

# **Bebauungsplan Nr. 102**

„Nördlich der Erdinger Straße“  
Taufkirchen (Vils)

---

## **Begründung zum Bebauungsplan**

### **Architekt:**

ANGER | GROH | ARCHITEKTEN

Dipl.-Ing. Architekt Alexander Groh

Roßmayrgasse 17

85435 Erding

Tel: 08122-880020

**ANGER  
GROH**  
ARCHITEKTEN

## **1. Anlass, Erforderlichkeit und planungsrechtliche Voraussetzungen**

### **1.1 Anlass**

Im Auftrag der Gemeinde Taufkirchen (Vils) soll für die Flurstücke 172, 173, 174 und 175 nördlich der Erdinger Straße (B388), ein qualifizierter Bebauungsplan aufgestellt werden. Grund für das gesamte Planungsverfahren sind zum einen fehlende Bauflächen für Wohnheime für Senioren und Menschen mit Behinderung, zum anderen der anhaltende Siedlungsdruck, der bereits seit Jahren ungebrochen auf der Gemeinde lastet.

An der westlichen Umgriffsgrenze wurde ein im Mittel etwa 3,5 m breiter Streifen aus dem Bebauungsplan Nr. 95 „Rettungswache Erdinger Straße“ mit in den Umgriff aufgenommen und entsprechend überplant.

### **1.2 Städtebauliche Erforderlichkeit**

Der Planbereich soll als Fläche für Wohnheime, aber auch zur Errichtung von Geschosswohnungsbau und als großflächige Grünfläche mit Biotop ausgewiesen werden. Der vorgesehene Planbereich liegt an der B388 am westlichen Ortsausgang. Trotzdem das Grundstück derzeit als Außenbereich kategorisiert ist, liegt es städtebaulich gesehen innerhalb der umliegenden Bebauung und räumlich innerhalb der Ortsgrenze Taufkirchens. Der Neubebauung von innerstädtischen bzw. innerörtlichen Flächen ist durch die Innenentwicklungsnovelle 2013 des BauGB gesetzlich Vorrang vor Entwicklungen im Außenbereich eingeräumt worden (§1 Abs. 5 Satz 3 BauGB). Dadurch sollen vorhandene Erschließungen genutzt und der Flächenverbrauch im Außenbereich reduziert werden.

Konkret sind ein Wohnheim für Senioren (Parzelle 2) und ein Wohnheim für Menschen mit Behinderung (Parzelle 4) geplant. Wohnheime für behinderte Menschen und Senioren sollten nicht außerhalb des Orts liegen. Zur besseren Integration, Inklusion und zum Erhalt der Eigenständigkeit älterer Menschen und Menschen mit Behinderung bietet sich das von Wohnsiedlungen umschlossene Grundstück in Taufkirchen an. Die Fußläufigkeit in den Ortskern ist mit ca. 1 km Entfernung noch gegeben. Zudem befindet sich westlich der benachbarten Rettungswache eine Bushaltestelle mit Anschluss an den Ortskern und nach Erding.

Das vorgesehene Seniorenheim ist derzeit im Taufkirchener Schloss untergebracht. Aufgrund der baulichen Verhältnisse ist der Verbleib dort nicht mehr möglich. Durch eine Umsiedlung ins vorliegende Plangebiet können die Heimbewohner in ihrer gewohnten Umgebung in Taufkirchen bleiben.

Grund für den geplanten Geschosswohnungsbau auf den Parzellen 1 und 3 ist zum einen der konkrete Bedarf und die seit Jahren anhaltende Nachfrage nach Wohnungen im Gemeindegebiet. Im Allgemeinen sieht sich die Gemeindeverwaltung einer anhaltenden Nachfrage nach Wohnflächen ausgesetzt. Dies belegen täglich zahlreiche Anrufe in der Gemeindeverwaltung, sowie die statistischen Zahlen der privaten und öffentlichen Institute. Diese stellen ebenfalls

einen dramatischen Wohnungsbedarf vor allem im Großraum München und Flughafen fest. Jahrzehntlang wurden weniger Wohnungen errichtet als abgegangen sind, bei gleichzeitigem Zuzug in die wirtschaftlich starke Region, in der auch Taufkirchen liegt. Konkret fehlen auch Wohnungen für Personal des örtlichen Klinikums, nachdem kürzlich das baufällige Personalwohnhaus abgerissen wurde und nicht in der vormaligen Dichte errichtet werden soll (ehemaliges Hochhaus in der Veldener Straße). Während die Gemeinde in den letzten Jahren hauptsächlich die Ausweisung von Flächen für Einfamilienhäuser betrieben hat, soll nun vermehrt die Entstehung von Eigentumswohnungen verschiedener Größen im innerörtlichen Bereich unterstützt werden.

