



# GEMEINDE TAUFKIRCHEN (VILS)

## BEBAUUNGSPLAN NR. 115 "FLARING"

AZ: 6113 001 001

Teil A - Planzeichnung

Teil B - Textteil

### Teil C - Begründung

Teil D - Umweltbericht

Teil E - Fachgutachten

Alle Änderungen nach dem Verfahren §3,2 §4,2 sind rot markiert!

Städtebau:

**von Angerer Architekten und Stadtplaner**

Am Knie 11 | 81241 München | Tel: 089 - 561602 |  
mail@vonangerer.de | www.vonangerer.de

Grünordnung:

**Umwelt und Planung Landschaftsarchitekten**

Münchnerstraße 48 | 83022 Rosenheim | Tel: 08031 - 2205184 |  
Fax: 08031-2205185 | info@umweltundplanung.de | www.umweltundplanung.de

München, den 18.06.2024

geändert am 24.06.2025

geändert am 22.09.2026

## **C. Begründung**

zum Bebauungsplan Nr. 115

"Flaring"

der Gemeinde Taufkirchen (Vils)

Städtebau:

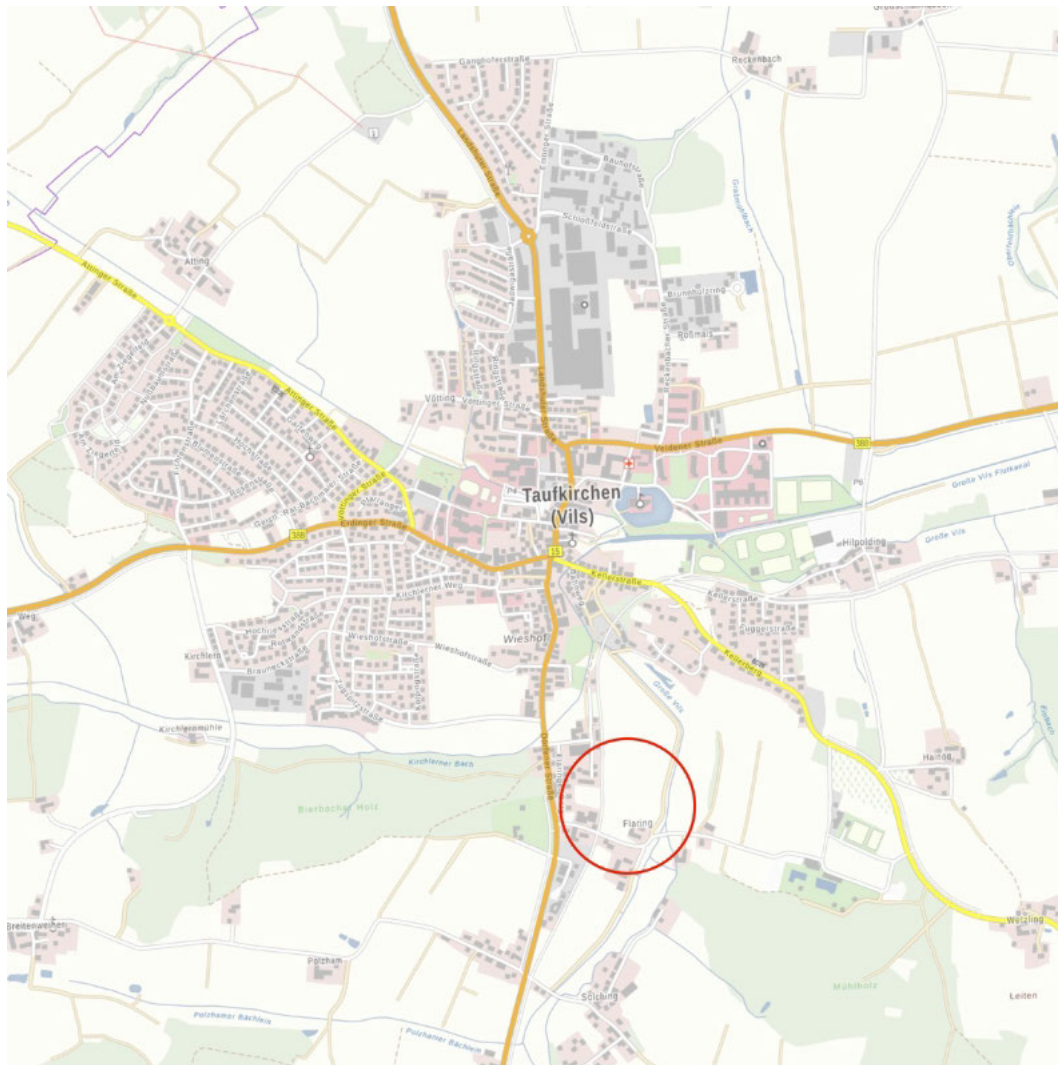
**von Angerer Architekten und Stadtplaner**  
Am Knie 11 | 81241 München | Tel. 089-561602  
mail@vonangerer.de | www.vonangerer.de

Grünordnung:

**Umwelt und Planung Landschaftsarchitekten**  
Münchner Straße 48 | 83022 Rosenheim | Tel. 08031-2205184 | Fax 08031-2205185  
info@umweltundplanung.de | www.umweltundplanung.de

