

# **Bebauungsplan Nr. 100: „Birnkammer-Anwesen“**

---

Begründung zum Bebauungsplan

## **Verfasser und Architekt:**

ANGER | GROH | ARCHITEKTEN

Dipl.-Ing. Architekt Alexander Groh

Roßmayrgasse 17

85435 Erding

Tel: 08122-880020

**ANGER  
GROH**  
ARCHITEKTEN

Fassung vom 22.08.2017

## 1. Auftrag, Anlass und planungsrechtliche Voraussetzungen

### Auftrag:

Im Auftrag der Gemeinde Taufkirchen (Vils) soll für das Grundstück mit der Flurnummer 232/5 an der Landshuter Straße 32 ein qualifizierter Bebauungsplan aufgestellt werden. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt.

### Anlass:

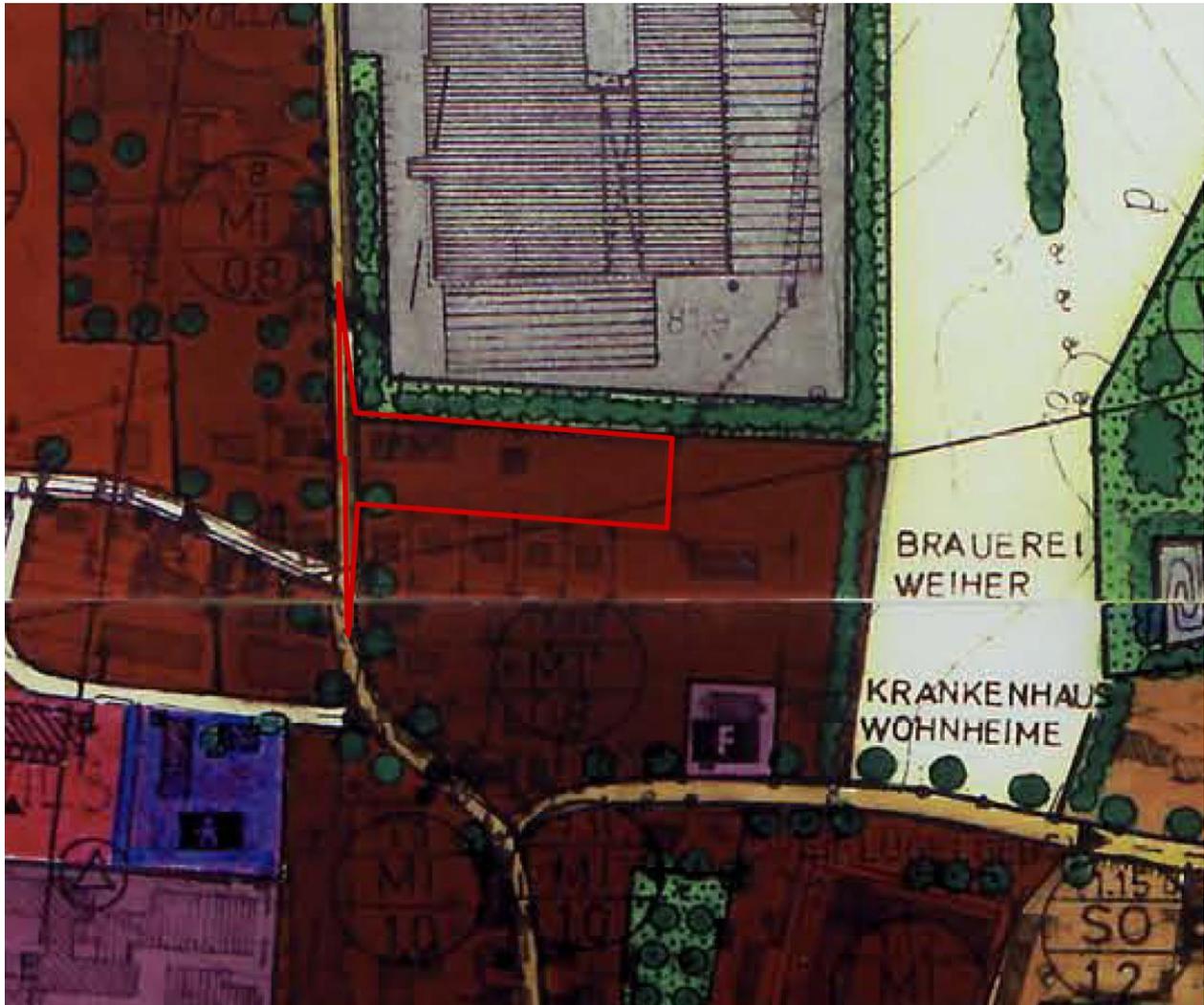
Grund für das Planungsverfahren ist zum einen der konkrete Bedarf und die seit Jahren anhaltende Nachfrage nach Wohnungen im Gemeindegebiet. Im Allgemeinen sieht sich die Gemeindeverwaltung einer anhaltenden Nachfrage nach Wohnflächen ausgesetzt. Dies belegen täglich zahlreiche Anrufe in der Gemeindeverwaltung sowie die statistischen Zahlen der privaten und öffentlichen Institute. Diese stellen ebenfalls einen dramatischen Wohnungsbedarf vor allem im Großraum München und Flughäfen fest. Jahrzehnte 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). Auch zum Ausgleich dieses Abgangs ist das vorliegende Vorhaben gut geeignet, vor allem weil es in räumlicher Nähe liegt.