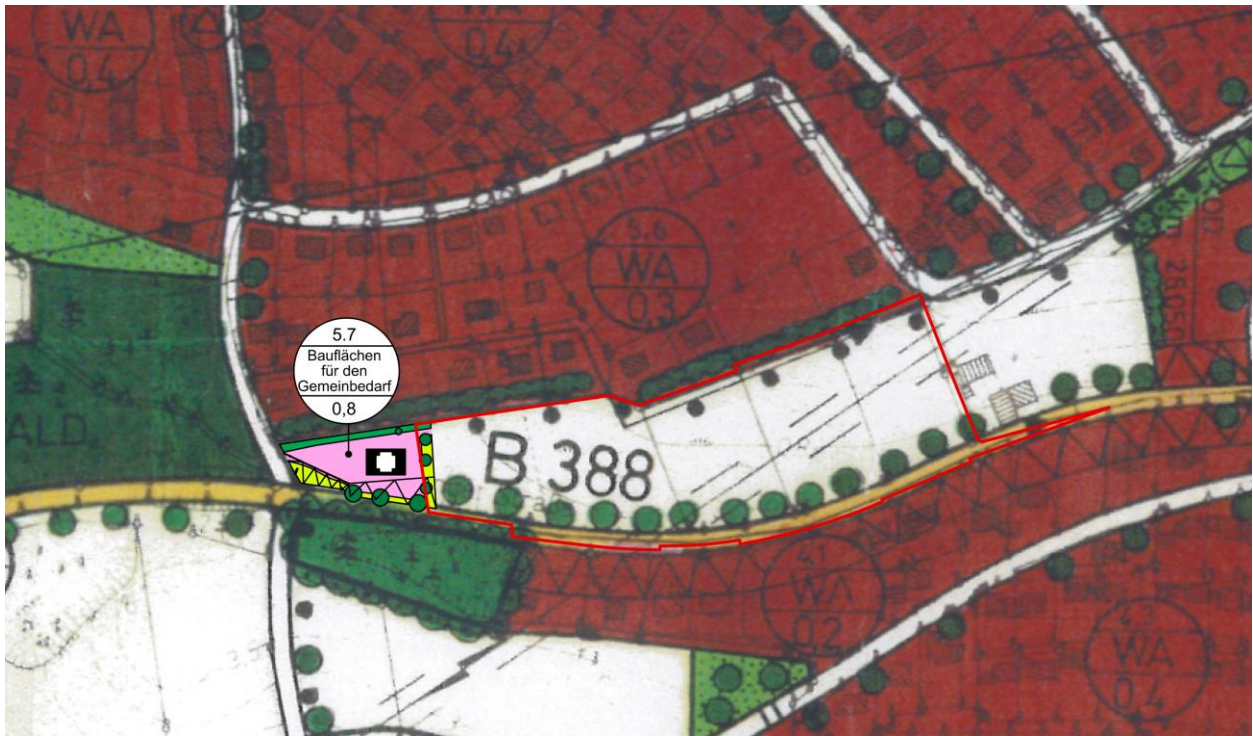
Das Grundstück nördlich der Erdinger Straße wurde in der Vergangenheit als Frischluftschneise für den Ort angesehen. Die vorgenannten Gründen führen aber dazu, dass die Gemeinde Taufkirchen, die Bebauung des Grundstücks in diesem speziellen Fall vorteilhafter bewertet, als die Nutzung des Grundstücks als Frischluftschneise in den Ort. Durch den Bau der Rettungswache wurde für das Grundstück nördlich der Erdinger Straße die Funktion als Frischluftschneise bereits reduziert. Andere Frischluftschneisen, etwa entlang des Laufs der Großen Vils und des Stephansbrünnlbachs, stehen nach wie vor zur Verfügung.

### **1.3 Planungsrechtliche Voraussetzungen**

Im Flächennutzungsplan ist für dieses Gebiet derzeit eine landwirtschaftliche Fläche im Außenbereich dargestellt. Entlang der B388 ist eine begleitende Baumpflanzung geplant. Der Flächennutzungsplan muss auf die vorliegende Planung angepasst werden. Da der Plan im verkürzten Verfahren nach § 13b BauGB erstellt wird, bedeutet dies, dass der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wird. Eine redaktionelle Berichtigung des Flächennutzungsplans muss nach Abschluss des Verfahrens im Rahmen der geplanten Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Taufkirchen (Vils) durchgeführt werden.

Die Voraussetzungen für ein Verfahren nach §13b BauGB werden hier erfüllt:

- das Plangebiet schließt unmittelbar an im Zusammenhang bebaute Ortsteile von Taufkirchen (Vils) an, ist sogar nahezu von Bebauung umgeben.
- Es handelt sich ausschließlich um die Gebietskategorie WA, Allgemeines Wohngebiet, ausgeschlossen sind die Nutzungen nach §4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO, da diese Nutzungen nicht vornehmlich dem Wohnen dienen. Damit wird der Gesetzeszweck des verkürzten und zeitlich begrenzten Verfahren nach § 13b BauGB gewahrt.
- das Verfahren wurde vor dem 31.12.2019 förmlich eingeleitet.
- Die Grundfläche im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB von weniger als 10.000 m<sup>2</sup> ist gegeben, da allein die Addition der Bauparzellen eine Fläche unter 10.000 m<sup>2</sup> aufweist.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan mit markiertem Geltungsbereich

#### 1.4 Lage und Bestand

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Ortsausgang der Gemeinde Taufkirchen (Vils) in Richtung Erding. Die Planungsfläche ist derzeit Wiese, landwirtschaftliche Fläche, intensiv genutztes Grünland. Eine große Teilfläche, vornehmlich auf Flur-Nr. 172, nimmt das Biotop 7638-1086-002 ein. Dieses Flurstück soll auch über das Biotop hinaus von Bebauung frei bleiben. Es wird als Grünfläche festgesetzt.

Die Höhenlage des Plangebiets liegt zwischen 475 m und 491 m über NN. Damit herrscht im Umgriff ein Höhenunterschied von ca. 16 Metern. Der Hang fällt von der Bundesstraße her in etwa parallel zur Straße in nördöstliche Richtung ab, wobei entlang der Straße die stärksten Geländeabfälle zu verzeichnen sind.

Der ca. 18.682 m<sup>2</sup> große Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 172, 173, 174, 175 und die Teilflächen TF 171/5, TF190/7, TF190/8, TF190/11 und TF1458.

Die Umgebung ist wie folgt geprägt:

- Norden: Wohnbebauung mit Einfamilienhäusern,
- Osten: Rosenstraße, anschließend Einfamilienhäuser, ehemaliger Bauernhof
- Süden: Erdinger Straße (B388), daran anschließend Wohnbebauung, überwiegend mit Einfamilienhäusern
- Westen: Grundstück der Rettungswache des BRK



Lageplan mit markiertem Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst insgesamt ca. 18.682 m<sup>2</sup> und teilt sich wie folgt auf die Teilflächen auf:

Ca. 9.860 m<sup>2</sup> für die Bauparzellen:

- Parzelle 1: ca. 2.325 m<sup>2</sup>
- Parzelle 2: ca. 1.633 m<sup>2</sup>
- Parzelle 3: ca. 3.266 m<sup>2</sup>
- Parzelle 4: ca. 2.636 m<sup>2</sup>

Grünflächen mit besonderer Funktion, insges. ca. 536 m<sup>2</sup>. Diese teilen sich wie folgt auf:

- Schutzstreifen für Ameisenstreifen: ca. 210 m<sup>2</sup>
- Ausgleichsfläche aus B-Plan Rettungswache übernommen: ca. 103 m<sup>2</sup>
- Ausgleichsfläche für Biotopausgleich: ca. 223 m<sup>2</sup>

Sonstige Grünflächen (einschließl. Straßenböschungen und Biotop): ca. 4.358 m<sup>2</sup>

Verkehrsflächen insges. ca. 3.928 m<sup>2</sup>. Diese teilen sich wie folgt auf:

