

B. Verfahrensverlauf

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom **10.02.2026** die 4. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom **10.02.2026** hat in der Zeit vom bis stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB für den Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom **10.02.2026** hat in der Zeit vom bis stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.

5. Der Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.

6. Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom die Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom festgestellt.

Taufkirchen (Vils), den

Siegel

Stefan Haberl, Erster Bürgermeister

7. Das Landratsamt Erding hat die Änderung des Flächennutzungsplanes mit Bescheid vom AZ gemäß § 6 BauGB genehmigt.

Erding, den

Siegel

Landratsamt Erding

8. Ausgefertigt

Taufkirchen (Vils), den

Siegel

Stefan Haberl, Erster Bürgermeister

9. Die Erteilung der Genehmigung des Flächennutzungsplanes wurde am gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Änderung des Flächennutzungsplanes ist damit wirksam.

Taufkirchen (Vils), den

Siegel

Stefan Haberl, Erster Bürgermeister

4. Änderung des Flächennutzungsplans

Plangebiet: „Wohnbaufläche am Stephansbrünnlbach“

Gemeinde Taufkirchen (Vils), Landkreis Erding

C. Begründung

zur Flächennutzungsplan-Änderung

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

INHALTSVERZEICHNIS

1. Anlass
2. Planungsrechtliche Situation und Wahl des Verfahrens
 - 2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)
 - 2.2 Regionalplan
 - 2.3 Bestehender Flächennutzungsplan
3. Lage, Bestand und Umgebung
4. Städtebauliche Zielsetzung / Begründung
5. Verkehrserschließung
6. Art der baulichen Nutzung
7. Maß der baulichen Nutzung
8. Umgang mit Hochwasserschutz und Überschwemmungsflächen
9. Immissionsschutz
10. Ver- und Entsorgung
11. Grünordnung
12. Artenschutz
13. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung
14. Belange nach § 1a Abs. 2 BauGB
15. Denkmalschutz

1. Anlass

Im Zentrum von Taufkirchen (Vils) soll auf den Flurstücken Nr. 60, 60/3 und einer Teilfläche des Flurstücks Nr. 60/4 der Gemarkung Taufkirchen (Vils), Geschosswohnungsbau entstehen. Bereits seit einigen Jahren ist das Grundstück für eine Nachverdichtung im Gespräch. Erste Ideen für eine Bebauung entstanden schon vor der Corona-Pandemie, erst einige Jahre später, wurde ein Antrag auf Änderung des Flächennutzungsplans bzw. auf Aufstellung eines Bebauungsplans gestellt (Parallelverfahren).

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. Auch eine Erweiterung und Modernisierung des bestehenden Parkplatzes wird über die Änderung des Flächennutzungsplans 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 ein Konzept erarbeitet, das die Lösung der Hochwasserproblematik neben einer attraktiven Freiraumgestaltung insbesondere für Familien und Kinder vorsehen könnte. Dabei könnte ein Teilbereich des südlich des Stephansbrünnlbachs gelegenen Grundstücks (Flur-Nr. 60 und 60/3) ggf. über öffentliche Widmung den Taufkirchener Bürgern zugänglich gemacht werden. Der Taufkirchen kreuzende Fernradweg durchs Erdinger Holzland könnte dabei durch das Grundstück geführt werden und ein neu gestalteter Bereich (Spielplatz, Begegnungsfläche) für die Bürger nutzbar sein. Hierzu finden während des Verfahrens die entsprechenden Gespräche zwischen Gemeinde und Investor statt. Diese haben auch eine mögliche räumliche Verlegung der naturschutzrechtlichen Ausgleichsfläche sowie des Ausgleichs für das entfallende Uferbegleitgehölz auf ein externes Grundstück zum Gegenstand. Dadurch könnte für die Öffentlichkeit eine attraktive Freizeitfläche auf dem östlichen Grundstücksteil entstehen.

2. Planungsrechtliche Situation und Wahl des Verfahrens:

Der westliche Bereich der Umgriffsfläche befindet sich bauplanungsrechtlich im bebauten Innenbereich von Taufkirchen. Für diesen Grundstücksteil besteht bereits Baurecht nach § 34 BauGB. Der östliche Teil befindet sich bauplanungsrechtlich im Außenbereich. Dieser Teil des Grundstücks ist aufgrund der Überschwemmungsgefährdung nicht bebaut.

