

Umweltbericht
Bebauungsplan Nr. 92

„Am Schillerhof“
Gemeinde Taufkirchen (Vils)

Verfasser:



Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsarchitektur
Christian Mussnig
Stadtplatz 80
84453 Mühldorf
Tel: 08631-185384

Fassung:
01.08.2017

Gemeinde Taufkirchen (Vils) Bebauungsplan Nr.92

1. Umweltbericht

1. Einleitung

1.1 Inhalt und Ziele der Bauleitplanung

1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung

2. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

2.1 Schutzgut Boden

2.2 Schutzgut Wasser

2.3 Schutzgut Klima / Luft

2.4 Schutzgut Flora/Fauna

2.5 Schutzgut Mensch

2.6 Schutzgut Landschaft

2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

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

3.1 bei Nichtdurchführung der Planung

4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und zur Verringerung

4.2 Geplante Maßnahmen zum Ausgleich

4.3 Ausgleichsfläche

5. Alternative Planungsmöglichkeiten

6. Beschreibung der Methodik

7. Monitoring

8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Umweltbericht

1. Einleitung

1.1 Inhalt und Ziele der Bauleitplanung

Im Auftrag der Gemeinde Taufkirchen (Vils) soll für die Grundstücke südlich des Landwirtschaftlichen Anwesens der Familie Schiller und westlich des Gewerbegebietes, am nördlichen Ortsausgang von Taufkirchen, eine Wohnbaufläche ausgewiesen werden. Der Planbereich soll als WA, Allgemeines Wohngebiet, ausgewiesen werden. Im Flächennutzungsplan ist für dieses Gebiet derzeit eine landwirtschaftliche Fläche im Außenbereich dargestellt. Der Flächennutzungsplan muss auf die vorliegende Planung angepasst werden. Dies soll im Parallelverfahren erfolgen.

Anlass und Idee für eine sozial-alternative Wohnsiedlung im Sinne eines Mehrgenerationen-Dorfes werden durch die Gemeinde und den ortsansässigen gemeinnützigen Verein „OASE Lebenskreis e.V.“ bereits seit einigen Jahren diskutiert und geplant. Aus diesen Studien abgeleitet möchte die Gemeinde nun einige größere Bauparzellen anbieten, auf denen familiär organisiertes Wohnen mit mehreren Wohneinheiten möglich ist.

Als zentrales Element der Grünordnung des Planungsbereiches soll die, im Norden des Planungsbereiches angrenzende, Streuobstwiese nach Süden hin verlängert werden. Im Süden soll eine Baumreihe das geplante Neubaugebiet von der bestehenden Bebauung trennen. Weitere festgesetzte Strauch- und Baumpflanzungen an der West- bzw. nördlichen Südgrenze sollen den Ortsrand zur freien Landschaft hin fassen.

Die weiteren, textlichen Festsetzungen sollen eine intensive Durchgrünung der Bauparzellen garantieren.

Ziele der Bauleitplanung:

1. Konkreter Bedarf und hohe Nachfrage nach Wohnraum.
2. Großzügige Bauparzellen, auf denen familiär organisiertes Wohnen mit mehreren Wohneinheiten möglich ist.
3. Derzeit sind im Ortsgebiet Taufkirchen/Vils kaum Grundstücke verfügbar. Vor allem weil bis zur tatsächlichen Bezugsfertigkeit ein Vorlauf notwendig ist, möchte die Gemeinde langfristig planen und jetzt mit der Schaffung der baurechtlichen Voraussetzungen beginnen.
4. Die städtebauliche Erforderlichkeit begründet sich aus §1 Abs. 3 BauGB damit die Neuausweisung als geregelte städtebauliche Entwicklung stattfinden kann. Darüber ist die Befriedigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung im Sinne des §1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB ausschlaggebender Grund für die Aufstellung des Bebauungsplanes, der zur Schaffung von mehr Wohnraum beiträgt.

5. Die Baufläche grenzt direkt an die bestehende Ortsstruktur an.

1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung

Fachgesetze:

Die Umweltprüfung wird auf der gesetzlichen Grundlage folgender Fachgesetze durchgeführt:

Umweltschützende Belange: § 1 Abs. 6 Nr. 7 Bau GB

Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz: § 1a BauGB



Vorschriften über UP: § 2 und 2a Bau GB

Monitoring: § 4c BauGB

Nachweis über die Verfügbarkeit der innerörtlichen Flächen

Folgende Flächen sind im Ortsbereich Taufkirchen noch unbebaut. Aus diversen Gründen bieten sie zur vorliegenden Planung keine Alternative. Die Teilflächen sind auf beiliegendem Lageplan vermerkt.



-  Unbebaute, ortsnah Grundstücke in Taufkirchen (Vils)
-  Geltungsbereich B-Plan "Wohnbaugebiet am Schillerhof"

- 1) Dieses Grundstück ist im nördlichen Teil als Gewerbegebiet ausgewiesen, im südlichen Teil als Fläche für Land- und Forstwirtschaft. Des Weiteren sind Emissionskonflikte durch die westlich gelegene Industrie (Himolla) zu erwarten.
- 2) Überschwemmungsgebiet, nicht für eine Bebauung geeignet
- 3) Der sog. „Weidenhein“ wird derzeit zum öffentlichen Park umgestaltet und liegt im Überschwemmungsbereich
- 4) Grünfläche, die verschiedenen Grundstückseigentümern gehört. Diese versucht die Gemeinde seit Jahren ohne Erfolg zu erwerben.
- 5) Grünfläche, die verschiedenen Grundstückseigentümern gehört. Diese versucht die Gemeinde seit Jahren ohne Erfolg zu erwerben.
- 6) Grünfläche in privatem Eigentum. Diese Fläche wäre für eine Wohnbebauung geeignet, allerdings ist sie am Ortsrand gelegen. Darüber hinaus sind die Flächen für die Gemeinde nicht verfügbar.
- 7) Grünfläche in privatem Eigentum. Der südliche Teil liegt im Überschwemmungsbereich. Außerdem ist der Grundeigner nicht zu einer Bebauung bereit. Die Fläche ist für die Gemeinde ebenfalls weder Verfügbar noch eine Alternative zur vorliegenden Planung.