- Bestehende Flächen im Bereich der B388, einschließlich Gehweg: ca. 1.591 m<sup>2</sup>
- Flächen im Bereich der Straßen Rosenstraße und Geistl.-Rat-Bachmaier-Straße (einschließlich Wendehammer und Bankett): ca. 1.182 m<sup>2</sup>
- Fläche neuentstehender Stichstraße (mit Wendehammer, Fußweg und Bankett): ca. 1.155 m<sup>2</sup>



*Luftbild mit markiertem Geltungsbereich*

## 2. Verkehr

Das Bebauungsplangebiet liegt nördlich der B 388. Im Westen grenzt das Grundstück der Rettungswache an, welches im Westen von der Fichtenstraße begrenzt wird. Östlich liegt die Rosenstraße, nordöstlich die Geistl.-Rat-Bachmaier-Straße. Im Rahmen der B-Planerstellung wurde mit großer Sorgfalt die Verkehrssituation geprüft und ein Konzept erarbeitet, welches auf die neue zu erwartende Verkehrsbelastung abgestimmt ist und zudem auch die momentane Situation der Anlieger verbessern wird.

Die aktuell sehr schmale Rosenstraße östlich von Parzelle 4 wird auf 5,5 m + beidseitigem Bankett verbreitert. Auch der im Umgriff befindliche Anteil der Geistl.-Rat-Bachmaier-Straße erfährt eine Verbreiterung, die zusätzlich durch den vorgesehenen und festgesetzten Wendehammer auch eine Wendemöglichkeit für das Fahrzeuge der Abfallwirtschaft und der Feuerwehr vorsieht. Diese festgeschriebene Wendemöglichkeit fehlte bisher.

### 2.1 Erschließung der Parzellen 1 und 2:

Für die beiden Parzellen soll eine Stichstraße geschaffen werden, die von der B388 abzweigend den Höhenunterschied überwindet. Die Straße endet in einem Wendehammer, der auf Fahrzeuge der Feuerwehr und Abfallwirtschaft ausgelegt ist. Mit einer Breite von 5,50 m + beidseitig jeweils 0,5 m Bankett können auch LKWs des Anlieferverkehrs aneinander vorbeifahren. Für die Straßenführung wurden im Vorfeld der Auslegung mehrere Varianten durchgespielt. Letzlich entschied man sich für vorliegende Trasse, da hier die notwendigen Anschüttungen am

geringsten und wenigsten dominant für die Wohnbebauung ausfielen. Ein hierfür notwendiger Biotopanschnitt musste in Kauf genommen werden.

Abgehend von der Bundesstraße führt für die Bewohner ein separater Fußweg mit von der Erschließungsstraße abweichender Wegeführung zu den Parzellen. Beim Wendehammer trifft er auf die Stichstraße.

## **2.2 Erschließung der Parzellen 3 und 4:**

Die Erschließung der Parzellen 3 und 4 erfolgt in erster Linie über die bestehenden Straßen Rosenstraße und Geistl.-Rat-Bachmaier-Straße. Beide Straßen wurden im Bereich des Umgriffs aufgrund der zu erwartenden höheren Belastungen durch das neue Baugebiet deutlich verbreitert und überplant. Nördlich der Parzellen wurde analog zum Bereich der Parzellen 1 und 2 ein Wendehammer eingeplant. Auf die derzeit geplanten Ein- und Ausfahrten wird im Bebauungsplan mit Planzeichen C.09 hingewiesen. Auf Parzelle 3 sollen lediglich 6-7 Garagen von der B388 aus erschlossen werden (ohne rückwärtiges Ausfahren). So ist gewährleistet, dass die Bundesstraße nicht über die Maßen belastet wird.

## **2.3 Sichtdreiecke an der Erdinger Straße:**

Um ein gefahrloses Ein- und Ausfahren zu ermöglichen, wurden im Bereich der Bundesstraße drei freizuhaltende Sichtdreiecke festgesetzt. Diese regeln die Bedingungen für eine freie Sicht von der Rosenstraße, der neu geplanten Stichstraße und der südlichen Einfahrt auf Parzelle 3 auf die Bundesstraße. Betroffen von den Festsetzungen B.7 sind nur Bereiche, die derzeit bereits frei von Hindernissen sind, aber auch zukünftig freizuhalten sind. Entsprechende Festsetzungen sind im Bebauungsplan beschrieben.

## **2.4 Anbauverbotszone:**

Im Plangebiet ist entlang der Bundesstraße vom Grundstück der Rettungswache bis zum Übergang von Verbindungs- zu Erschließungsbereich eine Anbauverbotszone mit einer Tiefe von 10 m festgesetzt worden. Hier sind keine Haupt- und Nebengebäude zulässig. Diese Festsetzung wurde mit dem zuständigen Straßenbauamt abgestimmt. Mittelfristig ist für Taufkirchen (Vils) eine Ortsumfahrung geplant, so dass die B 388 nicht mehr am Planungsgebiet vorbeiführt. Die Erdinger Straße wird dann von der Kategorie Bundesstraße auf eine einfache Ortsstraße zurückgestuft. Eine Anbauverbotszone ist dann nicht mehr gefordert.

# **3. Bauliche Nutzung und Gestaltung**

## **3.1 Gebietskategorie**

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVo ausgewiesen. Sämtliche vorgesehenen Nutzungen (Wohnheime und Geschosswohnungsbau) entsprechen dieser Gebietskategorie.

Zur Wahrung des Ausnahmecharakters von § 13b BauGB werden die Nutzungen nach §4 Abs. 3 Nr. 1, bis 5 BauNVO ausdrücklich für das Plangebiet ausgeschlossen. Dabei handelt es sich um Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen. Diese Nutzungen, die keine Wohnnutzungen aufweisen, sind nicht im Sinne des zeitlich befristeten Ausnahmegesetzes §13b BauGB.

### **3.2 Geschossigkeit, Dachformen und Höhenlage**

Die Wandhöhen wurden so gewählt, dass eine zweigeschossige Bebauung möglich ist. Vorallem mit Rücksicht auf die vorhandene nördliche Nachbarbebauung, die im wesentlichen Ein- oder Zweigeschossigkeit mit zusätzlichem Dachgeschoss aufweist, wollte man zwei festgesetzte Vollgeschosse nicht überschreiten.

