

Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 118

„Wohnbaufläche am Stephansbrünnlbach“
Gemeinde Taufkirchen (Vils)

Umweltbericht

zum Bebauungsplan

Verfasser und Architekt:

**ANGER
GROH**

Anger Groh Architekten PartGmbH
Dipl.-Ing. Architekt Alexander Groh
Bahnhofstraße 1 84405 Dorfen
08081 60444 0 www.angergroh.de

Fassung vom

10.02.2026

INHALTSVERZEICHNUNG

1. Anlass, Umfang und Zielsetzung des Bebauungsplanes

- 1.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes
- 1.2 Lage und Umfang des Vorhabens

2. Ziele des Umweltschutzes gemäß Fachgesetzen, Fachplanungen, Hinweisen und ihre Berücksichtigung

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

- 3.1 Schutzgut Boden
- 3.2 Schutzgut Wasser
- 3.3 Schutzgut Klima / Luft
- 3.4 Schutzgut Naturhaushalt – Arten und Lebensräume
- 3.5 Schutzgut Mensch
- 3.6 Schutzgut Landschaftsbild
- 3.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

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

- 4.1 bei Nichtdurchführung der Planung
- 4.2 bei Durchführung der Planung

5. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich des Eingriffes

- 5.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung des Eingriffes
- 5.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

6. Alternative Planungsmöglichkeiten

7. Beschreibung der Methodik (Technische Verfahren)

8. Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)

9. Allgemein verständliche Zusammenfassung nach §10a BauGB

1. Anlass, Umfang und Zielsetzung des Bebauungsplans

1.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplans

Die Gemeinde Taufkirchen (Vils) hat in der Gemeinderatssitzung vom 10.02.2026 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.118 „Wohnbaufläche am Stephansbrünnlbach“ beschlossen. Nördlich des Rathauses, zwischen der Bundesstraße B15 und dem Wasserschloss Taufkirchen, wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO, für die Planung von Geschosswohnungsbau sowie einer parkähnlichen Grünanlage ausgewiesen. Gleichzeitig soll der bestehende Parkplatz des benachbarten Bankhauses erweitert werden und für die Nutzung von regenerativen Energien vorbereitet werden.

Der Bebauungsplan schafft die Baugrundlage für neuen, dringend notwendigen Wohnraum. Die Gemeinde reagiert auf den anhaltend großen Siedlungsdruck und möchte gleichzeitig verschiedenen Generationen das Wohnen am Ort ermöglichen. Bereits seit einigen Jahren ist das Grundstück für eine Nachverdichtung im Gespräch.

Die geplante Bebauung soll entsprechend ins Ortsbild eingefügt werden. Mit der Bauleitplanung sollen die rechtlichen Voraussetzungen für eine Nutzung der überplanten Fläche als Allgemeines Wohngebiet geschaffen und eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Gebiet gesichert werden. Die Erschließung erfolgt von Westen über die Landshuter Straße. Der sich erweiternde Parkplatz wird über den Rathausplatz erschlossen.

Zur Anpassung der Planung an die vorgesehene bauliche Entwicklung erfolgt die 4. Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren (§ 8 Abs. 3 BauGB).

1.2 Lage und Umfang des Vorhabens

Die Bebauungsplanfläche liegt im Zentrum von Taufkirchen an der Landshuter Straße (B15). Im Norden des Geltungsbereichs fließt der Stephansbrünnlbach, daran schließen sich Geschäftshäuser, Wohnhäuser und Grünstrukturen um das Taufkirchener Wasserschloss an, das in östlicher Richtung liegt. Im Süden befinden sich Taufkirchener Geschäftshäuser, im Weiteren das Gebäude der Gemeindeverwaltung am Rathausplatz und die Kirche.

Die Fläche im Geltungsbereich von ca. 9.400 m² ist trotz der zentralen Lage in Taufkirchen (Vils) nur wenig dicht bebaut. Im Bestandsgebäude an der Landshuter Straße ist 2023 vorübergehend eine Arztpraxis eingezogen. Es ist geplant dieses Gebäude abzureißen und eine dichtere Wohnbebauung auf dem Grundstück zuzulassen. Der Wohnungsdruck in der Gemeinde ist nach wie vor groß. Daher hat man sich entschlossen, auf dem westlichen Teil des Grundstücks Wohnbebauung zuzulassen und den bisher bebauten Bereich maßvoll nach Osten zu erweitern.

Im südlichen Bereich des Geltungsbereichs besteht ein Parkplatz der örtlichen VR-Bank, der über den Rathausplatz erschlossen ist. Eine Erweiterung und Modernisierung des Parkplatzes werden über die Ausweisung in diesem Bebauungsplan baurechtlich vorbereitet. Realisiert werden zusätzliche offene Stellplätze sowie Carports mit Dachbegrünung und Solarmodulen.

Der rückwärtige Grundstücksteil im Osten bietet Möglichkeiten für eine zumindest halböffentliche Freizeitnutzung nahe des Stephansbrünnlbachs. Hier wird gerade ein Konzept erarbeitet, das die Lösung der Hochwasserproblematik neben einer attraktiven Freiraumgestaltung insbesondere für Familien und Kinder vorsehen könnte. Dieses Konzept ist noch nicht in der Planung

abgebildet und wird ggf. im weiteren Verfahren einfließen. Im Gespräch ist eine Verlegung von Ausgleichsflächen auf externe Grundstücke.

Im westlichen Bereich der Planfläche befinden sich neben einigen Gehölzen/ Uferbegleitgehölzen eine als Intensivgrünland genutzte freie Fläche. Der Geltungsbereich umfasst ca. 9.394 m². Es entfallen im Bebauungsplan ca. 3140 m² auf Grünflächen – davon etwa 586 m² auf die Ausgleichsfläche.



Abb. 1: Luftbild mit Bebauungsplanfläche (Quelle: BayernAtlas, Anger Groh)

2. Ziele des Umweltschutzes gemäß Fachgesetzen, Fachplanungen, Hinweisen und ihre Berücksichtigung

Aufgrund der am 20.07.2004 in Kraft getretenen Änderung des Baugesetzbuches mit dem Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG Bau) sind für den vorliegenden Bebauungsplan die Umweltauswirkungen zu ermitteln und zu bewerten.

Die Umweltprüfung wird auf der gesetzlichen Grundlage folgender Fachgesetze durchgeführt:

§1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB: Belange des Umweltschutzes, Naturschutzes, der Landespflege

§1a BauGB: Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz

§2 Abs. 4 BauGB: Vorschriften über die Umweltprüfung

§2a BauGB: Begründung zum Bauleitplanentwurf, Umweltbericht

EU-Richtlinie 2001/42/EG: Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme

EU-UVP-Änderungs-Richtlinie 2014/52/52/EU: Ergänzende Vorschriften zur Umweltprüfung

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach §§ 15-18 BNatSchG i. V. m. § 1a Abs. 3 BauGB (i. d. F. vom 03.11.2017 zuletzt geändert am 26.04.2022) und § 21 Abs. 1 BNatSchG (geändert am 29.07.2009, in Kraft getreten am 01.03.2010, zuletzt geändert am 18.08.2021) anzuwenden.

Hinweis: Die Bearbeitung der Eingriffsregelung mit Ermittlung des Ausgleichsbedarfes erfolgt gemäß dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der

Bauleitplanung“. (Hrsg.: Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, Stand Dezember 2021).

Fachpläne:

In diesem Bebauungsplanverfahren sind die Aussagen des Landesentwicklungsprogramms (LEP) in den Umweltbericht ebenso einzuarbeiten, wie die Aussagen des Regionalplans der Region München 14, des Flächennutzungsplans der Gemeinde Taufkirchen, der naturschutzfachlichen Aussagen des Arten- und Biotopschutzprogramms, sowie der Biotop- und Artenschutzkartierung. Planungsrelevante Aussagen sonstiger übergeordneter Fachplanungen (wie FFH-, SPA-Gebiete etc.) für naturschutzfachlich bedeutsame Bereiche liegen für die Planungsfläche nicht vor.

Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Das LEP Bayern ist das fachübergreifende Zukunftskonzept der Bayerischen Staatsregierung für die nachhaltige räumliche Ordnung und Entwicklung Bayerns und enthält fachübergreifende und rahmensetzende Ziele, die bei öffentlichen oder privaten Projekten zu berücksichtigen sind. Das LEP ist am 01.09.2013 in Kraft getreten, die letzte Teilfortschreibung - zu den Themen gleichwertige Lebensverhältnisse und starke Kommunen, Klimawandel und gesunde Umwelt sowie nachhaltige Mobilität - ist nach Veröffentlichung im Bayerischen Gesetz- und Verordnungsblatt (GVBl.) am 01.06.2023 rechtskräftig geworden.

Die Gemeinde Taufkirchen (Vils) gemäß LEP liegt am östlichen Rand des Landkreises Erding in der Region München und wird dem „Allgemeinen Ländlichen Raum“ zugeordnet. Sie bildet zusammen mit der Stadt Dorfen ein gemeinsames Mittelzentrum. Das nächstgelegene Oberzentrum ist die Große Kreisstadt Erding.

Für den Allgemein ländlichen Raum sind im LEP folgende Ziele formuliert sind:

- nachhaltige Sicherung und Weiterentwicklung seiner Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum
- Versorgung seiner Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit
- Bewahrung seiner eigenständigen Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur
- Sicherung seiner landschaftlichen Vielfalt

Gemäß LEP-Punkt 3 Siedlungsstruktur sind verschiedene Grundsätze für die Ausweisung von Bauflächen zu beachten, die auch in diesem Bebauungsplan Berücksichtigung finden:

- Ausrichtung an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen
- Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden
- In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen
- Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden
- Ausweisung neuer Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten.

