

Wesentliche umweltbezogene Stellungnahmen

20. Änderung des Flächennutzungsplans



AELF-EE • Wasserburger Straße 2 • 85560 Ebersberg

E-Mail

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom

Ebersberg, 07.12.2023

Frühzeitige Beteiligung im Verfahren zur 20. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Seniorenquartier am Hachinger Bach“ der Gemeinde Taufkirchen

Sehr geehrte Damen und Herren,

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:

Für den geplanten Flächennutzungsplan eines Seniorenzentrums angrenzend an die Straße am Heimgarten und den Winninger Weg in der Gemeinde Taufkirchen ist grundsätzlich festzuhalten, dass durch eine etwaige Bebauung eine potenzielle Ackerfläche für die landwirtschaftliche Nutzung verloren geht. Hierbei ist auch die hohe Bonität der Ackerfläche mit einer Ackerzahl von 57 und 52 zu erwähnen. Dies liegt somit über den Durchschnittswerten der Acker und Grünlandzahlen der Bodenschätzung des Landkreises München (vgl. „Durchschnittswerte der Acker - und Grünlandzahlen für die bayerischen Landkreise“ zur Anwendung der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV)).

Des Weiteren befinden sich in der näheren Umgebung des Planungsgebietes noch weitere landwirtschaftliche Flächen. Bei angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücken ist mit Lärm-, Geruch-, Staub- und Lichtimmissionen zu rechnen. Diese sind zu dulden. Vorzugsweise auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend sowie an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden, falls die Wetterlage während der Erntezeit solche Arbeiten erzwingt. Die Bauwerber

Seite 1 von 2

sind auf diesen Umstand hinzuweisen.

Bepflanzungen entlang von landwirtschaftlichen Grundstücken sind so durchzuführen, dass bei der Nutzung keine Beeinträchtigungen, vor allem durch Schatteneinwirkung und Wurzelwerk entstehen.

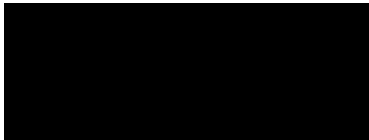
Außerdem sind die Grenzabstände zu landwirtschaftlichen Grundstücken nach Art. 48 AGBGB zu berücksichtigen.

Die Erschließung (Befahrbarkeit angrenzender Wege mit landwirtschaftlichen Großmaschinen) und Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen müssen gesichert bleiben. Es muss auch gewährleistet werden, dass die umliegenden landwirtschaftlichen Betriebe in ihrem Bestand und in ihrer weiteren betrieblichen Entwicklung durch die Ausweisung von weiteren Bauflächen nicht behindert werden.

Durch die vorliegende Planung darf die Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen nicht eingeschränkt werden.

Bereich Forsten: Es bestehen keine Einwände.

Mit freundlichen Grüßen



BAYERISCHES LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE · Hofgraben 4 · 80539 München

Gemeinde Taufkirchen, M
Köglweg 3
82024 Taufkirchen

IHR ZEICHEN

DATUM

04.12.2023

**Vollzug des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG)
Gde. Taufkirchen, Lkr. München: 20. Änderung des Flächennutzungsplanes für den
Bereich „Seniorenquartier am Hachinger Bach“**

Zuständiger Gebietsreferent:

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:

Im Bereich der Flächennutzungsplanänderung liegen nach unserem gegenwärtigen Kenntnisstand keine eingetragenen Bodendenkmäler.

Wir möchte allerdings bereits zu diesem frühen Stand der Planung darauf hinweisen, dass aufgrund der siedlungsgünstigen, gewässernahen Lage (Hachinger Bach) und großen Zahl von Bodendenkmälern im Umfeld auch im Geltungsbereich

der Flächennutzungsplanänderung bisher unbekannte Bodendenkmäler zu vermuten sind.

Diese Denkmäler sind gem. Art. 1 BayDSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt aus Sicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege Priorität. Weitere Planungsschritte sollten diesen Aspekt bereits berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken.

Eine Orientierungshilfe 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.

Im Umfeld eingetragener Denkmäler sind oftmals weitere bisher unbekannte Bodendenkmäler zu vermuten. Weitere Planungen im Nähebereich bedürfen daher der Absprache mit den Denkmalbehörden.

Informationen hierzu finden Sie unter:

https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/publikationen/denkmalpflege-themen_denkmalvermutung-bodendenkmalpflege_2016.pdf

Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß Art. 7 Abs. 1 BayDSchG.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege stimmt der Planung nur unter diesen Voraussetzungen zu.



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).

Mit freundlichen Grüßen



Diese Stellungnahme ist ohne eigenhändige Unterschrift gültig.

Sollte das Fachrecht, auf dem die Beteiligung des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege beruht, ausnahmsweise eine eigenhändig unterschriebene Stellungnahme verlangen, wird um Hinweis gebeten.




zu genanntem Flächennutzungsplan nimmt das Wasserwirtschaftsamt München als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung.

Mit dem genannten Flächennutzungsplan besteht aus wasserwirtschaftlicher Sicht Einverständnis. Wir verweisen auf unsere Stellungnahme zum im Parallelverfahren laufenden Bebauungsplan Nr. 94 „Seniorenquartier am Hachinger Bach“.

Das Landratsamt München erhält diese E-Mail in cc.

Mit freundlichen Grüßen



www.wwa-m.bayern.de

Hinweis: Unter persönlichen Adressen eingehende E-Mails werden bei Abwesenheit nicht automatisch weitergeleitet. Wichtige Nachrichten daher bitte immer an poststelle@wwa-m.bayern.de senden.

Think green, read from the Screen. (Vor dem Drucken dieser e-Mail denken Sie bitte an den Schutz der Natur und unserer Umwelt)





WWA München - Heßstraße 128 - 80797 München

Referat Bauverwaltung
Rathaus, Köglweg 3
82024 Taufkirchen
<Menzel@meintaufkirchen.de>

Ihre Nachricht

Unser Zeichen

Bearbeitung

Datum
27.12.2023

Frühzeitige Trägerbeteiligung Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 94 " Seniorenquartier am Hachinger Bach" der Gemeinde Taufkirchen

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

1. Lage am Gewässer:

Innerhalb des 60m – Bereichs des Hachinger Bachs besteht eine Anlagen-genehmigungspflicht. Die 60m- Linie (parallelversetzte Uferlinie des Hachinger Bachs) ist daher im Plan darzustellen.

„Anlagen (insbesondere bauliche Anlagen und Leitungsanlagen) im Abstand von weniger als 60 Meter zum Hachinger Bach sind genehmigungspflichtig. Ein entsprechender Antrag ist beim Landratsamt München einzureichen. Ist eine Baugenehmigung oder eine bauaufsichtliche Zustimmung zu erteilen, entfällt die Genehmigung nach Art. 20 BayWG.“

„Ein Eingriff in das festgesetzte Überschwemmungsgebiet des Hachinger Bachs bedarf nach § 78 Abs. 5 Satz 1 oder § 78a Abs. 2 Satz 1 WHG der Genehmigung. Ein entsprechender Antrag ist beim Landratsamt München einzureichen.“

Standort
Heßstraße 128
80797 München

Telefon / Telefax
+49 89 21233-03
+49 89 21233-2606

E-Mail / Internet
poststelle@wwa-m.bayern.de
www.wwa-m.bayern.de

2. Überflutungen infolge von Starkregen:

**„Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorge-
maßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem
Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Kellerfenster sowie
Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantung, z.B. vor
Lichtschächten, ausgeführt werden.“**

**„Tiefgaragenzufahrten sind konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Stark-
regen auf der Straße oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.“**

3. Hachinger Sperrschicht und Grundwasser

Der Bebauungsplan liegt im Bereich vermuteter Sperrschichten des Hachinger Tales. Bei den Sperrschichten handelt sich um relativ dichte Bodenschichten, die hydraulisch wirksam sein können, wenn sie im Grundwasserschwankungsbereich liegen. Der Hachinger Bach wird fast ausschließlich aus Grundwasseraustritten gespeist. In Teilbereichen des Hachinger Baches ist es möglich, dass dieser Zufluss von Grundwasser auch aufgrund von hydraulisch wirksamen Sperrschichten erfolgt. Wenn bei tiefreichenden Bauvorhaben eine hydraulisch wirksame Sperrschicht im Nahbereich des Hachinger Baches entfernt wird, kann sich eine Entspannung des Grundwassers in diesem Bereich ergeben. Es ist nicht auszuschließen, dass dadurch der Zufluss von Grundwasser zum Hachinger Bach verringert wird und somit die Wasserführung im Hachinger Bach abnehmen könnte. Um dies sicher zu verhindern, müssen entnommene Sperrschichten durch dichtes Bodenmaterial (z.B. Sand-Bentonit-Gemisch) in ihrer Funktion wiederhergestellt werden. Aufgrund fehlender Baugrundaufschlüsse ist uns nicht abschließend bekannt, inwieweit die Hachinger Sperrschicht in diesem Bereich noch intakt ist. Die übliche Wasserspiegellage des Hachinger Baches befindet sich bei rund 559 – 559,2 m ü. NHN und im Falle eines hundertjährigen Hochwassers bei rund 559,6 – 559,8 m ü. NHN.

**„Sofern die Hachinger Sperrschicht aufgeschlossen wird, ist diese wirksam
und nachweislich wiederherzustellen. Vorhaben, die in die Sperrschicht eingrei-
fen, bedürfen daher der wasserrechtlichen Genehmigung. Ein entsprechender
Antrag ist beim Landratsamt München einzureichen.“**

**„Zur Beschreibung der Grundwasser- / Untergrundsituation sind in der Regel
Bohrungen / Erdaufschlüsse erforderlich. Für Bohrungen, die mehrere Grund-
wasserstockwerke durchteufen oder die artesisch gespanntes Grundwasser
erschließen, ist vor Bohrbeginn ein wasserrechtliches Verfahren durchzu-
führen.“**

4. Grundwasser

Im Nahbereich des Hachinger Baches kann es bei Hochwasser zu hohen Grundwasserständen in etwa bis 1 m unter GOK kommen. Sofern die Hachinger Sperrschicht (s.o.) in diesem Bereich noch intakt ist, kann es zu Grundwasserständen bis auf Höhe der Geländeoberkante kommen.

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

5. 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.“

6. Niederschlagswasser

Aufgrund der Baugrund- und Grundwasserverhältnisse sollten unseres Erachtens vor weiteren Planungen die Untergrundverhältnisse ermittelt werden, um nähere Angaben zur Anwendbarkeit der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) machen zu können.

„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.“

7. Tiefgarage:

„Die Tiefgarage ist grundsätzlich wasserdicht auszuführen. Die DIN 18195 mit DIN 18533 ist zu beachten. Schleppwasser ist in Verdunstungsrinnen zu fassen. Auf das LfU-Merkblatt 4.3/15 mit dazugehörigem Schreiben in Anlage 1 wird verwiesen.“

Hinweise:

Die Energieausbeute von PV-Anlagen ist auf Gründächern durch den kühlenden Effekt der Begrünung höher (vgl. bspw. <https://www.climate-service-center.de>, S.28-30). Aus wasserwirtschaftlicher und klimapolitischer Sicht ist die Festsetzung eines Gründachs mit der Möglichkeit der Errichtung einer PV-Anlage zu bevorzugen.

Zusammenfassung

Gegen den Bebauungsplan bestehen keine grundlegenden wasserwirtschaftlichen Bedenken, wenn obige Ausführungen berücksichtigt werden.

Das Landratsamt München erhält einen Abdruck des Schreibens per E-Mail.

Mit freundlichen Grüßen

gez.



Bund
Naturschutz
in Bayern e.V.

Landesverband Bayern des
Bundes für Umwelt- und
Naturschutz Deutschland e.V.

Kreisgruppe München
Pettenkoferstr. 10a
80336 München
Tel. 089-515 676-0

Ortsgruppe Taufkirchen



Bund Naturschutz Am Birkengarten 30 82024 Taufkirchen

Gemeinde
Köglweg 3

82024 Taufkirchen

08.01.2024

20. FNP-Änderung „Seniorenquartier am Hachinger Bach“

Stand 26.10.2023

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Übersendung der Unterlagen. Gemäß unserem Satzungszweck, „die natürlichen Lebensgrundlagen von Menschen, Tieren und Pflanzen und die Biodiversität im Ganzen vor weiterer Zerstörung zu bewahren und wiederherzustellen“ (§ 2, Abs. 2 BN-Satzung), nehmen wir Stellung wie folgt:

1.

Es ist festzustellen, dass die Gemeinde innerhalb eines Jahres zwei fast angrenzende FNP-Änderungen ins Verfahren gibt. Die gegenläufige Bezifferung der beiden (20. Änderung ein Jahr nach der 24.) erschließt sich nicht. Die beigefügte Karte ist ausdrücklicher Gegenstand unserer Stellungnahme, um die abschnittswisen Planungen zwischen Münchner und Dorfstraße im Zusammenhang abzubilden.

2.

Wir lehnen den Doppelriegel in Nord-Süd und in Ost-West-Richtung ab, der eine der letzten für Taufkirchen bislang typischen Boden-, Luft- und Sichtachsen blockiert und die historischen Ortsteile Winning, Bergham und Dorf ihre städtebaulich erlebbare Eigenständigkeit verlieren lässt. Die letzte Freifläche im Kreuzungspunkt dient allenfalls als vorübergehendes Alibi. Der endgültige Lückenschluss der Längs- und Querachse ist mit der „Ansiedlung einer Kindertagesstätte in unmittelbarer Nähe“ unter Ziffer 5. der Begründung des BPlanes 94 bereits avisiert.

3.

Selbstverständlich begrüßen wir die Errichtung einer neuen Senioreneinrichtung. Das Verhältnis zwischen den dünn umrandeten Arealen (Senioren und Bedienstete) und der ca. dreifachen Fläche für private Bebauung ist jedoch unverhältnismäßig.

4.

Es wird nicht dargelegt, auf wessen „Wunsch“ (Ziffer 2. der Begründung) die erhebliche Zusatzbebauung erfolgen soll. Die Gemeinde kann es nicht sein. Denn „Zur Einbettung“ der Seniorinnen und Senioren „in ein städtebaulich wie auch sozial positiv gestaltetes Umfeld“ ist dies nicht notwendig: Nördlich schließt sich die Wohnsiedlung Am Heimgarten an und südlich Heimathaus/Burschenhaus/ Pfarrheim und westlich nahezu direkt Rathausplatz/ Geschäfte/Apotheke/Kulturzentrum. Mit Ausnahme eines schienengebundenen ÖPNV ist keine bessere städtebaulich und sozial positive Einbettung vorstellbar.

Ohne rundum private Zusatzbebauung böte die Einrichtung eine Einbettung in eine landschaftsbezogene Umgebung und würde den berechtigten Ansprüchen unserer älteren, teilweise für kurze Wege noch rüstigen Generation gerecht.

Da keine nachvollziehbar gemeindlichen Interessen für die Zusatzbebauung vorgelegt werden, ist zu befürchten, dass die Kommune ihre Planungshoheit geringschätzt und den privaten Interessen von Investoren unterliegt. Jedenfalls wäre eine Entscheidung aufgrund der dargelegten, objektiv jedoch nicht gegebenen Notwendigkeit abwägungsfehlerhaft.

5.

Aus der Begründung ist nicht ersichtlich, aufgrund welcher Ergebnisse der „ausführlichen Voruntersuchungen“ an welchen „verschiedenen Standorten“ diese ausscheiden.

Ohne Nachweis der Alternativlosigkeit des geplanten Standortes ist keine Stellungnahme möglich und eine gemeindliche Entscheidung wäre abwägungsfehlerhaft.

6.