Die Wandhöhen wurden für die Wohnheime auf 7 m festgesetzt, um auch Abhängdecken und Leitungsführungen unterhalb der Geschossdecken unterbringen zu können. Auf Parzelle 1 war ursprünglich ein Wohnheim geplant. Inzwischen hat sich der Bauwerber für ein Wohnungsbauprojekt entschieden. Aus Gründen der Einheitlichkeit wurde die Kombination von Dachneigung und Wandhöhe nicht verändert. Auf Parzelle 3 wird für den geplanten Wohnungsbau 6,5 m Wandhöhe als ausreichend erachtet, da hier die Dachneigung höher sein darf. Allerdings wurde in einem Teilbereich auf diesem Grundstück eine drittes Vollgeschoss zugelassen. Aufgrund der Hangsituation wirkt sich dieses an dieser Stelle nicht dominant aus. In der Dachlandschaft überragt das Gebäude den zweigeschossigen Teil an der Straße nicht.

Zu Beginn der Planungsphase wurde die Nachbarschaft im Rahmen einer Anwohnergerversammlung in die Überlegungen mit einbezogen.

Da für Wohnheime ein Geschoss mit Mansarde oder Dachschräge als nicht geeignet anzusehen ist, wurde hier von vornherein eine geringe Dachneigung mit maximal 9° festgelegt, wie sie auch beim Pultdach der benachbarten Rettungswache vorkommt. Für den Geschosswohnungsbau dagegen wurde auf Parzelle 3 bei geringerer Wandhöhe eine Dachneigung auf bis zu 35% festgesetzt, um auch Dachräume zu Wohnzwecken wirtschaftlich nutzen zu können. Diese Dachneigung entspricht in etwa der Dachlandschaft der umliegenden Einfamilienhausbebauung.

Um der gesamten Dachlandschaft eine städtebauliche Ordnung zu verleihen, hat man sich auf Pult- oder Satteldach festgelegt. Diese Dachformen können jeweils auch mit einem Flachdach kombiniert werden. Der Flachdachanteil darf dabei nicht mehr als 50% betragen. So sind auch Dachterrassen auf den Flachdächern grundsätzlich möglich. Die Hauptfirstrichtungen wurden im Plan vorgegeben.

Planerisch wird in Bezug auf die Wirkung der Gebäude am Ortseingang auf eine zurückhaltende Dachlandschaft Wert gelegt. Gauben, Dacheinschnitte, Quer- und Zwerchgiebel sind deshalb unzulässig. Als Ausnahme sind hier lediglich technisch notwendige Anlagen bis zu einer



Höhe von 1,5 m zulässig. Diese Festsetzung wurde eingeführt, um nötige Aufbauten wie z.B. eine Aufzugsüberfahrt zu ermöglichen.

Um ökologische Maßnahmen nicht zu behindern, wurden im Bebauungsplan bewusst keine beschränkenden Aussagen hinsichtlich Photovoltaik- und Kollektorplatten getroffen. Aus Gründen des Gewässerschutzes sind Dachdeckungen aus Kupfer, Blei und Zink für Dächer auf Hauptgebäuden nicht erlaubt.

Um auch hinsichtlich der Hangsituation unmißverständliche Aussagen zu treffen, wurden einzuhaltende Maximalhöhen für die Erdgeschossebene festgesetzt. Um diese zu präzisieren wurde ein Höhenbezugspunkt eingeführt, der einen konkreten Punkt als Höhenlage über NN bezeichnet. Auf diesen beziehen sich auch die festgelegten Wandhöhen. Die Planer haben sich für diese Variante der Höhenfestsetzung entschieden, weil die Erfahrung zeigt, dass konkrete Höhen über dem Gelände in hanglagigen Grundstücken oft zu unbestimmten und schwer nachvollziehbaren Festlegungen führt. Außerdem ist in der städtebaulichen Planung vorwiegend die äußere Gestaltung in Bezug zur Umgebung entscheidend. Dies kann mit den gewählten Festsetzungen unmissverständlich erreicht werden, unabhängig davon wie das Gelände verändert wurde.

### **3.3 Dichte der Bebauung und Abstandsflächen:**

Die Dichte der Bebauung wird über die festgesetzte, maximal zulässige Grundflächenzahl, die Baugrenzen, festgesetzte Wandhöhen und Dachneigungen gesteuert. Die maximal zulässige GRZ von 0,4 auf den Parzellen 1 bis 3 entspricht der Obergrenze nach §17 Abs. 1 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete.

Auf Parzelle 4 ist seit Verfahrensbeginn ein Wohnheim für Behinderte Menschen geplant. Das ursprüngliche Flurstück Nr. 175 wurde während der Planungsphase zugunsten öffentlicher Verkehrsflächen stark beschnitten. Aus ursprünglich etwa 3.067 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche wurde eine Baufläche von ca. 2.636 m<sup>2</sup>. 431 m<sup>2</sup> des Grundstücks wurden für öffentliche Verkehrsflächen abgetrennt (Verbreiterung der Rosenstraße und Geistl.-Rat-Bachmaier-Str., öffentliche Stellplätze). Das für das Wohnheim notwendige Raumprogramm ist durch die Grundstücksbeschneidung bei einer GRZ von 0,4 nun nicht mehr möglich. Um das Heim im geplanten Umfang und damit in einer für den Träger wirtschaftlichen Dimension dennoch zu ermöglichen, hat man sich entschlossen die festgesetzte GRZ für diese Parzelle um 0,06 auf 0,46 zu erhöhen. Um die zulässige Gesamtversiegelung auf dem Grundstück jedoch nicht weiter zu erhöhen, wurde im gleichen Zug die festgesetzte maximal zulässige Überschreitung für Parzelle 4 von 90% auf 75% (s. unten unter Überschreitungsregel) reduziert.