- 8) Im westlichen Bereich des Grundstückes wird derzeit der Bau einer Rettungswache geplant, ein Bauleitplanverfahren ist eingeleitet. Im mittleren Bereich befindet sich ein Biotop, Die Restfläche wäre theoretisch für eine Bebauung geeignet, fällt aber im südlichen Bereich in die Anbauverbotszone der Bundesstraße B15, so dass nur eine kleine Restfläche übrig bleibt, die die vorliegende Planung nicht ersetzen kann.
- 9) Sportplätze und Außenbereich des Schulzentrums.
- 10) Im Baugebiet ‚Vötting Nord‘ sind bereits sämtliche Grundstücke verkauft.
- 11) Im Baugebiet ‚Kellerberg‘ sind nur noch wenige Bauparzellen zu erwerben..

Schonender Umgang mit Grund und Boden:

Gemäß §1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden, sowie den Belangen der Landwirtschaft Rechnung getragen werden.

Dies wurde bei der Planung beachtet, speziell wurden folgende Faktoren berücksichtigt:

1. Neubaufächen zerstören keine natürlichen Grünflächen, sondern bereits durch Menschen intensiv genutztes Terrain (landwirtschaftliche Fläche).
2. Des Weiteren wurden zum schonenden Umgang mit Grund und Boden die Bodenversiegelungen per Festsetzungen auf das notwendige Maß begrenzt. Zum Beispiel müssen die Beläge der Zufahrten und Parkflächen versickerungsfähig hergestellt werden.
3. Die Parzellen in WA1 nutzen die bestehende Anbindungsstraße des Schillerhofs mit nur geringfügiger Erweiterung, um die Häuser anbinden zu können. So entstehen insgesamt relativ wenige zusätzliche versiegelte Erschließungsflächen.

Auswirkungen auf den Klimaschutz:

Gemäß §1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes Rechnung getragen werden.

1. Die Planung der Häuser wurde so angelegt, dass durch die süd- und westorientierten Dachflächen auf den geplanten Dächern der Gebäude eine optimale Situation für die aktive Sonnenenergienutzung ermöglicht wird.
2. Da es sich beim Plangebiet um eine intensiv genutzte Fläche handelt, müssen keine neuen naturnahen Flächen herangezogen und zu Bauland umgenutzt werden.
3. Da die Bebauung dringend erforderlich ist, Alternativflächen aber nicht zur Verfügung stehen, müssten bei einer Alternativlösung auch an anderer Stelle ähnlich große Flächen bebaut werden.

Auswirkungen auf die Landwirtschaft:

Die Belange nach §1a Abs. 2 BauGB auf die Belange der Landwirtschaft wurden durch die Verfasser und die Gemeinde geprüft. Das Grundstück ist bisher intensiv landwirtschaftlich genutzt. Auf Grund der Hanglage und der nahegelegenen Anwohner ist die Fläche nicht optimal für die Bewirtschaftung geeignet. Unter Abwägung aller öffentlichen Interessen, soll in diesem Fall einer Wohnbebauung Vorrang gegeben werden.

Leitfaden:

Der Umweltbericht wurde in Anlehnung an den ‚Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung‘ verfasst (Hrsg.: Bayerisches Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz).

Regionalplan:

Gemäß dem Regionalplan, Region 14 München (Quelle: Regionalplan München 05.02.2002), Karte 1 ‚Raumstruktur‘ liegt der Planungsbereich in einem ‚allgemeinen ländlichen Raum‘. Es handelt sich um den Landschaftsraum 12: ‚Erdinger Holzland‘.

Der Textteil trifft hierzu folgende Aussagen:

Regionalplan München, Begründung zu Teil A – Überfachliche Ziele und Grundsätze

AI Die Region und ihre Teilräume**2. Raumstrukturelle Entwicklung****2.2 Ländlicher Raum:**

‚Der ländliche Raum soll unter Berücksichtigung seiner naturräumlich-landschaftlichen, siedlungsstrukturellen und kulturellen Eigenart als eigenständiger Lebensraum vor allem durch

- Stärkung der Wirtschaftsstruktur
- Erhaltung und Verbesserung des Arbeitsplatzangebotes
- Erhaltung und Nutzung von qualitativ hochwertigen Landschaftsteilen
- Erhaltung der für den ländlichen Raum typischen Siedlungsstrukturen und Ortsbilder

weiterentwickelt werden.

Insbesondere sollen in diesem Sinne die peripher gelegenen Teilräume des ländlichen Raumes in der Region an dieser Weiterentwicklung teilhaben und die Möglichkeiten einer interregionalen Kooperation nutzen können.‘

Aussagen des Regionalplans in Karte 2 ‚Siedlung und Versorgung‘ und Karte 3 ‚Landschaft und Erholung‘:

- Regional bedeutsame Grünzüge sind nicht betroffen.
- Vorbehaltsgebiete:

Bodenschätze	nicht betroffen
Wasserwirtschaft	nicht betroffen
Landschaft	nicht betroffen

Der Textteil trifft weiter folgende Aussagen:

Regionalplan München, Teil B – Fachliche Ziele

I Sicherung und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen**1. Natur und Landschaft****1.1 Landschaftliches Leitbild:**

In der gesamten Region soll zur Sicherung der Umwelt und Lebensqualität ein zusammenhängendes Netz von Grünzügen und Freiflächen erhalten und aufgebaut werden.