Es ist unerfindlich, aus welchen Gründen die zentralen Möglichkeiten wie die in Planung befindliche vollständige Erneuerung des „Quartiers am Bahnhof“ oder die nordwestliche Ecke der Kegelfelder in unmittelbare Nähe des S-Bahnhofs nicht in Frage kommen. Beide bieten Platz nicht nur für die Seniorenanlage, sondern auch für Bedienstetenwohnungen. Laut gemeindlicher Veröffentlichung soll am Bahnhof

- „ein lebendiges Quartier ermöglicht“ werden mit „erforderlicher Wohnnutzung wie Seniorenwohnanlagen“ und
- „unbestritten ist gerade für Senioren und deren Teilhabe am Leben die besondere Nähe zu einem Zentrum wichtig“ und
- „Gesundheitsdienstleistungen, Nahversorgung, Gastronomie sowie soziale und sonstige Dienstleistungen wie u. a. auch Frisöre oder Nagelstudio u. ä. sollen eine Rolle spielen“ und
- „neben diesen Einrichtungen sind Freizeitmöglichkeiten, soziokulturelle Stätten und Institutionen für Bildung und Lernen in einem Quartier dieser Größenordnung zu berücksichtigen.“

Diese umfassende Palette von Ausstattung bis Anbindung müsste vorrangig in Betracht gezogen werden, bevor man in unversiegelte Flächen eines Urstromtales eingreift.

7.

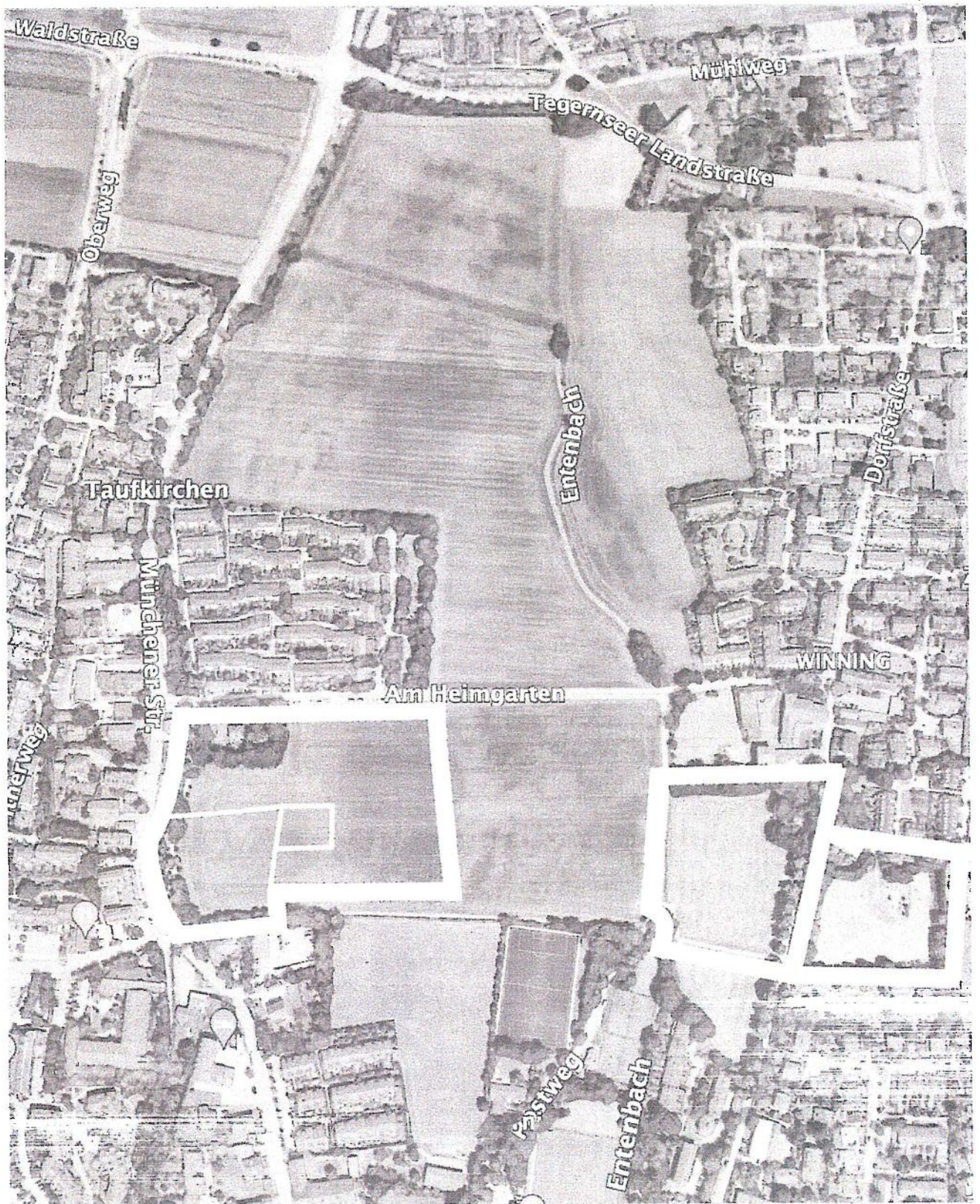
Da das gesamte „Quartier am Bahnhof“ nahezu vollständig versiegelt ist, wären keine Ausgleichsflächen nötig - im Gegenteil: Die ohnehin geplante Wohnbebauung mit notwendiger Durchgrünung und „Freizeitmöglichkeiten“ könnte zur ökologischen Aufwertung führen, die für unabweisbare Versiegelungen an anderer Stelle als Ausgleich dienen kann.

8.

Die topografische Höhe beider Standorte an der S-Bahn enthält nicht die Überflutungsrisiken, die an der geplanten Stelle in der tiefsten Senke des Hachinger-Bach-Tales bereits vorkamen und unbestreitbar zunehmen. Auf die interkommunalen Vorsorge-Planungen für Retentionsflächen im Planbereich der 20. und 24. FNP-Änderung wird verwiesen.

Mit freundlichen Grüßen





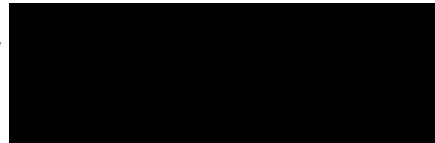


Landratsamt München · Frankenthaler Str. 6-9 · 81539 München

Wasserrecht und Wasserwirtschaft

Sachgebiet 4.1.1.3
Bauleitplanung

im Hause



München, 28.12.2023



1. **Gemeinde Taufkirchen**

Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan

20. Änderung für den Bereich Seniorenquartier am Hachinger Bach

Bebauungsplan

für das Gebiet

mit Grünordnungsplan

Sonstige Satzung


Frist für die Stellungnahme:

05.01.2024

2. **Träger öffentlicher Belange**

2.1 Keine Äußerung

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

2.3	<input type="checkbox"/> 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) <input type="checkbox"/> Einwendungen
	<input type="checkbox"/> Rechtsgrundlagen
	<input type="checkbox"/> Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)
2.5	<input checked="" type="checkbox"/> Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage Überschwemmungsgebiet Hachinger Bach Das festgesetzte Überschwemmungsgebiet des Hachinger Baches soll nachrichtlich übernommen werden (§ 5 Abs. 4a Satz 1 BauGB). 
	<u>Anlagen</u>



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 -

München, 20.12.2023

1. **Gemeinde Taufkirchen**

- | | |
|-------------------------------------|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> | Flächennutzungsplan für das Gebiet Seniorenquartier am Hachinger Bach |
| <input type="checkbox"/> | mit Landschaftsplan |
| <input type="checkbox"/> | Bebauungsplan vom |
| <input type="checkbox"/> | mit Grünordnungsplan
dient der Deckung des dringenden Wohnbedarfs |
| | <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein |
| <input type="checkbox"/> | Sonstige Satzung |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Frist für die Stellungnahme: 05.01.2024 (intern) (§ 4 Abs. BauGB) |
| <input type="checkbox"/> | Frist: 1 Monat (§ 2 Abs. 4 BauGB-MaßnahmenG) |

2. Träger öffentlicher Belange

Sachgebiet Immissionsschutz

- | | |
|-----|---|
| 2.1 | <input type="checkbox"/> keine Äußerung |
| 2.2 | <input type="checkbox"/> Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen |
| 2.3 | <input type="checkbox"/> 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) |
| | <input type="checkbox"/> Einwendungen |
| | <input type="checkbox"/> Rechtsgrundlagen |
| | <input type="checkbox"/> 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 60) 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 DE08 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

In der Begründung sind die möglichen immissionsschutzfachlichen Probleme abzuwägen um die Geeignetheit der Fläche festzustellen. Dazu gehören die Probleme zwischen Sportanlage und Wohnen (Lärm) bzw. Landwirtschaft und Wohnen (Lärm, Geruch?). Andere vorhandene Nutzungen z.B. zwischen Freizeit und Seniorenwohneinrichtungen sind ebenfalls zu klären und mit aufzunehmen.

Eine Aussage zur Erschließung und den damit verbundenen Auswirkungen auf die bestehende Wohnnutzung ist aus unserer Sicht auch zu empfehlen.

Anlagen:

Betreff: 20. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Seniorenquartier am Hachinger Bach

["https://www.meintaufkirchen.de/rathaus-buergerservice/aktuelles/bekanntmachungen/20-aenderung-des-flaechennutzungsplanes-fuer-den-bereich-seniorenquartier-am-hachinger-bach"](https://www.meintaufkirchen.de/rathaus-buergerservice/aktuelles/bekanntmachungen/20-aenderung-des-flaechennutzungsplanes-fuer-den-bereich-seniorenquartier-am-hachinger-bach)

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir haben mit großem Interesse den aktuellen Entwurf für den Bau der neuen Siedlung am Heimgarten einschließlich Seniorenheim und Pflegeeinrichtung zur Kenntnis genommen und möchten dazu auf einige kritische Punkte hinweisen.

- a.) Verschlechterung der Parkplatzsituation
- b.) Möglicher Anstieg des Grundwasserspiegels
- c.) Zunahmen des Verkehrsaufkommens
- d.) Neuauslegung der bestehenden Kanalisation
- e.) Alternativlösung zur Verhinderung von weiterer Flächenversiegelung

Zu a.) Bisher sollte die alte Villa am Heimgarten bestehen bleiben. Auf dem neuen Plan werden auf diesem Grundstück mehrere Häuser gebaut und **zahlreiche Bäume gefällt**. Somit ist mit noch **mehr neuen Anwohnern** zu rechnen. Gleichzeitig ist in dem Planentwurf zu erkennen, dass ein **Großteil der Parkplätze entfällt**, da Einfahrten zu der Neubebauung geplant sind. Die Parkplatzlage am Heimgarten ist heute schon für die Anwohner und deren Besucher (einschl. Handwerker, Lieferdienste, Pflegedienste...) sehr angespannt, mit mehr Einwohnern wird sich die **Lage deutlich verschlechtern**. Die geplante gewerbliche Nutzung in Haus G führt unweigerlich zu einem **weiteren Anstieg des Parkbedarfs**. Diese Planung und die Nichtberücksichtigung der Situation für die aktuellen Anwohner ist für uns so **nicht hinnehmbar**.

Zu b.) Des weiteren möchten wir Sie darauf hinweisen, dass der **Grundwasserspiegel** sowohl in unserer Siedlung als auch im vorgesehenen Baugrund immer wieder ansteigt und nur knapp unter unseren Kellern liegt.

Durch das Bauvorhaben (einschließlich Tiefbau) und der damit verbundenen Versiegelung resultiert ein erhebliches Risiko, dass der Grundwasserspiegel deutlich steigen wird. Übernehmen Sie die **Verantwortung für künftige Wasserschäden in unseren Kellern und Häusern**? Wir als Einwohner werden ggf. die **Gemeinde haftbar machen**. Ein Bodengutachten hierzu wurde von Seiten der Gemeinde bis heute nicht in Auftrag gegeben.

Zu c.) Bei bisherigen Informationsveranstaltungen wurde dem Thema Verkehr und insbesondere **Lieferverkehr** sowie etwaiger Busverkehr ausgewichen. Verbunden mit der Pflegeeinrichtung, den gewerblichen Nutzungen und den zahlreichen neuen Anwohnern wird **der Verkehr dauerhaft deutlich zunehmen**. Die aktuelle Erschließung (langer Weg über den Heimgarten und die Verlängerung der Finkenstraße) mag, wie unter Punkt 6.3.1 im Vorentwurf zum Bebauungsplan erwähnt, unproblematisch erscheinen. Dies ist jedoch nur aus planerischer Sicht gesehen. Aus Sicht der Anwohner ist diese Erschließung **weder aus Lärmschutz noch aus ökologischen Gesichtspunkten sinnvoll**, während eine Erschließung (für den Liefer- und Busverkehr) über die Kreuzung Köglweg/ Münchener Straße viel effizienter wäre.

Wir **erwarten ein Gutachten zu den Punkten Lärm-/ Verkehr- / Feinstaubbelastung**, das auch die zusätzliche Belastung durch weitere Neubauprojekte wie Postweg und Tegernseer Landstraße berücksichtigt. Ebenso muss in diesem Gutachten berücksichtigt werden, dass der „Schleichweg“ von der Tegernseer Landstraße über Zacherlweg und Heimgarten zur Münchner Str.hoch frequentiert ist. Lärmschutzmaßnahmen wie z.B. Flüsterbelag müssten höchstwahrscheinlich ergriffen und damit finanziert werden.

Wird die Brücke am Heimgarten den Schwerlasttransport aushalten? Den Punkt 6.3.1 des Bebauungsplans "Die für den Bebauungsplan gewählte Variante über die „Straße Am Heimgarten lässt keine Probleme erwarten" **stellen wir in Frage**.

Zu d.) Wir möchten Sie auch darauf hinweisen, dass die **aktuelle Kanalisation** (Wasser, Abwasser und weiteres) am Heimgarten **nicht für den zusätzlichen Bedarf ausgelegt wurde**. Haben Sie die Kosten dafür berücksichtigt?

Zu e.) Schließlich stellt sich mit all diesen erheblichen und kritischen Bedenken die Frage, warum keine Alternative zu dem Standort für das Seniorenheim berücksichtigt und analysiert wurde; zum Beispiel im neuen Quartier direkt am Bahnhof.

Durch die dort ohnehin erforderliche Überplanung der bereits vorhandenen, voluminöseren Bebauung könnte dort eine bedarfsgerechtere Anlage entstehen.

Des Weiteren ist zu bedenken, dass eine **Überbauung eines bereits versiegelten Gebietes zum Erhalt von Freiflächen beiträgt** und somit auch dem **Erhalt der Frischluftschneise Hachinger Tal dient**.

Wir erwarten **konkrete Antworten** auf folgende Fragen:

Wieviel Bäume werden gefällt?

Wie viele Parkplätze fallen weg bzw. bleiben übrig?

Wie viele Parkplätze für Anwohner und Besucher sind in dem geplanten Areal kalkuliert?

Mit wie vielen zusätzlichen Anwohner rechnen Sie?

Wie hoch ist der maximale Grundwasserpegel jetzt und mit welcher Änderung des Pegels wird gerechnet?

Mit welcher Anzahl von Lieferfahrzeugen und zusätzlichen Privatfahrzeugen wird kalkuliert?

Für wie viele Haushalte ist der Kanal im Moment ausgelegt und mit welcher zusätzlichen Kanalauslastung wird gerechnet?

Mit welcher zusätzlichen Lärmbelastung rechnen Sie? (Uhrzeiten und dba).

In welchem Umfang wird die Tiefgaragenanlage dimensioniert? (Fläche, Tiefe der Baumaßnahme)?

Für welchen Zweck sind die Gebäude R und Q auf dem Villengrundstück vorgesehen?

Welche genaue Höhe haben die Gebäude? (Genaue Angaben zu jedem einzelnen Bauwerk)?

