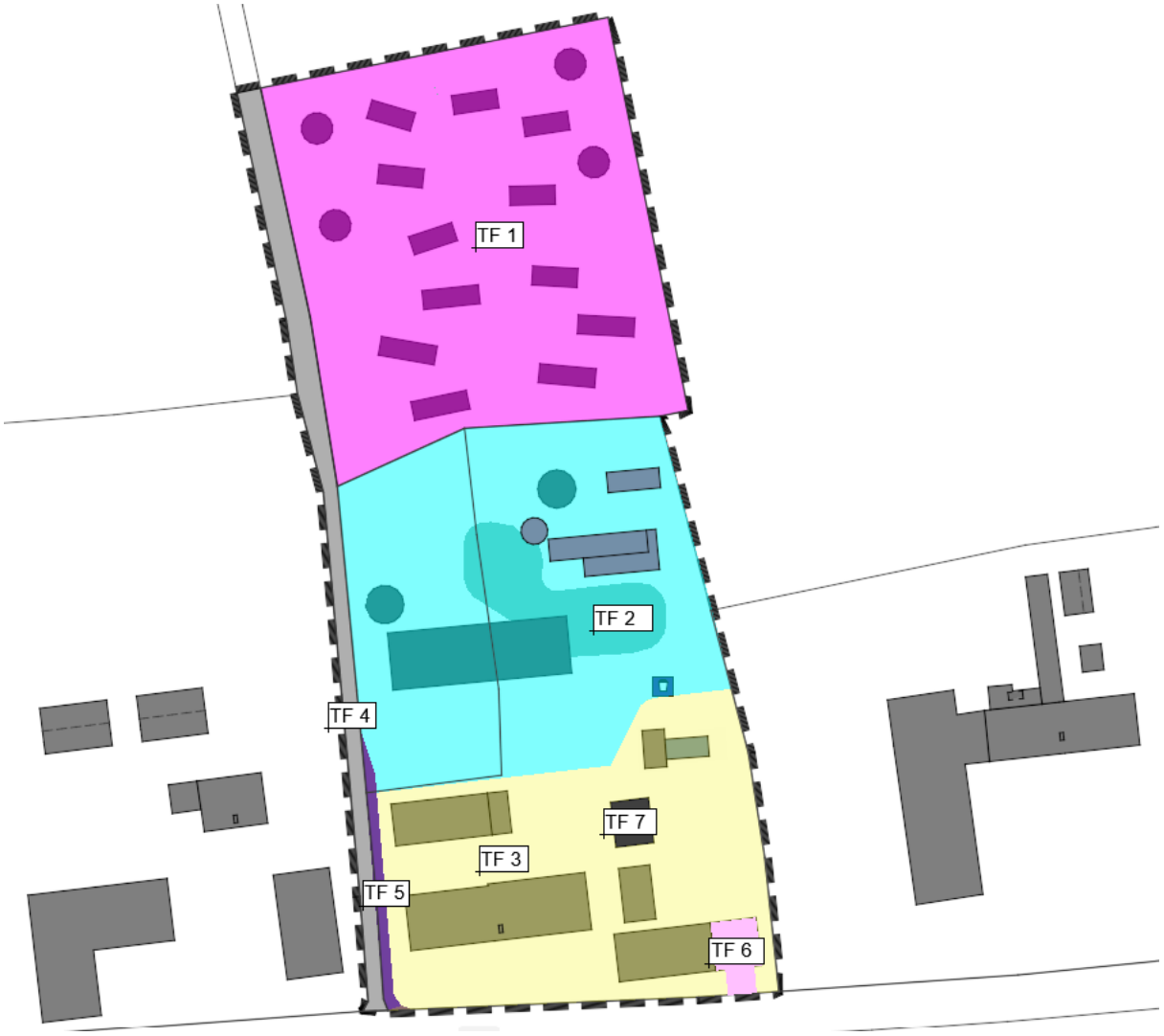


Abb. 3: Eingriffsflächen im Bebauungsplan; ohne Maßstab; Quelle: Anger Groh; Bayernatlas