Im ländlichen Raum der Region soll insbesondere die Sicherung eines stabilen Naturhaushaltes angestrebt werden. Im Verbund mit dem Verdichtungsraum soll mit Nachdruck auf ein ökologisches Gleichgewicht hingewirkt werden.

Aussagen zum Siedlungswesen:

Regionalplan München, Teil B – Fachliche Ziele

B II Siedlungswesen

1. Allgemeine Grundsätze

- Eine ressourcenschonende Siedlungsstruktur soll angestrebt werden
- Die Siedlungsentwicklung soll auf die Hauptorte der Gemeinden konzentriert werden
- Die Siedlungsentwicklung soll zur Größe der vorhandenen Siedlungseinheiten in einem angemessenen Verhältnis stehen.
- Die wohnbauliche und die gewerbliche Entwicklung sollen auf einander abgestimmt werden (...)

Flächennutzungsplan:

Im Flächennutzungsplan ist für dieses Gebiet derzeit eine landwirtschaftliche Fläche im Außenbereich dargestellt. Das im Norden angrenzende Biotop mit Streuobstwiese im Bereich des Schillerhofs liegt zum geringen Teil im Geltungsbereich des Bebauungsplans, aber außerhalb der bebaubaren Flächen. Der Flächennutzungsplan muss auf die vorliegende Planung angepasst werden. Dies erfolgt im Parallelverfahren.

Im Laufe des Verfahrens wurde der Umgriff des Gebiets verändert. Die direkt im Osten angrenzende Fläche war als Erweiterungsfläche des dahinter liegenden Gewerbegebiets (derzeit Lidl, Müller und Getränkemarkt) im Umgriff enthalten. Diese Erweiterungsflächen warfen nicht abwägbare Hindernisse im Verfahren auf, deren Klärung einige Zeit in Anspruch nehmen wird. Um für die Wohnbebauung dennoch zeitnah Baurecht zu schaffen, wurde das Gewerbegebiet während des Verfahrens wieder vom Umgriff abgetrennt. Die Gewerbeflächen sollen stattdessen in einem eigenständigen Verfahren entwickelt werden.

Geplante Änderung der Flächen in:

- Allgemeines Wohngebiet
- ~~Gewerbegebiet~~
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Grünfläche

Arten-Biotopschutz-Programm:

Für die Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes wurde das Arten-Biotopschutz-Programm des Landkreises Erding (Stand August 2013) verwendet.

Im unmittelbaren Planungsbereich befindet sich folgendes, kartiertes Biotop:

Biotop Nr. 7638-1070 (Teilfläche-001)

Bezeichnung: Streuobstwiese am westlichen Ortsrand von Taufkirchen an der Vils

Auszug aus der Beschreibung: ‚An einem flachen Hang ist eine sortenreiche und beispielhafte Streuobstwiese mit zahlreichen Altbäumen erhalten. Der gepflegte Bestand mit einer relativ mageren, kurz geschnittenen Fettwiese im Unterwuchs schmiegt sich von Süden wie ein Ring um eine Hofstelle, die etwas abgesetzt vom Ortsrand Taufkirchen liegt. Ansonsten grenzen Maisäcker und Intensivgrünland an.‘

Biotop Nr. 7638-0061 (Teilfläche-002):

Bezeichnung: Fragmentarische Laubmischwaldbestände, nördlich Taufkirchen

Tewilfläche-002: ‚Eschenreiche Bestände mit Giersch-Flur und Holunder im Unterwuchs kommen im Südteil vor.‘

Sonstige Untersuchungen:

Nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde wurden die nördlichsten Parzellen des Baugebietes so verschoben, dass keine Fällung von Biotopsbäumen notwendig wird.

Lediglich die Erschließung im Norden zu den Parzellen 1-3 erfordert einen Eingriff ins Biotop. Die prägenden Bäume werden davon allerdings nicht berührt.

Als Vorprüfung zu den mittlerweile zu beachtenden europarechtlichen Vorschriften (FFH- und Vogelschutzrichtlinie) wurden das direkte Umfeld und die Nutzungsintensität der umliegenden, sowie der zu überplanenden Fläche betrachtet.

Aufgrund des Gebietscharakters, der vorgefundenen Naturausstattung, der Gefällesituation im Planungsbereich und der Beeinträchtigung des Planungsbereiches durch die bestehende, benachbarte Bebauung, können Verbotstatbestände bei Arten der FFH-Richtlinie (Anhang IV), die Brutvogelarten (Brutvogelatlas) und die streng geschützte Arten (BNatSchG) ausgeschlossen werden.

2. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Das Planungsgebiet befindet sich im nördlichen Ortsbereich der Gemeinde Taufkirchen/Vils. Die Planungsfläche ist derzeit zum größten Teil intensiv landwirtschaftlich genutzt. Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke mit den Flurnummern TF 1482, 1483, TF 230, TF 1482/2, TF 220/10.

