

Bebauungsplan Nr. 99

„Mitterfeld II in Moosen“

Gemeinde Taufkirchen (Vils)

Begründung zum Bebauungsplan einschließlich Grünordnungsplanung

Verfasser:

ANGER | GROH | ARCHITEKTEN

Dipl.-Ing. Architekt Alexander Groh

Roßmayrgasse 17

85435 Erding

Tel: 08122-880020

**ANGER
GROH**
ARCHITEKTEN

1. Anlass und planungsrechtliche Voraussetzungen

Im Auftrag der Gemeinde Taufkirchen (Vils) soll in Moosen für die Grundstücke mit den Flurnummern TF 112, TF 174, 174/1, 179, 181 und 183 ein qualifizierter Bebauungsplan aufgestellt werden. Das Bebauungsplanverfahren wird im Verfahren nach § 13b BauGB erstellt. Das bedeutet, dass der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wird. Im Flächennutzungsplan sind die Flächen derzeit als landwirtschaftliche Fläche mit vorhandenen Bäumen im Bereich des Hangs zur Straße hin dargestellt. Der nördlichste Bereich ist bereits als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Die redaktionelle Berichtigung des Flächennutzungsplans wird nach Abschluss dieses Bebauungsplan-Verfahrens im Rahmen der geplanten Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Taufkirchen (Vils) durchgeführt. Das Baugebiet schließt an im Zusammenhang bebaute Ortsteile von Moosen an.

Die Grundfläche im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB von weniger als 10.000 m² ist gegeben.

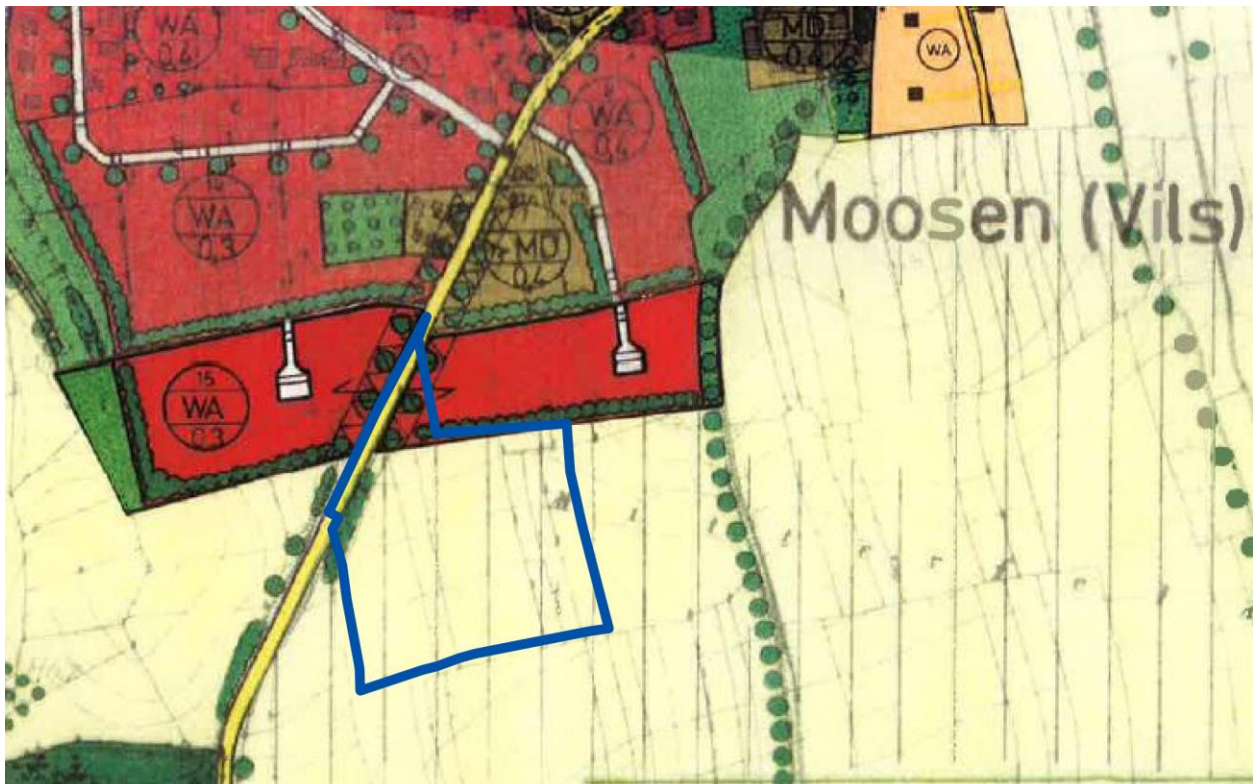
Nachweis:

