



## Umweltbericht

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 97 „Am Anger“

*Abb. 1: Deckblatt: Luftbild, Ortsteil Winning, Gemeinde Taufkirchen aus [16]*

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:

42 Seiten,  
5 Abbildungen  
1 Tabelle

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>I</b>	<b>Einleitung</b>	<b>7</b>
<b>1</b>	<b>Grundlagen</b>	<b>7</b>
1.1	Beauftragung	7
1.2	Gesetzliche Grundlagen	7
<b>2</b>	<b>Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplans</b>	<b>8</b>
<b>3</b>	<b>Beschreibung des Vorhabens</b>	<b>10</b>
3.1	Angaben zum Standort	10
3.2	Art und Umfang des Vorhabens	10
<b>4</b>	<b>Übergeordnete Planungen/Vorbereitende Bauleitplanung</b>	<b>12</b>
4.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern und Regionalplan München	12
4.2	Flächennutzungsplan Gemeinde Taufkirchen	12
4.3	Arten- und Biotopschutzprogramm Landkreis München	12
4.4	Fachinformation Naturschutz	13
4.5	Artenschutzkartierung Bayern	13
4.6	Angrenzende Bebauungspläne	13
<b>II</b>	<b>BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN</b>	<b>14</b>
<b>1</b>	<b>Bestandsaufnahme</b>	<b>14</b>
1.1	Aktuelle Nutzungen	14
1.2	Schutzgüter des Naturhaushaltes	14
<b>2</b>	<b>Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands</b>	<b>17</b>
2.1	Bei Durchführung der Planung	17
2.2	Bei Nichtdurchführung der Planung	22
2.3	Berücksichtigung der Umweltbelange in der Planung	22
2.4	Beschreiben der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten gem. Anlage 1 Pkt. 3a BauGB (zu § 2 Abs. 4, §§ 2a und 4c BauGB)	22
2.5	Auswirkung auf die Schutzgüter	23
<b>3</b>	<b>Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen</b>	<b>24</b>
3.1	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	24
3.2	Maßnahmen gemäß spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung	25
3.3	Eingriffsberechnung und Ausgleichsbedarf	26
3.4	Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen	27
3.5	Ermittlung Kompensationsumfang	29
3.6	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans	30

<b>4</b>	<b>Anderweitige Planungsmöglichkeiten</b>	<b>31</b>
<b>5</b>	<b>Allgemein verständliche Zusammenfassung</b>	<b>32</b>
5.1	Inhalt und wichtigste Ziele des Bebauungsplanes	32
5.2	Standort	33
5.3	Art und Maß der baulichen Nutzung	33
5.4	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen des Vorhabens	34
5.5	Prognose bei Nichtrealisierung des Planes (Nullfall)	35
5.6	Wirkungsprognose	35
<b>III</b>	<b>ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG</b>	<b>40</b>
<b>IV</b>	<b>VERZEICHNISSE</b>	<b>41</b>

# I EINLEITUNG

## 1 Grundlagen

### 1.1 Beauftragung

Die Logo verde Stadtplaner und Landschaftsarchitekten GmbH, Landshut wurde von der Gemeinde Taufkirchen mit der Aufstellung des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 97 „Am Anger“ sowie der Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren (23. Änderung) beauftragt.

Weiterhin wurde die Erstellung folgender Gutachten zum Bebauungsplan beauftragt:

- Planungsgesellschaft Stadt-Land-Verkehr GmbH: Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan Nr. 97 „Am Anger“
- Hooch & Partner Sachverständige PartG mbB: Immissionsschutztechnisches Gutachten - Schallimmissionsschutz
- KD GEO | Czeslik Hofmeier + Partner Ingenieurgesellschaft für Geotechnik mbH: Orientierende Baugrunduntersuchung und orientierende Altlastenuntersuchung
- Hooch & Partner Sachverständige PartG mbB: Immissionsschutztechnisches Gutachten - Luftreinhaltung
- Logo verde Stadtplaner und Landschaftsarchitekten GmbH: Faunistische Erhebung zum BBP Nr. 97 „Am Anger“ - Beitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)

### 1.2 Gesetzliche Grundlagen

#### Umweltprüfung

*Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. [...] Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessenerweise verlangt werden kann. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen. [...]*

(§ 2 Abs. 4 BauGB)

Die Umweltprüfung ist in die bestehenden Verfahrensschritte der Bauleitplanung integriert. Sie ist als Regelverfahren für grundsätzlich alle Bauleitpläne ausgestaltet und zur Vereinheitlichung der bislang nebeneinander stehenden planungsrechtlichen Umweltverfahren (Umweltverträglichkeitsprüfung, Verträglichkeitsprüfung nach der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie, naturschutzrechtliche Eingriffsregelung) genutzt worden.

#### Umweltbericht

*Im Umweltbericht sind die auf Grund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.*

(§ 2a BauGB)

Der Umweltbericht dient im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB) und der Behörden (§ 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB) der Informationspflicht der Gemeinde.

## 2 Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplans

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 (siehe Begründung Kapitel 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. 2: Umgriff Bebauungsplan Nr. 97 „Am Anger“, Luftbild aus [16]



Das Erschließungskonzept sieht die Schaffung eines Kreisverkehrs am Knotenpunkt M2 / Zacherlweg vor, welcher sichere Quermöglichkeiten 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.

Durch interne Ausgleichsflächen 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 Kinderspielplätze 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 Umweltrisiken wesentlicher Aspekt des ökologischen Planungsansatzes.

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

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

## 3 Beschreibung des Vorhabens

### 3.1 Angaben zum Standort

#### 3.1.1 Räumliche Abgrenzung

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Winning der Gemeinde Taufkirchen.

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.).

#### 3.1.2 Abgrenzung der Untersuchungs-räume

Der Umweltprüfung sowie der Bearbeitung des Umweltberichts wurden folgende Gutachten zugrunde gelegt, welche Bestandteil der Verfahrensunterlagen sind:

- Planungsgesellschaft Stadt-Land-Verkehr GmbH: Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan Nr. 97 „Am Anger“
- Hoock & Partner Sachverständige PartG mbB: Immissionsschutztechnisches Gutachten - Schallimmissionsschutz

- KD GEO | Czeslik Hofmeier + Partner Ingenieurgesellschaft für Geotechnik mbH: Orientierende Baugrunduntersuchung und orientierende Altlastenuntersuchung

- Hoock & Partner Sachverständige PartG mbB: Immissionsschutztechnisches Gutachten - Luftreinhaltung

- Logo verde Stadtplaner und Landschaftsarchitekten GmbH: Faunistische Erhebung zum BBP Nr. 97 „Am Anger“ - Beitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)

Die gewählten Abgrenzungen sind den jeweiligen Gutachten zu entnehmen.

### 3.2 Art und Umfang des Vorhabens

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.

Im Rahmen der Grünordnung wird den Belangen des Landschafts- und Ortsbilds sowie der Ökologie Rechnung getragen.

Vorrangiges Ziel ist die Einbindung des Plangebiets in den landschaftlichen Kontext sowie die Schaffung bzw. der Erhalt von Grünstrukturen.

Auch hinsichtlich der Spartenversorgung (Fernwärme, Schmutzwasser, Strom, Telekommunikation etc.) muss das Plangebiet nur noch an bestehende Versorgungsleitungen angeschlossen werden.