Im Norden grenzt der Planungsbereich an die bestehende Streuobstwiese (kartiertes Biotop) und die Anliegerstraße an. Im Westen befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. **Die direkt im Osten angrenzende Fläche war als Erweiterungsfläche des dahinter liegenden Gewerbegebiets (derzeit Lidl, Müller und Getränkemarkt) im Umgriff enthalten. Diese Erweiterungsflächen warfen nicht abwägbare Hindernisse im Verfahren auf, deren Klärung einige Zeit in Anspruch nehmen wird. Um für die Wohnbebauung dennoch zeitnah Baurecht zu schaffen, wurde das Gewerbegebiet während des Verfahrens wieder vom Umgriff abgetrennt. Die Gewerbeflächen sollen stattdessen in einem eigenständigen Verfahren entwickelt werden.**



Der Planungsbereich umfasst ein Gebiet von **13.350 m²** und wird, größtenteils, intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Flächenbilanz Bestand:

Gesamtumfang:	13.350 m²
Ackerbau:	11.557 m²
Biotop Nord:	568 m²
Verkehrsflächen Bestand:	1.225 m²

Flächenbilanz bei Durchführung der Planung:

Parzellen:	7.683 m²
Verkehrsfläche:	2.640 m²
Grünfläche Süd:	779 m²
Ausgleichsfläche inkl. Biotop:	2.248 m²

Die Höhenlage des Plangebietes liegt zwischen 488 m und 500 m über NN. Damit herrscht im Planungsgebiet ein Höhenunterschied von insgesamt 12 Metern.

3. Das Plangebiet wird als WA, Allgemeines Wohngebiet, ausgewiesen. Dieses wird gem. §4 BauNVO vorwiegend dem Wohnen gewidmet.

Bauliche Nutzung:

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (Baugebiete WA1 und WA2) ~~und als eingeschränktes Gewerbegebiet (Erweiterungsfläche Einkaufsmärkte)~~ ausgewiesen. Dabei dienen die Allgemeinen Wohngebiete gem. §4 BauNVO vorwiegend dem Wohnen. Weitere Nutzungen können zugelassen werden, über die die Gemeinde im Einzelfall entscheiden kann, je nachdem, ob die beantragte Nutzung das Plangebiet unterstützt oder stört.

~~Das als eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesene Baugebiet soll gem. §8 BauNVO vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben dienen. Die Einschränkung bezieht sich auf durch die Gewerbebetriebe verursachte Immissionen.~~

~~auf den Parzellen der Allgemeinen Wohngebiete.~~

Die Untersuchung des Planungsgebietes erfolgte durch eigene Erhebungen mittels Ortseinsicht, Einsicht in den Regionalplan, Flächennutzungsplan, Prüfung des Arten- und Biotopschutzprogrammes Bayern (ABSP) sowie Angaben der Gemeinde Taufkirchen und der unteren Naturschutzbehörde Erding.

Der Untersuchungsradius beschränkt sich auf das Planungsgebiet, sowie dessen nähere Umgebung.

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: Geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

Das Ergebnis der Bewertung wird im Folgenden zusammengefasst.

2.1 Schutzgut Boden

Beschreibung:

Naturräumlich wird die Region des Planungsbereiches dem Tertiärhügelland zwischen Isar und Inn (060-A) zugeordnet.

Geologisch ist das Tertiärhügelland aus Sedimenten der Oberen Süßwassermolasse (Kleinkiese, Sande, Mergel, Tone) aufgebaut, die unterschiedlich erodierten und insbesondere an den Westhängen mit Löss überweht wurden.

Großteile der Fläche werden derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Untersuchungen zur genauen Schichtung, bzw. Standfestigkeit des Bodens liegen dem Verfasser nicht vor.

Auswirkungen:

Es entsteht eine Neuversiegelung von Boden durch den Bau von Wohnhäusern und der notwendigen Erschließung. Der komplette Planungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,5 ha (inklusive Ausgleichsfläche).

Die noch intakte Bodenstruktur des zu überbauenden Bereiches wird durch die geplante Bebauung zerstört.

Betriebsbedingte Gefährdungen des Bodens können ausgeschlossen werden.

Schonender Umgang mit Grund und Boden:

Gemäß §1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden, sowie den Belangen der Landwirtschaft Rechnung getragen werden.

Dies wurde bei der Planung beachtet, speziell wurden folgende Faktoren berücksichtigt:

1. Neubaufächen zerstören keine natürlichen Grünflächen, sondern bereits durch Menschen intensiv genutztes Terrain (landwirtschaftliche Fläche).
2. Des Weiteren wurden zum schonenden Umgang mit Grund und Boden die Bodenversiegelungen per Festsetzungen auf das notwendige Maß begrenzt. Zum

Beispiel müssen die Beläge der Zufahrten und Parkflächen versickerungsfähig hergestellt werden.

3. Die Parzellen in WA1 nutzen die bestehende Anbindungsstraße des Schillerhofs mit nur geringfügiger Erweiterung, um die Häuser anbinden zu können. So entstehen insgesamt relativ wenige zusätzliche versiegelte Erschließungsflächen.

Ergebnis:

Die baubedingten, umweltbezogenen Beeinträchtigungen des Schutzgutes ‚Boden‘, sind als Auswirkungen hoher Erheblichkeit einzustufen. Insgesamt ist daher von einer hohen Erheblichkeit auszugehen.

2.2 Schutzgut Wasser

Beschreibung:

Der Grundwasserstand im Planungsbereich ist nicht bekannt. Wasserschutzgebiete sind nicht betroffen.

Gemäß Anger I Groh Architekten herrscht ein bindiger Boden vor, der zur Versickerung von Oberflächenwasser nicht geeignet ist. Das anfallende Niederschlagswasser soll aus diesem Grund über Regenwasserkanäle gesammelt, und in das öffentliche Kanalsystem eingeleitet werden.

Auswirkungen:

Gegenüber der rechtswirksamen Darstellung im gültigen Flächennutzungsplan entsteht eine Neuversiegelung von Boden durch den Bau der geplanten Häuser. Dieser Unterschied beeinflusst die Grundwasserneubildungsrate im Gebiet jedoch nur geringfügig.

Wasserführende Schichten können durch das Anschneiden des Bodens im Bereich des Bauwerkes evtl. geöffnet werden.

Betriebsbedingte Gefährdungen des Schutzguts Wasser können ausgeschlossen werden.