Übernimmt die Gemeinde die Erschließungskosten inklusive Kanälen etc.?

Können Sie bitte dokumentieren, dass im Falle von Grundwasser- und Hochwasserschäden die Gemeinde in vollem Umfang in der Haftung steht.

Wir bedanken uns für Ihre Aufmerksamkeit und erwarten, dass Sie unsere Bedenken berücksichtigen, unsere Fragen beantworten und Ihre Pläne entsprechend prüfen und anpassen.

Mit freundlichen Grüßen

Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich „Seniorenquartier am Hachinger Bach

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir haben den aktuellen Entwurf für das Seniorenquartier am Hachinger Bach zur Kenntnis genommen. Generell sind wir nicht gegen den Bau einer Seniorenwohnanlage, bitten jedoch um die Berücksichtigung folgender Punkte


- a.) Sicherstellung, dass keine Beeinträchtigung der bestehenden Bebauung am Heimgarten durch z.B. einen Grundwasseranstieg entsteht
- b.) Sicherstellung, dass weder Verkehrsaufkommen noch Lärm zu einer Beeinträchtigung der Wohn- und Lebensqualität am Heimgarten führen
- c.) Sicherstellung, dass es zu keiner Verschlechterung der aktuellen öffentlichen Parkplatzsituation am Heimgarten und in der Finkenstraße kommt
- d.) Sicherstellung, dass von den geplanten Einfahrten vom Heimgarten über den Bürgersteig kein zusätzliches Risiko für Kinder auf dem Schulweg entsteht

Zu a.) Wir weisen Sie darauf hin, dass der **Grundwasserspiegel** in unserer Siedlung und im vorgesehenen Baugrund wiederholt ansteigt und nur knapp unter unseren Kellern liegt. Bei bisherigen Bauvorhaben (Siedlung Münchner Strasse, Siedlung Alte Brennerei, Neubau neben Limmerhof) rund um das geplante Gebiet gab und gibt es immer wieder Verzögerungen im Bau und nachträgliche Baumängel durch eindringendes Grundwassers. Auch in der Vergangenheit traten in der Siedlung am Heimgarten nicht unerhebliche Schäden auf. Durch das Bauvorhaben (einschließlich Tiefbau) und der damit verbundenen Versiegelung resultiert ein erhebliches Risiko, dass der Grundwasserspiegel deutlich steigen wird.

Gibt es ein Gutachten, das diese Problematik neutral beurteilt?

Zu b.) Bisher wurde das Thema Verkehr, Liefer - und Busverkehr nicht berücksichtigt. Durch die geplante Bebauung wird **der Verkehr dauerhaft deutlich zunehmen**. Die aktuelle Erschließung (langer Weg über die Straße am Heimgarten) mag, wie unter Punkt 6.3.1 im Vorentwurf erwähnt wird, unproblematisch erscheinen. Aus Sicht der Anwohner berücksichtigt diese Erschließung **weder Lärmschutz noch eine Eindämmung des Verkehrsaufkommens**.

Wir **bitten um eine erneute kritische Planungsbegutachtung zu den Punkten Lärm- / Verkehr- / Feinstaubbelastung**, in der auch die zusätzliche Belastung durch die Neubauprojekte wie Postweg und Tegernseer Landstraße sowie weitere zukünftige Bebauungsplanung berücksichtigt wird, da die bisher berücksichtigte Planungsbegutachtung aus dem Jahr 2020 ist und somit nicht der tatsächlichen Situation entspricht.

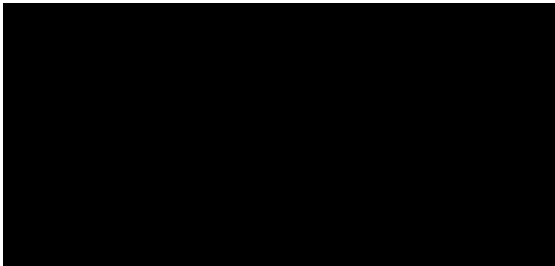


Zu c.) Dem aktuellen Planentwurf ist zu entnehmen, dass jedes Haus eine eigene Einfahrt von der Strasse am Heimgarten erhält. Somit entfällt ein **Großteil der öffentlichen Parkplätze** am Heimgarten, wodurch sich die **Parksituation deutlich verschlechtern würde**. Die geplante gewerbliche Nutzung in Haus G führt unweigerlich zu einem **weiteren Anstieg des Parkbedarfs**. Wo parken Besucher der Häuser R,Q,E,F,I,J,K,L und M ? Wenn dies in der jetzt geplanten Form durchgeführt wird, muss die Schaffung von zusätzlichem Parkraum am Heimgarten als Ersatz für den wegfallenden Parkraum gewährleistet sein.

Zu d.) Durch die geplanten Einfahrten vom Heimgarten zu allen neu geplanten Häusern wird die Sicherheit der Fußgänger und v.a. der Kinder, die diesen Weg als Schulweg benutzen, nicht gewährleistet.

Im Planentwurf konnten wir keinen Spielplatz erkennen?! Der Spielplatz unserer Siedlung ist nicht für die Öffentlichkeit ausgelegt und gesichert.

Wir bedanken uns für Ihre Aufmerksamkeit und hoffen, dass Sie unsere Fragen beantworten und unsere Interessen im Hinblick auf oben genannte Aspekte wahren und Ihre Pläne entsprechend prüfen.



Herrn Bürgermeister
Ulrich Sander persönlich

Rathaus, Köglweg 3
82024 Taufkirchen

Taufkirchen, 04. Januar 2024

Seniorenquartier am Hachinger Bach
Stellungnahme

Sehr geehrter Herr Bürgermeister!

Zufällig erfuhren wir, dass die Gemeinde den Planentwurf zum o.a. Projekt in der Zeit vom 01.12.2023 bis 12.01.2024 auslegt und nur in dieser Zeit Stellungnahmen abgegeben werden können. Hier unsere Stellungnahme:

Vorweg:

Wir finden den Standort für ein Alten-/Pflegeheim grundsätzlich für sehr gut geeignet. Eine solche Einrichtung gehört nicht an den Rand der Gemeinde oder gar in/an ein Gewerbegebiet. Kurze Wege zu Ärzten und zum Einkaufen (Apothekel) sind ebenso wichtig, wie Nähe zu anderen Versorgungseinrichtungen und Wohnbereichen, usw..

Formales:

- Bei so einem großen und wichtigen Projekt hätten wir schon erwartet, dass die maßgeblich Betroffenen von der Gemeinde eigens schriftlich auf die Auslegung und Frist zur Stellungnahme hingewiesen worden wären; meinen Sie wirklich, dass die Bürgerschaft alle paar Tage im Internet nachsieht, ob ein Planungs- oder Bauprojekt ausgelegt wird, das sie betrifft?
- Dass die Frist zur Stellungnahme so, wie geschehen, terminiert wurde, kann man nur als krasse Missachtung der betroffenen Bürgerinnen und Bürger bezeichnen: aufgrund der kalendarischen Situation war im Jahr 2023 die Adventszeit faktisch auf drei Wochen begrenzt. Wie auch Sie wissen, ist die Vorweihnachtszeit in aller Regel und bei den meisten Menschen beruflich (Jahres-Endspurt) und privat (Weihnachtsvorbereitungen) extrem aus- und belastet. In dieser Zeit fundierte,

komplexe planerische und bautechnische Zusammenhänge zu klären, zu durchdringen und fachkompetente Stellungnahmen zu erarbeiten ist schlicht unmöglich.

- Hinzu kommt, dass viele Leute die Weihnachtsferien (der Kinder) zum Urlaub machen, Skifahren usw. nützen.
- Viele Rechtsanwaltskanzleien, Ingenieurbüros etc. haben in der Zeit geschlossen und können nicht beratend hinzugezogen werden.
- Wir erbitten und erwarten daher Ihre Zusage, dass auch Stellungnahmen, die nach dem 12. Januar 2024 bei Ihnen und der Gemeinde eingehen im weiteren Verfahren berücksichtigt werden!
- Mitglieder des Vereins der Siedlung am Heimgarten haben den Vorstand gebeten, eine Sonder-Mitgliederversammlung einzuberufen, um alle 104 Eigentümer über den Stand des Verfahrens und die möglichen Auswirkungen zu informieren. Eine sich aus der Sitzung ergebende Stellungnahme wird sicher nicht vor dem 12.01. möglich sein, es wird ohnehin schwierig, einen Termin für die Sitzung zu finden und rechtzeitig die Mitglieder zu laden. Insoweit bitte ich auch um Ihre ausdrückliche Zusage, dass die Interessen der Vereinsmitglieder gewahrt bleiben, auch wenn eine Vereinsstellungnahme verspätet bei der Gemeinde eingeht.

Inhaltlich:

- Aufgrund der Tatsache, dass die vorgesehen Bebauung nicht nur die Errichtung eines Altenheimes zum Inhalt hat, sondern erhebliche Wohngebiete ausweist (WA) spielt die Erschließung des Planungsgebietes und die Auswirkungen auf die alteingesessene Nachbarschaft eine zentrale Rolle für die Akzeptanz: so muss sichergestellt werden, dass die Wohnqualität der Siedlung am Heimgarten nicht durch Erschließungs- und Lieferverkehr des Neubaugebietes beeinträchtigt wird.
- Daher ist es eine dramatische, planerische Sünde, die Erschließung nicht im Bereich der Kreuzung Münchner Str. / Köglweg zu organisieren. Uns ist schon klar, dass dies zusätzlichen Aufwand und Kosten nach sich ziehen würde. Allerdings vergibt die Gemeinde so eine einmalige Chance, die „Ortsmitte“ von Alt-Taufkirchen zu überplanen und neu für die Zukunft zu gestalten.
- Die ausgelegten Unterlagen geben keinerlei Hinweise auf den Stellplatzschlüssel. Wir erwarten schon, dass die Ausweisung von Stellplätzen in dem Neubaugebiet die vorhandenen öffentlichen Parkplätze im Bereich Am Heimgarten und der Finckenstrasse unberücksichtigt lassen – also keine Reduzierung der vorhandenen Parkmöglichkeiten hier! Eine Verschlechterung der Situation darf unter keinen Umständen eintreten.
- Es ist bekannt, dass der Grundwasserspiegel im vorgesehenen Baugebiet sehr hoch liegt; im Bereich der Siedlung Am Heimgarten hat es schon Vorfälle gegeben, dass das Grundwasser in Keller eingedrungen ist. Wir bitten Sie daher nachdrücklich um die Zusage, dass alle technischen Möglichkeiten ausgeschöpft werden, um den Grundwasserspiegel niedrig zu halten bzw. dass ein durch die Baumaßnahmen ausgelöstes Ansteigen desselben verhindert wird, und zwar nachhaltig! Auf ggf. fallige Schadensersatzansprüche im Fall von durch gestiegenes Grundwasser ausgelöste Schäden an unseren Reihenhäusern weisen wir hin.
- Soweit wir wissen, sind von der baurechtlichen „Aufwertung“ i.F. dass der B-Plan gesetzt wird auch private Grundstücke betroffen; das bedeutet, dass sich deren

Grundstückswerte enorm vervielfachen, ohne dass die Eigentümer eigene Leistung investiert hätten; leider hat die Gemeinde es bisher versäumt, durch den Erlass von Richtlinien zur „Sozialgerechten Bodennutzung“ (SoBoN) sicher zu stellen, dass in solchen Fällen ein Teil des Mehrwertes an die Gemeinde abgeführt wird. Mit diesem Instrument könnte Taufkirchen die Folgekosten von Planungen (und damit für die Allgemeinheit) erheblich reduzieren. Es wäre eine elegante Gelegenheit, wenn die Gemeinde diesen Fall zum Anlaß nähme, Richtlinien für die SoBoN zu erlassen. Ganz nebenbei würde so auch für Grundstückseigentümer, Investoren und den Kämmerer Planungs- und Kalkulationssicherheit entstehen. München profitierte davon schon seit den 90-iger Jahren!

Insoweit eine erste Stellungnahme von uns. Wir behalten uns weitere Argumente und Überlegungen vor, wenn und soweit sich die Inhalte / Sachverhalte der beabsichtigten Bebauungen weiter klären; auf die oben dringend erbetenen Zusagen weisen wir hin.

Wir bitten Sie abschließend, sehr geehrter Herr Bürgermeister, alsbald eine Sonder-Bürgerversammlung für die Siedlung Am Heimgarten und andere betroffene Nachbarbereiche einzuberufen, um die hier angesprochenen Fragen und Themen, aber auch ggf. weitere, von uns heute noch nicht gesehene Probleme fachlich versiert und umfänglich zu klären und die betroffenen BürgerInnen zu informieren. Auch die o.g. Zusagen Ihrerseits sollten da für die Öffentlichkeit nachvollziehbar und verbindlich kommuniziert werden.

Vielen Dank für Ihre Mühen in der für uns alle äußerst wichtigen Angelegenheit! Die Fraktionen des Gemeinderats informieren wir durch ein Cc).

Mit freundlichen Grüßen!



Brief an den Bürgermeister, den Gemeinderat sowie an alle Fraktionen

Betreff: Stellungnahme zu der 20. Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich „Seniorenquartier am Hachinger Bach“
["https://www.meintaufkirchen.de/rathaus-buergerservice/aktuelles/bekanntmachungen/20-aenderung-des-flaechennutzungsplanes-fuer-den-bereich-seniorenquartier-am-hachinger-bach"](https://www.meintaufkirchen.de/rathaus-buergerservice/aktuelles/bekanntmachungen/20-aenderung-des-flaechennutzungsplanes-fuer-den-bereich-seniorenquartier-am-hachinger-bach)

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir haben den aktuellen Entwurf für das Seniorenquartier am Hachinger Bach zur Kenntnis genommen und bitten um die Berücksichtigung folgender Punkte


- a.) Sicherstellung, dass keine Beeinträchtigung der bestehenden Bebauung am Heimgarten durch z.B. einen Grundwasseranstieg entsteht
- b.) Sicherstellung, dass weder Verkehrsaufkommen noch Lärm zu einer Beeinträchtigung der Wohn- und Lebensqualität am Heimgarten führen
- c.) Sicherstellung, dass es zu keiner Verschlechterung der aktuellen öffentlichen Parkplatzsituation am Heimgarten kommt
- d.) Sicherstellung, dass von den geplanten Einfahrten vom Heimgarten über den Bürgersteig kein zusätzliches Risiko für Kinder auf dem Schulweg entsteht
- e.) Prüfung der aktuellen Auslastung der Kanalisation

Zu a.) Wir weisen Sie darauf hin, dass der **Grundwasserspiegel** in unserer Siedlung und im vorgesehenen Baugrund wiederholt ansteigt und nur knapp unter unseren Kellern liegt. Bei bisherigen Bauvorhaben (Siedlung Münchner Strasse, Siedlung Alte Brennerei, Neubau neben Limmerhof) rund um das geplante Gebiet gab und gibt es immer wieder Verzögerungen im Bau und nachträgliche Baumängel durch eindringendes Grundwasser. Auch in der Vergangenheit traten in der Siedlung am Heimgarten nicht unerhebliche Schäden auf. Durch das Bauvorhaben (einschließlich Tiefbau) und der damit verbundenen Versiegelung resultiert ein erhebliches Risiko, dass der Grundwasserspiegel deutlich steigen wird. Ein Bodengutachten hierzu wurde von Seiten der Gemeinde bis heute nicht in Auftrag gegeben. Wird es im Vorfeld eine Prüfung der Altbauten am Heimgarten bzgl. Bautenschutz geben?