Regionalplan München 14 (RP)

Das Plangebiet ist Teil des Regionalplans der Region 14 – München (Darstellung im Maßstab 1:100.000). Die 8. Verordnung zur Änderung des Regionalplans der Region München (Gesamtfortschreibung) ist seit dem 01.04.2019 rechtskräftig.

Gemäß Regionalplan Nr. 14 liegt Taufkirchen (Vils), zusammen mit der Stadt Dorfen, als Mittelzentrum im „Allgemeinen ländlichen Raum“. Das betroffene Planungsareal befindet sich im Landschaftsraum Nr. 09 „Isar-Inn-Hügelland und liegt im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet 09.2 „Gewässernetze und Talauen im Isar-Inn-Hügelland“.

Die im Bebauungsplan festgesetzten standortgerechten Aufwertungs- und Pflegemaßnahmen auf dem östlichen Grundstücksteil, der grundsätzlich unbebaut bleibt, dienen dem Erhalt und der Sicherung der parkähnlichen von Wasserläufen geprägten Kulturlandschaft rund um das Taufkirchener Wasserschloss. Die vorliegende Planung ist vereinbar mit dem landschaftlichen Vorbehaltsgebiets und steht dessen Zielsetzung nicht entgegen.

Die Ortschaft Taufkirchen, einschl. der Planungsfläche, ist als Hauptsiedlungsbereich festgelegt. Für den Geltungsbereich sind keine Vorranggebiete für Wasserwirtschaft, keine Vorranggebiete für Bodenschätze / Rohstoffgewinnung, keine Landschafts- oder Naturschutz-Gebiete und kein Regionaler Grünzug verzeichnet.

Südlich der Bebauungsplanfläche verläuft das überörtliche und regionale Biotopverbundsystem der Großen Vils. Dieser Verbund wird durch das Siedlungsvorhaben nicht unterbrochen.

Im Westen des Geltungsbereiches verläuft die regional bedeutsame Bundesstraße B 15.

Als überörtliche Erholungseinrichtung ist im Regionalplan das Waldbad Taufkirchen eingezeichnet (Nr. 48). Das Waldbad liegt etwa 1.200 m südöstlich des Plangebiets. Für die Badeeinrichtung stellt das Vorhaben keine Beeinträchtigung dar. Umgekehrt verschafft die Nähe der geplanten Wohnbebauung zu dieser Erholungseinrichtung einen Mehrwert an Lebensqualität für die Bewohner.

Flächennutzungsplan (FNP)

Die Gemeinde Taufkirchen verfügt über einen mit Bescheid der Regierung von Oberbayern am 1.7.2021 genehmigten Flächennutzungsplan (FNP) mit bisher 2 abgeschlossenen Änderungsverfahren. Weitere Änderungen befinden sich aktuell im Verfahren.

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Taufkirchen ist der westliche Teilbereich des Geltungsbereichs bereits als gemischte Baufläche ausgewiesen, die östliche Fläche als Grünfläche. Die geplante Bebauung wird nur in geringem Maße in die im FNP ausgewiesene Grünfläche erweitert.

Insbesondere der östliche Teil ist von Überschwemmungen des Stephansbrünnlbachs betroffen. Die Überschwemmungslinie eines HQ100-Hochwassers ist im Flächennutzungsplan abgebildet.

Der Parkplatz auf dem Grundstück des Bankhauses, der im Rahmen dieses Bebauungsplans erweitert werden soll, ist als Fläche für den ruhenden Verkehr ausgewiesen.

Der östliche Teil des Umgriffs ist Teil des ausgewiesenen landschaftlichem Vorbehaltsgebiets. Bezüglich der Aufstellung dieses Bebauungsplanes und das nicht erfüllte Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB, erfolgt die entsprechende 6. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren. Der Bebauungsplan wird somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

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

Für die Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes wurden Informationen aus dem Regionalplan München, des FIN-Web, des BLFD- sowie des UmweltAtlas-Bayern verwendet. Des Weiteren wurden im Oktober 2024 sowie im Juni 2025 durch das Planungsbüro Anger Groh - an einem Termin zusätzlich mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) - eine Bestandsaufnahme durchgeführt. Der Untersuchungsradius beschränkt sich auf das Planungsgebiet, sowie dessen näherer Umgebung.

Die ca. 9.400 m² große Fläche des Geltungsbereichs wird vom Stephansbrünnlbach durchflossen. Das Bachbett wird vor allem im westlichen Bereich stellenweise mit Mauern abgestützt. Auf der Nordseite wird es in weiten Bereichen von Bestandsgebäuden des nördlichen Nachbargrundstücks begrenzt.

Im westlichen Geltungsbereich wird das Bachbett von Uferbegleitgehölzen bestanden, die im östlichen Bereich von der Planung unberührt bleiben, im westlichen Bereich nicht erhalten bleiben müssen.

Der Westbereich des Grundstücks besteht ein Einfamilienhaus mit Arztpraxis, versiegelten Parkplätzen an der Straße und Gartennutzung auf der Ostseite des Hauses. Das Gebäude wird für die neue Bebauung abgebrochen.

Weiter östlich wird die freie Fläche als Intensivgrünland mit regelmäßiger Mahd genutzt. Nach Süden und Südwesten zum bestehenden Parkplatz steht eine Gehölzreihe (überwiegend Fichten) entlang der Umzäunung an der Grundstücksgrenze.

Der bestehende Parkplatz auf der Südseite des Geltungsbereichs wird in nordöstlicher Richtung erweitert. Der Bedarf an Stellplätzen ist im Zentrum von Taufkirchen groß, daher wird der Parkplatz bereits heute über die ursprünglich befestigte Fläche hinaus als Parkfläche genutzt. Für die Erweiterung des Parkplatzes muss ein Teil der Fichtenreihe an der bestehenden Grundstücksgrenze gefällt werden. Alternative Gehölznachpflanzungen an der neuen Grundstücksgrenze sind festgesetzt.

3.1 Schutzgut Boden

Beschreibung:

Naturräumlich ist das Areal der Haupteinheit D65 „Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten“ mit der Untereinheit 060-A „Tertiärhügelland zwischen Isar und Inn“, zuzuordnen. Laut Bodenübersichtskarte des UmweltAtlas Bayern handelt es sich im Planungsgebiet beim anstehenden Boden fast ausschließlich um Gley und Braunerde-Gley aus (skelettführendem) Schluff bis Lehm, selten aus Ton (Talsediment).

Das Gelände fällt leicht in östlicher Richtung ab. Insgesamt ist das Gelände leicht hügelig bis eben und im Westen um den bebauten Bereich modelliert (aufgrund der Überschwemmungsgefahr leicht angeschüttet).

Im Westen an der Landshuter Straße liegt das Gelände bei ca. 465,00 m ü. NHN und im Osten kurz vor der Uferzone des Stephansbrünnlbachs bei etwa 463,60 m ü. NHN.

Auswirkungen:

Zu beachten ist, dass der Verlust von Freiflächen nicht zwangsläufig mit einer Flächenversiegelung durch Überbauung oder Verkehrswege einhergeht. Abhängig vom Verdichtungsgrad ist ein Flächenanteil in Baugebieten weiterhin unversiegelt als zu begrünende Fläche festgelegt.

Grundsätzlich gehen mit der Neuausweisung eines „Baugebietes“ auf freien Flächen, die mit

dieser Fläche entsprechend der naturräumlichen Ausstattung verbundenen Freiflächenfunktionen dauerhaft verloren. Der Schutz der Flächen ist damit gleichzusetzen mit dem Schutz bzw. der Erhaltung des Freiraums.

Durch die Überbauung im westlichen Teil des Grundstücks (Bestandsgebäude, versiegelte Stellplätze und Zufahrt, modellierter Garten) und den bestehenden Parkplatz im Süden des Geltungsbereichs ist das Bodengefüge im Geltungsbereich in Teilbereichen bereits verändert und anthropogen überprägt. Der größere unbebaute Bereich im Osten wurde planerisch möglichst ausgespart. Dennoch wird ein Teil der Fläche für Wohnbebauung mit Tiefgarage und Parkplatzverweiterung sowie Erschließungsflächen überbaut werden. Für diesen Teil bringt die künftige bauliche Nutzung der Flächen jedoch zwangsweise Eingriffe in den Bodenhaushalt mit sich. Zudem werden jetzt offene Flächen versiegelt bzw. durch höhere Nutzungsintensität stark verdichtet, was wiederum Einflüsse auf den Wassergehalt im Boden haben kann.

Durch Begrenzung der versiegelten Flächen auf das erforderliche Mindestmaß (unversiegelte Zufahrten, Wege und offene Parkplätze), schichtgerechte Lagerung des Oberbodens, Wiedereinbau und gezielte Bepflanzung, können diese Auswirkungen reduziert werden. Da im westlichen Teil, der für die Wohnbebauung vorgesehen ist, eine leichte Geländeanhebung geplant ist, um die Hochwasserfreiheit zu erreichen, ist davon auszugehen, dass ausgehobene Böden vor Ort weiterverwendet werden. Im Osten des Grundstücks wird eine Retentionsmulde hergestellt, wodurch erneut Bodenmaterial zum Einbau weiter westlich zur Verfügung steht.

Durch die Geländeanhebung im Westen liegt die Tiefgarage zwar unterhalb des Straßenniveaus, greift aber weniger tief ins natürliche Gelände ein.