## 4 Übergeordnete Planungen/Vorbereitende Bauleitplanung

### 4.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern und Regionalplan München

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 Konkretetheit der Ziele ab.

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern [1] ist das landesplanerische Gesamtkonzept der Staatsregierung für die räumliche Entwicklung und Ordnung Bayerns. Es enthält Ziele (Z) und Grundsätze (G), die fachübergreifend die raumbedeutsamen öffentlichen Planungen und Maßnahmen koordinieren.

Der Regionalplan Region 14 München [2] hat die Aufgabe, Ziele und Grundsätze der Raumordnung auf der Ebene der Region aufzustellen und fortzuschreiben. Er ist ein langfristiges Entwicklungskonzept, dessen Ziele und Grundsätze für alle öffentlichen Planungsträger verbindlich und für jeden Bürger eine zuverlässige Orientierungshilfe sind.

Für die Darstellung der einschlägigen planungsbezogenen Grundsätze und Ziele des LEP und RP wird auf die Begründung (Kapitel 1) zum Bebauungsplan verwiesen.

### 4.2 Flächennutzungsplan Gemeinde Taufkirchen

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).

### 4.3 Arten- und Biotopschutzprogramm Landkreis München

Das ABSP mit Stand Januar 2014 stellt den Gesamtrahmen aller für den Arten- und Biotopschutz erforderlichen Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege dar. Es ermöglicht eine fachlich abgestimmte Darstellung und Umsetzung der Ziele des Naturschutzes.

Die Flächen im Geltungsbereich sind Teil des ABSP Naturraumziels „Münchener Ebene“ (Nr. 184-051-A) sowie des Bayernnetz-Natur-Projekts zum Thema Wechselkröte im Raum München (Nr. 198).

aus [5]

#### 4.4 Fachinformation Naturschutz

Es befinden sich weder internationale noch europäische oder nationale Schutzgebiete innerhalb des Geltungsbereichs.

Es gibt keine FFH-Gebiete innerhalb des Geltungsbereichs.

aus [5]

#### 4.5 Artenschutzkartierung Bayern

Die Kartierungsergebnisse aus der Artenschutzkartierung Bayern (ASK) wurden im Rahmen der Erstellung des Beitrags zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) berücksichtigt. Zum Bebauungsplan wurde ein Beitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung erstellt. Das Gutachten ist Bestandteil der Verfahrensunterlagen.

#### 4.6 Angrenzende Bebauungspläne

Auf Kapitel 2.3.5 der Begründung wird verwiesen.



Abb. 3: Auszug 2. Änderung Flächennutzungsplan Gemeinde Taufkirchen; aus [4]

## II BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

### 1 Bestandsaufnahme

Zur Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens ist es zunächst erforderlich, den Ausgangszustand zu erfassen und zu bewerten. Die Bestandsaufnahme sowie die Beurteilungen werden im Folgenden anhand der Schutzgüter dargestellt.

#### 1.1 Aktuelle Nutzungen

Die Flächen im Plangebiet werden zurzeit landwirtschaftlich genutzt. Auf dem östlichen Teil des Ackers befindet sich eine Schnittblumenwiese.

Der Zacherlweg und die Tegernseer Landstraße befinden sich teilweise innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Der Knotenpunkt dieser beiden Straßen ist zurzeit unsignalisiert. Die Fahrzeuge auf dem Zacherlweg müssen der bevorrechtigten M2 (Tegernseer Landstraße) Vorfahrt gewähren.

#### 1.2 Schutzgüter des Naturhaushaltes

##### 1.2.1 Schutzgut Mensch

###### Immissionsschutz

Für den Bebauungsplan wurde durch die Hooch & Partner Sachverständige PartG mbB ein immissionstechnisches Gutachten, Stand 16.09.2024, erstellt, welches Bestandteil der Verfahrensunterlagen zur verbindlichen Bauleitplanung ist.

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 [9]

###### Verkehr

Die Verkehrsinfrastruktur wird durch die Anbindung zur Tegernseer Landstraße definiert. Im Süden schließt das Plangebiet an die Straße 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 Nr. 97 wurde durch die Planungsgesellschaft Stadt-Land-Verkehr GmbH eine Verkehrsuntersuchung, Stand 07.02.2024, erstellt, welche Bestandteil der Verfahrensunterlagen ist.

Auf Kapitel 3.3.1 der Begründung wird verwiesen.

###### 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.

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

### **1.2.2 Schutzgut Pflanze**

#### Biotopstrukturen

Im Plangebiet befinden sich keine kartierten Biotope.

### **1.2.3 Schutzgut Tier**

Zum Bebauungsplan Nr. 97 wurde durch die Logo verde Stadtplaner und Landschaftsarchitekten GmbH mit Percas Fauna eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) erstellt, welche Bestandteil der Verfahrensunterlagen ist.

Entsprechend der Habitatausstattung waren nur sehr wenige Vogelarten auf der Fläche zu beobachten. Relevante saP-Arten wie Star und Saatkrähe wurden nur während der Nahrungsaufnahme in der Fläche verzeichnet.

Die Feldlerche konnte nicht auf der Untersuchungsfläche nachgewiesen werden. Im erweiterten Umfeld wurden in 200-300 m Entfernung östlich 2 Reviere der Art dokumentiert. Durch das Vorhaben sind keine Reviere der Feldlerche betroffen. Die Vertikalstrukturen in Form der Alleebäume an der Tegernseer Landstraße verhindern zudem eine unmittelbar angrenzende Nutzung durch die Feldlerche, so dass es auch nach Umsetzung des Vorhabens nicht zu einer Verschiebung von Revieren und damit einer Beeinträchtigung der Lebensstätten der Art kommen wird.

Reptilienarten wie Zauneidechse und Schlingnatter konnten nicht nachgewiesen werden und finden sich auch nicht im unmittelbaren Umfeld. Die Habitatausstattung für Reptilien ist auch in den Randbereichen suboptimal, so dass hier nicht mit Vorkommen zu rechnen ist.

Im Hinblick auf den geplanten Kreisverkehr an der Einmündung des Zacherlwegs finden sich Quartierbäume mit Höhlungen, die sowohl für Fledermäuse als auch für Höhlenbrüter geeignet sind.

aus [17]

### **1.2.4 Schutzgut Boden und Fläche**

Im Rahmen einer orientierenden Baugrunduntersuchung und einer orientierenden Altlastenuntersuchung der KD GEO Czeslik Hofmeier + Partner Ingenieurgesellschaft für Geotechnik mbH (Stand 10.01.2024) wurde auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung der bestehende Baugrund evaluiert. Das Gutachten ist Bestandteil der Verfahrensunterlagen zum BBP Nr. 97.

Auf Kapitel 3.3.3 der Begründung wird verwiesen.

### **1.2.5 Schutzgut Wasser**

Im Planungsgebiet ist kein natürliches Oberflächengewässer vorhanden.

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

aus [5]

Auf Kapitel 3.3.4 der Begründung wird verwiesen.

### **1.2.6 Schutzgut Luft**

Durch die Hooock & Partner PartG mbB wurde zum BBP Nr. 97 ein Gutachten zur Luftreinhaltung, Stand 03.04.2024, erstellt, welches Bestandteil der Verfahrensunterlagen zur verbindlichen Bauleitplanung ist.

