

Bebauungsplan Nr. 104
„Gewerbegebiet Im Unterfeld“

Öffentliche Auslegung
§ 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

in der Zeit vom 24.10.2025 bis 26.11.2025

Wesentliche umweltbezogene
Stellungnahmen

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE · Hofgraben 4 · 80539 München

Gemeinde Taufkirchen bei München
Bauverwaltung - Bauleitplanung
Köglweg 3
82024 Taufkirchen

IHR ZEICHEN

IHRE NACHRICHT VOM

19.12.2024

UNSERE ZEICHEN

P-2025-86-1_S2

DATUM

13.01.2025

Vollzug des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG)
Gde. Taufkirchen, Lkr. München: Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 104
"Gewerbegebiet Im Unterfeld" und 29. Änderung des Flächennutzungsplans

Zuständiger Gebietsreferent:

Bodendenkmalpflege:

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für die Beteiligung an der oben genannten Planung und bitten Sie, bei künftigen Schriftwechseln in dieser Sache, neben dem Betreff auch unser Sachgebiet (B Q) und unser Aktenzeichen anzugeben. Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung:

Bodendenkmalpflegerische Belange:

In unmittelbarer Nähe zu oben genanntem Planungsgebiet befinden sich folgende Bodendenkmäler:

D-1-7935-0143

**„Siedlung der Bronzezeit, der Hallstattzeit, der Latènezeit
und des frühen Mittelalters sowie Körpergräber der
mittleren Latènezeit“**

**D-1-7935-0137 „Siedlung vorgeschichtlicher Zeitstellung, u.a. der
Bronzezeit, der Urnenfelderzeit, der Hallstattzeit und der
späten Latènezeit“**

Aufgrund der siedlungsgünstigen Lage im Randbereich des Hachinger Bach und der Bodendenkmäler im Umfeld sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans bisher unbekannte Bodendenkmäler zu vermuten.

Eine Orientierungshilfe zum derzeit bekannten Denkmalbestand bietet der öffentlich unter <http://www.denkmal.bayern.de> zugängliche Bayerische Denkmal-Atlas.

Darüber hinaus stehen die digitalen Denkmaldaten für Fachanwender als Web Map Service (WMS) zur Verfügung und können so in lokale Geoinformationssysteme eingebunden werden. Die URL dieses Geowebdienstes lautet:

https://geoservices.bayern.de/wms/v1/ogc_denkmal.cgi

Bitte beachten Sie, dass es sich bei o.g. URL nicht um eine Internetseite handelt, sondern um eine Schnittstelle, die den Einsatz entsprechender Software erfordert.

Bodendenkmäler sind gem. Art. 1 BayDSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt Priorität. Weitere Planungsschritte sollen diesen Aspekt berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken.

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sowie die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung zu berücksichtigen. Gem. Art. 3 BayDSchG nehmen Gemeinden, vor allem im Rahmen der Bauleitplanung auf die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, angemessen Rücksicht. Art. 83, Abs. 1 BV gilt entsprechend. Die genannten Bodendenkmäler sind nachrichtlich in der markierten Ausdehnung in den Bebauungsplan zu übernehmen, in der Begründung aufzuführen sowie auf die besonderen Schutzbestimmungen hinzuweisen (gem. § 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB) und im zugehörigen Kartenmaterial ihre Lage und Ausdehnung zu kennzeichnen (Anlage PlanZV, Nr. 14.2-3).

Fachliche Hinweise zur Abstimmung kommunaler Planungen mit Belangen der Bodendenkmalpflege entnehmen Sie auch bitte der Broschüre „Bodendenkmäler in

Bayern. Hinweise für die kommunale Bauleitplanung.“

(https://www.blfd.bayern.de/mam/abteilungen_und_aufgaben/bodendenkmalpflege/kommunale_bauleitplanung/2018_broschuere_kommunale-bauleitplanung.pdf)

Wir bitten Sie, folgenden Text in den Festsetzungen, auf dem Lageplan und ggf. in den Umweltbericht zu übernehmen:

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Im Rahmen der Genehmigungsverfahren wird das BLfD die fachlichen Belange der Bodendenkmalpflege formulieren.

Bitte beachten Sie die folgenden Hinweise:

- Im Falle einer Erlaubniserteilung überprüft das BLfD nach vorheriger Abstimmung die Denkmalvermutung durch eine archäologisch qualifizierte Voruntersuchung bzw. eine qualifizierte Begleitung des Oberbodenabtrags für private Vorhabenträger, die die Voraussetzungen des § 13 BGB (Verbrauchereigenschaft) erfüllen, sowie für Kommunen. Informationen hierzu finden Sie unter: [200526_blfd_denkmalvermutung_flyer.pdf \(bayern.de\)](#)
- Sollte nach Abwägung aller Belange keine Möglichkeit bestehen, Bodeneingriffe durch Umplanung vollständig oder in großen Teilen zu vermeiden, muss im Anschluss an die Denkmalfeststellung durch das BLfD eine vorherige wissenschaftliche Untersuchung, Bergung und Dokumentation (d. h. Ausgrabung) im Auftrag der Vorhabenträger durchgeführt werden. Zur Kostentragung verweisen wir auf Art. 7 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG in der Fassung vom 23.06.2023.
- Archäologische Ausgrabungen können abhängig von Art und Umfang der Bodendenkmäler einen erheblichen Umfang annehmen und müssen frühzeitig geplant werden. Hierbei sind Vor- und Nachbereitung aller erforderlichen wissenschaftlichen Untersuchungen zu berücksichtigen. Die aktuellen fachlichen Grundlagen für Durchführung und Dokumentation archäologischer Ausgrabungen finden Sie unter

https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/dokuvorgaben_april_2020.pdf.

Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege (www.blfd.bayern.de).

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



Gemeinde Taufkirchen
82018 Taufkirchen
per E-Mail: bauverwaltung@meintaufkirchen.de

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom
19.12.2024

Unser Zeichen
S2310-4622.0_BPL104_
4622.1_FNP029

Bearbeiterin, Zimmer-Nr.

München, 16.01.2025

**Bebauungsplan Nr. 104 "Gewerbegebiet im Unterfeld" sowie 29. Änderung
des Flächennutzungsplans im Bereich "Gewerbegebiet im Unterfeld" der
Gemeinde Taufkirchen;
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß
§ 4 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit oben genanntem Schreiben haben wir den Bebauungsplan Nr. 104 sowie die
29. Änderung des Flächennutzungsplans jeweils in der Fassung vom 10.12.2024
zur Stellungnahme erhalten.

Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes sowie Änderung des
Flächennutzungsplanes bestehen seitens des Staatlichen Bauamtes keine
Einwände, wenn folgende Punkte beachtet werden:

Anbauverbot

Außerhalb des Erschließungsbereiches der Ortsdurchfahrten von Kreisstraßen gilt
gem. Art. 23 Abs. 1 BayStrWG für bauliche Anlagen bis 15 m Abstand vom
äußeren Rand der Fahrbahndecke Bauverbot. Die entsprechende
Anbauverbotszone ist im Bauleitplan dargestellt. Wir bitten um Ergänzung der
Kreisstraße M 2 in der nachrichtlichen Übernahme unter Punkt C. 1
(Anbauverbotszone).

Es wird darauf hingewiesen, dass Nebenanalgen (s. Punkt B § 6 der
Festsetzungen) außerhalb der Anbauverbotszone vorzusehen sind.

...

Erschließung des Baugebietes

Das von der Bauleitplanung betroffene Gebiet schließt den Bereich der freien Strecke der Kreisstraßen M 2 und M 19 ein.

Die Erschließung des Gewerbegebiets ist über die gemeindliche Straße „Im Unterfeld“ vorgesehen, die unmittelbar an die M 2 anbindet.

Mit der geplanten Erschließung des Baugebiets besteht grundsätzlich Einverständnis, da dadurch keine neuen Knotenpunkte an den Kreisstraßen entstehen. Um jedoch die Auswirkungen durch eine Verkehrszunahme infolge des geplanten Gewerbegebietes auf die Verkehrssicherheit und Leistungsfähigkeit des Knotenpunkts M 2 / Im Unterfeld beurteilen zu können, ist ein Verkehrsgutachten in Auftrag zu geben. Da die endgültige Betriebsstruktur des Gewerbegebietes noch nicht bekannt ist, bitten wir geeignete Annahmen zu treffen. Das Gutachten ist vor Festsetzung des Bebauungsplanes zur Zustimmung vorzulegen.

Wir empfehlen die Erreichbarkeit des Plangebietes für Fußgänger und Radfahrer zu prüfen und ggf. eine entsprechende Erschließung an das bestehende Geh- und Radwegnetz zu planen.

Sichtfelder

Die in den Bebauungsplan eingetragenen Sichtfelder bitten wir zu korrigieren. Sie sind mit den Abmessungen 3 / 110 m gemäß den Richtlinien für die Anlage von Landstraßen (RAL), bemessen auf 70 km / h in den Bebauungsplan einzutragen. Der Hinweis unter D.1 (Punkt 10) ist entsprechend zu korrigieren.

Werbeanlagen

Werbende oder sonstige Hinweisschilder sind gem. Art. 23 BayStrWG innerhalb der Anbauverbotszone unzulässig. Außerhalb der Anbauverbotszone sind sie so anzubringen, dass die Aufmerksamkeit des Kraftfahrers nicht gestört wird (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB).

Anpflanzungen

Anpflanzungen entlang der Kreisstraßen sind im Einvernehmen mit dem Bauamt vorzunehmen.

Bäume dürfen nur mit einem Mindestabstand von 4,5 m vom Fahrbahnrand der Kreisstraßen errichtet werden (Sicherheit des Verkehrs, unter Berücksichtigung der Richtlinien für passiven Schutz an Straßen bzw. der Richtlinien für die Anlage von Landstraßen).

Lärmschutz

Auf die von den Kreisstraßen ausgehenden Emissionen wird hingewiesen. Evtl. erforderliche Lärmschutzmaßnahmen werden nicht vom Baulastträger der Kreisstraßen übernommen (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV).

Sonstiges

Wir bitten um Übersendung eines Gemeinderatsbeschlusses, wenn unsere Stellungnahme behandelt wurde.

Der rechtsgültige Bebauungsplan (einschließlich Satzung) ist dem Bauamt zu übersenden.





AELF-EE • Wasserburger Straße 2 • 85560 Ebersberg

E-Mail

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom

Unser Zeichen, Bitte bei Antwort angeben
AELF-EE-F1-4612-30-26-7

Name

Telefon

Ebersberg, 29.01.2025

**Vollzug des Baugesetzbuches;
Bebauungsplan Nr. 104 "Gewerbegebiet im Unterfeld"; Erweiterung
des Gewerbegebietes im Unterfeld auf den Fl.Nrn. 1055, 1056/1 (Tfl.),
1054, 1054/3 und 1054/4 der Gemarkung Taufkirchen; gem. § 4 Abs. 1
BauGB; Gemeinde Taufkirchen**

Sehr geehrte Damen und Herren,

für die Beteiligung am o.g. Planungsvorhaben bedanken wir uns. Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF) Ebersberg-Erding gibt eine gemeinsame Stellungnahme der Bereiche Landwirtschaft und Forsten ab.

Bereich Landwirtschaft:

Mit dem Bebauungsplan Nr. 104 "Gewerbegebiet im Unterfeld", wird die bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche mit den Flurnummern 1055 und 1054 mit einer Gesamtgröße von ca. 1,4 ha der Gemarkung Taufkirchen überplant.

Die Ackerzahl der überplanten Fläche liegt über den Durchschnittswert der Ackerzahl der Bodenschätzung von München (Durchschnittswert Ackerzahl 45). Im Bebauungsplan sind Flächen mit Ackerzahlen von bis zu 47 vorhanden.

Um den Verlust dieser qualitativ hochwertigen landwirtschaftlichen Fläche zu minimieren, wird empfohlen, den Oberboden abzutragen und auf ertragsärmeren Standorten zu verteilen.

Es muss auch sichergestellt sein, dass durch die vorliegende Planung, die umliegenden landwirtschaftlichen Betriebe in ihrem Bestand und in ihrer weiteren betrieblichen Entwicklung durch die Ausweisung von weiteren Bauflächen nicht behindert und eingeschränkt werden.

Die Erschließung (Befahrbarkeit angrenzender Wege mit modernen Arbeitsmaschinen und -geräten) und Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen müssen gesichert bleiben.

Des Weiteren befinden sich in der näheren Umgebung des Planungsgebietes noch weitere landwirtschaftliche Flächen. Daher kann es zu unvermeidbaren Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen durch die Landwirtschaft kommen. Diese können auch zur üblichen Ruhezeit, am Wochenende, Sonn- und Feiertagen auftreten. Sie sind im ortsüblichen Umfang zu dulden. Die Bauwerber sind auf diesen Umstand hinzuweisen.

Außerdem sind die Grenzabstände zu landwirtschaftlichen Grundstücken nach Art. 48 AGBGB zu berücksichtigen.

Falls Grenzbepflanzungen angrenzend zu landwirtschaftlichen Flächen geplant sind, wird empfohlen ab einer Bewuchshöhe von 2 Metern Grenzabstände von mindestens 4 Metern zum Nachbargrundstück einzuhalten, um zukünftige Beeinträchtigungen zu vermeiden

Bereich Forsten: Es bestehen keine Einwände.