## 1.0 Rahmenbedingungen

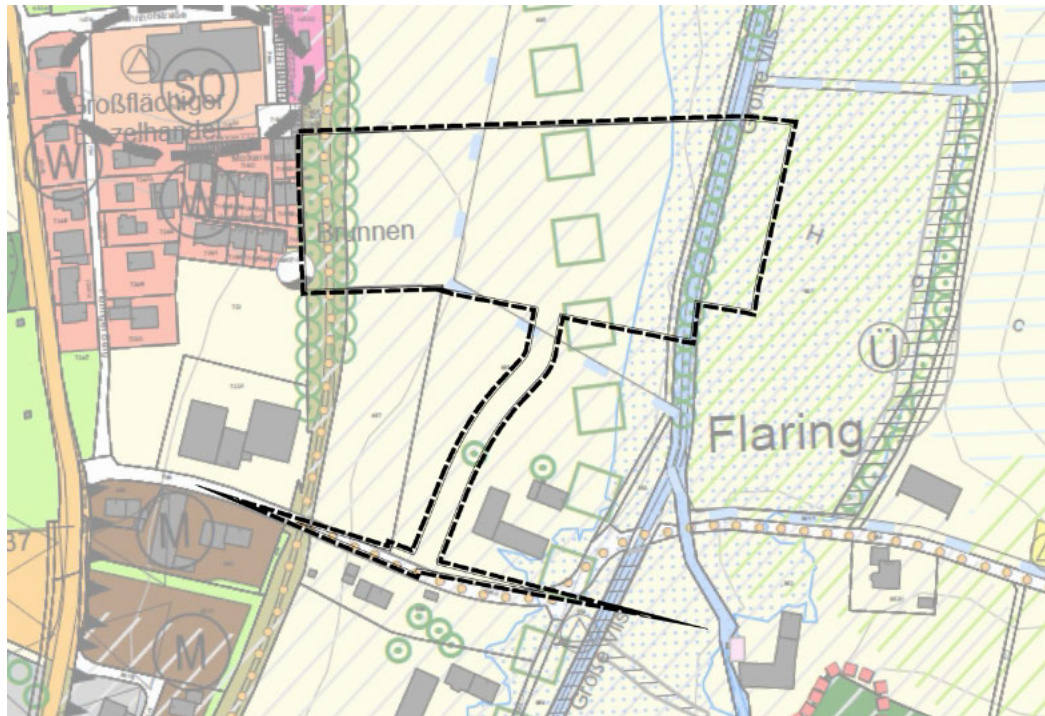
### 1.1 Lage des Planungsgebietes



Lage des Planungsgebietes in Topographischer Karte, o.M.

Das Planungsgebiet liegt im Süden der Gemeinde Taufkirchen (Vils), östlich der Bundesstraße B 15. Im Osten grenzt das Planungsgebiet an die Große Vils, im Westen an ein Wohngebiet und weiter südlich an eine landwirtschaftlich genutzte Fläche. Im Norden geht das Planungsgebiet derzeit noch in die freie Landschaft über, im Süden grenzt es an die Gemeindeverbindungsstraße, die von der B 15 zum Waldbad führt **und eine landwirtschaftlich genutzte Fläche**. Das Planungsgebiet fällt von West nach Ost um ca. 6,0 m ab. **Entlang der Vils im Osten und entlang des Vilstalradwegs im Westen liegen erhaltenswerte Gehölzbestände**. Diese Baumbestände werden, mit Ausnahme der Anknüpfung des neuen Wohngebiets an den bestehenden Vilstalradwegs, nicht von der Planung beeinträchtigt.

## 1.2 Aussagen des Flächennutzungsplanes



Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan, o.M.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Taufkirchen (Vils) aus dem Jahr 2021 ist das Planungsgebiet noch als Fläche für die Landwirtschaft und damit als Außenbereich dargestellt. Im Rahmen der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes wird das Planungsgebiet als Wohnbaufläche und als Grünfläche ausgewiesen. Die Änderung des Flächennutzungsplanes wird im Parallelverfahren zum Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes durchgeführt.

## 1.3 Verkehr

Die Erschließung des Planungsgebietes erfolgt über einen Anschluss an die Gemeindeverbindungsstraße, die von der B 15 zum Waldbad führt.

Für Fußgänger und Radfahrer ist das Gebiet über den Vilstalradweg gut an die Ortsmitte angebunden. Fußläufig ist die Ortsmitte in etwa 10 Minuten erreichbar. Die nächste Bushaltestelle entlang der B 15 befindet sich nur ca. 150 m vom Planungsgebiet entfernt.

## **1.4 Ver- und Entsorgung**

Das Baugebiet wird im Trennsystem entwässert. Jedes Grundstück erhält je einen Hausanschluss für Schmutz- und für Regenwasser. Die Beseitigung des Schmutzwassers erfolgt über die zentrale Kanalisation der Gemeinde Taufkirchen. Die Wasserversorgung erfolgt über das Leitungsnetz des Regiebetriebes der Gemeinde.

Das Gebiet wird von den Bayernwerken mit Strom versorgt. Für die Stromversorgung des neuen Quartiers ist entlang der Haupterschließungsstraße im nördlichen Bereich eine Fläche für die Errichtung einer neuen Trafostation festgesetzt. Die Müllbeseitigung in der Gemeinde Taufkirchen erfolgt durch den Landkreis Erding.

## **1.5 Entwässerungskonzept**

### **1.5.1 Niederschlagswasser**

Der anstehende Boden im Erschließungsgebiet ist voraussichtlich nicht sickertauglich. Das anfallende Regenwasser wird daher zunächst auf den einzelnen Grundstücken mit Hilfe von Zisternen rückgehalten und gedrosselt in den geplanten Regenwasserkanal abgegeben. Das Oberflächenwasser wird über zwei Kanalstränge in jeweils ein unterirdisches Regenrückhaltebecken geführt und von dort aus verzögert in die Große Vils eingeleitet. Die genaue Lage und das Volumen der Rückhaltebecken wird erst bei der konkreten Objektplanung in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt München festgelegt.

### **1.5.2 Straßenentwässerung**

Die Straßenentwässerung der Erschließungsstraßen erfolgt über zweizeilige Granitgroßsteinpflasterzeilen, die das Wasser zu den Straßenabläufen und anschließend in den geplanten Regenwasserkanal führen. Über den Regenwasserkanal wird das Oberflächenwasser in die beiden Regenrückhalteräume im Osten des Baugebietes geleitet. Auch hier wird die genaue Lage und das Volumen erst bei der konkreten Objektplanung in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt München festgelegt.