Summe der Fläche der Bauparzellen: 16.227 m²

Max. GRZ 0,35 zulässig

→ $16.227 \text{ m}^2 \times 0,35 = \mathbf{5.679,45 \text{ m}^2}$ Grundfläche im Sinne des §13a Abs. 1 Satz 2 BauGB

Mit der Aufstellung soll die planungsrechtliche Grundlage für die Genehmigung von 24 Einfamilienhäusern geschaffen werden. Grund für das gesamte Planungsverfahren ist der dringende Bedarf und die Nachfrage nach Grundstücken für junge, ortsansässige Familien.



Ausschnitt aus dem derzeit gültigen Flächennutzungsplan, ohne Maßstab

2. Städtebauliche Erforderlichkeit und Bedarf

Die Gemeinde möchte mit der Aufstellung des Bebauungsplans die Schaffung von Wohnraum fördern, da die Gemeinde sich anhaltend großem Siedlungsdruck ausgesetzt sieht. Der Bedarf und die Nachfrage sind seit langer Zeit ungebrochen hoch. Vor allem für junge ortsansässige Familien muss dringend Baugrund ausgewiesen werden, um deren Verbleib in Moosen zu sichern. Deshalb will die Gemeinde dafür sorgen, dass die nachfolgenden Generationen in ihrem räumlichen und sozialen Umfeld langfristig attraktive Wohnmöglichkeiten vorfinden.

Allein aufgrund des erfolgten Aufstellungsbeschlusses für diesen Bebauungsplan am 30.05.2017 meldeten sich in kürzester Zeit 5 Interessenten aus Moosen und 5 weitere aus dem Gemeindegebiet Taufkirchen (Vils). Geplant ist, dass 5 Parzellen im Eigentum der Grundstücksbesitzer verbleiben.

Die Flächen im Bebauungsplan Moosen Südwest, der im Jahr 2014 rechtskräftig wurde, sind bereits restlos verkauft und zum großen Teil schon bebaut.

Das Grundstück eignet sich aufgrund seiner Lage an der Hauptstraße gut zur Bebauung. Von dieser aus kann eine Erschließung geschaffen werden, durch die bereits bestehende Siedlungen nicht belastet werden.

3. Lage und Bestand

Das Planungsgebiet befindet sich am südlichen Ortsrand der Ortschaft Moosen/Vils. Auf dem nach Süden moderat ansteigenden Gelände sollen die nördlich angrenzenden Wohnsiedlungen erweitert werden. Die Planungsfläche ist derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt. Im Westen begrenzt die Kreisstraße 13 das Baugebiet. Hier befindet sich eine Trafostation auf Straßenniveau neben der Straße. Zur Straße hin verläuft in Nord-Süd-Richtung ein bewachsener Hang, so dass die Neubauf Flächen erhöht oberhalb der Straße zu liegen kommen.

Im Süden und Osten des Gebietes befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen, die auch weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden. Die Bauwerber werden hiermit ausdrücklich darauf hingewiesen, dass dadurch Staub-, Geruchs- oder Lärmemissionen entstehen können.

Nördlich des Plangebiets grenzt die Einfamilienhausbebauung der Mitterfeldstraße an.

