

Dachau

GROSSE KREISSTADT DACHAU



BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN Nr. 155/11

„Sieglindenstraße Süd“

(Teiländerung des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 57/90 „Amperpark“)

Datum 04.04.2012, 18.06.2012, red. ergänzt: 11.09.2012,
10.01.2014, 16.09.2014, 07.10.2014

Verfasser Frank Bernhard REIMANN
Dipl.-Ing. Univ. Architekt+Stadtplaner
Stadelbergerstraße 24a, 82256 Fürstenfeldbruck

peb
Gesellschaft für Landschafts- und
Freiraumplanung
Augsburger Straße 15, 85221 Dachau

Präambel:

Die Große Kreisstadt Dachau erlässt gemäß §§ 2 bis 4c sowie § 9 und § 10 des Baugesetzbuches - BauGB - i.d.F. der Bek. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.7.2013 (BGBl. I S. 1509),

Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - i.d.F. der Bek. vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Art. 65 des Gesetzes vom 24.07.2012, (GVBl. S. 366),

Art. 81 der Bayerischen Bauordnung - BayBO -i.d.F. der Bek. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 08.04.2013 (GVBl. S. 174),

der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - BauNVO - i.d.F. der Bek. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548),

der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhaltes (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert Art. 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2013 (BGBl. I S. 1509),

§ 11 Bundesnaturschutzgesetz vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 4 Abs. 100 des Gesetzes vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154) und

Art. 4 Abs. 2 und 3 Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz – BayNatSchG) vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 08.04.2013 (GVBl. S. 174),

diesen qualifizierten und einfachen Bebauungsplan als

SATZUNG**INHALT:**

- A. Festsetzungen durch Text
- B. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen durch Text
- C. Festsetzungen durch Planzeichen
- D. Planunterlage, Hinweise und nachrichtliche Übernahme durch Planzeichen
- E. Planzeichnung i.d.F vom 07.10.2014
- F. Verfahrensvermerke
- G. Begründung
- H. Umweltbericht
- I. Zusammenfassende Erklärung

Satzung ausgefertigt am: 31.11.14.....



Florian Hartmann
Oberbürgermeister

Siegel



A. Festsetzungen durch Text

Dieser Bebauungsplan ersetzt mit seinen Festsetzungen innerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches den Bebauungsplan Nr. 57/90 für das Gebiet „Amperpark“ i.d.F. vom 08.06.1994.

1. Gestaltung von Nebengebäuden und Tiefgaragenüberdachungen im WA1 und WA2 (§ 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

- 1.1. Für Nebengebäude, Gartenhäuser und Überdachungen von Tiefgaragenzufahrten sind nur extensiv begrünte Flachdächer und flach geneigte Dächer (bis 5°) zulässig.
- 1.2. Die Wandhöhe von Nebengebäuden, Gartenhäusern und Überdachungen von Tiefgaragenrampen wird mit maximal 2,75 m festgesetzt.

2. Allgemeine Gebäudegestaltung im WA1 und WA2 (§ 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

- 2.1. Abgrabungen und Abböschungen zur Freilegung der Keller sind nicht zulässig.

3. Grünordnung nicht im WA3 (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB, Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO, § 11 Abs. 3 BNatSchG, Art. 4 Abs. 2 BayBO)

- 3.1. Öffentliche Grünflächen wie auch die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind zu begrünen und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Die festgesetzten Bäume und Sträucher sind zu pflegen, zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen. Nachpflanzungen haben den empfohlenen bzw. festgesetzten Güteanforderungen hinsichtlich Art (vgl. B Hinweise Ziffer 8 Artenlisten) und Pflanzqualität (vgl. Ziffer A 3.4.1) zu entsprechen.
- 3.2. Belagsflächen (wie z. B. Zufahrten, Terrassen etc.) sind als wassergebundene Decken (Schotterrassen, Kies-Splitt-Decken) oder mit wasserdurchlässigen Belägen (Großsteinpflaster mit Rasenfuge, Kunststein mit hoher Wasserdurchlässigkeit u.a.) zu versehen.
- 3.3. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung
 - 3.3.1 Ansäen von extensiv zu nutzenden Wiesenflächen, diese sind entsprechend den standörtlichen Voraussetzungen aus Samenmischungen aus regionaler Herkunft herzustellen. Geeignet sind auch Heumulchverfahren mit Mähgut aus dem Naturraum
 - 3.3.2 Die öffentliche Grünfläche - Schutzgrün - ist insgesamt parkartig und zur angrenzenden Bebauung hin abschnittsweise räumlich offen zu gestalten. Gehölzpflanzungen erfolgen in aufgelockerter Weise über in unregelmäßigem Verband stehende Bäume und Sträucher. Standortheimische Bäume (1. - 3. Ordnung) und Sträucher der Hartholzaue sind zu verwenden (vgl. B Hinweise Ziffer 8 Artenlisten). Der standortheimische und vital eingestufte Baumbestand ist zu integrieren.
- 3.4. Maßnahmen zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 - 3.4.1 Für die Gehölzpflanzungen sind folgende Mindestpflanzqualitäten festgesetzt. Baum- und Straucharten der Gehölzauswahlliste sollen verwendet werden (vgl. B Hinweise Ziffer 8 Artenlisten).

Bäume 1. und 2. Ordnung	H., 3 x v, m.B., StU 18-20
Bäume 3. Ordnung	H., 3 x v, m.B., StU 16-18
Obstbäume	H., ha, 3 x v, m.B., StU 14-16
Solitär-Stammbusch	4 x v, m.B., 250-300
Heister	2 x v, m.B., 150-200
Sträucher	2 x v, 60-100

3.4.2 Bei Baumpflanzungen in Belagsflächen sind:

Je Standort ist ein Mindestwurzelraum wie folgt zu gewährleisten:

Bäume 1. bis 3. Ordnung, einheitlich > 12 m³

Pro Baum ist eine spartenfreie, offene Baumscheibe wie folgt vorzusehen:

Bäume 1. bis 3. Ordnung, einheitlich > 6 m².

- 3.5. Auf den nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke ist je 200 m² Grundstücksfläche mindestens ein Laub- oder Obstbaum gemäß Artenlisten zu pflanzen (vgl. B Hinweise Ziffer 8

Artenlisten). Bereits anderweitig auf dem Baugrundstück festgesetzte Bäume können dabei in Anrechnung gebracht werden. Die Eignung zur Pflanzung auf Tiefgaragen ist zu beachten.

Mindestens 5 % der Grundstücksfläche sind mit Sträuchern gemäß Artenliste zu bepflanzen (vgl. B Hinweise Ziffer 8 Artenlisten). Der Ersatz von 30 % der genannten Sträucher durch laubtragende Ziersträucher gleicher Qualität ist zulässig.

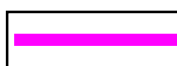
Als Heckenpflanzen sind nur die unter B Hinweise Ziffer 8 Artenlisten aufgeführten Arten zulässig.

4. Versorgung und Entsorgung im WA1 und WA2 (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB, § 14 BauNVO)

- 4.1. Die Standorte für Abfallbehälter sind in die Gebäude, Nebengebäude, Überdachung von Tiefgaragenrampen oder Einfriedungen zu integrieren.
- 4.2. Die Verteilerschränke der Elektroversorgung sind in die Einfriedungen oder Gebäude zu integrieren.

5. Immissionsschutz im WA1 und WA2 (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i.V. § 9 Abs. 3 BauGB)

- 5.1. Die Außenbauteile schützenswerter Räume müssen ein resultierendes bewertetes Schalldämm-Maß derart aufweisen, dass die unteren Anhaltswerte für Innenpegel nach Tabelle 6 der VDI 2719¹ eingehalten werden.
- 5.2. Nebenzeichnung Immissionsschutz



Bei den in der Nebenzeichnung Immissionsschutz gekennzeichneten Fassadenbereichen (magenta) sollten schützenswerte Räume, die zum Schlafen dienen, vorzugsweise auf die von der Bahnlinie abgewandten Fassaden orientiert werden. Außenbauteile von Räumen, die aufgrund der Grundrissorganisation nicht auf diese Fassaden orientiert werden können, müssen an den in der Nebenzeichnung Immissionsschutz gekennzeichneten Fassadenbereichen mit einer schallgedämmten Lüftungseinrichtung ausgestattet sein. Schallgedämmte Lüftungseinrichtungen müssen beim Nachweis des erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maßes der Außenbauteile mit berücksichtigt werden.

¹ VDI 2719 "Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen", Ausgabe 1987-08, Beuth Verlag, Berlin

- 5.3. Tiefgaragenrampen sind einzuhausen. Die Rampeninnenwände sind schallschluckend auszukleiden; der Schallabsorptionsgrad α von schallschluckenden Verkleidungen darf bei 500 Hz einen Wert von $\alpha = 0,6$ nicht unterschreiten.

6. Bauliche Gestaltung im WA1 und WA2 (§ 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

6.1. Dächer

- 6.1.1 Es sind nur silbergraue Metaldeckungen und extensive Begrünungen zulässig, ausgenommen hiervon sind Flächen für Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren in und an Dachflächen auf Flachdächern.

- 6.1.2 Es sind keine Dachgauben zulässig.

6.2. Einfriedungen

- 6.2.1 Es sind nur offene, sockellose Einfriedungen mit einer Höhe von maximal 1,20 m zulässig.

- 6.2.2 Innerhalb der Flächen zur Bindung für die Erhaltung und Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern und sonstiger Bepflanzung sind keine Einfriedungen zulässig.

B. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen durch Text

1. Bodendenkmäler

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage kommen, unterliegen, gemäß Art. 8 DSchG, der Meldepflicht. Alle Beobachtungen und Funde müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde (Stadt Dachau) oder dem Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden.

2. Amper

Nach Art. 20 Abs. 1 BayWG² sind Anlagen die weniger als sechzig Meter von der Uferlinie (Art. 12 BayWG) entfernt liegen an Gewässern erster Ordnung genehmigungspflichtig. Dies gilt nicht für Baugenehmigungen und bauaufsichtlichen Zustimmungen (Art. 20 Abs. 5 BayWG). Bei genehmigungsfreigestellten Bauten muss der Bauherr/Architekt sich um diese Genehmigung beim Landratsamt Dachau bemühen.

3. Artenschutz

Rodungen, Gehölzrückschnitte bzw. auf den Stock setzen von Gehölzen sowie Baufeldräumungen sollen nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln, somit in der Zeit vom 01.10. – 28.02., vorgenommen werden (§ 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG).

4. Grundwasser

Mit hohen Grundwasserständen ist zu rechnen. Die Tiefgaragen und Kellergeschosse sind gegen drückendes Grundwasser zu sichern. Wird eine Wasserhaltung während der Bauphase notwendig, ist hierfür rechtzeitig eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen.

5. Niederschlagswasser

Die Voraussetzungen und Anforderungen für die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser werden über die NWFreiV³ in Verbindung mit den Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENKW⁴) geregelt. Sie sind entsprechend zu beachten.

Anlagen zur Regenwassernutzung werden empfohlen.

Das anfallende unbelastete Niederschlagswasser von Dach- und Erschließungsflächen der Baugrundstücke ist auf den jeweiligen Grundstücken oberflächlich über die bewachsene und belebte Bodenzone (Flächen- oder Muldenversickerung) oder bei entsprechend eingeschränkten Verhältnissen über unterirdische Anlagen (Rigolen, Rohr-Rigolen) zu versickern.

6. Energiesparendes Bauen und Energieversorgung

Es wird angeregt, die Wohngebäude in Niedrigenergiebauweise zu errichten und verstärkt regenerative Energien zu nutzen. Im Fall von Photovoltaik- oder Solarthermienutzung auf dem Dach wird auf den Infobrief Nr. 8 der Regierung von Oberbayern hingewiesen.

7. Baumschutz

Der Bestandsschutz der zu erhaltenden Bäume ist durch Schutzmaßnahmen nach DIN 18920⁵ (bzw. RAS-LP 4⁶) während der Bauphase zu gewährleisten.

8. Artenlisten (Gehölzauswahlliste)

Für die festgesetzten Gehölzpflanzungen sollen Arten gemäß nachfolgender Auswahllisten verwendet werden:

² Bayerisches Wassergesetz (BayWG) i.d.F. der Bek. vom 25.02.2010 GVBl 2010, S. 66

³ NWFreiV „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser“, vom 01.10.2008, GVBl NR. 21/2008 S. 777ff

⁴ TRENKW Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser, Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt und Gesundheit vom 17. Dezember 2008 Az.: 52e-U4502-2008/28-lb, AllMBI Nr. 1/2009 S.4 ff

⁵ DIN 18920: 2002-08 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen, Beuth-Verlag Berlin

⁶ RAS-LP 4: Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen, 1999 erschienen im Kirschbaum-Verlag: ISBN : 978-3-7812-1504-7


Großkronige Bäume (1. Ordnung)	Mittelkronige Bäume (2. Ordnung)
Acer platanoides - Spitz-Ahorn (S)	Alnus incana - Grau-Erle (S)
Acer pseudoplatanus - Berg-Ahorn (S)	Alnus x spaethii - Späths Erle
Betula pendula - Sand-Birke (S)	Carpinus betulus - Hainbuche (S)
Quercus robur - Stiel-Eiche (S)	Liquidambar styraciflua - Amerik. Amberbaum
Salix alba - Silber-Weide (S)	Juglans regia - Walnuß
Tilia cordata - Winter-Linde (S)	Prunus avium - Vogel-Kirsche (S)
Tilia tomentosa - Silber-Linde	Sorbus torminalis - Elsbeere
Tilia x europaea 'Pallida' - Holländische Linde	
Kleinkronige Bäume (3. Ordnung)	Obstbäume (Apfel, Birne, Pflaume, Süßkirsche)
Acer campestre - Feld-Ahorn (S,T)	Pollenspender und altbewährte Sorten
Aesculus x carnea 'Briotii' - Scharlachkastanie	Alle vom Standort her geeigneten Arten
Amelanchier lamarckii - Kupfer-Felsenbirne (T)	einschließlich Wildformen sind zulässig
Betula albosinensis - Kupfer-Birke (T)	
Cercis siliquastrum - Judasbaum (T)	
Crataegus monogyna - Eingrifflicher Weißdorn (S)	
Magnolia kobus - Kobushi-Magnolie	
Malus-Hybriden - Zierapfel in Sorten	
Malus sylvestris - Wild-Apfel (S)	
Prunus 'Accolade' - Zierkirsche 'Accolade'	
Prunus padus - Trauben-Kirsche (S)	
Prunus subhirtella - Schnee-Kirsche	
Pyrus salicifolia - Weidenblättrige Birne	
Sorbus aria - Mehlbeere	
Hecken	Sträucher
Acer campestre - Feld-Ahorn (S)	Cornus kousa – Japanischer Blumen-Hartriegel
Carpinus betulus - Hainbuche (S)	Cornus mas – Kornelkirsche (S)
Cornus mas – Kornelkirsche (S)	Corylus avellana – Haselnuss (S)
Crataegus monogyna - Eingrifflicher Weiß-Dorn (S)	Euonymus europaeus – Pfaffenhütchen (S)
Ligustrum vulgare - Gewöhnlicher Liguster (S)	Hamamelis x intermedia – Hybrid-Zaubernuss
	Hippophae rhamnoides – Sanddorn (S)
	Lonicera xylosteum – Rote Heckenkirsche (S)
	Magnolia-Arten
	Prunus spinosa – Schlehe (S)
	Rhamnus catharticus – Kreuzdorn (S)
	Rosa canina – Hundsrose (S)
	Rosa glauca - Hecht-Rose (S)
	Salix purpurea - Purpur-Weide (S)
	Sambucus nigra – Schwarzer Holunder (S)
	Viburnum plicatum – Gefüllter Japanischer Schneeball
	Viburnum lantana – Wolliger Schneeball (S)
	Viburnum opulus – Gewöhnlicher Schneeball (S)

(T) = flachwurzelnende Art mit Eignung zur Pflanzung auf Tiefgaragen

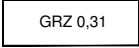
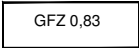
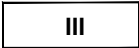
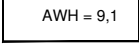
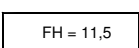
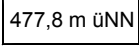
(S) = standortheimisches Gehölz

C. Festsetzungen durch Planzeichen

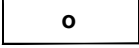
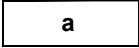
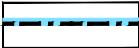
1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 1.1  Allgemeines Wohngebiet, hier z.B. Teilbereich 1, gem. § 4 BauNVO.
Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung im WA1 und WA2 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 18, 19, 20 BauNVO)

- 2.1  Grundflächenzahl, hier z.B. GRZ 0,31.
Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen, der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer **GRZ von 0,70** überschritten werden.
- 2.2  Geschoßflächenzahl als Höchstmaß, hier z.B. GFZ 0,83.
Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind ganz mitzurechnen.
- 2.3  Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. drei
- 2.4  Traufseitige Außenwandhöhe als Höchstmaß, hier 9,1 m
Die traufseitige Außenwandhöhe wird gemessen vom unteren Bezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhautoberkante oder bis zum oberen Abschluss der Wand.
- 2.5  Firsthöhe als Höchstmaß, z.B. 11,5 Meter
Die Firsthöhe wird gemessen vom unteren Bezugspunkt bis zur Oberkante First.
- 2.6  Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußboden im Eingangsbereich (= unterer Bezugspunkt) bezogen auf Meter über Normalnull, als Höchstmaß hier z.B. 477,8 m ü.NN. Dabei darf eine Mindestmaß von 477,6 m ü.NN nicht unterschritten werden. Die Oberkante der Tiefgaragenrampe muss im Rampenbereich ein Mindestmaß von 476,75 m ü.NN aufweisen.





3. Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen im WA1 und WA2 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

- 3.1  offene Bauweise
- 3.2  abweichende offene Bauweise:
Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Länge der Gebäude darf höchstens 58 m betragen.
- 3.3  Baugrenze
Die Baugrenzen dürfen auf max. 2/3 der Fassadenlänge im Westen und Süden mit Balkonen bis zu einer Tiefe von 2,0 m und einer Breite von max. je 5 m überschritten werden.


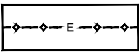
4. Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

- 4.1  Flächen für Gemeinbedarf, Einrichtungen und Anlagen: Feuerwehr





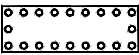
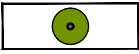
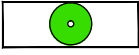
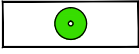
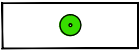
5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- 5.1  öffentlicher Geh- und Radweg
- 5.2  öffentliche Verkehrsfläche
- 5.3  Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich
- 5.4  Straßenbegrenzungslinie



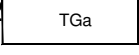

6. Flächen für Versorgungsanlagen und Hauptversorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 13 BauGB)

- 6.1  Flächen für Versorgungsanlagen, hier Elektrizität
- 6.2  Unterirdische Hauptversorgungsleitung, hier Erdgashochdruckleitung der Stadtwerke München GmbH. Dabei müssen Baumpflanzungen einen Abstand von mind. 2,5 m aufweisen.

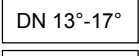
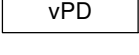
7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft im WA1 und WA2 (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 20, Nr. 25a und Nr. 25b BauGB)

- 7.1  Öffentliche Grünfläche
- 7.1.1  Parkanlage
- 7.1.2  Schutzgrün
- 7.2  Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
- 7.3  Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- 7.4  Erhaltung: Bäume
- 7.5  Anpflanzen: Bäume 1. Ordnung,
Ap = Acer pseudoplatanus - Berg-Ahorn
Tt = Tilia tomentosa 'Brabant'- Silber-Linde
Qr = Quercus robur - Stiel-Eiche
- 7.6  Anpflanzen: Bäume 2. Ordnung,
Ls = Liquidambar styraciflua - Amerikanischer Amberbaum, StU 20-25
Pa = Prunus avium 'Plena' - Gefülltblühende Vogel-Kirsche
- 7.7  Anpflanzen: Bäume 3. Ordnung
Ba = Betula albosinensis - Kupfer-Birke
PA = Prunus 'Accolade' - Zierkirsche 'Accolade', nur als Fußveredelung


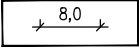
8. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen im WA1 und WA2 (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)

- 8.1  Umgrenzung von Flächen für:
- 8.1.1  Stellplätze
- 8.1.2  Tiefgaragen
- 8.2  Festgesetzte Lage der überdachten Tiefgaragenzufahrt.

9. Bauliche Gestaltung im WA1 und WA2 (§ 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 Abs. 1 BayBO)

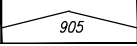

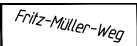
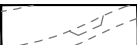
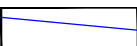
- 9.1  Dachneigung als Mindest- und Höchstmaß, hier von 13° - 17°
- 9.2  versetzte Pulldächer: Pulldächer, die an der Firstwand zusammengebaut sind.

10. Sonstige Festsetzungen (§ 9 Abs. 7 BauGB)

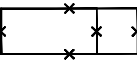
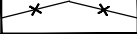
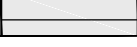
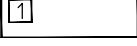
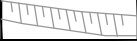


- 10.1  Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- 10.2  Vermaßung, hier z.B. 8,0 m

D. Planunterlage, Hinweise, Nachrichtliche Übernahmen durch Planzeichen

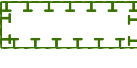
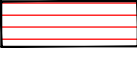
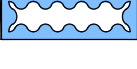
1. Planunterlage

- 1.1  bestehende Flurstücksgrenzen mit Flurnummer, hier z.B. 905
- 1.2  bestehende oberirdische Wohn- und Nicht-Wohngebäude mit Hausnummer, hier z.B. Nr. 18)
- 1.3  Flur-, Straßenname, Nutzungsbezeichnung, (z.B. Fritz-Müller-Weg)
- 1.4  bestehender Straßenverlauf
- 1.5  bestehende Uferlinie

2. Hinweise

- 2.1  abzubrechendes Gebäude oder Gebäudeteil
- 2.2  aufzuhebende Flurstücksgrenzen
- 2.3  geplante Gebäude
- 2.4  Gebäudenummer, hier z.B. Nummer 1
- 2.5  vorhandene Böschungskanten
- 2.6  vorhandene Gleisanlagen mit Schallschutzwand
- 2.7  zu entfernender Baum

3. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

- 3.1  Umgrenzung von Schutzgebieten
Landschaftsschutzgebiet, hier LSG-00342.01
"Amperauen mit Hebertshauer Moos und Inhauser Moos"
- 3.2  Kartiertes Biotop, hier 7734-0114-010
„Amper im Stadtbereich Dachau“
- 3.3  Umgrenzung von Flächen für den Hochwasserschutz
Überschwemmungsgebiet der Amper
(vorläufig gesichert 20110117, Amtsblatt 1/2011)

E. Planzeichnung i.d.F. vom 07.10.2014



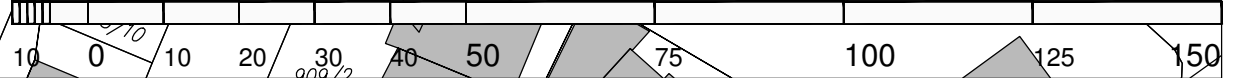
WA1	
GRZ 0,44	GFZ 1,12
AWH: 9,1 m	FH: 11,5 m
III	a
DN 13°-17°	

F	
GRZ 0,40	GFZ 0,50

WA2	
GRZ 0,31	GFZ 0,82
AWH: 9,1 m	FH: 11,5 m
III	o
vPD	DN 13°-17°

WA3	

NORD
M: 1/1000



Plangrundlage © LVG-Bayern, Stand: 04-2012

F. Verfahrensvermerke

- 6.1 Der Bauausschuss des Stadtrates hat am 25.10.2011 die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 155/11 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 18.09.2012 ortsüblich bekannt gemacht.
- 6.2 Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde vom 24.09.2012 bis 12.10.2012 durchgeführt. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde bis 19.10.2012 durchgeführt.
- 6.3 Der Entwurf des Bebauungsplans wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 25.03.2014 bis einschließlich 25.04.2014 öffentlich ausgelegt. Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB wurde bis 25.04.2014 durchgeführt.
- 6.4 Die Stadt Dachau hat mit Beschluss des Stadtrates vom 07.10.2014 den Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Dachau, den 31.11.14


Florian Hartmann
Oberbürgermeister

- 6.5 Der Beschluss des Bebauungsplanes nach § 10 Abs. 3 BauGB wurde am 12.11.2014 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan wird seit diesem Tag zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Der Bebauungsplan tritt damit nach § 10 BauGB in Kraft. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung verwiesen.

Dachau, den 25.11.14


Florian Hartmann
Oberbürgermeister

G. Begründung

1. Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung

Ziel und Zweck der Änderung des Bebauungsplanes ist es, die Festsetzungen des Bebauungsplanes an die geänderten Rahmenbedingungen (Fertigstellung der ICE-Ausbaustrecke bzw. Neuerrichtung eines Geh- und Radweges) anzupassen und, im Rahmen einer Innenentwicklung, das Gebiet behutsam nachzuverdichten.

Ferner sollen die Belange des Immissionsschutzes, des Naturschutzes und des Hochwasserschutzes berücksichtigt werden.

Hierzu wird ein „Allgemeines Wohngebiet“ (ca. 8.160 m²), „Flächen für den Gemeinbedarf“ (ca. 755 m²), örtliche Verkehrsfläche (ca. 3.245 m²), Versorgungsfläche (ca. 40 m²) und Grünflächen (ca. 2.755 m²) festgesetzt.

2. Derzeitige planungsrechtliche Gegebenheiten

2.1. Flächennutzungsplan



Abb. 1: Rechtswirksamer Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan 1988⁷ wurde von der Regierung von Oberbayern⁸ genehmigt. Mehrere Änderungsverfahren wurden bereits durchgeführt und sind rechtswirksam.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan liegt das Plangebiet zum größten Teil im Bereich des „Allgemeinen Wohngebiets“ Nr. 7.4 und zu kleineren Teilflächen in der „Baufläche für den Gemeinbedarf - Feuerwehr“ und „Grünfläche“. Überlagert wird die Darstellungen mit „Bäume vorhanden“, „Schutz- und Leitpflanzungen geplant“ und „Wichtige Fuß- und Radwegeverbindung“. Umgeben wird das Plangebiet im Osten und Süden durch „Allgemeine Wohngebiete“, im Westen durch „Bauflächen für den Gemeinbedarf - Feuerwehr“ und im Norden „Wasserfläche“ (Amper).

⁷ Planfertiger: Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum i.d.F. vom 06.08.1988

⁸ Regierung von Oberbayern vom 18.07.1988 AZ 420-4621-DAH-3-1

2.2. Bebauungspläne

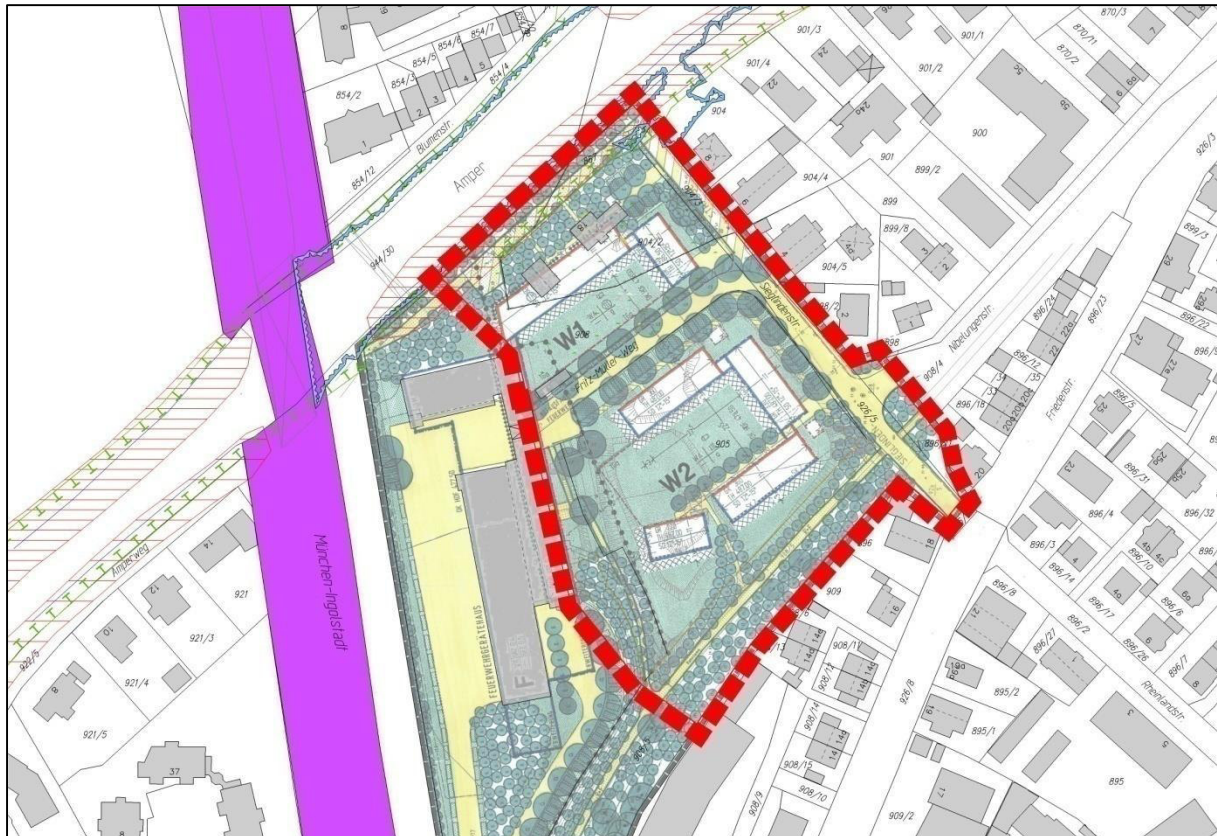


Abb. 2: Rechtsverbindlicher Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 57/90 „Amperpark“

Für den Geltungsbereich besteht der rechtsverbindliche Bebauungs- und Grünordnungsplan „Amperpark“⁹. Damit ist dieser Bereich nach § 30 Abs. 1 BauGB zu beurteilen.