Altlasten/ Schadstoffbelastungen sind der Gemeinde nicht bekannt.

Ergebnis:

Aufgrund des geringen Eingriffs in den noch unbebauten Bereich des Geltungsbereichs, entstehen trotz der Wiederverwertbarkeit von Aushubmaterial am gleichen Ort und der Reduzierung von versiegelten Flächen geringfügige Auswirkungen auf das Schutzgut Boden.

3.2 Schutzgut Wasser

Beschreibung:

Am Planungsgebiet nördlich entlang fließt der Stephansbrünnlbach, ein Gewässer 3. Ordnung, das stark bis vollständig anthropogen verändert wurde.

Das Planungsareal ist gemäß UmweltAtlas Bayern (Bayerisches Landesamt für Umwelt) von folgenden Hochwassergefahrenflächen betroffen: HQhäufig, HQ100 und HQextrem.

Mit Bekanntmachung des Landratsamts Erding (19.06.2020) wurde das vom Wasserwirtschaftsamt München ermittelte Überschwemmungsgebiet des Stephansbrünnlbachs vorläufig gesichert.

Insbesondere der westliche Teil ist von 100-jährigen bis extremen Hochwasserereignissen bedroht. Häufige Ereignisse wirken sich ausschließlich im Bereich des erweiterten Bachbetts aus und stellen für die genutzten Flächen keine Gefahren dar.

Im westlichen Geländeteil, wo die Wohnbebauung errichtet wird, ist eine Geländeanhebung geplant, so dass dieser Bereich zukünftig - bezogen auf HQ100-Ereignisse - als hochwasserfrei

gelten kann. Auf dem übrigen Grundstück, das unbebaut bleibt, außerhalb des Bachbetts sind bei HQ-Extrem- Wasserständen laut Umweltatlas die Wasserstände nicht höher als max. 1,0 m, in den meisten Bereichen unter 0,5 m.

Der bestehende Parkplatz mit seiner Erweiterung im südlichen Teil des Geltungsbereichs ist eine Fläche, die auch heute bereits von Hochwasser bedroht ist. Da der Parkplatz eine hohe Fluktuation von Nutzern aufweist (Besucher und Beschäftigte von Rathaus, Kirche, VR-Bank und innerörtlichen Geschäften), ist eine zeitweise Überflutung eines Teils der Parkplätze tolerierbar.

Wasserschutz- oder sonstige wasserwirtschaftlich empfindsame Gebiete werden nicht in die Planung einbezogen.



Abb. 2: Geltungsbereich mit Hochwassergefahrenflächen HQ100 (Quelle: UmweltAtlas Bayern; Anger Groh)

Auswirkungen:

Gem. § 78 Abs. 1 Satz 1 WHG ist in festgesetzten Überschwemmungsgebieten die Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich in Bauleitplänen oder in sonstigen Satzungen nach dem Baugesetzbuch untersagt. Die zuständige Behörde kann jedoch unter den Voraussetzungen des § 78 Abs. 2 WHG die Ausweisung neuer Baugebiete ausnahmsweise zulassen. Nur der östliche Teil des Geltungsbereichs liegt dabei bauplanungsrechtlich im Außenbereich, während im westlichen Teil bereits Baurecht nach §34 BauGB besteht.

Da das HQ100-Hochwasser (100jähriges Hochwasserereignis) stellenweise in den Bauraum der Wohnbebauung eingreift, sind die unterhalb dieses Pegels vorgesehenen Bauteile (Keller und Tiefgarage) wasserdicht auszubilden. Offene Stellplätze, Zufahrten sowie Wege werden wasserdurchlässig hergestellt, um den Grad der Versiegelung möglichst gering zu halten. Ein beträchtlicher Teil des Grundstücks, besonders der östliche Teil, wird als zu begrünende Fläche festgesetzt und bleibt unbefestigt und im ursprünglichen Zustand.

Aufgrund der insgesamt gering gehaltenen Versiegelung ergibt sich keine nennenswerte Verschärfung des Oberflächenabflusses.

Durch die Bebauung des westlichen Grundstücksteils und der hiermit verbundenen Geländeerhöhung, wird Retentionsraum verloren gehen. Dieser wird aber mittels hydraulischer Berechnungen im Rahmen eines Gutachtens und als Ergebnis eines zwingend erforderlichen wasserrechtlichen Verfahrens volumenneutral auf dem Grundstück ausgeglichen, so dass keine Gefahren für Bewohner, aber auch nicht für Nachbarn oder Unterlieger zu erwarten sind. Zum Retentionsausgleich ist eine naturnah gestaltete Retentionsmulde im Südosten des Geltungsbereichs vorgesehen.

Ergebnis:

Aufgrund der getroffenen Festsetzungen wird der Hochwasserabfluss nicht nachteilig verändert. Es sind unter Berücksichtigung der Vorgaben für das Überschwemmungsgebiet nur geringfügige Beeinträchtigungen (z.B. durch höheren Versiegelungsgrad auf dem Grundstück) des Schutzgutes Wasser zu erwarten.

3.3 Schutzgut Klima / Luft

Beschreibung:

Das Klima im Gebiet ist als landkreistypisch zu bezeichnen und es entspricht weitgehend dem mitteleuropäischen Durchschnitt. Der Standort liegt nicht windexponiert in der freien Landschaft und insbesondere der westliche Teil ist aufgrund der umliegenden Bebauung nicht bedeutsam für die Kaltluftentstehung. Dem östlichen Teil des Geltungsbereichs und die daran angrenzenden Flächen rund um das Wasserschloss und die Große Vils kommt dagegen eine gewisse Bedeutung für Kaltluftentstehung zu. Dieser Bereich bleibt im Wesentlichen unangetastet, so dass keine Beeinträchtigung bei der Kaltluftentstehung zu erwarten sind.

Die bestehende Frischluftschneise entlang des Stephansbrünnlbachs durch die Ortsmitte bleibt für die Ortschaft Taufkirchen auch nach der Bebauung erhalten. Da durch die vorgesehenen Punkthäuser keine neuen Verengungen entstehen, erfahren Durchlässigkeit und der Luftaustausch kaum Beeinträchtigungen.

Im Bereich der Landshuter Straße ist das Bachbett bereits heute schon baulich stark verengt. Daher kann davon ausgegangen werden, dass die geplante parallel zur Straße positionierte Bebauung die bestehende Situation nicht negativ beeinflusst.

Auswirkungen:

Für das Schutzgut Klima/Luft sind keine bedeutenden Beeinträchtigungen zu erwarten, da sich kein städtischer Verdichtungsraum in der Nähe befindet.

Da die neue Bebauung keine maßgeblichen Veränderungen hervorruft und die Umgebung nicht verändert wird, ist nicht mit einer hohen Beeinträchtigung zu rechnen.

Die Frischluftschneise entlang des Stephansbrünnlbachs wird durch die geplante Bebauung nicht wesentlich geschmälert oder unterbrochen.

Angaben zum Klimaschutz

Gemäß §1(5) BauGB sollen Bauleitpläne dazu beitragen, den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern. Gem. § 1a (5) BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Der Grundsatz nach Satz 1 ist in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen. Wichtigste Handlungsfelder sind damit die Anpassung an zukünftige klimawandelbedingte Extremwetterereignisse und den Klimaschutz. Maßgeblich für den Klimaschutz ist die Verringe-

rung des CO₂- Ausstoßes und die Bindung von CO₂ aus der Atmosphäre durch Vegetation zur Minderung der Erderwärmung.

Die Gemeinde Taufkirchen (Vils) hat ein Integriertes Klimaschutzkonzept erstellt, um daraus neue Handlungsoptionen für die Gemeinde abzuleiten. Auf Bebauungsplanebene werden folgende Maßnahmen berücksichtigt, die klimatische Auswirkungen maßgeblich reduzieren können:

- Minderung des Versiegelungsgrades durch Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge für Stellplätze, Erschließungsstraßen und Wege → Verbleib des Niederschlagswassers im natürlichen Kreislauf.
- Festsetzung von standortgerechten Bäumen und Sträuchern → Bindung von CO₂
- Zulässigkeit von Dachbegrünungen → Minderung Wärmeverlust, positive Auswirkung auf das Kleinklima, Bindung von CO₂
- Erhalt von Gehölzen, 1:1 Ausgleich von Gehölzen mit hoher ökologischer Wertigkeit → Minderung Wärmeverlust, positive Auswirkung auf das Kleinklima, Bindung von CO₂
- Nutzung des Rathausplatzes zur Erschließung für die Parkplatzerweiterung → Vermeidung von Neuversiegelung
- Zulässigkeit von Solarenergieanlagen → Nutzung regenerativer Energien

Ergebnis:

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft sind als gering einzustufen.

3.4 Schutzgut Naturhaushalt – Arten und Lebensräume

Beschreibung:

Die Bebauungsplanfläche ist teilweise bebaut (Einfamilienhaus mit Arztpraxis und Garten, versiegelte Parkplätze und Zufahrt) und wird im östlichen Bereich als Intensivgrünland genutzt. Bestehende Uferbegleitgehölze entlang des Stephansbrünnlbachs sind von hoher Bedeutung für den Naturhaushalt und gem. § 30 BNatSchG als geschützte Biotope einzustufen. Die Nadelholzbestände an der südöstlichen Grundstücksgrenze - vorwiegend Fichten – sind ökologisch weniger wertvoll.

