

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 176/18 Polizeiinspektion John-F.-Kennedy-Platz

Fassung vom 04.09.2019

Planungsträger:



Große Kreisstadt Dachau
Konrad-Adenauer-Straße 2-6
85221 Dachau

Auftraggeber:

Staatliches Bauamt Freising
Am Staudengarten 2a
85354 Freising

Verfasser:



Narr Rist Türk
Landschaftsarchitekten BDLA
Stadtplaner und Ingenieure

Isarstraße 9 85417 Marzling
Telefon: 08161 – 9 89 28-0
Telefax: 08161 – 9 89 28-99
Email: nrt@nrt-la.de
Internet: www.nrt-la.de

In ständiger Zusammenarbeit mit:



Martin Gebhardt
Architekt + Stadtplaner
Herrmannstraße 3
D-92637 Weiden
Tel: 0175 – 560 40 21
E-mail: info@gebhardt-architekten.de
Internet: www.gebhardt-architekten.de

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. (FH) D. Narr
Dipl.-Ing. (FH) M. Gebhardt
M. Backes, B.Eng.

Inhaltsverzeichnis

A.	Planzeichnung	3
B.	Planzeichen als Festsetzungen, nachrichtliche Übernahmen und Hinweise	3
C.	Verfahrensvermerke	3
D.	Textliche Festsetzungen	4
D.1	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß Baugesetzbuch (BauGB)	4
D.1.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	4
D.1.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO) ...	4
D.1.3	Führung der Ver- und Entsorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)	4
D.1.4	Schallschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)	5
D.1.5	Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §22 BauNVO)	5
D.2	Örtliche Bauvorschriften gemäß Bayerischer Bauordnung (BayBO)	5
D.2.1	Einfriedungen	5
D.3	Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25)	6
D.3.1	Allgemeines	6
D.4	Altlastenverdachtsflächen:	6
E.	Hinweise	7
E.1	Pflanzlisten	7
E.2	Oberflächenentwässerung	8
E.3	Denkmalschutz	8
E.4	Artenschutz	8
E.5	Schallschutz	8
E.6	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Ausgleichsflächen (§ 9 Abs. 1a BauGB) -	8
E.7	Verlegung Erdgasleitung Stadtwerke München	8
F.	Begründung	9
F.1	Planungsrechtliche Situation	9
F.2	Übergeordnete Planungen	9
F.3	Ziele, Zweck und Auswirkungen des Bebauungsplans	11
F.4	Beschreibung des Planungsgebiets	12
F.5	Planungskonzeption	18
F.6	Begründung der Festsetzungen	19
F.7	Begründung der örtlichen Bauvorschriften	23
F.8	Städtebauliche Daten / Flächenbilanz	23
F.9	Natur- und Umweltschutz	23
F.10	Erschließung des Baugebiets	26
F.11	Grundstücks- und Bodenverhältnisse	26
G.	Umweltbericht	27

A. Planzeichnung

Teile A - C in der Anlage

B. Planzeichen als Festsetzungen, nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Teile A - C in der Anlage

C. Verfahrensvermerke

Teile A - C in der Anlage

Teil A - Planzeichnung M 1 : 500



Die Stadt Dachau erlässt aufgrund
 - §§ 2, 9, 10 und 12 Baugesetzbuch (BauGB)
 - Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
 - Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)
 - der Baunutzungsverordnung (BauNVO)
 - der Planzeichenverordnung (PlanzV)
 - Art. 3 des Bayerischen Naturschutzgesetzes
 in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung diesen
 Bebauungsplan als Satzung.
 Der Bebauungsplan besteht aus:
 Teil A - Planzeichnung
 Teil B - Festsetzungen durch Planzeichen, nachrichtliche Übernahmen und Hinweise
 Teil C - Verfahrensvermerke
 Teil D - Textliche Festsetzungen
 Teil E - Hinweise
 Teil F - Begründung
 Teil G - Umweltbericht

Teil B - Planzeichen als Festsetzungen, nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Festsetzungen durch Planzeichen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise
 (§ 9 Abs. 1 Nrn. 1 und 5 BauGB, §§ 1, 16, 18 - 20 und 22 BauNVO)

1.1	<table border="1"> <tr> <td>GR</td> <td>GF</td> </tr> <tr> <td>1.000 m²</td> <td>2.990 m²</td> </tr> <tr> <td>IV</td> <td>WH</td> </tr> <tr> <td></td> <td>12,00 m</td> </tr> <tr> <td colspan="2">a</td> </tr> </table>	GR	GF	1.000 m²	2.990 m²	IV	WH		12,00 m	a		Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung öffentliche Verwaltung / Polizeiinspektion maximal zulässige Geschossfläche 2.990 m² GR 1.000 m² maximal zulässige Grundfläche 1.000 m² WH 12,00 m maximal zulässige Wandhöhe Hauptbaukörper in Metern über OK FFB (max. 477,20 ü. N.N.) IV maximale zulässige Anzahl der Vollgeschosse a abweichende Bauweise u nur unterbaubare Fläche
GR	GF											
1.000 m²	2.990 m²											
IV	WH											
	12,00 m											
a												

1.2 Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung öffentliche Verwaltung / Polizeiinspektion

2. überbaubare Grundstücksflächen
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

2.1 Baugrenze

3. Verkehrsflächen
 (§ 9 Abs. 1 Nrn. 4 und 11 BauGB)

- 3.1 Straßenbegrenzungslinie
- 3.2 Straßenverkehrsfläche
- 3.3 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich
- 3.4 Ein- und Ausfahrtsbereich

4. Grünordnung
 (§ 9 Abs. 1 Nrn. 15 und 25 BauGB)

- 4.1 Baum, zu erhalten
- 4.2 Baum, zu pflanzen
- 4.3 private Grünfläche

5. Sonstige Planzeichen als Festsetzung

- 5.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- 5.2 Schallschutzwand (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- 5.3 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen: Carports (§ 9 Abs. 1 Nrn. 4 und 22 BauGB)
- 5.4 Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nrn. 4 und 22 BauGB)
- 5.5 Herzustellende Oberkante geplantes Gelände, Höhe ü. N.N.
- 5.6 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. Abgrenzung des Maßes der Nutzung
- 5.7 Flächen für Versorgungsanlagen, Zweckbestimmung: Elektrizität / Trafostation i.V.m. textlicher Festsetzung 1.2 (4)

6. Nachrichtliche Übernahmen

- 6.1 Erdgasleitung der Stadtwerke München (Verlegung vorgesehen)
- 6.2 Naturdenkmal, Quercus robur; StU 490 (cm); Höhe 20,5 (m)
- 6.3 Bodendenkmal, Untertägige Befunde im Bereich des ehem. SS-Übungs- und Ausbildungslagers des KZ Dachau (1933-1945) mit SS-Mannschaftsbaracken, Bauten der vorausgegangenen Munitionsfabrik, der SS-Porzellanmanufaktur Allach und Außenlager (Präfix GmbH Werk II), (D-1-7734-0181)
- 6.4 Wasserleitung mit Schutzzone (5,00 m beidseitig)
- 6.5 Erdgasleitung der Stadtwerke Dachau mit Schutzzone (4,00 m beidseitig)
- 6.6 110 kV Leitung mit Schutzzone (3,00 m beidseitig)

7. Planzeichen als Hinweise

- 7.1 vorgeschlagener Baukörper
- 7.2 Bebauung Bestand mit Hausnummer
- 7.3 Flurstücke
- 7.4 Maßangabe in Metern, z.B. 65 m
- 7.5 mögliche Baumrodungen
- 7.6 vorgeschlagener Zaunverlauf
- 7.7 vorgeschlagene Stellplätze
- 7.8 Nutzungsgrenze
- 7.9 Baum, vorhanden
- 7.10 Durchfahrt

Teil C - Verfahrensvermerke

1. Der Bau- und Planungsausschuss des Stadtrates hat am 09.10.2018 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und Grünordnungsplans Nr. 176/18 „Polizeiinspektion John-F.-Kennedy-Platz“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 17.10.2018 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Der Bau- und Planungsausschuss hat in der Sitzung am 09.10.2018 die Einleitung der frühzeitigen Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan und Grünordnungsplan beschlossen. Entsprechend wurde der Vorentwurf der Planung in der Fassung vom 23.08.2018 in der Zeit vom 22.10.2018 bis 08.11.2018 im Rathaus zur Einsicht für jedermann ausgelegt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am 17.10.2018 ortsüblich bekannt gemacht. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hat in der Zeit vom 22.10.2018 bis 26.11.2018 stattgefunden.
3. Der Bau- und Planungsausschuss hat in der Sitzung am 18.09.2019 den Planentwurf gebilligt. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und Grünordnungsplans in der Fassung vom 04.09.2019 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.10.2019 bis 25.11.2019 öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden Mail/Schreiben vom 11.11.2019 über die Auslegung informiert und um eine Stellungnahme bis zum 12.12.2019 gebeten.
4. Die Stadt Dachau hat mit Beschluss des Stadtrates / Ferienausschusses vom 31.03.2020 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan und Grünordnungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 04.09.2019 als Satzung beschlossen.

Dachau, den... 04. JUNI 2020... (Dienststempel)
 Florian Hartmann, Oberbürgermeister

Satzung ausgefertigt am... 04. JUNI 2020...

5. Der Beschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und Grünordnungsplans Nr. 176/18 „Polizeiinspektion John-F.-Kennedy-Platz“ wurde gemäß 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB am 15.06.2020... ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 BauGB in Kraft getreten. Der Bebauungsplan wird seit diesem Tag zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung verwiesen.

Dachau, den... 19.06.2020... (Dienststempel)
 Florian Hartmann, Oberbürgermeister

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 176/18 Polizeiinspektion John-F.-Kennedy-Platz
 PLANNR./INDEX

FREISTAAT BAYERN
 STAATLICHES BAUAMT FREISING

AM STAUDENGARTEN 2A, 85354 FREISING, TEL. 08161 / 932-0, FAX. 08161 / 932-220, E-MAIL: poststelle@stbafs.bayern.de

Große Kreisstadt Dachau
 Konrad-Adenauer-Straße 2-6
 85221 Dachau

Planzeichnung
 Teil A - C

M 1:500

MASSN.-NR	KAP./TITEL	GEZ.VON	GEZ. AM	STAND	SONSTIGES
00000X000	0000/00000	MB	04.09.19	04.09.19	XXX

PLANNR./INDEX

D. Textliche Festsetzungen

D.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß Baugesetzbuch (BauGB)

D.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- (1) Als Art der baulichen Nutzung wird eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung öffentliche Verwaltung / Polizeiinspektion, gemäß § 9 Abs.1 Nr. 5 BauGB festgesetzt.
- (2) Zulässig sind:
- Verwaltungsgebäude mit polizeilichen Nutzungen,
 - Nebenanlagen in Form von Carports und Stellplätzen,
 - Nebenanlagen in Form von Trafostationen.

D.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

- (1) Die Wandhöhe wird definiert als Abstand zwischen Oberkante des geplanten Fertig-Fußbodens des Erdgeschosses (max. 477,20 ü.N.N.) und der Oberkante der Attika.
- (2) Über die festgesetzte Wandhöhe hinaus sind Technikaufbauten mit Einhausung bis zu einer Grundfläche von 125 m² zulässig. Die Oberkante der Technikaufbauten darf maximal 2,30 m über der Oberkante Attika liegen. Die Außenwand des Technikaufbaus muss gegenüber der Außenwand Gebäude allseitig mindestens um die Höhendifferenz zwischen Attika Gebäude und Traufe Technikaufbau zurückgesetzt sein.
- (3) Die Firsthöhe der Carports darf maximal auf 480,95 ü.N.N liegen, dies entspricht einem Abstand von maximal 3,75 m über dem Fertig-Fußboden des EG Hauptgebäude. Als "Firsthöhe" wird der oberste Punkt der Baukonstruktion der Carports definiert.
- (4) In der durch Planzeichen festgesetzten Fläche ist eine Trafoanlage mit max. 10,00 m² Grundfläche zulässig. Die Oberkante dieser Trafoanlage darf maximal auf 481,10 ü.N.N. liegen, dies entspricht einem Abstand von maximal 3,90 m über dem Fertig-Fußboden des EG Hauptgebäude. Die nicht überbaute Fläche ist zu begrünen.

D.1.3 Führung der Ver- und Entsorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Alle Ver- und Entsorgungsleitungen innerhalb des Geltungsbereiches sind unterirdisch zu verlegen.

D.1.4 Schallschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- (1) Die Oberkante der Schallschutzwand zwischen den Carports darf die Höhe von 479,75 ü. N.N. nicht überschreiten und muss mindestens 2,50 m über der angrenzenden befestigten KFZ-Stellfläche liegen. Abweichend ist im Bereich der Carports die Wand lückenlos und ohne Fugen bis zur Unterkante der Dachkonstruktion zu führen.
- (2) In die Nordwestöffnung der Durchfahrt im Erdgeschoss des Hauptgebäudes - zur Notausfahrt hin - ist ein Schnelllauftor mit einem Schall-dämm-Maß von $R_w \geq 15$ dB einzubauen.
Die Decke der Durchfahrt ist mit schallabsorbierenden Platten zu verkleiden.
- (3) Folgende Schalleistungspegel sind einzuhalten:
Notstromaggregat:
 - a) Kamin LWA = 73 dB(A);
 - b) Zu-/Abluft-Kanal-Öffnungen: LWA = 75 dB(A) bei Viertelkugel-Schallausbreitung (inkl. 5 dB Abschirmung durch die Schallschutzwand).
Lüftungszentrale: LWA = 79/64 dB(A) tags/nachts bei Halbkugel-Schallausbreitung (für Öffnungen in der Fassade der Dachzentrale).
Fachlich begründete Abweichungen können bei Einhaltung des Stands der Minderungstechnik genehmigt werden.
- (4) Das Notausfahrttor an der nordwestlichen Grundstücksgrenze ist so auszuführen, dass es geräuscharm geöffnet und geschlossen werden kann.

D.1.5 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §22 BauNVO)

Es wird eine abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Es sind Gebäude über 50 m Länge zulässig. Seitliche Grenzabstände sind einzuhalten.

D.2 Örtliche Bauvorschriften gemäß Bayerischer Bauordnung (BayBO) (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs. 2 BayBO)

D.2.1 Einfriedungen

- (1) Einfriedungen durch Zäune sind im gesamten Geltungsbereich bis zu einer Höhe von 3,75 m zulässig. Bezugspunkt für die Zaunhöhe ist das geplante Gelände. Der Zaun schließt im Fußpunkt am Gebäude mit der Höhe max. 477,20 über N.N. an.
- (2) Einfriedungen sind ohne Sockel auszubilden, soweit dem keine sicherheitstechnischen Belange entgegenstehen.
- (3) Zäune sind aus korrosionsgeschütztem Stahlgitter oder Maschendraht zu errichten.

D.3 Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25)

D.3.1 Allgemeines

- (1) Der Bestand, die Pflanzungen und die Ansaaten sind fachgerecht zu pflegen und zu erhalten.
- (2) Ausgefallene Bäume und Sträucher sind in der nächsten Pflanzperiode nach dem Ausfall in gleicher Art, Qualität und Anzahl an einem geeigneten Standort durch Neupflanzung zu ersetzen.

Mindestpflanzqualität für Einzelbaumpflanzungen:
Hochstamm oder Stammbüsche 4xv., mDb., STU 20/25
Mindestpflanzqualität für Strauchpflanzungen
Sol, 3xv, mB, 125-150
Mindestpflanzqualität für Solitärpflanzungen
Solitäräume oder Stammbüsche h: 400 – 500 cm

- (3) Die durch Planzeichen festgesetzten Baumpflanzungen können in ihrem Standort um je max. 3,00 m in jede Richtung variieren. Neu geplante Leitungen sind innerhalb der festgesetzten Baumstandorte nicht zulässig.
- (4) Die durch Planzeichen festgesetzten Bäume können erster oder zweiter Ordnung entsprechen.
- (5) Dachbegrünung:
Das Dach der Polizeiinspektion ist auf einer Fläche von mindestens 360 m² zu begrünen.

Die Dachbegrünungen sind als fachgerechte extensive Begrünungen auszuführen.

Die Dachbegrünungen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

- (6) Stellplätze:
Nicht überdeckte Stellplätze sind mit versickerungsfähigen Belägen auszuführen.
- (7) Für die Ansaat ist innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen eine autochthone Saatgutmischung einzubringen.

D.4 Altlastenverdachtsflächen:

Die Flurnummern 520/3 und 543/4 der Gemarkung Etzenhausen sind im Altlastenkataster verzeichnet.

E. Hinweise

E.1 Pflanzlisten

Für Pflanzungen werden nachfolgende standortgerechte Arten empfohlen.

Bäume 1. Ordnung

Acer platanoides	(Spitz-Ahorn)
Pinus sylvestris	(Waldkiefer)
Populus alba	(Silber-Pappel)
Quercus petraea	(Trauben-Eiche)
Quercus robur	(Stiel-Eiche)
Salix Alba	(Silber-Weide)
Tilia cordata	(Winter-Linde)
Ulmus laevis	(Flatterulme)

Bäume 2. Ordnung

Acer campestre	(Feld-Ahorn)
Betula pendula	(Sandbirke)
Carpinus betulus	(Hainbuche)
Malus	(Apfel) in Arten und Sorten
Populus tremula	(Espe)
Prunus	(Kirsche und Pflaume) in Arten und Sorten
Sorbus aria	(Mehlbeere)

Sträucher

Cornus mas	(Kornelkirsche)
Cornus sanguinea	(Roter Hartriegel)
Corylus avellana	(Haselnuss)
Crataegus monogyna	(Eingriffelige Weißdorn)
Euonymus europaeus	(Gewöhnliches Pfaffenhütchen)
Ligustrum vulgare	(Liguster)
Prunus spinosa	(Schlehndorn)
Viburnum lantana	(Wolliger Schneeball)

Klettergehölze

Actinidia arguta	(Scharfzahniger Strahlengriffel)
Clematis montana	(Berg-Waldrebe)
Hedera helix	(Gemeiner Efeu)
Lonicera henryi	(Immergrünes Geißblatt)
Parthenocissus spec.	(Wilder Wein)
Rosa-Rambler	(Schlingrose)
Vitis coignetiae	(Rostrote Weinrebe)

Auf dem öffentlichen Platz sind zusätzlich folgende Bäume möglich:

Liquidambar styraciflua	(Amerikanischer Amberbaum)
Quercus cerris	(Zerreiche)
Platanus x acerifolia	(Ahornblättrige Platane)

E.2 Oberflächenentwässerung

Das anfallende Niederschlagswasser wird vor Ort zur Versickerung gebracht.

E.3 Denkmalschutz

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

E.4 Artenschutz

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbote gemäß § 44 BNatSchG, sind die in der artenschutzrechtlichen Prüfung festgelegten Vermeidungsmaßnahmen und vorgezogen Ausgleichsmaßnahmen (sogenannte CEF-Maßnahmen, hier Schaffung Ersatzquartieren für Fledermäuse an Bäumen) zu berücksichtigen.