Der Bebauungsplan besitzt folgende Festsetzungen:

- Als Art der baulichen Nutzung sind zwei Bauquartiere als „Allgemeines Wohngebiet“ (ohne die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 3, 4, 5 BauNVO 1990) und „Flächen für den Gemeinbedarf - Feuerwehr“ festgesetzt. Ergänzend wurde in den Bauquartieren W1 und W2 „Geschoss- bzw. Maisonette-Wohnungsbau“ festgesetzt.
- Das Maß der baulichen Nutzung wird im „Allgemeinen Wohngebiet“ durch die Grundfläche (BauNVO 1990), Zahl der Vollgeschosse (3 Vollgeschosse zwingend bzw. als Höchstmaß) und die Traufhöhe (über Normalnull) in der „Fläche für den Gemeinbedarf“ durch Grundflächen-/Geschossflächenzahl, Wandhöhe (über Normalnull) und Firsthöhe (über Normalnull) bestimmt. Für die Überschreitungen der Grundfläche für Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO werden die gesetzlichen 50 vom Hundert nicht überschritten. In der Geschossflächenzahl sind die Flächen von anderen Geschossen als Vollgeschossen nicht berücksichtigt.
- Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im „Allgemeinen Wohngebiet“ durch baukörperbezogene Baulinien bzw. Baugrenzen und in der „Fläche für Gemeinbedarf“ durch baukörperähnliche Baugrenzen, mit Überschreitungen für Flächen für erdgeschossige Anbauten und Flächen für Tiefgaragen bestimmt,
- Die Bauweise wird als offen bzw. geschlossen bestimmt,
- Die Örtliche Verkehrsfläche wird durch Straßenbegrenzungslinien abgegrenzt und gliedert sich in verkehrsberuhigte Bereiche, kombinierten Rad- und Fußweg etc.
- Die Festsetzungen zum Immissionsschutz beinhaltet die Orientierung von Fenstern bzw. die Festsetzung von Schalldämm-Maßen.
- Die bauliche Gestaltung erfolgt mit Festsetzungen zur Firstrichtung, Dachform (Satteldach), Dachneigung (12° bis 15°), Dachmaterial (silbergraues Metall), Fassadengestaltung (Putze in Erdfarben). Verboten sind Dachüberstände, Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Einfriedungen und Feuerstätten (für feste Brennstoffe).
- Die Festsetzung zur Grünordnung erfolgt mit Wiesenfläche, Erhaltung bzw. Pflanzung von Bäumen und Sträuchern und zu befestigten Flächen (Rasengittersteine, wassergebundene Flächen) und Überdeckung von Tiefgaragen (0,60 m Oberboden).

⁹ Nr. 57/90 Stand 08.06.1994

- Im Bezug auf die Abstandsregelungen galt die Abstandsregelung der Bayerischen Bauordnung (Art. 6 bzw. Art. 7 BayBO 1982). Durch den Bebauungsplan wurden allerdings bauplanungsrechtliche Anforderungen (Baugrenzen bzw. Baulinien) den Abstandsflächen vorangestellt.

Der Bebauungsplan wurde bereits im südlichen Bereich für die Errichtung einer Kinderkrippe an der Friedensstraße geändert (BP 153/10).

2.3. Örtliche Bauvorschriften - Satzungen

Die Stadt Dachau hat folgende Satzung erlassen:

- Satzung der Großen Kreisstadt Dachau über die Herstellung von Stellplätzen und deren Ablösung vom 14.12.2005¹⁰ (Stellplatzsatzung)

2.4. Weitere von der Gemeinde beschlossene Planungen



Abb. 3: Rahmenplanung „Grün-Blau“ (dunkelgrün: Bestehende Grünflächen und Wälder, orange: Vernetzungssachsen im dicht bebauten/besiedelten Bereich, gelb: Biotop der amtlichen Kartierung, blau: Fließgewässer, Bestand)

Der Stadtrat hat im Rahmen des Aktionsplanes 2007/2008 der integrativen Stadtentwicklung im Jahr 2009¹¹ den Rahmenplan „Grün-Blau“ beschlossen. Dieser stellt vor allem bestehende Grünflächen und die Vernetzungssachsen dar. Wobei anzumerken ist, dass die Grünfläche (wie in anderen Fällen) bereits damals baulich vorbereitet war, es sich folglich um ein unbebautes Grundstück und nicht um eine „geplante [Grün-]Fläche laut ... Bebauungsplan“ handelt. Nachdem keine expliziten Maßnahmen für diesen Bereich vorgesehen wurden, muss auf die allgemeinen „Entwicklungsziele und Maßnahmen zu Gewässern“ zurückgegriffen werden. So wird allgemein vorgesehen:

- „Das Dachauer Fließgewässernetz sichtbar und erlebbar machen.
- Herstellung von mindestens 30 m breiten, extensiv bis nicht genutzten Uferstreifen beidseits aller Fließgewässer im Stadtgebiet
- Überschwemmungsbereiche sichern / Freihalten von Bebauung oder anderen störenden Nutzungen; Bereiche zu ökologisch hochwertigen, attraktiven, das Landschaftsbild prägenden Auenflächen ausbilden.
- Keine weitere Bebauung in vorhandenen Gärten und Privatgrundstücken entlang der Fließgewässer; bei unumgänglichen Verdichtungsmaßnahmen erhöhte Anforderungen an den Ausgleichsbedarf wenn möglich in unmittelbarer Nähe.“

¹⁰ Bekanntmachung: 17./18.12.2005 (Dachauer Nachrichten) mit Änderungssatzung (Änderung der Richtzahlen) vom 12.02.2010 in Kraft seit 01.03.2010 und 30./31.07.2011 in Kraft seit 01.08.2011

¹¹ Bauausschuss 24.03.2009, Beschlussnummer 100

Der Rahmenplan „Grün-Blau“ kann als „*Ergebnis eines von der Gemeinde beschlossenen sonstigen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung*“ (im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB) gesehen werden.

3. Vorbelastung des Plangebiets

3.1. Altlasten

Altlastenverdachtsflächen (d.h. Böden, die erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sein könnten) und kartierte Altlasten sind im Änderungsgebiet nicht bekannt. Aufgrund der Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes München¹² befand sich auf der Fl.-Nr. 908/5 die frühere Gleisanlage, in dessen Untergrund sich belasteter Gleisschotter befinden könnte. Falls bei Bauarbeiten auffälliges Material angetroffen wird, sind das Landratsamt Dachau und das WWA München zu informieren.

3.2. Verkehrslärm

Westlich des Änderungsgebiets verläuft auf einem Damm die ICE-Ausbaustrecke (Bahnlinie München-Ingolstadt) mit zwei S-Bahn- und zwei Fernbahn-Trassen. Im Rahmen des Streckenausbaus der Bahnlinie wurde in den Jahren 1998 bis 2006 bereits eine 3,0 m hohe Schallschutzwand östlich der S-Bahn-Gleise sowie eine 4,0 m hohe Schallschutzwand zwischen S-Bahn- und Fernbahngleisen errichtet. Ferner befinden sich in näherer Umgebung Schallemissionen des Straßenverkehrs, so die „Friedenstraße“ mit einer DTV von 4.600, die „Schleißheimer Straße“ mit einer DTV von 16.700 (östlich der „Friedensstraße“) bzw. DTV 19.200 (westlich der „Friedenstraße“).

Aufgrund der Schalltechnischen Untersuchung von Möhler+Partner Ingenieure AG ergeben sich folgende Auswirkungen:

„Am Baufeld WA1 betragen die Beurteilungspegel auf der bahnzugewandten Stirnseite des Baukörpers bis zu maximal 54 dB(A) am Tage und 55 dB(A) in der Nacht. An der Nordwestseite betragen die Beurteilungspegel noch 51/52 dB(A) tags/nachts und an der etwas stärker abgewandten Südostseite noch bis zu 50/51 dB(A) tags/nachts.

An dem am östlichen Ende orthogonal stehenden Baukörperfortsatz betragen die Beurteilungspegel noch bahnzugewandt 51/51 dB(A) tags/nachts und bahnabgewandt 48/48 dB(A) tags/nachts.

Es zeigt sich der für Bahnstrecken typische geringe bzw. nicht vorhandene Tag-Nacht-Unterschied. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete bei Verkehrslärmeinwirkungen betragen 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts. Diese werden somit tagsüber eingehalten und nachts je nach Lage zwischen 2 und 10 dB(A) überschritten.

Die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV), die als Anhalt für das Vorliegen noch gesunder Wohnverhältnisse angesehen werden können, werden im Baufeld WA 1 nachts nur an der östlichen Fassade eingehalten. An dem westlichen Baukörper wird der Immissionsgrenzwert nachts auch an der Südostseite noch um bis zu 2 dB(A) überschritten.

Der am stärksten von Verkehrslärmeinwirkungen betroffene Freibereich ist südlich des Baukörpers.

Die Beurteilungspegel auf diesen Grünflächen betragen bis zu 49 dB(A) tags.

Der Orientierungswert der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete tagsüber wird somit eingehalten.

Baufeld WA2:

Am Baufeld WA2 betragen die Beurteilungspegel auf den bahnzugewandten Hausseiten bis zu 52/52 dB(A) tags/nachts. An den bahnabgewandten Nordostseiten betragen die Beurteilungspegel noch maximal 48/48 dB(A) tags/nachts. An den seitlich stehenden Baukörpern betragen die Beurteilungspegel an den langen Fassaden bis zu 51/49 dB(A) tags/nachts.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete bei Verkehrslärmeinwirkungen von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts werden somit tagsüber eingehalten und nachts je nach Lage bis zu 7 dB(A) überschritten.

Die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV), die als Anhalt für das Vorliegen noch gesunder Wohnverhältnisse angesehen werden können, werden im Baufeld WA 2 an den bahnzugewandten Hausseiten überschritten und an den bahnabgewandten und seitlichen Hausseiten eingehalten.

In den Freibereichen betragen die Beurteilungspegel bis zu 50 dB(A) tags. Der Orientierungswert der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete tagsüber wird somit eingehalten.“

3.3. Anlagenbezogener Lärm (Feuerwehr)

Westlich, teilweise innerhalb des Änderungsbereichs, befindet sich das Gebäude der Feuerwehr Dachau. Von dieser gehen im Übungs- und Einsatzfall Lärmemissionen aus.

Feuerwehrbetrieb

Die Freiwillige Feuerwehr Dachau hat Ihren Standort mit Fuhrpark westlich des Plangebiets zwischen der Bahntrasse im Westen und der geplanten Wohnbebauung im Osten. Die unmittelbare Nachbarschaft zwischen Wohnbauflächen und Feuerwehr wurde bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan baurechtlich verfestigt.

¹² WWA M, Schreiben vom 19.10.2012 im Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB

Aufgrund der zu erwartenden Geräusche bei Übungen und auch beim Einsatz der Feuerwehr wurde beim Bau und der Planung der Anlagen bereits eine schalltechnisch günstige Anordnung der Gebäudeausrichtung und der Zufahrten vorgesehen. So ist das Verwaltungsgebäude mit Wohnungen als geschlossene ca. 10 m hohe Abschirmung nach Osten angeordnet [13]. An der Ostseite sind nur Fenster von Büroräumen und zwei Mietwohnungen angeordnet.

Eine [weitere] Fahrzeughalle und der Schlauchturm ergänzen die Schallabschirmung nach Norden. Die lärmemittierenden Einrichtungen Fahrzeughalle und Vorplatz (auf dem Übungen stattfinden) sind durch das Verwaltungsgebäude abgeschirmt an der Westseite angeordnet. Die Zufahrt zum Standort erfolgt von der geplanten Wohnbebauung abgewandt von der Friedenstraße im Süden entlang der Bahnlinie bis westlich vor den Fahrzeughallen. Eine Notzufahrt von Osten ist durch ein dicht abschließendes Tor geschlossen. Von daher sind keine relevanten Geräuscheinwirkungen (z.B. im Übungsbetrieb) auf die Wohnbebauung im Osten zu erwarten. Eine Verschärfung eines möglichen Lärmkonfliktes tritt durch die Änderung des Bebauungsplans jedenfalls nicht auf, da die geplanten Gebäude nicht näher als bisher geplant an die Feuerwehr heranrücken.“

Sonstige Betriebe

Weitere Anlagen und Betriebe befinden sich an der Friedenstraße (Einmündung Robert-Koch-Straße), Parkplatzflächen nördlich der Amper und Gewerbeflächen westlich der Bahnlinie. Die Hallen entlang der Friedenstraße werden derzeit abgeräumt. Die Emissionen der weiteren Anlagen sind bereits aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft zu anderen bestehenden Wohngebieten derart beschränkt, dass die Einwirkungen an der geplanten, weiter entfernten Wohnbebauung keine Relevanz mehr aufweisen.“

3.4. Kunst am Bau

Nördlich des Änderungsbereichs ist im Pylon des Ampersteiges ein Mobile vorhanden, dass bei Wind Geräusche erzeugt.

3.5. Leitungstrassen

Im „Amperweg“ befindet sich die Erdgashochdruckleitung E-3.4.1 (DN 250 PN40) der Stadtwerke München GmbH. Um turnusmäßige Überprüfungen der Hochdruckleitung auf Dichtheit sowie ein Aufgraben und Befahren der Leitungstrasse jederzeit und ungehindert durchführen zu können, ist im Nahbereich (2,5 m beidseitig der Trasse) auf Baumpflanzungen zu verzichten.

4. Weitere Rechtsvorschriften

4.1. Denkmalschutz

Im Änderungsbereich bzw. in direktem Umfeld sind laut des Datenabrufs beim Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege keine Bau- und Bodendenkmäler vorhanden.

4.2. Wasserwirtschaft

Nördlich des Änderungsbereichs befindet sich die Amper (Flußkilometer 65,6 und 65,8) als Gewässer 1. Ordnung. Nach Art. 20 Abs. 1 BayWG¹³ sind Anlagen die weniger als sechzig Meter von der Uferlinie (§ 12 BayWG) entfernt liegen an Gewässern genehmigungspflichtig.

Aufgrund des Datenabrufs beim Bayerischen Landesamt für Umweltschutz tangiert der Änderungsbereich einen kleinen Bereich des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiets¹⁴ der Amper (§ 76 WHG).

Aufgrund der Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes München¹⁵ erreicht, nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand, ein hundertjähriges Hochwassers den Wasserspiegel von 476,75 m ü.NN. Unter dem Gesichtspunkt des vorbeugenden Hochwasserschutzes sollte die Höhenfestsetzung von 477,6 m ü.NN erfolgen.

4.3. Naturschutz

Der nördliche Änderungsbereich wird durch die Grenze des Landschaftsschutzgebietes "Amperauen mit Hebertshäuser Moos und Inhäuser Moos" (LSG-00342.01 gem. § 26 BNatSchG) und das kartierte Biotop „Amper im Stadtbereich Dachau“ (7734-0114-010 gem. § 30 BNatSchG) tangiert.

¹³ Bayerisches Wassergesetz (BayWG) i.d.F. der Bek. vom 25.02.2010 GVBl 2010, S. 66

¹⁴ Bekanntmachung zur vorläufigen Sicherung des vom Wasserwirtschaftsamt München ermittelten Überschwemmungsgebietes an der Amper in der Großen Kreisstadt Dachau und in den Gemeinden Bergkirchen, Haimhausen und Hebertshausen (Amtsblatt für den Landkreis Dachau 2011 Nr. 1, i.d.F. vom 12.04.2010)

¹⁵ WWA M, Schreiben vom 19.10.2012 im Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB

5. Ausgangssituation

5.1. Abgrenzung und Größe



Abb. 4: Bestandsaufnahme Juni 2012

Der Geltungsbereich beinhaltet Fl.-Nr. 904/2 (Amperweg Nr. 18), Fl.-Nr. 905 und die Teilflächen der Fl.-Nrn. 896/11 (Friedenstraße Nr. 20), 867 („Amperweg“), 904/3, 926/5 (jeweils „Sieglindenstraße“) 908/4 („Nibelungenstraße“) und 908 (Fritz-Müller-Weg Nr. 1 und 2/„Fritz-Müller-Weg“), 908/5 (ehem. Bahndamm) und weist eine Ausdehnung von ca. 145 m auf 100 m (ca. 1,495 ha) auf. Bis auf den südlich verlaufenden ehem. Bahndamm (ca. 479,5 m ü.NN) ist das Gebiet als eben (476,0 m ü.NN) zu bezeichnen.

5.2. Umgebung

Umgeben wird das Plangebiet im Norden durch den Verlauf der Amper (Gewässer 1. Ordnung), im Westen und Süden, durch eine offene ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung (mit aufgegebenem Gewerbestandort - zukünftig zweigeschossige Wohnbebauung) und im Westen durch das Feuerwehrgebäude, darüber hinaus mit der Bahnlinie.

5.3. Verkehrliche Anbindung

Die verkehrliche Anbindung für den Individualverkehr erfolgt von der „Friedenstraße“ über die „Sieglindenstraße“, „Fritz-Müller-Weg“ und den „Amperweg“ (die keine räumliche Trennung der Verkehrsarten aufweisen) und über die Geh- und Radwege entlang der Amper („Amperweg“) und auf dem ehem. Bahndamm (vom Bahnhof Dachau parallel der „Nibelungenstraße“.

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr erfolgt über die Bushaltestelle „Feldiglstraße“ (Stadtbus 726) in ca. 280 m Entfernung.

Verkehrsrechtlich sind für die „Sieglindenstraße“ und den „Fritz-Müller-Weg“ „Tempo 30“ Zonen angeordnet.

6. Ver- und Entsorgung

6.1. Strom-/Wasser-/Gas-/Löschwasserversorgung - Abwasserentsorgung

Erfolgt über die Stadtwerke Dachau. Bei der Ermittlung des Löschwasserbedarfes wird von einem "mittleren" Löschwasserbedarf d.h. 96 m³/h gemäß der W 405¹⁶ ausgegangen.

6.2. Müllentsorgung

Erfolgt zentral über den Landkreis Dachau, Abfallwirtschaftsbetrieb.

¹⁶ DVGW (1978): Technische Regeln, Arbeitsblatt W 405, Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung, Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches

6.3. Glasfaserversorgung

Kann für Telefon, Fernsehen und Internet über die Netze der DCC Dachau CityCom GmbH, Dachau erfolgen.

6.4. Fernmeldeversorgung

Kann über das Netz die Telekom erfolgen. Eine Breitbandversorgung¹⁷ ist mit bis zu 6 Mbit/s zu 95 % gegeben.

7. Grundzüge des planerischen Konzepts

7.1. Städtebauliches und verkehrliches Konzept

In Anlehnung an den bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplan wird im nördlichen Bereich (WA1) eine Bebauung in "L-Form" vorgesehen. Der größere Schenkel parallel zur Amper schirmt den südlich davon gelegenen Planungsbereich von Lärmeinwirkungen der Bahnlinie ab. Die Erschließung erfolgt nicht mehr von Norden, sondern von Süden und Osten, damit kann im nördlichen Grundstücksbereich ein Puffergrün zum Landschaftsschutzgebiet bzw. Biotop geschaffen bzw. verbessert werden.

Im südlichen Bereich (WA2) wird die bisher vorgesehene Hofsituation im Wesentlichen beibehalten und durch einen fünften Baukörper erweitert.

Die verkehrliche Erschließung sieht die planungsrechtliche Sicherung des neuen innerstädtischen Radweges, der die Hauptroute Bahnhof über die Amperbrücke bei der Feuerwehr mit der Ostenstraße verbindet, vor. Hierdurch wird der bisher informell über den Vorplatz der Feuerwache laufende Radverkehr auf eine verkehrssichere Trasse umgeleitet.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurden eine weitere alternative Baukörperstellungen (2-Zeilen) im nördlichen Bereich (WA1), sowohl städtebaulich, als auch immissionstechnisch geprüft.

Aufgrund der von der Stadt gewünschten Nutzungsanforderungen, insbesondere der Option zur Schaffung einer Kinderkrippe (mit oder ohne Wohnbebauung) und des damit erforderlichen zusammenhängenden Freibereichs bzw. der besseren Orientierung der Wohnnutzung nach Süden, wird der L-Baukörper weiterverfolgt. Dabei verkennt die Stadt nicht die Belange der gesunden Wohnverhältnisse und ist sich der Überschreitung der Orientierungswerte insbesondere in der Nachtzeit bewusst, nachdem durch die festgesetzten Maßnahmen zum passiven Schallschutz, ein Ausgleich geschaffen werden kann.

7.2. Grünordnerisches Konzept

Im vorliegenden Bebauungsplan werden für den Geltungsbereich planungsrechtliche Festsetzungen zur Grünordnung getroffen. Diese begründen sich aus städtebaulich-gestalterische Prinzipien, aus Aspekten der Wohn- und Aufenthaltsqualität der im neuen Quartier und im Umfeld wohnenden Menschen, aus Erfordernissen zum Hochwasserschutz und zur Klima- und Lufthygiene, aus artenschutzrechtlichen Belangen oder aus der Zielsetzung zur naturschutzrechtlichen Eingriffsminimierung und -kompensation.

Über den gesamten Geltungsbereich hinweg sind Grünstrukturen als Baum- bzw. Strauchpflanzung festgesetzt. Sie dienen der inneren Durchgrünung der neuen Wohnquartiere und öffentlichen Verkehrsräume. Die Gehölzpflanzungen wirken zudem raumprägend, setzen gestalterische Akzente oder dienen der landschaftlichen Einbindung im Übergang zu den heterogen geprägten benachbarten Flächennutzungen.

Der vorhandene Uferstreifen entlang der Amper wird gesichert, verbreitert, ökologisch aufgewertet und zu einem naturnahen und erholungswirksamen Grünzug entwickelt. Entlang der Amper entsteht eine ca. 14 - 20 m breite Grünzone mit dem darin eingebetteten Fuß- und Radweg. Eine Erschließung über den „Amperweg“ ist nicht mehr vorgesehen, so dass dieser von seiner jetzigen Ausbaubreite von z.T. über 6 m auf 3,50 m zurück genommen werden kann. Diese deutliche Entsiegelung wurde in Abwägung des Planungsziels der Rahmenplanung Grün-Blau entwickelt: „Herstellung von mindestens 30 m breiten, extensiv bis nicht genutzten Uferstreifen beiderseits aller Fließgewässer im Stadtgebiet“ (Beschlusslage STR 28.04.2009).

Auf dem ehemaligen Bahndamm im Süden des Planungsgebiets wird eine qualitätvolle Quartierseingrünung entwickelt und gesichert. Die Planung greift hierbei schon vorhandene Bäume und Gehölze auf. Mit der Grünverbindung beiderseits des Fuß- und Radwegs soll auch ein „Pufferbereich“ zwischen dem neuen und dem südlich anschließenden Wohnquartier etabliert werden.

¹⁷ Quelle: Bundesamt für Wirtschaft und Technologie, Breitbandatlas

7.3. Niederschlagswasserbeseitigung

Die Entwässerung des nicht verschmutzten Niederschlagswassers ist dezentral auf den jeweiligen Baugrundstücken umzusetzen, entweder oberflächlich und flächenhaft über die Versickerung über eine belebte Bodenzone (Grünflächen, Versickerungsmulden) oder dort, wo beengte Verhältnisse dies einschränken oder unterbinden über unterirdische Anlagen (Rigolen). Die örtlichen Grundwasserverhältnisse mit einem mittleren Grundwasserspiegel von mindestens 2,50 m unter GOK und einem mittleren jährlichen höchsten Grundwasserstand (MHGW) von etwa 2,00 m unter GOK schränken beide Behandlungsarten nicht ein. Der erforderliche Mindestabstand zwischen Rigolen-Sohle und dem mittlerem jährlichen höchsten Grundwasserstand (MHGW) von über 1 Meter ist auf beiden Baugrundstücken sicher zu gewährleisten.

7.4. Vorbeugender Brandschutz

Die Belange des vorbeugenden Brandschutzes werden durch eine ausreichende verkehrsmäßige Erschließung und Zugänglichkeit der Grundstücke berücksichtigt. So ermöglicht die bestehende bzw. geplante öffentliche Verkehrsfläche, hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsradien usw., dass diese mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden können.

Lediglich der südliche Baukörper 4 im WA 2 befindet sich mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt.

Die vorhandene Erdgashochdruckleitung kann brandschutztechnisch ein Risiko im Planbereich darstellen. Gegenüber den umliegenden Wohngebieten bzw. die Feuerwehrfläche sind keine negativen Wechselbeziehungen mit dem Planungsbereich erkennbar.

Bauordnungsrechtliche Anforderungen für die Bauwerke (Gebäudeklassen 3) werden im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Verfahrens geprüft bzw. nachgewiesen.

8. Planinhalt

8.1. Vorgehen

Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt durch neue Festsetzungen und Hinweise, so wird die Lesbarkeit und Nachvollziehbarkeit der Festsetzungen gewährleistet.

8.2. Qualifizierter und einfacher Bebauungsplanteil

Der Bebauungsplan weist für das WA 1 und WA 2 einen qualifizierten und für das WA 3 einen einfachen Teil auf. Bei der Fl.-Nr. 896/11 handelt es sich um eine notwendige Randkorrektur, da beim bisherigen Bebauungsplan unklar ist, ob die Fläche Bauland oder Grünfläche ist.

8.3. Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung, als „Allgemeines Wohngebiet“, wird beibehalten und ermöglicht neben der Wohnnutzung auch die Errichtung von sozialen Zwecken dienenden Gebäude, wie Kindergarten oder Kinderkrippe.

8.4. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse und Höhe der baulichen Anlagen (traufseitige Außenwandhöhe bzw. Firsthöhe) bestimmt.

Die Grundflächenzahl bestimmt sich aus der städtebaulichen Konzeption und wird für die einzelnen Bauquartiere getrennt festgesetzt.

Die Überschreitungsmöglichkeit der Grundfläche muss über den gesetzlichen Wert von 50 vom Hundert überschritten werden, um die erforderlichen Stellplätze (ober- und unterirdisch) unterbringen zu können. Die in § 19 Abs. 4 BauNVO aufgeführten Anlagen dürfen die Grundfläche bis zu einer GRZ von 0,60 überschreiten, um die notwendigen Stellplätze, Zufahrten und Nebengebäude unterzubringen. Dabei wird die Obergrenze für die Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO mit 0,6 für Allgemeine Wohngebiete wird mit 0,7 überschritten (allerdings die Kappungsgrenze von 0,8 unterschritten).

Die Geschossflächenzahl bestimmt sich aus der städtebaulichen Konzeption und wird für die einzelnen Bauquartiere als Höchstmaß festgesetzt. Um Auswirkungen auf vorhandene oder geplante Wohnfolgeeinrichtungen und die Überlastung städtischer Infrastruktureinrichtungen zu vermeiden, wird bestimmt, dass die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen voll auf die Geschossfläche anzurechnen sind.

Die Zahl der Vollgeschosse¹⁸ bleibt mit drei erhalten.

¹⁸ Vollgeschoss gem. § 18 BauNVO i.V.m. Art. 83 Abs. 7 BayBO 2008 mit Verweis auf Art. 2 Abs. 5 BayBO 1998: „¹Vollgeschosse sind Geschosse, die über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche liegen und über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,3 m haben.“

Ferner werden die bisherigen Höhen der traufseitigen Außenwand und des Firstes geringfügig erhöht. Neu eingeführt wird sowohl die traufseitige Außenwandhöhe der Hauptnutzung als auch die Wandhöhe der sog. Annex-Nutzungen (z.B. Nebengebäude und Überdachungen von Tiefgaragenrampen). Dies dient dem Schutz des Ortsbilds und sorgt insbesondere bei den Annex-Nutzungen die erforderliche Unterordnung.

