

4. Änderung des Flächennutzungsplans

Plangebiet: „Wohnbaufläche am Stephansbrünnlbach“

Gemeinde Taufkirchen (Vils), Landkreis Erding

D. Umweltbericht

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, 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. Allgemein verständliche Zusammenfassung nach §10a BauGB

1. Anlass, Umfang und Zielsetzung der 4. Flächennutzungsplan-Änderung

1.1 Inhalt und Ziele der Flächennutzungsplan-Änderung

Die Gemeinde Taufkirchen (Vils) hat in der Gemeinderatssitzung vom **10.02.2025** die 4. Änderung der „Wohnbaufläche am Stephansbrünnlbach“ beschlossen. Nördlich des Rathauses, zwischen der Bundesstraße B15 und dem Wasserschloss Taufkirchen, wird eine Wohnbaufläche für die Planung von Geschosswohnungsbau sowie eine weitläufige Grünfläche, ausgewiesen. Gleichzeitig soll der bestehende Parkplatz des benachbarten Bankhauses erweitert werden und für die Nutzung von regenerativen Energien vorbereitet werden.

Die 4. Flächennutzungsplan-Änderung 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 konkret vorgesehene bauliche Entwicklung erfolgt die Aufstellung des 118. Bebauungsplans „Wohnbaufläche am Stephansbrünnlbach“ im Parallelverfahren (§ 8 Abs. 3 BauGB).

1.2 Lage und Umfang des Vorhabens

Das Plangebiet liegt im Zentrum von Taufkirchen an der Landshuter Straße (B15). Im Norden des Geltungsbereichs fließt der Stephansbrünnlbach, daran schließen sich außerhalb des Umgriffs Geschäftshäuser, Wohnhäuser und Grünstrukturen um das Taufkirchener Wasserschloss an, das sich in östlicher Richtung befindet. Im Süden liegen Taufkirchener Geschäftshäuser, des Weiteren das Taufkirchener Rathaus 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 Nr. 23 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 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, der bisher als Intensivgrünland bewirtschaftet wird, bietet Möglichkeiten, für eine Freizeitnutzung nahe des Stephansbrünnlbachs. Hier wird ein Konzept erarbeitet, das die Lösung der Hochwasserproblematik neben einer attraktiven Freiraumgestaltung vorsieht. Im Gespräch ist es einen Teilbereich des südlich des Stephansbrünnlbachs gelegenen Grundstücks (im Wesentlichen auf Flur-Nr. 60) über

öffentliche Widmung den Taufkirchener Bürgern zugänglich zu machen. 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.

Im östlichen Bereich der Planfläche befinden sich neben einigen Gehölzen/ Uferbegleitgehölzen eine als Intensivgrünland genutzte freie Fläche.

Der Geltungsbereich umfasst ca. 9.400 m².



Abb. 1: Luftbild mit Plangebietsfläche (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 die vorliegende Bauleitplanung die Umweltauswirkungen zu ermitteln und zu bewerten.

Fachgesetze:

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

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung:

Bei der FNP-Änderung 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 (in Kraft getreten am 01.03.2010, zuletzt geändert am 18.08.2021) anzuwenden.

Fachpläne:

Nach § 2 Abs. 4 BauGB sind die Aussagen umweltrelevanter Fachplanungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe g BauGB, sowie deren Bestanderhebungen und Bestandsbewertungen im Umweltbericht zu berücksichtigen.

Somit 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 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 Allgemeinen 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 Flächennutzungsplan 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, 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 auf dem östlichen Grundstücksteil ausgewiesene Grünfläche dient 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 Naturschutzgebiete und kein Regionaler Grünzug verzeichnet.

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

Im Westen des Geltungsbereiches verläuft die regional bedeutsame Bundesstraße B15. 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 als gemischte Baufläche ausgewiesen, die östliche Fläche als Grünfläche. Die neu auszuweisende Wohnbaufläche ersetzt die gemischte Baufläche und erweitert sich in geringem Maße in die im FNP ausgewiesene Grünfläche nach Osten. Insbesondere der östliche Teil des Plangebiets ist von Überschwemmungen des Stephansbrünnlbachs und der Großen Vils bedroht. Die Überschwemmungslinie eines HQ100-Hochwassers ist im bestehenden Flächennutzungsplan abgebildet und wird in die Überplanung übernommen.