E.5 Schallschutz

- (1) Die schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros BL-Consult Pieping GmbH, Projekt-Nr. 17-023-16 vom 08.08.2019 und die darin vorausgesetzte Betriebsbeschreibung sind Bestandteil der Begründung.
- (2) Hinsichtlich des Lärmschutzes sind die Bestimmungen der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm - vom 26.08.1998 zu beachten. In der Nachbarschaft gelten die Immissionsrichtwerte für reine Wohngebiete (tagsüber 50 dB(A), nachts 35 dB(A)).

E.6 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Ausgleichsflächen (§ 9 Abs. 1a BauGB) -

Der erforderliche Ausgleichsbedarf von 0,31 ha, wird durch das Ökokonto der Bayerischen Staatsforsten auf den Flurnummern 1151 (Teilfläche) der Gemarkung Hattenhofen und 842 (Teilfläche) der Gemarkung Hallbergmoos kompensiert.

E.7 Verlegung Erdgasleitung Stadtwerke München

Die bestehende Erdgashochdruckleitung der Stadtwerke München wird im erforderlichen Umfang verlegt.

F. Begründung

F.1 Planungsrechtliche Situation

Erforderlichkeit der Bauleitplanung:

Das Bestandsgebäude der PI Dachau ist sanierungsbedürftig. Auch der erhöhte Raumbedarf kann im Bestand nicht untergebracht werden. Daher wird ein Neubau für die PI Dachau notwendig. Um Synergieeffekte zu nutzen, soll der Neubau auf dem Areal der VI. Abteilung der Bayerischen Bereitschaftspolizei am John-F.-Kennedy-Platz errichtet werden. Da im geplanten Bau-Areal derzeit kein Baurecht für das geplante Vorhaben besteht, sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen hierfür durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan geschaffen werden.

Verfahren, Rechtsgrundlagen:

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erfolgt gemäß § 12 Bau-gesetzbuch (BauGB). Die hierfür nötigen Voraussetzungen sind gegeben. Vorha-benträger ist das Staatliche Bauamt Freising.

F.2 Übergeordnete Planungen

Landesentwicklungsprogramm LEP (2013 sowie Teilfortschreibung 2018)

Entsprechend der Teilfortschreibung des Landesentwicklungsprogramms 2018 wird die Stadt Dachau als Mittelzentrum eingestuft. Die grundsätzlichen Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogramms werden in der gegenständlichen Planung beachtet.

Das Landesentwicklungsprogramm nennt folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G):

- Die Versorgung der Bevölkerung mit zentralörtlichen Einrichtungen ist durch die zentralen Orte zu gewährleisten. Höherrangige zentrale Orte haben auch die Versorgungsfunktion der darunter liegenden zentralörtlichen Stufen wahrzu-nehmen (Teilfortschreibung LEP 2018, 2.1.2 (Z)).
- Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeigneten Siedlungs-einheiten auszuweisen (LEP 3.3 (Z)).
- Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksich-tigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden. (LEP 3.1 (G)).

Regionalplan

Der Regionalplan nennt des Weiteren folgende übergeordnete Grundsätze:

- Die Siedlungsentwicklung soll auf die Hauptorte der Gemeinden konzentriert werden (RP B II 1.2 (G)).
- Die Siedlungstätigkeit soll nach den notwendigen und realisierbaren Infrastruk-tureinrichtungen bemessen werden. (RP B II 1.4 (G)).

Das Planungsgebiet liegt in einem Bereich der für die Siedlungsentwicklung beson-ders in Betracht kommt.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt derzeit im Geltungsbereich eine "Grünfläche" (Park-anlage)" dar, die größtenteils mit der Darstellung „Fläche mit Schutz- und Leitpflan-zung“ überlagert ist. Von Süd-Westen nach Nord-Osten verlaufend ist eine Gaslei-tungstrasse dargestellt.

Der gegenständliche Bebauungsplan wird nicht aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Dachau vom 08.05.2018 entwickelt. Die FNP-Änderung Nr. 047/18 findet parallel statt.

Rechtsverbindliche Bebauungspläne

Für den Geltungsbereich existieren bisher keine rechtsverbindlichen Bebauungspläne. Der Geltungsbereich grenzt an den bestehenden Bebauungsplan Nr. 51/90 „Föhrenweg“. Dieser Bebauungsplan setzt ein reines Wohngebiet (WR) fest.

Rahmenplanung Grün-Blau (2009)

Diese informelle Planung verfolgt das Ziel die Sicherung und Entwicklung von Gewässern und Grünbereichen im Stadtgebiet Dachau zu gewährleisten. Dabei soll der Aspekt der Naherholung unter Einbezug der radläufigen Verbindungen neben der Optimierung der ökologischen Qualität und Funktionen integriert werden. Für den Geltungsbereich und das angrenzende Umfeld sind insbesondere folgende Zielsetzungen von Bedeutung.

- Gestaltungsmaßnahmen am Pollnbach am John-F.-Kennedy-Platz, Erlebbarkeit des gesamten Pollnbaches fördern (Maßnahme Nr. 23).
- Nachverdichtung vorhandener Stadtquartiere besonders unter dem Aspekt der Erhöhung der Freiraum- und Wohnumfeldqualität.
- Schaffung von Freiraum und Quartiersplätzen.



- Fließgewässer, Bestand
- Bestehende Grünflächen und Wälder (inkl. geplante Flächen laut rechtskräftigen Flächennutzungs- und Bebauungsplänen)
- Geplante Entwicklungskorridore / Grünflächenvernetzung inklusive geplanter Grünflächen nach noch nicht rechtskräftigen Bebauungsplänen, Gutachten und Strukturplanung der Stadt Dachau
 - Erhalt, Ausbau, Aufwertung von vorhandenen Freiflächen
 - Neuschaffung von Grünzügen und Biotopvernetzungen

Abbildung 1: Auszug aus der Karte „Ziele und Maßnahmen“ der Rahmenplanung Grün-Blau (Quelle: Rahmenplanung Grün - Blau / Stand 16.02.2009)

Der Geltungsbereich liegt in einer Fläche, die in der Rahmenplanung Grün-Blau als Grünfläche vorgesehen ist.

Der Leitfaden empfiehlt zudem einen 30 Meter breiten, extensiv begrünten Korridor an Fließgewässern freizuhalten.

F.3 Ziele, Zweck und Auswirkungen des Bebauungsplans

Ziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung von Baurecht für die Errichtung eines Neubaus zur Unterbringung der Polizeiinspektion Dachau auf dem Areal der VI. Abteilung der Bayerischen Bereitschaftspolizei in Dachau.

Die Intention ist ein zukunftsorientierter Neubau für die Polizeiinspektion Dachau, der notwendig wird, weil

- das Bestandsgebäude sanierungsbedürftig ist und
- das nach heutigen Anforderungen notwendige Raumprogramm nicht im Bestandsgebäude untergebracht werden kann.

Geplant ist der Bau eines Baukörpers, in dem Büroräumlichkeiten, Gewahrsamsräume und Fahrzeugstell- und Pflegeplätze usw. untergebracht werden. Der Neubau soll aus Gründen von Synergieeffekten in räumlichem Zusammenhang mit der Bayerischen Bereitschaftspolizei Dachau auf deren Liegenschaft untergebracht werden. Die Polizeiinspektion Dachau benötigt zwingend einen eigenen separaten Eingang (unabhängig von der Bereitschaftspolizei). Daher ist die Situierung der Polizeiinspektion am Rand der Liegenschaft der Bereitschaftspolizei zwingend notwendig. Aus diesem Grund wurde für den Standort der Eingang der Liegenschaft gewählt.

Folgende Planungsziele sind im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes zu beachten:

- Errichtung eines Dienstgebäudes für die Polizei Dachau
- Erweiterung und Arrondierung des Betriebsgeländes der Polizei Dachau
- Nutzung bestehender Infrastruktur (Straßen, Kanal, etc.) anstelle von Schaffung neuer Infrastruktureinrichtungen
- Sensibler Umgang mit historischen Wegebeziehungen
- Erhalt und behutsame Wiederherstellung von Sichtachsen und Blickbeziehungen
- Schaffung einer begrünten öffentlichen Platzfläche im Bereich eines Kreuzungspunktes der historischen Wege- und Sichtbeziehungen mit Aufenthaltsqualität
- Die Grün- und Parkanlagen am John-F.-Kennedy-Platz und der Grünzug entlang der Isar-Amperwerke-Straße sind bestmöglich zu erhalten
- Die Immissionsbelastung für die angrenzenden Gebäude ist möglichst gering zu halten
- Verträgliche Implementierung der neuen Nutzung in die Umgebung

Diese städtebaulichen Ziele werden insbesondere hinsichtlich

- des Stadt- und Landschaftsbildes,
- naturschutzfachlicher Belange (Gehölzbestand, Fauna),
- stadtklimatischer Anforderungen (Kaltluftschneise),
- denkmalschutzfachlicher Belange (historische Sichtachsen, historische Wegebeziehungen, Nähe zum Einzeldenkmal und zum Denkmalensemble),
- der verkehrstechnischen Anforderungen (fußläufige Erschließung, Fahrerschließung, Überlagerung bestehender und neuer Wegebeziehungen),

- nachbarschützende Belange (Lärmschutz, Sichtschutz) verfolgt.

F.4 Beschreibung des Planungsgebiets

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Nordosten der Stadt Dachau, im Bereich des John-F.-Kennedy-Platzes und ergibt sich aus der Planzeichnung. Er umfasst Teilflächen der Flurstücke 520/3, 543/4, und 543/32 der Gemarkung Etzenhausen. Der Geltungsbereich hat eine Fläche von ca. 0,54 ha.

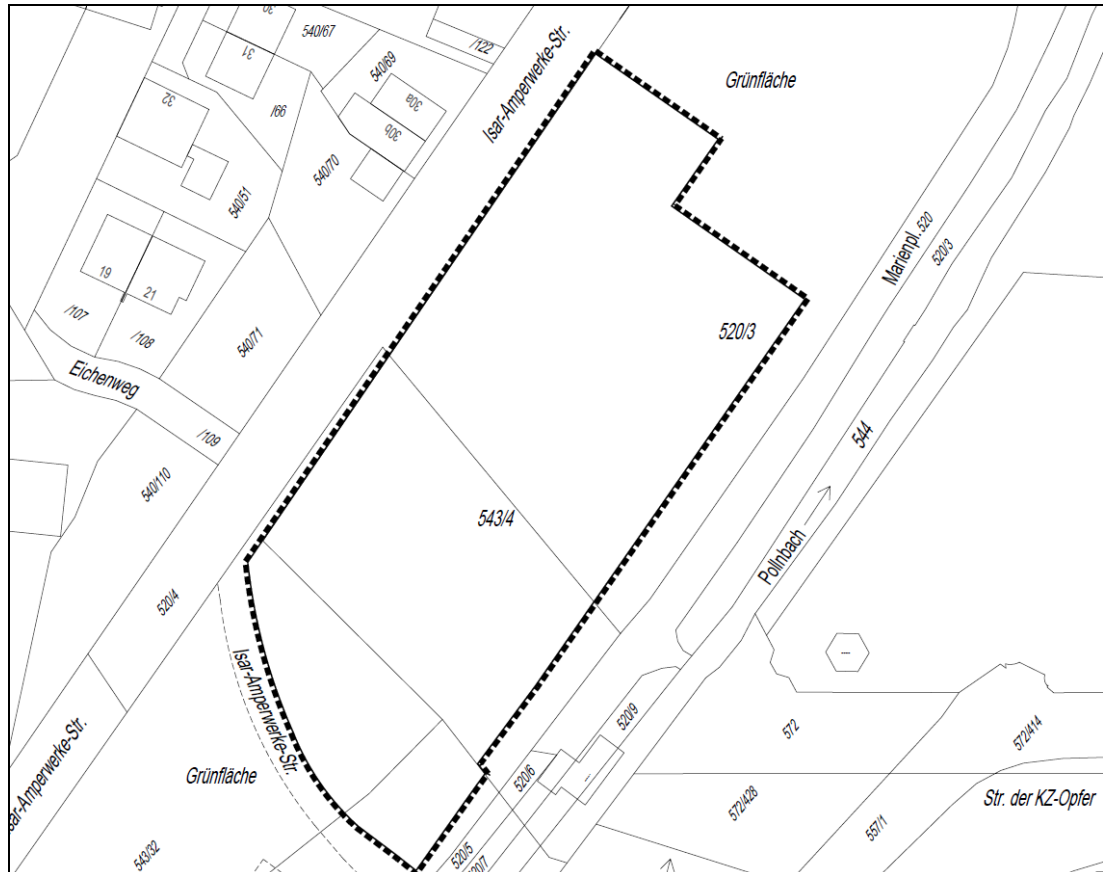


Abbildung 2: Geltungsbereich (Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung)

Der räumliche Geltungsbereich befindet sich nördlich der Sudetenlandstraße und des John-F.-Kennedy-Platz sowie süd-östlich der Isar-Amperwerke-Straße. Nach Osten zweigt die Straße der KZ-Opfer ab. Weiter im Osten, anschließend an die Flächen der Bereitschaftspolizei, befindet sich die KZ-Gedenkstätte Dachau. Angrenzend an das Gebiet befindet sich im Norden eine gewerblich genutzte Fläche, im Westen Wohnbebauung, im Süden der John-F.-Kennedy-Platz und im Osten das Gelände der Bereitschaftspolizei, das teilweise Waldcharakter aufweist.

Das Areal der Bereitschaftspolizei ist über die Isar-Amperwerke-Straße und die Theodor-Heuss-Straße an das örtliche Verkehrsnetz angebunden.

Der Geltungsbereich selbst ist frei von Gebäuden. Es handelt sich um eine Grünfläche mit zum Teil altem Baumbestand. Direkt benachbart im Westen befinden sich Gebäude eines Wohngebiets (Reines Wohngebiet nach § 3 BauNVO). Das Gelände ist als annähernd eben zu betrachten.

Dem gesamten Umfeld des Vorhabens kommt eine historische Bedeutung zu: Der Bereich des John-F.-Kennedy-Platzes war in der NS-Zeit der Ausgangspunkt für die Verbindungsstraße nach München und der Straße zum Dachauer Bahnhof. Nach Osten führte eine Straßenverbindung zum nahegelegenen Konzentrationslager Dachau. Über diese Straße wurden viele Häftlinge während der NS-Zeit in das Lager verbracht.

Über den südlich des Geltungsbereichs liegenden John-F.-Kennedy-Platz führt der sog. „Weg des Erinnerns“, eine mit Informationen versehene Route vom Bahnhof zum Besucherzentrum der KZ-Gedenkstätte, die an die historische Bedeutung des Weges erinnert.



Abbildung 3: Lage im Stadtgebiet (Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung)

Biotope, Belange des Natur- und Artenschutzes

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine amtlich erfassten Biotope.

Weder im Vorhabengebiet noch in seinem näheren Umfeld sind Schutzgebiete des Natura 2000-Schutzgebietsnetzes vorhanden.

Das nächstgelegene Flora-Fauna-Habitat (FFH)-Gebiet DE 7635-301 „Ampertal“ befindet sich in einer Entfernung von ca. 430 m.

Der Geltungsbereich befindet sich außerhalb naturschutzfachlicher Schwerpunktgebiete gemäß des Arten- und Biotopschutzprogramms sowie Biotopen nach § 30 BNatSchG.

Eine alte Eiche mit dem Status „Naturdenkmal“ befindet sich in unmittelbarer Nähe des Planungs-Umgriffes. Die Beseitigung des Naturdenkmals als rechtsverbindlich festgesetztes Einzelgeschöpf der Natur sowie alle Handlungen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung oder Veränderung des Naturdenkmals führen können, sind nach Maßgabe näherer Bestimmungen gem. § 28 BNatSchG verboten.

Waldfunktionsplan

Der Waldfunktionsplan kennzeichnet Flächen östlich des Geltungsbereiches als Klima-, Immissions-, Lärmschutzwald mit lokaler Bedeutung. Die Planung hat keine Auswirkungen auf den Wald und dessen Schutzfunktionen.

Außerdem befindet sich ein Wald mit Lebensraumfunktion nordöstlich des Geltungsbereiches. Auch auf diesen hat die Planung keine negativen Einflüsse.

Wasserschutz / Oberflächengewässer

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine natürlichen Oberflächengewässer. In der näheren Umgebung befindet sich der Pollnbach im Osten des Planungsgebiets. Der Geltungsbereich befindet sich nicht innerhalb amtlich festgesetzter Wasserschutzgebiete oder wassersensibler Bereiche. Gemäß der Kartierung des Informationsdienstes überschwemmungsgefährdeter Gebiete des Bayerischen Landesamtes für Umwelt liegen keine Hochwassergefahrenflächen vor. Daher sind auch keine Überschwemmungsgebiete nach § 76 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) festgesetzt.

Denkmalpflege / Archäologie

Bis auf einen schmalen Streifen im Süden befindet sich der Planungsumgriff im Bereich des Bodendenkmals Nr. 751901: untertägige Befunde des militärischen Übungslagers.

Im Osten grenzt das Ensembledenkmal Nr. 618182, ehemaliges Konzentrationslager Dachau, an. In etwa 100 Metern Richtung Norden befindet sich das Baudenkmal Nr. 618165, Reste der Eisenbahntrasse und Gleisanlagen.

Das Areal gehörte im ersten Weltkrieg zu einer Pulver- und Munitionsfabrik, wurde jedoch bis zum Ende des zweiten Weltkrieges erweitert und umgebaut. Die vorliegenden Befunde sind auf diese Zeit zurückzuführen.

Demzufolge ist der Artikel 7 des Denkmalschutzgesetzes anzuwenden und Oberbodenabtrag und sachgerechte archäologische Ausgrabungen, nur unter fachlicher Aufsicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege zur Sicherung und Dokumentation gestattet.

Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen gemäß Art. 7.1 Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler (Denkmalschutzgesetz – DSchG) Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis, die in einem eigenständigen Verfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Dies obliegt dem Bauherrn im Zuge der nachgeschalteten Genehmigungsplanungen.

Für jede Art von Veränderungen an den unten aufgelisteten Denkmälern und in ihrem Nähebereich gelten die Bestimmungen der Art. 4–6 DSchG. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist bei allen Planungs-, Anzeige-, Zustimmungs- sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 DSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren, von denen Baudenkmäler/Ensembles unmittelbar oder in ihrem Nähebereich betroffen sind, zu beteiligen.