### **1.5.3 Grundstücksentwässerung**

Für die Parzellen werden Zisternen mit gedrosseltem Abfluss angeordnet, damit das von den versiegelten Flächen anfallende Wasser nicht sofort in die Straßenentwässerung abfließt.

## 1.6 Hochwasserschutz

Der östliche Teil des Planungsgebietes entlang der Vils liegt in einem ermittelten Überschwemmungsgebiet, das nach Aussage der Abteilung Wasserrecht des Landratsamtes Erding derzeit als faktisches Überschwemmungsgebiet gilt. Die Grenze dieses Überschwemmungsbereiches ist im Bebauungsplan dargestellt und wird bei der geplanten Bebauung vollumfänglich berücksichtigt. In der Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes München, die im Beteiligungsverfahren des Bebauungsplanes abgegeben wurde, wird mitgeteilt, dass die Bebauung außerhalb der von einem 100 jährlichen Hochwasser (HQ100) betroffenen Fläche sowie außerhalb der von einem sehr seltenen Hochwasser (HQextrem) betroffenen Fläche erfolgt, was im Sinne des Hochwasserrisikomanagements zu begrüßen ist.

## 1.7 Wasserschutzgebiet

Der östliche Teil des Planungsgebietes liegt in der weiteren Schutzzone III des Wasserschutzgebietes Taufkirchen (Vils). Entsprechend den Bestimmungen der Wasserschutzgebietsverordnung ist eine Wohnbebauung in diesem Bereich unter Auflagen zugelassen. Der Bereich wird im Bebauungsplan markiert.

## 1.8 Immissionsschutz

Südwestlich des Planungsgebietes befindet **in einer Entfernung von ca. 100 Metern** sich ein Rindermastbetrieb **und in südöstlicher Richtung in einem Abstand von etwa 180 m eine landwirtschaftliche Hofstelle von denen** Emissionen auf das Planungsgebiet einwirken könnten. Die Gemeinde Taufkirchen (Vils) hat deshalb ein Immissionsschutzgutachten zur Ermittlung der Geruchsbelastung im künftigen Baugebiet durch das Ingenieurbüro Koch, Fürstenfeldbruck, sowie ein Schallschutzgutachten durch das Ingenieurbüro Greiner, Germering, erstellen lassen.

**Die Untersuchungen haben ergeben, dass die Geruchs- und Lärmbelastung den westlichen Teil des früheren Geltungsbereichs betreffen. Die ursprüngliche städtebauliche Planung wurde dahingehend nochmals überarbeitet und das Baugebiet und der Geltungsbereich verkleinert. Durch diese Maßnahme liegen nun alle Baugrundstücke deutlich außerhalb der belasteten Bereiche. Die detaillierten Aussagen der beiden Gutachten können im Teil E – Fachgutachten und in der Gemeinde eingesehen werden.**

**Die wesentlichen Aussagen der beiden Gutachten lassen sich wie folgt zusammenfassen:**

### 1.8.1 Gutachten zur Geruchsbelastung

Anhand der Immissionsprognose wurden die belästigungsrelevanten Kenngrößen für die Geruchsbelastung durch den Tierhaltungsbetrieb an dem geplanten Baugebiet ermittelt. Hierbei wurden nicht nur die genehmigten Tierzahlen, sondern auch die vom Landwirt genannten höheren Zahlen des Tierbestandes zu Grunde gelegt. Die Ergebnisse der durchgeführten Geruchsimmissionsprognose sind in Abbildung 9 (Tierbestand laut Betreiberangaben) und 10 (genehmigter Tierbestand) dargestellt.

Abbildung 9: Berechnete Geruchsbelastung (belästigungsrelevante Kenngröße) an dem geplanten Baugebiet – Tierbestand Betreiberangaben

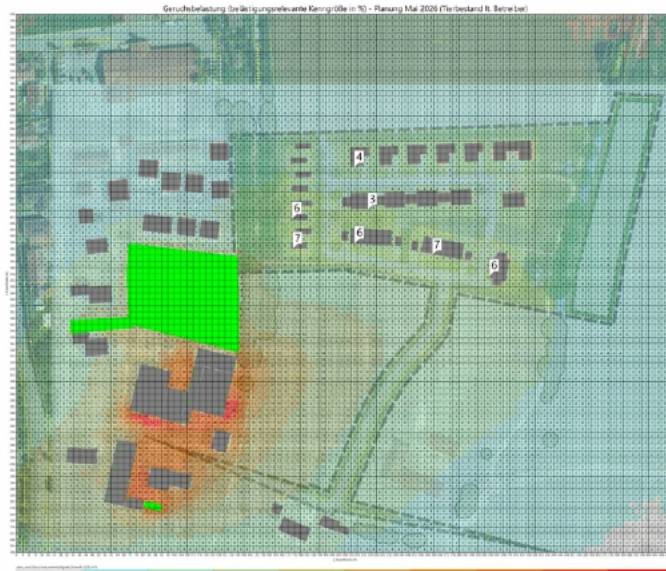
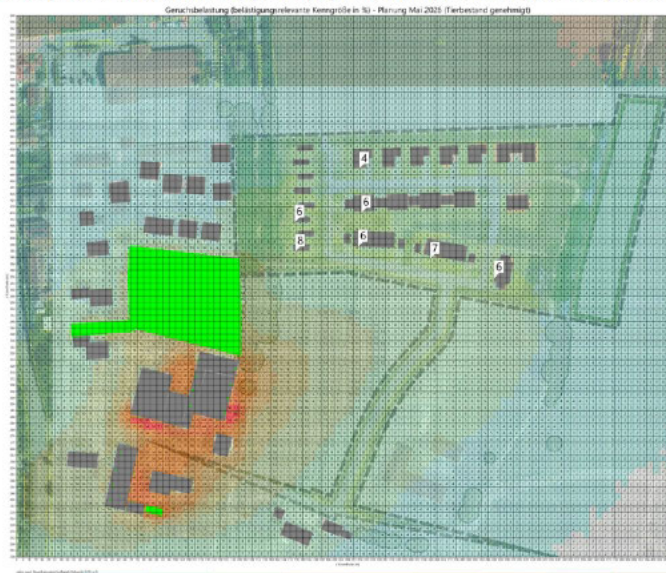


