

GEMEINDE TAUFKIRCHEN LANDKREIS MÜNCHEN



BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN NR. 94 „SENIORENQUARTIER AM HACHINGER BACH“

BEGRÜNDUNG

Fassungsdatum: 26.10.2023 (Vorentwurf)
14.05.2024 (Entwurf)
22.07.2025 (Entwurf)

ENTWURF

Verfasser (Bebauungsplan):

Peter Luedicke, Architektur + Stadtplanung
Hans-Mielich-Platz 2, 81543 München, Tel. 089 / 44119944
info@peter-luedicke.de

Verfasser (Grünordnung, SaP, Umweltbericht):

TOPgrün GmbH, Landschaftsarchitekten und Stadtplaner
Wieningerstraße 1a, 85221 Dachau, Tel. 08131 / 292 88 60
info@topgruen.de

Inhalt

Teil A Ortsplanerische Begründung

- 1 Anlass der Planung**
- 2 Verfahrensart**
- 3 Planungsrechtliche Voraussetzungen**
- 4 Planungsalternativen**
- 5 Ziel und Zweck des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes**
- 6 Bestandsaufnahme und Bewertung**
 - 6.1 Lage, Größe und Beschreibung des Planungsgebietes
 - 6.2 Grünordnerische Grundlagen
 - 6.3 Verkehr und Erschließung
 - 6.3.1 Motorisierter Individualverkehr
 - 6.3.2 Öffentlicher Personennahverkehr
 - 6.3.3 Fuß- und Radwege
 - 6.3.4 Technische Infrastruktur
- 7 Vorbelastungen des Planungsgebietes**
 - 7.1 Altlasten
 - 7.2 Schallimmissionen
- 8 Städtebau / Bebauungsplankonzept**
 - 8.1 Beschreibung von Bebauung und Erschließung
 - 8.2 Art der baulichen Nutzung
 - 8.3 Maß der baulichen Nutzung
 - 8.3.1 Grundfläche
 - 8.3.2 Zahl der Vollgeschosse
 - 8.3.3 Maximale Wandhöhe
 - 8.3.4 Anzahl der maximal zulässigen Wohneinheiten je Wohngebäude
 - 8.4 Bauweise
 - 8.4.1 Bauräume
 - 8.4.2 Abstandsflächen
 - 8.5 Garagen und Stellplätze
- 9 Grünordnung**
- 10 Naturschutzfachliche Eingriffsregelung / Besonderer Artenschutz**
- 11 Belange des Klimaschutzes**
- 12 Wasserhaushalt**
- 13 Immissionsschutz**
- 14 Hinweise**
 - 14.1 Bodendenkmäler
- 15 Flächenbilanz Bebauungsplan**

Teil B Anlagen

- 1 Umweltbericht (TOPgrün GmbH)**
 - 2024_05_14_B-Plan_Umweltbericht.pdf
- 2 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (TOPgrün GmbH)**
 - 2023_11_12_saP.pdf
- 3 Immissionsschutz - Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Möhler+Partner GmbH)**
 - 2025_06_06_Schalltechnische_Untersuchung_Ber_700-01414-SU.pdf
- 4 Verkehrsgutachten (Planungsgesellschaft Stadt-Land-Verkehr)**
 - 2020_01_24_Verkehrsuntersuchung_Varianten.pdf
 - 2024_02_29_Verkehrsuntersuchung_B-Plan.pdf
- 5 Geotechnisches Gutachten und Stellungnahmen (Grundbaulabor München):**
 - 2024_01_18_Gutachten_P21100_210271.1.1.-KA.PDF
 - 2024_04_08_Stellungnahme_P21100_213824.2.1.-KA.PDF
 - 2024_08_06_Stellungnahme_P21100_210271.8.1.-KA.PDF
 - 2024_10_09_Stellungnahme_P21100_220212.1.1.-LH.PDF
 - 2204_10_29_Ergänzung_Stellungnahme_P21100_220212.1.2.-LH.PDF
 - 2025_02_21_Bericht_zur_Dimensionierung_NW-Versickerung_P21100_224397.2.1.-LH.PDF
 - 2025_02_24_Grundwassermessstellen_P21100_221269.6.1.-LH.PDF
 - 2025_04_16_Stellungnahme_P21100_227193.1.1.-LH.PDF
 - 2025_06_05_Stellungnahme_P21100_228920.1.1.-JM.PDF
 - 2025_06_12_Abschlussbericht_Grundwassermonitoring_P21100_228925.1.1.-JM.PDF

Teil A Ortsplanerische Begründung

1. Anlass der Planung

Für das bestehende Seniorenheim am Köglweg muss in den nächsten Jahren ein Ersatzstandort geschaffen werden. Eine längerfristige Weiternutzung dieser seit Jahrzehnten bestehenden Einrichtung ist ausgeschlossen, da eine Sanierung bei laufendem Betrieb nicht durchführbar ist und der bestehende Mietvertrag nicht verlängert werden kann.

Als Ausweichstandort soll nun das neue Altenheim idealerweise in der Nähe des bestehenden Hauses errichtet werden, um den Senioren ihre vertraute Umgebung und die unmittelbare Nähe zum Ortszentrum zu erhalten (siehe Bild 1).

Zur Einbettung in ein städtebaulich wie auch sozial positiv gestaltetes Umfeld besteht der Wunsch, in maßvollem Umfang zusätzliche Flächen für ein Allgemeines Wohngebiet auszuweisen.

Daher hat der Gemeinderat der Gemeinde Taufkirchen am 30.04.2020 beschlossen, für den festgesetzten Geltungsbereich einen Bebauungsplan aufzustellen.

Ausführliche Voruntersuchungen, Machbarkeitsstudien, Verkehrsgutachten und die Diskussion verschiedener städtebaulicher Konzepte an unterschiedlichen Standorten haben zum Ergebnis des hiermit vorliegenden Bebauungsplanes geführt.

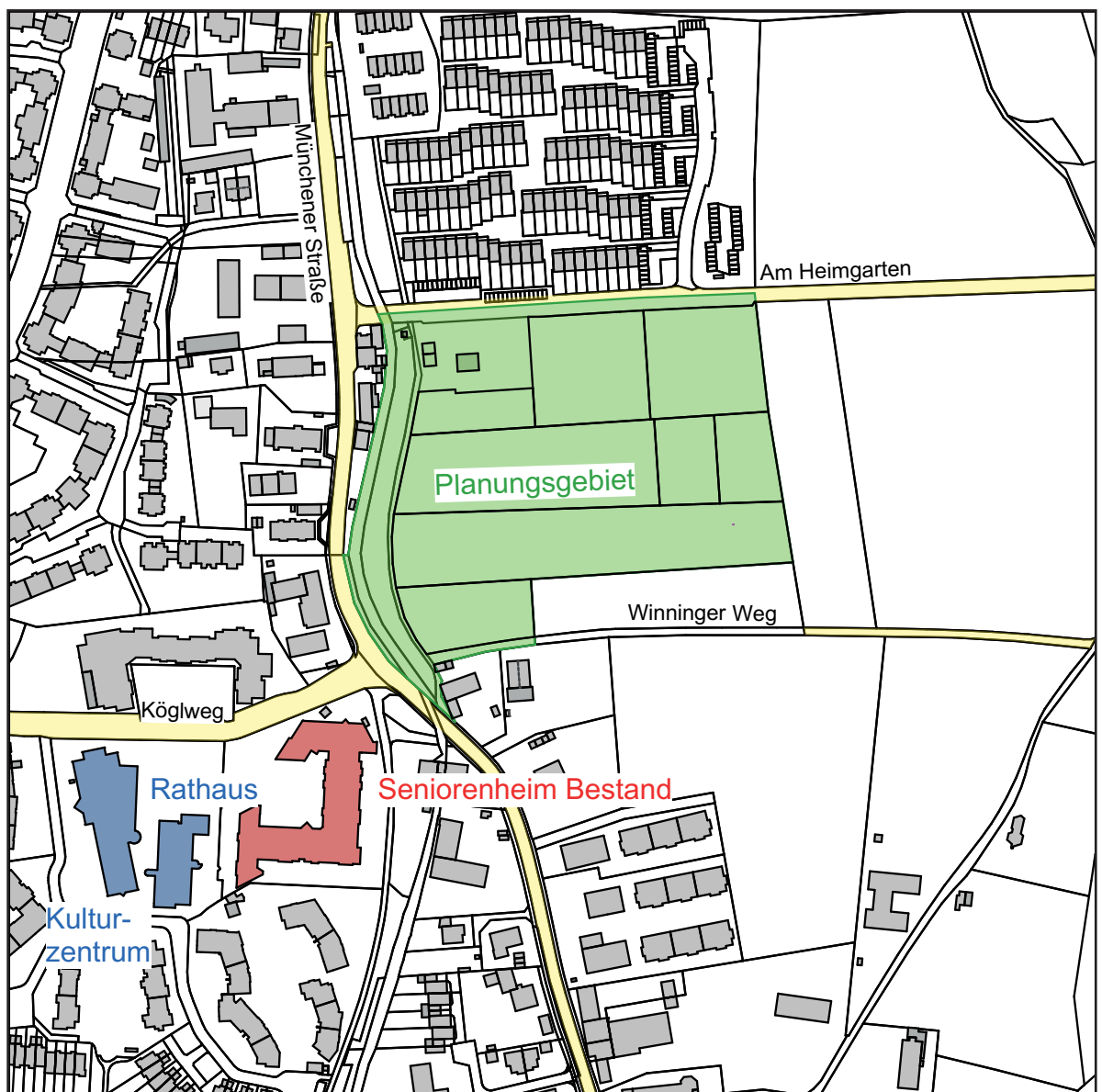


Bild 1: Gemeinde Taufkirchen, Seniorenheim Bestand und Planungsgebiet, Übersicht o.M.

2. Verfahrensart

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes wird im Regelverfahren gemäß BauGB, parallel zur Änderung des Flächennutzungsplanes, durchgeführt.

Für die Belange des Umweltschutzes nach §1 Absatz 6 Nr. 7 und §1a ist eine Umweltprüfung erforderlich, in der die durch die Planung voraussichtlich entstehenden Umweltauswirkungen ermittelt werden. Diese werden in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet.

Das Ergebnis der Umweltprüfung (erstellt durch TOPgrün Landschaftsarchitekten und Stadtplaner, Dachau), ist Teil der Bauleitplanung.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die Gemeinde Taufkirchen ist im Regionalplan als Grundzentrum und Hauptsiedlungsbe-
reich im Verdichtungsraum München dargestellt. Das Planungsgebiet liegt nicht innerhalb
von kartierten Trenngrünzonen oder regionalen Grünzügen (Bild 2).

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Taufkirchen in der Fassung vom
27.03.2001 ist der Planungsbereich als landwirtschaftliche Nutzfläche mit empfohlener Grün-
landnutzung ausgewiesen. Im Nordwesten und im Süden des Planungsbereiches weist der
Flächennutzungsplan erhaltenswerte Gehölze und Bäume aus (Bild 3).

Den Zielen von Landesentwicklungsprogramm (LEP) und Regionalplan (RP) entsprechend
wird der Geltungsbereich (Karte 3) des Bebauungsplanes im Flächennutzungsplan neu de-
finiert als Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO).

Die Randbereiche zum Hachinger Bach im Westen sowie ein neu entstehender Ortsrand-
bereich im Osten werden als öffentliche Grünflächen bzw. Parkanlagen ausgewiesen, die
schützenswerten Gehölzstrukturen bleiben erhalten und werden im Westen zum Bach hin
zusätzlich ergänzt.

Die erforderliche Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren.