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<sub>10</sub>-Hintergrundbelastung als auch für die NO<sub>2</sub>-Hintergrundbelastung eine Konzentration von 14 µg/m<sup>3</sup> 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 [15]

### 1.2.7 Schutzgut Klima

Das Planungsgebiet liegt in der Klimaregion südbayerisches Hügelland, welches 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]

### 1.2.8 Schutzgut Landschaftsbild / Erholung

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 I.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]

### 1.2.9 Schutzgut 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]

### 1.2.10 Wechselwirkungen der Schutzgüter

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



## 2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands

### 2.1 Bei Durchführung der Planung

#### 2.1.1 Schutzgut Mensch

Für den Bebauungsplan Nr. 97 wurde durch die Planungsgesellschaft Stadt-Land-Verkehr GmbH eine Verkehrsuntersuchung, Stand 07.02.2024, erstellt, welches Bestandteil der Verfahrensunterlagen ist.

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 Abendspitze 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]

Zur Absicherung der Verträglichkeit der Bauleitplanung mit der Schutzbedürftigkeit der Nachbarschaft vor unzulässigen Lärmimmissionen durch Gewerbe- und Straßenverkehrslärm wurde durch die Hoock & Partner Sachverständige PartGmbH ein immissions-technisches Gutachten, Stand 16.09.2024, erstellt.

Um den Erfordernissen des Lärmimmissionsschutzes unter den gegebenen Randbedingungen gerecht zu werden, wurden Festsetzungen zum Schallschutz in den Bebauungsplan Nr. 97 „Am Anger“ der Gemeinde Taufkirchen verankert [9]. Auf die ausführliche Beschreibung in Kapitel 6.12 der Begründung wird verwiesen.

Für das Schutzgut Mensch sind durch Lärm und Verkehr geringfügig negative Auswirkungen zu erwarten.

#### 2.1.2 Schutzgut Pflanze

Aufgrund der Bestandssituation (intensiv genutzte, landwirtschaftliche Fläche) sind für das Schutzgut Pflanze kaum negative Auswirkungen zu erwarten.

### 2.1.3 Schutzgut Tier

Zum Bebauungsplan Nr. 97 wurde durch die Logo verde Stadtplaner und Landschaftsarchitekten GmbH mit Percas Fauna eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) erstellt, welche Bestandteil der Verfahrensunterlagen zur verbindlichen Bauleitplanung ist.

Im Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung wurden die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie) sowie der „Verantwortungsarten“ nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG, die durch das Vorhaben erfüllt werden können, geprüft.

Die Auswertung für das Untersuchungsgebiet und die Beibeobachtungen während der Kartierung erbrachten keine Hinweise auf Vorkommen relevanter Pflanzenarten nach Anhang IV b) der FFH-Richtlinie im Wirkraum des Vorhabens. Aufgrund vorhandener Biotopstruktur und standörtlicher Gegebenheiten sind keine Vorkommen europarechtlich geschützter Arten im Untersuchungsgebiet zu erwarten.

Im Falle einer Entfernung einiger der Bäume, die jedoch erst in einigen Jahren stattfinden soll, ist die Einhaltung der Vorgaben zur Vogelbrutzeit, sowie die Klärung einer Nutzung der betroffenen Bäume durch Fledermäuse notwendig. Dies sollte kurzfristig vor geplanten Fällungen erfolgen und durch eine fledermauskundliche Fachkraft begleitet werden. Um den Verlust der potentiellen Quartiere auszugleichen, sind 10 Fledermauskästen im Vorfeld der Arbeiten im Umkreis von 2 km an geeigneten Stellen anzubringen.

Nach dem aktuellen Stand ergeben sich unter Einhaltung der Vermeidungsmaßnahmen und der CEF-Maßnahme keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände, die einer Umsetzung des Vorhabens im Wege stünden.

Ein Vorkommen der Zauneidechse (*Lacerta agilis*) im Bereich der Untersuchungsfläche konnte nicht nachgewiesen werden. Auch im Umfeld mit 1 km Radius finden sich keine Nachweise der Art. In der ASK (2024) werden 4 ältere Nachweise in 2-3 km Entfernung bei Potsham, Unterhaching, Sauerlach und nordwestlich von Ottobrunn beschrieben. Eine Besiedelung der Fläche kann daher auch im Hinblick auf die mangelnde Habitatausstattung mit hoher Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden. Für die Schlingnatter (*Coronella austriaca*) existiert nur 1 aktuellerer Nachweis von 2016 ca. 2 km westlich an der Autobahn (ASK Juni 2024). Auch für sie ist ein Vorkommen im Plangebiet aufgrund mangelnder Habitatausstattung wenig wahrscheinlich.

Vorkommen saP-relevanter Amphibienarten sind aufgrund der Habitatausstattung nicht im Bereich des Untersuchungsgebiets zu erwarten.

Weitere saP-relevante Arten der Gruppen der Fische, Libellen, Käfer und Weichtiere können aufgrund der Habitatstruktur für das Untersuchungsgebiet ausgeschlossen werden (vgl. Abschichtungstabelle m Anhang der saP).

Relevante Tagfalterarten sind aufgrund der Habitatausstattung nicht auf der Untersuchungsfläche zu erwarten.

Es wurden Feldlerchen im östlichen Umfeld der Untersuchungsfläche nachgewiesen. Es ist allerdings kein Brutvorkommen unmittelbar im Plangebiet vorhanden. Durch das Vorhaben ergibt sich daher keine Schädigung von Lebensstätten der Art. Die nächsten Feldlerchenreviere fanden sich auf den Flächen östlich in 200 – 300 m Entfernung zur Plangebietsgrenze. Durch die Umsetzung der Planungen kommt es während der Bauarbeiten zu Störungen, die sich nur unwesentlich von den bereits jetzt vorhandenen Aktivitäten in Form des Verkehrs entlang der Tegernseer Landstraße unterscheiden. Eine Verschlechterung der lokalen Population der Feldlerche ist deshalb nicht zu erwarten. Das

Tötungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. Abs. 5 Satz 1, BNatSchG ist ebenfalls nicht erfüllt.

Außerdem wurden Saatkrähen im Untersuchungsgebiet beobachtet. Die Saatkrähe konnte im Untersuchungsgebiet und dessen Umfeld regelmäßig bei der Nahrungsaufnahme verzeichnet werden. Fortpflanzungs- und Lebensstätten der Art sind nicht vorhanden und daher nicht betroffen. Durch das Vorhaben entstehen keine Verbotstatbestände. Brutkolonien sind in diesem Bereich nicht vorhanden. Eine Verschlechterung der lokalen Population durch das Projekt ist deshalb nicht zu erwarten. Durch die Realisierung des Vorhabens ist in keiner Phase der Planung mit einer signifikanten Erhöhung des Tötungsrisikos für Individuen der Art zu erwarten, da keine wesentliche Veränderung des Verkehrsgeschehens entsteht. Durch den geplanten Kreisverkehr ist sogar mit einer Reduzierung der Geschwindigkeiten von Fahrzeugen entlang der bestehenden Landstraße zu rechnen.

Die Untersuchung zu Fledermausvorkommen wurde im Rahmen einer Einschätzung potenzieller Baumquartiere durchgeführt. Durch das Vorhaben ergeben sich Schädigungen potenzieller Höhlenbäume, die im Bereich des geplanten Kreisverkehrs gefällt werden müssen. Maßnahmen, die dafür getroffen werden müssen, werden im Kapitel II.3.2 des Umweltberichts behandelt. [17]

Für das Schutzgut Tier sind mäßig negative Auswirkungen zu erwarten.