Abbildung 10: Berechnete Geruchsbelastung (belästigungsrelevante Kenngröße) an dem geplanten Baugebiet – Tierbestand genehmigt

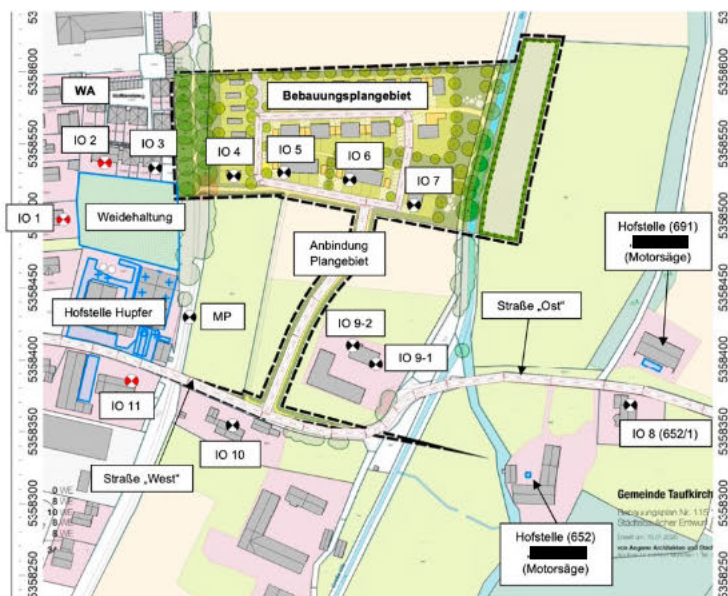


An allen geplanten Baukörpern wird der zulässige Immissionswert von 10 % für ein Wohngebiet sowohl für den Betrieb mit den Tierbestandsangaben des Betreibers als auch für den genehmigten Tierbestand klar eingehalten.

## 1.8.2 Schallschutzgutachten

Die Gemeinde Taufkirchen (Vils) beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 115 "Flaring". Innerhalb des Plangebietes ist die Errichtung von Wohnbebauung in einem WA-Gebiet vorgesehen. In südwestlicher Richtung befindet sich in einer Entfernung von ca. 100 Metern die landwirtschaftliche Hofstelle [REDACTED], in südöstlicher Richtung in einem Abstand von etwa 180 m die Hofstelle [REDACTED].

Da nicht genehmigungsbedürftige Landwirtschaften nicht denselben Beurteilungskriterien wie Gewerbebetriebe unterliegen, ist zu prüfen, ob aufgrund des Betriebes der angrenzenden landwirtschaftlichen Hofstellen die hilfsweise heranzuziehenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm innerhalb des geplanten WA-Gebietes eingehalten werden können. Zudem ist zu prüfen, ob es aufgrund des planinduzierten Verkehrs zu einer unzumutbaren Geräuschmehrbelastung an der bestehenden Wohnbebauung im Bereich der erschließenden Straßen kommt.



### Untersuchungsergebnisse Landwirtschaften

Aufgrund des Emissionsansatzes gemäß Punkt 5.1 für die landwirtschaftlichen Hofstellen ergibt sich innerhalb des geplanten Wohngebietes folgende schalltechnische Situation.

Für die Hofstelle [REDACTED] ergeben sich an der geplanten Wohnbebauung – unter konservativen, auf der sicheren Seite liegenden Emissionsansätzen einschließlich der geplanten Stallerweiterung, der nächtlichen Tieranlieferung und der saisonalen Erdbeerkühlung – Beurteilungspegel in Höhe von bis zu etwa 49 dB(A) tags und 38 dB(A) nachts. Die hilfsweise herangezogenen Immissionsrichtwerte der TA Lärm für WA-Gebiete (55 dB(A) tags / 40 dB(A) nachts) werden um mindestens 6 dB(A) tags und 2 dB(A) nachts unterschritten.

Für die Hofstelle [REDACTED] ergeben sich Beurteilungspegel in Höhe von bis zu etwa 51 dB(A) tags. In der Summe beider Landwirtschaften ergeben sich bis zu etwa 52 dB(A) tags und 38 dB(A) nachts. Die Immissionsrichtwerte werden auch in der Gesamtbetrachtung eingehalten. Damit ist zugleich die kumulative Wirkung der im Einwirkungsbereich gelegenen Hofstellen abgedeckt.

#### Hinweise:

- Die saisonale Erdbeerkühlung wurde mit einem hohen Schallleistungspegel im durchgehenden Dauerbetrieb berücksichtigt. Allein hieraus ergeben sich an der geplanten Wohnbebauung Beurteilungspegel von höchstens ca. 39 dB(A) tags und 36 dB(A) nachts. Die Immissionsrichtwerte werden somit auch einschließlich der Erdbeerkühlung eingehalten. Da die jährlich neu angemieteten Kühlzellen zudem marktüblich in schallgedämmter Ausführung verfügbar sind, führt das geplante Wohngebiet insoweit zu keinen zusätzlichen Anforderungen an den Betrieb.
- Das Kuhglockengeläut der eingezäunten Weidehaltung wurde mit einem typisierenden Emissionsansatz berücksichtigt. An der geplanten Wohnbebauung ergeben sich hierdurch um etwa 10 dB(A) geringere Beurteilungspegel als an der unmittelbar an die Weide angrenzenden bestehenden Wohnbebauung. Immissionskonflikte, die über die bereits bestehende Situation hinausgehen, werden durch die Planung somit nicht ausgelöst.
- Kurzzeitige Überschreitungen der Immissionsrichtwerte im Zuge der Ernte bzw. der Fahrsilo-Befüllung treten erfahrungsgemäß an nicht mehr als 10 Tagen oder Nächten eines Kalenderjahres auf und können als seltene Ereignisse im Sinne der TA Lärm gewertet werden.