Der Parkplatz auf dem Grundstück des Bankhauses, der im Rahmen dieses Bebauungsplans erweitert werden soll, ist im FNP als Fläche für den ruhenden Verkehr ausgewiesen. Die Erweiterung findet in geringen Maße nach Osten statt.

Der östliche Teil des Umgriffs ist Teil des ausgewiesenen landschaftlichem Vorbehaltsgebiets, das im Flächennutzungsplan ausgewiesen ist.

Bezüglich der Aufstellung dieses Bebauungsplanes und das nicht erfüllte Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB, erfolgt die entsprechende 4. Änderung des Flächennutzungsplanes 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 beschränkte 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 ist das Bachbett auf der Südseite des Bachs von Uferbegleitgehölzen bestanden, die im östlichen Bereich von der Planung unberührt bleiben und im westlichen Bereich voraussichtlich nicht erhalten bleiben können.

Der Westbereich des Grundstücks besteht aus einem 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 werden auf Ebene des Bebauungsplans 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 als Grünfläche im FNP 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 weitgehend ausgespart. Für diesen Teil bringt die künftige bauliche Nutzung der Flächen 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 über Festsetzungen im Bebauungsplan (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 nur geringen Eingriffs in den noch unbebauten Bereich des Geltungsbereichs, der Wiederverwertbarkeit von Aushubmaterial am gleichen Ort und der Reduzierung von versiegelten Flächen entstehen keine maßgeblich negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden.

3.2 Schutzgut Wasser

Beschreibung:

Innerhalb des Planungsgebiets fließt nördlich entlang der Umgriffsgrenze der Stephansbrünnlbach, ein Gewässer 3. Ordnung, das stark bis vollständig anthropogen

verändert wurde. Zudem fließt ca. 40 m außerhalb des Plangebiets in südöstlicher Richtung die Große Vils.

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, der als Wohnbaufläche ausgewiesen wird, ist bezogen auf ein HQ100- Hochwasser bereits heute großteils hochwasserfrei. Über die Festsetzungen des Bebauungsplans ist eine Geländeanhebung zulässig, so dass dieser Bereich zukünftig - bezogen auf HQ100-Ereignisse - hochwasserfrei hergestellt werden kann. Die EG-Ebenen liegen gem. Festsetzung sicher oberhalb des errechneten Wasserpegels. Auf dem übrigen Grundstück, das unbebaut bleibt (Grünfläche), sind außerhalb des Bachbetts 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.

Da das HQ100-Hochwasser (100jähriges Hochwasserereignis) stellenweise in die auszuweisende Wohnbaufläche eingreift, sind die unterhalb dieses Pegels vorgesehenen Bauteile (Keller und Tiefgarage) gem. Festsetzung im Bebauungsplan 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 oder Retentionsbecken 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 ist.

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

Die Gemeinde Taufkirchen 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 und Dachbegrünung → 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 (Hinweis im Bebauungsplan). Eine entsprechende Kompensation des Eingriffs erfolgt im Rahmen der Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung auf Bebauungsplan-Ebene.

Die im Bebauungsplan festgelegten 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.

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, aufgrund der Verkehrsgeräusche der unmittelbar westlich verlaufenden Bundesstraße B15 sowie der Gewerbegeräusche der nördlich gelegenen Bauunternehmung und des im Süden am Rathausplatz gelegenen Parkplatzes, der erweitert werden soll.

Darüber hinaus ist der Standort im Zentrum Taufkirchens und direkt an der Parklandschaft um das Wasserschloss gelegen, für 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, s. Anhang der Begründung des Bebauungsplans).