Der Flächennutzungsplan weist im westlichen Teil des Plangebiets eine Mischgebietsfläche aus. Der östliche Teil ist als Grünfläche mit ermitteltem Überschwemmungsgebiet ausgewiesen. Die Fläche ist Teil der Gemeindegemeinschaft über die Festlegung des Sanierungsgebiets Taufkirchen (Vils).

Der Gemeinde Taufkirchen (Vils) ist die gesetzliche Verpflichtung, Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen, bekannt. Durch die Einhaltung der Ziele der Raumordnung soll eine nachhaltige Raumentwicklung erreicht werden. Da es sich bei den Zielen, anders als bei Grundsätzen, um verbindliche Vorgaben handeln, ist hierin eine abschließende Abwägung enthalten. Die Ziele sind üblicherweise einer weiteren Abwägung nicht zugänglich.

Das LEP Bayern ist das fachübergreifende Zukunftskonzept der Bayerischen Staatsregierung für die nachhaltige räumliche Ordnung und Entwicklung Bayerns und enthält fachübergreifende und rahmensetzende Ziele. Das LEP ist zuletzt am 01.09.2013 in Kraft getreten, die letzte Teilfortschreibung ist nach Veröffentlichung im Bayerischen Gesetz- und Verordnungsblatt (GVBl.) am 01.06.2023 rechtskräftig geworden.

2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Die Gemeinde Taufkirchen liegt gemäß LEP 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.

2.2 Regionalplan

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, 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 Flächennutzungsplan festgesetzten Grünflächen auf dem östlichen Grundstücksteil bleiben weitgehend erhalten und 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 Vorrang-

gebiete 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.

2.3 Bestehender Flächennutzungsplan

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 Geltungsbereiches als gemischte Baufläche ausgewiesen, die östliche Fläche als Grünfläche. Die geplante Bebauung wird nur in geringem Maße in die im FNP ausgewiesene Grünfläche erweitert. Dieser Teilbereich wird als Wohnbaufläche ausgewiesen.

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.