Zur Begründung der GRZ-Überschreitung für Allgemeine Wohngebiete auf Parzelle 4 ist zu nennen, dass gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die sozialen Bedürfnisse behinderter Menschen zu berücksichtigen sind. Diese bauplanungs-

rechtliche Vorgabe ist noch verstärkt durch das Bundesteilhabegesetz, das die UN-Behindertenkonvention auf nationaler Ebene umgesetzt hat. Ein Grundstück inmitten Wohnsiedlungen - statt auf der grünen Wiese - und die Schaffung kleinerer Wohneinheiten – wie hier vorgesehen (nur 24 Bewohner) – fördern die Inklusion der behinderten Menschen maßgeblich. Hinzu kommt, dass es sich hier um die soziale Einrichtung eines gemeinnützigen Trägers handelt, der auf Fördermittel angewiesen ist und zur sparsamen Mittelverwendung verpflichtet ist. Nachbarschaftliche Interessen werden durch die Überschreitung nicht verletzt, da das Gebäude eine nur ein- bzw. zweigeschossige Höhe aufweist, also eher in die Fläche gebaut wird statt in die Höhe, wie es für die Bewohner am günstigsten ist (Barrierefreiheit).

Auf den Parzellen 1 und 2 kann mit den vorgegebenen Baugrenzen und den im Plan vorgegebenen Überschreitungsmöglichkeiten eine Ausnutzung der GRZ von 0,4 nicht erreicht werden. Es ist geplant die entsprechenden durch die Gemeinde zu verkaufenden Baugrundstücke noch in der Grundstücksgröße zu anzupassen, so dass hier eine Beispielrechnung nicht notwendig ist.

#### Rechenbeispiel Parzelle 3, als größtes Grundstück:

Grundfläche, die innerhalb der Baugrenzen für Hauptgebäude möglich ist: 860 m<sup>2</sup>

Geschätzte Grundflächen für Terrassen, auskragende Balkone, eventuelle Dachüberstände, etc., die außerhalb der Grundflächen möglich sind: ca. 250 m<sup>2</sup>

Grundfläche / maßgebende Grundstücksgröße = Grundflächenzahl

GR (Baugrenzen)	/	MGF	=	GRZ
1.110 m <sup>2</sup>	/	2.636 m <sup>2</sup>	=	<b>0,34</b>

#### Parzelle 4:

Grundfläche, die innerhalb der Baugrenzen für Hauptgebäude möglich ist: 1.256 m<sup>2</sup>

Geschätzte Grundflächen für Terrassen, auskragende Balkone, eventuelle Dachüberstände, etc., die außerhalb der Grundflächen möglich sind: ca. 250 m<sup>2</sup>

Grundfläche / maßgebende Grundstücksgröße = Grundflächenzahl

GR (Baugrenzen)	/	MGF	=	GRZ
1.456 m <sup>2</sup>	/	3.279 m <sup>2</sup>	=	<b>0,46</b>

Überschreitungsregel: Die gesetzliche Überschreitungsregel der Grundfläche nach §19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO wird von 50% auf auf 90% erweitert, da hier, insbesondere auf Parzelle 3, große Flächen für die inneren Erschließungen (Zufahrten, Wege), aber auch für Garagen notwendig werden, da auf keinem Grundstück eine Tiefgarage geplant ist. Bei den Wohnheimen werden zum Teil Umfahrten für Feuerwehr oder Anlieferverkehr und natürlich offene Parkplätze für Besucher und Bedienstete, sowie gepflasterte Aufenthaltsbereiche im Freien notwendig. Diese Gründe sollen die Erweiterung der Überschreitungsregel auf 90% rechtfertigen. Aufgrund von

Festsetzungen, die die Versiegelung für diese Flächen gering halten (s. B.5.3), stellt dies keine wesentliche Belastung für die Umwelt dar. Da bei Parzelle 4 die zulässige GRZ mit 0,46 festgesetzt wurde, wurden hier im Gegenzug die Überschreitungen der GRZ auf 75 % begrenzt (s. oben)

#### Abstandsflächen:

Die Regelungen der BayBO bezügl. Abstandsflächen wurden im vorliegenden Bebauungsplan nicht festgesetzt. Stattdessen wurden die Baufenster eng bemessen und so positioniert, dass sich keine Konflikte zu benachbarten Grundstücken ergeben. Gesetzliche Abstandsflächen zur nördlich vorhandenen Wohnbebauung sind über die Festsetzungen des Bebauungsplans eingehalten. Außerhalb der Baugrenzen zulässige Gebäudeteile, wie Balkone oder eingeschossige Anbauten müssen die gesetzlichen Abstandsflächen dagegen einhalten.

Insbesondere auf Parzelle 4, deren nördliches Nachbargebäude mit einer Wandhöhe von ca. 4 m eine vergleichsweise geringe Gebäudehöhe aufweist und zudem durch Nachverdichtung näher an die Geistl.-Rat-Bachmaier-Straße herangerückt ist, wurde ein gebührender Abstand gewahrt.

Die nördliche Baugrenze hat einen Abstand von 11,2 m zur nördlichen Grundstücksgrenze, bei einer zulässigen Wandhöhe von 7 m.

### **3.4 Baugrenzen**

Bei den Baugrenzen wird unterschieden in Baugrenzen im Wesentlichen für Hauptbaukörper und Baugrenzen für Garagen, Carports und Nebennutzungen.

Im Vorfeld fanden mit sämtlichen schon bekannten Bauherren und Planern für die einzelnen Parzellen Abstimmungen statt.

Deswegen konnten für das Plangebiet sehr enge Baugrenzen festgelegt, und damit eine städtebauliche Anordnung der Baukörper gesichert werden. Unter diesem Gesichtspunkt sind die Parzellen 1 und 2 sowie 3 und 4 jeweils als städtebauliche Einheit zu betrachten. Während die Baukörper auf den Parzellen 1 und 2 eher punktförmig und kompakt geplant sind, weisen die auf den Parzellen 3 und 4 - auch mit den Gebäuden für Garagen, etc.- eine deutlich größere Zergliederung mit sich bildenden Höfen auf. Die dazwischenliegende Grünfläche ohne Bebauung trennt den östlichen vom westlichen Bereich deutlich.

Sämtliche Hauptgebäude müssen innerhalb dieser Grenzen zu liegen kommen. Um die festgelegten Grenzen nicht zu eng zu ziehen, wurden maßvolle Überschreitungen der Baugrenzen zugelassen, die auch Spielräume für die unterschiedlichen Nutzungen zulassen. Dazu zählen die maßvollen Überschreitungen der Baugrenzen etwa für eingeschossige Anbauten, Wohnraumerweiterungen, Balkone, Terrassenüberdachungen, Dachüberstände etc. (s. Festsetzungen B.3.2 bis B.3.7). Dabei dürfen Nebengebäude wie Fahrradunterstände, Gebäude zur Müllunterbringung o.ä. bis zu 30 m<sup>2</sup> pro Parzelle auch gänzlich außerhalb der Baugrenzen liegen. Nebengebäude dieser Art sind i.d.R. notwendig und gesehen auf die Bewohnerzahl in den

Heimen und im Geschosswohnungsbau mit 30 m<sup>2</sup> gesamt nicht überdimensioniert (B.3.6). Ebenfalls außerhalb der Baugrenzen können offene Stellplätze, Terrassen und deren Trennwände liegen, da diese für sich nach BayBO keine Abstandsflächen auslösen.