#### Untersuchungsergebnisse Planinduzierter Verkehr

Durch den planinduzierten Verkehr ergeben sich an der bestehenden, bereits heute durch Verkehrsrgeräusche vorbelasteten Wohnbebauung Pegelzunahmen von maximal etwa 1 dB(A). Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden im Prognosenußfall und im Prognoseplanfall an allen Immissionsorten um mindestens 7 dB(A) tags und 10 dB(A) nachts unterschritten. Von einer Verträglichkeit des Vorhabens ist somit auszugehen.

#### Fazit

Aus schalltechnischer Sicht bestehen somit keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 115 „Flaring“. Schallschutzmaßnahmen für die geplante Wohnbebauung sind nicht erforderlich. Da die maßgebenden Immissionsorte der landwirtschaftlichen Betriebe bereits heute an der näher zu den Hofstellen gelegenen Bestandsbebauung liegen, führt das geplante Wohngebiet auch zu keinen zusätzlichen Einschränkungen der landwirtschaftlichen Betriebe.

## 2.0 Ziel und Zweck der Planung



Umriss des Bebauungsplanes Nr. 115 „Flaring“ im Luftbild, o.M.

In dem im Jahr 2021 aufgestellten Flächennutzungsplan der Gemeinde Taufkirchen (Vils) waren größere Flächen für eine langfristige Siedlungsentwicklung von Taufkirchen (Vils) im Nordwesten des Ortes ausgewiesen. Neben diesen Flächen verfolgt die Gemeinde auch seit längerer Zeit den Ortskern im Rahmen der Innenentwicklung zu stärken. Dies resultiert aus den Zielvorstellungen des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts (ISEK). Hierzu wurden bereits konkrete Bebauungsvorschläge entwickelt, wie beispielsweise auf den Grundstücken des ehemaligen Sägewerks südlich der Kellerstraße und im Gebiet nördlich der Erdinger Straße. Nachdem von Seiten der Grundeigentümer weder auf den neu ausgewiesenen Flächen im Flächennutzungsplan noch auf den vorgeschlagenen Flächen zur Nachverdichtung des Ortskerns eine Bereitschaft zur Entwicklung der Grundstücke, bzw. zur Veräußerung dieser besteht, hat sich die Gemeinde für geeignete Flächen in der Nähe der Ortsmitte umgesehen und konnte im Bereich Flaring eine größere Fläche erwerben.

Durch die Nähe zur Ortsmitte und der guten Erreichbarkeit über die B 15 und den direkt angrenzenden Vilstalradweg bietet sich hier die Entwicklung eines neuen Wohnquartiers gut an.

Mit der Entwicklung eines neuen Baugebietes verfolgt die Gemeinde die folgenden städtebaulichen Ziele:

- die Gewährleistung einer dem Wohl der Allgemeinheit dienenden sozialgerechten Bodennutzung
- die Befriedigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung
- die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen und bezahlbaren Wohnraums
- die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung sowie eine demographiegerechte Bevölkerungsentwicklung

Während in den Nachverdichtungskonzepten im Ortskern überwiegend Geschosswohnungsbau geplant war, bieten sich die Flächen im geplanten Bauquartier an, um der hohen Nachfrage nach kleinen Grundstücken für kompakten Einfamilienhausbau nachzukommen.

Trotz der höheren Grundstückspreise und der ungünstigen Zinssituation ist die Nachfrage nach Grundstücken in der Gemeinde nach wie vor hoch, derzeit stehen insgesamt 254 Personen auf der Bewerbungsliste der Gemeinde für Einfamilienhausgrundstücke. Die in der Planung vorgesehenen sehr kleinen Grundstücke für den verdichteten Einfamilienhausbau (ca. 150 – 420 m<sup>2</sup>) ermöglichen trotz der inzwischen höheren Kosten für Bau und Finanzierung die Realisierung von Einfamilienhäusern.

### 3.0 Planungskonzept

Für das gesamte Areal westlich der Vils und östlich des bestehenden Siedlungsgebietes entlang des Vilstalradweges wurde eine Rahmenplanung erstellt. Nachdem die nördlichen Flächen, die näher an der Ortsmitte liegen, derzeit noch nicht verfügbar sind, und die südliche Fläche aufgrund von Immissionsbelastungen nicht entwickelt werden kann, soll zunächst zentral ein erstes Baugebiet, das als Erweiterung der Siedlung westlich des Vilstalradweges zu sehen ist, entwickelt werden.



Rahmenplanung Gesamtkonzept "Flaring", o.M.

Aufgrund von Einsprüchen, vor allem in Hinblick auf die Lärm- und Geruchsbelastungen von Seiten des westlich angrenzenden Landwirts und der Bürgerschaft wegen der zu massiven Geschosswohnungsbauten, wurde das städtebauliche Konzept nochmals überarbeitet und deutlich verkleinert. Dieses verkleinerte Bauquartier wurde auch im Rahmen eines Bürger- und Ratsbegehrens im Frühjahr 2026 der Bürgerschaft zur Abstimmung vorgelegt. Dabei hat sich eine Mehrheit für die Umsetzung dieses Baugebietes ausgesprochen.

Im neuen Konzept erfolgt die Erschließung des neuen Baugebietes über einen Anschluss an die Gemeindeverbindungsstraße, die von der B 15 im Westen zum Waldbad im Osten verläuft. Die Straße führt westlich einer nur noch teilweise genutzten alten Hofstelle über freies Gelände nach Norden und endet an einer großzügigen Erschließungsschleife. Mittelfristig führt die Haupteerschließung weiter nach Norden und erschließt die künftige Bebauung über zwei weitere Straßenschleifen. Innerhalb dieser Schleifen sind weitere Einfamilienhäuser und Doppelhäuser vorgesehen. Im Bereich zwischen dem neuen Bauquartier und der Gemeindeverbindungsstraße sind im Rahmenplan (siehe S.10) neben Doppel- und Reihenhäusern auch Geschosswohnungen vorgesehen, die jedoch erst nach einer Änderung der landwirtschaftlichen Nutzungen umgesetzt werden kann.