Mit freundlichen Grüßen

A black rectangular box redacting the signature of the sender.



WWA München - Heßstraße 128 - 80797 München

Rathaus Taufkirchen

per Mail:

bauverwaltung@meintaufkirchen.de

Ihre Nachricht

Unser Zeichen

2-4622-ML 26-3652/2025

Bearbeitung

Datum

29.01.2025

Frühzeitige Beteiligung im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 104
"Gewerbegebiet im Unterfeld" der Gemeinde Taufkirchen

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu genanntem Bebauungsplan nimmt das Wasserwirtschaftsamt München als Träger
der öffentlichen Belange wie folgt Stellung.

1. Grundwasser

Das mittlere Grundwasser kann bei rund 4,5 m bis 5,0 m unter Geländeober-
kante angenommen werden. Grundhochwasser kann mehrere Meter dar-
überliegen. Das mittlere höchste Grundwasser liegt unseres Wissens bei
rund 3,5 m bis 4 m unter Gelände. Unabhängig von den vorstehenden Anga-
ben können auch höhere Grundwasserstände auftreten. Diese sind durch ei-
nen geeigneten Sicherheitszuschlag zu berücksichtigen.

**„Die Erkundung des Baugrundes einschl. der Grundwasserverhältnisse
obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei
Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hang- und Schichtenwasser si-
chern muss.“**



„Sind im Rahmen von Bauvorhaben Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen (z.B. Grundwasserabsenkungen durch Bauwasserhaltung, Herstellen von Gründungspfählen oder Bodenankern mittels Injektionen), so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit der Kreisverwaltungsbehörde bezüglich der Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis Kontakt aufzunehmen.“

2. Niederschlagswasser

Zwischen der Sohle von Versickerungsanlagen und dem **mittleren** höchsten Grundwasser (MHGW) ist nach den Regeln der Technik ein Abstand von 1 m einzuhalten. Der Hinweis D.3 (1) vorletzter Absatz ist dahingehend anzupassen. Der folgende Absatz und der zweite Absatz unter B.8 der Begründung ist unseres Erachtens zu streichen.

Der Hinweis D.3 (1) ist wie folgt anzupassen:

„Gering verschmutztes Niederschlagswasser von befestigten [...] über eine mindestens 30 cm mächtige bewachsene Oberbodenzone zu versickern.“

Aufgrund der Lage im Gewerbegebiet sollten zudem folgende Punkte ergänzt werden:

„Hinweise zur Bemessung und Gestaltung von erforderlichen Behandlungsanlagen für verschmutztes Niederschlagswasser und auf Flächen mit Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind den einschlägigen Technischen Regeln (LfU-M Nr. 4.5/5, DWA-A 138, DWA-M 153) zu entnehmen.“

„Sofern in außen aufgestellten nicht überdachten technischen Aufbauten (z.B. Lüftungsanlagen) mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird (z.B. Kältemittel) ist das anfallende Niederschlagswasser gesondert zu beseitigen. Die Flächen sind entsprechend klein zu halten und abzugrenzen.“

„Auf Grundstücken mit einer abflusswirksamen (befestigten) Fläche von größer 800 m² ist mit einem Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 eine Drittbeeinträchtigung zu prüfen. Der Nachweis ist dem Landratsamt München vorzulegen.“

3. Bodenschutz

„Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder seiner Nutzung zuzuführen.“

„Es wird empfohlen, entsprechend § 4 Abs. 5 BBodSchV i.V.m. DIN 19639, die Baumaßnahme in der Planungs- und Ausführungsphase von einer qualifizierten bodenkundlichen Baubegleitung beaufsichtigen zu lassen.“

[REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED]



Regierung von Oberbayern • 80534 München

Gemeinde Taufkirchen
Postfach 1155
82018 Taufkirchen

- per E-Mail bauverwaltung@meintaufkirchen.de -

Bearbeitet von	Telefon/Fax	Zimmer	E-Mail
		4415	
Ihr Zeichen	Ihre Nachricht vom	Unser Geschäftszeichen	München,
		ROB-2-8314.24_01_M-25-30-2	03.02.2025

**Gemeinde Taufkirchen, Landkreis München;
29. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich "Gewerbegebiet im Unterfeld" sowie Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 104 "Gewerbegebiet im Unterfeld";
Verfahren gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde gibt folgende Stellungnahme zu den beiden o.g. Bauleitplanungen im Parallelverfahren ab. Sofern sich Inhalte der Stellungnahme nur auf eine Bauleitplanung beziehen, wird dies kenntlich gemacht.

Planung:

Die Gemeinde Taufkirchen beabsichtigt mit den o.g. Bauleitplanungen neue Gewerbeflächen auszuweisen. Im derzeitig gültigen Flächennutzungsplan sind die gegenständlichen Flächen als Flächen mit „Landwirtschaftlicher Nutzung“ dargestellt und sollen als Gewerbeflächen dargestellt und ausgewiesen werden. Der Änderungsumgriff liegt am östlichen Ortsrand der Gemeinde Taufkirchen, an der Tegernseer Landstraße. Im Norden wird die Fläche durch die bestehenden Gewerbegebietsflächen „Im Unterfeld“ und dessen Erschließungsstraße begrenzt.

Bewertung:

Aus LEP 1.2.1 (Z), LEP 3.1 (G), LEP 3.2 (Z) und § 1 Abs. 3 BauGB (Planungs-

erfordernis) ergibt sich die Anforderung für die Bauleitplanungen, den Flächenbedarf unter Berücksichtigung der demographischen Entwicklung konkret und plausibel nachvollziehbar darzulegen, um den Belangen einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung Rechnung zu tragen. Zudem ist gem. RP 14 B II 4.1 Z, LEP 3.2 Z darzulegen, dass keine entsprechenden Potentiale der Innenentwicklung zur Verfügung stehen, da bei der Siedlungsentwicklung die Möglichkeiten der Innenentwicklung, d.h. Flächen innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile und die im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen vorrangig zu nutzen sind. Eine darüberhinausgehende Entwicklung ist nur zulässig, wenn auf diese Potentiale nicht zurückgegriffen werden kann. Der Bedarf und die notwendige Neuausweisung wurden in den Begründungsunterlagen zu den Planungen dargestellt; den Normen wurde somit ausreichend Rechnung getragen.

