

## Begründung

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 97  
„Am Anger“



Auftraggeber:

Gemeinde Taufkirchen  
vertreten durch 1. Bürgermeister  
Ullrich Sander

Rathausplatz 1  
82024 Taufkirchen

Tel.: +49 89 666 722-0  
Fax: +49 89 61 27 493  
E-Mail: [gemeinde@meintaufkirchen.de](mailto:gemeinde@meintaufkirchen.de)

Auftragnehmer:

Logo verde  
Stadtplaner und Landschaftsarchitekten GmbH

Isargestade 736  
84028 Landshut

Tel.: +49 871 89090  
Fax: +49 871 89008  
E-Mail: [info@logoverde.de](mailto:info@logoverde.de)

Bearbeiter:

M.A. TUM Franz Hilger  
Landschaftsarchitekt BDLA | Stadtplaner

Teresa Tratz  
M.A. Katastrophenresilienz und nachhaltige  
Entwicklung

Raphael Baumann  
B. Eng. Landschaftsarchitektur

Fabian Stapel  
M Sc. Angewandte Umweltwissenschaften

Umfang:

47 Seiten,  
8 Abbildungen

Datum: 23.04.2024

geändert: 22.10.2024

Verfahrensstand:

§3 Abs. 2 / §4 Abs. 2 BauGB

Dieser Bericht darf nur in seiner Gesamtheit, einschließlich aller Anlagen, vervielfältigt, gezeigt oder veröffentlicht werden. Die Veröffentlichung von Auszügen bedarf der vorherigen schriftlichen Genehmigung durch die Logo verde Stadtplaner und Landschaftsarchitekten GmbH.



## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung</b>	<b>7</b>
1.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern und Regionalplan München	7
1.2	Planungsbezogene Grundsätze und Ziele	7
<b>2</b>	<b>Allgemeines</b>	<b>12</b>
2.1	Anlass und Zweck	12
2.2	Lage und Geltungsbereich	13
2.3	Planungsrecht	14
<b>3</b>	<b>Bestand und Bewertung</b>	<b>17</b>
3.1	Aktuelle Nutzungen	17
3.2	Naturraum	17
3.3	Schutzgüter des Naturhaushaltes	17
<b>4</b>	<b>Plausibilitätsprüfung</b>	<b>23</b>
<b>5</b>	<b>Planungsziele</b>	<b>25</b>
5.1	Leitbild / Ziele des Bebauungsplans	25
5.2	Ziele des Grünordnungsplans	26
<b>6</b>	<b>Planungskonzept</b>	<b>27</b>
6.1	Art der baulichen Nutzung	27
6.2	Maß der baulichen Nutzung	27
6.3	Überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen, Bauweise	27
6.4	Abgrabungen/Aufschüttungen	29
6.5	Gestalterische Festsetzungen	29
6.6	Haustechnik	30
6.7	Verkehrsanlagen	30
6.8	Versorgungsanlagen	31
6.9	Grünordnung	33
6.10	Altlasten	36
6.11	Natur- und Artenschutz	36
6.12	Immissionsschutz	39
<b>7</b>	<b>Auswirkungen der Planung</b>	<b>41</b>
7.1	Umwelt	41
7.2	Hydrologie	41
7.3	Verkehr	41
7.4	Immissionen	42
7.5	Lufthygiene	42

<b>8</b>	<b>Hinweise</b>	<b>43</b>
8.1	Artenschutz	43
8.2	Denkmalschutz	43
8.3	Altlasten und umweltgefährdende Stoffe	43
8.4	Entwässerung/Versickerung	43
8.5	Bodenschutz	43
8.6	Energie	43
8.7	Baumschutz	43
8.8	Freiflächengestaltung	43
8.9	Sichtdreiecke	44
8.10	Satzungen der Gemeinde Taufkirchen	44
8.11	Immissionsschutz	44
8.12	DIN-Vorschriften	44
<b>9</b>	<b>Umweltprüfung / Umweltbericht</b>	<b>45</b>
<b>10</b>	<b>Verzeichnisse</b>	<b>46</b>

# 1 Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Verbindliche Ziele der Raumordnung in Bayern enthalten das Landesentwicklungsprogramm sowie der Regionalplan.

Art und Umfang der Anpassungspflicht hängen dabei von der Konkrettheit der Ziele ab.

## 1.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern und Regionalplan München

Das LEP (Verordnung vom 22.08.2013, in Kraft getreten am 01.09.2013 i.V.m. der Teilfortschreibung vom 21.02.2018, in Kraft getreten am 01.03.2018 und der Teilfortschreibung vom 03.12.2019, in Kraft getreten am 01.01.2020 sowie der Teilfortschreibung vom 16.05.2023, in Kraft getreten am 01.06.2023), ist das landesplanerische Gesamtkonzept der Landesregierung für die räumliche Entwicklung und Ordnung in Bayern. Es enthält Ziele (Z) und Grundsätze (G), die fachübergreifend die raumbedeutsamen öffentlichen Planungen und Maßnahmen koordinieren.

Der Regionalplan (RP) Region 14 München hat die Aufgabe, Ziele und Grundsätze der Raumordnung auf der Ebene der Region aufzustellen und fortzuschreiben. Er ist ein langfristiges Entwicklungskonzept, dessen Ziele (Z) und Grundsätze (G) für alle öffentlichen Planungsträger verbindlich und für jeden Bürger eine zuverlässige Orientierungshilfe sind.

*(Z) Ziele sind Aussagen, die sachlich und räumlich bestimmt oder bestimmbar sind. Die Ziele sind aufeinander abgestimmt und dürfen sich in ihren Festlegungen nicht widersprechen. Nach der Verbindlicherklärung des Regionalplanes sind Ziele der Raumordnung und Landesplanung von den Behörden (Bund, Land, Kreis), den Gemeinden und sonstigen öffentlichen Planungsträgern bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zu beachten.*

*(G) Grundsätze sind allgemeine Entwicklungs- und Ordnungsprinzipien oder fachliche Gesichtspunkte. Nach Verbindlicherklärung des Regionalplanes sind sie von den öffentlichen Planungsträgern im Rahmen des ihnen zustehenden Ermessens bei ihren Planungen und Maßnahmen gegeneinander und untereinander abzuwägen.*

*(N) Nachrichtliche Übernahmen der Landesplanung und der Fachplanung. Nachrichtliche Übernahmen nehmen an der Verbindlichkeit nicht teil.*

Der Bebauungsplan „Am Anger“ steht im Einklang mit den Zielen und Grundsätzen des LEP und des RP.

## 1.2 Planungsbezogene Grundsätze und Ziele

Im Rahmen der Planung sind die für die Gemeinde Taufkirchen vorgesehenen Ziele und Funktionen zu berücksichtigen, die dieser kraft LEP und RP zugeordnet werden.

Gemäß Regionalplan Kapitel A II Zentrale Orte wird die Gemeinde Taufkirchen als Grundzentrum (Z) im Landkreis München definiert, dessen Entwicklung darauf hinwirken soll, dass die Bevölkerung seines Nahbereichs mit Gütern und Dienstleistungen des Grundbedarfs in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt wird. Im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP, Anhang 2 „Strukturkarte“, siehe Abbildung 1) sowie im Regionalplan (RP, Anhang 1 „Raumstruktur“) wird die Gemeinde Taufkirchen als Teil des Verdichtungsraums München dargestellt (siehe Abb. 2).

Teilräume dieser Kategorisierung sind gekennzeichnet durch eine überdurchschnittliche Einwohner- bzw. Beschäftigtendichte, einen überdurchschnittlichen Siedlungs- und/oder Verkehrsflächenanteil an der Gemeindefläche und/oder eine überdurchschnittliche Siedlungs- und Verkehrsflächenentwicklung. Gemeinsam mit anderen angrenzenden Teilräumen dieser Kategorie wird ein Einwohnerschwellenwert von 110.000 Einwohnern überschritten (LEP, Zu 2.2.1 (B)). Der gegenständliche Bebauungsplan soll Wohnnutzungen mit Kindertagesstätte sowie verträglichem Gewerbe in untergeordnetem Umfang ermöglichen. Besonderer Wert gelegt wird auf für die Allgemeinheit nutzbare Grünstrukturen mit zahlreichen Spielangeboten sowie die intensive Ein- und Durchgrünung des neu entstehenden Quartiers. So entsteht ein nachhaltiger Siedlungsbaustein, welcher die wesentlichen Funktionen eines Grundzentrums aufgreift und ausbaut.

Gemäß LEP 4.4 (G) soll das bayerische Radwegenetz erhalten sowie ausgebaut werden. In 4.4 (B) wird ausgeführt, dass eine Erhöhung des Radverkehrs nur dann möglich ist ,wenn durchgängige, komfortable, schnelle und sichere Radwegeverbindungen bestehen. Der Bebauungsplan berücksichtigt diesen Grundsatz durch Erhalt und Weiterführung eines bestehenden Radwegs im östlichen Plangebiet entlang der Tegernseer Landstraße (M2). Das Verkehrskonzept im neuen Quartier sieht eine fahrzeugfreie Erschließung und somit eine gezielte Förderung des Fußgängers und des Radverkehrs vor.

So kann auch dem Ziel Z 3.1 des RP entsprochen werden.

Im LEP wird das Risiko durch Starkregenereignisse betont. Durch den Klimawandel werden diese immer häufiger auftreten und können somit die bestehenden Abflussbahnen und die Kanalisation überfordern. Dies gefährdet Menschen wie auch Gebäude und Infrastruktureinrichtungen. Um dem

entgegenzuwirken sollen bestehende Abflussleitbahnen und Senken freigehalten werden aber auch neue zusätzliche rückhaltende und abflussbremsende Strukturelemente geplant werden (7.2.5 (G), 7.2.5 (B)). Um dies zu gewährleisten werden im Bebauungsplan „Am Anger“ Flächen für die Versickerung und Rückhaltung von Oberflächenwasser in nicht unterbauten Bereichen festgesetzt.

LEP 8.3.1 (Z) fordert die flächendeckende und bedarfsgerechte Errichtung von Kindertagesstätten, Schulen oder Einrichtungen der Erwachsenenbildung. Diese Einrichtungen tragen zur Chancengleichheit für Menschen bei und müssen somit in zumutbarer Erreichbarkeit liegen. Die veränderte Nachfrage nach diesem Angebot durch den demografischen Wandel ist zu berücksichtigen. Im neuen Quartier „Am Anger“ ist daher eine KiTa für 140 Kinder im unmittelbaren Wohnumfeld geplant. Der autofreie Innenbereich des Quartiers unterstützt den sicheren Hol- und Bringverkehr.

Es bestehen im Plangebiet zudem bereits leistungsfähige Anbindungen an das örtliche und überörtliche Verkehrssystem sowie ÖPNV-Angebote im unmittelbaren Umfeld, womit auch den Grundsätzen in Kapitel 4.1.1 des LEP Rechnung getragen wird. Hiernach sollen der Anteil des öffentlichen Personennahverkehrs gesteigert und der nicht motorisierte Verkehr gestärkt werden. Das Radwegenetz soll unter Berücksichtigung des Alltags- und Freizeiterkehrs ausgebaut werden. Zur Zeit befindet sich eine Ersatzhaltestelle direkt an der Straße „Am Anger“ südlich angrenzend an das Plangebiet. Diese wird jedoch nach Abschluss der Bauarbeiten für die Quartiersentwicklung am Riegerweg dorthin zurückversetzt, wobei sie fußläufig erreichbar bleibt. Der Radweg entlang der Tegernseer Landstraße wird ausgebaut und nach Norden verlängert. Der Knotenpunkt Zacherlweg und Tegernseer Landstraße wird als Kreisverkehr ausgebaut. Dies ermöglicht die sichere Querung von West nach Ost sowie von Nord nach Süd für nicht motorisierte Verkehrsteilnehmer.



Dem Grundsatz 1.3 des RP BIII wird durch den bestandsorientierten Ausbau des motorisierten Verkehrs bzw. der Erschließung für den motorisierten Verkehr Rechnung getragen. Das Plangebiet wird durch die Bestandsstraßen Zacherlweg und Am Anger erschlossen. Die Tegernseer Landstraße wird am Knotenpunkt Zacherlweg zu einem Kreisverkehr umgebaut. Dies bringt mehr Verkehrssicherheit für alle Verkehrsteilnehmer und schafft sichere Wegeverbindungen von Westen nach Osten.

Der Grundsatz zur Anwendung flächensparender Siedlungs- und Erschließungsformen wird unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten durch Nutzung und Ausbau bereits bestehender Verkehrsflächen und Spartensysteme, insbesondere jedoch durch die Nutzung von Potentialflächen zur Ortsabrundung berücksichtigt (LEP Kapitel 3 Punkt 3.1 (G); RP BII G 1.2; RP BII Z 4.1).

Gemäß LEP 3.3 (G) soll eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte Siedlungsstruktur vermieden werden (Anbindegebot). Die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs sind im Baulücken- und Leerstandskataster der Gemeinde Taufkirchen als Potentialfläche für wohnbauliche Entwicklungen aufgenommen, dem Anbindegebot wird Rechnung getragen (s. hierzu Kapitel 4).

aus [1] und [2]

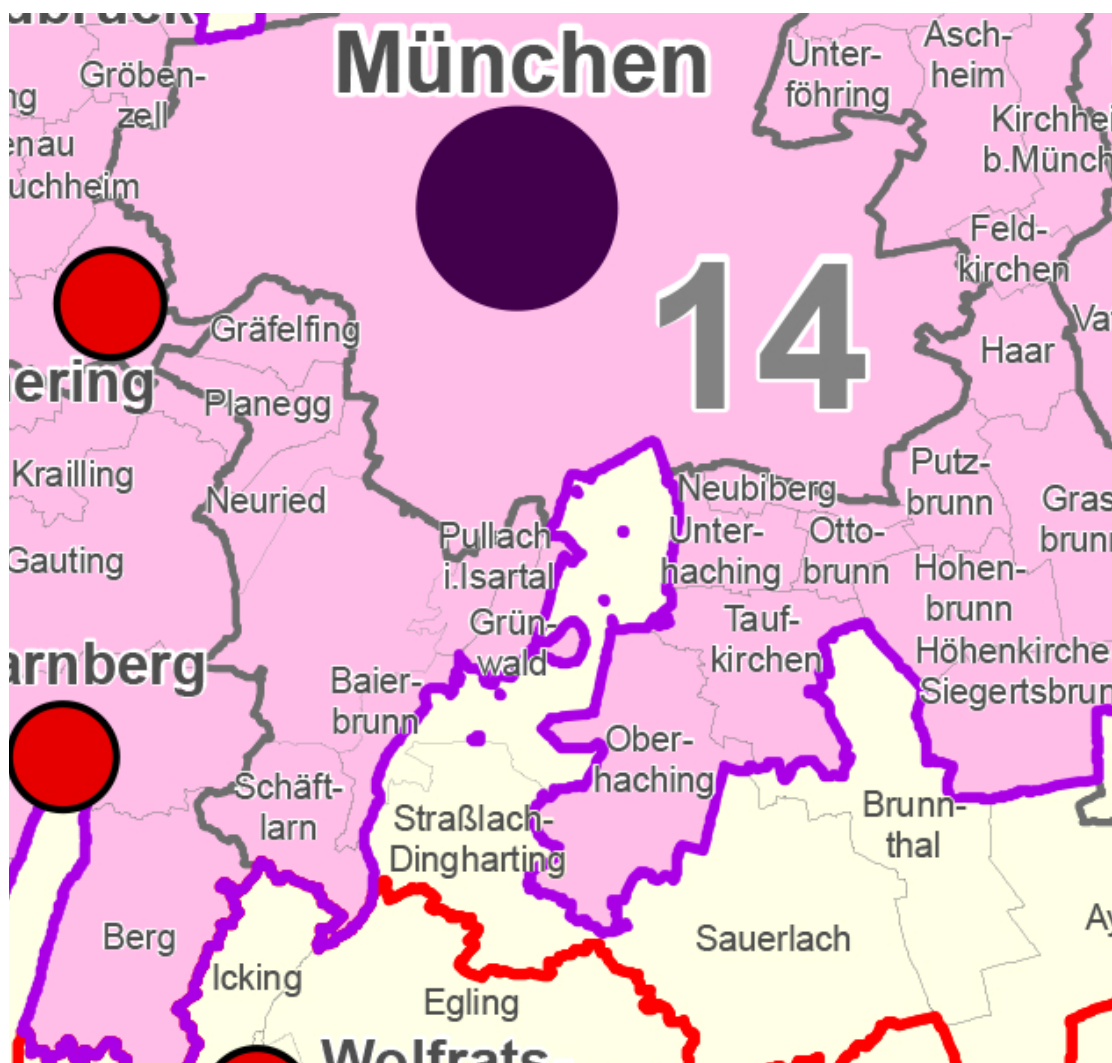


Abb. 1: LEP Anhang 2, Ausschnitt Strukturkarte; aus [1]

**I. Ziele der Raumordnung**

**a) Zeichnerisch verbindliche Darstellungen**

- Allgemeiner ländlicher Raum
- Ländlicher Raum mit Verdichtungsansätzen
- Verdichtungsraum