	Bestandserfassung Schutzgut Arten und Lebensräume				
Bezeichnung	Code	Fläche m²	Bewertung WP	GRZ	Ausgleichsbedarf WP
TF 1: Weihnachtsbaumkultur	B51	6.003	3	0,18	**3.242**
TF 2: Intensivgrünland	G11	4.947	3	0,22	**3.265**
TF 3: Bestandsgebäude mit umgebenden Freiflächen	kein Eingriff	3.936	-	-	**-**
TF 4: Bestehende Ortsverbindungsstraße	kein Eingriff	769	-	-	**-**
TF 5: Privatgarten, strukturarm	P21	125	5	1	**625**
TF 6: Privatgarten, strukturreich	P22	129	7	1	**903**
TF 7: Privatgarten, strukturarm	P21	76	5	1	**380**
					8.415

Soweit Vermeidungsmaßnahmen vorgesehen sind, die Beeinträchtigungen nur teilweise vermeiden, können sie über einen Planungsfaktor durch Abschläge (je Planungsfaktor 5%) beim ermittelten Ausgleichsbedarf berücksichtigt werden - jedoch zu max. 20%:

Planungsfaktor	**Begründung**	**Sicherung**
Beleuchtung von Fassaden und Außenanlagen: Verwendung von Leuchtmitteln mit warmweißen LED-Lampen mit einer Farbtemperatur 2700 bis max. 3000 Kelvin **(5%)**	Straßenbeleuchtung kann nachtaktive Fluginsekten stark beeinträchtigen, da viele Insekten vom Licht der Leuchten angezogen werden. „Artenschutz durch umweltverträgliche Beleuchtung“.	Festsetzung im Bebauungsplan C.8.6
Naturnahe Gestaltung von privaten Grünflächen und unbebauten Bereichen durch umfangreiche Pflanzung von im VEP dargestellten Gehölzen und Anlegen von extensiv zu pflegenden Bereichen ohne Gehölze **(5%)**	Positive Effekte durch Neupflanzungen und extensiver Pflege für die Biodiversität, Schaffung neuer Lebensräume für Insekten, Kleinsäuger und Vögel	Darstellung zu pflanzender Gehölze im VEP und mit Planzeichen A.14 ausgewiesene Flächen mit extensiver Pflege
Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge **(5%)**	Positive Auswirkungen auf Wasserhaushalt und Bodenfunktion.	Offene Stellplätze und Fußwege, Zufahrtsflächen etc. sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszubilden (Festsetzung C.5.2)
Festsetzung von Gründächern **(5%)**	Regenwasser wird rückgehalten, zeitverzögert abgegeben oder verdunstet. Lebensraum für Tiere;	Festsetzung im Bebauungsplan C.4.4
Summe (max. 20%)		- 20%
Summe Ausgleichsflächenbedarf (WP)		**6.732 WP**

	Ausgleichsumfang und Bilanzierung Schutzgut Arten und Lebensräume								
Bezeichnung	Code	Bezeichnung	WP	Code	Bezeichnung	WP	Fläche m²	Aufwertung	Ausgleichsumfang WP
F 1	G11	Intensivgrünland	3	G213	Artenarmes Extensivgrünland	8	**1.028**	5	**5.140**
F 2	G11	Intensivgrünland	3	W14	Waldmäntel, hier: Strauch-schicht (stickstoffreicher Standort)	7	**399**	4	**1.592**
	Summe								**6.732**

Bilanzierung

Summe Ausgleichsumfang: **6.732 WP**
Summe Ausgleichsbedarf: **6.732 WP**
Differenz: **0 WP**

Außerhalb des Geltungsbereichs werden insgesamt **1.427 m²** als Ausgleichsfläche auf zwei Maßnahmenflächen auf Flurnummer 2320 Gem. Taufkirchen (Vils) festgesetzt.

