

Bebauungsplan Nr. 94 „Wohnbaugebiet am Kellerberg“ Taufkirchen (Vils)

Begründung zum Bebauungsplan

Architekt:

ANGER | GROH | ARCHITEKTEN

Dipl.-Ing. Architekt Alexander Groh

Roßmayrgasse 17

85435 Erding

Tel: 08122-880020

**ANGER
GROH**
ARCHITEKTEN

Grünordnung:



christian mussnig stadtplatz 80 tel 08631-185384
dipl. ing. (fh) la 84453 mühltdorf mobil 0179-9082476
 fax 08631-1673970

Fassung vom 16.02.2016

1. Anlass und planungsrechtliche Voraussetzungen

Im Auftrag der Gemeinde Taufkirchen (Vils) soll für die Grundstücke südwestlich der bestehenden Siedlung Kellerberg ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Grund für das gesamte Planungsverfahren ist der Bedarf und die Nachfrage nach Wohnraum in Form von Einfamilienhäusern. Mit der Ausweisung der Fläche können 30 Einfamilienhäuser entstehen, die in der Gemeinde Taufkirchen (Vils) dringend nachgefragt werden.

Städtebauliche Erforderlichkeit: Die Gemeinde möchte mit der Aufstellung des Bebauungsplans die Schaffung von Wohnraum fördern, da der Bedarf und die Nachfrage anhaltend sehr groß sind. Derzeit sind im Ortsgebiet Taufkirchen (Vils) kaum Grundstücke verfügbar. Deshalb will die Gemeinde im Allgemeinen und hier im Speziellen dafür sorgen, dass die nachfolgenden Generationen in ihrem räumlichen und sozialen Umfeld attraktive Wohnmöglichkeiten vorfinden. Die Abwanderung von bauwilligen Familien soll dadurch verhindert werden. 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. Parallel dazu wird auch ein weiteres Baugebiet aus den gleichen Gründen im Ortsteil Vötting entwickelt. 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.

Weitere Gründe, die die Umnutzung von landwirtschaftlicher Fläche in Bauland rechtfertigen:

- Vor kurzem wurde das letzte Grundstück im Baugebiet „Am Ziegelfeld“ veräußert.
- Die Gemeinde sieht es als wesentliches Ziel der Daseinsvorsorge an, ausreichend Bauland vorrätig zu halten.
- Vorhandene Ausweisungen im Flächennutzungsplan sind zwar vorhanden, aber scheitern stets an der mangelnden Bereitschaft der Grundstückseigentümer an der Mitwirkung.
- Die Ausweisungsfläche liegt an einem Südhang innerhalb des Ortsgefüges und eignet sich sehr gut für ein gesundes Wohnen im Ort.
- Durch die vorhandene Bebauungszeile im Norden ist der Ausweisungsbereich gut bis sehr gut an die vorhandene Siedlungsstruktur angebunden.
- Des Weiteren fügt sich die Bebauung maßvoll in die Landschaft ein. Die Eignung ergibt sich auch aus der Konformität mit den regionalplanerischen Zielen.

Die im Anhang beigefügte Skizze (Anhang 2) soll verdeutlichen, dass die Planungsfläche sehr zentral liegt und sich deshalb deutlich besser als Siedlungsfläche denn als landwirtschaftliche

Fläche eignet. Städtebaulich betrachtet findet durch die Überplanung eine innerörtliche Entwicklung statt.

Der Planbereich soll als WR, Reines Wohngebiet, ausgewiesen werden. Im Flächennutzungsplan ist für dieses Gebiet derzeit eine landwirtschaftliche Fläche im Außenbereich dargestellt sowie im südlichen Bereich eine Grün- und Wasserfläche. Diese bilden ein Biotop mit einer Reihung an gewässerbegleitenden Bestandsbäumen. Im Süden liegt der Geltungsbereich teilweise im Überschwemmungsbereich der Großen Vils. Der Flächennutzungsplan muss auf die vorliegende Planung angepasst werden. Dies soll im Parallelverfahren erfolgen.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan mit künftigem Geltungsbereich

Lage und Bestand

Das Planungsgebiet befindet sich südöstlich des Ortszentrums der Gemeinde Taufkirchen (Vils). Die Planungsfläche ist derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt. Die Höhenlage des Plangebietes liegt zwischen 481 m und 492 m über NN. Damit herrscht im Planungsgebiet ein Höhenunterschied von insgesamt 11 Metern.