**Raum mit besonderem Handlungsbedarf**

- Kreisregionen
- Einzelgemeinden

**b) Zeichnerisch erläuternde Darstellung verbaler Ziele**

- Metropole
- Regionalzentrum
- Oberzentrum
- Mittelzentrum

Region

- 1 Bayerischer Untermain
- 2 Würzburg
- 3 Main-Rhön
- 4 Oberfranken-West
- 5 Oberfranken-Ost
- 6 Oberpfalz-Nord
- 7 Nürnberg
- 8 Westmittelfranken
- 9 Augsburg
- 10 Ingolstadt
- 11 Regensburg
- 12 Donau-Wald
- 13 Landshut
- 14 München
- 15 Donau-Iller
- 16 Allgäu
- 17 Oberland
- 18 Südostoberbayern

**II. Zusätzliche Darstellungen**

- Gemeinde
- Kreisfreie Stadt, Landkreis
- Land
- Zentraler Ort der Stufe A gemäß Salzburger Landesentwicklungsprogramm (entspricht Oberzentrum)

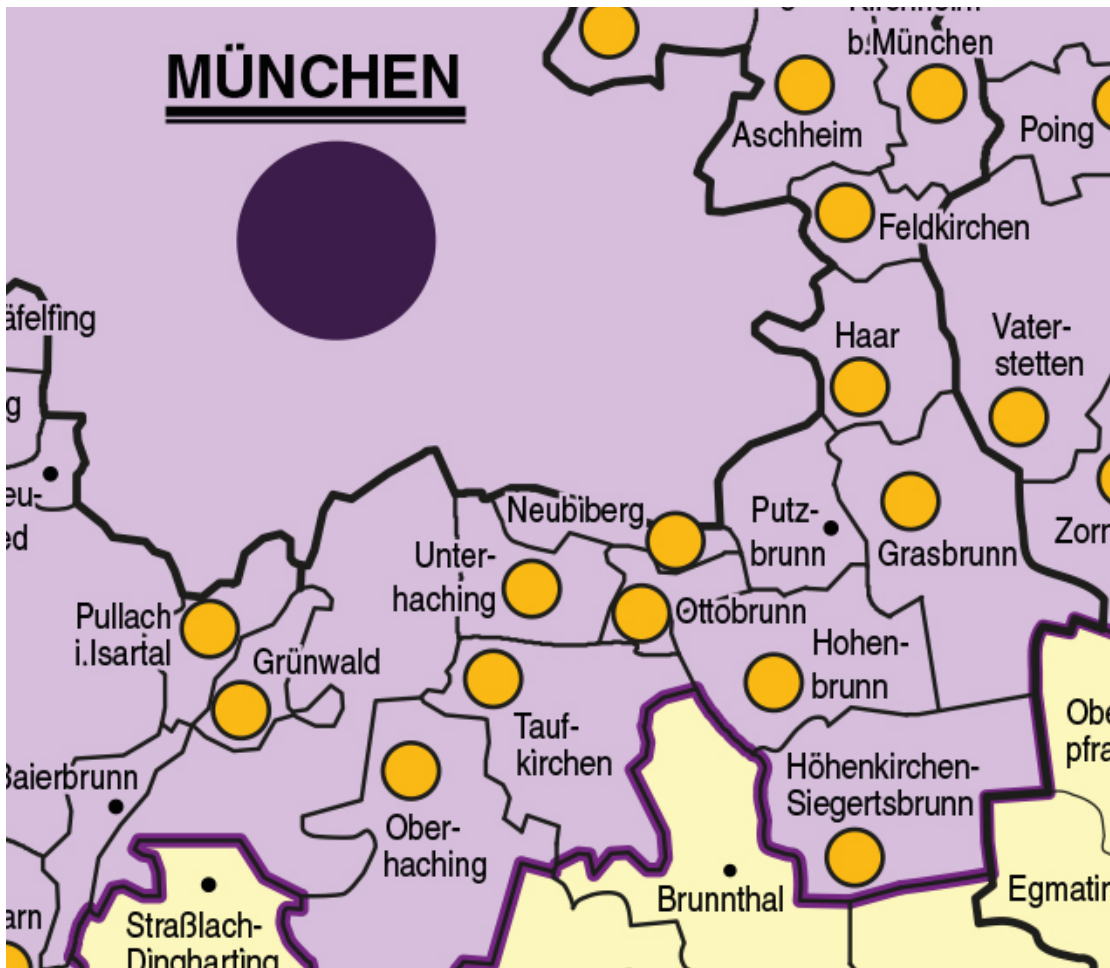


Abb. 2: Ausschnitt Karte 1 Raumstruktur, Regionalplan, Region München (14); aus [2]

**Ziele des Regionalplans**

- Grundzentrum
- Zentrale Doppelorte sind durch Verbindungslinien gekennzeichnet

**Nachrichtliche Wiedergabe staatlicher Planungsziele**  
(Quelle: Landesentwicklungsprogramm Bayern 2018)

- Metropole
- Oberzentrum
- Mittelzentrum
- Zentrale Doppelorte sind durch Verbindungslinien gekennzeichnet
- Grenze der Region
- Verdichtungsraum
- Allgemeiner ländlicher Raum
- ▨ Raum mit besonderem Handlungsbedarf (Einzelgemeinde)

## 2 Allgemeines

### 2.1 Anlass und Zweck

Der Gemeinderat der Gemeinde Taufkirchen hat in seiner Sitzung am 09.03.2021 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 97 „Am Anger“ beschlossen.

Durch die Neuaufstellung sollen die Wohnquartiere am Riegerweg nach Norden in den Bereich zwischen die bestehenden Ortsstraßen Am Anger und Zacherlweg erweitert werden. Neben privaten und kommunalen Wohnbauflächen soll auch eine Kindertagesstätte entstehen. Auch verträgliches Gewerbe wird zugelassen, um so ein lebendiges, Nutzungsdurchmischtes Quartier der kurzen Wege entstehen zu lassen.

Dabei werden gezielt bestehende Verkehrswege zur Erschließung des Plangebiets genutzt und hierfür entsprechend ausgebaut.

Ein Kreisverkehr im Kreuzungsbereich von Tegernseer Landstraße und Zacherlweg verbessert die Sicherheit sowie die Leichtigkeit des Verkehrs und unterstützt insbesondere das sichere Queren der Kreisstraße M2 durch Fußgänger und Radfahrer.

Auch der bestehende Fuß- und Radweg entlang der Tegernseer Landstraße wird über die Ortsstraße Am Anger hinweg bis zum Kreisverkehr am Zacherlweg fortgesetzt.

Nachfolgend werden die wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplans zusammenfassend dargestellt:

- Der in der Planzeichnung mit WA gekennzeichnete Bereich wird nach § 4 Abs. 1 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 3, 4, 5 Bau NVO sind nicht zulässig.
- Im Erdgeschoss von Baufläche Haus 2 ist Wohnen unzulässig.
- Das Maß der baulichen Nutzung ist festgesetzt durch die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) in Verbindung mit der Wandhöhe, der Dachform sowie der Dachneigung.
- Der gemäß Planzeichnung festgesetzte Höhenbezugspunkt stellt die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss der überbaubaren Grundstücksfläche dar. Vom festgesetzten Höhenbezugspunkt darf um +/- 50cm abgewichen werden (Anpassung an Geländeverlauf).
- Die Baugrenzen dürfen gemäß §23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO durch untergeordnete Bauteile im Sinne des Art. 6 Abs. 6 Nr. 2 BayBO (z.B. Dachüberstände, Erker, Kamine und Vordächer) um maximal 1,5m, durch Terrassen um maximal 4m und durch Balkone um maximal 3m überschritten werden. Terrassen und Balkone sind auf maximal zwei Drittel der hinterliegenden Fassadenlänge zulässig.
- Das Höchstmaß der zulässigen Grundfläche darf gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1, 2 und 3 BauNVO durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden.
- Die überbaubaren Grundstücksgrenzen sind durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt.
- Oberirdische Anlagen wie private Spielplätze, private Stellplätze, Flächen für temporäre Müllaufstellungen am Abholtag sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen für Nebenanlagen zulässig.
- Unterirdische Anlagen wie Gemeinschaftstiefgaragen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten

Flächen für Gemeinschaftstiefgaragen zulässig.

- Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie begrünbare Flächen und Erschließungsflächen zulässig.
- Es gilt die Abstandsflächensatzung der Gemeinde Taufkirchen. Abweichend hiervon wird die Tiefe der Abstandsflächen in folgenden Bereichen auf das sich aus der Planzeichnung ergebende Maß verkürzt:
  - Nordfassade H2 zur Mitte der öffentlichen Verkehrsfläche
  - Nordfassade H3.1 zur Mitte der öffentlichen Verkehrsfläche

- Ostfassade H2 zur Westfassade H5.3

- Südfassade H5.1 zur Nordfassade H4.2

- Bauweise: Die Geltung der Bestimmung des § 22 Abs. 2 BauNVO wird angeordnet. Abweichend hiervon sind in Teilbaugebiet WA H2-5 gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO Gebäude mit einer Länge von über 50 m zulässig.

## 2.2 Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Winning der Gemeinde Taufkirchen.

Die Grundstücke befinden sich größtenteils in Privatbesitz, einzelne Grundstücke befinden sich im Besitz der Gemeinde Taufkirchen.

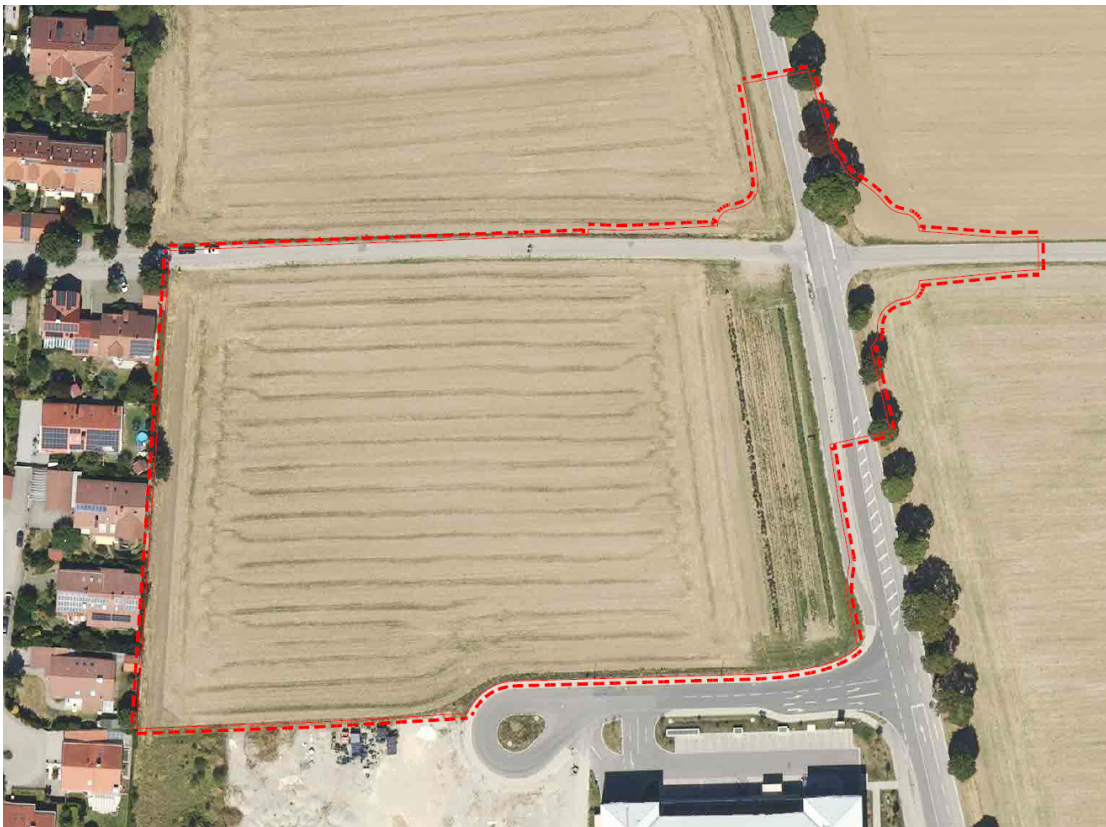


Abb. 3: Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 97 „Am Anger“; Luftbild aus [15]

Der Geltungsbereich wird im Westen durch bestehende Wohnbebauung begrenzt. Im Norden und Osten liegen, jenseits des Zacherlwegs bzw. der Tegernseer Landstraße (M2) landwirtschaftlich genutzte Flächen. Im Süden grenzt das Plangebiet an Flächen im Geltungsbereich der Bebauungspläne Nr. 76 „Am Riegerweg“, welcher ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel und Wohnen sowie ein Allgemeines Wohngebiet ausweist, und Nr. 85 „Am Riegerweg II“, welcher ebenfalls ein Allgemeines Wohngebiet ausweist, an.

Der Geltungsbereich umfasst folgende Grundstücke der Gemarkung Taufkirchen b. München mit einer Gesamtfläche von ca. 26.715 m<sup>2</sup> (ohne externe Ausgleichsflächen auf Fl.Nr. 1283, Gemarkung Sauerlach, 3.705 m<sup>2</sup>):

Fl.Nr. 589/4 (Tfl.), Fl.Nr. 590 (Tfl.), Fl.Nr. 592 (Tfl.), Fl.Nr. 595, Fl.Nr. 595/7 (Tfl.), Fl.Nr. 627 (Tfl.), Fl.Nr. 633 (Tfl.), Fl.Nr. 635 (Tfl.), Fl.Nr. 636 (Tfl.).

## 2.3 Planungsrecht

### 2.3.1 Grundlagen

Gesetzliche Grundlagen bilden u.a.:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanzV)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)
- Bayerische Bauordnung (BayBO)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatschG)
- Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern

### 2.3.2 Innenentwicklung / Anbindegebot

Als wesentlicher Bestandteil einer langfristigen kommunalen Baulandentwicklungsstrategie soll gezielt Wohnraum geschaffen werden, um dem steigenden Siedlungsdruck in der Metropolregion München begegnen zu können. Hierfür sollen Potentialflächen für Wohnbau gem. Baulücken- und Leerstandskataster der Gemeinde aktiviert werden.

Städtebaulich wurde das Plangebiet zwischen den bestehenden Siedlungsbereichen des Ortsteils Winning und der Tegernseer Landstraße integriert, wodurch bestehende Infrastrukturen genutzt und bestehende Wohngebiete gezielt erweitert werden können. Dem Anbindegebot gemäß LEP wird entsprochen. Flächen für Innenentwicklung stehen in gleichem Umfang im Gemeindegebiet kurz- bis mittelfristig nicht zur Verfügung bzw. sind bereits für bauliche Entwicklungen vorgesehen.

Auf die Plausibilitätsprüfung in Kapitel 4 wird ergänzend verwiesen.

### 2.3.3 Bodenschutzklausel

Durch die in § 1a Abs. 2 BauGB eingefügte Bodenschutzklausel soll dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen werden. Die zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen soll reduziert werden.

Durch die städtebaulich angebundene Lage zwischen bestehenden Verkehrswegen und Siedlungsflächen auf wird eine Flächeninanspruchnahme im siedlungsferneren Außenbereich vermieden. Die umgebenden land- und forstwirtschaftlichen Flächen sowie anderweitige Grünflächen werden geschont.

Gleichwohl ermöglicht die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 97 „Am Anger“ eine zusätzliche Flächenversiegelung auf bisher noch unversiegelten Flächen. Die Festsetzung von Gemeinschaftstiefgaragen führt zu tiefgreifenden Bodeneingriffen.

Negativen Auswirkungen der zusätzlichen Versiegelung auf die Schutzgüter des Naturhaushalts wird beispielsweise durch die festgesetzten Maßnahmen der Grünordnung sowie die Festsetzungen zur Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser entgegengewirkt. Des Weiteren wird in der Satzung gezielt auf Maßnahmen des Bodenschutzes im Zuge der Baulanderschließung hingewiesen.

### 2.3.4 Klimaschutzklausel

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.

Wichtige Handlungsfelder sind die Anpassung an zukünftige klimawandelbedingte Extremwetterereignisse und Maßnahmen zum Schutz des Klimas, wie die Verringerung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes und die Bindung von CO<sub>2</sub> aus der Atmosphäre durch Vegetation.

Durch die Festsetzung von Flächen zur Versickerung und Rückhaltung von Oberflächenwasser sowie die Festsetzung zur Begrünung von Flachdächern wird eine wassersensible, an Klimaextreme angepasste Siedlungsentwicklung verfolgt.

Einen weiteren Beitrag hierzu leisten die Festsetzungen der Grünordnung, welche neben dem Erhalt bestehender Grünstrukturen auch flächenbezogene Baumpflanzungen sowie Maßnahmen zur Ortsrandeingrünung

mittels Baum- und Strauchhecken (Beschattung, Verdunstungskühle) vorsehen.

Auch die Nutzung vorhandener Straßenzüge wirkt kleinklimatisch Aufheizungseffekten infolge zusätzlicher Versiegelung entgegen.

### 2.3.5 Planerische Vorgaben

Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan Gemeinde Taufkirchen (FNP, Stand: 27.03.2001)

*Ziel des Flächennutzungsplans (FNP) ist nach §5 BauGB neben dem Grundsatz der geordneten städtebaulichen Entwicklung, (...) eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung (zu) gewährleisten und dazu bei(zu)tragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern.*

aus [4]

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Taufkirchen [4] wird das Plangebiet als landwirtschaftliche Fläche erfasst.

