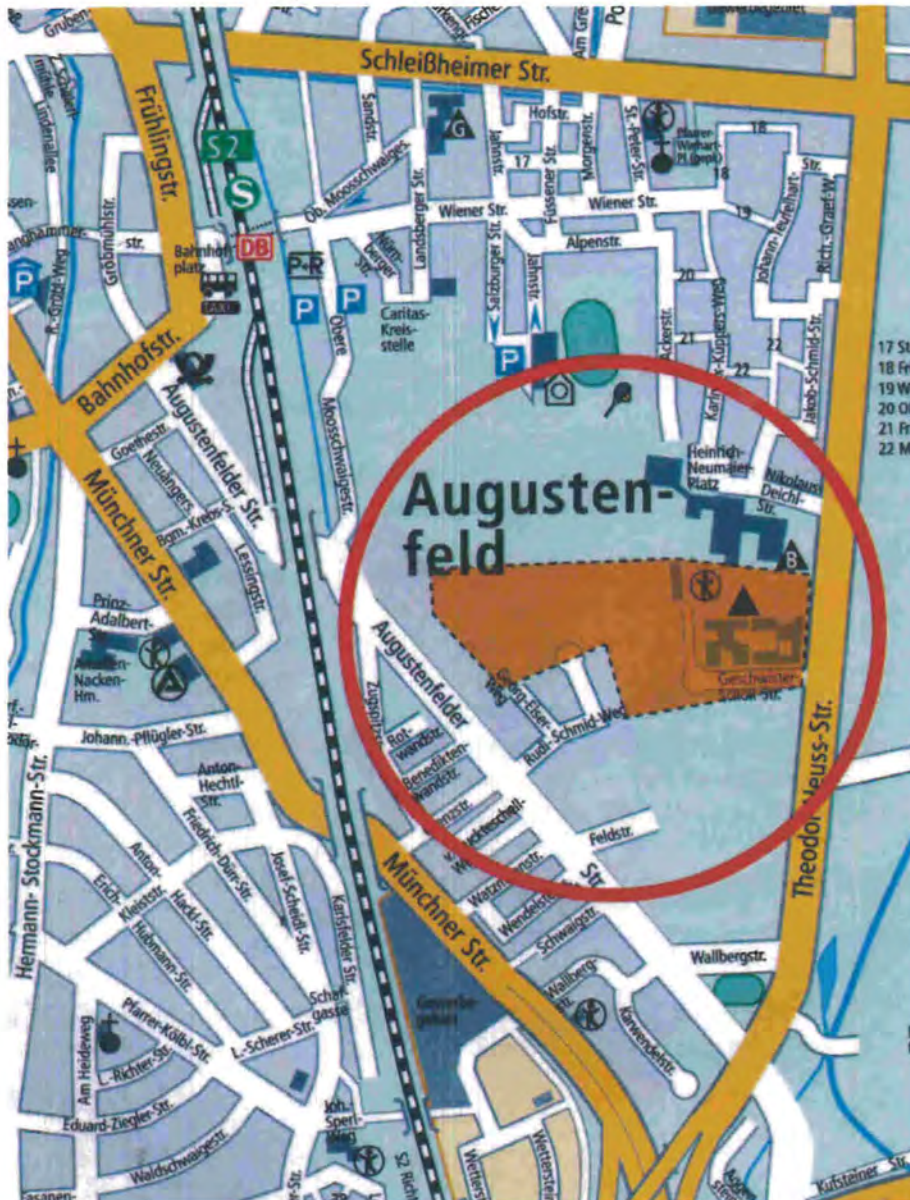




Dachau

GROSSE KREISSTADT DACHAU



Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 149 / 09 „Augustenfeld Mitte“