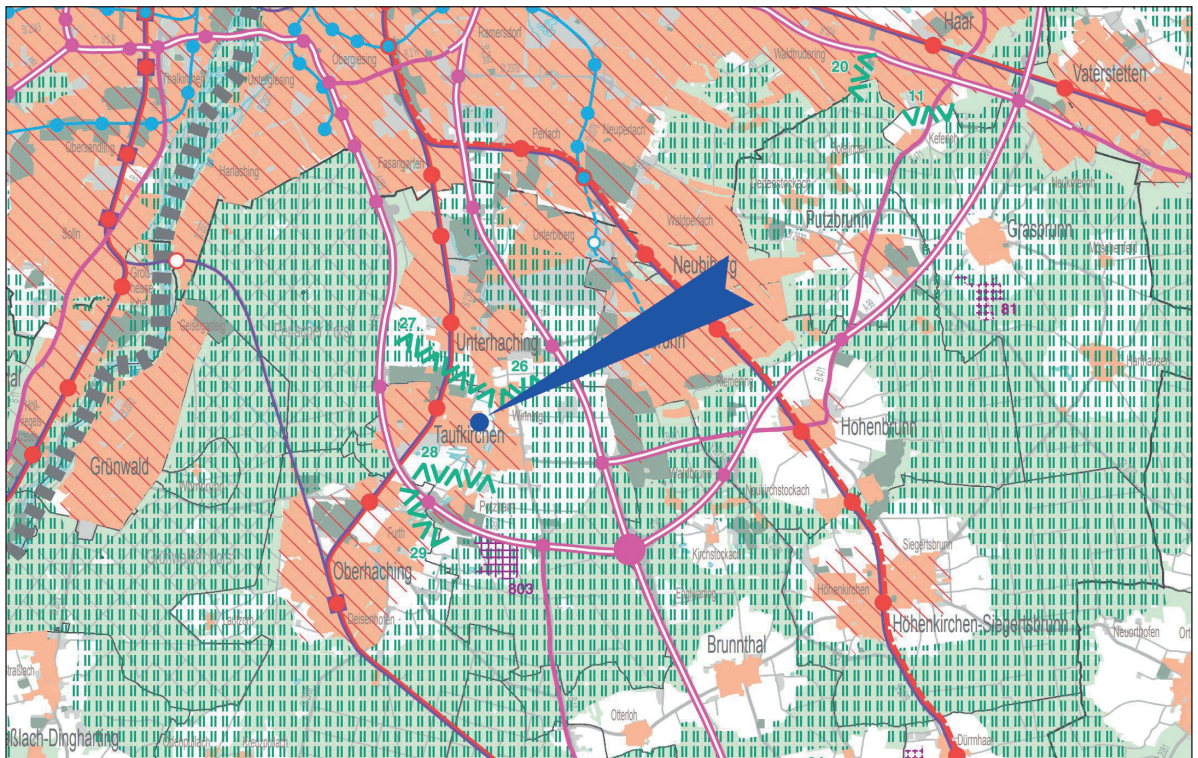


Bild 2: Regionalplan, Ausschnitt o.M.

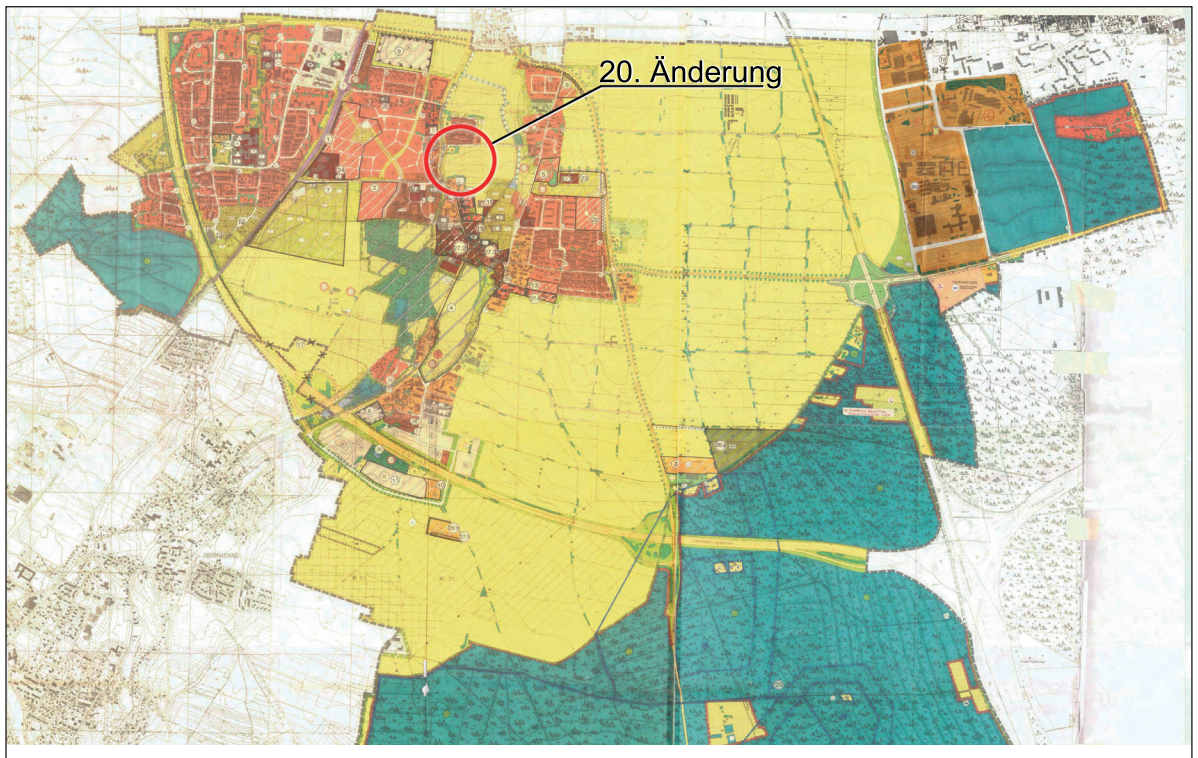


Bild 3: Flächennutzungsplan Gemeinde Taufkirchen mit Geltungsbereich der 20. Änderung, Ausschnitt o.M.

4. Planungsalternativen

Die Gemeinde hat sich seit 2017 eingehend mit verschiedenen Standorten für den Neubau des Altenheimes befasst. Es wurden verschiedene Alternativstandorte erörtert. Insbesondere das Grundstück zwischen Oberweg/Waldstraße/Münchener Straße, die Kegelfelder und der Standort „Mehlbeerenstraße“ wurden näher untersucht und es fanden Sondierungsgespräche mit den Eigentümern statt.

Das Grundstück zwischen Oberweg / Waldstraße / Münchener Straße ist aufgrund seiner Lage am Ortsrand und mangels Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, etc. in fußläufiger Nähe ausgeschieden. Die Senioren sind Bestandteil der Gesellschaft und ein wichtiges Ziel bei der Standortsuche war es, die Senioren nicht am Rande der Gesellschaft zu situieren.

Die Kegelfelder sind im Hinblick auf eine notwendige Gesamtbetrachtung des Areals und dem damit einhergehenden Zeitfaktor sowie mangels Grundstücksverfügbarkeit ausgeschieden.

Der Standort „Mehlbeerenstraße“ befindet sich mitten im Gewerbegebiet. Aufgrund der eingeschränkten Grundstücksgröße sind Einrichtungen für betreutes Wohnen und der dringend benötigte Wohnraum für Pflegekräfte kaum realisierbar. Aus diesen Gründen hat der Gemeinderat beschlossen, dass der Standort „Mehlbeerenstraße“ keine weitere Rolle spielt.

Der Standort am Hachinger Bach liegt zentral in der Ortsmitte und in unmittelbarer Nähe zum jetzigen Standort. Es befinden sich wichtige Einrichtungen in der Nähe, z.B. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Restaurants. Auch ist die Grundstücksverfügbarkeit gegeben.

Es stehen im Gemeindegebiet keine anderen innerörtlichen, zentral gelegenen Brachflächen, leerstehende Gebäude, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten für die geplante Nutzung und deren Umfang zur Verfügung.

Die gewünschte Einbettung in ein städtebaulich und sozial positiv gestaltetes Umfeld kann auch nur gelingen, wenn nicht ausschließlich isolierte Einrichtungen für Senioren errichtet werden. „Einbettung“ heißt nicht „in der Nähe“, „jenseits des Baches bzw. der Straße“, sondern bedeutet „mittendrin“. Im Idealfall leben hier pflegebedürftige und noch selbständige Senioren, Bedienstete der Einrichtungen und Familien unmittelbar nebeneinander.

Die Neuausweisung von zusätzlichen Wohnbauflächen ist also nicht primäres Ziel. Dies be-

legt auch deren relativ geringer Anteil an den Grundflächen und die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten.

Auch an anderen Stellen wären die Einrichtungen für Senioren sicherlich mit der Errichtung von zusätzlichem allgemeinem Wohnraum verbunden gewesen.

Ein gänzlicher Verzicht auf eine Bebauung ist in Anbetracht der gemeindlichen Versorgungspflicht nicht möglich.

Ein Verzicht auf die Verwirklichung der geplanten Bebauung an dieser Stelle würde an anderer, weniger zentral gelegener Position die vorhandenen Flächenressourcen beanspruchen. Der nun gewählte Standort bietet neben den bereits beschriebenen Vorzügen auch die Möglichkeit der Arrondierung des Ortsrandes und die Schaffung einer intensiven Ortsrandbegrünung.

5. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Ziel und Zweck des Bebauungsplanes ist primär die Erfüllung des gemeindlichen Versorgungsauftrages mit sozialen Einrichtungen. Aus städtebaulicher Sicht sollte eine maßstäbliche und vielfältige bauliche Mischung gefunden werden, die eine isolierte und einseitige Nutzung vermeidet. Im Idealfall ergeben sich durch die Planung Synergieeffekte durch die vorgesehene Nachbarschaft von Pflegezentrum, betreutem Seniorenwohnen, Mitarbeiterwohnungen sowie Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern.

Ebenso sollen durch eine maßvolle bauliche Dichte die bisher unversiegelten Flächen geschont und aufgewertet bzw. soweit wie möglich vor Ort ausgeglichen werden.

6. Bestandsaufnahme und Bewertung

6.1 Lage, Größe und Beschreibung des Planungsgebietes



Bild 4: Luftbild Gemeinde Taufkirchen, Planungsgebiet m. Umgriff, o.M. (Quelle: Google Maps 2023)

Das Planungsgebiet befindet sich in zentraler Lage des besiedelten Taufkirchener Gemeindeareals, östlich der Münchener Straße, südlich der Straße „Am Heimgarten“ und nördlich des Winninger Weges. Die Fläche des räumlichen Geltungsbereiches beträgt ca. 3,96 ha. Die fußläufige Entfernung zum Rathaus und zum Kulturzentrum beträgt an der SW-Ecke des Geltungsbereiches ca. 200 m, zum S-Bahnhof beträgt sie an der NW-Ecke ca. 850 m. Der überwiegende Teil (aktuell 8 Flurstücke) des zur Verfügung stehenden Geländes wird derzeit landwirtschaftlich genutzt, am westlichen Rand verläuft in S-N-Richtung der Hachinger Bach, begleitet von schützenswertem parkartigem Baumbestand. An der NW-Ecke des Geltungsbereiches liegt ein gemeindeeigenes Grundstück mit einem Wohngebäude (E+1+D), eingefasst von altem Baumbestand.

Die Münchener Straße verbindet nach Norden in Richtung Unterhaching, nach Süden in Richtung Oberhaching. Die Straße „Am Heimgarten“ verbindet in W-O-Richtung mit dem Ortsteil Winning, ebenso der Winninger Weg. Dieser ist jedoch nur für Geh- und Radverkehr sowie für landwirtschaftliche Fahrzeuge benutzbar. Zusätzlich gibt es einen S-N-verlaufenden Geh- und Radweg entlang des Hachinger Baches (Wölfschneiderweg), der ebenfalls auch für landwirtschaftliche Fahrzeuge benutzbar ist.

Das Gelände ist nahezu eben, es steigt in NO-SW-Richtung über eine Strecke von ca. 250 m um maximal 50 cm an. Wahrnehmbare Abböschungen befinden sich nur direkt am Ufer des Hachinger Baches.

6.2 Grünordnerische Grundlagen

Zur Vermeidung von Wiederholungen ist der Bestand von Natur und Landschaft im Umweltbericht aufgeführt.

6.3 Verkehr und Erschließung

6.3.1 Motorisierter Individualverkehr

Die Möglichkeiten der Erschließung des Planungsgebietes für den Fahrverkehr wurden in einer Verkehrsuntersuchung (Planungsgesellschaft Stadt-Land-Verkehr vom 24.01.2020) geprüft.

Die für den Bebauungsplan gewählte Variante über die Straße „Am Heimgarten“ lässt keine Probleme erwarten und ist technisch ohne zusätzliche Abbiegespuren auf der Staatsstraße abwickelbar. Es ergibt sich eine gute Anbindung an das örtliche und überörtliche Straßennetz.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass bauvorhabenbezogene Ausbaumaßnahmen oder Modifizierungen der vorhandenen Knotenpunkte nicht notwendig sind.

6.3.2 Öffentlicher Personennahverkehr

Der S-Bahnhof Taufkirchen liegt fußläufig in 850 m bis 1100 m Entfernung.

Die S-Bahnlinie S3 verkehrt im 20-Minuten-Takt zwischen Holzkirchen, München und Mammendorf.