Bau- und Kunstmaldenkmäler:

E-1-74-115-2, Das Konzentrationslager Dachau, in einer aus dem Ersten Weltkrieg stammenden Pulver- und Munitionsfabrik eingerichtet und vor allem ab 1938 erheblich umgebaut und erweitert, nimmt mit den zugehörigen Infrastruktur- und Nebeneinrichtungen ein Gelände von etwa 203 ha ein. Das Areal liegt im Nordosten des Stadtgebietes Dachau zwischen Amper und Alter Römerstraße. Die ehemals zum KL wie zum Truppenlager der SS gehörenden baulichen Anlagen sind in ihrem historischen Bestand erheblich reduziert und teilweise überformt, doch markieren

sie in ihrer Gesamtheit einen Geschehensort des NS-Regimes, dem wegen seines Zeugniswertes über eine perfekt organisierte, barbarische Einschüchterungs- und Vernichtungsmaschinerie besondere historische Bedeutung zukommt. - Die Anlage besteht aus dem einstigen, seit 1960/65 als Gedenkstätte und Museum um- und ausgebauten Häftlingslager (I) mit weitgehend rekonstruierten, teilweise auch renovierten Wachtürmen, rekonstruierter Betonmauer mit Stacheldraht und Gräben. - Die Kommandantur und Wirtschaftsbauten (heute Museum), ehem. Gefängnisbaracke und Arrest- bzw. Exekutionshof mit Erschießungsmauer sowie drei unterirdische Bunker sind hier weitgehender Bestand von 1938. - Der Apellplatz ist als aufgekieselte Fläche mit einem Mahnmal von 1968 besetzt (Betonmauer mit Inschrift und betonierten schleusenartigen Gräben und Rampen). - Nördlich davon die Lagerstraße mit den sanierten Betonfundamenten von 36 einstigen Holzbaracken, von denen zwei als Demonstrationsobjekte der sich zwischen 1939 und 1945 ständig verschlechternden Häftlingsunterbringungen im Zusammenhang mit dem Ausbau als Gedächtnisstätte seit 1960 neu errichtet wurden (II). - Am nördlichen Rand der Lagerstraße findet sich die kath. Sühnekapelle "Todesangst Christi" mit Ausstattung und zugehörigem offenem Glockenstuhl, 1961 als nach Süden offener Rundbau aus Feldsteinen nach Plänen von Joseph Wiedemann, München, errichtet. - Östlich davon die jüdische Gedenkstätte von 1964 nach Plänen von Hermann Zvi Guttmann, Frankfurt, als in den Platz eingetiefter Bau über paraboloidem Grundriß mit herabführender Rampe und Ausstattung. - Westlich die Evang.-Luth. Versöhnungskirche, 1965 nach Plänen von Helmut Striffler, Mannheim, ein gleichfalls teilweise abgesenkter und über eine Rampe erschlossener Sichtbetonbau über gekurvten Grundrißformen, mit Ausstattung; dazu ein abgesenkter Innenhof und Meditationsbau. - Im Norden - auf dem ehem. als Jagdpark der SS dienenden Gelände - folgt das Karmelitinnenkloster mit Kirche, mit Gemeinschaftsanlagen und Zellenbauten. Schlichte erdgeschossige Anlage, die sich im äußeren Erscheinungsbild an den ehem. Lagerbaracken orientiert, 1965 von Joseph Wiedemann in Zusammenarbeit mit Rudolph Ehrmann und O. Peithner errichtet, mit Ausstattung. - Westlich des Lagerrechtecks schließt sich das Areal des Krematoriums mit Exekutionsplatz an; im umzäunten, nach 1960 gärtnerisch gestalteten Gelände das Alte Krematorium, um 1940 als Riegel-Fachwerkbau mit Ziegelausfachung und verbrettertem Giebel erbaut; mit Ausstattung. Daneben Neues Krematorium, 1942 als Sichtziegelbau mit Flachsatteldach errichtet, im Inneren Verbrennungsöfen, Gaskammer, Nebenräume. Noch innerhalb der Krematoriumsummauerung Hundewärterhäuschen, kleiner erdgeschossiger Bau mit Satteldach von 1942/43, später als Wohnung umgebaut. - In der gärtnerischen Anlage mehrere Gedenk- und Mahnmale, u.a. Bronzestatue eines Gefangenen, 1946 von Fritz Kölle, und jüdischer Gedenkstein. - Im Nordwesten schließen sich die noch erhaltenen Reste der einstigen Pulver- und Munitionsfabrik an (III), die nach 1933 als Verwaltungs- und Werkseinrichtungen für das KL in Anspruch genommen und teilweise umgebaut wurden. Dazu kommen noch die 1938 mit dem umfassenden Ausbau des KL geschaffenen Neubauten und Einrichtungen für das Bewachungspersonal und für ein 1938/40 eingerichtetes Ausbildungslager der Waffen-SS. - Ein noch erhaltenes System von Umzäunungen, Mauerresten und Flurstücksgrenzen zeigt den Umgriff des ehemals weitgehend abgeschlossenen Areals auf: Vom John-F.-Kennedy-Platz im Süden ausgehend, bilden die Straße der KZ-Opfer und der Kreuzplatz sowie jenseits des Würmkanals die Pater-Roth-Straße die südliche Grenzlinie, außerhalb liegt das Gelände der abgebrochenen einstigen Kommandantenvilla, das als Bodendenkmal erfaßt ist. Nach Osten reicht das Gelände bis zur Alten Römerstraße und greift hier lediglich mit der Bebauung „Am Kräutergarten“ und an der Hebertshausener Straße darüber nach Nordosten hinaus. Ein in Höhe der Straße "Am Kräutergarten" westlich der Alten Römerstraße ansetzender Zug der erhaltenen äußeren Lagermauer markiert die Geländegrenze im Westen der Alten Römerstraße bis zum Zusammenfluß von Pollnbach und Würmkanal. Dann zieht sich - in der einmal eingeschlagenen Richtung weiterführend - die

zaunbesetzte Grenze in nordwestlicher Richtung weiter bis zur Floßlände am Amperufer. Am östlichen Flußufer folgt sie flußaufwärts der Amper, um schließlich nach Osten abschwendend, entlang eines Zaunes und der erhaltenen Teilstücke einer Betonplattenmauer bis zur Trasse der ehemaligen Gleisanlagen nördlich bei der Einmündung der Roßwachtstraße vorzustoßen. Dann nimmt die Grenzlinie die Trasse der Eisenbahn auf und folgt dieser bis zum John- F.- Kennedy- Platz. Außerhalb dieses Kernbereichs gelegen und als Denkmale erfaßt sind die 1938 angelegte Schießanlage der SS nördlich der Staatsstraße 2339 (Dachau-Freising) in der Gemarkung Hebertshausen sowie zwei für in Dachau umgekommene KL-Opfer angelegte Friedhöfe auf der Etzenhausener Leite und auf dem Dachauer Waldfriedhof (s.u.). Zur Geschichte der Anlage: Die einstige Pulver- und Munitionsfabrik von 1916, in abgeschirmter Lage zwischen Amper, Wäldern und Dachauer Moos gelegen und mit ausreichender Wasser- und Stromversorgung, günstiger Verkehrsanbindung und ausreichend großem Geländeumgriff ausgestattet, konnte im Frühjahr 1933 für die Anlage eines sog. Schutzhaftlagers der politischen Polizei Bayerns geeignet erscheinen, das auf Anordnung Heinrich Himmlers, damals kommissarischer Polizeipräsident von München, eingerichtet wurde. Das Lager wurde am 22. März 1933 mit den ersten Inhaftierten belegt und bald "Konzentrationslager" genannt. Die Anlage war zunächst für 5000 politische Gefangene ausgelegt, deren Inhaftierung in zynischer Weise als "Schutzhaft" ausgegeben wurde. Bald diente die Anlage auch zur Konzentration allein wegen ihrer Abstammung verfolgter Juden. Um politisch und rassistisch verfolgte Gefangene zu diskriminieren, wurden zudem auch kriminelle Häftlinge im Lager untergebracht. 1937/38 wurde das Lager wesentlich vergrößert und ausgebaut, wobei die Baulichkeiten, Strukturierungen und Erschließungssysteme der ehemaligen Pulver- und Munitionsfabrik beibehalten wurden. Die Bauarbeiten mußten von den Inhaftierten selbst durchgeführt werden. Während des Zweiten Weltkrieges nahm die Belegung mit Gefangenen aus den okkupierten Ländern überproportional zu, zumal von Dachau aus etwa 40 Außenlager betrieben wurden, in denen die Gefangenen Zwangsarbeit, meist in der Rüstungsindustrie, leisten mußten. Bis zur Befreiung durch die US-Army am 29. April 1945 waren im Lager insgesamt 206 206 Häftlinge und 31 951 Todesfälle registriert worden; dabei blieb eine in die Tausende gehende Zahl von Toten, insbesondere durch Hinrichtung unregistriert. Neben den Morden und Hinrichtungen waren Seuchen, Folter und medizinische Versuche häufigste, grundsätzlich verschleierte Todesursache. Bereits vor der Befreiung hatte sich im geheimen ein Comité International de Dachau als Widerstandsorganisation konstituiert. Dieses begründete sich 1955 neu mit dem Ziel im ehem. Lager eine Gedenkstätte einzurichten. Dies geschah teils unter Beibehaltung von Lagerbauten, teils durch ihre Rekonstruktion sowie mit der Einrichtung eines Museums. Am 9. Mai 1965 wurde die Gedenkstätte eröffnet, nachdem schon 1961 im Bereich des ehem. Barackenlagers die kath. Sühnekapelle „Todesangst Christi“ errichtet worden war. Bis 1965 folgten die israelitische Gedenkstätte, das Sühnekloster der Karmelitinnen und die Evang.-Luth. Versöhnungskirche (s.o.). - Den übernommenen Bauten aus der Zeit des Ersten Weltkrieges ist besondere Geschichtsbedeutung durch die Adaptierung bzw. Überformung im Zusammenhang mit dem hier eingerichteten KL zugewachsen. Als Zeitzeugnisse und Orte des Geschehens sind sie zu Denkmalen geworden. Obwohl das Ensemble in der Nachkriegszeit durch zahlreiche Abbrüche und Umbauten Veränderungen erfahren hat, charakterisieren die noch erhaltenen baulichen Anlagen der Pulver- und Munitionsfabrik zusammen mit den Neu- und Umbauten zwischen 1933 und 1945 das oben umschriebene Gelände als umfassendes Flächendenkmal, welches in erschütternder Weise Geschichte anschaulich werden läßt. Die um 1960/67 entstandenen bzw. umgeformten Bauten der Gedächtnisstätte und des bei dieser errichteten Sühneklosters bezeugen eindrucksvoll den späteren Umgang mit dem Geschehensort. Einzeldenkmale innerhalb dieser Anlage sind: Alte Römerstraße 75: Gedenkstätte und Museum KL Dachau mit allen zugehörigen Bauten und angegliedertem Karmeli-

tinnenkloster (siehe Liste der Einzeldenkmale). - Alte Römerstraße 75: Ehem. Hundeführerhaus (südlich vom Krematorium). - Am Kräutergarten 1, 2, 4a, b: Ehem. Gärtnerei und Ökonomie. - An der Floßlände: Ehem. Werkstattbauten. - Hebertshausener Straße 9, 11, 13, 15, 17: Fünf 1916 errichtete Dienstwohngebäude der ehem. Pulverfabrik, nach 1933 Wohnungen der SS. - John- F.-Kennedy-Platz: Gebäude der ehem. Pulverfabrik und SS-Kasernen, heute Gelände der Bayerischen Bereitschaftspolizei (Marienstraße 9102, 9103, 9105, 9110, 9112, 9113: ehem. Betriebsgebäude westlich vom Pollnbach; Marienstraße 9107: Teil des ehem. Heizwerks; Marienstraße 9108: Wasserturm; Marienstraße 9114: ehem. "Holländerwerk". Alle o.g. Bauten stammen aus der ersten Bauphase der Pulverfabrik, 1915/16; Marienstraße 9238 bis 9241: Betriebsgebäude östlich vom Pollnbach, 1938 neu errichtet bzw. umgebaut; - Marienstraße 9212, 9213: Ehem. Fahrzeughallen der SS; Marienstraße 9222: Hochbunker von 1943; Marienstraße 9209: SS-Kaserne; Marienstraße 9244: Ehem. Lagerhalle, zu einer SS-Kaserne aufgestockt; Marienstraße 9242, 9245: Zweigeschossiges Werksgebäude von 1916/18; Marienstraße 9246: Fabrikhallen von 1916/18; Straße der KZ- Opfer 9302: Gartenpavillon mit Mauer, Eckbebauung am Beginn der Wohnhauszeile; sowie 9306-09, 9311-13, 9316: Ehem. Offiziers- und Beamtenwohnhäuser von 1915/16 bzw. 1916/18). - Eisenbahntrasse mit Resten der Gleisanlage am Ostrand der Roßwachtstraße. - Pater-Roth-Straße, erdgeschossige Baracke südlich vor der KL-Mauer. - Weiterhin sind zugehörend die zwar 1920 abgetretenen Gebäude der Isar-Amper-Werke, Roßwachtstraße 40 a (Pforte) und 40 b (Verwaltungsgebäude und Wirtschaftsgebäude), sämtliche 1916/18.

D-1-74-115-83, Reste der Eisenbahntrasse und Gleisanlagen westlich neben der Straße.

Bodendenkmäler:

D-1-7734-0181: Bodendenkmal, in die Denkmalliste eingetragen: Untertägige Befunde im Bereich des ehem. SS-Übungs- und Ausbildungslagers des KZ Dachau (1933-1945) mit SS-Mannschaftsbaracken, Bauten der vorausgegangenen Munitionsfabrik, der SS-Porzellanmanufaktur Allach und Außenlager (Präzifix GmbH Werk II).

bindung der Anlage in das Bestandsgelände und dessen wertvollen Grünstrukturen erreicht werden. Das schützenswerte Gebäudeensemble in direkter Nachbarschaft soll nicht negativ beeinträchtigt werden.

Wichtige, die Gesamtplanung beeinflussende Elemente stellen die Lage des Neubaus innerhalb des umfriedeten Geländes der Bereitschaftspolizei und die eng mit einer geplanten Neuplanung des John-F.-Kennedy-Platzes zusammenhängende öffentliche Erschließung dar.

Während der Haupteingang des neuen Gebäudes direkt von der neu zu gestaltenden öffentlichen Erschließung erreichbar ist, werden die Bedienstetenparkplätze und der Polizeihof über die bereits bestehende Zufahrt der Bereitschaftspolizei erschlossen.

Um den Anforderungen an eine reibungslose Zu- / Ausfahrt für Bereitschaftspolizei und Polizeiinspektion nachzukommen, ist vorgesehen, die Zufahrt im Rahmen der Baumaßnahme zu erneuern und zum Teil umzubauen.

Im südlichen Geltungsbereich wird ein Teilbereich des bestehenden John-F.-Kennedy-Platzes überplant und im Zuge des Neubaus der Polizeiinspektion neu gestaltet. Die Planung zur Gestaltung des Platzbereiches (John-F.-Kennedy-Platz) über einen Wettbewerb wird angestrebt. Auf dem der öffentlichen Erschließung zuzuordnenden Teilbereich sind 5 Stellplätze für Besucher sowie 2 Stellplätze für Einsatzfahrzeuge vorgesehen. Der Teilbereich, der nicht befahren werden soll, wird mit Pollern abgegrenzt. Dieser Platzbereich dient der Öffentlichkeit als Ruheplatz und Treffpunkt. Außerdem können hier später in einer weiteren, nicht zum gegenständlichen Vorhaben gehörenden Maßnahme zeitgeschichtliche Informationen in geeigneter Form (Hinweistafeln etc.) installiert werden. Der größte Teil des überplanten Teils des John-F.-Kennedy-Platzes wird aus diesen städtebaulichen Gründen im Bebauungsplan als "Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich" festgesetzt. Nur ein Streifen im Süd-Osten in Verlängerung der bestehenden Zufahrt zur Bereitschaftspolizei wird als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Die notwendigen Stellplätze für Mitarbeiter wurden süd-östlich des Gebäudes platziert. Die parallel zum Gebäude geplante Baumreihe zeichnet die historische Gehölkante nach. Der Parkplatz ist wegen des Drei-Schichten-Betriebs sowohl tagsüber als auch nachts stark frequentiert. Durch die Platzierung im Südosten des Gebäudes übernimmt der Baukörper eine abschirmende Funktion für die Wohnbebauung im Nordwesten.

Um den Belangen des Nachbarschaftsschutzes nachzukommen ist parallel zur westlichen Grundstücksgrenze eine Lärmschutzwand mit einer Notausfahrt für den Polizeihof vorgesehen. Um die Blickachse zum denkmalgeschützten Gebäude in Verlängerung der Erschließung der Bereitschaftspolizei nicht zu beeinträchtigen, werden Carports (als überdachte Stellplätze für Dienstfahrzeuge) nur im Bereich des Polizeihofes nord-östlich des geplanten Hauptgebäudes angeordnet. Das Gebäude wird in einem Abstand von ca. 45 m zum derzeit teilweise verrohrten Pollnbach geplant. Zwischen Geltungsbereich und Gewässer liegt eine breite, asphaltierte Verkehrsfläche, sodass aus naturschutzfachlicher Sicht nicht von bedeutsamen Austauschbeziehungen auszugehen ist. Bei der Ausgestaltung der Planung wurden die Eingriffe in die Grünflächen auf ein Minimum reduziert. Zudem sichern festgesetzte Neupflanzungen die zukünftige Durchgrünung.

F.6 Begründung der Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung öffentliche Verwaltung / Polizeiinspektion, gemäß § 9 Abs.1 Nr. 5 BauGB festgesetzt. Diese Nutzung ist aus den Zielen des Bebauungsplans abgeleitet.

Maß der baulichen Nutzung

Die getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung dienen einerseits der Sicherstellung eines sparsamen und schonenden Umganges mit Grund und Boden und werden andererseits den gestalterischen und funktionalen Ansprüchen und Bedürfnissen eines modernen Polizeigebäudes gerecht. Angemessene Baukörpergrößen, -formen und Höhenentwicklungen sind Gegenstand der Planung.

Durch die Festsetzung der maximal zulässigen Wandhöhen, der maximal zulässigen Grundfläche und der Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse, wird das zulässige Maß der baulichen Nutzung begrenzt.

Durch die festgesetzte maximale Grundfläche (GR) von 1.000 m² wird ein relativ hoher Freiflächenanteil und eine geringe Überbauung sichergestellt.

Die festgesetzten maximal zulässigen Vollgeschosse und die maximalen Wandhöhen für den Hauptbaukörper stellen sicher, dass sich künftige Gebäudestrukturen in ihrer Höhenentwicklung in die Umgebung einordnen. Das Gebäude tritt als dreigeschossiger Bau in Erscheinung. Das zurückgesetzte und im Grundriss relativ kleine Technikgeschoß stellt planungsrechtlich ein Vollgeschoß dar. Daher werden bis zu 4 Vollgeschosse als zulässig festgesetzt.

Im westlichen Gebäudeteil werden kellertiefe Lichtschächte in der Höhe des Untergeschosses errichtet, die über die Kubatur des Hauptbaukörpers ca. 2,30 m hinausragen.

Die maximal zulässige Wandhöhe wird mit 12,00 m festgesetzt. Die zulässige Wandhöhe reicht bis zur Oberkante der Attika des Hauptbaukörpers – also der unteren 3 Geschosse, die im städtebaulichen Maßstab wirksam sind. Das darauf befindliche Technikgeschoß wird in seiner Höhenentwicklung durch eine ergänzende Festsetzung geregelt.

Als unterer Bezugspunkt wird die Oberkante des geplanten Geländes am Gebäude bestimmt. Da das bestehende Gelände nur in begrenztem Maße verändert werden darf, ist dadurch eine Einfügung in die bestehende Topographie und das bestehende Orts- und Landschaftsbild im städtebaulichen Maßstab sichergestellt.

Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise

Die Baugrenzen werden relativ eng gehalten, da der Planung ein konkretes Vorhaben zugrunde liegt. Es wird ein einzelner Bauraum ausgewiesen. Dadurch wird insbesondere der Eingriff in den Grünzug im Nord-Westen des Gebäudes möglichst gering gehalten.

Es wird eine abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt, da der geplante Baukörper länger als 50 m ist. Die Konzeption des vorgeschlagenen, linearen Baukörpers ergibt sich auch aus den Anforderungen des Baumschutzes, des Frischluftkorridors, der denkmalschutzrelevanten Sichtachse, einer Vielzahl von Versorgungsleitungen verschiedener Versorgungsunternehmen nordwestlich der Erschließungsstraße der Bereitschaftspolizei und der städtebaulich notwendigen Begrenzung auf 4 Vollgeschosse.

Für Nebenanlagen wie Carports und eine Trafostation werden ebenfalls Flächen durch Planzeichen im Planteil festgesetzt. Die Fläche für die Trafostation wird an der westlichen Grenze des Geltungsbereiches festgelegt. Diese Situierung wird bedingt durch verschiedene Anforderungen. Die Trafostation muss für das Versorgungsunternehmen von drei Seiten zugänglich sein, kann dementsprechend nur außerhalb des Sicherheitszaunes geplant werden. Dabei muss sich die Trafostation auf staatlichem Grund befinden und kann nicht auf einer öffentlichen Fläche angeordnet werden.

Naturschutzrelevante Eingriffe, die im Zusammenhang mit der Errichtung der Trafostation entstehen werden durch die Ausgleichsflächen (siehe Umweltbericht) berücksichtigt.

Herstellung geplantes Gelände

Zur optimalen Anpassung der künftigen Neubauten an die vorhandene Geländesituation, auch zur Sicherung einer angemessenen Einbindung in das bestehende Ortsbild, werden im Planteil des Bebauungsplans herzustellende Geländehöhen durch Planzeichen festgesetzt. Hier werden markante Punkte wie z.B. Gebäudeecken aufgegriffen. Die Festsetzung erfolgt über nachprüfbare Höhen über Normal-Null.

Führung der Versorgungsleitungen

Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen sind zum Erhalt des Orts- und Landschaftsbilds und aus stadtgestalterischen Gründen unterirdisch zu führen.

Die bestehende Erdgashochdruckleitung der Stadtwerke München wird im erforderlichen Umfang verlegt.

Falls erforderlich können die Größen der Schutzabstände der Leitungen in Rücksprache mit den Betreibern zu einem späteren Zeitpunkt geregelt werden.

Schall-Immissionsschutz

In der schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros BL-Consult Piening GmbH, Projekt-Nr. 17-023-16 vom 08.08.2019 wird ausgeführt, dass durch die Nutzung der Parkplätze und durch Anlieferungen die Immissionsrichtwerte für reine Wohngebiete in der Nachbarschaft tagsüber und nachts eingehalten werden können, auch bei einer Nachtnutzung des Polizeihofs.

Ein nächtlicher Betrieb des Notstromaggregats kann als "seltenes Ereignis" gewertet und geduldet werden (Nutzung an max. 10 Nächten pro Jahr).

Ferner darf das Notausfahrttor nur in Notsituationen (siehe TA Lärm, Ziffer 7.1: "Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit und Ordnung") genutzt werden.

Zur Abschirmung des Polizeihofs wird eine 2,5 m hohe Lärmschutzwand an seiner Nordwestseite und abknickend an seiner Nordostseite errichtet.

Zwei Stellplatzgruppen zu je 4 Stellplätzen werden überdacht (Carports); die Dächer werden an die Lärmschutzwand dicht angeschlossen.

Die Lärmschutzwand und die Carportrückwände können aus beliebigem Material ohne Lücken und Schlitze und mit einer flächenbezogenen Masse von mind. 10 kg/m² bestehen. Eine schallabsorbierende Verkleidung (einseitig oder auch beidseitig) ist zu empfehlen, sie ist aber in den Berechnungen nicht als Voraussetzung enthalten.

Um mögliche Störungen der Nachtruhe bei der Ablieferung von Personen, die in Gewahrsam genommen werden sollen, zu verhindern, wird in die Nordwestöffnung der Gebäude-Durchfahrt ein Schnelllauftor eingebaut.

Eine schalltechnische Untersuchung ist erforderlich, wenn von den festgesetzten Schalleistungspegeln für die Lüftungszentrale abgewichen werden soll. Deren Geräusche dürfen nicht zu einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte beitragen. Für die Geräte wurden maximale Schalleistungspegel so festgesetzt, dass die Wohnhäuser der Nachbarschaft nicht im Einwirkungsbereich dieser Anlage liegen, d.h. die Immissionsrichtwerte sind von den Geräuschen der Lüftungszentrale um 10 dB(A) zu unterschreiten; geeignete Schallschutzmaßnahmen nach dem Stand der Technik (Schalldämpfer, Ausrichtung nach Südosten, Nachtabenkung der Leistung usw.) sind vorzunehmen. Ggf. können auch höhere Schalleistungspegel zugelassen werden, solange die Immissionsrichtwerte durch die Summe der Geräusche nicht überschritten werden.

Die im Sinne der Geräuschvorsorge reduzierten Schalleistungspegel des Notstromaggregats (Abgaskamin; Belüftungskanäle) dürfen, wenn der Stand der Lärminderungstechnik ausgeschöpft ist, um bis zu 15 dB(A) überschritten werden.

Grünordnung

Um das geplante Gebäude mit seinen Nebenanlagen und befestigten Flächen errichten zu können, ist die Fällung von 46 Bäumen erforderlich. Der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich hierfür erfolgt durch die Bemessung der Ausgleichsflächen (siehe Umweltbericht). Darüber hinausgehend werden 10 Bäume im Gelungsbereich als zu pflanzen festgesetzt.

Um die dauerhafte Durchgrünung des Gebietes zu gewährleisten wird festgesetzt, dass die Pflanzungen artgerecht zu pflegen und zu erhalten sind und bei Verlust oder Ausfall von Bäumen und Sträuchern diese mit den festgelegten Mindestpflanzqualitäten innerhalb der nächsten Pflanzperiode nach dem Ausfall nachzupflanzen sind.

Der Baumerhalt sowie die festgesetzten Neupflanzungen von Bäumen sollen zu einer angemessenen Durch- und Eingrünung des Planungsgebietes beitragen. Gleichzeitig wird die Einbindung in die Grünstrukturen der Umgebung dadurch gewährleistet.

Um die Einbindung des geplanten Baukörpers in das Stadt- und Landschaftsbild zu unterstützen sowie um eine Verbesserung des Mikroklimas zu bewirken wird auf einer Fläche von mindestens 360 m² eine Dachbegrünung festgesetzt.

Zur Verbesserung von Wasserhaushalt (Rückhaltung), Stadtklima (Verdunstung), Lufthygiene (Staubbindung), Energiebilanz (zusätzliche Wärmedämmung) und Naturschutz (Magerstandorte) wird die Begrünung der Dächer festgesetzt.

Pflanzvorschläge für Bäume sind der Pflanzliste unter Hinweise E.1 zu entnehmen.

Die durch Planzeichen festgesetzten Baumpflanzungen können in ihrem Standort um bis zu 3,00 m in jede Richtung variieren, wenn hierfür planerische Notwendigkeit besteht. Dies ist z. B. der Fall, wenn die Lage von vorhandenen unterirdischen Leitungen dies bei der Ausführung erfordert.

Zur Verbesserung der Versiegelungsbilanz werden nicht überdeckte Stellplätze mit versickerungsfähigen Belägen ausgeführt.

Zum Schutz der biologischen Vielfalt wird für die Ansaat innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen eine autochthone Saatgutmischung eingebracht.

F.7 Begründung der örtlichen Bauvorschriften

Zur Umsetzung der städtebaulichen und gestalterischen Ziele werden Festsetzungen zur Gestaltung baulicher Anlagen getroffen (Rechtsgrundlage § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs. 1 BayBO).

Einfriedungen

Um das Gelände der Polizei zu sichern, besteht bereits ein Sicherheitszaun um das gesamte Areal der Bereitschaftspolizei. Im Norden des geplanten Gebäudes wird ein Sicherheitszaun speziell für die Polizeiinspektion in den jeweils erforderlichen bzw. zulässigen Höhen geplant. Diese Einfriedungen sind durch die Funktion des geplanten Vorhabens nutzungsbedingt zwingend notwendig. Der Sicherheitszaun ist gegen das Einsteigen von außen, aber auch gegen das Überklettern von Innen (flüchtende Personen) ausreichend zu sichern. Dementsprechend muss auch bei der Lärmschutzwand sichergestellt sein, dass sie nicht durch Spaliere oder Gewächse mit starker Astbildung als Übersteighilfe genutzt werden kann. Zum Erfüllen der Sicherheitsbestimmungen müssen ebenfalls alle Bereiche des Polizeihofes einsehbar bleiben. Dies hat zur Folge, dass durch die Begrünung keine Bereiche geschaffen werden dürfen, die Möglichkeiten bieten sich zu verbergen. Die Begrünung der Lärmschutzwand wird angestrebt, sie muss allerdings mit den oben genannten Sicherheitsaspekten vereinbar sein.

Durchgehende Zaunsockel, die zu einer ökologischen Zerschneidung der Lebensräume für Kleintiere führen, werden ausgeschlossen sofern dies den Sicherheitsaspekten nicht entgegensteht.

F.8 Städtebauliche Daten / Flächenbilanz

Kategorie	Fläche m ²	Flächenanteil
Fläche für Gemeinbedarf	3.728	69,0 %
Straßenverkehrsflächen	40	0,7 %
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	605	11,2%
Grünfläche	1.030	19,1 %
gesamt	<u>5.403</u>	100 %

F.9 Natur- und Umweltschutz

Innerhalb des Geltungsbereichs sowie in der Umgebung sind keine Schutzgebiete nach BNatSchG, europäische Schutzgebiete (FFH-Gebiet, Vogelschutzgebiet) oder amtlich kartierte Biotope vorhanden. Vegetationsbestände mit Schutz nach § 30 BNatSchG i.V.m. Art. 23 BayNatSchG sind ebenfalls nicht vorhanden.

Eine alte Eiche mit dem Status „Naturdenkmal“ befindet sich in unmittelbarer Nähe nördlich des Umgriffs. Die Beseitigung des Naturdenkmals als rechtsverbindlich festgesetztes Einzelgeschöpf der Natur sowie alle Handlungen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung oder Veränderung des Naturdenkmals führen können, sind nach Maßgabe näherer Bestimmungen nach § 28 BNatSchG verboten.

Für das Stadtbild hat die bestehende parkartige Grünfläche mit altem Baumbestand in den Randbereichen eine hohe Bedeutung.

Das Planungsgebiet wird in der Stadtklimaanalysekarte der Stadt Dachau vom März 2018 als Kaltluftleitbahn mit sehr hohem Volumenstrom dargestellt.

Der zu leistende naturschutzfachliche Ausgleich beträgt 0,31 ha. Dieser wird durch das Ökokonto der Bayerischen Staatsforsten auf den Flurnummern 1151 (Teilfläche) Gemarkung Hattenhofen und 842 (Teilfläche) der Gemarkung Hallbergmoos kompensiert. Die detaillierte Beschreibung der Flächen ist dem Umweltbericht zu entnehmen.

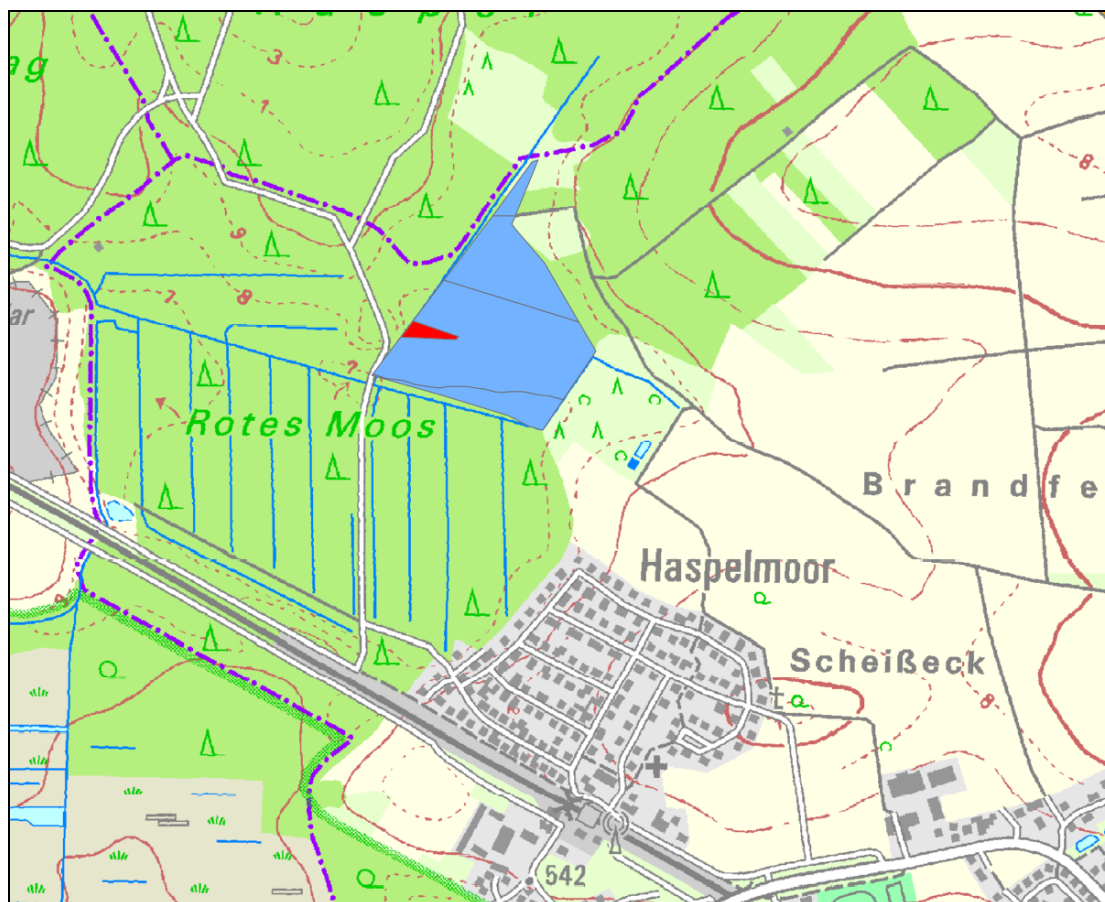


Abbildung 5: Übersicht Ökokontofläche "Rotes Moos", nicht maßstäblich



Abbildung 6: Übersicht Ökokontofläche "Isarauen", nicht maßstäblich

Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 176/18 wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt. Um Verbotstatbestände bei der Umsetzung des Bebauungsplanes ausschließen zu können, werden in der saP Maßnahmen zum Erhalt der ökologischen Funktionalität sowie Vermeidungsmaßnahmen festgelegt.

Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahme i.S.v. § 44 Abs. 5 S. 3 BNatSchG)

Um die Belastungen und Flächenverluste für Baumhöhlen bewohnende Vogelarten und Fledermäuse zu kompensieren, sind Maßnahmen zum Erhalt der ökologischen Funktionalität (CEF_{FL}) der Lebensstätten erforderlich.

Die Maßnahmen zum Erhalt der ökologischen Funktionalität (CEF_{FL}) sind in der saP beschrieben und werden durch einen städtebaulichen Vertrag gesichert.

Vermeidungsmaßnahmen

Es werden Maßnahmen durchgeführt, um Gefährdungen geschützter Arten zu vermeiden. Zur Begleitung der Umsetzung der Maßnahmen wird während der gesamten Bauphase eine fachkundige Bauleitung durchgeführt.

Die Ermittlung der Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung der in der saP beschriebenen Vermeidungsmaßnahmen. Deren Durchführung wird durch einen städtebaulichen Vertrag gesichert.

F.10 Erschließung des Baugebiets

Infrastruktur

Die Erschließung für den Fahrverkehr erfolgt über die bestehende Infrastruktur. Die Erschließung für Besucher findet über eine neu anzulegende Fläche auf städtischem Grund statt. Die Anbindung der Notausfahrt erfolgt über die Isar-Amperwerke-Straße.

Die Versorgung mit Strom, Gas und Wasser durch die Stadtwerke Dachau ist gesichert. Die Abfallbeseitigung ist durch die kommunale Abfallwirtschaft gewährleistet.

Niederschlags- und Schmutzwasser-Entwässerung

Das anfallende Niederschlagswasser wird wie folgt im Planungsgebiet über örtliche Versickerung abgeführt:

Im Bereich der Parkplätze und des Polizeihofs erfolgt die Ableitung des Niederschlagswassers über Entwässerungsrinnen bzw. Sinkkästen, die einlaufendes Wasser aus den befestigten Flächen in begrünte Schotterrasenmulden einleiten. Fassadenrinnen an den Gebäudezugängen werden jeweils mit einem unterhalb des Regelaufbaus im Kiesbett liegenden Dränrohr verbunden, das ebenfalls zu den Entwässerungsmulden führt. Über die Entwässerungsmulden wird das Niederschlagswasser einem System von Versickerungs-Rigolen zugeführt und hier in den Untergrund versickert.

Das anfallende Schmutzwasser wird an den öffentlichen Kanal angeschlossen und an die städtische Kläranlage abgeleitet.

F.11 Grundstücks- und Bodenverhältnisse

Die Flurstücke 543/4 und 520/3 sind im Eigentum des Freistaates Bayern und das Flurstück 543/32 im Eigentum der Stadt Dachau.

G. Umweltbericht

1. Einleitung

1.1 Ziele der Bauleitpläne

Bei der Polizeiinspektion Dachau besteht zusätzlicher Raumbedarf, der mit dem Neubau des Dienstgebäudes gedeckt werden soll. Um Synergieeffekte zu nutzen, soll der Neubau auf dem Areal der Bayerischen Bereitschaftspolizei am John-F.-Kennedy-Platz errichtet werden. Baurechtlich sind hierzu die Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes notwendig.

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt 0,54 ha. Das Gelände der Bayerischen Bereitschaftspolizei befindet sich in Nordosten von Dachau. Die geplanten Bauflächen befinden sich im unmittelbaren Einfahrtsbereich zum Polizeigelände am John-F.-Kennedy-Platz und werden auf der östlichen Seite von einer internen Erschließungsstraße und dem Pollnbach begrenzt. Im Westen verläuft außerhalb des Zaunes die Isar-Amperwerke-Straße.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Zielvorgaben aus Fachgesetzen, Programmen und Plänen

Folgende fachlichen Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind im Landesentwicklungsprogramm (LEP) sowie im Regionalplan der Region München genannt:

Das Landesentwicklungsprogramm nennt folgende Ziele und Leitbilder:

- Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeigneten Siedlungseinheiten auszuweisen (LEP 3.3 (Z)).
- In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen (LEP 3.2 (Z)).