Aufgrund der Straßenverkehrsbelastung durch die B 15 und Gewerbegeräuschen ergeben sich erhöhte Anforderungen an den Schallschutz (Grundrissorientierungen, verglaste Vorbauten, nicht offenbare Fenster mit Belüftungseinrichtungen) an einigen wenigen Fassaden. Diese sind planerisch umsetzbar und wurden über Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Aus schalltechnischer Sicht bestehen daher keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes „Wohnbaufläche am Stephansbrünnlbach“ in Taufkirchen (Vils), sofern die festgesetzten Auflagen zum Schallschutz auf Bebauungsplan-Ebene beachtet werden. Damit kann man auch die Vereinbarkeit im Rahmen der 4. Flächennutzungsplan-Änderung schließen.

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

Ergebnis:

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

3.6 Schutzgut LandschaftsbildBeschreibung:

Der östliche heute noch unbebaute Teil des Geltungsbereichs ist Teil eines landschaftlichen Vorbehaltsgebiets. Die neue Bebauung beschränkt sich im Wesentlichen auf den westlichen Teil des Geltungsbereichs, der bereits 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 im Bebauungsplan 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 SachgüterBeschreibung:**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.

Baudenkmäler:

In der nahen Umgebung des Geltungsbereichs befinden sich wichtige Baudenkmäler. 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 müssen 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 geringfügig in den östlichen noch un bebauten Bereich ein, so dass ein Auffinden von Bodendenkmälern nicht ganz ausgeschlossen werden kann.

Die Baudenkmäler befinden sich in naher Entfernung zum Geltungsbereich, insbesondere liegt der Wassergraben des Taufkirchener Wasserschlosses etwa 25 m vom Plangebiet entfernt und etwa 80 m zur Wohnbaufläche. 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 oder zu erwarten.

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 und Retentionsraum sind nicht gegeben, jedoch fehlen dringend benötigte Wohnflächen für die ortsansässige Bevölkerung in zentraler und gut angebundener Lage.

Die ansässige Arztpraxis ist nur vorübergehend eingezogen, weil das Gebäude sanierungsbedürftig ist. Ein Umzug in ein anderes Gebäude ist bereits geplant. Daher ist das Bestandgebäude auf dem Grundstück von Leerstand bedroht. Eine grundsätzliche bauliche Verdichtung auf dem zentralen Grundstück ist mit dem Gebot des Flächensparen, der besseren Ausnutzung von Flächen vereinbar. Nicht erfüllte städtebauliche Erfordernisse, insbesondere die Wohnraumschaffung, die Verhinderung von Leerstand sowie der Erhalt einer belebten Ortsmitte werden bei Nichtdurchführung der Planung riskiert.

Daher ist das für die innerörtliche Lage bisher wenig dicht bebaute Grundstück für ein Bauprojekt zur Wohnnutzung in Verbindung mit höherer Ausnutzung des bereits vorhandenen Baurechts 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 mögliche neue Bebauung fügt sich daher gut in das bestehende Ortsbild ein. Aufgrund der Zulässigkeit von 4- und 3-geschossiger Bebauung im Bebauungsplan wird der Flächenverbrauch geringgehalten.

Die Bedeutung der betroffenen Flächen für den Naturhaushalt ist zum größten Teil, als gering zu bewerten, weil weitläufige Grünflächen ausgewiesen werden und ökologisch wertvolle Uferbegleitgehölze dort erhalten bleiben können. Wo dies nicht möglich ist, ist im Bebauungsplan ein 1:1-Ausgleich in der östlichen Grünfläche als Nachpflanzung vorgesehen.

Die Hochwassersituation verschlechtert sich für die Taufkirchener Ortsmitte nicht, da entfallender Retentionsraum auf dem gleichen Grundstück volumenneutral ausgeglichen

werden muss. Die entstehende Retentionsmulde erfährt eine naturschutzrechtliche Aufwertung im Vergleich zur vorhandenen 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 ggf. die Aufenthaltsqualität für Taufkirchener Bürger durch den entstehenden Spielplatz sowie eine neue Wegevernetzung. Das Schutzgut Klima /Luft unterliegt keiner erheblichen Bestandsverschlechterung.

Zur Minderung des Eingriffes werden diverse Maßnahmen auf Ebene des Bebauungsplans 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 Eingriffs

5.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung des Eingriffs

Um die voraussichtlich entstehenden Beeinträchtigungen zu reduzieren, wurden auf Ebene des Flächennutzungsplans bzw. Bebauungsplans (als Minimierungsmaßnahmen) folgende Maßnahmen festgesetzt:

- Keine für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild besonders auswirkungsintensive Nutzungen: Wohnbaufläche
- Weiterhin Ausweisung einer großflächigen Grünfläche, die nicht bebaut werden darf
- Grünordnerische Festsetzungen zur Pflanzung von Bäumen und Sträuchern → Schaffung neuer Grünstrukturen (Bebauungsplan)
- Verbot durchgehender Zaunfundamente sowie Festsetzung von Bodenfreiheit bei Einfriedungen → Vermeidung tiergruppenschädigender Trennwirkungen (Bebauungsplan)
- Festsetzung wasserdurchlässiger Zufahrten, Wege und Stellplätze → Minimierung der Versiegelung (Bebauungsplan)
- Zulässigkeit von Photovoltaikmodulen auf Dächern → Gewinnung regenerativer Energien (Bebauungsplan)
- Zulässigkeit von Gründächern → Bindung von CO₂, Rückhaltung von Niederschlagswasser sowie Habitat für verschiedene Tierarten (Bebauungsplan)
- Weitgehender Erhalt von Gehölzen auf dem Grundstück (Bebauungsplan)
- Festsetzung von insektenfreundlicher Außenbeleuchtung (Bebauungsplan)

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 die vorliegende Bauleitplanung 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 Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr (i.d.F.v. 15.12.2021).

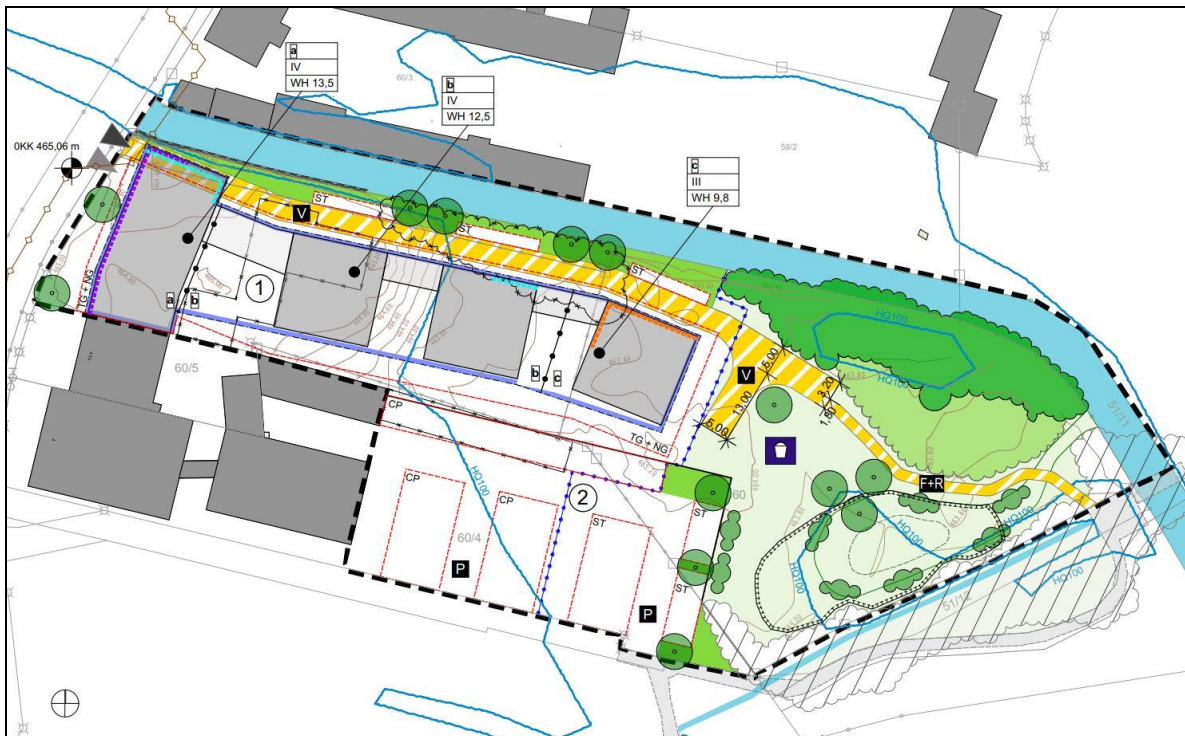


Abbildung 3: Aktueller Bebauungsplanentwurf aus dem Parallelverfahren (Stand 10.12.2025; Quelle: Anger Groh)