Das Grundstück befindet sich ca. 600 m nordwestlich des Geltungsbereichs.
Die Fläche bildet topografisch eine Senke zum tiefer gelegenen naturnahen Laubwald aus. Die höher gelegenen umgebenden Felder mit intensiver Bewirtschaftung grenzen im Norden, Osten und Süden an. Daher kann von regelmäßigen Stickstoffeinträgen ausgegangen werden. Derzeit findet auf der vorgesehenen Fläche intensive Grünlandbewirtschaftung statt.

Entstehen soll eine dem Wald vorgelagerte Strauchschicht auf einer Breite von 6 m sowie eine extensiv bewirtschaftetes Grünlandfläche mit den dem jeweiligen Zielzustand entsprechenden festgesetzten Pflegemaßnahmen.

Insgesamt wird der Eingriff mehr als ausreichend kompensiert, es erfolgt eine zusätzliche Verbesserung der Umweltqualität im Bereich.

4.2 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung des Eingriffes auf Ebene des Flächennutzungsplans (Minimierungsmaßnahmen)

Im Rahmen der Aufstellung des 119. Bebauungsplans „Erweiterung Pensionsbetrieb“ werden Minimierungsmaßnahmen ausgewiesen.
Insgesamt weisen beide ausgewiesenen Gebiete, insbesondere aber das Sondergebiet im Norden eine umfangreiche Durchgrünung mit Gehölzpflanzungen auf. Dies fördert und erhöht langfristig die Artenvielfalt auf dem Grundstück. Insgesamt ist mit einer Verbesserung der ökologischen Situation auf dem Grundstück zu rechnen. Umlaufende Eingrünungsflächen sind extensiv zu pflegen.
Auf einem Teil der Dachflächen werden Gründächer festgesetzt.
Des Weiteren ist die Verwendung von insektenfreundlicher Beleuchtung festgesetzt.

Um den Erhalt der Bodenfunktion zu unterstützen wird die Trennung von Ober- und Unterboden während der Bauzeit gefordert. Ebenso wird die Verwendung von sickerfähigen Belägen festgesetzt, um die Bodenfunktion weitgehend zu erhalten.



Abb. 4: Externe Ausgleichsfläche im Luftbild; ohne Maßstab; Quelle: Anger Groh; Bayernatlas

5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Im vorliegenden Fall handelt es sich um die Erweiterung eines Pensionsbetriebs in Aham, der von einer angestammten Familie betrieben wird. Die dafür vorgesehene Fläche befindet sich im Eigentum der Familie.
Mit einem alternativen Standort für das vorgesehene Projekt wäre auch eine Umsiedlung des bestehenden Betriebs (weg von Aham) verbunden oder die Errichtung eines zusätzlichen Betriebs am zweiten (alternativen) Standort.

Dieses Szenario ist nicht realistisch, da die benötigten Flächen mit den benötigten baurechtlichen, infrastrukturellen, aber auch landschaftlichen Voraussetzungen, die ein touristischer dieser Betrieb dieser Art benötigt, aller Wahrscheinlichkeit nach in näherer Umgebung nicht verfügbar sind.
Durch die Erfahrungen aus dem laufenden Betrieb in Aham kann die Betreiberfamilie abschätzen, dass die geplante Erweiterung am konkreten Standort Aham ausreichend nachgefragt wird und damit wirtschaftlich tragbar ist. Gerade die ländliche Umgebung und dörfliche Struktur der Ortschaft Aham sind Grundlage des touristischen Konzepts für die Betriebserweiterung.

Da der Betrieb als Familienbetrieb geführt wird, ist eine Umsiedlung des bestehenden Betriebs oder der Betrieb zweier getrennter Unternehmungen an unterschiedlichen Orten nicht

realistisch. Ein alternativer Standort mit Neuerwerb von Flächen an anderer Stelle wurde daher nicht betrachtet oder untersucht.
Die Planung selbst erscheint mit ihren Festsetzungen und Darstellungen schlüssig, Alternativen werden daher nicht vorgeschlagen.