Regionalplan

Die Karte „Siedlung und Versorgung“ zeigt folgende Ziele der Raumordnung und Landesplanung:

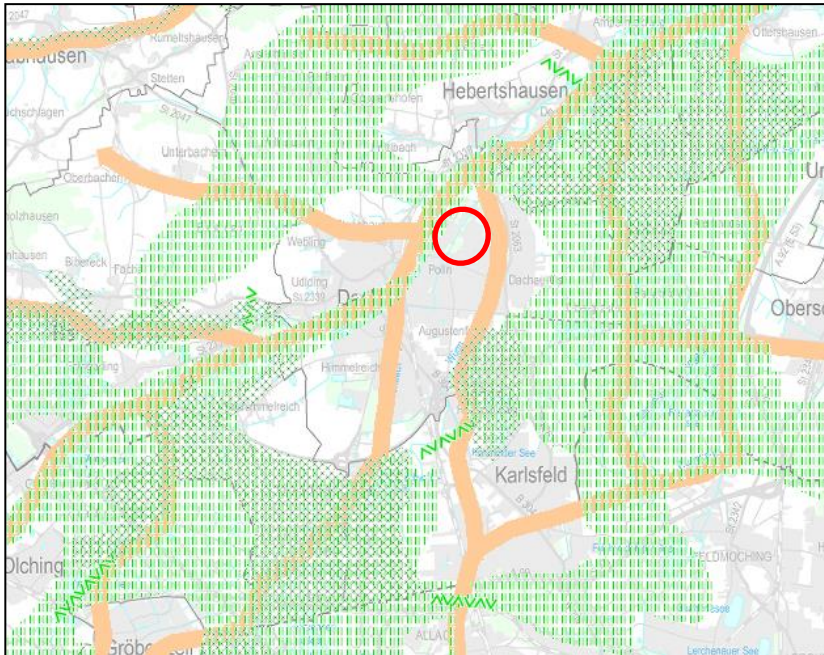






Abbildung 7: Ausschnitt Regionalplan, Karte: Siedlung und Versorgung (Stand 2014)

	Trenngrün (Nr.)
	Regionaler Grünzug gemäß Tekturkarte "Siedlung, Freiraum, Verkehr" - in Kraft getreten am 01.12.2001; zuletzt geändert durch "Tektur Freiraumsicherung 1" - in Kraft getreten am 01.01.2008
	Regionaler Grünzug mit prioritärer Funktion Kaltluft- und Frischluftentstehung
	Regionales und überörtliches Biotopverbundsystem

Das Vorhaben befindet sich außerhalb landschaftlicher Vorbehaltsgebiete sowie festgesetzter Schutzgebiete.

Darüber hinaus nennt der Regionalplan folgende fachlichen Grundsätze:

- Die Siedlungsentwicklung soll auf die Hauptorte der Gemeinden konzentriert werden (RP B II 1.2 (Grundsatz)).
- Die Siedlungstätigkeit soll nach den notwendigen und realisierbaren Infrastruktureinrichtungen bemessen werden. (RP B II 1.4 (Grundsatz)).

Insgesamt betrachtet liegen aus der Regionalplanung für den Geltungsbereich keine einschränkenden Ziele bzw. Grundsätze vor.

Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Dachau vom 15.11.2017 ist der Geltungsbereich als Grünfläche (teilweise überlagert mit der Darstellung „Schutz- und Leitpflanzung“) dargestellt. Um die geplante Polizeiinspektion realisieren zu können, wird im Parallelverfahren der Flächennutzungsplan geändert. In der Flächennutzungsplanänderung Nr. 047/18 werden eine neue Fläche für Gemeinbedarf für öffentliche Verwaltung und Grünflächen ausgewiesen.

Natura 2000

H. Weder im Vorhabensgebiet noch in seinem näheren Umfeld sind Schutzgebiete des Natura 2000-Schutzgebietsnetzes vorhanden.

Das nächstgelegene Flora-Fauna-Habitat (FFH)-Gebiet DE 7635-301 „Ampertal“ befindet sich in einer Entfernung von ca. 430 m. Aufgrund der Entfernung zum Schutzgebiet sowie zwischenliegenden Siedlungsgebieten, können erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgebiet und Gefährdungen des Schutzzwecks und der Erhaltungsziele sicher ausgeschlossen werden.

Rahmenplanung Grün-Blau (2009)

Insbesondere gilt es Planungsvorgaben dieses Leitfadens bezüglich des angrenzenden Gewässers und der Grünstrukturen in folgenden Zielsetzungen zu berücksichtigen.

- Gestaltungsmaßnahmen im Bereich Pollnbach am John-F. Kennedy Platz, Erlebbarkeit des gesamten Pollnbaches fördern;
- Freihaltung von Korridoren entlang der Fließgewässer;
- Nachverdichtung vorhandener Stadtquartiere besonders unter dem Aspekt der Erhöhung der Freiraum- und Wohnumfeldqualität;
- Schaffung von Freiraum und Quartiersplätzen.

Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) Dachau

Der Geltungsbereich befindet sich außerhalb naturschutzfachlicher Schwerpunktgebiete. Auch sind für den Geltungsbereich keine besonderen Lebensräume abgegrenzt.

Darüber hinaus nennt das ABSP für das Gelände der Bereitschaftspolizei folgende Ziele:

- Erhaltung und Förderung von Magerrasen und artenreichem Extensivgrünland;
- Fortsetzung der biotopprägenden Nutzung/Pflege der Magerwiesen, Verzicht auf Intensivierung und Bebauung der Flächen, Verzicht auf Bepflanzung;
- Erhalt/Förderung trockengeprägter Pionierstandorte.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ermittelt wurden

2.1 Projektbezogene Wirkfaktoren und Wirkintensität

Im Folgenden wird auf konkret zu erwartende Projektwirkungen eingegangen, die für die Ableitung der Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen entscheidungserheblich sind. Die wesentlichen Projektwirkungen werden nachfolgend nach Art, Umfang und zeitlicher Dauer beschrieben.

Tabelle 1: Wirkfaktoren und deren Dimension durch das Vorhaben unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen

Projektwirkung	Eingriffswirkungen nach BNatSchG
Anlagebedingte Projektwirkungen	
Anlagebedingte Flächenverluste	Durch das Vorhaben werden parkartige Grünflächen mit teils altem Baumbestand beansprucht.
Anlagebedingte Barrierewirkungen und Flächenzerschneidungen	Zerschneidungs- und Trenneffekte sind durch die bestehende Asphaltfläche und den kanalisierten Bachlauf bereits vorhanden, wobei die Nebenflächen des Baches selbst eine wesentliche Leitlinie darstellt, die vom Neubau unberührt bleibt.
Veränderung der natürlichen Standortbedingungen (Wasser, Boden, Kleinklima)	Errichtung des Gebäudes in einer Kaltluftleitbahn. Durch die Neuversiegelung gehen die natürlichen Bodenfunktionen vollständig verloren. Durch die Versiegelung von Oberflächen verändert sich die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers.
Betriebsbedingte Projektwirkungen	
Betriebsbedingte Störungen	Die Schallimmissionen auf die umliegende Bebauung werden durch das Vorhaben bzw. dessen Betrieb erhöht.
Baubedingte Projektwirkungen	
Baubedingte Flächeninanspruchnahme	Über den Geltungsbereich hinaus ist mit keinen baubedingten Eingriffen zu rechnen.
Baubedingte Störungen	Durch den Maschineneinsatz und das erhöhte LKW-Aufkommen für Transporte ergeben sich temporäre Störungen durch Lärm, optische Reize oder Erschütterungen zeitlich begrenzt auf die Baudurchführung.

2.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch / seine Gesundheit / Bevölkerung

2.2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes

Lärm

Außerhalb des Gebäudes der Bereitschaftspolizei grenzt Wohnbebauung an. Nordwestlich der geplanten Polizeiinspektion befindet sich der Umgriff des Bebauungsplanes 51/90 „Föhrenweg“, der für die Bebauung ein reines Wohngebiet (WR) festsetzt. Auch die übrigen Wohngebiete sind in ihrer Schutzbedürftigkeit als reine Wohngebiete eingestuft. Vom Geltungsbereich selbst gehen derzeit keine Emissionen aus. Vorbelastungen bestehen vor allem durch den Betrieb der Bereitschaftspolizei.

Stoffeinträge – Staubentwicklung

Vom Planungsgebiet gehen derzeit keine Stoffeinträge aus.

Erholung

Das Areal der Bereitschaftspolizei ist für die Öffentlichkeit nicht frei zugänglich und deshalb nicht zur Erholung geeignet.

2.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Lärm

Die von dem Betrieb der Polizeiinspektion ausgehenden Geräusche und ihre Auswirkungen auf die angrenzenden Wohngebiete wurden im Rahmen einer Schalltechnischen Untersuchung (bl-consult 2019) geprüft. Insgesamt betrachtet können die Immissionsrichtwerte für angrenzende reine Wohngebiete durch den Betrieb der Polizeiinspektion eingehalten werden. Hierbei sind folgende Schallminimierungsmaßnahmen zu berücksichtigen:

- Errichtung einer 2,5 m hohen Lärmschutzwand an der Nordwest- und Nordostseite des Polizeihofes.
- Zwei Stellplatzgruppen zu je 4 Stellplätzen werden überdacht (Carports); die Dächer werden an die Lärmschutzwand dicht angeschlossen.
- Lärmschutzwand und Carportrückwände müssen eine flächenbezogene Masse von mind. 10 kg/m² aufweisen.
- Einbau eines Schnelllauftores in die Nordwestöffnung der Gebäude-Durchfahrt.

Weiterhin werden konkrete Schalleistungspegel für Notstromaggregat und Lüftungszentrale festgesetzt.

Ein nächtlicher Betrieb des Notstromaggregats kann als "seltenes Ereignis" gewertet und geduldet werden (Nutzung an max. 10 Nächten pro Jahr).

Die Auswirkungen durch eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens auf angrenzende Wohn- und Mischgebiete sind von untergeordneter Bedeutung und im Verhältnis zu dem ohnehin vorhandenen Verkehr vernachlässigbar.

Stoffeinträge – Staubentwicklung

Von der geplanten Nutzung sind keine schädlichen Stoffeinträge zu erwarten.

Erholung

Der Geltungsbereich ist nicht zur Erholung geeignet, da der Bereich nicht öffentlich zugänglich ist. Auswirkungen sind daher als sehr gering bzw. nicht vorhanden einzustufen.

2.2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Im Bebauungsplan festgesetzte Maßnahmen:

- Festsetzung einer 2,5 m hohen Lärmschutzwand.
- Festsetzung eines Schnelllauftores an der Nordwestöffnung der Gebäude-Durchfahrt.
- Festsetzung schallabsorbierender Platten.
- Festsetzung von Schalleistungspegeln für Notstromaggregat und Lüftungszentrale.

2.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen

2.3.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes

Vegetation und Baumbestand

Weite Teile des Geltungsbereichs werden von einem parkähnlichen Grünzug dominiert. Der Baumbestand wurde vermessen. Zudem wurden die Bäume auf Art-Niveau erfasst und ökologisch wertvolle Strukturen mit aufgenommen. Im Ergebnis zeigt sich ein überwiegend naturschutzfachlich wertvoller laubholzdominierter Baumbestand u.a. mit Buchen, Linden und Eichen - darunter sind auch drei Höhlenbäume. Unmittelbar an den Geltungsbereich angrenzend befindet sich im Norden eine alte Eiche mit dem Status: Naturdenkmal.

Im Flächennutzungsplan ist hier eine „Schutz- und Leitpflanzung“ mit dem Ziel der ökologischen Stabilisierung sowie der gestalterischen Aufwertung der Landschaft vorgesehen.

Arten- und Biotopschutz / Biodiversität

Faunistische Untersuchungen wurden zu den Artengruppen Vögel, Fledermäuse und Reptilien durchgeführt. Das vorgefundene Artenspektrum erfüllt die gestellten Erwartungen an eine strukturarme Parklandschaft mit einem kanalisiertem Bach und älteren Baumbeständen im Norden des Untersuchungsgebietes, sowie der hoch frequentierten Südwest-Pforte in vorbelasteter Lage im städtischen Raum. Hochanspruchsvolle und besonders wertgebende Artvorkommen fehlen.

Unter den Artfunden besonders hervorzuheben ist ein mögliches Brutvorkommen der Hohлтаube (*Columba oenas*) im Untersuchungsgebiet oder im weiteren Umfeld, die aufgrund von rückläufigen Beständen in der Roten Liste kontinental, als gefährdet eingestuft ist. Darüber hinaus findet sich ein Brutvorkommen des deutschlandweit als gefährdet eingestuftes Stars (*Sturnus vulgaris*) im Geltungsbereich. Hinzu kommen Brutvorkommen weiterer rückläufiger Arten wie Haussperling (*Passer domesticus*) im Untersuchungsgebiet und Grauschnäpper (*Muscicapa striata*) im Geltungsbereich sowie im weiteren Umfeld Saatkrähe (*Corvus frugilegus*), Stieglitz (*Carduelis carduelis*) und großräumig rückläufige Gastvogelarten wie die Siedlungsarten Mauersegler (*Apus apus*) und Rauchschwalbe (*Hirundo rustica*).

Nach den Fledermauskartierungen liegen Nachweise zu mind. 3 Fledermausarten vor. Die Fledermausdichte lag bei den Begehungen meist in einem niedrigen Bereich. Als Arten wurden Großer Abendsegler (*Nyctalus noctula*), Rohrfledermaus (*Pipistrellus nathusii*) und Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*) angetroffen sowie wahrscheinlich auch die Weißrandfledermaus (*Pipistrellus kuhlii*).

Die Zauneidechse (*Lacerta agilis*) konnte trotz gezielter Begehungen nicht nachgewiesen werden.

Das Vorhaben befindet sich außerhalb gesetzlich geschützter Biotope gem. § 30 BNatSchG. Das Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises hebt für das Gelände der Bereitschaftspolizei insbesondere den Schutz der vorhandenen Magerrasen und Extensivwiesen sowie den Erhalt trockengeprägter Pionierstandorte hervor. Die Auswertung der Artenschutzkartierung (Bayerisches Landesamt für Umwelt, 2016) ergab für das Planungsgebiet keine relevanten Ergebnisse. Die nächstgelegenen amtlichen Nachweise von seltenen Tierarten liegen im östlich gelegenen Bereich des Sportplatzes der Bereitschaftspolizei und sind für die Planung nicht relevant.

2.3.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Flächenverlust / Beseitigung

Mit Realisierung der Planung kommt es zur Überbauung und Versiegelung einer Fläche von 0,41 ha. Weiterhin werden innerhalb des Geltungsbereiches 46 Einzelbäume gefällt. Bäume von naturschutzfachlich hohem Wert werden bestmöglich erhalten. Die Fällung von drei Höhlenbäumen kann nicht vermieden werden. Hierfür werden im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung geeignete artenschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen vorgeschlagen und mit Baudurchführung umgesetzt. Bei der Rasenfläche handelt es sich im straßennahen Bereich um eine artenarme Ausprägung mit geringer Bedeutung für das Schutzgut. Im weiteren Verlauf zu den Gehölzbeständen gehen die Bestände in artenarme Extensivwiesen mit mittlerer Bedeutung für das Schutzgut über.

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB werden die Eingriffe naturschutzfachlich ausgeglichen.

Arten- und Biotopschutz / Biodiversität

Nach § 30 BNatSchG geschützte Biotope werden nicht beeinträchtigt. Schutzwürdige Flächen bzw. Ziellebensräume nach dem Arten- und Biotopschutzprogramm werden durch das Vorhaben weitgehend nicht betroffen.

Die Auswirkungen auf streng geschützte Tierarten gemäß Anhang IV Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) sowie europäische Vogelarten i.S.v. Art 1 Vogelschutz-Richtlinie (VS-RL) wurden im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) untersucht (siehe Kap. 4). In der saP erfolgt auch eine ausführliche Beschreibung der im Rahmen der Bauausführung zu berücksichtigen Vermeidungsmaßnahmen (Schutz angrenzender Vegetationsbestände, Vermeidung baubedingter Individuenverluste - Bauzeitenbeschränkungen, Erhalt von Fledermaushöhlen) sowie der vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (Anbringen von Fledermaus- und Nistkästen).

Der Verlust von Gehölzlebensräumen wird durch Neupflanzungen kompensiert.

2.3.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Im Bebauungsplan festgesetzte Maßnahmen:

- Festsetzung von Gehölzpflanzungen
- Festsetzung von zu erhaltenden Bäumen

2.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

2.4.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes

Schadstoffbelastungen

Die Flurnummern 520/3 und 543/4 der Gemarkung Etzenhausen sind im Altlastenkataster verzeichnet. Für den Geltungsbereich wurde ein geotechnisches Gutachten (Grundbaulabor München GmbH, 2018) erstellt. Danach ist Oberboden in Bereichen künstlicher Auffüllungen bis zu einer Tiefe von 0,3 m in die Kategorien Z.1.1 und Z 1.2 einzustufen (nach dem Leitfaden zur Verfüllung von Gruben, Brüchen und Taubauen).

Bodenfunktionen/Bodenarten

Das Gelände der Bereitschaftspolizei befindet sich am Rande des Dachauer Moores. Dies stellt einen Teil des Niedermoors dar, das sich am Nordrand der Münchner Schotterebene längs der Amper und beiderseits der Isar bis zum Südrand des Tertiären Hügellandes erstreckt. Die quartären Schotter erreichen im Bereich des untersuchten Grundstückes eine Mächtigkeit von ca. 6 m.

2.4.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Durch Überbauung und Versiegelung gehen im Umfang von 0,41 ha die Bodenfunktionen (Lebensraumbedingungen für Fauna und Flora, Grundwasserneubildung, Wasserrückhaltung) verloren. Demgegenüber können sich auf den geplanten Grünflächen im Umfang von ca. 0,10 ha nach Fertigstellung der Bodenmodellierungen die Bodenfunktionen wieder regenerieren. Die Empfehlungen des o. g. Gutachtens sind, insbesondere auch aufgrund der in Teilbereichen vorliegenden Einstufung als Altlastenverdachtsfläche, bei der weiteren Ausführungsplanung zu berücksichtigen.

2.4.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Im Bebauungsplan festgesetzte Maßnahmen:

- Baumpflanzungen/Grünflächen
- Dachbegrünung
- Wasserdurchlässigkeit der Stellplätze
- Das anfallende Niederschlagswasser wird vor Ort bzw. nach Vorfiltration durch Rigolen versickert.

2.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche

2.5.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes

Laut § 2 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP, 2017) ist „Fläche“ als Schutzgut im Sinne des Gesetzes zu werten. Der Geltungsbereich befindet sich außerhalb regionalplanerisch ausgewiesener landschaftlicher Vorbehaltsgebiete sowie regionaler Grünstreifen. Als innerörtliche Grünfläche kommt der Fläche nicht zuletzt wegen des historischen Umfeldes eine mittlere bis hohe Bedeutung zu.

2.5.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Mit Umsetzung der Planung werden innerhalb des Geltungsbereiches 0,41 ha Fläche versiegelt bzw. überbaut. Zudem wird der Flächenbedarf durch eine kompakte Bauweise auf ein Minimum reduziert und die bestehenden Grünflächen soweit möglich erhalten.