In Kraft getreten am: 02. JAN. 2014

Die Große Kreisstadt Dachau erlässt gemäß §§ 2 bis 4c sowie §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches - BauGB - i.d.F. der Bek. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1G des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - i.d.F. der Bek. vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Art. 20a (Art. 65G v. 24.07.2012, 366), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung - BayBO - i.d.F. der Bek. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 1G des Gesetzes vom 11.12.2012, (GVBl. 2012 S. 633), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - BauNVO -, i.d.F. der Bek. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) und der der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts - PlanZV 90 - vom 18.12.1990 (BGBl.1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2G vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) sowie Art. 4 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) und § 11 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) jeweils in der am Tage des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung diesen Bebauungs- und Grünordnungsplan als

SATZUNG

Inhalt:

- A. Verfahrenshinweise**
- B. Planzeichnung M.1:1000**
- C. Festsetzungen durch Planzeichen (Blatt Planzeichnung)**
- D. Hinweise durch Planzeichen (Blatt Planzeichnung)**
- E. Festsetzungen durch Text**
- F. Hinweise durch Text**
- G. Begründung mit Anlagen**
 - Anlage 1: Tiefgaragen**
 - Anlage 2: Schnitt Tiefgaragen WA 1**
 - Anlage 3: Flächenbilanz Gesamtfläche**
 - Anlage 4: Flächenbilanz Verkehrsfläche**
 - Anlage 5a-b: Flächenbilanz Nettowohnbauland**
 - Maß der baulichen Nutzung**
 - Anlage 6: Feuerwehr + Zuordnung Nebengebäude WA 1**
 - Anlage 7a-c: Modellfotos**
 - Anlage 8: spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)**
- H. Umweltbericht**

Planungsstand:	Vorentwurf	16.12.2010
	Entwurf	17.06.2011 / 06.11.2012 / 09.07.2013 / 19.11.2013

Planverfasser Bebauungsplan:

EMIL KATH
 DIPL.-ING. ARCHITEKT BAB
 REGIERUNGSBAUMEISTER
 BRUCKER STR. 77
 85221 DACHAU
 TEL. 08131/72013 Fax 08131/78847
 emil.kath@gmx.de

Planverfasser Grünordnungsplan:

TOPgrün GmbH
 LANDSCHAFTSARCHITEKTEN
 CLAUDIA ZECH FRANK KARRER
 WIENINGERSTR. 1a
 85221 DACHAU
 TEL. 08131/29288-60 FAX 08131/29288-66
 info@topgruen.de

A. VERFAHRENSHINWEISE

A.1.1

Der Bauausschuss des Stadtrates hat am 24.11.2009 die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 149/09 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 12.02.2011 ortsüblich bekannt gemacht.

A.1.2

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde vom 21.02. bis 21.03.2011 durchgeführt. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde bis 21.03.2011 durchgeführt (Planstand: 16.12.2010).

A.1.3

Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 30.08.2013 bis 30.09.2013 öffentlich ausgelegt. Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.2 BauGB wurde mit Schreiben / Mail vom 19.08.2013 bis 30.09.2013 durchgeführt (Planstand: 09.07.2013).

A.1.4

Satzungsbeschluss

Die Stadt Dachau hat mit Beschluss des Stadtrates vom 03.12.2013 den Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 149/09 Augustenfeld-Mitte als Satzung beschlossen (Planstand: 19.11.2013).

23. DEZ. 2013

Dachau, den

Peter Bürgel
Oberbürgermeister

A.1.5

Bekanntmachung

Der Beschluss des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 149/09 Augustenfeld Mitte wurde nach § 10 Abs. 3 BauGB am ..**02. JAN. 2014**..ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungs- und Grünordnungsplan wird seit diesem Tag zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Der Bebauungsplan tritt damit nach § 12 BauGB in Kraft. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung verwiesen.

Dachau, den **13. JAN. 2014**

Peter Bürgel
Oberbürgermeister

23. DEZ. 2013

Satzung ausgefertigt am

23. DEZ. 2013

Dachau, den



Peter Bürgel
Oberbürgermeister

B. PLANZEICHNUNG s. Anlage Plan

C. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN s. Anlage Plan

D. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN s. Anlage Plan

E. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

E.1

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

E.1

In den Allgemeinen Wohngebieten sind alle Nutzungsarten gem. § 4 Abs. 2 Nr. 1 bis 3 BauNVO zulässig.