Das neue Quartier ist durch eine Mischung aus freistehenden Einfamilienhäusern, Doppelhäuser und kompakten Reihenhäusern gekennzeichnet. Alle Gebäude werden mit zwei Vollgeschossen festgesetzt. Eine Besonderheit liegt im Angebot von acht erdgeschossigen Tiny-Häusern im Nordwesten des Geltungsbereichs. Dies entspricht auch der großen Nachfrage nach diesem Haustyp in der Gemeinde.



Städtebaulicher Entwurf südliches Baugebiet "Flaring", o.M.

Zur besseren Einbindung der neuen Siedlung in die Landschaft, wird der im Osten angrenzende Grünraum weit in die neue Siedlung hineingezogen und führt zu einer volltuenden Gliederung der Bebauung. Innerhalb dieses Grünzugs können auch notwendige Retentionsbereiche angelegt werden. Im Bereich zwischen den Wohngrundstücken und der Vils liegen weitere großzügige Grünflächen, in denen neben Retentionsflächen auch Spiel- und Ruhebereiche für die neuen Bewohner und die bestehende Nachbarschaft angelegt werden sollen.

Zur Eingrünung des temporären Ortsrandes im Norden werden Gehölzgruppen von einzelnen Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Entlang der Straßen und der Vils werden eine Vielzahl von Bäumen neu gepflanzt.

#### 4.0 Planinhalt



Entwurf Bebauungsplan Nr. 115 "Flaring", o.M.

#### 4.1 Art und Maß der Nutzung

Das Planungsgebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Um Störungen bei der Wohnnutzung auszuschließen, werden die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO für unzulässig erklärt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Festsetzung einer höchstzulässigen Grundfläche für die einzelnen überbaubaren Flächen und Haustypen, die Anzahl der Vollgeschosse und die zulässige Wandhöhe der baulichen Anlagen festgesetzt. Die festgesetzten Wandhöhen beziehen sich jeweils auf die Ober-

kante des Fertigfußboden des Erdgeschosses. Diese Höhen werden den Bauwerbern nach Fertigstellung der detaillierten Erschließungsplanung für jede Parzelle mitgeteilt.

Aufgrund der knappen Abgrenzung der überbaubaren Flächen im Hinblick auf die Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes werden für nachfolgende Anlagen Überschreitungen zugelassen. Es handelt sich hierbei um

- Dachüberstände bis zu einer Tiefe bis zu 1,0 m
- Terrassen mit Überdachungen und Trennwänden bis zu einer maximalen Tiefe von 3,0 m
- Balkone, Keller und Hauseingangstreppen einschließlich ihrer Überdachungen bis zu einer Tiefe bis maximal 1,50 m

Diese Bauteile dürfen auch die festgesetzten Baugrenzen überschreiten.

Zur städtebaulichen Ordnung wurden die Nord-, bzw. Westfassaden der Doppel- und Reihenhäuser mit Baulinien festgesetzt. Zudem wurde die Grenzbebauung bei den Tiny-Häusern ebenfalls durch Baulinien sichergestellt.

Im Bereich der freistehenden Einfamilienhäuser, der Doppelhäuser und der größeren Reihenhäuser dürfen Wintergärten die Grundfläche bis maximal 25 m<sup>2</sup> überschreiten.

Im Hinblick auf das Gesamtmaß der Versiegelung werden für die einzelnen zulässigen Grundflächen unterschiedliche Werte festgesetzt.

## **4.2 Abweichende Bauweise**

Nachdem die Tiny-Häuser auf sehr schmalen Grundstücken errichtet werden sollen, wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass diese Gebäude durch die Festsetzung einer abweichenden Bauweise zwingend an die nördliche Grenze angebaut werden müssen. Die einzelnen Gebäude untereinander haben einen Abstand von mindestens 5,0 m, womit der Brandschutz gewährleistet ist.

## **4.3 Dächer**

Für alle Hauptgebäude, mit Ausnahme der Tiny-Häuser, werden Satteldächer mit einer Dachneigung von 20 Grad festgesetzt. Durch die Festlegung einer exakten Dachneigung ist sichergestellt, dass bei zusammenbauenden Gebäuden eine einheitliche Dachgestaltung entstehen kann. Bedingt durch die flache Dachneigung und die erwünschte Nutzung von Solarenergie werden Dacheinschnitte und Dachaufbauten für unzulässig erklärt.

#### **4.4 Äußere Gestaltung der Gebäude**

Im Hinblick auf eine ruhige Gestaltung der neuen Siedlung wird festgesetzt, dass die Gebäude als ruhige längsrechteckige Baukörper auszubilden sind. Bei den Doppel- und Reihenhäusern wird zudem festgesetzt, dass die Wandhöhen entlang der festgesetzten Baulinien und die Firsthöhen durchlaufen müssen. Lediglich bei den Hausgruppen mit vier Reihenhäusern ist ein Höhenversprung nach jeweils zwei Reihenhäusern zugelassen.

#### **4.5 Garagenstellplätze und Nebenanlagen**

Zur Ordnung des ruhenden Verkehrs werden, mit Ausnahme von einem freistehenden Einfamilienhaus und zwei Doppelhaushälften, für jedes Einfamilienhaus und Doppelhaus lediglich ein Stellplatz in der Garage festgesetzt. Der weitere notwendige Stellplatz wird als offener Stellplatz im Bereich der Garagenzufahrt, im Vorgarten oder in Gemeinschaftsstellplätzen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche untergebracht.

Bei den Reihenhäusern sind die notwendigen Stellplätze der Eckhäuser auf den jeweiligen Grundstücken festgesetzt, die Stellplätze der Reihenmittelhäuser sind Eingangsnah in Gemeinschaftsstellplätzen angeordnet. Die erforderlichen Stellplätze der Tiny-Häuser werden auf den jeweiligen Grundstücken entlang der öffentlichen Verkehrsfläche vorgesehen.