Die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in Oberflächengewässer (TREN OG) sind dabei von allen Beteiligten einzuhalten um eine unbelastete Weiterleitung des gestauten sicherstellen zu können. In die Regenwasserkanäle darf aus den gleichen Gründen kein verschmutztes Wasser, wie z. B. durch Autowäsche, eingeleitet werden.

Aufgrund der Hanglage ist mit wild abfließendem Hangwasser zu rechnen.

Ergebnis:

Die voraussichtlichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes ‚Wasser‘, sind als Auswirkungen geringer Erheblichkeit einzustufen. Insgesamt ist daher von einer geringen Erheblichkeit auszugehen.

2.3 Schutzgut Klima / Luft

Beschreibung:

Das Klima im Landkreis Erding entspricht weitgehend dem mitteleuropäischen Durchschnitt und liegt im Übergangsbereich zum Klimabezirk Oberbayrisches Alpenvorland. (Quelle ABSK Bayern, Natürliche Grundlagen, 2001). Die Niederschläge im Planungsbereich liegen zwischen 850 und 950 mm. Die mittlere Jahrestemperatur beträgt 7 – 8 °C.

Auswirkungen:

Gemäß §1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes Rechnung getragen werden.

1. Die Planung der Häuser wurde so angelegt, dass durch die süd- und westorientierten Dachflächen auf den geplanten Dächern der Gebäude eine optimale Situation für die aktive Sonnenenergienutzung ermöglicht wird.
2. Da es sich beim Plangebiet um eine intensiv genutzte Fläche handelt, müssen keine neuen naturnahen Flächen herangezogen und zu Bauland umgenutzt werden.
3. Da die Bebauung dringend erforderlich ist, Alternativflächen aber nicht zur Verfügung stehen, müssten bei einer Alternativlösung auch an anderer Stelle ähnlich große Flächen bebaut werden.

Die Klimaausgleichsfunktion der zu bebauenden Fläche für die angrenzende Bebauung kann vernachlässigt werden.

Die Auswirkung des entstehenden Individualverkehrs kann vernachlässigt werden.

Ergebnis:

Die Beeinträchtigungen des Schutzgutes ‚Klima / Luft‘ sind als Auswirkungen geringer Erheblichkeit einzustufen.

2.4 Schutzgut Flora und Fauna

Beschreibung:

Für die Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes wurde das Arten-Biotopschutz-Programm des Landkreises Erding (Stand August 2013) verwendet.

Im unmittelbaren Planungsbereich befindet sich folgendes, kartiertes Biotop:

Biotop Nr. 7638-1070 (Teilfläche-001)

Bezeichnung: Streuobstwiese am westlichen Ortsrand von Taufkirchen an der Vils

Auszug aus der Beschreibung: ‚An einem flachen Hang ist eine sortenreiche und beispielhafte Streuobstwiese mit zahlreichen Altbäumen erhalten. Der gepflegte Bestand mit einer relativ mageren, kurz geschnittenen Fettwiese im Unterwuchs schmiegt sich von Süden wie ein Ring um eine Hofstelle, die etwas abgesetzt vom Ortsrand Taufkirchen liegt. Ansonsten grenzen Maisäcker und Intensivgrünland an.‘

An den Nordosten des Planungsbereiches grenzt direkt das folgende Biotop an.

Biotop Nr. 7638-0061 (Teilfläche-002):

Bezeichnung: Fragmentarische Laubmischwaldbestände, nördlich Taufkirchen

Teilfläche-002: ‚Eschenreiche Bestände mit Giersch-Flur und Holunder im Unterwuchs kommen im Südtteil vor.‘

Eine Erhebung der tatsächlich vorkommenden Wildtiere im Planungsbereich (Artenschutzkartierung) ist auf der betroffenen Fläche nicht erfolgt.

Auswirkungen:

Durch die geplante Bebauung geht Lebensraum für Tiere und Pflanzen verloren. Der Planungsbereich der bebaut werden soll wird momentan intensiv landwirtschaftlich genutzt. Die geplante Grünstruktur sowie die Vergrößerung der Streuobstwiese stellen eine ökologische Aufwertung dar.

Nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde wurden die nördlichsten Parzellen des Baugebietes so verschoben, dass keine Fällung von Biotopsbäumen notwendig wird.

Lediglich die Erschließung im Norden zu den Parzellen 1-3 erfordert einen Eingriff ins Biotop. Die prägenden Bäume werden davon allerdings nicht berührt.

Als Vorprüfung zu den mittlerweile zu beachtenden europarechtlichen Vorschriften (FFH- und Vogelschutzrichtlinie) wurden das direkte Umfeld und die Nutzungsintensität der umliegenden, sowie der zu überplanenden Fläche betrachtet.

Aufgrund des Gebietscharakters, der vorgefundenen Naturausstattung, der Gefällesituation im Planungsbereich und der Beeinträchtigung des Planungsbereiches durch die bestehende, benachbarte Bebauung, können Verbotstatbestände bei Arten der FFH-Richtlinie (Anhang IV), die Brutvogelarten (Brutvogelatlas) und die streng geschützte Arten (BNatSchG) ausgeschlossen werden.

In das bestehende, sich nördlich der Erschließungsstraße befindende Biotop wird nicht weiter eingegriffen. Die zukünftige Erschließungsstraße besteht bereits in Form eines Kiesweges.

Ergebnis:

Die Beeinträchtigungen des Schutzgutes ‚Flora/Fauna‘ sind als Auswirkungen geringer Erheblichkeit einzustufen.

2.5 Schutzgut Mensch

Beschreibung:

Mit der Ausweisung der Fläche können 9 Wohneinheiten entstehen, die, nach Aussage der Gemeinde, dringend nachgefragt werden. Einem, im Osten angrenzenden, Gewerbebau wird durch die Planung eine Erweiterung ermöglicht.