Ausnahme sind im Baugebiet WA 12 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gem. § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO und Anlagen für Verwaltungen gem. § 4 Abs.3 Nr.3 BauNVO zulässig.

E.2

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

E.2.1

Bei Grundstücksteilungen ist nur der dem Bauraumanteil entsprechende Grundflächen- und Geschossflächenanteil zulässig (vgl. Tabellen zu C).

E.2.2

Baulinien

E.2.2.1

Ein Vor- oder Zurücktreten von Gebäudeteilen, auch in geringfügigem Ausmaß, ist nicht zulässig.

In den Baugebieten WA2, WA3, WA8, WA9, WA10 und WA11 sind jedoch Vorbauten für Treppenhäuser bis zu einer Tiefe von 2,0 m bei einer jeweiligen Breite von bis zu 4,0 m zulässig.

Baulinie für Erdgeschosse (C.05)

Im Baugebiet WA1 sind Überschreitungen der Baulinien, auch in geringfügigem Ausmaß, nicht zulässig.

E.2.3

Baugrenzen

E.2.3.1

WA1 / Haus WA3.1 Südfassaden

Ein Vortreten von Gebäudeteilen ist zulässig bis zu einer Tiefe von 1,50 m und einer Gesamtbreite von 50 % der Fassadenbreite, wobei ein Gebäudeteil auf höchstens 4,0 m Breite zu beschränken ist.

WA1 / Haus WA3.1 Ost- und Westfassaden

Ein Vortreten von Gebäudeteilen ist zulässig bis zu einer Tiefe von 1,50 m und einer Gesamtbreite von 33 % der Fassadenbreite, wobei ein Gebäudeteil auf höchstens 4,0 m Breite zu beschränken ist.

WA1 / Haus WA3.1 Nordfassaden

Ein Vortreten von Gebäudeteilen auch in geringfügigem Ausmaß ist nicht zulässig.

WA2 bis WA11 (mit Ausnahme von Haus WA3.1)

Ein Vortreten von Gebäudeteilen ist zulässig bis zu einer Tiefe von 1,50 m und einer Gesamtbreite von 33 % der Fassadenbreite, wobei ein Gebäudeteil auf höchstens 4,0 m Breite zu beschränken ist.

WA12

Ein Vortreten von Gebäudeteilen auch in geringfügigem Ausmaß ist nicht zulässig (mit Ausnahme von Haus WA 12.2 Ostfassade).

Haus WA12.2 Ostfassade

Ein Vortreten von Gebäudeteilen ist zulässig bis zu einer Tiefe von 1,0 m und einer Gesamtbreite von 50 % der Fassadenbreite.

E.2.4

Bei der Ermittlung der Geschossflächen sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen.

E.2.5

Terrassengeschosse gemäß Planzeichen C.07.

Ein Vortreten von Gebäudeteilen, auch in geringfügigem Ausmaß, ist nicht zulässig.

E.3**HÖHENLAGE DER GEBÄUDE UND FREIANLAGEN****E.3.1**

WA 1 / WA 8 / WA 9 / WA 10 / WA11 / WA 2 - Haus 2.1 / WA 3 - Haus 3.1

Erdgeschoss - Rohfußboden 0,7 m bis 1,0 m über Gehweganschluss Wohnsammelstraße.

Freiflächen gem. Planzeichen C.37 max. 1,0 m über Gehweganschluss Wohnsammelstraße oder Anliegerstraße, jedoch nicht über EG-Rohfußboden.

Die Freiflächen gem. Planzeichen C.38 sind ohne Geländesprung an die Höhenlage der angrenzenden öffentlichen Erschließungsflächen anzupassen.

E.3.2

WA2 - Haus 2.2 und 2.3 / WA3 (mit Ausnahme von Haus WA3.1) / WA4 / WA5 / WA6 / WA7

Erdgeschoss - Rohfußboden max. 0,20 m über öffentlichen Erschließungsflächen.