Zu b.) Bisher wurde das Thema Verkehr, Liefer- und Busverkehr nicht berücksichtigt. Durch die geplante Bebauung wird **der Verkehr dauerhaft deutlich zunehmen**. Die aktuelle Erschließung (langer Weg über die Straße am Heimgarten) mag, wie unter Punkt 6.3.1 im Vorentwurf erwähnt wird, unproblematisch erscheinen. Aus Sicht der Anwohner berücksichtigt diese Erschließung **weder Lärmschutz noch eine Eindämmung des Verkehrsaufkommens**.

Wir **fordern eine neue Planungsbegutachtung zu den Punkten Lärm-/ Verkehr- / Feinstaubbelastung**, die auch die zusätzliche Belastung durch weitere Neubauprojekte wie Postweg und Tegernseer Landstraße berücksichtigt und die in der weiteren Bebauungsplanung berücksichtigt wird, da die bisher berücksichtigte Planungsbegutachtung aus dem Jahr 2020 ist.

Zu c.) Dem aktuellen Planentwurf ist zu entnehmen, dass jedes Haus eine eigene Einfahrt von der Strasse am Heimgarten erhält. Somit entfällt ein **Großteil der öffentlichen Parkplätze** am Heimgarten, wodurch sich die **Parksituation** deutlich



verschlechtern wird. Die geplante gewerbliche Nutzung in Haus G führt unweigerlich zu einem **weiteren Anstieg des Parkbedarfs**. Wir fordern die Schaffung von zusätzlichem Parkraum am Heimgarten als Ersatz für den wegfallenden Parkraum.

Zu d.) Durch die geplanten Einfahrten vom Heimgarten zu allen neu geplanten Häusern wird die Sicherheit der Fußgänger und insbesondere der Kinder, die diesen Weg als Schulweg benutzen, nicht gewährleistet.

Zu e.) Gibt es Prüfungen oder Berechnungen, nach denen davon auszugehen ist, dass die aktuelle Kanalisation auch für die zukünftige Bebauung ausgelegt ist?

Des Weiteren bitten wir um Information zu folgenden Punkten:

- Übernimmt die Gemeinde die Erschließungskosten inklusive Kanälen etc. ?
- Bitte dokumentieren Sie, in welchem Umfang die Gemeinde in der Haftung steht, wenn es an unseren Gebäuden zu Schäden durch gestiegenes Grundwasser kommt.

Wir bedanken uns für Ihre Aufmerksamkeit und erwarten, dass Sie unsere Fragen beantworten und unsere Interessen im Hinblick auf oben genannte Aspekte wahren und Ihre Pläne entsprechend prüfen und anpassen.

Mit freundlichen Grüßen



Brief an den Bürgermeister, den Gemeinderat sowie an alle Fraktionen

Betreff: Stellungnahme zu der 20. Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich „Seniorenquartier am Hachinger Bach

"<https://www.meintaufkirchen.de/rathaus-buergerservice/aktuelles/bekanntmachungen/20-aenderung-des-flaechennutzungsplanes-fuer-den-bereich-seniorenquartier-am-hachinger-bach>"

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir haben den aktuellen Entwurf für den das Seniorenquartier am Hachinger Bach zur Kenntnis genommen und bitten um die Berücksichtigung folgender Punkte

- a.) Sicherstellung, dass keine Beeinträchtigung der bestehenden Bebauung am Heimgarten durch z.B. einen Grundwasseranstieg entsteht
- b.) Sicherstellung, dass weder Verkehrsaufkommen noch Lärm zu einer Beeinträchtigung der Wohn- und Lebensqualität am Heimgarten führen
- c.) Sicherstellung, dass es zu keiner Verschlechterung der aktuellen öffentlichen Parkplatzsituation am Heimgarten kommt
- d.) Sicherstellung, dass von den geplanten Einfahrten vom Heimgarten über den Bürgersteig kein zusätzliches Risiko für Kinder auf dem Schulweg entsteht
- e.) Prüfung der aktuellen Auslastung der Kanalisation

Zu a.) Wir weisen Sie darauf hin, dass der **Grundwasserspiegel** in unserer Siedlung und im vorgesehenen Baugrund wiederholt ansteigt und nur knapp unter unseren Kellern liegt. Bei bisherigen Bauvorhaben (Siedlung Münchner Strasse, Siedlung Alte Brennerei, Neubau neben Limmerhof) rund um das geplante Gebiet gab und gibt es immer wieder Verzögerungen im Bau und nachträgliche Baumängel durch eindringendes Grundwassers. Auch in der Vergangenheit traten in der Siedlung am Heimgarten nicht unerhebliche Schäden auf. Durch das Bauvorhaben (einschließlich Tiefbau) und der damit verbundenen Versiegelung resultiert ein erhebliches Risiko, dass der Grundwasserspiegel deutlich steigen wird. Ein Bodengutachten hierzu wurde von Seiten der Gemeinde bis heute nicht in Auftrag gegeben. Wird es im Vorfeld eine Prüfung der Altbauten am Heimgarten bzgl. Bautenschutz geben?

Zu b.) Bisher wurde das Thema Verkehr, Liefer- und Busverkehr nicht berücksichtigt. Durch die geplante Bebauung wird **der Verkehr dauerhaft deutlich zunehmen**. Die aktuelle Erschließung (langer Weg über die Straße am Heimgarten) mag, wie unter Punkt 6.3.1 im Vorentwurf erwähnt wird, unproblematisch erscheinen. Aus Sicht der Anwohner berücksichtigt diese Erschließung **weder Lärmschutz noch eine Eindämmung des Verkehrsaufkommens**.

Wir fordern eine neue Planungsbegutachtung zu den Punkten Lärm-/ Verkehr- / Feinstaubbelastung, die auch die zusätzliche Belastung durch weitere Neubauprojekte wie Postweg und Tegernseer Landstraße berücksichtigt und die in der weiteren Bebauungsplanung berücksichtigt wird, da die bisher berücksichtigte Planungsbegutachtung ist aus dem Jahr 2020.

Zu c.) Dem aktuellen Planentwurf ist zu entnehmen, dass jedes Haus eine eigene Einfahrt von der Straße am Heimgarten erhält. Somit entfällt ein **Großteil der öffentlichen Parkplätze** am Heimgarten, wodurch sich die **Parksituation deutlich**

verschlechtern wird. Die geplante gewerbliche Nutzung in Haus G führt unweigerlich zu einem **weiteren Anstieg des Parkbedarfs**. Wir fordern die Schaffung von zusätzlichem Parkraum am Heimgarten als Ersatz für den wegfallenden Parkraum.

Zu d.) Durch die geplanten Einfahrten vom Heimgarten zu allen neu geplanten Häusern wird die Sicherheit der Fußgänger und v.a. der Kinder, die diesen Weg als Schulweg benutzen, nicht gewährleistet.

Zu e.) Gibt es Prüfungen oder Berechnungen, nach denen davon auszugehen ist, dass die aktuelle Kanalisation auch für die zukünftige Bebauung ausgelegt ist?

Des Weiteren bitten wir um Information zu folgenden Punkten:

- Übernimmt die Gemeinde die Erschließungskosten inklusive Kanälen etc. ?
- Bitte dokumentieren Sie, in welchem Umfang die Gemeinde in der Haftung steht, wenn es an unseren Gebäuden zu Schäden durch gestiegenes Grundwasser kommt.

Wir bedanken uns für Ihre Aufmerksamkeit und erwarten, dass Sie unsere Fragen beantworten und unsere Interessen im Hinblick auf oben genannte Aspekte wahren und Ihre Pläne entsprechend prüfen und anpassen.

Mit freundlichen Grüßen

08.01.2024

Wie schaut die Wärmeplanung für das zu entwickelnde Gebiet aus?

Welche Energieträger sind vorgesehen?
z.B. Wärmepumpen, Fernwärme, Geothermie?
Wäre bei Fernwärme oder Geothermie ein Siedlungsanschluss möglich?

Anbei meine bisherige Korrespondenz mit der SWM - München.






Taufkirchen, 8.1.2024

An die
Gemeinde Taufkirchen

Betreff: Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich Seniorenquartier am Hachinger Bach,
Einwendungen gegen die vorliegende Planung

Sehr geehrte Damen und Herren,

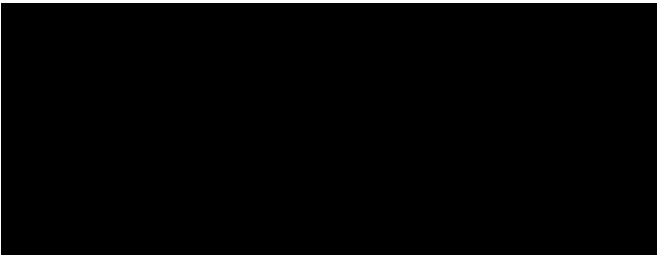
Ich bin gemeinsam mit meiner Frau Eigentümer einer Reiheneckhauses in der Siedlung am
Heimgarten und befürchte bei der Verwirklichung der Planung folgende negative Auswirkungen:

1. Bisher liegt nach dem Text im Internet nur eine vorläufige Prüfung des Wasserwirtschaftsamtes
für das vorgesehene Baugebiet vor. Auswirkungen der Planung auf Grundwasserhöhe und
Grundwasserströme auf die bestehende Siedlung am Heimgarten wurden bisher, soweit ersichtlich
noch nicht ausreichend geprüft. Wir erwarten, dass eine Beschlussfassung über die Änderung des
Flächennutzungsplans erst erfolgt, wenn eine genaue Untersuchung durch das
Wasserwirtschaftsamts erfolgt ist und darin negative Auswirkungen auf die Siedlung am
Heimgarten ausgeschlossen werden können. Andernfalls könnte sich für die Gemeinde ein
Haftungsrisiko ergeben.

2. Durch die Planung mit erheblicher Wohnbebauung würde der schon jetzt lebhaft
Kraftfahrzeugverkehr der Straße am Heimgarten stark vermehrt. Hierdurch steigt die
Lärmbelastung, die Zahl der jetzt voll ausgelasteten Parkplätze wird erheblich eingeschränkt. Eine
Ausfahrt in die Münchnerstraße dürfte ohne Ampel nicht mehr möglich sein. Für Kinder
(Schulweg!) und Alte müssten gesicherte Straßenübergänge geschaffen werden.

3. Der Erholungswert des Arreals für Bewohner von Alttaufkirchen und auch des neuen Altenheims
würde durch die erhebliche Wohnbebauung über das Altenheim hinaus erheblich eingeschränkt. Die
bisherige Argumentation einer notwendigen Frischluftschneise würde aufgegeben.

4. Wir sind nicht überzeugt, dass das Seniorenquartier nicht einfacher als jetzt geplant erreicht
werden kann. Es sollte nochmals ernsthaft geprüft werden, ob eine Überbrückung des Hachinger
Bachs etwa auf der Höhe der Kreuzung Köglweg) erfolgen könnte. Der Flächenbedarf für die
Straßenführung würde hierdurch wesentlich geringer sein.



Sehr geehrter Herr Bürgermeister Sander,
sehr geehrte Damen und Herren des Gemeinderats und der Bauverwaltung,

wir haben über unsere Nachbarschaft erfahren, das immense Bauvorhaben am Heimgarten geplant sind. Grundsätzlich sind wir natürlich dafür, dass für die ältere Generation in unserer Gemeinde mit einer modernen Pflegeeinrichtung gesorgt wird. Doch die Planung, die immer größere Dimensionen annimmt und offensichtlich lange vor der Unternehmung „Neues Quartier“ erstellt wurde scheint im Rahmen der Flächenversiegelung Hoch- und Grundwasserschutz, sowie der Verkehrsplanung und Lebensqualität durch zusätzlicher Lärmbelastung nicht mehr zu passen.

Insbesondere die Grundwasserproblematik (Der Grundwasserspiegel liegt in diesem Bereich sehr hoch, und könnte durch leichtsinniger Planung von großen Tiefgaragenanlagen weiter steigen) muss dringend bedacht werden, da sonst mit erheblichen Wasserschäden an den Häusern der gesamten Siedlung zu rechnen ist. Somit wären unsere Immobilien, die u.a. unserer aller Altersvorsorge sind, gefährdet. Dies wollen wir nicht riskieren indem wir einer nicht nachhaltig und zukunftsorientierter Planung ohne Bedenken zustimmen.

Alle weiteren Bedenken und Anregungen finden Sie in der angefügten Stellungnahme von Aenne und Axel Markwardt, die nach mehreren Besprechungen und Diskussionen formuliert wurde.

Da wir als Anwohner gerade durch die kurzen Fristen zu einer Stellungnahme über die Feiertage etwas „übereumpelt“ wurden, konnten aus den vorliegenden Unterlagen leider folgende wichtige Punkte nicht ermittelt werden und es wäre für alle Beteiligten (gesamter Gemeinderat, Anwohner, Bauamt, etc.) wichtig, sich Details die die gesamte Planung samt Kosten betreffen, vor Augen zu halten und neue Denk- und Planungsprozesse bzgl. des Standorts und der Umsetzung anzuregen:

Wieviel Bäume werden gefällt?

Wie viele Parkplätze fallen weg bzw. bleiben übrig?

Wie viele Parkplätze für Anwohner und Besucher sind in dem geplanten Areal kalkuliert?

Wie viele private Wohneinheiten werden auf dem Gemeindegrundstück errichtet?

Mit wie vielen zusätzlichen Anwohner rechnen Sie?

Wie hoch ist der maximale Grundwasserpegel jetzt und mit welcher Änderung des Pegels wird gerechnet?

Mit welcher Anzahl von Lieferfahrzeugen und zusätzlichen Privatfahrzeugen wird kalkuliert?

Für wie viele Haushalte ist der Kanal im Moment ausgelegt und mit welcher zusätzlichen Kanalauslastung wird gerechnet?

Wieviel Gelder aus der Gemeinde sind bereits in den Kauf der Grundstücke und Erschließung samt Genehmigungen geflossen?

Mit welcher zusätzlichen Lärmbelastung rechnen Sie? (Uhrzeiten und Dezibel).

In welchem Umfang wird die Tiefgaragenanlage dimensioniert? (Fläche, Tiefe der Baumaßnahme)?

Für welchen Zweck sind die Gebäude R und Q auf dem Villengrundstück vorgesehen?

Welche genaue Höhe haben die Gebäude? (Genauere Angaben zu jedem einzelnen Bauwerk)?

Übernimmt die Gemeinde die Erschließungskosten inklusive Kanälen etc.?

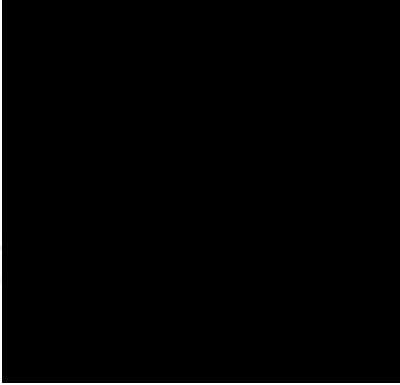
Da Sie, sehr geehrter Herr Bürgermeister genau die richtige Person in diesem Amt in unserer schönen Gemeinde sind, bitten wir Sie nochmals die Planungen zu prüfen und zu überdenken, damit diese an die jetzigen Situationen

(Neues Quartier etc.) angepasst werden und die Bedenken der Anwohner der Heimgarten Siedlung ernst genommen, und revidiert werden und der gesamte Gemeinderat involviert wird.

Diese Email schicken wir gleichzeitig an die werten Mitarbeiter in Bauverwaltung Taufkirchen und an die Fraktionen im Gemeinderat damit auch von dort aus weitere Prüfungen und Revidierungen veranlasst werden.

Wir freuen uns von Ihnen zu hören um gemeinsam mit den Anwohnern, des gesamten Gemeinderats und des Bauamts eine perfekte Standort- und Umsetzungsplanung für das neue Pflegeheim und eine nachhaltige Zukunft für unsere schöne Gemeinde Taufkirchen zu finden.