#### **2.1.4 Schutzgut Boden**

Im Plangebiet befinden sich derzeit unveriegelte landwirtschaftliche Flächen. Durch die vorliegende Planung erhöht sich der Versiegelungsgrad erheblich. Die Bodenfunktionen im Plangebiet werden, insbesondere im Bereich der geplanten Tiefgaragen, erheblich gestört.

Indirekte Auswirkungen auf angrenzende Bodenstrukturen außerhalb des Geltungsbereichs sind nicht zu erwarten.

Eine Versickerung von Niederschlagswasser wird durch die Vorgaben zur Niederschlagswasserbeseitigung jedoch weiterhin gewährleistet.

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Daher ist belebter Oberboden 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.

Sollten bei Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Berchtesgadener Land zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG).

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.

Für das Schutzgut Boden sind mäßig negative Auswirkungen zu erwarten.

### 2.1.5 Schutzgut Wasser

Durch das Vorhaben sind keine Auswirkungen auf Oberflächengewässer zu erwarten.

Durch die geplanten baulichen Maßnahmen entstehen versiegelte Flächen, die für die Grundwasserneubildung nicht mehr direkt zur Verfügung stehen.

Die unversiegelten bzw. extensiv befestigten Flächen im Plangebiet tragen zur Grundwasserneubildung bei. Durch die erforderliche Flächenversiegelung verändert sich kleinräumig der Wasserhaushalt.

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 mächtige 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.

Für das Schutzgut Wasser sind geringfügig negative Auswirkungen zu erwarten.

### 2.1.6 Schutzgut Luft

Im Planungsgebiet bestehen bereits Vorbelastungen durch Luftschadstoffe aus dem Verkehr. Durch die Planung wird das Verkehrsaufkommen zum, vom und im Plangebiet erhöht, wodurch eine geringfügige Mehrbelastung entsteht.

Während der Bauzeit entstehen überwiegend durch den Einsatz von Lkw und Baumaschinen erhöhte Emissionen. Diese führen aber nicht zu einer dauerhaften Verschlechterung des Schutzgutes Luft.

Durch die Hooek & Partner PartG mbB wurde zum BBP Nr. 97 ein Gutachten zur Luftreinhaltung, Stand 03.04.2024, erstellt, welches Bestandteil der Verfahrensunterlagen ist.

Die Berechnungen ergeben, dass die Gesamtbelastung für die hier relevanten Luftschadstoffe  $\text{NO}_2$  und  $\text{PM}_{10}$  aufgrund des Verkehrs der anliegenden Straßen an geplanten schutzbedürftigen Gebäude 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 [15]

Für das Schutzgut Luft sind geringe negative Auswirkungen zu erwarten.

### 2.1.7 Schutzgut Klima

Den Erfordernissen des Klimaschutzes kann in dem von § 1a Abs. 5 BauGB vorgesehenen Maß Rechnung getragen werden. Bereits bei der Auswahl des Plangebiets sind Maßnahmen berücksichtigt worden, die der Anpassung an den Klimawandel dienen und diesem entgegenwirken, vorliegend die Nutzung bestehender Verkehrsflächen zur Reduzierung des Bedarfs von zusätzlichen Flächenversiegelungen.

Durch die erforderliche Neuversiegelung ist im Vergleich zur Bestandssituation mit einer Veränderung des Strahlungshaushalts und der Aufheizungseffekte zu rechnen.

Im Rahmen der Grünordnung werden daher zur Minimierung negativer kleinklimatischer Effekte Gehölzpflanzungen zur Ein- und Durchgrünung des Plangebiets sowie Dach- und Fassadenbegrünung festgesetzt.

Für das Schutzgut Klima sind geringe negative Auswirkungen zu erwarten.

### 2.1.8 Schutzgut Landschaftsbild / Erholung

Vorhandener Gehölzbestand entlang der Tegernseer Landstraße wird soweit möglich erhalten. Die Maßnahmen der Grünordnung dienen der optischen Einbindung des Plangebiets in den landschaftlichen Kontext.

Die Ein- und Durchgrünung des Plangebiets wird durch Einzelbaum- und Baumreihenpflanzungen sowie flächige Gehölzpflanzungen (Pfg 01) gewährleistet.

Die Siedlungskulisse wird sich, aus Norden und Osten betrachtet zwar verändern, v.a. die Eingrünung des Plangebiets und die straßenbegleitenden Baumpflanzungen mildern diesen Effekt jedoch ab. Es entsteht eine ruhige,

jedoch nicht monotone Dachlandschaft aus Walm- und Flachdächern auf Gebäudeteilen mit unterschiedlicher Höhenentwicklung.

Hinsichtlich der Erholungsfunktion ist festzuhalten, dass bisher ackerbaulich genutzte Flächen in intensiv begrünte Gartenhöfe mit Spielplatz- und Aufenthaltsangeboten umgewandelt werden. Der Gemeindepark und der östlich des Plangebiets liegende regionale Grünzug bieten ergänzende Naherholungsflächen in unmittelbarer Nähe.

Für das Schutzgut Landschaftsbild / Erholung sind geringfügig negative Auswirkungen zu erwarten.

### 2.1.9 Schutzgut 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.

Vorab der Erschließung des Plangebiets sind archäologische Untersuchungen durchzuführen. Die archäologischen Befunde sind zu dokumentieren.

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.

Tiefgaragenzufahrten sind konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen auf der Straße oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

Die Tiefgarage ist 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.

Durch den Bebauungsplan Nr. 97 „Am Anger“ entsteht kommunaler und privater Wohnraum sowie eine KiTa. Die entstehenden Gebäude und Erschließungsflächen stellen hochwertige Sachgüter dar.

Für das Schutzgut Sach- und Kulturgüter sind mäßige Auswirkungen zu erwarten.

### **2.1.10 Wechselwirkungen der Schutzgüter**

Vor allem der Wirkungspfad Boden – Wasser ist durch die geplante Neuversiegelung betroffen. Hieraus ergeben sich weitere Wechselwirkungen, v.a. auf Pflanzen und Tiere sowie das Kleinklima.

Die im Rahmen des Bebauungsplanes festgesetzten Minimierungsmaßnahmen und Maßnahmen der Grünordnung wirken diesen Wechselwirkungen gezielt entgegen.

## **2.2 Bei Nichtdurchführung der Planung**

Mit der Umsetzung der Planung ist auch ein konkreter Eingriff bzw. eine Veränderung der bestehenden Situation verbunden. Die aktuelle Situation könnte bei Nichtumsetzung der Planung erhalten werden.

Im Hinblick auf die Schutzgüter Wasser, Luft und Klima, Landschaftsbild, Sach- und Kulturgüter, v.a. aber für die Schutzgüter Pflanzen und Tiere, käme es zu keinen Eingriffen bzw. Veränderungen.

Vorhandene Beeinträchtigungen der Schutzgüter bleiben bei Nichtdurchführung der Planung bis auf Weiteres jedoch bestehen.

Die bestehenden, unversiegelten Grünflächen tragen zur Entstehung von Kaltluft bei und wirken Aufheizungseffekten kleinräumig entgegen. Luftbelastungen durch Verkehre, gewerbliche und landwirtschaftliche Nutzungen in der näheren Umgebung sowie

die Nutzungen im Plangebiet selbst bleiben bestehen.