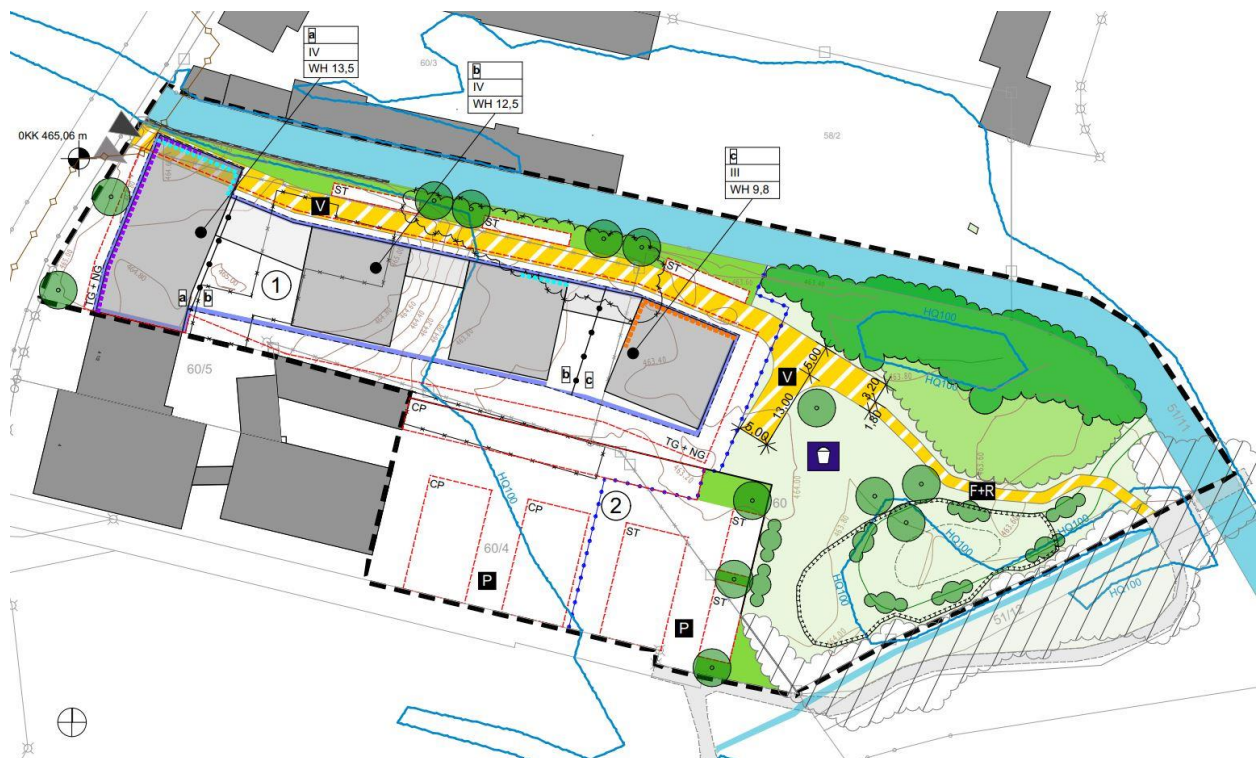


Abbildung 1: Ausschnitt Bebauungsplan-Entwurf, Stand 10.02.2026, ohne Maßstab;
Quelle Anger Groh

3. Lage, Bestand und Umgebung

Der Geltungsbereich umfasst insgesamt etwa 9.400 m². Er umfasst die Flurstücke mit Nummern 51/11 (Teilfläche), 60, 60/2 (Teilfläche), 60/3 und 60/4 (Teilfläche) der Gemarkung Taufkirchen (Vils).

Die Umgebung ist wie folgt geprägt:

- Norden: Grundstück mit Gewerbe- und Wohnnutzung (Bauunternehmung) mit teilweise an den Flusslauf anschließender Bebauung (Nebengebäude),
- Süden: Südwestlich Gebäude der VR-Bank, südlich schließen sich das Gebäude der Gemeindeverwaltung mit Parkplatz sowie die Taufkirchener Kirche an; Flusslauf der Großen Vils in ost-westlicher Richtung mit Ufergehölzen und Wegen
- Osten: Taufkirchener Wasserschloss mit Wassergraben, umlaufenden Geh- und Radwegen und Ufergehölzen
- Westen: Landshuter Straße (B15), zentrumstypische Mischbebauung mit Gewerbe- und Wohnnutzung

4. Städtebauliche Begründung/Zielsetzung

Die Gemeinde möchte mit dieser 4. Änderung des Flächennutzungsplans insbesondere die Schaffung von Wohnungen fördern, da der Bedarf und die Nachfrage in Taufkirchen und Umgebung anhaltend sehr groß sind. Die städtebauliche Erforderlichkeit begründet sich aus § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch, damit eine städtebauliche geregelte Entwicklung stattfinden kann. Entsprechend § 1a Abs. 2 BauGB stellt die vorliegende Planung teilweise eine Maßnahme der Innenentwicklung dar, auch weil eine innerörtliche Fläche, die bereits mit einem Wohnhaus mit Praxis bebaut ist, nachverdichtet wird.

Städtebaulich befindet man sich im Spannungsfeld zwischen zentraler innerörtlicher Bebauung und den grünen Gürteln rund um die Große Vils und das Taufkirchener Wasserschloss. Einerseits ist eine Nachverdichtung auf dem Grundstück angezeigt, andererseits möchte man die grüne Lunge des Orts erhalten und im Hochwasserfall überschwemmte Bereiche aussparen. Über das Instrument des Bebauungsplans soll das bestehende Baurecht nach § 34 BauGB im Westteil des Grundstücks maßvoll nach Osten ausgeweitet werden und ein sinnvoller und nachhaltiger Umgang mit der bestehenden Hochwassersituation festgesetzt werden. Zur Landshuter Straße hin soll dabei eine annähernd abschließende Bebauung entstehen, die an das südlich angrenzende Bestandgebäude anschließt und über die neu zu errichtende grundstücksinterne Erschließungsstraße krägt. Dabei wird eine stützenfreie Durchfahrt ausgebildet und der Verkehrslärm nach Osten bestmöglich abgehalten. Dahinter sollen drei Punkthäuser entstehen, die gestaffelt in der Höhe (nach Osten niedriger werdend) und mit jeweils zueinander leicht gedrehter Ausrichtung den Übergang in eine durchgrünte Parkanlage bilden. Dabei ist eine öffentlich gewidmete Durchwegung durch das gesamte Grundstück geplant. Der westliche Teil des Grundstücks ist für Kraftfahrzeuge bis zu einem Wendehammer befahrbar. Daran schließt sich ein Fuß- und Radweg an, der den durchgrünten östlichen Grundstücksteil Richtung Wasserschloss quert. Ein Spielplatz wertet die Grünanlage für die Öffentlichkeit auf und erhöht die Aufenthaltsqualität im Zentrum von Taufkirchen.