Der Höhenunterschied im Geltungsbereich umfasst etwa 8,5 m (ca. 483,0 m² bis 491,5 m²)

Der Geltungsbereich umfasst insgesamt 23.647 m² und teilt sich wie folgt auf:

- ca. 16.227 m² für die Bauparzellen und teilt sich wie folgt auf die Teilflächen auf:

Parzelle 1: ca. 702 m²

Parzelle 2: ca. 743 m²

Parzelle 3: ca. 664 m²

Parzelle 4: ca. 646 m²

Parzelle 5: ca. 639 m²

Parzelle 6: ca. 631 m²

Parzelle 7: ca. 615 m², inkl. ca. 82 m² privatem Wirtschaftsweg

Parzelle 8: ca. 585 m²

Parzelle 9: ca. 637 m²

Parzelle 10: ca. 764 m²

Parzelle 11: ca. 620 m²

Parzelle 12: ca. 687 m²

Parzelle 13: ca. 654 m²

Parzelle 14: ca. 729 m²

Parzelle 15: ca. 627 m²

Parzelle 16: ca. 694 m²

Parzelle 17: ca. 636 m²

Parzelle 18: ca. 652 m²

Parzelle 19: ca. 703 m²

Parzelle 20: ca. 788 m²

Parzelle 21: ca. 729 m²

Parzelle 22: ca. 765 m²

Parzelle 23: ca. 711 m²

Parzelle 24: ca. 606 m²

- ca. 2.685 m² für neu entstehende öffentliche Verkehrsflächen
- ca. 137 m² für neu entstehende private Verkehrsflächen
- ca. 620 m² für bestehende öffentliche Verkehrsflächen inkl. Trafostation
- ca. 1.725 m² für private Grünflächen. Diese teilen sich auf folgende private Parzellen auf:

Parzelle 3A: ca. 147 m²

Parzelle 4A: ca. 142 m²

Parzelle 5A: ca. 137 m²

Parzelle 6A: ca. 373 m²

Parzelle 7A: ca. 292 m²

Parzelle 8A: ca. 231 m²

Parzelle 9A: ca. 223 m²

Parzelle 10A: ca. 180 m²

- ca. 2.253 m² für öffentliche Grünflächen inkl. Spielplatz



Luftbild mit dargestelltem Umgriff, ohne Maßstab

4. Verkehr

Das Bebauungsplangebiet grenzt im Westen an die Kreisstraße ED 13. Von dieser Straße aus soll eine neu zu errichtende Anliegerstraße die Parzellen erschließen. Fußgänger erreichen das Baugebiet vom Ortskern kommend über den vorhandenen Gehweg auf der gegenüber liegenden Straßenseite. Die vorhandene Querungshilfe erleichtert den Übergang, insbesondere auch für die Schulkinder der neuen Siedlung. Über den neu zu errichtenden Fuß- und Radweg erreicht man die Einfahrt ins Baugebiet. Planungen für den Geh- und Radweg nach Süden in Richtung Hampersdorf bestehen zwar seit Längerem, mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll die überörtliche Planung des Radwegs allerdings noch nicht umgesetzt werden. Zwei Sichtdreiecke, erleichtern aus dem Baugebiet ausfahrenden Autofahrern die Sicht auf den Geh- und Radweg und die Kreisstraße ED 13 (Schenkellängen von 30 und 70 m).

Die Erschließungsstraße führt ringförmig durch das Gebiet, sodass kein Wendehammer ausgebildet werden muss. Die Zufahrt mit Breite 6,0 m überbrückt das steilere Gelände an der Kreisstraße. Dort befindet sich auch der öffentliche Spielplatz, der den Kindern im Siedlungsbereich, Raum zu spielen bieten soll.

In den nördlichen, westlichen und östlichen Teilen der Ringstraße wird die Anliegerstraße über 6,0 m breit sein, im westlichen Teil sogar 6,5 m. Das führt dazu, dass auch Besucher auf der öffentlichen Straße eine Parkmöglichkeit finden können.

Im Südosten führt ein Straßenstich nach Osten, der an der Umgriffsgrenze endet. Hier soll langfristig der Zugang für eine Anschlussplanung östlich des Umgriffs gesichert werden. Zwei Bauminseln lockern das Straßenbild auf. Deren Lage und Abmessungen wurden im Laufe des Verfahrens vom Straßenplaner geprüft. Das Passieren von Fahrzeugen der Abfallwirtschaft, sowie der Feuerwehr ist nicht beeinträchtigt.

Eine private Stichstraße zwischen Parzelle 4 und 5 soll zukünftig die Erschließung für drei Wohnparzellen auf Flurnummer 172 sicherstellen. Diese Planungen sollen zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht realisiert werden, aber die Voraussetzungen zur Erschließung mit dem vorliegenden Bebauungsplan geschaffen werden.