Der 33.408 m² große Geltungsbereich umfasst die Grundstücke mit den Flurnummern TF98, TF98/10, TF134, 135, 135/3, 135/4, 135/5 und TF 140.

Die Umgebung ist wie folgt geprägt:

- Nord-Westen: bewaldete Hangkante, im Anschluss Gewerbegebiet
- Nord-Osten: Wohnbebauung mit Einfamilienhäusern
- Süd-Osten: landwirtschaftliche Flächen, im Anschluss folgt der Wasserbrunnen IV
- Süd-Westen: landwirtschaftliche Flächen, im Anschluss die Große Vils



Lageplan mit Übersicht der umliegenden Nutzungen.

Der Geltungsbereich umfasst insgesamt ca. 33.408 m² und teilt sich wie folgt auf die Teilflächen auf:

Ca. 23.322 m² für folgende 30 Bauparzellen:

- Parzelle 01: ca. 1.124 m²
- Parzelle 02: ca. 1.117 m²
- Parzelle 03: ca. 1.397 m²
- Parzelle 04: ca. 1.064 m²
- Parzelle 05: ca. 555 m²
- Parzelle 06: ca. 564 m²
- Parzelle 07: ca. 972 m²
- Parzelle 08: ca. 880 m²
- Parzelle 09: ca. 656 m²
- Parzelle 10: ca. 669 m²

- Parzelle 11: ca. 614 m², inkl. privater Grünfläche (Ortsrandeingrünung)
- Parzelle 12: ca. 616 m², inkl. privater Grünfläche (Ortsrandeingrünung)
- Parzelle 13: ca. 595 m², inkl. privater Grünfläche (Ortsrandeingrünung)
- Parzelle 14: ca. 886 m², inkl. privater Grünfläche (Ortsrandeingrünung)
- Parzelle 15: ca. 1.057 m², inkl. privater Grünfläche (Ortsrandeingrünung)
- Parzelle 16: ca. 822 m², bis zum Beginn der Böschung
- Parzelle 17: ca. 622 m², bis zum Beginn der Böschung
- Parzelle 18: ca. 552 m², bis zum Beginn der Böschung
- Parzelle 19: ca. 549 m², bis zum Beginn der Böschung
- Parzelle 20: ca. 561 m², bis zum Beginn der Böschung
- Parzelle 21: ca. 603 m², bis zum Beginn der Böschung
- Parzelle 22: ca. 674 m²
- Parzelle 23: ca. 791 m²
- Parzelle 24: ca. 991 m²
- Parzelle 25: ca. 893 m²
- Parzelle 26: ca. 785 m²
- Parzelle 27: ca. 755 m²
- Parzelle 28: ca. 755 m²
- Parzelle 29: ca. 600 m²
- Parzelle 30: ca. 651 m²

Ca. 4.398 m² für Verkehrsfläche

Ca. 5.688 m² für öffentliche und private Grünflächen, inklusive Biotop



Luftbild mit markiertem Geltungsbereich

2. Verkehr

Das Bebauungsplangebiet mündet im Nord-Osten in die bestehende Kreisstraße ED 26, Kellerberg. Von dieser Straße aus soll eine neu zu errichtende Siedlungsstraße, mit einer Mindestbreite von 5,50 m ausgeführt werden. Diese Straße führt in einem bewusst gewählten, serpentinartigen Schwung in das Baugebiet. Durch die kurvige Ausbildung soll der Weg verlängert und dadurch das Gefälle des Hanges verringert werden. Das relativ steile Hanggrundstück kann so mit einer maximalen Längsneigung von 13% erschlossen werden. Nach einem längeren Abschnitt parallel zum Hang und ohne nennenswerte Neigung schwenkt die Straße dann leicht nach Norden und endet in einem großzügigen Wendeplatz.