Vom östlichen Teil des Geltungsbereichs wird der Regionale Grünzug Nr.: 10 „Gleißental / Hachinger Tal sowie flankierende Waldkomplexe“ touchiert. Die leichte Überschneidung kann im vorliegenden Einzelfall durch den Unschärfebereich des regionalplanerischen Maßstabs gerechtfertigt sein. Somit wird kein Konflikt mit dem regionalplanerischen Ziel B II Z 4.2.2 konstatiert. Allerdings wollen wir aus landes- und regionalplanerischer Sicht darauf hinweisen, dass der neu abgegrenzte Siedlungsrand in östlicher Richtung als abschließend zu betrachten ist.

Das neu geplante Gewerbegebiet kommt in einem Bereich zu liegen, das laut Schutzgutkarte Klima/Luft des Landesamts für Umwelt (LfU) Bayern einen Ausgleichsraum von „erhöhter Bedeutung“ darstellt. Die Flächen bilden die Kerngebiete von flächenhaften Kaltluftabflüssen und Luftaustauschbereichen in Richtung thermisch weniger stark belasteter bzw. unbelasteter Wirkräume und/oder die Rand-/Quellbereiche von Flächen mit einer hohen Bedeutung. Für kleinere und mittelgroße Vorhaben (z.B. Einzel-/Reihenhausbebauungen, Zeilenbebauungen) sind in aller Regel keine relevanten Auswirkungen auf die Klimafunktionen bzw. den Wirkraum zu erwarten. Für größere Vorhaben (vor allem Gewerbebestandorte, Geschosswohnungsbau, Hochhäuser) sollte laut Gutachten des LfU eine gutachterliche verbal-argumentative Stellungnahme zur Optimierung der Planung erstellt werden.

In Bezug auf den Bebauungsplan bitten auf dieser fachlichen Grundlage daher, sich mit dem Thema der Klimaanpassung im Rahmen der Bauleitplanung konkret auseinanderzusetzen und das Thema zu berücksichtigen.

Ergebnis:

Die o.g. Bauleitplanungen stehen den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen. Um Berücksichtigung unserer Hinweise wird gebeten.

Mit freundlichen Grüßen



Sachgebiet 24.2 - Landes- und Regionalplanung
in den Regionen Ingolstadt (10) und München (14)



Unser Zeichen:
Ansprechpartner:
Zimmer:
Tel:
E-Mail:



12.02.2025

**Frühzeitige Beteiligung im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 104 „Gewerbegebiet im Unterfeld“ der Gemeinde Taufkirchen
Hier: Stellungnahme Referat Umwelt**

Sehr geehrte Damen und Herren,

in 2_BP_Nr_104_Planzeichnung...

- §10 (4) ist dringend der Bodenabstand für den Durchschlupf von Kleintieren einzuhalten, dies wurde in unmittelbarer südlicher Nähe missachtet.
- § 11 Die Gelegenheit zur Alleevervollständigung soll wahrgenommen werden. Durch mehr Begrünung könnte die Ausgleichsfläche D.7 reduziert werden.
- fehlt unter D.2 Hinweise zu gemeindlichen Satzungen der Hinweis auf die Satzung „Über die Vermeidung, Wiederverwertung, Verwertung und das Einsammeln und Befördern von Abfällen in der Gemeinde Taufkirchen (Abfallsatzung Taufkirchen AbfSTfk)“.
Vorgaben zur Beschaffung der befahrbaren Straßen, Anzahl und Aufstellungsort der Abzuholenden Abfallbehälter sind einzuhalten.

Bebauungsplan Nr.104 „Gewerbegebiet Im Unterfeld“ mit Umweltbericht:

-Es wird davon ausgegangen, dass gewerbliche Leerstände überprüft wurden und nicht zusätzliche unnötige Gewerbeflächen ausgewiesen werden. Siehe Begründung, Bedarfsnachweis.

Denn: Siehe auch vormals Begründung zu Gewerbegebiet Tegernseer LandstraßeBP80 vom 8.3.2016: „wie bereits in der Stellungnahme zur Flächennutzungsplanänderung angemerkt, bedeutet eine Umwandlung der bisherigen landwirtschaftlichen Fläche zu einem Gewerbegebiet eine Versiegelung von 11.886 m². Dies ist grundsätzlich vom Umweltamt nicht zu befürworten.

Allerdings wird durch die geplante Ortsrandeingrünung mit heimischen Sträuchern und Großbäumen die Fläche auch aufgewertet. Die in der Pflanzliste 1 und 2 vorgeschlagenen Gehölze sind grundsätzlich zu begrüßen. In jedem Fall sind an das Plangebiet angrenzende Gehölze, insbesondere Großbäume, als potenzielle Brutbäume bei Bauvorhaben zu erhalten und Maßnahmen zu deren Erhalt zu berücksichtigen.

Um den Versiegelungsgrad möglichst zu minimieren, sollten Parkplätze mit wasserdurchlässigen Rasengittersteinen errichtet werden. Anstelle der Bepflanzung der Pflanzstreifen zwischen den Parkplätzen mit Sträuchern der Pflanzliste 3 wäre eine Ansaat mit Blumensamen auf magerem Substrat anzudenken. Geeignet wäre zum Beispiel eine mehrjährige Ackerblumenmischung, die Nahrungs- und Bruthabitate für gefährdete Arten wie Bienen, Wildbienen und Insekten und Kleintiere fördert und daher ökologisch eine Aufwertung darstellt. Zudem wäre eine Blumenansaat, die nur einmal im Jahr gemäht

werden muss in der Nachpflege wesentlich kostengünstiger als Cotoneaster und Rosenbeete, die mindestens dreimal Mal im Jahr entkrautet und entmüllt werden müssen.

Für die geplante Abfallentsorgung auf dem Gelände sind ausreichend große Wendebereiche für das Müllfahrzeug vorzusehen. **Wege, bei denen ein Wenden des Abfuhrfahrzeuges nicht möglich ist, gelten nach § 15 Ziff. 10 der Abfallsatzung Taufkirchen (AbfSTkf) als nicht befahrbar. Wenn die Mülltonnen nicht angefahren werden können, haben die Überlassungspflichtigen die Abfallbehälter selbst zur nächsten vom Abfuhrfahrzeug erreichbaren Stelle zu bringen.“**

-Begründung S., 11 Abfallsatzung fehlt

-in S.11 Umgebung, wird die Ortrandeingrünung im Nordwesten als schmaler Streifen bezeichnet, diese Ortsrands Eingrünung war in BP80 und ist jetzt in BP104 als Aufwertung bezeichnet und sollte auch als solche gepflanzt und gepflegt werden! Siehe auch Grünplanung s.17 und städtebauliches Konzept.

-verkehrliche Erschließung: Stundentakt der S-Bahn ist falsch

-die Versiegelung ist so weit als möglich von vornherein einzuschränken, sowohl in Hinblick auf Starkregenereignisse als auch im Hinblick auf die notwendige Ausgleichsfläche. Ist ein weiterer Ausgleich direkt auf der Fläche möglich?