Innerhalb des Eingriffs- und Wirkungsbereiches sind keine Flächen mit Schutzgebieten im Sinne der Abschnitte 3 und 4 des BayNatSchG und keine gesetzlich geschützten Waldflächen vorhanden. Die Biotop- und Artenschutzkartierung Bayern weist keine Kartierungen im Vorhabensbereich auf und es sind auch keine Einträge gemäß dem Arten- und Biotopschutzprogramm vorhanden.

Auswirkungen:

Negative Auswirkungen auf dieses Schutzgut sind v.a. durch die unvermeidbare Flächeninanspruchnahme gegeben.

Die von der Planung betroffene Intensivgrünlandfläche im Ostteil des Geltungsbereichs wird, aufgrund der umgebenden Bebauung und der umgebenden Gehölzstrukturen, nicht als charakteristischer Lebensraum für bodenbrütende Vogelarten bewertet.

Die am Bachlauf wachsenden hochwertigen Uferbegleitgehölze können aufgrund der Bebauung mehrheitlich, aber nicht vollständig erhalten werden. Für die betreffenden Gehölzstrukturen wurde mit der Unteren Naturschutzbehörde ein 1:1-Ausgleich auf dem gleichen Grundstück vereinbart. Dieser ist über Festsetzung im Bebauungsplan gesichert.

Die Nadelholzbestände an der südöstlichen Grundstücksgrenze bleiben mehrheitlich erhalten, da sie nicht in die Planung einbezogen sind. Die durch die Parkplatzerweiterung entfallende Nadelgehölze werden durch die Pflanzung von heimischen Sträuchern und Bäumen an geeigneten Orten ersetzt.

Rodung der Gehölze hat grundsätzlich außerhalb der Vogelbrutzeit zu erfolgen. Eine entsprechende Kompensation des Eingriffs erfolgt im Rahmen der Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (s. Pkt. 5.2. dieses Umweltberichts).

Die festgelegte Grünordnungsmaßnahmen tragen zudem zu einer Qualitätsverbesserung der Fläche bei. Besonders im östlichen Teil des Geltungsbereichs können höherwertige Lebensräume für diverse Tier- und Pflanzenarten entstehen.

Im Vorfeld der frühzeitigen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung fand im Juni 2025 eine gemeinsame Begehung durch die Untere Naturschutzbehörde des Landratsamts Erding sowie des Planungsbüros Anger Groh statt. Vereinbart wurde artenschutzrechtliche Untersuchungen mit folgenden Schwerpunkten:

- Schwerpunkt Reptilien (Zauneidechse),
- Vögel (Höhlenbrüter in den Ufergehölzen) und
- Fledermäuse (geplanter Abbruch des Bestandsgebäudes)

Da die Untersuchungen erst im Herbst/Winter 2025/2026 beginnen können, liegen zum jetzigen Zeitpunkt noch keine Ergebnisse vor. Sollten im Rahmen der Untersuchungen das Ergebnis einer Vorabschätzung /Relevanzprüfung keine Anhaltspunkte auf einen Verstoß gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG aufzeigen, könnte die Untersuchungen beendet werden. Andernfalls muss eine vollständige saP erstellt werden.

Um Artenschutzbelange zu berücksichtigen, wird in der Satzung auf den gesetzlich zugelassenen Rodungszeitraum hingewiesen.

Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)

Gemäß der vom Bayerischen Staatsministerium des Inneren herausgegebenen Verfahrenshinweise zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) sind nach Maßgabe von § 44 Abs. 5 BNatSchG folgende Artengruppen zu betrachten:

- die Tier- und Pflanzenarten nach den Anhängen IVa und IVb der FFH-Richtlinie
- sämtliche wildlebende Europäische Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie
- gefährdete Verantwortungsarten gemäß § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Regelung derzeit noch nicht anwendbar, da die Arten vom Bund noch nicht festgelegt sind).

Gemäß FINWEB des LfU Bayern sind im Bereich der geplanten Wohnbebauung sowie seiner nahen Umgebung keine ABSP-Punkte oder -Flächen dargestellt. Des Weiteren sind keine FFH- oder SPA-Gebiete betroffen. Es liegt keine Biotopkartierung vor. Als Wiesenbrüterlebensraum ist das Gelände mit starker Kulissenbildung in Form von Gehölzriegeln und Gebäuden ebenfalls nicht geeignet.

Ergebnis:

Es können noch keine abschließenden Aussagen zu möglichen Beeinträchtigungen des Schutzguts Arten und Lebensräume getroffen werden, da die Ergebnisse der speziellen Artenschutzrechtlichen Untersuchung/ bzw. der Relevanzprüfung zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht vorliegen.

Uferbegleitgehölze, die nicht erhalten werden können, werden im Umfang von 1:1 innerhalb des Geltungsbereichs ausgeglichen und nachgepflanzt.

3.5 Schutzgut Mensch

Beschreibung:

Vorbelastungen bestehen durch Lärm und Luftunreinheiten, die auf das Plangebiet einwirken können, durch Verkehrsgläusche der unmittelbar westlich verlaufenden Bundesstraße B15 sowie durch Gewerbegeräusche der nördlich gelegenen Bauunternehmung und des im Süden am Rathausplatz gelegenen Parkplatzes, der erweitert werden soll.

Darüber hinaus aber ist der Standort im Zentrum Taufkirchens und direkt an der Parklandschaft um das Wasserschloss gelegen, für die Wohnnutzung sehr gut geeignet, da die meisten Wohnungen von der Bundesstraße abgeschirmt errichtet werden.

Auswirkungen:

Aufgrund der geplanten Ausweisung als Wohngebiet wurde das Ingenieurbüro Greiner aus Germering mit der Erstellung einer schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung beauftragt (Schallschutz gegen Verkehrs- und Gewerbegeräusche, Bericht Nr. 225077/2 vom 10.07.2025).

Basierend auf der Untersuchung sind folgende Ergebnisse über Festsetzungen in den Bebauungsplan eingeflossen.

Untersuchungsergebnisse Verkehrsgeräusche

Die Berechnungen zur Verkehrsgeräuschbelastung innerhalb des Bebauungsplangebietes durch die B 15 zeigen folgende Ergebnisse:

- An der Westfassade von Haus 1 (Gebäude an der westlichen Plangebietsgrenze) treten Beurteilungspegel von bis zu 73 dB(A) tags und 66 dB(A) nachts auf. An den Nord- und Südfassaden liegen die Beurteilungspegel bei 69 dB(A) tags sowie 62 dB(A) nachts.
- An den Nord- und Westfassaden von Haus 2 werden Pegel von maximal 61 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts erreicht.
- An den weiteren Fassaden von Haus 2, 3 und 4 berechnen sich die Beurteilungspegel während der Tageszeit zu höchstens 58 dB(A) während der Tageszeit und 50 dB(A) während der Nachtzeit.

Der Vergleich der berechneten Beurteilungspegel mit den schalltechnischen Orientierungswerten der DIN 18005 für WA-Gebiete (55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts) zeigt folgende Ergebnisse:

- Die Orientierungswerte für WA-Gebiete werden um bis zu 19 dB(A) tags und 21 dB(A) nachts an Haus 1 überschritten. An Haus 2 und 3 beträgt die Überschreitung an der Nord- und Westfassade bis 2 - 6 dB(A) tags und 5 - 9 dB(A) nachts.

An den weiteren Fassaden von Haus 2, 3 und 4 wird der Orientierungswert tags eingehalten und nachts größtenteils mit bereichsweisen Überschreitungen von bis zu 3 dB(A) eingehalten.

Der Vergleich der Beurteilungspegel mit den Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Wohngebiete, als Indiz für schädliche Umwelteinwirkungen, zeigt folgendes Ergebnis:

- Während der Tageszeit wird der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV um bis zu 14 dB(A) und während der Nachtzeit um bis zu 17 dB(A) an der Nord- und Westfassade von Haus 1 überschritten und den weiteren Fassaden größtenteils eingehalten.
- An der Nord- und Westfassade von Haus 2 beträgt die Überschreitung tags bis zu 2 dB(A) und nachts bis zu 5 dB(A).
- An den weiteren Fassaden von Haus 2 bis 4 wird der Immissionsgrenzwert tags und nachts mit punktuellen Überschreitungen von 1 dB(A) eingehalten.

Die Grundrechtsschwelle der obergerichtlichen Rechtsprechung in Höhe von 70 dB(A) tags bzw. 60 dB(A) nachts wird an der West- und teilweise an der Nordfassade des Gebäudes an der westlichen Plangebietsgrenze tags um bis zu 3 dB(A) und nachts um bis zu 6 dB(A) überschritten.

Untersuchungsergebnisse Gewerbegeräusche

Tageszeit:

- Es ergeben sich an allen Fassaden maximale Beurteilungspegel von 55 dB(A) tags mit folgenden Ausnahmen:
Haus 1 (westliches Gebäude): 56 dB(A) an der Nord- und Ostfassade im 3. Obergeschoss
Haus 3 (vorletztes Gebäude Richtung Osten): 56 dB(A) an der Nordfassade im 3. Obergeschoss
Haus 4 (östliches Gebäude): 56 - 57 dB(A) an der West- und Nordfassade im 1. und 2. Obergeschoss
- An den zum Parkplatz gerichteten Südfassaden berechnen sich die Beurteilungspegel zu maximal 46 dB(A) während der Tageszeit.

Nachtzeit:

- Während der Nachtzeit ist im gesamten Untersuchungsgebiet mit einem maximalen Beurteilungspegel in Höhe von 40 dB(A) zu rechnen. Dieser Pegel ergibt sich durch die nächtliche Abfahrt des Lkw der Bauunternehmung im Zuge des Winterdienstes.