Beidseitig der Tegernseer Landstraße wird eine Baumallee dargestellt.

Die Tegernseer Landstraße verläuft am östlichen Rand des Geltungsbereichs. Im Norden werden die Flächen im Plangebiet vom Zacherlweg begrenzt. Dahinter schließen jeweils landwirtschaftliche Nutzflächen an.

Westlich des Plangebiets ist ein Allgemeines Wohngebiet im Flächennutzungsplan verzeichnet.

Der Flächennutzungsplan wird parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 97 „Am Anger“ geändert (23. Änderung des Flächennutzungsplans).

Angrenzende Bebauungspläne

Die Geltungsbereiche des Bebauungsplans Nr. 76 „Am Riegerweg“, welcher ein Sondergebiet und ein Allgemeines Wohngebiet ausweist, sowie des Bebauungsplans Nr. 85 „Am Riegerweg II“, welcher ebenfalls ein Allgemeines Wohngebiet ausweist, grenzen unmittelbar südlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 97 an.

Im Westen grenzt der Bebauungsplan Nr. 18 „An der Dorfstraße, Angermüllerweg“ mit zwei rechtskräftigen Änderungen (Allgemeines Wohngebiet) an den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 97 an.

Im Osten des Plangebiets überlagert der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 97 den Bauungs- bzw. Straßenführungsplan Nr. 56 „Fuß- und Radweg westl. Tegernseer Landstraße“. Die wesentlichen Inhalte des

Bebauungsplans Nr. 56 werden aufgenommen und planerisch in Bezug auf das entstehende Wohnquartier konkretisiert

Der vorliegende Bebauungsplan führt entsprechend die in den umliegenden Quartieren dominierende Nutzart konsequent fort.



Abb. 4: Auszug 2. Änderung Flächennutzungsplan Gemeinde Taufkirchen; aus [4]



## 3 Bestand und Bewertung

### 3.1 Aktuelle Nutzungen

#### Nutzung im Plangebiet

Die Flächen im Plangebiet werden zur Zeit landwirtschaftlich genutzt. Im östlichen Bereich der Ackerflächen befindet sich eine Schnittblumenwiese.

Der Zacherlweg und die Tegernseer Landstraße befinden sich teilweise innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Der Knotenpunkt dieser beiden Straßen ist derzeit als nicht lichtsignalgeregelte Kreuzung ausgestaltet. Die Fahrzeuge auf dem Zacherlweg müssen der bevorrechtigten M2 (Tegernseer Landstraße) Vorfahrt gewähren.

#### Umgebende Nutzung

Nördlich angrenzend an das Plangebiet befinden sich weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Östlich der Tegernseer Landstraße schließen landwirtschaftliche Nutzflächen an.

Südlich des Plangebiets verläuft die Ortsstraße „Am Anger“, an welche großflächiger Einzelhandel und bis zu viergeschossige Wohnbebauung anschließen.

Westlich des Geltungsbereichs befinden sich bestehende Wohngebiete, die vor allem durch zwei- bis dreigeschossige Wohnhäuser geprägt sind.

### 3.2 Naturraum

Der Standort liegt in der Haupteinheit „D65 Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten“ mit der Einheit / Untereinheit „051 /051-A Münchener Ebene“.

aus [6]

### 3.3 Schutzgüter des Naturhaushaltes

#### 3.3.1 Mensch

##### Immissionsschutz

Für den Bebauungsplan wurde durch die Hook & Partner Sachverständige PartG mbB ein immissionstechnisches Gutachten, Stand 16.09.2024, erstellt.

Der Geltungsbereich liegt im Geräuscheinwirkungsbereich der Kreisstraße M2 (Tegernseer Landstraße) sowie der Gemeindestraßen Zacherlweg und Am Anger.

Die weiteren Straßen im Planungsumfeld weisen eine deutlich geringere Verkehrsbelastung auf und sind bereits durch bestehende Bebauung abgeschirmt. Aus schalltechnischer Sicht sind diese daher untergeordnet und können vernachlässigt werden.

aus [9]

##### Verkehr

Die Verkehrsinfrastruktur wird durch die Anbindung zur Tegernseer Landstraße definiert. Im Süden schließt das Plangebiet an die Stichstraße Am Anger an, während sich im Norden der Zacherlweg befindet. Da der Zacherlweg in das angrenzende Wohngebiet einmündet müssen Verkehrssteigerungen auf diesem besonders beachtet werden.

Für den Bebauungsplan wurde durch die Planungsgesellschaft Stadt-Land-Verkehr GmbH eine Verkehrsuntersuchung, Stand 07.02.2024, erstellt.

Die Ersatzhaltestelle „Winning, Riegerweg/ Altersheim“ befindet sich zur Zeit an der Straße Am Anger. Diese ist nur für einen begrenzten Zeitraum an diesem Standort vorgesehen und wird von der Linie 220 bedient. Die Linie 220 fährt werktags alle 20 Minuten über Giesing, Unterhaching, Fasanenpark und St.-Quirin-Platz wo Verbindungen zu S- und U-Bahnen bestehen.

Am Wochenende verlängern sich die Abstände zwischen den Fahrten auf bis zu 40 Minuten.

Die Linie 225 hält an der Haltestelle „Winning, Zacherlweg“ und fährt werktags im 20-30 Minuten Takt und am Wochenende im 40 Minuten Takt zwischen Taufkirchen, Bergham und Potzham.

Die Erreichbarkeit des Planungsgebiets mit Bussen ist gut. Die S-Bahn Haltestelle kann in ca. 5 Minuten Busfahrzeit erreicht werden, die S-Bahn-Haltestelle Unterhaching in ca. 15 Minuten.

Auf der Tegernseer Landstraße wurden die maximalen Verkehrsbelastungen südlich mit ca. 7.460 Kfz-Fahrten/ 24 Stunden gemessen, gefolgt vom nördlichen Teil der Tegernseer Landstraße mit 6.860 Kfz-Fahrten/ 24 Stunden. Der Schwerverkehrsanteil liegt bei 5%.

Der Zacherlweg ist westlich stärker belastet als östlich, da der östliche Teilabschnitt nur für Anlieger frei befahrbar ist. Im westlichen Teilabschnitt belaufen sich die Fahrten auf ca. 815 in 24 Stunden, wohingegen im östlichen Teilabschnitt nur ca. 400 Kfz-Fahrten in 24 Stunden ermittelt wurden.

Auf dem westlichen Teilabschnitt des Zacherlwegs kommt es, trotz Beschilderung zum Verbot von Schwerverkehr, zu einem geringen SV-Anteil von 1%.

Zur Morgenspitze ist der Verkehrsstrom von Süden nach Norden mit ca. 250 Kfz-Fahrten/ 24 Stunden stärker als der Verkehrsstrom von Norden nach Süden mit ca. 170 Kfz-Fahrten/ 24 Stunden.

Zur Abendspitze kehrt sich der Verkehrsstrom um. Von Norden nach Süden verkehren ca. 360 Kfz-Fahrten/ 24 Stunden gegenüber ca. 290 Kfz-Fahrten/ 24 Stunden von Süden nach Norden.

Nachts wurde am Knotenpunkt M2 / Zacherlweg mit ca. 590 Kfz-Fahrten/ 8 Stunden ein geringes Verkehrsaufkommen gemessen.

Der Radverkehr wurde ebenfalls in die Verkehrszählung aufgenommen. Die Ost-West-Verbindung stellt mit ca. 100-110 Radfahrten/ 24 Stunden je Richtung am Knotenpunkt eine wichtige lokale Radroute dar. Der nördliche Teil der Tegernseer Landstraße oberhalb des Zacherlwegs wird von Radfahrern noch geringfügig genutzt, da hier noch kein Fuß- und Radweg vorhanden ist.

aus [8]

#### Ver- und Entsorgung

In großen Teilen des Geltungsbereichs sind bereits Ver- und Entsorgungseinrichtungen (Kanal, Wasser, Strom, Telekommunikation etc.) vorhanden, die an die derzeit landwirtschaftlich genutzte Fläche nur noch angeschlossen werden müssen.

#### Abfall

Es gilt die Abfallsatzung der Gemeinde Taufkirchen in der jeweils gültigen Fassung.

#### Bevölkerung

Die Gemeinde Taufkirchen liegt gemäß RP bzw. LEP im Verdichtungsbereich Münchens und ist als Grundzentrum ausgewiesen (siehe Kapitel 1.2).

Die Bevölkerungsdichte im Umfeld des Plangebiets ist als hoch bis sehr hoch einzustufen.

### **3.3.2 Tiere und Pflanzen**

Zum Bebauungsplan wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) erstellt. Auf das Gutachten wird verwiesen, die Ergebnisse werden im Umweltbericht zusammenfassend dargestellt.

Biotopstrukturen

Im Plangebiet befinden sich keine kartierten Biotope.

Ausgleichs- und Ersatzflächen

Innerhalb des Plangebiets finden sich derzeit keine Ausgleichs- bzw. anderweitige Ersatz- / Ökoflächen.

**3.3.3 Geologie und Böden / Altlasten**

Im Rahmen einer orientierenden Baugrunduntersuchung und einer orientierenden Altlastenuntersuchung der KD GEO Czeslik Hofmeier + Partner Ingenieurgesellschaft für Geotechnik mbH (Stand 10.01.2024) wurde der bestehende Baugrund evaluiert.

Nach der geologisch-hydrologischen Karte von München liegt das Planungsgebiet auf quartären, fluvioglazialen Kiesablagerungen der Münchner Schotterebene.

Aus den vorliegenden Baugrunduntersuchungen lässt sich folgende generelle Schichtenfolge ableiten:

- Schicht 1: Oberboden/Deckschichten
- Schicht 2: Quartäre Kiessande
- Schicht 3: Tertiäre Tone

Schicht 1: Oberboden/Deckschichten

Die oberste Schicht auf dem Baufeld besteht aus einer etwa 0,1 bis 0,3m dicken Oberbodenschicht.

Darunter folgen bis maximal ca. 0,8m unter Gelände Deckschichten. Diese sind als schwach kiesiger Schluff bis hin zu einem sandig, stark schluffigen Kies zu definieren.

Die Deckschichten sind der Bodengruppe GU\* bzw. UL 7 UM zuzuordnen. Während der Untersuchungen wurden keine bodenfremden Bestandteile gefunden. Durch die Nutzung als landwirtschaftliche Fläche können jedoch Fremdbestandteile nicht ausgeschlossen werden.

Schicht 2 Quartäre Kiessande

Unter den Deckschichten folgen im Untersuchungsgebiet bis in eine Tiefe von 9,3m im südöstlichsten bis 14m unter GOK am nordwestlichen Punkt die gewachsenen quartären Kiessande.

Die quartären Kiese sind überwiegend schwach sandig bis sandig, schwach schluffig bis schluffige Kiese. Untergeordnet können auch stark sandige bzw. stark schluffige Nebenanteile in den Kiesen vorhanden sein bzw. sie keinen nennenswerten Feinanteil besitzen. Der Feinkornanteil liegt in etwa bei 4-11 Gew.-%.

Diese Schicht kann der Bodengruppe GU, untergeordnet auch den Bodengruppen GI bzw. GU\* zugeordnet werden.

Ablagerungsbedingt wird hier oft eine gebänderte Struktur vorgefunden. Es sind sowohl fein- und sandkornarme Rollkieslagen, Sand- / Schlufflinsen oder stärker verlehmtete Bereiche auffindbar.

Es wurden in den Kiesschichten Widerstände von  $N_{10} > 15$  festgestellt was einer mitteldichten bis dichten Lagerung entspricht. Durch die SPT-Ergebnisse zwischen  $N_{30} = 32$  und 44 in größeren Tiefen wird diese Lagerdichte auch bestätigt.

Schicht 3: Tertiäre Tone

Die tertiären Tone der Oberen Süßwassermolasse unterlagern die Kiessande.

Die Tertiäroberkante wurde ab 9,3m (Südosten) bzw. 14m (Nordwesten) unter GOK erkundet, was einen Höhenunterschied von 4,4m entspricht.

Die tertiären Schichten zeichnen sich durch eine kleinräumige Wechsellagerung von schluffig-tonigen sowie sandigen Schichten aus. Es wurden bis in die Bohrendtiefe bindige Böden in Form von Tonen erkundet.

Die Tone weisen eine halbfeste Konsistenz auf und sind in die Bodengruppen TA, TM einzugruppieren. Abweichungen in die Bodengruppen TL, UL und UM sind nicht auszuschließen.

Tertiäre Sande wurden nicht vorgefunden sind aber ebenfalls nicht auszuschließen. Die Lagerdichte ist erfahrungsgemäß dicht und sie sind den Bodengruppen SU / SU\* zuzuordnen.

Der Oberboden ist für eine Lastabtragung ungeeignet und kann höchstens für Rekultivierungszwecke verwendet werden.

Auch die Deckschichten sind nur mäßig tragfähig, scherfest und kompressibel. Ohne Zusatzmaßnahmen sind sie nur bedingt zur Abtragung von Bauwerkslasten geeignet. Aufgrund ihrer Mächtigkeit werden sie ohnehin mit der Gründung durchfahren, jedoch kann es auch örtlich tiefer reichende Deckschichten geben, die ausgehoben und durch ein ausreichend verdichtetes Material ersetzt werden müssen.

Die quartären Kiessande sind durch ihre mitteldichte bis dichte Lagerung gering zusammendrückbar, scherfest und zum Abtrag von Bauwerklasten geeignet. Für Bereiche mit locker gelagerten Kiesen sind Verbesserungsmaßnahmen erforderlich. Dies gilt auch für Sand- und Schluffeinlagerungen in den Kiessanden. Die Einlagerungen können in unterschiedlichen Ebenen auftreten und sind stärker kompressibel, geringer scherfest und nur gering tragfähig. Sie sind unter der Gründungssohle zu entfernen.

Die schwach schluffigen bis schluffigen Kiessande weisen eine gute Korngrößenabstufung auf und sind gut verdichtbar. Ausgehobenes Material kann in der Regel als Bodenaustauschmaterial bzw. Bauwerkshinterfüllung an anderer Stelle wieder verwendet werden.

Materialien mit höherem Feinkornanteil (stark schluffige Kiessande) sind nur bedingt an anderen Baustellenbereichen verwendbar und daher von dem verwendungsfähigen Bodenmaterial zu separieren.

Die Kiessande sind gemäß ZTVE-StB 17 überwiegend in Frostempfindlichkeitsklasse F2 (gering bis mittel frostempfindlich) zu verorten. Stärker verlehnte Kiessande (Feinkornanteil > 15 Gew. -%) können auch in die Frostempfindlichkeitsklasse F3 (sehr frostempfindlich) eingeordnet werden.

Aufgrund der Lagerungsdichte der Kiessande ist von einer schweren bis sehr schweren Ramm- bzw. Rüttelbarkeit auszugehen wodurch das Rammen bzw. Rütteln ohne zusätzliche Maßnahmen nicht möglich ist.

aus [10]

### 3.3.4 Wasser

Im Planungsgebiet ist kein natürliches Oberflächengewässer vorhanden.

Die quartären Kiessande bilden das obere Grundwasserstockwerk und die bindigen Tertiärböden den Grundwasserstauer.

Die Grundwasserfließrichtung ist nach Norden bis Nordosten ausgerichtet, womit die höchsten Grundwasserstände im Zustrom im Süden des Baugrunds zu erwarten sind.

Ein Ruhewasserstand von 6,76 m unter POK (POK = 563,56 m NHN) wurde am 15.11.2023 eingemessen.

Die Grundwassermessstelle Nr. 11 liegt südlich des Baufelds und wird seit 1995 monatlich gemessen. Seit 2017 wurde der Pegel unterhalb 559,9 m NHN blockiert, wodurch keine Grundwasserstände unterhalb dieses Werts gemessen werden können. Durch die Bauvorhaben am Riegerweg wurde das Grundwasser dort von 2018 bis 2021 täglich gemessen.

Diese beiden Grundwassermessstellen können zur Betrachtung herangezogen werden, da ihre Randbedingungen mit denen im Untersuchungsgebiet vergleichbar sind. Bei Überlagerung der beiden Ganglinien der Pegel ist festzustellen, dass die monatlichen Messungen des Pegels Nr. 11 die tatsächlichen Grundwasserschwankungen und Grundwasserspitzen nicht vollständig abbilden und somit die Werte deutlich höher bzw. niedriger sein können.

Zum Zeitpunkt der Stichtagsmessung am 14.12.2023 wurde in der Messstelle am Bau- feld ein Grundwasserstand von 6,09 m unter POK gemessen ( 557,47 m NHN) und in der Messstelle Nr. 11 ein Grundwasserstand von 560,53 m NHN.

Somit kann eine Differenz von ca. 3 m angenommen werden. Der Grundwasserstand lag etwa 20 cm über den mittleren Wasserständen. Auf der Südwestseite kann somit ein mittlerer Grundwasserstand von  $MGW_{Süd}$  von ca. 557,3 m NHN angenommen werden. Im Norden liegt der mittlere Grundwasserstand etwa 0,8 m tiefer und somit auf  $MGW_{Nord}$  556,5 m NHN.

Der mittlere jährliche höchste Grundwasserstand (MHGW) liegt etwa 0,5 m oberhalb des mittleren Wasserstands, somit bei ca.  $MHGW_{Süd}$  557,8 m NHN bzw.  $MHGW_{Nord}$  557,0 m NHN.