Auf Ebene des Bebauungsplans wird planerisch verantwortungsbewusst mit der Hochwassersituation umgegangen. Entnommener Retentionsraum wird im Ostteil des Geltungsbereichs ausgeglichen und ökologisch aufgewertet. Die Festsetzungen werden so formuliert, dass die Erdgeschoss-Ebenen sicher oberhalb des 100-jährigen Hochwasserpegels HQ100, sogar oberhalb des HQ-Extrem-Pegels liegen.

Tiefgaragen sind bis mindestens 15 cm über HQ-100-Pegel wasserdicht zu errichten.

Das übergeordnete politische Ziel, einer Neuausweisung im Außenbereich eine Nachverdichtung im Innenbereich vorzuziehen, wird hier wirksam verfolgt. Die Fläche im bauplanungsrechtlichen Außenbereich ist flächenmäßig untergeordnet. Durch die zentrale Lage in Taufkirchen kommen den zukünftigen Bewohnern alle Zentrumsfunktionen zugute. Nachverdichtung und Verhinderung von Gebäudeleerstand tragen maßgeblich zur Beibehaltung eines belebten Ortskerns bei.

Darüber ist die Befriedigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB ausschlaggebender Grund für die Änderung des Bebauungsplans, der zur Schaffung von mehr Wohnraum beiträgt und die vorherrschende Wohnungsnot reduziert.

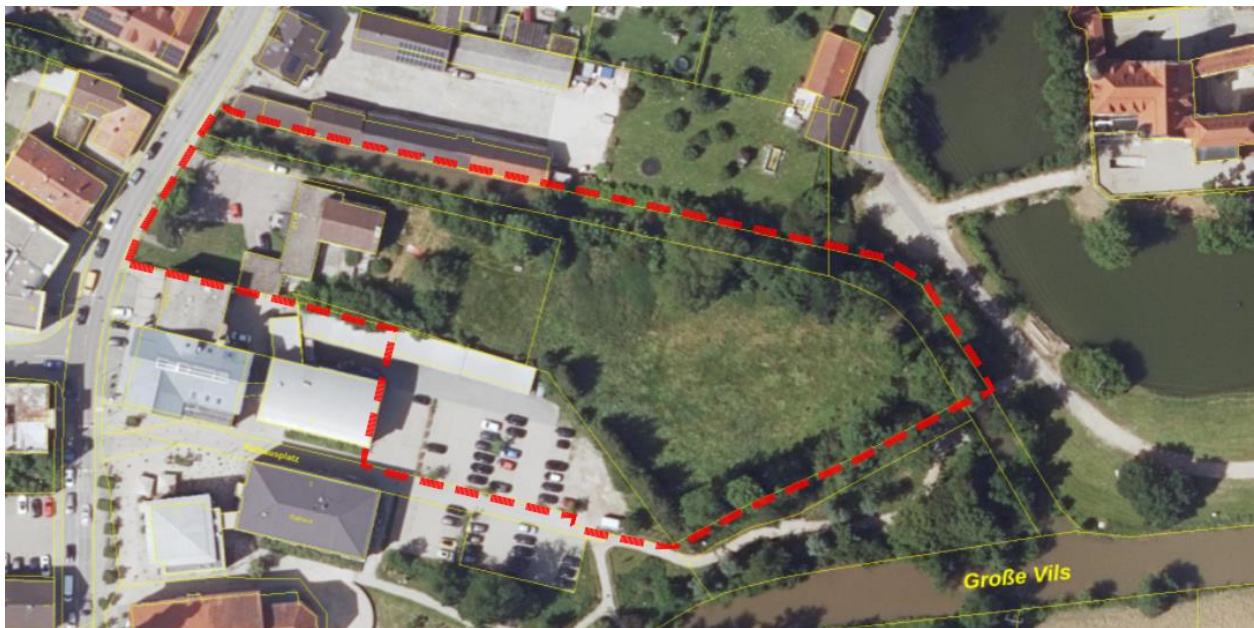


Abbildung 2: Luftbild mit Geltungsbereich der 4. FNP-Änderung, ohne Maßstab; Quelle: Bayernatlas