6. Beschreibung der Methodik (Technische Verfahren)

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal-argumentativ und unter Verwendung der einschlägigen Fachplanungen. Gutachten wurden nicht angefertigt.

7. Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)

Im Rahmen der Umweltprüfung werden keine erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter prognostiziert, sodass sich die Notwendigkeit einer Überwachung oder Überprüfung von Maßnahmen zur Verringerung der Auswirkungen nicht ergibt.

8. Allgemein verständliche Zusammenfassung nach § 10a BauGB

Die Gemeinde Taufkirchen beabsichtigt in Aham den 119. Bebauungsplan im Gemeindegebiet aufzustellen. Entstehen soll im Bereich des Anwesens Aham Nr. 8 eine Dorfgebietsfläche im Süden des Geltungsbereichs (teilweise bereits bebaut) sowie eine nördlich angrenzende Sondergebietsfläche mit Zweckbestimmung „Ferienhäuser“. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 1,6 ha. Da Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, wird parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans der Flächennutzungsplan der Gemeinde Taufkirchen (Vils) geändert (6. FNP-Änderung), so dass eine geordnete städtebauliche Entwicklung stattfinden kann.

Die auf dem Grundstück geführte Frühstückspension soll dahingehend erweitert werden, dass an die Bestandsbebauung anschließend Gemeinschaftsanlagen für den Betrieb sowie ein Zier- und ein Schwimmteich geplant sind. Im Sondergebiet werden 16 kleinflächige Ferienhäuser, sogenannte Tinyhäuser entstehen, die ebenfalls dem Betrieb angeschlossen sind. Die Erschließung wird weiterhin direkt über die Bundesstraße erfolgen, eine neue Haupterschließung ist aber über die östlich angrenzende Ortsverbindungsstraße vorgesehen.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der südliche, bereits bebaute Teil der Änderungsfläche schon als Dorfgebiet ausgewiesen. Hier wird es im Bebauungsplan keine Veränderung bei der Gebietsausweisung geben. Der nördliche Teil ist im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Dieser Bereich wird im Flächennutzungsplan und im Bebauungsplan zum Teil als Dorfgebiet und zum Teil als Sondergebiet ausgewiesen.

Die Gemeinde möchte mit dieser Bauleitplanung einen ortsansässigen Betrieb unterstützen und Investitionsbereitschaft im Gemeindegebiet fördern. Dadurch können in der vom Strukturwandel betroffenen Ortschaft Aham Arbeitsplätze geschaffen werden. Eine dort beheimatete Familie kann im Ort gleichermaßen wohnen und arbeiten. Die Gäste des Betriebs bringen Kaufkraft und Belebung ins Gemeindegebiet.

Bei den betroffenen unbebauten Flächen handelt es sich um keine ökologischen hochwertigen Flächen (Intensivgrünland, Christbaumplantage). Naturnahe Bereiche sowie Gehölze sind nicht im Umgriff vorhanden. Durch das Vorhaben ist insbesondere im Sondergebiet eine starke

Eingrünung mit nur geringem Versiegelungsgrad vorgesehen. Hier können neue Lebensräume für Insekten, Vögel und andere Arten entstehen.
Die Ermittlung der Kompensation für die erforderlichen Eingriffe in Natur und Haushalt erfolgt in Anlehnung an den Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“. Die Berechnung wird aufgrund detaillierter Planungsgrundlagen unter 4. durchgeführt.
Die benötigte Ausgleichsfläche wird nordöstlich des Plangebiets des Bebauungsplanes, auf einem externen Flurstück festgelegt. Die detaillierten Aufwertungsmaßnahmen werden im Bebauungsplan festgelegt und beschrieben.

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

Aufgestellt:

Taufkirchen, …… Dorfen, ……..

Stefan Haberl, Erster Bürgermeister
Gemeinde Taufkirchen (Vils)

Dipl.-Ing. Architekt Alexander Groh
Anger Groh Architekten