Die Parzellen 27-30 werden über eine private Stichstraße erschlossen, welche zu Beginn, von der öffentlichen Siedlungsstraße her kommend, 5,00 m breit ist und sich dann im weiteren Verlauf auf eine Breite von 3,30 m reduziert. Eine 5,00 m breite und kurze Stichstraße, welche notwendig ist, um die Parzelle Nr. 5 erschließen zu können, setzt sich als öffentlicher Grünstreifen nach Norden fort. Dieser Grünstreifen ist zu erhalten, weil auf dieser Fläche eine Dienstbarkeit als Geh- und Fahrtrecht zu Gunsten der nördlich angrenzenden Anwohner eingetragen ist. Gegenüber der Anliegerstraße, auf Höhe der Stichstraße, beginnt ein Fuß- und Radweg, welcher in den Bahnweg mündet. Dieser Weg stellt eine kurze und autofreie Verbindung in den Ortsbereich Taufkirchen sowie an das Fuß- und Radwegenetz her. Vor allem der Vilstalradweg hat hier eine überregionale Bedeutung.

Im Bereich der Stichstraße, des Grünstreifens und des Fuß- und Radweges existiert ein Geh- und Fahrtrecht zugunsten von Alteigentümern und Anrainern, das in der Planung berücksichtigt werden musste. Das im Bereich des Kellerbergs eingezeichnete Sichtdreieck regelt die Bedingungen für eine freie Sicht in die Kreisstraße, um ein gefahrloses Ein- und Ausfahren zu ermöglichen. Entsprechende Festsetzungen sind im Bebauungsplan beschrieben.

3. Bauliche Nutzung und Gestaltung

Das Plangebiet wird als WR, Reines Wohngebiet, ausgewiesen. Dieses dient gem. §3 BauNVO rein dem Wohnen. Weitergehende Nutzungen sind dadurch nicht zulässig. Die Gemeinde möchte ausschließlich Wohngebäude an der exponierten Hanglage entwickeln.

3.1 Anzahl der Wohneinheiten:

Vor allem wegen der Exponiertheit am Hang und auch auf Grundlage der Bedürfnisse der Bevölkerung sind ausschließlich Einzelhäuser geplant. Diese stellen eine eher lockere Bebauung mit nicht zu großen Gebäuden dar, zwischen denen sich intensiv genutzte Gärten entwickeln werden, so dass eine durchgrünte Siedlung entstehen kann.

Um vor allem familiäre Strukturen auch in der Städteplanung wieder zu stärken, wird je Einzelhaus zusätzlich eine Einliegerwohnung zugelassen. Somit können zum Beispiel erwachsene Kinder in der Ausbildung oder alleinstehende Elternteile im Alter bei der Familie wohnen. Diese Festsetzung beruht auf dem Gedanken, eine langfristig funktionierende familiäre Wohnidee be-

reits durch städtebauliche und planungsrechtliche Voraussetzungen zu unterstützen.

3.2 Höhe und Dachform:

Die Häuser sollen mit einer maximalen Wandhöhe von 6,00 m ausgebildet werden um zwei Vollgeschosse zu ermöglichen. Diese Nutzung wurde auch in der Nord-östlichen Wohnsiedlung Kellerberg durch Änderung des dortigen Bebauungsplanes erlaubt und soll fortgeführt werden. Planer und Gemeinde haben sich bewusst dafür entschieden, die Bauherren bei der Gestaltung der Gebäude nicht über die Maßen einzuschränken. So soll den unterschiedlichen Bedürfnissen der Bevölkerung nach modernen aber auch nach klassischen Bauformen gleichermaßen Rechnung getragen werden. Aus diesem Grund werden Sattel-, Pult- und Flachdächer mit einer maximalen Dachneigung von 20° zugelassen. In Abhängigkeit von Wandhöhe, Dachneigung und Dachform können hierbei unterschiedliche Gebäudetypen entstehen, die im Bebauungsplan schematisch dargestellt sind.

3.3 Dichte der Bebauung:

Die Dichte der Bebauung wird über die festgesetzten, maximal zulässigen Grundflächen, die maximale Geschosflächenzahl und die Baugrenzen sowie die Abstandsflächenregelungen nach Bayerischer Bauordnung (BayBO) gesteuert. Nebenanlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO dürfen die jeweils festgesetzte max. festgesetzte Grundfläche um bis zu 50% überschreiten.