Die zukünftigen Bauflächen schließen an bereits bebaute Flächen an. Sie sind jedoch im Süden durch eine Grünfläche mit Baumreihe von einander getrennt. Im Norden grenzt das Baugebiet an die bestehende Erschließungsstraße und das zu erweiternde Biotop. Im Westen befinden sich landwirtschaftliche Flächen.

Gemäß §1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden, sowie den Belangen der Landwirtschaft Rechnung getragen werden.

Dies wurde bei der Planung beachtet, speziell wurden folgende Faktoren berücksichtigt:

1. Neubaufächen zerstören keine natürlichen Grünflächen, sondern bereits durch Menschen intensiv genutztes Terrain (landwirtschaftliche Fläche).

2. Des Weiteren wurden zum schonenden Umgang mit Grund und Boden die Bodenversiegelungen per Festsetzungen auf das notwendige Maß begrenzt. Zum Beispiel müssen die Beläge der Zufahrten und Parkflächen versickerungsfähig hergestellt werden.
3. Die Parzellen in WA1 nutzen die bestehende Anbindungsstraße des Schillerhofs mit nur geringfügiger Erweiterung, um die Häuser anbinden zu können. So entstehen insgesamt relativ wenige zusätzliche versiegelte Erschließungsflächen.

Auswirkungen:

Die Belange nach §1a Abs. 2 BauGB auf die Belange der Landwirtschaft wurden durch die Verfasser und die Gemeinde geprüft. Das Grundstück ist bisher intensiv landwirtschaftlich genutzt. Auf Grund der innerörtlichen Lage des Gebietes, ist unter Abwägung aller Faktoren dem Wohnbaugebiet der Vorrang vor der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung einzuräumen.

Vorbelastungen sind für die Menschen im Gebiet durch die üblichen landwirtschaftlichen Immissionen gegeben. Auf die Geruchsbelastungen durch die Bewirtschaftung der umliegenden Felder wird im Bebauungsplan hingewiesen. Erhöhte Geruchsbelastungen und Immissionen sollen durch ein Gutachten untersucht, und im weiteren Verfahren berücksichtigt werden.

Die Gewerbebetriebe, sowie die Bundesstraße B15 im Osten sind mögliche Lärmemittenten. Im Verfahren sollen durch ein Gutachten genauere Erkenntnisse gewonnen und berücksichtigt werden. Belastungen und Auswirkungen auf die Wohnbebauung sind im Verfahren zu prüfen.

Ergebnis:

Die umweltbezogenen Beeinträchtigungen des Schutzgutes ‚Mensch‘ können noch nicht abschließend geklärt werden.

2.6 Schutzgut Landschaft

Beschreibung:

Der Planungsbereich liegt im Landschaftsraum Erdinger Holzland. Das landschaftliche Vorbehaltsgebiet ‚Vilstal und Isental mit Nebenbächen‘ ist nicht betroffen. Überschneidungen mit dem Planungsgebiet liegen nicht vor.

Das Planungsgebiet stellt sich größtenteils als eine in Richtung Süden abfallende, landwirtschaftlich genutzte, Fläche dar. Die einzige, nennenswerte, Grünstruktur ist das im Norden angrenzende Biotop (Streuobstwiese).

Die Höhenlage des Plangebietes liegt zwischen 488 m und 500 m über NN. Damit herrscht im Planungsgebiet ein Höhenunterschied von insgesamt 12 Metern.

Östlich und südlich des geplanten Baugebietes befindet sich bestehende Bebauung.

Auswirkungen:

Die geplante Wohnbebauung würde in direktem Anschluss an die Ortsbebauung erfolgen.

Das nördliche Biotop muss erhalten bleiben und soll in Richtung Süden erweitert werden. Ein Grünstreifen, nebst Baumreihe, im Süden soll das neue-, vom bestehenden Wohngebiet abgrenzen und für eine Durchgrünung der Gebäudestruktur sorgen.

Nach Westen hin soll der Planungsbereich durch kleingruppige Sträucher Pflanzungen, zur freien Landschaft hin, gefasst werden.

Ergebnis:

Für das Schutzgut Landschaft sind Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

2.7 Schutzgut Kultur-Sachgüter

Beschreibung:

Baudenkmäler, bzw. Sichtbeziehungen dazu, sind nicht betroffen.
Bodendenkmäler im Planungsbereich sind nicht bekannt.

Auswirkungen:

keine

Ergebnis:

Das Schutzgut Kultur- und Sachgüter ist nicht betroffen

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

3.1 Bei Nichtdurchführung der Planung

Ein besonderes Entwicklungspotential der Fläche bei Nichtdurchführung der Planung ist nicht zu erkennen. Die Nutzung als landwirtschaftliche Fläche würde beibehalten werden.

4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und zur Verringerung

- Geringer Versiegelungsgrad durch geringe Bebauungsdichte
- Energetisch sinnvolle Ausrichtungen des Gebäudes zur Solarnutzung möglich
- Ausgleich der Maßnahme im Planungsbereich möglich
- Zahlreiche Festsetzungen zur Durchgrünung des Baugebietes

4.2 Geplante Maßnahmen zum Ausgleich

Die Ermittlung der Ausgleichsflächen für das geplante Gebiet, erfolgt in Anlehnung an den Leitfaden ‚Eingriffsregelung in der Bauleitplanung‘ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen.

Die Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach §21 Abs. 1 BNatschG i. V. m. § 1a Abs. 3 BauGB ist beim vorliegenden Bebauungsplan anzuwenden.