-

B.3 Grünordnung

- S.33 Erhalt der Bäume, straßenbegleitend

- S.34 Radweg besteht

Die Pflanzungen der Bäume haben wo immer möglich in 36m² großen Pflanzgruben zu erfolgen. Eine Mindestgröße von 12m² pro Pflanzgrube darf nicht unterschritten werden. Die Bestandsbäume müssen während der Baumaßnahme ggf. nach DIN 18920 und RSBB geschützt werden. Die Verwendung von autochthonen Pflanzungen wird unterstützt, sollte aber auf extremen Standorten nicht als ausschließlich betrachtet werden. PKW-Stellplätze und Straßenrandstandorte werden sinnvollerweise mit Bäumen (Parkplatz: 2.Ordnung) aus der GALK-Straßenbaumliste bepflanzt. Der speziell auf Parkplätzen beschränkte Wurzelraum, führt bei Bäumen 1.Ordnung meist zu einer Mangelversorgung und einem vorzeitigen Vergreisen der Bäume. Weiterhin muss für die Parkplatzbäume eine Wurzelkammer oder ein Bewässerungssystem eingebaut werden. Die Parkplätze sind, wie auch im Umweltbericht beschrieben, mit einem wasserdurchlässigen Belag auszuführen.

Im Umweltbericht werden 21 Baumpflanzungen festgesetzt. Unter Einbezug der zu erhaltende Bäume sind im BP nur 19 Bäume zu finden. Dieser Unterschied ist bitte zu klären, um Verwirrungen für die Öffentlichkeit zwischen den Dokumenten zu vermeiden (so zuletzt geschehen 89 Dorfstraße).

D6, BP: Hinweise zum Artenschutz: Erwähnung der BSVO sinnvoll- Bäume die einen Umfang von > 60 cm in 1 m über dem Boden erreichen, fallen unter die BSVO der Gemeinde Taufkirchen und dürfen ohne Genehmigung nicht verändert oder gefällt werden.

C.9 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) müssen dringend durchgeführt werden.

Mit freundlichen Grüßen

[Redacted signature block]



Gemeinde Taufkirchen
Köglweg 3
82024 Taufkirchen Kr. München

Ihr Zeichen:
Ihr Schreiben vom: 19.12.2024
Unser Zeichen: 4.1-0040/2024/BL
Taufkirchen
München, 03.04.2025

Auskunft erteilt:

E-Mail:

Zimmer-Nr.:
F 1.04

**Vollzug der Baugesetze;
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange im Bauleitplanverfahren**

1. Verfahren der Gemeinde Taufkirchen

Bebauungsplan Nr. 104

für das Gebiet Gewerbegebiet im Unterfeld

in der Fassung vom 10.12.2024

frühzeitige Trägerbeteiligung im normalen Verfahren

Schlusstermin für Stellungnahme: 14.02.2025

2. Stellungnahme des Landratsamtes München

- 2.1 ☐ Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen
- 2.2 ☐ Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes

Öffnungszeiten

Mo, Di, Do, Fr 08:00 – 12:00 Uhr
und Do. 14:00 – 17:30 Uhr
Bitte Termine vereinbaren

Telefon
Telefax
Internet
E-Mail

089 6221-0
089 6221-2278
www.landkreis-muenchen.de
poststelle@lra-m.bayern.de

Bankverbindungen
KSK München Starnberg Ebersberg
IBAN DE29 7025 0150 0000 0001 09
SWIFT-BIC BYLADEM1KMS

Postbank München
IBAN DE06 7001 0080 0048 1858 04
SWIFT-BIC PBNKDEFF

2.3	Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts- und Wasserschutzgebietsverordnungen) ☐ Einwendungen
	☐ Rechtsgrundlagen
	☐ Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)
2.4	☒ Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage 1. Im Bereich der Straße „Im Unterfeld“ wird ein Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 80 überplant. In der Satzung sollte deshalb zur Klarstellung nach der Präambel ein Passus ergänzt werden, dass der Bebauungsplan Nr. 104 den Bebauungsplan Nr. 80 in seinem Geltungsbereich ersetzt. 2. Ziff. B) § 4 (1) und (2): a) Da in der Planzeichnung jeweils nur eine Höhenkote für die Wandhöhe und für den obersten Gebäudepunkt festgesetzt wird, kann bei der Erläuterung der Planzeichen jeweils auf die Angabe „z. B.“ im Klammerzusatz verzichtet werden. b) Nach den hier getroffenen Höhenfestsetzungen können Gebäude mit einer Wandhöhe von ca. 11 m und mit einer Gesamtgebäudehöhe von ca. 14 m entstehen. Diese Festsetzungen sollen sich nach den Ausführungen in der Begründung (S. 20, Punkt B.2.6) am nördlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 80 orientieren. Auch wird hier erläutert, dass sich die gegenständliche Planung in die umliegende Bebauung einfügt. Aus unserer Sicht kann dies nicht nachvollzogen werden, da nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 80 Wandhöhen von max. 7 m und Firsthöhen von 11,20 m zulässig sind. Wir empfehlen der Gemeinde, die geplante Höhenentwicklung in dieser Ortsrandlage zu überprüfen, da neben dem Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 80 auch der Gebäudebestand südlich des Hohenbrunner Weges und westlich der Tegernseer Landstraße eine deutlich niedrigere Höhenentwicklung aufweist. 3. Ziff. B) § 7 (3): Wir bitten um Überprüfung der Formulierung in Satz 1. U. E. müsste es „... sind auf Dachflächen ... auch <u>als</u> Flachdächer zulässig.“ lauten. 4. Ziff. B) § 7 (6): a) Wir bitten um Überprüfung der Zulässigkeit von Dacheinschnitten in Satz 1, da sich große Dachflächen mit größeren Unterbrechungen insbesondere nicht in die nördlich gelegene Bebauung einfügen. b) Hier wird in Satz 3 eine Überschreitungsregelung für Dachaufbauten um max. 2 m über dem obersten Gebäudepunkt nach § 4 (2) festgesetzt. Dies widerspricht allerdings der Regelung in § 4 (2) Satz 2, wonach der oberste Gebäudepunkt ausdrücklich auch Dachaufbauten einschließt. Beide Festsetzungen müssten in Übereinstimmung gebracht werden. 5. Ziff. B) § 7 (8): Wir empfehlen, die Festsetzung der Höhe von Holzverkleidungen der Fassaden aus gestalterischen Gründen unter Berücksichtigung der vorhandenen Geländehöhe von ca. 566 m ü. NHN im Hinblick auf die Proportionierung der Fassadengestaltung zu überprüfen.