## **2.3 Berücksichtigung der Umweltbelange in der Planung**

Im Rahmen der Planung wurden die übergeordneten Belange des LEP und RP soweit wie möglich berücksichtigt.

Die Gemeinde Taufkirchen ist sich der besonderen Bedeutung der Belange von Natur und Landschaft bewusst.

Das Ziel der Erhaltung und Verbesserung der Naturgüter sowie die Bewahrung von Veränderungen mit mittelfristig nicht umkehrbaren Auswirkungen kann im Rahmen der Planung kleinräumig nicht berücksichtigt werden.

Die Verluste an Substanz und Funktionsfähigkeit des Bodens durch Versiegelung werden in der verbindlichen Bauleitplanung planerisch durch Festsetzungen zur Grünordnung und die Hinweise zum Bodenschutz minimiert.

Schützenswerte Landschaftsbestandteile und Lebensräume von Pflanzen und Tieren im Planungsumgriff werden weitestgehend berücksichtigt.

## **2.4 Beschreiben der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten gem. Anlage 1 Pkt. 3a BauGB (zu § 2 Abs. 4, §§ 2a und 4c BauGB)**

Die Methodik der Umweltprüfung basiert für alle Umweltbelange auf einer Überlagerung der Bestandssituation mit den Vorgaben der verbindlichen Bauleitplanung.

Daraus ergeben sich prognostizierte Veränderungen, die als Wirkung des Bebauungsplans dargestellt werden. Bei flächenhaften Veränderungen ergibt sich die Prognose hierbei aus der Overlay-Methode.

## 2.5 Auswirkung auf die Schutzgüter

Schutzgut	Auswirkungen auf die Schutzgüter
Mensch	gering
- Lärm	gering
- Verkehr	gering
Pflanze	gering
Tier	mäßig
Boden	mäßig
Wasser	gering
Luft	gering
Klima	gering
Landschaftsbild	gering
Sach- und Kulturgüter	mäßig

Tab. 1: Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter

## 3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

### 3.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Laut § 13 Bundesnaturschutzgesetz sind „erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft (...) vom Verursacher vorrangig zu vermeiden. Nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen sind durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen oder, soweit dies nicht möglich ist, durch einen Ersatz in Geld zu kompensieren.“

Bei der vorliegenden Planung sind sowohl Vermeidungs- als auch Verringerungsmaßnahmen im Sinne des BNatSchG möglich.

#### 3.1.1 Vermeidungsmaßnahmen

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 97 „Am Anger“ sowie der 23. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren erfolgt die Ausweisung von Wohnbauflächen als Allgemeines Wohngebiet (WA). Die Flächen im Plangebiet sind bereits erschlossen und können an bestehende Infrastruktureinrichtungen angeschlossen werden.

Standort- und Planungsalternativen sind unter Berücksichtigung einer Aktivierung von Potenzialflächen des Baulücken- und Leerstandskataster nicht gegeben, da eine Standortabschichtung bereits auf Ebene des BLK erfolgte.

Nachfolgend werden schutzgüterbezogen die berücksichtigten Vermeidungsmaßnahmen dargestellt.

#### Schutzgut Arten und Lebensräume:

- Vermeidung mittelbarer Beeinträchtigungen von Lebensräumen und Arten durch Isolation, Zerschneidung und Stoffeinträge.
- Erhalt schutzwürdiger Gehölze, Einzelbäume, Baumgruppen und Alleen soweit im Rahmen der Festsetzungen möglich.

- Verbot tiergruppenschädigender Bauweise von Einfriedungen.
- Sicherung erhaltenswerter Bäume und Sträucher im Bereich von Baustellen

#### Schutzgut Boden:

- Anpassung des Baugebiets an den Geländeverlauf zur Vermeidung größerer Erdmassenbewegungen sowie von Veränderungen der Oberflächenformen.
- Schichtgerechte Lagerung und ggf. Wiedereinbau des Bodens im Zuge der Herstellung des Baugebiets.
- sparsamer Umgang mit Grund und Boden durch Nutzung bereits versiegelter (Erschließungs-)Flächen.
- Vermeidung von Bodenkontamination, von Nährstoffeinträgen in nährstoffarme Böden und von nicht standortgerechten Bodenveränderungen.

#### Schutzgut Wasser:

- Vermeidung von Grundwasserabsenkungen infolge von Tiefbaumaßnahmen durch ausreichend große Dimensionierung der festgesetzten Flächen für Gemeinschaftstiefgaragen (Vermeidung mehrstöckiger TGa's).
- Vermeidung von Grundwasseranschnitten und Behinderung seiner Bewegung infolge von Tiefbaumaßnahmen (Begründung s. zuvor).

#### Schutzgut Klima/ Luft

- Erhalt von Luftaustauschbahnen (Vermeidung von Barrierewirkungen)

#### Schutzgut Landschaft

- Vermeidung der Bebauung in Bereichen, die sich durch landschaftsprägende Elemente auszeichnen.



### 3.1.2 Minimierungsmaßnahmen

Die Maßnahmen der Grünordnung dienen insbesondere der Ein- und Durchgrünung sowie der Weiterentwicklung der übergeordneten Grünstrukturen des Plangebiets. 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.

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 Umwelttrisiken wesentlicher Aspekt des ökologischen Planungsansatzes.

#### Grundstücksentwässerung

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.

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.

#### Artenschutz

Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung der Gefährdung von Tier- und Pflanzarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von Vogelarten werden in nachfolgendem Kapitel II.3.2 zusammenfassend erläutert.

### 3.2 Maßnahmen gemäß spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung

Durch die Logo verde Stadtplaner und Landschaftsarchitekten GmbH wurde mit Percas Fauna eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) [17] zum Bebauungsplan erstellt. Daraus ergeben sich festzusetzende Vermeidungs- und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen.

#### 3.2.1 Vermeidungsmaßnahmen

*Die Vorkehrungen zur Vermeidung werden durchgeführt, um Gefährdungen der nach den hier einschlägigen Regelungen geschützter Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden oder zu mindern.*

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.

### 3.2.2 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität

Die Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) sind durchzuführen, um die ökologische Funktion vom Eingriff betroffener Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie Nahrungshabitaten zu sichern.

Anbringen von 10 Fledermauskästen im Umfeld von 2 km um den Geltungsbereich an geeigneten Strukturen mit Hilfe einer fledermauskundlichen Fachkraft.

### 3.3 Eingriffsberechnung und Ausgleichsbedarf

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.

Der naturschutzrechtliche Eingriff durch vorliegenden Bebauungsplan wird gemäß Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (Dezember 2021) zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung bilanziert [13].

Wie in Abbildung 4 dargestellt, ergibt sich im Rahmen der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung auf einer Eingriffsfläche von 25.325 m<sup>2</sup> nach Berücksichtigung der Bestandserfassung und -bewertung bzw. der Eingriffsfaktoren ein Ausgleichsbedarf von 46.376 Wertpunkten (WP).

Durch die im Plangebiet eingesetzten Planungsfaktoren für Minimierungsmaßnahmen (Ortsrandeingrünung mit Pflanzgebot,



Abb. 4: Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung, Logo verde Stadtplaner und Landschaftsarchitekten GmbH

Durchgrünung des Plangebiets durch standortgerechte Gehölz- und Baumpflanzung, Verbot von tiergruppenschädigender Anlagen oder Bauteile, Fassadenbegrünung mit hochwüchsigen, ausdauernden Kletterpflanzen, dauerhafte Begrünung von Flachdächern, Festsetzung von Flächen für die Versickerung und Rückhaltung von Oberflächenwasser) können 10% der Wertpunkte abgezogen werden.