Mit freundlichen Grüßen



Taufkirchen, den 10.01.2024

Gemeinde Taufkirchen
Bürgermeister und Gemeinderat

82024 Taufkirchen

Stellungnahme zur geplanten Änderung des Flächennutzungsplans „Seniorenquartier am Hachinger Bach“

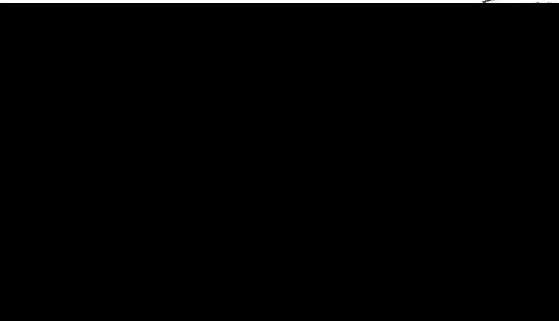

Sehr geehrte Damen und Herren,

als Bewohner der Siedlung Am Heimgarten bin ich von der vorgesehenen Planung direkt betroffen und möchte mich zur Parkplatz- und Verkehrssituation äußern.

1. Jedem Betrachter zeigt sich, dass die Parkplatzsituation an der Straße Am Heimgarten zwischen der Münchenerstraße und dem Standplatz der Glascontainer weiter östlich schon jetzt sehr angespannt ist. Das liegt nicht daran, dass die Anlieger ihre Fahrzeuge nicht in die Garage stellen, sondern hat seinen Grund darin, dass manche Familien ein zweites Auto haben, das sie auch wirklich benötigen. In dem vorliegenden Entwurf des Planungsbüros fallen viele der jetzt noch vorhandenen Parkplätze weg und es gibt keinen ausreichenden Ersatz. Es ist ferner zu befürchten, dass die in der Planung vorgesehenen Parkmöglichkeiten innerhalb des künftigen Seniorenquartiers nicht ausreichen und dadurch die Parkplatznot noch verschärft wird.
2. Der Verkehrsfluss in der Straße Am Heimgarten wird durch die bereits geltende Geschwindigkeitsbegrenzung von 30 km/h ausreichend gebremst. Der Entwurf sieht vor, dass mehrere Bäume im Bereich der Fahrbahn gepflanzt werden sollen. Wie sollen da größere Fahrzeuge der Müllabfuhr, Möbelwagen oder Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr noch durchkommen? Den Planern ist wohl auch nicht bekannt, dass die Straße Am Heimgarten manchmal als Umleitung genutzt werden muss, dann müssen auch Omnibusse und Lastwagen durchfahren. Man sollte also an dieser Stelle auf die Anpflanzung von Bäumen verzichten.

Ich hoffe, dass meine Anregungen berücksichtigt werden.

Mit freundlichen Grüßen

Gemeinde Taufkirchen
Köglweg 3

82024 Taufkirchen

München, den 11.01.2024



20. Flächennutzungsplanänderung

Sehr geehrte Damen und Herren,

als Eigentümer eines Reihenhauses in der Siedlung am Heimgarten bin ich unmittelbar von der Nutzungsplanänderung für den Bereich Seniorenquartier am Hachinger Bach betroffen.

Natürlich muß ein neuer Standort für ein Altenheim gefunden werden, doch sollten zumindest negative Auswirkungen für die Nachbarn der Baumaßnahme ausgeschlossen bzw. minimiert werden. Dies sehe ich derzeit als nicht gesichert an.

Im Vorentwurf zur Änderung des Flächennutzungsplanes wird unter Punkt 5.3 Wasserhaushalt geschrieben, der Grundwasserstand kann unmittelbar bis zur Geländeoberkannte reichen.

Dies muß, wie in dem Vorentwurf angemerkt, bei der Objektplanung berücksichtigt werden. Es darf aber nicht nur für das neu zu erstellende Objekt berücksichtigt werden, sondern es müssen auch die möglichen Auswirkungen des eventuell steigenden Grundwassers für die Grundstücksnachbarn in der Planung berücksichtigt werden.

Im Vorentwurf Umweltbericht wird unter Punkt 2.5.1 Grundwasser behauptet, daß durch die Bebauung ein Eingriff in den Grundwasserhorizont sehr wahrscheinlich ist; Änderungen beim Grundwasserstand/- Fließrichtung und Qualität jedoch nicht zu erwarten sind. Diese Aussage steht im krassen Widerspruch zu der Anmerkung im Umweltbericht unter Punkt 3.1 „Die möglichen Auswirkungen auf die Schutzgüter, Boden und Fläche (Überbauung und Flächenbefestigung bislang unversiegelter Böden) und Grundwasser (Eingriff in den Grundwasserkörper, Verringerung der Grundwasserneubildungsrate) können erheblich sein und daher einen Kompensationsbedarf (*auch für die angrenzenden Grundstücke, Anmerkung durch mich*) begründen. Dieser ist in der Bebauungsplanung zu ermitteln.“ Die Eigentümer der angrenzenden Grundstücke sind über die Ergebnisse zu informieren, eventuell notwendige Kompensationen sind dann festzulegen. Um die Auswirkungen rechtssicher feststellen zu können, ist vor Beginn der Bebauung ein Beweissicherungsverfahren durchzuführen.

Abschließend stellt sich die Frage, warum eine Bebauung am Oberweg bzw. Köglweg-Nord nicht möglich bzw. weniger geeignet sein soll. Die Wahl des geplanten Standortes wegen seiner angeblichen Zentrumsnähe „Das Planungsgebiet befindet sich in zentraler Lage des besiedelten Taufkirchener Gemeindeareals...“, im Vergleich zum Oberweg erscheint doch sehr fraglich. Wird doch sogar im Entwurf des Umweltberichtes geschrieben „...der nun gewählte Standort bietet auch die Möglichkeit der Arrondierung des Ortsrandes und die Schaffung einer intensiven Ortsrandbegrünung“. Ebenso stellt sich mir die Frage wie man zu der Behauptung kommt: „Daher sind keine Alternativstandorte ersichtlich, welche geringere Auswirkungen bzw. Eingriffe in den Naturhaushalt bedingen würden als der jetzt geplante Standort.“ Welche größeren Auswirkungen auf den Naturhaushalt wären bei einem Standort am Oberweg/Köglweg Nord zu erwarten, wo ebenfalls eine landwirtschaftliche Nutzung gegeben ist. Das Problem des hohen Grundwasserspiegels ließe sich jedoch auf der Westseite des Hachinger Baches deutlich verringern.

Mit freundlichen Grüßen



An Herrn Bürgermeister Ullrich Sander
82024 Taufkirchen, Köglweg 3

Taufkirchen, den 10.01.2024

Betreff: **Stellungnahme zur 20. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Seniorenquartier am Hachinger Bach“, sowie zum Vorentwurf Plan B94**

Sehr geehrter Herr Bürgermeister, sehr geehrter Gemeinderat,

die Weiterführung des Seniorenwohnheims unterstützen wir vollkommen! Allerdings haben wir große Bedenken zu der geplanten Umsetzung:

Den geplanten Standort für das Seniorenquartier halten wir für schwierig, weil es das am **tiefsten gelegene Gebiet** in Taufkirchen und zudem **hochwassergefährdet** ist. Der hohe Grundwasserspiegel erfordert eine aufwendige Bauausführung. Wir fordern ein **Bodengutachten**, bevor dieser Standort weiter geplant wird. Es gibt sicherlich **kostengünstigere und risikoärmere Alternativen**: z.B. das höhergelegene und schon voll erschlossene Areal um den S-Bahnhof.

Die geplante Fläche war bisher als „landwirtschaftliche Nutzfläche mit **besonderer ökologischer Funktion**“ ausgewiesen. Die z.T. dreigeschossigen Mehrfamilienhäuser würden eine der wichtigen innerörtlichen **Frischlufschneisen verhindern**. Die Luftqualität ist für die **Gesundheit** aller wichtig. Die Wohnbebauung und die Tiefgarage wird viel Fläche **versiegeln**. Das Bauvorhaben **zerschneidet** für die Tiere die Verbindung zwischen Hachinger Bach und den zusammenhängenden Ackerflächen: Silber- und Graureiher, Star, Grünspecht und sogar Feldlerchen sind regelmäßig hier zu sehen. **Erhalten Sie eines der schönsten Erholungsgebiete im Ortskern für alle, die hier Natur und Tiere erleben können!**

Es ist mit einer deutlichen Zunahme von **Schadstoffemissionen** und Verkehrslärm durch den Liefer- und Durchgangsverkehr entlang der Straße „Am Heimgarten“ zu rechnen. Der Lärm würde das **ruhige Schlafen und Wohnen in den vorderen Reihen der Siedlung stark beeinträchtigen**. Die Lärmbelastung ist schon jetzt während des Berufsverkehrs sehr hoch. Neue Wohngebiete dürfen nicht die Lebensqualität, Gesundheit und Sicherheit der übrigen Anwohner in **unerträglichem Maß belasten**. Wir fordern deswegen die **Zufahrt** für das Seniorenwohnheim **nicht über den „Heimgarten“** sondern direkt von der Münchener Straße zu planen. Dadurch würde die Mehrbelastung durch Lärm und Schadstoffe sowie die Gefährdung der Schulkinder aus unserer Siedlung wegfallen. Um die bestehende Bausubstanz abzusichern, fordern wir ein **Vorgutachten unserer Keller** und die **Versicherung gegen zukünftige Wasserschäden**.

Aus ökologischen Gründen und für den Erhalt der Lebensqualität ist hier von einer **zusätzlichen Wohnbebauung grundsätzlich abzusehen**.

Mit freundlichen Grüßen,

An den Bürgermeister Hr. Sander
An den Gemeinderat von Taufkirchen
An den Bauausschuß
Kögelweg 3, 82024 Taufkirchen

Widerspruch gegen die 20. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Seniorenquartier am Hachinger Bach“, sowie gegen den Vorentwurf Plan B94

Sehr geehrte Damen und Herren,

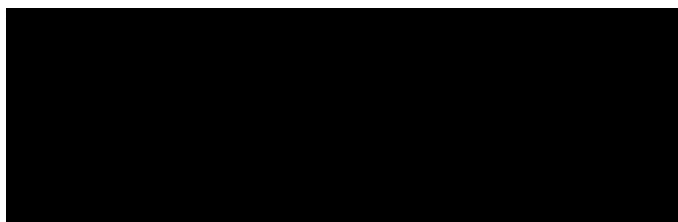
ich begrüße Ihr Bemühen einen schönen Standort für die Seniorenwohnanlage zu finden, ich bin selbst ehrenamtlich für Senioren tätig. Die Weiterführung der Seniorenwohnanlage ist so **dringlich**, dass ich nicht verstehe, dass der Neubau an einem so **schwierigen Standort** stattfinden soll. Hier ist das **am tiefsten gelegene Gebiet** in Taufkirchen, bei Regen steht hier auf dem Acker immer lange das Wasser. Dieses Grünland soll weiterhin für den **Hochwasserschutz** frei bleiben. Nur diese Freifläche kann Wasser im Katastrophenfall aufnehmen. (Hochwasser 2013) Generell verkompliziert und verteuert die Nähe zum Hachinger Bach und der hohe Grundwasserspiegel hier jedes Bauvorhaben. (siehe Wasser in den Baugruben, Tiefgaragen und Kellern der umliegenden Bauvorhaben der letzten Jahre) Ich spreche mich **gegen die zusätzliche Wohnbebauung** aus, es würde zu viel Fläche in dieser kritischen Talsohle **versiegelt** werden. Anstatt große Flächen durch die Wohnhäuser zu versiegeln, gestalten Sie bitte das Umfeld der Seniorenwohnanlage als Ausgleichsfläche bei Starkregen **mit einem Park und einem Therapiegarten für Demenzerkrankte**. Die geplante Wohnbebauung mit z.T. dreigeschossigen Wohneinheiten, würde nicht nur die **Luftzirkulation** verhindern, sondern eine **weiträumige und weitgehend naturbelassene Fläche im Ortskern zerstören**. Sinnvoller erachte ich, zuerst den Leerstand in Taufkirchen zu bebauen, anstatt **eine ökologische Fläche mit unabsehbaren Folgen zu zerstören**. Gerade dieses Feld zwischen Hachinger Bach und Am Heimgarten ermöglicht einen freien Blick auf eine **schöne typische Ecke von Taufkirchen**: die Kirche St. Johannes, den Wolfshof, die Berge, Hecken, alte Bäume. Viele **Vögel** sind hier auf dem Feld zu beobachten: u.a. Silberreiher (gesehen am 10.1.24) und Graureiher (beobachtet 2023 hier am Hachinger Bach beim Fischfang). Für die Reiher z. B. würde das Bauvorhaben die **Verbindung zerschneiden** zwischen Hachinger Bach und freiem Grünland. Über das Feld fliegen oft Schwärme von Staren und es gibt Grünspechte und auch Feldlerchen. (Zu Punkt 5.4: Es gibt hier **Feldvögel!** Ich höre hier jeden Sommer Feldlerchen) Diese Fläche ist in der Nacht sehr dunkel und für **alle nachtaktiven Tiere** extrem wichtig (nur vereinzelte Laternen rund um das Feld). Jeden Tag sind hier viele **SpaziergängerInnen aus den umliegenden Siedlungen** unterwegs. **Alle** sind so dankbar für diese Freifläche, wo sie gemeinsam den freien Blick genießen können, die alten Bäume, die Sonnenauf- und untergänge, den Blick in die Berge und den Sternenhimmel. Um Ihnen meinen persönlichen Eindruck zu beweisen, habe ich an drei Tagen jeweils für 1 Stunde mit den SpaziergängerInnen rund um das zu bebauende Feld gesprochen. Alle waren erschrocken darüber, diese Fläche der Erholung zu verlieren! Siehe meine **Liste mit 21 Unterschriften gegen die Bebauung**. Auch die Kinder können hier sorglos spielen und alleine zur Schule gehen.