6. Ziff. B) § 11 (1): Im Vorentwurf der parallel durchgeführten 29. Änderung des Flächennutzungsplanes wird der Bereich der im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Grünfläche als „Straßenbegleitgrün“ dargestellt. Beide Planungen sollten diesbezüglich aufeinander abgestimmt werden.
7. Ziff. C.1 (1): Bei der Erläuterung des Planzeichens müsste noch die Kreisstraße M 2 ergänzt werden.
8. Ziff. D.2: Hier wird auf die Garagen-, Fahrrad- und Stellplatzsatzung der Gemeinde Taufkirchen in der jeweils aktuellen Fassung verwiesen. Diesbezüglich bitten wir um Berücksichtigung der geänderten Rechtslage der BayBO. Wir weisen in diesem Zusammenhang auch auf die Vollzugshinweise zur BayBO 2025 sowie den Fragen- und Antwortkatalog zur Änderung im gemeindlichen Satzungsrecht des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr hin.
9. Ziff. D.9: Zur denkmalrechtlichen Erlaubnispflicht für Bodeneingriffe aller Art verweisen wir auf die Stellungnahme des Bayer. Landesamtes für Denkmalschutz vom 13.01.2025.
10. Da in der Satzung auf DIN-Vorschriften Bezug genommen wird, ist ein Hinweis in den Bebauungsplan aufzunehmen, dass diese Regelungen bei der Verwaltungsstelle, bei der auch der Bebauungsplan zur Einsicht bereit liegt, eingesehen werden können (vgl. BayVGH vom 03.03.2015 Az. 15 N 13.636). Soweit die Festsetzungen des Bebauungsplanes auf weitere Vorschriften oder Richtlinien Bezug nehmen, sind auch diese bei der Gemeinde bereitzuhalten.
11. Begründung (S. 6 ff., Punkt A.5): Hier werden für die Planung „relevanten“ Grundsätze und Ziele des Landesentwicklungsprogrammes und des Regionalplanes aufgezählt. Die Gemeinde sollte jeweils deutlicher erläutern, wie die vorliegende Planung an die Vorgaben der der Raum- und Landesplanung angepasst wird bzw. wie die genannten Ziele und Grundsätze berücksichtigt werden.
In diesem Zusammenhang weisen wir auch auf die Stellungnahme der Regierung von Oberbayern vom 03.02.2025 hin und bitten um Berücksichtigung der Themen Randlage am regionalen Grünzug Nr. 10 und Klimaanpassung in der Bauleitplanung im weiteren Verfahren.

2.5 Zur Grünordnung, zum Immissionsschutz und zum Naturschutz wird auf die beiliegenden Stellungnahmen verwiesen, die Bestandteil unserer Stellungnahme sind.

gez.

Telefon-Durchwahl:

Technische/r Sachbearbeiter/in

Anlagen:

- 1 Stellungnahme des Sachgebietes 4.1.2.4 – Grünordnung vom 07.02.2025
- 1 Stellungnahme des Fachbereiches 4.4.1 – Immissionsschutz vom 29.01.2025
- 1 Stellungnahme des Fachbereiches 4.4.3 – Naturschutz vom 14.01.2025



Sachgebiet 4.1.1.3
Bauleitplanung
im Hause

Ihr Zeichen: 4.1-0040/2024/BL
Taufkirchen
Ihr Schreiben vom: 03.01.2025
Unser Zeichen: 4.1.2.4 Grünordnung
München, 07.02.2025

Auskunft erteilt:

E-Mail:

Zimmer-Nr.:
F 1.62

**Vollzug der Baugesetze;
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange im Bauleitplanverfahren**

Interne Beteiligung Fachstelle der Grünordnung

1. Verfahren der Gemeinde Taufkirchen

Bebauungsplan Nr. 104

für das Gebiet Gewerbegebiet im Unterfeld

in der Fassung vom 10.12.2024

frühzeitige Trägerbeteiligung im normalen Verfahren

Schlussstermin für Stellungnahme: Fachstellen: 07.02.25 bei der Gemeinde14.02.2025

2. Stellungnahme

zu B § 6 (3)

Wir empfehlen eine Präzisierung bei den versickerungsfähigen Materialien, da es hier keine feste Definition gibt und somit auch viele befestigte Flächen zulässig wären, deren Abflussbeiwert zu hoch ist:

Die Befestigung der Stellplatzflächen ist dauerhaft wasserdurchlässig zu gestalten (z. B. mit wasserdurchlässigem Pflaster, Rasenfugenpflaster, Pflaster mit offenen Fugen - Fugen-anteil > 10%, Rasengittersteinen oder Schotterrasen).

Öffnungszeiten

Mo, Di, Do, Fr 08:00 – 12:00 Uhr
und Do. 14:00 – 17:30 Uhr
Bitte Termine vereinbaren

**Telefon
Telefax
Internet
E-Mail**

089 6221-0
089 6221-2278
www.landkreis-muenchen.de
poststelle@lra-m.bayern.de

Bankverbindungen

KSK München Starnberg Ebersberg
IBAN DE29 7025 0150 0000 0001 09
SWIFT-BIC BYLADEM1KMS

Postbank München

IBAN DE06 7001 0080 0048 1858 04
SWIFT-BIC PBNKDEFF

zu B § 11 Grünordnung (7) und auch D.1 (9) Vorgeschlagene Baumpflanzungen:
Der „Einzelbaum zu pflanzen“ ist in der aktuellen Darstellung mit einem Kronendurchmesser von 6 m zu sehen, der vorgeschlagene Baum sogar nur mit einem Kronendurchmesser von 5 m. Da für die Pflanzung Baumarten mit einer Mindestendwuchshöhe von 15 m festgesetzt sind, bitten wir um entsprechende Anpassung der Größe der Kronendarstellung, da hier der Zustand viele Jahre nach der Pflanzung realistisch dargestellt werden soll, um Irrtümern bezüglich des Platzbedarfs von Bäumen vorzubeugen.

zu B § 11 Grünordnung allgemein:

Aufgrund aktueller Erkenntnisse empfehlen wir zusätzlich folgende Formulierung (am besten als Festsetzung), um nachhaltig zu pflanzen, Kosten in der Pflege zu sparen und zugleich Schäden durch Trockenperioden, Hitze- und Starkregenereignisse zu minimieren:

Der durchwurzelbare Raum für Neupflanzungen bei jeweils mind. 1,5 m Tiefe der Baumgrube wird wie folgt festgesetzt:

- Bäume 1. Ordnung (Großbäume über 20 m Höhe): mind. 36 m³
- Bäume 2. Ordnung (mittelgroße Bäume 10-20 m Höhe): 24 - 36 m³
- Bäume 3. Ordnung (Kleinbäume bis 10 m Höhe): 20 - 24 m³

Auf unterbauten Flächen können Bäume 3. Ordnung in Pflanzgruben mit einer abweichenden Tiefe von mind. 1,00 m gepflanzt werden.