Beim Maß der baulichen Nutzung werden die Obergrenzen für Allgemeine Wohngebiete (§ 17 BauNVO) mit GRZ von 0,4 mit 0,31 (WA 2) und GFZ von 1,2 mit 0,81 (WA 2) bzw. 1,12 (WA 1) nicht überschritten. Im WA 1 erfolgt eine Überschreitung der GRZ von 0,4 mit 0,44. Dies begründet sich aus der Reduzierung des bisherigen Baulandes um ca. 740 m² die für die öffentliche Grünfläche (Trenngrün) dem Bauland entzogen wird und so den Rahmenplan „Grün-Blau“ umsetzt.

8.5. Höhenlage

Aufgrund der Einbindung in das Gelände und des Belangs des vorbeugenden Hochwasserschutzes werden die maximalen und minimalen Höhenlage des Erdgeschosses festgelegt. Dabei wird die Empfehlung des WWA München zugrunde gelegt, die auf dem Wasserspiegel des hundertjährigen Hochwassers von 476,75 m ü.NN fundiert ist. Diese ist der untere Bezugspunkt für die Bestimmung der First- und traufseitigen Außenwandhöhe.

Aufgrund aktueller Hochwasserereignisse in ganz Bayern, wird es im Rahmen der planerischen Vorsorge für erforderlich gesehen für die Tiefgaragenrampe eine Höhenkote festzusetzen.

8.6. Bauweise, Über- und unterbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden auf Grundlage des städtebaulichen Konzeptes durch 12,0 m bzw. 17,0 m tiefe Baugrenzen, als sogenannte Baukörperfestsetzung festgelegt. Diese werden im WA 2 durch 0,3 m tiefe Vorsprünge gegliedert.

Überschreitungsmöglichkeiten für Balkone werden entsprechend der Himmelsrichtungen als Ausnahme festgesetzt und auf maximal 2/3 der jeweiligen Fassadenlänge begrenzt.

Die unterbaubaren Grundstücksflächen werden für die Tiefgarage großzügig festgesetzt, allerdings durch die Überschreitungsregelungen des § 19 Abs. 4 BauNVO begrenzt.

Wie im rechtsverbindlichen Bebauungsplan werden die oberirdischen Stellplätze in ihrer Lage festgesetzt und damit in einem beschränkten Umfang zugelassen. Dabei wird durch die Festsetzung des Bebauungsplans zu den Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB) eine von § 4 Abs. 3 der Stellplatzsatzung¹⁹ (i.d.F. vom 14.12.2005 zuletzt geändert am 30./31.07.2011) abweichende Regelung getroffen. Damit können auch mehr als drei zusammenhängende Stellplätze nebeneinander errichtet werden.

Um das Ziel von frei auf Grundstücken stehenden Gebäuden zu erhalten, wird, wie beim rechtsverbindlichen Bebauungsplan, die offene Bauweise festgesetzt.

8.7. Flächen für den Gemeinbedarf

Die überplante Teilfläche des Feuerwehrgeländes wird als „Flächen für den Gemeinbedarf - Feuerwehr“ beibehalten.

8.8. Bauliche Gestaltung

Als besondere Anforderung an die äußere Gestaltung wird als Dachform das geneigte Dach bzw. das versetzte Pultdach (Doppelpultdach) mit der entsprechenden Dachneigung, Verbot von Dachgauben und zur Einfriedung festgesetzt. Hierdurch wird auch ein Beitrag zur positiven Gestaltungspflege geleistet.

8.9. Immissionsschutz

Durch das Ingenieurbüro Möhler+Partner Ingenieur AG wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt²⁰

„Die Verkehrslärmsituation innerhalb des Planungsgebiets und seiner Nachbarschaft wird durch den Schienenverkehr der Bahnlinie München – Ingolstadt maßgeblich geprägt. Westlich des Plangebiets liegt die Trasse mit zwei S-Bahn- und zwei Fernbahngleisen. Im Rahmen des Streckenausbaus der Bahnlinie wurden bereits eine 3,0 m hohe Schallschutzwand östlich der S-Bahn-Gleis sowie eine 4,0 m hohe Schallschutzwand zwischen S-Bahn - und Fernbahngleisen errichtet. Die Verkehrslärmsituation im Planungsgebiet stellt sich wie folgt dar:

(Baufeld WA1, L-Variante)

Am Baufeld WA1 betragen die Beurteilungspegel auf der bahnungewandten Stirnseite des Baukörpers bis zu maximal 54 dB(A) am Tage und 55 dB(A) in der Nacht. An der Nordwestseite betragen die

¹⁹ „Mehr als drei zusammenhängende Stellplätze sind nur über eine gemeinsame Zu- und Abfahrt mit einer Höchstbreite von 3,0 m an die öffentliche Verkehrsfläche anzuschließen.“

²⁰ Möhler+Parten Ingenieure AG, Beratende Ingenieure für Schallschutz und Bauphysik, „Große Kreisstadt Dachau Bebauungsplan Nr. 155/11 „Sieg Lindenstraße Süd“ Bericht Nr. 070-3783-2, Augsburg Oktober 2012

Beurteilungspegel noch 51/52 dB(A) tags/nachts und an der etwas stärker abgewandten Südostseite noch bis zu 50/51 dB(A) tags/nachts.

An dem am östlichen Ende orthogonal stehenden Baukörperfortsatz betragen die Beurteilungspegel noch bahnzugewandt 51/51 dB(A) tags/nachts und bahnabgewandt 48/48 dB(A) tags/nachts.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete bei Verkehrslärmeinwirkungen betragen 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts. Diese werden somit tagsüber eingehalten und nachts je nach Lage zwischen 2 und 10 dB(A) überschritten.

Die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV), die als Anhalt für das Vorliegen noch gesunder Wohnverhältnisse angesehen werden können, werden im Baufeld WA 1 nachts nur an der östlichen Fassade eingehalten. An dem westlichen Baukörper wird der Immissionsgrenzwert nachts auch an der Südostseite noch um bis zu 2 dB(A) überschritten.

Der am stärksten von Verkehrslärmeinwirkungen betroffene Freibereich ist südlich des Baukörpers. Die Beurteilungspegel auf diesen Grünflächen betragen bis zu 49 dB(A) tags.

Der Orientierungswert der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete tagsüber wird somit eingehalten.

Baufeld WA2:

Am Baufeld WA2 betragen die Beurteilungspegel auf den bahnzugewandten Hausseiten bis zu 52/52 dB(A) tags/nachts. An den bahnabgewandten Nordostseiten betragen die Beurteilungspegel noch maximal 48/48 dB(A) tags/nachts. An den seitlich stehenden Baukörpern betragen die Beurteilungspegel an den langen Fassaden bis zu 51/49 dB(A) tags/nachts.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete bei Verkehrslärmeinwirkungen von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts werden somit tagsüber eingehalten und nachts je nach Lage bis zu 7 dB(A) überschritten.

Die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV), die als Anhalt für das Vorliegen noch gesunder Wohnverhältnisse angesehen werden können, werden im Baufeld WA 2 an den bahnzugewandten Hausseiten überschritten und an den bahnabgewandten und seitlichen Hausseiten eingehalten.

In den Freibereichen betragen die Beurteilungspegel bis zu 50 dB(A) tags. Der Orientierungswert der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete tagsüber wird somit eingehalten.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 stellen in der Bauleitplanung Zielwerte dar, von denen bei Verkehrslärmeinwirkungen nach oben und unten abgewichen werden kann. Solange gesunde Wohnverhältnisse vorliegen, können im Rahmen der Bauleitplanung nach Abwägung der unterschiedlichen Belange Überschreitungen der Orientierungswerte hingenommen werden. In der Rechtsprechung sind Überschreitungen bis zu einer Höhe von 5 dB(A) als abwägbar anerkannt worden. In den Bereichen mit Überschreitungen von mehr als 5 dB(A) können diese nur unter Ausschöpfung der Möglichkeiten des aktiven und passiven Schallschutzes abgewogen werden.“

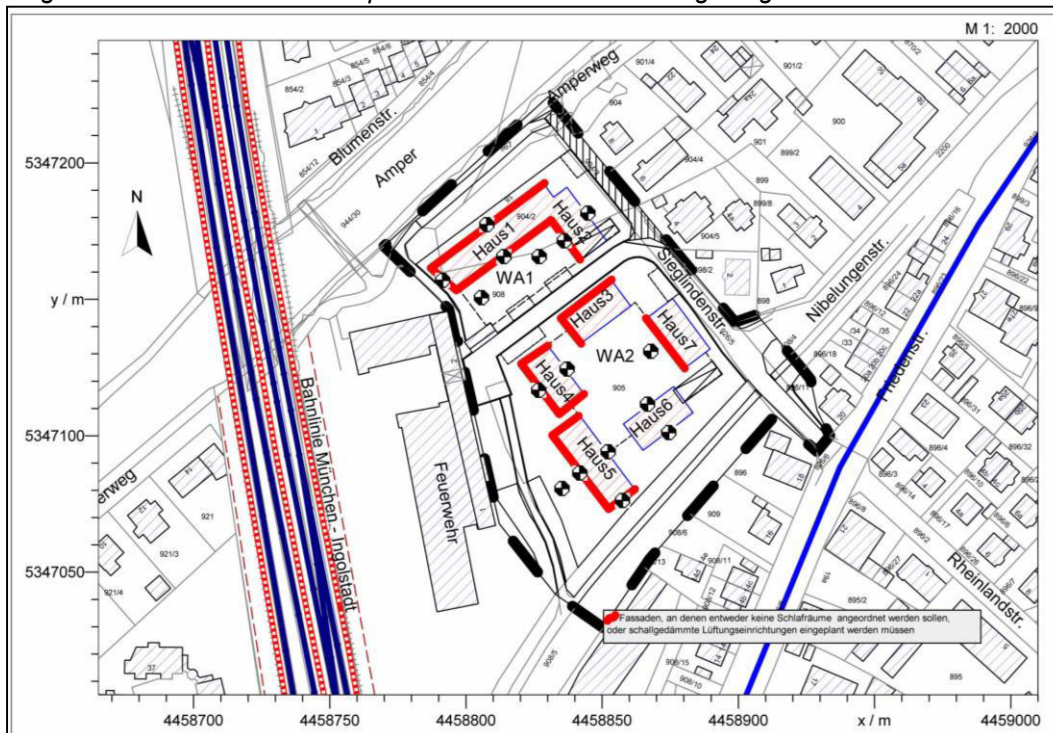


Abb. 5: Fassadenkennzeichnung passiver Schallschutz, Möhler+Partner, Anlage 6.2 zu Bericht 070-3783

Schallschutzmaßnahmen

Im vorliegenden Fall sind aktive Schallschutzmaßnahmen bereits im Rahmen der Ausbaumaßnahmen an der Bahnstrecke errichtet worden, um die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV an bestehender Bebauung einzuhalten. Dennoch werden die niedrigeren Orientierungswerte der DIN 18005 in Teilbereichen des Plangebiets überschritten.

Zum Schutz vor Verkehrslärmeinwirkungen ist eine lärmoptimierte Grundrissorientierung festgesetzt. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden zumindest an jeweils einer Hausseite eingehalten. Die Fassaden, an denen keine Schlafräume angeordnet werden sollen, sind in der Planzeichnung dargestellt.

Gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005 ist ein ungestörter Schlaf bei gekipptem Fenster selbst ab Beurteilungspegeln von 45 dB(A) häufig nicht mehr möglich. Damit Fenster ihre schalldämmende Wirkung erzielen, müssen sie daher in Schlafräumen dauernd geschlossen gehalten werden. Um dennoch einen ausreichenden Luftaustausch zu gewährleisten, müssen in Schlaf- und Kinderzimmern gegebenenfalls schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorgesehen werden. In Wohnräumen, die nur tagsüber genutzt werden, kann den Anforderungen der Lufthygiene durch Stoßlüften entsprochen werden.

Sollte daher eine Grundrissorientierung aller Schlafräume auf die lärmabgewandte Seite aus nachvollziehbaren Gründen nicht möglich sein, müssen Fenster von Schlafzimmern an Fassaden mit Beurteilungspegeln > 49 dB(A) nachts, die nicht über ein Fenster an einer lärmabgewandten Gebäudeseite belüftet werden können, mit schallgedämpften Lüftungseinrichtungen ausgestattet werden.

Die Anforderungen an den Schallschutz von Außenbauteilen wird in Bayern nach den Vorgaben der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ geregelt. Sie werden konkretisiert durch erforderliche Schalldämm-Maße von Außenbauteilen in Abhängigkeit von der jeweiligen Raumnutzung und des vorherrschenden Lärmpegelbereichs.

Nach Anhang B.2 der DIN 4109 kann in besonderen Fällen bei Schienenverkehrsgeräuschen die Berücksichtigung der Pegelspitzen zur Kennzeichnung einer erhöhten Störwirkung wichtig sein. Dies ist im vorliegenden Fall auf Grund des Abstands zur Bahnstrecke vsl. gegeben. In der Entwurfsfassung der DIN 4109 ergibt sich abweichend von der DIN 4109 in der Fassung von 1989 bei der Festlegung der Lärmpegelbereiche der maßgebliche Außenlärm zu $L_a = L_{r,Nacht} + 3 \text{ dB(A)} + 10 \text{ dB(A)}$. Diese Vorgehensweise entspricht nach Meinung einer Vielzahl von Sachverständigen dem heutigen Stand der Technik. Bei beiden Vorgehensweisen resultiert eine höhere Anforderung an die Schalldämmung der Außenbauteile.

Vergleichbare Anforderungen ergeben sich jedoch auch bei Anwendung der Richtlinie VDI 2719. Es werden daher die unteren Anhaltswerte der Tabelle 3 der VDI 2719 zur Ermittlung der erforderlichen Schalldämmung der Außenbauteile zugrunde gelegt.“

VDI 2719 Tabelle 6. Anhaltswerte für Innenschallpegel L_i

Raumart	A-bewertete	
	Mittelungspegel L_m *) dB	mittlere Maximalpegel L_{max} dB
1 Schlafräume nachts **)		
1.1 in reinen und allgemeinen Wohngebieten, Krankenhaus- und Kurgebieten	25 bis 30	35 bis 40
1.2 in allen übrigen Gebieten	30 bis 35	40 bis 45
2 Wohnräume tagsüber		
2.1 in reinen und allgemeinen Wohngebieten, Krankenhaus- und Kurgebieten	30 bis 35	40 bis 45
2.2 in allen übrigen Gebieten	35 bis 40	45 bis 50
3 Kommunikations- und Arbeitsräume tagsüber		
3.1 Unterrichtsräume, ruhebedürftige Einzelbüros, wissenschaftliche Arbeitsräume, Bibliotheken, Konferenz und Vortragsräume, Arztpraxen, Operationsräume, Kirchen, Aulen	30 bis 40	40 bis 50
3.2 Büros für mehrere Personen		
3.3 Großraumbüros, Gaststätten, Schalterräume, Läden	35 bis 45 40 bis 50	45 bis 55 50 bis 60

*) Für Flugverkehrsgeräusche ist vom äquivalenten Dauerschallpegel gemäß Fluglärmschutzgesetz bzw. von DIN 45643 auszugehen.

**) Hierbei ist von der lautesten Nachtstunde zwischen 22.00 und 06.00 Uhr auszugehen; sie ist weitgehend von den örtlichen Gegebenheiten abhängig. Da bei Straßenverkehrsgeräuschen in der lautesten Nachtstunde erfahrungsgemäß der Mittelungspegel um etwa 5 dB unter dem am Tage herrschenden Wert liegt, sind die Anforderungen (Schallschutzklasse) für die Raumarten 1 und 2 gleich.

© LfU/Abt. 2 / B 18 / 11.2007

Abb. 6: VDI 2719 Tabelle 6. Anhaltswerte für Innenschallpegel L_i , © LfU/Abt. 2/ B 18/ 11.2007

8.10. Abstandsflächen

Bei den Abstandsflächen werden, wie im rechtsverbindlichen Bebauungsplan, die bauplanungsrechtlichen Anforderungen (Baugrenzen) vorangestellt.



Abb. 7: Abstandsflächen nach BayBO, BRAUN: Abstandsflächen auf dem Baugrundstück, GRÜN: zulässige Abstandsflächenübertragung/-überlappung, ROT: unzulässige Überlappungen

Bei der Überprüfung der Auswirkungen der Abstandsflächen entsprechend den Abstandsregelungen der Bayerischen Bauordnung (Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO mit 1 H mind. 3 m, dem sog. Schmalseitenprivileg des Art. 6 Abs. 6 BayBO und der Regelungen zu den untergeordneten Bauteilen des Art. 6 Abs. 8 BayBO und der Übertragung auf öffentliche Flächen des Art. 6 Abs. 2 BayBO) ergeben sich folgende Auswirkungen:

Zulässige Bebauung auf den Fl.-Nrn.	Abstandsflächenunterschreitung zu Fl.-Nrn. und Maße	Bewertung
WA 1 Festsetzung: Baugrenze TAW: 9,1, FH: 11,5 m DN: 12°-17° Erf. Abstandfläche ca. 10,8 m	Wegemitte Länge ca. 15,1 m Tiefe ca. 0,4 m Öffentliche Verkehrsfläche im WESTEN Abstand zum nächsten Gebäude (Feuerwehr) ca. 7,6 m	Dreigeschossige Neubebauung Belichtung von Wohnnutzung ab dem EG von Westen und Süden möglich. Brandschutzabstand größer 5 m. Alternativ Eingeschossige Neubebauung Belichtung der sozialen Nutzung (z.B. Kinderkrippe) im EG von Westen und Süden möglich. Brandschutzabstand größer 5 m.
WA 2 Baukörper 1 Festsetzung: Baugrenze TAW: 9,1, FH: 11,5 m DN: 12°-17° Erf. Abstandfläche ca. 10,2 m	Straßenmitte Länge: ca. 7,0 m Tiefe ca. 3,1 m Öffentlichen Verkehrsfläche im Osten Abstand zum nächsten Gebäude (Nibelungenstraße 1) mind. 30,7 m	Dreigeschossige Neubebauung Belichtung von Wohnnutzung ab dem EG von Osten, Westen und Süden möglich. Brandschutzabstand größer 5 m.

WA 2 <u>Baukörper 2</u> Festsetzung: Baugrenze TAW: 9,1, FH: 11,5 m DN: 12°-17° Erf. Abstandfläche ca. 9,9 m (4,5 m)	Straßenmitte Länge: ca. 7,0 m Tiefe ca. 1,5-1,6 m Öffentlichen Verkehrsfläche im NORDEN Abstand zum nächsten Gebäude (WA1) mind. 27,0 m	Dreigeschossige Neubebauung Belichtung von Wohnnutzung ab dem EG von Westen und Süden möglich. Brandschutzabstand größer 5 m.
WA 2 <u>Baukörper 3 und 4</u> Festsetzung: Baugrenze TAW: 9,1, FH: 11,5 m DN: 12°-17° Erf. Abstandfläche ca. 9,9 m (4,5 m)	Länge: ca. 6,6 m Tiefe: ca. 5,0 m <u>Baukörper 3</u> im SÜDEN Abstand zum nächsten Gebäude mind. 5,0 m <u>Baukörper 4</u> im NORDEN Abstand zum nächsten Gebäude mind. 5,0 m	Dreigeschossige Neubebauung Belichtung von Wohnnutzung ab dem EG von Westen möglich, Abstand zur dreigeschossigen Bebauung 5,0 m. Brandschutzabstand größer, gleich 5 m, ggf. Ausbildung eine Brandwand notwenig.

Tab. 1: Tabelle der Abstandflächenunterschreitungen

Die nachbarliche Belange (wie Sozialabstand und Wohnfrieden) werden nicht erheblich beeinträchtigt. Die Beleuchtung mit Tageslicht sowie Belüftung (die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse) werden in ausreichendem Maß gewährleistet. Ferner ist nicht erkennbar, dass die Belange des Brandschutzes beeinträchtigt sind.

8.11. Grünordnung

Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Parkanlage

Die öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Parkanlage dient zum einen als Grünverbindung, welche den Fuß- und Radweg entlang des Bahndamms zu beiden Seiten begleitet. Sie fungiert aber auch als Grünzäsur zwischen dem neuen Wohnquartier und der bestehenden Wohnbebauung im Süden. Sie ist in ihren südlichen Teilbereich als bestehende Baumhecke zu erhalten, in ihrem nördlichen Bereich neu anzulegen und zu bepflanzen. Wegbegleitend wird eine Baumreihe festgesetzt, die den Baumbestand artbezogen aufgreift und fortführt. Der arten- und blütenreiche, extensiv zu nutzende Wiesenstreifen übernimmt neben dem gestalterischen Aspekt auch eine Arten- und Biotopschutzfunktion. Die Verwendung von autochthonem Saatgut dient dem Erhalt der regionalen Flora.

Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Schutzgrün

Die öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Schutzgrün dient als Uferstreifen dem Hochwasserschutz sowie dem Schutz und der Entwicklung wertvoller Lebensräume entlang der Amper. Sie ist in ihren nördlichen Bereich als uferbegleitender Gehölzstreifen zu erhalten, südlich des „Amperwegs“ in Teilbereichen neu anzulegen und zu bepflanzen. Die Festsetzung von standortheimischen Gehölzen der Hartholzau und extensiv genutzten Wiesenflächen dient der naturnahen Gestaltung des Übergangs von Amper hin zur Wohnbebauung. Die Grünfläche soll zur Bebauung hin einen rahmenden, nicht abriegelnden daher lokal offenen Charakter aufweisen. Die Amper bleibt erlebbar. Der verbreiterte Uferstreifen soll verstärkt Lebensraumfunktion für auentypische Arten übernehmen.

Erhalt von Bäumen, Flächen mit Bindung für Bepflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Als Bestandsschutz und als Beitrag zur raschen Eingrünung des neuen Wohngebiets sollen die als vital eingestuft, standortgerechten Bäume wie auch der explizit gekennzeichnete flächige Gehölzbestand erhalten bleiben und während zukünftiger Bauphasen DIN-gerecht geschützt werden. Zum Teil handelt es sich hierbei um artenschutzrechtlich wertvolle Höhlenbäume. Die Gehölze dienen als tragendes Gerüst der grünordnerischen Konzeption.

Baum- und Strauchpflanzungen

Qualitätsanforderungen an die zu pflanzenden Gehölze (Artenlisten, Pflanzgröße, -qualität) und an landschaftsbauliche Mindeststandards (Pflanzfläche, Wurzelraum) erfolgen zur Sicherung eines möglichst optimalen Anwuchses der Vegetation. Die landschaftsbaulichen Standards für Baumpflanzungen in Belagsflächen folgen den Empfehlungen der FLL für Baumpflanzungen, Teil 2: Standortvorbereitungen für Neupflanzungen (2010). Die in den Artenlisten gewählten Baum- und Straucharten sind zum überwiegenden Teil als für den Landschaftsraum typisch anzusehen.

durch Planzeichen festgesetzte Baumpflanzungen

Die zwei gewählten Baumquartiere an den beiden östlichen Ecken von Baufeld WA 2 bieten einzig geeignete Standorte um großkronige Bäume (1. Ordnung) langfristig zu entwickeln. Die festgesetzten Bäume (Silber-Linden) sollen das neue Wohnquartier markieren und über ihr Erscheinungsbild (Größe, Wuchsform, Herbstfärbung) einen bildprägenden Akzent setzen.

Straßenbegleitend werden in lockerer Folge an geeigneten Standorten mit ausreichendem Luftraum 9 mittelkronige Laubbäume 2. Ordnung festgesetzt. Die Festsetzung von nur einer bestimmten Baumart dient einer einheitlichen, ästhetisch ansprechenden Gestaltung des Straßenraums. Berücksichtigt werden Wuchsform, Größe und Blühaspekt. Verwendung findet eine standortangepasste Baumart mit Eignung zur Pflanzung in Straßenräumen (Straßenbaumliste des GALK-AK Stadtbäume).

Der zentral gelegene, gemeinschaftlich zu nutzende Quartierplatz auf Grundstück Flur-Nr. 905 soll Erholungs-, Aufenthalts- und Kommunikationsfunktion für die Anwohner übernehmen und zum Ruhen, Spielen und Begegnen einladen. Die Festsetzung von zwei nicht tiefwurzelnden Baumarten berücksichtigt die hier anzutreffenden besonderen Standortbedingungen über der Tiefgarage. Mit Verwendung von kleinkronigen, lichtdurchlässigen Hochstämmen (3. Ordnung) soll eine möglicherweise störende Verschattung von privaten Gärten verhindert werden. Mittels der Anzahl der festgesetzten Bäume wird in Verbindung mit den festgesetzten Anforderungen an Baumstandorte in Belagsflächen für diesen zentralen Quartierplatz gewährleistet, dass dieser als weitgehend baumüberstandene Grünfläche und nicht als Belagsfläche ausgeführt wird.

durch Text festgesetzte Gehölzpflanzungen

Die Festsetzung zur Pflanzung von Bäumen und Sträuchern (mind. ein Laub- oder Obstbaum je 200 m² Grundstücksfläche, Strauchpflanzung auf mind. 5 % der Grundstücksfläche) dient in erster Linie einer Mindestdurchgrünung der privaten Vor-(Gärten). Mittels der geforderten Pflanzungen sollen in der Folge auch die Bodenversiegelung begrenzt, die Versickerung des Niederschlagswassers teilweise gewährleistet, mikroklimatische Effekte begünstigt und Temperaturextreme (Aufheizung) gemindert und im Zusammenspiel mit den Gebäuden eine ästhetisch ansprechende Raumwirkung im Quartier erzielt werden. Die Gehölzpflanzungen dienen auch dazu, den Verlust von insgesamt 21 als erhaltenswert eingestuftem Bäumen im Gebiet, darunter einigen alten Obstbäumen, zu kompensieren. Überschlägig sind mittels der Festsetzung weitere 7 Laub- oder Obstbäume je Bauquartier WA 1 und WA 2 zusätzlich zu den durch Planzeichen festgesetzten Bäumen zu pflanzen.

Oberflächenwasser

Vorrangig ist der qualifizierte Umgang mit Niederschlagswasser mit dem Ziel einer möglichst wenig veränderten lokalen Wasserbilanz. Elemente einer naturverträglichen Niederschlagswasserbehandlung, die die Verdunstung und den Rückhalt von Regenwasser fördern, werden, z.B. als begrünte Dächer der geplanten Bebauung oder als Dachbegrünung der Nebengebäude umfänglich festgesetzt. Auch die Festsetzung, Belagsflächen als wassergebundene Decken oder mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen, dient diesem Ziel.

Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Der erforderliche Bedarf an Ausgleichsflächen in der Größenordnung von 428 m² wird räumlich entkoppelt zum entstehenden Eingriff außerhalb des Geltungsbereichs über eingebuchte Kompensationsflächen des Ökokontos der Stadt Dachau erbracht. Folgende Grundstücke werden in Teilbereichen entsprechender Größe als dem Eingriff in Folge des BP 155/11 „Sieg Lindenstraße Süd“ zugeordnete Ausgleichsflächen festgesetzt und vom städtischen Ökokonto abgebucht. Bei erster handelt es sich um eine Feuchtwiese, bei zweiter um einen Halbtrockenrasen, beide vor Jahren renaturiert (vgl. H. Umweltbericht):

- Gemarkung 8581 Etzenhausen, Grundstück Flur-Nr. 628, 193 m² als Ausgleichsfläche,
- Gemarkung 8622 Hebertshausen, Grundstück Flur-Nr. 750/1, 235 m² als Ausgleichsfläche zugeordnet.

8.12. Verkehrsflächen

Die örtliche Verkehrsfläche wird durch die „öffentliche Verkehrsflächen“ festgesetzt. Dabei wird auf die bestehende Hierarchie und Abstufung zurückgegriffen. Der „Amperweg“ wird von seiner jetzigen Ausbaubreite von z.T. über 6,0 m auf 3,5 m zurück genommen. Dieser ist ausreichend um eine Befahrbarkeit mit LKW zum Unterhalte der Fußgängerbrücke zu gewährleisten. Dabei kann sich der Luftraum der Fahrzeuge in die öffentliche Grünfläche reichen.