Die Freiflächen sind an die Höhenlage der angrenzenden Erschließungsflächen anzupassen.

E.3.3

WA12

Erdgeschoss - Rohfußboden max. 0,10 m über öffentlichen Erschließungsflächen.

Die Freiflächen sind an die Höhenlage der angrenzenden Erschließungsflächen anzupassen.

E.4 WANDHÖHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

E.4.1

Folgende Wandhöhen sind als Höchstmaß zulässig:

- Gebäude mit 1 Vollgeschoss 4,0 m
- Gebäude mit 2 Vollgeschossen 7,0 m / Gebäude WA12.3 8,0 m
- Gebäude mit 3 Vollgeschossen 10,0 m
- Gebäude mit 4 Vollgeschossen 13,0 m
- Gebäude mit 5 Vollgeschossen 16,0 m
- Gebäude mit 7 Vollgeschossen 23,0 m

E.4.2

Bei Terrassengeschossen erhöht sich die zulässige Wandhöhe um maximal 0,8 m.

E.4.3

Die Wandhöhe wird in WA 1, WA 8, WA 9, WA10 und WA11 von Oberkante des fertigen Geländes bis Oberkante Dachhaut oder Attika, bei Terrassengeschossen bis Oberkante Brüstung gemessen, in den übrigen Bereichen von den angrenzenden Verkehrsflächen. Bei schrägem Verlauf der Straße (Gefälle) erfolgt die Bemessung zum höchsten Punkt der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche (Gehwegkante).

E.4.4

Bei zwingend festgesetzter Anzahl der Vollgeschosse gilt:
Anbauten an bestehende Nachbargebäude sind profilgleich auszuführen.
Gleiches gilt für Garagen und Nebengebäude.

E.4.5

WA 1

Alle 5-geschossigen Gebäude sind in gleicher Wandhöhe (gem. E.4.4) auszuführen. Gleiches gilt für alle 3-geschossigen Gebäude (Zwischenbauten). Bei diesen Gebäuden, die an der Haupteinfahrtsstraße liegen, kann straßenseitig, also an den Nord- und Ostfassaden die maximale Wandhöhe um bis zu 1,0 m mehr betragen. Dies gilt nicht für die Süd- und Westfassaden, weil die Innenhöfe im Baugebiet WA 1 ca. 1 m gegenüber dem Straßenniveau angehoben sind (s. Schnitt Anlage 2 / Begründung).

E.4.6

Bei den in E.3.1 genannten Bereichen erhöht sich die Wandhöhe um die Differenz zwischen dem Erdgeschossrohboden und der Oberkante Gehweganschluss Wohnsammelstraße.

E.4.7

Die Wandhöhe von Nebengebäuden darf - gemessen an der Traufseite - höchstens 2,30 m betragen.

Die Wandhöhe von Garagen und überdachten Stellplätzen darf - gemessen an der Traufseite - höchstens 3,0 m betragen.

WA2.1

Die Wandhöhe der dargestellten Nebengebäude ist ab Oberkante der öffentlichen Verkehrsfläche zu rechnen.

WA11

Die Wandhöhe der dargestellten Nebengebäude, die direkt an der Wohnsammelstraße liegen, ist ab Oberkante der öffentlichen Verkehrsfläche zu rechnen.

E.5 BAUWEISE

E.5.1

Bauweise gem. § 22 BauNVO

Innerhalb der ausgewiesenen Bauräume sind alle Gebäude in geschlossener Bauweise gem. § 22 Abs.3 BauNVO auszuführen.

E.6 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (Art. 81 BayBO)

E.6.1

Dächer und Dachaufbauten

E.6.1.1

Es sind nur Flachdächer und flach geneigte Dächer bis maximal 7 Grad Dachneigung zulässig.

E.6.1.2

Dachaufbauten, die zur Nutzung der Sonnenenergie dienen, sind bis zur max. Höhe von 1,0 m und einem Mindestabstand von 1,0 m vom Dachrand zulässig.