Die in WA-Gebieten einzuhaltenden Immissionsrichtwerte werden an allen Fassaden eingehalten, jedoch geschossweise an den zur Bauunternehmung orientierten Fassaden zur Tageszeit um bis zu 2 dB(A) überschritten.

Schallschutzmaßnahmen

Aufgrund der Straßenverkehrsbelastung durch die B 15 ergeben sich erhöhte Anforderungen an den Schallschutz (Grundrissorientierungen, verglaste Vorbauten) an der West- und Nordfassade von Haus 1 (Gebäude an der westlichen Plangebietsgrenze).

Aufgrund der Gewerbegeräuschbelastung durch die Bauunternehmung ergeben sich erhöhte Anforderungen an den Schallschutz (Grundrissorientierungen, verglaste Vorbauten, nicht offene Fenster mit Belüftungseinrichtungen) an den Nord- und bereichsweise an den West- und Ostfassaden in den Obergeschossen von Haus 1, 3 und 4.

Fazit

Aus schalltechnischer Sicht bestehen keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes „Wohnbaufläche am Stephansbrünnlbach“ in Taufkirchen (Vils), sofern die festgesetzten Auflagen zum Schallschutz beachtet werden.

Es besteht Erholungspotential im Planungsareal, zumal sich das Taufkirchener Wasserschloss mit seinen umgebenden Spazierwegen unweit der Bebauungsplanfläche befindet.

Ergebnis:

Für das Schutzgut Mensch sind bisher keine maßgeblichen negativen Auswirkungen abzusehen. Schalltechnische Bedenken bestehen aus gutachterlicher Sicht nicht, wenn die festgesetzten Maßnahmen des passiven Schallschutzes angewendet werden.

3.6 Schutzgut Landschaftsbild

Beschreibung:

Der östliche noch unbebaute Teil des Geltungsbereichs ist Teil eines landschaftlichen Vorbehaltsgebiets. Die neue Bebauung beschränkt sich im Wesentlichen auf den westlichen Teil des Geltungsbereichs, der schon in Teilen bebaut ist und wo im Norden und Süden dichte Bebauung anschließt, weil diese Fläche direkt im Zentrum von Taufkirchen unweit der Hauptkreuzung von B15 und B388 liegt. Daher wird dieser Teil des Grundstücks als Innenbereichsfläche wahrgenommen.

Der östliche Teil des Geltungsbereichs wirkt aufgrund von hohen Baumbeständen und Uferbegleitgehölzen entlang des Flusslaufs unberührter und naturbelassener. Hier werden die Gehölze nicht in die Planung einbezogen, sie bleiben weitgehend erhalten, Gebäude entstehen in diesem Teil nicht. Großräumig lehnt sich die Vegetation in diesem Bereich an die parkähnlichen Strukturen rund um das Taufkirchener Wasserschloss an, die von den Wasserläufen von Großer Vils und Stephansbrünnlbach geprägt ist.

Auswirkungen:

Der neue Fuß- und Radweg, der diesen Bereich durchkreuzt und der geplante Spielplatz beeinträchtigen das Landschaftsbild nicht und fügen sich gut in die Parklandschaft um das Wasserschloss ein. Die maßgeblichen und prägenden Gehölzbestände bleiben erhalten.

Da der westliche Teil des Grundstücks für innerörtliche Verhältnisse aktuell wenig dicht bebaut ist, fügt sich auch die neu entstehende Bebauung gut in die vorhandene Dichte der Bebauung an der Landshuter Straße ein. Im rückwärtigen Teil sind in der Höhe gestaffelte Punkthäuser geplant, die Richtung Wasserschloss niedriger werden und aufgrund ihrer spielerisch verdrehten Positionen zueinander und den entstehenden Freiräumen zwischen den einzelnen Gebäuden einen guten Übergang zu den unbebauten Freiräumen weiter östlich bilden.

Grünordnerische Maßnahmen sowie ökologische Aufwertungen unterstützen die Freiräume qualitativ, so dass das Orts- und Landschaftsbild durch das Projekt im Gesamten keine wesentlichen Beeinträchtigungen erfährt.

Ergebnis:

Es sind nur geringfügige Beeinträchtigungen für das Schutzgut Landschaftsbild zu erwarten.

3.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Beschreibung:

Bodendenkmäler

Ein großflächiges Bodendenkmal befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Geltungsbereich. Dieses steht in direktem Zusammenhang mit vorhandenen Baudenkmalern:

D-1-7638-0143

Kurzbeschreibung: Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich von Schloss Taufkirchen (Vils) und seiner Vorgängerbauten mit Wirtschaftshof, abgegangener Mühle und ehem. barocker Gartenanlage.

Im Geltungsbereich sind keine Bodendenkmäler kartiert.

Baudenkmal:

In der nahen Umgebung des Geltungsbereichs befinden sich wichtige Baudenkmalern. Dabei handelt es sich um folgende Bauwerke, die in der Bayerischen Denkmalliste verzeichnet sind:

- D-1-77-139-3: Wasserschloss Taufkirchen
Funktion: Wassergraben
Kurzbeschreibung: Schloss Taufkirchen, um 1676 auf mittelalterlicher Grundlage errichtetes ehem. Wasserschloss, dreigeschossiger Hauptbau mit Schlosskapelle, Ecktürmen, Schweifgiebeln und flankierenden Pavillons, im Kern 16./17. Jh., 1898 Umbau in Neurenaissanceformen; mit Ausstattung; vorgelagerte Terrassen mit Brüstung, gleichzeitig; Schlossbrücke über den Wassergraben, im Kern vor 1800; Wassergraben, Ende 17. Jh.
- D-1-77-139-1: St. Pauli Bekehrung
Funktion: katholische Kirche, Pfarrkirche, Saalkirche
Kurzbeschreibung: Kath. Pfarrkirche St. Pauli Bekehrung, historisierender Saalbau mit eingezogenem polygonalem Chorabschluss, angefügter Sakristei und Spindelhelm, von Joseph Elsner, 1889/90, Unterbau des Westturms noch spätgotisch; mit Ausstattung des Vorgängerbaus.
- D-1-77-139-52: Pfarrhaus, Marktplatz 6
Funktion: Wohnhaus, syn. Wohngebäude, Pfarrhaus
Kurzbeschreibung: Villenartiges Wohnhaus, zeitweise Pfarrhaus, zweigeschossiger barockisierender Schopfwalmdachbau mit polygonalen Eckerkern, Zwerchhaus und schmiedeeisernem Balkon, mit Putzgliederungen, um 1900.
- D-1-77-139-2: Brauerei, Bräuhausstraße 3
Funktion: Brauereigasthof, syn. Brauereigaststätte, syn. Brauereigasthaus, Sudhaus, Brauhaus, syn. Bräuhaus, Bierbrauerei
Kurzbeschreibung: Ehem. Schlossbrauerei mit Wirtschaftsgebäuden, stattliche zweigeschossige Dreiflügelanlage mit Bräustüberl (Südflügel) und Remise (Nordflügel), 17./18. Jh., Sudhaus (Westflügel), zweigeschossiger Sichtziegelbau mit Lisenen- und Gesimgliederung sowie Segmentbogenfenstern, bez. 1893, seit 1917 Guts- und Brauereigenossenschaft.

Auswirkungen:

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage kommen können, unterliegen, gemäß Art. 8 DSchG, der gesetzlichen Meldepflicht. Alle Beobachtungen und Funde müs-

sen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Verzögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege gemeldet werden.

Im westlichen Teil des Geltungsbereichs steht bereits ein Bestandsgebäude. Daher ist das Auffinden von Bodendenkmälern in diesem Bereich unwahrscheinlich. Die neue Bebauung greift in den östlichen noch unbebauten Bereich ein, so dass ein Auffinden von Bodendenkmälern nicht ausgeschlossen werden kann.

Die Baudenkmäler befinden sich in naher Entfernung zum Geltungsbereich, insbesondere liegt der Wassergraben des Taufkirchener Wasserschlosses etwa 25 m vom Geltungsbereich entfernt und etwa 80 m zur geplanten Bebauung. Doch aufgrund der dichten vorhandenen Gehölze besteht keine Sichtachse zwischen der geplanten Bebauung und dem Wasserschloss. Wichtige Sichtachsen werden nicht beeinträchtigt. Die Funktion des Wassergrabens wird durch das Projekt nicht beeinträchtigt.

Gleiches trifft auf die anderen genannten Baudenkmäler zu. Bestehende Sichtachsen sind nicht betroffen, da jeweils weitere Gebäude zwischen den Baudenkmälern und der geplanten Bebauung liegen.

Ergebnis:

Es sind keine Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter ersichtlich.

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

4.1 Bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens wird zwar nicht in den Naturhaushalt eingegriffen, d.h. die vorgenannten Auswirkungen auf die Umwelt, Boden etc. sind nicht gegeben, jedoch fehlen dringend benötigte Wohnflächen für die ortsansässige Bevölkerung in zentraler und gut angebundener Lage.

Das Bestandgebäude auf dem Grundstück ist von Leerstand bedroht. Die ansässige Arztpraxis ist nur vorübergehend eingezogen, weil das Gebäude sanierungsbedürftig ist.

Daher ist das für die innerörtliche Lage wenig dicht bebaute Grundstück für ein Bauprojekt zur Wohnnutzung mit höherer Ausnutzung des bereits vorhandenen Baurechts und geringfügig darüber hinaus prädestiniert. Alternative Standorte werden daher nicht vorgeschlagen.