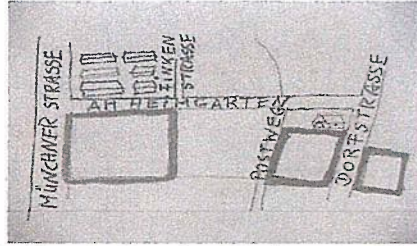
Die **Wohnqualität** aller AnwohnerInnen der bestehenden Siedlung „Am Heimgarten“ würde massiv von der neuen Bebauung beeinträchtigt werden. Durch den zusätzlichen Liefer- und Durchgangsverkehr wird in den vorderen Reihen keine **Ruhe mehr in den Schlaf- und Wohnräumen und im Garten** zu finden sein und weniger **Sicherheit für Kinder und Senioren** auf dem Gehweg. Schon jetzt ist die Belastung durch Verkehrslärm für die AnwohnerInnen sehr hoch: morgens fahren **pro Stunde zwischen 7 und 9 Uhr ungefähr 130 Autos vorbei**, davon kommen nur ca. 10 Autos pro Stunde aus der Siedlung (eigene Messung 9.1.24). Nehmen Sie **Rücksicht auf die hier schon lebenden Senioren**: In der 1. Reihe wohnt unsere allseits bekannte 100 jährige Fr. Schmid, sowie eine 93 jährige Frau und mehrere über 80 jährige. Eine weitere 93 jährige und viele über 80 jährige wohnen hier. Viele in unserer Siedlung haben sich jahrzehntlang im Gemeinderat, Pfarrgemeinderat und Verbänden für das Gemeinwohl eingesetzt. Es wäre paradox denen, die sich für alle anderen in Taufkirchen eingesetzt haben, den ruhigen Lebensabend zu rauben und die Möglichkeit, mit ein paar Schritten Natur und den gewohnten Blick zu genießen. Viele aus der Siedlung, vor allem die 80, 90 und 100 jährigen AnwohnerInnen gehen täglich hier spazieren. Ich befürchte, dass alle Senioren, die in den vorderen Reihen wohnen, sowohl gesundheitlich, als auch psychisch so unter dem **Baulärm- und Staub und dem Baustellenverkehr** leiden werden, dass sie krank werden. In dieser Siedlung kennen und helfen sich alle gegenseitig und unsere Senioren werden von allen geliebt und gepflegt. Bedenken Sie, dass **Sie neue Wohnhäuser auf Kosten der Gesundheit und Sicherheit der hier lebenden AnwohnerInnen durchsetzen würden!** Von dem im Vorentwurf beschriebenen „städtebaulich und sozial positiv gestalteten Umfeld“ profitieren alle nur, wenn die vorhandenen und natürlichen Naherholungsräume erhalten bleiben. Es ist doch (Corona-Zeit!) nachgewiesen, dass **Naturerfahrungen vor der Haustüre die Grundlage für ein friedliches Miteinander** bilden. Begründen Sie, von wem „der Wunsch“ (Seite 5) besteht, hier ein „allgemeines Wohngebiet“ hier einzurichten. Im „Taufkirchen informiert“ wird nur vom Bau des Seniorenheims geschrieben. Auf Seite 5 wird nicht nachgewiesen, inwiefern die **anderen diskutierten Standorte** nicht geeignet sind. Der alte Standort der Seniorenwohnanlage ist optimal. Erwägen Sie doch bitte, **diesen zu erhalten!** Es gibt doch Beispiele, wie andere Städte Gebäude zurückgekauft haben trotz großer Schwierigkeiten. Ich habe große Bedenken, dass die geplante Flächen - Umnutzung nur der **Auftakt dazu ist, alle umliegenden Felder zu bebauen**, wie es auch die Pläne für eine geplante Bebauung an der Dorfstraße zeigen.

Wenn Sie diesen **naturnahen Erholungsraum direkt vor der Haustüre erhalten**, würden Sie einen der wertvollsten Beiträge zur **Gesundheit, Erholung, dem sozialen Verhalten, friedlichen Zusammenleben in Taufkirchen und zum Klimaschutz** leisten.

Bitte kommen Sie Ihrer Verantwortung als Bürgermeister und Gemeinderat nach, nachhaltig die **Lebensqualität und den Hochwasserschutz für alle zu sichern!**

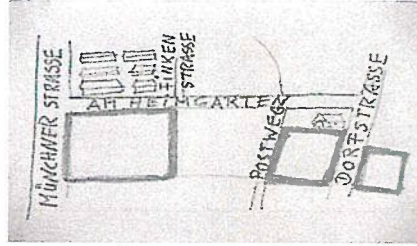
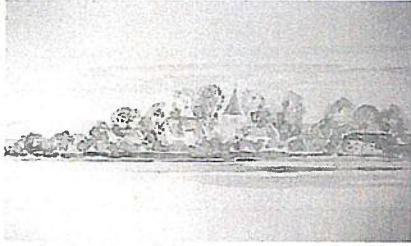
Mit freundlichen Grüßen,





Die Gemeinde Taufkirchen plant auf dem Feld zwischen der Straße „Am Heimgarten“ und dem Hachinger Bach 14 z.T. **dreistöckige Mehrfamilienhäuser, die Seniorenwohnanlage mit 4 Gebäuden, Tiefgarage sowie Gewerbe** zu bauen, sowie neben der Dorfstrasse zwei weitere Baugebiete. Diese Flächen waren bisher als „landwirtschaftliche Nutzfläche mit besonderer ökologischer Funktion“ zurückgehalten worden. Die Freiflächen sind wichtig als **Überlaufflächen bei Hochwasser, als Ausgleichsfläche bei Starkregen, als Frischluftschneise für den Luftaustausch** in Taufkirchen, sie erlauben den **freien Blick** auf das traditionelle Ortsbild von Alt- Taufkirchen und die Berge. **Schadstoffemissionen und Verkehrslärm** durch den Liefer- und Durchgangs-Verkehr entlang der Straße „Am Heimgarten“ werden stark zunehmen. Gute Luft und Ruhe ist für die **Lebensqualität und Gesundheit** aller wichtig, die hier wohnen und spazierengehen.

Ich fordere, daß diese ökologisch wichtigen Freiflächen geschützt bleiben für unsere Lebensqualität!



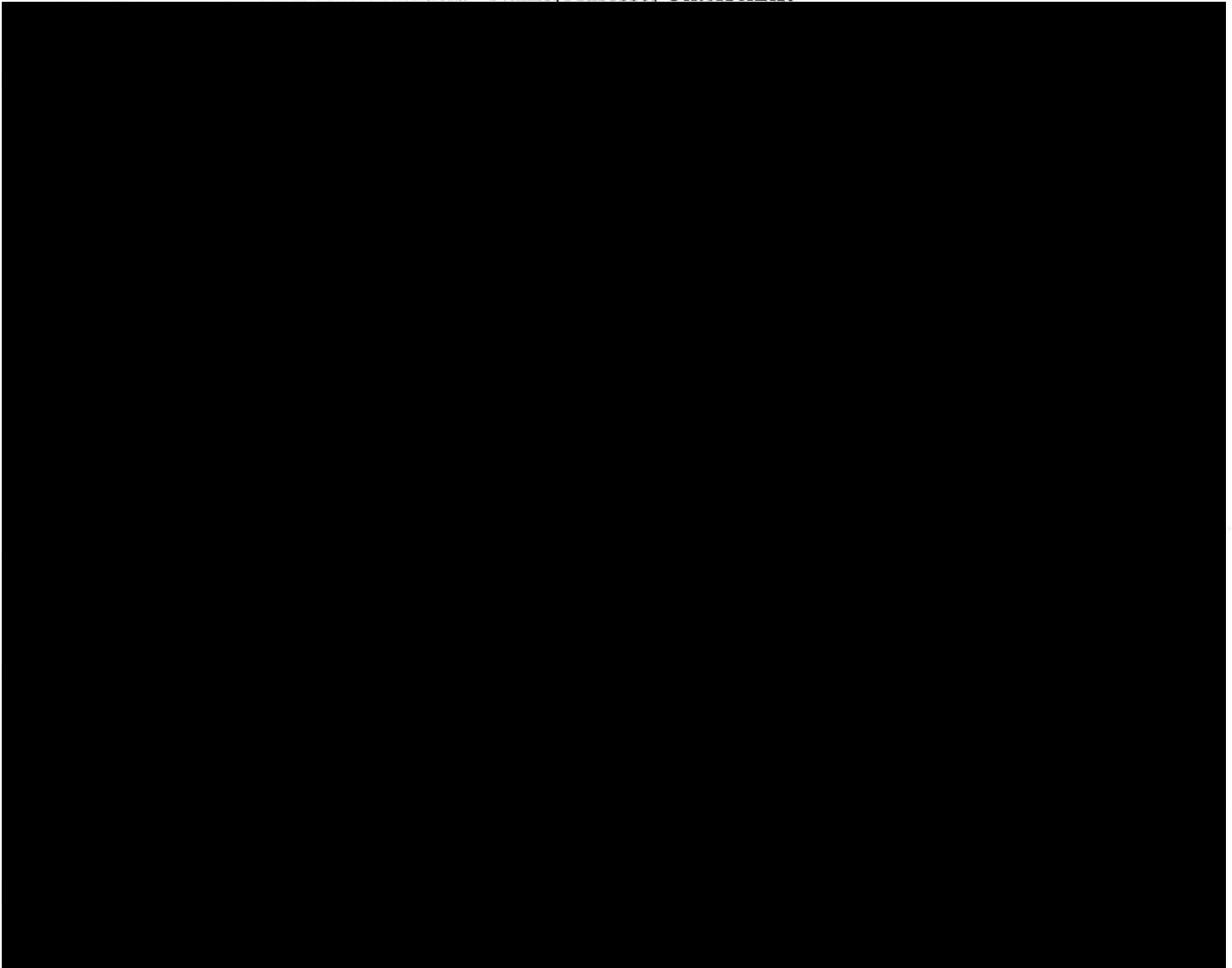
Die Gemeinde Taufkirchen plant auf dem Feld zwischen der Straße „Am Heimgarten“ und dem Hachinger Bach 14 z.T. dreistöckige Mehrfamilienhäuser mit Gewerbe, die Seniorenwohnanlage mit Tiefgarage zu bauen, sowie an der Dorfstraße zwei Baugebiete. Diese Flächen waren bisher als „landwirtschaftliche Nutzfläche mit besonderer ökologischer Funktion“ zurückgehalten worden. Die Freiflächen sind wichtig als Überlauflächen bei Hochwasser, als Ausgleichsfläche bei Starkregen, als Frischluftschneise für den Luftaustausch in Taufkirchen, sie erlauben den freien Blick auf Natur und die Berge. Schadstoffemissionen und Verkehrslärm werden durch den Liefer- und Durchgangsverkehr entlang der Straße „Am Heimgarten“ stark zunehmen. Gute Luft und Ruhe ist für die Lebensqualität und Gesundheit aller wichtig, die hier wohnen und spazieren gehen.

Ja zu Senioren! Nein zu Verkehr und Versiegelung!

Keine Umnutzung von Grünland in Bauland Am Heimgarten und an der Dorfstraße!! Tempo 30 Am Heimgarten!

Damit erkläre ich mich einverstanden: Name, Adresse, Unterschrift

10.01.2024



An die Gemeinde Taufkirch
An den Bürgermeister

10.1.2024

Stellungnahme gegen die 20. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Seniorenquartier am Hachinger Bach“, sowie gegen den Vorentwurf Plan B94

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich kann Ihr Interesse verstehen, am schönen Hachinger Bach die Seniorenwohnanlage zu bauen. Ich selbst bin 93 Jahre alt und gehe jeden Tag zusammen mit einer 93jährigen Frau aus der Siedlung hier spazieren. Aber noch so viele Wohnhäuser dazu, das ist wirklich furchtbar!

Der Baulärm und der Staub und der Baustellenverkehr direkt vor meinem Haus ist für mich eine unzumutbare Belastung.

Ich werde keine Ruhe mehr im Wohnzimmer haben und kann dann nicht mehr im Garten sitzen.

Wenn Sie neben der Seniorenwohnanlage noch Wohngebäude bauen, wird der **Lärm durch den Durchgangs- und Lieferverkehr Am Heimgarten unerträglich werden**. Es wird für alle Kinder und Senioren immer schwieriger sicher die Straße zu überqueren. Es fahren jetzt schon so viele Autos hier vorbei. Die Zufahrt für die Seniorenwohnanlage wäre kürzer von der Münchener Straße.

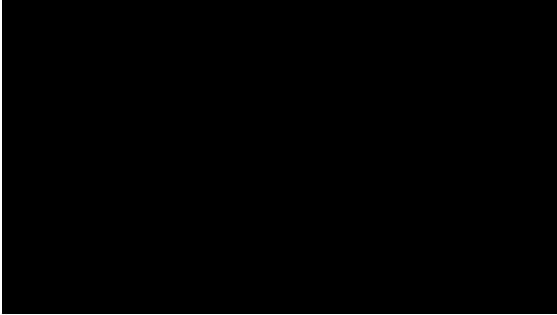
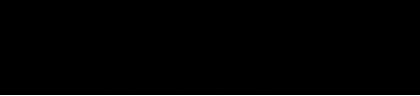
Es fallen alle öffentlichen Parkplätze Am Heimgarten weg. Wir brauchen diese **Parkplätze für den Pflegedienst**, für Handwerker, Notarzt und Besucher.

Der Acker am Hachinger Bach ist sehr tief gelegen und das Grundwasser steht schon jetzt bis an unsere Keller. Ich fürchte, dass mein Haus durch die Tiefgarage und die vielen neuen Häuser Wasserschäden haben wird. Ich verlange von Ihnen, dass Sie unsere Häuser vor **Wasserschäden** absichern.

Viel wichtiger ist es, diese Fläche für den **Hochwasserschutz** freizuhalten.

Ich erwarte von Ihnen als Gemeinde, dass Sie unsere **Gesundheit** schützen und sich für die Interessen von denen einsetzen, die hier schon seit langem wohnen!

Mit freundlichen Grüßen,

Gemeinde Taufkirchen
Bauverwaltung
Köglweg 3

82024 Taufkirchen



„Seniorenquartier am Hachinger Bach“
Stellungnahme / Widerspruch

Taufkirchen, 11.01.2024

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Interesse und auch großer Verwunderung habe ich den aktuellen Entwurf für das Bauvorhaben der neuen Siedlung/ Seniorenwohnheim Am Heimgarten zur Kenntnis genommen und möchte zu einigen Punkten Stellung nehmen.

Im Vorfeld wurde ja bereits das Bauvorhaben angekündigt und teilweise auch mit Bürgerbeteiligung erörtert. Nun musste ich aber feststellen, dass der aktuelle Entwurf einige Neuerungen aufweist, die im Vorfeld nicht angesprochen oder umgangen wurden.

Bisher sollte die bestehende Villa am Heimgarten und die Bäume unangetastet bleiben. Auf dem neuen Plan erscheinen neue Baukörper und gleichzeitig wird das Baumensemble aufgebrochen. Somit ist mit noch mehr neuen Anwohnern zu rechnen. Weiter ist auf dem Entwurf der Wegfall fast aller Parkplätze entlang des Heimgartens zu erkennen. Die Verfügbarkeit von Parkplätzen am Heimgarten ist heute schon für die Anwohner und deren Besucher sehr angespannt. Zeitweilig wird bereits auf der Fahrbahn geparkt bzw. in Garagenhofeinfahrten und vor den Spielplatzausgängen. Mit den bisher geplanten, neuen Anwohnern und der teilweisen gewerblichen Nutzung wird sich die Lage ohne weitere Parkplätze deutlich verschlechtern. Auch diese haben Besucher, Handwerker, Pflegedienste, Kunden und weitere Anfahrer. Diese Planung und somit die Nichtberücksichtigung der Situation für die aktuellen Anwohner ist für mich so keinesfalls hinnehmbar. Für wie viele Fahrzeuge wird die Tiefgarage ausgelegt? Ist die Einfahrtshöhe auf 2,10 m und damit auch für z.B. einen VW-Bus oder Pkw mit Dachträger geeignet? Einige Fahrzeuglenker werden auch dann nur ungern in eine Tiefgarage einfahren.

Weiter möchte ich eventuelle Veränderungen des Grundwasserspiegels ansprechen. Der Grundwasserstand ist bei Trockensommern wohl tolerierbar, bei Dauerregen und hohem Niederschlag wird dieser jedoch kritisch.

In jüngerer Vergangenheit traten bereits hier in der Siedlung Am Heimgarten nicht unerhebliche Schäden auf, indem das Grundwasser durch die Bodenplatten drückte.

Durch das Bauvorhaben und den damit verbundenen Eingriff in Grundwasserbereiche resultiert ein nicht unerhebliches Risiko das der Pegel und damit die Gefahr für entsprechende Schäden steigt. Dieses, bei mir bisher einmalig aufgetretene Ereignis, könnte dann häufiger auftreten und zu einem erheblichen Problem und Kostenfaktor werden.

Auch eine Schwankung des Wasserspiegels, gerade im Nahbereich der Bodenplatte, kann ja bereits Spannungsrisse fördern.

Wer übernimmt bei derartigen Schäden die Kosten? Als Betroffener werde ich dann die Regressansprüche gegenüber Verantwortlichen und auch der Gemeinde prüfen lassen.