Ein privater Wirtschaftsweg sichert auf Parzelle 7 in der Breite von 4,0 m den Feldzugang des Grundstückbesitzers zum dahinterliegenden Feld. Geplant ist, dass die Parzellen 6A, 7 und 7A in einer Hand bleiben.

Im Umgriff ist die Lage der OD-Grenze an der Kreisstraße ED 13 angegeben. Diese ist vor Ort durch ein Schild gekennzeichnet. Von ihr ausgehend ist im Umgriff des Bebauungsplans eine Anbauverbotszone in einer Breite von 15 m festgesetzt. Diese fällt zum größten Teil in den Bereich des steilen Abhangs auf öffentlichem Grund.

5. Art der baulichen Nutzung:

Das Plangebiet wird als WA – Allgemeines Wohngebiet – ausgewiesen. Das **Allgemeine Wohngebiet** dient gem. § 4 BauNVO vorwiegend dem Wohnen. Es kommt dem örtlichen regionalen Bedarf nach ortsnahen Baugrundstücken für Einzelhäuser nach.

Zur Wahrung des Ausnahmecharakters des § 13b BauGB werden die Nutzungen nach §4 Abs. 3 Nr. 1, 2, 3 und 5 BauNVO ausdrücklich für das Plangebiet ausgeschlossen. Dabei handelt es sich um Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen und Tankstellen.

6. Maß der baulichen Nutzung:

Auf den 24 Bauparzellen soll die Bebauungsdichte einheitlich über die festgesetzte GRZ von 0,35 geregelt werden. Damit wird die Obergrenze des § 17 der BauNVO nicht erreicht, da eine lockere Einfamilienhausbebauung unterstützt werden soll. Die GRZ von 0,35 soll für luftige und

durchgrünte Gärten sorgen. Da einige Grundstücke mit über 700 m² längere Zufahrten benötigen, soll die Überschreitungsregelung nach §19 Abs. 4 BauNVO dabei auf eine 75% erweitert werden.

Damit die Grundflächen für die Hauptgebäude nicht über die Maßen erhöht werden, werden diese über eine maximale Grundfläche für Hauptgebäude von max. 150 m² eingeschränkt. Deshalb konnte die Ausdehnung der Baufenster für die Hauptgebäude auf den Parzellen großzügig festgelegt werden, was den Bauherren ausreichende Flexibilität bei Platzierung und Gestaltung des Baukörpers auf seiner Parzellenfläche zugesteht.

Zudem wird die Dichte der Bebauung über die maximale Zahl von 2 Vollgeschossen über die Abstandsflächenregelungen nach Bayerischer Bauordnung (BayBO) gesteuert.

Rechenbeispiel zu GRZ und Überschreitungsregel:

Parzelle 8 als kleinstes Grundstück: 585 m²

Festgesetzte Grundfläche für Hauptgebäude: 150 m²

Festgesetzte Grundflächenzahl: 0,35

Grundflächennachweis:

Wohnhaus: 10 m x 13,0 m = 130 m²

Erker, Sonstiges: 6,5 m x 3 m = 19,5 m²

Grundfläche für GR: 149,50 m² -> Grundfläche (max. 150 m²) eingehalten.

Terrasse und Zuwegung: 50 m²

Gesamte Grundfläche: 200 m²

200 m² / 585 m² = 0,34 → GRZ von 0,35 ist eingehalten.

Überschreitungsregel 75 %: 0,26

Gartenhaus: 10 m²

Doppelgarage mit Abstellfläche: 8 m x 6 m = 48 m²

Stellplätze und Zufahrt vor der Garage: 9 m x 6 m = 54 m²

Summe: 112 m²

112 m² / 585 m² = 0,191 → 0,26 ist eingehalten.

7. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen:

Im gesamten Plangebiet gilt die offene Bauweise. Es sind nur Einzelhäuser zulässig. Bewusst sollen keine Gebäudegruppen entstehen, so dass das bestehende Ortsbild bereits bestehender Siedlungen fortgeführt werden kann. Es werden Baufenster sowohl für die Hauptgebäude, als auch für Garagen und Carports festgesetzt. Um dabei auch individuelle Gestaltungskonzepte zu fördern und nicht über die Maßen einzuschränken, sollen hier maßvolle Überschreitungen der

Baugrenzen möglich sein. So sind untergeordnete Vorbauten nach Art. 6 Abs. 8 Nr. 2 BayBO, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und eingeschossige Anbauten an die Hauptgebäude, auf denen Dachterrassen errichtet werden können, in den vorgegebenen Bemessungen auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Die Regelungen der BauNVO sind bzgl. der Grundfläche auch für alle genannten Bauteile anzuwenden.

Allerdings müssen hier, wie auch im gesamten Baugebiet, die Abstandsflächenregelungen der Bayerischen Bauordnung (BayBO) eingehalten werden, um nachbarschaftliche Interessen zu schützen und Konflikte vorzubeugen.



Lageplan mit Bebauungsplan-Umgriff, ohne Maßstab

8. Bauliche Nutzung und Gestaltung

8.1 Anzahl der Wohnungen:

Im Plangebiet sind ausschließlich Einzelhäuser mit bis zu 2 Wohnungen zugelassen. Dadurch werden auch Einliegerwohnungen, etwa für ältere Kinder oder Senioren, möglich und generationenübergreifendes Wohnen gefördert.

8.2 Äußere Gestaltung

Allgemein sind für sämtliche Hauptgebäude Satteldächer festgesetzt, wie sie dem Erscheinungsbild in Moosen entsprechen. Außerdem wird die Süd-Ausrichtung der Dachflächen durch die vorgeschriebene Firstrichtung vorgegeben, so dass Anlagen zur solaren Energiegewinnung auf den Dächern wirtschaftlich eingesetzt werden können.

Grundsätzlich soll die Veränderung des bestehenden Geländes so gering wie möglich gehalten werden. Doch wird sich eine maßvolle Anpassung des Geländes aufgrund der Hangsituation nicht vermeiden lassen, wenn man individuelle Planungen nicht über die Maßen einschränken will. Es wird festgelegt dass Abgrabungen und Aufschüttungen bis 0,75 m vom natürlichen Gelände abweichend, zulässig sind. Um Stützwände zu minimieren, sind diese nur im Bereich der Hauszugänge und der Garagenzufahrten zulässig. Auch darf deren Höhe 0,75 m nicht überschreiten.

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 Blechdächern aller Art auf Hauptgebäuden grundsätzlich ausgeschlossen.

Die Bauparzellen sind in zwei Festsetzungsbereiche unterteilt:

WA1:

WA1 umfasst die äußeren Parzellen im Süden und Westen (Nr. 1 bis 10) und die nördlichen Parzellen (Nr. 14 bis 16) des Umgriffs:

Hier sollen die Baukörper mit einer niedrigen Wandhöhe von maximal 4,50 m zum freien Feld im Süden und zur Hangkante oberhalb der Kreisstraße bewusst niedriger gehalten werden als in WA2, damit die Siedlung nicht zu massiv in der Fernwirkung des Landschaftsbildes steht.

Da bei der Nordgrenze der nördlichen Parzellenreihe (Nr. 14 bis 16) ein Geländeabfall um ca. einen Meter zu den bestehenden Nachbargärten im Norden des Umgriffs vorhanden ist, ist hier auch die niedrige Wandhöhe sinnvoll. Zusätzlich wird ein Abstand der Baufenster von 4 m festgesetzt werden, um Verschattungen auf die benachbarte Bebauung und die Gärten gering zu halten.

Um in WA1 dennoch zwei Vollgeschosse zu ermöglichen und die Wohnräume in den Obergeschossen besser nutzbar zu machen, sollen hier Gauben und Quergiebel in festgeschriebenem Ausmaß zulässig sein und die Dachneigung im Bereich von 35° - 40° liegen.

WA2:

WA2 umfasst die inneren Parzellen Nr. 17 bis 24 sowie die östlichen Parzellen Nr. 11 bis 13. Hier soll die Wandhöhe im Vergleich zu WA1 auf 6,20 m erhöht sein, da sie im Inneren der Siedlung liegen und das Landschaftsbild nicht prägen. Da die Siedlung langfristig im Osten erweitert werden wird, sollen die Parzellen 11 bis 13 ebenso wie die inneren Parzellen behandelt werden. Um die Baukörper in ihrer Firsthöhe zu beschränken, wird die Dachneigung in WA2 auf 20° - 25° festgelegt und Dachgauben, Quer- und Zwerchiegel sowie Dacheinschnitte ausgeschlossen.