Berechnung des Ausgleichsbedarfs:

Bereich 1: Planungsbereich ohne die Durchschneidung der Streuobstwiese durch die Erschließung der Parzellen 1-3:

Einstufung des Plangebietes vor der Bebauung:

Intensiv genutztes Ackerland:

Kategorie I

Einstufung des Gebietes nach Eingriffsschwere:

In beiden WA Bereichen liegt die GRZ unter den erforderlichen 0,35.

Geringer bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad: **Typ B**

Aufgrund der bereits beschriebenen Neuordnung der Flächen (Bestandsflächen) ergibt sich eine neue Berechnung des erforderlichen Ausgleichs.

Ermittlung des erforderlichen Ausgleichs:

Fläche Gesamtumgriff:	13.350 m ²
Abzüglich Bereich 2 (betroffener Biotopsteil):	88 m ²
<u>Gesamtumgriff Bereich 1:</u>	<u>13.262 m²</u>
abzgl. Bestehende Straße:	1.225 m ²
abzgl. Ausgleichsfläche Nord (ohne Biotop):	1.971 m ²
abzgl. Grünflächen:	830 m ²
<u>abzgl. Biotopfläche Bestand:</u>	<u>480 m²</u>
Auszugleichende Fläche:	8.756 m ²
<u>Kompensationsfaktor (0,2 – 0,5):</u>	<u>0,2</u>
Ausgleich Bereich 1 Gesamt:	1.751 m²

Bereich 2: Durchschneidung der Streuobstwiese durch die Erschließung der Parzellen 1-3:

Einstufung des Plangebietes vor der Bebauung:

Obstwiese jünger 30 Jahre:

Kategorie II

Einstufung des Gebietes nach Eingriffsschwere:

Vollversiegelung durch Straße:

Typ A

Berechnung des erforderlichen Ausgleichs.

Ermittlung des erforderlichen Ausgleichs:

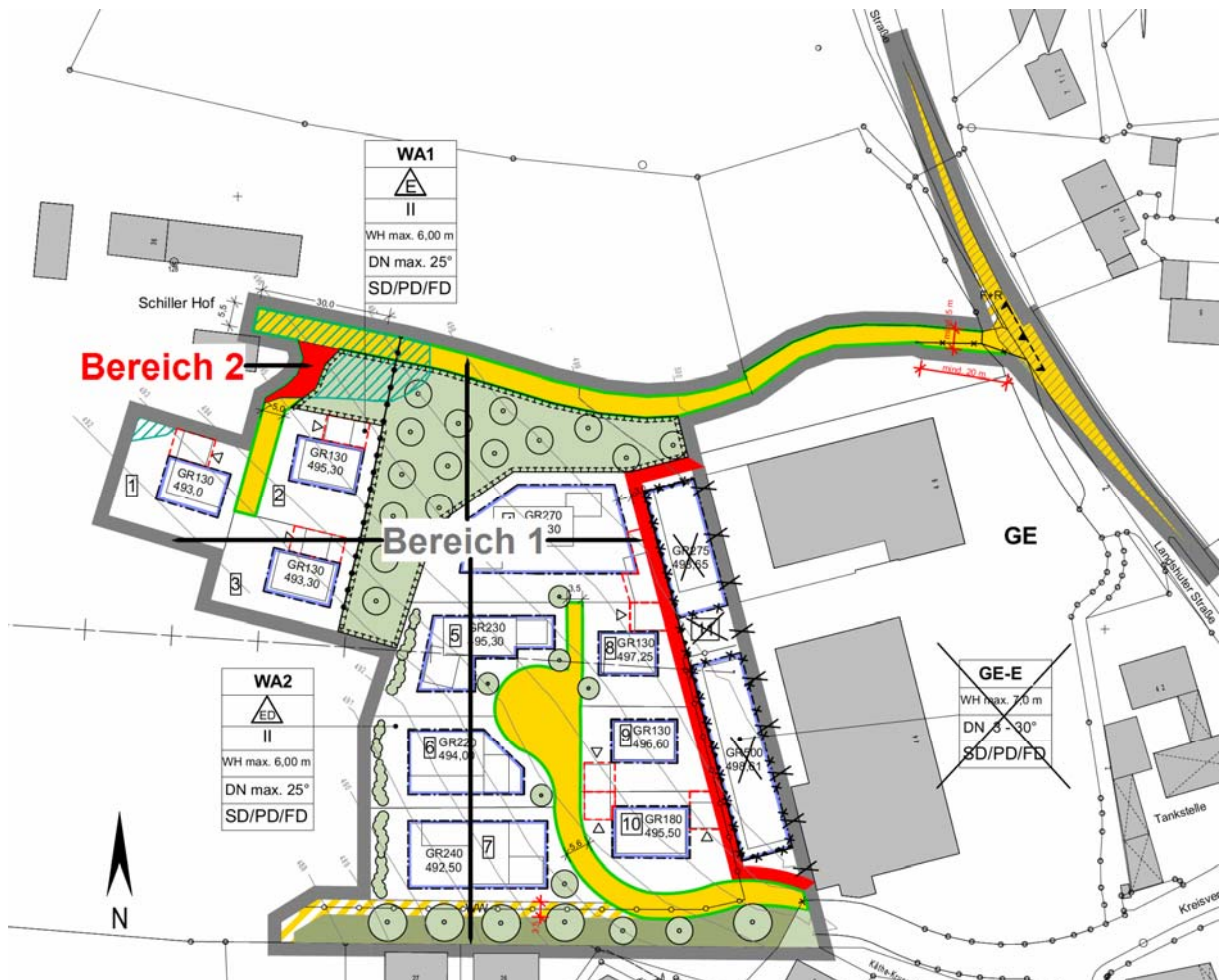
Auszugleichende Fläche:	88 m ²
<u>Kompensationsfaktor (0,8-1,0):</u>	<u>0,8</u>
Ausgleich Bereich 2 Gesamt:	70 m²

Ausgleich Bereich 1+2:

1.821 m²

Bestehend aus:

Ausgleichsfläche Nord (ohne Biotop):	1.971 m ²
Ausgleichsfläche Biotopverbesserung:	226 m ²
Ausgleich Gesamt:	2.197 m ²
Geforderter Ausgleich:	1.821 m ²
Überschuss:	376 m ²



Der Überschuss an Ausgleichsfläche soll dem Ökokonto der Gemeinde Taufkirchen (Vils) gutgeschrieben werden.