4.2 Bei Durchführung der Planung

Bei Durchführung des Vorhabens erfolgen Eingriffe in den Bodenhaushalt. Es kommt zu Flächenverbrauch bzw. Versiegelung. Das Orts- und Landschaftsbild wird aufgrund der maßvollen Bebauung, die sich auf den Westteil der Fläche beschränkt und die in weiten Teilen nördlich und südlich von Bestandsbebauung umrahmt wird, nur unwesentlich beeinträchtigt. Die neue Bebauung fügt sich daher gut in die umgebende Bebauung ein. Aufgrund der 4- und 3-Geschossigkeit wird der Flächenverbrauch geringgehalten.

Die Bedeutung der betroffenen Flächen für den Naturhaushalt ist zum größten Teil als gering zu bewerten, weil ökologisch wertvolle Uferbegleitgehölze erhalten bleiben oder, wo das nicht möglich ist, auf dem gleichen Grundstück im Umfang 1:1 ausgeglichen und nachgepflanzt werden.

Die Hochwassersituation verschlechtert sich für die Taufkirchener Ortsmitte nicht, da entfallender Retentionsraum auf dem gleichen Grundstück volumenneutral ausgeglichen wird. Die entstehende Retentionsmulde erfährt eine naturschutzrechtliche Aufwertung im Vergleich zur vor-

handenen Situation (Intensivgrünland) an der geplanten Stelle. Auch die Abflusssituation wird durch das Projekt nicht negativ verändert.

Insgesamt entsteht dringend benötigter Wohnraum in zentraler Lage, der sehr gut an das (öffentliche) Verkehrsnetz angeschlossen ist. Das Projekt erhöht voraussichtlich auch die Aufenthaltsqualität für die Taufkirchener Bürger durch den entstehenden Spielplatz sowie die neue Wegevernetzung. Das Konzept zur Nutzung dieses durch die Öffentlichkeit ist gerade im Entstehen.

Das Schutzgut Klima /Luft unterliegt keiner erheblichen Bestandsverschlechterung.

Zur Minderung des Eingriffes werden diverse Maßnahmen vorgesehen, z.B. die Zulässigkeit einer Begrünung von Flachdächern oder die Festsetzung durchlässiger Beläge für Stellplätze zur Minderung des Versiegelungsgrades.

5. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich des Eingriffes

5.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung des Eingriffes auf Ebene des Bebauungsplans (Minimierungsmaßnahmen)

Um die voraussichtlich entstehenden Beeinträchtigungen zu reduzieren, wurden in der Planung folgende Maßnahmen festgesetzt:

- Keine für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild besonders auswirkungsintensive Nutzungen.
- Grünordnerische Festsetzungen zur Pflanzung von Bäumen und Sträuchern → Schaffung neuer Grünstrukturen
- Verbot durchgehender Zaunfundamente sowie Festsetzung von Bodenfreiheit bei Einfriedungen → Vermeidung tiergruppenschädigender Trennwirkungen
- Festsetzung wasserdurchlässiger Zufahrten, Wege und Stellplätze → Minimierung der Versiegelung
- Zulässigkeit von Photovoltaikmodulen auf Dächern → Gewinnung regenerativer Energien
- Zulässigkeit von Gründächern → Bindung von CO₂, Rückhaltung von Niederschlagswasser sowie Habitat für verschiedene Tierarten.
- Weitgehender Erhalt von Gehölzen auf dem Grundstück
- Festsetzung von insektenfreundlicher Außenbeleuchtung

5.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die in Bayern seit 01.01.2001 in Kraft befindliche Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach §§ 15-18 BNatSchG i. V. m. § 1a Abs. 3 BauGB ist für den vorliegenden Bebauungsplan grundsätzlich anzuwenden.

Die Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfes für die Bebauungsplanfläche erfolgt in Anlehnung an den Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr (i.d.F.v. 15.12.2021).

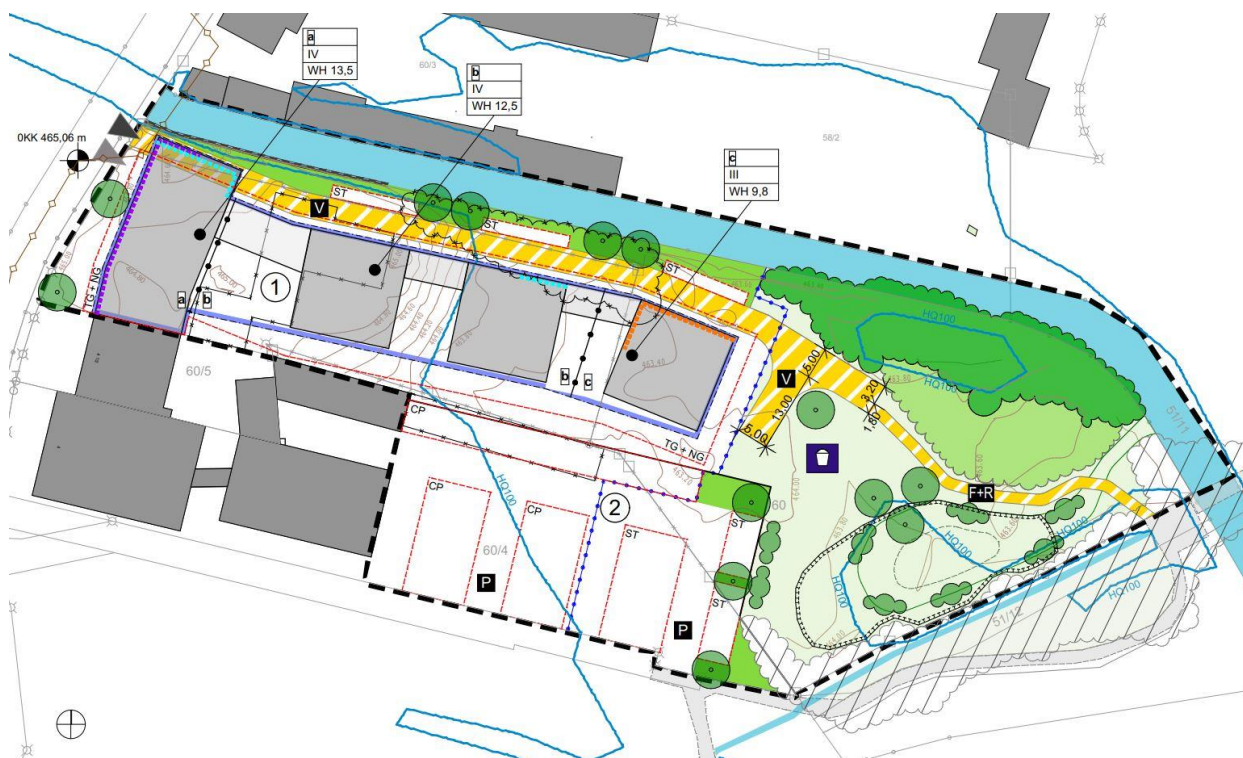


Abbildung 3: Aktueller Bebauungsplanentwurf (Stand 10.12.2025; Quelle: Anger Groh)

Maßgebend für die Erfassung und Bewertung ist der tatsächliche Zustand der Schutzgüter im Untersuchungsraum vor dem Eingriff (Ausgangszustand). Nachdem der Ausgangszustand der Schutzgüter im jeweiligen Untersuchungsraum ermittelt und bewertet worden ist, werden die möglichen Auswirkungen des Eingriffs auf die Funktions- und Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbilds prognostiziert.

Dazu wird, entsprechend dem Leitfaden, folgende Matrix zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs für den vorliegenden Bebauungsplan verwendet:

Vergleichende Bilanzierung Eingriff / Ausgleich:

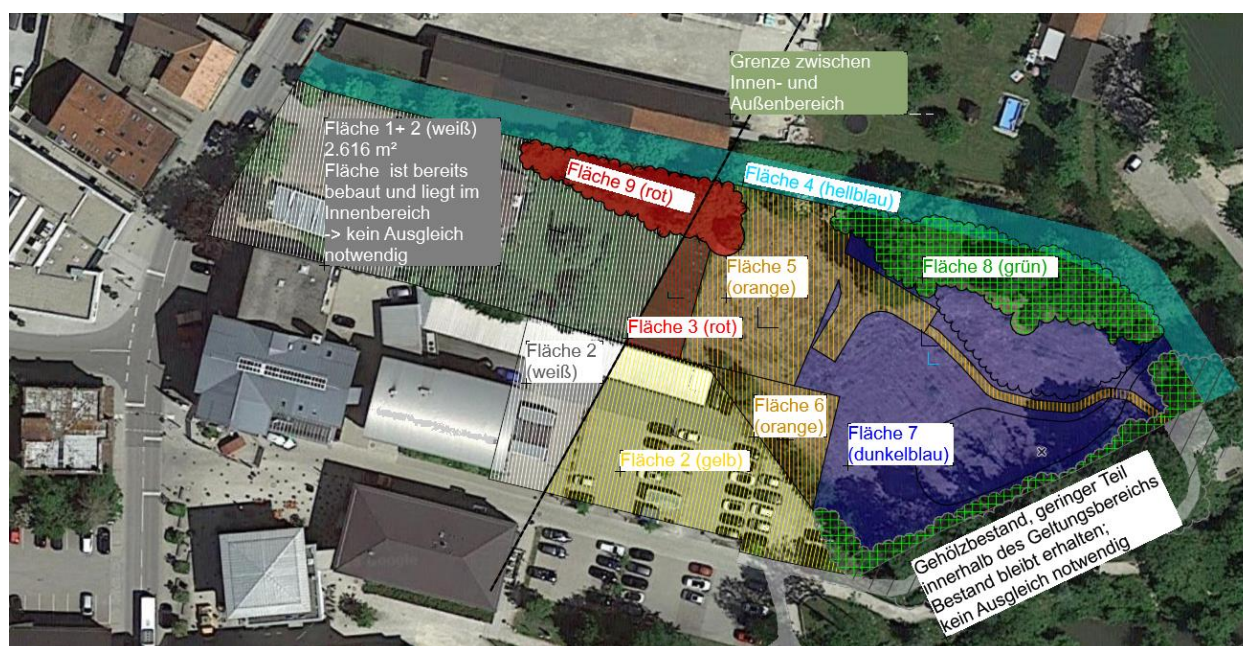


Abbildung 4: Bewertung der Eingriffsflächen im Bebauungsplan (Quelle: Anger Groh)