9. Stellplätze und Garagen

Für jede Wohneinheit ist nach den Vorgaben der Stellplatzsatzung der Gemeinde Taufkirchen die entsprechende Zahl von Stellplätzen auf dem Grundstück nachzuweisen. Garagen und Carports müssen grundsätzlich in den Baufenstern für Garagen und Carports platziert werden. Da im ländlichen Raum pro Familie vom Besitz von zwei Autos auszugehen ist, ist auf jeder Parzelle grundsätzlich der Bau einer Doppelgarage oder -carports möglich. Weitere Stellplätze müssen als offene Stellplätze errichtet werden. Um den Grad der Versiegelung möglichst gering zu halten, müssen die Oberflächen der Stellplätze und Zufahrten so hergestellt werden, dass anfallendes Niederschlagswasser versickern kann.

10. Einfriedungen

Um die Wanderung von Kleintieren zu ermöglichen, sind Mauern als Einfriedung (im Sinne einer Grundstückseinzäunung) nicht zugelassen. Aus diesem Grund sind sämtliche Einfriedungen grundsätzlich sockellos auszuführen. Einfriedungen sind im Plangebiet bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.

Stützmauern bis zu einer Höhe von 0,75 m sind im Bereich von Garagenzufahrten und Hauszügen zulässig, da hier eine Anpassung an das Gelände über Stützwände aufgrund einzuhaltenen Gefälle oft nicht zu umgehen ist.

11. Vorhandene Gasleitung

Im südlichen Bereich kreuzt eine Gashochdruckleitung das Plangebiet. Der umgebende Schutzstreifen hat eine Gesamtbreite von 6 m. Um Einschränkungen für angrenzende Bewohner zu vermeiden wurden, wurden Leitung und Schutzstreifen nicht in die Bauparzellen integriert, sondern werden als private Grünparzellen veräußert. Für die betroffenen Grünparzellen werden im Bebauungsplan strenge Auflagen festgeschrieben, die dem Schutz der Leitung und damit der

Sicherheit der Bewohner dienen. Dazu zählen das Freihalten des Streifens von jeglichen überirdischen und unterirdischen Bauten und Lagerungen und Zäunen. Zudem ist die Bepflanzung des Streifens stark eingeschränkt (s. B.10).

Die Leitung muss als Grundleitungsrecht mit allen daraus resultierenden Auflagen im Grundbuch verankert werden.

Die jährliche Sicherheitsüberprüfung der Trasse durch das Energieunternehmen (Dichtigkeitsprüfung mittels Absaugteppich) sowie sonstige Arbeiten jeglicher Art, die an der Gasleitung anfallen, müssen durch die Eigentümer geduldet und dem Unternehmen ermöglicht werden. Dazu zählen der uneingeschränkte Zugang zur Gasleitung und deren Befahrung. Insbesondere für Fahrzeuge ist der private Wirtschaftsweg zwischen Parzelle 6 und 7 zu nutzen.

Bei Tiefbauarbeiten im Schutzstreifen ist grundsätzlich eine Einweisung vor Ort durch das Energieunternehmen erforderlich. (s. Hinweise unter C.22)

12. Versorgung und Entsorgung

12.1 Regenwasser

Das anfallende Niederschlagswasser wird über Rohre und eine Absetzanlage in das neu geplante Regenrückhaltebecken eingeleitet. Von dort erfolgt eine gedrosselte Weiterleitung in das bestehende Sickerbecken, das im Zuge des Baugebiets Moosen-Südwest im Jahre 2013 errichtet wurde und noch ausreichend Kapazität aufweist. Ein wasserrechtliches Verfahren für das neue Baugebiet wurde bereits eingeleitet, die wasserrechtliche Genehmigung liegt aber noch nicht vor. Im Vorfeld der Beantragung haben detaillierte Abstimmungen einerseits mit dem Wasserwirtschaftsamt und bezüglich Straßenentwässerung zur Hauptstraße hin mit dem Straßenbauamt stattgefunden.