Für den „Fritz-Müller-Weg“ wird eine Straßenraumbreite von 8,5 m neu festgesetzt um eine 6 m breite Fahrbahn und ein 2,5 m breiten Gehweg umzusetzen. Für den verkehrsberuhigten Bereich der „Sieg Lindenstraße“ wird ein Straßenraum von ebenfalls 8,5 m zur Verfügung gestellt, wobei der Wurzelbereich der Trauerweide in die Straßenraumgestaltung mit einbezogen wird. Für die verbleibende „Sieg Lindenstraße“ wird ein Straßenraum von 9,0 m gesichert, der eine Fahrbahn von 6,0 m und einen beidseitigen Gehweg von je 1,5 m zulässt.

Die öffentlichen Geh- und Radwege werden in ihrer bestehenden Breite festgesetzt.

8.13. Anzahl der Stellplätze

Für die Ermittlung der zu berücksichtigenden Zahl der Stellplätze und Garagen zum Vollzug des Art. 47 BayBO, wird auf die städtische Satzung zurückgegriffen.

Im Bereich der Wendefläche des „Fritz-Müller-Weges“ sind vier Stellplätze für die Wohnungen des Feuerwehrgebäudes vorhanden, diese wurden errichtet, indem die Wendepalette nach Süden länger ausgebaut wurde. Diese werden auf der „Fläche für Gemeinbedarf“ festgesetzt.

8.14. Maßangabe

Die Maßangabe erfolgt zurückhaltend, sodass weitere Maße messtechnisch aus der Planzeichnung zu ermitteln sind.

9. Auswirkungen

9.1. Flächenverteilung

Art	Fläche	Verteilung
Allgemeines Wohngebiet W1+W2 (Bauland § 19 Abs. 3 BauNVO)	ca. 8.555 m ²	57,2%
Geltungsbereich	ca. 14.955 m²	
Grundfläche (§ 19 Abs. 1 BauNVO)	GR 2.030 m ²	GRZ = 0,24
Grundflächen (§ 19 Abs. 4 BauNVO)	ca. 1.015 m ²	50 vom Hundert
Summe Versiegelung Bauland	ca. 3.045 m²	GRZ(§19IV)= 0,36
Geschossfläche (§ 20 Abs. 3 BauNVO)	ca. 6.135 m²	GFZ = 0,72

Tab. 2: Bauliche Nutzung – rechtsverbindlicher Bebauungsplan Nr. 57/90 „Amperpark“

Art	Fläche	Verteilung
Allgemeines Wohngebiet - einfacher BBP (Bauland § 19 Abs. 3 BauNVO) - qualifizierter BBP	ca. 90 m ²	0,6%
	ca. 8.070 m ²	54,0%
Flächen für den Gemeinbedarf	ca. 755 m ²	5,0%
Fläche für Versorgungsanlagen	ca. 40 m ²	0,3%
Grünflächen	ca. 2.755 m ²	18,4%
Verkehrsflächen	ca. 3.245 m ²	21,7%
Geltungsbereich	ca. 14.955 m²	100,0%

Tab. 3: Flächenverteilung BBP 155/11

Art	Fläche	Verteilung
Allgemeines Wohngebiet - einfacher BBP (Bauland § 19 Abs. 3 BauNVO) - qualifizierter BBP	ca. 90 m ²	0,6%
	ca. 8.070 m ²	54,0%
Geltungsbereich	ca. 14.955 m²	
Grundfläche (§ 19 Abs. 1 BauNVO)	GR 2.822 m ²	GRZ = 0,30
Grundflächen (inkl. § 19 Abs. 4 BauNVO)	ca. 2.828 m ²	100 vom Hundert
Summe Versiegelung Bauland	ca. 5.649 m²	GRZ(§19IV) = 0,70
Geschossfläche (§ 20 Abs. 3 BauNVO)	GF 7.355 m ²	GFZ = 0,91
Straßenverkehrsfläche	ca. 3.245 m ²	21,7%
Summe Versiegelung Geltungsbereich	ca. 8.894 m²	59,5%

Tab. 4: Maß der Nutzung BBP 155/11

9.2. Maßnahmen zur Verwirklichung

Die Grundstücke befinden sich in privatem und öffentlichem Eigentum. Die erforderlichen Grundstücksgeschäfte (Bauland zu Verkehrsfläche und Bauland Grünfläche) werden durch einen privatrechtlichen Vertrag übertragen werden.

Teilweise wurden Verträge zum Grunderwerb geschlossen, der weiter erforderliche Grunderwerb wird privatrechtlich geregelt.

Fl.-Nr.	Lage	Art	m ²
904/2, 908	WA1 Amperweg 18	„Öffentliche Grünfläche“ „Öffentliche Verkehrsfläche“ „Öffentliche Verkehrsfläche“ „Fläche für Versorgungsanlagen“ „Flächen für den Gemeinbedarf“	ca. 743 m ² ca. 374 m ² ca. 132 m ² ca. 38 m ²
905	WA2	„Öffentliche Verkehrsfläche“ „Fläche für den Gemeinbedarf“ „Öffentliche Verkehrsfläche“ „Öffentliche Grünfläche“	ca. 45 m ² ca. 83 m ² ca. 117 m ² ca. 85 m ²
908	Grst. Feuerwehr	„Allgemeines Wohngebiet“ WA2	ca. 71 m ²
908/5	ehm. Bahndamm	„Allgemeines Wohngebiet“ WA2	ca. 84 m ²
926/5	„Sieglindenstraße“	„Allgemeines Wohngebiet“ WA2	ca. 20 m ²
Dieser Eingriff begründet eine Übernahme der Flächen, die im Wege von privatrechtlichen Verträgen durch die Gemeinde erworben bzw. getauscht werden. Dabei wurden durch den Bebauungsplan Nr. 57/0 „Amperpark“ diese Eingriffe bereits vorbereitet. So verkennt die Gemeinde nicht die Belange des Eigentums, stellt diese aber gegenüber den städtebaulichen Belangen, der Sicherheit der Bevölkerung, der Lockerheit und Leichtigkeit des Verkehrs und des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden zurück.			

Tab. 5: Fremdnützige Festsetzungen**9.3. Auswirkungen**

Durch die Verwirklichung ergeben sich keine nachteiligen Auswirkungen auf die Lebensumstände der in der Umgebung wohnenden und arbeitenden Menschen.

Durch den Geschosswohnungsbau ergibt sich die bauordnungsrechtliche Verpflichtung Kinderspielplätze auf dem Baugrundstück oder in der Nähe anzulegen (Art. 7 Abs. 2 BayBO). Bei einer Nutzfläche von insgesamt ca. 5.884 m² ergibt sich eine Spielplatzfläche von insgesamt ca. 353 m², die auf den Baugrundstücken untergebracht werden können.

Sonstige mehr als geringfügige, schutzwürdige und erkennbare Belange sind nicht ersichtlich.

9.4. Kosten

Bezeichnung	Anzahl/Länge	á/€	€
Straßenausbau	ca. 1.795 m ²	100,-	179.500,-
Straßenausbau verkehrsberuhigt	ca. 490 m ²	100,-	49.000,-
Straßenlampen	ca. 7 Stück	2.000,-	14.000,-
Laubbaum 2. Ordnung	ca. 1 Stück	800,-	800,-
Voraussichtliche Kosten			243.300,-

Tab. 6: Überschlägige Kostenschätzung – Erschließung ohne Grunderwerb

Bezeichnung	Anzahl/Länge	á/€	€
Pflanzung/Ansaat Wiese (im Verhältnis 20/80)	ca. 1.444 m ²	25,-/3,-	10.639,-
Laubbaum 1., 2. Ordnung	ca. 17 Stück	800,-	13.600,-
Voraussichtliche Kosten			24.239,-

Tab. 7: Überschlägige Kostenschätzung – Öffentlichen Grünflächen ohne Grunderwerb**9.5. Verkehrsentwicklung**

Bei einer Worst-Case-Betrachtung des Verkehrs²¹ unter Berücksichtigung der Anzahl der Wohnungen, Zahl der Nutzer, spezifische Wegehäufigkeit, dem MIV-Anteil und des PKW-Besetzungsgrades²² ergibt sich folgende Vergleichswerte der täglichen Verkehrsentwicklung:

- WA BISHER: 204 Pkw/d (61 Wo, 2,18 Ew/Wo, spezif. Wegehäufigkeit 3,8, MIV 52 %, PKW Besetzung 1,29)

²¹ Dietmar Bosserhoff -Verfahren zur Abschätzung der Verkehrserzeugung durch Vorhaben der Bauleitplanung - Tagungsband AMUS 2000 - Stadt Region Land - Heft 69

²² Kennwerte der für die Stadt Dachau typischen spezifischen Wegehäufigkeit, MIV-Anteil und spezifischem PKW-Besetzungsgrad aus GEVAS: „Mobilitätsbefragung und Verkehrsmodellberechnung“, Stand 02-2010

- WA NEU 227 Pkw/d (74 Wo²³, 2,0 Ew/Wo, spezif. Wegehäufigkeit 3,8, MIV 52 %, PKW Besetzung 1,29)
+23 PKW/d => 11,3%

Bezogen auf die morgendliche Spitzenstunde (ca. 10 % der täglichen Verkehrsentwicklung) ergibt sich folgender Wert:

- Bisher 20,4 Pkw/Spitzenstunde
– Neu: 22,7 Pkw/Spitzenstunde + 3 Pkw/Spitzenstunde

Die Steigerung des Verkehrs ist sowohl bezogen auf die Bauparzelle als auch auf den gesamten Geltungsbereich als nicht nennenswert zu bewerten und führt zu keinen städtebaulichen Missständen.

9.6. Haftungsausschluss

Im Rahmen der Änderung des Bebauungsplans wurden die von den zuständigen Behörden eingegangenen Stellungnahmen ausgewertet. Auf der Grundlage der eingegangenen Stellungnahmen wird davon ausgegangen, dass bei Verwirklichung des Bebauungsplans voraussichtlich nicht gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstoßen wird.

Dessen ungeachtet kann nicht mit letzter Sicherheit die Möglichkeit von Erkenntnislücken in Bezug auf den Artenschutz ausgeschlossen werden, wenn im Rahmen der Planrealisierung zuvor nicht abschätzbare Eingriffe erfolgen.

Weder die Gemeinde noch der mit der Durchführung des Bebauungsplanes beauftragte Planfertiger können für überraschend bei der Planrealisierung oder während des späteren Betriebes auftretende Umweltschädigungen und damit verbundene Einschränkungen oder Zusatzkosten haftbar gemacht werden.

H. Umweltbericht

Siehe eigenständiges Werk als Anlage

I. Zusammenfassende Erklärung

1. Ziel und Zweck

Ziel und Zweck der Änderung des Bebauungsplanes ist es, die Festsetzungen des Bebauungsplanes an die geänderten Rahmenbedingungen (Fertigstellung der ICE-Ausbaustrecke bzw. Neuerrichtung eines Geh- und Radweges) anzupassen und, im Rahmen einer Innenentwicklung, das Gebiet behutsam nachzuverdichten.

Ferner sollen die Belange des Immissionsschutzes, des Naturschutzes und des Hochwasserschutzes berücksichtigt werden.

Hierzu wird ein „Allgemeines Wohngebiet“ (ca. 8.160 m²), „Flächen für den Gemeinbedarf“ (ca. 755 m²), örtliche Verkehrsfläche (ca. 3.245 m²), Versorgungsfläche (ca. 40 m²) und Grünflächen (ca. 2.755 m²) festgesetzt.

2. Zusammenfassung der Auswirkungen auf die Schutzgüter

Schutzgut	Erheblichkeit
Mensch – Auswirkung im Umfeld	<u>nachbarschaftliche Belange werden kaum berührt</u>
Mensch - Verkehrslärm	<u>Überschreitung der Orientierungswerte in der Nachtzeit</u>
Mensch - Erholung	<u>keine negativen Auswirkungen</u>
Tiere und Pflanzen	<u>erhebliche Umweltauswirkungen</u>
Boden	<u>erhebliche Umweltauswirkungen</u>
Grundwasser	<u>erhebliche Umweltauswirkungen</u>
Klima und Luft	<u>keine wirklich spürbare Auswirkungen</u>
Landschaft	<u>erhebliche Umweltauswirkungen nur Teilbereichen</u>
Kultur- und Sachgüter	<u>keine erheblichen Umweltauswirkungen</u>

²³ Nachdem die Zahl der Wohnungen nicht festgesetzt wurde, werden die statistischen Werte von 31.12.2011 zugrundegelegt: Wohnfläche je m² je Wohnung: 80,0 und Einwohner je Wohnung (Belegungsdichte) 2,0, www.statistik bayern.de

3. Erklärung

Aufgrund des § 10 Abs. 4 BauGB ist es erforderlich bei Bekanntmachung des Bebauungsplanes eine zusammenfassende Erklärung beizufügen. Hier wird in knapper und leicht verständlicher Form die Art und Weise beschrieben, wie die Belange des Umweltschutzes und die Ergebnisse der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung berücksichtigt wurden. Ferner wird dargelegt, warum nicht eine andere Planungsmöglichkeit gewählt wurde.

Im vorliegenden Fall wird als Darstellungsmittel die tabellarische Übersicht gewählt. Diese listet:

- Die Belange des Umweltschutzes,
- die Art (mit Querverweis auf das Sitzungsdatum und Einteilung in Berücksichtigung und Abwägung) und
- in welcher Weise (z.B. planerische Entscheidungen) damit im Verfahren umgegangen wurde auf.

Belang des Umweltschutzes	Art	Weise
Wasser – Hochwasser WWA München Schreiben vom 19.10.2012	Berücksichtigung 09.07.2013	Anpassung der Höhenbezugspunkte auf den Wasserspiegel des hundertjährigen Hochwassers durch ein Mindestmaß der Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden und Regelung zur Oberkante der Tiefgaragenrampe (Festsetzung Ziffer C 2.6).
Boden – Altlasten Vermutung im Bereich ehem. Gleisanlage WWA München Schreiben vom 19.10.2012	Kenntnisnahme 09.07.2013	Im Bebauungsplan werden diese Fläche als öffentlicher Geh- und Radweg und öffentliche Grünfläche festgesetzt (Festsetzungen Ziffer C 5.1 und C 7.1). Nachdem kein Handlungsbedarf gesehen wird ist die Informationspflicht im Bayerischen Bodenschutzgesetz (BayBodSchG) umfassend und abschließend geregelt.
Mensch – Verkehrslärm Eisenbahnbundesamt Schreiben vom 09.10.2012 Teilweise Überschreitung der Orientierungs- und Grenzwerte in der Nacht LRA DAH - Technischer Umweltschutz Schreiben vom 23.10.2012 LRA DAH - Technischer Umweltschutz Schreiben vom 08.04.2014	Abwägung 09.07.2014 Abwägung 16.09.2014	Überprüfung von zwei alternativen Baukörperstellungen im nördlichen Baugebiet WA1. Aufnahme von Festsetzungen zum passiven Schallschutz, sowie Grundrissorientierungen oder schalldämmte Lüftungseinrichtungen (Festsetzung Ziffer A 5.1 und A 5.2). Stellungnahme des Sachverständigenbüros, dass durch die Festsetzung Ziffer A 5.1 und A 5.2 schalldämmte Lüftungseinrichtungen und gleichzeitig die Einhaltung der unteren Anhaltswerte für Innenpegel der VDI 2719 festgesetzt. Die Schalldämmung der Fenster sind dementsprechend bei Schlafzimmern so zu dimensionieren, dass innen nachts 25 dB eingehalten sind. Dabei verkennt die Stadt nicht die Belange der gesunden Wohnverhältnisse und ist sich der Überschreitung der Orientierungswerte in der Nachtzeit bewusst. Durch die Festsetzungen zum Schallschutz wird ein Ausgleich geschaffen.
Landschaftsbild – Durchgrünung, Erhaltung einer Baumhecke WA1 Stadt DAH - Amt 5 Stadtgrün und Umwelt Schreiben vom 25.04.2014	Abwägung 09.07.2014	Um eine behutsame Nachverdichtung zu ermöglichen und das bestehende Baurecht zu erhalten (Eigentumsschutz) ist es erforderlich die bestehende Baumhecke entfallen zu lassen.
Mensch – Immissionen aufgrund der Lage der Tiefgaragenausfahrt Privateinwender Schreiben vom 23.04.2014	Kenntnisnahme 16.09.2014	Stellungnahme des Sachverständigenbüros mit Abschätzung der Geräuscheinwirkung auf aus der Tiefgaragenabfahrt. Durch die die Festsetzung A Ziffer A 5.3 (einzuhäusen und die Wände der Einhausung absorbierend auszukleiden) kann die Verträglichkeit nachgewiesen werden. Ferner sind im Bezug auf die Lichtemissionen ausfahrender Fahrzeuge keine atypischen Lichtwirkungen erkennbar, bzw. können durch bauliche Maßnahme (z.B. Vertikalblenden) soweit wie möglich reduziert werden.
Landschaftsbild - Gebäudehöhe Privateinwender Schreiben vom 23.04.2014	Kenntnisnahme 16.09.2014	Grundsätzliche Beibehaltung der traufseitigen Außenwandhöhen, wie im rechtsverbindlichen Bebauungsplan.

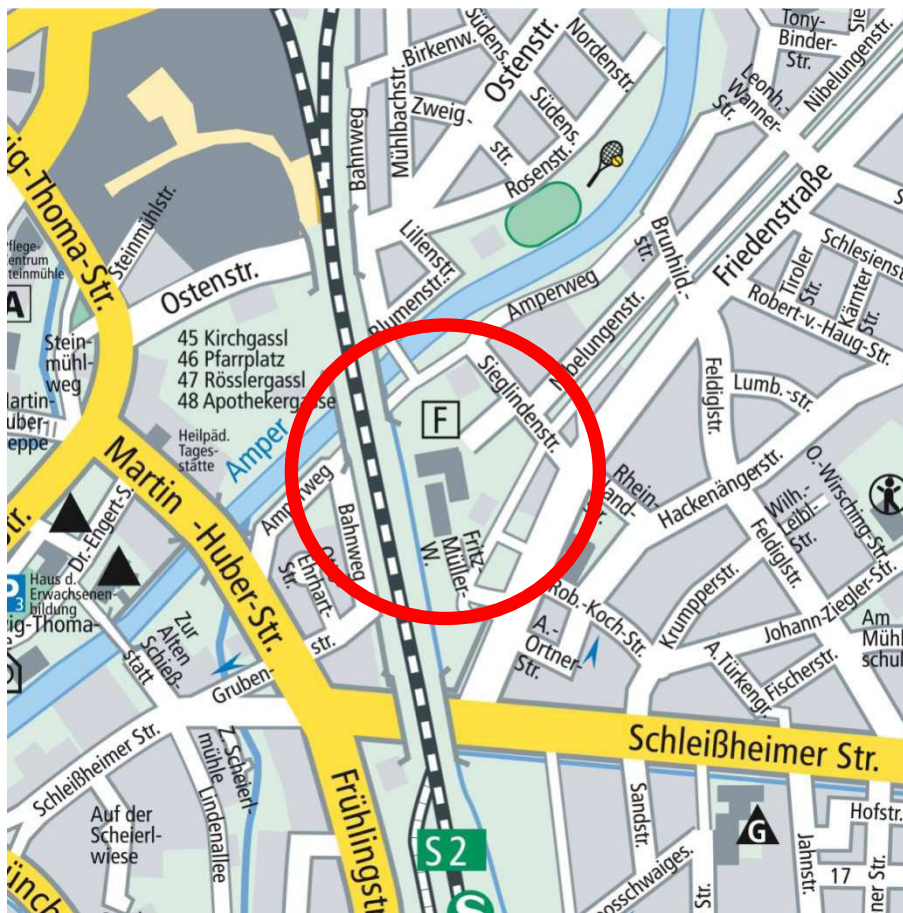
Auf Ebene der Bebauungsplanung wurden zwei unterschiedliche Gebäudestellung(L-Baukörper und 2-Zeilen) für das nördliche Wohngebiet (WA1) und unterschiedliche Breiten der Erschließungsstraßen untersucht.

Aufgrund der von der Stadt gewünschten Nutzungsanforderungen, insbesondere der Option zur Schaffung einer Kinderkrippe (mit oder ohne Wohnbebauung) und des damit erforderlichen zusammenhängenden Freibereichs bzw. der besseren Orientierung der Wohnnutzung nach Süden, wurde die Variante 1 (L-Baukörper) weiterverfolgt. Auch wegen des bestehenden Baurechtes und dem Vorrang der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung wurde auf die Null-Variante im nördlichen Wohngebiet verzichtet. Um dem Belang des Verkehrs insbesondere der Sicherheit und Leichtigkeit gerecht zu werden wurde die vorliegende Variante gewählt-



Dachau

GROSSE KREISSTADT DACHAU



BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN Nr. 155/11

„Sieglindenstraße Süd“

(Teiländerung des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 57/90 „Amperpark“)

Datum	04.04.2012, 18.06.2012, red. ergänzt: 11.09.2012, 10.01.2014
Verfasser	Frank Bernhard REIMANN Dipl.-Ing. Univ. Architekt+Stadtplaner Stadelbergerstraße 24a, 82256 Fürstenfeldbruck peb Gesellschaft für Landschafts- und Freiraumplanung Augsburger Straße 15, 85221 Dachau

Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 155/11

„Sieglindenstraße Süd“

H. Umweltbericht

Auftraggeber: Stadt Dachau
Stadtplanung
Konrad-Adenauer-Straße 2-6
85221 Dachau



Auftragnehmer: **peb**
Gesellschaft für Landschafts- und Freiraumplanung
Augsburger Straße 15
85221 Dachau
Tel.: 08131 / 666 58 06
Fax: 08131 / 666 58 07
info@peb-Landschaftsplanung.de

Stand: 10.01.2014

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	3
1.1	Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans	3
1.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele	4
2	Bestandsaufnahme der Schutzgüter und Beschreibung der Umweltauswirkungen.....	7
2.1	Schutzgut Mensch	7
2.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen	11
2.3	Schutzgut Boden	13
2.4	Schutzgut Wasser	15
2.5	Schutzgut Klima und Luft	16
2.6	Schutzgut Landschaft	17
2.7	Kultur- und Sachgüter	18
3	Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes	19
3.1	Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	19
3.2	Status-Quo-Prognose	19
3.3	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	20
4	Naturschutzrechtliche Eingriffsermittlung	21
4.1	Beurteilung der Eingriffsschwere	21
4.2	Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	22
4.3	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der nachteiligen Auswirkungen	24
4.4	Erforderlicher Ausgleichsbedarf	25
4.5	Ausgleichsflächen und -maßnahmen	25
5	Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen	27
6	Allgemein verständliche Zusammenfassung	28
7	Quellen	31

Anhang

1 Einleitung

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen, die sicherstellen soll, dass die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß §§ 1 Abs. 6 Nr. 7 und 1a BauGB ausreichend berücksichtigt und dokumentiert worden sind. Die Umweltprüfung integriert auch die inhaltliche Behandlung und Abarbeitung der Eingriffsregelung nach BNatSchG. Zentraler Bestandteil der Umweltprüfung bildet nach § 2a BauGB der Umweltbericht, der die Belange der Umwelt und die voraussichtlichen erheblichen Auswirkungen des Vorhabens auf die relevanten Schutzgüter ermittelt, bewertet und darstellt.

Mit Beschluss des Bauausschusses vom 10.07.2012 wurde das zuvor avisierte Verfahren, die Teiländerung des bestehenden Bebauungsplans Nr. 57/90 "Amperpark" als Bebauungsplan der Innenentwicklung im „beschleunigten Verfahren“ gemäß § 13a BauGB durchzuführen zurückgenommen und auf ein normales Verfahren umgestellt. Der Beschluss macht in der Folge für den Bebauungsplan Nr. 155/11 "Sieglindenstraße Süd" eine verfahrensbegleitende Umweltprüfung erforderlich. Nachfolgender Umweltbericht fasst die Ergebnisse dieser Prüfung zusammen.

1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Mit dem Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 155/11 „Sieglindenstraße Süd“ verbindet sich das Ziel, die über den bestehenden Bebauungsplan geregelten Planungsinhalte an wichtige, geänderte Rahmenbedingungen, wie z.B. die Fertigstellung der ICE-Ausbaustrecke und geänderte städtebauliche Zielvorstellungen von Seiten der Stadt, wie z.B. die Präferenz zur Innenentwicklung anzupassen. Es sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Wohngebiet geschaffen werden, das einer behutsamen Nachverdichtung im Rahmen der Innenentwicklung nachkommt. Auch im Hinblick auf eine mögliche öffentliche Nutzung z.B. zur Unterbringung einer Kindertagesstätte sollen die Festsetzungen im Rahmen des vorliegenden Änderungsverfahrens überprüft und optimiert werden. In diesem Kontext sind schließlich auch die Belange des Immissionsschutzes (Schallschutzwände entlang der ICE-Strecke) und des Hochwasserschutzes (vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet der Amper) zu überprüfen und anzupassen. Ebenso sollen zwischenzeitlich beschlossene informelle Planungen der Stadt Dachau, wie die Rahmenplanung „Grün-Blau“ Berücksichtigung finden.

Detaillierte Erläuterungen zu Ziel und Zweck des Bebauungsplans sind in der Begründung dargelegt.

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich ist 1,49 ha groß. Er umfasst die Grundstücke Flur-Nrn. 904/2 (1.793 m²), 904/3 (320 m²), 905 (5.765 m²) und 926/5 (962 m²) sowie Teilflächen der Grundstücke Flur-Nrn. 908 (3.597 m²), 908/4 (226 m²), 908/5 (1.844 m²), 867 (354 m²) und 896/11 (89 m²).

Erschließung

Die verkehrliche Anbindung des Planungsgebietes erfolgt von der Friedenstraße über die Sieglindenstraße und den Fritz-Müller-Weg. Ausschließlich zur Nutzung als Geh- und Radweg vorgesehen sind der Amperweg (Teilabschnitt im Geltungsbereich), der Weg auf dem Damm des ehemaligen Bahngleises parallel zur Friedenstraße/Nibelungenstraße sowie die neu errichtete Wegverbindung zwischen beiden Wegen östlich der Feuerwehr.

1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele

Regionalplan München 2002 (RP)

Einschränkende Aussagen aus der Regionalplanung liegen für den Geltungsbereich nicht vor. Er ist als Bereich der für die Siedlungsentwicklung besonders in Betracht kommt dargestellt. Als schmales Band entlang der Amper ist im Stadtgebiet der Regionale Grünzug Ampertal (3) ausgewiesen (Arbeitskarte Stand 2009).

Landschaftsentwicklungskonzept 2009 (LEK)

Es werden allgemeine Zielaussagen zu Boden, Wasser, Klima/Luft, zur Erholung sowie zu Landschaftsbild und Landschaftserleben formuliert.

B 1.3 Förderung von Entsiegelungsmaßnahmen und flächenschonender Bauweise in Siedlungsgebieten

Insbesondere bei der Errichtung öffentlicher Gebäude, aber auch im privaten Wohnungsbau sollte auf entsprechende, die nachteiligen Auswirkungen von Versiegelungen zum Teil kompensierende Maßnahmen, wie durchlässige Wegbeläge oder Dachbegrünungen hingewirkt werden und der Anteil versiegelter Flächen so gering wie möglich gehalten werden.

B 1.4 Vermeidung und Minimierung von Versiegelungen

Ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden soll durch ein geeignetes Flächenressourcen-Management realisiert werden. Wesentliche Eckpunkte eines solchen Managements sind dabei:

- die Nachverdichtung in Siedlungsgebieten,
- die Förderung flächensparenden Bauens und die Begrenzung von Neuversiegelung,
- die Entsiegelung im Bestand,
- überschüssiger Boden aus Baumaßnahmen soll in sinnvoller, dem Gemeinwohl dienender Weise verwertet werden.

W 2.2 Fließgewässer, deren Gewässerbettstruktur zu verbessern ist

Nicht erheblich veränderte Fließgewässerabschnitte - die Amper ist im Stadtgebiet als überwiegend stark beeinträchtigt klassifiziert - sollen in Abhängigkeit von den gebiets-spezifischen Entwicklungspotenzialen so verbessert werden, dass sie bis zum Jahr 2015 einen guten ökologischen, d. h. weitgehend naturnahen Zustand erreichen.

- Fließgewässer und ihre Auen sind gegenüber konkurrierenden Nutzungen zu sichern und bereits beeinträchtigte Bereiche sind zu renaturieren,
- die Gewährleistung bzw. Wiederherstellung der Voraussetzungen für eine eigen-dynamische Entwicklung des Gewässers.

K 4 Verminderung der lufthygienischen oder wärme-klimatischen Belastung

- Erhaltung und Verbesserung klimatischer Ausgleichsleistungen bebauter Gebiete.