Für den Endzustand HGW werden die Werte  $HGW_{Süd}$  559,8 m NHN und  $HGW_{Nord}$  559,0 m NHN empfohlen, somit 2 m über MHGW.

aus [10]

Im Planungsumgriff befinden sich keine Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebiete. Von der Planung ebenfalls nicht betroffen sind gewässerabhängige FFH- und SPA-Gebiete.

aus [5]

Die Richtlinie 2000/60/EG („Wasserrahmenrichtlinie“) des europäischen Parlaments und des Rates vom 23. Oktober 2000 ist zu beachten.

### 3.3.5 Klima

Das Planungsgebiet liegt in der Klimaregion südbayerisches Hügelland, welche durch überdurchschnittlich warme Sommer und milde Winter gekennzeichnet ist. Die Gemeinde Taufkirchen liegt sowohl im Einfluss der Westwindzone als auch der Alpen.

Das Klima ist daher warm und trocken. Die Jahresmitteltemperatur liegt bei ca. 8°C. Die Vegetationsperiode beginnt am 25. März und endet am 08. November. Die Jahresniederschläge liegen im langjährigen Mittel bei ca. 998 mm mit Niederschlagsmaximum im Juli.

aus [11]

### 3.3.6 Luft

Durch die Hoock & Partner PartG mbB wurde ein Gutachten zur Luftreinhaltung, Stand 03.04.2024, erstellt.

Die überregionalen Luftströme im mitteleuropäischen Raum besitzen ein Maximum an südwestlichen bis westlichen Winden. Ostströmungen treten zeitlich eher untergeordnet auf. Westwindlagen sind oftmals mit der Zufuhr feuchter, atlantischer Luftmassen verbunden, östliche Strömungen treten hingegen vor allem bei Hochdrucklagen über dem europäischen Festland auf und bedingen die Zufuhr kontinentaler trockener Luftmassen.

Aufgrund des Standorts im städtisch geprägten Umfeld sind die Auswirkungen der Gebäudeumströmungen zu berücksichtigen.

Für die Messstation „München / Johanneskirchen“ wird sowohl für die  $PM_{10}$ -Hintergrundbelastung als auch für die  $NO_2$ -Hintergrundbelastung eine Konzentration von 14  $\mu g/m^3$  angegeben.

Bei diesem Wert handelt es sich um eine Konzentration im mittleren Bereich was für ein vorstädtisches Gebiet wie Taufkirchen bei München legitim ist.

aus [14]

### **3.3.7 Landschaftsbild**

Das Plangebiet ist weitgehend eben. Das Gelände fällt leicht von Norden nach Süden in Richtung der Gemeindestraße Am Anger ab.

Nördlich und östlich des Plangebiets prägen landwirtschaftliche Flächen das Orts- und Landschaftsbild, während südlich und westlich des Plangebiets bestehende Wohngebiete, teilweise mit gewerblicher Nutzung (großflächiger Einzelhandel) dominieren. Die Tegernseer Landstraße und deren begleitende Baumalleen trennen die Flächen im Geltungsbereich vom östlich angrenzenden regionalen Grünzug. Auf Kapitel 3.1 wird hinsichtlich der Nutzungsstrukturen im Umfeld des Planungsgebiets ergänzend verwiesen.

Südwestlich des Geltungsbereichs befindet sich das Landschaftsschutzgebiet LSG-00600.01 [M-13] „Hachinger Tal im Gebiet der Gemeinden Oberhaching und Taufkirchen“.

Weiter westlich befindet sich das Landschaftsschutzgebiet LSG-00534.01 [M-03] „LSG Perlacher und Grünwalder Forst einschließlich des Gleißentales“. Südöstlich des Plangebiets befindet sich das Landschaftsschutzgebiet LSG-00113.01 [M-01] „LSG Deisenhofener Forst“.

aus [5]

### **3.3.8 Sach- und Kulturgüter**

Das Bodendenkmal Nr. D-1-7935-0137 befindet sich zu großen Teilen innerhalb des Geltungsbereichs. Dieses Bodendenkmal beschreibt eine Siedlung vorgeschichtlicher Zeitstellung, u. a. der Bronzezeit, der Urnenfelderzeit, der Hallstattzeit und der späten Latènezeit.

aus [12]

### **3.3.9 Wechselwirkungen**

Insbesondere der Wirkungspfad Boden-Wasser ist innerhalb des Geltungsbereichs noch weitestgehend intakt, da weitestgehend , ausgenommen die bestehenden Verkehrsflächen, keine Flächenversiegelung vorliegt.

## 4 Plausibilitätsprüfung

Die Planung entspricht den Grundsätzen und Zielen des LEP und des RP (siehe Kapitel 1).

Der Bebauungsplan Nr. 97 ist wesentlicher Bestandteil einer langfristigen kommunalen Strategie zur gezielten Schaffung von Wohnbauflächen, um dem akuten Wohnraummangel und der seit Jahrzehnten steigenden Nachfrage nach Wohnraum in der Metropolregion München zu begegnen. Dabei soll Wohnraum für alle demographischen und sozialen Schichten entstehen. Damit diese Schaffung von Wohnbauflächen nachhaltig siedlungsstrukturell gesteuert werden kann, wurde bereits in 2015 ein Baulücken- und Leerstandskataster erstellt, welches klassische Baulücken, Leerstände, Nachverdichtungs- und Konversionspotentiale sowie städtebauliche Entwicklungspotentiale durch Ortsabrundung und Schärfung der Siedlungsränder analysiert. Dieses im kommunalen GIS-System implementierte BLK dient als siedlungsstrategische Leitlinie für Innenentwicklung wie auch großflächige städtebauliche Entwicklungen. Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 97 nutzt Potentialflächen in infrastrukturell voll erschlossener Siedlungsrandlage zur gezielten Ortsabrundung und Wohnraumschaffung unter Berücksichtigung sozialer Infrastrukturbedarfe.

Die Bebauung im Geltungsbereich entsteht zwischen der bestehenden Bebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 76, der bestehenden Bebauung am Angermüller- bzw. am Zacherlweg sowie der Tegernseer Landstraße, erschlossen durch die öffentlichen Verkehrsflächen von Zacherlweg und Am Anger. Selbst wenn die Bebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 85 zeitlich nachgeordnet entstehen würde, ergibt sich ein kompaktes, zusammenhängendes Siedlungsgefüge mit Nachschärfen des Ortsrands nach Osten.

Die bereits realisierten Wohnbauten am Riegerweg sind bereits vollständig bewohnt. Es besteht nach wie vor ein hohes Nachfragevolumen für Wohnungen in der Gemeinde, gerade auch von jungen ortsansässigen Familien, welche in der Gemeinde gehalten werden sollen. Vor diesem Hintergrund schätzt die Gemeinde die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 97 als erforderlich und hinsichtlich der örtlichen Lage als wohl begründet ein.

Die Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen für siedlungsstrukturelle Entwicklungen, insbesondere zur Schaffung von Wohnraum, ist dabei kaum vermeidbar. Vorliegend handelt es sich nicht um eine Innenentwicklung, dennoch werden städtebauliche Potentialflächen für Wohnbebauung in voll infrastrukturell erschlossener Lage aktiviert. Das Plangebiet liegt innerhalb der städtebaulichen Kante der Kreisstraße M2, dem Anbindegebot wird Rechnung getragen.

Die in der Gemeinde bereits bestehenden 2 Grundschulen, die Mittel- sowie die Realschule sollen kurzfristig um ein weiteres Schulzentrum mit Fachoberschule, Wirtschaftsschule und einer weiteren Realschule privater Träger ergänzt werden. Mittelfristig ist die Erweiterung des Standorts um ein Gymnasium geplant. Für dieses zukunftsweisende Schulzentrum befindet sich derzeit der Bebauungsplan Nr. 92 „Bildungscampus“ in Aufstellung. Die Gemeinde berücksichtigt neben Kinderbetreuungseinrichtungen, welche im Plangebiet des gegenständlichen bebauungsplans entstehen, also auch den Bedarf an Bildungseinrichtungen, welcher durch die zusätzliche Wohnbevölkerung ausgelöst wird.

Innerhalb des Plangebiets werden öffentlich nutzbare Spielplätze entstehen, weitere wurden bereits durch die bauliche Entwicklung im Bereich Riegerweg bereitgestellt. Südlich des Plangebiets befindet sich der öffentliche Gemeindepark, unmittelbar östlich angrenzend verläuft ein regionaler Grünzug. Auch die westlich gelegenen Freiflächen am Entenbach sind fußläufig gut erreichbar wo sich auch die Sportanlagen des SV Taufkirchen befinden. Insofern werden auch Erholung und Freizeit im Zusammenhang mit der städtebaulichen Entwicklung bereits berücksichtigt.

Durch die vorstehend beschriebene, städtebaulich integrierte Lage zwischen den bestehenden Siedlungsbereichen des Ortsteils Winning und der Tegernseer Landstraße können vorhandene Infrastrukturen genutzt und bestehende Wohngebiete gezielt erweitert werden.

In diesem Zuge kann auch die verkehrliche Infrastruktur ausgebaut (u.a. Kreisverkehr im Kreuzungsbereich M2 / Zacherlweg) und insbesondere für Fußgänger und Radfahrer ertüchtigt werden (u.a. Fuß- und Radweg entlang M2). Der geplante Kreisverkehr reduziert die Fahrgeschwindigkeiten im Umfeld des Plangebiets erheblich und verbessert die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs.

Durch Nutzung vorhandener Strukturen, die Festsetzung kompakter Baustrukturen und die Festsetzung von Gemeinschaftstiefgaragen für den ruhenden Verkehr wird die Flächenversiegelung weitestgehend minimiert.

Die Gemeinde prüft seit längerem potentielle Standorte für die Errichtung einer dringend benötigten Kindertagesstätte. Das Plangebiet bietet sich hierfür aufgrund der verfügbaren Flächen, aber auch aufgrund der Nähe zu den umliegenden Schulen an, welche auch eine sinnvolle Hortnutzung ermöglicht.

Die Plausibilitätsprüfung in Form von Variantenbildung entfällt, da eine Planung an einem anderen Standort vor dem Hintergrund der Potentialflächenaktivierung ausgeschlossen ist.



## 5 Planungsziele

### 5.1 Leitbild / Ziele des Bebauungsplans

Ziel des Bebauungsplans Nr. 97 „Am Anger“ ist es, auf derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen einen neuen Siedlungsbaustein als Wohngebiet mit Kindertagesstätte (KiTa) zu entwickeln.

Die geplante KiTa umfasst sowohl Krippen- als auch Kindergarten- und Hortgruppen. Die Flächen im Geltungsbereich wurden von der Gemeinde Taufkirchen aufgrund ihrer Lage im Siedlungsgefüge, zwischen Wohngebieten und Schulen, als optimaler Standort für die dringend benötigte Ergänzung der nachschulischen Versorgung identifiziert. Im westlichen Geltungsbereich ist kommunaler Wohnungsbau vorgesehen, im übrigen Plangebiet entsteht privat finanzierter Wohnraum. Zentral im Quartier sollen in untergeordnetem Umfang ergänzende, verträgliche Nutzungen als Frequenzbringer und belebender Faktor

für das Wohnumfeld fungieren. Hierfür sind z.B. kleinere gewerbliche Nutzungen, wie ein Nahversorger, denkbar.

Das städtebauliche Konzept (Abbildung 5) sieht im Wesentlichen zwei um eine zentrale Freiraumachse gruppierte Wohnhöfe vor. Die KiTa mit großzügigem Garten bildet den südlichen Abschluss des westlichen Wohnhofs, welcher sich in Richtung der zentralen Freiraumachse öffnet und seinen östlichen Abschluss in einem leicht abgesetzt stehenden Punkthaus findet. Dieses bildet die städtebauliche Dominante im Quartierszentrum. Wie der westliche Wohnhof wird auch der östliche Wohnhof von frei Baukörpern umschlossen, welche sich U- bzw. L-förmig um einen gemeinschaftlich genutzten Freiraum gruppieren. Der östlichste Baukörper verläuft parallel zur M2 und schirmt das hinterliegende Wohnquartier gegen verkehrsbedingte Lärmimmissionen ab.



Abb. 5: Städtebauliches Konzept; Logo verde Stadtplaner und Landschaftsarchitekten GmbH

Das Erschließungskonzept sieht die Schaffung eines Kreisverkehrs am Knotenpunkt M2 / Zacherlweg vor, welcher sichere Querungsmöglichkeiten für Fußgänger und Radfahrer bietet und zugleich zur Reduzierung der Fahrgeschwindigkeiten im Umfeld des Plangebiets beiträgt. Stellplätze werden entlang der öffentlichen Verkehrsflächen von Zacherlweg und Am Anger verortet, an welche auch die Ein- und Ausfahrten zu den Gemeinschaftstiefgaragen angelagert werden. Ein separater, unmittelbar über die Stichstraße Am Anger erschlossener Parkplatz steht den Hol- und Bringverkehren der KiTa zur Verfügung. Dadurch entsteht zentral im Quartier ein autofreier Raum, der Fußgängern und Radfahrern vorbehalten ist. Eine aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 85 „Am Riegerweg II“ nach Norden verlaufende Wegeverbindung wird planerisch aufgenommen und im Plangebiet fortgeführt, wo ein differenziertes System aus Wegeverbindungen die Wohnhöfe sowie die KiTa und die zentrale Freiraumachse erschließt. Dabei verdichten sich die Wege immer wieder zu kleinen Platzflächen, welche dem Aufenthalt und der Kommunikation dienen und somit Kristallisationspunkte des nachbarschaftlichen Lebens darstellen. Entlang der Tegernseer Landstraße wird der in Teilen bereits bestehende Fuß- und Radweg gesichert und bis zum geplanten Kreisverkehrsplatz im nördlichen Plangebiet weitergeführt.

## 5.2 Ziele des Grünordnungsplans

Durch interne Ausgleichflächen am westlichen Rand des Planungsgebiets, die breite zentrale Grünachse, die grünen Wohnhöfe und die Pflanzgebote entlang der Tegernseer Landstraße entsteht ein hochwertiges, grünes Quartier. Aufgrund der geplanten KiTa werden Kinder das Plangebiet häufig frequentieren, daher sind zwei öffentliche Spielplätze innerhalb des Plangebiets für die Altersgruppen von 0-6 und 6-12 Jahren vorgesehen.

Vorrangige Ziele der Festsetzungen zur Grünordnung sind die Einbindung des Quartiers in das Orts- und Landschaftsbild sowie die Berücksichtigung ökologischer Gesichtspunkte in der Siedlungsentwicklung.

So ist eine intensive Ortsrandeingrünung mittels Baum- und Strauchpflanzungen vorgesehen, zur Durchgrünung des Plangebiets werden Einzelbaumpflanzungen festgesetzt, welche auch der Beschattung der geplanten Kinderspielpätze und der für die Allgemeinheit nutzbaren, zentralen Grünachse dienen. Gezielte Einzelbaum- und Baumreihenpflanzungen ergänzen die vorhandene Allee entlang der Tegernseer Landstraße. Auch der Zacherlweg wird von einer einreihigen Baumpflanzung begleitet, welche nach Plangebiet nach Norden hin einfasst.

Bei der Planung werden auch die Auswirkungen des Klimawandels berücksichtigt. Den Vorgaben des ökologischen Kriterienkatalogs der Gemeinde Taufkirchen [13] folgend werden Retentionsflächen festgesetzt, die der Rückhaltung und Versickerung von Oberflächenwasser, v.a. auch im Starkregenfall, dienen. Die Festsetzungen zur Dach- und Fassadenbegrünung dienen der Pufferung von Niederschlagswasser, der Reduzierung von Aufheizungseffekten bzw. der Erzeugung von Verdunstungskühle sowie der Staubbindung. Letztlich sind die Verbesserung des Mikroklimas und die Reaktion auf Umwelt Risiken wesentlicher Aspekt des ökologischen Planungsansatzes.

Nicht vermeidbare Eingriffe im Plangebiet werden sowohl plangebietsintern als auch auf externen Ausgleichflächen und durch Abbuchung aus dem kommunalen Ökokonto Jagdhof ausgeglichen.

Der Bebauungsplan verfolgt umfassend das Ziel einer zukunftsgerichteten Quartiersentwicklung unter Berücksichtigung lokaler Potentiale.

## 6 Planungskonzept

Für die bauliche Entwicklung im Plangebiet ist der ökologische Kriterienkatalog der Gemeinde Taufkirchen (Fassung vom 23.09.2020) zu beachten [13].

### 6.1 Art der baulichen Nutzung

Der in der Planzeichnung mit WA gekennzeichnete Bereich wird nach §4 Abs.1 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 3, 4 und 5 BauNVO sind unzulässig.

Im Erdgeschoss von Baufläche Haus 2 ist Wohnen unzulässig. Haus 2 bildet den nördlichen Endpunkt der zentralen Grünachse des Plangebiets. Das Erdgeschoss soll daher explizit Nutzungen ermöglichen, die ein gemeinschaftliches Zusammenkommen im Gebiet fördern und begünstigen, z.B. einen Nahversorger und / oder ein Café.

### 6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist festgesetzt durch die zulässige Grundflächenzahl in Verbindung mit der Wandhöhe, der Dachform sowie der Dachneigung.