Die Grundflächen und Baugrenzen wurden so gewählt, dass je nach Grundstückgröße verschieden große Häuser entstehen können. Dabei wurden vor allem im Nord-westlichen Bereich bewusst sehr große Grundstücke ausgewiesen, weil auch nach großen Anwesen konkreter Bedarf und Nachfrage hoch sind. Außerdem soll den nördlichen Altanliegern keine dichte Bebauung vorgesetzt werden, weil sich diese an deren Südgärten anschließt. Weiter östlich und im Süden entstehen kleinere Grundstücke damit insgesamt der Flächenverbrauch für die neuen Anwesen nicht zu groß wird und auch günstigere Grundstück angeboten werden können. Somit entsteht ein Übergang von der großzügigen Villenbebauung im Bestand, über die größeren Grundstücke im Nord-Westen hin zu einem dichter bebauten Wohnbereich im Süd-Osten und Osten. Für alle Grundstücke gleichermaßen wurde die maximale Geschosflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Dieser Wert entwickelt sich aus dem Flächennutzungsplan und stellt eine für Taufkirchen ortstypische Baudichte dar. Er liegt deutlich unterhalb der in der Baunutzungsverordnung festgelegten Obergrenze von 1,2. An folgenden zwei Beispielen sollen die Festlegungen erörtert werden:

Beispiel 1:

Parzelle 19 als kleinstes Grundstück: 549 m²

Beispiel Wohnhaus mit 8,5 m x 12,0 m, 2 Vollgeschosse:

Festgesetzte Grundfläche: 110 m²

Festgesetzte Geschossflächenzahl: 0,4

Grundflächennachweis:

Wohnhaus:	$8,5 \times 12,0 = 102,0 \text{ m}^2$
Erker:	$1,5 \text{ m} \times 4,0 \text{ m} = 6,0 \text{ m}^2$
Grundfläche:	$108,0 \text{ m}^2 \rightarrow$ Grundfläche (max. 110 m^2) eingehalten

Nachweis Geschossflächenzahl:

Grundfläche EG:	$108,0 \text{ m}^2$
Grundfläche OG:	$102,0 \text{ m}^2$
Geschossfläche gesamt:	$210,0 \text{ m}^2$
GRZ:	$210,0 : 549 \text{ m}^2 = 0,382$

\rightarrow Geschossflächenzahl (max. 0,4) eingehalten

Beispiel 2:

Parzelle 25 als mittelgroßes Grundstück: 893 m^2

Beispiel Wohnhaus mit $9,5 \text{ m} \times 14,0 \text{ m}$, 2 Vollgeschosse:

Festgesetzte Grundfläche: 170 m^2

Festgesetzte Geschossflächenzahl: 0,4

Grundflächennachweis:

Wohnhaus:	$9,5 \times 14,0 = 133,0 \text{ m}^2$
Anbau:	$7,0 \text{ m} \times 4,0 \text{ m} = 28,0 \text{ m}^2$
Grundfläche:	$161,0 \text{ m}^2 \rightarrow$ Grundfläche (max. 170 m^2) eingehalten

Nachweis Geschossflächenzahl:

Grundfläche EG:	$161,0 \text{ m}^2$
Grundfläche OG:	$133,0 \text{ m}^2$
Geschossfläche gesamt:	$294,0 \text{ m}^2$
GRZ:	$294,0 : 893,0 \text{ m}^2 = 0,329$

\rightarrow Geschossflächenzahl (max. 0,4) ist eingehalten.

3.4 Baugrenzen:

Baugrenzen für Wohngebäude und Garagen/ Carports wurden für jede Parzelle festgesetzt. Zusätzlich wurde eine Regelung eingeführt, dass Baugrenzen auf einem Grundstück, mit Ausnahme der Parzellen 17-21, um max. 2,0 Meter verschoben werden können, sofern keine anderen Festsetzungen dagegenstehen, keine konkreten Maße im Plan eingetragen sind und die Abstandsflächen eingehalten werden können. Auf Grund der tlw. relativ großen Grundstücke kann die Gebäudestellung von verschiedenen Faktoren abhängig sein, wie z. B. der Breite der geplanten Garagen oder die Übergangssituation zum Haus. Im Zuge der Bauleitplanung können diese Maße nicht abschließend für alle Parzellen entschieden werden und sollen den individuellen Planvorhaben ein gewisses Maß an Flexibilität einräumen. Solch kleinere Anpassun-

gen sollen nicht allein ein Genehmigungsverfahren mit unverhältnismäßig großem bürokratischem Aufwand hervorrufen.