Bisher wurde das Thema Verkehrsbelastung heruntergespielt und als eher geringfügig gesteigert bewertet. Durch Anwohner, Besucher, Ver-/ Entsorger und sonstigen Verkehr der den neuen Bereich frequentieren wird, ergibt sich aber bei intensiverer Betrachtung ein anderes Bild. Angedachter Busverkehr, weiterer Verkehr der geplanten Anlage am Postweg und ein späterer „Lückenschluss“ des noch nicht überplanten Feldbereiches werden den Heimgarten weiter belasten und sollten bereits jetzt einbezogen werden. Bei einer Sperrung des parallel verlaufenden Hohenbrunner Wegs, ist bereits aktuell, eine deutlich wahrnehmbare, unangenehme Mehrbelastung zu spüren.

Auch bei Beobachtung ähnlicher Gegebenheiten, z.B. bei Seniorenheimen und kleineren Gewerbeeinheiten in örtlicher Nähe ist ein Verkehrsaufkommen zu sehen das, meiner Meinung nach, hier bisher nicht wirklich Berücksichtigung findet.

Ist die Straße „Am Heimgarten“ nebst Leitungen und vor allem die Brücke zur Münchner Straße, auch nach der Befahrung durch die Baufahrzeuge, in einem einwandfreien Zustand?

Welche weiteren Baumaßnahmen durch Sanierung und Verlegung neuer Leitungsanbindungen können die Anwohner belasten? Ist der Kanal wirklich für die bereits jetzt schon geplanten Baukörper ausreichend? Erhöht sich die Geruchsbelastung durch die erweiterte Benutzung noch mehr? Bitte schließen Sie auf jeden Fall aus, das Kosten auf die jetzigen Anwohner umgelegt werden.

Eine direkte Mitnahme (kein stiller Aushang) der unmittelbar Betroffenen wäre aus meiner Sicht künftig wünschenswert und sinnvoll. Die Anlieger müssen schließlich mit den dann geschaffenen Gegebenheiten und neuen Nachbarn in Eintracht leben. Im Vorfeld gründlich abgestimmte Punkte führen später nicht zu Konfrontationen und Unbehagen, auch wenn die Vorgehensweise rechtlich korrekt ist. Wir sollten als Gemeinschaft der Taufkirchner handeln und nicht Investoren und Einzelinteressen den Zuschlag geben.

Bitte leiten Sie dieses Schreiben gegebenenfalls auch an weitere betroffene Stellen weiter.

Über eine positive Rückmeldung würde ich mich freuen und bedanke mich für Ihre investierte Zeit.

Mit freundlichen Grüßen



An die
Gemeinde Taufkirchen
Gemeindeverwaltung
Köglweg 3
82024 Taufkirchen
DEUTSCHLAND

Per Bote

Az.: noch nicht vergeben

20. Änderung des FNP für den Bereich „Seniorenquartier am Hachinger Bach“, Gemarkung Taufkirchen; Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB sowie frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

Frau Birgit Hildegard Iser, Am Heimgarten 21, 82024 Taufkirchen, DEUTSCHLAND mit der Wahrnehmung ihrer rechtlichen Interessen beauftragt. **Inländische Empfangsbevollmächtigte: Dr. Heinze & Partner, Große Theaterstraße 37 / Colonnaden, 20354 Hamburg.**

Namens und im Auftrag unserer Mandantin sowie unter Verweis auf anliegende Originalvollmacht nehmen wir hiermit Stellung zu o.g. Vorgang.

Es sprechen mehrere Aspekte gegen den geplanten Bebauungsplan und die entsprechende geplante Änderung des Flächennutzungsplanes („FNP“), die Ihnen auch zum Teil bereits durch andere Nachbarn mitgeteilt wurden und Ihnen zum Teil auch anderweitig bekannt sein dürften.

Hiernach befindet sich das Plangebiet im Hachinger Tal. Das Haus unserer Mandantin befindet sich – mit den umliegenden Häusern - im Zentrum der Talsohle. Der Grundwasserspiegel befindet sich unter normalen Umständen – d.h. bei derzeitiger Bebauung und ohne außergewöhnliche Wetterereignisse – bereits in 50 bis 20 cm Tiefe unterhalb des Kellers. Im BayernAtlas HQ100 (<https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/index.html?zoom=11&lang=de&topic=nage&bgLayer=atkis&catalogNodes=1&layers=161e092a-158c-4f7e-8dad-dc2cec2cc253,5ce61f79-290c-465e-8778-3a991be3ef71&E=695195.38&N=5324901.20>, zuletzt abgerufen am 08.01.2024, 17:48 Uhr) gilt zwar nicht das unmittelbare Plangebiet, wohl aber ein Areal nördlich der Siedlung sowie eines südwestlich des Plangebiets als gefährdet für Hochwasser, was angesichts des hohen Grundwasserspiegels und der Talsohlenbefindlichkeit nicht recht nachvollziehbar erscheint, allerdings unter Berücksichtigung dieser Faktoren zumindest die Notwendigkeit einer erhöhten Wachsamkeit für das Plangebiet indiziert. Ohnehin sind die Örtlichkeiten von erhöhten Überschwemmungsgefahren betroffen (https://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/umweltatlas/index.html?lang=de&layers=lfu_domain-naturgefahren%2Cifu-toc-blau_service_naturgef_28%2C28&stateId=43ab9858-b964-40a1-ab98-58b964d0a175, zuletzt abgerufen am 08.01.2024, 17:49 Uhr). In unmittelbarer Nachbarschaft haben Häuser regelmäßig Wasser im Keller, so insbesondere die Villa im Nordwesten des zu planenden Gebiets. Zwar war der Keller unserer Mandantin hiervon bis dato noch nicht betroffen. Allerdings steigt bei Starkregen der Grund-

wasserspiegel mitunter so hoch an, dass auf dem geplanten Baufeld das Grundwasser über die Geländeoberkante reicht – vor ein paar Jahren sind dort nach einem Starkregen sogar Enten auf dem Feld geschwommen. Dies vorausgeschickt, und angesichts des bislang noch nicht vorliegenden Bodengutachtens, sowie eingedenk der Tatsache, dass eine umfangreiche Bodenverdichtung nicht nur durch die Seniorenwohnanlage und die zahlreichen geplanten Wohneinheiten nebst Parkplätzen, sondern vor allem auch durch die geplante Tiefgarage entstehen wird, sowie unter Berücksichtigung der Tatsache, dass bei bisherigen Bauvorhaben rund um das geplante Gebiet (Siedlung Münchner Straße, Siedlung Alte Brennerei, Neubau neben Limmerhof) immer wieder Verzögerungen im Bau sowie nachträgliche Baumängel durch eindringendes Grundwasser auftraten, besteht die begründete Sorge, dass dies auch bei dem Haus unserer Mandantin und ihrer Nachbarschaft infolge der Planverwirklichung geschehen dürfte. In diesem Zusammenhang ist noch darauf hinzuweisen, dass die Wannen unter der Siedlung „Am Heimgarten“ aus dem Jahre 1972 stammen und nicht für den durch das Bauvorhaben voraussichtlich zu verursachenden erhöhten Wasserdruck auf die Kellerwände der Anwohner konzipiert sind. Verkürzt gesagt, verkompliziert und verteuert die Nähe zum Hachinger Bach und der hohe Grundwasserspiegel im Plangebiet generell jedes Bauvorhaben, was sich jüngst immer wieder durch Wasser in den Baugruben, Tiefgaragen und Kellern der jüngst verwirklichten Bauvorhaben gezeigt hat.

In jedem Fall stellt es sich bestenfalls als erhebliche Nachlässigkeit seitens der Gemeinde dar, das bis zum heutigen Tage kein Bodengutachten in Auftrag gegeben wurde. Ohne ein derartiges Gutachten kann aus den genannten Gründen nicht einmal im Ansatz nachvollzogen werden, ob die beschlossene Planung so überhaupt – jedenfalls aber wirtschaftlich und nachhaltig – umsetzbar ist, und schon gar nicht kann dies von den Betroffenen nachvollzogen werden. Jedenfalls muss darauf hingewiesen werden, dass es zuvörderst in der Verantwortung der kommunalen Bauleitplanung liegt, die Flächennutzung an die Grundwassersituation anzupassen (so der zutreffende Hinweis des Staatsministeriums für Umwelt und Verbraucherschutz vom 09.06.2016 auf eine Schriftliche Anfrage der

Abgeordneten Florian von Brunn, Günther Knoblauch der SPD, vom 02.05.2016, vgl. https://www.bayern.landtag.de/www/ElanTextAb-lage_WP17/Drucksachen/Schriftliche%20Anfragen/17_0011972.pdf, dort Nr. 3 lit. b Abs. 5, zuletzt abgerufen am 08.01.2024, 17:53 Uhr). Insoweit wird daran erinnert, dieser Verantwortung mit Blick auf den Planentwurf entsprechend gerecht zu werden.

Insoweit wird dringend angeregt, die gesamte Planung zu überdenken, zumal die Erschließung des Standortes für das Seniorenwohnheim von Norden über die Straße „Am Heimgarten“ mitten über das bisherige Feld aus planerischer Sicht überhaupt nicht erforderlich gewesen wäre bzw. ist und insoweit auch eine Planungsvariante mit weit weniger Bodenverdichtung hätte beschlossen werden können. Der neue Standort könnte namentlich ebenso über den Hachinger Bach von Westen her im Bereich der Kreuzung Münchner Str. / Köglweg erschlossen werden. Auch wenn die unmittelbaren Kosten hierfür etwas höher liegen dürften als für die derzeitige Planung, dürften doch die Folgekosten – insbesondere aufgrund von erwartbaren begründeten Schadensersatzansprüchen – für die derzeit anvisierte Planung letztlich wesentlich höher ausfallen, was von der Verwaltung – insbesondere unter Berücksichtigung der anerkannten Vorgaben hinsichtlich der Grundsätze der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit – angemessen zu würdigen ist. Auch würde die Verkehrsbelastung für die Anwohner, namentlich die Lärmbelastung sowie entsprechende Schadstoffimmissionen, bei dieser Variante weniger zunehmen, als bei der beschlossenen Planungsvariante. Auch ökologisch dürfte die insoweit verworfene Planungsvariante sinnvoller sein, zumal die beplante Fläche bisher als „landwirtschaftliche Nutzfläche **mit besonderer ökologischer Funktion**“ (Hervorhebung durch den Unterzeichner) ausgewiesen war. Das Bauvorhaben würde eine sehr große Fläche des Bodens versiegeln, aber auch eine der wichtigsten innerörtlichen Frischluftschneisen zerstören. Es wäre – wie bereits angedeutet – mit einer wesentlichen Zunahme von Schadstoffemissionen und Verkehrslärm durch den Liefer- und Durchgangsverkehr zu rechnen. Eine Freifläche für die Naherholung, ebenso wie ein – durch die

Nähe zum Grundwasser – funktionales und resilientes Ökosystem, würde zu-
nichte gemacht. Allerdings ist das Vorhaben nicht nur mit Blick auf den Grund-
wasserspiegel und die resiliente Begrünung bedenklich, sondern auch im Übrigen
als ökologisch höchst problematisch zu bewerten. Auf dem Feld sind u.a. Silber-
reiher zu beobachten (*Ardea Alba* – auf EU-Ebene gesetzlich geschützt durch
Richtlinie 2998/147 EG vom 30.11.2009, Anhang I) und Graureiher (*Ardea Ci-
nerea*), deren Lebensraum durch die Zerschneidung der Verbindung zwischen
Hachinger Bach und freiem Grünland gestört bis hin zu zerstört würde. Dies wi-
dersprüche – hinsichtlich des durch die genannte EU-Richtlinie geschützten Sil-
berreihers - auch § 19 Abs. 1 Satz 1 BNatSchG, wonach eine Schädigung von
Arten – insbesondere Arten gemäß Richtlinie 2998/147 EG vom 30.11.2009, An-
hang I, aufgrund von § 19 Abs. 2 Nr. 1 BnatSchG – und natürlichen Lebensräu-
men im Sinne des Umweltschadensgesetzes zu vermeiden ist. Vergleichbares
gilt für andere dort lebende Vogelarten, wie Stare (ebenfalls über die genannte
Richtlinie und § 19 Abs. 1 BNatSchG geschützt), Grünspechte und Feldlerchen
(ebenfalls über die genannte Richtlinie und § 19 Abs. 1 BNatSchG geschützt).
Über die ökologischen Implikationen hinaus hat die Freifläche aber auch als Nah-
erholungsgebiet besondere Bedeutung, in dem sich Bürger aller Altersklassen
gerne aufhalten. Durch die Bebauung würde dem Areal viel Sonnenlicht und da-
mit Attraktivität genommen.

Hingegen liegt es auf der Hand, dass die Wohnqualität aller bisherigen Anwoh-
ner*Innen der bestehenden Siedlung „Am Heimgarten“ durch die vorgesehene
Bebauung erheblich beeinträchtigt würde. Es droht der Verlust der Ruhe in den
Schlaf- und Wohnräumen in den vorderen Siedlungsreihen aufgrund des zu er-
wartenden zusätzlichen Liefer- und Durchgangsverkehrs – wie bereits dargelegt
– der Verlust der Ruhe in den Gärten, der Verlust des freien Blicks, weniger
Sonnenlicht, Bergblick, sowie weniger Sicherheit für Senior*Innen und Kinder
auf dem Gehweg. Das im Vorentwurf beschriebene „städtebaulich und sozial po-
sitiv gestaltete[m] Umfeld]“ bzw. dessen Erhaltung setzt die Nichtbebauung der
Freifläche nachgerade voraus; die Annahme, dieses Umfeld könne auch der Neu-
bebauung zugute kommen, obschon das Umfeld hierdurch zerstört wurde, ist

nachgerade naiv und offensichtlich unhaltbar. Insbesondere ist bereits jetzt die Verkehrsbelastung durch den Durchgangsverkehr von der Dorfstraße zur Münchner Straße sehr hoch (ca. 130 Fahrzeuge pro Stunde an einem Morgen), und es ist wiederum offensichtlich, dass sich diese Belastung erheblich erhöhen würde.

Hinsichtlich der Dauer der öffentlichen Unterrichtung muss sodann beanstandet werden, dass sich diese als ermessensfehlerhaft erweisen dürfte. Hier wurde lediglich die Zeit vom 01.12.2023 bis zum 12.01.2024 zur Auslegung des Planentwurfs vorgesehen, obschon die Adventszeit im Jahr 2023 auf drei Wochen begrenzt war, die Vorweihnachtszeit der meisten berufstätigen Menschen ohnehin außerordentlich belastet durch Weihnachtsvorbereitungen und berufliche Anforderungen zum Jahresende hin ist, die Zeit um die Feiertage und zwischen den Jahren von einem Großteil der Menschen auch für Urlaube und Verwandtenbesuche genutzt wird und insbesondere Planungsbüros und Anwaltskanzleien gerade zum Jahresbeginn hin in der Zeit nach Neujahr oftmals geschlossen haben – sprich: eine ordnungsgemäße Kenntnis- und Stellungnahme der Planunterlagen unter Mitwirkung der erforderlichen fachkundigen Beratung für die meisten Betroffenen offenkundig nicht möglich war. Zwar schreibt § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB a.F. grds. nur eine Mindestfrist von 30 Tagen vor, die hier zumindest annähernd um 50% überschritten wäre. Allerdings handelt es sich hierbei bloß um eine Mindestfrist, nach dem – auch hier verbindlichen – Art. 6 Abs. 6 RL 2014/52/EU muss der Zeitraum für die Öffentlichkeitsbeteiligung ausreichend bemessen sein (*Schink* in Spannowsky/Uechtritz, BeckOK BauGB, 60. Edition, Stand: 01.10.2023, § 3, Rn. 71), was durch die Neufassung des § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB n.F. nun auch insoweit umgesetzt wurde, dass bei Vorliegen eines wichtigen Grundes eine angemessen längere Frist zu bestimmen ist. Ohnehin wird die Ermessensausübung bei der Dauer der öffentlichen Unterrichtung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durch das Geeignetheitsgebot bestimmt, wonach die Dauer so zu bemessen ist, dass sich die Bürger in die Planung einarbeiten können, um in einen Dialog mit der Verwaltung über den Plan einzutreten (ebd.). Insbesondere ist danach die Angemessenheit der Verlängerung nach § 3 Abs. 2 BauGB n.F. *danach zu bemessen, wie lange ein Betroffener durchschnittlich benötigt, um die*

ausgelegten Planunterlagen neben seiner beruflichen Tätigkeit einsehen zu können (ebd., Rn. 71 a.E.). Gemessen an diesen Maßstäben liegen aufgrund der bereits genannten Gründe hier mehrere kumulativ wichtige Gründe für eine angemessene Verlängerung der Frist aus. Die Verlängerung der Frist um bloß 14 Tage erweist sich demnach als offenkundig nicht angemessen, da es den Betroffenen aus den geschilderten Gründen gerade nicht möglich – bzw. schlicht unmöglich – gewesen sein dürfte, die Planunterlagen in der gegebenen Zeit einsehen zu können und das ihrerseits Erforderliche zu veranlassen. Die Kürze der Frist wird hiermit ausdrücklich gerügt.