E 4.1 Erhaltung und Entwicklung von Räumen für naturbezogene aktive Erholungsnutzung

E 2.3 Verminderung der Lärmbelastung und anderer Beeinträchtigungen

Die Attraktivität und die Erholungswirkung werden durch einen hohen Anteil an naturbetonten Strukturen, Nutzungsformen und vor allem Gewässern gesteigert. Störungen des Landschaftserlebens durch z.B. Lärm, technische Infrastruktur, großflächige und un-maßstäbliche Bebauung beeinträchtigen die Erholungseignung maßgeblich.

- Gebiete mit einer hohen Erholungsattraktivität und Erholungsintensität sollen vor weiterer Verlärmung, Bebauung und Zerschneidung geschützt werden,
- Erhaltung und Entwicklung von Radwegen.

Arten- und Biotopschutzprogramm Landkreis Dachau 2005 (ABSP)

Das aktualisierte Arten- und Biotopschutzprogramm für den Landkreis Dachau gibt folgende Hinweise zum Vorkommen naturschutzfachlich bedeutsamer Arten und Lebensräume im Geltungsbereich:

- landkreisbedeutsamer Nachweis der Fledermausart Großer Abendsegler (*Nyctalus noctula*) (ABSP-Objekt 7734-C7),
- lokal bedeutsame Gehölzsäume an der Amper im Stadtbereich Dachau, Lebensraumtyp Gewässerbegleitgehölz, auf Teilflächen der Grundstücke Flur-Nrn. 908, 867 (ABSP-Objekt 7734-B114).

Das Programm beinhaltet keine flächenkonkreten Zielaussagen für das Planungsgebiet. Die Amper wird als bayernweit bedeutsame Achse eines gewässerbezogenen Biotopverbunds herausgestellt.

Gewässerentwicklungsplan (-konzept) Amper 2005 (GEP) (GEK nach WRRL)

Der Gewässerentwicklungsplan Amper zeigt Maßnahmen zu Erhalt, Entwicklung und Wiederherstellung des Gewässers mit seiner Aue auf. Ziel des Entwicklungskonzepts ist die Schaffung von durchgängigen, naturnahen Gewässersystemen, die den Anforderungen des „guten Zustandes“ nach EU-Wasserrahmenrichtlinie entsprechen. Folgende Oberziele aus dem Gewässerentwicklungsplan sind auch für den Geltungsbereich von Relevanz:

Erhalt und Verbesserung der Retentionsfunktionen der Talaue:

- Freihaltung des Überschwemmungsgebietes HQ 100 vor weiterer Bebauung

Erhaltung und Schaffung eines funktionsfähigen Uferstreifens:

- Uferstreifen sichern und entwickeln,
- Förderung standortheimischer Gehölze.

Wasserrahmenrichtlinie Maßnahmenprogramm Amper 2009 (WRRL-MP)

Gemäß der Bewertung im 1. Bewirtschaftungsplan Donau (2009) wird im Flusswasserkörper Amper (IS213, Amper von Einmündung Maisach bis Allershausen) ein „guter ökologischer Zustand“ voraussichtlich erst nach 2015 erreicht. Belastungen werden vor allem durch die Abflussregulierungen und morphologischen Veränderungen des Gewässers gesehen (LAWA). Im Maßnahmenprogramm (2010-2015) liegt der Fokus daher auf der Verbesserung dieses Belastungstyps:

- Maßnahmen zur Gewährleistung des erforderlichen Mindestabflusses (61),
- Maßnahmen zur Herstellung der linearen Durchgängigkeit an Stauanlagen und sonstigen wasserbaulichen Anlagen (68, 69),
- Maßnahmen zum Initiieren / Zulassen einer eigendynamischen Gewässerentwicklung inkl. begleitender Maßnahmen (70),
- Maßnahmen zur Verbesserung des Geschiebehaushalts bzw. Sedimentmanagement (77)
- Maßnahmen zur Reduzierung der Belastungen infolge von Geschiebeentnahmen (78),
- konzeptionelle Maßnahmen gem. „Strategisches Durchgängigkeitskonzept Bayern“ (501).

Rahmenplanung „Grün-Blau“ 2009

Im Rahmen des Aktionsplans 2007/2008 der Integrativen Stadtentwicklung wurde vom Stadtrat 2009 die Rahmenplanung „Grün-Blau“ beschlossen. Mit dieser informellen Planung wird das Ziel verfolgt, hinsichtlich des sich auch zukünftig abzeichnenden Wachstums der Stadt Dachau, ein intaktes und nachhaltiges Freiraumnetz zu schaffen.

Für das Planungsgebiet sind vor allem bestehende Grünflächen und Vernetzungsachsen dargestellt. Die Flurstücke 904/2 und 908 sind als „Vernetzungsachsen im dicht bebauten/ besiedelten Bereich“ definiert. Sie eignen sich als Bereiche für stadt-eigene Förderprogramme oder Bereiche für „Mikrogrünflächen“ und kleine innerstädtische Trittsteinbiotope.

Das gegenwärtig unbebaute Grundstück Flur-Nr. 905 ist als „bestehende Grünfläche (...) inkl. geplante [Grün-]Fläche laut (...) Bebauungsplan“ dargestellt. Es bleibt anzumerken, dass das Grundstück über den rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 57/90 "Amperpark" jedoch nicht als Grünfläche sondern als Wohnbaufläche vorbereitet wurde.

Für den Geltungsbereich sind keine der 35 expliziten Maßnahmen vorgesehen, weshalb auf die allgemeinen Entwicklungsziele und Maßnahmen verwiesen wird. Diese gliedern sich in:

Entwicklungsziele und Maßnahmen zu Grünflächen, u.a.

- Pufferung von vorhandenen Biotopen und anderen sensiblen Landschaftsbestandteilen gegenüber angrenzenden Nutzungen,
- Schaffung der notwendigen Freiräume z. B. entlang von Gewässern bei genehmigungsrelevanten Veränderungen von großen Grundstücksflächen.

Entwicklungsziele und Maßnahmen zu Grünflächen/ Erholung/ Landschaftsbild, u.a.

- Nachverdichtung vorhandener Stadtquartiere besonders unter dem Aspekt der Erhöhung der Freiraum- und Wohnumfeldqualität, Schaffung von zusätzlichen Freiräumen und Quartiersplätzen, Verbesserung der Aufenthaltsqualität von vorhandenen Straßenbäumen (Wohn- und Spielstraßen), Verbesserung der ökologischen Qualität.

Entwicklungsziele und Maßnahmen zu Gewässern, u.a.

- das Dachauer Fließgewässernetz sichtbar und erlebbar machen, partielles Heranführen der Fuß- und Radwege an das Wasser,
- Herstellung von mindestens 30 m breiten, extensiv bis nicht genutzten Uferstreifen beidseits aller Fließgewässer im Stadtgebiet,
- Überschwemmungsbereiche sichern / Freihalten von Bebauung oder anderen störenden Nutzungen; Bereiche zu ökologisch hochwertigen, attraktiven, das Landschaftsbild prägenden Auenflächen ausbilden,
- keine weitere Bebauung in vorhandenen Gärten und Privatgrundstücken entlang der Fließgewässer; bei unumgänglichen Verdichtungsmaßnahmen erhöhte Anforderungen an den Ausgleichsbedarf wenn möglich in unmittelbarer Nähe.

Schutzgebiete und geschützte Objekte

Im nördlichen Planungsgebiet sind folgende Schutzgebiete und sonstige (gesetzlich) geschützte Objekte berührt:

- Landschaftsschutzgebiet „Amperauen mit Hebertshauser Moos und Inhauser Moos“ (LSG-00342.01) gemäß § 26 BNatSchG mit den Lebensraumtyp. Flussaue, Niedermoor, Wald und Gebüsch feuchter bzw. nasser Standorte,
- Teilfläche des kartierten Biotops „Amper im Stadtbereich Dachau“ (7734-0114-010) als schmaler, uferbegleitender Gehölzsaum,
- vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet der Amper gemäß § 76 WHG (Amtsblatt für den Landkreis Dachau Nr. 1 vom 17.01.2011).

Schutzgebiete und geschützten Objekte sind im Anhang in Abbildung A1: Biotop- und Nutzungstypen dargestellt.

2 Bestandsaufnahme der Schutzgüter und Beschreibung der Umweltauswirkungen

Im Rahmen des vorliegenden Verfahrens wurde eine angemessene Bestandserhebung zur Beurteilung des Umweltzustandes durchgeführt. Als eine Grundlage diente die vermessungstechnische Bestandsaufnahme vom Februar 2012 (IU Vermessungstechnik 2012), die auch den Baumbestand (Stammumfang, Kronen-Ø, Höhe) im Gebiet erfasste. Für das Schutzgut Tiere und Pflanzen erfolgten die Aufnahmen der Vegetations- und Nutzungstypen durch eigene Geländeerhebungen vor Ort im Oktober 2012 (Anhang Abb. A1). Gleichzeitig erfolgte eine kritische Überprüfung, Korrektur und Ergänzung des Baumkatasters (Art, Vitalität, Erhaltungswürdigkeit), einschließlich einer Habitatbewertung als potenzieller Quartierbaum (Anhang Tab. A1). Relevante Arten im Sinne des Besonderen Artenschutzes nach BNatSchG wurden überprüft, die Eignung bestimmter Lebensräume als potenzielles Habitat begutachtet. Im Hinblick auf artenschutzrechtliche Belange erfolgte zusätzlich eine Auswertung einschlägiger naturschutzfachlicher Daten.

Darüber hinaus stützen sich die Darstellungen und Festlegungen der Umweltbelange auf eine Auswertung vorliegender Unterlagen und Daten einschließlich solcher Geodaten, die über Web-Dienste diverser bayerischer Verwaltungen frei recherchierbar sind. Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal-deskriptiv.

2.1 Schutzgut Mensch

Im Zusammenhang mit dem Schutzgut Mensch sind im Allgemeinen die Aspekte Wohnen und Wohnumfeldfunktion, Immissionssituation (Lärm, Luftschadstoffe) und Erholungsfunktion des Planungsgebiets von Relevanz.

Zur Bewertung der Verkehrslärsituation im Gebiet liegt eine schalltechnische Untersuchung vor, deren Ergebnisse in dem Bericht 070-3783 zusammengefasst sind (Möhler + Partner Ingenieure AG 2012).

Beschreibung:

Wohnen und Wohnumfeld

Die Baudichte im Planungsgebiet ist gering. Das einzige bebaute Grundstück Flur-Nr. 904/2 ist im Eigentum der Stadt Dachau. Das darauf befindliche Wohngebäude aus den 20er Jahren wird gegenwärtig zur Unterbringung von Obdachlosen genutzt. Ein großzügiger, extensiv genutzter Garten umschließt das Anwesen und bietet über die zahlreichen darin befindlichen Obst- und Ziergehölze ein ruhiges, erholungswirksames Wohnumfeld.

Der übrige Geltungsbereich weist keine Wohnnutzung und mit Ausnahme der erschließenden Straßen und Wege auch keine sonstigen besonderen Nutzungen auf. Das Planungsgebiet, von dem gegenwärtig kaum Emissionen ausgehen, bietet damit ein ausgesprochen ruhiges Wohnumfeld, sowohl für das im Geltungsbereich befindliche Wohngebäude als auch für die benachbarten Wohngebiete.

Nördlich wird das Planungsgebiet von der Amper begrenzt. Nach Osten schließt eine offene, teils noch lockere, teils bereits nachverdichtete, ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung an. Auch nach Süden jenseits des Dammkörpers ist ein allgemeines Wohngebiet mit Einzel- bzw. Doppelhäusern benachbart. Nach Westen folgt der massive und geschlossene Bau des Gerätehauses und Verwaltungsgebäudes der Freiwilligen Feuerwehr Dachau. Weiter im (Nord-)Westen verläuft die Bahnlinie München-Ingolstadt.

Immissionssituation

Lärm

Die Immissionssituation innerhalb des Gebiets und seiner Nachbarschaft wird, was den Lärm anbelangt, maßgeblich über die Einwirkungen der Bahnlinie München – Ingolstadt gesteuert. Im Zuge des Streckenausbaus wurden bereits eine 3,0 m hohe Schallschutzwand östlich der Fernbahngleise sowie eine 4,0 m hohe Wand zwischen S-Bahn- und Fernbahngleisen errichtet. Die durchgeführten Maßnahmen zum aktiven Schallschutz führten letztlich zu einer verbesserten Lärmsituation im Gebiet, die die vorliegende Nachverdichtung erst ermöglicht. Weitere Lärmeinwirkungen gehen von den Schallemissionen der beiden stärker frequentierten Gemeindestraßen, der Friedenstraße und der Schleißheimer Straße sowie nachrangig vom Anliegerverkehr der umgebenden Wohngebiete aus. Die Friedenstraße weist gegenwärtig

eine Verkehrsmenge von 4.300 Kfz/24h, die Schleißheimer Straße östlich der Friedenstraße eine von 16.700 Kfz/24h auf (Karte 5: Verkehr, 01.2011, Stadtentwicklungsprojekt Zukunft Dachau).

Zusätzlichen anlagenbezogenen Lärm verursacht auch die benachbarte Freiwillige Feuerwehr im Übungs- oder Einsatzfall. Die unmittelbare Nachbarschaft zwischen Feuerwehr und Wohnbebauung wurde bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 57/90 optimiert, indem eine schalltechnisch günstige Anordnung der Gebäudeausrichtung und der Zufahrten geplant und aufgeführt wurde. Die lärmemittierenden Einrichtungen der Feuerwehr, die Fahrzeughalle und der Vorplatz, auf dem die Übungen stattfinden, sind heute durch das geschlossene, etwa 10 m hohe Verwaltungsgebäude mit Wohnungen nach Osten abgeschirmt. Die Fahrzeughalle selbst und der Schlauchturm ergänzen die Schallabschirmung nach Norden. Die Hauptzufahrt erfolgt, vom Geltungsbereich abgewandt über die Friedenstraße im Süden. Lediglich die Notzufahrt von Osten her berührt das Planungsgebiet und ist über die Sieglindenstraße und den Fritz-Müller-Weg gegeben.

Luftschadstoffe

Die Immissionssituation im Planungsgebiet im Hinblick auf Luftschadstoffe wird nach der Produktionsstilllegung der MD-Papierfabrik 2007 fast ausschließlich über die verkehrlichen Emissionen auf den beiden stark frequentierten Straßen gesteuert. Aufgrund des genannten Verkehrsaufkommens kann straßenbegleitend und insbesondere entlang offener Straßenabschnitte von überschlüssig bis zu 200 m breiten Immissionszonen ausgegangen werden. Das Plangebiet liegt damit jenseits der durch verkehrsbedingte Luftschadstoffe (Feinstäube, Stickstoffoxide, Benzol) vorbelasteten Zone der Schleißheimer Straße, jedoch innerhalb der der Friedensstraße. Ganz grundsätzlich ist im Planungsgebiet zwar von einer städtisch geprägten und damit in gewisser Hinsicht lufthygienisch vorbelasteten, dennoch weitgehend günstigen Immissionssituation auszugehen.

Nutzungsbedingte oder verkehrliche Emissionen aus dem Planungsgebiet selbst sind unter der derzeitigen Nutzung des Geländes als nachrangig zu betrachten.

Erholungsfunktion

Das Planungsgebiet ist gegenwärtig nur im unmittelbaren Umfeld der beiden querenden Radwegeverbindungen relevant für eine naturbezogene Naherholung. Im Norden sind es die Amper, das begleitende Ufergehölz und der parallel geführte Amperweg, die in gewissem Maß Erholungsfunktion bieten. Der Amperweg ist Teil des überregionalen Ammer-Amper-Radwanderwegs, er ist aber auch tragendes Gerüst eines innerstädtischen Radverkehrs, der das Josef-Effner-Gymnasium über die Amperbrücke mit der Ostenstraße verbindet.

Der kombinierte Fuß- und Radweg auf dem Dammkörper im Süden dient als Kfz-freier, durchgängiger und separat „im Grünen“ geführter Spazierweg Richtung Sudetenlandstraße. Auch er ist Teil einer stark genutzten, weil verkehrssicheren Hauptroute des innerstädtischen Radverkehrs Richtung Bahnhof. Er ist Bestandteil des „Weg des Erinnerns“ (vgl. Kap. 2.7).

Umweltauswirkungen und Fazit:

Auswirkungen im Umfeld des Planungsgebiets

Mit Umsetzung der Planung sind allein über die Reaktivierung der bereits für Wohnbebauung gewidmeten Flächen (BP Nr. 57/90) Auswirkungen auf die Nachbarschaft zu erwarten, die sich in Bezug auf deren bisherige Wohn- und Wohnumfeldqualität als nachteilig erweisen. Die neuen Wohnquartiere führen für die umliegende Bebauung zwangsläufig zum Verlust der bislang „störungsarmen Nachbarschaft“. Diese stellt sich ja bis heute als weitgehend „ungenutztes und verkehrsfreies Gelände“ dar. Mit Bebauung und Nutzung beider Quartiere, einschließlich dem induzierten Quell- und Zielverkehr sind in der Folge nachteilige Auswirkungen in Form von Lärm und Emissionen unvermeidbar. Dabei sind die Auswirkungen des reinen Anliegerverkehrs einer Wohnbebauung als eher nachrangig zu betrachten, gerade auch unter Berücksichtigung der bestehenden, vorbelasteten Verkehrslärmsituation (vgl. Begründung Kap. 7.10.5). Der Bau und Betrieb einer KiTa werden den induzierten Verkehr zu bestimmten Tageszeiten allerdings merklich erhöhen. Unter Berücksichtigung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 57/90 sind relevante Auswirkungen auf die umliegenden Wohnverhältnisse zudem nur auf Grund einer höheren Dichte der geplanten

Wohnbebauung zu werten. Unter dieser Maßgabe sind nachbarschaftliche Belange kaum berührt.

Auswirkungen im Planungsgebiet

bisheriges Wohnen

Die Überplanung des Gebiets hat den Abriss des Wohngebäudes (Flur-Nr. 904/2) zur Folge. Da das Gebäude gegenwärtig nur untergeordnet und zeitlich befristet genutzt wird, gilt dies unter dem Wohnaspekt als nachrangig. Auch im Kontext des bestehenden Baurechts müsste das Gebäude der geplanten Wohnbebauung gemäß Bebauungsplan Nr. 57/90 weichen. Die vorliegende Planung lässt in der Folge im Hinblick auf das bestehende Wohnen im Gebiet keine nachteiligen Auswirkungen erwarten.

Verkehrslärmsituation

Hinsichtlich der Verkehrsgeräusche, die vom umliegenden gegenwärtigen Bahn- und Straßenverkehr ausgehen und in der Summe auf die zukünftige Wohnbevölkerung im Gebiet einwirken, liegt eine aktuelle schalltechnische Untersuchung vor (Möhler + Partner Ingenieure AG 2012). Die ermittelten Beurteilungspegel werden darin den Orientierungswerten der DIN 18005 bzw. den Immissionsgrenzwerten der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) vergleichend gegenübergestellt.

Für allgemeine Wohngebiete liegen die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 bei Verkehrslärmeinwirkungen bei 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts.

Die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung, die als Anhalt für das Vorliegen noch gesunder Wohnverhältnisse angesehen werden können, liegen für allgemeine Wohngebiete bei 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts.

Die Untersuchung kommt zu folgenden Ergebnissen:

Im Bauquartier WA1 betragen die Beurteilungspegel auf der bahnzugewandten Stirnseite des Baukörpers (L-Form) bis zu maximal 54 dB(A) am Tage und 55 dB(A) in der Nacht. An der NW-exponierten Längsseite betragen die Beurteilungspegel noch 51/52 dB(A) tags/nachts, an der etwas stärker abgeschirmten, nach Südost gewandten Seite noch bis zu 50/51 dB(A) tags/nachts. An dem orthogonal stehenden, kleineren Schenkel des Baukörpers betragen die Beurteilungspegel noch bahnzugewandt 51/51 dB(A) tags/nachts und bahnabgewandt 48/48 dB(A) tags/nachts.

- tagsüber werden die Orientierungswerte der DIN 18005 und folglich auch die Grenzwerte der Verordnung an allen Immissionsorten entlang der unterschiedlich ausgerichteten Gebäudefassaden eingehalten,
- nachts werden die Orientierungswerte an den maßgeblichen Immissionsorten je nach Lage zwischen 2 und 10 dB(A) überschritten. Die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung werden nur an der östlichen Fassade eingehalten. An der der bahnzugewandten Stirnseite des westlichen Baukörpers wird der nächtliche Grenzwert bis zu 6 dB(A), an der Südostseite noch um bis zu 2 dB(A) überschritten.

Der Außenbereich im Bauquartier WA1, der am stärksten von Verkehrslärmeinwirkungen betroffen wird, ist südlich des Baukörpers gelegen. Die ermittelten Schallpegel auf diesen Grünflächen betragen bis zu 49 dB(A) tags.

- Der Orientierungswert der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete tagsüber wird somit im Freibereich eingehalten.

Im Bauquartier WA2 macht sich die abschirmende Wirkung des Verwaltungsgebäudes der Feuerwehr stärker bemerkbar. Die Beurteilungspegel auf den bahnzugewandten Hausseiten betragen bis zu 52/52 dB(A) tags/nachts. An den bahnabgewandten Nordostseiten werden Schallpegel von noch maximal 48/48 dB(A) tags/nachts ermittelt. An den seitlich stehenden Baukörpern betragen die Beurteilungspegel an den langen Fassaden bis zu 51/49 dB(A) tags/nachts.

- tagsüber werden die Orientierungswerte der DIN 18005 und folglich auch die Grenzwerte der Verordnung an allen Immissionsorten entlang der unterschiedlich ausgerichteten Gebäudefassaden eingehalten,
- nachts werden die Orientierungswerte an den maßgeblichen Immissionsorten je nach Lage bis zu 7 dB(A) überschritten. Die Grenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung

werden an den bahnabgewandten und seitlichen Hausseiten eingehalten, an den bahnzugewandten Hausfassaden um bis zu 3 dB(A) überschritten.

Im Außenbereich von Bauquartier WA2 betragen die Beurteilungspegel bis zu 50 dB(A) tags.

- Der Orientierungswert der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete tagsüber wird somit in den Freibereichen eingehalten.

Die Lärmeinwirkungen des Bahn- und Straßenverkehrs auf die geplante Wohnbebauung sind aus schalltechnischer Sicht nur durch zusätzliche Schallschutzmaßnahmen verträglich. Da bei allen Gebäuden im Wohnquartier WA2 die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV zumindest an jeweils einer Fassadenseite eingehalten werden, wäre eine wirksame Maßnahme die lärmoptimierte Grundrissorientierung der Schlafräume auf die lärmabgewandten Hausseiten. Alternativ sind auch passive Schallschutzmaßnahmen wie schalldämmende Fenster in schutzbedürftigen Aufenthaltsräume oder schallgedämpfte Lüftungsanlagen in Kinder- und Schlafzimmern möglich. Entsprechende Maßnahmen werden in der vorliegenden Planung verbindlich festgesetzt.

anlagenbezogene Lärmsituation

Relevante Geräuscheinwirkungen aus Anlagenlärm, insbesondere der Feuerwehr, auf die geplante Wohnbebauung sind aufgrund der vorhandenen, schalltechnisch bereits optimierten Anordnung der Feuerwehrgebäude, auch im Übungsbetrieb, nicht zu erwarten. Ein möglicher Lärmkonflikt zwischen beiden benachbarten Nutzungen wird durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplans nicht verschärft, da die geplanten Wohngebäude nicht näher als bisher im rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 57/90 geplant, an die Feuerwehr heranrücken.

Erholung

Mit der angestrebten Planung sind keine negativen Auswirkungen im Hinblick auf die (Nah-) Erholung verbunden, da die geplante Bebauung diese Funktion nicht einschränkt. Durch den Ausbau des Radwegenetzes entlang der Feuerwache und dem möglichen Rückbau des Amperwegs zu einem reinen Geh- und Fußweg entlang eines neuen, 20-25 m breiten Uferstreifen wird der Aspekt der Naherholung sogar verbessert.

2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Beschreibung und Bewertung:

Im Norden des Planungsgebietes wird die Amper von einem ca. 6 m breiten Ufergehölzstreifen begleitet, wovon noch ca. 2 m in den Geltungsbereich (Teilflächen der Grundstücke Flur-Nrn. 908 und 867) hinein ragen. Dieser Gehölzbestand mit zum Teil dickstämmigen Bäumen, darunter auch Höhlenbäume, weist eine hohe Lebensraumfunktion für Vögel und Fledermäuse auf. Nach dem Leitfaden zur Eingriffsermittlung (StMLU 2003) ist der schmale Galerieauwald als standortmäßiger Wald von mittlerer Bedeutung (Kategorie II, Oberer Wert) für Arten und Lebensräume.

Südlich des Amperwegs schließt ein gering bebautes Einzelanwesen auf dem städtischen Grundstück Flur-Nr. 904/2 an. Im großen, extensiv genutzten Gartenbereich verteilen sich 42 Laub- und Obstbäume sowie Ziergehölze (Anhang Tab. A1, Abb. A1). Lebensraumfunktion als Quartierbaum bietet vor allem die dickstämmige Trauer-Weide (*Salix alba* „Tristis“) an der östlichen Grundstücksgrenze mit mindestens einer großen Faulhöhle. Die südliche Grundstücksgrenze markiert eine lockere Gehölzreihe, z. T. aus dickstämmigen, alten Obstbäumen. Aus diesem erhaltenswerten Baumbestand hervorzuheben ist eine ca. 8 m hohe Wildbirne (*Pyrus pyraeaster*). Sie zählt zu den eher seltenen und gefährdeten Gehölzarten in der Region. Neben der ökologischen Bedeutung der Gehölze, gerade für Vögel und Insekten, ist auch ihre bildprägende, ästhetische Funktion (Blühaspekt, Herbstfärbung) hervorzuheben. Das Anwesen wird nach dem Leitfaden (StMLU 2003) als rel. extensiv genutzter, strukturreicher Garten mit z.T. alten (Obst-)Baumbestand (> 30 Jahre) mit mittlerer Bedeutung (Kategorie II, Oberer Wert) eingestuft.

Südlich und westlich von Grundstück Flur-Nr. 904/2 schließt zu beiden Seiten eine unbebaute, Mahd-geprägte, artenarme Grünlandfläche (Flur-Nr. 908T) an. Das Grünland ist weitgehend gehölzfrei, nur am nordwestlichen Rand zwischen Amperweg und neu errichtetem Radweg steht eine Baumgruppe aus sechs Laubbäumen. Vor dem Feuerwehrgebäude (Flur-Nr. 908) stehen wegbegleitend zum neu gebauten Radweg 2 weitere Laubbäume auf der artenarmen Wiesenfläche der Böschung. In der südlich sich anschließenden Baumhecke überwiegen noch eher dünnstämmige Baumarten.

Grundstück Flur-Nr. 905 im zentralen Geltungsbereich stellte sich bis zur Baufeldräumung im Herbst 2011 als ungenutzte, weitgehend sich selbst überlassene und entwickelnde Gehölzsukzessionsfläche dar. Nach Gehölzrodung und Oberbodenabtrag erweist sie sich aktuell als kiesgeprägte Rohbodenfläche mit lückigem Bewuchs mit Pionierpflanzen. Auf der nördlichen, einzig nicht abgetragenen Fläche des Grundstücks hat sich ein lückiger Trittrasen entwickelt. Am nördlichen und östlichen Böschungsrand wachsen Arten einer trockenen Ruderalflur. Die Böschungen zu den einrahmenden Geh- und Radwegen im Westen und Süden weisen einen annähernd geschlossenen Bewuchs auf. Es dominiert eine Neophytenflur, nährstoffreichere Flächen sind durch Arten einer nitrophytischen Ruderalflur gekennzeichnet. Auf der südlichen Böschung ist ein einzelner Laubbaum (*Acer pseudoplatanus*) erhalten.

Gemäß dem Leitfaden (StMLU 2003) weisen beide Grundstücke (Flur-Nrn. 908T und 905) als artenarmes Intensivgrünland, als junge (< 5 Jahre) Brachflächen oder als junge (< 10 Jahre) Gehölzbestände insgesamt eine geringe Bedeutung für den Naturhaushalt auf (Kategorie I, Oberer Wert).