Während die Gemeinde in den letzten Jahren hauptsächlich die Ausweisung von Flächen für Einfamilienhäusern betrieben hat, soll nun im innerörtlichen Bereich die Entstehung von Eigentumswohnungen unterstützt werden.

### Planungsrechtliche Voraussetzungen:

Im Flächennutzungsplan ist dieses Gebiet derzeit als Mischgebiet mit GFZ 0,8 dargestellt. Da die Gebietskategorie erhalten bleibt, eine GFZ allerdings nicht festgesetzt wird, wird die erforderliche, geringfügige Anpassung des Flächennutzungsplans im Rahmen der geplanten Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Taufkirchen (Vils) erfolgen.

Der Mischgebietscharakter soll für das Planungsgebiet erhalten bleiben. Neben dem beabsichtigten Neubau für Wohnungen befindet sich eine Ausstellungs- und Lagerhalle für Kleinanhänger auf dem Grundstück sowie ein bestehendes, älteres Mehrfamilienhaus mit derzeit 6 Wohnungen, das sog. Birnkammeranwesen. Insgesamt sind etliche weitere gewerbliche Nutzungen im direkten Umgriff vorhanden. Hier ist insbesondere die Möbelfabrik „Himolla“ zu nennen, die sich nördlich des Grundstücks befindet. Östlich und Süd-östlich des Grundstücks befindet sich eine stillgelegte Zimmerei. Südlich, allerdings mit einer Wohnbebauung (Wohnhäuser Ziegelstraße) dazwischen, liegt die Autowerkstatt Wagner. Insgesamt befindet sich das Grundstück also in einer klassischen Mischgebietsgend.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan mit künftigem Geltungsbereich, ohne Maßstab

## 2. Lage, Geltungsbereich Bestand und Umgebung

Lage:

Das Planungsgebiet befindet sich östlich der Landshuter Straße im nördlichen Ortsbereich der Gemeinde Taufkirchen/ Vils. Es umfasst die Grundstücke mit der Flurnummer 232/5, TF230/3 und TF230.

Geltungsbereich:

Der Geltungsbereich umfasst insgesamt ca. 4.758 m<sup>2</sup> und teilt sich wie folgt auf die Teilflächen auf:

- ca. 3.832 m<sup>2</sup> für die Bauparzelle
- ca. 433 m<sup>2</sup> für private Verkehrsflächen
- ca. 493 m<sup>2</sup> für öffentliche Verkehrsflächen  
(Gehsteig, Bundesstraße und Sichtdreieck auf der Landshuter Straße)



*Luftbild mit Geltungsbereich*

**Bestand:**

Die Planungsfläche ist derzeit mit Wohn- und Gewerbenutzung belegt. Zur Straße hin liegen sowohl eine Ausstellungshalle für Anhänger, sowie ein Mehrfamilienhaus. Beide bleiben erhalten. Im rückwärtigen, also östlichen Bereich befinden sich auffällige Garagen und Lagerschuppen, die abgebrochen werden sollen.

Das Gelände fällt von der Straße her nach Westen leicht ab. Entlang der nördlichen Grundstücksgrenze verläuft im Bestand bereits eine Böschung, so dass das Planungsgrundstück zwischen 1 bis 2,5 m niedriger liegt als die Möbelfabrik Himolla. Die Böschung befindet sich aber auf deren Grundstück.

**Umgebung:**

Die Umgebung ist wie folgt geprägt:

Norden: Betriebs- und Produktionsgelände der Firma Himolla

Süden: Wohnhäuser Ziegelstraße

Osten: Sog. Brauereigelände mit Lagerhallen einer ehemaligen Zimmerei

Westen: Landshuter Straße (B15)

### **3. Verkehr, Feuerwehr, Müllabfuhr**

Das Bebauungsplangebiet grenzt östlich an die Landshuter Straße (B15) an. Von hier erfolgt die private Zufahrt auf das Gelände.

Da die Einfahrt in ein Mischgebiet mit Wohn- und Gewerbenutzung einer regelmäßigen Belastung durch ein- und ausfahrende Fahrzeuge erfährt, soll ein Sichtdreieck mit Schenkellänge 70 m das Ein- und Ausfahren erleichtern. Im Sichtbereich befindet sich aktuell nur geringfügig höhere Bepflanzung, so dass ein Entfernen von Gehölzen nicht notwendig ist. Eine regelmäßige Kontrolle verbunden mit regelmäßigen Zurückschneidearbeiten im Sichtbereich ist dennoch Voraussetzung. Genaue Vorgaben dazu enthält der Bebauungsplan.

Die Zufahrt für den rückwärtigen östlichen Teil des Grundstücks wird auf privaten Grund zwischen den beiden bestehenden Gebäuden festgesetzt. Entsprechende Geh-, Fahrt- und Leitungsrechte sind beurkundet. Ein Wendehammer (T-Lösung mit Stichlänge 15,0 m) für Fahrzeuge der Feuerwehr und der Müllentsorgung befindet sich unmittelbar hinter den beiden Bestandsgebäuden (Gewerbehalle mit Wohnhaus). Ebenso die Aufstellfläche für die Feuerwehr. Diese Flächen werden per Festsetzungen im Bebauungsplan sowie Dienstbarkeiten gesichert. Parallel zum laufenden Bebauungsplanverfahren finden Abstimmungen mit der Feuerwehr statt um auch deren Belange in vollem Umfang zu würdigen. Die private aber mit Planzeichen festgesetzte Straße wird jedenfalls als Feuerwehrezufahrt mit entsprechenden Radien und Durchfahrtsbreiten ausgeführt.

### **4. Art der Nutzung**

Das Plangebiet wird als MI Mischgebiet ausgewiesen. Ein Mischgebiet dient gem. §6 BauNVO dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Der bestehende Gewerbebetrieb, eine Ausstellungshalle für Anhänger, fügt sich gut in die Gebietskategorie ein, da keine störenden Emissionen für umliegende und geplante Wohngebäude von ihm ausgehen.

Die im Mischgebiet zulässigen Vergnügungsstätten, wie Diskotheken, Spielkasinos etc. werden grundsätzlich ausgeschlossen, da diese in der Regel mit Lärm - auch nachts – einhergehen und die Wohnnutzung im Mischgebiet beeinträchtigen.

### **5. Maß der Nutzung:**

Das Maß der Nutzung wird über die Festsetzung einer GRZ, der maximalen Firsthöhe über NN, Festlegung der maximalen Höhe des oberen Wandabschluss über NN und die Baugrenzen geregelt. Zusätzlich wird eine begrenzte Zahl von Vollgeschossen festgelegt.

#### Grundflächenzahl GRZ:

Die Obergrenze für die GRZ von 0,6 für Mischgebiete, die §17 BauNVO begrenzt, soll im Plangebiet trotz der massiven Bebauung im Norden nicht erreicht werden, um ausreichend Grünflächen um die Wohnhäuser herum sicherzustellen. Die festgesetzte GRZ von max. 0,35 unterstützt eine lockere Bebauung mit Durchgrünung und fügt sich in das für Taufkirchen ortstypische Maß ein. Die Überschreitungsregel nach §19 Abs. 4 BauNVO finden wie vorgesehen ohne Einschränkung ihre Anwendung.

#### Baugrenzen Hauptgebäude:

Die Baufenster 1 und 2 nahe der Landshuter Straße orientieren sich an den Bestandsgebäuden, deren Erhalt gesichert werden soll. Für die neue Wohnbebauung (Baufenster 3) wird der Bauraum so festgesetzt, dass zwei Häuser entstehen, die durch einen schmalen Bereich verbunden sind. Dadurch wird die Umsetzung des Immissionsschutzkonzeptes ermöglicht (siehe Immissionsschutz). Durch die gewählte Form des Baufensters soll erreicht werden, dass nicht eine lange Riegelbebauung entsteht, sondern zwei Häuser die durch eine Schallschutzwand miteinander verbunden sind. Jedes der beiden Häuser kann dementsprechend max. 26,75 m lang sein und sich so in Bezug auf seine Abmessungen in das Gefüge der Bestandsgebäude (Baufenster 2) einordnen.

#### Baugrenzen Nebengebäude:

Auch für Garagen und Carports werden Bauflächen festgelegt. Diese sind für die Bewohner der bestehenden Wohnanlage (Baufenster 2) östlich von Baufenster 1 festgesetzt. Deren Straßenfläche stellt gleichzeitig die Rückstoßfläche der Wendemöglichkeit für Feuerwehr- und Müllabfuhr dar. Ein weiteres Baufenster an der nördlichen Grundstücksgrenze soll die Position für die neu zu bauende Tiefgaragenabfahrt festlegen, weil sie dort ihren idealen Standort findet, ohne störende Wirkungen auf die Nachbarschaft. Gleichzeitig erlaubt dieses Baufenster auch die Unterbringung weiterer Garagen, Carports oder sonstiger untergeordneter Anlagen wie Fahrradhäuschen oder Gerätelager.

Nebengebäude wie Gebäude zur Müllentsorgung und Fahrradabstellräume etc. sowie nicht überdachte Stellplätze dürfen auch, sofern sie nach BauNVO in den Abstandsflächen zulässig sind, auch außerhalb der festgesetzten Bereiche errichtet werden, da aufgrund ihrer geringen Höhe keine störenden Verschattungen zu erwarten sind.

#### Abstandsflächenregelung:

Die Verfasser haben sich dafür entschieden, die Abstandsflächenregelungen der Bayerischen Bauordnung im Plangebiet nicht zur Anwendung zu bringen, sondern die Abstände und Höhen der Gebäude über die Baufenster und Höhenfestsetzungen zu regeln. Aufgrund der Nordlage des Plangebiets gegenüber jeglicher benachbarter Wohnbebauung (v.a. Wohnhäuser Ziegel-

straße) sind keine Verschattungen auf schützenswerte Nachbargebäude zu erwarten. Belichtung, Besonnung und Belüftung werden also nicht eingeschränkt. Auch die bestehenden Gebäude erfüllen die Abstände nach Art. 6 BayBO nicht, sollen in ihrem Bestand aber gesichert werden.

Nach Norden befindet sich Gewerbe, das nicht geschützt werden muss. Nach Osten eine Brachfläche mit einer ungenutzten Lagerhalle. Nach Westen ist ein ausreichend großer Abstand vorhanden, der sogar größer ist, als die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO es verursachen würden. Nach Süden besteht ein Abstand von 10,0 m zur Grundstücksgrenze, so dass hier auch ein ausreichend großer Abstand gegeben ist. Einschränkungen auf die südliche Wohnbebauung sind nicht zu erwarten.

Die Abstandsfläche zwischen den beiden neu zu errichtenden Gebäuden in Baufenster 3 wird ebenfalls durch den Abstand der Baugrenzen definiert. Gegenüber der Abstandsflächenregeln ist der Abstand zwar auf 7,0 m verkürzt, allerdings bestehen keine Bedenken in Bezug auf verminderte Belichtung und Besonnung. Eine Überprüfung der Belichtung hat ergeben, dass die beiden Giebelseiten über mehrere Stunden je Tag (je nach Jahreszeit) direkt beschienen werden. Ein Mindestabstand von 7,0 Metern ist festgesetzt und vor allem auch deshalb ausreichend, weil der Rücksprung nicht sehr tief ist und die betroffenen Wohnungen von drei Seiten belichtet werden können und stark von der reinen Südlage profitieren. Die Festsetzung wurde auch deshalb getroffen, damit eine lange Riegelbebauung vermieden wird, die in Bezug auf die Abstandsflächen von dieser Situation nicht tangiert wäre, insgesamt aber deutlich weniger Belichtungsmöglichkeiten zur Verfügung stellen würde. Im Vergleich betrachtet bietet diese Lösung also Vorteile bei der Belichtung und Besonnung von Wohnraum.

Auch das nördlich gelegene Baufenster für die Nebengebäude und Tiefgaragenabfahrt bringt keine negativen Auswirkungen auf schützenswerte Gebäude, auch wenn die Länge von Grenzbauwerken nach Art. 6 BayBO überschritten wird. Denn an dieser Grenze ist eine langgestreckte Bebauung als Abschottung gegenüber des Gewerbebetriebes „Himolla“ wünschenswert.

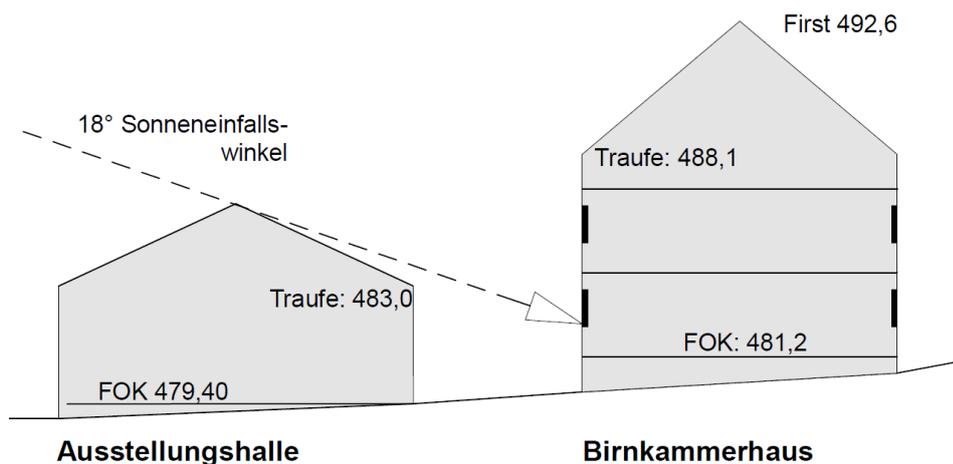
Bauliche Gestaltung, Baufenster 1 und 2, bestehende Gebäude:

Das Gebäude im Baufenster 1 soll zwar gesichert aber keinesfalls höher werden als im Bestand. Deshalb wurden die örtlichen Verhältnisse aufgenommen und als Höchstmaße im Bebauungsplan verankert. Dies gilt für Dachform, Dachneigung sowie Wand- und Firsthöhen.

Das Gebäude im Baufenster 2 soll zwar gesichert werden aber ohne weitere Erhöhung des Baurechts, vor allem weil es sehr nahe an der nördlichen Grundstücksgrenze steht. Deshalb wurden die örtlichen Verhältnisse aufgenommen und als Höchstmaße im Bebauungsplan verankert. Dies gilt für Dachform, Dachneigung sowie Wand- und Firsthöhen.

Das bestehende Gebäude im Baufenster 1 ist deutlich niedriger und soll es auch bleiben, weil es sehr dicht am nördlichen Wohnhaus steht und dieses nicht weiter verschatten soll. Hierfür wurde die Bestandshöhe von 485,7 m ü. NN als Maximalwert beibehalten. Der Bestand in Bau-

fenster 1 muss also aus Rücksichtnahme zum nördlichen Gebäude als eingeschößiges Gebäude erhalten bleiben. Baufenster 2 kann unter Sicherung des Bestandes bei einem ausgebauten Dachgeschoß 3 Vollgeschoße erzielen. Die Bestandsgebäude 1 und 2 liegen sehr nah zusammen. Dies funktioniert derzeit nur, weil das Gebäude 1 sehr niedrig ist und der Fußboden im Haus 2 sehr hoch liegt. Folgendes Schema zeigt, dass dementsprechend diese Voraussetzungen durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes erhalten werden müssen, um die Belichtung der Südfassade des Birnkammerhauses sicherzustellen:



**Bauliche Gestaltung, Baufenster 3, Neubaufäche:**

Da im Umkreis sowohl Flach-, Pult und Satteldächer entstanden sind, sollen auch hier diese Dachformen möglich sein. Die Dachneigung wird aber auf 18° begrenzt, um ein Nebeneinander erheblich variierender Neigungen zu vermeiden und unter Ausnutzung der Höhenbegrenzung maximale Wohnfläche zu erzielen. Ausgehend von der Firsthöhe hätte eine steilere Dachneigung zur Folge dass weniger Wohnraum entstehen könnte.

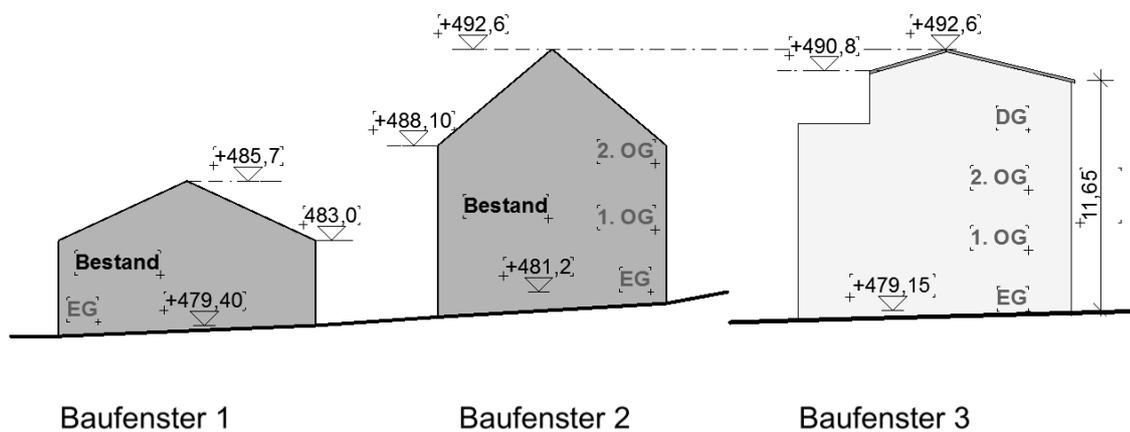
Da das Gelände nicht eben ist und unmissverständliche Höhenaussagen treffen zu können, wurden die Höhen über NN als Art der Festsetzung gewählt. Ausgangspunkt der Festlegungen ist der First des bestehenden Wohnhauses im Bestand. Diese soll auch durch die Neubebauung nicht überschritten werden und wurde als maximale Firsthöhe festgesetzt. Diese liegt bei 492,60 m.

Städtebaulich versteht sich die festgesetzte maximale Firsthöhe als Übergang zwischen der um 5 m höheren Bebauung auf dem Himolla-Betriebsgelände (Dachkante des Gebäudes auf 497,62 m) und der deutlich niedrigeren Bebauung im Bereich der Ziegelstraße (Firsthöhen tlw. im Bereich von 488 m über NN). Da das Gelände in westlicher Richtung leicht abfällt und eine flachere Dachneigung zugelassen wurde, sind für das Neubauprojekt höhere Wandhöhen von ca. 11,65 m möglich. Das Bestandsgebäude im Baufenster 2 hat ein hochliegendes Erdgeschoß und ein mächtiges Dachgeschoß. Allein unter besserer Ausnutzung der Höhensituation

lassen sich unter Einhaltung der o. g. Maximalhöhen der Firste im Neubau vier Geschosse erzielen. So kann bei ortsüblicher Baudichte eine effektiven Nutzung von Grund und Boden erzielt werden. Verschattungen und Sichtbehinderungen werden durch die Höhenfestsetzungen nicht hervorgerufen (siehe Abschnitt Abstandsflächen).

Gebäudehöhen:

Resultat der o. g. Überlegungen hat dementsprechend zu folgenden Festsetzungen des Höhengefüges geführt:



Dachmaterialien:

Eine bestimmte Dacheindeckung soll bewusst nicht festgesetzt werden, um den Bauherren gestalterische Freiheiten zu geben. Außerdem sind in der Umgebung verschiedene Eindeckung vorhanden. Lediglich in Bezug auf den Gewässerschutz soll in Anlehnung an Art. 21 des Bayerischen Wassergesetzes (BayWG) in Verbindung mit den Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in Oberflächengewässer (TRENNOG) die Verwendung von Kupferdächern aller Art grundsätzlich ausgeschlossen werden. Dies gilt auch für Nebengebäude.

## 6. Stellplätze, Garagen, Carports und offene Lagerplätze

Garagen und Carports sowie die Tiefgaragenabfahrt dürfen nur innerhalb der dafür festgesetzten Baugrenzen erstellt werden. Offene Stellplätze und offene Lagerplätze dürfen sich auch außerhalb befinden. Um den Grad der Versiegelung möglichst gering zu halten, müssen die Oberflächen der Stellplätze und Lagerplätze so hergestellt werden, dass anfallendes Niederschlagswasser versickern kann.

## **6. Immissionsschutz**

### **6.1 Geruchs- und Staubbelastungen**

Emissionsorte, die auf eine erhöhte Geruchsbelastung hinweisen, sind in der Umgebung nicht bekannt. Auf mögliche Geruchs- und Staubbelastungen, die durch die Bewirtschaftung des östlichen Teils von Flurnummer 237 entstehen könnten, wird im Bebauungsplan hingewiesen.

### **6.2 Lärmbelastung**

Das Plangebiet steht insbesondere im Einflussbereich des Polsterbetriebs Himolla, dessen Betriebsgelände im Norden unmittelbar an das Plangebiet anschließt. Eine weitere Rolle spielt der Verkehrslärm, der durch die Landshuter Straße verursacht wird. Bei den süd-östlich gelegenen Gebäuden am Ende der Ziegelstraße handelt es sich um nichtstörendes Gewerbe, ebenso bei der Ausstellungshalle auf dem Planungsgrundstück (Baufenster 1).

Das Ingenieurbüro Greiner aus Germering wurde für eine schalltechnische Untersuchung beauftragt. Diese bildet die Grundlage für die immissionstechnischen Festsetzungen im Bebauungsplan. Das Gutachten hat die Bericht Nr. 216133 / 3 und ist vom 18.08.2017.

Die Untersuchung kam zu dem Ergebnis, dass insbesondere durch den Polsterbetrieb Himolla nördlich des Plangebiets Überschreitungen der Immissionswerte zu erwarten sind. Diese sollen mit Hilfe einer Schallschutz- und Sichtschutzwand (Lichtimmissionen durch rangierende LKWs) abgeschirmt werden. Da der IRW gemäß TA Lärm 0,5 m vor dem Fenster eines schutzbedürftigen Aufenthaltsraums eingehalten werden muss und die aktiven Abschirmmaßnahmen nicht ausreichend bemessen werden können, wird im B-Plan zusätzlich eine Grundrissorientierung bzw. bauliche Abschirmmaßnahmen festgesetzt. Dabei werden innerhalb der Baugrenzen die einzelnen Fassaden geschossweise in ihrer Orientierung betrachtet, um einerseits das Anforderungsniveau insgesamt so niedrig wie möglich zu halten, andererseits einen ausreichenden und effektiven Schallschutz für das Gebiet zu erreichen. Eine Grundrissorientierung für schutzbedürftige Räume Richtung Süden und zum Rücksprung hin kann den absoluten Großteil der Räume von den Belastungen fernhalten. Nur die Räume auf die außenliegenden Giebelseiten und nach Norden müssen zusätzlich geschützt werden. Es handelt sich um zu ergreifende bauliche Maßnahmen, wie festverglaste Fenster oder Vorbauten bei schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen bzw. Schlaf- und Kinderzimmern.

Es sind folgende bauliche Schallschutzmaßnahmen (vgl. Anhang A, Seite 10 im Gutachten) festzusetzen:

- Errichtung einer Abschirmwand an der nördlichen Grundstücksgrenze über eine Länge von mindestens 68,5 m in einer Höhe von 4,1 m bezogen auf die Fußbodenoberkante EG (479,15 m über NN) der geplanten Bebauung (Höhe der Abschirmung über NN 483,25 m). Für diese wurde im Bebauungsplan ein Planzeichen eingeführt.

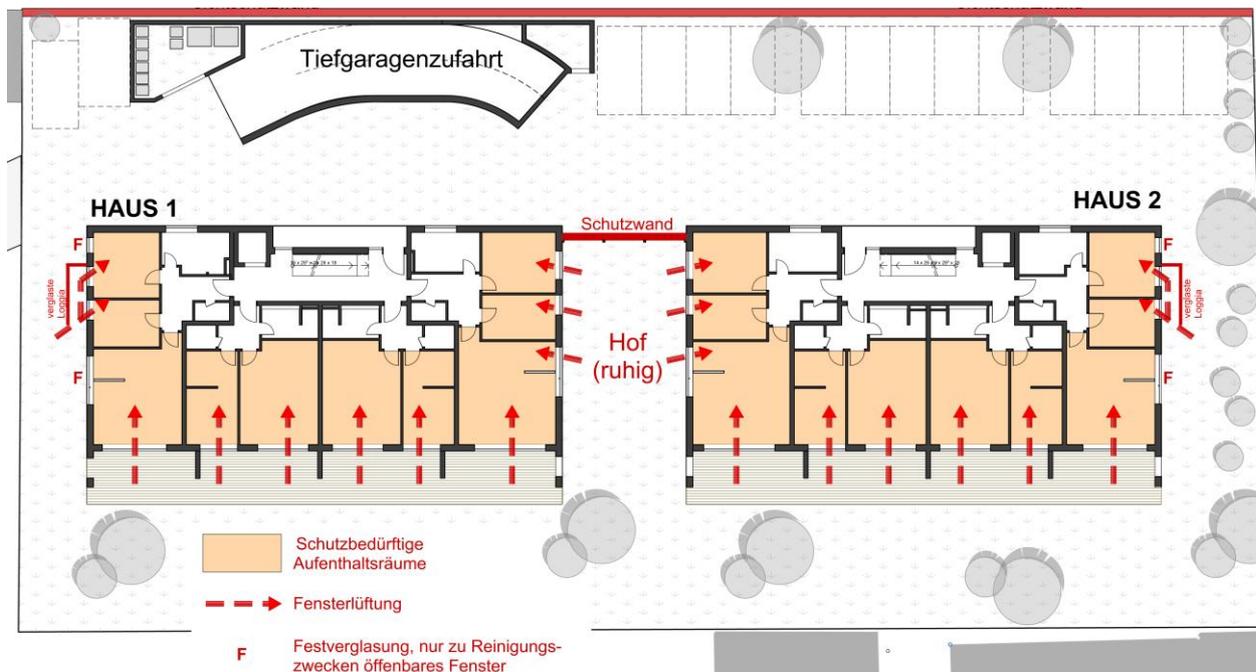
- Schließen der Nordfassade der beiden geplanten Mehrfamilienhäuser durch eine Abschirmwand mit einer Höhe von mindestens 11,45 m bezogen auf die Fußbodenoberkante EG (479,15m über NN) der geplanten Bebauung (Höhe der Abschirmung über NN 490,60 m).

Zusätzlich müssen noch folgende Maßnahmen an den Fassaden mit Überschreitung (Norden und außenliegende Giebelfassaden) der Immissionsrichtwerte umgesetzt werden:

- Geeignete Grundrissplanung, die an den rot markierten Fassaden (vgl. Anhang A, Seite 10) keine Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen vorsieht. Dort sind soweit möglich ausschließlich Fenster von Nebenräumen wie Küchen, Bäder, Toiletten, Flur und Treppenhäuser vorzusehen.
- Ist dies nicht an allen markierten Fassaden möglich, so sind dort vor den Fenstern von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen verglaste Vorbauten (Loggien) zu errichten, die keine Aufenthaltsräume sein dürfen. Diese Vorbauten müssen ausreichend belüftet werden und dürfen nur zu Reinigungszwecken zu öffnen sein. Durch diese Vorbauten muss gewährleistet werden, dass die einschlägigen Immissionsrichtwerte (60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts) vor den Fenstern der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume eingehalten werden.

Weitere Fenster von diesen Aufenthaltsräumen, die ebenfalls an markierten Fassaden liegen, müssen festverglast ausgeführt werden und dürfen nur zu Reinigungszwecken geöffnet werden.

Zusammenfassend soll folgendes Schema das Konzept erläutern:



Die erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile sind im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens festzulegen.

An den Giebelfassaden bzw. unteren Geschoßen können u. U. die erforderlichen Maßnahmen entfallen, wenn durch besondere Maßnahmen (z.B. Fassadenstellung, bauliche Vor- und Rücksprünge etc.) der Nachweis der Einhaltung der Immissionsrichtwerte im Baugenehmigungsverfahren erbracht werden kann.

Bezogen auf den Lärmschutz wirkt sich eine neue Bebauung des Plangebiets positiv auf die bestehende Bebauung an der Ziegelstraße aus. Die einwirkenden Immissionen, ausgehend vom Betriebsgelände des Polsterbetriebs Himolla, werden durch die Neubauten und die Lärmschutzwand abgeschirmt.

## **7. Sichtachsen und Baudenkmälern**

Baudenkmäler sind in der näheren Umgebung nicht vorhanden. Das Ortsbild prägende Sichtachsen werden durch die Bebauung nicht beeinträchtigt.

## **8. Erschließung**

### **8.1 Regenwasser**

Im Plangebiet liegen keine günstigen Randbedingungen für eine Versickerung von Oberflächenwasser vor. Die relativ bindigen Böden könnten das anfallende Wasser bei Starkregen nicht aufnehmen. Unter der Landshuter Straße befindet sich ein Mischwasserkanal, in den das anfallende Niederschlagswasser eingeleitet werden soll.