4.3 Ausgleichsfläche

Ausgleichsfläche Nord:

Beschreibung des Ist-Zustandes:

Die geplante Ausgleichsfläche befindet sich im Norden des Planungsbereiches, im direkten Anschluss an die bestehende Streuobstwiese.

Die Fläche wird momentan intensiv, landwirtschaftlich genutzt.

Entwicklung im Zuge der Ausgleichsflächenbewirtschaftung:

Ziel ist die Entwicklung einer Extensiven Streuobstwiese mit verschiedenen Obstsorten und einer extensiv gepflegten Wiese.

Maßnahmen: Ansaat einer artenreichen Wiesenmischung und Pflanzung folgender Obstgehölze:

Obstbäume: Mindestqualität Halbstamm 3xv mDb StU 8-10

Apfel 'Gewürzluiken'

Apfel 'Lohrer Rambur'

Apfel 'Reglindis'

Birne 'Augustbirne'

Prunus domestica subsp. domestica

Pflege: Mahd 1x /Jahr, nicht vor dem 30.08.; Das Mähgut ist abzufahren. Düngung und Pflanzenschutz sind untersagt.

Ausgleichsfläche Biotopverbesserung:

Beschreibung des Ist-Zustandes:

Bestehende Streuobstwiese mit intensiv gepflegter Grünfläche.

Entwicklung im Zuge der Ausgleichsflächenbewirtschaftung:

Ziel ist die Entwicklung einer Extensiven Streuobstwiese mit verschiedenen Obstsorten und einer extensiv gepflegten Wiese.

Maßnahmen: Extensivierung der Pflege der bestehenden Wiese. Nachpflanzung von Obstgehölzen bei Ausfällen:

Obstbäume: Mindestqualität Halbstamm 3xv mDb StU 8-10

Apfel 'Gewürzluiken'

Apfel 'Lohrer Rambur'

Apfel 'Reglindis'

Birne 'Augustbirne'

Prunus domestica subsp. domestica

Pflege: Mahd 1x /Jahr, nicht vor dem 30.08.; Das Mähgut ist abzufahren. Düngung und Pflanzenschutz sind untersagt.

5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Es bestehen aufgrund der Eigentumsverhältnisse keine alternativen Standorte.

6. Beschreibung der Methodik

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal argumentativ. Die Ermittlung der Ausgleichsflächen erfolgt in Anlehnung an den Leitfaden ‚Eingriffsregelung in der Bauleitplanung‘ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen.

7. Monitoring

Die Notwendigkeit und Form der Überwachung wird in der weiteren Genehmigungsplanung, unter Berücksichtigung aller Gutachten, definiert werden.

8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse der vorhergehenden Betrachtungen zusammen:

Schutzgut	Auswirkungen	Ergebnis
Boden	Hohe Erheblichkeit	hoch
Wasser	Geringe Erheblichkeit	gering
Klima/Luft	Geringe Erheblichkeit	gering
Flora und Fauna	Geringe Erheblichkeit	gering
Mensch	Nicht abschließend geklärt	--
Landschaft	Geringe Erheblichkeit	gering
Kultur-Sachgüter	Nicht betroffen	--

Im Auftrag der Gemeinde Taufkirchen (Vils) soll für die Grundstücke südlich des Landwirtschaftlichen Anwesens der Familie Schiller und westlich des Gewerbegebietes, am nördlichen Ortsausgang von Taufkirchen, eine Wohnbaufläche ausgewiesen werden. Der Planbereich soll als WA, Allgemeines Wohngebiet, ausgewiesen werden. Im Flächennutzungsplan ist für dieses Gebiet derzeit eine landwirtschaftliche Fläche im Außenbereich dargestellt. Der Flächennutzungsplan muss auf die vorliegende Planung angepasst werden. Dies soll im Parallelverfahren erfolgen.

Ziele der Bauleitplanung:

1. Konkreter Bedarf und hohe Nachfrage nach Wohnraum.
2. Großzügige Bauparzellen, auf denen familiär organisiertes Wohnen mit mehreren Wohneinheiten möglich ist.
3. Derzeit sind im Ortsgebiet Taufkirchen/Vils kaum Grundstücke verfügbar. Vor allem weil bis zur tatsächlichen Bezugsfertigkeit ein Vorlauf notwendig ist, möchte die Gemeinde langfristig planen und jetzt mit der Schaffung der baurechtlichen Voraussetzungen beginnen.
4. Die städtebauliche Erforderlichkeit begründet sich aus §1 Abs. 3 BauGB damit die Neuausweisung als geregelte städtebauliche Entwicklung stattfinden kann. Darüber ist die Befriedigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung im Sinne des §1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB ausschlaggebender Grund für die Aufstellung des Bebauungsplanes, der zur Schaffung von mehr Wohnraum beiträgt.
5. Die Baufläche grenzt direkt an die bestehende Ortsstruktur an.

Benötigte Ausgleichsflächen könnten im Planungsgebiet liegen.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wird im weiteren Verfahren ergänzt.

Aufgestellt:

Gemeinde Taufkirchen / Vils,

Erster Bürgermeister



Planer