Die Bäume und Baumscheiben sind mit geeigneten Baumschutzvorrichtungen (z. B. Bügel, Poller) gegen Anfahrschäden und Verdichtung zu schützen.

Diese Festsetzungen sind ganz besonders wichtig, damit gerade Bäume in befestigten Flächen, wie Stellplätzen ihre vorgesehenen Funktionen auch erfüllen können (Spendung von Schatten, Erhöhung der Luftfeuchtigkeit,...)

zu D.2

Bitte beachten Sie, dass es durch die Entbürokratisierungsmaßnahmen der Staatsregierung 2025 einige Änderungen in der BayBO gibt, die die Rechtsgrundlage (Art 81 BayBO) auch von bestehenden örtlichen Satzungen betreffen.

zu D. 5 Hinweise zur Grünordnung allgemein

Wir empfehlen folgende Ergänzungen:

Bei baulichen Maßnahmen und der Gartengestaltung im Kronen- und /oder Wurzelbereich von Bestandsbäumen sind die gültige Baumschutzverordnung der Gemeinde Taufkirchen, die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sowie die R SBB „Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen“ in den jeweils gültigen Fassungen zu beachten.

Bei Baumneupflanzungen sind die FLL-Empfehlungen für Baumpflanzungen, die Bestandteil der VOB sind, die DIN 18916 sowie die Zusätzlichen Technischen Vorschriften für die Herstellung und Anwendung verbesserter Vegetationstragschichten (ZTV-Vegtra-Mü) zu beachten.



Landratsamt München · Frankenthaler Str. 5-9 · 81539 München

Immissionsschutz, staatliches Abfallrecht und Altlasten

An das

Sachgebiet 4.1.1.3
Bauleitplanung

- i m H a u s e -

Ihr Zeichen: 4.1-0040/2024/BL

Ihr Schreiben vom: 03.01.2025

Unser Zeichen: 4.4.1-0040/2024/BL

München, 29.01.2025

Auskunft erteilt:

E-Mail:

Zimmer-Nr.:

F 2.48

1.

Gemeinde Taufkirchen

☐ Flächennutzungsplan ☐ mit Landschaftsplan

☒ Bebauungsplan Nr. 104 i.d.F. vom 10.12.2024

für das Gebiet „Gewerbegebiet – Im Unterfeld“

☐ mit Grünordnungsplan
dient der Deckung des dringenden Wohnbedarfs ☐ ja ☐ nein

☐ Sonstige Satzung

☒ Frist für die Stellungnahme: 07.02.2025 (intern) (§ 4 Abs. BauGB)
☐ Frist: 1 Monat (§ 2 Abs. 4 BauGB-MaßnahmenG)

2.

Träger öffentlicher Belange

Sachgebiet Immissionsschutz

2.1

☐ keine Äußerung

2.2

☐ Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen

2.3

☐ Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands

2.4

Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z. B. Landschafts- und Wasserschutzgebietsverordnungen)

☐ Einwendungen

☐ Rechtsgrundlagen

☐ Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen)



Öffnungszeiten

Mo. – Fr. 08:00 – 12:00 Uhr
und Do. 14:00 – 17:30 Uhr

Wir bitten Sie, Termine zu vereinbaren.

Telefon 089 6221-0
Telefax 089 6221-2278
Internet www.landkreis-muenchen.de
E-Mail poststelle@lra-m.bayern.de

Dienstgebäude / Erreichbarkeit

Frankenthaler Str. 5-9
U-Bahn, S-Bahn: U2, S3, S7
Straßenbahn Linie 17
Bus Linien 54, 139, 144, 147
Haltestelle Giesing-Bahnhof

Tiefgarage im Haus
Zufahrt über Frankenthaler Str.

Bankverbindungen

KSK München Starnberg Ebersberg
(BLZ 702 501 50) Konto Nr. 109
IBAN DE29 7025 0150 0000 0001 09
SWIFT-BIC BYLADEM1KMS

Postbank München
(BLZ 700 100 80) Konto Nr. 481 85-804
IBAN DE06 7001 0080 0048 1858 04
SWIFT-BIC PBNKDEFF



2.5



Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

1. Die Formulierung auf S. 10 im Gutachten, dass die aktuelle Fassung der DIN 18005-1 Ausgabe 2023 nicht heranzuziehen sei, ist nicht korrekt. Dies wurde mit dem Gutachterbüro geklärt. Anpassungsbedarf des Gutachtens besteht unserer Ansicht nach jedoch dadurch nicht.
2. In Satz 2 der Festsetzung §12 (2) des B-Plans ist der Bezug anzupassen, da in Satz 1 der genannten Festsetzung die Zulassung schutzbedürftiger Räume nicht ausgeschlossen wird.
3. Aus unserer Sicht ist für die Anordnung von Schallschutzmaßnahmen durch Verkehrslärm im Nachtzeitraum nicht die Grenze zur Gesundheitsgefährdung, sondern die 16.BImSchV maßgeblich. Die Festsetzung §12 (2) des B-Plans ist dahingehend anzupassen, dass ab Pegeln >59 dB(A) keine offenbaren Außenbauteile zu schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen zulässig sind oder alternativ durch Schallschutzmaßnahmen die Einhaltung des Pegels sicherzustellen ist.
4. Im Satz 3 der genannten Festsetzung §12 (2) wird die Option gegeben, offenbare Außenbauteile anordnen zu können, wenn durch Schallschutzkonstruktionen ein mittlerer Innenpegel von nicht mehr als 30 dB(A) nachts sichergestellt ist. Die Grundlage für diesen Wert erschließt sich nicht aus dem Gutachten. Aus unserer Sicht wäre hier durch die Schallschutzmaßnahme die Einhaltung des Nachtwerts für Gewerbegebiete aus der 16.BImSchV (59dB(A)) vor dem offenbaren Außenbauteil sicherzustellen.
5. Das Bundesverwaltungsgericht sieht Pegel von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts als Immissionswerte für eine eindeutig vorliegende Gesundheitsgefährdung und Verletzung des verfassungsrechtlich geschützten Anspruchs auf körperliche Unversehrtheit nach Art. 2 Abs. 2 Satz 1 GG.
An den südlichen Bestandsgebäuden (Wohnen) im Kreuzungsbereich Tegernseer Landstraße/Hohenbrunner Straße (Kreisverkehr), sind laut dem vorgelegten Gutachten (Bericht Nr. 700-01721 vom 10.12.2024, Möhler + Partner Ingenieure GmbH) im Planfall Pegelerhöhungen von bis zu 0,1/0,1 dB(A) tags/nachts bei Verkehrslärmpegel von dann 68/ 61 dB(A) tags/nachts zu erwarten. Unmittelbar nördlich entlang der Tegernseer Landstraße Pegelerhöhungen von bis zu 0,3/0,4 dB(A) tags/ nachts bei Verkehrslärmpegel von dann 68/ 60 dB(A) tags/nachts.
Die Pegelerhöhung durch das Vorhaben fällt sehr gering aus, dennoch ist durch die o.g. Schwelle in der Regel die Grenze der Zumutbarkeit erreicht. Wir empfehlen daher eine weitere Abwägung durchzuführen und die Minderung durch aktive bzw. passive Schallschutzmaßnahmen zu prüfen.