Eingriff:

Bestandserfassung Schutzgut Arten und Lebensräume					
Bezeichnung der Eingriffsfläche	Fläche in m ²		Bewertung (WP)	GRZ/ Eingriffsfaktor	Ausgleichsbedarf (WP)
Fläche 1 (weiß): Innenbereich Baurecht vorhanden; Fläche bereits bebaut inkl. typ. Freiräume (Bäume/Sträucher, Schnitthecken, Trittrassen, etc.); kein Ausgleich notwendig	2.176		-	-	0
Fläche 2 (weiß): Innenbereich Baurecht vorhanden; Bestehender Parkplatz mit Carports und entspr. Versiegelung	441		-	-	0
Fläche 3 (rot): Siedlungsbereich inkl. typ. Freiräume (Bäume/Sträucher, Schnitthecken, Trittrassen, etc.)	171		(3)	0,55	282
Fläche 4 (hellblau): stark verändertes Fließgewässer	1.119		3	0	0
Fläche 5 (orange): Intensivgrünland	880		3	0,55	1.452
Fläche 6 (orange): Intensivgrünland	277		3	0,73	607
Fläche 7 (dunkelbl.): Intensivgrünland	1.717		3	0	0
Fläche 8 (grün): Uferbegleitvegetation (BNT = L542)	940		10	0	0
Fläche 9 (rot): Uferbegleitvegetation (BNT = L542)	386		10	1	3.860
Summe	8.107				6.201 WP

Soweit Vermeidungsmaßnahmen vorgesehen sind, die Beeinträchtigungen nur teilweise vermeiden, können sie über einen **Planungsfaktor (PF)** durch Abschläge (je Planungsfaktor 5%) beim ermittelten Ausgleichsbedarf berücksichtigt werden - jedoch zu max. 20%.

Planungsfaktor	Begründung	Sicherung	PF
Beleuchtung von Außenfassaden und Außenanlagen: Verwendung von Leuchtmitteln mit warmweißen LED-Lampen mit einer Farbtemperatur 2700 bis max. 3000 Kelvin	Straßenbeleuchtung kann nachtaktive Fluginsekten stark beeinträchtigen, da viele Insekten vom Licht der Leuchten angezogen werden. „Artenschutz durch umweltverträgliche Beleuchtung“.	Festsetzung in BP	5%
Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge	Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge	Festsetzung in BP	5%

Biodiversität durch Schaffung von differenzierten Grünräumen und der Erhalt von bestehenden Grün- sowie für das SG Arten und Lebensräume bedeutenden Gehölzstrukturen	Eingriffe können teilweise vermieden werden, positive Effekte auf das SG Arten möglich	Festsetzung in BP	5%
Summe (max. 20%)			15%
Summe Ausgleichsflächenbedarf (WP)			5.271 WP

Ausgleich:

Ausgleichsumfang und Bilanzierung Schutzgut Arten und Lebensräume									
Ausgangszustand nach BNT-Liste			Prognosezustand nach der BNT-Liste			Ausgleichsmaßnahme			
Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Fläche m ²	Aufwertung	Entsiegelungsfkt	Ausgleichsumfang (WP)
G11	Intensivgrünland	3	G214	Artenreiches Extensivgrünland	12	586	9	-	5.274
Summe Ausgleichsumfang in Wertpunkten									5.274 WP

Bilanzierung	
Summe Ausgleichsumfang	5.274 WP
Summe Ausgleichsbedarf	5.271 WP
Differenz	3 WP

Die Ausgleichsfläche wird in einem Umfang von 586 m² auf einer Teilfläche im Südosten des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes zur Verfügung festgesetzt. Die Fläche wird gemäß Festsetzungen als artenreiches Extensivgrünland (G214) hergestellt und mit Gehölzpflanzungen gem. Planzeichnung ergänzt. Die Ansaat erfolgt mit einer dem Zielzustand entsprechenden artenreichen, autochthonen Regio-Saatgutmischung (Region 16). Die Fläche wird max. zweimal jährlich (ab 15.06) gemäht. Das Mahdgut wird abtransportiert. Der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden sowie das Mulchen der Fläche sind nicht gestattet.

Rodung der Ufervegetation

Für die Rodung der Uferbegleitgehölze (Biotop gem. § 30 BNatSchG) ist nach Rücksprache mit der UNB ein 1:1 – Ausgleich erforderlich. → 380m²

Diese Fläche wird an die bestehende und zu erhaltende Uferbegleitvegetation weiter im Osten hinzugepflanzt.

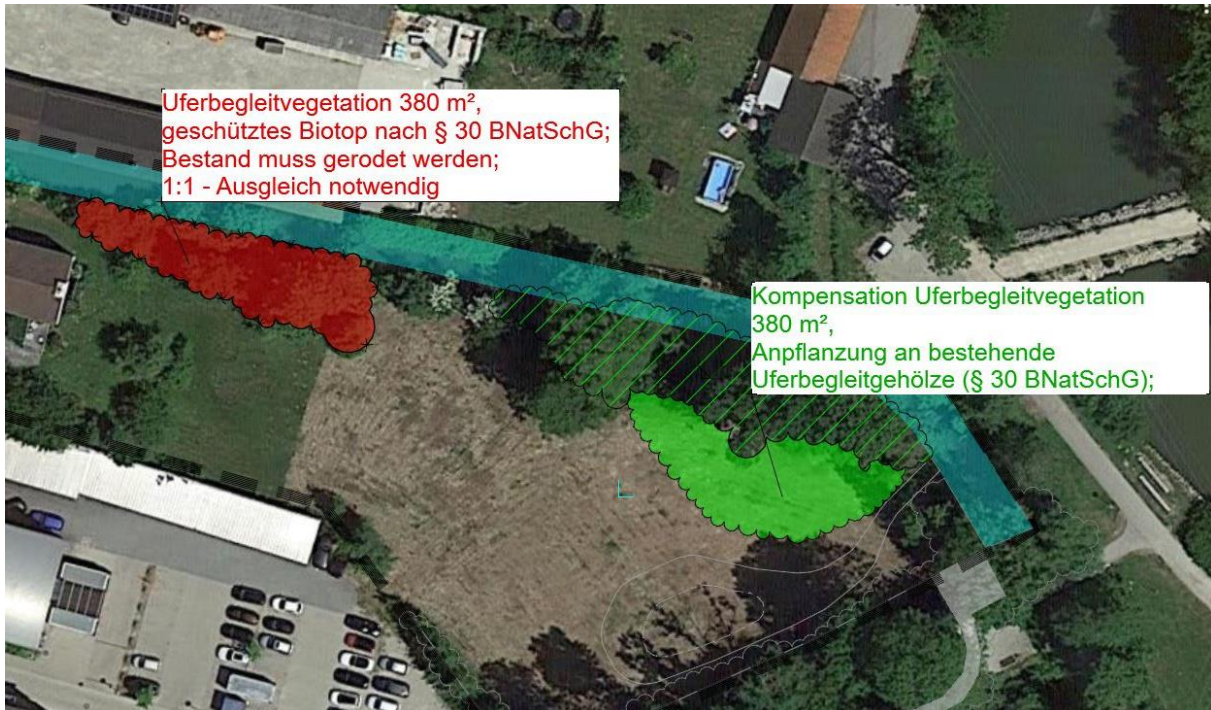


Abbildung 5: Kompensation für zu rodendes Biotop gem. § 30 BNatSchG (Quelle: Anger Groh)

Der Eingriff wird insgesamt ausreichend kompensiert, es erfolgt eine zusätzliche Verbesserung der Umweltqualität im Bereich.

6. Alternative Planungsmöglichkeiten

Aufgrund der zentralen Lage in der Ortschaft Taufkirchen sowie der umgebenden Bebauung, ohne großen Flächenbedarf im Außenbereich, ist die Ausweisung der Fläche als Wohngebiet besonders geeignet. Geeignete Flächen, die einen vergleichbar geringen Erschließungsaufwand und ähnlich geringe Umweltauswirkungen aufweisen, sind derzeit nicht verfügbar. Die Bebauung wird als innerörtliche Verdichtung wahrgenommen. Dies entspricht dem Gebot des Flächensparens.

Aufgrund der Festsetzungen im Bebauungsplan liegen die Wohngeschosse mit der festgesetzten Erdgeschosebene weit oberhalb des ermittelten HQ100-Hochwasserpegels, der im Bereich von 464 m ü. NHN liegt. Die festgesetzte EG-Ebene liegt zwischen 465,0 und 465,1 m ü. NHN. Auch bei selteneren Hochwasserereignissen ist daher nicht von einer Bedrohungslage auszugehen. Tiefgarage und Keller sind entsprechend hochwasserdicht auszubilden.