Der verbleibende Ausgleichsbedarf liegt bei 41.739 WP.

Abbuchung aus dem Ökokonto Jagdhof  
Teile des naturschutzfachlichen Ausgleichs des Bebauungsplans „Am Anger“ werden auf einer bereits von der UNB genehmigten Ökokontofläche der Gemeinde Taufkirchen erbracht (Ökokonto Jagdhof).

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.

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.

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.

### 3.4 Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen

Für den Eingriff im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist Ausgleich zu leisten. Die Ausgleichsflächen werden im Plangebiet sowie außerhalb des Plangebiets nachgewiesen. Ergänzend erfolgt vorstehend beschriebene 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 gekennzeichnete 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.

### Externe Ausgleichsflächen (Ausgleichsfläche A3)

Die Differenz zwischen ermitteltem Ausgleichbedarf zum Ausgleichsnachweis auf den internen Ausgleichsflächen bzw. im Ökoko-Konto Jagdhof wird auf externen Ausgleichsflächen 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.

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

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.

### 3.5 Ermittlung Kompensationsumfang

Durch vorbeschriebene Kompensationsmaßnahmen ergibt sich auf den internen Ausgleichsflächen ein anrechenbarer naturschutzfachlicher Ausgleich von 7.584 Wertpunkten (WP).

Weitere 11.565 WP werden aus dem Ökoko-nto der Gemeinde Taufkirchen abgebucht. Nach Berücksichtigung des Aufwertungsfaktors entspricht dies einer abzubuchenden Fläche von 3.901 m<sup>2</sup>.

Der restliche Ausgleichsbedarf von 22.590 WP wird auf den externen Ausgleichsflächen kompensiert.

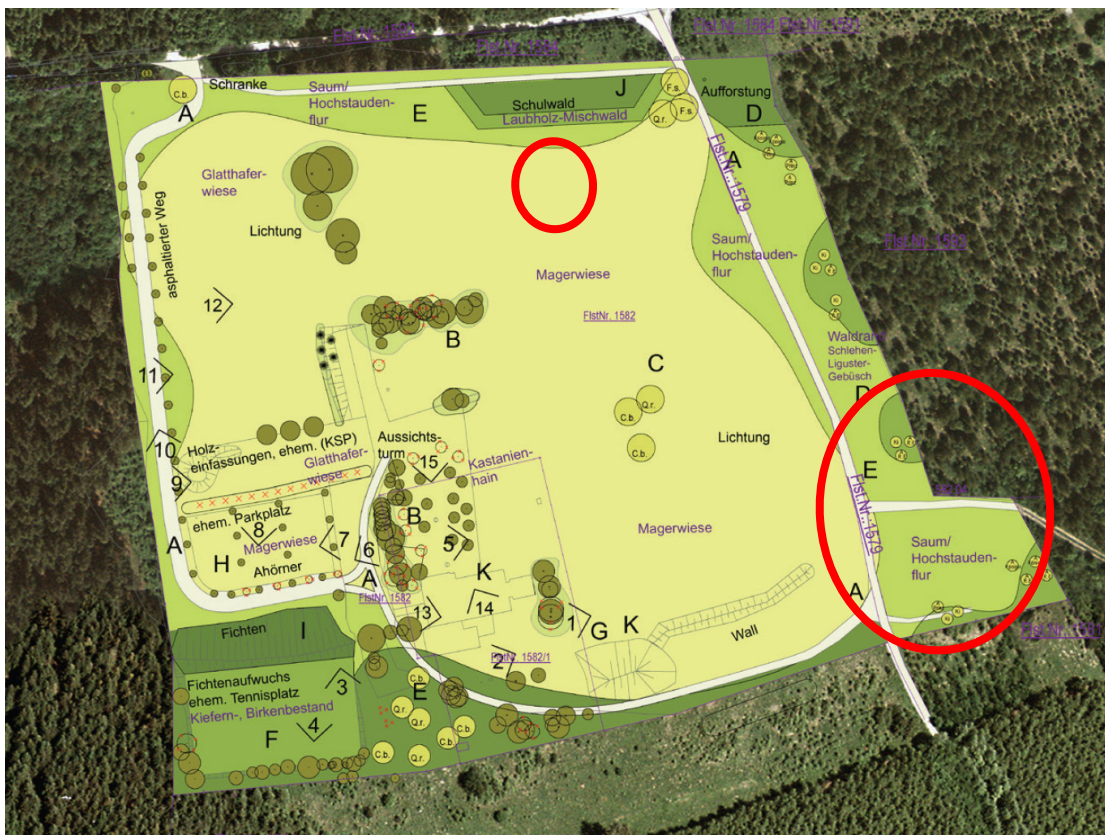


Abb. 5: Übersichtsplan Ökoko-nto Jagdhof mit Kennzeichnung abzubuchender Bereiche, Logo verde Stadtplaner und Landschaftsarchitekten GmbH

### 3.6 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans

§ 4c BauGB schreibt vor, dass die Gemeinden erhebliche Umweltauswirkungen überwachen müssen, die aufgrund der Umsetzung eines Bauleitplans eintreten können, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln, um in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Folgende Monitoringmaßnahmen sind durch die Gemeinde Taufkirchen oder Dritte vorzusehen:

#### Maßnahmen während der Bauphase / Bauantragsstellung:

- Überwachung der abfallwirtschaftlichen, boden- und arbeitsschutzrechtlichen Belange
- Überwachung möglicher Grundwasserbeeinträchtigungen
- Überprüfung, ob archäologische Bodenfunde gemacht werden.
- Überprüfung möglicher Nachbarschaftsbeeinträchtigungen (z. B. Lärmbeeinträchtigungen).
- Überwachung der Berücksichtigung (artenschutzfachlicher) Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen.
- Überwachung der Einhaltung des Schutzes von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen gem. DIN 18920 bzw. R SBB.
- Überwachung der Einhaltung des Schutzes von Lebensräumen, die an das Bau-  
feld angrenzen.
- Überwachung einer ungehinderten Zufahrt für Einsatzfahrzeuge (z. B. Feuerwehr) zu den anliegenden Grundstücken.

- Überwachung, dass aus artenschutzfachlichen Gründen keine Rodungen zwischen 01. März und 30. September durchgeführt werden.

#### Maßnahmen während der Betriebsphase:

- Überwachung der Herstellung und der Wirksamkeit der festgesetzten (artenschutzfachlichen) Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen
- Überwachung der Herstellung und ordnungsgemäßen Entwicklung von Ausgleichsflächen
- Überwachung der Einhaltung des Schutzes von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen gem. DIN 18920 bzw. R SBB
- Regelüberprüfung (Wasser, Luft, Abfall) durch Auswerten von Umweltinformationen der zuständigen Behörden
- Einzelfallprüfungen auf Hinweise von Behörden und der Öffentlichkeit

## 4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Auf die Plausibilitätsprüfung in Kapitel 4 der Begründung wird bezüglich der Darstellung alternativer Planungsmöglichkeiten verwiesen.

## 5 Allgemein verständliche Zusammenfassung

### 5.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bebauungsplanes

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.

Das Erschließungskonzept sieht die Schaffung eines Kreisverkehrs am Knotenpunkt M2 / Zacherlweg vor, welcher sichere Que- rungsmöglichkeiten 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.