Das Schutzgut Fläche spiegelt sich auch in den Ergebnissen der anderen zu betrachtenden Schutzgüter wieder, da auch hier die Flächeninanspruchnahme die Grundlage für die Beschreibung der zu erwartenden Umweltauswirkungen darstellt.

2.5.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Bauliche Maßnahmen beschränken sich auf das unbedingt notwendige Ausmaß. Flächenverluste werden durch naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen kompensiert.

2.6 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

2.6.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes

Oberflächengewässer

Der Geltungsbereich ist frei von Oberflächengewässern. In ca. 45 m Abstand zum Baukörper fließt in östlicher Richtung der in diesem Bereich kanalisierte Pollnbach von Süden nach Norden.

Grundwasser

Der Grundwasserstand lag am 08.01.2018 bei 474,2 m ü. NN. Das entspricht ca. 2,5 m unter der Geländeoberkante. Der höchste Grundwasserstand liegt bei 476 m ü. NN. Das Grundwasser fließt in nordwestlicher Richtung. Im Geltungsbereich liegen keine Trinkwasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete oder wassersensiblen Bereiche vor.

2.6.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Der in der Rahmenplanung Grün-Blau vorgegebene Abstand von mindestens 30 m zu Gewässern wird eingehalten. Das anfallende Niederschlagswasser wird vor Ort versickert. Die Dachbegrünung sorgt für einen verzögerten Oberflächenabfluss. Die Auswirkungen auf den Landschaftswasserhaushalt sind daher als gering zu werten.

2.6.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Im Bebauungsplan festgesetzte Maßnahmen:

- Das anfallende Niederschlagswasser wird vor Ort bzw. nach Vorfiltration durch Rigolen versickert.
- Festsetzung einer Dachbegrünung.

2.7 Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/ Luft

2.7.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes

Klima

Die jährlichen Niederschlagssummen liegen zwischen 750 und 800 mm. Die langjährige Durchschnittstemperatur liegt im Jahresmittel zwischen 7,0 und 8,0 °C.

Luft

Laut Klimaanalyse (Geo-Net umweltconsulting GmbH vom 02.03.2018) stellt der Geltungsbereich einen Teilbereich einer bedeutsamen örtlichen Frischluftschneise dar, die sich in nordöstlicher Richtung entlang des Pollnbaches bis in die ländlich geprägten Bereiche außerhalb des Stadtgebietes erstreckt. Das Luftaustauschvolumen wird dabei als sehr hoch eingestuft. Überdies wird der Fläche Kaltluftlieferolumen im hohen Bereich zugeschrieben. Diese Kaltluftbahn ist für die Bebauung zwischen Friedenstraße und Theodor-Heuss-Straße wichtig, da besonders im Bereich zwischen Pollnstraße und Theodor-Heuss-Straße weniger günstige bioklimatische Situationen bestehen, insbesondere starke Wärmebelastung am Tag.

2.7.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Der Geltungsbereich befindet sich in einer bedeutsamen Kaltluftbahn, die im Umfeld des Geltungsbereiches eine Breite von rund 160 m (derzeit un bebauter Raum) aufweist. Durch die Ausrichtung des Baukörpers parallel zur Luftleitbahn, sind die Auswirkungen auf die Kaltluftbahn bestmöglich minimiert. Unter Berücksichtigung einer Gebäudebreite von ca. 13 m verbleiben auch nach Umsetzung des Vorhabens ausreichend Flächen ohne Bebauung, die weiterhin als Kaltluftbahn zur Verfügung stehen. Zudem wurde bei der Situierung des Vorhabens auf einen bestmöglichen Erhalt der Gehölzbestände geachtet. Ein vollständiger Erhalt der Bestandsbäume im Bereiche des Platzes ist nicht möglich, da der Bereich im städtebaulichen Kontext auffindbar und aus Sicherheitsgründen ausreichend einsehbar sein soll. Die verbleibenden Rodungsbäume im Bereich John-F.-Kennedy-Platz haben einen maximalen Stammdurchmesser von 36 cm, meist jedoch nur rund 20 cm, so dass lediglich von einer mittleren Bedeutung der betroffenen Gehölzbestände für das Lokalklima auszugehen ist.

Die Temperatur der oberflächennahen Luft im Plangebiet selbst wird sich an heißen Tagen durch Gebäuderückstrahlung und die versiegelten Flächen im Vergleich zum Istzustand leicht erhöhen. Die umliegenden Park- und Waldflächen können jedoch eine ausgleichende Funktion übernehmen. Weiterhin wirkt sich die geplante Dachbegrünung positiv auf das Lokalklima aus. Auswirkungen auf das Klima und eine besondere Empfindlichkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels sind nicht erkennbar.

2.7.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Im Bebauungsplan festgesetzte Maßnahmen:

- Pflanzung von Bäumen
- Dachbegrünung

2.8 Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild

2.8.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes

Im Bestand stellt sich das Umgriffsgebiet als Grünanlage mit altem Baumbestand dar. Die vorwiegend heimischen Gehölze bereichern das Landschaftsbild. Herausragend hierbei ist, knapp außerhalb des Geltungsbereichs, eine alte Eiche mit ei-

nem Stammumfang von 418 cm, die zugleich als Naturdenkmal festgesetzt ist. Vorbelastet ist das Areal durch drei vorhandene Betonmasten im Abstand von 10, 50 und 90 m. Der Geltungsbereich stellt damit einen hochwertigen Bereich für das Landschaftsbild dar. Die Umgebung des Geltungsbereiches war Teil der Erschließungszone für die Munitionsfabrik und das spätere Konzentrationslager. Die damaligen Wegebeziehungen bestehen bis heute fort und haben somit eine besondere kulturhistorische Bedeutung.

2.8.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Das Vorhaben betrifft einen hochwertigen Landschaftsausschnitt der Stadt Dachau. Der bestmögliche Erhalt der landschaftsbildprägenden Bäume ist daher zu gewährleisten. Durch Umplanungen im Bereich Polizeihof und Schallschutzwand kann eine durchgehende Gehölzreihe zur Isar-Amperwerke-Straße erhalten werden und gewährleistet somit eine Eingrünung zu den angrenzenden Wohngebieten hin.

Die geplante Neupflanzung von Bäumen dient der landschaftlichen Einbindung des Gebäudes in die Umgebung und unterstreicht historische Wegebeziehungen.

2.8.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Im Bebauungsplan festgesetzte Maßnahmen:

- Erhalt und Festsetzung von Gehölzen zur Einbindung in die Landschaft.

2.9 Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter

2.9.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes

Kulturgüter

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich ein Teilbereich des Bodendenkmals Nr. 751901 (untertätige Befunde des ehemaligen militärischen Übungslagers aus der Zeit von 1933 bis 1945).

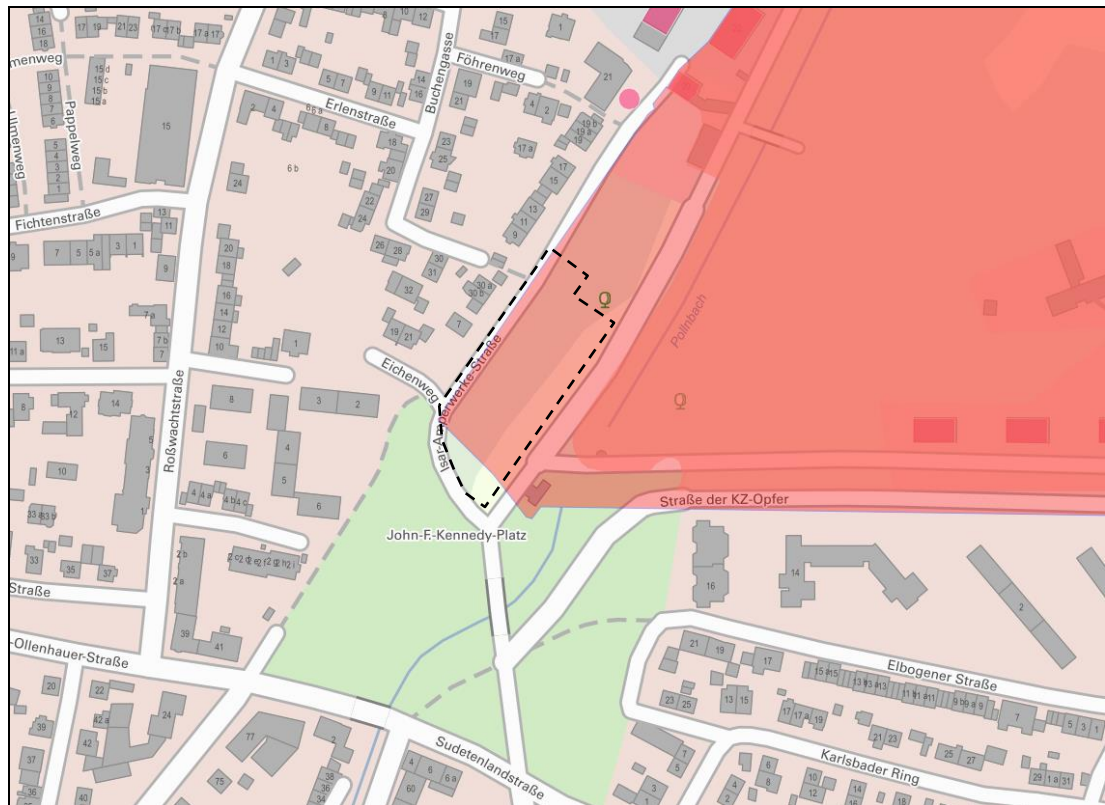


Abbildung 8: Bodendenkmal (rote Fläche), Quelle: Bayernatlas (2019)

Weiterhin befinden sich im Umfeld des Geltungsbereiches zahlreiche Baudenkmäler des ehemaligen Konzentrationslagers Dachau. Das gesamte Areal ist großflächig als Ensembles-Denkmal (Nr. E-1-74-115-2) ausgewiesen. Nördlich der Isar-Amperwerke-Straße befindet sich zudem das Baudenkmal Nr. D-1-74-115-83 „Reste der Eisenbahntrasse und Gleisanlagen westlich der Straße“.



Abbildung 9: Baudenkmäler und denkmalgeschützte Ensembles, Quelle: Bayernatlas (2019)

Historische Blickachsen und Wegebeziehungen befinden sich in Nord-Süd-Richtung entlang der Isar-Amperwerke-Straße und vom John-F.-Kennedy-Platz in Richtung Naturdenkmal und dem Gebäude (FINr. 520/2, Gem. Etzenhausen) im nördlichen Bereich des Marienplatzes, ebenso vom John-F.-Kennedy-Platz entlang der Straße der KZ-Opfer.

Landwirtschaft

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine landwirtschaftlichen Flächen.

Infrastruktur

Durch die bestehende Zufahrt (interne Erschießungsstraße) zur Bereitschaftspolizei und über den John-F.-Kennedy-Platz ist das geplante Gebäude an das örtliche Verkehrsnetz angebunden.

Sachgüter

Weitere Sachgüter im Sinne der gesetzlichen Vorgaben sind nicht vorhanden.

2.9.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Kulturgüter

Die historische Sichtachse auf das ehemalige Eingangsgebäude der Pulver- und Munitionsfabrik bzw. der späteren SS-Kaserne kann durch die Verortung der Baukörper sowie der höheren Bepflanzung freigehalten werden.

Die geplante Neugestaltung des John-F.-Kennedy-Platzes führt zu einer Verbesserung des Umfeldes. Im Rahmen eines gesonderten Projektes ist es vorgesehen im Bereich des John-F.-Kennedy-Platzes einen Informationsbereich mit Informationsta-

feldn und Sitzgelegenheiten an zentraler Stelle zu schaffen und so den „Weg des Erinnern“ um eine weitere Station zu erweitern.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

In Hinblick auf das kulturhistorisch sehr sensible Umfeld, sind durch die Umsetzung der Planung unter Berücksichtigung der oben genannten Aspekte keine negativen Auswirkungen auf die Kulturgüter zu erwarten.

Infrastruktur

Die vorhandene Infrastruktur bleibt bestehen. Die Erschließung erfolgt über die bestehende Zufahrt der Bereitschaftspolizei und den John-F.-Kennedy-Platz. Dieser wird neu gestaltet. Die neu anzulegende Fläche liegt zum Teil auf städtischem Grund. Zur Isar-Amperwerke-Straße wird eine Notausfahrt vorgesehen. Die Umweltauswirkungen sind folglich als gering einzustufen.

2.9.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Im Bebauungsplan festgesetzte Maßnahmen:

Festsetzung linearer Baumpflanzungen zur Freihaltung und Unterstreichung historisch bedeutsamer Wegebeziehungen und Sichtachsen.

Die Bauarbeiten erfolgen in Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege. Eventuell zu Tage tretende Funde werden unter fachlicher Aufsicht dokumentiert und gesichert.

2.10 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt der Bereich einschließlich der feststellbaren Vorbelastungen unverändert erhalten. Bei ausbleibender Pflege der Grünflächen und des Baumbestandes würde sich der Bereich langfristig in einen naturnäheren Zustand entwickeln. Insbesondere der Baumbestand würde unter Berücksichtigung der o. g. Voraussetzung aus naturschutzfachlicher Sicht weiter an Wert gewinnen.

2.11 Risikoabschätzung im Falle von Unfällen oder Katastrophen

Im Rahmen der Risikoabschätzung werden sowohl vorhabenexterne Ereignisse berücksichtigt, als auch Ereignisse, die vom Vorhaben selbst hervorgerufen werden können. Insgesamt betrachtet ist kein erhöhtes Risiko gegenüber Unfällen oder Katastrophen erkennbar. Das Vorhaben liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten sowie eines Extremhochwasserereignisses (HQ-extrem). Vom Vorhaben ausgehende Risiken sind nicht zu erwarten. Weiterhin befindet sich der Geltungsbereich gemäß DIN EN 1998-1(ec8) in keiner Erdbebenzone (vgl. Grundbaulabor München 2018).

2.12 Kumulative Auswirkungen unter Berücksichtigung von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Nicht erhebliche, vorhabensbedingte Umweltauswirkungen können ggf. im Zusammenwirken mit benachbarten Plangebieten zu erheblichen Umweltauswirkungen

führen. Daher ist zu prüfen, ob von weiteren Plangebieten Wirkungen ausgehen, die in der Summe oder durch Synergieeffekte zu einer erheblichen Umweltauswirkung führen können. Dies erfolgt unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen. Da im Umfeld jedoch keine weiteren Vorhaben geplant sind, sind etwaige Verstärkungseffekte nicht zu erwarten.

3. Naturschutzfachliche Eingriffsregelung

3.1 Bewertung des Ausgangszustandes/ Einteilung in Kategorien

Zur Bewertung des Ausgangszustandes werden die betroffenen Flächen bezüglich jedes Schutzgutes gemäß Vorgaben des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft (2003)“ in verschiedene Kategorien eingeteilt. Danach handelt es sich um Flächen folgender Kategorien:

Tabelle 2: Übersicht der im Geltungsbereich ermittelten Kategorien*

Kategorie	Bestand
Kategorie I	Tritt- und Parkrasen; privates Grün (strukturarm)
Kategorie II	Park- und Grünanlagen mit Baumbestand alter Ausprägung; Baum-, Gehölzgruppen laubholzdominiert, StD>50; Gebüsche-, Strauchgruppen stickstoffreicher, ruderaler Standorte; artenarmes Extensivgrünland

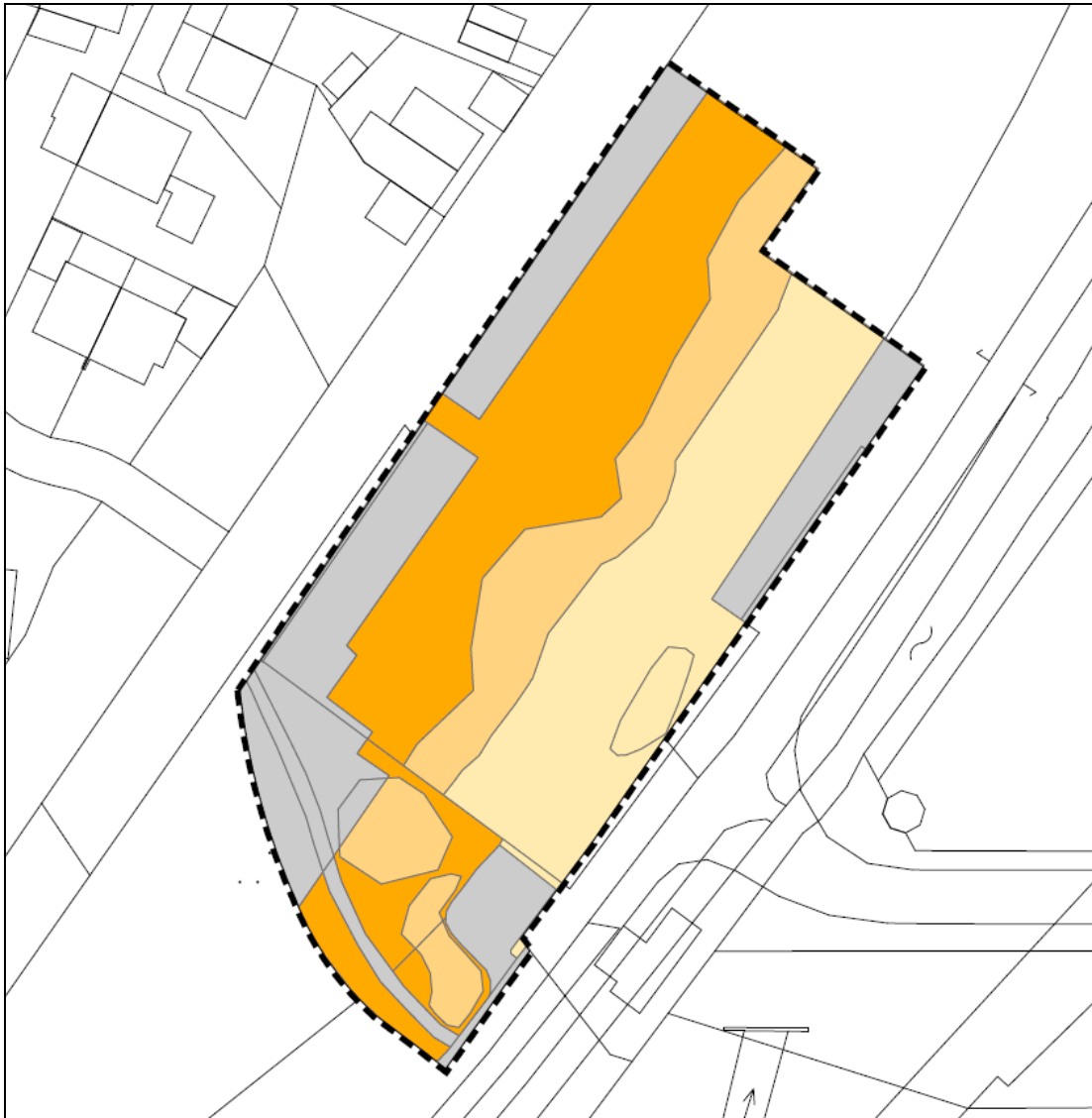
* Die Bebauung/Versiegelung bereits versiegelter Flächen stellt keinen Eingriff dar; diese Flächen werden daher nachfolgend nicht berücksichtigt.