Die Wandhöhe wird gemessen vom Höhenbezugspunkt des jeweiligen Baufensters bis zum Schnittpunkt der höchsten traufseitigen Außenwand mit der Dachhaut. Bei Flachdächern wird die Wandhöhe gemessen vom Höhenbezugspunkt des jeweiligen Baufensters bis zum höchsten Punkt der Attika. Der gemäß Planzeichnung festgesetzte Höhenbezugspunkt stellt die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss der jeweiligen überbaubaren Grundstücksflächen dar. Vom festgesetzten Höhenbezugspunkt darf um +/- 50 cm abgewichen werden (Anpassung an Geländeverlauf).

Die Baugrenzen dürfen gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO durch untergeordnete Bauteile im Sinne des Art. 6 Abs. 6 Nr. 2 BayBO (z.B. Dachüberstände, Erker, Kamine und Vordächer) um maximal 1,5 m, durch Terrassen um maximal 4 m und durch Balkone um maximal 3 m überschritten werden.

Terrassen und Balkone sind auf maximal zwei Drittel der hinterliegenden Fassadenlänge zulässig.

Das Höchstmaß der zulässigen Grundfläche darf gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1, 2 und 3 BauNVO durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden.

### 6.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen, Bauweise

#### Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt.

Oberirdische Anlagen wie private Spielplätze, private Stellplätze, Flächen für temporäre Müllaufstellungen am Abholtag sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen für Nebenanlagen zulässig.

Unterirdische Anlagen wie Gemeinschaftstiefgaragen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen für Gemeinschaftstiefgaragen zulässig.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie begrünbare Flächen und Erschließungsflächen zulässig, sofern nicht in § 14 Abs. 2 der Satzung anderweitig geregelt.

#### Abstandsflächen

Es gilt die Abstandsflächensatzung der Gemeinde Taufkirchen. Abweichend hiervon wird die Tiefe der Abstandsflächen in folgenden Bereichen auf das sich aus der Planzeichnung ergebende Maß verkürzt:



Abb. 6: Abstandsflächen und Abstandsflächenüberlagerungen / -tiefenunterschreitungen;  
Logo verde Stadtplaner und Landschaftsarchitekten GmbH

- Nordfassade Haus 2 (H2) zur Mitte der öffentlichen Verkehrsfläche
- Nordfassade Haus 3.1 (H3.1) zur Mitte der öffentlichen Verkehrsfläche
- Ostfassade Haus 2 (H2) zur Westfassade Haus 5.3 (H5.3)
- Südfassade Haus 5.1 (H5.1) zur Nordfassade von Haus 4.2 (H4.2)

In vorgenannten Bereichen würden sich unter Ausschöpfung der überbaubaren Grundstücksflächen und Wandhöhen in Verbindung mit der festgesetzten Dachneigung Abweichungen von den zulässigen Abstandsflächentiefen nach Abstandsflächensatzung der Gemeinde Taufkirchen ergeben. Die Gemeinde stuft diese Abweichungen jedoch aus nachfolgenden Gründen als vertretbar ein:

Die Abstandsflächen von Haus 3.1 und Haus 2 überschreiten geringfügig die zulässige Tiefe bis zur Mitte der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen. Haus 3.1 ist in dessen Platzierung und Höhenentwicklung jedoch essentiell für den Lärmschutz des östlichen Wohnhofs gegenüber der Tegernseer Landstraße, auf das schalltechnische Gutachten wird in diesem Zusammenhang verwiesen. Zudem bildet der Gebäudekomplex von Haus 3 die städtebauliche Kante des neuen Quartiers nach Osten und den wesentlichen Abschluss des östlichen Wohnhofs gegenüber dem angrenzenden Landschaftsraum. Somit kommt der Lage und Dimensionierung von Haus 3 und hier v.a. von Haus 3.1 auch eine wesentliche städtebauliche Bedeutung zu.

Haus 2 stellt die städtebauliche Dominante für die zentrale Freiraumachse und damit einen wichtigen Bezugspunkt im Raumgefüge dar. Auch funktional sind hier im EG keine Wohnnutzungen vorgesehen, um das

Quartier in dessen Zentrum zu beleben. Vor diesem Hintergrund ist eine entsprechende Dimensionierung städtebaulich und funktional gewünscht.

Des Weiteren ergeben sich Überlagerungen der Abstandsflächen der Baukörper von Haus 4.2 und Haus 5.1 sowie der Baukörper von Haus 2 und Haus 5.3. Diese baulichen „Engstellen“ sind gewünscht, um das Quartier einerseits zum angrenzenden Straßenraum abzugrenzen und andererseits im Inneren zu strukturieren. Hierbei geht es insbesondere um das Einfassen des östlichen Wohnhofs gegenüber der zentralen Freiraumachse.

Daher werden die Abweichungen als zulässig festgesetzt. Es sind keine Einschränkungen für die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu befürchten, da v.a. eine ausreichende Belichtung und Belüftung dauerhaft und ausreichend gesichert sind. Es entsteht keine städtebaulich unangemessene Dichte.

#### Bauweise

Die Geltung der Bestimmungen des §22 Abs. 2 BauNVO wird angeordnet. Abweichend hiervon sind in Teilbaugebiet WA H2-5 gemäß §22 Abs. 4 BauNVO Gebäude mit einer Länge von über 50 m zulässig.

#### Städtebauliche Kennzahlen

Nachfolgend werden die städtebaulichen Kennzahlen der vorliegenden Planung zusammenfassend dargestellt.

Die Flächen wurden grafisch ermittelt:

Geltungsbereich:	26.715 m <sup>2</sup>
davon WA:	19.448 m <sup>2</sup>
davon öffentl. Verkehrsfläche:	5.876 m <sup>2</sup>
davon interne Ausgleichsfläche:	1.387 m <sup>2</sup>
überbaubare Grundst. fl.:	4.627 m <sup>2</sup>
nicht überbaubare Grundst. fl.:	14.821 m <sup>2</sup>
(überbaubar nur durch Nebenanlagen sowie private Erschließungsflächen)	

Nettobauland: 19.448 m<sup>2</sup>

**zulässige GRZ: 0,4**  
(Überschreitungen bis GRZ 0,6 zulässig)

#### Gebäudeplanung und Dachgestaltung

Der ökologische Kriterienkatalog der Gemeinde Taufkirchen fordert in Bezug auf die Gebäudeform Kompaktheit, quadratische Grundflächen und angereicherte Bebauung, um den späteren Energieverbrauch der Gebäude zu reduzieren [13]. Bei der geplanten Bebauung handelt es sich um Mehrparteienhäuser. Die Baukubaturen ermöglichen kompakte Grundrisse, ohne dabei die städtebauliche Wirkung zu vernachlässigen. Die verschiedenen Höhen der Gebäude, auch innerhalb der Riegelbebauung entlang der Tegernseer Landstraße, sichern einen attraktiven Quartierscharakter mit lebendiger Dachlandschaft.

#### **6.4 Abgrabungen/Aufschüttungen**

Flächige Geländeänderungen (Auffüllungen und Abgrabungen) des vorhandenen natürlichen Geländes sind im Bereich der Gebäude- und Erschließungsflächen zulässig. Sie sind auf das notwendige Maß zu beschränken. Der Anschluss an das vorhandene natürliche Gelände der Nachbargrundstücke muss dabei ohne Höhenversatz hergestellt werden.

Ziel ist eine möglichst homogene Eingliederung des neu entstehenden Quartiers in die vorhandene Geländestruktur.

#### **6.5 Gestalterische Festsetzungen**

##### Dächer

Bezogen auf das Bauvorhaben sind Walmdächer mit einer Dachneigung von 15° oder Flachdächer 0° - 5° zulässig.

Dacheindeckungen sind nur in Naturrot- und Grautönen zulässig. Flachdächer sind unter Berücksichtigung von Dachdurchdringungen (z.B. Belichtungs- und Belüftungseinrichtungen) und technischen Anlagen extensiv zu begrünen. Die

Vegetationstragschicht muss mindestens 10 cm dick sein. Die Flächen sind auf Dauer zu unterhalten.

Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind als zusammenhängende Flächen in, an und auf den Dächern zulässig.

Die Festsetzung zur Nutzung erneuerbarer Energien und die Festsetzung zur Begründung von Flachdächern schließen sich dabei nicht aus. Eine kombinierte Bauweise ist anzustreben.

Technische Anlagen und sonstige Aufbauten auf Dächern (z.B. Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie, Aufzugsüberfahrten, Funkantennen, Lüftungsanlagen und Kamine) müssen um das Maß ihrer Höhe von der Vorderkante des Dachrandes zurückversetzt werden, ausgenommen technische Anlagen und sonstige Aufbauten auf Dächern, welche die Vorderkante des Dachrandes um maximal 1,0 m überschreiten. Technische Anlagen und sonstige Aufbauten auf Dächern müssen sich in ihrer Anordnung orthogonal an der Ausrichtung der Baukörper orientieren, ausgenommen Solaranlagen auf Flachdächern. Technische Anlagen und sonstige Aufbauten dürfen die festgesetzte Wandhöhe um maximal 2,5 m überschreiten.

Auch in diesem Zusammenhang wird auf den ökologischen Kriterienkatalog verwiesen, der die Errichtung von Solaranlagen als ausdrücklich anzustreben vorgibt [13].

#### Fassaden

Es sind Fassadenoberflächen aus Glas, beschichtetem Metall, Sichtbeton und Putz in Weiß- und Grautönen zulässig. Hiervon abweichende Fassadenoberflächen und Farbtöne können in untergeordnetem Umfang ausnahmsweise zugelassen werden. Festzuhalten ist, dass ein untergeordneter Umfang nur dann vorliegt, wenn die tatsächliche Gestaltung nicht zum hauptsächlich gestaltprägenden Element des Vorhabens wird.

So wird ein zurückhaltendes Erscheinungsbild sichergestellt. Bei Fassadenoberflächen aus Glas ist Vogelschutzglas vorzusehen.

Zur Fassadenbegründung wird auf Kapitel 6.8 zur Grünordnung verwiesen.

#### Einfriedungen

Es gilt die Einfriedungssatzung der Gemeinde Taufkirchen.

### **6.6 Haustechnik**

Das Heizsystem sollte zu 100% auf erneuerbaren Energien basieren.

Die Errichtung von Solaranlagen zur Wärme- und Stromgewinnung ist anzustreben.

Kühllasten sind zu minimieren, indem Möglichkeiten des sommerlichen Wärmeschutzes umgesetzt und der passiven Gebäudekühlung genutzt werden. Sollte dennoch eine aktive Kühlung notwendig sein, so wird empfohlen, die Anlage energieeffizient und unter vorrangigem Einsatz erneuerbarer Energien zu betreiben, wobei sich eine Solepumpe besser als eine Grundwasser-Wärmepumpe eignet.

aus [13]

### **6.7 Verkehrsanlagen**

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt für den Straßenverkehr von Norden her über den Zacherlweg und von Süden her über die Stichstraße Am Anger. Der Anwohnerverkehr wird direkt in die Tiefgaragen eingeleitet womit das Plangebiet weitgehend autofrei erschlossen wird.

Zufahrten zu den Baugrundstücken sind nur im Bereich der gekennzeichneten Einfahrtsbereiche zulässig.

Die Ein- und Ausfahrten für Tiefgaragen sind ausschließlich in den gemäß Planzeichnung

gekennzeichneten Ein- und Ausfahrtsbereichen zulässig.

Die Flächen privater Stellplätze sind zur Versickerung des Niederschlagswassers in wasserdurchlässiger Bauweise (z. B. als Pflaster mit Rasenfuge oder Dränpflaster) herzustellen.

Im Rahmen der baulichen Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 97 „Am Anger“ wird der Knotenpunkt Tegernseer Landstraße (M2)/Zacherlweg umgestaltet. Dabei ist vor allem der bestehende und geplante Zweirichtungs-Radweg auf der Ostseite der M2 zu beachten und das sichere Queren in Ost-West-Richtung. Der Knotenpunkt wird daher zu einem Kreisverkehr ausgebaut. Als Außendurchmesser wurden, in Anlehnung an den Kreisverkehr am Knotenpunkt M2 / Dorfstraße / Oberweg, 35 m angesetzt. Bei Annäherung an den Kreisverkehr erfolgt eine Geschwindigkeitsverringerung, was einen erheblichen Sicherheitsgewinn zur Folge hat. Das Queren der M2 durch Fußgänger und Radfahrer sowie das Einbiegen von Kfz aus dem untergeordneten Zacherlweg in die M2 wird erheblich vereinfacht. Der Kreisverkehr soll im Zentrum als flacher, begrünter Hügel ausgeführt werden, um ein Überblicken zu ermöglichen und ein Überfahren zu verhindern.

aus [8]

Außerhalb des Erschließungsbereichs der Ortsdurchfahrten von Kreisstraßen gilt gemäß Art. 23 Abs. 1 BayStrWG für bauliche Anlagen bis 15 m Abstand vom äußeren Rand der Fahrbahndecke Bauverbot. Im Bereich der Anbauverbotszone dürfen keine Bauflächen ausgewiesen werden. Die entsprechende Anbauverbotszone der M2 ist in der Planzeichnung dargestellt.

Werbende oder sonstige Hinweisschilder sind gemäß Art. 23 BayStrWG innerhalb der Anbauverbotszone unzulässig. Außerhalb der Anbauverbotszone sind sie so anzubringen, dass die Aufmerksamkeit des Kraftfahrers nicht gestört wird (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB).

Anpflanzungen entlang der Kreisstraße sind im Einvernehmen mit dem Staatlichen Bauamt Freising vorzunehmen.

Bäume dürfen nur mit einem Mindestabstand von 4,5 m vom Fahrbahnrand der M2 gepflanzt werden (Sicherheit des Verkehrs, unter Berücksichtigung der Richtlinien für passiven Schutz an Straßen bzw. der Richtlinien für die Anlage von Landstraßen).

#### Ruhender Verkehr

Für den nachzuweisenden Stellplatzbedarf ist die Garagen-, Fahrrad- und Stellplatzsatzung (GAFSTS) der Gemeinde Taufkirchen in der zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplans gültigen Fassung zu beachten.

Der ruhende Verkehr wird fast vollständig in Gemeinschaftstiefgaragen nachgewiesen. Ausgenommen hiervon sind straßenbegleitende Senkrechtparkplätze an Zacherlweg und Am Anger sowie ein oberirdischer Parkplatz für die Hol- und Bringverkehre der KiTa.

### **6.8 Versorgungsanlagen**

Anschlussmöglichkeiten an Ver- und Versorgungsnetze sind bereits im Bestand vorhanden. Zusätzliche Anschlüsse und Erweiterungen der Leitungsnetze sind an den Bestand anzuschließen und unterirdisch zu verlegen.

Die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5m zur Trassenachse gepflanzt werden.

Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit dem jeweiligen Spartenträger geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Die Leitungstrassen müssen jederzeit für regelmäßige Kontrollen durch

Streckenbegehung zugänglich und für Fahrzeuge und Arbeitsmaschinen befahrbar sein. Versorgungsleitungen dürfen nicht überbaut bzw. überdeckt werden, weder von Gebäuden noch von Bäumen. Bei geplanten Tiefbaumaßnahmen in der Nähe von Versorgungsleitungen ist vor Baubeginn eine Einweisung auf die genaue Lage der Leitungen anzufordern.

Die Ver- und Entsorgung wird durch folgende Träger sicher gestellt:

#### Stromversorgung

Die Stromversorgung des Plangebiets erfolgt über die Bayernwerk AG sowie die Stadtwerke München. Anschlüsse sind teilweise bereits vorhanden.

#### Gasversorgung

Das Planungsgebiet ist zum jetzigen Kenntnisstand nicht an ein Gasversorgungssystem angeschlossen.

#### Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung wird durch das Wasserwerk als Eigenbetrieb der Gemeinde Taufkirchen übernommen.

Der Bau der beabsichtigten Kindertagesstätte hat einen relativ großen Abstand von der bestehenden Trinkwasserversorgungsleitung und bildet zudem einen Endstrang. Eine Gewährleistung des regelmäßigen Austausches des Leitungswassers ab der Versorgungsleitung speziell nach Schließungstagen muss bei der baulichen Umsetzung beachtet werden.

#### Fernwärme

Die Fernwärmeversorgung des Plangebiets erfolgt über die Stadtwerke München. Anschlüsse sind teilweise bereits vorhanden. Die vorhandene Überdeckung der Fernwärmeversorgungsanlagen darf sich durch bauliche Maßnahmen sowie Geländemodellierungen nicht verändern. Geplante Baumaßnahmen dürfen nur nach vorheriger örtlicher Einweisung in den Leitungsbestand

durch die Aufgrabungskontrolle begonnen werden.

#### Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung des Plangebiets erfolgt über den Zweckverband zur Abwasserbeseitigung im Hachinger Tal. Auch Abwasserentsorgungstrassen sind im Plangebiet teilweise bereits vorhanden.

#### Grund- und Niederschlagswasser

Gering verschmutztes Niederschlagswasser von privaten, befestigten Flächen muss auf den Baugrundstücken ordnungsgemäß versickert werden. Die Versickerung soll vorzugsweise breitflächig und über eine mindestens 30 cm dicke, bewachsene Oberbodenzone erfolgen.