E.6.1.3

Dächer

Dächer sind mit Dachbegrünung zu versehen. Das gilt nicht für Dächer von Nebenanlagen. Mindestanforderung für die zu begrünenden Dächer ist eine extensive Begrünung mit einer Gesamtaufbauhöhe von mindestens 10 cm. Die festgesetzten Dachbegrünungen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Dachbereiche mit Dachaufbauten, die der Nutzung von Sonnenenergie dienen, sind von der Begrünung ausgenommen.

E.6.2

Stützmauern

Zur Überwindung von Höhenunterschieden sind Stützmauern als Trockenmauerwerk, Drahtschottergabionen, Ortbetonmauern oder Winkelstützmauern mit einer maximalen Höhe von 1 m über tieferliegendem Gelände zulässig.

E.6.3

Einfriedungen

E.6.3.1

Einfriedungen sind als verzinkte Stabgitterzäune, verzinkte Maschendrahtzäune oder als Holzzäune aus senkrechten Hobellatten oder Staketen bis zu einer max. Höhe von 1,2 m zugelassen. Fundamente für Zäune sind als Punktfundamente auszubilden. Durchlaufende Zaunsockel sind nur zulässig, wenn sie für die Überwindung von Höhenunterschieden notwendig sind.

E.6.3.2

Für Ballfangzäune im Bereich der Gemeinbedarfsflächen gilt die festgesetzte Höhenbegrenzung nicht.

E.6.3.3

Für Einfriedungen oder Hinterpflanzungen von Zäunen durch geschnittene Hecken sind nur die festgesetzten Gehölzarten (vgl. Pflanzliste Punkt E.10.5) zu verwenden. Einfriedungen können auch mit geeigneten Klettergehölzen begrünt werden.

E.6.4**Sichtschutzwände**

Sichtschutzwände und Terrassentrennwände zwischen Doppel- und Reihenhäusern sind als Holzwände, Drahtschottergabionen oder verputztes Mauerwerk bis zu einer Höhe von 2,00 m und einer Tiefe von 3,00 m ab Gebäudewand zulässig.

E.6.5**Fassaden**

Die Wandflächen von Wohngebäuden, die zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin orientiert sind, haben grundsätzlich mindestens 10 % Fassadenöffnungen aufzuweisen.

E.7**VERSORGUNG UND ENTSORGUNG**

Die Sammelstandplätze für Müll- und Wertstofftonnen außerhalb von Gebäuden sind zu begrünen. Dies gilt nicht für die als Hinweis im Plan dargestellten Müllsammelstellen im öffentlichen Straßenraum, welche nur für den Tag der Abholung vorübergehend genutzt werden.

E.8**STELLPLÄTZE, GARAGEN, TIEFGARAGEN, NEBENGEBÄUDE****E.8.1**

Erforderliche Stellplätze sind nur innerhalb der im Plan festgesetzten Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports zulässig.

E.8.2

Oberirdische Stellplätze und Zufahrten zu oberirdischen Garagen sind mit Belägen auszubilden, die einen geringen Versiegelungsgrad bewirken (z.B. Pflaster mit Rasenfuge, Pflaster mit ungebundener weiter Fuge, wasserdurchlässiges Pflaster, Schotterrasen, Kies).

E.8.3

Werden Tiefgaragen unter nicht überbauten Flächen errichtet, so sind die Deckenoberkanten der Tiefgaragen grundsätzlich mit mindestens 0,8 m Vegetations- und Dränschicht zu überdecken. Dies gilt nicht für Feuerwehruzufahrten, Wege und Stellflächen.

Ausgenommen von den vorgenannten Anforderungen sind auch die Bereiche über Rampen bzw. Abfahrten und von Freiflächen, die an Gebäude angrenzen, bis zu einem Abstand von 4,0 m zur betreffenden Fassade.

E.8.4

Pro angefangene 200 m² zu begrünender Freifläche ist maximal 1 Gartenhaus (max. Grundfläche 6 qm) zulässig. In WA 1, WA 2.1, WA 3.1, WA 8, WA 9, WA 10 sowie in WA 11 und WA12 sind über die bereits dargestellten Nebengebäude / Gartenhäuser weitere nicht zulässig.