Folgende städtebauliche Ziele werden über geeignete und angemessene Festsetzungen verfolgt bzw. gefördert:

- Förderung von benötigtem Wohnraum über Festsetzung einer Wohnbaufläche,
- Reduzierung von Gebäudeleerstand im zentralen Bereich von Taufkirchen (Vils),
- Nachverdichtung auf bereits baulich genutzten Grundstücken. Die intensivere Nutzung der Grundstücke trägt zur Flächenschonung bei, da Neuausweisungen an anderer Stelle vermieden werden und vorhandene Infrastruktur genutzt wird.
- Festsetzung von weitläufigen zu begrünenden Flächen im Ostteil des Umgriffs. Diese Flächen haben parkähnliche Strukturen und sollen der Öffentlichkeit zur Verfügung stehen.
- Sorgsamer Umgang mit Hochwassergefährdung: Neubauten werden Retentionsrau neutral errichtet.
- Erhalt und Sicherung von Grünstrukturen im Bereich von Wasserschloss und landschaftlichem Vorbehaltsgebiet
- Parkplatzerweiterung: Zielsetzung der Entlastung der innerörtlichen Parkplatzsituation, Infrastruktur bereits vollständig erhalten.

5. Verkehrserschließung

Das Grundstück grenzt im Westen an die stark befahrene Landshuter Straße (B 15), die den Ortskern in nordsüdlicher Richtung durchkreuzt. Diese Straße bildet die Haupteerschließung für die im Flächennutzungsplan ausgewiesene Wohnbaufläche. Innerhalb des Grundstücks wird eine neu errichtende und öffentlich gewidmete Straße die einzelnen Gebäude erschließen.

Im östlichen Teil des Grundstücks besteht eine festgesetzte Wendemöglichkeit.

In Verlängerung der Wendeanlage schließt sich in östlicher Richtung ein Fuß- und Radweg an, der in das bestehende Wegenetz rund um das Taufkirchener Wasserschloss einbindet.

Das Grundstück liegt im Zentrum von Taufkirchen, so dass auch die fußläufige Erreichbarkeit zentraler Einrichtungen in Taufkirchen (Gemeindeverwaltung, Kirche, Geschäfte, etc) ein wichtiger Standortfaktor für die Wohnbebauung ist.

Der ausgewiesene Parkplatz im südlichen Teilbereich des Umgriffs wird ausschließlich über den Rathausplatz erschlossen. Die Erschließung ist bereits vollständig vorhanden.

Hier findet lediglich eine Erweiterung des bestehenden Parkplatzes statt, so dass die angespannte Parkplatzsituation im Zentrum Taufkirchens entlastet wird. Der bestehende Parkplatz hinter der Gemeindeverwaltung sowie der betreffende Parkplatz hinter der VR-Bank sind auch heute -insbesondere tagsüber - regelmäßig überlastet, so dass PKWs außerhalb der gekennzeichneten Parkflächen abgestellt werden.

Sichtflächen

Sichtflächen zur Einfahrt in die Landshuter Straße sind auf dem Grundstück grundsätzlich freizuhalten. Aufgrund der zentralen Position nahe der Taufkirchener Hauptkreuzung (Kreuzung B388 und B15), herrscht insbesondere tagsüber zähflüssiger Durchgangsverkehr mit verminderter Geschwindigkeit und den üblichen Warteschlangen vor den zentralen Ampeln. Wegen der verhältnismäßig geradlinigen Straßenführung im Einfahrtsbereich liegen für das Einfahren in die Landshuter Straße zwar grundsätzlich gute Sichtverhältnisse vor. Aufgrund von geringer Straßenkrümmung, bestehenden Stellplätzen und Gartenmauern auf dem privaten Nachbargrundstück ist die Freihaltung der Sichtflächen nach Süden jedoch nicht vollständig einzuhalten.