Nachdem die Gemeinde in neueren Baugebieten in der Vergangenheit schlechte Erfahrungen mit dem hohen Anteil an Fahrzeugen gemacht hat, sind im Straßenraum an verschiedenen Stellen öffentliche Stellplätze nachgewiesen.

#### **4.6 Wohneinheiten**

Wegen hoher Grundstückspreise und Baukosten werden im Planungsgebiet relativ kleine Grundstücke festgesetzt. Dadurch können meist nur maximal zwei Stellplätze auf den Parzellen untergebracht werden. Aus diesem Grund werden im Bereich der Doppelhaus- und der Reihenhausbauung, sowie der Tiny-Häuser lediglich eine Wohneinheit pro Gebäude und je Einzelhaus maximal zwei Wohneinheiten für zulässig erklärt.

#### **4.7 Einfriedungen**

Um eine einheitliche Gestaltung im Wohngebiet zu erreichen, sind ausschließlich mit heimischen Gehölzen hinterpflanzte sockellose Zäune mit einer maximalen Höhe von 1,20 m zulässig. Um den Charakter einer offenen Wohnstraße zu verstärken, dürfen die nordseitigen Vorgärten der Doppelhäuser nicht eingefriedet werden.

## 4.8 Grünordnung, Naturschutz und Eingriffs- Ausgleichsregelung

Der durch den Bebauungsplan erfolgende Eingriff in Natur und Landschaft, sowie die daraus resultierenden Ausgleichsmaßnahmen werden im Umweltbericht behandelt. Der Umweltbericht stellt das Ergebnis der Umweltprüfung dar. Er bildet gemäß §2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung und wird im Laufe des Verfahrens erarbeitet und aktualisiert.

Das Planungsgebiet beinhaltet keine Biotope der bayerischen Biotopkartierung oder sonstige schutzwürdige Flächen. Es kommen auch keine nach EG-Richtlinie geschützten Lebensräume oder Arten im Gebiet des Bebauungsplanes vor. Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) und europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes werden nicht be-

einträchtigt. Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) wurde für das Plangebiet durchgeführt (Punkt 4.9).

Den Anforderungen des Arten- und Umweltschutzes wird in der Planung durch Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen Rechnung getragen. So werden, um die Durchlässigkeit für Kleintiere zu gewährleisten, Einfriedungen mit einem definierten Abstand zwischen Geländeoberfläche und Unterkante Zaun festgesetzt. Zur Schonung der Insekten ist Lichtverschmutzung möglichst zu vermeiden (insektenfreundliche Leuchtmittel, Gehäuse mit Richtcharakteristik mit geringer Abstrahlung, geschlossene Lampengehäuse).

Auswirkungen auf das Landschaftsbild ergeben sich durch die Verschiebung des Siedlungsrandes in die bisher durch landwirtschaftliche Flächen geprägte Landschaft östlich des Vilstalradweges. Allerdings ist das Ortsbild durch das im Südosten des Planungsgebietes liegende ehemalige landwirtschaftliche Anwesen und das größere Gebäude, welches südlich der Gemeindeverbindungsstraße liegt, die von der B 15 nach Osten zum Waldbad führt, vorgeprägt. Durch die vorgesehene Ortsrandeingrünung mit heimischen Bäumen und Sträuchern an der temporären Nordgrenze und vor allem an der Ostgrenze des Planungsgebietes zur Vils hin kann der neue Siedlungsrand in die Landschaft eingebunden werden.

Der geplante Grünzug an der Vils dient einerseits als Erholungsraum mit naturnahen Kinderspielflächen und großzügigen Ruhebereichen und kann andererseits klimatische (Kaltluftabflussbereich) und wasserwirtschaftliche Funktionen (möglicher Retentionsbereich der Vils) erfüllen. Darüber hinaus stellt der Grünzug mit Wiesen, Bäumen und Sträuchern für Tiere und Pflanzen einen wichtigen Lebensraum dar und trägt zum Biotopverbund bei.

Eine Durchgrünung des Planungsgebietes erfolgt durch die Anlage eines Grünzuges, der die fußläufige Erschließung des Plangebietes von West nach Osten begleitet. Die öffentlichen Grünflächen werden - sofern sie nicht als Spielflächen dienen - als naturnahe Wiesenflächen angelegt und extensiv gepflegt.

Durch die Neupflanzung von Bäumen und Sträuchern in den öffentlichen und privaten Grünflächen sowie durch die begleitende Pflanzung von großkronigen Laubbäumen in den Stellplatzflächen verbessert sich das Siedlungsklima durch Sauerstoffbildung, Lufthygiene (Filterwirkung) und Temperatúrausgleich. Zusätzlich dient die Pflanzung heimischer und standortgerechter Laub- und Obstgehölze der Lebensraumerweiterung für Vögel und Insekten.

Alle vorgeschriebenen Pflanzungen sind in der genannten Pflanzqualität fachgerecht auszuführen. Um die gepflanzten Bäume und Sträucher langfristig erhalten zu können, sind diese zu pflegen, zu erhalten und bei Ausfall durch Neupflanzung der gleichen Art und Sorte zu ersetzen.

#### Eingriffs- und Ausgleichsregelung:

Die Berechnung des Ausgleichsflächenbedarfs für den naturschutzrechtlichen Eingriff erfolgt anhand des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (Dez. 2021) und wird im Umweltbericht ausführlich erläutert.

Die Bestandsbewertung ergab Biotopnutzungstypen ohne, mit geringer sowie mit mittlerer Bedeutung. Die Eingriffsschwere wird anhand der GRZ berechnet. Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat eine Größe von ca. 4,86 ha.



Eingriffsflächen schraffiert, o.M.