3.5 Bauen am Hang:

Der Hang bietet für die Nutzung der Häuser kreative und effiziente Möglichkeiten. Gleichermaßen stellt er in der Planung die Herausforderung dar, eine verträgliche Bebauung in das Landschaftsbild zu integrieren. Aus diesem Grund sind konkrete Höhenlagen je Parzelle im Bebauungsplan festgelegt. Diese wurden auf Grundlage eines Geländeaufmaßes errechnet. Geländeänderungen sollen auf das notwendige Maß beschränkt bleiben, sind aber für eine sinnvolle Bebauung am Hang unvermeidbar. Aufschüttungen und Abgrabungen sollen deshalb um bis zu 1,25 m möglich sein. Stützwände sollten nur in sehr geringem Maße errichtet werden, ein Höchstmaß von 0,5 m soll aber zugelassen sein.

Auf Grund der o. g. Festsetzungen entsteht eine eher lockere Bebauung mit einer Dichte deutlich unterhalb der Grenzen des §17 BauNVO, so dass vor allem auch wegen der Fernwirkung am Hang eine durchgrünte Wohnsiedlung entsteht, die sich nicht störend in das Landschaftsbild einfügt.

3.6 Bauliche Gestaltung:

Eingeschossige Anbauten sind bis zu einer Tiefe von maximal 4,0 Meter und einer Länge von höchstens 2/3 der dazugehörigen Fassadenlänge der angebauten Gebäudeseite auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Von diesen Festsetzungen bleibt die Abstandsflächenregelung nach BayBO unberührt. Diese Anbauten sind Teil des städtebaulichen Konzeptes, weil so eine angemessene Wohnfläche entstehen kann ohne dass wuchtige und breite Gebäude entstehen. Vor allem in der Fernwirkung am Hang sollen in den Bereichen der Obergeschosse verhältnismäßig schlanke Häuser entstehen. Außerdem werden die o. g. Einliegerwohnungen von den Anbauten profitieren.

Dachaufbauten wie z.B. Dachgauben oder Quergiebel sowie Dacheinschnitte sind unzulässig um eine ruhige Dachlandschaft vor allem in Bezug auf die Fernwirkung des Baugebietes zu gewährleisten. Aus dem gleichen Grund sind Photovoltaik- und Kollektorplatten nur zulässig, wenn sie auf der Ebene der Dachflächen montiert werden. Aufständereien sind folglich nicht zulässig.

4. Stellplätze und Garagen

Für jegliche Bebauung ist nach den Vorgaben der Stellplatzsatzung der Gemeinde Taufkirchen (Vils), in der zum Zeitpunkt der Antragstellung gültigen Fassung, die entsprechende Zahl von Stellplätzen auf dem Grundstück nachzuweisen. Garagen und Carports dürfen nur innerhalb der Baugrenzen erstellt werden, offene Stellplätze auch außerhalb. Um den Grad der Versiegelung möglichst gering zu halten, müssen die Oberflächen der Stellplätze und Zufahrten so her-

gestellt werden, dass anfallendes Niederschlagswasser versickern kann.

5. Einfriedungen

Um die Wanderung von Kleintieren zu ermöglichen, sind Mauern als Einfriedung nicht zugelassen. Desweiteren sind diese grundsätzlich sockellos auszuführen. Ausgenommen sind die o. g. Stützmauern bis zu einer Höhe von 0,5 m wenn sie für die Anpassung an die Hangsituation erforderlich sind.

Die vorgenannten Einfriedungen dürfen bis zu 1,00 m hoch ausgeführt werden. Vorplätze zwischen Garagen/ Carports und der Straße dürfen nicht eingefriedet werden.

6. Wasserschutz

Der Geltungsbereich liegt teilweise im Bereich des Wasserschutzgebietes W III, siehe Planzeichen A.33, für den Brunnen IV, der zur Trinkwasserversorgung dient. Dieser liegt südöstlich des Geltungsbereiches. Das Schutzgebiet gliedert sich dabei in drei Zonen. Im Falle der vorliegenden Planung liegt ein Teilbereich im Bereich der Wasserschutzzone W III (=weitere Schutzzone).