Man kann davon ausgehen, dass weder für Bewohner noch Bausubstanz ein erhöhtes Schadensrisiko während eines Hochwasserereignisses besteht. Die Planung selbst erscheint mit ihren Festsetzungen und Darstellungen schlüssig, Alternativen wurden in näherer Umgebung nicht untersucht und werden daher nicht vorgeschlagen.

7. Beschreibung der Methodik (Technische Verfahren)

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal-argumentativ und unter Verwendung der einschlägigen Fachplanungen. Im Zuge der Aufstellung dieses Bebauungsplanes haben folgende Büros im Auftrag der Gemeinde Taufkirchen Untersuchungen bzw. Gutachten erstellt:

- Ingenieurbüro Greiner, Beratende Ingenieure für Schallschutz PartG mbH, Germering, Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Verkehrs- und Gewerbegeräusche), Bericht Nr. 225077 / 2 vom 10.07.2025
- Frauscher Geologie, St. Wolfgang, Baugrundgutachten, Bebauung der Grundstücke Fl. Nr. 60/3 und 60 in Taufkirchen, Bericht vom 25.10.2020
- Ingenieurbüro Behringer & Partner mbB, Mühldorf a. Inn, Hydraulische Berechnung W 92-BV Am Schlosspark; Bericht vom 02. April 2024
- Klaus Burbach, Dipl.-Ing. Landschaftsökologie, Marzling, spezielle artenschutzrechtliche Prüfung; **Bericht liegt noch nicht vor.** Ergebnisse werden im Laufe des Verfahrens in die Planung eingearbeitet.

8. Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)

Das Monitoring beinhaltet gem. § 4c BauGB die gemeindliche Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen, die durch ein Vorhaben verursacht werden können. Diese sind zwar nicht abzusehen, trotzdem ist im Rahmen des Monitorings zu prüfen, ob die Auflagen hinsichtlich Anpflanzung, Ansaat und Einfriedung erfüllt sowie die Aufwertungsmaßnahmen auf der Ausgleichsfläche realisiert werden. Im Rahmen der Umweltprüfung werden keine erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter prognostiziert, sodass sich die Notwendigkeit einer Überwachung oder Überprüfung von Maßnahmen zur Verringerung der Auswirkungen nicht ergibt. Die Herstellung der Ausgleichsflächen wird von einem externen Fachbüro begleitet und nach Fertigstellung in Zusammenarbeit mit der Gemeinde abgenommen. Die Funktionsfähigkeit und zielgemäße Entwicklung ist erstmalig 2 Jahre nach Abschluss der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege zu prüfen. Die Gemeinde wird eine bis zu zweimal jährlich stattfindende Begehung durchführen und dadurch die Maßnahmen auf ihre ökologische Wirksamkeit prüfen. Negativen Entwicklungen wird bei Bedarf durch geeignete Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen gegengesteuert. Die Effizienz, der auf der neu zugeordneten Ausgleichsfläche durchgeführten Aufwertungsmaßnahmen sollte nach fünf und nach acht Jahren kontrolliert werden.

9. Allgemein verständliche Zusammenfassung nach §10a BauGB

Die Gemeinde Taufkirchen (Vils) hat in der Gemeinderatssitzung vom 10.02.2026 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.118 „Wohnbaufläche am Stephansbrünnlbach“ beschlossen. An der Landshuter Straße im Zentrum von Taufkirchen soll ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO, für die Planung von Geschosswohnungsbau entstehen.

Geplant sind drei freistehende als „Punkthäuser“ gestaltete Gebäude hinter einem parallel zur Landshuter Straße stehenden Baukörper, der an das südliche Nachbargebäude anschließt (einseitige Grenzbauweise). Der Bebauungsplan schafft die Baugrundlage für neuen, dringend notwendigen Wohnraum. Die Entwicklung und Bereitstellung von Wohnbauflächen sollen insbesondere den örtlichen Wohnungsmarkt entlasten.

Auf dem Grundstück wird neben Wohnraum eine neue ggf. öffentliche Durchwegung (Fuß- und Radweg) geschaffen. Eine Teilfläche im Geltungsbereich ist für einen Spielplatz in parkähnli-

cher Umgebung vorgesehen. Das Projekt stellt einen Mehrwert für die Aufenthaltsqualität für Bewohner und ggf. für die Öffentlichkeit dar.

Eine Parkplatzerweiterung des bestehenden Parkplatzes am Rathausplatz ist ebenfalls Teil dieses Bebauungsplans. Hier soll neben neu entstehenden Stellplätzen, die die Stellplatzsituation in Taufkirchen entlasten, auch die baurechtliche Grundlage für die Errichtung von Carports gelegt werden, um durch PV-Nutzung und Gründächer klimafreundliche Effekte zu erhalten.

Der Geltungsbereich umfasst insgesamt etwa ca. 9.394 m². Es entfallen im Bebauungsplan ca. 3.140 m² auf Grünflächen – davon etwa 586 m² als Ausgleichsfläche. Die Erschließung erfolgt von Westen über die Landshuter Straße. Die Parkplatzerweiterung der VR Bank ist über den Rathausplatz an den öffentlichen Straßenverkehr angebunden.

Das Grundstück ist im westlichen Bereich bereits mit einem Einfamilienhaus mit Praxis (einschließlich Stellplätzen und Garten) bebaut. Der Ostteil des Grundstücks ist dagegen Intensivgrünland mit bachbegleitenden und grenzständigen Gehölzen. Dabei sind die Uferbegleitgehölze als hochwertige und schützenswerte Vegetation zu bewerten, während die Nadelgehölze entlang der Grenze und die freie Wiese als weniger bedeutend einzustufen sind.

Die geplante Erhöhung der Dichte durch die Bebauung auf dem Grundstück in zentraler und attraktiver Lage folgt dem Gebot des Flächensparens. 3 und 4 zulässige Vollgeschosse bewirken eine gute Grundausnutzung ohne eine für den Ort Taufkirchen unangemessene Bauhöhe zuzulassen. Durch die vorgesehenen Einzelgebäude soll eine durchgrünte Siedlung entstehen. Die geplanten Gebäude beschränken sich auf den Westteil des Grundstücks. Im östlichen Bereich des Geltungsbereichs gelang es, vorhandene ökologisch wertvolle Gehölzstrukturen weitgehend zu erhalten und bestehende Grünflächen (Intensivgrünland) ökologisch aufzuwerten. Wertvolle Uferbegleitvegetation, die im Westteil des Grundstücks nicht erhalten werden kann, wird weiter östlich 1:1 nachgepflanzt.

Es gelang nicht, die im Geltungsbereich ausgewiesenen Überschwemmungsflächen vollständig von Bebauung freizuhalten. Daher wird im Bereich der neu entstehenden Gebäude eine geringfügige Bodenerhöhung geplant, um die Wohnungen und die anliegenden Gartenflächen bezogen auf ein 100jähriges Hochwasserereignis sicher hochwasserfrei zu gestalten. Um den Retentionsraum, der auf diese Weise verloren geht, auszugleichen, wird im östlichen Teil am Stephansbrünnlbach ein naturnah und ökologisch wertvoll gestaltetes Rückhaltebecken hergestellt (als naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche), das sich bei Hochwasserereignissen füllt. Dafür muss eine detaillierte Berechnung eines Fachbüros durchgeführt werden, die den Nachweis der Volumenneutralität auf dem Grundstück und der nicht beeinträchtigten Abflusseigenschaften erbringt. Der Nachweis ist die Grundlage für die obligatorische Wasserrechtliche Genehmigung durch das LRA Erding, die beim Bauantrag vorliegen muss.

Mit der Realisierung des Vorhabens kommt es zu neuen Eingriffen in den Bodenhaushalt, Versiegelung, Flächenverbrauch, d.h. es entstehen negative Auswirkungen auf die Schutzgüter. Deshalb werden Maßnahmen zur Minimierung ergriffen, z.B. wird durch Gehölzpflanzungen im Gebiet und Flächenausweisungen, die für eine Bebauung nicht vorgesehen sind, eine gute Durchgrünung gewährleistet sowie durch Festsetzung durchlässiger Beläge für Stellplätze oder Zufahrten die Versiegelung minimiert und der Bodenversiegelung entgegengewirkt.

Trotz diverser Minderungsmaßnahmen stellt das Vorhaben einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, für den Ausgleichsflächen in einem Gesamtumfang von ca. 586 m² erforderlich werden. Die Ausgleichsflächen sind im östlichen Teil des Geltungsbereichs im Bereich der neu ent-

stehenden Überflutungsmulde festgelegt. Die Fläche wird gemäß Festsetzungen ökologisch aufgewertet.

Die Tabelle zeigt zusammenfassend die zu erwartende Auswirkungen auf die Schutzgüter:

Schutzgut	Ergebnis
Boden	mittel
Wasser	gering
Klima/Luft	gering
Tiere und Pflanzen	noch nicht abschließend bewertbar
Mensch	gering
Landschaft	gering
Kultur-Sachgüter	gering

Insgesamt wurden also die Umweltbelange berücksichtigt und die Voraussetzungen für eine ökologisch verträgliche Planung geschaffen.

Die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange bzw. der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 bzw. § 4 Abs. 1 BauGB werden entsprechend in die Planung eingearbeitet.

Aufgestellt:

Taufkirchen,

Dorfen,

Stefan Haberl, Erster Bürgermeister
Gemeinde Taufkirchen (Vils)

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