Ausdrücklich gerügt wird schließlich auch noch, dass ein Stellplatzschlüssel auf Grundlage des Planentwurfs nicht erkennbar ist. Die Bepflanzung darf nicht zu einer Verschlechterung der Parksituation führen, was aufgrund des derzeitigen Entwurfes nicht nachvollziehbar ist. Denn diese ist bereits bei derzeitiger Einwohnerzahl erheblich angespannt. Wenn aber – wie im Planentwurf vorgesehen – noch zahlreiche weitere Wohneinheiten verwirklicht werden, und somit die Bevölkerungszahl weiter steigt, wird diese – soweit nicht ausreichend zusätzliche Stellplätze geschaffen werden - nicht mehr tragbar sein. Aufgrund des Entwurfes ist aber vielmehr erkennbar, dass bisherige Stellplätze sogar wegfallen würden, ohne dass gewährleistet ist, dass zusätzliche Stellplätze diese ausgleichen bzw. berücksichtigen würden.

Schließlich wird gerügt, dass nicht erkennbar ist, dass die Kosten für die Erweiterung der Kanalisation am Heimgarten berücksichtigt würden. Die Erweiterung ist erforderlich, da die derzeitige Kanalisation nicht für den zusätzlichen Bedarf aufgrund der beschlossenen Planung ausgelegt ist.

Zu bedenken ist auch, dass auf der Straße „Am Heimgarten“ zum Schutz der vielen Fahrradfahrer (ca. 100 jeden Morgen) sowie insbesondere der Schüler vor Baubeginn auf jeder Straßenseite ein Fahrradweg abgegrenzt werden müsste sowie ein Zebrastreifen auf Höhe der Finkenstraße und östlich nach der

Brücke über den Hachinger Bach eingeplant werden müsste. Dies berücksichtigt der derzeitige Planungsstand nicht.

Nicht erkennbar ist insbesondere, warum der B-Plan eine Flächenangabe von 4,52 ha aufweist und der FNP nur eine Flächenangabe von 3,96 ha. Dies erscheint inkonsistent und ist jedenfalls erläuterungsbedürftig.

Weite Teile der Bürgerschaft Taufkirchens sind gegen die beschlossene Planungsvarianten, wie Ihnen bekannt sein dürfte. Insbesondere wurde in der Vergangenheit ein Antrag auf Bürgerbegehren eingereicht (und von der Gemeinde abgewiesen) sowie eine Unterschriftenaktion speziell gegen die Wohnbebauung des Feldes durchgeführt. Es erscheint gerade vor diesem Hintergrund und angesichts obiger Ausführungen umso weniger nachvollziehbar, warum nicht zumindest nur die Errichtung eines Seniorenpflegeheims ohne zusätzliche Wohnbebauung an diesem Standort geplant wird bzw. einem anderen Standort der Vorzug gegeben wurde (siehe hierzu auch nachfolgend die zitierte Stellungnahme des Bund Naturschutz in Bayern e.V.).

Die gewählte Planung macht auch wenig Sinn mit Blick auf den öffentlichen Belang des Klimaschutzes. Denn das beplante Feld ist in den vergangenen Jahren auch im Hochsommer stets grün und fruchtbar geblieben, was sich dem hohen Grundwasserspiegel verdankt, wohingegen Felder außerhalb der Tallage oftmals vertrocknet sind. Es ist nicht nachvollziehbar, warum gerade dieses besondere Ökosystem – ausgewiesen als „ökologisch wertvolles Grünland“ – mit der mit all den hinsichtlich des Grundwassers assoziierten Risiken behafteten Planung zerstört werden soll, obwohl diverse Alternativen in Betracht kommen, die weder die genannten Risiken aufwerfen noch die Zerstörung eines durch Grundwassernähe außerordentlich effektiven Ökosystems verursachen würden (und auch kein Bedürfnis nach Ausgleichsflächen schaffen würden).

Auch das zuständige Wasserwirtschaft äußerte – auf Nachfrage unserer Mandantin hinsichtlich etwaiger Bedenken zum Planentwurf - erhebliche Bedenken hinsichtlich der möglichen ökologischen Folgen hinsichtlich der im Planbereich

vermuteten Sperrschichten, deren Funktion durch tiefreichende Bebauungen gestört werden könnte, sowie hinsichtlich der Hochwassergefahr. Diese machen wir uns vorliegend zu eigen:

„Der Bebauungsplan liegt im Bereich vermuteter Sperrschichten des Hachinger Tales. Bei den Sperrschichten handelt sich um relativ dichte Bodenschichten, die hydraulisch wirksam sein können, wenn sie im Grundwasserschwankungsbereich liegen.

Der Hachinger Bach und der Entenbach werden fast ausschließlich aus Grundwasseraustritten gespeist. In Teilbereichen des Hachinger Baches und des Entenbachs ist es möglich, dass dieser Zufluss von Grundwasser auch aufgrund von hydraulisch wirksamen Sperrschichten erfolgt. Wenn bei tiefreichenden Bauvorhaben eine hydraulisch wirksame Sperrschicht im Nahbereich des Hachinger Baches oder des Entenbachs entfernt wird, kann sich eine Entspannung des Grundwassers in diesem Bereich ergeben. Es ist nicht auszuschließen, dass dadurch der Zufluss von Grundwasser zum Hachinger Bach oder Entenbach verringert wird und somit die Wasserführung im Hachinger Bach/Entenbach abnehmen könnte. Um dies sicher zu verhindern, müssen entnommene Sperrschichten durch dichtes Bodenmaterial (z.B. Sand-Bentonit-Gemisch) in ihrer Funktion wiederhergestellt werden. Aufgrund fehlender Baugrundaufschlüsse ist uns nicht abschließend bekannt, inwieweit die Hachinger Sperrschicht in diesem Bereich noch intakt ist. Die übliche Wasserspiegellage des Hachinger Bachs befindet sich bei rund 559 – 559,2 m ü. NHN und im Falle eines hundertjährigen Hochwassers bei rund 559,6 – 559,8 m ü. NHN.

Im Nahbereich des Hachinger Bachs kann es bei Hochwasser zu hohen Grundwasserständen in etwa bis 1 m unter GOK kommen. Sofern die Hachinger Sperrschicht in diesem Bereich noch intakt ist, kann es zu Grundwasserständen bis auf Höhe der Geländeoberkante kommen.“

Auch die Stellungnahme des Bund Naturschutz in Bayern e.V. zum Vorhaben machen wir uns zu eigen:

„1.

Es ist festzustellen, dass die Gemeinde innerhalb eines Jahres zwei fast angrenzende FNP-Änderungen ins Verfahren gibt. Die gegenläufige Bezifferung der beiden (20. Änderung ein Jahr nach der 24.) erschließt sich nicht. Die beigefügte Karte ist ausdrücklicher Gegenstand unserer Stellungnahme, um die abschnittswisen Planungen zwischen Münchner und Dorfstraße mi Zusammenhang abzubilden.

2.

Wir lehnen den Doppelriegel in Nord-Süd und in Ost-West-Richtung ab, der eine der letzten für Taufkirchen bislang typischen Boden-, Luft- und Sichtachsen blockiert und die historischen Ortsteile Winning, Bergham und Dorf ihre städtebaulich erlebbare Eigenständigkeit verlieren lässt. Die letzte Freifläche mi Kreuzungspunkt dient allenfalls als vorübergehendes Alibi. Der endgültige Lückenschluss der Längs- und Querachse ist mit der „Ansiedlung einer Kindertagesstätte in unmittelbarer Nähe“ unter Ziffer 5. der Begründung des BPlanes 94 bereits avisiert.

3.

Selbstverständlich begrüßen wir die Errichtung einer neuen Senioreneinrichtung. Das Verhältnis zwischen den dünn umrandeten Arealen (Senioren und Bedienstete) und der ca. dreifachen Fläche für private Bebauung ist jedoch unverhältnismäßig.

4.

Es wird nicht dargelegt, auf wessen „Wunsch“ (Ziffer 2. der Begründung) die erhebliche Zusatzbebauung erfolgen soll. Die Gemeinde kann es nicht sein. Denn „Zur Einbettung“ der Seniorinnen und Senioren „in ein städtebaulich wie auch sozial positiv gestaltetes Umfeld“ ist dies nicht notwendig: Nördlich schließt sich die Wohnsiedlung Am Heimgarten an und südlich Heimathaus/Burschenhaus/ Pfarrheim und westlich nahezu direkt Rat-

hausplatz/ Geschäfte/Apotheke/Kulturzentrum. Mit Ausnahme eines schie-nengebundenen ÖPNV ist keine bessere städte- baulich und sozial positive Einbettung vorstellbar.

Ohne rundum private Zusatzbebauung böte die Einrichtung eine Einbet-tung in eine landschaftsbezogene Umgebung und würde den berechtigten Ansprüchen unserer älteren, teilweise für kurze Wege noch rüstigen Ge-neration gerecht.

Da keine nachvollziehbar gemeindlichen Interessen für die Zusatzbebau-ung vorgelegt werden, ist zu befürchten, dass die Kommune ihre Planungs-hoheit geringschätzt und den privaten Interessen von Investoren unter-liegt. Jedenfalls wäre eine Entscheidung aufgrund der dargelegten, objek-tiv jedoch nicht gegebenen Notwendigkeit abwägungsfehlerhaft.

5.

Aus der Begründung ist nicht ersichtlich, aufgrund welcher Ergebnisse der „ausführlichen Voruntersuchungen“ an welchen „verschiedenen Standor-ten“ diese ausscheiden.

Ohne Nachweis der Alternativlosigkeit des geplanten Standortes ist keine Stellungnahme möglich und eine gemeindliche Entscheidung wäre abwä-gungsfehlerhaft.

6.

Es ist unerfindlich, aus welchen Gründen die zentralen Möglichkeiten wie die in Planung befindliche vollständige Erneuerung des „Quartiers am Bahnhof“ oder die nordwestliche Ecke der Kegelfelder in unmittelbare Nähe des S- Bahnhofs nicht in Frage kommen. Beide bieten Platz nicht nur für die Seniorenanlage, sondern auch für Bedienstetenwohnungen. Laut ge-meindlicher Veröffentlichung soll am Bahnhof

- „ein lebendiges Quartier ermöglicht“ werden mit „erforderlicher Wohnnutzung wie Seniorenwohnanlagen“
- „unbestritten ist gerade für Senioren und deren Teilhabe am Leben die besondere Nähe zu einem Zentrum wichtig“ und
- „Gesundheitsdienstleistungen, Nahversorgung, Gastronomie sowie soziale und sonstige Dienstleistungen wie u. a. auch Frisöre oder Nagelstudio u. ä. sollen eine Rolle spielen“ und
- „neben diesen Einrichtungen sind Freizeitmöglichkeiten, soziokulturelle Stätten und Institutionen für Bildung und Lernen in einem Quartier dieser Größenordnung zu berücksichtigen.“

Diese umfassende Palette von Ausstattung bis Anbindung müsste vorrangig in Betracht gezogen werden, bevor man in unversiegelte Flächen eines Urstromtales eingreift.

7.

Da das gesamte „Quartier am Bahnhof“ nahezu vollständig versiegelt ist, wären keine Ausgleichsflächen nötig - mi Gegenteil: Die ohnehin geplante Wohnbebauung mit notwendiger Durchgrünung und „Freizeitmöglichkeiten“ könnte zur ökologischen Aufwertung führen, die für unabweisbare Versiegelungen an anderer Stelle als Ausgleich dienen kann.

8.

Die topografische Höhe beider Standorte an der S-Bahn enthält nicht die Überflutungsrisiken, die an der geplanten Stelle in der tiefsten Senke des Hachinger-Bach-Tales bereits vorkamen und unbestreitbar zunehmen. Auf die interkommunalen Vorsorge-Planungen für Retentionsflächen mi Planbereich der 20. und 24. FNP-Änderung wird verwiesen.“

Im Anschluss an diese Stellungnahme soll insbesondere noch aufgegriffen werden, dass die zusätzliche Wohnbebauung höchst bedenklich erscheint. Hierdurch würden zahlreiche Flächen versiegelt werden, die eigentlich als „Ausgleichsfläche“ für die Seniorenwohnanlage bei Starkregen dienen sollten – dass Starkregenvorfälle seit Jahren exponentiell zunehmen, ist eine allgemein bekannte Tatsache, die insoweit in Rechnung zu stellen ist. Von Anwohnern wurden auch Bedenken geäußert, dass die geplante Bebauung der Fläche nur der Auftakt dazu sein könnte, alle umliegenden Felder zu bebauen, entsprechend der geplanten Bebauung an der Dorfstraße. Es liegt auf der Hand, dass die Unterstützung der Öffentlichkeit hierfür nicht vorhanden ist.

Aufgrund all dieser Bedenken und erwartbaren Folgekosten erscheint schlussendlich die Wahl eines alternativen Standorts an sich angezeigt. Es ist nicht erkennbar, inwieweit alternative Standorte nicht wesentlich besser geeignet wären, zumal keiner der alternativen Standorte mit den erheblichen vorgenannten Problemen belastet wäre. Hier besteht schlicht das Risiko, eine rechtlich bzw. tatsächlich nicht durchführbare, oder aber zumindest mittelfristig ganz erheblich unwirtschaftliche Planung voreilig umzusetzen, obschon es sich erkennbar um die schlechtestmögliche Planungsvariante handelt. Nach allen zitierten Stellungnahmen und vorgetragenen Erwägungen erscheint insbesondere der Standort Neues Quartier am Bahnhof wesentlich geeigneter für ein neues Seniorenwohnheim, insbesondere auch aus den weiteren Gründen, dass das Quartier bereits erschlossen ist, dass der Notarzt aus München hier von der Waldstraße aus viel schneller eintreffen würde, als bei der derzeitigen Planungsvariante, wo er erst durch den Ort fahren müsste – es bestünden dort auch weniger Hochwassergefahren, da das Gebiet außerhalb des Tals liegt. Damit entfielen auch eine erforderliche Evakuierung der Senior*Innen im Hochwasserfall. Ggf. wäre zu prüfen, inwieweit das bestehende Seniorenwohnheim weitergenutzt werden kann, wenn der entsprechende Wille der Gemeinde sich manifestiert, dies finanziell und politisch zu unterstützen und durchzusetzen, zumal diese Kosten offenkundig nur einen Bruchteil der hier anvisierten Kosten betragen würden.

Freundliche Grüße