Die "Verordnung des Landratsamtes Erding über das Wasserschutzgebiet in der Gemeinde Taufkirchen (Vils) (Landkreis Erding) für die öffentliche Wasserversorgung (Brunnen IV und V) der Gemeinde Taufkirchen (Vils)" ist hierbei dringend zu beachten und einzuhalten.

Die Verordnung mitsamt Lagepläne der Schutzzone sind beim Landratsamt Erding niedergelegt und archivmäßig verwahrt und sind dort während der Dienststunden allgemein zugänglich. Im Besonderen sind für die Planer und Bauherren der vorliegenden Planung folgende Einschränkungen durch die Wasserschutzzone ausgelöst und zwingend zu berücksichtigen:

Abwasserbeseitigung und Abwasseranlagen:

- Kläranlagen zu errichten oder zu erweitern ist verboten
- Regen- und Mischwasserentlastungsanlagen zu erweitern oder zu errichten ist verboten
- Trockenaborte sind verboten
- Abwasser einschl. Kühlwasser und Wasser aus Wärmepumpenanlagen zu versenken oder zu versickern ist verboten
- Abfließendes Wasser von Straßen- oder Verkehrsflächen zu versenken oder zu versickern ist verboten wie Zone 1, sofern nicht die RiStWag (Richtlinie für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten) in der jeweils geltenden Fassung beachtet wird.
- Abwasser durchzuleiten ist verboten, ausgenommen mittels Entwässerungsleitungen, deren Dichtheit vor Inbetriebnahme durch Druckprobe nachgewiesen und wiederkehrend alle 5 Jahre durch geeignete Verfahren überprüft wird.

Bei Umgang mit wassergefährdenden Stoffen:

- Anlagen zum Lagern, Abfüllen oder Umschlagen von wassergefährdenden Stoffen i. S. d. §19 g Abs. 5 WHG zu errichten oder zu erweitern ist verboten. (Dazu zählt zum Beispiel die Lagerung von Heizöl.)

Bei Verkehrswegebau, Plätzen mit besonderer Zweckbestimmung:

- zum Straßen-, Wege- und Wasserbau wassergefährdende auslaug- oder auswaschbare Materialien (z. B. Schlacke, Bauschutt, Teer, Imprägniermittel u. ä.) zu verwenden ist verboten.
- Auf Freilandflächen ohne landwirtschaftliche, forstwirtschaftliche oder gärtnerische Nutzung sowie zur Unterhaltung von Verkehrswegen Pflanzenbehandlungsmittel einzusetzen ist verboten.
- Durchführung von Bohrungen ist verboten

Bei sonstigen baulichen Anlagen:

- Abwässer müssen in eine Sammelleitung eingeleitet und deren Dichtheit vor Inbetriebnahme durch Druckprobe nachgewiesen und wiederkehrend alle 5 Jahre durch geeignete Verfahren überprüft werden.

Wärmepumpen

- Grundwasserwärmepumpen können nicht zum Einsatz kommen, da oberflächennah kein Grundwasser erwartet wird. Erdwärmesonden sind unzulässig. Erdwärmekollektoren können zugelassen werden, wenn sich die Bofeneingriffe im Rahmen der anderen Tiefbauarbeiten bewegen und die verwendete Wärmeträgerflüssigkeit nicht wassergefährdend ist.

Ausnahmen werden entsprechend §4 der Verordnung des Landratsamtes Erding über das Wasserschutzgebiet in der Gemeinde Taufkirchen (Vils) (Landkreis Erding) für die öffentliche Wasserversorgung (Brunnen IV und V) der Gemeinde Taufkirchen (Vils) geregelt.

Ergänzung zum Wasserschutz:

In Anlehnung an Art. 21 des Bayerischen Wassergesetzes (BayWG) in Verbindung mit den Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in Oberflächengewässer (TREN OG) ist die Verwendung von Kupferdächern aller Art grundsätzlich ausgeschlossen. Dies gilt auch für Nebengebäude.

7. Überschwemmungsgebiet

Der Geltungsbereich liegt teilweise im Bereich des Überschwemmungsgebietes der Großen Vils. Die Bauwerber werden darauf hingewiesen, dass die südlichen Bauparzellen an das Überschwemmungsgebiet, Planzeichen A.35, grenzen.