In die Regenwasserkanäle darf kein verschmutztes Wasser, wie z. B. durch Autowaschen, eingeleitet werden.

12.2 Schmutzwasser

Die Schmutzwässer müssen an das auf dem Grundstück neu zu errichtende Kanalsystem angeschlossen werden. Der Anschluss des Kanalnetzes auf dem Grundstück erfolgt an das vorhandene gemeindliche Netz im Bereich der Hauptstraße.

12.3 Stromversorgung

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

13. Bestandsaufnahme und Erläuterung der Grünplanung

Das ca. 23.647 m² große Planungsgebiet befindet sich am südlichen Ortsrand von Moosen, Gemeinde Taufkirchen an der Vils. Der Planungsabschnitt „Mitterfeld II in Moosen“ liegt am Ortsrand, an einem nach Süden gleichmäßig ansteigendem Gelände. Die Höhendifferenz beträgt ca. 6 m im Bereich der Bauparzellen.

Mit der Umsetzung dieses Bauabschnitts wird die bestehende Siedlungseinheit in Richtung Süden erweitert. Die Planungsfläche ist derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt. Im Westen begrenzt die Kreisstraße ED 13 das Baugebiet, im Osten und Süden folgen weitere intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen.

An einer steilabfallenden Böschung zur Kreisstraße ist der Böschungsfuß teilweise mit heimischen Großsträuchern bewachsen, die hauptsächlich an der Böschungsoberkante von 10 – 20 Jahre alten Fichten überstanden werden.

Außer an dieser Böschung befinden sich im gesamten Gelände keine Bestandsgehölze.

Auf Ebene der Kreisstraße soll teilweise ein neuer Geh- und Radweg entstehen. Die Fläche der Böschung wird als Anbauverbotszone ausgewiesen.

Zwischen dieser Fläche und der einbiegenden Erschließungsstraße liegt ein großzügiger, öffentlicher Spielbereich.

Das anfallende Niederschlagswasser soll nördlich in ein Regenrückhaltebecken geleitet werden. Das Becken wird als reines Erdbecken, ohne betonierte Bodenplatte, ausgeführt.

Ein Notüberlauf zum Vorfluter wird durch eine Rohrleitung hergestellt. Ein Fallschutz aus Holz, um das Becken, ist zugelassen.

Im südlichen Teil verläuft eine Hockdruck-Gasleitung, in deren Trasse an der Oberfläche ein 6 m breiter "Schutzstreifen" ausgebildet werden soll.

Um die Wartung der Gasleitung zu gewährleisten, muss dieser Bereich von Bäumen, Sträuchern, etc. freigehalten werden.

Für die Teilabschnitte des Schutzstreifens ist geplant, sie den einzelnen Parzellen zugeordnet, privat zu veräußern. Die verbleibende Fläche außerhalb des Schutzstreifens wird mit Feldgehölzen bepflanzt.

Um eine bessere Einbindung in die Landschaft zu gewährleisten und Lärm- und Staubemissionen abzupuffern, wird westlich ein im Mittel 7 m breiter Streifen mit Feldgehölzhecken festgesetzt. Die Teilabschnitte des Grünstreifens können optional ebenfalls von Privatpersonen zugekauft werden.

Alle öffentlichen und privaten Grünflächen unterliegen den grünordnerischen Festsetzungen (B 8).

14. Ökologische Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen

Das Bebauungsplanverfahren wird im Verfahren nach § 13b BauGB „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“ erstellt. Ein Umweltbericht ist nicht erforderlich. Das bedeutet, die Umweltprüfung bei der Siedlungsentwicklung an den Ortsrändern wird ebenso ausgesetzt wie der Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft.

Im Laufe des Verfahrens wurde durch das Landschaftsarchitekturbüro Längst & Voerkelius eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Das Ergebnis ist dem Bebauungsplan beigelegt (Fassung vom 26.06.2018).

Durch das Vorhaben ist einzig die nachgewiesene und geschützte Feldlerche betroffen. Es ist von einem Verlust eines Brutreviers auszugehen.

In die textlichen Festsetzungen sind notwendige Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen aufgenommen worden (B.9). Dazu zählen die zeitliche Beschränkung der Baufeldräumung sowie die Festlegung der Art und des erforderlichen Umfangs der Kompensationsmaßnahmen.