Anlagen:



Fachbereich 4.4.3
Herr Schaefer

Ihr Zeichen: 4.1-0040/2024/BL
Ihr Schreiben vom: 03.01.2025
Unser Zeichen: 4.4.3./Gr
München, 14.01.2025

Auskunft erteilt:

E-Mail:

Zimmer-Nr.:
F 2.17

1. Gemeinde Taufkirchen

☐ Flächennutzungsplan ☐ mit Landschaftsplan

☒ Bebauungsplan Nr. 104

Für den Bereich Gewerbegebiet im Unterfeld

☐ mit Grünordnungsplan

☐ Sonstige Satzung

Frist für die Stellungnahme:

07.02.2025

2. Träger öffentlicher Belange

2.1 ☐ Keine Äußerung

2.2 ☐ Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen

Öffnungszeiten

Mo. – Fr. 08:00 – 12:00 Uhr
und Do. 14:00 – 17:30 Uhr
Bitte Termine vereinbaren

Telefon
Telefax
Internet
E-Mail

089 6221-0
089 6221-2278
www.landkreis-muenchen.de
poststelle@lra-m.bayern.de

Bankverbindungen
KSK München Starnberg Ebersberg
IBAN DE29 7025 0150 0000 0001 09
SWIFT-BIC BYLADEM1KMS

Postbank München
IBAN DE06 7001 0080 0048 1858 04
SWIFT-BIC PBNKDEFF

2.3	☐ Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes
2.4	Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts- und Wasserschutzgebietsverordnungen) ☐ Einwendungen
	☐ Rechtsgrundlagen
	☐ Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)
2.5	☒ Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage Bei den eingereichten Unterlagen handelt es sich um einen Vorentwurf. Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen grundsätzlich keine Bedenken gegen das Vorhaben. <u>Artenschutz:</u> Die Bäume westlich und südlich des Geltungsbereichs sollen erhalten bleiben. Die Bäume am westlichen Rand weisen Höhlen oder Höhlenansätze auf. Die Bäume mit Höhlenansätzen sind während und nach den Baumaßnahmen besonders zu schützen. Der angrenzende Gehölzbestand ist während der Bauzeit durch baumerhaltende und schadensbegrenzende Maßnahmen vor Beeinträchtigung, z.B. durch Wurzelverletzungen infolge von Bodenverdichtung und Abgrabung, zu schützen. Folgende Richtlinien sind hier maßgeblich: ZTV Baum, R SBB (ehem. RAS-LP 4), DIN 18920. <u>Hinweis:</u> Der vollständige und dauerhaft unversehrte Erhalt eines Baumes im ober- und unterirdischen Bereich ist in der Regel nur dann gewährleistet, wenn Eingriffe in einem Abstand von mindestens 1,5 Meter von der Kronentraufe durchgeführt werden. Baumerhaltenden Maßnahmen sind: Wurzelschutzmaßnahmen, Baumschutzzaun, Wurzelschutzvorhang, Schutz und Schadensbegrenzung im Kronenbereich, fachgerechte Einkürzungen von Kronenteilen (diese Eingriffe sollten nur durch eine anerkannte Fachfirma/Fachperson für Baumpflege vorgenommen werden). Östlich außerhalb des Geltungsbereichs konnten in der offenen Feldflur (saP, Büro für Landschaftsökologie Hartmut Schmid, Stand: 22.11.2023) mehrere Feldlerchenreviere nachgewiesen werden. Die Revierzentren der Feldlerchen liegen weitab der bebauten Bereiche und zur bestehenden Bebauung sowie dem Geltungsbereich halten brütende Feldlerchen Abstand. Im Geltungsbereich selber konnten wegen der geringen Breite von 85 m zwischen Straße mit den begleitenden Bäumen und dem im Norden gelegenen Gewerbegebiet von Feldlerchen nicht als Lebensraum genutzt werden. <u>Eingriff und Ausgleich:</u> Es besteht ein Kompensationsbedarf von 6.562 m². Der Ausgleichsbedarf soll vom Ökokonto Jagdhof der Gemeinde Taufkirchen, auf der Teilfläche Fl.Nr. 1582, Gemarkung Taufkirchen, abgebucht werden. Der unteren Naturschutzbehörde ist eine flächenscharfe Darstellung der Abbuchung in Form eines Luftbildes vorzulegen. Die Abbuchung muss klar ersichtlich sein. <u>Wir bitten folgende Hinweise zu berücksichtigen:</u> Zur Minimierung des Kollisionsrisikos ist entsprechend dem Vermeidungsgebot im Bereich von Verglasungen oder großflächigen Glaselementen, Fensterbändern etc. dem Vogelschutz Rechnung zu tragen. Durch reflexionsarme und mit geeigneten Mustern bedruckte

Verglasungen ist die Spiegelung und Transparenz an Gefahrenstellen zu vermeiden. Die Maßnahmen haben zum Zeitpunkt der Ausführung dem aktuellen wissenschaftlichen Stand entsprechen (s. u.a. <http://www.vogelschutzwarten.de/glasanflug.htm>).

Außenbeleuchtungen sind ausschließlich mit insektenfreundlichen, insektendichten Lampen mit UV-armen Lichtspektren (z.B. warmweiße LED < 2700 K) mit Abschirmung (z.B. Full-Cut-Off) von nächtlichem Streulicht auszustatten (s. „Voith, J. & Hoiß, B. (2019): Lichtverschmutzung – Ursache des Insektenrückgangs? – ANLiegen Natur 41(1): 57–60, Laufen; www.anl.bayern.de/publikationen/anliegen/doc/an41122voith_et_al_2019_lichtverschmutzung.pdf).

Die Meldung der Ausgleichsflächen an das Ökoflächenkataster des LfU für die Bauleitplanung obliegt der Gemeindeverwaltung (Art. 9 BayNatSchG). Es wird darauf hingewiesen, dass die unverzügliche Meldung der Ausgleichsflächen nach Inkrafttreten des Bebauungsplans einen umfassenden Überblick über die Ausgleichsflächen im Gemeindegebiet gewährt sowie die Überwachung der Maßnahmen nach §4c BauGB vereinfacht.



Anlagen