Die nicht vom Bauvorhaben betroffenen Flächen wie die bestehende Straße, die Grünzonen östlich entlang des Fuß- und Radweges an der Vils, sowie der Bachlauf der Vils erfahren keine Veränderung zum gegenwärtigen Zustand und werden deshalb nicht zur Eingriffsfläche gezählt. Auch die bereits bebauten Wege werden nicht berechnet. Ebenfalls nicht bebaut werden die zukünftigen

öffentlichen Grünflächen im Planungsgebiet. Auch diese werden vom Eingriffsbereich abgezogen. Die reinen Eingriffsflächen (schraffierte Flächen mit Bau-recht sowie neue Verkehrsflächen) betragen ca. 15.589 m<sup>2</sup>.

Die GRZ im Planungsgebiet differiert sehr stark. Insgesamt ist von einer dichten Bebauung auszugehen.

Die Eingriffsfläche (schraffierten Flächen) in einer Größe von 15.598 m<sup>2</sup> darf mit einer GRZ von mindestens 0,45 und höchstens 0,75 bebaut werden.

Für die Berechnung wird die vom Städteplaner als „GRZ im Geltungsbe-reich“ angegebene GRZ von 0,60 angesetzt.

Durch die Anrechnung der geplanten Vermeidungs- und Minimierungs-maßnahmen (Planungsfaktor) kann der Ausgleichsbedarf um 20% verrin-gert werden. Insgesamt ergibt sich somit ein Ausgleichsbedarf von ca. 26.052 Wertpunkten.



Ausgleichsfläche, o.M.

Der erforderliche Ausgleich wird auf der Flurnummer 691, Gmk. Taufkir-chen (Vils), östlich der Großen Vils erbracht.

Auf der insgesamt 2.895 m<sup>2</sup> großen Ausgleichsfläche werden 26.055 Wertpunkte erbracht. Der Ausgleichsbedarf von 26.052 Wertpunkten ist somit erfüllt.

Der gesamte Uferstreifen entlang der Großen Vils auf der gemeindlichen Flurnummer soll in einer Breite von ca. 30 m entsprechend der o.g. Herstellungs- und Pflegemaßnahmen als naturnahe Fläche erstellt und entwickelt werden. Die naturschutzfachliche Aufwertung der Fläche soll als Ökokontofläche der Gemeinde verbucht werden. Der Anteil für den Bebauungsplan Nr. 115 „Flaring“ wird vorab als Ausgleichsfläche verbucht und im Ökokontokataster des LFU als solche gemeldet.

#### **4.9 Spezieller Artenschutz**

Um Verstöße gegen artenschutzrechtliche Verbote auszuschließen hat die Gemeinde im Vorfeld der Planung eine Relevanzprüfung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung und darauf aufbauend einen Bericht zur faunistischen Kartierung und artenschutzfachliche Einschätzung in Auftrag gegeben.

Ergebnis der Gutachten ist, dass die schützenswerten Tiergruppen wie Fledermäuse, Vögel und Reptilien nur im südöstlichen Bereich, an der bestehenden Hofstelle und einer alten Trafostation vorkommen. Alle diese Bereiche liegen nach der Reduzierung des Geltungsbereichs außerhalb des Planungsgebiets. Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbote in Bezug auf die Tiergruppen Fledermäuse, Vögel und Reptilien können dadurch im Planungsgebiet ausgeschlossen werden. Brutstätten von geschützten Vogelarten, wie beispielsweise dem Eisvogel, wurden auch entlang des Uferbereich des Vils nicht vorgefunden.

#### **4.10 Klimaschutzklausel gemäß § 1 Abs. 5, Seite 2 und § 1 a, Abs. 5 BauGB**

Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken als auch durch solche, die der Anpassung des Klimawandels dienen, Rechnung getragen werden. Folgende grünordnerische Maßnahmen, die durch Festsetzung im Bebauungsplan bestimmt werden, dienen dem Klimaschutz bzw. der Anpassung an den Klimawandel:

- sparsame Versiegelung
- weitgehende Südorientierung
- hoher Grünflächenanteil
- Erhalt und Neuanlage hochwertiger Grünstrukturen und Baumpflanzungen
- Vermeidung von Belastungsklima im Siedlungsraum durch die lockere, bauliche Konfiguration (Beschattung)
- Optimierung der Dachflächen für den Einsatz solarer Energiegewinnung (PV und Solar)

#### 4.11 Erschließungs- und Antennenanlagen

Im Hinblick auf eine hohe Gestaltqualität des neuen Quartiers, wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen unterirdisch verlegt werden müssen.

#### 5.0 Flächenbilanz



Bruttobauland: 2,64 ha 100,0 %

davon...

|                         |         |        |
|-------------------------|---------|--------|
| Nettobauland:           | 0,97 ha | 36,7 % |
| Verkehrsfläche:         | 0,55 ha | 20,8 % |
| öffentliche Grünfläche: | 0,76 ha | 28,8 % |
| Wasserfläche:           | 0,07 ha | 2,7 %  |
| Ausgleichsfläche:       | 0,29 ha | 11,0 % |

## 6.0 Realisierung

### 6.1 Bodenordnende Maßnahmen

Nachdem sich die Grundstücke im Eigentum der Gemeinde befinden ist ein öffentliches Umlegungsverfahren nicht erforderlich.

### 6.2 Erschließungskosten

Die Kosten für die Erschließung wird die Gemeinde in einem privatrechtlichem Erschließungsvertrag mit den Grundeigentümern abrechnen.

München, den 18.06.2024,  
geändert am 24.06.2025  
geändert am 22.09.2026



.....  
Eberhard von Angerer

Taufkirchen, den 18.06.2024,  
geändert am 24.06.2025  
geändert am 22.09.2026

.....  
Stefan Haberl, Erster Bürgermeister

Ausgefertigt:  
Taufkirchen, den .....

.....  
Stefan Haberl, Erster Bürgermeister

Anhang:

Checkliste für eine flächensparende Bauleitplanung gem. § 1a Abs. 2 BauGB