Die Buslinie 241, Haltestelle Rathaus, fährt zum S-Bahnhof Taufkirchen, die Buslinie 224, Haltestelle Bahnhofstraße, verbindet mit den S-Bahnhöfen Unterhaching oder Deisenhofen. Durch die vorgesehene Art der Erschließung des Planungsgebietes (Stichstraße mit Wendeschleife) besteht die Möglichkeit, gegebenenfalls eine Buslinie direkt bis zu den Senioreneinrichtungen zu führen.

6.3.3 Fuß- und Radwege

Der Wölfschneiderweg auf der Westseite und der Winninger Weg auf der Südseite des Planungsgebietes sind wichtige, qualitätvolle Fuß- und Radwegeverbindungen. Sie bieten Anknüpfungsmöglichkeiten für eine gutes internes Fuß- und Radwegenetz im Planungsgebiet.

6.3.4 Technische Infrastruktur

Das Gebiet kann hinsichtlich der technischen Infrastruktur über die Straße „Am Heimgarten“ voll erschlossen werden.

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über das Wasserwerk Taufkirchen.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch den Zweckverband zur Abwasserbeseitigung im Hachinger Tal.

Ein Schmutzwasserkanal ist in der Straße „Am Heimgarten“ vorhanden.

Die Versorgung mit ausreichend Löschwasser ist letztendlich im Rahmen des Bauvollzuges im Detail zu klären.

Das Gebiet wird von der Bayernwerk AG mit Strom versorgt.

Das Planungsgebiet kann an das Telekommunikationsnetz der Deutschen Telekom angeschlossen werden. Aktuell reicht die vorhandene Telekommunikationsinfrastruktur jedoch nicht aus, um das Plangebiet zu versorgen. Es sind hierfür zusätzliche Planungen und Baumaßnahmen erforderlich.

Die Müllbeseitigung erfolgt durch die Gemeinde Taufkirchen.

7. Vorbelastungen des Planungsgebietes

7.1 Altlasten

Im gesamten Planungsgebiet sind laut Wasserwirtschaftsamt keine Altlasten bekannt.

7.2 Schallimmissionen

Relevante Verkehrslärmimmissionen im Plangebiet und in dessen Nachbarschaft können von der Münchener Straße (St 2368) ausgehen.

Siehe hierzu auch Begründungspunkt „Immissionsschutz“.

Die schalltechnische Untersuchung ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

8 Städtebau / Bebauungsplankonzept

8.1 Beschreibung von Bebauung und Erschließung

Das Planungsgebiet wird über die Straße „Am Heimgarten“ erschlossen, ca. 25 m westlich der nach Norden abzweigenden Finkenstraße.

Die hier südlich abzweigende Erschließungsstraße schwenkt nach ca. 110 m um ca. 82 Grad nach Westen und endet ca. 70 m weiter in einer Wendeschleife. Im Bereich der Straßenverschwenkung gibt es einen weiteren, ca. 30 m langen Stich nach Süden für eine untergeordnete Erschließung.

Um möglichst wenig Verkehr durch das Gebiet zu führen, befindet sich eine Tiefgaragenabfahrt im nördlichen Bereich, ca. 45 m südlich der Straße „Am Heimgarten“.

Die Straße ist als verkehrsberuhigter Bereich ohne Trennung der Verkehrsarten geplant. Eine Gliederung durch markierte Pkw-Stellplätze und einzelne Baumstandorte, der Verzicht auf höhenversetzte Gehbereiche und die Bevorzugung von Geh- und Radverkehr soll zur Reduktion der Fahrgeschwindigkeiten beitragen.

Im Südwesten, am Ende der Erschließungsstraße, ist ein 3-geschossiges Senioren-Pflegezentrum (A) situiert.

Dieses befindet sich am südlichen Rand des Geltungsbereiches, getrennt durch den Winninger Weg, von der Flurnummer 88 mit dem sogenannten Wolfshof. Hierbei handelt es sich um eine zweigeschossige Hakenhofanlage mit flachem Satteldach und verputztem Blockbau-Wohnanteil mit traufseitiger Laube aus der Zeit um 1800, die in der Liste der Baudenkmäler des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege geführt wird.

Die Staffelung und das Zurückweichen des Bauraumes für das Pflegezentrum (A) nimmt hierbei Rücksicht auf dieses Denkmal durch die Begrenzung der Gebäudelängen und eine maßstäbliche Höhenentwicklung. Im Zusammenhang mit der Orientierung des Wolfshofes vorwiegend nach Süden und Osten und die Trennung durch den Winninger Weg und die

vorhandene Baumreihe wird dieses Denkmal in seiner Bedeutung nicht beeinträchtigt. Nördlich des Bauraumes (A) befinden sich drei ebenfalls 3-geschossige Gebäude für betreutes Wohnen (B,C,D). Diese schließen auf der Westseite einen Platzbereich ab, der nördlich und südlich von zwei 3-geschossigen, 35 m langen Wohngebäuden (G und H) begrenzt wird. Durch den Ausschluss von Wohnnutzung und einen Arkadengang im Erdgeschoss von (G) soll hier ein kleines Quartierszentrum mit überwiegend öffentlichem Charakter entstehen, jedoch mit breitem Nutzungsspektrum, um auf sich ändernde Erfordernisse reagieren zu können. Ansonsten sind für (G) und (H) in erster Linie Wohnungen für die Mitarbeiter der Pflegeeinrichtungen vorgesehen.

In den Baufeldern (E) und (F) sowie (I) bis (P) werden entweder Einfamilienhäuser, Doppelhäuser oder Reihenhäuser festgesetzt, um ein möglichst breites Spektrum an Wohnformen bei unterschiedlichen Parzellengrößen zu bieten. Hier sind nur Carports und offene Stellplätze in den festgesetzten Bereichen zulässig, um auf die andernfalls erforderliche 5m-Stauzone verzichten zu können, aber auch zur Erzielung einer räumlichen Offenheit und Transparenz, die mit Einzel- oder Doppelgaragen nicht möglich wäre.

Im Nordwesten des Planungsgebietes auf der Flur-Nr. 82 werden für eine zukünftige, moderate bauliche Weiterentwicklung die Bauräume (Q) und (R) ausgewiesen, wobei die größtmögliche Erhaltung des alten Baumbestandes berücksichtigt wird.

8.2 Art der baulichen Nutzung:

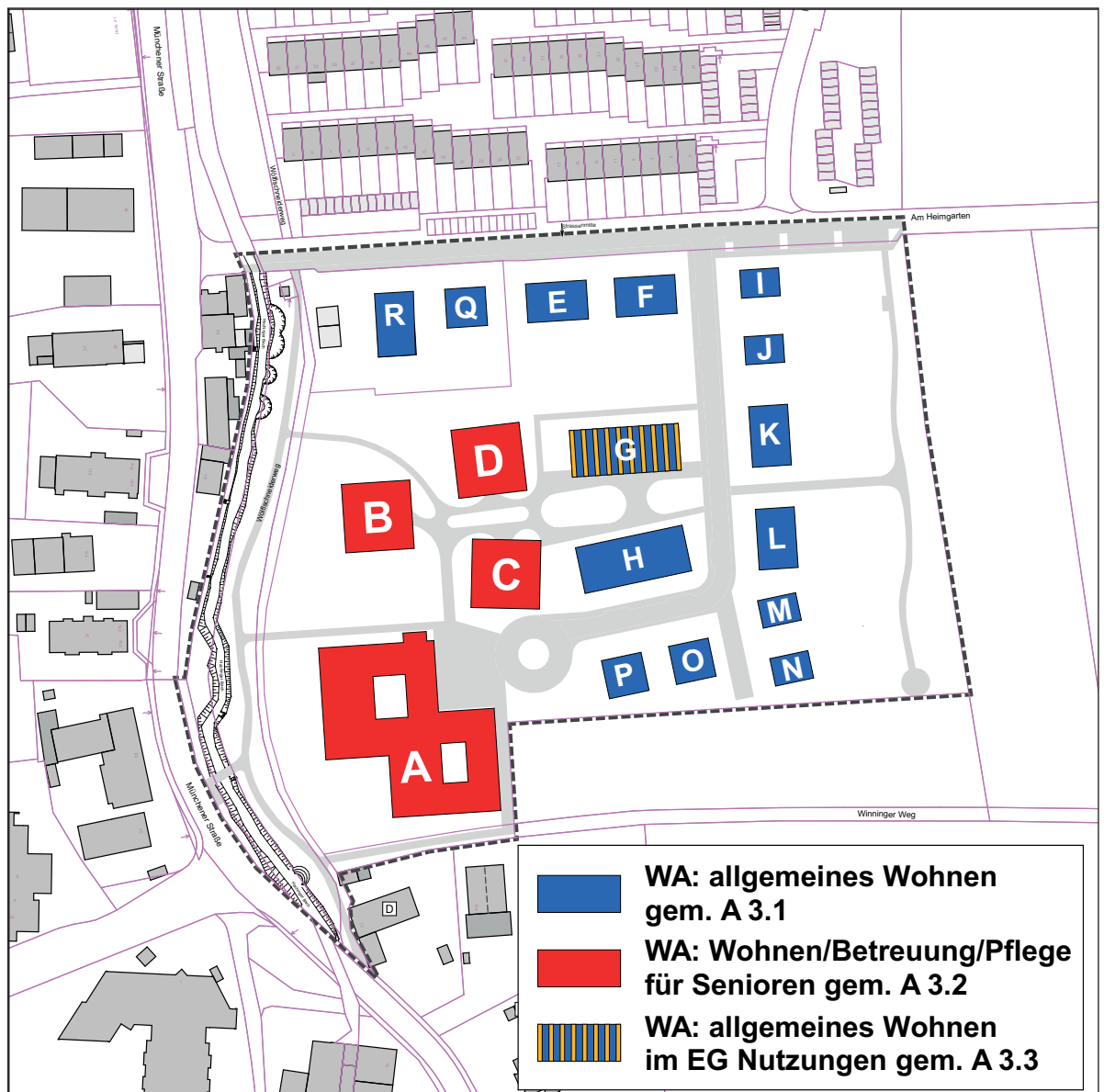


Bild 5: Art der Nutzung o.M.

Alle Bauräume werden als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Dies ist möglich, da diese Gebietskategorie grundsätzlich alle erwünschten und geplanten Nutzungen zulässt. Die Festsetzungen A 3.1 bis A 3.3 begrenzen dabei die Nutzungsmöglichkeiten entsprechend der erwünschten planerischen Ziele.

Die Festsetzung A 3.2 begrenzt die Nutzung der Bauräume A,B,C,D auf Seniorenpflege- und die möglichen zusätzlichen Einrichtungen wie städtebaulich erwünscht.

Die Festsetzung A 3.3 (im Erdgeschoss von Bauraum G sind ausschließlich Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO sowie gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO zulässig) hat als Hintergrund die städtebaulich gewünschte Ausbildung des Bereiches zwischen den Bauräumen G und H als Quartiersplatz mit öffentlichem Charakter. Daher sind im EG von Bauraum G nicht Wohnungen mit vorgelagerten und abgeschirmten privaten Freibereichen vorgesehen, sondern z.B. öffentliche bzw. nicht störende gewerbliche Nutzungen, Kleingastronomie oder Arztpraxen. Diese sollen in Verbindung mit dem zu errichtenden und nach Süden orientierten Arkadengang einen öffentlichen Bereich mit hoher Aufenthaltsqualität schaffen.

8.3 Maß der baulichen Nutzung



Bild 6: Festsetzung Grundfläche o.M.

8.3.1 Grundfläche

Die zulässige Grundfläche wird für jeden Bauraum festgesetzt (A 4.1) und enthält die Flächen von Außentreppen, Vordächern, Balkonen, Kellerlichtschächten und an das Hauptgebäude angebaute Terrassen.

Dies gilt auch für das Pflegezentrum (Bauraum A), da hier aufgrund der großen Gebäudeabmessungen u.a. nutzbare und daher zumindest teilweise versiegelte Innenhöfe zur Raumbelichtung erforderlich werden.

Die zeichnerisch dargestellten Bauraumflächen sind kleiner als die angegebenen höchst zulässigen Grundflächen. Größere Bauräume sind aber nicht gewünscht, da die städtebauliche exakte Positionierung der Baukörper Priorität hat.

Der Baukörper selbst darf und soll also den Bauraum komplett ausfüllen, die genannten Gebäudeteile dürfen die Baugrenzen bis zum zulässigen GR-Wert überschreiten (A 4.1).

Für die Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO (Tiefgaragen, Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen) besteht die Problematik, dass sie nicht nur jeweils einem Bauraum zugeordnet sind und daher nicht in die bauraumbezogene GR einfließen können. Außerdem müssten dabei zusätzlich noch mögliche spätere Grundstücksteilungen berücksichtigt werden.