8. Biotope

Der Geltungsbereich liegt teilweise im Bereich zweier kartierter Biotope:

- hochwüchsiger Gehölzsaum: 7638-1084-003
- Künstlich angelegter Weiher mit Halbinsel: 7638-1084-004

Die kartierten Biotope sind besonders schutzwürdig.

An dieser Stelle muss darauf hingewiesen werden, dass die Parzellen an der südlich angrenzenden bestehenden Baumreihe mit Verschattung im Sommer rechnen müssen.

9. Erschließung

9.1 Regenwasser

Im Plangebiet liegen keine günstigen Randbedingungen für eine Versickerung von Oberflächenwasser vor. Die bindigen Böden könnten anfallendes Wasser nicht aufnehmen. Anfallendes Niederschlagswasser muss also über Regenwasserkanäle in das Biotop, welches südwestlich im Geltungsbereich liegt und als Rückstauffläche dient, eingeleitet werden. Im Anschluss wird es in den nahegelegenen Vorfluter Große Vils weitergeleitet. Die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in Oberflächengewässer (TRENOG) sind dabei von allen Beteiligten einzuhalten um eine unbelastete Weiterleitung des gestauten Wassers sicherstellen zu können. In die Regenwasserkanäle darf aus den gleichen Gründen kein verschmutztes Wasser, wie z. B. durch Autowäsche, eingeleitet werden.

Eine artenschutzrechtliche Prüfung zur Eignung der Biotopflächen wurde durchgeführt und wird im Zuge der naturschutzrechtlichen Untersuchung ausführlich behandelt.

9.2 Schmutzwasser

Die Schmutzwässer müssen an das auf dem Grundstück neu zu errichtende Kanalsystem angeschlossen werden. Der Anschluss des Kanalnetzes erfolgt in den weiter südlich gelegenen Bestandskanal der Gemeinde. Dieser soll bis zur Fertigstellung des Baugebietes saniert und für die Aufnahme der zusätzlichen Wässer vorbereitet werden, so dass die Entsorgung des Schmutzwassers sichergestellt ist.

Die Auflagen zum Gewässerschutz wie oben beschrieben sind dabei zwingend einzuhalten.

9.3 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des neuen Baugebiets wird als Ringschluss geplant, d. h. von oben

(Kellerberg) und von unten an die bestehenden Wasserversorgungsleitungen angeschlossen.

9.4 Stromversorgung

Die elektrische Stromversorgung im Plangebiet ist gesichert. Die Anschlüsse der Gebäude sollen über Erdkabel erfolgen. Für die anfallenden Erd- und Pflanzarbeiten ist das „Merkblatt für Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen“ zu beachten.

Im Geltungsbereich, südwestlich der Parzelle 24, befindet sich eine bestehende Trafostation.

9.5 Wärmeversorgung

Die Gemeinde plant, das Gebiet mit Fernwärme zu versorgen, die die örtlichen Gemeindewerke Taufkirchen liefern kann. Somit wird eine zusätzliche Gasversorgung nicht angestrebt. Ölanlagen und Grundwasserwärmepumpen sind auf Grund des Wasserschutzrechtes unzulässig.

10. Weitere Auswirkungen

10.1 Auswirkungen auf die Forstwirtschaft

Die Belange nach §1a Abs. 2 BauGB auf die Belange der Forstwirtschaft wurden durch die Verfasser und die Gemeinde geprüft. Forstwirtschaftliche Flächen sind von der Maßnahme nicht betroffen.

10.2 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 tlw. starken Hanglage, Verschattung im Süden und Westen 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. Argumente, die die Umnutzung der landwirtschaftlichen Fläche in Wohnbauland rechtfertigt, wurden zu Beginn der Begründung bereits ausführlich abgehandelt.