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 Umweltrisiken wesentlicher Aspekt des ökologischen Planungsansatzes.

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

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

## 5.2 Standort

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.

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 umfasst, und Nr. 85 „Am Riegerweg II“, welcher ebenfalls ein Allgemeines Wohngebiet ausweist, an.

Der Geltungsbereich der 23. Änderung des Flächennutzungsplans sowie des Bebauungsplans Nr. 97 „Am Anger“ umfasst folgende Grundstücke der Gemarkung Taufkirchen b. München mit einer Gesamtfläche von ca. 26.715 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.).

## 5.3 Art und Maß der baulichen Nutzung

### Art der 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.

### Maß der 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 Baufters 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.

#### **5.4 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen des Vorhabens**

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB wird eine Umweltprüfung durchgeführt und die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt. Diese wird im Umweltbericht beschrieben und bewertet.

Die Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands erfolgt in der Bestandsaufnahme. Dort werden die einzelnen Umweltbelange nach ihrer Funktion im Naturhaushalt und in der Umwelt des Menschen gemäß ihrem derzeitigen Zustand beschrieben und hinsichtlich

ihrer Bedeutung im Naturhaushalt bzw. in der Umwelt des Menschen bewertet.

In der Wirkungsprognose werden die zu erwartenden Umweltauswirkungen des Vorhabens beschrieben. Die zu erwartenden vorhabensbezogenen Auswirkungen werden dabei dem Nullfall bei Nichtdurchführung der Planung gegenübergestellt. Bei Feststellung erheblicher Auswirkungen wird geprüft, ob diese durch Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung auf ein unerhebliches Maß reduziert werden können. Zusätzlich wird dargestellt, durch welche Maßnahmen zum Ausgleich die nicht vermeidbaren Beeinträchtigungen kompensierbar sind.

Der Umweltprüfung sowie der Bearbeitung des Umweltberichts wurden folgende Gutachten zugrunde gelegt, welche Bestandteil der Verfahrensunterlagen des BBP Nr. 97 sind:

- Planungsgesellschaft Stadt-Land-Verkehr GmbH: Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan Nr. 97 „Am Anger“
- Hoock & Partner Sachverständige PartG mbB: Immissionsschutztechnisches Gutachten - Schallimmissionsschutz
- KD GEO | Czeslik Hofmeier + Partner Ingenieurgesellschaft für Geotechnik mbH: Orientierende Baugrunduntersuchung und orientierende Altlastenuntersuchung
- Hoock & Partner Sachverständige PartG mbB: Immissionsschutztechnisches Gutachten - Luftreinhalte
- Logo verde Stadtplaner und Landschaftsarchitekten GmbH: Faunistische Erhebung zum BBP Nr. 97 „Am Anger“ - Beitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)

Die gewählten Abgrenzungen sind den jeweiligen Gutachten zu entnehmen.

### **5.5 Prognose bei Nichtrealisierung des Planes (Nullfall)**

Mit der Umsetzung der Planung ist auch ein konkreter Eingriff bzw. eine Veränderung der bestehenden Situation verbunden. Die aktuelle Situation könnte bei Nichtumsetzung der Planung erhalten werden.

Im Hinblick auf die Schutzgüter Wasser, Luft und Klima, Landschaftsbild, Sach- und Kulturgüter, v. a. aber für die Schutzgüter Pflanzen und Tiere käme es zu keinen Eingriffen bzw. Veränderungen.

Vorhandene Beeinträchtigungen der Schutzgüter bleiben bei Nichtdurchführung der Planung bis auf Weiteres jedoch bestehen.

Die bestehenden, unversiegelten Grünflächen tragen zur Entstehung von Kaltluft bei und wirken Aufheizungseffekten kleinräumig entgegen. Luftbelastungen durch Verkehre, gewerbliche und landwirtschaftliche Nutzungen in der näheren Umgebung sowie die Nutzungen im Plangebiet selbst bleiben bestehen.

### **5.6 Wirkungsprognose**

Nachfolgend werden die Ergebnisse der Bestandsaufnahme, der Wirkungsprognose und der geprüften Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen des Vorhabens tabellarisch zusammengefasst.

Beschreibung der Umwelt	Wirkung des Planes	Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich
Umweltbelang Mensch, Gesundheit, Bevölkerung insgesamt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 c BauGB)		
<ul style="list-style-type: none"> <li>– Vorbelastung durch bestehende landwirtschaftliche Nutzung und Verkehre</li> <li>– bestehendes Siedlungsgebiet in unmittelbarer Nähe</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Erhöhung der Verkehre im, vom und zum Plangebiet</li> <li>– baubedingte Störwirkung (temporär)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Festsetzung von Maßnahmen zum Schallschutz</li> <li>– Beschränkung von Beleuchtungsanlagen auf das erforderliche Maß</li> <li>– Berücksichtigung einschlägiger Normen und Richtlinien bzgl. Schadstoffemissionen</li> </ul>
Umweltbelang Pflanzen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)		
<ul style="list-style-type: none"> <li>– keine artenschutzrechtlich relevanten Pflanzenarten im Plangebiet</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Versiegelung von anthropogen stark überprägten, teilweise extensiv versiegelten Flächen</li> <li>– Versiegelung von Grünflächen</li> <li>– Eingriffe in Vegetationsbestände</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Aktivierung von siedlungsangebundenen Potentialflächen</li> <li>– Umsetzung artenschutzfachlicher Minimierungs- / Ausgleichsmaßnahmen</li> <li>– Festsetzungen zur Grünordnung</li> <li>– Nutzung vorhandener Verkehrswege / sonstige Infrastrukturen</li> </ul>
Umweltbelang Tiere (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)		
<ul style="list-style-type: none"> <li>– potenzielle Habitate für kommune, teils geschützte Tierarten im Plangebiet vorhanden</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Eingriffe in bisher unversiegelte oder extensiv befestigte Flächen sowie in Vegetationsbestände mit folglich kleinräumigem Verlust von Lebensräumen und potenzieller Fortpflanzungsstätten</li> <li>– bau- und betriebsbedingte Störungen</li> <li>– Störung durch Lichtemissionen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Aktivierung von siedlungsangebundenen Potentialflächen</li> <li>– Umsetzung artenschutzfachlicher Minimierungs- / Ausgleichsmaßnahmen</li> <li>– Festsetzungen zur Grünordnung</li> <li>– Festsetzung von dauerhaft begrünten Dächern / Fassaden</li> </ul>