### **3.5 Bauen am Hang:**

Das Grundstück ist leicht wellig und fällt nach Nordosten hin von der Bundesstraße her ab. Die Höhenlinien sind im Bebauungsplan als Hinweis eingetragen. Es wurde festgestellt, dass zur Überwindung der Hangsituation auch Stützwände und Abgrabungen sowie Aufschüttungen notwendig sind. Insbesondere beim Bau von Wohnheimen für Senioren und Menschen mit Behinderung ist Barrierefreiheit auf dem Stockwerk gefordert, was bei der vorliegenden Hanglage nicht einfach zu bewältigen ist. Auch im Geschosswohnungsbau ist ein Drittel barrierefreier Wohnungen nach BayBO nachzuweisen.

Um einen maßvollen Kompromiss zwischen Geländeanpassung und den konkreten Anforderungen an die Nutzungen zu finden, wurde im Bebauungsplan festgelegt, dass Aufschüttungen und Abgrabungen bis maximal 2,0 m erlaubt sind. Stützwände sind bis zu einer Höhe von 1,5 m möglich.

Im südlichen Teil des Grundstücks (südlich von Planzeichen A.28) sind aufgrund der steileren Hanglage zur Erdinger Straße hin, Aufschüttungen und Abgrabungen bis zu 2,3 m und Stützwände bis zu 1,8 m zulässig. Weitere Geländeänderungen sollen aus gestalterischen Gesichtspunkten bevorzugt mit Böschungen erreicht werden.

## **4. Stellplätze und Garagen**

Im Bebauungsplangebiet gelten die Vorgaben der Stellplatzsatzung der Gemeinde Taufkirchen (Vils), in der zum Zeitpunkt der Antragstellung gültigen Fassung. Die entsprechende Zahl von Stellplätzen ist auf der Bauparzelle nachzuweisen. Garagen und Carports dürfen nur innerhalb der Baugrenzen erstellt werden, offene Stellplätze auch außerhalb.

Da Bewohner von Behinderten- und Seniorenwohnheimen in der Regel kein eigenes Fahrzeug besitzen, hat man sich entschlossen beim Bau von Wohnheimen im Baugebiet „Nördlich der Erdinger Straße“ eine Abweichung von der örtlichen Stellplatzsatzung zuzulassen. Hier wurde ein Stellplatzschlüssel von 0,2 festgelegt, was bedeutet, dass pro Bewohner ein Stellplatz auf dem Grundstück nachzuweisen ist.

Obwohl diese Festlegung die Taufkirchener Stellplatzsatzung deutlich unterschreitet (1 Stellplatz pro Bewohner), sehen zum Vergleich die gesetzlichen Regelungen der Garagen- und Stellplatzverordnung GaStellVO weitaus weniger Parkplätze vor:

Altenwohnheime: 1 Stellplatz für 15 Betten

Langzeit- und Kurzzeitpflegeheime: 1 Stellplatz für 12 Betten

Um den Grad der Versiegelung möglichst gering zu halten, müssen die Oberflächen der Stellplätze und Zufahrten so hergestellt werden, dass anfallendes Niederschlagswasser versickern kann.

Um Unfälle und gefährliche Verkehrssituationen von vornherein zu vermeiden, dürfen an der B388 grundsätzlich keine Stellplätze errichtet werden, die ein rückwärtiges Ausfahren auf die Bundesstraße erfordern. Um dies sicherzustellen wurde unter B.5.4 eine bauliche Trennung zwischen Bundesstraße und Parkplätzen/Garagen sowie eine Mindestbreite der Zufahrt festgesetzt.

Innerhalb der entsprechenden Baugrenzen an der Geistl.-Rat-Bachmaier-Straße errichtete Carports auf Parzelle 3, dürfen insofern von der Taufkirchener Stellplatz- und Garagensatzung abweichen, dass sie den dort festgelegten Stauraum von 3,0 m nicht einhalten müssen. Zu dieser Festlegung hat man sich aufgrund der sehr ruhigen Verkehrslage in diesem Bereich der Straße entschlossen (Sackgasse ohne Durchgangsverkehr mit nur wenigen Anliegern). Die Gefahr, die Sicht beim rückwärtigen Ausparken durch den fehlenden Stauraum zu stark einzuschränken, wird dadurch entschärft, dass die Seitenflächen der Carports freigehalten werden müssen. Zudem rücken die betreffenden Carports um mind. 0,5 m von der Straße ab. Da am Carport kein Garagentor geöffnet werden muss, kann der Stellplatz sofort und aufgrund der Straßenbreite von 6 m + 0,5 m auf Privatgrund ohne längeres Rangieren angefahren werden. Ein Stauraum ist deswegen an dieser Stelle weder notwendig noch sinnvoll. Es würden in unnötiger Weise Flächen beansprucht (s. Festsetzungen unter B.5.5).

Auf Parzelle 3 ist parallel zur Südgrenze des Grundstücks eine doppelstöckige Garage geplant. Die Garage wird im unteren Geschoss von Norden, im oberen Geschoss von Süden her angefahren. Auf diese Weise erreicht man hier eine gute Ausnutzung der steilen Hangsituation im südlichen Bereich der Parzelle. Zudem wirkt sich das Garagengebäude straßenlärmabweisend für weite Teile der Wohnbebauung auf den Parzellen 3 und 4 aus.

## **5. Erschließung**

### **5.1 Regenwasser**

Die Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers erfolgt im Trennsystem. Das Konzept wurde durch das Ingenieurbüro Wipflerplan aus Pfaffenhofen/München in Zusammenarbeit mit der Gemeinde erarbeitet und wurde im Rahmen der Bauarbeiten der Rettungswache im westlichen Bereich bereits teilweise ausgeführt:

Anfallendes Niederschlagswasser soll auf den privaten Grundstücken und öffentlichen Flächen zurückgehalten werden (mittels Zisternen, Rigolen oder anderen Sickereinrichtungen) und gedrosselt in eine neue Regenwasserleitung an der nördlichen Umgriffsgrenze eingeleitet werden,

denn der nur mäßig aufnahmefähige Boden könnte bei Starkregenereignissen überfordert sein (gem. Baugrundgutachten v. Ingenieurbüro Frauscher v. 10.02.2018). Im Rahmen der Erschließungsplanung wird für die privaten Parzellen eine einzuhaltende Anschlusswassermenge, bezogen auf versiegelte Fläche, festgelegt.

Die westlich des Biotops bereits ausgeführte Regenwasserleitung wird parallel der nördlichen Umgriffsgrenze geführt. Im Bereich des Biotops durchquert das Wasser einen vorhandenen offenen Graben und wird unterhalb der Geisl.-Rat-Bachmaier-Straße erneut verrohrt. An der Kreuzung Rosenstraße trifft die neue Regenwasserleitung auf den vorhandenen Regenwasserkanal, der in den Stephansbrünnlbach entwässert.

Eine Erweiterung der wasserrechtlichen Genehmigung erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung.

Hangwasser: Damit Niederschlagswasser bei Starkregenereignissen nicht ins Haus läuft, sollte aufgrund der Erfahrungen mit Extremniederschlagsereignissen der letzten Jahre gerade bei Hanglagen mit wenig sickerfähigem Boden ein besonderes Augenmerk auf die Höhenfestsetzungen der Gebäude gelegt werden. Doch die Planung von Gebäuden für Senioren und Menschen mit Behinderung erfordert barrierefreie Geschosse. Aus diesem und aus städtebaulichen Gründen (Lage der Gebäude im Gelände) ist es im vorliegenden Baugebiet nicht möglich, die Erdgeschossenebenen über die Höhe der Erdinger Straße, dem höchsten Punkt im Baugebiet, zu legen.

Deshalb wurde im Bebauungsplan explizit auf die Hangwasserproblematik hingewiesen und eine wasserdichte Ausführung der Gebäude bis mind. 15 cm über Gelände gefordert, um Schäden durch Hangwasser zu vermeiden.

## **5.2 Schmutzwasser**

Die Schmutzwässer müssen an das auf dem Grundstück neu zu errichtende Kanalsystem angeschlossen werden. Die Leitungsführung erfolgt analog zur Trasse der neu entstehenden Regenwasserleitung an der nördlichen Umgriffsgrenze (s. 5.1) und schließt an das bestehende Kanalnetz der Gemeinde an.

Die Gründe für die aktuell schlechten Werte der Kläranlage basieren auf Verunreinigung eines einzelnen Einleiters. Durch dessen Lokalisierung ist die Kapazität für die Versorgung des Baugebiets vorhanden und die Entsorgung des Schmutzwassers sichergestellt.

## **5.3 Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung wird an die bestehenden Wasserversorgungsleitungen angeschlossen und ist somit sichergestellt.

## **5.4 Stromversorgung**

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

Auf Parzelle 4 ist an der Geistl.-Rat-Bachmaier-Straße eine Trafostation auf Privatgrund eingepflanzt. Diese wurde mit dem Grundstücksinhaber abgestimmt und soll das Baugebiet „Nördlich der Erdinger Straße“ sowie das nördlich gelegene Bernock-Grundstück mit Strom versorgen.

## **6. Weitere Auswirkungen**

### **6.1 Auswirkungen auf die Forstwirtschaft**

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

### **6.2 Auswirkungen auf die Landwirtschaft**

Die Belange nach §1a Abs. 2 BauGB auf die Belange der Landwirtschaft wurden durch die Verfasser und die Gemeinde geprüft. Das Grundstück ist bisher als bewirtschaftete Wiese, landwirtschaftliche Fläche und intensiv genutzter Grünzug genutzt worden. Auf Grund der teilweise sehr starken Hanglage und der nah gelegenen Anwohner ist die Fläche nicht optimal für die Bewirtschaftung geeignet. Unter Abwägung aller öffentlichen Interessen, soll in diesem Fall dem Bau der Wohnheime und des Geschosswohnungsbaus Vorrang gegeben werden. Flurnummer 172 mit Biotop soll durch die Maßnahme nicht angetastet werden. Der Eigentümer hat zur Bewirtschaftung und Pflege über die Hauptstraße (B388) und die Geistl.-Rat-Bachmaier-Straße nach wie vor Zugang zum Grundstück.

### **6.3 Schonender Umgang mit Grund und Boden**

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

- sehr eng gesetzte Baugrenzen für die Hauptgebäude
- die Bodenversiegelungen werden auf das notwendige Maß begrenzt. Zum Beispiel müssen die Beläge der Zufahrten und Parkflächen versickerungsfähig hergestellt werden.
- die vorliegende Baumaßnahme wird als nachverdichtende Bebauung innerhalb des Siedlungsgebiets verstanden. Die Erschließung ist zum großen Teil bereits vorhanden. Naturnahe Flächen werden nicht angetastet.

### **6.4 Auswirkungen auf den Klimaschutz**

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

- Da die Bebauung dringend erforderlich ist, Alternativflächen aber nicht zur Verfügung stehen, müssten bei einer Alternativlösung auch an anderer Stelle ähnlich große Flächen bebaut werden. Die vorhandene Baufläche liegt innerhalb der bebauten Ortsgrenze. Es werden keine naturnahen Flächen außerhalb der geschlossenen Ortschaft zerstört.
- Aufgrund der zentralen Lage in Taufkirchen und der Lage an der Bushaltestelle Fichtenstraße sind sowohl die Bewohner, als auch Heimbewohner gut an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen. In regelmäßigen Abständen verkehren hier die Busse in den Ortskern und in die Kreisstadt Erding (mit Anschluss an die S-Bahn nach München).
- Die aktive Nutzung von Sonnenenergie wurde im Plan in keiner Weise beschränkt. Die festgesetzten Firstrichtungen sind hierfür gut geeignet.

## **7. Denkmalschutz**

### **7.1 Bodendenkmäler**

Das Vorhaben liegt im Bereich vermuteter Bodendenkmäler. Im Bebauungsplan wird darauf hingewiesen, dass für Bodeneingriffe eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1. BayDSchG erforderlich ist. Diese muss in einem Erlaubnisverfahren bei der Unteren Denkmalschutzbehörde beantragt werden.

### **7.2 Baudenkmäler**

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

## **8. Immissionsschutz**

Im Rahmen des Verfahrens wurde keine schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung durchgeführt. Von der neuen Bebauung mit reiner Wohnnutzung geht man nicht von Lärmbelästigung für die vorhandene Nachbarschaft aus.

Der Straßenlärm, ausgehend von der B 388, stellt allerdings eine störende Lärmquelle für die neuen Bewohner dar. Nach Rücksprache mit der Unteren Immissionsschutzbehörde wurden die unter B.11 aufgeführten Vorgaben erarbeitet, die - ausgehend von der Entfernung zur Hauptstraße – die einzuhaltenden Lärmpegelbereiche nach Din 4109 (Tabelle 7) definieren.

Alternativ können die gesetzlichen Vorgaben individuell mittels Immissionsschutzgutachten nachgewiesen werden.

Für die Südfassade des südlichen Wohngebäudes auf Parzelle 3 ist aufgrund der großen Nähe zur Fahrbahn die enteignungsrechtliche Zumutbarkeitsschwelle von 60 dB(A) nachts überschritten. Damit ist ein rein passiver Schallschutz nicht mehr ausreichend, um die einzuhaltenden Werte zu erreichen. Von der Unteren Immissionsschutzbehörde wurde aus diesem Grund die Anwendung aktiver Schallschutzmaßnahmen an dieser Fassade oder alternativ eine geeignete



Grundrissorientierung, bei der keine Fenster und Öffnungen schutzbedürftiger Aufenthaltsräume nach DIN 4109 zur Straße orientiert werden, gefordert.

Lärmschutzwände sind auch außerhalb der Baufenster zulässig.

## **9. Bestandsaufnahme und Erläuterung der Grünplanung**

Der ca. 18.682 m<sup>2</sup> große Geltungsbereich befindet sich am westlichen Ortsrand der Gemeinde Taufkirchen an der Vils.

Südlich schließt die Erdinger Straße, östlich die Rosenstraße als Erschließungsstraße für die folgende Wohnbebauung an. Nördlich grenzt ebenfalls Wohnbebauung an. Im Westen befindet sich das Gelände der BRK-Rettungswache (Näheres siehe Bebauungsplan Nr. 95).

Das Planungsgebiet fällt nach Nord-Osten um ca. 16 m ab und wird derzeit größtenteils als Intensivgrünland genutzt.

In der Mitte des Geländes befindet sich das kartierte Teilbiotop Nr. 7638-1086-002 („Feuchtwiesenbrachen“ nördlich der B 388 und nordöstlich von Breitenweiher). Es handelt sich um eine mit Rot-Fichte, Korb-Weide, Schwarzem Holunder u. a. gartenflüchtigen Ziergehölzen verbuschte Feuchtwiesenbrache mit Großseggenried und Hochstaudenflur, die sich unmittelbar am Rand des Siedlungsgebiets befindet. Das Biotop ist aufgrund mangelnder Pflege und des umgebenden Intensivgrünlandes anthropogen überprägt.

Außer im Bereich des Biotops befinden sich auf dem gesamten Gelände keine Bäume.

Für die im Westen gelegene und aus dem B-Plan Nr. 95 in den Umgriff aufgenommene Ausgleichsfläche wurden die getroffenen Festsetzungen übernommen, so dass die im Plan Nr. 95 festgelegte Eigenart für die Grünfläche erhalten bleibt (s. B.8.5).

Im Zuge der Untersuchungen für den Bebauungsplan Nr. 95 (westlich des vorliegenden Geländes) wurde durch das Landschaftsarchitekturbüro Längst und Voerkelius ein „Artenschutzrechtliches Gutachten zum vermuteten Vorkommen der Roten Waldameise“ durchgeführt und positiv bewertet.

Aufgrund des Gebietscharakters in unmittelbarer Straßennähe ohne nennenswerte Rückzugsbereiche und der Beeinträchtigung des Planungsbereichs durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung, können Verbotstatbestände bei Arten der FFH- Richtlinie (Anhang IV), die Brutvogelarten (Brutvogelatlas) und die streng geschützte Arten (BNatSchG) ausgeschlossen werden.

Mit der Umsetzung dieses Bauabschnitts soll innerorts nachverdichtet werden.

Die westlich gelegene Bauparzelle 1, auf der Geschosswohnungsbau vorgesehen ist, wird westlich von einer Grünfläche begrenzt, die zu einer lockeren, puffernden Feldhecke (siehe B.8.5 Grünordnerische Festsetzungen) entwickelt werden soll.

Um dem Vorkommen der Großen Wiesenameise, auf dem nebengelegenen Grundstück, gerecht zu werden, den Bestand zu erhalten und zu entwickeln, entsteht nördlich ein 3 m breiter Schutzstreifen, der im Bankett der Erschließungsstraße 1,80 m breit zum bestehenden Biotop fortgeführt wird. Während der Bauphasen soll der Bereich entsprechend geschützt werden. Ein zusätzliches Monitoring soll den gewünschten Verlauf steuernd begleiten. (siehe B.9ff)

Durch die unvermeidliche Erschließungsstraße, die das Teilbiotop (Nr. 7638-1086-002) mit 223 m<sup>2</sup> angeschneidet, soll eine gleichgroße Fläche im südlichen Bereich Ausgleich schaffen. Da in diesem Bereich ein weiteres Feuchtbiotop nicht realisierbar ist, wird er als Wildbienen- und Schmetterlingswiese angesät und gepflegt (siehe B.10.1 Grünordnerische Festsetzungen). Um das bestehende Biotop nachhaltig zu sichern und zu stärken und weiterer Verbuschung vorzubeugen, wird eine zusätzliche Pflege des Bestands empfohlen (siehe B.10.2 Grünordnerische Festsetzungen). Die umgebende Grünfläche soll außer dem Anschnitt für die Erschließungsstraße unangetastet bleiben.

Um die entstehenden Straßenböschungen nachhaltig zu entwickeln, werden ebenfalls Festsetzungen über die Ansaat getroffen (siehe B.8.4 Grünordnerische Festsetzungen).

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

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

### **Aufgestellt:**

Ort, Datum und Unterschrift

---

Franz Hofstetter, Erster Bürgermeister

---

Dipl.-Ing. Architekt Alexander Groh