E.8.5

Nebengebäude wie Mülltonnenhäuschen, Fahrradschuppen etc. sind in den nicht einzufriedenden Freiflächen nicht zulässig mit Ausnahme der im WA 1, WA3.1, WA 8, WA 9, WA 10, WA11 und WA12 dargestellten Nebengebäude.

E.9 BAULICHER SCHALLSCHUTZ

E.9.1

Im Planungsgebiet sind an allen mit entsprechenden Planzeichen gekennzeichneten Fassaden und Dachflächen, hinter denen sich schutzbedürftige Räume im Sinne von Anmerkung 1 in 4.1 der DIN 4109 befinden, bei Errichtung und Änderung der Gebäude technische Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm vorzusehen, die gewährleisten, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach Tabelle 8 der DIN 4109 eingehalten werden.

E.9.2

Für alle Schlaf- und Kinderzimmer sind schalldämmende Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

E.9.3

Tiefgaragenrampen sind einzuhausen und mit schallabsorbierenden Materialien auszukleiden.

E.10 GRÜNORDNUNG

E.10.1

Öffentliche Grünflächen / Parkanlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Der große Grünzug ist parkartig als offene Wiesenfläche mit Baum- und Strauchpflanzung anzulegen.

Bei allen Pflanzmaßnahmen sind standortgerechte Gehölze aus der Auswahlliste in Festsetzung E.10.5 sowie autochthones Pflanzenmaterial zu verwenden. Bei Bäumen ist die Mindestpflanzqualität 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 14 – 16 cm. Bei Sträuchern ist die Mindestpflanzqualität: verpflanzter Strauch, Höhe 100 - 150 cm.

Die Baumstandorte können verschoben werden, die Anzahl der Bäume und rasterartige Form der Bepflanzung muss aber erhalten bleiben. Bei den Baumpflanzungen am Treffpunkt bzw. Spiel- und Bolzplatz sind auch für den Standort geeignete Sorten zulässig. Pro Baumreihe / Treffpunkt / Platz ist jeweils eine Baumart zu verwenden.

Bei den Heckenpflanzungen ist ebenfalls pro Heckenelement nur eine Strauchart zu verwenden. Die Pflanzen sind im Raster 1,5 x 1,5 m und mindestens 2-reihig zu pflanzen. Die Hecken sind freiwachsend. Die dargestellten Heckenstandorte können verschoben werden, die Art und der Umfang der Bepflanzung muss aber erhalten werden.

Bei der Ansaat des Rasens ist Landschaftsrasen (kräuterreiches Saatgut süddeutscher Herkunft) zu verwenden.

Die festgesetzten extensiv zu pflegenden Randbereiche (keine Düngung, geringe jährliche Schnitthäufigkeit) der öffentlichen Grünfläche sind auf möglichst oberboden- und nährstoffarmen Substraten auszubilden.

E.10.2

Private zu begrünende Freiflächen

Die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind zu begrünen, soweit sie nicht als Stellplatzflächen, Zufahrten zu Garagen, Wege oder Terrassen genutzt werden.

Es sind je angefangene 500 qm Grundstücksfläche mindestens ein heimischer Laubbaum 1. oder 2. Ordnung aus der Gehölzliste unter Festsetzung E.10.5 oder alternativ ein standortgerechter Obstbaum als Hochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die

Baumstandorte sind teilweise in der Planzeichnung vorgeschlagen. Vorhandener Baumbestand ist anrechenbar.

Die Grundstücke der WA 3 sind von der Pflanzfestsetzung Nr. E.10.2 ausgenommen, wenn die nicht durch Gebäude überbaubare Freifläche je Grundstück 60 qm unterschreitet.

Es sind Baumarten entsprechend der Pflanzliste unter Festsetzung E.10.5 zu verwenden. Mindestpflanzqualität: Laubbäume: Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 18 – 20 cm. Obstbäume: Hochstamm, Astansatz nicht unter 1,80 m Höhe, Stammumfang 14 – 16 cm.