Beschreibung der Umwelt	Wirkung des Planes	Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich
Umweltbelang Biologische Vielfalt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Plangebiet auch in Relation zum Umfeld kein einzigartiges Gebiet für die biologische Vielfalt</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Änderung der Biotoptypenzusammensetzung</li> <li>– Eingriff in bestehende Habitate</li> </ul>
Umweltbelang Tiere und Pflanzen		– s. Umweltbelange Tiere und Pflanzen
Umweltbelang Boden (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)	<ul style="list-style-type: none"> <li>– v.a. unversiegelte, landwirtschaftlich genutzte Flächen von Vorhaben betroffen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Eingriffe in bisher unversiegelte oder extensiv befestigte Flächen</li> <li>– Verdichtung von Boden im Baufeld</li> <li>– Zerstörung von Bodenstrukturen im Baufeld baulicher Anlagen</li> </ul>
Umweltbelang Potentialflächen		<ul style="list-style-type: none"> <li>– Aktivierung von siedlungsangebundenen Potentialflächen</li> <li>– sparsamer und schonender Umgang mit dem Boden</li> <li>– Wiederverwendung Oberboden</li> </ul>
Umweltbelang Wasser (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)	<ul style="list-style-type: none"> <li>– wild abfließendes Oberflächenwasser</li> <li>– Hang- und Schichtenwasser</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Eingriffe in bisher unversiegelte oder extensiv befestigte Flächen</li> <li>– keine Oberflächengewässer betroffen</li> </ul>
Umweltbelang Potentialflächen		<ul style="list-style-type: none"> <li>– Aktivierung von siedlungsangebundenen Potentialflächen</li> <li>– sparsamer und schonender Umgang mit dem Boden</li> <li>– Festsetzungen zur Grünordnung</li> <li>– Versickerung von Niederschlagswasser</li> <li>– Schaffung von Retentionsflächen</li> <li>– unter Beachtung der einschlägigen gesetzlichen Regelungen und Vorschriften zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind keine besonderen vorhabenbedingten Maßnahmen erforderlich</li> <li>– Festsetzung von dauerhaft begrünten Dächern</li> </ul>

Beschreibung der Umwelt	Wirkung des Planes	Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich
Umweltbelang Luft und Klima (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)		
<ul style="list-style-type: none"> <li>– Vorbelastung durch bestehende landwirtschaftliche Nutzung und Verkehre</li> <li>– unversiegelte Flächen als kleinräumiges Kaltluftentstehungsgebiet</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– kleinräumige Überhitzungseffekte und Verlust von Kaltluftentstehungsflächen durch Versiegelung</li> <li>– temporäre baubedingte Störwirkung (Stäube)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Aktivierung von siedlungsangebundenen Potentialflächen</li> <li>– sparsamer und schonender Umgang mit dem Boden</li> <li>– Festsetzungen zur Grünordnung</li> <li>– Festsetzung von Dach- / Fassadenbegrünung</li> <li>– Berücksichtigung einschlägiger Normen und Richtlinien bzgl. Schadstoffemissionen</li> </ul>
Umweltbelang Kultur- und Sachgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7d BauGB)		
<ul style="list-style-type: none"> <li>– Bodendenkmäler innerhalb überbaubarer Fläche</li> <li>– bauliche Anlagen mit Erschließungsflächen und Gebäude stellen hochwertige Sachgüter dar</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Schaffung hochwertiger Sachgüter</li> <li>– Eingriffe in kartiertes Bodendenkmal</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Benachrichtigung der unteren Denkmalschutzbehörde im Falle zutage tretender Bodendenkmäler</li> <li>– archäologische Untersuchungen im Plangebiet</li> </ul>
Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen nach Buchstaben a, c und d (§ 1 Abs. 6 Nr. 7i BauGB)		
<ul style="list-style-type: none"> <li>– v. a. der Wirkungspfad Boden - Wasser ist durch die geplante zusätzliche Versiegelung betroffen. Hieraus ergeben sich weitere Wechselwirkungen v. a. auf Pflanzen und Tiere sowie das Kleinklima</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Wechselwirkungen bestehen zwischen Pflanzen, Tieren und biologischer Vielfalt durch den Verlust von Habitaten</li> <li>– zwischen Boden und Grundwasser aufgrund des Verlustes der Schutz- und Sorptionswirkung des Oberbodens</li> <li>– zwischen Boden und Grundwasser aufgrund der Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung infolge von Flächenversiegelung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Aktivierung von siedlungsangebundenen Potentialflächen</li> <li>– sparsamer und schonender Umgang mit dem Boden</li> <li>– Festsetzungen zur Grünordnung, v. a. Durchgrünung und Ortsrandeingrünung</li> <li>– Wiederverwendung Oberboden</li> <li>– Versickerung von Niederschlagswasser im möglichen Umfang</li> <li>– Umsetzung von artenschutzfachlichen Minimierungs- / Ausgleichsmaßnahmen</li> </ul>

Beschreibung der Umwelt	Wirkung des Planes	Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich
Umweltbelang Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (§ 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB)		
<ul style="list-style-type: none"> <li>– Es befinden sich keine Natura-2000-Gebiete im Untersuchungsgebiet.</li> </ul>		
Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern (§ 1 Abs. 6 Nr. 7e BauGB)		
		<ul style="list-style-type: none"> <li>– unter Beachtung der einschlägigen gesetzlichen Regelungen und Vorschriften zur Vermeidung von Emissionen und zum Umgang mit Abfällen und Abwasser sind keine besonderen vorhabenbedingten Maßnahmen erforderlich</li> </ul>
Erhaltung bestmöglicher Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7h BauGB)		
<ul style="list-style-type: none"> <li>– Vorbelastung durch bestehende landwirtschaftliche Nutzung und Verkehre</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Entstehung weiterer Wohneinheiten und damit verbundene Verkehre</li> <li>– Erhöhung der Belastungen durch Anlagenbetrieb und damit zusammenhängende Verkehre</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– unter Beachtung der einschlägigen gesetzlichen Regelungen und Vorschriften zur Vermeidung von Emissionen sind keine besonderen vorhabenbedingten Maßnahmen erforderlich</li> <li>– Umliegende Kaltluftentstehungsgebiete werden nicht beeinträchtigt</li> </ul>

### III ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG

Nach § 10 Abs. 4 BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Die zusammenfassende Erklärung wird nach Verfahrensabschluss als eigenständiges Dokument erstellt und den Verfahrensunterlagen beigelegt.



## IV 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 06.12.2023
- [6] Bayerisches Landesamt für Umwelt (Hrsg.): Karte der Naturraum-Haupteinheiten und Naturraum-Einheiten in Bayern, abgerufen am 06.12.2023
- [7] Bayerisches Landesamt für Umwelt (Hrsg.): UmweltAtlas Bayern, aus: <http://www.umweltatlas.bayern.de>, abgerufen am 06.12.2017
- [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 Ingenieurgesellschaft 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 07.12.2023
- [13] Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr: „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung Stand Dezember 2021
- [14] Gemeinderat Taufkirchen: Ökologischer Kriterienkatalog für die Gemeinde Taufkirchen, Stand 23.09.202, beschlossen am 17.09.2020. Taufkirchen 2020
- [15] Hoock & Partner Sachverständige PartG mbB Beratende Ingenieure, Immissionsschutztechnisches Gutachten; Luftreinhaltung vom 03.04.2024, Landshut 2024
- [16] Bayerische Vermessungsverwaltung, Digitales Orthophoto, aus [www.geodaten.bayern.de](http://www.geodaten.bayern.de), bestellt am 15.09.2023
- [17] 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: Deckblatt: Luftbild, Ortsteil Winning, Gemeinde Taufkirchen aus [16]*

*Abb. 2: Umgriff Bebauungsplan Nr. 97 „Am Anger“, Luftbild aus [16]*

*Abb. 3: Auszug 2. Änderung Flächennutzungsplan Gemeinde Taufkirchen; aus [4]*

*Abb. 4: Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung, Logo verde Stadtplaner und Landschaftsarchitekten GmbH*

*Abb. 5: Übersichtsplan Ökokonto Jagdhof mit Kennzeichnung abzubuchender Bereiche, Logo verde Stadtplaner und Landschaftsarchitekten GmbH*

Tabellenverzeichnis

*Tab. 1: Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter*