



**Gemeinde Taufkirchen
Landkreis München**

**Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 94
„Seniorenquartier am Hachinger Bach“**

Umweltbericht

Zur Planfassung vom 14.05.2024

TOP
grün
GmbH

LANDSCHAFTSARCHITEKTEN
STADTPLANER
CLAUDIA ZECH FRANK KARRER

Wieningerstr. 1a
85221 Dachau
Tel.: 081 31 / 292 88-60
Fax: 081 31 / 292 88-66

Bearbeitung: F. Karrer / H. Kirchmayr

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	3
1.1	Kurzdarstellung Planungsinhalt	3
1.2	Ziele des Umweltschutzes und Art der Berücksichtigung	4
1.2.1	Regionalplan (RP)	4
1.2.2	Flächennutzungsplan (FNP)	6
1.2.3	Sonstige Fachplanungen: Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP)	7
1.2.4	Berücksichtigung der Zielsetzungen übergeordneter Planungen	7
2	Bestandsaufnahme der Schutzgüter und Bewertung der Umweltauswirkungen des Vorhabens	7
2.1	Schutzgut Arten und Lebensräume	7
2.1.1	Derzeitige Nutzung, Schutzgebiete und Biotope	7
2.1.2	Tiere und Pflanzen / Besonderer Artenschutz	9
2.2	Schutzgut Mensch (Naherholung / Lärm / Sonstiges)	12
2.3	Schutzgut Boden	13
2.4	Schutzgut Fläche	16
2.5	Schutzgut Wasser	17
2.5.1	Oberflächengewässer	17
2.5.2	Grundwasser	19
2.6	Schutzgut Luft / Lokalklima	22
2.7	Klimaschutz und Klimaanpassung	23
2.8	Schutzgut Orts- und Landschaftsbild	25
2.9	Kultur- und Sachgüter	26
2.10	Wechselwirkungen	27
3	Prognosen über die Entwicklung des Umweltzustandes	27
3.1	Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	27
3.2	Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	28
3.3	Planungsalternativen	28
4	Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen	30
4.1	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	30
4.2	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung / Ausgleichsmaßnahmen	31
4.2.1	Allgemeines / Methodik	31
4.2.2	Eingriffsermittlung / Ermittlung Ausgleichsbedarf	31
4.2.3	Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen	34
5	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring) / Zusätzliche Angaben	35
6	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	36
7	Quellen	40
8	Anhang	41

1 Einleitung

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens sind in einem gesonderten Teil der Begründung die aufgrund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes als Umweltbericht darzulegen. Der Umweltbericht enthält eine Kurzdarstellung des Planinhaltes, die übergeordneten Zielsetzungen des Umweltschutzes, eine Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen der Planungen und zusätzliche Angaben.

Nach einer Bestandsbeschreibung werden die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft und die verschiedenen umweltrelevanten Schutzgüter geprüft. Anschließend erfolgen Aussagen zu Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen. Der Umweltbericht soll im Laufe des Verfahrens bei Erfordernis bzw. neuen Erkenntnissen ergänzt und fortgeschrieben werden.

1.1 Kurzdarstellung Planungsinhalt

Die längerfristige Weiternutzung des Seniorenheimes am Köglweg wird verhindert durch eine bei laufendem Betrieb nicht umsetzbare Sanierung und die fehlende Verlängerungsmöglichkeit des bestehenden Mietvertrages. Diese bestehende Einrichtung muss daher ersetzt werden, damit die Gemeinde ihrem Versorgungsauftrag und dem steigenden Bedarf an Senioreneinrichtungen gerecht werden kann. Als Ausweichstandort soll das neue Altenheim (Bauraum A) in der Nähe des bestehenden Hauses errichtet werden, um den Senioren ihre vertraute Umgebung und die unmittelbare Nähe zum Ortszentrum zu erhalten. Daneben sollen auch Einrichtungen zum Betreuten Wohnen in den Bauräumen B, C und D ermöglicht werden.

Daran angrenzend sollen zusätzliche Flächen für ein Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden, damit die Senioren-Einrichtungen in ein städtebaulich und sozial positiv gestaltetes Umfeld eingefügt sind. In dem zentral gelegenen Bauraum G soll im Erdgeschoss ein kleines Quartierszentrum zulässig sein. Ansonsten sind für die Bauräume G und H in erster Linie Wohnungen für die Mitarbeiter der Pflegeeinrichtungen vorgesehen. In den weiteren Bauräumen sind Einfamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser vorgesehen.

Als Ergebnis dieser Überlegungen hat der Gemeinderat der Gemeinde Taufkirchen am 30.04.2020 beschlossen, für den festgesetzten Geltungsbereich einen Bebauungsplan aufzustellen. Dieser Bereich liegt in zentraler Lage des besiedelten Gemeindeareals an der Münchner Straße und hat eine Größe von ca. 3,96 ha. Da der Bereich im bislang rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) noch überwiegend als Fläche für die landwirtschaftliche Nutzung dargestellt ist, ist eine Änderung des FNP erforderlich.

Der Geltungsbereich des Plangebiets grenzt im Westen an die Münchner Straße, im Osten an eine landwirtschaftlich genutzte Fläche, im Süden an den Winninger Weg und im Norden an die Straße am Heimgarten. Nördlich davon schließt wiederum ein Wohngebiet mit Reihenhausbau an.

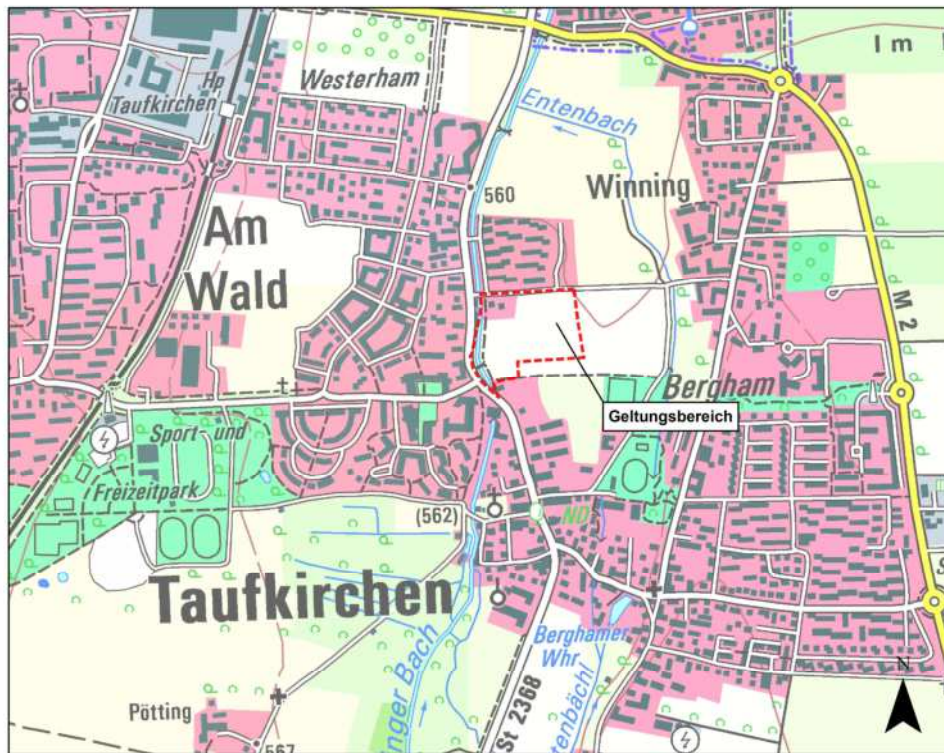


Abb. 1: Übersichtskarte: Lage Plangebiet in Taufkirchen
(Plangrundlage: Topografische Karte, Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung)

1.2 Ziele des Umweltschutzes und Art der Berücksichtigung

Die zu beachtenden Ziele des Umweltschutzes sind v. a. den entsprechenden Fachgesetzen (Naturschutzgesetz, Bodenschutzgesetz, Wassergesetz, Immissionsschutzgesetze, u.a.), dem Landesentwicklungsprogramm Bayern, dem Regionalplan München sowie dem Arten- und Biotopschutzprogramm für den Landkreis München zu entnehmen. Daneben macht der Flächennutzungsplan Zielaussagen auf kommunaler Ebene.

1.2.1 Regionalplan (RP)

Die Gemeinde Taufkirchen liegt gemäß dem Regionalplan für die Region 14 im Verdichtungsraum um die Landeshauptstadt München. Taufkirchen wird als Grundzentrum klassifiziert (Karte 1 Raumstruktur).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Norden, Westen und Süden von Wohnbauflächen umgeben, auch der nordwestliche Teil des Plangebietes mit der Bestandsbebauung ist in der Karte 2 „Siedlung und Versorgung“ als Wohnbaufläche dargestellt. Dieser Bereich und die umgebenden Wohnflächen sind als Hauptsiedlungsbereiche gekennzeichnet. Für den noch unbebauten Bereich sind keine zeichnerischen Planaussagen getroffen. Regionaler Grünzug, Trenngrün und Landschaftliche Vorbehaltsgebiete sind nur in deutlicher Entfernung vom Bebauungsplangebiet dargestellt.

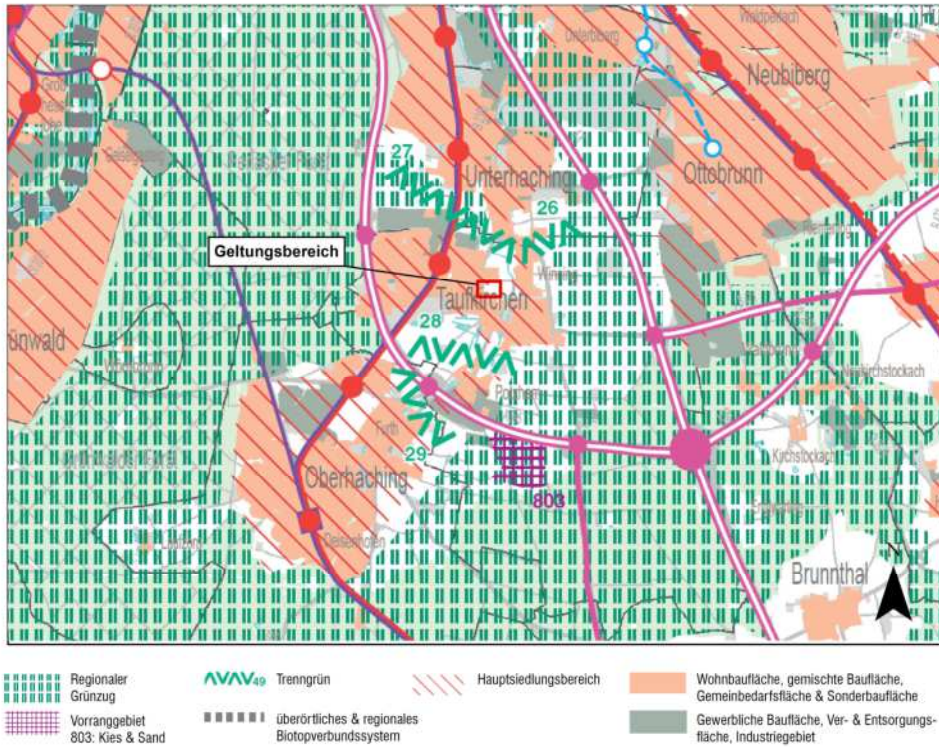


Abb. 2: Regionalplan Region 14, München, Ausschnitt Karte 2 „Siedlung und Versorgung“
 Regionaler Planungsverband München (25.02.2019)

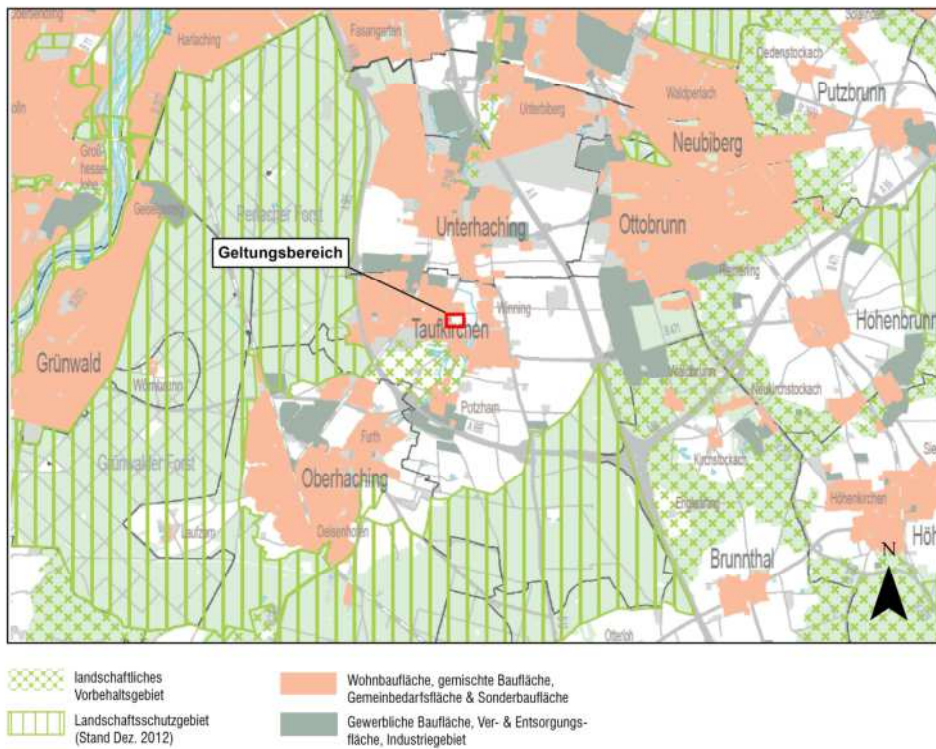


Abb. 3: Regionalplan Region 14, München, Ausschnitt Karte 3 „Landschaft und Erholung“
 Regionaler Planungsverband München, 25.02.2019

1.2.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Im bislang rechtswirksamen Stand des FNP stellen sich die zu ändernden Bereiche wie folgt dar:

Das Plangebiet ist überwiegend als landwirtschaftliche Nutzfläche mit besonderer Funktion „Grünlandnutzung empfohlen“ ausgewiesen. Östlich der Münchner Straße ist der Hachinger Bach samt begleitendem Fuß- und Radweg dargestellt. Im Nordwesten des Plangebietes und am Winninger Weg ist zu sichernder Gehölzbestand ausgewiesen.

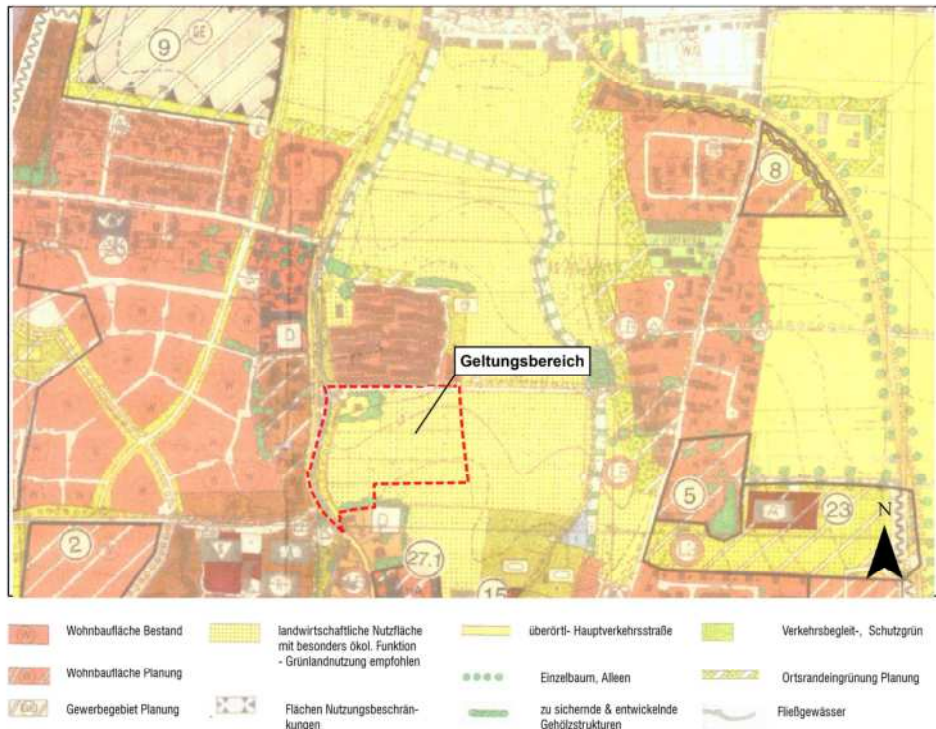


Abb. 4: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan von Taufkirchen, Stand 27.03.2001

Bei der parallel zum Bebauungsplanverfahren laufenden 20. Flächennutzungsplan-Änderung beabsichtigt die Gemeinde den zentralen Änderungsbereich als Allgemeines Wohngebiet auszuweisen.

Die Randbereiche zum Hachinger Bach im Westen sowie ein neu entstehender Ortsrandbereich im Osten werden als öffentliche Grünflächen mit den Zweckbestimmungen Parkanlagen und Ortsrandeingrünung ausgewiesen. Die schützenswerten Gehölzstrukturen bleiben erhalten und werden im Westen zum Bach hin zusätzlich ergänzt.

1.2.3 Sonstige Fachplanungen: Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP)

Im Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) für den Landkreis München ist das Bachtal des Hachinger Baches Teil eines Schwerpunktgebietes für den Naturschutz mit der Bezeichnung „2B Gleißental – Hachinger Bach“. In diesem Schwerpunktgebiet werden u. a. folgende Ziele und Maßnahmen formuliert:

- Ökologische Umgestaltung des Hachinger Baches und dessen Uferbereiche in Abschnitten, wo entlang des Baches ein ausreichender Gestaltungskorridor zur Verfügung steht
- Naturnahe Entwicklung bzw. Gestaltung der Freiflächen im Talraum in Abstimmung mit den Erfordernissen der Erholungsnutzung; ggf. Erstellung eines Pflege- und Entwicklungskonzeptes; Freihalten von weiterer Bebauung

Der erste Punkt wurde im Rahmen einer ökologischen Aufwertung des Hachinger Baches vor einigen Jahren in dem Bachabschnitt des Bebauungsplangebietes umgesetzt. Dabei erfolgte eine Umgestaltung der Bachböschungen und Ufervorländer. In Teilbereichen wurden dabei der Bachlauf und die bestehenden Ufersicherungen naturnäher gestaltet.

Der zweite Punkt wird insofern berücksichtigt, als der öffentliche Grünzug etwas nach Osten verbreitert wird und die Gebäudesituierung der Senioreneinrichtungen einen Abstand vom Bach einhält. Die künftigen privaten Freiflächen um die Senioreneinrichtungen ergänzen die bestehenden und neuen öffentlichen Grünflächen entlang des Baches.

1.2.4 Berücksichtigung der Zielsetzungen übergeordneter Planungen

Der Ausweisung der Bebauungsplanfläche als Wohngebiet und Grünflächen stehen damit keine einschränkenden Vorgaben des Regionalplans oder des ABSP entgegen.

2 Bestandsaufnahme der Schutzgüter und Bewertung der Umweltauswirkungen des Vorhabens

2.1 Schutzgut Arten und Lebensräume

2.1.1 Derzeitige Nutzung, Schutzgebiete und Biotope

Das nachfolgend dargestellte Luftbild zeigt die derzeitige Nutzung des Plangebietes: die neu zu bebauende Fläche wird weitestgehend landwirtschaftlich intensiv als Acker genutzt. Ein Grundstück an der Nordwestecke des Plangebietes ist bereits bebaut und von allen Seiten durch Baumhecken gut eingegrünt. Entlang des Hachinger Baches im Westen verläuft eine öffentliche parkartige Grünfläche mit Gehölzbestand und einem Geh- und Radweg. Auch im Süden entlang des Winnerger Weges sind ein Geh- und Radweg und eine Baumreihe vorhanden. Im Übergang zwischen der großen Ackerfläche und den Gehölzbeständen im Nordwesten, Westen und Süden verläuft ein schmaler Grünlandstreifen. Die Straße „Am Heimgarten“ begrenzt das Gebiet im Norden.



Abb. 5: Geltungsbereich BP
(Plangrundlage Luftbild: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung, erhalten von der Gemeinde 17.05.2023)

Im Plangebiet liegen keine amtlich kartierten Biotop, keine geschützten Nass- oder Trockenstandorte (gem. § 30 BNatSchG bzw. Art. 23 BayNatSchG), keine Fundorte der Artenschutzkartierung Bayern und keine sonstigen Schutzgebiete nach dem Bayerischen oder Bundes-Naturschutzgesetz. Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) und Vogelschutzgebiete sind im Plangebiet ebenfalls nicht vorhanden.

Eine Übersicht über Biotop, Schutzgebiete und Fundorte der Artenschutzkartierung in der näheren Umgebung gibt die nachfolgende Abbildung. Das nächstgelegene Biotop (Nr. 7935-0030-001, Nass- und Feuchtwiesen am Hachinger Bach) befindet sich mit deutlichem Abstand (ca. 350 m) südwestlich des Geltungsbereiches. Ebenfalls in diesem Bereich liegt das Landschaftsschutzgebiet mit der Nummer LSG-00600.01 (Hachinger Tal im Gebiet der Gemeinden Oberhaching und Taufkirchen).

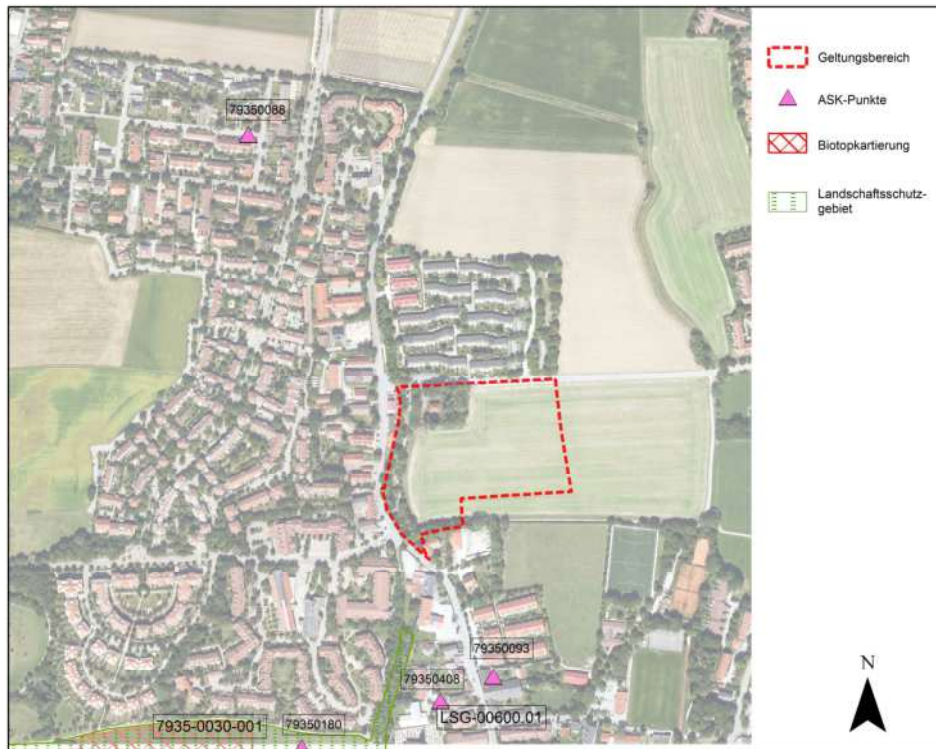


Abb. 6: Biotope, Fundorte der Artenschutzkartierung und Schutzgebiete, Landesamt für Umwelt (LfU) (Plangrundlage Luftbild: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung, erhalten von der Gemeinde 17.05.2023)

2.1.2 Tiere und Pflanzen / Besonderer Artenschutz

Es erfolgten Auswertungen vorhandener Grundlagendaten und mehrere Geländebegehungen von 2020 bis 2023. Eine erste Begehung im Winter 2020 diente als Überblick für die weiteren Untersuchungen zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung.

Die Erfassung des Vegetationsbestandes erfolgte im Jahr 2023. Im Anhang des Umweltberichtes sind die Nutzungstypen und Vegetationsstrukturen in einem Bestandsplan dargestellt und in einem Bewertungsplan anhand des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ bezüglich ihrer ökologischen Bedeutung bewertet. Demnach haben die versiegelten Flächen (Straßen, Wege, Gebäude und versiegelte Freiflächen) keinen Biotopwert. Die große Ackerfläche, eine strukturarme Privatgartenfläche und die Grünanlagen ohne bzw. nur mit jungem Baumbestand haben einen geringen Biotopwert. Einen mittleren Biotopwert weisen die überwiegend mittelalten Gehölzbestände (Einzelbäume, Baumreihen, Baumgruppen), ein strukturreicherer Teil der Privatgartenfläche, ein mäßig extensiv genutzter Grünlandstreifen und der Hachinger Bach selbst auf. Die Gehölzbestände sind in einem Baumbestandsplan und einer Baumbestandsliste aufgeführt.

Bei den Laubbaumarten dominiert mit Abstand die Esche, gefolgt von Hainbuche und Spitz-Ahorn sowie vereinzelt anderen Laubbaumarten. Bei den Nadelgehölzen sind Kiefern und Fichten vor allem im Bereich des bebauten Grundstückes vorhanden.

Zusammengefasst kann der flächenmäßig größte Teil des Geltungsbereiches als Fläche mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild eingestuft werden, da er eine geringe Eignung als Lebensraum für wildlebende Tier- und Pflanzenarten aufweist. Bereiche mit mittlerer Wertigkeit sind im Wesentlichen die Gehölzbestände sowie extensiv genutzte Gartenbereiche und Wiesenstreifen.

Besonderer Artenschutz

Der besondere Artenschutz ist in § 44 des BNatSchG geregelt. Demnach ist es verboten, wild lebende Tiere und Pflanzen der besonders geschützten Arten bzw. ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören sowie wild lebende Tiere und Pflanzen der streng geschützten Arten erheblich zu stören. Im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) sind diese Verbotstatbestände zu prüfen und zu beurteilen, ob der ökologische Funktionszusammenhang sowie der günstige Erhaltungszustand von lokalen Populationen in der Planfolge durch die Verwirklichung der Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes weiterhin gewahrt bleibt. Bei den besonders geschützten Arten handelt es sich um gemeinschaftsrechtlich geschützte Pflanzen- und Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie um Europäische Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie. Bei den weiteren streng geschützten Arten handelt es sich um Tier- und Pflanzenarten, welche gem. nationalem Naturschutzrecht (Bundesartenschutzverordnung) geschützt sind.

Eine Potenzialanalyse aufgrund der ersten Geländebegehung 2020 ergab, dass aufgrund der Lebensraumausstattung des Plangebietes das Vorkommen der meisten Artengruppen (Pflanzen, Reptilien, Amphibien, Fische, Weichtiere, Libellen, Käfer, Tag- und Nachtfalter, sonstige Säugetiere) schon im Vorfeld ausgeschlossen werden konnte. Als zu prüfende Artengruppen verblieben nur Vögel und Fledermäuse.

Zur Ermittlung des tatsächlichen und potenziellen Vorkommens gemeinschaftsrechtlich geschützter Arten und möglicher Auswirkungen des Vorhabens aus artenschutzrechtlicher Sicht wurde der Artenschutzfachbeitrag „Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 94 Taufkirchen Senioreneinrichtungen und Wohnen - Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)“ von H. Schmid erstellt. Der entsprechende Bericht vom 12.11.2023 wird verwiesen, er ist Bestandteil der Begründung.

Die Ergebnisse sind wie folgt zusammengefasst: Es erfolgten mehrere Geländebegehungen im Jahr 2021. Dabei konnte bei den Fledermäusen das Vorkommen von 3 Arten / Artenpaaren nachgewiesen werden. Bei den Vögeln wurden 21 Arten im Gebiet gesichtet, davon wurden 11 Arten als Brutvogel nachgewiesen. Drei dieser Arten sind in einer der Roten Listen Bayern bzw. Deutschland aufgeführt (Grauschnäpper, Star und Stieglitz). Feldvögel wie z.B. Feldlerche oder Kiebitz kamen nicht vor. Wichtigste Lebensräume für Vögel im Gebiet sind der Hachinger Bach mit dem angrenzenden Baumbestand sowie die Baumbestände auf dem bebauten Grundstück im Nordwesten. Hier wurden sieben Bäume mit Höhlen und mehrere alte Krähenester gefunden. Baumhöhlen sind mögliche Nistplätze für Vögel und potenzielle Fortpflanzungsstätten und Winterquartiere für Fledermäuse.

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen werden im genannten Bericht zur saP folgende Maßnahmen festgelegt (Maßnahmen zur Vermeidung):

- V1 Außenbeleuchtungen im Umfeld der Baumbestände entlang des Hachinger Baches, am Winninger Weg und im Bereich des bestehenden Gartens sind auf das unbedingt notwendige Maß reduzieren.
- V2 Es sind voll abgeschirmte Leuchten zu verwenden, die das Licht nach oben und zur Seite abschirmen, nur nach unten abstrahlen und dort nur den gewünschten Raum beleuchten. Es sind nur warmweiße Lampen zu verwenden bis max. 3.000 Kelvin (Natriumdampflampen und LEDs ohne Blauanteile).
- V3 Notwendige Baumfällungen sind zwischen 1. Oktober und 28. Februar durchzuführen.

Zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität wird im Bericht zur saP folgende Maßnahme festgelegt (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen):

CEF1: Zur Förderung von Star und Grauschnäpper sollen jeweils drei Nistkästen an alten Bäumen im Geltungsbereich angebracht werden.

Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Arten und Lebensräume:

Schutzgebiete nach Naturschutzrecht sind von der Planung nicht betroffen. Gleiches gilt für gesetzlich geschützte Flächen nach § 30 BNatSchG, kartierte Biotopflächen sowie für Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) und Europäische Vogelschutzgebiete. Eine Unterbrechung von Biotopvernetzungen oder Austauschbeziehungen bestimmter Arten oder Artengruppen ist in der Planfolge nicht ersichtlich.

Für die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und für die europäischen Vogelarten werden die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG nicht erfüllt wenn die genannten Vermeidungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen erfolgen.

Mit der Ausweisung der Baugebiete werden größtenteils Ackerflächen mit geringer Bedeutung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen überbaut oder befestigt. Im Bereich des bereits bebauten Grundstückes im Nordwesten des Plangebietes wird für die geplante Nachverdichtung (Bauraum Q) auch eine etwas strukturreichere Gartenfläche mit mittlerer Bedeutung teilweise überbaut werden, was mit dem Verlust von Baumbestand und damit Lebensraum insbesondere für Vögel einhergehen wird. Dabei handelt es sich um voraussichtlich 14 Bäume (7 Fichten, 4 Kiefern, 2 Eschen, 1 Birke). Der Großteil des Gehölzbestandes im Gebiet, insbesondere die Gehölze entlang des Hachinger Baches bleibt aber erhalten. Im Rahmen der Gestaltung der privaten Freiflächen und der Neuausweisung einer öffentlichen Grünfläche ist die Neupflanzung einer Vielzahl von standortgerechten heimischen Bäumen festgesetzt. Mit der Ausweisung neuer Bauquartiere gehen auch Teile eines extensiv genutzten Grünlandstreifens am Rand der Bestandsbebauung verloren.

Insgesamt werden die voraussichtlichen Auswirkungen auf das Schutzgut Arten und Lebensräume daher von geringer bis mittlerer Erheblichkeit sein und begründen einen Kompensationsbedarf.

2.2 Schutzgut Mensch (Naherholung / Lärm / Sonstiges)

Im Norden des Gebietes verläuft entlang der Straße am Heimgarten ein Fußweg. Im westlichen Plangebiet erfolgt eine Erholungsnutzung in der Parkanlage am Hachinger Bach. Entlang des Baches verläuft ein Fuß- und Radweg, der sich im Süden am Winninger Weg nach Osten fortsetzt. Dieser Weg ist Teil eines Fernradweges, des „RadlRing München“.

Durch die Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen kommt es zeitweise zu entsprechenden Lärmemissionen. Es besteht eine Vorbelastung durch den Verkehrslärm entlang der Münchner Straße westlich des Vorhabensgebietes und entlang der Straße Am Heimgarten im Norden. Südlich des Winninger Weges befindet sich eine Burschenhütte mit Parkplatz und südöstlich des Geltungsbereiches sind Sportflächen des TSV Taufkirchen vorhanden. Daher wurde die Erstellung einer schalltechnischen Untersuchung in Auftrag gegeben.

Es sind keine Hochspannungsfreileitungen oder Sendemasten mit damit ggf. verbundenen Elektromagnetischen Immissionen im Gebiet und in der näheren Umgebung vorhanden. Im Umfeld des Planungsgebiets ist kein Betriebsbereich gemäß § 3 Nr. 5a BImSchG vorhanden.

Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Mensch (Naherholung / Lärm / Sonstiges):

Der bestehende Grünzug am Hachinger Bach im Westen des Plangebietes wird erhalten und erweitert. Im Osten wird eine neue öffentliche Grünfläche angelegt. Alle bestehenden Radwege werden erhalten und durch neue Wege in der östlichen Grünfläche ergänzt. Damit ergibt sich eine Verbesserung der Naherholungssituation des Gesamtgebietes.

Zur Ermittlung und Bewertung der Belange des Lärmschutzes wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt (Möhler & Partner, 2024). Die Untersuchung kommt zu folgenden Ergebnissen (Zusammenfassung S. 7):

„Verkehrslärm:

- *Durch die Verkehrslärmimmissionen treten im Prognose Planfall im westlichen Plangebiet, angrenzend an die Münchner Straße Beurteilungspegel von bis zu 61/49 dB(A) Tag/Nacht auf. Entlang der nördlichen Plangebietsgrenze im Bereich der Straße Am Heimgarten 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 den zu den Straßen orientierten Gebäudfassaden der Plangebäude nicht eingehalten.*
- *Für die eine Beurteilung des Verkehrslärms wurden die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Wohnen (59/49 dB(A)) herangezogen. Diese sind ein gewichtiges Indiz, dass weiterhin gesunde Wohnverhältnisse vorliegen. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden nur an der Westfassade der Senioreneinrichtung überschritten. Schallschutzmaßnahmen wurden für diesen Bereich vorgeschlagen.*

- *Es ist ein Neubau von Erschließungsstraßen geplant. Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sowie in der umliegenden Nachbarschaft kommt es durch den Straßenneubau zu keinen Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Wohngebiete (59/49 dB(A) Tag/Nacht) im Tag- und Nachtzeitraum.*
- *Bei einer hilfsweisen Bewertung der Auswirkung der Planung auf die Gesamtlärsituation kommt es nach den Maßgaben der 16. BImSchV rechnerisch zu einer wesentlichen Erhöhung der Verkehrslärmpegel in der westlichen Nachbarschaft (Bereich der Münchener Straße), da sich die Beurteilungspegel an der bereits erheblich lärmvorbelasteten Bestandsbebauung (Verkehrslärmpegel 70/60 dB(A) tags/nachts) weitergehend erhöhen.*

Anlagenlärm:

- *Aufgrund der Anlagenlärmimmissionen, ausgehend von der Burschenhütte, treten im Plangebiet am Gebäude für Seniorenwohnen Beurteilungspegel von bis zu (aufgerundet) 38/37 dB(A) Tag/Nacht auf. Somit können die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiet (WA) mit 55/40 dB(A) eingehalten werden.*
- *Durch kurzzeitige Geräuschspitzen (Kofferraumschlagen im Bereich der Parkplätze für die Nutzung der Burschenhütte) werden Beurteilungspegel von bis zu 64 dB(A) Tag/Nacht erreicht. Die Immissionsrichtwerte für kurzzeitige Geräuschspitzen für WA mit 85/60 dB(A) Tag/Nacht werden am Gebäude für Seniorenwohnen nachts überschritten. Zur Vermeidung eines Lärmkonfliktes an der Planbebauung, der einen Ausschluss von Immissionsorten nach TA Lärm an der Fassade zur Folge hätte (keine Fenster schutzbedürftiger Räume nach DIN 4109), müsste erreicht werden, dass nur noch der westliche Bereich der Parkplätze für die Burschenhütte im Nachtzeitraum genutzt werden kann.*

Sportanlagenlärm:

- *Ausgehend von den Sportflächen südöstlich des Plangebiets kommt es zu Beurteilungspegel von bis zu (aufgerundet) 41 dB(A) beim Trainingsbetrieb werktags und bis zu (aufgerundet) 48 dB(A) beim Punktespiel sonntags im Plangebiet. Somit können die Immissionsrichtwerte der 18.BImSchV für WA mit 55 dB(A) tags im gesamten Plangebiet eingehalten werden*

Es wurden Festsetzungen für den Bebauungsplan zum Lärmschutz vorgeschlagen. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse können dadurch sichergestellt werden.“

Es sind keine Auswirkungen infolge Elektromagnetischer Immissionen oder Auswirkungen im Sinne der Störfall-Richtlinie zu erwarten.

2.3 Schutzgut Boden

Gemäß der Übersichtsbodenkarte ÜBK 25 von Bayern herrscht in einem Großteil des Plangebietes der Bodentyp 18b vor. Dabei handelt es sich um eine Ackerpararendzina aus carbonatreichem Schotter, z. T. mit sandig-lehmiger Deckschicht: ein flachgründiger, humusreicher, frisch bis mäßig feuchter Schotterboden. Er hat gerin-

ge bis sehr geringe Filter- und Puffereigenschaften und ist stark durchlässig. Der beschriebene Bodentyp ist weit verbreitet (weder selten noch gefährdet) und hat keine besondere kulturhistorische Bedeutung. Ein Großteil der Böden im Plangebiet ist anthropogen verändert aber weitestgehend unversiegelt, damit erbringen sie im Bestand eine hohe Versickerungsleistung für Niederschlagswasser. Aufgrund der Ackernutzung fehlt ein Dauerbewuchs auf den Flächen. Gemäß dem Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung weisen solche Böden damit zusammengefasst eine geringe Bedeutung für das Schutzgut Boden auf.

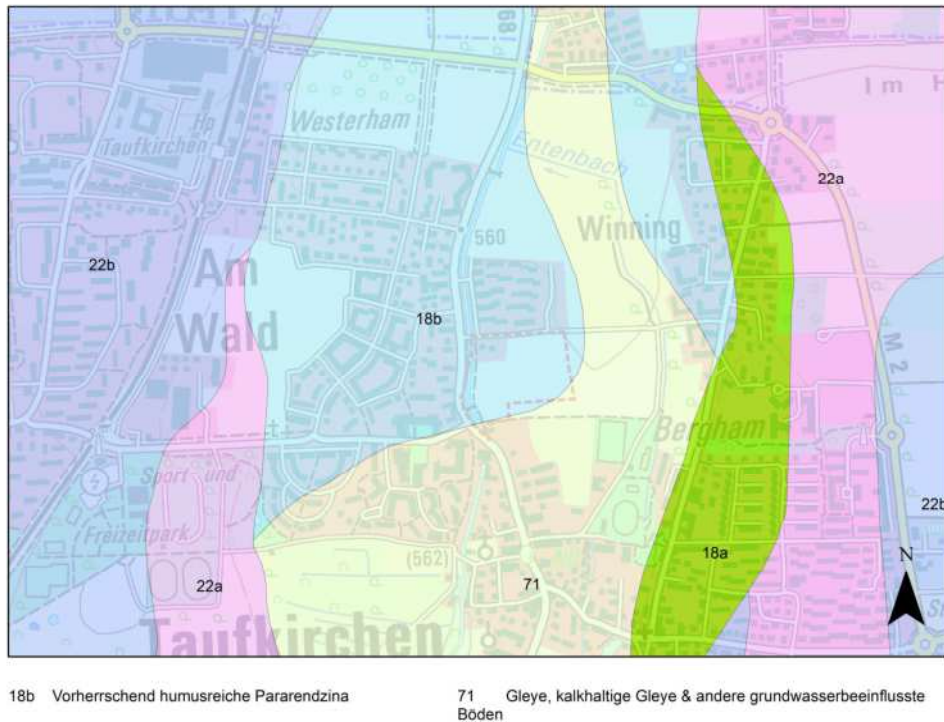


Abb. 7: Ausschnitt aus der Übersichtsbodenkarte ÜBK 25, Landesamt für Umwelt (www.lfu.bayern.de)

Für das Bebauungsplangebiet wurde 2024 ein Geotechnisches Gutachten vom Grundbaulabor München erstellt. Hierfür wurden fünf Kleinbohrungen mit Erkundungstiefen bis 6 m und fünf Rammsondierungen bis max. 8,0 m niedergebracht. Bei den Kleinbohrungen wurden 20 bis 30 cm starke Mutterbodenschichten mit darunter liegendem Kies (sandig, schwach bis stark schluffig) bis zur Bohrendtiefe ermittelt. Bei einem Bohrpunkt (KB 5) wurde zwischen dem Mutterboden und dem Kies eine Schicht aus Schluff und stark schluffigem Sand erbohrt. Die Ergebnisse der Rammsondierungen lassen auf eine mitteldichte bis dichte Lagerung der Kiese schließen.

Von Seiten der Gemeinde sind keine Unterlagen oder Erkenntnisse über Bodenverunreinigungen oder Altlasten vorhanden. Auch bei den Felduntersuchungen zum Baugrundgutachten ergaben sich keine Hinweise auf verunreinigte oder auffällige Böden, es wurden keine künstlich aufgefüllten Böden festgestellt.

Nach den Daten des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege sind westlich in unmittelbarer Nähe zum Bebauungsplangebiet folgende Bodendenkmäler bekannt:

- D-1-7935-0142 „Siedlung der Urnenfelderzeit und der Hallstatt- oder Latènezeit“.
- D-1-7935-0055 „Siedlung frühen Bronzezeit, der Spätbronze-/Urnenfelderzeit, der Späthallstatt-/ Frühlatènezeit, der mittleren bis späten Latènezeit, Villa rustica der römischen Kaiserzeit sowie Körpergräber des Endneolithikums (Glockenbecherkultur) und der frühen Latènezeit“.

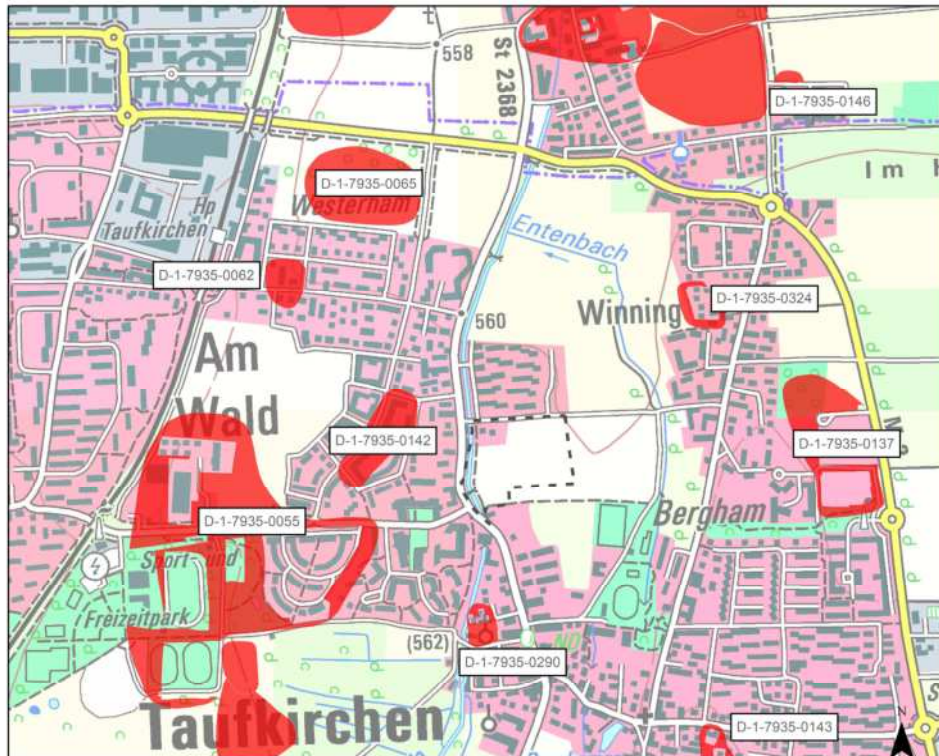


Abb. 8: Bodendenkmäler, Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege (www.denkmal.bayern.de)
(Plangrundlage: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung)

Aufgrund der bekannten Bodendenkmäler in der Umgebung und der siedlungsgünstigen Topographie des Planungsgebietes sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nach Angaben des Landesamtes für Denkmalpflege weitere bisher unbekannte Bodendenkmäler zu vermuten.

Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Boden:

Die gravierendste Auswirkung auf den Boden stellt die Versiegelung dar. Sie ergibt sich in der Planfolge durch den Neubau von Gebäuden, Straßen und Wegen in bislang unversiegelten Bereichen. Damit geht ein Totalverlust aller Bodenfunktionen einher.

Um den Grad der Versiegelung geringer zu halten, sind für die Befestigung von oberirdischen Stellplätzen und Feuerwehzufahrten wasserdurchlässige Beläge (z.B. Rasenfugenpflaster, etc.) festgesetzt. Auch das Verbot der Anlage reiner Schottergärten erfolgt - neben mehreren anderen Gesichtspunkten – zur Reduzierung des Versiegelungsgrades. Mit diesen Maßnahmen können die negativen Auswirkungen (Verringerung des Retentionsver-

mögens der Böden) vermindert werden. Bei den geplanten Grünflächen und unversiegelten Freiflächen sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten.

Da keine Altlastenverdachtsflächen für das Gebiet bekannt und bestehende Bodenbelastungen aufgrund der bisherigen Nutzung auch nicht zu erwarten sind, ergeben sich diesbezüglich keine Anhaltspunkte für eine Gefährdung von Mensch und Natur infolge der Planung. Erhebliche Bodenverunreinigungen sind aufgrund der geplanten Nutzung auch künftig weder während der Bauphase noch nach Fertigstellung der Anlagen zu erwarten.

Da das Vorkommen von bislang noch nicht bekannten Bodendenkmälern nicht ausgeschlossen werden kann, ist für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Von der Planung sind zusammengefasst zwar nur Böden mit einer vergleichsweise geringen Bedeutung betroffen, dennoch verbleibt durch die geplante Bebauung und Versiegelung im Plangebiet eine nachhaltige und erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden, was (zusammen mit den Auswirkungen auf die anderen Schutzgüter) einen Kompensationsbedarf begründet.

2.4 Schutzgut Fläche

Fläche ist eine Ressource, die unvermehrbar ist. Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Die Inanspruchnahme von hochwertigen land- und forstwirtschaftlich genutzten Böden soll vermeiden und Bodenversiegelungen sollen auf ein unbedingt notwendiges Maß begrenzt werden. Um die weitere Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Zwecke zu begrenzen, sollen Flächen erneut genutzt, der Siedlungsbestand nachverdichtet und weitere Maßnahmen der Innenentwicklung ergriffen werden (Umwidmungsklausel).

Wichtige Merkmale für die Beurteilung der Auswirkungen eines Vorhabens auf das Schutzgut Fläche sind neben dem eigentlichen Flächenverbrauch auch der bisherige Ausgangszustand (Vorbelastung der Fläche) und die Zerschneidungswirkung.

Das Bebauungsplangebiet hat insgesamt eine Größe von ca. 3,96 ha, die geplanten Bereiche für Senioreneinrichtungen, Wohnen und neue Erschließungsstraße haben dabei mit ca. 2,6 ha einen vergleichsweise großen Flächenumfang. Mit dem Bebauungsplan wird zum größten Teil eine derzeit noch unbebaute, landwirtschaftlich genutzte Fläche am Rand des besiedelten Raumes von Taufkirchen überplant. Die Fläche ist bereits von drei Seiten von Siedlung umgeben, es handelt sich daher um eine Lücke im Siedlungsgefüge.

Die Vegetation ist im ganzen Plangebiet durch den Menschen geprägt: im Westen durch die angelegte Grünfläche am Hachinger Bach und das vorhandene Wohngrundstück und im restlichen Teil des Gebietes durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung. Die vorhandene Verkehrsfläche (Straße am Heimgarten) und die Wege (Wölfischneiderweg und Winninger Weg) sowie die vorhandene Bebauung im Nordwesten sind als Vorbelastung zu nennen. Es befinden sich keine Schutzgebiete im Geltungsbereich.

Nach Angaben des Amtes für Ernährung Landwirtschaft und Forsten liegt die Grünlandzahl bei den meisten Flurstücken des Plangebietes bei 57 und 52. Dies liegt über den Durchschnittswerten der Acker und Grünlandzahlen der Bodenschätzung des Landkreises München (Ackerzahl 45 und Grünlandzahl 48). Anhand des Bewertungsverfahrens der Arbeitshilfe „Boden in der Planung“ des Landesamtes für Umwelt (LfU) kann die natürliche Ertragsfähigkeit der Böden im Gebiet damit insgesamt in die Wertklasse 3 = mittel eingestuft werden. Dies entspricht auch der Darstellung in der Bodengütekarte von Bayern, Blatt Nr. 30 München.

Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Fläche:

Die beschriebene Bewertung der natürlichen Ertragsfähigkeit belegt, dass keine diesbezüglich hochwertigen Böden betroffen sind. Im Bereich der vorhandenen Wohnbebauung im Nordwesten des Geltungsbereiches (Bauräume Q und R) wird die gewünschte Nachverdichtung ermöglicht.

Durch die geplante Bebauung ergibt sich eine Arrondierung des bestehenden Siedlungsbereiches. Eine Zerschneidung oder Zersiedelung von bislang unzerschnittenen Freiräumen erfolgt nicht. Mit der Ausweisung einer Grünfläche im Osten des Bebauungsplangebietes wird der Siedlungskörper eingegrünt.

Insgesamt sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche jedoch aufgrund der Größe des Plangebietes und des quantitativen Flächenverbrauchs von bislang weitgehend un bebauten Flächen von mittlerer Erheblichkeit.

2.5 Schutzgut Wasser

2.5.1 Oberflächengewässer

Als Gewässer 3. Ordnung fließt der Hachinger Bach am Westrand des Plangebiets innerhalb eines Grünzuges mit abschnittweisem Gehölzbestand von Süden nach Norden. Der betreffende Bachabschnitt ist Teil des Flusswasserkörpers „1_F416 Hachinger Bach/ Hüllgraben bis zum Beginn Abfanggraben“. Gemäß dem Wasserkörper-Steckbrief nach WRRL ist der chemische Zustand dieses Baches insgesamt nicht gut, der ökologische Zustand wird als unbefriedigend beschrieben.

Der Bachabschnitt im Bebauungsplangebiet wurde in den Jahren 2009 bis 2011 auf einer Länge von ca. 220 m ökologisch aufgewertet, dabei wurden der Bachlauf mit Böschungen und Ufervorländern soweit möglich neu modelliert und Ufersicherungen in Teilbereichen etwas naturnäher gestaltet. Bei der Gewässerstrukturkartierung

(Kartierdatum Oktober 2015) wurde der nördliche Teil mit der Gesamtbewertung 6 = sehr stark verändert und der südliche Teil mit der Gesamtbewertung 5 = stark verändert erfasst.

Das mit Verordnung festgesetzte Überschwemmungsgebiet für ein HQ 100 ist für den Bach innerhalb des Plangebietes sehr schmal, es ragt nicht über das eigentliche Bachbett hinaus. Es ist nachrichtlich in der Plandarstellung des Bebauungsplangebietes übernommen und in nachfolgender Abbildung dargestellt. Dieser Bereich ist beim Landesamt für Umwelt auch als Hochwassergefahrenfläche bei HQ 100 geführt. Für einen kleinen Teilbereich stimmt dabei die festgesetzte Abgrenzung nicht mehr mit der Realität überein, da der Bachlauf im Rahmen der o. g. Renaturierungsmaßnahmen auf einer Länge von ca. 30 m nach Osten verschwenkt wurde (in etwa auf Höhe Bauraumindex B).



Abb. 9: Festgesetztes Überschwemmungsgebiet HQ 100 für den Hachinger Bach, Landesamt für Umwelt (www.lfu.bayern.de)
(Plangrundlage Luftbilde: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung, erhalten von der Gemeinde 17.05.2023)

Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Oberflächengewässer:

Es erfolgen keine Eingriffe in das Gewässer, der Grünzug entlang des Baches bleibt erhalten. Der Mindestabstand der neuen Gebäude zum Hachinger Bach beträgt ca. 30 m. Es ergeben sich keine negativen Umweltauswirkungen auf den Bach und sein Überschwemmungsgebiet.

Es sind auch keine Beeinträchtigungen für Tierarten, die ihren Lebensraum am Hachinger Bach haben oder diesen als Flugroute, Nahrungshabitat oder Wanderweg nutzen ersichtlich (vergleiche auch Kap. 2.1.2 und saP).

2.5.2 Grundwasser

Die südöstlichste kleine Ecke des Geltungsbereiches, in welcher gemäß Übersichtsbodenkarte der Bodentyp 71 ansteht (Gleye, kalkhaltige Gleye und andere grundwasserbeeinflusste Böden), ist deswegen als Wassersensibler Bereich gekennzeichnet. Wasserschutzgebiete sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Gemäß dem Wasserkörper-Steckbrief aus dem Umwelt Atlas des Bayerischen Landesamtes für Umwelt ist das Grundwasser im Plangebiet nach WRRL Teil des Grundwasserkörpers 1_G100 Quartär – München mit einem guten chemischen und mengenmäßigen Zustand. Die Grundwasserfließrichtung verläuft in etwa von Süd nach Nord.

Bei den Bohrarbeiten zum Geotechnischen Gutachten vom Grundbaulabor München wurde das Grundwasser bei 2,6 m bis 3,0 m unter Geländeoberkante erschlossen. Zur Beurteilung der Grundwassersituation im Bebauungsplangebiet wurden lt. Gutachten auch Daten der amtlichen Grundwassermessstellen Unterbiberg und Oberhaching sowie Daten aus dem Bauvorhaben Hohenbrunner Weg herangezogen.

Die folgenden Angaben sind dem genannten Geotechnischen Gutachten (Stand 18.01.2024) entnommen:

„Der mittlere Grundwasserstand (MW) ist im B-Plangebiet auf Kote 558,0 m ü. NHN anzusetzen. Voraussichtlich ist bei Hochwasserereignissen (HW-Kote) mit einem Anstieg des Grundwassers auf Kote 560,5 m ü. NHN zu rechnen.

Die o. g. Daten sind nur als vorläufige Orientierungswerte anzusehen und müssen zwingend mit weiteren Untersuchungen abgesichert und vom Wasserwirtschaftsamt München bestätigt werden.

Die sogenannte Hachinger Sperrschicht wurde mit den Bohrungen nicht erkundet. Es kann aber nicht ausgeschlossen werden, dass die Wasserwirtschaftsbehörde Maßnahmen zum Schutz und Wiederherstellung der Sperrschicht fordert. Eine Abstimmung mit dem WWA München wird hierzu erforderlich.“ (S. 12-13)

„Im Hinblick auf die Sicherung der Baumaßnahme gegen Grundwasser muss von dem höchstmöglichen Grundwasserstand (HHW-Kote) ausgegangen werden. Die derzeit angegebene Hochwasserstandskote (HHW) auf 560,5 m ü. NHN ist nur als Orientierungswert anzusehen und muss für jede Bauparzelle noch bestätigt werden. (S. 19)

Zur Niederschlagswasserversickerung führt das Gutachten auf S. 22 ergänzend aus:

„Die im Zuge der Geländearbeiten im B-Plangebiet aufgeschlossenen oberflächennahen Kiese sind zur Versickerung von Niederschlagswasser nach DWA-A 138 geeignet.

Die Bemessung der Versickerungsanlagen hat nach bau- und planungstechnischen Gesichtspunkten gemäß DWA-A 138 und DWA-M 153 zu erfolgen. Nach den Ergebnissen der bodenmechanischen Untersuchungen kann für die hydraulische Vorbemessung der Versickerungsanlagen ein Wasserdurchlässigkeitsbeiwert von $k_f = 2 \cdot 10^{-5} \text{ m/s}$ angesetzt werden.

Aufgrund des geringen Grundwasserabstandes kommen voraussichtlich nur oberflächennahe Versickerungsanlagen in Frage. Wegen des inhomogenen Aufbaus der Kiesböden müssen die Wasserdurchlässigkeiten mit Absinkversuchen in Schürfen an den geplanten Standorten der Versickerungsanlagen unbedingt bestimmt werden.“

Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Grundwasser:

Es besteht während der Bauzeit die potentielle Gefahr von Grundwasserverunreinigungen durch Baumaschinen. Eine dauerhafte Belastung der Grundwasserqualität (Schadstoffeintrag, Erwärmung) ist aufgrund der künftigen Nutzung jedoch nicht anzunehmen.

Neue Baukörper, die Erschließungsstraße und versiegelte Belagsflächen werden in der Planfolge im Verhältnis zum derzeitigen Zustand eine leichte Veränderung der örtlichen Wasserbilanz bewirken. Es ist zu erwarten, dass sich ein etwas erhöhter und rascherer Oberflächenabfluss und eine erhöhte Verdunstung ergeben werden. Dies wird zusammen mit einer Verringerung der flächigen Versickerung im Ergebnis eine leicht reduzierte Grundwasserneubildungsrate bedingen. Die Festsetzungen zu versickerungsfähigen Belägen bei Stellplätzen, Wohnerschließungswegen, Garagen- und Carport-Zufahrten, etc. sowie die extensive Flachdachbegrünung der Nebengebäude können den raschen Abfluss begrenzen, den Grad der Versiegelung reduzieren und damit die zu erwartende leichte Verringerung der örtlichen Grundwasserneubildungsrate im Gebiet zusätzlich begrenzen.

In einer Antwort auf einen Fragenkatalog der Gemeinde führt das beauftragte Grundbaulabor München am 08.04.2024 Folgendes aus:

1: Welchen Einfluss auf Grundwasserstand oder HHW könnten die Baumaßnahmen des konkreten Entwurfes auf das Grundstück und auf die Siedlung nördlich der Straße „Am Heimgarten“ haben? (Anstieg Grundwasser, Erhöhung Wasserdruck o. ä. Befürchtungen).

„Zu Frage 1:

Die Grundwasserfließrichtung im B-Plangebiet Nr. 94 an der Münchener Straße in Taufkirchen 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. Eine negative Beeinflussung bzgl. der Grundwassersituation auf die bestehende Bebauung „Am Heimgarten“ nördlich des B-Plangebietes ist allerdings wegen der Grundwasserfließrichtung kaum bzw. nicht zu erwarten.

2: Welche Probleme könnten für die Siedlung nördlich der Straße „Am Heimarten“ auch ohne Baumaßnahmen künftig entstehen (Stichwort Klimawandel)?

„Zu Frage 2:

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 verbundenen oberflächennahem Abfluss muss gerechnet werden. Auch dass im Zuge dessen temporär sehr hohe Grundwasserstände auftreten können, ist nicht auszuschließen. Mit entsprechenden landschaftsbaulichen und baulichen Maßnahmen kann aber entgegengewirkt werden.“

3. Welche weiteren planerischen Maßnahmen sind im Planungsgebiet auf Grundlage des Vorentwurfes erforderlich? Gelten hierzu nur die Aussagen unter Punkt 5.3 des Gutachtens?

„Zu Frage 3:

Die aus geotechnischer Sicht notwendigen Baumaßnahmen wurden von uns bereits unter Punkt 5.3 „Zur Bauausführung“ im Geotechnischen Gutachten beschrieben. Wir werden dies im Zuge der Gutachtenerweiterung weiter ausführen.“

4. Welche zusätzlichen Untersuchungen sind evtl. noch erforderlich, um präzisere Aussagen treffen zu können? (Zitat aus dem Geotechnischen Gutachten: „Die o. g. Daten sind nur als vorläufige Orientierungswerte anzusehen und müssen zwingend mit weiteren Untersuchungen abgesichert und vom Wasserwirtschaftsamt München bestätigt werden.“)

„Zu Frage 4:

Es ist vorgesehen und von der Gemeinde Taufkirchen bereits beauftragt zur Beurteilung der Grundwasserverhältnisse im B-Plangebiet insgesamt vier Grundwassermessstellen zu errichten und kontinuierlich den Grundwasserstand zu überwachen. Die Erstellung der Messstellen ist in KW 17/18 vorgesehen.“

5. Liegen bereits Ermittlungen zum MHGW vor (mittlerer höchster Grundwasserstand)?

„Zu Frage 5:

Nach derzeitigem Stand der Untersuchungen ist das MHGW (vorläufig!) im B-Plangebiet Nr. 94 auf Kote 559,0 m ü. NHN anzusetzen.

Alle Grundwasserkoten (MW, MHGW und HW) müssen im Zuge der weiteren Untersuchungen überprüft und mit dem WAA München abgestimmt werden.“

Die zu erwartenden Auswirkungen auf das Schutzgut Grundwasser können also zum jetzigen Kenntnisstand wie folgt zusammengefasst werden:

Aufgrund der ermittelten geringen Grundwasserflurabstände und der möglichen Schwankungsbreite des Grundwasserspiegels wird bei der Bebauung in den Grundwasserkörper eingegriffen werden: Kellergeschosse und Tiefgaragen werden im Grundwasserschwankungsbereich zu liegen kommen.

Dauerhafte und erhebliche Änderungen von Grundwasserfließrichtung und -qualität sind aufgrund der Bebauung nicht zu erwarten. Mögliche Veränderungen des Grundwasserstandes (Aufstau) sind an der Südseite des Plangebietes zu erwarten, nicht aber nördlich des Bebauungsplangebietes.

Das vorliegende Geotechnische Gutachten (Stand 18.01.2024) wird aktuell erweitert. Sollten im Zuge der hydrologischen Untersuchungen neue Erkenntnisse entstehen, müssen die Planunterlagen ggf. angepasst bzw. beim Bauvollzug entsprechende Maßnahmen ergriffen werden.

Zusammengefasst können die voraussichtlichen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Grundwasser in Folge der Planung damit als gering bis mittel erheblich beschrieben werden. Der Eingriff in den Grundwasserhaushalt begründet (zusammen mit den Auswirkungen auf die anderen Schutzgüter) einen Kompensationsbedarf.

2.6 Schutzgut Luft / Lokalklima

Bei der Bebauungsplanfläche handelt es sich um ein gut durchlüftetes Gebiet in Ortsrandlage. Innerhalb des Plangebietes und in der näheren Umgebung sind keine luftverunreinigenden Betriebe oder sonstige nennenswerte nutzungsbedingte Emissionen vorhanden. Eine gewisse Belastung der Luft erfolgt durch die landwirtschaftliche Nutzung (Staub, Bodenverwehung, Geruchsemissionen). Diese bestehende Beeinträchtigung ist jedoch nicht erheblich.

Die Ackerfläche fungiert im Bestand als nächtliche Kaltluftproduktionsfläche. Aufgrund des ebenen Reliefs sind keine ausgeprägten Kaltluft- bzw. Frischluftschneisen im Gebiet vorhanden. Es erfolgt demnach eher ein flächiger Austausch zwischen der tagsüber erwärmten Luft der besiedelten Bereiche und der Luft des noch unbebauten Umlandes.

Die Gehölze im Plangebiet, insbesondere die Laubbäume entlang des Hachinger Baches, des Winninger Weges und entlang der Bestandsbebauung haben eine gewisse Funktion für die Luftreinhaltung, da sie Luftschadstoffe und Staub filtern können und Wind bremsen.

Im Gegensatz zu den bestehenden Grünflächen und dem bereits bebauten und eingegrüntem Grundstück im Nordwesten hat der Großteil des Bebauungsplangebietes aufgrund der Ackernutzung keinen Schatten, eine intensive solare Einstrahlung und damit eine geringe Aufenthaltsqualität am Tage.

Zusammengefasst haben die bestehenden Grünflächen und Baumbestände eine höhere Bedeutung für das Schutzgut Klima / Luft, die Bedeutung des als Acker genutzten Teils des Plangebietes ist eher geringer.

Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Luft / Lokalklima:

Durch die künftige Nutzung des Gebietes werden – mit Ausnahme von Schadstoffemissionen infolge des zu erwartenden Individualverkehrs keine nennenswerten Belastungen mit Luftschadstoffen erfolgen.

Die bisherige Kalt- und Frischluftproduktion der Ackerfläche wird mit der geplanten Bebauung verloren gehen. Auf den künftig bebauten und versiegelten Teilbereichen wird sich eine Erwärmung der oberflächennahen Luft ergeben. Viele der getroffenen Festsetzungen zur Grünordnung dienen auch der Minimierung dieser räumlich begrenzten kleinklimatischen Auswirkung: allem Voran stehen dabei die vielen Pflanzmaßnahmen (über 160 v. a. heimische Laubbäume!), damit werden sowohl die Bauquartiere als auch die Straßenräume begrünt und beschattet. Weitere Maßnahmen sind der überwiegende Baumerhalt, Dachbegrünung auf Nebengebäuden, Verbot von reinen Kiesgärten, Begrenzung der versiegelten Flächen und Begrünung der Freiflächen.

Die Anlage einer neuen Grünfläche im Osten des Gebietes dient ebenfalls nicht nur der Naherholung und dem Arten- und Biotopschutz sondern auch dem Lokalklima. Auch die zu erhaltenden Gehölze am Winninger Weg, am Hachinger Bach und entlang des bebauten Grundstückes im Nordwesten werden weiterhin ihre klimatisch ausgleichende Wirkung auf das Bebauungsplangebiet ausüben.

Bei der Bebauungsplanung ist die Gebäudedimensionierung und -anordnung so gestaltet, dass keine riegelartigen, langgezogenen Baukörper (wie beispielsweise nördlich der Straße Am Heimgarten) vorgesehen sind. Zwischen den einzelnen Baukörpern ist daher sowohl in Süd-Nord als auch in der Ost-West-Richtung eine gute Durchlässigkeit gegeben. Vom östlich benachbarten Umfeld ist eine gute Durchströmung durch die neuen Wohnquartiere bis zur Grünfläche am Hachinger Bach und von der südlich des Winninger Weges gelegenen Freifläche bis zur Bestandsbebauung nördlich der Straße am Heimgarten gewährleistet. Da weitere landwirtschaftliche Flächen (Kalt- und Frischluftproduktionsflächen) östlich an das Plangebiet angrenzen, ergeben sich keine erheblichen Umweltauswirkungen für das Lokalklima in der Umgebung. Bei den nördlich und südlich an das Plangebiet angrenzenden Siedlungsbereichen handelt es sich zudem auch nicht um Gebiete mit schon „aufgeheiztem“ Innenstadtklima, welche diesbezüglich besonders empfindlich wären.

Zusammengefasst können daher die voraussichtlichen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Luft / Lokalklima in Folge der Planung als nur gering erheblich beschrieben werden.

2.7 Klimaschutz und Klimaanpassung

Mit Maßnahmen zum Klimaschutz sind alle Maßnahmen gemeint, welche eine Reduktion der Emission von Treibhausgasen bewirken. Emissionen erfolgen u. a. über den individuellen Kfz-Verkehr. Mit dem künftigen Ein-

wohnerzuwachs wird auch eine Zunahme des individuellen Kfz-Verkehrs einhergehen. Gemäß der Verkehrsuntersuchung der Planungsgesellschaft Stadt Land Verkehr von 2024 wird infolge der neuen Nutzung des Gebietes ein Mehrverkehrsaufkommen von voraussichtlich ca. 550 – 560 Kfz-Fahrten / 24 Stunden erwartet.

Folgende Aspekte und Festsetzungen des Bebauungsplanes tragen dazu bei, das zu erwartende künftige Verkehrsaufkommen im Gebiet und damit die Treibhausgasemissionen relativ gering zu halten:

- gute Anbindung des Gebietes an den öffentlichen Personennahverkehr durch den nahegelegenen Bahnhof von Taufkirchen (ca. 800m Luftlinie in nordwestlicher Richtung). Er ist mit dem Bus der Linie 241 im 10-Minuten-Takt oder mit dem Rad erreichbar. Über die S-Bahn-Linie S3 des Münchener Verkehrs- und Tarifverbundes (MVV) ist Taufkirchen mit der Landeshauptstadt München und dem Markt Holzkirchen verbunden.
- Schaffung sicherer und durchgehender Rad-/Fußwegeverbindungen mit Verbindung zwischen den bestehenden und neu anzulegenden Grünzügen und dem bestehenden Straßennetz;
- Erhalt und Neuschaffung von wohnortnahen Freiflächen und Erholungsräumen (öffentliche Grünflächen westlich und östlich der Bauflächen: Reduzierung von Fahrten für die Naherholung);

In den Untersuchungen und Vorhersagen zum Klimawandel werden für den süddeutschen Raum steigende Temperaturen und häufigere Hitzeperioden sowie stärkere und häufigere Extremniederschlagsereignisse prognostiziert. Maßnahmen zur Klimaanpassung sind diejenigen Maßnahmen, welche die negativen Auswirkungen dieser vermutlich unvermeidlichen Klimaveränderungen auf den Menschen minimieren sollen.

Folgende grünordnerische Maßnahmen, die im Bebauungsplan beschrieben bzw. festgesetzt sind, tragen - neben den Anforderungen an den sommerlichen Wärmeschutz beim Gebäude - zum Schutz vor Hitzewirkungen bei:

- Erhalt der Grünfläche entlang des Hachinger Baches
- Weitgehender Erhalt des vorhandenen Gehölzbestandes im Plangebiet
- Neuanlage einer öffentlichen Grünflächen mit Baum- und Heckenpflanzungen
- Baumneupflanzungen im Straßenraum zur Beschattung
- Baumneupflanzungen auf privaten Baugrundstücken zur Beschattung
- Weitere Begrünung der nicht überbauten privaten Freiflächen sowie Untersagung von reinen Schotterflächen und Kunst- und Hybridrasen (Reduzierung Versiegelungsgrad und Vermeidung unnötiger Aufheizung)
- Verwendung von Baumarten bei Bepflanzungen im Straßenraum, die an die veränderten klimatischen Bedingungen im städtischen Raum angepasst sind
- Mindestüberdeckung von Tiefgaragen außerhalb überbauter Flächen zur Sicherstellung der Begrünung auch mit Gehölzen

Folgende grünordnerische Maßnahmen im Bebauungsplan tragen zum Schutz vor negativen Folgen von Extremniederschlagsereignissen bei:

- Versickerung von unverschmutztem Niederschlagswasser im Gebiet
- Reduzierung des Versiegelungsgrades durch Verwendung wasserdurchlässiger Beläge bei befestigten Flächen (oberirdische Stellplätze, Feuerwehrezufahrten)
- Rückhaltung von Niederschlagswasser durch Speicherung im Substrat von Dachbegrünungen bei Flachdächern von Carports und Nebengebäuden für Gartengeräte, Müll und Fahrräder;
- Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Hier auf soll im Wege der Eigenvorsorge mit einer hochwasserangepassten Errichtung von Bauvorhaben reagiert werden, um Schäden zu vermeiden bzw. zu minimieren. Im Bebauungsplan ist der Hinweis auf bauliche Vorsorgemaßnahmen enthalten, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden. Tiefgaragenzufahrten sind konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen auf der Straße oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

2.8 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Das natürliche Relief ist weitgehend eben. Durch die Lage an vorhandenen Straßen und Wegen ist das Plangebiet von allen Seiten gut einsehbar. Der unbebaute Bereich mit der großen Ackerfläche kann als strukturarme Agrarlandschaft mit monotonem Landschaftsbildcharakter beschrieben werden. Markante Gehölzbestände, die das Landschaftsbild bereichern, bestehen im Nordwesten, Westen und Südwesten entlang des Wohngrundstückes, des Hachinger Baches und des Winninger Weges. Diese Gehölze stellen damit zugleich auch eine gute Siedlungseingrünung im Bestand dar.

Optische Vorbelastungen wie z.B. Stromfreileitungen o. ä. liegen nicht vor. Es sind keine wichtigen Blickbeziehungen zu markanten Merkpunkten oder Landmarken vom Gebiet aus vorhanden.

Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild:

Durch die geplante Bebauung wird sich eine starke Veränderung der Ortsansicht und des Landschaftsbildes ergeben. Daher kommt der Ortsrandeingrünung eine hohe Bedeutung zu. Mit dem weitgehenden Erhalt des vorhandenen Gehölzbestandes sind die neuen Bauflächen im Nordwesten, Westen und Südwesten bereits gut eingegrünt. Ein Teil des Baumbestandes im Bauquartier Q muss für die geplante Nachverdichtung fallen, es verbleibt auf dem Baugrundstück jedoch noch dichter Baumbestand. Durch die Anlage einer öffentlichen Grünfläche wird eine Einbindung des Gebietes im Osten zur freien Landschaft hin mit verschiedenen Begrünungs- und Pflanzmaßnahmen erfolgen.

Die geplante Höhenentwicklung der Gebäude ist so gestaffelt, dass die Gebäude für die Senioreneinrichtungen im Zentrum des Plangebietes (Bauräume A, B, C, D, G und H) mit 9,60 bis 10,0 m größere Gebäudehöhen aufweisen, die umgebende Wohnbebauung am nördlichen, östlichen und südöstlichen Rand mit 6,40 m jedoch niedrigere Gebäudehöhen vorsieht. Damit soll sich die künftige Bebauung in die Umgebungsbebauung einfügen und im Osten einen sanften Übergang zur freien Landschaft bilden.

Es erfolgt keine Unterbrechung wichtiger Sichtachsen oder besonderer Blickbeziehungen durch die Bebauung.

Zusammengefasst ergeben sich damit zwar deutliche Auswirkungen auf das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild, welche jedoch kurz- bis mittelfristig durch die entsprechenden Begrünungsmaßnahmen wieder ausgeglichen werden können.

2.9 Kultur- und Sachgüter

Es sind keine Bau- und Kulturdenkmäler auf der Fläche vorhanden. In der näheren Umgebung befinden sich in einer Entfernung von ca. 20 m und 40 m südöstlich des Geltungsbereiches ein ehemaliger Bauernhof sowie ein Pfarrhaus mit kleineren Nebengebäuden. Diese sind beim Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege als Baudenkmäler geführt:

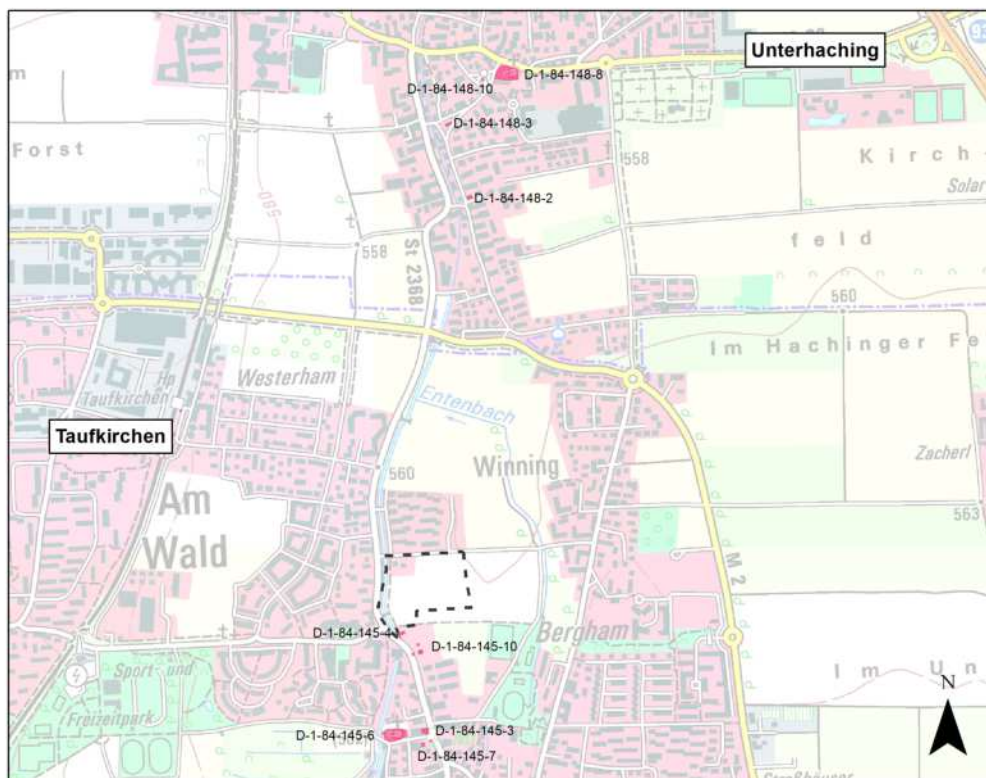


Abb. 10: Baudenkmäler, Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege BLfD (www.denkmal.bayern.de)
(Plangrundlage: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung)

- D-1-84-145-4 Ehemaliger Bauernhof, sog. Beim Wolfschneider, jetzt Heimatmuseum, zweigeschossige Hakenhofanlage mit flachem Satteldach und verputztem Blockbau-Wohnteil mit traufseitiger Laube, um 1800
- D-1-84-145-10 Pfarrhaus, zweigeschossiger Steildachbau mit rundem Steherker an der Ecke und Relief, im historisierenden Heimatstil, von Joseph Berlinger, 1909; Rundbogenportal, massiv, gleichzeitig; Garage, Massivbau mit Steildach und Traufband, gleichzeitig.

Die Staffelung und das Zurückweichen des Bauraumes für das Pflegezentrum (A) nimmt Rücksicht auf das nächstgelegene Denkmal (das Wolfschneiderhaus) durch die Begrenzung der Gebäudelängen und der Höhenentwicklung. Im Zusammenhang mit der Orientierung des Wolfschneiderhofes vorwiegend nach Süden und Osten und die Trennung durch den Winger Weg und die vorhandene Baumreihe wird dieses Denkmal in seiner Bedeutung nicht beeinträchtigt.

Als Sachgut gilt die landwirtschaftliche Produktionsfläche. Die Böden im Plangebiet weisen eine mittlere natürliche Ertragsfähigkeit auf (vgl. auch Kap. 2.4).

Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter:

Die Baudenkmäler sind von dem Bauvorhaben nicht betroffen.

In der Planfolge ergeben sich neben dem Verlust von landwirtschaftlicher Produktionsfläche mit mittlerer natürlicher Ertragsfähigkeit keine weiteren Auswirkungen auf Sachgüter.

2.10 Wechselwirkungen

Es sind keine zusätzlichen Belastungen durch Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern im Plangebiet ersichtlich.

3 Prognosen über die Entwicklung des Umweltzustandes

3.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Die Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung sind im Detail bereits bei den jeweiligen Schutzgütern beschrieben. Zusammengefasst sind die wesentlichsten Punkte:

- Es erfolgen keine Auswirkungen auf Schutzgebiete und Biotope.
- Die Auswirkungen auf das Schutzgut Arten und Lebensräume sind insgesamt von geringer bis mittlerer Erheblichkeit (Baumverlust im Rahmen einer baulichen Nachverdichtung, Beanspruchung von extensiv genutztem Grünlandstreifen). Dies begründet zusammen mit Auswirkungen auf andere Schutzgüter einen Kompensationsbedarf.

- Es erfolgt kein Eintreten von Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG für die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie für die europäischen Vogelarten bei Berücksichtigung der beschriebenen Vermeidungsmaßnahmen.
- Mit der Anlage einer weiteren Grünfläche ergeben sich zusätzliche Naherholungsmöglichkeiten für die Anwohner (Schutzgut Mensch).
- Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch Festsetzungen zum Lärmschutz (Schutzgut Mensch).
- Die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden durch Überbauung und Flächenversiegelung werden erheblich und nachhaltig sein und begründen zusammen mit Auswirkungen auf andere Schutzgüter einen Kompensationsbedarf.
- Die Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche sind durch die Gebietsgröße von mittlerer Erheblichkeit.
- Keine Auswirkungen auf Oberflächengewässer
- Die Auswirkungen auf das Schutzgut Grundwasser (Eingriff in den Grundwasserkörper, leichte Verringerung der Grundwasserneubildungsrate) können als gering bis mittel erheblich bewertet werden.
- Die Auswirkungen auf das Schutzgut Luft / Lokalklima werden nur gering erheblich sein.
- Die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind deutlich, können aber durch die festgesetzten Pflanzmaßnahmen kurz- bis mittelfristig ausgeglichen werden.
- Mit Ausnahme des Verlustes von landwirtschaftlicher Produktionsfläche ergeben sich keine Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter.

3.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Bebauungsplanung würde voraussichtlich im Plangebiet die bisherige intensive landwirtschaftliche Nutzung mit den bekannten Umweltauswirkungen weitergeführt werden. Ein Verzicht auf die Verwirklichung der geplanten Bebauung an dieser Stelle würde an anderer, weniger zentral gelegener Position die vorhandenen Flächenressourcen beanspruchen.

3.3 Planungsalternativen

Das bestehende Seniorenheim ist sanierungsbedürftig. Gesetzliche Anforderungen und Standards (z.B. komplette Barrierefreiheit, Brandschutzanforderungen, Türbreiten, etc.) können teilweise nicht erfüllt werden. Der alte Standort kann leider nicht fortgeführt werden, da eine Sanierung bei laufendem Betrieb nicht durchführbar und den Heimbewohnern bei laufendem Betrieb nicht zumutbar ist.

In den vergangenen Jahren gab es Voruntersuchungen, Machbarkeitsstudien, Verkehrsgutachten und die Diskussion städtebaulicher Konzepte für den Neubau des Altenheimes an verschiedenen, meist weniger zentralen Standorten. Seit 2017 wurden verschiedene Alternativstandorte erörtert, näher untersucht wurden insbesondere

das „Grundstück zwischen Oberweg/Waldstraße/Münchener Straße“, die „Kegelfelder“, der Standort „Mehlbeerenstraße“ sowie das „Quartier am Bahnhof“. Teilweise fanden Sondierungsgespräche mit den Eigentümern statt.

Vergleicht man die verschiedenen Standorte ausschließlich hinsichtlich der zu erwartenden Auswirkungen bzw. Eingriffe in den Naturhaushalt bei einer Neubebauung wären diese bei der „Mehlbeerenstraße“ und dem „Quartier am Bahnhof“ aufgrund der dort bereits bestehenden Bebauung und Versiegelung am geringsten. Die Standorte „Oberweg / Waldstraße / Münchener Straße“, „Kegelfelder“ und „am Hachinger Bach“ sind dagegen ganz bzw. beim Hachinger Bach überwiegend landwirtschaftlich intensiv genutzt (Ackerflächen) und damit unversiegelt. Bis auf den westlichen Teil der Kegelfelder handelt es sich gemäß der „Hinweiskarte Hohe Grundwasserstände“ des Landesamtes für Umwelt um Bereiche, in denen die Grundwasseroberfläche in weniger als 3 Metern unter Gelände angetroffen werden kann. Bei diesen drei Standorten sind jeweils weder Biotope noch Schutzgebiete nach Naturschutzrecht betroffen. Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung sind sie sehr strukturarm. Im Gebiet am Hachinger Bach sind zwar randlich Gehölzbestände in dem Grünzug entlang des Hachinger Baches und im Bereich eines bereits bebauten Grundstückes vorhanden. Ein festgesetztes Überschwemmungsgebiet ragt kaum über das Bachbett des Hachinger Baches hinaus. Der Grünzug entlang des Baches soll aber mit der vorgesehenen Planung ebenso erhalten werden wie der Großteil des vorhandenen Baumbestandes. Damit unterscheiden sich die möglichen Auswirkungen auf Natur und Landschaft bei diesen drei Standortvarianten nicht wesentlich.

Bei der Entscheidung für einen Standort waren neben den möglichen Auswirkungen auf Natur und Landschaft auch weitere Kriterien von der Gemeinde zu berücksichtigen:

Das Grundstück zwischen Oberweg / Waldstraße / Münchener Straße ist aufgrund seiner Lage am Ortsrand und mangels Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, etc. in fußläufiger Nähe ausgeschieden. Ein wichtiges Ziel für die Gemeinde bei der Standortsuche war es, die einfache Erreichbarkeit dieser Einrichtungen für die Senioren zu gewährleisten.

Die Kegelfelder sind im Hinblick auf eine notwendige Gesamtbetrachtung des Areals und den damit einhergehenden Zeitfaktor sowie mangels Grundstücksverfügbarkeit ausgeschieden. Bei der nordwestlichen Ecke der Kegelfelder handelt es sich ebenfalls um eine unversiegelte Fläche im Außenbereich. Für die große Fläche der Kegelfelder wird zudem erst ein Konsens über ein Konzept einer Gesamtentwicklung benötigt, was seit Jahrzehnten nicht gelungen ist. Eine planlose und stückweise additive Bebauung wäre hier eine schlechte Lösung. Zudem wäre der gewünschte Erhalt einer vertrauten Umgebung für die Senioren und die unmittelbare Nähe zum Ortszentrum in beiden Fällen nicht gegeben.

Der Standort „Mehlbeerenstraße“ befindet sich mitten im Gewerbegebiet. Aufgrund der eingeschränkten Grundstückgröße 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.

Eine Aufsiedlung des „Quartiers am Bahnhof“ wird aufgrund der sehr umfangreichen Planungssituation frühestens ab dem Jahr 2028 erfolgen. Aufgrund der Größe des Plangebietes wird sich die Aufsiedlung über mehrere Jahre und Bauabschnitte hinziehen. Eine zeitnahe Errichtung eines Ersatzneubaus für das Seniorenheim am Köglweg kann im „Quartier am Bahnhof“ nicht realisiert werden. Das geplante „Quartier am Bahnhof“ kommt als zusätzlicher, beinahe großstädtisch geprägter Standort für eine Seniorenanlage durchaus in Betracht, nicht aber als Ersatz für den Standort am Köglweg.

Die genannten Alternativstandorte sind damit wie beschrieben aus funktionalen Gründen und teilweise auch wegen mangelnder Flächenverfügbarkeit ausgeschieden.

Der Standort am Hachinger Bach liegt zentral in der Ortsmitte und in unmittelbarer Nähe zum jetzigen Altenheim. Damit kann den Senioren ihre vertraute Umgebung und die unmittelbare Nähe zum Ortszentrum erhalten werden. Es befinden sich wichtige Einrichtungen in der Nähe, z.B. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Restaurants. Auch ist die Grundstücksverfügbarkeit gegeben. Der nun gewählte Standort bietet auch die Möglichkeit der Arrondierung des Ortsrandes und die Schaffung einer intensiven Ortsrandbegrünung.

Im Rahmen des Planungsprozesses wurden bislang folgende Planänderungen mit Auswirkungen auf Natur und Landschaft vorgenommen: Die geplanten Baugrundstücke im Osten wurden zugunsten des neuen Grünzuges verkleinert und auch das Baugrundstück für das Seniorenheim wurde zugunsten einer Verbreiterung des vorhandenen Grünzuges entlang des Hachinger Baches reduziert. Die Lage eines geplanten Fußweges im Nordwesten wurde – zur Vermeidung von Eingriffen in den Kronenbereich von Bestandsbäumen – verschoben. In den Satzungstexten wurden weitere Festsetzungen und Hinweise zum Artenschutz ergänzt (Nisthilfen, Beachtung Verbotzeiträume und Überprüfung von Bäumen vor der Fällung, Vermeidung großflächiger spiegelnder Glasflächen, Verwendung von Vogelschutzglas, insektenfreundliche Beleuchtung).

4 Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen

4.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Die Eingriffe in den Naturhaushalt und das Orts- bzw. Landschaftsbild infolge der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen durch folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verringert werden:

Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Lebensräume / Orts- und Landschaftsbild:

- Erhalt der bestehenden Grünfläche am Hachinger Bach und Anlage einer neuen öffentlichen Grünfläche im Osten zur Ortsrandeingrünung und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen
- Weitgehender Erhalt des vorhandenen Gehölzbestandes
- Durchgrünung des Gebietes durch Pflanzgebote auf privaten und öffentlichen Flächen
- Verwendung überwiegend standortheimischer Gehölzarten bei den Pflanzmaßnahmen

- Extensive Dachbegrünung bei Nebengebäuden als Lebensraum z. B. für Insekten
- Bodenfreiheit bei Einfriedungen zur Vermeidung von Wanderhemmnissen für Kleintiere
- Verwendung von insektenfreundlichen Beleuchtungssystemen bei der Straßenbeleuchtung
- Anbringen von Nistkästen für Star und Grauschnäpper
- Vermeidung von großflächigen spiegelnden Glasflächen wegen Kollisionsgefahr für Vögel
- Beachtung der Vogelbrutzeit bei notwendigen Baumfällungen und nochmalige vorherige Kontrolle auf möglicherweise entstandene Baumhöhlen

Schutzgüter Boden / Wasser / Klima:

- Schutz des Oberbodens durch Abschieben und Zwischenbegrünung
- Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen bei Stellplätzen und Feuerwehrezufahrten zur Verringerung der Versiegelung
- Extensive Dachbegrünung bei Nebengebäuden zur Förderung von Verdunstung und Wasserrückhalt
- Pflanzgebote auf privaten und öffentlichen Flächen zur Erhöhung der Beschattung
- Begrünung der nicht überbauten Freiflächen und Verbot von reinen Schotterflächen sowie von Kunst- und Hybridrasen zur Vermeidung unnötiger Aufheizung und Versiegelung

4.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung / Ausgleichsmaßnahmen

4.2.1 Allgemeines / Methodik

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (§ 18 BNatSchG) ist bei Verfahren zu Bauleitplänen oder Satzungen nach BauGB § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 verpflichtend anzuwenden, wenn Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Die Anwendung der Eingriffsregelung und die Ermittlung des Ausgleichs- und Ersatzbedarfes erfolgt für die vorliegende Planung in Anlehnung an den Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr (Leitfaden, Stand 2021).

Die Prüfung, ob ein ausgleichspflichtiger Eingriff vorliegt, erfolgt durch die Abhandlung der sog. Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise (vgl. Leitfaden, S. 12). Sie ergibt, dass aufgrund mehrerer Kriterien Ausgleichsbedarf besteht und das Regelverfahren anzuwenden ist (z.B. Größe des Geltungsbereiches, Maß der baulichen Nutzung, Flächen mit mittlerer Bedeutung für Natur und Landschaft, geringer Grundwasserflurabstand).

4.2.2 Eingriffsermittlung / Ermittlung Ausgleichsbedarf

Für die Ermittlung des Kompensations- oder Ausgleichsbedarfes wird zum einen die Bedeutung des Planungsgebietes für Natur und Landschaft zugrunde gelegt und zum anderen die Eingriffsschwere ermittelt (vgl. Leitfaden, S.14 ff.).

Bedeutung des Plangebietes für Natur und Landschaft

Die Beschreibung des Planungsgebietes und der verschiedenen Schutzgüter ist im Detail dem Kapitel 2 zu entnehmen. Beurteilt man das Bebauungsplangebiet anhand des genannten Leitfadens, so ergeben sich zusammenfassend Bereiche mit unterschiedlicher Wertigkeit für Natur und Landschaft, die in der folgenden Tabelle beschrieben sind (vgl. dazu Plan „Bewertung und Eingriff“ im Anhang).

Flächen ohne Bedeutung / Wert für Naturhaushalt und Landschaftsbild: 0 Wertpunkte (WP)
Versiegelte Straßen und Wege; versiegelte Freiflächen; Gebäude

Flächen mit geringer Bedeutung / Wert für Naturhaushalt und Landschaftsbild: 3 Wertpunkte (WP)
Intensiv bewirtschaftete Äcker; strukturarme Privatgärten; Park- und Grünanlagen ohne oder mit jungem Baumbestand; junge Einzelbäume
Fläche mit geringer Strukturvielfalt; kein Nachweis von seltenen oder gefährdeten Arten; anthropogen veränderter Boden, überwiegend ohne Dauerbewuchs; Fläche mit Versickerungsleistung + Wasserspeicherfunktion; Fläche mit geringer Klimawirksamkeit; Bereiche mit geringer Bedeutung für das Orts- bzw. Landschaftsbild

Flächen mit mittlerer Bedeutung / Wert für Naturhaushalt und Landschaftsbild: 8 Wertpunkte (WP)
Einzelbäume / Baumreihen / Baumgruppen mit überwiegend heimischen, standortgerechten Arten, mittlere Ausprägung; strukturreiche Privatgärten; mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland
Flächen mit mittlerer Strukturvielfalt; potenzieller Lebensraum von seltenen oder gefährdeten Arten; anthropogen veränderter Boden überwiegend mit Dauerbewuchs; Fläche mit Versickerungsleistung + Wasserspeicherfunktion; Flächen mit mittlerer Klimawirksamkeit; Bereiche mit Bedeutung für das Orts- bzw. Landschaftsbild

Ermittlung der Eingriffsfläche und Eingriffsschwere

Als Nichteingriffsflächen werden die bestehende Grünfläche am Hachinger Bach und Winninger Weg sowie die neu geplanten Grünflächen (mit Ausnahme der Wege) im Westen, Süden und Osten des Plangebietes gezählt (vgl. Plan „Bewertung und Eingriff“ im Anhang).

EINGRIFFSFLÄCHE		
	m ²	ha
Geltungsbereich des Bebauungsplanes gesamt:	39.566	3,96
Abzgl. Flächen ohne Eingriffswirkung:		
Grünflächen am Hachinger Bach und Winninger Weg	5.042	0,50
Geplante Vergrößerung Grünfläche am Hachinger Bach	1.576	0,16
Geplante Grünfläche südlich Verkehrskreisel	291	0,03
Geplante Grünfläche im Osten	4.745	0,47
Summe	11.654	1,16
Es verbleibt als Eingriffsfläche	27.912	2,79
Davon Biotopnutzungstypen (BNT) mit mittlerem Wert (8 Wertpunkte)	2.648	0,26
BNT mit geringem Wert (3 Wertpunkte)	23.393	2,34
BNT ohne Wert (0 Wertpunkte)	1.871	0,19

Die Summe der festgesetzten Grundflächen im Bebauungsplangebiet beträgt 8.250 m². Die Flächengröße der festgesetzten Bauflächen beträgt zusammen 23.602,9 m². Damit ergibt sich eine rechnerische GRZ von 0,35. Diese GRZ wird bei Flächen mit geringem und mittlerem Wert als Faktor für die Eingriffsschwere verwendet.

Berechnung Kompensationsbedarf

Der Kompensationsbedarf in Wertpunkten (WP) ergibt sich gemäß Leitfaden aus der Multiplikation von Flächengröße des Eingriffs, Wertpunkten der jeweiligen Eingriffsfläche und der GRZ.

Von diesem errechneten Ausgleichsbedarf kann gemäß Leitfaden ein sogenannter Planungsfaktor abgezogen werden, dessen Höhe sich nach der Qualität der Planung und der Art und dem Umfang von eingriffsvermeidenden und -minimierenden Maßnahmen bemisst. Im Bebauungsplan ist eine Vielzahl von anzurechnenden Maßnahmen festgesetzt:

- Erhalt bestehender Grünflächen und Gehölzbestände
- Baumpflanzungen auf öffentlichen und privaten Flächen mit überwiegend standortheimischen Arten
- Verbot von reinen Schotterflächen sowie Kunst- und Hybridrasen
- Eingrünung von Wohnstraßen und Stellplätzen durch Baumpflanzungen
- Dauerhafte Begrünung von Flachdächern bei Nebengebäuden
- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge bei Stellplätzen und Feuerwehrezufahrten
- Außenbeleuchtung: Verwendung insektenfreundlicher Beleuchtungssysteme
- Baumpflanzungen auf nicht überbauten Tiefgaragenflächen durch ausreichend starken Substrataufbau
- Vermeidung von Wanderhemnissen für Kleintiere durch Bodenfreiheit bei Einzäunungen
- Ortsrandeingrünung durch Anlage einer Grünfläche im Osten
- Aufrechterhaltung des Frischluftaustausches durch geringere Gebäudelängen im Vergleich zur umgebenden Wohnbebauung und durch lockere Bebauung mit geringer Baudichte in den Randbereichen

Daher kann ein Planungsfaktor von 20% abgezogen werden.

AUSGLEICHSBEDARF					
Eingriffsfläche in m ²		Wertpunkte (WP)		GRZ	= Ausgleichsbedarf in WP
2.648	x	8	x	0,35	7.414
23.393	x	3	x	0,35	24.563
1.871	x	0	x	0,35	0
27.912					31.977
Abzgl. Planungsfaktor 20%					6.395
					25.582

4.2.3 Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen

Für die Kompensation der Eingriffe in den Naturhaushalt in der Planfolge des Bebauungsplans stehen innerhalb des Bebauungsplangebietes folgende Flächen zur Verfügung: Die neu angelegte Grünfläche im Osten des Plangebietes mit einem Flächenumfang von 4.069m² und die Erweiterung der bestehenden Grünfläche am Hachinger Bach im Westen des Plangebietes mit einer Teilfläche von 1.576m² (davon 1.214 m² aufwertbar).

Maßnahme Nr. 1: Neuanlage Grünfläche Ost (ohne Wege)

Ausgangszustand nach der Biotop- und Nutzungstypenliste			Prognosezustand nach der Biotop- und Nutzungstypenliste				Ausgleichsmaßnahme Kompensationsumfang / Aufwertung		
Code	Bezeichnung	Bewertung in WP	Code	Bezeichnung	Bewertung in WP	Maßnahmen	Fläche in m ²	Aufwertung in WP	Ausgleichsumfang in WP
A11	Acker intensiv	2	B112	Hecken mesophil	10	Pflanzung	1.000	8	8.000
			K132	artenreiche Säume u. Staudenfluren	8	Ansaat u. ext. Pflege	569	6	3.414
			G212	mäßig ext. genutztes artenreiches Grünland	8	Ansaat u. ext. Nutzung	2.500	6	15.000
						Summe	4.069		26.414

Maßnahme Nr. 2: Erweiterung Grünfläche West am Hachinger Bach (ohne Wege)

Ausgangszustand nach der Biotop- und Nutzungstypenliste			Prognosezustand nach der Biotop- und Nutzungstypenliste				Ausgleichsmaßnahme Kompensationsumfang / Aufwertung		
Code	Bezeichnung	Bewertung in WP	Code	Bezeichnung	Bewertung in WP	Maßnahmen	Fläche in m ²	Aufwertung in WP	Ausgleichsumfang in WP
G211	artenarmes Grünland	6	G212	mäßig ext. genutztes artenreiches Grünland	8	Extensive Nutzung und Pflanzung Einzelbäume	1.000	2	2.000
			K132	Artenreiche Säume und Staudenfluren	8	Extensive Pflege	184	2	368
B312/P22	Baumreihe in Privatgarten	9	B312	Baumreihe heimisch, standortgerecht	9	Erhalt	362	0	0
X4	Gartenhäuschen	0	G212	mäßig ext. genutztes artenreiches Grünland	8	Entsiegelung und Ansaat	30	8	240
						Summe	1.576		2.608

Gesamtsummen

5.283

29.022

Der erforderliche Ausgleichsbedarf kann damit innerhalb des Bebauungsplangebietes abgedeckt werden.

5 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring) / Zusätzliche Angaben

Unter bestimmten Umständen kann sich bei einer Planaufstellung andeuten, dass sich in der Planfolge später ggf. zusätzliche nachteilige Umweltauswirkungen ergeben könnten. Dann wären besondere Umweltüberwachungsmaßnahmen bereits bei der Planaufstellung zu bestimmen, um diese eventuellen Auswirkungen möglichst frühzeitig ermitteln zu können. Für das Plangebiet sind derzeit keine Umweltauswirkungen ersichtlich, die über die bereits beschriebenen Beeinträchtigungen und die deswegen festgesetzten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen hinausgehen.

Die Gemeinden sind aber gemäß § 4c BauGB verpflichtet, erhebliche, auch unvorhergesehene Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung von Bauleitplänen eintreten, zu überwachen um ggf. geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergreifen zu können. Daher wird empfohlen, in regelmäßigen Abständen die Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplanes insbesondere zum Gehölzerhalt, zu Baumpflanzungen und zur Begrenzung des Versiegelungsgrades (u. a. keine reinen Schotterflächen, keine Kunst- und Hybridrasen) zu überwachen.

Für die Umweltprüfung wurde neben den Geländebegehungen in den Jahren 2020 bis 2023 eine Auswertung und Zusammenfassung von folgendem vorhandenen Datenmaterial durchgeführt:

- Regionalplan der Region 14, München
- Flächennutzungsplan Taufkirchen mit integriertem Landschaftsplan
- Arten- und Biotopschutzprogramm für den Landkreis München (ABSP)
- Amtliche Biotopkartierung Bayern
- Artenschutzkartierung Bayern
- Übersichtsbodenkarte und Erläuterungen zur Standortkundlichen Bodenkarte von Bayern
- Bodengütekarte von Bayern, Bodenschätzungsübersichtskarte und Bodenschätzung im BayernAtlas
- Angaben zu überschwemmungsgefährdeten Gebieten / wassersensible Bereiche in Bayern
- Angaben zu Grundwasser und Fließgewässer im Rahmen der WRRL
- Angaben zu Bau- und Bodendenkmälern von Bayern
- Geotechnisches Gutachten mit Ergänzungen, Grundbaulabor München
- Verkehrsuntersuchung, Planungsgesellschaft Stadt-Land-Verkehr GmbH
- Schalltechnische Untersuchung, IB Möhler & Partner

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben sind nicht aufgetreten.

6 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 94 soll ein Allgemeines Wohngebiet in zentraler Lage des besiedelten Gemeindeareals der Gemeinde Taufkirchen im Anschluss an bestehende Bebauung ausgewiesen werden. In diesem Wohngebiet sollen im Wesentlichen verschiedene Senioreneinrichtungen ermöglicht werden: Als Ausweichstandort für das bestehende Seniorenheim am Köglweg soll hier ein neues Altenheim in der Nähe dieses bestehenden Hauses errichtet werden. Daneben sollen auch Einrichtungen zum Betreuten Wohnen ermöglicht werden. Daran angrenzend sollen zusätzliche Flächen für Wohnen und ein kleines Quartierszentrum entstehen.

Der Geltungsbereich des Plangebiets grenzt im Westen an die Münchner Straße, im Osten an eine landwirtschaftlich genutzte Fläche, im Süden an den Winninger Weg und im Norden an die Straße am Heimgarten. Nördlich davon schließt ein weiteres Wohngebiet an.

Der Geltungsbereich des Plangebietes weist eine Gesamtgröße von ca. 3,96 ha auf. Davon werden im Bestand ca. 2,9 ha landwirtschaftlich weitestgehend als Acker genutzt. Ein Grundstück an der Nordwestecke ist bereits bebaut. Entlang des Hachinger Baches im Westen verläuft eine öffentliche parkartige Grünfläche mit einem Geh- und Radweg, welche sich im Süden entlang des Winninger Weges fortzieht. Im Norden liegt die Straße „Am Heimgarten“ teilweise im Gebiet.

Es sollen ca. 2,36 ha als Allgemeine Wohngebiete ausgewiesen werden. Ca. 0,5 ha werden als bestehende und neue öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Als öffentliche Grünflächen werden insgesamt ca. 1,1 ha ausgewiesen: davon entfällt knapp die Hälfte auf den Bestand.