In Bereichen mit Versickerung des Niederschlagswassers sind – sofern Metalldächer zum Einsatz kommen sollen – nur Kupfer- und Zinkbleche mit geeigneter Beschichtung oder andere wasserwirtschaftlich unbedenkliche Materialien (z.B. Aluminium, Edelstahl) zulässig. Sofern in außen aufgestellten, nicht überdachten technischen Aufbauten (z.B. Lüftungsanlagen) mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird (z.B. Kältemittel) ist das anfallende Niederschlagswasser gesondert zu beseitigen. Die Flächen sind entsprechend klein zu halten und abzugrenzen.

Die Eignung des Untergrundes zur Versickerung nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik ist zu prüfen. Ist eine breitflächige Versickerung nicht möglich, so ist eine linienförmige Versickerung z.B. mittels Mulden-Rigolen oder Rigolen zu realisieren. Hiervon abweichende Niederschlagswasserbeseitigung ist mit dem Landratsamt München und dem Wasserwirtschaftsamt München bzw. dem Zweckverband zur Abwasserbeseitigung im Hachinger Tal abzustimmen und im Entwässerungsantrag vorzulegen.

Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine gestattungsfreie



Versickerung bzw. Gewässereinleitung vorliegt. Sofern die Voraussetzungen zur Anwendung der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) nicht gegeben sind, so ist bei der Kreisverwaltungsbehörde eine wasserrechtliche Gestattung mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen.

Parallel zum Bauantrag ist ein qualifizierter Entwässerungsantrag einzureichen, der frühzeitig mit dem Zweckverband zur Abwasserbeseitigung im Hachinger Tal abzustimmen ist. Durch den Bauherrn ist die Funktionstüchtigkeit der gewählten Systeme und das erforderliche Gesamtvolumen nachzuweisen.

Die wasserrechtlichen Bestimmungen insbesondere § 8 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz - WHG (Behördliche Erlaubnis oder Bewilligung bei einer Benutzung der Gewässer, Grundwasserableitung und Umleitung) und § 62 WHG (Anforderungen an den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen) sind einzuhalten.

Sollte belastetes Material ausgekoffert werden und sich die Dringlichkeit nach einer Zwischenlagerung von kontaminiertem Material ergeben, so darf diese Zwischenlagerung nur in niederschlagswassergeschützter Form erfolgen.

Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden. Auf Grundstücken mit einer abflusswirksamen (befestigten) Fläche von größer 800 m<sup>2</sup> ist mit einem Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 eine Drittbeeinträchtigung zu prüfen. Der Nachweis ist dem Landratsamt München vorzulegen.

Tiefgaragen sind grundsätzlich wasserdicht auszuführen. Die DIN 18195 mit DIN 18533 ist zu beachten. Schleppwasser ist in Verdunstungsrinnen zu fassen. Auf das LfU-Merkblatt 4.3/15 wird verwiesen.

#### Telekommunikation

Die Telekommunikationsversorgung des Plangebiets erfolgt über die Deutsche Telekom AG. Anschlüsse sind teilweise bereits vorhanden.

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Vodafone GmbH, die bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen.

Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung der Telekommunikationsanlagen der Vodafone GmbH erforderlich werden, benötigt diese mindestens drei Monate vor Baubeginn einen Auftrag, um eine Planung und die Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.

Es wird ebenfalls darauf hingewiesen, dass gegebenenfalls (z.B. bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen) die durch den Ersatz oder die Verlegung von Telekommunikationsanlagen entstehenden Kosten nach § 150 (1) BauGB zu erstatten sind.

#### Abfallentsorgung

Es gilt die Abfallsatzung (AbfSTfk Stand 2008) der Gemeinde Taufkirchen (siehe auch Kapitel 3.3.1).

### **6.9 Grünordnung**

Auf die einschlägigen DIN-Vorschriften zum Pflanzen von Gehölzen wird ausdrücklich hingewiesen.

- DIN 18916:2016-06 Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Pflanzen und Pflanzarbeiten

- DIN 18920, „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“
- R SBB „Richtlinie zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen

#### Einzelbaumpflanzungen

In der gemäß Planzeichnung für die Pflanzung von Einzelbäumen dargestellten Lage ist je ein standortgerechter, heimischer Laubbaum I., II. oder III. Ordnung gemäß Pflanzliste 1 zu pflanzen. Von den Standorten der im Planteil festgesetzten Baumpflanzungen darf im Rahmen der Ausführung in geringem Umfang abgewichen werden.

#### Sonstige Baumpflanzungen

Auf privaten Grundstücksflächen ist, ausgenommen Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mindestens ein standortgerechter, heimischer Laubbaum I., II. oder III. Ordnung bzw. ein Obstbaum gemäß Pflanzliste 1 pro angefangene 250 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche zu pflanzen.

#### Pflanzliste 1

Bäume auf nicht unterbauten Flächen:

Bäume I. Ordnung (Hochstamm, 4 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 20-25 cm, Pflanzgrubenvolumen 36 m<sup>3</sup> mit mindestens 1,5 m Tiefe):

*Acer platanoides* (Spitz-Ahorn), *Ulmus laevis* (Flatterulme), *Ostrya carpinifolia* (Hopfenbuche), *Juglans nigra* (Schwarznuß), *Populus tremula* 'Erecta' (Säulen-Zitter-Pappel), *Quercus petraea* (Traubeneiche), *Quercus pubescens* (Flaumeiche), *Quercus cerris* (Zerr-Eiche), *Quercus frainetto* (Ungarische Eiche), *Quercus robur* (Stiel-Eiche), *Tilia cordata* (Winter-Linde)

Bäume II. Ordnung (Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 18-20 cm, Pflanzgrubenvolumen 24 m<sup>3</sup> mit mindestens 1,5 m Tiefe):

*Acer campestre* (Feld-Ahorn), *Acer platanoides* 'Allershausen' (Spitz-Ahorn 'Allershau-

sen'), *Carpinus betulus* (Hainbuche), *Sorbus domestica* (Speierling), *Sorbus torminalis* (Elsbeere), *Tilia euchlora* (Krim-Linde)

Bäume auf unterbauten Flächen:

Bäume III. Ordnung (Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 16-18 cm, Pflanzgrubenvolumen 24 m<sup>3</sup> mit mindestens 1,5 m Tiefe):

*Acer monspessulanum* (Felsen-Ahorn), *Cornus mas* (Kornelkirsche), *Malus sylvestris* (Wild-Apfel), *Sorbus aria* (Mehlbeere), *Acer campestre* 'Elsrijk' (Feld-Ahorn 'Elstrijk')

Obstbäume (Hochstamm 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 14-16 cm, Pflanzgrubenvolumen 16 m<sup>3</sup> mit mindestens 1,0 m Tiefe):

Regionaltypische Kern- oder Steinobstbäume in Sorten.

#### Pflanzgebot

Die mit Pflanzgebot 01 (Pfg 01) belegte Fläche entlang der Tegernseer Landstraße ist mit Gehölzen gemäß Pflanzliste 2 anzulegen. Der Abstand der Pflanzreihen beträgt 1,5 m. Der Pflanzenabstand innerhalb einer Reihe beträgt 1-1,5 m gemessen von der Mitte des Pflanzlochs bei Pflanzung. Die Reihen sind versetzt zueinander zu pflanzen. Es sind autochthone Sträucher zu verwenden. Es ist ergänzend mindestens ein standortgerechter, heimischer Laubbaum I. bis III. Ordnung gemäß Pflanzliste 1 pro angefangene 80 m<sup>2</sup> der mit dem Pflanzgebot belegten Flächen zu pflanzen.

#### Pflanzliste 2

Pflanzqualität: 2x verpflanzt, 80-150 cm, ohne Ballen

*Cornus mas* (Kornelkirsche), *Cornus sanguinea* (Roter Hartriegel), *Corylus avellana* (Gemeine Haselnuss), *Crataegus monogyna* (Eingriffeliger Weißdorn), *Euonymus europaeus* (Gemeines Pfaffenhüttchen), *Ligustrum vulgare* (Gewöhnlicher Liguster), *Lonicera xylosteum* (Rote Heckenkirsche), *Prunus spinosa* (Schlehdorn), *Prunus mahaleb* (Weichsel-Kirsche), *Pyracantha coccinea* (Europäischer Feuedorn), *Pyrus pyrastrer*

(Wild-Birne), *Viburnum lantana* (Wolliger Schneeball).

Die mit Pflanzgebot 01 (Pfg 01) belegten Flächen sind im Übrigen als kräuterreiche Wiese anzulegen und zu entwickeln.

Saatgut: RSM 2.4 Gebrauchsrasen - Kräuterrasen

#### Sonstige Festsetzungen zur Grünordnung

Alle zum Erhalt oder zur Pflanzung vorgesehenen Bäume und Sträucher sind auf Dauer zu unterhalten und vor Zerstörung zu schützen. Bei Abgängigkeit eines Baumes ist dieser durch einen standortgerechten Baum zu ersetzen. Die Ersatzpflanzung ist am gleichen Ort vorzunehmen. Die Mindestpflanzgröße, sowie dieselbe Wuchshöhe muss hierbei eingehalten werden. Die Ersatzpflanzungen müssen in der darauf folgenden Pflanzperiode erfolgen.

Bei Pflanzung von Bäumen angrenzend an oder in befestigten Flächen oder zwischen Stellplätzen ist eine offene und spartenfreie Mindestfläche von 16m<sup>2</sup> mit einer durchwurzelbaren Mindestschichtdicke von 1,50 m vorzusehen. Ausnahmsweise sind auch überdeckte Baumscheiben zulässig, sofern diese aus gestalterischen oder funktionalen Gründen erforderlich sind und der langfristige Erhalt der Bäume durch geeignete technische Maßnahmen gewährleistet ist. Geeignete technische Maßnahmen sind Wurzelkammer- und Bewässerungssysteme, Baumschutzroste sowie Baumschutzvorrichtungen wie Bügel, Poller oder Baumschutzgitter, welche die Bäume gegen Anfahrsschäden und Verdichtung im Wurzelbereich schützen.

Während der Bauzeit sind die Bäume durch entsprechende Schutzmaßnahmen vor Beeinträchtigungen zu schützen.

Auf den jeweiligen öffentlichen oder privaten Flächen bereits vorhandene Bäume bzw. in der Planzeichnung festgesetzte Neupflanzungen werden angerechnet.

Nicht überbaute Grundstücksflächen sind, sofern nicht als Ausgleichs- oder Erschließungsflächen genutzt bzw. mit Pflanzgebot belegt, gärtnerisch anzulegen.

Fassadenabschnitte ohne Fassadenöffnungen ab 10 m Länge sind zu mindestens 30 % mit Kletterpflanzen zu begrünen, wobei alle 2,0 m eine Kletterpflanze zu pflanzen ist. Die Pflanzbeete müssen mindestens 1,0 m<sup>2</sup> groß und mindestens 50 cm tief sein. Der durchwurzelbare Raum pro Pflanze muss mindestens 1,0 m<sup>3</sup> betragen. Die dauerhafte Begrünung von fensterlosen Fassaden wird festgesetzt, um so mikroklimatische Verbesserungen an den Fassaden durch Temperaturreduktion, Staubbindung und Luftfiltration herbeizuführen. Fassadenbegrünung hilft auch Energie zu sparen, da ein Luftpolster zwischen Haus und Begrünung entsteht, das vor Hitze im Sommer und Kälte im Winter schützt.

aus [13]

Die Vegetationstragschicht für Grünflächen über Tiefgaragen muss mit einer Dicke von mindestens 60 cm hergestellt werden. Die Flächen sind gärtnerisch anzulegen und auf Dauer zu unterhalten. Bei Baumpflanzungen auf Tiefgaragen muss die Vegetationstragschicht im Bereich der Bäume punktuell mit einer durchwurzelbaren Mindestschichtdicke von 100 cm hergestellt werden und ein Wurzelraumvolumen von mindestens 16 m<sup>3</sup> pro Baum zur Verfügung stehen.

Diese Festsetzung stellen sowohl eine ausreichende Eingrünung, als auch eine angemessene Durchgrünung des Plangebiets sicher.

Die gesetzlichen Grenzabstände gemäß AGBGB Art. 48 zu landwirtschaftlichen Flächen sind einzuhalten.

### 6.10 Altlasten

Für den Bebauungsplan wurde durch KDGeo eine orientierende Altlastenuntersuchung, Stand 10.01.2024, erstellt.

Die erkundeten Oberbodenmischproben sowie Deckschichten sind als Z0-Material zu klassifizieren. Bodenfremde Bestandteile wurden nicht erkundet jedoch ist durch die landwirtschaftliche Nutzung im oberen Meter die Untermischung von Fremdbestandteilen nicht auszuschließen.

Sollten Fremdbestandteile im Zuge des Ausbaus erkundet werden, kann eine Verwertung dieser Böden möglicherweise nur in Z1.1-Gruben erfolgen. Dies hängt vom Ermessen der einzelnen Entsorger ab.

Die unter den Deckschichten anstehenden Kiese halten ebenfalls die Z0-Werte ein.

Da die Fläche derzeit landwirtschaftlich genutzt wird und keine frühere Bebauung bestand ist das Material als BM-0 gemäß der Ersatzbaustoffverordnung einzustufen.

Baubedingte anfallende Auffüllungen (nicht natürliche Böden) sowie organoleptisch auffällige natürliche Böden müssen baubegleitend abfalltechnisch deklariert werden. Hierzu ist eine Separation und Bereitstellung in Haufwerke zu je ca. 300 m<sup>3</sup> auf dem Baugelände bzw. einem separaten Zwischenlager erforderlich. Erst dadurch werden sich die tatsächlichen abfalltechnischen Zuordnungen ergeben, die von den erkundeten abweichen können.

aus [10]

Sollten während der Baumaßnahmen Bodenauffälligkeiten angetroffen werden, welche auf eine Altlast o.ä. hinweisen, ist das Landratsamt München zu verständigen.

### 6.11 Natur- und Artenschutz

Die dauerhafte Sicherung der Ausgleichsflächen geschieht durch Eintragung von Unterlassungs- und Handlungspflichten des Grundstückseigentümers in das Grundbuch. Die Eintragung erfolgt zugunsten des Freistaates Bayern, vertreten durch die Untere Naturschutzbehörde München.

Der Zeitpunkt für die Eintragung in das Grundbuch und gleichzeitig die Meldung an das Bayerische Landesamt für Umwelt, Außenstelle Kulmbach wird von der Unteren Naturschutzbehörde festgelegt.

#### 6.11.1 Eingriffs- und Ausgleichsflächen

Durch die Eingriffe im Geltungsbereich des Bebauungsplans entsteht ein Ausgleichsbedarf von gesamt 41.739 Wertpunkten, auf den der Begründung beiliegenden Beiplan zur Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wird verwiesen. Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden im Plangebiet sowie außerhalb des Plangebiets auf festgesetzten Ausgleichsflächen nachgewiesen. Ergänzend erfolgt eine Abbuchung aus dem kommunalen Ökokonto Jagdhof.

#### Interne Ausgleichsflächen

##### **Ausgleichsfläche A1**

Fläche: 1.022 m<sup>2</sup>

Effektiver Ausgleich: 6.132 WP

Zielbiotop/Prognosezustand:

Mesophiles Gebüsch / Hecken

(Gebüsch und Hecken mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten)

Die Fläche ist mit einer mehrreihigen Strauchpflanzung mit Gehölzen gemäß Pflanzliste 2 anzulegen. Der Abstand der Pflanzreihen beträgt 1,5 m. Der Abstand der Pflanzen innerhalb der Reihen beträgt je 1,5 m gemessen von der Mitte des Pflanzlochs bei Pflanzung. Die Reihen sind versetzt zueinander zu pflanzen. Es sind autochthone Sträucher zu verwenden. Die Fläche A1 ist im Übrigen als kräuterreiche Wiese anzulegen und zu entwickeln. Es ist autochthones Saatgut zu verwenden. Die Flächen sind bedarfsgerecht

ein bis zweimal im Jahr zu mähen. Düngung und die Verwendung von chemischem Pflanzenschutz sind unzulässig. Die Gehölzpflege erfolgt nach Bedarf.

Saatgut: „Blumenwiese“ 4g/m<sup>2</sup>, Herkunft: Produktionsraum 8 (Alpen und Alpenvorland), Ursprungsgebiet 16 (Unterbayerische Hügel- und Plattenregion)

Es ist mindestens ein standortgerechter, heimischer Laubbaum I., II. oder III. Ordnung gemäß Pflanzliste 1 pro angefangene 85 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche zu pflanzen.

### **Ausgleichsfläche A2**

Fläche: 363 m<sup>2</sup>

Effektiver Ausgleich: 1.452 WP

Zielbiotop/Prognosezustand:

Mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland

(Mäßig extensiv bis extensiv genutztes Grünland frischer bis mäßig trockener Standorte)

Saatgut: „Blumenwiese“ 4g/m<sup>2</sup> Herkunft: Produktionsraum 8 (Alpen und Alpenvorland), Ursprungsgebiet 16 (Unterbayerische Hügel- und Plattenregion)

Es ist autochthones Saatgut zu verwenden. Düngung und die Verwendung von chemischem Pflanzenschutz sind unzulässig. Die Flächen sind zweimal jährlich ab dem 15.06. bzw. 01.09. bis zu einer minimalen Schnitthöhe von 10 cm zu mähen. Jeweils 30 % der Flächen sind als Altgrasstreifen in jährlich wechselnder Position zu belassen. Abtransport des Mähguts nach Abtrocknung.