Die von der Gemeinde Taufkirchen zur Kompensation konkret vorgesehenen Flurstücke werden in den Hinweisen unter C.23 beschrieben.

15. Weitere Auswirkungen

15.1 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.

15.2 Auswirkungen auf die Landwirtschaft

Die Belange nach §1a Abs. 2 BauGB auf die Belange der Landwirtschaft wurden durch die Verfasser und die Gemeinde geprüft. Die Grundstücke sind bisher zum größten Teil intensiv landwirtschaftlich genutzt. Unter Abwägung aller öffentlichen Interessen, soll in diesem Fall einer Wohnbebauung Vorrang gegeben werden, da der Siedlungsdruck auf die Gemeinden seit Jahren ungebrochen hoch ist und andere Grundstücke in Moosen derzeit nicht verfügbar sind.

15.3 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 Taufkirchen geprüft. Die vorliegende Planung trägt zum schonenden Umgang mit Grund und Boden bei, aus folgenden Gründen:

- Da es sich bei vorliegender Planung aufgrund des Siedlungsdrucks um sehr dringend benötigte Siedlungsflächen handelt, würden auch an anderer Stelle Flächen versiegelt werden.
- Neubauf Flächen zerstören keine natürlichen Grünflächen, sondern bereits durch Menschen intensiv genutztes Terrain (landwirtschaftliche Fläche).
- Im Westen und Süden des Plangebiets werden großzügige Grünflächen ausgewiesen.
- Beläge der Zufahrten und Parkflächen dürfen nicht versiegelt hergestellt werden.
- Die festgesetzte GRZ bleibt mit 0,35 unter dem gesetzlichen vorgegebenen Maximalwert für Allgemeine Wohngebiete von 0,4.

15.4 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 sich durch die Orientierung der Dachflächen in allen Fällen sehr gute Voraussetzungen für eine aktive Sonnenenergienutzung ergeben. Photovoltaik- und Kollektorflächen in den Dachflächen sind aus diesem Grunde ausdrücklich erlaubt.
- Da es sich beim Plangebiet um eine intensiv genutzte Fläche handelt, müssen keine neuen naturnahen Flächen herangezogen und zu Bauland umgenutzt werden. Es soll eine großzügig durchgrünte Wohnbebauung entstehen. Verschlechterungen für Klima und Umwelt sind dabei nicht zu erwarten.

15.5 Denkmalschutz

Bodendenkmäler werden im Plangebiet nicht vermutet. Baudenkmäler sind von der Maßnahme nicht betroffen.

16. Immissionsschutz

16.1 Staub- und Geruchsbelastungen

Emissionsorte, die auf eine erhöhte Geruchsbelastung hindeuten, sind in der näheren Umgebung nicht zu erwarten. Auf die zu duldbaren Staub- und Geruchsbelastungen durch die Bewirtschaftung der umliegenden Felder wird im Bebauungsplan hingewiesen.

16.2 Lärmbelastung

Das Baugebiet liegt im Einwirkungsbereich der Hauptstraße ED13 so dass Lärmschutzmaßnahmen erforderlich sind. Der Bebauungsplan setzt für die betroffenen Hausfassaden per Planzeichen Maßnahmen zum Schutz vor Außenlärm fest. Diese können wahlweise sein:

- Orientierte Bauweise: die Fenster und Öffnungen der schutzbedürftigen Räume

dürfen nicht an den gekennzeichneten Fassaden liegen sondern müssen auf der abgewandten Seite sein.

- Da die oben genannte erste Möglichkeit zu deutlichen Einschränkungen bei der Grundrissgestaltung führt, wird als zweite Möglichkeit empfohlen, eine fensterunabhängige Lüftungsanlage einzubauen. Dabei sind die Außenbauteile so anzulegen, dass sie die dem Lärmpegelbereich II der DIN 4109 entsprechenden Schalldämmmaße aufweisen.

Aufgestellt:

Franz Hofstetter
1. Bürgermeister
Gemeinde Taufkirchen (Vils)

Alexander Groh
Dipl.-Ing. Architekt
ANGER | GROH | ARCHITEKTEN