Der Ausweisung des Plangebietes als Wohngebiet und Grünflächen stehen keine einschränkenden Vorgaben des Regionalplanes oder des Arten- und Biotopschutzprogramms entgegen. Mit der parallel zum Bebauungsplanverfahren laufenden 20. Flächennutzungsplan-Änderung wird der zentrale Änderungsbereich als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Im Bestand handelt es sich bei dem ebenen Gelände zu einem Großteil um eine Ackerfläche mit angrenzenden Straßen und Grünflächen. Auf der landwirtschaftlichen Fläche sind keine Gehölzbestände vorhanden. Das bereits bebaute Grundstück im Nordwesten ist von allen Seiten durch Baumhecken gut eingegrünt. Auch in der Grünfläche entlang des Hachinger Baches ist dichter Gehölzbestand vorhanden.

Es sind keine Schutzgebiete nach nationalem Naturschutzrecht, keine FFH- und Vogelschutzgebiete, keine gesetzlich geschützten Nass- oder Trockenstandorte oder sonstige kartierte Biotope innerhalb des Gebietes vorhanden. Zur Beurteilung der möglichen Auswirkungen auf den besonderen Artenschutz liegen Unterlagen zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (Kurz-saP) vor. Das Plangebiet hat mit Ausnahme der Gehölzbestände in großen Teilen eine relativ geringe Bedeutung für wildlebende Tiere und Pflanzen.

Eine Erholungsnutzung erfolgt in der bestehenden Grünfläche am Hachinger Bach aber nicht auf der Landwirtschaftlich genutzten Fläche. Vorhandene Lärmquellen sind die Münchner Straße und die Straße Am Heimgarten. Die Schotterböden sind flachgründig, frisch bis mäßig feucht und stark durchlässig. Über Altlasten ist nichts bekannt. Der Hachinger Bach verläuft am Westrand des Gebietes innerhalb einer Grünfläche. Sein schmales Überschwemmungsgebiet (HQ 100) reicht im Bereich des Bebauungsplans nicht über die Bachböschungen hinaus. Das Grundwasser wurde in Tiefen zwischen 2,6 und 3,0 m erbohrt, der Grundwasserstand kann im Jahreslauf stark schwanken und teilweise bis an die Geländeoberfläche anstehen. Die Ackerfläche wirkt als Kaltluftproduktionsgebiet. Das ebene Planungsgebiet ist gut einsehbar, die Gehölzbestände sind für das Orts- und Landschaftsbild von Bedeutung. Boden-, Bau- oder Kulturdenkmäler sind zwar in der Umgebung aber nicht innerhalb des Plangebietes vorhanden bzw. bekannt.

Die wesentlichsten Auswirkungen, welche sich in der Planfolge auf die verschiedenen Schutzgüter ergeben können, sind folgende:

Arten und Lebensräume (Tiere, Pflanzen, Biotop, Schutzgebiete):

- Keine Auswirkungen auf Schutzgebiete und Biotop;
- Überbauung von überwiegend Ackerflächen mit geringer Bedeutung als Lebensraum;
- Verlust von Einzelgehölzen;
- Keine Unterbrechung von Biotopvernetzungen oder Austauschbeziehungen von Tier- und Pflanzenarten;
- Kein Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG für Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und für die europäischen Vogelarten;

Mensch (Erholung / Lärm / Sonstiges):

- Verbesserung der Naherholungssituation durch Erhalt, Vergrößerung und Neuanlage von Grünflächen;
- Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch Festsetzungen zum Lärmschutz;
- Keine Auswirkungen infolge Elektromagnetischer Immissionen oder Auswirkungen im Sinne der Störfall-Richtlinie;

Boden / Fläche / Wasser:

- Bodenversiegelungen durch Überbauung und Flächenbefestigungen; dadurch bedingter Verlust aller Bodenfunktionen;
- Teilversiegelungen durch den Bau von Stellplätzen, Zufahrten, privaten Erschließungswegen u. a.; dadurch bedingter Teilverlust von Bodenfunktionen;
- Keine Betroffenheit von seltenen oder kulturhistorisch bedeutsamen Böden sowie von Böden mit hoher Biotopfunktion; keine Betroffenheit von Altlastenbereichen;
- möglicherweise Betroffenheit von noch nicht bekannten Bodendenkmälern;
- Keine Zerschneidung oder Zersiedelung von bislang unzerschnittenen Freiräumen;
- Arrondierung des bestehenden Siedlungsgefüges;

- relativ hoher quantitativer Flächenverbrauch;
- Eingriff ins Grundwasser bei Bebauung;
- Keine Änderungen von Grundwasserfließrichtung und -qualität;
- Mögliche Veränderung von Grundwasserstand (Aufstau) an der Südseite des Plangebietes;
- Leichte Erhöhung des oberflächlichen Regenwasserabflusses und der Verdunstung; geringe Veränderung der örtlichen Grundwasserneubildungsrate;
- Keine Auswirkungen auf Hachinger Bach samt Überschwemmungsgebiet;

Lokalklima / Luft / Orts- und Landschaftsbild:

- Keine nennenswerte Erhöhung der Schadstoffbelastung der Luft infolge der künftigen Nutzung;
- Verlust der Kaltluft- und Frischluftproduktion der bisherigen Ackerfläche;
- Leichte Temperaturzunahme im Gebiet in überwiegend bebauten und versiegelten Bereichen;
- Aufbau eines zusätzlichen klimatischen Ausgleichsraumes durch den Grünzug im Osten;
- keine nennenswerten lokalklimatische Beeinträchtigungen angrenzender Siedlungsgebiete;
- Veränderung der Ortsansicht; landschaftliche Einbindung des Gebietes durch neue Ortsrandeingrünung im Osten;
- Anpassung der Höhenentwicklung der Gebäude an die Umgebungsbebauung;
- Keine Störung wichtiger Sichtachsen oder Blickbeziehungen;

Kultur- und Sachgüter:

- Keine Auswirkungen auf Bau- bzw. Kulturdenkmale;
- Verlust von landwirtschaftlicher Produktionsfläche mit mittlerer Ertragsfähigkeit.

Zusammengefasst sind die voraussichtlichen Auswirkungen durch die in der Planfolge mögliche Bebauung auf das Schutzgut Boden von hoher Erheblichkeit, auf das Schutzgut Fläche von mittlerer Erheblichkeit und auf die Schutzgüter Arten und Lebensräume sowie Grundwasser von geringer bis mittlerer Erheblichkeit.

Die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind zwar deutlich, können aber durch die festgesetzten Pflanzmaßnahmen kurz- bis mittelfristig ausgeglichen werden. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Luft / Lokalklima sind nur von geringer Erheblichkeit. Keine nennenswerten Auswirkungen ergeben sich auf Schutzgebiete, Biotope, Oberflächengewässer sowie Kultur- und Sachgüter. Die Naherholungsmöglichkeiten werden verbessert.

Die wesentlichsten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind:

- Erhalt und Verbreiterung der bestehenden Grünfläche am Hachinger Bach und Neuanlage einer öffentlichen Grünfläche im Osten
- Weitgehender Erhalt des vorhandenen Gehölzbestandes
- Pflanzgebote auf privaten und öffentlichen Flächen und Verwendung standortheimischer Gehölzarten
- Extensive Dachbegrünung bei Nebengebäuden
- Bodenfreiheit bei Einfriedungen zur Vermeidung von Wanderhemmnissen für Kleintiere
- Verwendung von insektenfreundlichen Beleuchtungssystemen bei der Straßenbeleuchtung
- Anbringen von Nistkästen und Vermeidung von großflächigen spiegelnden Glasflächen wegen Kollisionsgefahr für Vögel
- Beachtung der Vogelbrutzeit bei notwendigen Baumfällungen und vorherige Kontrolle auf möglicherweise entstandene Baumhöhlen
- Schutz des Oberbodens durch Abschieben und Zwischenbegrünung
- Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen bei Stellplätzen und Feuerwehrezufahrten
- Begrünung der nicht überbauten Freiflächen und Verbot von reinen Schotterflächen sowie von Kunst- und Hybridrasen
- Versickerung des unverschmutzten Oberflächenwassers vor Ort

Die Abhandlung der Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ergab Folgendes: Mit dem geplanten Vorhaben entsteht ein ausgleichspflichtiger Eingriff. Es werden zum überwiegenden Teil Bereiche mit nur geringer Bedeutung für Natur und Landschaft (Ackerflächen) beansprucht, Bereiche mit zu erhaltenden Grünflächen zählen nicht als Eingriffsflächen. Der ermittelte Ausgleichsbedarf gemäß Leitfaden im Einklang mit Natur und Landschaft (2021) beträgt 31.977 Wertpunkte. Aufgrund der Vielzahl von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen kann ein Planungsfaktor von 20% abgezogen werden, damit verbleibt ein Ausgleichsbedarf von 25.582 Wertpunkten. Für die Kompensation stehen die neu anzulegenden Grünflächen im Osten und Westen des Plangebietes zur Verfügung.

Bei Durchführung der beschriebenen Eingriffsvermeidungs- und –minimierungsmaßnahmen ergeben sich zusammenfassend keine Auswirkungen auf die verschiedenen Umweltschutzgüter, die der Bebauung prinzipiell entgegenstünden.

7 Quellen

BAYERISCHES GEOLOGISCHES LANDESAMT (1986): Standortkundliche Bodenkarte von Bayern 1 : 50.000, München – Augsburg und Umgebung: Erläuterungen zu den Kartenblättern, München

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (LfU): Angaben zum Grundwasserkörper im Rahmen der Umsetzung der WRRL, Datenabruf 26.07.2023 (www.umweltatlas.bayern.de)

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (LfU), (2010): Artenschutzkartierung Bayern (ASK)

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (LfU): Bau- und Bodendenkmäler, Datenabruf 30.08.2023 (www.lfu.bayern.de)

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (LfU), (2019): Biotopkartierung Bayern (Flachland), downloaddienst <https://www.lfu.bayern.de/gdi/dls/biotopkartierung.xml>

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (LfU, (2003): Das Schutzgut Boden in der Planung, Bewertung natürlicher Bodenfunktionen und Umsetzung in Planungs- und Genehmigungsverfahren, Augsburg

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (LfU): Überschwemmungsgebiete, Datenabruf 06.06.2023 (www.lfu.bayern.de)

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (LfU): Bayerische Kompensationsverordnung (BayKompV), Stand 16. Oktober 2014

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (LfU): Übersichtsbodenkarte ÜBK25, Datenabruf 04.06.2023 (www.lfu.bayern.de)

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (LfU): Wassersensible Bereiche, Datenabruf 04.06.2023 (www.lfu.bayern.de)

BAYERISCHE VERMESSUNGSVERWALTUNG / BAYERISCHES LANDESAMT FÜR VERMESSUNG UND GEOINFORMATION: Luftbilder (digitale Orthophotos), erhalten von der Gemeinde Taufkirchen am 17.05.2023 sowie Topografische Karte (DTK25), erhalten von der Gemeinde Taufkirchen am 17.05.2023 am 18.01.2021

BAYERISCHES LANDESVERMESSUNGSAMT (1962): Bodengütekarte von Bayern M 1 : 100.000, Blatt Nr. 30, München, Übersichtskarte nach den Ergebnissen der Bodenschätzung, München

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN (1997): Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern (ABSP) - Landkreis München

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR WOHNEN, BAU UND VERKEHR (2021): Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Ein Leitfadens

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR UMWELT UND VERBRAUCHERSCHUTZ (2014): Biotopwertliste, Vollzugshinweise (u.a. zur Anwendung der Acker- und Grünlandzahlen) und Arbeitshilfen zur Bayerischen Kompensationsverordnung

DR. BLASY + MADER (1999): Gewässerpflegeplan Hachinger Bach, Ausgabe: Gemeinde Taufkirchen, Eching am Ammersee

EUROPLAN INGENIEURE GmbH (2021), Vermessung Bebauungsplan Nr. 94 Gemeinde Taufkirchen, Lageplan Altbestand Vermessung Nord und Süd, Bad Endorf

GEMEINDE TAUFKIRCHEN (2001): Flächennutzungsplan Taufkirchen mit integriertem Landschaftsplan

GRUNDBAULABOR MÜNCHEN (18.01.2024): BV Senioreneinrichtungen und Wohnen B-Plan 94 Taufkirchen – Geotechnisches Gutachten – Voruntersuchung gemäß DIN 4020, Projekt Nr. P21100, München

GRUNDBAULABOR MÜNCHEN (08.04.2024): P21100; B-Plan Nr. 94, Münchener Straße Taufkirchen, Stellungnahme zu Ihrer E-Mail vom 08.02.2024, München

MÖHLER & PARTNER (07.05.2024): Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 94 „Senioreneinrichtungen und Wohnen“ in Taufkirchen, Bericht Nr. 700-01414, München

PLANUNGSGESELLSCHAFT STADT-LAND-VERKEHR GmbH (29.02.2024): Gemeinde Taufkirchen, Verkehrsuntersuchung zu den Auswirkungen des Bebauungsplans Nr. 94 „Senioreneinrichtungen und Wohnen“, München

REGIONALER PLANUNGSVERBAND MÜNCHEN (2019): Regionalplan der Region München (14) i. d. Fassung der 8. Verordnung zur Änderung des Regionalplans München (Gesamtfortschreibung), in Kraft seit 01.04.2019, München

ZWECKVERBAND ZUR UNTERHALTUNG DER GEWÄSSER III. ORDNUNG (2006): Ökologische Aufwertung des Hachinger Bachs entlang der Münchner Strasse in Taufkirchen, Gemeinde Taufkirchen, Bauentwurf, Hochstätt

8 Anhang

Inhaltsverzeichnis Anhang:

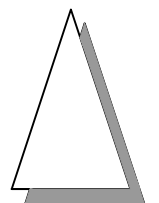
- Baumbestandsplan
- Baumbestandsliste
- Bestandsplan BayKompV
- Bewertungs- und Eingriffsplan
- Büro für Landschaftsökologie Hartmut Schmid (2023): Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 94 Taufkirchen „Senioreneinrichtungen und Wohnen“: Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), Donaustauf



ZEICHENERKLÄRUNG

- GELTUNGSBEREICH
- 45 BAUMNUMMER GEMÄß BAUMBESTANDLISTE
- LAUBBAUM
- NADELBAUM

Planungsgrundlage:
Vermessungsplan, EuroPlan Ingenieure vom 19.05.21



BAUVORHABEN	BEBAUUNGS- & GRÜNDUNGSPLAN NR.94 SENIORENRICHTUNGEN & WOHNEN GEMEINDE TAUFKIRCHEN	PL.NR.: T2013 GEZ.: 13.06.23 - CT GEÄ.: .
BEZEICHNUNG	BAUMBESTANDSPLAN	M: 1:1000
PLANUNG	GESCHÄFTSFÜHRER CLAUDIA ZECH FRANK KARRER LANDSCHAFTSARCHITECTEN STADTPLANER WIENINGERSTRASSE 1a 85221 DACHAU TELEFON 08131/29288-60, TELEFAX -66 E-MAIL INFO @ TOPGRUEN. DE	



Bäume Grünzug entlang Hachinger Bach

Nr.	Artname dt.	Artname lat.	Höhe	Stamm-DM	Stamm-umfang	Kronen-DM	Notiz	Punktnummer Vermesserplan	Nr. Baumkataster Gemeinde
1	Trauben-Kirsche	Prunus padus	10	0,31	0,97	10		317	
2	Hänge-Birke	Betula pendula	4		0,35	2			
3	Hänge-Birke	Betula pendula	5		0,35	3			
4	Hainbuche	Carpinus betulus	9	0,27	0,85	8,5	in Gruppe mit Unterwuchs aus überw. Hainbuche	316	
5	Hainbuche	Carpinus betulus	11	0,3/ 0,25	0,94/ 0,79	8,5	in Gruppe mit Unterwuchs aus überw. Hainbuche	315	
6	Hainbuche	Carpinus betulus	11	0,42	1,32	10,5	in Gruppe mit Unterwuchs aus überw. Hainbuche	314	
7	Trauben-Kirsche	Prunus padus	10	0,37	1,16	10,5		313	
8	Trauben-Kirsche	Prunus padus	11	0,38	1,19	7,5		312	
9	Feld-Ahorn	Acer campestre	10	0,42	1,32	11		311	
10	Feld-Ahorn	Acer campestre	11	0,35	1,1	11		310	
11	Feld-Ahorn	Acer campestre	11	0,54	1,7	9,5		309	
12	Gewöhnliche Kiefer	Pinus sylvestris	10	0,41	1,29	7		308	
13	Gewöhnliche Kiefer	Pinus sylvestris	12	0,4	1,26	7,5		307	
14	Trauben-Kirsche	Prunus padus	7	0,19	0,6	7		306	
15	Spitz-Ahorn	Acer platanoides	5	0,2	0,63	7		305	
16	Trauben-Kirsche	Prunus padus	7	0,2	0,63	6		304	
17	Feld-Ahorn	Acer campestre	11	0,52	1,63	10		303	
18	Winter-Linde	Tilia cordata	11	0,34	1,07	7		302	
19	Winter-Linde	Tilia cordata	11	0,41	1,29	10,5		301	
20	Winter-Linde	Tilia cordata	11	0,34	1,07	11,5		300	
21	Hainbuche	Carpinus betulus	10	0,29	0,91	9,5		299	
22	Hainbuche	Carpinus betulus	10	0,21	0,66	6		298	
23	Hainbuche	Carpinus betulus	10	0,29	0,91	8		297	
24	Trauben-Kirsche	Prunus padus	9	0,3	0,94	8		296	
25	Gewöhnliche Kiefer	Pinus sylvestris	12	0,42	1,32	7,5		295	
26	Stiel-Eiche	Quercus robur	11	0,45	1,41	11,5	& Holunder (Sambucus nigra)	289	
27	Esche	Fraxinus excelsior	11	0,14/ 0,16	0,44/ 0,5	4		291	
28	Eberesche	Sorbus aucuparia	8	0,18	0,57	6		290	980602/623944
29	Esche	Fraxinus excelsior	11	0,29	0,91	6,5		292	980602/623945
30	Winter-Linde	Tilia cordata	11	0,32	1,01	7,5		293	980602/623946