Die festgesetzten Baumpflanzungen und die Gestaltung der Freiflächen sind spätestens ein Jahr nach Bezug der Gebäude durchzuführen. Die Pflanzungen sind fachgerecht anzulegen und durch geeignete Maßnahmen dauerhaft zu erhalten. Ausgefallene oder abgestorbene Pflanzungen sind entsprechend den festgelegten Güteanforderungen nachzupflanzen.

E.10.3

Baumpflanzung entlang der Straßen bzw. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Im öffentlichen Straßenraum sind Laubbäume 1. oder 2. Wuchsordnung gemäß Planzeichnung zu pflanzen. Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 18 – 20 cm.

Entlang der rechtwinklig abknickenden Haupterschließungsstraße ist eine Allee mit einer Baumart festgesetzt. Für die anderen Straßen ist jeweils eine Baumart pro Straßenzug zu pflanzen. Neben den Arten aus der Pflanzliste aus Punkt E.10.5 sind weitere speziell für den Straßenraum geeignete Baumarten und Sorten zulässig.

Die festgesetzten Baumstandorte können bis zu 5 m verschoben werden, wenn es im Rahmen der Bauausführung infolge der Lage von Grundstückszufahrten oder unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen notwendig wird. Die Anzahl und Art der Bepflanzung muss aber beibehalten werden. Ausgefallene Gehölze sind spätestens in der folgenden Vegetationsperiode entsprechend den festgelegten Güteanforderungen nachzupflanzen.

Pro Baum 1. Ordnung ist ein gut durchwurzelbarer und belüfteter Pflanzraum von mindestens 12 cbm festgesetzt. Für Bäume 2. Ordnung beträgt dieser Pflanzraum mindestens 9 cbm.

E.10.4

Baum zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Für die als zu erhalten festgesetzten Laubbäume sind während der Bauzeit Schutzmaßnahmen gem. DIN 18920 und RAS LP 4 durchzuführen.

E.10.5

Pflanzenliste heimischer standortgerechter Gehölze (Auswahlliste) (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Für die festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind Gehölzarten aus folgender Liste zu verwenden:

Bäume 1. Ordnung (Großbäume):	
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Hänge-Birke
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Fraxinus excelsior	Esche
Pinus sylvestris	Wald-Kiefer
Populus nigra	Schwarz-Pappel

Quercus robur	Stiel-Eiche
Salix alba	Silber-Weide
Tilia cordata	Winter-Linde
Ulmus carpinifolia	Feld-Ulme
Bäume 2. und 3. Ordnung:	
Acer campestre	Feld-Ahorn
Alnus incana	Grau-Erle
Carpinus betulus	Hainbuche
Populus tremula	Zitter-Pappel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche

Obstbäume:

Alle vom Standort her geeigneten Arten und Sorten (auch Wildformen wie z. B. Pyrus communis) sind als Hochstamm zulässig.

Sträucher:

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Prunus spinosa	Schlehdorn
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Rosa canina	Hunds-Rose
Salix caprea	Sal-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Heckengehölze für geschnittene Hecken:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Buxus sempervirens	Buchsbaum
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Crataegus laevigata	Weißdorn
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Taxus baccata	Eibe

Giftige Gehölze oder Gehölze mit Dornen bzw. Stacheln dürfen nicht im Spielplatzbereich verwendet werden.

E.11 ABSTANDSFLÄCHEN

E.11.1

Zu den Flächen außerhalb des Bebauungsplangebietes sind die Abstandsflächenvorschriften der bayerischen Bauordnung (BayBO) einzuhalten.

E.11.2

Geringere Abstandsflächen innerhalb des Bebauungsplangebietes sind entsprechend Art. 6 Abs. 5 S. 3 BayBO zulässig, soweit sich dies aus der Planzeichnung ergibt.