Öffentlicher Personennahverkehr

Die Anbindung an den ÖPNV ist gegeben. Der Taufkirchener Busbahnhof, der eine Anbindung an Erding und Dorfen sowie umliegende Ortschaften innerhalb der Gemeinde schafft, ist fußläufig 2 min (ca. 160 m) entfernt. Weitere nah gelegene Haltestellen befinden sich am Isar-Amper-Klinikum und an der Wieshofstraße.

6. Art der baulichen Nutzung

Da auf dem Grundstück keine gewerblichen oder landwirtschaftlichen Nutzungen vorgesehen sind, hat man sich für die Ausweisung einer Wohnbaufläche entschieden. Dieses kommt dem örtlichen Bedarf nach Wohnraum nach.

Auf Ebene des Bebauungsplans hat man sich entschlossen die Gebietskategorie WA dem reinen Wohngebiet vorzuziehen, um Funktionen, die im Allgemeinen Wohngebiet zulässig sind und dabei das Wohnumfeld unterstützen (§ 4 Abs. 2 Nr. 2–3 BauNVO) ebenfalls zuzulassen, z.B. nicht störende Handwerksbetriebe.

7. Maß der baulichen Nutzung

Über das Maß der baulichen Nutzung wird im Flächennutzungsplan keine Aussage getroffen.

Im Bebauungsplan (Parallelverfahren) werden hierzu detaillierte Festsetzungen getroffen. Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan über die Festlegung von max. zulässiger Grundfläche, die Anzahl der zulässigen Geschosse, die maximal zulässige Dachneigung, sowie die Höhe der baulichen Anlagen (maximal zulässige Wandhöhe) bestimmt.

8. Umgang mit Hochwasserschutz und Überschwemmungsflächen

Im östlichen Teil der Umgriffsfläche befindet sich das vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet des Stephanbrünnlbachs, dessen Abgrenzung mit Planzeichen nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt ist. Dabei handelt sich um ein Überschwemmungsgebiet der Kategorie HQ100, bezogen auf einen Hochwasserpegel, der statistisch gesehen alle 100 Jahre erreicht wird. 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. Satz 2 gibt Möglichkeiten und Bedingungen der ausnahmsweisen Überwindung des Verbots vor.

Insbesondere folgende Bedingungen des § 78 Abs. 2 WHG werden im vorliegenden Verfahren erfüllt:

- Es bestehen keine anderen Möglichkeiten der Siedlungsentwicklung (Nr. 1) → In der Gemeinde Taufkirchen herrscht anhaltender Wohnraummangel, im FNP ausgewiesene Wohnbauflächen in zentraler Lage stehen derzeit nicht zur Verfügung.
- Das neu auszuweisende Gebiet grenzt unmittelbar an ein bestehendes Baugebiet (Nr. 2) → Baugebiet gem. § 34 BauGB
- eine Gefährdung von Leben oder Gesundheit oder erhebliche Sachschäden nicht zu erwarten sind (Nr. 3) → Im Bebauungsplan werden Erdgeschossenebenen sicher über dem HQ100-, sogar über dem HQextrem-Pegel festgesetzt. Tiefgaragen und Keller sind bis über die maßgebliche Wasserstandhöhe wasserdicht auszubilden.
- Der Hochwasserabfluss und die Höhe des Wasserstandes wird nicht nachteilig beeinflusst (Nr. 4) → Beim Bauantrag ist der Nachweis zum Retentionsausgleich mit Gutachten im Rahmen eines wasserrechtlichen Verfahrens gem. § 68 WHG gegenüber dem Landratsamt Erding zu führen. → Festsetzung im Bebauungsplan
- Die Hochwasserrückhaltung wird beim Bauantrag nicht beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen (Nr. 5) → über Festsetzung im Bebauungsplan abgesichert
- Der bestehende Hochwasserschutz wird nicht beeinträchtigt (Nr. 6) → es sind keine Verschlechterungen erkennbar, da der Retentionsausgleich an gleicher Stelle auf dem Grundstück erfolgt -> Retentionsmulde ist im FNP mit Planzeichen dargestellt.
- Es sind keine nachteiligen Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger zu erwarten (Nr. 7) da der Retentionsraum auf dem gleichen Grundstück ausgeglichen wird.
- Die Belange der Hochwasservorsorge werden beachtet (Nr. 8) → Erdgeschossenebenen liegen sicher über dem HQ100-Pegel. Tiefgaragen und Keller sind über Festsetzung im Bebauungsplan bis über die maßgebliche Wasserstandhöhe wasserdicht auszubilden. Volumenneutraler Retentionsausgleich.
- Die Bauvorhaben sind so errichten, dass bei dem Bemessungshochwasser nach § 76 Absatz 2 Satz 1, das der Festsetzung des Überschwemmungsgebietes zugrunde liegt, keine baulichen Schäden zu erwarten sind. (Nr. 9) → Wasserdichtigkeit von Kellern und Tiefgaragen.