### **8.2 Schmutzwasser**

Es ist vorgesehen die Schmutzwässer an das öffentliche Kanalnetz unterhalb der Landshuter Straße anzuschließen.

### **8.3 Wasserversorgung**

Das neue Baugebiet kann durch die im Bereich der Landshuter Straße liegenden Wasserversorgungsleitungen versorgt werden.

### **8.5 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.

### **8.6. Wärmeversorgung**

Das Baugebiet wird an das vorhandene Erdgasnetz angeschlossen.

### **9. Voraussetzungen nach 1 und §1a BauGB:**

Da die Fläche im Flächennutzungsplan bereits als Mischgebietsfläche eingetragen ist, liegt es Nahe, gerade diesen Bereich für eine neue Bebauung auszuweisen. Außerdem handelt es sich um eine Fläche im Innenbereich, so dass von einer Nachverdichtung ausgegangen wird. Die Flächen sind bereits jetzt teilweise bebaut, neue Flächen im Außenbereich müssen nicht herangezogen werden. Neue Erschließungsstraßen müssen nicht gebaut werden.

### **9.2 Auswirkungen auf Forst- und Landwirtschaft:**

Entsprechend § 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB und §1 Abs. 6 Nr. 8 b ist auf die Belange der Forst- und Landwirtschaft Rücksicht zu nehmen. Im vorliegenden Fall sind land- und forstwirtschaftliche Flächen nicht betroffen.

### **9.3 Auswirkungen auf den Klimaschutz:**

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

Die Ausrichtung der Baufenster wurde so gelegt, dass eine Südorientierung der Dachflächen möglich und sinnvoll ist. Somit ergibt sich eine optimale Situation, um Sonnenenergie aktiv zu nutzen. Die Möglichkeit der aktiven Sonnenenergienutzung wird in diesem Bebauungsplan in keiner Weise durch Festsetzungen eingeschränkt. Aber auch die Längsseiten der beiden Baukörper sind exakt nach Süden ausgerichtet, so dass ebenfalls die passive Solarnutzung unterstützt wird.

### **9.4 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:

- Die Neubaufäche zerstört keine natürlichen Grünflächen, sondern bereits durch Menschen intensiv genutztes Terrain. Beim Plangebiet handelt sich um eine seit längerem bebaute und genutzte Fläche.
- Bodenversiegelungen wurden per Festsetzungen auf das notwendige Maß begrenzt. Zum Beispiel dürfen die Beläge auf Stellplätzen und Lagerflächen nur mit versickerungsfähigen Materialien ausgebildet werden.
- Da die Bebauung dringend erforderlich ist, um der Nachfrage nach Wohnraum nachzukommen, müssten an anderer Stelle ebenfalls Flächen versiegelt werden. Der Gewerbebetrieb auf dem Westteil des Geländes wird erhalten bleiben.
- Die Vorhandene Einfahrt wird weiterhin genutzt. Zusätzliche öffentliche Straßen entstehen nicht.

## 10. Grünplanung (Bestandsaufnahme und Erläuterung)

Das ca. 4.758 m<sup>2</sup> große Planungsgebiet befindet sich am nördlich des Ortskerns der Gemeinde Taufkirchen an der Vils. Der Planungsabschnitt "Birnkammer Anwesen" schließt südlich an das Betriebsgelände und -gebäude des Himolla-Werks an. Im Westen wird die Fläche von der Landshuter Straße (B 15) begrenzt. Südlich befinden sich Wohngebäude. Im Osten schließt ein verwilderter Garten- oder Hofanteil mit einer länglichen und ungenutzten sowie baufälligen Lagerhalle an.

Das gesamte Gebiet ist als Mischgebiet ausgewiesen.

Die Planungsfläche ist derzeit mit Wohn- und Gewerbenutzung belegt. Zur Straße hin liegen sowohl eine Ausstellungshalle für Fahrzeuge, ein Wohnhaus und im rückwärtigen Teil Garagen und verschiedene baufällige Schuppen.

Bei den größeren Bestandsbäumen handelt es sich nach Norden hin um 4 Walnussbäume, sowie nach Osten um 5 Fichten.

Als Vorprüfung zu den zu beachtenden europarechtlichen Vorschriften (FFH- und Vogelschutzrichtlinie) wurden das direkte Umfeld und die Nutzungsintensität der umliegenden, sowie der zu überplanenden Fläche betrachtet.

Aufgrund des Gebietscharakters und der Beeinträchtigung des Planungsbereiches durch die bestehende, benachbarte Bebauung (Himolla-Werksgelände), können Verbotstatbestände bei Arten der FFH- Richtlinie (Anhang IV), die Brutvogelarten (Brutvogelatlas) und die streng geschützte Arten (BNatSchG) ausgeschlossen werden.

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

Das Bebauungsplanverfahren wird im Verfahren nach § 13a BauGB „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ erstellt. Das bedeutet, eine Umweltprüfung wird ebenso ausgesetzt wie der Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft.

### Aufgestellt:

---

Franz Hofstetter  
1. Bürgermeister  
Gemeinde Taufkirchen (Vils)

---

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