### Abbuchung Ökokonto

Der erforderliche Ausgleich wird teilweise aus dem kommunalen Ökokonto Jagdhof abgebucht. Da die Ermittlung des Eingriffs des vorliegenden Bebauungsplans in Wertpunkten gemäß Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ Ausgabe 2021 erfolgte, das Ökokonto Jagdhof aber noch nach altem Leitfaden (Ausgabe 2003) bilanziert wurde, muss eine Umrechnung des Ausgleichsbedarf von Wertpunkten in Quadratmeter erfolgen.

Auf den zur Abbuchung vorgesehenen Flächen des Ökokontos sollen artenreiche Säume bzw. Hochstaudenfluren, artenreiche Extensivwiesen (Flachlandmähwiese / Magerrasen) und Laubmischwald entwickelt werden. Die aktuellen Monitoringberichte zeigen, dass die Flächen sich gut entwickeln und die Zielzustände auch erreicht werden bzw. bereits erreicht wurden. Hierfür wurde das zuvor bestehende artenarme Intensivgrünland gefräst, Wiesensoden entfernt und autochthones Saatgut eingesät. Ergänzend wurden Gehölzpflanzungen vorgenommen. Im Rahmen einer intensiven Pflege werden die Flächen sukzessive weiterentwickelt.

Es erfolgt folglich die Aufwertung von intensiv genutztem Grünland (G11) zu artenreichen Säumen und Staudenfluren (K132), Magerwiesen (G214) und Laubholz-Mischwald (L113). Durch die deutliche Aufwertung von 3 auf 8 bis 12 Wertpunkte entstehen Aufwertungsfaktoren von 2,7, 3,7 und 4, welche in der Berechnung der abzubuchenden m<sup>2</sup> berücksichtigt werden.

Auf dem Ökokonto Jagdhof wird eine Fläche von 3.901 m<sup>2</sup> abgebucht was, nach Berücksichtigung des Aufwertungsfaktors, 11.565 WP entspricht. Auf dem Ökokonto verbleibt eine Restfläche von 8.163 m<sup>2</sup>. Auf den Beiplan zur Abbuchung aus dem Ökokonto, welcher der Begründung als gesonderte Anlage beiliegt, wird verwiesen.

### Externe Ausgleichsflächen (Ausgleichsfläche A3)

Die Differenz zwischen ermitteltem Ausgleichsbedarf zum Ausgleichsnachweis auf den internen Ausgleichsflächen bzw. im Ökokonto Jagdhof wird auf externen Ausgleichsflächen (Fl.Nr. 1283, Gmkg. Sauerlach) kompensiert. Daraus ergibt sich eine Ausgleichsbedarf von weiteren 22.590 WP.

### **Entwicklungsfläche 1**

Fläche: 1.286 m<sup>2</sup>

Effektiver Ausgleich: 9.134 WP

Zielbiotop/Prognosezustand:

Artenreiches Extensivgrünland

Um das Entwicklungsziel eines mäßig genutzten artenreichen Extensivgrünlands (G214) zu erreichen sind die Flächen zunächst zweimal pro Jahr (1. Mahd ab dem 15. Juni, 2. Mahd ab 01. September) abzumähen, um dem Standort Nährstoffe zu entziehen (Ausmagerung). Nach 5 Jahren sind die Flächen nur noch einmal pro Jahr abzumähen. Das Mähgut ist grundsätzlich nach Trocknung abzufahren. Düngung und die Verwendung von chemischem Pflanzenschutz sind unzulässig.

### Entwicklungsfläche 2

Fläche: 2.419 m<sup>2</sup>

Effektiver Ausgleich: 13.456 WP

Zielbiotop/Prognosezustand:

Extensiv bewirtschafteter Acker mit seltener Segetalvegetation

Um das Entwicklungsziel eines extensiv bewirtschafteten Ackers mit seltener Segetalvegetation (A13) zu erreichen, ist eine Bewirtschaftung mit erweitertem Saatreihenabstand durchzuführen und die aufkommende, standorttypische Segetalvegetation bis zum erneuten Flächenumbruch nach der Ernte der jeweiligen Feldfrüchte zu erhalten.

### 6.11.2 Artenschutz

Durch die Logo verde Stadtplaner und Landschaftsarchitekten GmbH wurde mit Percas Fauna eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) [16] zum Bebauungsplan erstellt. Daraus ergeben sich folgende, festgesetzte Maßnahmen:

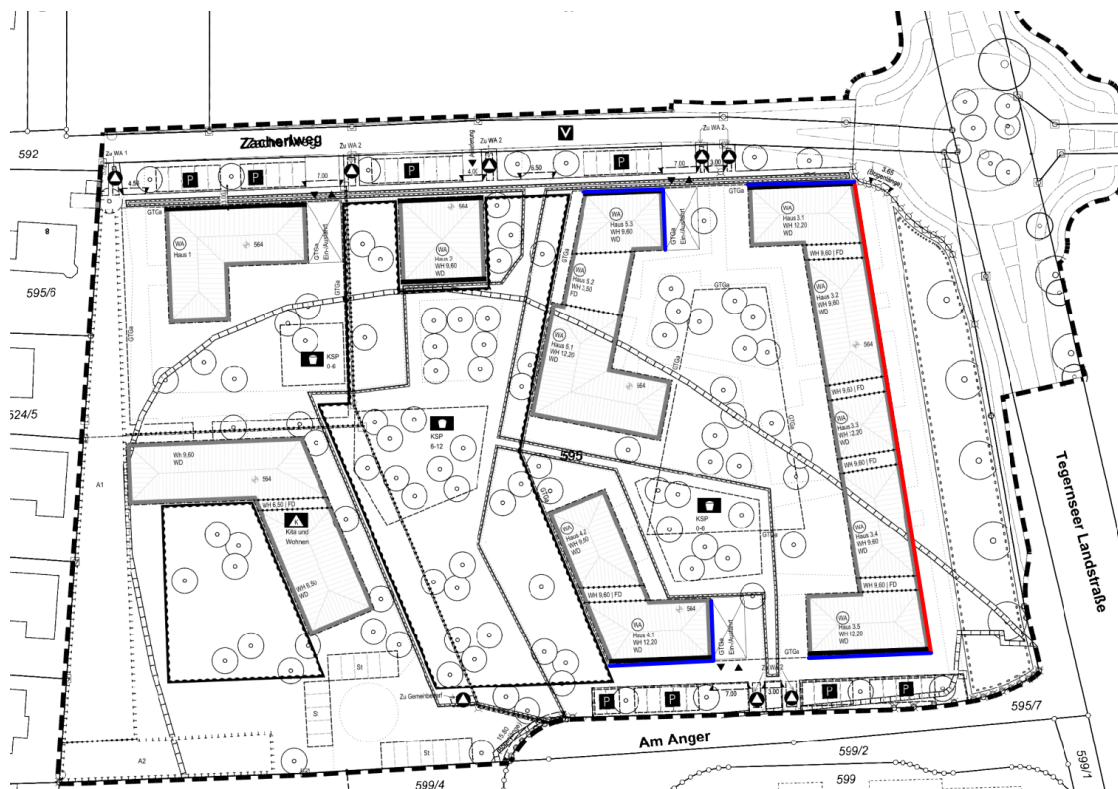


Abb. 7: Lageplan mit Darstellung der Fassaden(-abschnitte), an denen Maßnahmen zum Schutz von Außenwohnbereichen erforderlich sind, aus [9]

### Vermeidungsmaßnahmen

Die Fällung der Bäume muss im Zeitraum vom 11.09 - 31.10 oder vom 16.03 - 30.04 mit Einweisung durch eine fledermauskundliche Fachkraft durchgeführt werden. Die Arbeiten erfolgen durch abschnittsweises Abtragen von gefährdeten Bereichen nach vorheriger Untersuchung durch vorgenannte Fachkraft. Bei Negativnachweisen ist ein Verschluss des Baumquartiers mit Stoff erforderlich. Anschließend sind die betroffenen Stamm- oder Astabschnitte senkrecht an Bäumen anzubringen oder für zwei Tage vor Ort mit unverschlossenen Quartiersöffnungen zu lagern.

### CEF-Maßnahmen

Es sind vorab von Baumaßnahmen im Plangebiet 10 Fledermauskästen im Umfeld von 2 km um den Geltungsbereich an geeigneten Strukturen unter Mithilfe einer fledermauskundlichen Fachkraft anzubringen.

## 6.12 Immissionsschutz

Zur Absicherung der Verträglichkeit der vorliegenden Bauleitplanung mit der Schutzbedürftigkeit der Nachbarschaft vor unzulässigen Lärmimmissionen durch Gewerbe- und Straßenverkehrslärm wurde durch das Sachverständigenbüro „Hock & Partner“ aus Landshut eine schalltechnische Untersuchung (Stand 16.09.2024) durchgeführt.

Um den Erfordernissen des Lärmimmissionsschutzes unter den gegebenen Randbedingungen gerecht zu werden, wurden die nachstehenden Festsetzungen zum Schallschutz in den Bebauungsplan Nr. 97 „Am Anger“ der Gemeinde Taufkirchen verankert. Aufgrund der Tatsache, dass der Gesetzgeber beim Neubau von öffentlichen Verkehrswegen Schallschutzmaßnahmen erst bei einer Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV fordert, die um 4 dB(A) über den

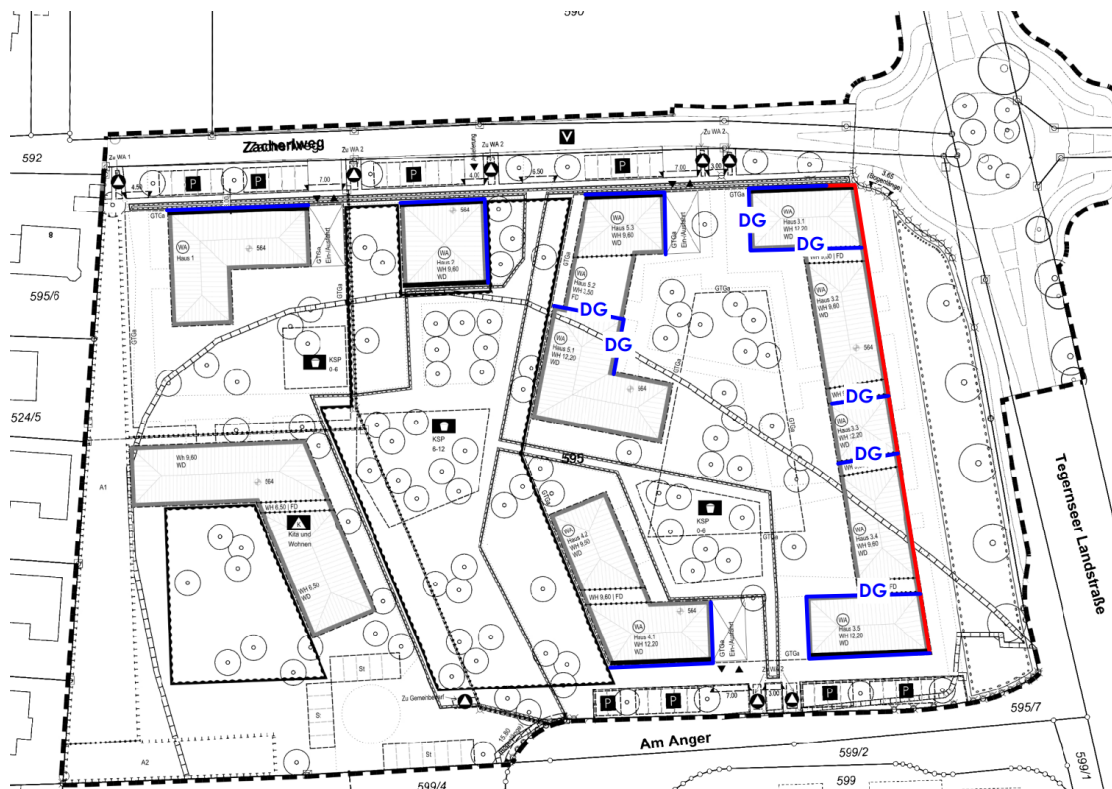


Abb. 8: Lageplan mit Darstellung der Fassaden(-abschnitte), an denen Maßnahmen zum Schutz von überwiegend dem Schlafen dienenden Aufenthaltsräumen notwendig sind, aus [9]

Orientierungswerten des Beiblatts 1 der DIN 18005 liegen, wurde in Analogie dazu vorgeschlagen, wie folgt Schallschutzmaßnahmen ab einer Überschreitung der Immissionsgrenzwerte festzusetzen:

#### Reihenfolge der Bebauung

Die Aufnahme der Wohnnutzung auf den Bauparzellen von Haus 4.1 und 4.2 sowie von Haus 5.1 und 5.3 ist erst dann zulässig, wenn der als Lärmschutzbebauung vorgesehene Gebäuderiegel (Haus 3.1 bis 3.5) im Osten lückenlos mit der festgesetzten Gebäudehöhe errichtet worden ist.

#### Zulässigkeit von Außenwohnbereichen

Im Anschluss an die in Abbildung 7 rot gekennzeichneten Fassaden sind schutzbedürftige Frei- und Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Dachterrassen) unzulässig. Außenwohnbereiche, die im Anschluss an die in Abbildung 7 blau gekennzeichneten Fassaden(-abschnitten) entstehen, sind durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen (z.B. erhöhte, geschlossen ausgeführte Brüstungen, verschiebbare Glaselemente, vorgehängte Glasfassaden, Ausführung als Loggien oder kalte Wintergärten) so abzuschirmen, dass der tagsüber geltende Immissionsgrenzwert IGWWA, Tag = 59 dB(A) der 16. BImSchV für ein allgemeines Wohngebiet nachweislich eingehalten werden kann.

Die Tiefgaragenrampe ist eingehaust zu errichten. Diese Einhausung ist nach dem diesbezüglichen Stand der Technik fugendicht, witterungsbeständig und innenseitig schallabsorbierend ( $\alpha_W \geq 0,6$ ) mit einem bewerteten Schalldämm-Maß  $R'_{W} \geq 25$  dB auszuführen. Das Garagentor sowie Regenrinnen im Bereich der Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage sind so zu errichten, dass keine impulshaltigen Geräusche bei der Überfahrt der Regenrinnen bzw. beim Öffnen und Schließen des Garagentors entstehen. Die Fahrbahnoberfläche der Ein- und Ausfahrt ist zu asphaltieren oder mit einer schalltechnisch gleichwertigen Oberfläche zu versehen.

Grundrissorientierung/passiver Schallschutz  
Wohnungsgrundrisse sind so zu organisieren, dass in den in Abbildung 8 rot gekennzeichneten Fassaden(-abschnitten) keine zum Öffnen eingerichteten Außenbauteile (z.B. Fenster, Türen) von Aufenthaltsräumen, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können (z. B. Schlafzimmer, Kinderzimmer), zu liegen kommen. Des weiteren sind Wohnungsgrundrisse so zu organisieren, dass in den in Abbildung 8 blau gekennzeichneten Fassaden(abschnitten) keine zum Öffnen eingerichteten Außenbauteile (z.B. Fenster, Türen) zu liegen kommen, die zur Belüftung von Aufenthaltsräumen, welche überwiegend zum Schlafen genutzt werden können (z.B. Schlafzimmer, Kinderzimmer), notwendig sind. Wo dies im Einzelfall nicht möglich ist, sind die betroffenen Schlafräume zur Sicherstellung ausreichend niedriger Innenpegel mit fensterunabhängigen, schalldämmten, automatischen Belüftungsführungen/systemen/anlagen auszustatten. Deren Betrieb muss auch bei völlig geschlossenen Fenstern eine Raumbelüftung mit ausreichender Luftwechselzahl ermöglichen. Alternativ können auch andere bauliche Lärmschutzmaßnahmen ergriffen werden, wenn diese nachweislich schallschutztechnisch gleichwertig sind.

aus [9]



## 7 Auswirkungen der Planung

### 7.1 Umwelt

#### 7.1.1 Umweltauswirkungen

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz (§ 15 BNatSchG), Bayerischem Naturschutzgesetz (Art. 8, BayNatSchG) und Baugesetzbuch (§ 1a BauGB) müssen bei der Planung von Bauvorhaben nicht vermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft ausgeglichen werden.

Die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft einschließlich der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung gemäß BNatSchG werden, wie auch das Ausgleichskonzept, im Zuge der Abschichtung gemäß § 2a BauGB im Umweltbericht zum Bebauungsplan dargestellt.

Für die detaillierte Ermittlung des Eingriffs und des Ausgleichsbedarfs wird daher auf Kapitel 6.11.1 sowie den Umweltbericht verwiesen.

#### 7.1.2 Artenschutz

Es wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) zum Bebauungsplan erstellt und den Verfahrensunterlagen zugrunde gelegt. Verwiesen wird diesbezüglich auf Kapitel 6.11.2 zum Artenschutz sowie den Umweltbericht.

#### 7.1.3 Klimaschutz

Gemäß § 1a Abs. 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.