9. Immissionsschutz

Das Gelände ist durch die westlich des Umgriffs verlaufende Bundesstraße B15 von Verkehrslärm beeinträchtigt. Zusätzlich gibt es in untergeordnetem Maßstab Gewerbegeräusche aus der aus der nördlich gelegenen Bauunternehmung sowie des südlich gelegenen Parkplatzes der erweitert werden soll.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 118 "Wohnbaufläche am Stephansbrünnlbach" im Parallelverfahren wurde durch das Ingenieurbüro Greiner aus Germering eine Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung erstellt (Bericht Nr. 225077 / 2 vom 10.07.2025), die den Schallschutz gegen Verkehrs- und Gewerbegeräusche thematisierte.

Aus gutachterlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes „Wohnbaufläche am Stephansbrünnlbach“ in Taufkirchen (Vils), was die FNP-Ebene miteinschließt.

Schalltechnische Beeinträchtigungen können über im Bebauungsplan festgesetzte Auflagen und Maßnahmen zum Schallschutz sicher gelöst werden. Auf Ebene des Flächennutzungsplans wurde das Planzeichen 15.6 der Planzeichenverordnung verwendet, um auf notwendige schalltechnische Maßnahmen bei Bebauung aufmerksam zu machen.

10. Ver- und Entsorgung

Aufgrund der zentralen Lage des Plangebiets in Taufkirchen ist von einer bereits vorhandenen Infrastruktur, an die angeschlossen werden kann oder die erweitert werden kann, auszugehen.

11. Grünordnung

Die grünordnerischen Festsetzungen haben zum Ziel, mögliche negative Auswirkungen zu minimieren bzw. zu kompensieren und das Vorhaben städtebaulich und landschaftsräumlich einzubinden.

Im Flächennutzungsplan ist im Wesentlichen der Westteil des Areals zur Bebauung vorgesehen, während der Ostteil als Grünfläche dargestellt ist. Das in der Planung vorgesehene Überflutungsmulde wird ebenfalls dargestellt. Bepflanzungen (Bäume, Büsche) werden über Festsetzungen auf Bebauungsplanebene getroffen, die aufgrund des Maßstabs 1:5000 im FNP nicht darstellbar sind.

Im beiliegenden Umweltbericht werden die aufgrund der Bewertung des Bestandes sowie der Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter ermittelten Belange des Umweltschutzes detailliert dargestellt.

12. Artenschutz

Im Eingriffsbereich sind keine Biotopkartierungen und keine Flächen mit Schutzgebieten im Sinne der Abschnitte 3 und 4 des BayNatSchG sowie keine gesetzlich geschützten Waldflächen vorhanden. Artenschutzbelange werden im Rahmen der Bebauungsplan-Erstellung untersucht und berücksichtigt.

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 wurden artenschutzrechtliche Untersuchungen (Vorabschätzung /Relevanzprüfung), die zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht erfolgt sind.

13. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung (Eingriff und Ausgleich)

Einwirkungen auf das Schutzgut Naturhaushalt sind allein schon durch die unvermeidbare Flächeninanspruchnahme gegeben, so dass mit negativen Auswirkungen zu rechnen ist. Die Bearbeitung der Eingriffsregelung mit Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs für die Bebauungsplanfläche erfolgt auf Ebene des Bebauungsplans in Anlehnung an den Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr (i.d.F.v. 15.12.2021).

Entsprechend dem berechneten Ausgleichsflächenbedarf in WP (Wertpunkte) werden im Rahmen eines Maßnahmenkonzepts hierzu geeignete Ausgleichsflächen inkl. dem sich daraus ergebenden Umfang ermittelt. Die detaillierte Berechnung des Ausgleichsflächenbedarfs von 5.271 WP ist im Umweltbericht des Bebauungsplans dargestellt. Die Ausgleichsfläche wird im Osten innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans festgesetzt und gemäß Festsetzungen im Bebauungsplan ökologisch aufgewertet.