Tabelle 3: Ermittlung der Kategorien bezüglich jedes Schutzgutes

Bestand	Kategorie					
	Arten und Lebensräume	Boden	Wasser	Klima	Landschaftsbild	Gesamtwertung
Tritt- und Parkrasen; privates Grün (strukturarm)	I unten artenarme, anthropogen beeinflusste Biotoptypen	II unten anthropogen überprägt, Bodendenkmal, keine seltenen Bodentypen	I unten keine Oberflächengewässer, außerhalb von Überschwemmungsgebieten und wassersensiblen Bereichen	II oben Frischluftkorridor	I unten strukturarm	Kategorie I
Park- und Grünanlagen mit Baumbestand alter Ausprägung; Baum-, Gehölzgruppen laubholzdominiert, StD>50; Gebüsche-, Strauchgruppen stickstoffreicher, ruderaler Standorte, artenarmes Extensivgrünland	II oben naturnahe Strukturelemente	II unten anthropogen überprägt, Bodendenkmal, keine seltenen Bodentypen			III unten Landschaftsbildprägender Baumbestand	Kategorie II

Übersicht Kompensationsfaktoren



	0: keine Auf-/ oder Abwertung durch Neugestaltung
	0,4: Überbauung/ Versiegelung von Kategorie I (Typ A)
	0,8: Überbauung/ Versiegelung von Kategorie II (Typ A)
	1,0: Überbauung/ Versiegelung von Kategorie II (Typ A)

3.2 Einstufung der Planung und Kompensationsfaktoren

Der Geltungsbereich hat insgesamt eine Größe von 0,54 ha. Die Eingriffsflächen sind als Bereiche mit hohem Versiegelungs-/Nutzungsgrad (Typ A) einzustufen.

Für die betroffenen Flächen der Kategorie I gibt der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft (2003)“ eine Faktorspanne von 0,3 – 0,6 an. Für die artenarmen Rasen- bzw. Grünflächen wurde ein niedriger Faktor von 0,4 vergeben. Für die Flächen mit mittlerer naturschutzfachlicher Bedeutung (Kategorie II) wurde bei einer Faktorspanne von 0,8 – 1,0 entsprechend der jeweiligen naturschutzfachlichen Bedeutung und Strukturvielfalt ein niedriger Faktor von 0,8 für artenarmes Extensivgrünland sowie Hecken- und Gehölzstrukturen bzw. ein höherer Faktor von 1,0 für ältere Gehölzbestände angesetzt. Bei der Wahl der Kompensationsfaktoren wurde die Festsetzung einer Dachbegrünung als Minimierungsmaßnahme berücksichtigt.

3.3 Ausgleichsbedarf

Zur Ermittlung des naturschutzfachlichen Ausgleichsbedarfs wird der ermittelte Faktor mit der jeweiligen vom Vorhaben betroffenen Fläche multipliziert. Für die Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs werden von der 0,54 ha großen Gesamtfläche 0,41 ha berücksichtigt. Diejenigen Flächen, die keine Nutzungsänderung durch das Bebauungsplanverfahren erfahren bzw. auf denen es zu keiner für die Berechnung des Ausgleichsflächenbedarfs relevanten Auf- oder Abwertung kommt, bleiben unberücksichtigt.

Tabelle 4: Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs

Kategorie	Eingriff	Faktor	betroffene Fläche (ha)	Ausgleichsbedarf (ha)
-	keine Auf-/ oder Abwertung durch die Neuplanung	0	0,13	0
I (Typ A)	Versiegelung/Überbauung	0,4	0,14	0,06
II (Typ A)	Versiegelung/Überbauung	0,8	0,10	0,08
II (Typ A)	Versiegelung/Überbauung	1,0	0,17	0,17
Summe			0,54	0,31

3.4 Ausgleichsmaßnahmen

Gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB werden Eingriffe in Natur und Landschaft ausgeglichen. Entsprechend der Ermittlung des Ausgleichsbedarfs entsteht ein Ausgleichserfordernis von 0,31 ha. Der Eingriff kann außerhalb des Geltungsbereiches über zwei Ökokontoflächen der Bayerischen Staatsforsten auf folgenden Flächen kompensiert werden:

1. Ökokontofläche: „Rotes Moos“

Naturraum (nach Szymank):	Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten (D65)
Landkreis:	Fürstentfeldbruck
Gemeinde:	Hattenhofen
Gemarkung:	Hattenhofen
Flurstück:	1151 (Teilfläche)
Flächengröße d. beanspruchten Teilfläche:	1.550 m ²
Beschreibung:	Das „Rote Moos“ befindet sich in einem ehemaligen, durch Torfabau zerstörten Hochmoorgebiet. Durch Renaturierungsmaßnahmen soll sich das Waldgebiet zu einem ökologisch wertvollen Niedermoor entwickeln. Dabei entsteht ein strukturreiches Mosaik aus Sumpf- und Erlenbruchwäldern, sowie binsen- und seggenreichen Nasswiesen, das vielen seltenen Spezialisten im Tier- und Pflanzenreich eine neue Heimat bieten kann.
Naturschutzfachliche Aufwertung:	Das Aufwertungspotenzial des Ökokontos wurde nach den Vorgaben für die Bayerische Kompensationsverordnung ermittelt. Bei der für das Vorhaben herangezogenen Fläche handelte es sich ursprünglich um strukturarme Altersklassen-Nadelholzforste, alte Ausprägung (N713), die mit 6 Wertpunkten bewertet werden. Als Zielzustand werden Sumpfwälder mittlerer Ausprägung (L432) mit 12 Wertpunkten angegeben. Dies entspricht einem Aufwertungspotenzial von 6 Wertpunkten pro m ² . Aus Sicht des Leitfadens in der Bauleitplanung ist hier von einer Aufwertung um eine Wertstufe auszugehen (Aufwertung von Flächen mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild zu Flächen mit hoher Bedeutung). Danach hat der Nachweis im Verhältnis 1:1 (Ausgleichsflächenerfordernis : Ausgleichsflächenachweis) zu erfolgen.

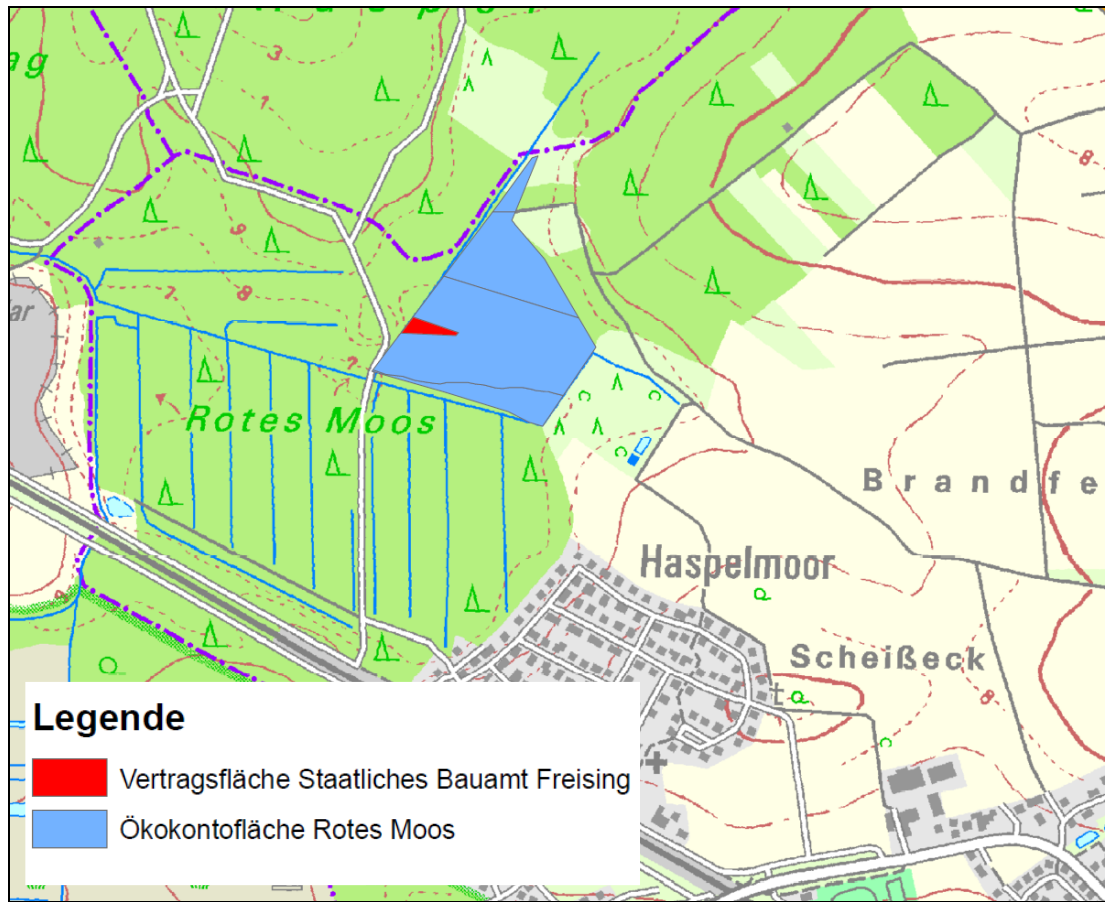


Abbildung 10: Übersicht Ökokontofläche "Rotes Moos", nicht maßstäblich

2. Ökokontofläche: „110-kV-Hochspannungsleitung südwestlich Erching“

Naturraum (nach Szymank):	Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten (D65)
Landkreis:	Freising
Gemeinde:	Hallbergmoos
Gemarkung:	Hallbergmoos
Flurstück:	842 (Teilfläche)
Flächengröße d. beanspruchten Teilfläche:	1.550 m ²
Beschreibung:	Die Ökokontofläche befindet sich in den Isarauen und liegt in einem Schutzstreifen einer 110-kV-Hochspannungsleitung. Ein Großteil der untersuchten Fläche ist gehölzfrei; randlich finden sich teils niedrigwüchsige Gehölze wie Waldmäntel oder Vorwaldstadien sowie vereinzelt junge, niedrige Bestände von Hartholzauewäldern. Die grünlandartigen Bestände sind offensichtlich durch regelmäßiges Mulchen im Verlauf des Sommers geprägt; hinzukommen gelegentliche, eher extensive Beweidungsdurchgänge. Es ist ein Feuchtegradient zu erkennen, der die derzeitige Vegetation prägt und für die Ableitung von Zielzuständen maß-

	<p>geblich ist. Die Ökokontofläche befindet sich im FFH-Gebiet „Isarauen von Unterföhring bis Landshut“ (7537-301) sowie im Landschaftsschutzgebiet (LSG 00384.01).</p>
<p>Naturschutzfachliche Aufwertung:</p>	<p>Das Aufwertungspotenzial des Ökokontos wurde sowohl nach den Vorgaben für die Bayerische Kompensationsverordnung als auch für den Leitfaden für die Bauleitplanung ermittelt. Die gesamte Fläche weist, je nach Ausgangszustand und zu erreichende Zielbiotope unterschiedliche Aufwertungspotenziale auf. Daher wurden unterschiedliche Anrechnungsfaktoren (0,3; 0,5; 1,0) festgelegt. Für das vorliegende Vorhaben wurde innerhalb der Ökokontofläche auf Flächen mit einer Anrechenbarkeit von 1,0 zurückgegriffen. Dies gilt für Intensivgrünland, bzw. mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland sowie als artenarmes Extensivgrünland erfasste Bestände, die in artenreiche Bestände bzw. bei Standorteignung in basiphytische Trocken-/Halbtrockenrasen entwickelt werden können (Aufwertung von einem Gebiet mittlerer Bedeutung in ein Gebiet hoher Bedeutung).</p>



Abbildung 11: Übersicht Ökokontofläche "Isarauen", nicht maßstäblich

Die Vorgaben des Leitfadens und damit das rechnerische Ausgleichserfordernis von 0,31 ha wird mit der Umsetzung der Ökokontoflächen „Rotes Moos“ (0,155 ha) und „Isarauen“ (0,155 ha) voll erfüllt.

4. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

Für das Vorhaben wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt.

Danach sind durch das Vorhaben nachweislich oder potenziell europarechtlich und streng geschützte Tierarten gem. Anhang IV FFH-RL aus der Gruppe der Säugetiere und europäische Vogelarten i.S.v. Art. 1 VS-RL betroffen.

Direkte Lebensraum- und/ oder Individuenverluste können durch die in der saP dargestellten, zwingend umzusetzenden Vermeidungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF) ebenso wie relevante stärkere Störwirkungen auf ein unerhebliches Maß reduziert oder gänzlich ausgeschlossen werden. Ergänzende Maßnahmen zur Sicherung der ökologischen Funktionalität sind hierfür erforderlich.

Unter Berücksichtigung der dargelegten Maßnahmen werden keine naturschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt. Die Erteilung einer Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG ist daher nicht erforderlich.

Für die Umsetzung der Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen ist die Durchführung einer fachkundigen Bauleitung erforderlich.

5. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern und Zielkonflikten

Bei der Bewertung der Umweltauswirkungen des Vorhabens sind Abhängigkeiten zwischen den einzelnen Schutzgütern zu nennen, die innerhalb der räumlichen Funktionsbeziehung planungsrelevant sein können.

Die mit der Umsetzung der Gemeinbedarfsfläche einhergehenden Versiegelungen/Überbauungen haben Auswirkungen auf den Boden- und Wasserhaushalt, das Lokalklima sowie auf Tiere und Pflanzen.

Nachhaltige sich gegenseitig beeinflussende bzw. verstärkende Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind jedoch nicht zu erwarten.

6. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Für den Neubau kommen nur staatliche Grundstücke im Stadtgebiet Dachau in Frage. Um Synergieeffekte zu nutzen, sollen beide Polizeidienststellen, die sich im Raum Dachau befinden zusammengefasst werden. Die Unterbringung der Polizeiinspektion ist deswegen auf dem Gelände der Bayerischen Bereitschaftspolizei vorgesehen. Für beide Dienststellen muss eine separate Erschließung von einer öffentlichen Verkehrsfläche gewährleistet sein. Diese beiden Kriterien erfüllt nur die Teilfläche am John-F. Kennedy-Platz. Andere mögliche Flächen auf dem Gelände der Bereitschaftspolizei befinden sich entweder nicht unmittelbar am Rand der Liegenschaft oder sind nicht an eine öffentliche Erschließung angebunden.

7. Zusätzliche Angaben

7.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbalargumentativ unter Berücksichtigung der vorliegenden Fachgutachten. Die Auswertung der Datengrundlagen und die Vorgehensweise bei der Bewertung erfolgen nach einschlägiger Fachliteratur.

7.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt

Gemäß § 4c BauGB hat die Stadt Dachau die erheblichen Umweltauswirkungen zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und um sich die Möglichkeit zu verschaffen, geeignete Abhilfemaßnahmen zu ergreifen. Hierbei werden eine Herstellungs- und Funktionskontrolle der Freiflächen mit entsprechenden Pflanzungen nach Fertigstellung und nach einem Zeitraum von 3 Jahren empfohlen.

8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Stadt Dachau beschließt die Änderung des Flächennutzungsplanes Nr. 047/18 sowie die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 176/18 Polizeiinspektion John-F.-Kennedy-Platz. Die Größe des Geltungsbereiches beträgt 0,54 ha. Das Gelände der Bayerischen Bereitschaftspolizei befindet sich in Nordosten von Dachau. Die geplanten Bauflächen befinden sich im unmittelbaren Einfahrtsbereich zum Polizeigelände am John-F.-Kennedy-Platz und werden auf der östlichen Seite von einer internen Erschließungsstraße und dem Pollnbach begrenzt. Im Westen verläuft außerhalb des Zaunes die Isar-Amperwerke-Straße.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in vorliegendem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Schutzgutbezogen sind folgende Ergebnisse zu verzeichnen:

Mensch

Unter Berücksichtigung der festgesetzten Schall-Minimierungsmaßnahmen (Schallschutzwand, Sektionaltor) werden durch den geplanten Betrieb der Polizeiinspektion die Anforderungen der TA-Lärm eingehalten.

Tiere und Pflanzen

Mit der Realisierung der Planung gehen überwiegend Flächen mit geringer bis mittlerer naturschutzfachlicher Bedeutung verloren. Zusätzlich werden innerhalb des Geltungsbereiches 46 Bäume gefällt. Hochwertige Bestände und Bäume werden bestmöglich erhalten. Die Bewertung des Eingriffs sowie die Ermittlung von Ausgleichserfordernissen erfolgt nach den Vorgaben des einschlägigen Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft (2003). Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 - 4 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG sind nicht einschlägig.

Boden

Mit dem Vorhaben wird eine Fläche von 0,41 ha beansprucht und dauerhaft versiegelt oder überbaut. Der anzutreffende Bestand ist anthropogen überprägt. Es sind keine seltenen Bodentypen anzutreffen. Durch Überbauung und Versiegelung gehen die Bodenfunktionen (Lebensraumbedingungen für Fauna und Flora, Grundwasserneubildung, Wasserrückhaltung) verloren. Demgegenüber können sich auf den Grünflächen nach Fertigstellung der Bodenmodellierungen die Bodenfunktionen wieder regenerieren.

Fläche

Bei der Situierung des Baukörpers wurde der Erhalt der historischen Sichtachsen und Blickbeziehungen berücksichtigt. Zudem wird der Flächenbedarf durch eine kompakte Bauweise auf ein Minimum reduziert und die bestehenden Grünflächen soweit möglich erhalten.

Wasser

Das anfallende Niederschlagswasser wird vor Ort durch Mulden oder Rigolen versickert. Auswirkungen auf den Landschaftswasserhaushalt sind damit bestmöglich minimiert. Oberflächengewässer sind nicht betroffen.

Klima/ Luft

Durch die geplante Versiegelung wird die Fläche in ihrer Funktion als Kaltluft- und Frischluftleitbahn randlich beeinträchtigt und es kommt zu einer leichten Erhöhung der oberflächennahen Lufttemperatur an heißen Tagen durch die Gebäuderückstrahlung und die versiegelten Flächen. Die umliegenden Park- und Waldflächen können jedoch eine ausgleichende Funktion übernehmen. Klimatische Auswirkungen sind nicht zu verzeichnen.

Landschaftsbild

Der Geltungsbereich stellt einen hochwertigen Bereich für das Landschaftsbild dar. Durch Pflanzung von Bäumen wird das Gebäude in die Landschaft eingebunden. Historische Blickachsen bleiben erhalten.

Kultur- und Sachgüter

Es gehen keine landwirtschaftlichen Nutzflächen verloren. Negative Beeinträchtigungen für die bestehenden Verkehrsverbindungen sind nicht zu verzeichnen. Aufgrund des vorhandenen Bodendenkmals sind denkmalpflegerische Belange zu berücksichtigen. Weitere Sachgüter sind nicht betroffen.