Nach langjähriger Sukzession hat sich an der südost-exponierten Böschung des früheren Bahndammes (Grundstück Flur-Nr. 908/5) eine Baumhecke etabliert. Einzelne Bäume erreichen einen Stammdurchmesser von 70 cm und weisen Totholz auf. Kleinflächig wachsen auf dem Gleisschotter lückige Wildgras- und Staudenfluren. Der Gehölzstreifen wird an einer Stelle durch eine *Clematis-vitalba*-Gesellschaft unterbrochen. Die gehölzbetonte Böschung wird als Siedlungsgehölz aus überwiegend einheimischen Arten mit insgesamt mittlerer Bedeutung für Arten und Lebensräume (Kategorie II, Unterer Wert) bewertet.

Aus der Artenschutzkartierung (ASK) ist im Amper begleitenden Gehölzsaum ein Nachweis des Großen Abendseglers (*Nyctalus noctula*) dokumentiert. Er belegt die Bedeutung der Amper und der Galerieauwälder für Fledermäuse. Weitere ortskonkrete Hinweise auf aktuelle Vorkommen bedeutsamer bzw. artenschutzrechtlich relevanter Tier- und Pflanzenarten liegen für den Geltungsbereich nicht vor.

Umweltauswirkungen und Fazit:

Biotopkartierte oder naturschutzrechtlich geschützte Flächen sind nicht unmittelbar betroffen.

Mit der Realisierung der geplanten Wohnbebauung ist der Verlust von ca. 3.400 m² offener und bisher weitgehend ungenutzter Vegetationsflächen verbunden (vgl. Kap. 2.3). Es handelt sich dabei vor allem um Bereiche, die im Hinblick auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen als gering bedeutsam eingestuft werden (Flur-Nrn. 908T und 905).

Negativ berührt ist aber jenes Gartengrundstück Flur-Nr. 904/2, das gerade auf Grund seiner strukturreichen, alten Laub- und Obstbäume mit mittlerer Bedeutung bewertet wird. Mit Umsetzung der Planung gehen insbesondere Gehölze im südlichen Gartenbereich verloren, darunter auch eine aus Sicht des Artenschutzes wertvolle Wildbirne. Insgesamt sind 21 als erhaltenswert eingestufte heimische Bäume betroffen (vgl. Anhang Tab. A1). Hier sind erhebliche Umweltauswirkungen auf das Schutzgebiet Tiere und Pflanzen zu erwarten.

Im Hinblick auf die Beurteilung der Auswirkungen der vorliegenden Planung bleibt jedoch festzuhalten, dass das angesprochene Gartengrundstück samt Gehölzbestand auch bei Umsetzung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 57/90 negativ betroffen und durch den dort vorgesehenen Bauraum und die Tiefgarage in Bauquartier W1 größtenteils verloren wären. Die Eingriffe sind über das gültige Baurecht größtenteils zulässig.

Erhebliche Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen sind, auch unter Einbeziehung artenschutzrechtlicher Aspekte, durch den vorliegenden Bebauungsplan zwar zu erwarten, im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung jedoch nur eingeschränkt ausgleichspflichtig (vgl. Kap. 4).

Der Verlust des Gehölzbestands wird z.T. durch entsprechend festgesetzte Neupflanzungen im Geltungsbereich kompensiert. Einige ausgewählte und markante Bäume bleiben erhalten und werden in die geplante Neupflanzung integriert.

Positiv zu bewerten ist die Anlage eines verbreiterten Uferstreifens zur Amper hin, welcher auch mit in den übergeordneten Landschafts- und Naturschutzfachplanungen im Einklang steht. Zusammen mit der beidseitigen Eingrünung des Geh- und Radweges im Süden werden hier Maßnahmen getroffen, das Planungsgebiet in den Amper nahen Stadtraum einzubinden und ökologisch aufzuwerten.

2.3 Schutzgut Boden

Beschreibung und Bewertung:

Im Planungsgebiet tritt als Bodenform natürlicherweise ein junger, semiterrestrischer Auenboden in Form einer Braunrauen bis graubraunen Auenrendzina (Kalkpaternia) auf (84a, Standortkundliche Bodenkarte, L7734-Dachau). Der Boden hat sich flussbegleitend aus den äußerst carbonatreichen, feinsandig-schluffigen Hochflutsedimenten (Flussmergel) der Amper über carbonatreichem Schotter entwickelt.

Bei einem Grundwasserstand im Allgemeinen tiefer als 1 m (MGW > 10 (15) dm unter GOK) ist der mittel- bis tiefgründige Auenboden in seinem ökologischen Feuchtegrad frisch bis sehr frisch, hoch wasserdurchlässig und basenreich. Er weist ein geringes Filtervermögen auf bei mittlerer nutzbarer Feldkapazität (nFK) und Luftkapazität (LK). Die autochthone Verwitterung ist bei schwach alkalischer Bodenreaktion noch gering, eine schwache Entkalkung und leichte Braunfärbung charakterisieren aber bereits den noch jungen Boden (GLA 1987).

Standorttypische Böden, die in ihrem Nährstoff- und Bodenwasserhaushalt zwar verändert, in ihrem Substrataufbau und ihrer natürlichen Lagerung aber noch ungestört auftreten, finden sich im Geltungsbereich im Bereich des Nutzgartens auf Grundstück Flur-Nr. 904/2, auf der südlich anschließenden, Grünland geprägten Teilfläche von Grundstück Flur-Nr. 908 sowie kleinräumig am Amperufer und südlich parallel des Bahndamms (Flur-Nr. 908/5).

Die übrigen, offen verbliebenen Böden im Geltungsbereich sind entweder durch bereits länger zurückliegende bauliche Maßnahmen (Bahndamm), durch Baumaßnahmen in den letzten beiden Jahrzehnten oder aber durch erst jüngst erfolgte Baufeldräumungen mehr oder weniger stark anthropogen überprägt. Der anthropogene Einfluss spiegelt sich in Bodenabschiebungen oder -aufträgen sowie in Ablagerungen wider.

Als älteste Aufschüttung im Plangebiet stellen sich der Bahndamm und die begleitenden Böschungen auf den Grundstücken Flur-Nrn. 908/4 und 908/5 dar. Auf der nunmehr fast 100-jährigen Anlage (Erster Weltkrieg, 1915) konnten in diesem Zeitraum initiale bodenbildende Prozesse und Differenzierungen stattfinden, die in Richtung eines terrestrischen anthropogen Bodens mit eingeschränkten natürlichen Bodenfunktionen weisen. Schutzgutbezogen wird der Dammkörper als Vorbelastung gewertet. Als stark anthropogen überprägt erweisen sich die Aufschüttungen jüngerer Datums, die in Verbindung mit dem Neubau des Feuerwehr-Gerätehauses (1996) und dem Radweg östlich davon (2012) stehen (Flur-Nr. 908). Die aufgetragenen Substrate sind hier noch ohne natürliche Bodenfunktionen. Als gänzlich anthropogen überprägt, weil ohne jeglichen Bodenaufbau, zeigen sich schließlich der zentrale vegetationsfreie Kiesrohboden und die randlichen Ruderalfluren und Rasenflächen auf Grundstück Flur-Nr. 905. Hier wurde im Herbst 2011 im Zuge der Baufeldräumung der humose Oberboden auf ganzer Fläche abgetragen.

Die standorttypischen Böden, wie auch die offenen, anthropogen überprägten Bodenaufträge besitzen als unversiegelte Flächen die Fähigkeit Niederschlagswasser aufzunehmen, vorübergehend zu speichern und zeitlich verzögert an die Atmosphäre, an die Vegetation, an das Grundwasser oder an den Vorfluter abzugeben (Retentionsvermögen). Nach dem Leitfaden zur Eingriffsermittlung (StMLU 2003) weisen solche (anthropogen überprägten) Böden unter Dauerbewuchs eine mittlere Bedeutung für den Naturhaushalt auf (Kategorie II, Unterer Wert). Die standorttypischen Böden (im rezent nicht überfluteten Auenbereich) verfügen über ihre hohe Infiltrations- und Speicherfähigkeit hinaus auch über ein mittleres Standortpotenzial für die natürliche Vegetation (Arten- und Biotopschutzfunktion) (GLA und LfU 2003).

Die abgeschobene Rohbodenfläche verfügt als unversiegelte Fläche zwar ebenfalls über eine gewisse Infiltrationsleistung, durch den fehlenden Oberboden und Bodenaufbau jedoch nur über eine geringe Speicherfunktion. Ihr wird als stark beanspruchter und vorbelasteter Boden eine geringe Bedeutung (Kategorie I, Oberer Wert) zugewiesen (StMLU 2003).

Alle im Planungsgebiet auftretenden Böden sind hinsichtlich ihrer Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte nicht von Bedeutung.

Wirkungsbereich Altlasten:

Nach derzeitigen Erkenntnissen werden keine Grundstücke im Planungsgebiet als Altlastverdachtsflächen geführt (Altlastenkataster des LfU, ABuDIS, Datenabruf 10.2012). Von

Seiten des WWA München wurde im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung darauf hingewiesen, dass sich im Untergrund der früheren Gleisanlage auf Grundstück Fl.-Nr. 908/5 belasteter Gleisschotter befinden könnte.

Umweltauswirkungen und Fazit:

Die Umsetzung der angestrebten Planung wird einen gegenüber dem derzeitigen Bestand zusätzlichen Bedarf an Grund und Boden verursachen. Ausgehend von einer aktuellen Versiegelung im Geltungsbereich von 3.260 m² (22 %) kann die angestrebte Bebauung den zusätzlichen Verlust und die nachteilige Veränderung von Boden und der natürlichen Bodenfunktionen in der Größenordnung von über 6.860 m² (vgl. Übersicht) nach sich ziehen. Dies entspricht einer mehr als Verdopplung der überbauten Fläche. Die angestrebte Wohnbebauung verursacht einen zusätzlichen und dauerhaften Verlust von Boden und der natürlichen Bodenfunktionen von etwa 45 % des Planungsgebiets.

Grundstück	Größe [m ²]	Bestand (überbaut)	Größe [m ²]	Planung	Größe [m ²]
867T	354	Straße	259	Verkehrsflächen	158
904/2	1.793	Gebäude/ Nebenflächen	255	Baufeld Nebenflächen, Stellplätze Verkehrsflächen	1.082 50 50
904/3	320	Straße	234	Verkehrsflächen	320
908T	3.597	Trafo / Straße / Wege	1.240	Trafo / Wege Verkehrsflächen Baufeld (= 904/2) Nebenflächen, Stellplätze, TGa-Rampe	475 796 206
905	5.765	Straße / Wege	137	Wege Verkehrsflächen Baufeld Nebenflächen, Stellplätze, TGa-Rampe	117 45 1.736 333
908/4T	226	Straße / Wege	122	Verkehrsflächen	122
908/5T	1.844	Wege	280	Wege	280
926/5	962	Straße / Wege	733	Verkehrsflächen	916
896/11T	89	keine Überbauung	-	keine Überbauung	-
Σ	14.950		3.260		6.686
%	100		21,8		44,7

Diese zusätzliche Inanspruchnahme von Boden betrifft hierbei sowohl jene anthropogen überprägten Standorte im Gebiet, die sich in ihren Bodenfunktionen als gering bedeutsam erweisen (Flur-Nrn. 908T, 905), als auch jene, die als mittel bedeutsam eingestuft wurden (Flur-Nr. 904/2). Der negativen Auswirkung auf das Retentionsvermögen der Böden kann durch eingriffsmindernde Maßnahmen (Flächenrecycling, Entsiegelung, versickerungsfähige Beläge, Dachbegrünung etc.) nur zum Teil begegnet werden.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 155/11 sind in der Folge erhebliche Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Boden im derzeitigen Bestand zu erwarten. Im Kontext der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung müssen diese Auswirkungen jedoch vor dem Hintergrund des bestehenden Baurechts durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 57/90 beurteilt werden. Alle Umweltauswirkungen, die die heutige Bestandssituation zwar negativ berühren, aber durch das bestehende Baurecht legitimiert sind, sind daher im Sinne der Eingriffsregelung als nicht erheblich zu beurteilen. Dennoch verbleiben Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Boden, die sich als erheblich darstellen. Aus diesen leitet sich ein Erfordernis zur Kompensation des Eingriffs durch Ausgleichsflächen und -maßnahmen ab (vgl. Kap. 4).

2.4 Schutzgut Wasser

Beschreibung und Bewertung:

Das Planungsgebiet befindet sich in der naturräumlichen Untereinheit „Amperau“ (051-B) innerhalb der Münchner Schotterebene. Das Grundwasser fließt in dieser Ebene in den sich nach Norden ausdünnenden jungpleistozänen und postglazialen Schottern über den bindigen, wasserstauenden Feinkornsedimenten der Molasse (Flinz) großräumig nach Norden. Lokal ist im Geltungsbereich eine zur Amper als Vorflut orientierte effluente Grundwasserfließrichtung mit geringer Fließgeschwindigkeit anzunehmen. Da es sich bei der Amper im Stadtgebiet (ab Kraftwerk Dachau bis Einmündung des Mühlbachs) um einen Restwasser-Abschnitt mit verminderter Wasserführung und gesenkter Wasserspiegellage handelt, haben sich im Umfeld der Ausleitungsstrecke in der Folge auch dauerhaft gesenkte Grundwasserverhältnisse eingestellt. Genauere Angaben hierüber liegen nicht vor. Da im oberen Grundwasserleiter der Münchner Schotterebene (Niederterrasse) großräumig von relativ gleichmäßigen Grundwasserverhältnissen und -schwankungen ausgegangen werden kann, lassen sich aus den langjährigen Messwerten des Grundwasserpegels Dachau-Ost (D 56) folgende, zumindest relative Grundwasserflurabstände auf das Planungsgebiet übertragen.

Der mittlere Grundwasserspiegel (MGW, Messreihe 1987-2013) liegt an der Messstelle Dachau-Ost (D 56) bei 2,68 m unter GOK, der (absolut) höchste Wasserstand, erst beim jüngsten Hochwasserereignis im Juni 2013 erreicht, liegt bei 1,80 m unter GOK (LGD 2013). Nach Auskunft des WWA München (Herr Scholz) liegen die mittleren Hochwasserverhältnisse (MHGW) etwa 70 cm über den langjährigen Mittelwerten (MGW) und 20 cm unter den absolut höchsten Werten (HHGW). In erster Annäherung ist im Planungsgebiet folglich ein mittlerer Grundwasserflurabstand (MGW) bei +/- 2,50 m unter GOK und ein mittlerer jährlicher höchster Grundwasserstand (MHGW) bei etwa 2,00 m unter GOK zu erwarten. Letzterer ist maßgeblich für die Beurteilung, ob eine Niederschlagswasserbehandlung im Geltungsbereich auch über unterirdische Anlagen (Rigolen) möglich ist (vgl. Begründung Entwässerungskonzept). Auch über die dargestellte Bodenform und den Wasserspiegel der Amper lässt sich ein mittlerer Grundwasserflurabstand über 2 m ableiten, so dass das Planungsgebiet in der Regel ohne oberflächennahen Grundwassereinfluss ist.

Genauere Angaben zur Grundwasserneubildung liegen für den Geltungsbereich nicht vor. Auch hinsichtlich der Qualität des Grundwassers können keine konkreten Aussagen getroffen werden. Anzeichen für größere Auffälligkeiten von Grundwasserunreinigungen konnten nicht recherchiert werden. Es wird davon ausgegangen, dass die Werte für Parameter der Grundwasserqualität unter Berücksichtigung infrastruktureller und klimatischer Einflüsse im Bereich der regionalen Hintergrundbelastung (städtischer Siedlungsraum) liegen.

Die bislang noch unversiegelt verbliebenen Freiflächen im Geltungsbereich verzeichnen bei einem dauerhaft abgesenkten, mittleren Grundwasserstand über 2 m unter GOK eine vergleichsweise hohe Rate zur Grundwasserneubildung. Als anthropogen überprägte Auenstandorte werden sie mit mittlerer Bedeutung (Kategorie II, Unterer Wert) für das Schutzgut Wasser im Naturhaushalt eingestuft (StMLU 2003). Die gleiche Einstufung gilt auch für die abgeschobene Rohbodenfläche, die ohne wirksame Filterleistung eines humosen Oberbodens einem erhöhten Eintragsrisiko von Nähr- und Schadstoffen unterliegt. Alle sonstigen teilversiegelten und/oder gestörten Flächen ohne nennenswerte Versickerungsleistung sind gering bedeutsam (bis max. Kategorie I).

Fließ- und Stillgewässer sind im Geltungsbereich nicht betroffen. Im Norden begrenzt der Verlauf der Amper (Gewässer 1. Ordnung, Fluss-km 65,6 bis 65,8) das Plangebiet.

Nach dem Informationsdienst Überschwemmungsgefährdeter Gebiete (IÜG) (Datenabruf 03.2013) tangiert das Plangebiet das vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet der Amper (vgl. Abb. A1). Die geplante Bebauung ist davon jedoch nicht unmittelbar betroffen.

Umweltauswirkungen und Fazit:

Der vorliegende Bebauungsplan ist mit erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser nur für den Teilkomplex Grundwasser verbunden. Die lokale Wasserbilanz im Planungsgebiet kann auf Grund der gegenwärtig geringen Baudichte eingeschränkt als noch weitgehend naturnah angesehen werden. Die weitere (Teil-)Versiegelung über die festgesetzte Bebauung und Erschließung in der Größenordnung von über 3.400 m² (23 % des Planungsgebiets, vgl.

Kap. 2.3) wird zu einer veränderten „eher städtisch geprägten“ Wasserbilanz führen. Einem erhöhten und rascheren Oberflächenabfluss stehen dann eine reduzierte Verdunstung und eine verringerte flächenhafte Versickerung und in der Folge eine reduzierte Grundwasserneubildung gegenüber. Den negativen Auswirkungen auf Wasserbilanz und Grundwasserneubildung kann durch die (teils festgesetzten), eingriffsmindernden Maßnahmen im Hinblick auf einen qualifizierten Umgang mit Niederschlagswasser, wie z. B. versickerungsfähige Beläge, Regenwasserversickerung Dachbegrünung, Entsiegelung nur ansatzweise begegnet werden (vgl. Kap. 4.3).

Im Kontext der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung und der Einbeziehung des gültigen Baurechts, welches ja bereits heute eine Versiegelung der festgesetzten Bauflächen erlaubt, wird mit der vorliegenden Planung die gestörte Abflussbilanz mit den negativen Auswirkungen auf Oberflächenabfluss, Infiltration und Grundwasserneubildung faktisch fortgeschrieben. Dennoch wirkt das höhere Nutzungs- und Versiegelungsmaß im Zuge der Nachverdichtung weiter eingriffverschärfend. Daraus lassen sich weitere, über das zulässige Maß hinaus reichende erhebliche Umweltauswirkungen auf das Schutzgut (Grund-)Wasser in Folge des vorliegenden Bebauungsplans ableiten (vgl. Kap. 4).

2.5 Schutzgut Klima und Luft

Beschreibung und Bewertung:

Die aktuell unbebauten und nicht versiegelten Bereiche im Planungsgebiet können als thermisch und hygrisch positiv klimawirksame Freiflächen interpretiert werden. Die offenen Grünland- und Rasenflächen, der Nutzgarten, wie auch die abgeschobene Rohbodenfläche sind zudem in ihrer Gesamtheit und im lokalen Bezug als Kaltluftentstehungsgebiete zu werten. Trotz dieser derzeitigen positiven Funktionserfüllung wird das Planungsgebiet auf Grund seiner Lage und Größe nicht als klimahygienischer Ausgleichsraum gewertet. Zum einen produziert es Kaltluft, die reliefbedingt nicht abfließen und somit keine kleinklimatisch wirksame Ausgleichsleistung für die Bebauung im Umfeld erfüllen kann. Zum anderen steht es ohne räumlichen Bezug zu einem bioklimatisch relevanten Belastungsraum. Der umgebende Stadtteil Friedenstraße ist aktuell weit davon entfernt als bioklimatisch oder durch Immissionen belasteter Wirkraum definiert zu werden. Der Geltungsbereich erweist sich daher von geringer klimahygienischer Relevanz.

Das Planungsgebiet, das sich in seiner derzeitigen Nutzung ohne Emittenten und weitgehend frei von Kfz-Zielverkehr darstellt, kann im Hinblick auf den lufthygienischen Aspekt generell als Schadstoffsene gelten. Die Luftregeneration als Abbau von lufthygienischen Belastungen erfolgt in erster Linie durch die Filterwirkung von Gehölzen. Von gewisser lufthygienischer Relevanz im Geltungsbereich sind daher die Gewässerbegleitgehölze am Amperufer, die wegebegleitenden Baumhecken (Bahndamm) sowie der relativ dichte Gehölzbestand des Gartengrundstücks auf Flur-Nr. 904/2. Diesen gehölzbetonten Flächen kommt damit eine gewisse Bedeutung hinsichtlich ihrer Luftregenerationsfunktion zu.

Nach dem Leitfaden zur Eingriffsermittlung (StMLU 2003) weist der Geltungsbereich als Baulücke ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen in einem (teils verdichtet) bebauten Umfeld eine geringe Bedeutung für den Naturhaushalt auf. Er wird der oberen Stufe (Kategorie I, Oberer Wert) zugeordnet, um seine positive Wirksamkeit auf den thermisch-hygrischen Komplex, auf die Klimahygiene als gut durchlüfteter Freiraum nahe der Amper und auf die Immissionssituation als Schadstoffsene zu würdigen.

Umweltauswirkungen und Fazit:

Klimahygienisch wird mit der angestrebten Bebauung der Verlust von bislang thermisch und hygrisch wirksamen Freiflächen und in der Folge eine generell stärker aufgewärmte und trockenere bodennahe Luft nachteilig zum Tragen kommen. Die Bebauung wird auch zum Verlust des Geltungsbereichs als Kaltluftentstehungsgebiet führen.

Lufthygienisch verliert das Planungsgebiet mit der angestrebten Bebauung seinen aktuellen Status als Emissionssene. Denn eine gewisse Zunahme der Emissionen, die sich wohl betriebsbedingt (Heizung) als auch durch den induzierten Pkw-Verkehr zwangsläufig ergibt, ist für den Geltungsbereich und sein Umfeld unweigerlich zu erwarten.

Vor dem Hintergrund der grundsätzlich günstigen klimaökologischen Situation im Stadtteil, der insgesamt doch eher geringen klimaökologischen Ausgleichsleistungen des Geltungsbereichs und unter Beachtung des begrenzten Ausmaßes der Planung sind mit der vorgesehenen Nachverdichtung keine wirklich spürbaren Auswirkungen auf Lokalklima, Luftaustausch und Immissionsituation zu erwarten. Zudem bestehen Möglichkeiten einer klimarelevanten Optimierung des Vorhabens durch begleitende Maßnahmen, wie z. B. der Durchgrünung der Bauflächen (vgl. Kap. 4.3).

Insgesamt ist von einer geringen Erheblichkeit auszugehen. Mit dem Bebauungsplan sind weder anlage- noch betriebsbedingt erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft zu erwarten. Im Kontext der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung sind darüber hinaus alle Umweltauswirkungen, die die heutige Bestandssituation zwar negativ berühren, aber durch das bestehende Baurecht legitimiert sind, als nicht erheblich zu beurteilen (vgl. Kap. 4).

2.6 Schutzgut Landschaft

Beschreibung und Bewertung:

Das Planungsgebiet befindet sich im zentralen Stadtgebiet der Großen Kreisstadt Dachau im Stadtteil Friedenstraße. Das Gebiet ist weitgehend eben, wird aber durch den ehemaligen Bahndamm topographisch um weniger Meter überformt. Im Norden wird das Gebiet durch den Gehölzstreifen am Amperufer begrenzt, im Süden durch eine fast geschlossene Baumhecke, welche die südexponierte Böschung des SW-NO verlaufenden Bahndamms begleitet. Nach Osten schließt jenseits der Sieglindenstraße eine offene, teils noch lockere, teils bereits nachverdichtete, ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung an. Nach Westen folgt jenseits des neuen Radweges der massive und kompakte Bau des Feuerwehr-Gerätehauses. Das Gebiet wird somit eingerahmt von eher linearen Gewässer- und Grünstrukturen im Norden und Süden und heterogenen Bauformen im Westen und Osten.

Auf dem Grundstück Flur-Nr. 904/2 befindet sich ein Einzelanwesen geringer Baudichte mit einem großzügigen, extensiv genutzten Garten. Die zahlreichen darin befindlichen Obst- und Ziergehölze sind über ihren naturnahen Charakter und ihre lockere Ensemblewirkung sehr bildprägend. Über das Anwesen hinaus bildprägend erweist sich die alte, mindestens 20 m hohe Trauerweide an der östlichen Grundstücksgrenze. Insgesamt stellt das Anwesen einen deutlichen Kontrast zu seiner unmittelbaren Nachbarschaft dar, sowohl zum großmaßstäbigen Feuerwehrgebäude als auch zu der gegenwärtig öden, vegetationsfreien Rohbodenfläche.

Nach dem Leitfaden zur Eingriffsregelung wird das zentrale Planungsgebiet (Rohbodenfläche Grundstück Flur-Nr. 905, Wiesenfläche Grundstück Flur-Nr. 908) als sanierungsbedürftiger Bereich ohne bestehende Eingrünung eingestuft und mit geringer Bedeutung für Landschaft und Landschaftsbild (Kategorie I, Unterer Wert) bewertet. Das Einzelanwesen auf Grundstück Flur-Nr. 904/2, der uferbegleitende Gehölzstreifen entlang der Amper wie auch der gesamte Bahndamm werden als Bereich mit Ensemblewirkung bzw. als landschaftsprägende Elemente eingestuft und mit mittlerer Bedeutung (Kategorie II, Oberer Wert) bewertet (StMLU 2003). Für alle übrigen Freiflächen, die als Siedlungsrandbereiche mit bestehenden eingewachsenen Eingrünungsstrukturen interpretiert werden, ergibt sich die Einstufung in Kategorie II, Unterer Wert (StMLU 2003).

Umweltauswirkungen und Fazit:

Erhebliche Umweltauswirkungen (im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung) auf das Schutzgut Landschaft/ Landschaftsbild sind durch die Planung nicht zu erwarten. Dies zum einen auf Grund der geringen Bedeutung der zentralen Baufläche in ihrem aktuellen Status. Zum anderen, weil die bedeutsamer eingestuften Eingrünungsstrukturen (Uferbereich, Bahndamm) über ihre Festsetzung als öffentliche Grünflächen erhalten bleiben und in ihren Funktionen als bildprägende Raumkanten, Grünzäsuren und landschaftstypische Strukturelemente, die die neue Wohnbebauung umrahmen, fortgeschrieben werden. Erhebliche Auswirkungen, die mit der Bebauung auf Grundstück Flur-Nr. 904/2 und dem Verlust des Einzelanwesens als bedeutsam eingestuft Bereich mit Ensemblewirkung verbunden wären, sind über die Zulässigkeit in Folge des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. Nr. 57/90

„Amperpark“ legitimiert. Eine Aufwertung und grünstrukturelle Bereicherung ergibt sich entlang des Amperwegs mit dem um bis zu 20 m verbreiterten Uferstreifen.

2.7 Kultur- und Sachgüter

Beschreibung und Bewertung:

Für das Planungsgebiet sind weder Boden- noch Baudenkmäler bekannt. In der Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege sind keine baulichen Einzeldenkmäler oder Ensembles verzeichnet (BayernViewer-denkmal, Datenabruf 03.2013, Auszug Stadt Dachau).

Der Fuß- und Radweg im Süden des Geltungsbereichs verläuft auf dem Bahndamm des ehemaligen Industriegleises der königlichen Pulver- und Munitionsfabrik. Fabrik- und Gleisanlage wurden im Ersten Weltkrieg (1915) errichtet und bis zur Produktionsaufgabe nach Kriegsende (Versailler Vertrag) betrieben.

Während der Zeit des Nationalsozialismus wurde das Gleis zum Transport von Gefangenen vom Bahnhof Dachau ins Konzentrationslager Dachau genutzt. Heute sind die Friedenstraße und der begleitende Gehweg auf dem Bahndamm Bestandteile des „Weg des Erinnerns“. Der Weg wird von zwölf Informationstafeln, die entlang der Strecke vom Dachauer Bahnhof zum Eingang der KZ-Gedenkstätte aufgestellt sind, markiert. Die Tafeln erinnern an das Schicksal der Häftlinge und die geschichtliche Bedeutung des Weges während der NS-Zeit.

Planungsrelevante Sachgüter sind nicht bekannt.

Umweltauswirkungen und Fazit:

Durch die Planung sind keine erheblichen Umweltauswirkungen auf Kultur- und Sachgüter zu erwarten. Der zeitgeschichtlich relevante Bahndamm als Bestandteil des „Weg des Erinnerns“ ist von der Planung nicht negativ berührt.

Eine Neuentdeckung von Bodendenkmälern im Zuge der Baumaßnahme kann jedoch nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Treten Bodendenkmäler zutage, so unterliegen sie der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz.