Daher wird der gesamte Bereich der Bauräume A,B,C,D,G,H durch das Planzeichen A 1.2 als ein Baugrundstück festgelegt und ein GR-Höchstwert für alle darin angeordneten Flächen nach § 19 Abs. 4 BauNVO festgesetzt (A 4.2). Siehe hierzu Bild 6.

Für die Bauräume E,F,I,J,K,L,M,N,O,P,Q (EFH/DH/RH) wird festgesetzt, dass die Grundfläche für Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO um bis zu 50% überschritten werden darf. Für den Bauraum R (Bestandsgebäude) wird die dargestellte Fläche für Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO ermittelt und als Höchstwert festgesetzt.

8.3.2 Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse wird ebenfalls für jeden Bauraum festgesetzt (A 4.3) und beträgt bei den großen Baukörpern der Pflegeeinrichtungen (A,B,C,D) sowie den Geschosswohnungen (G,H) als Höchstmaß drei Vollgeschosse.

Bei allen anderen Bauräumen sind zwei Vollgeschosse das festgesetzte Höchstmaß.

Die Baukörperhöhen werden demnach zur Wahrung des Maßstabs vom ortszentrumnahen Westteil der Pflegeeinrichtungen zum östlichen Ortsrand um ein Geschoss reduziert.

8.3.3 Höchstzulässige Wandhöhe

Auch die höchstzulässige Wandhöhe wird für jeden Bauraum festgesetzt (A 4.4). Sie ermöglicht nutzungsgerechte und auskömmliche Geschosshöhen und fixiert zusammen mit den festgesetzten Erdgeschoss-Fußbodenhöhen als Bezugspunkt (A 4.5) die städtebaulich gewünschte Höhenentwicklung. Die festgesetzten Erdgeschoss-Fußbodenhöhen basieren auf den angegebenen HHW-Werten (+30 cm Aufschlag) und berücksichtigen dabei die vorgefundene Topographie (z.B. Geländeanschlusshöhen der bestehenden Straße „Am Heimgarten“).

8.3.4 Anzahl der maximal zulässigen Wohneinheiten je Wohngebäude

Dies wird für alle Bauräume mit Einfamilienhäusern, Doppelhäusern und Hausgruppen jeweils festgesetzt (A 4.6) und steht auch im Zusammenhang mit dem festgesetzten zulässigen Haustyp (A.5.4 bis A.5.8).

Hintergrund ist vor allem die Begrenzung der Verkehrsbelastung sowie die eingeschränkte Möglichkeit der Unterbringung des ruhenden Verkehrs.

Für den Bauraum A wird kein Wert festgelegt, da es sich um ein Pflegeheim ohne abgeschlossene und selbstständige Wohneinheiten handelt.

Auch für die Bauräume B,C,D sowie G und H wird auf einen Höchstwert verzichtet, um bei der Gestaltung von Wohnungen größtmögliche planerische Flexibilität zu erhalten. Der begrenzende Faktor ist hier die festgelegte Ausdehnung der Tiefgarage beim Nachweis der erforderlichen Kfz-Stellplätze. Eine flächenmäßig größere Unterbauung des Geländes durch die Tiefgarage als nach der Planzeichnung zulässig kann es also auch bei variierender Anzahl der Wohneinheiten nicht geben.

8.4 Bauweise

8.4.1 Bauräume

Gemäß A 5.10 dürfen dabei die festgesetzten Baugrenzen durch Bauteile wie Außentreppen, Vordächer, Balkone und Kellerlichtschächte auf max. 60% ihrer jeweiligen Fassadenlänge um bis zu 2,0 m überschritten werden. Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Terrassen um bis zu 3,0 m überschritten werden.

Die enge Fassung der Bauräume sichert die gewünschte städtebauliche Gebäudekonfiguration. Die räumliche Überschreitungsmöglichkeit durch die genannten untergeordneten Bauteile lässt dabei ausreichend gestalterischen Spielraum für entwurfsabhängige bauliche Details.

8.4.2 Abstandsflächen (A 5.11)

Grundsätzlich können bei Ausschöpfung der erfolgten Festsetzungen von Baugrenzen, Geschossanzahl, Wandhöhen, Dachformen und Dachneigungen die Forderungen der gemeindlichen Abstandsflächensatzung überall eingehalten werden (siehe Bild 7).

Lediglich am südöstlichen Rand des Bauraumes A gibt es in einem Teilbereich eine Überschreitung der Flurstücksgrenze durch die Abstandsfläche zur Flurnummer 78 sowie im Süden zur Flurnummer 78/2 (rot dargestellt: H bzw. H/2 bei Anwendung des 16m-Privilegs).

Die festgesetzte Bauraumgeometrie basiert bereits auf einer organisatorisch und funktional optimierten Gebäudeplanung und berücksichtigt die örtlichen Gegebenheiten. Es wird dabei aus städtebaulichen und ökologischen Gründen ein möglichst großer Abstand des Baukörpers nach Westen zum Hachinger Bach angestrebt.

Bei einer eventuellen zukünftigen Bebauung der Flurnummer 78 entstehen dadurch keine baulichen Einschränkungen bzw. kann dies durch die Planungskonzeption und Bauleitplanung kompensiert werden.

Bei Flurnummer 78/2 wird die maßgebliche Straßenmitte der öffentlichen Verkehrsfläche (RW/FW/LW) durch die Abstandsfläche geringfügig überschritten. Eine Beeinträchtigung des Wolfshofes auf der südlich angrenzenden Flurnummer 88 ist aber auch hier durch dessen Südorientierung nicht gegeben.

Daher wird für diese Bereiche weder die Geltung von Art. 6 BayBO noch die gemeindliche Abstandsflächensatzung festgesetzt. Es gilt der festgesetzte Grenzabstand des Bauraumes. Sofern beim Bauraum A Innenhöfe geplant werden, gilt für alle Außenwände eine Abstandsflächentiefe von 0,35 H, mindestens jedoch 3 m. Dies sichert sowohl gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und ermöglicht gleichzeitig eine flächensparende und kompakte Grundrissgestaltung in einem maßstäblichen Baukörper.

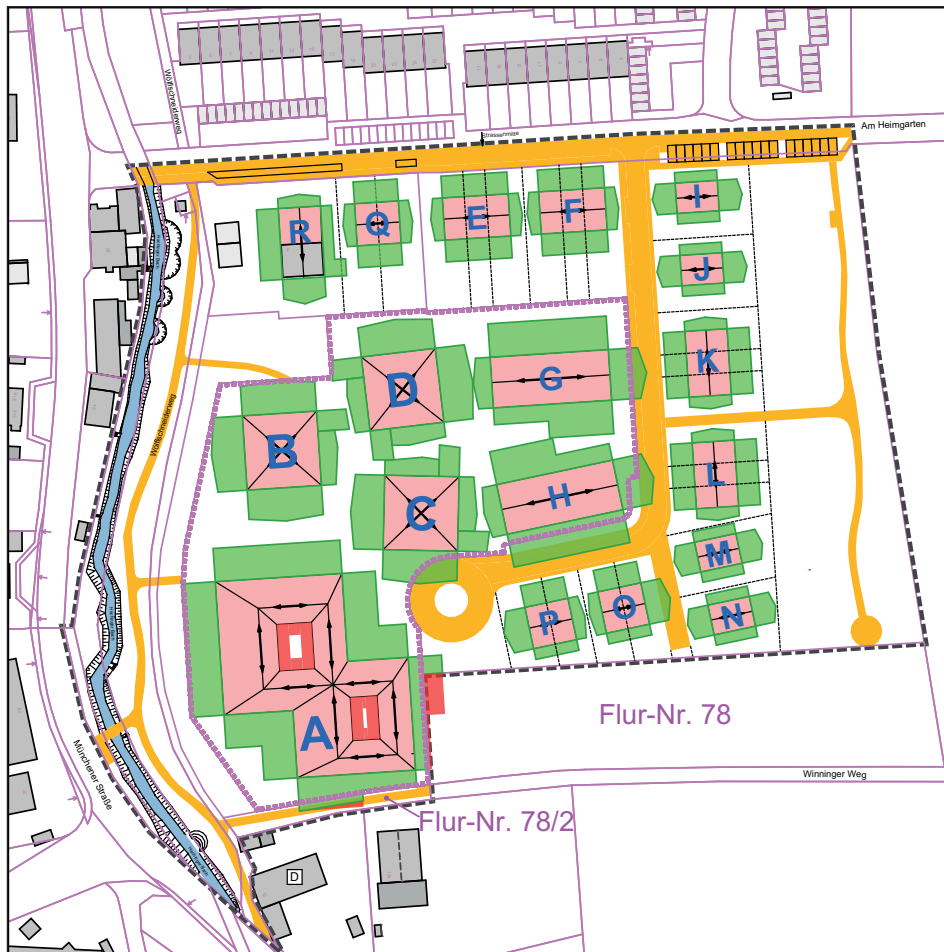


Bild 7: Abstandsflächen nach gemeindlicher Abstandsflächensatzung o.M.

8.5 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Alle erforderlichen Kfz-Stellplätze sind in den dafür festgesetzten und den jeweiligen Bauräumen zugeordneten Flächen nach der gemeindlichen Stellplatzsatzung in der jeweils aktuellen Fassung nachzuweisen.

Für das festgesetzte Baugrundstück (Bauräume A,B,C,D,G,H) können erforderliche private Stellplätze auch in der Gemeinschaftstiefgarage nachgewiesen werden.

Fahrradstellplätze sind ebenfalls nach der gemeindlichen Stellplatzsatzung in der jeweils aktuellen Fassung nachzuweisen.

Alle im Bebauungsplan zulässigen Nutzungen sind in der aktuellen gemeindlichen Stellplatzsatzung enthalten.

9 Grünordnung

Durch die grünordnerischen Festsetzungen sollen die Umweltauswirkungen infolge der neuen Bebauung vermindert werden. Die einzelnen Festsetzungen und Hinweise werden im Folgenden begründet:

Öffentliche Grünfläche / Parkanlagen

Die öffentliche Grünfläche entlang des Hachinger Weges mit dem vorhandenen Baumbestand wird in ihrem Bestand erhalten und in östliche Richtung verbreitert. Damit wird sie sowohl als wichtige innerörtliche Freifläche und Frischluftbereich als auch als gewässerbegleitender Lebensraum für Tiere und Pflanzen gesichert und zusätzlich aufgewertet.

Die neu anzulegende Grünfläche im Osten der künftigen Wohnflächen soll als wichtige Frei-

fläche für die Naherholung v. a. der neuen Bewohner fungieren. Die Flächen werden von Norden, Westen und Süden über neu anzulegende Geh- und Radwege angebunden. Die Flächen sollen reich gegliedert und strukturiert sein durch viele Einzelbäume, arten- und blütenreiche Wiesenflächen, Heckenstrukturen sowie Saum- und Altgrasstrukturen in den Randbereichen.

Mit der Anlage der Wiesenflächen durch Ansaat von autochthonem kräuterreichem Saatgut kann eine optisch ansprechende innerörtliche Begrünung erfolgen. Die angestrebte extensive Pflege der Wiesenflächen (z.B. nur dreimalige Mahd im Jahr mit Abfuhr Mähgut) dient zum einen der Kostenersparnis und zum anderen einer längerfristigen Sicherung einer blütenreichen Ausprägung.

Aufgrund der Aufwertungen für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild im Rahmen der Erweiterung und Neuanlage dieser Grünflächen können ein Großteil dieser Flächen auch als naturschutzfachliche Ausgleichsflächen angerechnet werden (vgl. auch Begründungspunkt 10). Ausnahmen bilden die neu anzulegenden Wege in den Grünflächen und ein Streifen entlang des Weges in der Grünfläche Ost, in welchem Sport- und Bewegungsgeräte u. a. für Gleichgewichtsübungen für Senioren aufgestellt werden können.

Öffentliche Grünfläche / Ortsrandeingrünung

Als Übergang zur offenen Landschaft sind östlich des Geh- und Radweges in der östlichen öffentlichen Grünfläche ebenfalls Laubbäume und abschnittsweise Heckenstrukturen zu pflanzen. Die Bepflanzung soll nicht regelartig erfolgen, sondern in einer spannungsreichen Abfolge immer wieder Durchblicke in die freie Landschaft erlauben.

Durch die heimischen Gehölze verbessert sich das Lebensraumangebot für viele Tierarten (z.B. Sitzwarten und Brutplätze für Singvögel), mit der Verwendung von standortheimischem sowie kräuterreichem Saatgut aus regionaler Herkunft kann die genetische Vielfalt der heimischen Pflanzenwelt im Bereich der Ortsrandeingrünung und der öffentlichen Grünfläche erhalten werden. Die randlichen Saumbereiche sind in abwechselnden Teilbereichen bei der Mahd stehen zu lassen. Diese Brachestrukturen bzw. Altgrasfluren stellen Lebensraum z.B. für Heuschrecken und andere Insekten dar, welche wiederum ein Nahrungsangebot für Vögel und Fledermäuse sind.

Auch diese Flächen können aufgrund ihrer Größe und der Aufwertungen für Naturhaushalt und Landschaftsbild als naturschutzfachliche Ausgleichsflächen angerechnet werden (vgl. auch Begründungspunkt 10).

Private Fläche, zu begrünen und zu bepflanzen

Die Mindestvorgabe für die Anzahl zu pflanzender heimischer Bäume auf den privaten Grundstücksflächen soll die innere Durchgrünung des Plangebietes sichern und wird sich positiv auf das neue Siedlungsklima auswirken. Geschotterte Steingärten und versiegelte Flächen im Außenbereich sowie Kunst- und Hybridrasen haben negative Auswirkungen auf das Lokalklima und verstärken das Artensterben. Auf den genannten Flächen erfolgt eine starke Aufheizung an warmen Tagen, die Versickerung von Niederschlagswasser wird reduziert, oberflächlicher Ablauf und die Gefahr von Überschwemmungen wird erhöht. Wohngebiete mit wenig Siedlungsgrün bieten kaum Lebensraum für Bienen, andere Insekten, Vögel und weitere Tiere. Daher sind die nicht überbauten Flächen als Vegetationsflächen anzulegen. Reine Schotterflächen mit einem Pflanzendeckungsgrad unter 50% sowie die Verwendung von Kunst- oder Hybridrasen sind nicht zulässig.

Dachbegrünung

Neben der ästhetischen Wirkung verbessert ein begrüntes Dach die Rückhaltung von Regenwasser durch Speicherung im Substrat. Dachbegrünung kann bei der Bemessung von Versickerungsanlagen berücksichtigt werden. Die Verdunstung des Wassers durch die Pflanzen

trägt gleichzeitig zur Erhöhung der Luftfeuchtigkeit der Umgebung bei und verbessert so das Kleinklima. Eine Dachbegrünung bietet zudem ein Lebensraumangebot für wärmeliebende Tierarten.

Baum Bestand, dauerhaft zu erhalten

Zum Schutz der belebten Umwelt und als Beitrag zur Einbindung der neuen Bebauung in das Ortsbild wird ein Großteil der Bäume im Plangebiet erhalten. Vollständig erhalten wird der Gehölzbestand entlang des Hachinger Baches im Westen und entlang des Winninger Weges im Süden des Plangebietes. Der Baumbestand um das bebaute Grundstück im Nordwesten bleibt ebenfalls größtenteils bestehen.

Baum zu pflanzen / Auswahlliste heimischer Gehölze

Als Maßnahme zur neuen Eingrünung und Durchgrünung des Baugebietes wird das Anpflanzen von standortgerechten, heimischen Gehölzen mit Mindestpflanzgrößen vorgegeben. Die Vorgabe von Mindest-Pflanzräumen sichert langfristig den Wucherfolg der Bäume insbesondere im Straßenraum und auf Plätzen. Möglichst großkronige Laubbäume dienen als Schattenspende und Staubfilter und stellen eine raumbildende Eingrünung dar. Die Verwendung von heimischen Gehölzen dient der Verbesserung des Lebensraumangebotes für viele Tierarten (z.B. Singvögel).

Pflanzmaßnahmen im Straßenraum / Straßenbegleitgrün

Die Zulassung von weiteren geeigneten Baumarten und Sorten für den Straßenraum trägt den besonderen Anforderungen an Straßenbäume im Hinblick auf Schadstoffbelastungen, beengte Platzverhältnisse, Notwendigkeit zum Freischneiden des Lichtraumprofils etc. Rechnung.

Hecken zu pflanzen

Die frei wachsenden Heckenabschnitte entlang der westlichen und östlichen Grundstücksgrenze der neuen öffentlichen Grünfläche sollen zum einen als Eingrünung wirken und daneben Lebensraum für heimische Vogelarten darstellen.

Tiefgaragen

Eine ausreichend starke Überdeckung der Tiefgaragenflächen außerhalb von Baukörpern mit einer Vegetationsschicht sichert die Begrünung der Freiflächen und ermöglicht auch die Pflanzung von Sträuchern und kleineren Bäumen.

Boden und Grundwasser / Niederschlagswasser

Zum Schutz des belebten Oberbodens ist er vor Baubeginn abzuschieben und in Mieten zu lagern. Die Zwischenbegrünung dient der Stickstoffsammlung und dem Erosionsschutz.

Versickerungsfähige Beläge im Bereich der oberirdischen Stellplätze, auf privaten Erschließungsflächen und bei Feuerwehrezufahrten vermindern die Versiegelung und dienen der Reduzierung der Eingriffe in den Wasserhaushalt. Eine möglichst breitflächige Versickerung von unverschmutztem Niederschlagswasser schließt lokale Wasserkreisläufe (Grundwasserneubildung, Verdunstung), wirkt sich positiv auf das Kleinklima aus und dient der Vermeidung unnötiger Belastungen der Kanalsysteme und Kläranlagen.

Einfriedungen

Die Vorgabe zu sockellosen und am Boden durchlässigen Einfriedungen erfolgt aus siedlungsökologischen Gründen, um Wanderhemmnisse für viele Kleintiere wie z.B. Igel zu vermeiden. Die Begrenzung der Materialien und Größen erfolgt aus ortsgestalterischen Gründen. Die Festsetzungen dienen dem Ziel eines einheitlichen Gesamtbildes.

Außen- und Straßenbeleuchtung

Die ausschließliche Verwendung von insektenfreundlichen, voll abgeschirmten LED-Leuch-

ten mit einer Farbtemperatur bis max. 3.000 Kelvin dient zum einen der Energieeinsparung und zum anderen dem Artenschutz, da damit die negativen Auswirkungen auf Insekten deutlich verringert werden können.

10 Naturschutzfachliche Eingriffsregelung / Besonderer Artenschutz

Die Ergebnisse der Abhandlung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung und die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen werden im Detail im Umweltbericht dargestellt. Zusammengefasst kann folgendes gesagt werden:

Die Anwendung der Eingriffsregelung und die Ermittlung des Ausgleichs- und Ersatzbedarfes erfolgt in Anlehnung an den Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“, Stand 2021. Als Nichteingriffsflächen werden die bestehende Grünfläche am Hachinger Bach sowie die neu geplanten Grünflächen (mit Ausnahme der Wege) gezählt. Eingriffe erfolgen im Wesentlichen durch die Anlage von Gebäuden, Straßen und Wegen (Überbauung und Versiegelung von Boden), durch den Verlust von Einzelbäumen und durch den Eingriff in das Grundwasser mit dem Bau von Kellergeschossen und Tiefgarage. Ein Großteil der Eingriffsflächen wird als Bereich mit geringem Wert, ein kleiner Teil als Bereich mit mittlerem Wert für Natur und Landschaft bewertet. Die ermittelte GRZ von 0,35 wird als Faktor für die Eingriffsschwere herangezogen.

Der Kompensationsbedarf in Wertpunkten (WP) ergibt sich gemäß Leitfaden aus der Multiplikation von Flächengröße des Eingriffs, Wertpunkten der jeweiligen Eingriffsfläche und der GRZ. Diese Berechnung ergibt einen Ausgleichsbedarf von 31.977 WP. Von diesem errechneten Ausgleichsbedarf kann gemäß Leitfaden ein sogenannter Planungsfaktor abgezogen werden, der in vorliegendem Fall bei 20% (6.395 WP) liegt. Damit verbleibt ein Ausgleichsbedarf von insgesamt 25.582 WP.

Für die Kompensation der Eingriffe stehen innerhalb des Bebauungsplangebietes folgende Flächen zur Verfügung: Die neu anzulegende Grünfläche im Osten des Plangebietes mit einem Flächenumfang von 4.069 m² (bisher Acker) und die Erweiterung der bestehenden Grünfläche am Hachinger Bach im Westen des Plangebietes mit einer Teilfläche von 1.576 m². Als Entwicklungsziele auf den Ausgleichsflächen sind ein mäßig extensiv genutztes artenreiches Grünland mit Einzelbäumen, mesophilen Hecken und artenreichen Säumen vorgesehen. Dies soll durch entsprechende Ansaat mit autochthonem Saatgut, durch die Pflanzung von standortgerechten und autochthonen Bäumen und Sträuchern sowie durch entsprechende Pflege gewährleistet werden. Der erforderliche Ausgleichsbedarf kann damit innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nachgewiesen werden.

Die Belange des besonderen Artenschutzes sind im Detail im Umweltbericht und den Unterlagen zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) beschrieben. Zusammengefasst kann folgendes gesagt werden:

Bei Geländebegehungen erfolgten 2021 Bestandsaufnahmen zu Vögeln und Fledermäusen sowie eine Ermittlung der Höhlenbäume im Gebiet. Dabei konnten 11 Brutvogelarten und 4 Fledermausarten nachgewiesen werden. Feldvögel wie z.B. Kiebitz oder Feldlerche kamen nicht vor. Wichtigste Lebensräume für Vögel und Fledermäuse sind der Hachinger Bach mit dem angrenzenden Baumbestand und die Gehölze auf dem bebauten Grundstück im Nordwesten.

Als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme wird im Bebauungsplan das Anbringen von jeweils drei Nistkästen an alten Bäumen im Geltungsbereich zur Förderung von Star und Grauschnäpper festgesetzt. Auf folgende Vermeidungs- und Eingriffsminimierungsmaßnahmen zum besonderen Artenschutz wird im Bebauungsplan hingewiesen: Außenbeleuchtungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu reduzieren. Dabei sind ausschließlich insektenfreundliche

Beleuchtungssysteme zu verwenden. Großflächige spiegelnde Glasflächen sind wegen Kollisionsgefahr zu vermeiden, bei größeren Glasflächen ist Vogelschutzglas zu verwenden. Die Vogelbrutzeit ist bei allen geplanten Baumfällungen zu beachten. Vorher sind nochmalige Kontrollen auf in der Zwischenzeit möglicherweise entstandene Baumhöhlen, welche als Quartier für Fledermäuse oder Vögel dienen könnten, durchzuführen.

11 Belange des Klimaschutzes

Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Folgende architektonische Festsetzung des Bebauungsplans dient dem Klimaschutz bzw. der Anpassung an den Klimawandel:

- Zulässigkeit der Nutzung von Solarenergie auf den Dächern

Folgende grünordnerische Maßnahmen, die durch Festsetzungen im Bebauungsplan bestimmt werden, dienen dem Klimaschutz bzw. der Anpassung an den Klimawandel:

- Weitestgehender Erhalt von Gehölzbeständen
- Gestaltung öffentlicher Grünflächen und Aufbau einer Ortsrandeingrünung im Osten
- Baumneupflanzungen auf privaten Grünflächen
- Baumneupflanzungen im öffentlichen Straßenraum
- Verwendung von standortgerechten heimischen Baumarten sowie weiteren Baumarten, die an die veränderten klimatischen Bedingungen im städtischen Raum angepasst sind
- Ausreichende Überdeckung von Tiefgaragen zur Sicherstellung der Begrünung auch mit Gehölzen
- Begrenzung der Flächenversiegelung durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge bei oberirdischen Stellplätzen
- Versickerung von Niederschlagswasser im Gebiet soweit möglich
- extensive Dachbegrünung bei Carports und Nebengebäuden
- Begrünung der nicht überbauten privaten Baugrundstücke und Verbot von reinen Schotterflächen sowie Kunst- und Hybridrasen

Folgende Aspekte und Festsetzungen des Bebauungsplanes tragen zu einer emissionsarmen Siedlungsentwicklung bei, da sie helfen, das zu erwartende künftige Verkehrsaufkommen im Gebiet und damit die Treibhausgasemissionen zu reduzieren:

- der Erhalt und die Schaffung von wohnortnahen Freiflächen und Erholungsräumen (bestehende Grünfläche am Hachinger Bach, neue Grünfläche im Osten: Reduzierung von Fahrten für die Naherholung)

12 Wasserhaushalt

Der Hachinger Bach im Westen des Plangebietes verläuft in einer öffentlichen, zu erhaltenen Grünfläche und ist von der künftigen Bebauung nicht betroffen. Gleiches gilt für seine schmalen Überschwemmungsflächen (siehe Bild 8).

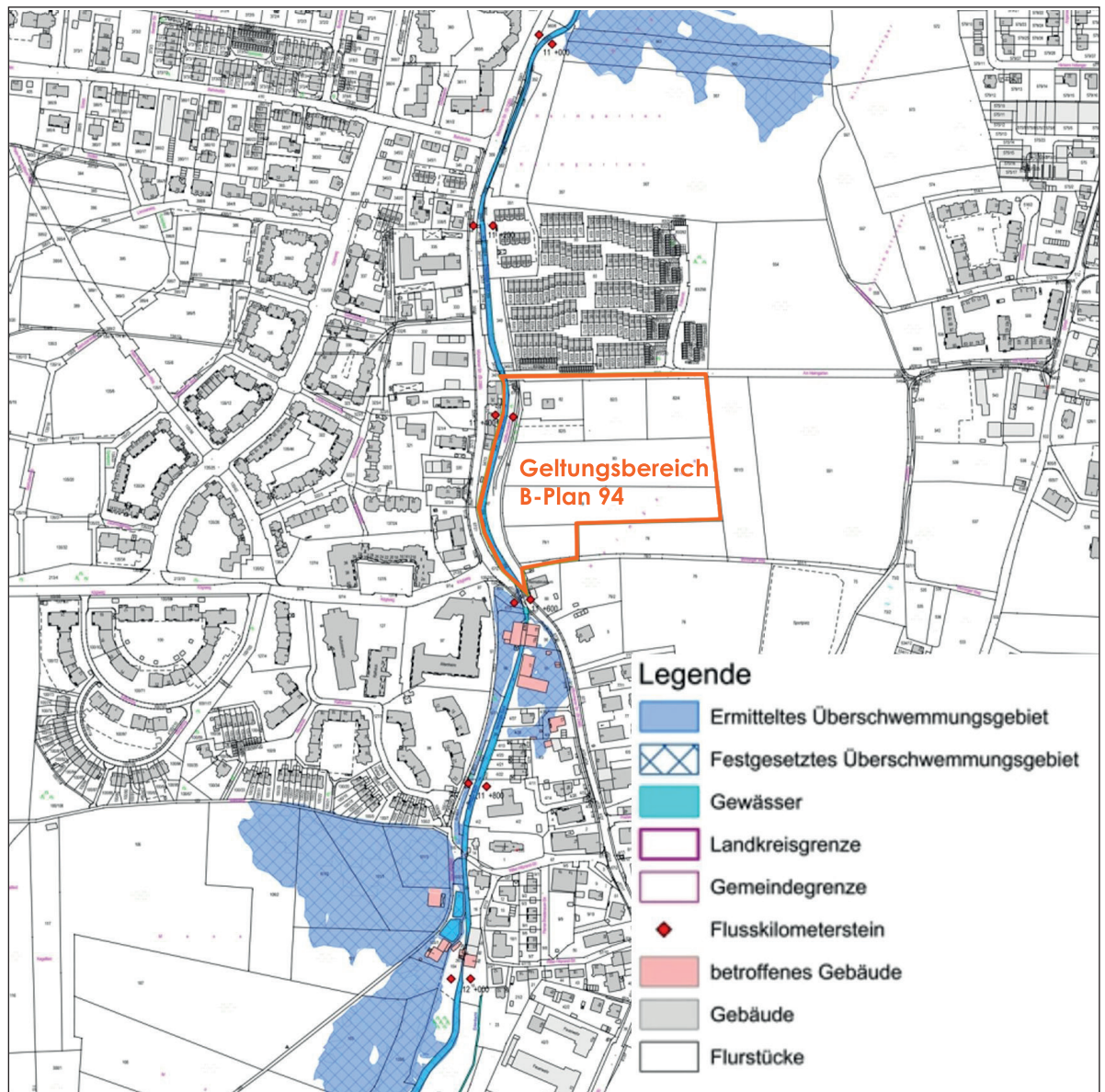


Bild 8: Ausschnitt o.M. aus Festsetzung Überschwemmungsgebiet, Plan K4, WWA München

Hinweis: Das mit Verordnung festgesetzte, im Plan dargestellte Überschwemmungsgebiet weicht vom tatsächlichen Bachverlauf teilweise erheblich ab. Grund hierfür ist eine bislang nicht erfolgte Kartierung einer Renaturierungsmaßnahme zwischen 2009 und 2011.

Die Überschwemmungsgebietsverordnung im gekennzeichneten Bereich gilt dennoch, der Abfluss erfolgt auch im hundertjährigen Hochwasserfall im Wesentlichen im Bachbett. Es finden allenfalls marginale Ausuferungen statt (Auskunft durch LRA München, Wasserrecht und Wasserwirtschaft, vom 26.03.2024).

Informationen zur Grundwassersituation liefert das Geotechnische Gutachten (210271.1.1.-KA) des Grundbaulabors München vom 18.01.2024. In zusätzlichen Stellungnahmen des Grundbaulabors München (vollständige Dokumentenliste siehe Anlagen) heißt es u.a.:

Aus der Stellungnahme 213.824.2.1.-KA vom 08.04.2024:

„Die Grundwasserfließrichtung im B-Plangebiet Nr. 94 an der Münchener Straße verläuft in etwa von Süd nach Nord. Die geplanten Baukörper im B-Plangebiet Nr. 94 reichen in das

Grundwasser, ggf. sogar mit der Gründung bis in die Grundwassersohlschicht. Während der Bauzeit und v.a. im Bauendzustand ist mit einem Grundwasseraufstau an der Südseite des B-Plangebietes zu rechnen. Der maximal zu erwartende Grundwasseraufstau wird i.A. im Zuge des wasserrechtlichen Antrages ermittelt.“

Aus der Stellungnahme 213.824.2.1.-KA vom 08.04.2024: „Die Auswirkungen des Klimawandels auf die hydrologischen Verhältnisse nehmen zu. In unseren Breiten ist voraussichtlich zukünftig vermehrt mit kurzfristigen, lokal und regional auftretenden Starkniederschlägen zu rechnen, welche sich mit langzeitigen, niederschlagsarmen oder -freien Perioden abwechseln. Bei den Niederschlagsereignissen ist mit erhöhten Regenmengen zu rechnen, die kurzfristig von den anstehenden Böden nicht aufgenommen werden können. Mit Flutungen der Geländeoberfläche bei Sturzregen und damit verbundenem oberflächennahem Abfluss muss gerechnet werden. Auch das im Zuge dessen sehr hohe Grundwasserstände auftreten können, ist nicht auszuschließen. Mit entsprechenden landschaftsbaulichen oder baulichen Maßnahmen kann aber entgegengewirkt werden.“

Aus der Stellungnahme 220.212.1.1.-LH vom 09.10.2024:

„Nach erneuter Begutachtung und unter Annahme einer Bebauung gemäß des Planentwurfs vom 24.05.2024 können wir Ihnen mitteilen, dass eine negative Beeinflussung bzgl. der Grundwassersituation auf die bestehende Bebauung „Am Heimgarten“, nördlich des B-Plangebietes nicht zu erwarten ist, unter der Voraussetzung, dass die Hinterfüllung der Gebäude mit sehr gut wasserdurchlässigen Einkornkiesen (8/16) erfolgt.“

Aus der Stellungnahme 227.193.1.1.-LH vom 16.04.2025:

„Aus fachlicher Sicht und unter der Annahme einer Bebauung gemäß des Planentwurfs vom 14.05.2024 können wir Ihnen mitteilen, dass eine negative Beeinflussung bzgl. der Grundwassersituation auf die bestehende Bebauung südlich des B-Plangebietes nicht zu erwarten sind, unter der Voraussetzung, dass ggf. notwendige technische Maßnahmen zur Reduzierung des Grundwasseraufstaus (Hinterfüllung der Gebäude mit sehr gut wasserdurchlässigen Einkornkiesen) ergriffen werden.“

Aus dem Abschlußbericht zum Grundwassermonitoring 228925.1.1.-JM vom 12.06.2025:

„Nach derzeitigem Stand der Auswertung des Grundwassermonitorings ergibt sich im B-Plangebiet Nr. 94 folgende Grundwassersituation:

Der langjährige mittlere Grundwasserstand (MW) ist auf Kote 558,0 m ü.NHN zu erwarten.

Der Mittlere Höchste Grundwasserstand (MHGW) ist auf Kote 559,0 m ü.NHN anzusetzen.

Die Aufteilung ist dem Lageplan in der Anlage 1 zu entnehmen.

Bereich Baufeld Süd und Mitte

Bei Hochwasserereignissen (HW) kann das Grundwasser bis auf Kote 560,2 m ü. NHN ansteigen.

Zur Festlegung des Bemessungsgrundwasserstandes im Bauendzustand (HHW) ist auf die HW-Kote ein Sicherheitszuschlag von 0,3 m zu erheben, so dass sich hier der höchste zu erwartende Grundwasserstand auf Kote 560,5 m ü. NHN ergibt.

Bereich Baufeld Nord

Bei Hochwasserereignissen (HW) kann das Grundwasser bis auf Kote 560,0 m ü. NHN ansteigen.

Zur Festlegung des Bemessungsgrundwasserstandes im Bauendzustand (HHW) ist auf die HW-Kote ein Sicherheitszuschlag von 0,3 m zu erheben, so dass sich hier der höchste zu erwartende Grundwasserstand auf Kote 560,3 m ü. NHN ergibt.“

„Das Grundwassermonitoring ist fortzusetzen.“

Das Geotechnische Gutachten mit allen Erweiterungen und Stellungnahmen findet sich im Anhang und ist Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

Empfehlungen z.B. zur baulichen Ausführung der Tiefgarage oder zu oberflächennahen Versickerungsanlagen werden unter den Hinweisen aufgenommen.

Zur Erhaltung des natürlich Wasserkreislaufes wird im B-Plan die Flächenversiegelung auf ein unbedingt notwendiges Maß reduziert und nach Möglichkeit wasserdurchlässige Materialien verwendet.

Das auf dem Grundstück niedergehende Regenwasser wird dezentral in den Untergrund eingeleitet werden.

Die Versickerung erfolgt über freien Ablauf ins Gelände bzw. durch Muldenversickerung.

Für die Entwurfsplanung erfolgte eine Dimensionierung nach DWA-A 138 und Bewertung nach DWA-M 153 notwendiger Niederschlagswasserversickerungsanlagen durch das Grundbaulabor München. Eine entsprechende Flächenaufstellung und Muldenvorschläge sind den Anlagen zu entnehmen.

Da die vom Grundbaulabor München ermittelten und in ihrer Lage vorgeschlagenen Flächen (Anhang: 2025_02_21_Bericht_zur_Dimensionierung_NW-Versickerung_224397.2.1.-LH_1) sehr umfangreich und kleinteilig sind, wurde aus Lesbarkeitsgründen bewusst auf eine Darstellung in der Planzeichnung des B-Planes verzichtet.

Der Nachweis der erforderlichen Flächen mit Plandarstellung (Übersicht siehe Bild 9) ist als Anhang auch Bestandteil des B-Planes, die exakte Lage der Flächen soll aber auch aus Gründen der Flexibilität bei der Bauausführung nicht festgesetzt werden.



Bild 9: Plandarstellung aus dem Bericht zur Dimensionierung der Niederschlagswasserversickerung 224397.2.1.-LH vom 21.02.2025 des Grundbaulabors München, o.M.

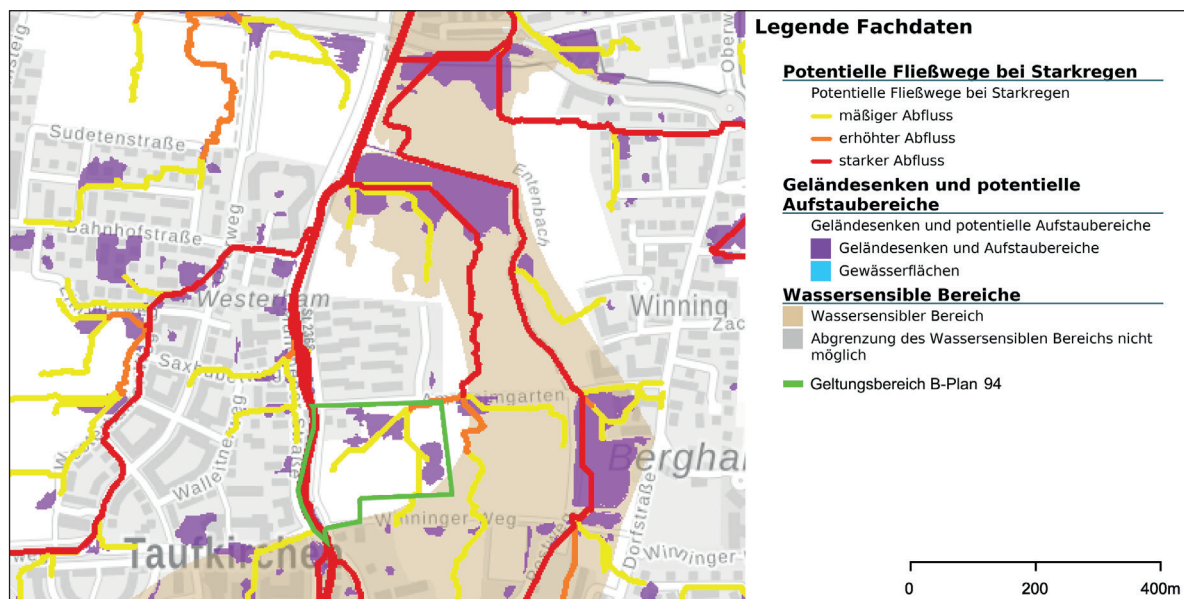


Bild 10: Oberflächenabfluss und Sturzflut o.M. (Quelle: Umwelt Atlas Bayern)

Die Hinweiskarte „Oberflächenabfluss und Sturzflut (s.o., Bild 10)“ zeigt im Geltungsbereich für potentielle Fließwege bei Starkregen eine Eintragung von mäßigem Abfluss. Im nördlichen und östlichen Teil des Geltungsbereiches sind Geländesenken und Aufstaubereiche verzeichnet, die jedoch im Zuge der erforderlichen Geländemodellierung entfallen.

Das im Starkregenfall auf dem Baufeld anfallende Niederschlagswasser wird auf dem Grundstück zurückgehalten. Die Rückhaltung erfolgt in Geländemulden.

Für die Entwurfsplanung wurde ein Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 für ein 100-jähriges Regenereignis durch das Grundbaulabor München erstellt und im Rahmen der Dimensionierung der Niederschlagswasserversickerungsanlagen berücksichtigt.

13 Immissionsschutz

In einer schalltechnischen Untersuchung (Möhler + Partner Ingenieure GmbH, Bericht Nr. 700-01414 vom Mai 2024, siehe Anlagen) wurden die Ein- und Auswirkungen der zukünftigen Verkehrs-, Anlagen- und Sportanlageräusche auf und durch das geplante Vorhaben prognostiziert und mit den Anforderungen an den Schallschutz im Städtebau entsprechend der DIN 18005, 16. BImSchV, TA Lärm und 18. BIm-SchV beurteilt.

Verkehrslärm

Relevante Verkehrsgeräusche gehen im vorliegenden Fall insbesondere nördlich von der westlich gelegenen Münchner Straße aus. Zusätzlich führt die nördlich gelegene Straße „Am Heimgarten“ auch zu relevanten Schallimmissionen im Plangebiet.

Die höchsten Verkehrslärmimmissionen an den Plangebäuden treten im westlichen Plangebiet, angrenzend an die Münchner Straße auf und betragen bis zu 61/49 dB(A) Tag/Nacht. Entlang der nördlichen Plangebietsgrenze im Bereich der Am Heimgarten Straße werden Beurteilungspegel an den Plangebäuden von bis zu 58/46 dB(A) Tag/Nacht prognostiziert.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete von 55/45 dB(A) Tag/Nacht werden an zahlreichen Gebädefassaden der Plangebäude nicht eingehalten. Zusätzlich wird an dem Gebäude für Senioreneinrichtungen und -wohnen die Immissionsgrenzwerteder 16. BImSchV für Allgemeine Wohngebiet mit (59/49 dB(A) Tag/Nacht) an der West-

fassade überschritten. Im restlichen Plangebiet werden die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Allgemeine Wohngebiete eingehalten.

Maßnahmen zum Verkehrslärm

Entsprechend der Systematik der DIN 18005 können Überschreitungen der Orientierungswerte des Beiblatts 1 in gewissem Rahmen mit sonstigen städtebaulichen Belangen abgewogen werden, wobei die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV i. d. R. einen gewichtigen Hinweis dafür darstellt, dass einer Abwägung keine grundsätzlichen schalltechnischen Gesichtspunkte entgegenstehen und (noch) gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse vorliegen. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV betragen für Allgemeines Wohngebiet 59/49 dB(A) Tag/Nacht. Nach Auffassung des Umweltbundesamts können Gesundheitsgefährdungen bei einer dauerhaften Lärmbelastung von mehr als 70/60 dB(A) tags/nachts nicht ausgeschlossen werden. Gerade im Nachtzeitraum sollte der gesundheitsgefährdende Lärmpegelwert von 60 dB(A) keinesfalls überschritten werden. Diese Lärmpegel werden auch in zahlreichen Gemeinden/Städten in Bayern für den Abwägungsspielraum in der Stadtentwicklung bei Verkehrslärmimmissionen an Fenstern schutzbedürftiger Aufenthaltsräume von Wohnungen (Wohnräume, Schlaf- und Kinderzimmer) herangezogen. Gesundheitsgefährdende Pegel von 70/60 dB(A) Tag/Nacht werden im vorliegenden Fall nicht überschritten.

Im vorliegenden Fall kommt es zu Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für reine und Allgemeine Wohngebiete 59/49 dB(A) (Tag/Nacht) an den verkehrszugewandten Fassaden des Gebäudes für Seniorenwohnen entlang der Münchner Straße. Demnach sind für diese Bereiche weitergehende Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Ein Abrücken ist vermutlich aufgrund bauplanerischer Gründe im vorliegenden Fall nicht möglich. Die Errichtung einer Abschirmung zur Münchner Straße in Form einer Lärmschutzwand oder eines Lärmschutzwalls müsste in der Höhe der Planbebauung (ca. 10 m) ausgeführt werden, um einen ausreichenden Schallschutz für die oberen Stockwerke zu erreichen. Dies erscheint einerseits aus gestalterischen Gründen, andererseits aus Kostengründen nicht vertretbar bzw. verhältnismäßig. Daher kann in den von Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV betroffenen Plangebäude der notwendige Schallschutz für schutzbedürftige Aufenthaltsräume von Wohnungen (Kinder-, Schlaf-, Wohnzimmer) durch passive Maßnahmen, d. h. durch ein ausreichendes Schalldämm-Maß der Außenbauteile wie Fenster, Dach usw., in Verbindung mit fensterunabhängigen Lüftungen hergestellt werden. Fensterunabhängige Lüftungsmöglichkeiten werden notwendig, da die Schalldämmung der Außenbauteile nur wirksam ist, solange die Fenster geschlossen sind. Insbesondere während der Nacht, in der Stoßlüftung nicht möglich ist, muss eine Belüftung der Räume auch bei geschlossenen Fenstern gewährleistet sein, wenn die Höhe des Außenlärmpegels auch ein zumindest teilweises Öffnen der Fenster unmöglich macht. Ausnahmen hiervon können zulässig sein, wenn die betroffenen Räume über ein Fenster an einer dem Verkehrslärm abgewandten Gebäudeseite belüftet werden können.

Allgemein gilt, dass sich die Anforderungen an den Schallschutz von Außenbauteilen (Wände, Fenster usw.) aus der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ ergeben. Aufgrund des Art. 13 Abs. 2 BayBO und der Bayerischen Technischen Baubestimmungen (BayTB), Ausgabe April 2021, ist der/die Bauherr(in) verpflichtet, die hierfür erforderlichen Maßnahmen nach der Tabelle 7 der DIN 4109-1, Januar 2018 im Rahmen der Bauausführungsplanung zu bemessen. Die Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 werden nicht festgesetzt, sondern lediglich die Anwendung der DIN 4109. Im Rahmen der Bauausführungsplanung sind bei der Dimensionierung des Schalldämm-Maßes der Außenbauteile die Nebenbestimmungen, insb. beim Zusammenwirken von Gewerbe- und Verkehrslärm, zu berücksichtigen.

Neubau von Straßen

Im Bereich des Plangebietes ist eine Planstraße vorgesehen. Durch den Straßenneubau sind keine negativen Auswirkungen im Sinne der 16. BImSchV zu erwarten. Es besteht somit auch kein Anspruch auf Schallschutzmaßnahmen für die Nachbarschaft des Planvorhabens.

Auswirkungen des Planvorhabens auf die Nachbarschaft

Im Rahmen der Umweltprüfung ist die verkehrliche Auswirkung der Planung auf die Nachbarschaft darzustellen und zu bewerten. Das Planvorhaben führt durch die Änderung von Verkehrsmengen zu einer Änderung der Verkehrslärmsituation in der Nachbarschaft. Die DIN 18005 enthält keine Regelungen zum Umgang mit Pegelerhöhungen infolge eines Bebauungsplans. Die Auswirkungen des Planvorhabens werden daher im Hinblick auf die Verkehrslärmsituation für die betroffene Nachbarschaft hilfsweise nach den Maßgaben der 16. BImSchV bewertet. Im Sinne der 16. BImSchV gelten Änderungen des Verkehrslärms von weniger als 2,1 dB(A) als nicht wesentlich, sofern die Grenzwerte von 70/60 dB(A) Tag/Nacht nicht erreicht sind.

Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass an den Bestandsgebäuden an der Münchner Straße Pegelerhöhungen von bis zu 1,0/0,2 dB(A) Tag/Nacht bei Verkehrslärmpegeln von bis zu 72/60 dB(A) tags/nachts auftreten.

Da bei einem Beurteilungspegelniveau größer 70/60 dB(A) Tag/Nacht weitergehenden Pegelerhöhungen ermittelt werden, kommt es bei einer hilfsweisen Bewertung der Auswirkung der Planung auf die Gesamtlärmsituation nach den Maßgaben der 16. BImSchV rechnerisch zu negativen Auswirkungen durch das Planvorhaben in der westlichen Nachbarschaft (Bereich der Münchener Straße). Die verkehrlichen Auswirkungen auf die übrige Nachbarschaft sind dagegen als nicht wesentlich im Sinne der 16. BImSchV einzustufen.

Ursächlich für die weitergehenden Überschreitungen an der Münchener Straße ist ausschließlich der Ziel- und Quellverkehr. Relevante Fassadenreflexionen durch die Planbebauung treten in der Nachbarschaft nicht auf. Bei der Münchener Straße handelt es sich um die Staatsstraße 2368. Diese verläuft durch die Ortsteile Westerham, Pötting und Potzham der Gemeinde Taufkirchen und verbindet die Gemeinde mit den nördlichen und südlichen Gemeinden Unter- und Oberhaching. Die Straße dient somit auch der Erschließung der o.g. Ortsteile der Gemeinde Taufkirchen. Im Zuge von Nachverdichtungen der Gemeinde Taufkirchen ergeben sich demnach für die Erschließung zunächst keine Alternativen. Aufgrund der bereits hohen Lärmbelastung entlang der Münchener Straße ist davon auszugehen, dass bereits ein ausreichender passiver Schallschutz vorliegt. Die weitergehenden Erhöhungen treten ausschließlich an den Bestandsgebäuden an der Münchener Straße 18 und 24 auf, die sich unmittelbar neben der Straße befinden (z.T. ohne Gehsteig). Die übrigen Bestandsgebäude, die sich bereits wenige Meter weiter weg von der Straße befinden sind nicht betroffen. Aufgrund der o.g. Randbedingungen und der örtlichen Gegebenheiten erscheinen die negativen Auswirkungen auf die Nachbarschaft hinnehmbar.

Anlagenlärm

In der westlichen Nachbarschaft befindet sich wohnverträgliches Gewerbe. Direkt südlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich die Burschenhütte Taufkirchen. Laut Aussagen der Gemeinde sind zukünftig maximal 10 Veranstaltungen bis 22 Uhr in der Burschenhütte zulässig. Anderweitige lärmintensive Veranstaltungen in der Burschenhütte sind untersagt. Aufgrund der beschränkten Anzahl von maximal 10 Veranstaltungen pro Kalenderjahr sind diese Veranstaltungen gem. TA Lärm als seltenes Ereignis zu bewerten. Zusätzlich findet jeden Donnerstag ein Stammtisch in der Burschenhütte statt.

Es treten Beurteilungspegel von bis zu (aufgerundet) 38/37 dB(A) Tag/Nacht im Plangebiet

am Gebäude für Seniorenwohnen auf. Somit können die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete mit 55/40 dB(A) eingehalten werden.

Durch kurzzeitige Geräuschspitzen werden Beurteilungspegel von bis zu 64 dB(A) Tag/Nacht erreicht. Somit werden die Immissionsrichtwerte für kurzzeitige Geräuschspitzen für allgemeine Wohngebiete mit 85/60 dB(A) Tag/Nacht im Tagzeitraum eingehalten und im Nachtzeitraum am Gebäude für Seniorenwohnen überschritten.

Bei ausschließlicher Nutzung der Parkplätze südlich der Burschenhütte können die Immissionsrichtwerte für kurzzeitige Geräuschspitzen auch im Nachtzeitraum eingehalten werden.

Innerhalb des Plangebietes ist nicht mit relevanten Anlagenlärmemissionen zu rechnen. Bei der Errichtung von haustechnischen Anlagen wird festgesetzt, dass diese nicht relevant zur Gesamtlärmsituation beitragen dürfen (Immissionsrichtwert – 10dB(A)).

Sportanlagen

Südöstlich des Plangebiets befinden sich mehrere Sportflächen mit u.a. 5 Tennisplätzen, zwei Fußballfeldern und ein Stockschützenplatz. Der Stockschützenplatz wird jedoch laut Aussage der Gemeinde Taufkirchen aufgrund des schlechten Zustands nicht mehr genutzt. Eine Sanierung ist zukünftig nicht geplant. Auch die Tennisplätze werden nicht mehr genutzt, da für diese Flächen eine anderweitige Nutzung vorgesehen ist. Eine konkrete Planung bzw. Genehmigung liegen jedoch noch nicht vor. In Abstimmung mit der Gemeinde Taufkirchen wird somit unterstellt, dass der Stockschützenplatz sowie die Tennisplätze nicht mehr in Betrieb sind und auch zukünftig nicht mehr genutzt werden. Durch den südlichen Fußballplatz ist aufgrund des Abstandes von mehr als 280 m mit keinen relevanten Geräuschimmissionen zu rechnen. Daher wurde ausschließlich die Nutzung des nördlichen Fußballplatzes berücksichtigt. Die Trainingszeiten sind von Montag bis Freitag zwischen 15:30 – 21:30 Uhr. Am Wochenende finden Punktespiele zwischen 9:00 – 17:00 Uhr statt. Dabei wird der Platz i.d.R. maximal 2 Stunden genutzt.

Die höchsten Beurteilungspegel werden an dem Wohngebäude WA 8 (= Bauraum N) mit 49 dB(A) während des Trainingsbetriebs bzw. 49 dB(A) während des Spielbetriebs prognostiziert. Am Gebäude für Seniorenwohnen betragen die Beurteilungspegel 39/45 dB(A) (werktags/sonntags). Durch kurzzeitige Geräuschspitzen treten Beurteilungspegel von bis zu 63 dB(A) tags auf. Somit werden die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV für allgemeine Wohngebiete tags im gesamten Plangebiet zuverlässig eingehalten.

14 Hinweise

14.1 Bodendenkmäler

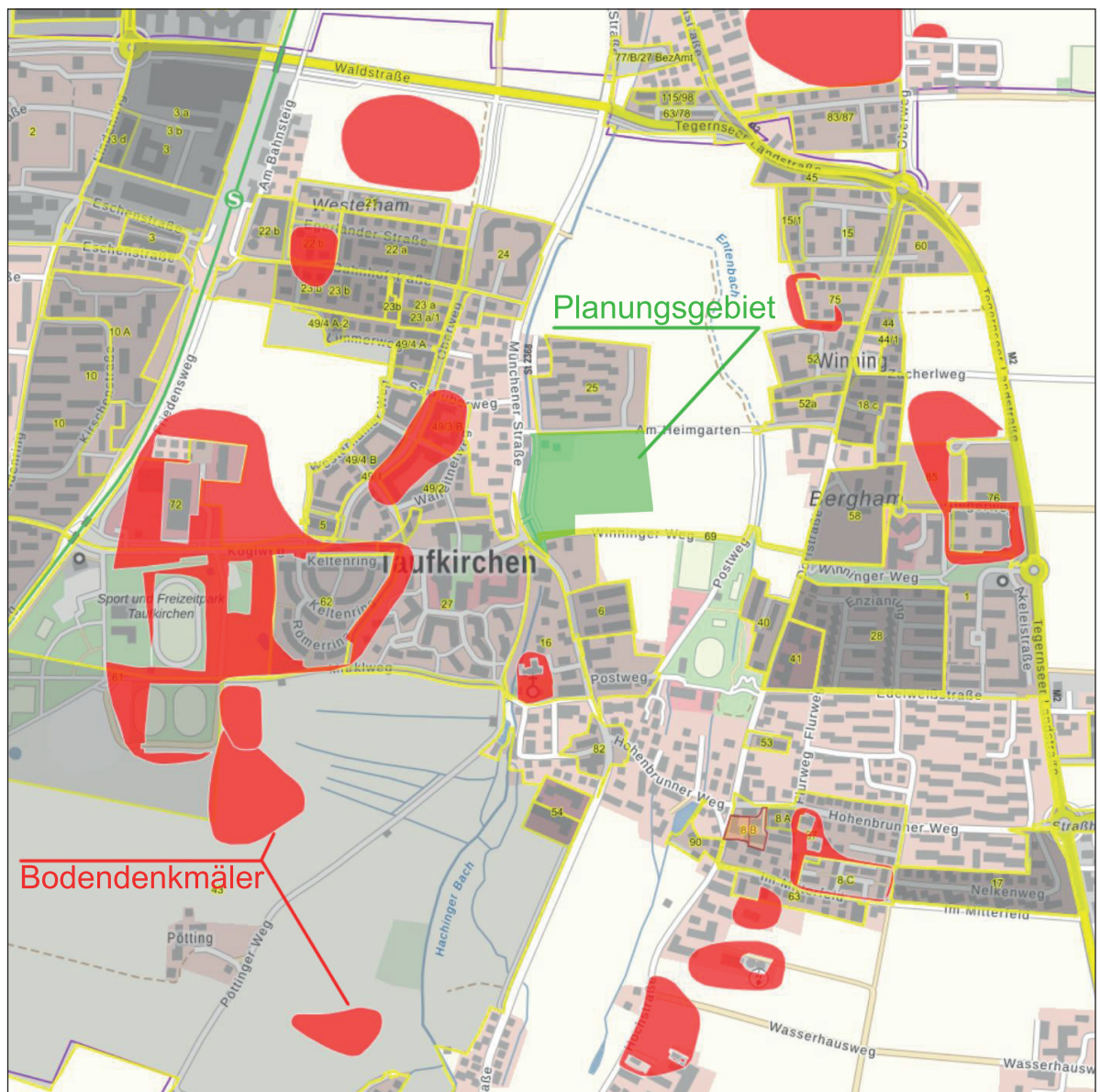


Bild 11: Bodendenkmäler o.M. (Quelle: BayernAtlas)

Im Bereich der Bebauungsplanes liegen nach gegenwärtigem Kenntnisstand keine eingetragenen Bodendenkmäler.

Aufgrund der siedlungsgünstigen, gewässernahen Lage (Hachinger Bach) und der großen Zahl von Bodendenkmälern im Umfeld sind jedoch auch im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bisher unbekannte Bodendenkmäler zu vermuten.

Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt aus Sicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege Priorität. Bodeneingriffe sollten sich auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken.

In den Hinweisen und auf Bild 11 (s.o.) wird auf die in unmittelbarer Nähe zum Planungsgebiet befindlichen Bodendenkmäler und ggf. erforderliche Maßnahmen verwiesen.

15 Flächenbilanz Bebauungsplan

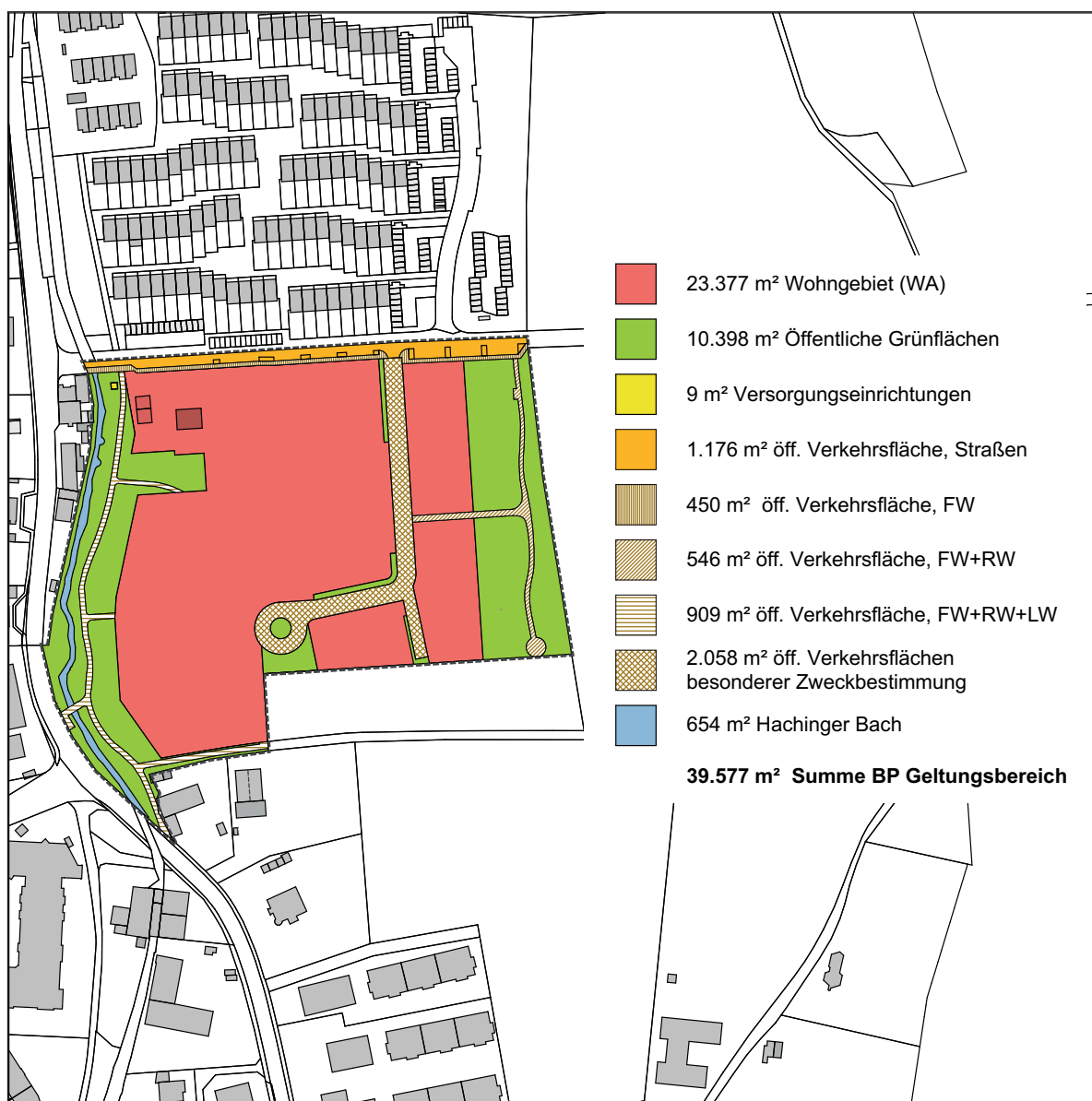


Bild 11: Flächenbilanz Bebauungsplan 94 o.M.

Teil B Anlagen

- 1 Umweltbericht (TOPgrün GmbH)**
 - 2024_05_14_B-Plan_Umweltbericht.pdf
- 2 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (TOPgrün GmbH)**
 - 2023_11_12_saP.pdf
- 3 Immissionsschutz - Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Möhler+Partner GmbH)**
 - 2025_06_06_Schalltechnische_Untersuchung_Ber_700-01414-SU.pdf
- 4 Verkehrsgutachten (Planungsgesellschaft Stadt-Land-Verkehr)**
 - 2020_01_24_Verkehrsuntersuchung_Varianten.pdf
 - 2024_02_29_Verkehrsuntersuchung_B-Plan.pdf
- 5 Geotechnisches Gutachten und Stellungnahmen (Grundbaulabor München):**
 - 2024_01_18_Gutachten_P21100_210271.1.1.-KA.PDF
 - 2024_04_08_Stellungnahme_P21100_213824.2.1.-KA.PDF
 - 2024_08_06_Stellungnahme_P21100_210271.8.1.-KA.PDF
 - 2024_10_09_Stellungnahme_P21100_220212.1.1.-LH.PDF
 - 2024_10_29_Ergänzung_Stellungnahme_P21100_220212.1.2.-LH.PDF
 - 2025_02_21_Bericht_zur_Dimensionierung_NW-Versickerung_P21100_224397.2.1.-LH.PDF
 - 2025_02_24_Grundwassermessstellen_P21100_221269.6.1.-LH.PDF
 - 2025_04_16_Stellungnahme_P21100_227193.1.1.-LH.PDF
 - 2025_06_05_Stellungnahme_P21100_228920.1.1.-JM.PDF
 - 2025_06_12_Abschlussbericht_Grundwassermonitoring_P21100_228925.1.1.-JM.PDF