Ausgleichsmaßnahmen

Gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB werden Eingriffe in Natur und Landschaft ausgeglichen. Entsprechend der Ermittlung des Ausgleichsbedarfs entsteht ein Ausgleichserfordernis von 0,31 ha. Der Ausgleich kann über die Ökokontoflächen „Rotes Moos“ (FINr. 1151, Gemarkung Hattenhofen) und „Isarauen“ (FINr. 842, Gemarkung Hallbergmoos) der Bayerischen Staatsforsten erfolgen.

Aufgestellt:

Dachau, xx.xx.xxxx

Dietmar Narr
Landschaftsarchitekt BDLA
Stadtplaner

9. Datengrundlagen, Literatur

Verzeichnis der Datengrundlagen

- Bayer. Landesamt für Denkmalpflege (Stand 2019): Online-Informationsdienst „BayernViewer Denkmal“.
- Bayer. Landesamt für Umwelt (Stand 2016): Online-Informationsdienst „Überschwemmungsgefährdete Gebiete“.
- Bayer. Landesamt für Umwelt (Stand 2016): Online-Informationsdienst „GeoFachdatenAtlas“.
- Bayer. Landesamt für Umwelt (Stand 2016): Biotopkartierungsdaten (Artenschutz- und Biotopkartierung) sowie Schutzgebietsdaten aus dem Bayerischen Fachinformationssystem Naturschutz (FIS-Natur).
- Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (Hrsg., 2013): Landesentwicklungsprogramm Bayern, München.
- Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (Hrsg., 1995): Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern, Dachau.
- Bayer. Vermessungsverwaltung (Stand 2016): Amtliche Flurkarte und Luftbilder Maßstab 1:5.000 aus den Geobasisdaten (©) der Bayerischen Vermessungsverwaltung. Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet.
- BI-Consult Piening GmbH, Schalltechnische Untersuchung, 08.08.2019.
- BI-Consult Piening GmbH, Schalltechnische Untersuchung, 18.04.2018.
- BI-Consult Piening GmbH, Vorabstellungnahme, 24.01.2018.
- Grundbaulabor München GmbH, Geotechnisches Gutachten, 05.02.2018.

Literatur

- Bayer. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (Hrsg., 2003): Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft: Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Ein Leitfaden (ergänzte Fassung). München.
- Bayer. Staatsministerium des Innern (Oberste Baubehörde, 2007): Der Umweltbericht in der Praxis - Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung (ergänzte Fassung). 2.Auflage, München.

10. Anlagen

10.1 Bestandsplan

10.2 Vorhabenplan



Legende

Nutzungstypen

Fließgewässer

- F12 Stark veränderte Fließgewässer
- F13 Deutlich veränderte Fließgewässer

Grünland

- G213 Artenarmes Extensivgrünland

G4

- Tritt- und Parkrasen

Feldgehölze, Hecken, Gebüsche, Gehölzkulturen

- B116 Gebüsche/Hecken stickstoffreicher, ruderaler Standort
- B313 Einzelbäume/Baumreihen/Baumgruppen mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten, alte Ausprägung

Einzelbäume mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten, mittlere Ausprägung

Laub(misch)wälder

- L542 Sonstige gewässerbegleitende Wälder, mittlere Ausprägung
- L62 Sonstige standortgerechte Laub(misch)wälder, mittlere Ausprägung

Siedlungsbereich, Industrie-, Gewerbe- und Sondergebiete

- X4 Gebäude der Siedlungs-, Industrie- und Gewerbegebiete
- X11 Dorf-, Kleinsiedlungs- und Wohngebiete (inkl. typischer Freiräume)

Verkehrsfläche

- V11 Straßenverkehrsflächen, versiegelt
- V12 Straßenverkehrsflächen, befestigt
- V31 Rad-/Fußwege und Wirtschaftswege, versiegelt

Freiflächen des Siedlungsbereichs

- P12 Park- und Grünanlagen mit Baumbestand alter Ausprägung
- P21 Privatgärten und Kleingartenanlagen, strukturmäßig
- P32 Sport-/Spiel-/Erholungsanlagen mit geringem Versiegelungsgrad
- P5 Sonstige versiegelte Freiflächen

Tier- und Pflanzenarten von besonderer Bedeutung

Tiere

- Fundpunkte Tiere laut eigener Erhebung (Stand Juli 2018)

Status der Art

- sicher bodenständig / brütend
- wahrscheinlich bodenständig / brütend
- möglich bodenständig / brütend
- Gast
- ohne Bezug zum UG

Vogel

Kürzel	Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	RLB	RLD	RLko	FFH	Schutz
VGP	Grauschnäpper	<i>Muscicapa striata</i>	*	V	*	-	b
VGUE	Grünspecht	<i>Picus viridis</i>	*	*	*	-	s
VHSP	Haussperling	<i>Passer domesticus</i>	V	V	V	-	b
VHO	Hohltaube	<i>Columba oenas</i>	*	*	*	-	b
VMS	Mauersegler	<i>Apus apus</i>	3	*	3	-	b
VRS	Rauchschwalbe	<i>Hirundo rustica</i>	V	3	V	-	b
VSA	Saatkrähe	<i>Corvus frugilegus</i>	*	*	*	-	b
VS	Star	<i>Sturnus vulgaris</i>	*	3	*	-	b
VST	Stieglitz	<i>Carduelis carduelis</i>	V	*	V	-	b

Säugetiere

SBI	Biber	<i>Castor fiber</i>	*	V	*	II, IV	s
-----	-------	---------------------	---	---	---	--------	---

Libellen

LCS	Gebänderte Prachtlibelle	<i>Calopteryx splendens</i>	*	*	*	-	b
-----	--------------------------	-----------------------------	---	---	---	---	---

Fische

FBF	Bachforelle	<i>Salmo trutta</i>	V	3	-	-	-
-----	-------------	---------------------	---	---	---	---	---

Fledermäuse

SFAS	Großer Abendsegler	<i>Nyctalus noctula</i>	*	V	*	IV	s
SFRF	Rauhauflfledermaus	<i>Pipistrellus nathusii</i>	*	*	*	IV	s
SFRF/	Rauhauflfledermaus/						
SFWR	Weißrandfledermaus	<i>Pipistrellus nathusii/ kuhlii</i>	*/	*/	*	IV	s
SFZW	Zwergfledermaus	<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	*	*	*	IV	s

Weitere besonders geschützte Arten, die nicht in den Roten-Listen oder auf der Vorwarnliste geführt werden, sowie äquivalente Arten, sind nicht dargestellt. Die Dokumentation dieser Arten erfolgt im Text und im Rahmen der faunistischen Sonderuntersuchung.

RLB Rote Liste Bayern
 RLD Rote Liste Deutschland
 RL T Rote Liste Tierwelt/Global und Schutzgebiete
 FFH Arten geschützt nach den Anhängen der FFH-RL
 VS Arten geschützt nach Vogelschutz-RL
 Schutz b = besonders geschützt nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG
 s = streng geschützt nach § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG

Schutzgebiete und schützenswerte Bereiche

- Bodendenkmal
- Denkmalensembel

Sonstiges

- Zaun; Maschendraht
- Fließrichtung
- technische Planung
- Flurgrenze, Kataster
- Geltungsbereich des Bebauungsplans
- Grenze des Untersuchungsgebietes

Auflistung der Bäume innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Id. Nr.	Gattung	Gattung	Stammumfang	Höhe	Krone	Anmerkung
cm	Botanisch	Deutsch	cm	m	m	
1011	Ulmus minor	Feld-Ulm	46	10,5	6,2	
1012	Tilia cordata	Winter-Linde	165	18,5	13,3	
1013	Aesculus hippocastanum	Roskastanie	204	20,2	11	
1014	Ulmus minor	Feld-Ulm	57	13,8	4,3	
1015	Ulmus minor	Feld-Ulm	50	14,5	5,2	
1016	Populus alba	Silber-Pappel	235	17,4	13,1	
1017	Carpinus betulus	Hainbuche	121	13,6	9,5	
1018	Acer platanoides	Spitz-Ahorn	15	14,8	10	
1019	Aesculus hippocastanum	Roskastanie	176	15,4	8,6	
1020	Ulmus minor	Feld-Ulm	61	14,8	6,4	
1021	Ulmus minor	Feld-Ulm	58	15,1	5,1	
1022	Ulmus minor	Feld-Ulm	60	14,8	7,9	
1023	Ulmus minor	Feld-Ulm	72	14,7	7	
1024	Ulmus minor	Feld-Ulm	61	14,1	5,5	
1025	Ulmus minor	Feld-Ulm	102	15,1	9,3	
1026	Carpinus betulus	Hainbuche	80	14,6	6,1	
1027	Carpinus betulus	Hainbuche	176	15,4	8,6	
1028	Acer platanoides	Spitz-Ahorn	70	9,1	8,6	
1029	Ulmus minor	Feld-Ulm	81	11,6	6,8	
1030	Picea abies	Rot-Fichte	30	5	2	
1031	Picea abies	Rot-Fichte	112	15	8	
1032	Quercus robur	Stiel-Eiche	85	8	8,5	
1033	Quercus robur	Stiel-Eiche	49	9	5,5-6,5	
1034	Quercus robur	Stiel-Eiche	49	7	5,5-5	
1035	Fraxinus excelsior	Esche	166	18	9,1-15	
1036	Fraxinus excelsior	Esche	141	19	8,6-10,5	
1037	Tilia cordata	Winter-Linde	185	20	43049	
1038	Tilia cordata	Winter-Linde	149	18	10	
1039	Tilia cordata	Winter-Linde	135	18	8,5-11,5	
1040	Pinus sylvestris	Wald-Kiefer	190	22	7,5-8,5	Vogelnest
1041	Aesculus hippocastanum	Roskastanie	139	14	8	
1042	Platanus x hispanica	Platane	186	19	14,5-16	
1043	Baumstumpf		320			
1044	Tilia cordata	Winter-Linde	236	23	15	
1045	Prunus avium	Vogel-Kirsche	117	10	9,5-10	
1046	Betula pendula	Weiß-Birke	42	8	2,5	
1047	Quercus robur	Stiel-Eiche	418	15	15	
1048	Tilia cordata	Winter-Linde	167	18	8,5-11	
1049	Tilia cordata	Winter-Linde	178	20	11,5-12,5	Asthöhle
1050	Betula pendula	Weiß-Birke	133	20	7,5-9,5	
1051	Betula pendula	Weiß-Birke	116	21	5,6-5	
1052	Betula pendula	Weiß-Birke	95	17	4,4-5	
1053	Carpinus betulus	Hainbuche	80	13	7-8	
1054	Carpinus betulus	Hainbuche	130	21	11,5-15,5	
1055	Carpinus betulus	Hainbuche	185	25	10,5-12	
1056	Tilia cordata	Winter-Linde	202	19	12	
1057	Populus nigra 'italica'	Säulen-Pappel	243	24	1,5-2,5	Risse/Spalten Rinde, zwei Höhlen
1058	Acer platanoides	Spitz-Ahorn	222/214	25	15-19	Vogelnest, sehr wenig Efeu
1059	Carpinus betulus	Hainbuche	147	19	11-14,5	
1060	Carpinus betulus	Hainbuche	125	16	9	
1061	Acer platanoides	Spitz-Ahorn	202	20	13,5-15	
1062	Tilia cordata	Winter-Linde	125	18	8,5-11	
1063	Carpinus betulus	Hainbuche	103	15	8,5-9	
1064	Robinia pseudoacacia	Robinie	52	8	5	2 Bäume ca. 1m auseinander
1065	Tilia cordata	Winter-Linde	290	24	16,5-17,5	
1066	Carpinus betulus	Hainbuche	73	13	5,5-9	
1067	Carpinus betulus	Hainbuche	71	10	6,5-9	
1068	Carpinus betulus	Hainbuche	110	16	6,7-5	
1069	Aesculus hippocastanum	Roskastanie	242	19	14,5-16	
1070	Tilia cordata	Winter-Linde	157	17	9-11	neuer Austrieb Ø10cm
1071	Carpinus betulus	Hainbuche	130	16	10-11	
1072	Carpinus betulus	Hainbuche	153	16	11-12	
1073	Tilia cordata	Winter-Linde	167	22	11,5-13	
1074	Tilia cordata	Winter-Linde	151	21	8-11	
1075	Salix alba 'Tristis'	Trauer-Weide	307	20	8,5-9	Zwei Höhlen, Pilzfall u. Verfäulung im Stammbereich
1076	Quercus robur	Stiel-Eiche	491	18	16-19	
1077	Carpinus betulus	Hainbuche	138	19	10,5-16	
1078	Carpinus betulus	Hainbuche	141	24	8-10,5	
1079	Tilia cordata	Winter-Linde	205	25	11	
1080	Acer platanoides	Spitz-Ahorn	163	25	11	
1081	Fagus sylvatica	Rotbuche	159	25	8-9	

*Zu rotdende Bäume sind rot dargestellt

Quellennachweis / Plangrundlage

Biotoptkartierungsdaten (Artenschutz- und Biotopkartierung) sowie Schutzgebietsdaten/Ökflächen aus dem Bayerischen Fachinformationssystem Naturschutz (FIS-Natur, Stand 2018).
 Technische Planung (NRT, digitale Fassung, 2019)
 Realnutzung / Biotoptypen (Bestandskartierung NRT, 2017, Karterschlüssel Stand 2014)
 Digitale Orthofotos, Digitale Flurkarte (© Geobasisdaten der Bayer. Vermessungsverwaltung, Stand 2017, http://geodaten.bayern.de)
 Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 176/18 Polizeiinspektion John-F.-Kennedy-Platz

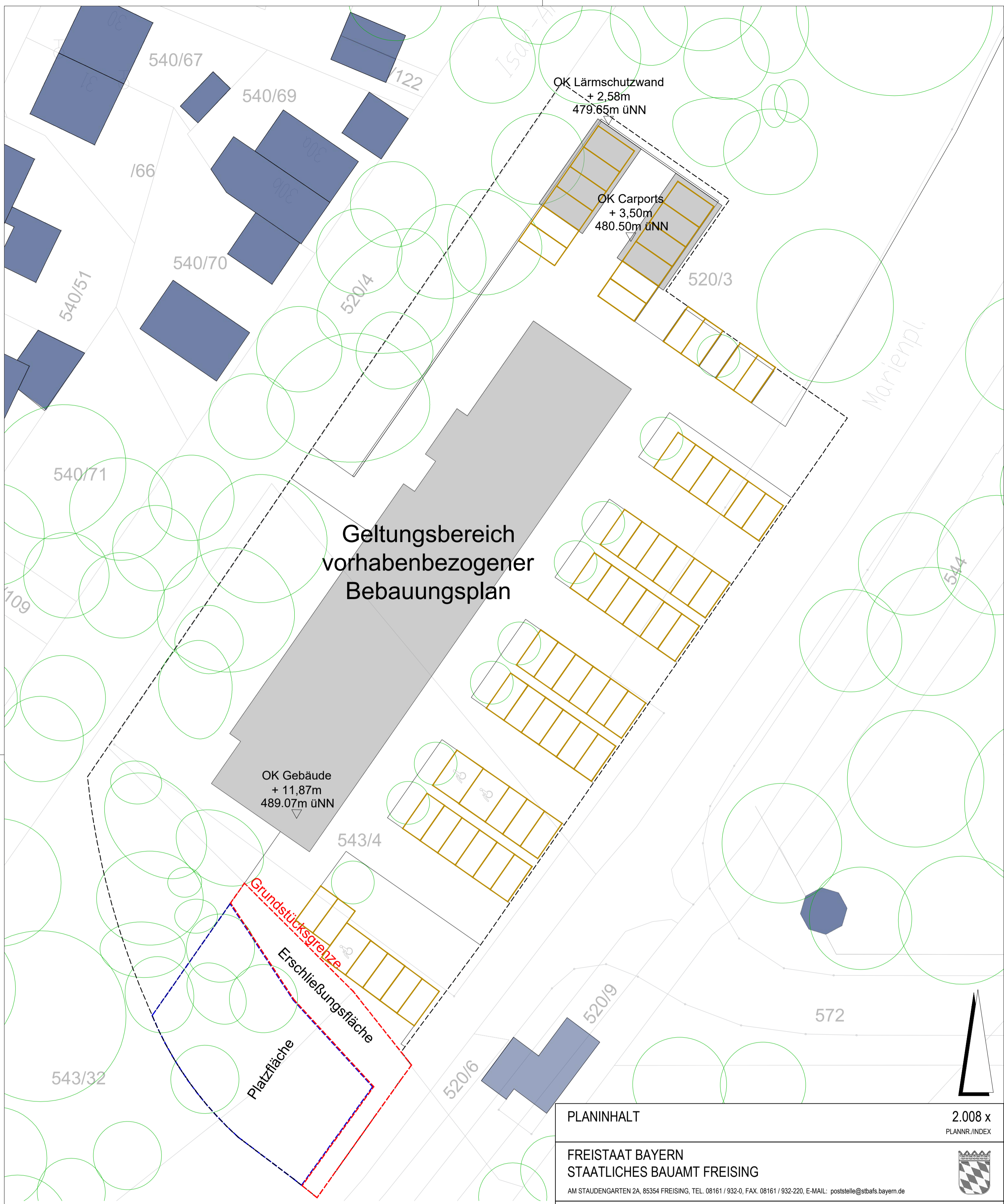
PLANNR./INDEX
FREISTAAT BAYERN
STAATLICHES BAUAMT FREISING
 AM STAUDENGARTEN 2A, 85354 FREISING, TEL. 08161 / 932-0, FAX. 08161 / 932-220, E-MAIL: poststelle@stb.bayern.de

Große Kreisstadt Dachau
 Konrad-Adenauer-Straße 2-6
 85221 Dachau

Bestandsplan
 Anlage 10.1 zum Umweltbericht

MASS-NR.	KAP./TITEL	GEZ.VON	GEZ. AM	STAND	PLOT.DATUM	SONSTIGES
000000000	000000000	BB	04.09.2019	04.09.2019		XXX

M 1:500
 PLANNR./INDEX



LEGENDE

- Geltungsbereich Vorhabenbezogener Bebauungsplan
- Umgriff Gebäude Neubau/ Carports
- Stellplätze Planung
- Öffentliche Platzfläche
- Erschließungsfläche Polizeiinspektion
- Bäume Bestand/ Neupflanzung

PLANINHALT

2.008 x
PLANNR./INDEX

FREISTAAT BAYERN
STAATLICHES BAUAMT FREISING



AM STAUDENGARTEN 2A, 85354 FREISING, TEL. 08161 / 932-0, FAX. 08161 / 932-220, E-MAIL: poststelle@stbafs.bayern.de

Neubau Dienstgebäude PI Dachau

Vorhabenplan

M 1:300

MASSN.-NR	KAP./TITEL	GEZ.VON	GEZ. AM	STAND	PLOTDATUM	SONSTIGES
03106E0001	0000/00000	SvS	27.09.17	30.03.20		XXX

ARCHITEKT

Narr Rist Türk
Landschaftsarchitekten BDLA
Stadtplaner und Ingenieure

Isarstraße 9 85417 Marzling
 Telefon: 08161-9 89 28-0
 Telefax: 08161-9 89 28-99
 Email: nrt@nrt-la.de
 Internet: www.nrt-la.de

DATEI

PLANNR./INDEX
2.008 x