3 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes

3.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 155/11 „Sieg Lindenstraße Süd“ sind die in Kapitel 2 unter 2.1 bis 2.7 aufgezeigten Umweltauswirkungen verbunden. Herausgestellt seien:

- Verlust und Veränderung der Lebensräume von Tieren und Pflanzen, Verlust von insgesamt 21 als erhaltenswert eingestuften Bäumen. Neben dem Verlust der Bäume selbst geht damit einher der Verlust von lufthygienischer Filterleistung,
- Verlust und Beeinträchtigung von Boden(-funktionen) (Überbauung, Emissionen),
- Veränderung der lokalen Wasserbilanz, verringerte Grundwasserneubildung und erhöhter Oberflächenabfluss, Stoffeintrag (Versiegelung, Emissionen),
- Verlust eines bildprägenden, strukturreichen, extensiv genutzten Gartens (Ensemble).

Voraussichtliche erhebliche Beeinträchtigungen, also Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des BNatSchG sind durch die nachverdichtende Planung auch unter Berücksichtigung einer gewissen Zulässigkeit in Folge des rechtsverbindlichen Bebauungsplans im Sinne von § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB zu erwarten.

Die vorliegende Planung beabsichtigt, prognostizierte Veränderungen der Umweltqualität mittels geeigneter Festsetzungen so zu steuern, dass erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter möglichst vermieden und vermindert werden (vgl. 4.3). Einige Festsetzungen zur Grünordnung sind deshalb so konzipiert, dass sie sich positiv auf die Umweltbelange auswirken, z.B.:

- (Teil-)Entsiegelung des Amperwegs,
- Grünstreifen entlang der Amper südlich des Amperwegs,
- kleiner, durch Bäume gegliederter, zentraler Quartierplatz,
- innere Durchgrünung der Wohnbauflächen und der Straßenräume,
- neu gestaltete und aufgewertete Böschungsfäche des Bahndamms.

Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind durch geeignete Maßnahmen auszugleichen oder zu ersetzen (§ 15 Abs. 2 BNatSchG). Die Eingriffsermittlung erfolgt nach den Vorschriften des BauGB und ist in nachfolgendem Kapitel 4 in einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanz dargestellt.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände im Sinne des BNatSchG sind nicht zu erwarten.

3.2 Status-Quo-Prognose

Sollte die Planung nicht durchgeführt werden, so verbleiben Art und Maß der baulichen Nutzung auf den Baugrundstücken Flur-Nrn. 904/2, 908T und 905T, verbleiben die Nutzung oder Umnutzung des bestehenden Gebäudes und/oder die Neubebauung beider Quartiere weiterhin unter der Maßgabe des rechtsgültigen Bebauungsplans Nr. 57/90 „Amperpark“ vom 08.06.1994.

Nach diesem Bebauungsplan ist in den beiden Bauquartieren W1 und W2 bereits Baurecht für Wohnbebauung (Geschoss- bzw. Maisonette-Wohnungsbau) von GF 2.280 m² auf einer max. überbaubaren Grundfläche von GR 760 m² in W1 und von GF 3.855 m² auf GR 1.288 m² in W2 geschaffen. Mit dem bestehenden Baurecht könnte somit dem aktuellen Bedarf an Wohnraum ebenfalls über eine städtebauliche Nachverdichtung nachgekommen werden, lediglich in einem nur wenig geringeren Maße.

Vorhandene Bausubstanz findet sich im Geltungsbereich nur innerhalb des Einzelanwesens auf Grundstück Flur-Nr. 904/2. Die Entwicklung dieser Bausubstanz wird entscheidend von der sich ergebenden Folgenutzung und/oder Bebauung gesteuert. Das bestehende Gebäude kann in derzeitigem Zustand und gegenwärtiger Funktion (Obdachlosen-Unterkunft) weiter genutzt oder im Zuge einer Folgenutzung auch saniert werden. Das Gebäude kann aber auch einer neuen Wohnbebauung gemäß Bebauungsplan weichen. In allen genannten Fällen bleibt das bestehende Wohngebäude bzw. wird die neue Wohnbebauung über die Sieg Lindenstraße und den Amperweg erschlossen.

Auch die Entwicklung der Gehölze wie auch der Grün- und Freiflächen im Geltungsbereich wird maßgeblich von der künftigen Folgenutzung und/oder Bebauung gesteuert. Mit Erhalt oder Sanierung des bestehenden Gebäudes kann der strukturreiche Gehölzbestand auf Grundstück Flur-Nr. 904/2 erhalten und weiter entwickelt werden. Mit einer Umsetzung des gültigen Baurechts in diesem Quartier W1 geht dieser etwa gleichermaßen verloren.

Baugrundstück Flur-Nr. 905 stellt sich aktuell nach der bereits erfolgten Baufeldräumung als weitgehend vegetationsfreie Rohbodenfläche dar. Ohne die Umsetzung als Wohnbaufläche gemäß rechtsverbindlichem Bebauungsplan wird sie zukünftig einer Sukzession unterliegen, in der zunehmend Gehölze dominieren. Mit Realisierung des bestehenden Baurechts werden die Grün- und Freiflächen, wie auch die Gehölze im Quartier W2 satzungsgemäß angelegt, gepflanzt und gestaltet.

3.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Für die Planung werden an anderer Stelle kaum umweltverträglichere Alternativen gesehen, da die Prinzipien der Nachverdichtung und Innenentwicklung verstärkt zum Tragen kommen (Schließen einer Baulücke im Ortsbereich). Das Plangebiet ist durch seine günstige Lage und seine leichte Anbindung an das bestehende Straßennetz sowie zur vorhandenen Infrastruktur ohne größere indirekte umweltbedeutsame Folgeeffekte zu erschließen.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung werden für den nördlichen Teilbereich WA1 zwei Planvarianten mit alternativen Baukörperstellungen zur Beurteilung vorgelegt und sowohl städtebaulich als auch immissionstechnisch geprüft. Variante 1 (L-Baukörper) greift dabei die städtebauliche Konfiguration des rechtsverbindlichen Bebauungsplans auf, während in Variante 2 zwei parallele Baukörper (2-Zeilen) rechtwinkelig zu Amper- bzw. Fritz-Müller-Weg vorgesehen sind.

Da in beiden Planvarianten eine gleich große öffentliche Grünfläche entlang der Amper und mit der Errichtung der Tiefgarage ein identischer Verlust des vorhandenen Gehölzbestandes verbunden ist, erweisen sich beide Varianten hinsichtlich der umweltbezogenen Teilaspekte (Verlust/Veränderung von Lebensräumen, Verlust eines bildprägenden Gartens) annähernd gleich (un-)günstig.

Aufgrund der von der Stadt gewünschten Nutzungsanforderungen (Schaffung einer KiTa mit oder ohne Wohnbebauung) und des damit erforderlichen zusammenhängenden Freibereichs bzw. der besseren Orientierung der Wohnnutzung nach Süden wird im weiteren Verfahren die Variante 1 (L-Baukörper) weiterverfolgt. Die genannten städtebaulichen Aspekte begründen die Vorzugsvariante, die sich immissionstechnisch aufgrund der geringeren Eigenabschirmung des langen Schenkels des L-förmigen Gebäudes etwas ungünstiger darstellt als Variante 2 (2-Zeilen). Über die festgesetzten Maßnahmen zum passiven Schallschutz können wirksame Vorkehrungen gegenüber einer insbesondere nächtlichen Lärmbelastung (Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005, Überschreitung der Grenzwerte der 16. BImSchV an den bahnzugewandten Fassaden) getroffen werden.

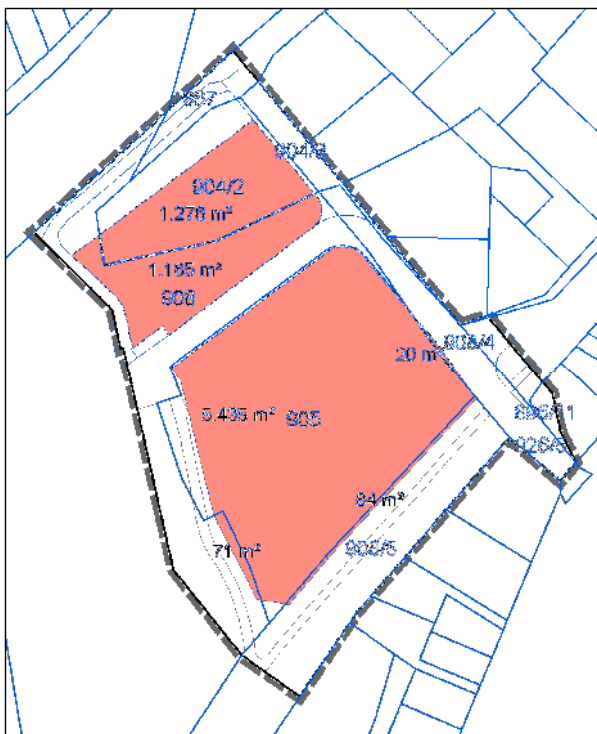
4 Naturschutzrechtliche Eingriffsermittlung

Die naturschutzrechtliche Eingriffsermittlung erfolgt nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (StMLU 2003).

Für das Planungsgebiet ist der Bebauungsplan Nr. 57/90 „Amperpark“ rechtsverbindlich. Für die Bauflächen WA1 und WA2 im Geltungsbereich (BP 155/11) besteht somit bereits Baurecht über die Festsetzungen zu W1 und W2 (BP 57/90).

Gemäß dem Leitfaden ist für Flächen, in denen eine bauliche Nachverdichtung erfolgen soll, zunächst der Ausgleichsbedarf für die aktuelle Planung mit höherem Baurecht zu berechnen und davon der (theoretische) Ausgleichsbedarf für bestehendes Baurecht abzuziehen. Da im rechtsverbindlichen Bebauungsplan das Maß der baulichen Nutzung über die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen (GR) und nicht über eine Grundflächenzahl (GRZ) definiert wurde, wird nachfolgend in einem ersten Schritt eine einheitliche Bezugsgröße für beide Betrachtungsfälle definiert. Bei der Gegenüberstellung wird von folgenden Größen der Baugrundstücke ausgegangen (vgl. Abb. 1). Sie setzen sich aus Teilflächen der Grundstücke Flur-Nrn. 904/2 und 908 sowie 905, 908, 908/5 und 926/5 zusammen.

Abb. 1: definierte Baugrundstücke



WA1 (BP155/11) / W1 (BP57/90)	Flur-Nr.
1.276 m ²	904/2T
1.185 m ²	908T
2.461 m ²	Σ
WA2 (BP155/11) / W2 (BP57/90)	Flur-Nr.
5.435 m ²	905T
71 m ²	908T
84 m ²	908/5T
20 m ²	926/5T
5.610 m ²	Σ

Die Ausgleichsregelung zu verdichtetem Wohnen ist im Leitfaden (StMLU 2003) nicht ganz eindeutig dargelegt. In Absprache mit der UNB Dachau werden im vorliegenden Verfahren die jeweiligen Differenzen nur für jene Fälle der Nachverdichtung betrachtet, in denen sich die Eingriffsschwere in Folge der aktuellen Planung vom Typ B zum Typ A ändert (mündl. Mitt. Hein). Eingriffsverursachend und ausgleichsrelevant ist eine Nachverdichtung also nur dann,

wenn das aktuelle Baurecht einen hohen Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad mit $GRZ > 0,35$ gegenüber dem alten Baurecht mit einem niedrigen bis mittleren Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad ($GRZ \leq 0,35$) zur Folge hat. Daher ist in einem ersten Schritt die Eingriffsschwere für beide Betrachtungsfälle zu ermitteln.

4.1 Beurteilung der Eingriffsschwere

Für Bauquartier W1 (BP 57/90, im Bestand) bzw. WA1 (BP 155/11, in der Planung) ergeben sich folgende Eingriffstypen.

Eingriffsbeschreibung W1 definierte Größe des Baugrundstücks (2.461 m ²)	Eingriffsbeschreibung WA1 definierte Größe des Baugrundstücks (2.461 m ²)
Baurecht W1 über BP 57/90	Baurecht WA1 über BP 155/11
Bauraum 520 m ²	Bauraum 1.082 m ²
Bauraum 240 m ²	Σ 1.082 m ²
Σ 760 m ²	
GRZ = 0,31 => (Typ B mit $GRZ \leq 0,35$)	(GRZ = 0,44 => (Typ A mit $GRZ > 0,35$))

Die Nachverdichtung in Quartier W(A)1 hat die Änderung der Eingriffsschwere vom Typ B zum Typ A zur Folge. Im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung resultiert daraus eine relevante Anhebung des Baurechts und in der Folge ein zu kompensierender Eingriff.

Für Bauquartier W2 (BP 57/90) bzw. WA2 (BP 155/11) ergeben sich folgende Eingriffstypen.

Eingriffsbeschreibung W2 definierte Größe des Baugrundstücks (5.610 m²)	Eingriffsbeschreibung WA2 definierte Größe des Baugrundstücks (5.610 m²)
Baurecht W2 über BP 57/90	Baurecht WA2 über BP 155/11
Bauraum 360 m²	Bauraum 1 312 m²
Bauraum 330 m²	Bauraum 2 312 m²
Bauraum 360 m²	Bauraum 3 309 m²
Bauraum 220 m²	Bauraum 4 458 m²
zzgl. 18 m²	Bauraum 5 315 m
Σ 1.288 m²	zzgl. 30 m²
	Σ 1.736 m²
GRZ = 0,23 => (Typ B mit GRZ ≤ 0,35)	(GRZ = 0,31 => (Typ B mit GRZ ≤ 0,35))

Mit der Nachverdichtung in Quartier W(A)2 bleibt in der Folge die Eingriffsschwere vom Typ B gewahrt. Im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung führt dies zu keinem zu kompensierenden Eingriff.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsermittlung beschränkt sich i. d. R. auf jene Teilbereiche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs, für die sich mit der Planung eine relevante Nutzungsänderung bzw. eine wesentliche Umgestaltung als erheblicher Eingriff ergeben. Im vorliegenden Verfahren sind die Grundstücke Flur-Nrn. 904/2T und 908T von Bauquartier WA1 bzw. W1 als erheblich betroffen und als Eingriffsfläche zu betrachten (vgl. Abb. 2). Auf diese Fläche beschränkt sich die Ermittlung des erforderlichen Ausgleichsbedarfs.

4.2 Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild

In der Bestandsaufnahme in Kapitel 2 des Umweltberichts sind die Schutzgut-bezogenen Einzelbewertungen dargelegt. Nach der gemeinsamen Betrachtung dieser Bewertungen wird das Einzelanwesen auf Grundstück Flur-Nr. 904/2 der Kategorie II mit mittlerer Bedeutung, das Grünland auf Grundstück Flur-Nr. 908T der Kategorie I (gering) zugeordnet.

Kategorie I – Gebiete geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild
Flur-Nr. 908T
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Mahd-geprägte, artenarme und gehölzfreie Grünlandfläche, ▪ standorttypische, anthropogen überprägte Böden unter Dauerbewuchs, ▪ unversiegelt verbliebenen Freifläche mit dauerhaft abgesenkten, mittleren Grundwasserstand, vergleichsweise hohe Rate zur Grundwasserneubildung, ▪ Baulücke ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen in einem (teils verdichtet) bebauten Umfeld, ▪ sanierungsbedürftiger Bereich ohne bestehende Eingrünung.
Kategorie II – Gebiete mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild
Flur-Nr. 904/2T
<ul style="list-style-type: none"> ▪ rel. extensiv genutzter, strukturreicher Garten mit z.T. altem (Obst-)Baumbestand (> 30 Jahre), erhaltenswerter Baumbestand, ▪ standorttypische, anthropogen überprägte Böden unter Dauerbewuchs, ▪ unversiegelt verbliebenen Freifläche mit dauerhaft abgesenkten, mittleren Grundwasserstand, vergleichsweise hohe Rate zur Grundwasserneubildung, ▪ Baulücke ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen in einem (teils verdichtet) bebauten Umfeld, Gehölzbestand mit gewisser Bedeutung hinsichtlich der Luftregenerationsfunktion, ▪ Bereich mit Ensemblewirkung bzw. als landschaftsprägendes Element, bildprägende, ästhetische Funktion der Gehölze (Blühaspekt, Herbstfärbung).

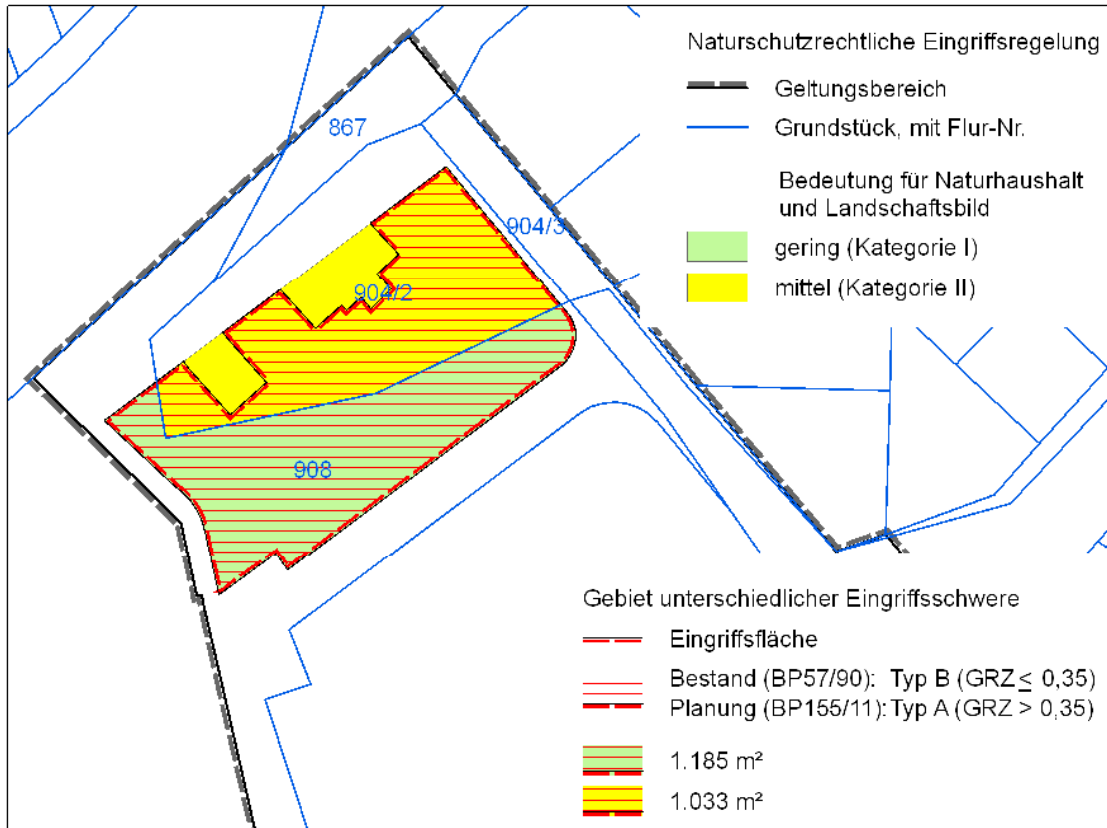


Abb. 2: Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild und Beurteilung der Eingriffsschwere

Aus der Überlagerung der Bedeutung der jeweiligen Teilflächen (4.2) mit der Beurteilung der Eingriffsschwere des Vorhabens (4.1) ergibt sich auf den jeweiligen Flächen eine spezifische Beeinträchtigungsintensität der Planung. Diesen jeweiligen Beeinträchtigungsintensitäten werden Spannen von Kompensationsfaktoren zugeordnet, die in der Matrix - Festlegung des Kompensationsfaktors ersichtlich sind (vgl. Abb. 7 in StMLU 2003). Unter Berücksichtigung der getroffenen Maßnahmen zu Eingriffsvermeidung und -verringerung (Kap. 4.3) wird der für den jeweiligen Betrachtungsfall (Bestand / Planung) zutreffende Ausgleichsfaktor bestimmt.

Matrix - Festlegung des Kompensationsfaktors

Gebiete unterschiedlicher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	Gebiete unterschiedlicher Eingriffsschwere	
	TYP A hoher (GRZ > 0,35) Versiegelungs-, Nutzungsgrad	TYP B niedriger bis mittlerer (GRZ < 0,35) Versiegelungs-, Nutzungsgrad
KATEGORIE I Gebiete geringer Bedeutung	Planungsfall FELD A I 0,3 – 0,6	Bestandfall FELD B I 0,2 – 0,5
KATEGORIE II Gebiete mittlerer Bedeutung	Planungsfall FELD A II 0,8 – 1,0	Bestandfall FELD B II 0,5 – 0,8
KATEGORIE III Gebiete hoher Bedeutung	FELD A III (1,0) – 3,0	FELD B III 1,0 – (3,0)

4.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der nachteiligen Auswirkungen

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans sind nachstehende Maßnahmen zur Vermeidung unnötiger Beeinträchtigungen der Schutzgüter und zur Verringerung unvermeidbarer Beeinträchtigungen zu beachten. Unvermeidbare erhebliche Eingriffe sind auszugleichen:

Die Ziele der Bodenschutzklausel und der Umwidmungssperrklausel für landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen gemäß § 1a Abs. 2 BauGB werden durch die vorliegende Planung erfüllt.

Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen werden in der Planung durch Flächenrecycling verringert, indem die Wohnbebauung in Quartier WA2 auf anthropogen überprägten Böden festgesetzt wird.

Geplante Entsiegelungsmaßnahmen durch Zurücknahme des Amperwegs werden in der Summe zu einer absoluten entsiegelten Fläche von etwa 200 m² führen.

Elemente einer naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung, die Verdunstung und Rückhalt von Regenwasser fördern, wie z. B. Gründächer werden in höchst möglichem Umfang festgesetzt.

Mit der Festsetzung, das verbleibende, unbelastete Niederschlagswasser über eine belebte Bodenzone auf privaten Grundstücken versickern zu lassen, wird ein Beitrag zum lokalen Wasserrückhalt umgesetzt. Die gleiche Zielsetzung zur Gebietsretention des Niederschlags verfolgen die Festsetzungen zu versickerungsfähigen Belägen.

Eine Nutzung des Niederschlagswassers, z. B. in Brauchwassereinrichtungen wird ermöglicht.

Eine Eingriffsminderung für die Neuordnung und Nachverdichtung des Wohngebietes erfolgt auch durch die angestrebte innere und zum öffentlichen Straßenraum hin orientierte Durchgrünung der Bauflächen durch Baumpflanzungen. Als weitere Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung können in diesem Kontext gewertet werden:

- Integration vorhandener Bäume und Grünstrukturen,
- Sicherung erhaltenswerter Gehölze im Bereich von Baustellen (DIN 18920),
- Qualitätsstandards an die zu pflanzenden Gehölze und an landschaftsbauliche Mindeststandards,
- standortoptimierte Bepflanzung in Belagsflächen gemäß den „anerkannten Regeln der Technik“ (FLL-Empfehlungen für Baumpflanzungen, Teil 2),
- Grünstrukturen innerhalb der nicht überbauten Grundstücksflächen,
- Verwendung standortheimischer Baumarten, Ansaaten aus Samenmischungen aus regionaler Herkunft.

Auf Grund der angeführten eingriffsvermeidenden und -verringernenden Maßnahmen wird bei der Ermittlung des Ausgleichsbedarfs für den Kompensationsfaktor immer der jeweils untere Wert angesetzt.

4.4 Erforderlicher Ausgleichsbedarf

Mit der Nachverdichtung im Bestand müssen also in Ergänzung zu dem obligaten Verfahren zwei Fälle betrachtet und vergleichend bilanziert werden:

der aktuelle Planungsfall (BP155/11) und der Bestandsfall (BP57/90).

Ermittlung des erforderlichen Ausgleichsbedarfs

Baurecht durch Nachverdichtung (BP155/11)

Eingriffsbeschreibung WA1	Fläche [m ²]	Eingriffstyp	Kompensationsfaktor	Ausgleichsbedarf [m ²]
Flur-Nr. 908T	1.185	FELD A I	0,3	356
Flur-Nr. 904/2T	1.033	FELD A II	0,8	826
				Σ 1.182

Ermittlung des (theoretisch) erforderlichen Ausgleichsbedarfs

Baurecht im Bestand (BP57/90)

Eingriffsbeschreibung W1	Fläche [m ²]	Eingriffstyp	Kompensationsfaktor	Ausgleichsbedarf [m ²]
Flur-Nr. 908T	1.185	FELD B I	0,2	237
Flur-Nr. 904/2T	1.033	FELD B II	0,5	517
				Σ 754

Ausgleichsbedarf – Bilanz

Der Ausgleichsflächenbedarf der über den vorliegenden Bebauungsplan 155/11 ermöglichten Nachverdichtung ergibt sich aus der Differenz beider Bedarfsrechnungen mit:

$$1.182 \text{ m}^2 - 754 \text{ m}^2 = 428 \text{ m}^2$$

4.5 Ausgleichsflächen und -maßnahmen

Die Stadt Dachau verwaltet ein Ökokonto. Der erforderliche Bedarf an Ausgleichsflächen in der Größenordnung von 428 m² wird räumlich entkoppelt zum entstehenden Eingriff außerhalb des Geltungsbereichs über eingebuchte Kompensationsflächen des Ökokontos der Stadt Dachau erbracht (vgl. Abb. 3, 4). Folgende eingestellte Grundstücke werden in Teilbereichen entsprechender Größe als Ausgleichsflächen festgesetzt und vom städtischen Ökokonto abgebucht:

Ausgleichsfläche Gemarkung	Grundstück Flur-Nr.	Größe* [m ²]	bereits durchgeführte Kompensationsmaßnahme
8581 Etzenhausen	628	193	als Feuchtwiese renaturiert
8622 Hebertshausen	750/1	235	als Halbtrockenrasen renaturiert
		Σ 428	

Mit Zuordnung von Teilflächen der Grundstücke Flur-Nrn. 628 und 750/1 des Ökokontos in der genannten Größenordnung von 428 m² als Ausgleichsflächen und den darauf bereits erfolgten landschaftspflegerischen Maßnahmen als Ausgleichsmaßnahmen kann der Eingriff in Natur und Landschaft in Folge des Bebauungsplans Nr. 155/11 „Sieg Lindenstraße Süd“ als vollständig kompensiert gelten.