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, eine Matrix zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfes für die Bauleitplanung verwendet. Nachdem der Bebauungsplan im Parallelverfahren aufgestellt wird, ist die detaillierte Berechnung des Ausgleichsflächenbedarfes sowie die Festsetzungen zur Ausgleichsflächenlage und -herstellung im Umweltbericht auf Bebauungsplanebene dargestellt. Demnach sind für Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen voraussichtlich ca. 586 m² Ausgleichsfläche erforderlich.

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 gezielter Festsetzungen zu Schall- und Hochwasserschutz im Bebauungsplan können gesunde und risikofreie Wohnverhältnisse auf dem Grundstück gesichert und garantiert werden. Insbesondere kann man 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 im Parallelverfahren 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. Allgemein verständliche Zusammenfassung nach §10a BauGB

Die Gemeinde Taufkirchen (Vils) hat in der Gemeinderatssitzung vom 10.02.2026 die Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen. An der Landshuter Straße im Zentrum von Taufkirchen soll eine Wohnbaufläche für die Planung von Geschosswohnungsbau entstehen. Der Bebauungsplan Nr.118 „Wohnbaufläche am Stephansbrünnlbach“ mit gleichem Umgriff wird gleichzeitig im sog. Parallelverfahren aufgestellt.

Konkret geplant sind drei freistehende als „Punkthäuser“ gestaltete Gebäude hinter einem parallel zur Landshuter Straße stehenden Baukörper, der an das südliche Nachbargebäude anschließt (einseitige Grenzbaueise). Die Flächennutzungsplan-Änderung in Verbindung mit der Bebauungsplan-Aufstellung schafft die Rechtsgrundlage 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. Das Projekt stellt einen Mehrwert für die Aufenthaltsqualität im Taufkirchener Ortszentrum dar.

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

Das Plangebiet umfasst insgesamt etwa ca. 9.400 m². Etwa 1/3 der Fläche wird als Grünfläche ausgewiesen. Zusätzlich wird das Plangebiet vom Stephansbrünnlbach durchflossen. Notwendige Ausgleichsflächen werden auf Ebene des Bebauungsplans innerhalb des Geltungsbereichs der 4. Flächennutzungsplan-Änderung festgesetzt. Die Erschließung der Wohnbaufläche 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, da die Fläche in Teilen bereits bebaut ist und die Erweiterung in den Außenbereich geringflächig ausfällt. Die geplanten Gebäude beschränken sich im Wesentlichen auf den Westteil des Grundstücks. Im östlichen Bereich des Geltungsbereichs werden ökologisch wertvolle Gehölzstrukturen weitgehend erhalten und bestehende Grünflächen (Intensivgrünland) ökologisch aufgewertet. Wertvolle Uferbegleitvegetation, die im Westteil des Grundstücks nicht erhalten werden kann, wird weiter östlich 1:1 nachgepflanzt (s. Festsetzungen im Bebauungsplan).

Es gelang nicht, die im Geltungsbereich ausgewiesenen Überschwemmungsflächen vollständig von Bebauung freizuhalten. Daher ist im Bereich der neu entstehenden Gebäude im Bebauungsplan eine geringfügige Bodenerhöhung zulässig, 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 eine naturnah und ökologisch wertvoll gestaltete Retentionsmulde 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 darüber 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 auf Ebene des Bebauungsplans 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 erforderlich werden. Die Ausgleichsflächen sind im östlichen Teil des Geltungsbereichs im Bereich der neu entstehenden 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 I GROH I ARCHITEKTEN