Durch die zusätzliche Flächenversiegelung wirkt sich die Planung negativ auf die klein-klimatische Situation aus, da die Flächen ihre Funktionen als Kaltluftentstehungsgebiet einbüßen werden. Insgesamt ist allerdings zu erwarten, dass sich diese Auswirkungen auf das Plangebiet selbst beschränken und kein Einfluss auf die großräumigen

Klimaverhältnisse gegeben ist. Wichtige, über die lokale Situation hinausreichende, klimatische Ausgleichsfunktionen sind nicht betroffen.

Die Festsetzungen zur Grünordnung und zur Rückhaltung von Oberflächenwasser wirken den negativen Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter gezielt entgegen.

### 7.2 Hydrologie

Auch für die Hydrologie spielt die zusätzliche Flächenversiegelung bzw. die groß-flächige Unterbauung eine Rolle. Die Versickerungsfähigkeit im Plangebiet wird stark eingeschränkt, jedoch werden im Bebauungsplan Flächen zur Versickerung und Rückhaltung von Oberflächenwasser festgesetzt, womit auch hier die negativen Auswirkungen der Planung minimiert werden.

### 7.3 Verkehr

Für den Bebauungsplan wurde durch die Planungsgesellschaft Stadt-Land-Verkehr GmbH eine Verkehrsuntersuchung, Stand 07.02.2024, erstellt.

Die Gesamt-Verkehrserzeugung der Planung beträgt ca. 1.020 Kfz-Fahrten/ 24 Stunden. Der Schwerverkehrsanteil beträgt ca. 1,4 % bzw. ca. 14 SV-Fahrten/ 24Stunden.

Durch den Nutzungsmix ist der Ziel- und Quellverkehr ausgeglichener als in anderen Wohngebieten. In der Morgenspitze kommt es so zu einem Zielverkehr von ca. 65 Kfz-Fahrten/Stunden und einem Quellverkehr von ca. 87 Kfz-Fahrten/Stunden. Zur Abendspitze erzeugt die Planung insgesamt ca. 130 Kfz-Fahrten/Stunde. Diese teilen sich in ca. 76 Kfz-Fahrten/Stunde Zielverkehr und ca. 54 Kfz-Fahrten/Stunde Quellverkehr.

Im Nachtzeitraum wird der Neuverkehr hauptsächlich durch die Wohnnutzung erzeugt.

Die folgende Verteilung des Neuverkehrs wird angenommen:

- 55 % Norden (Oberweg Unterhaching, Tegernseer Landstraße Nordwest)
- 40% Süden (Tegernseer Landstraße Süd)
- 5% Westen (Dorfstraße, Am Heimgarten)

Etwa 55 % des Neuverkehrs kommt an dem geplanten Kreisverkehr an (Rest: 40 % nach Süden und 5 % nach Westen).

Am Kreisverkehr teilt sich der Neuverkehr zu ca. 35 % nach Norden/ Unterhaching (ca. +215 Kfz-Fahrten/ 24 Stunden), und ca. 65 % nach Westen/ Tegernseer Landstraße/ Waldstraße zur Autobahn A 995 (ca. +400 Kfz-Fahrten/ 24 Stunden).

Im Prognose-Planfall 2040 kann die Qualitätsstufe von QSV B am Knotenpunkt Am Anger zur Morgenspitze gehalten werden. Die Abenspitze verschlechtert sich auf die Stufe QSV D. Die Leistungsfähigkeit ist somit immer noch ausreichend, jedoch müssen Linksabbieger aus Am Anger etwa 32 Sekunden mittlere Wartezeit einrechnen und die Staulänge kann bis zu 5 Fahrzeugen entsprechen.

Am Knotenpunkt der Tegernseer Landstraße mit dem Zacherlweg ergibt sich im Prognose Planfall 2040 auch als unsignalisierter Knotenpunkt für sowohl die Morgenspitze als auch Abendspitze die Qualitätsstufe B. Durch den geplanten Kreisverkehr verbessert sich die Qualitätsstufe zu A mit Wartezeiten zum Einbiegen in den Kreisverkehr von etwa 5 Sekunden.

aus [8]

#### 7.4 Immissionen

Bezüglich der Schallimmissionen wird auf das Schalltechnische Gutachten der Hock & Partner Sachverständige PartG mbB vom 16.09.2024 verwiesen. Das Gutachten ist Bestandteil der Verfahrensunterlagen und

liegt dem Bebauungsplan einschließlich Begründung und Umweltbericht zugrunde. Auf Kapitel 6.12 zum Immissionsschutz wird verwiesen.

Die von den angrenzenden, landwirtschaftlich genutzten Grundstücken (v.a. nördlich, südlich und östlich des Planungsgebiets) ausgehenden Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Licht, Staub und Erschütterungen, auch über das übliche Maß hinausgehend, sind zu dulden. Insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend sowie an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden, falls die Wetterlage während der Erntezeit solche Arbeiten erzwingt.

#### 7.5 Lufthygiene

Für den Bebauungsplan wurde durch die Hock & Partner Sachverständige PartG mbB ein Gutachten zur Lufthygiene, Stand 03.04.2024, erstellt.

Die Berechnungen ergeben, dass die Gesamtbelastung für die vorliegend relevanten Luftschadstoffe  $\text{NO}_2$  und  $\text{PM}_{10}$  aufgrund des Verkehrs der anliegenden Straßen an geplanten schutzbedürftigen Gebäuden im Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 97 „Am Anger“ mit  $20 \mu\text{g}/\text{m}^3$  respektive  $25 \mu\text{g}/\text{m}^3$  (inkl. einer Hintergrundbelastung von jeweils  $14 \mu\text{g}/\text{m}^3$ ) unter den zulässigen Grenzwerten der 39. BImSchV von je  $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$  liegt. Die Gesamtbelastung ist primär durch die bestehende, regionale Hintergrundbelastung geprägt.

Schädliche Umwelteinwirkungen in Form von erheblichen Nachteilen oder Verletzungen des Schutzes der menschlichen Gesundheit am geplanten Wohngebäude aufgrund des Verkehrs (v.a. Tegernseer Landstraße) sind nicht zu verzeichnen. Insbesondere sind die Grenzwerte für  $\text{NO}_2$  und  $\text{PM}_{10}$  aus der 39. BImSchV /11/ zum Schutz der menschlichen Gesundheit unterschritten.

aus [14]

## 8 Hinweise

### 8.1 Artenschutz

Auf Grund der geänderten Rechtslage hinsichtlich des europäischen Artenschutzes darf die Baufeldfreimachung nur außerhalb der Vogelbrutzeit erfolgen, also nur zwischen 30. September und 01. März. Andernfalls ist für das Einzelbauvorhaben bei der Regierung von Oberbayern die Zulassung einer artenschutzrechtlichen Ausnahme (§ 45 Abs. 7 Satz 5 BNatSchG) zu beantragen oder Antrag auf Befreiung (§ 67 Abs. 1 Satz 1 BNatSchG) von den Verboten des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu stellen.

### 8.2 Denkmalschutz

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

### 8.3 Altlasten und umweltgefährdende Stoffe

Sollten während der Baumaßnahmen Bodenauffälligkeiten angetroffen werden, welche auf eine Altlast o.ä. hinweisen, ist das Landratsamt München zu verständigen.

### 8.4 Entwässerung/Versickerung

Auf Kapitel 6.8 wird verwiesen.

### 8.5 Bodenschutz

Der belebte Oberboden ist vor Baubeginn jeder Maßnahme abzuheben, in nutzbarem Zustand zu erhalten und wieder einzubauen. Ansonsten ist dieser vor Vernichtung zu schützen. Die Zwischenlagerung des Oberbodens muss in Mieten von max. 2 m Höhe und 4 m Breite am Böschungsfuß erfolgen. Die Mieten dürfen nicht mit Maschinen befahren werden.

Das zwischengelagerte Bodenmaterial ist durch Zwischeneinsaat zu begrünen, sofern keine direkte Verwertung vorgesehen ist. Bei einer Lagerungsdauer über sechs Monate ist das Zwischenlager gemäß DIN 19731 mit tiefwurzelnden, winterharten und stark wasserzehrenden Pflanzen zu begrünen. Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen. Das Befahren von Boden ist bei ungünstigen Boden- und Witterungsverhältnissen möglichst zu vermeiden. Ansonsten sind Schutzmaßnahmen entsprechend DIN 18915 zu treffen.

Es wird empfohlen, entsprechend DIN 19639, die Baumaßnahme in der Planungs- und Ausführungsphase von einer qualifizierten bodenkundlichen Baubegleitung beaufsichtigen zu lassen.

### 8.6 Energie

Zur Förderung der Energieeinsparung und Nutzung erneuerbarer Energien wird auf das Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG) vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Oktober 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 280), verwiesen.

### 8.7 Baumschutz

Während der Bauzeit ist die DIN18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zu beachten. Die R SBB „Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen“ ist zu beachten.

### 8.8 Freiflächengestaltung

Dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan im Maßstab

1:200 beizugeben. Er ist aus diesen Festsetzungen zu entwickeln.

### **8.9 Sichtdreiecke**

Für Einmündungen privater Erschließungsflächen aus dem Baugebiet auf die angrenzenden öffentlichen Straßen sind je nach Lage der Zufahrt im Zuge der dem Bauleitplanverfahren nachgeordneten Erschließungs- bzw. Objektplanung die erforderlichen Sichtdreiecke gemäß den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06), bemessen auf 50 km/h oder gemäß den Richtlinien für die Anlagen von Landstraßen (RAL) bemessen auf 70 km/h auf die Fahrbahn der angrenzenden Straße und die erforderlichen Sichtdreiecke auf bevorrechtigte Radfahrer zu berücksichtigen.

Die Flächen innerhalb der Sichtdreiecke sind dauerhaft von Sichthindernissen ab einer Höhe von 0,80 m bis 2,50 m über der Fahrbahnebene freizuhalten. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert bzw. abgestellt werden, welche diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtdreiecke sind mit den Straßenbaubehörden abzustimmen.

Lassen sich diese erforderlichen Sichtdreiecke innerhalb bebauter Gebiete nicht erreichen, sind mit den Straßenbaubehörden abzustimmende, flankierende Maßnahmen erforderlich.

### **8.10 Satzungen der Gemeinde Taufkirchen**

Es gelten die Bestimmungen der Satzungen der Gemeinde Taufkirchen in den jeweils gültigen Fassungen.

### **8.11 Immissionsschutz**

Die Luftschalldämmungen der Umfassungsbauweise von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen müssen den diesbezüglich allgemein

anerkannten Regeln der Technik genügen. In jedem Fall sind die Mindestanforderungen der DIN 4109-1 zu erfüllen. Der Nachweis der Einhaltung der Mindestanforderungen der zum Zeitpunkt des Bauantrags bauaufsichtlich eingeführten Fassung der DIN 4109-1 ist im Rahmen des jeweiligen Genehmigungsverfahrens bzw. des Genehmigungsfreistellungsverfahrens durch den Bauwerber zu führen.

Mögliche auftretende schalltechnische Konflikte im Zusammenhang mit der geplanten gewerblichen Nutzung sind im Rahmen folgender Genehmigungsverfahren durch Auflagen z.B. Festlegung von Betriebszeiten zu lösen. Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind als zusammenhängende Flächen in, an und auf den Dächern zulässig, soweit eine von ihnen ausgelöste Blendwirkung für die Verkehrsteilnehmer auf angrenzenden Straßen ausgeschlossen ist. Spielgeräte auf der geplanten Außenspielfläche sind nach dem aktuellen Stand der Lärminderungstechnik (Vermeidung von Quietsch- und Schlaggeräuschen) zu betreiben und regelmäßig zu warten. Ferner ist die DIN 18034 hinsichtlich der schalltechnisch günstigen Anordnung intensiv genutzter Geräte und Spielflächen in der Detailplanung der Außenspielflächen zu berücksichtigen. Bei den Baumaßnahmen sind nach dem Stand der Technik vermeidbare Geräusche zu vermeiden. Maßnahmen zur Minderung des Baulärms nach Nr. 4 der AVV Baulärm sind zu prüfen.

### **8.12 DIN-Vorschriften**

Die in den Festsetzungen und Hinweisen benannten Gesetze, DIN-Vorschriften und sonstigen Richtlinien können im Bauamt der Gemeinde Taufkirchen eingesehen werden. Die genannten Normen, Richtlinien und Vorschriften sind beim Deutschen Patenamtsarchivmäßig gesichert hinterlegt und bei der Beuth Verlag GmbH in Berlin zu beziehen (Beuth Verlag GmbH, Saatwinkler Damm 42/43, 13627 Berlin).

## 9 Umweltprüfung / Umweltbericht

Der Umweltbericht vom 23.04.2024, geändert am 22.10.2024 des Büros Logo verde Stadtplaner und Landschaftsarchitekten GmbH wird der Begründung als gesonderter Teil beigelegt.

## 10 Verzeichnisse

### Quellenverzeichnis

- [1] Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Infrastruktur, Verkehr und Technologie (Hrsg.) 2013: LEP Bayern 2013 – Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm Bayern vom 22.08.2013, in Kraft getreten am 01.09.2013. München 2013 mit Teilfortschreibung vom 21.02.2018, in Kraft getreten am 01.03.2018 und Teilfortschreibung vom 09.12.2019, in Kraft getreten am 01.01.2020 und Teilfortschreibung vom 16.05.2023, in Kraft getreten am 01.06.2023. München 2020
- [2] Planungsverband München (14) (Hrsg.) 2019: Achte Verordnung zur Änderung des Regionalplans München (Gesamtfortschreibung) Stand vom 01.04.2019, in Kraftgetreten am 01.04.2019. München 2019
- [3] Bundesrepublik Deutschland vertreten durch Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz: Baugesetzbuch (BauGB)
- [4] Gemeinde Taufkirchen: Flächennutzungsplan (FNP) mit integriertem Landschaftsplan, Stand 27.03.2001, genehmigt am 02.10.2001.
- [5] Bayerisches Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz: Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz, aus: <http://fisnat.bayern.de/finweb>, abgerufen am 25.08.2023
- [6] Bayerisches Landesamt für Umwelt (Hrsg.): Karte der Naturraum-Haupteinheiten und Naturraum-Einheiten in Bayern, abgerufen am 21.08.2023
- [7] Bayerisches Landesamt für Umwelt (Hrsg.): UmweltAtlas Bayern, aus: <http://www.umweltatlas.bayern.de>, abgerufen am 18.12.2023
- [8] Planungsgesellschaft Stadt-Land-Verkehr GmbH: Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan Nr. 97 „Am Anger“, Stand 07. Februar 2024. München 2024
- [9] Hoock & Partner Sachverständige PartG mbB: Immissionsschutztechnisches Gutachten; Schallimmissionsschutz, Stand 16.09.2024. Landshut 2024
- [10] KD GEO | Czeslik Hofmeier + Partner Ingeniuergesellschaft für Geotechnik mbH: Orientierende Baugrunduntersuchung und orientierende Altlastenuntersuchung, Stand 10.01.2024. München 2024
- [11] Bayerisches Landesamt für Umwelt: BayKIS Beobachtungsdaten Referenzperiode 1951 bis 2019 Klimaregion Südbayerisches Hügelland, abgerufen am 24.08.2023
- [12] Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung: Bayernatlas, aus: <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas>, abgerufen am 25.08.2023
- [13] Gemeinderat Taufkirchen: Ökologischer Kriterienkatalog für die Gemeinde Taufkirchen, Stand 23.09.202, beschlossen am 17.09.2020. Taufkirchen 2020
- [14] Hoock & Partner Sachverständige PartG mbB Beratende Ingenieure, Immissionsschutztechnisches Gutachten; Luftreinhaltung vom 03.04.2024, Landshut 2024
- [15] Bayerische Vermessungsverwaltung, Digitales Orthophoto, aus [www.geodaten.bayern.de](http://www.geodaten.bayern.de), bestellt am 15.09.2023
- [16] Logo verde Stadtplaner und Landschaftsarchitekten GmbH mit Percas Fauna: Faunistische Erhebungen zum BBP Nr. 97 „Am Anger“, Gemeinde Taufkirchen, Lkr. München - Beitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung, Stand September 2024, Landshut / Schönsee 2024

Abbildungsverzeichnis

- Abb. 1: LEP Anhang 2, Ausschnitt  
Strukturkarte; aus [1]
- Abb. 2: Ausschnitt Karte 1 Raumstruktur,  
Regionalplan, Region München (14);  
aus [2]
- Abb. 3: Geltungsbereich Bebauungsplan Nr.  
97 „Am Anger“; Luftbild aus [12]
- Abb. 4: Auszug 2. Änderung Flächennut-  
zungsplan Gemeinde Taufkirchen;  
aus [4]
- Abb. 5: Städtebauliches Konzept; Logo  
verde Stadtplaner Stadtplaner und  
Landschaftsarchitekten GmbH
- Abb. 6: Abstandsflächen und Ab-  
standsflächenüberlagerun-  
gen / -tiefenunterschreitungen;  
Logo verde Stadtplaner und  
Landschaftsarchitekten GmbH
- Abb. 7: Lageplan mit Darstellung der Fassa-  
den(-abschnitte), an denen Maßnah-  
men zum Schutz von Außenwohnbe-  
reichen erforderlich sind, aus [9]
- Abb. 8: Lageplan mit Darstellung der Fassa-  
den(-abschnitte), an denen Maßnah-  
men zum Schutz von überwiegend  
dem Schlafen dienenden Aufent-  
haltsräumen notwendig sind, aus [9]