Insgesamt wurden die Umweltbelange berücksichtigt und die Voraussetzungen für eine ökologisch verträgliche Planung geschaffen. Weiterführende Informationen zur Naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung sind dem beiliegenden Umweltbericht und dem Umweltbericht des Bebauungsplans (Parallelverfahren) zu entnehmen.

14. Belange nach § 1a Abs. 2 BauGB

Die Belange nach § 1a Abs. 2 BauGB zum schonenden Umgang mit Grund und Boden und den Belangen der Land- und Forstwirtschaft sowie des Klimaschutzes wurden durch die Verfasser und die Gemeinde geprüft.

14.1 Schonender Umgang mit Grund und Boden

- Neubauf Flächen ersetzen teilweise bereits versiegelte Flächen
- Die Planung weist über Festsetzungen im Bebauungsplan im westlichen bebauten Bereich des Grundstücks eine relativ hohe, aber der örtlichen Situation angemessene Bau-dichte auf, so dass vergleichsweise wenig Fläche verbraucht wird: Hohe Geschossigkeit (bis zu 4 Vollgeschosse) bei vergleichsweise geringer Grundfläche. Der östliche Bereich bleibt dabei gänzlich unbebaut.
- Zufahrten, Wege und Straßen sowie offene Stellplätze im Geltungsbereich dürfen über Festsetzungen im Bebauungsplan nicht versiegelt werden.
- Alternativausweisung gleicher Größenordnung „auf der grünen Wiese“ würde mehr Flächenverbrauch bewirken.

14.2 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.

14.3 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 wurde bisher für Wohnzwecke genutzt. Vorübergehend ist inzwischen eine Arztpraxis in das Bestandsgebäude eingezogen. Eine landwirtschaftliche Nutzung findet auf dem Grundstück nicht statt. Es befinden sich auch keine landwirtschaftlichen Flächen oder Betriebe im näheren Umkreis. Die vorhandenen Wiesen im Geltungsbereich werden regelmäßig gemäht und gemulcht, aber nicht klassisch landwirtschaft-

lich genutzt.

14.4 Auswirkungen auf den Klimaschutz

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

- Die Planung der Häuser wurde (auf Ebene des Bebauungsplans) so angelegt, dass auf den geplanten Dächern der Gebäude eine optimale Situation für die aktive Sonnenenergienutzung ermöglicht wird. Verschattungen sind nicht vorhanden. Photovoltaikmodule und Kollektorplatten sind explizit zulässig und dürfen die festgesetzten Wandhöhen überschreiten.
- Auf dem vorhandenen Parkplatz werden (auf Ebene des Bebauungsplans) Carports erlaubt, die zur Belegung mit Solarmodulen vorgesehen sind und die Erhitzung geparkter Autos reduzieren.
- Die Bauräume wurden (auf Ebene des Bebauungsplans) so gewählt dass kompakte Bauformen möglich sind und energieeffiziente und somit klimafreundliche Bauformen entstehen werden.
- Bestehende Gehölzstrukturen werden zum überwiegenden Teil erhalten (auf Ebene des Bebauungsplans). Bäume im Westen spenden Schatten.
- Da es sich beim Plangebiet um eine intensiv genutzte Fläche handelt, müssen keine neuen naturnahen Flächen wie Wiesen oder Felder herangezogen und zu Bauland umgenutzt werden.
- Verpflichtung zur Pflanzung von Bäumen (auf Ebene des Bebauungsplans)

15. Auswirkungen auf den Denkmalschutz

15.1 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 selbst sind keine Bodendenkmäler kartiert. Auf Ebene des Bebauungsplans ist ein Hinweis auf die gesetzlich vorgeschriebene Meldepflicht im Sinne des Art. 8 Nr.1 - 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) in der Planung enthalten.

15.2 Baudenkmal

Wichtige Baudenkmal befinden sich in der nahen Umgebung des Geltungsbereichs. 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 Gesimsgliederung sowie Segmentbogenfenstern, bez. 1893, seit 1917 Guts- und Brauereigenossenschaft.

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.

Aufgestellt:

Taufkirchen (Vils),

Dorfen,

Stefan Haberl, Erster Bürgermeister

Dipl.-Ing. Architekt Alexander Groh