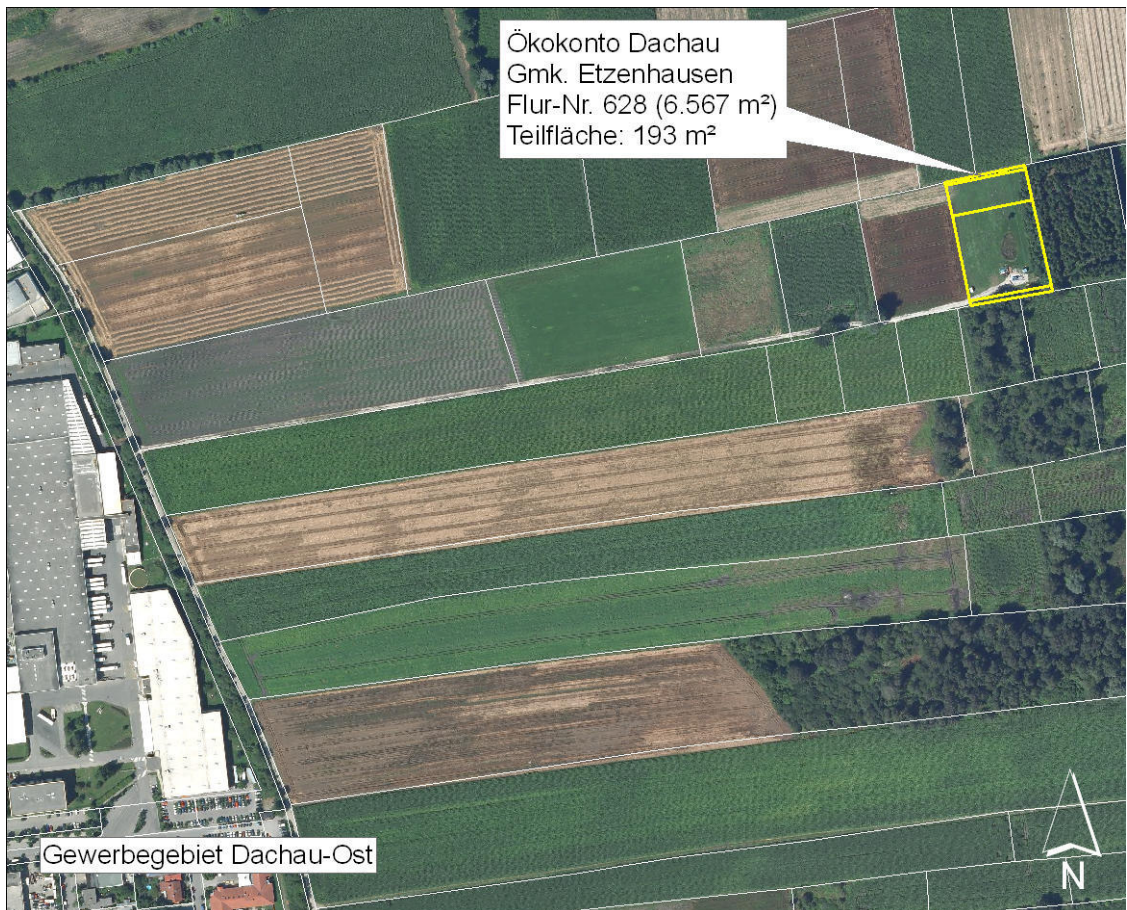


Abb. 3: Ökokontofläche Gmk. Etzenhausen, Flur-Nr. 628

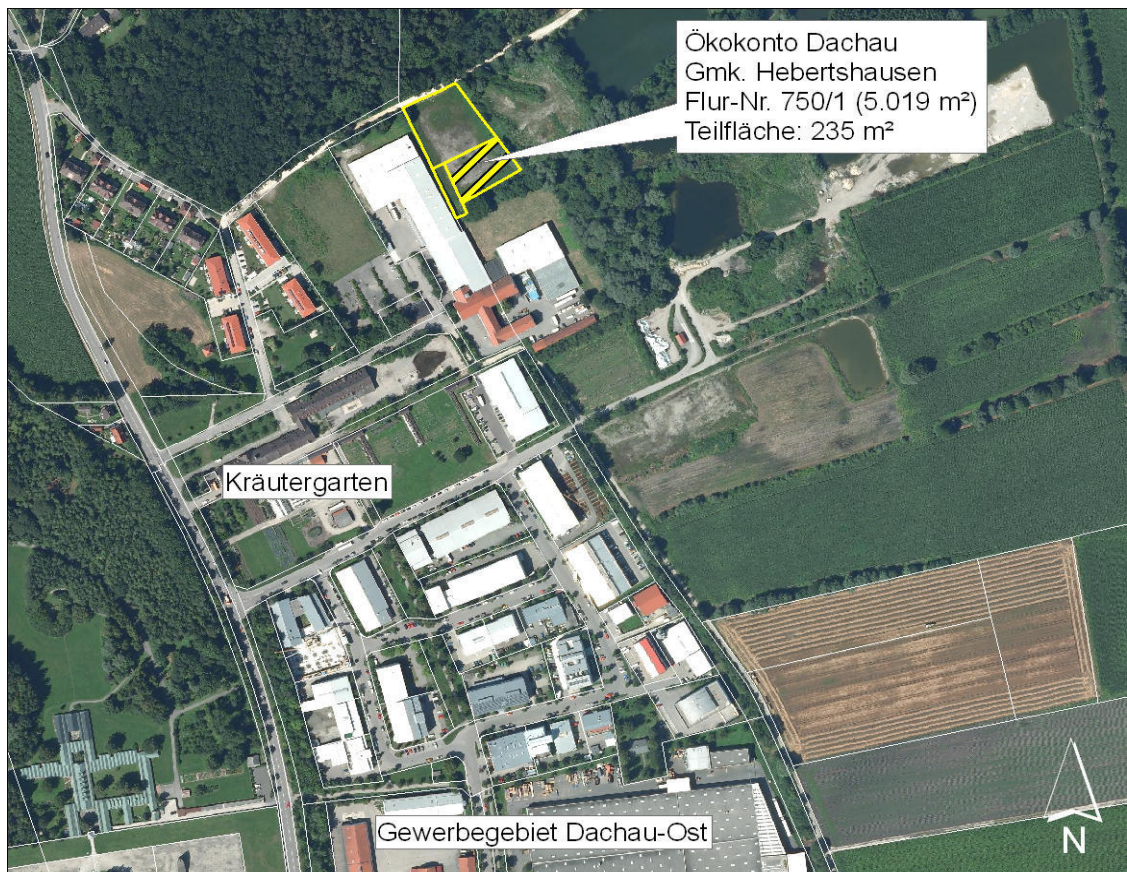


Abb. 4: Ökokontofläche Gmk. Hebertshausen, Flur-Nr. 750/1

5 Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen

Die Überwachung der satzungsgemäßen Vorgaben des Bebauungsplans erfolgt allgemein im Zuge des bauordnungsrechtlichen Genehmigungs- bzw. Überwachungsverfahrens seitens des LRA Dachau bzw. der Stadt. Folgende Maßnahmen zur Überwachung der Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt (§ 4c BauGB) werden empfohlen:

- Überwachung der Einhaltung umweltrelevanter Festsetzungen (u. a. Überprüfung der Einhaltung der Festsetzungen zu Gehölzpflanzungen)

6 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit dem Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 155/11 „Sieg Lindenstraße Süd“ verbindet sich das Ziel, die über den bestehenden Bebauungsplan geregelten Planungsinhalte an wichtige, geänderte Rahmenbedingungen, wie z.B. die Fertigstellung der ICE-Ausbaustrecke und geänderte städtebauliche Zielvorstellungen von Seiten der Stadt, wie z.B. die Präferenz zur Innenentwicklung anzupassen. Es sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Wohngebiet geschaffen werden, das einer behutsamen Nachverdichtung im Rahmen der Innenentwicklung nachkommt. Das angestrebte Baugebiet schließt vorhandene Baulücken.

Auswirkungen der Planung auf die untersuchten Schutzgüter

Schutzgut Mensch: Auswirkungen im Umfeld

Mit Umsetzung der Planung sind allein über die Reaktivierung der bereits für Wohnbebauung gewidmeten Flächen (BP Nr. 57/90) Auswirkungen auf die Nachbarschaft zu erwarten, die sich in Bezug auf deren bisherige Wohn- und Wohnumfeldqualität als nachteilig erweisen. Die neuen Wohnquartiere führen für die umliegende Bebauung zwangsläufig zum Verlust der bislang „störungsarmen Nachbarschaft“. Mit Bebauung und Nutzung beider Quartiere, einschließlich dem induzierten Quell- und Zielverkehr sind in der Folge nachteilige Auswirkungen in Form von Lärm und Emissionen unvermeidbar. Dabei sind die Auswirkungen des reinen Anliegerverkehrs einer Wohnbebauung als eher nachrangig zu betrachten. Der Bau und Betrieb einer KiTa werden den induzierten Verkehr zu bestimmten Tageszeiten allerdings merklich erhöhen. Unter Berücksichtigung des Bebauungsplans Nr. 57/90 sind relevante Auswirkungen auf die umliegenden Wohnverhältnisse nur auf Grund einer höheren Dichte zu werten. Unter dieser Maßgabe sind nachbarschaftliche Belange kaum berührt.

Auswirkungen im Planungsgebiet

bisheriges Wohnen

Die Überplanung des Gebiets hat den Abriss des Wohngebäudes (Flur-Nr. 904/2) zur Folge. Da das Gebäude gegenwärtig nur untergeordnet und zeitlich befristet genutzt wird, gilt dies unter dem Wohnaspekt als nachrangig.

Verkehrslärmsituation

Im Bauquartier WA1 werden tagsüber die Orientierungswerte der DIN 18005 und folglich auch die Grenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) an allen Immissionsorten entlang der unterschiedlich ausgerichteten Gebäudefassaden eingehalten.

Nachts werden die Orientierungswerte an den maßgeblichen Immissionsorten je nach Lage zwischen 2 und 10 dB(A) überschritten. Die Grenzwerte der Verordnung werden nur an der östlichen Fassade eingehalten. An der der bahnzugewandten Stirnseite des westlichen Baukörpers wird der nächtliche Grenzwert bis zu 6 dB(A), an der Südostseite noch um bis zu 2 dB(A) überschritten.

Im Bauquartier WA2 werden tagsüber die Orientierungswerte der DIN 18005 und folglich auch die Grenzwerte der Verordnung an allen unterschiedlich ausgerichteten Gebäudefassaden eingehalten.

Nachts werden die Orientierungswerte an den maßgeblichen Immissionsorten je nach Lage bis zu 7 dB(A) überschritten. Die Grenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung werden an den bahnabgewandten und seitlichen Hausseiten eingehalten, an den bahnzugewandten Hausfassaden um bis zu 3 dB(A) überschritten.

Im Außenbereich beider Bauquartiere WA1 und WA2 wird der Orientierungswert der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete tagsüber eingehalten.

Die Lärmeinwirkungen des Bahn- und Straßenverkehrs auf die geplante Wohnbebauung sind aus schalltechnischer Sicht nur durch zusätzliche Schallschutzmaßnahmen verträglich. Eine wirksame Maßnahme wäre die lärmoptimierte Grundrissorientierung der Schlafräume auf die lärmabgewandten Hausseiten. Alternativ sind auch passive Schallschutzmaßnahmen wie schalldämmende Fenster in schutzbedürftigen Aufenthaltsräume oder schalldämpfte Lüftungsanlagen in Kinder- und Schlafzimmern möglich. Entsprechende Maßnahmen werden in der vorliegenden Planung verbindlich festgesetzt.

Relevante Geräuscheinwirkungen aus Anlagenlärm, insbesondere der Feuerwehr, auf die geplante Wohnbebauung sind aufgrund der vorhandenen, schalltechnisch bereits optimierten Anordnung der Feuerwehrgebäude, auch im Übungsbetrieb, nicht zu erwarten.

Erholung

Mit der angestrebten Planung sind keine negativen Auswirkungen im Hinblick auf die (Nah-) Erholung verbunden, da die geplante Bebauung diese Funktion nicht einschränkt. Durch den Ausbau des Radwegenetzes entlang der Feuerwache und dem möglichen Rückbau des Amperwegs zu einem reinen Geh- und Fußweg entlang eines neuen, 20-25 m breiten Uferstreifens wird der Aspekt der Naherholung sogar verbessert.

Schutzgut Tiere und Pflanzen:

Biotopkartierte oder naturschutzrechtlich geschützte Flächen sind nicht unmittelbar betroffen. Erhebliche Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen sind, unter Einbeziehung artenschutzrechtlicher Aspekte, durch den vorliegenden Bebauungsplan zwar zu erwarten, im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung jedoch nur eingeschränkt ausgleichspflichtig. Negativ berührt ist das Gartengrundstück Flur-Nr. 904/2, das gerade auf Grund seiner strukturreichen, alten Laub- und Obstbäume mit mittlerer Bedeutung bewertet wird. Mit Umsetzung der Planung gehen insbesondere Gehölze im südlichen Gartenbereich verloren, darunter auch eine aus Sicht des Artenschutzes wertvolle Wildbirne. Insgesamt sind 21 als erhaltenswert eingestufte heimische Bäume betroffen. Die Eingriffe sind über das gültige Baurecht in Folge des rechtsgültigen Bebauungsplans Nr. 57/90 größtenteils zulässig.

Positiv zu bewerten ist die Anlage eines verbreiterten Uferstreifens zur Amper hin, welcher auch mit in den übergeordneten Landschafts- und Naturschutzfachplanungen im Einklang steht. Zusammen mit der beidseitigen Eingrünung des Geh- und Radweges im Süden werden hier Maßnahmen getroffen, das Planungsgebiet in den Amper nahen Stadtraum einzubinden und ökologisch aufzuwerten.

Schutzgut Boden:

Die Umsetzung der angestrebten Planung wird einen gegenüber dem derzeitigen Bestand zusätzlichen Bedarf an Grund und Boden verursachen. Ausgehend von einer aktuellen Versiegelung im Geltungsbereich von 22 % verursacht die angestrebte Wohnbebauung einen zusätzlichen und dauerhaften Verlust von Boden und der natürlichen Bodenfunktionen von etwa 45 % des Planungsgebiets. Diese zusätzliche Inanspruchnahme von Boden betrifft hierbei sowohl jene anthropogen überprägten Standorte im Gebiet, die sich in ihren Bodenfunktionen als gering bedeutsam erweisen (Flur-Nrn. 908T, 905), als auch jene, die als mittel bedeutsam eingestuft wurden (Flur-Nr. 904/2).

Mit dem Bebauungsplan Nr. 155/11 sind in der Folge erhebliche Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Boden im derzeitigen Bestand zu erwarten. Im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung müssen diese Auswirkungen jedoch im Kontext der Zulässigkeit in Folge des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 57/90 beurteilt werden. Alle Umweltauswirkungen, die die heutige Bestandssituation zwar negativ berühren, aber durch das bestehende Baurecht legitimiert sind, sind demgemäß als nicht erheblich zu beurteilen. Dennoch verbleiben Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Boden, die sich als erheblich darstellen. Aus diesen leitet sich ein Erfordernis zur Kompensation des Eingriffs durch Ausgleichsflächen und -maßnahmen ab.

Schutzgut Grundwasser:

Der vorliegende Bebauungsplan ist mit erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser nur für den Teilkomplex Grundwasser verbunden. Die lokale Wasserbilanz im Planungsgebiet kann auf Grund der gegenwärtig geringen Baudichte eingeschränkt als noch weitgehend naturnah angesehen werden. Die weitere (Teil-)Versiegelung über die festgesetzte Bebauung und Erschließung in der Größenordnung von über 3.400 m² (23 % des Planungsgebiets) wird zu einer veränderten „eher städtisch geprägten“ Wasserbilanz führen. Einem erhöhten und rascheren Oberflächenabfluss stehen dann eine reduzierte Verdunstung und eine verringerte Versickerung und in der Folge eine reduzierte Grundwasserneubildung gegenüber.

Im Kontext der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung und der Einbeziehung des gültigen Baurechts, welches ja bereits heute eine Versiegelung der festgesetzten Bauflächen erlaubt,

wird mit der vorliegenden Planung die gestörte Abflussbilanz mit den negativen Auswirkungen auf Oberflächenabfluss, Infiltration und Grundwasserneubildung faktisch fortgeschrieben.

Der höhere Nutzungs- und Versiegelungsgrad im Zuge der Nachverdichtung wirkt dennoch eingriffsverschärfend. Daraus lassen sich weitere erhebliche Umweltauswirkungen auf das Schutzgut (Grund-)Wasser in Folge des vorliegenden Bebauungsplans ableiten.

Schutzgut Klima und Luft:

Lufthygienisch verliert das Planungsgebiet mit der angestrebten Bebauung seinen aktuellen Status als Emissionssenke. Denn eine gewisse Zunahme der Emissionen, die sich wohl betriebsbedingt (Heizung) als auch durch den induzierten Pkw-Verkehr zwangsläufig ergibt, ist für den Geltungsbereich und sein Umfeld unweigerlich zu erwarten.

Vor dem Hintergrund der grundsätzlich günstigen klimaökologischen Situation im Stadtteil, der insgesamt doch eher geringen klimaökologischen Ausgleichsleistungen des Geltungsbereichs und unter Beachtung des begrenzten Ausmaßes der Planung sind mit der vorgesehenen Nachverdichtung keine wirklich spürbaren Auswirkungen auf Lokalklima, Luftaustausch und Immissionssituation zu erwarten.

Schutzgut Landschaft:

Erhebliche Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Landschaft/ Landschaftsbild sind durch die Planung nur in Teilbereichen zu erwarten. Dies zum einen auf Grund der geringen Bedeutung der zentralen Baufläche in ihrem aktuellen Zustand. Zum anderen, weil die bedeutsamer eingestuften Eingrünungsstrukturen (Amper Uferbereich, Bahndamm) erhalten bleiben. Erhebliche Auswirkungen, die mit der Bebauung auf Grundstück Flur-Nr. 904/2 und dem Verlust des Einzelanwesens als bedeutsam eingestuft Bereich mit Ensemblewirkung verbunden sind, sind über die Zulässigkeit in Folge des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 57/90 legitimiert. Eine Aufwertung und grünstrukturelle Bereicherung ergibt sich entlang des Amperwegs mit dem um bis zu 20 m verbreiterten Uferstreifen.

Kultur- und Sachgüter:

Durch die Planung sind keine erheblichen Umweltauswirkungen auf Kultur- und Sachgüter zu erwarten. Der zeitgeschichtlich relevante Bahndamm als Bestandteil des „Weg des Erinnerens“ ist von der Planung nicht negativ berührt

Erhebliche Umweltauswirkungen /Eingriffe

Voraussichtliche erheblich Umwelteinwirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB sind somit nur in Teilbereichen der festgesetzten Bauflächen und nur für einige Umweltbelange, insbesondere die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Boden und Grundwasser zu erwarten.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände im Sinne des BNatSchG sind nicht zu erwarten.

Ausgleichsbedarf

Der erforderliche Ausgleichsbedarf wird unter Anwendung des „Regelverfahrens“ der naturschutzrechtlichen Eingriffsermittlung gemäß dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (StMLU 2003) ermittelt.

Der Ausgleichsflächenbedarf der über den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 155/11 ermöglichten Nachverdichtung ergibt sich mit: 428 m²

Ausgleichsflächen und -maßnahmen

Der erforderliche Bedarf an Ausgleichsflächen in der Größenordnung von 428 m² wird räumlich entkoppelt zum entstehenden Eingriff außerhalb des Geltungsbereichs über eingebuchte Kompensationsflächen des Ökokontos der Stadt Dachau erbracht. Folgende eingestellte Grundstücke werden in Teilbereichen entsprechender Größe als Ausgleichsfläche festgesetzt und vom städtischen Ökokonto abgebucht:

Gemarkung 8581 Etzenhausen, Grundstück Flur-Nrn. 628, 193 m²,

Gemarkung 8622 Hebertshausen, Grundstück Flur-Nrn. 750/1, 235 m².

Mit Zuordnung der Teilflächen der Grundstücke des Ökokontos in der genannten Größe von 428 m² als Ausgleichsflächen und den darauf bereits erfolgten landschaftspflegerischen Maßnahmen als Ausgleichsmaßnahmen kann der Eingriff in Natur und Landschaft in Folge des Bebauungsplans Nr. 155/11 „Sieglindenstraße Süd“ als vollständig kompensiert gelten.

7 Quellen

- Dr. H. M. Schober Büro für Landschaftsarchitektur (2005): Gewässerentwicklungsplan Amper (GEW I). – Erläuterungsbericht.
- GLA (Bayerisches Geologisches Landesamt) (Hrsg.) (1986): Erläuterungen zu den Kartenblättern der Standortkundlichen Bodenkarte von Bayern 1:50.000, München.
- GLA (Bayerisches Geologisches Landesamt) (Hrsg.) (1987): Standortkundliche Bodenkarte von Bayern 1:50.000, Blatt L7734 Dachau. – München.
- GLA (Bayerisches Geologisches Landesamt) und LfU (Bayerisches Landesamt für Umweltschutz) (Hrsg.) (2003): Das Schutzgut Boden in der Planung. Bewertung natürlicher Bodenfunktionen und Umsetzung in Planungs- und Genehmigungsverfahren. – Augsburg.
- IU Vermessungstechnik (2012): Bestandsaufnahme Sieglindenstraße-Süd im Maßstab 1:250.
- LfU (Landesamt für Umwelt) (2003): Bayerische Biotopkartierung (BK) im Landkreis Dachau. - Fortschreibung der Flachland-Biotopkartierung 1985-1987, Aktualisierung 2001, 2002.
- LfU (Landesamt für Umwelt) (2012): Artenschutzkartierung (ASK). - Datenauspielung 05/2012.
- LGD (Landesgrundwasserdienst Bayern) (2013): Jahresliste für Grundwasserstände Messstelle Dachau-Ost D56.
- Möhler + Partner Ingenieure AG (2012): Schalltechnische Untersuchung, Bericht Nr. 070-3783.
- Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern (Hrsg.) (2007): Der Umweltbericht in der Praxis. - Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung (Ergänzte Fassung).
- Regionalplan (RP) München.
- ROB (Regierung von Oberbayern) (Hrsg.) (2009): Landschaftsentwicklungsprogramm (LEK) Region München.
- Stadt Dachau (Hrsg.) (1998): Dachauer Zeitgeschichtsführer.
- Stadt Dachau (1994): Bebauungs- und Grünordnungsplan „Amperpark“ Nr. 57/90: genehmigte Planfassung vom 08.06.1994.
- Stadt Dachau (2009): Rahmenplan „Grün-Blau“.
- Stadt Dachau (2010): Flächennutzungsplan der Großen Kreisstadt Dachau. - rechtswirksame Planfassung vom 12.05.2010.
- Stadt Dachau (2011): Stadtentwicklungsprojekt Zukunft Dachau, Karte 5: Verkehr.
- StMLU (Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen) (2003): Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft. - Ein Leitfaden (Ergänzte Fassung).
- StMUGV (Bayerisches Staatsministerium Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz) (Hrsg.) (2005): Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern – Landkreis Dachau.

Anhang

Tab. A1: Baumbestand, Quartierbaumerfassung

Nr.	Art bot.	Art deu.	St-Ø [cm]	StU [cm]	K-Ø [m]	Höhe [m]	Zustand, Bemerkung
1	Quercus robur	Stiel-Eiche	25	79	7	10	erh.
2	Platanus x hispanica	Gew. Platane	25	79	8,5	10	erh.
3	Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	30	94	6,5	12	erh.
4	Fagus sylvatica	Rot-Buche	10		2,5	5	nach. erh.
5	Malus domestica	Garten-Apfel	10		2	5,5	nach. erh.
6	Fagus sylvatica	Rot-Buche	10		2,5	4,5	nach. erh.
7	Fagus sylvatica	Rot-Buche	20		3,5	6,5	nach. erh.
8	Salix alba 'Tristis'	Trauer-Weide	100	314	16	20	bes. erh.
9	Prunus domestica	Pflaume	10		1	4	nach. erh.
10	Viburnum opulus	Gem. Schneeball	10		1	4	nach. erh.
11	Syringa vulgaris	Gew. Flieder	20		2	3,5	nicht erh.
12	Syringa vulgaris	Gew. Flieder	20		2	3,5	nicht erh.
13	Malus domestica	Zier-Apfel	30	94	7	6	erh.
14	Syringa vulgaris	Gew. Flieder	10		2	6	nicht erh.
15	Sorbus aucuparia	Eberesche	20		3,5	8	nach. erh.
16	Sorbus aucuparia	Eberesche	20		5	10	nach. erh.
17	Laburnum anagyroides	Gew. Goldregen	40	126	3	6	erh.
18	Pyrus communis	Kultur-Birne	20		4	6,5	nach. erh.
19	Pinus strobus	Weymouths Kiefer	30		2,5	12	nicht erh.
20	Picea abies	Gem. Fichte	50		6	14	nicht erh.
21	Juniperus virginiana	Virginischer Wacholder	50		5	13	nicht erh.
22	Juniperus virginiana	Virginischer Wacholder	3 x 20		3 x 3,0	3 x 9,0	nicht erh.
23	Acer campestre	Feld-Ahorn	60	188	7	14	erh.
24	Acer campestre	Feld-Ahorn	20		4	7	nach. erh.
25	Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn	10		1,5	4	nach. erh.
26	Juniperus virginiana	Virginischer Wacholder	30		5	7	nicht erh.
27	Malus domestica	Garten-Apfel	30	94	4	4	erh.
28	Thuja occidentalis	Abendländ. Lebensbaum	40		6	12,5	nicht erh.
29	Juniperus communis	Gem. Wacholder	30		2	5	nicht erh.
30	Syringa vulgaris	Gew. Flieder	20		2	4	nicht erh.
31	Buddleja alternifolia	Schmetterlingsstrauch	30	94	3,5	4	erh.
32	Fraxinus excelsior	Gem. Esche	20		3	8	nach. erh.
33	Salix caprea	Sal-Weide	40	126	8,5	8	erh.
34	Taxus baccata	Gem. Eibe	50		5,5	7,5	nicht erh.
35	Prunus padus	Gem. Trauben-Kirsche	30	94	7,5	9,5	erh.
36	Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	20		2	9	nach. erh.
37	Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel	10		1,5	8	nach. erh.
38	Pyrus communis	Kultur-Birne	20		3	9	nach. erh.
39	Quercus robur	Stiel-Eiche	20		4,5	6	nach. erh.
40	Quercus robur	Stiel-Eiche	10		3	4	nach. erh.

41	Tilia cordata	Winter-Linde	20		4	10	nach. erh.
42	Quercus robur	Stiel-Eiche	20		2,5	3,5	nach. erh.
43	Prunus padus	Gem. Trauben-Kirsche	20		5	8	nach. erh.
44	Fraxinus excelsior	Gem. Esche	20		2,5	7,5	nach. erh.
45	Prunus avium	Vogel-Kirsche	50	157	6	12	erh.
46	Cornus mas	Kornelkirsche	30	94	5,5	7	erh.
47	Sorbus aucuparia	Eberesche	20		3	8	nach. erh.
48	Pyrus pyraster	Wildbirne	40	126	6	8	bes. erh.
49	Prunus avium	Vogel-Kirsche	20		4	3,5	nach. erh.
50	Prunus avium	Vogel-Kirsche	50	157	6	9	erh.
51	Rhamnus cathartica	Echter Kreuzdorn	10		1,5	3	nach. erh.

8	mind. 1 große Faulhöhle
35	3-stämmig
	nicht erh. = nicht erhaltenswert, nach.erh. = nachrangig erhaltenswert, erh. = erhaltenswert, bes. erh. = besonders erhaltenswert



BIOTOP- UND NUTZUNGSTYPEN

Gehölze

- HHg Gewässerbegleitgehölz
- HHu Baumhecke
- Baum, erhaltenswert, mit Nr. vgl. Tab. 1: Baumbestand
- Baum, nicht erhaltenswert, mit Nr. vgl. Tab. 1: Baumbestand

Grünstrukturen

- KSt trockene Ruderalflur
- KSr nitrophytische Ruderalflur
- KSn Neophytenflur
- KGi Grünland, artenarm, intensiv
- KGt Scherrasen, Trittrasen, lückig

vegetationsfreie Flächen

- XR Kiesrohboden

Siedlung und Verkehr

- BWe Einzelanwesen
- BWg Nutzgarten
- BGv Versorgungseinrichtung, Trafo
- Leitung, Ver- und Entsorgung
 - Gas
 - Wasser
 - Abwasser
- VSa Straße
- VWa Weg asphaltiert
- VWg Weg, geplastert

Besonderer Artenschutz

- potenzieller Höhlenbaum, mit Nr. vgl. Tab. 1: Baumbestand
- Nn Großer Abendsegler (*Nyctalus noctula*)

GESETZLICH GESCHÜTZTE FLÄCHEN

- ⊕ Biotop gemäß Biotopkartierung
- Ⓕ Landschaftsschutzgebiet
- Ⓢ Überschwemmungsgebiet (vorläufig gesichert)

SONSTIGES

- ⊠ Geltungsbereich
- 905 Grundstück, mit Flur-Nr.
- Böschung

0 10 20 30 40 50 m

Abb. A1: Biotop- und Nutzungstypen (Stand 10/2012), peb Dachau

NORMEN UND VDI-RICHTLINIEN

Die im Text zitierten Normen und VDI-Richtlinien können im Stadtbauamt Dachau, Konrad-Adenauer-Straße 2-6, 85221 Dachau - Zi. 223 - 225 während der Öffnungszeiten des Rathauses eingesehen werden.

Alternativ ist im näheren Umfeld von Dachau die kostenfreie Einsichtnahme von Normen möglich bei folgenden Normauslegestellen:

Deutsches Patent und Markenamt
Auslegestelle
Zweibrückenstraße 12
80331 München
Telefon: 089 2195-3435
Telefax: 089 21495-2221
E-Mail: elmar.schmid@dpma.de
<http://www.dpma.de>

Hochschule München Bibliothek
Auslegestelle mit DIN-Normen und VDI-Richtlinien
Lothstraße
80335 München
Telefon: 089 1265-1207
Telefax: 089 1265-1187
E-Mail: bibliothek@bib.fh-muenchen.de
<http://www.fh-muenchen.de>

Technische Universität München
Auslegestelle mit DIN-Normen und VDI-Richtlinien
Arcisstraße 21
80333 München
Telefon: 089-289-23333
Telefax: 089 289-28622
E-Mail: infocenter@ub.tum.de
<http://www.ub.tum.de>

In allen DIN-Normen-Auslegestellen kann man nach DIN-Normen und anderen technischen Regeln recherchieren und das vollständige Deutsche Normenwerk kostenfrei einsehen. Die Normen sind in der Regel in elektronischer Form am Bildschirm zugänglich.