10.3 Schonender Umgang mit Grund und Boden

Die Belange nach §1a Abs. 2 BauGB zum schonenden Umgang mit Grund und Boden wurden durch die Verfasser und die Gemeinde geprüft. Die vorliegende Planung trägt zum schonenden Umgang mit Grund und Boden bei, aus folgenden Gründen:

- Neubauf Flächen zerstören keine natürlichen Grünflächen sondern bereits durch Menschen intensiv genutztes Terrain (landwirtschaftliche Fläche).
- Das Erschließungskonzept ist sehr effektiv. Der Verkehrsflächenanteil bezogen auf den Geltungsbereich beträgt unter 10%.
- Des Weiteren wurden zum schonenden Umgang mit Grund und Boden die Bodenversiegelun-

gen per Festsetzungen auf das notwendige Maß begrenzt. Zum Beispiel müssen die Beläge der Zufahrten und Parkflächen versickerungsfähig hergestellt werden.

10.4 Auswirkungen auf den Klimaschutz

Den Erfordernissen des Klimaschutzes wird in mehreren Punkten Rechnung getragen (BauGB §1a Abs. 5):

- 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.
- Die Baufenster wurden so gewählt dass nur kompakte Bauformen möglich sind, so dass hier energieeffiziente und somit klimafreundliche Bauformen entstehen werden.
- Da es sich beim Plangebiet um eine intensiv genutzte Fläche handelt, müssen keine neuen naturnahen Flächen herangezogen und zu Bauland umgenutzt werden.
- 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 Gemeinde plant, die Gebäude mit Fernwärme zu versorgen, die vollständig auf regenerativen Rohstoffen basiert, so dass eine für das Klima CO₂-freundliche Beheizung stattfinden kann.

10. Denkmalschutz

10.1 Bodendenkmäler

Das Vorhaben liegt nicht im Bereich vermuteter Bodendenkmäler. Im Bebauungsplan wird darauf hingewiesen, dass Bodenfunde der Meldepflicht unterliegen.

Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen gemäß Art.7.1 DSchG Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis, die in einem eigenständigen Verfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

10.2 Baudenkmäler

Baudenkmäler, die im Zusammenhang mit der Planung zu sehen sind, sind in der Umgebung nicht vorhanden.

11. Immissionsschutz

11.1 Geruchsbelastungen

Emissionsorte, die auf eine erhöhte Geruchsbelastung hinweisen, sind in der Umgebung nicht vorhanden. Auf die Geruchsbelastungen durch die Bewirtschaftung der umliegenden Felder wird im Bebauungsplan hingewiesen.

11.2 Lärmbelästigung

11.2.1 Kreisstraße ED 26

Von der Kreisstraße ED 26 können störende Emissionen auf die Wohnhäuser einwirken. Aus diesem Grund wird folgende Festsetzung im Bebauungsplan formuliert, die die Bewohner schützt:

Für Parzelle 11, 12 und 27-30 gilt:

Die Fenster und Öffnungen von schutzbedürftigen Wohn- und Schlafräumen nach DIN 4109 müssen an die zur Straße (Kr ED 26) abgewandten Gebäudeseiten orientiert werden. Alternativ kann eine fensterunabhängige Lüftungsanlage installiert werden; dabei sind die Außenbauteile so auszulegen, dass die dem Lärmpegelbereich I der DIN 4109 entsprechenden Schalldämmmaße aufweisen (Tabelle 8-10 der DIN 4109).

11.2.2 Schreinereibetrieb

Der Planbereich befindet sich in der Nähe einer Schreinerei, Flurnummer 148. Aufgrund folgender recherchierten Tatsachen sind keine schädlichen Immissionen zu erwarten:

- Die Schreinerei ist ein Einmannbetrieb
- Auf der zum Planungsbereich zugewandten Seite befinden sich keine Fenster. Auch nach Rücksprache mit dem Landratsamt Erding sind im derzeitigen Zustand keine immissionschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten. Aus diesem Grund wird dazu keine Festsetzung getroffen. Sollten sich zu einem späteren Zeitpunkt Änderungen in der Ausübung des Gewerbes ergeben, so hat der Betreiber auch wegen der noch näheren Bestandswohnbebauung Rücksicht zu nehmen, so dass sowohl die bestehende wie auch die hier geplante Wohnbebauung nicht durch schädlichen Lärm belastet wird.

12. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, die Grünordnung und der Umweltbericht werden gesondert behandelt.

Aufgestellt:

Ort, Datum und Unterschrift

Franz Hofstetter, Erster Bürgermeister

Dipl.-Ing. Architekt Alexander Groh

ANLAGE

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 (Anlage 1) vermerkt.

- 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.