31	Esche	Fraxinus excelsior	11	0,42	1,32	8,5		294	980602/623956
32	Spitz-Ahorn	Acer platanoides	11	0,35	1,1	7		485	980602/623958
33	Spitz-Ahorn	Acer platanoides	10	0,21	0,66	6,5		486	
34	Esche	Fraxinus excelsior	11	0,32	1,01	9		488	980602/623959
35	Eberesche	Sorbus aucuparia	7	0,17	0,53	4		489	980602/623960
36	Eberesche	Sorbus aucuparia	5	0,14	0,44	3,75		490	
37	Rot-Buche	Fagus sylvatica	9	0,47	1,48	10		491	
38	Rot-Buche	Fagus sylvatica	11	0,47	1,48	10		586	
39	Eberesche	Sorbus aucuparia	5	0,13	0,41	4		589	980602/623979
40	Hainbuche	Carpinus betulus	9	0,25/ 0,18/ 0,14/ 0,16	0,79/ 0,57/ 0,44/ 0,5	8		649	
41	Hainbuche	Carpinus betulus	9	0,27	0,85	7		650	980602/623983
42	Hainbuche	Carpinus betulus	9	0,3	0,94	7,5		651	980602/623984
43	Esche	Fraxinus excelsior	11	0,41	1,29	7		652	980602/623985
44	Esche	Fraxinus excelsior	12	0,34	1,07	5		656	980602/623989
45	Esche	Fraxinus excelsior	12	0,45	1,41	9		657	980602/623990
46	Esche	Fraxinus excelsior	11	0,37	1,16	10		663	

Baumreihe entlang Winninger Weg

Nr.	Art dt.	Art lat.	Höhe	Stamm-DM	Stamm-umfang	Kronen-DM	Notiz	Punktnummer Vermesserplan	Nr. Baumkataster Gemeinde
47	Spitz-Ahorn	Acer platanoides	8	0,23	0,72	6,25		287	980602/622629
48	Spitz-Ahorn	Acer platanoides	10	0,25	0,88	9		288	980602/622630
49	Spitz-Ahorn	Acer platanoides	13	0,32	1,01	9		9000	
50	Spitz-Ahorn	Acer platanoides	13	0,32	1,01	10,5		9001	
51	Spitz-Ahorn	Acer platanoides	10	0,31	0,97	8		9002	
52	Spitz-Ahorn	Acer platanoides	11	0,21	0,66	5		9003	
53	Spitz-Ahorn	Acer platanoides	12	0,28	0,88	9		9004	
54	Spitz-Ahorn	Acer platanoides	12	0,28	0,88	8		9005	

Baumreihe am Nordrand Grundstück 82 (entlang Straße Am Heimgarten)

Nr.	Art dt.	Art lat.	Höhe	Stamm-DM	Stamm-umfang	Kronen-DM	Notiz	Punktnummer Vermesserplan	Nr. Baumkataster Gemeinde
55	Esche	Fraxinus excelsior	12	0,41	1,29	10		1038	
56	Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus	12	0,71	2,23	7,5	Höhlenbaum Nr. 6	1039	
57	Hainbuche	Carpinus betulus	12	0,44	1,38	7,5	Höhlenbaum Nr. 5	1040	
58	Hainbuche	Carpinus betulus	10	0,2/ 0,21/ 0,21/ 0,21	0,63/ 0,66/ 0,66	7		1041	
59	Hainbuche	Carpinus betulus	12	0,43	1,35	6		1042	

60	Hainbuche	Carpinus betulus	7	0,22	0,69	3,5		1043	
61	Hainbuche	Carpinus betulus	7	0,22	0,69	5		1044	
62	Hainbuche	Carpinus betulus	9	0,28	0,88	3,5		1045	
63	Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus	13	0,61	1,92	9,5		1046	
64	Hainbuche	Carpinus betulus	13	0,32	1,01	7		1047	
65	Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus	12	0,43/ 0,53	1,35/ 1,66	9,5	Höhlenbaum Nr. 4	1048	
66	Esche	Fraxinus excelsior	13	0,6	1,88	6		1049	
67	Esche	Fraxinus excelsior	10	0,19	0,6	6		1050	
68	Esche	Fraxinus excelsior	14	0,41	1,29	8,5		1051	
69	Gewöhnliche Kiefer	Pinus sylvestris	12	0,35	1,1	6,5		1052	
70	Gewöhnliche Kiefer	Pinus sylvestris	12	0,29	0,91	6,5		1053	
71	Gewöhnliche Kiefer	Pinus sylvestris	12	0,35	1,1	6,5		1054	
72	Esche	Fraxinus excelsior	13	0,34	1,07	6,5		1055	
73	Fichte	Picea abies	10	0,19	0,6	6		1056	
74	Fichte	Picea abies	10	0,24	0,75	7		1057	
75	Fichte	Picea abies	10	0,17	0,53	6		1058	
76	Fichte	Picea abies	13	0,38	1,19	7		1059	
77	Fichte	Picea abies	11	0,3/ 0,31	0,94/ 0,97	7		1060	
78	Fichte	Picea abies	9	0,14	0,44	4	mittlerweile gefällt	1061	
79	Esche	Fraxinus excelsior	12	0,47	1,48	8		1062	
80	Fichte	Picea abies	11	0,27	0,85	6		1063	
81	Fichte	Picea abies	10	0,32	1,01	7		1064	

Baumreihe am Ostrand der Grundstücke 82 und 82/5

Nr.	Art dt.	Art lat.	Höhe	Stamm-DM	Stamm-umfang	Kronen-DM	Notiz	Punktnummer Vermesserplan	Nr. Baumkataster Gemeinde
82	Fichte	Picea abies					Unterwuchs Schneebeere, Feld- u. Spitz-Ahorn, Trauben-Kirsche, Rosen, Flieder, Schlehe	1180	
83	Esche	Fraxinus excelsior	13	0,79	2,48	10		1179	
84	Esche	Fraxinus excelsior	13	0,49	1,54	8,5		1181	
85	Fichte	Picea abies	11	0,28	0,88	6		1182	
86	Esche	Fraxinus excelsior	13	0,66	2,07	10,5	Höhlenbaum Nr. 3	1183	
87	Esche	Fraxinus excelsior	11	0,19	0,6	6,5		1184	
88	Esche	Fraxinus excelsior	13	0,47	1,48	9		1185	
89	Schlehdorn	Prunus spinosa	6	0,13	0,41	4,5		1190	
90	Vogel-Kirsche	Prunus avium	8	0,22	0,69	6,5		1189	
91	Gewöhnliche Kiefer	Pinus sylvestris	9	0,2	0,63	5		1188	
92	Esche	Fraxinus excelsior	13	0,34	1,07	6		1186	

93	Gewöhnliche Kiefer	Pinus sylvestris	9	0,15	0,47	5		1187	
94	Esche	Fraxinus excelsior	12	0,36	1,13	3		1191	
95	Esche	Fraxinus excelsior	13	0,44	1,38	6		1192	
96	Esche	Fraxinus excelsior	13	0,52	1,63	8		1193	
97	Blutpflaume	Prunus cerasifera	8	0,21	0,66	7,25		1194	
98	Blutpflaume	Prunus cerasifera	12	0,33	1,04	9		1195	
99	Blutpflaume	Prunus cerasifera	6	0,17	0,53	6		1196	
100	Gewöhnliche Kiefer	Pinus sylvestris	11	0,33	1,04	7		1197	
101	Gewöhnliche Kiefer	Pinus sylvestris	11	0,25	0,79	5		1198	
102	Gewöhnliche Kiefer	Pinus sylvestris	9	0,19	0,6	4		1199	
103	Gewöhnliche Kiefer	Pinus sylvestris	11	0,39	1,23	7		1200	
104	Blutpflaume	Prunus cerasifera	6	0,21	0,66	7,5		1201	
105	Esche	Fraxinus excelsior	13	0,42	1,32	9,5		1202	
106	Esche	Fraxinus excelsior	7	0,15	0,47	4,25		1203	
107	Feld-Ahorn	Acer campestre	7	0,13	0,41	5		1204	
108	Vogel-Kirsche	Prunus avium	9	0,64	2,01	11	Höhlenbaum Nr. 1	698	

Baumreihe auf Grundstück 82/5 (südlich Grundstück 82)

Nr.	Art dt.	Art lat.	Höhe	Stamm-DM	Stamm-umfang	Kronen-DM	Notiz	Punktnummer Vermesserplan	Nr. Baumkataster Gemeinde
109	Esche	Fraxinus excelsior	13	0,46	1,45	6		682	
110	Esche	Fraxinus excelsior	12	0,59	1,85	9,5		683	
111	Esche	Fraxinus excelsior	11	0,39	1,23	6,5		684	
112	Esche	Fraxinus excelsior	12	0,38	1,19	7		685	
113	Esche	Fraxinus excelsior	12	0,36	1,13	7,5		686	
114	Esche	Fraxinus excelsior	10	0,38	1,19	8		687	
115	Esche	Fraxinus excelsior	12	0,37	1,16	6	Höhlenbaum Nr. 7: in der Reihe von 115 bis 120	688	
116	Esche	Fraxinus excelsior	12	0,4	1,26	8		689	
117	Esche	Fraxinus excelsior	12	0,36	1,13	4,75		690	
118	Esche	Fraxinus excelsior	12	0,31	0,97	8		691	
119	Esche	Fraxinus excelsior	12	0,38	1,19	8,5		692	
120	Esche	Fraxinus excelsior	12	0,35	1,1	5,5		693	
121	Esche	Fraxinus excelsior	12	0,35	1,1	7		694	
122	Esche	Fraxinus excelsior	12	0,43	1,35	8		695	
123	Vogel-Kirsche	Prunus avium	7	0,19	0,6	6,5		696	
124	Esche	Fraxinus excelsior	12	0,61	1,92	10		697	

Baumreihe am Westrand der Grundstücke 82 und 82/5

Nr.	Art dt.	Art lat.	Höhe	Stamm-DM	Stamm-umfang	Kronen-DM	Notiz	Punktnummer Vermesserplan	Nr. Baumkataster Gemeinde
125	Esche	Fraxinus excelsior	12	0,51	1,6	10		666	
126	Esche	Fraxinus excelsior	12	0,48	1,51	6,5		667	
127	Esche	Fraxinus excelsior	12	0,25	0,79	2,75		668	
128	Esche	Fraxinus excelsior	12	0,35	1,1	5		669	
129	Esche	Fraxinus excelsior	12	0,34	1,07	12		670	
130	Esche	Fraxinus excelsior	12	0,41	1,29	6,25		671	
131	Esche	Fraxinus excelsior	12	0,35	1,1	6,5		672	
132	Esche	Fraxinus excelsior	12	0,54	1,7	7,25		673	
133	Esche	Fraxinus excelsior	12	0,5	1,57	8		674	
134	Esche	Fraxinus excelsior	8	0,2	0,63	3		675	
135	Esche	Fraxinus excelsior	12	0,5	1,57	10		676	
136	Esche	Fraxinus excelsior	12	0,47	1,48	6		677	

Bäume innerhalb Grundstück 82

Nr.	Art dt.	Art lat.	Höhe	Stamm-DM	Stamm-umfang	Kronen-DM	Notiz	Punktnummer Vermesserplan	Nr. Baumkataster Gemeinde
137	Apfel	Malus spec.	6	0,17	0,53	5,75		1099	
138	Birke	Betula pendula	13	0,55	1,73	8,5		1171	
139	Gewöhnliche Kiefer	Pinus sylvestris	13	0,32	1,01	6		1172	
140	Gewöhnliche Kiefer	Pinus sylvestris	12	0,34	1,07	7,5		1173	
141	Birke	Betula pendula	11	0,43	1,35	9,5		1174	
142	Birke	Betula pendula	12	0,36	1,13	7,5		1214	
143	Gewöhnliche Kiefer	Pinus sylvestris	12	0,42	1,32	8		1213	
144	Birke	Betula pendula	15	0,51	1,6	7,5		1212	
145	Gewöhnliche Kiefer	Pinus sylvestris	14	0,35	1,1	6,5		1211	
146	Birke	Betula pendula	12	0,45	1,41	5		1210	
147	Gewöhnliche Kiefer	Pinus sylvestris	8	0,21	0,66	5,5		1205	
148	Gewöhnliche Kiefer	Pinus sylvestris	11	0,34	1,07	5,75	Höhlenbaum Nr. 2 (verm.)	1206	
149	Gewöhnliche Kiefer	Pinus sylvestris	9	0,26	0,82	5		1207	
150	Gewöhnliche Kiefer	Pinus sylvestris	11	0,25	0,79	4,75		1208	
151	Fichte	Picea abies	7	0,13	0,41	6		1209	



ZEICHENERKLÄRUNG

Bestand Vegetation und Nutzung*

- A11** intensiv bewirtschaftete Äcker ohne oder mit stark verarmter Segetalvegetation
- B311** Einzelbäume/ Baumreihen/ -gruppen mit überw. einheimischen, standortgerechten Arten, junge Ausprägung
- B312** Einzelbäume/ Baumreihen/ -gruppen mit überw. einheimischen, standortgerechten Arten, mittlere Ausprägung
- F13** deutlich veränderte Fließgewässer
- G211** mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland
- P11** Park- & Grünanlagen ohne Baumbestand oder mit Baumbestand junger bis mittlerer Ausprägung
- P21** Privatgärten und Kleingartenanlagen, strukturarm
- P22** Privatgärten und Kleingartenanlagen, strukturreich
- P5** sonstige versiegelte Freiflächen
- V11** Verkehrsflächen des Straßen- & Flugverkehrs, versiegelt
- V31** Rad-/ Fußwege & Wirtschaftswege, versiegelt
- X4** Gebäude der Siedlungs-, Industrie- & Gewerbegebiete

*Codierung nach Biotopwertliste zur Anwendung der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV) Stand 28.04.2014 (mit redaktionellen Änderungen vom 31.03.2014)

Sonstiges

- Flurgrenze
- Geltungsbereich

Kartengrundlage:
 - Geobasisdaten Bayerische Vermessungsverwaltung
 Digitale Flurkarte, von Gemeinde Taufkirchen erhalten 16.05.2023
 Digitale Orthofotos, erhalten 17.05.2023

VORHABEN BP UND GOP NR. 94
SENIOREN-EINRICHTUNGEN & WOHNEN

BEZEICHNUNG BESTAND
PI.Nr.: T2013_1H_A

AUFTRAGGEBER  GEMEINDE TAUFKIRCHEN
 KÖGELWEG 3
 82024 TAUFKIRCHEN
 TELEFON 089 / 666 722-0
 E-MAIL gemeinde@meintaufkirchen.de

PLANUNG  GESCHÄFTSFÜHRER
 CLAUDIA ZECH FRANK KARRER
 LANDSCHAFTSARCHITEKTEN
 STADTPLANER
 WIENINGERSTR. 1a
 85221 DACHAU
 TELEFON 08131/29288-60, TELEFAX -66
 E-MAIL INFO@TOPGRUEN.DE


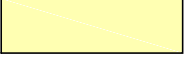

N

 1:1.000
 Datum: 28.06.2023



LEGENDE

FLÄCHKATEGORIE BESTAND *




-  OHNE WERT (0 WP)
-  GERINGER WERT (3 WP)
-  MITTLERER WERT (8 WP)

* (Gebietsbewertung nach BayKopmV und Leitfaden Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft)

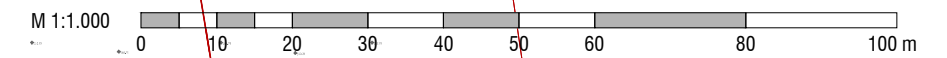
EINGRIFF

-  EINGRIFFSFLÄCHE

SONSTIGES

-  GELTUNGSBEREICH BEBAUUNGSPLAN
-  FLÄCHEN MIT GEBIETSBEWERTUNG
-  FLURGRENZE MIT NUMMER

BESTEHENDE GRÜNFLÄCHE
ENTLANG HACHINGER
BACH OHNE EINGRIFF/
ÜBERPLANUNG



BAUVORHABEN	GEMEINDE TAUFKIRCHEN BEBAUUNGSPLAN NR. 94: SENIORQUARTIER AM HACHINGER BACH	PL.NR.: T2013_2H_A GEZ.: 16.04.24 - AW GEÄ.: 03.05.24 - TH
BEZEICHNUNG	BEWERTUNGS- UND EINGRIFFSPLAN	M: 1:1.000

PLANUNG
 GESCHÄFTSFÜHRER
 CLAUDIA ZECH FRANK KARRER
 LANDSCHAFTSARCHITEKTEN STADTPLANER
 WIENINGERSTRASSE 1a
 85221 DACHAU
 TELEFON 08131/29288-60, TELEFAX -66
 E-MAIL INFO @ TOPGRUEN. DE