F. HINWEISE DURCH TEXT

F.1

GRUNDWASSERSTAND

Mit hohen Grundwasserständen ist zu rechnen. Der mittlere Grundwasserflurabstand beträgt im Gebiet zwischen 2,0 m und 2,5 m. Bei Hochwasserereignissen kann das Grundwasser bis zu 1 m unter Flur anstehen. Untergeschosse sind einschließlich Lichtschächten und Sparteneinführungen nach den anerkannten Regeln der Technik gegen Grundwasser zu sichern.

F. 2

BAUGRUNDVERHÄLTNISSE / BAUWASSERHALTUNGEN

Für Bauwasserhaltungen ist rechtzeitig eine wasserrechtliche Erlaubnis nach Art. 17 a BayWG beim Landratsamt Dachau zu beantragen. Das geförderte Grundwasser ist dabei in der Regel durch geeignete Anlagen wieder dem oberflächennahen Grundwasser zuzuführen. Für Baugrubenumschließungen, die dauerhaft im Boden verbleiben (z.B. Schmalwände) ist eine gesonderte wasserrechtliche Genehmigung nach § 3 Abs. 2 WHG erforderlich. Hierbei sind durch ein hydrogeologisches Gutachten die Auswirkungen auf den Grundwasserstrom zu untersuchen.

F.3

REGENWASSERVERSICKERUNG / -NUTZUNG

F.3.1

Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen unbelasteten Flächen soll entsprechend den Bodenverhältnissen breitflächig in Mulden oder Gräben über die belebten Bodenschichten versickert werden. Die Anlagen sind nach den anerkannten Regeln der Technik (ATV-Arbeitsblatt A 138) herzustellen und zu betreiben.

F.3.2

Die Anforderungen an das erlaubnisfreie schadlose Versickern von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser sind der Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung – NWFreiV – und den dazugehörigen technischen Regeln – TRENGW – zu entnehmen.

F.3.3

Bei der geplanten Versickerung ist der relativ hohe Grundwasserstand im Planungsgebiet zu beachten.

F.3.4

Regenwassernutzungsanlagen werden empfohlen. Die Nutzung des Regenwassers als Brauchwasser z.B. über Zisternen ist anzustreben. Für die Brauchwassernutzung ist ein formloser Antrag bei den Stadtwerken Dachau zu stellen.

F.4 ALTLASTEN / KRIEGSEINWIRKUNGEN

F.4.1

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine katastergeführten Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen bekannt.

F.4.2

Im Dezember 2005 wurde eine historische Kurzrecherche zum Stand von Kriegseinwirkungen und der Altlastensituation für den Bereich des damals in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes 128/03 „Augustenfeld“ durchgeführt. Dazu wurde die altlastenrelevante Nutzung, unterstützt durch eine Luftbilddauswertung zum Stand der Kriegseinwirkungen ermittelt. Dabei wurden u.a. eine ehemalige Grubenstruktur, mehrere Bombentrichter sowie devastierte Bereiche ausgewiesen. Die Informationen des Gutachtens über die Lage der Bombentrichter ist mittlerweile überholt, da diese Bereiche bereits bebaut sind (Schulstandorte). Das Vorhandensein von Blindgängern wurde für den gesamten untersuchten Bereich des Augustenfeldes nicht ausgeschlossen. Für den Bereich der devastierten Flächen und der Grubenstruktur wurde eine flächenhafte Störkörpermessung empfohlen. Bei Positivbefunden wird ein Ausbau und Entsorgung unter fachtechnischer Begleitung empfohlen.

F.5 BODENDENKMÄLER

Bodendenkmäler sind für das Planungsgebiet nicht bekannt; ein Vorkommen kann allerdings nicht vollkommen ausgeschlossen werden. Es wird darauf hingewiesen, dass Bodendenkmäler der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG unterliegen und dem Bayerischen Landesamt für Denkmalschutz unverzüglich bekannt gegeben werden müssen.

F.6 FASSADENBEGRÜNUNG

Nicht durch Fenster oder Türen gegliederte Fassadenteile sollten mit Kletterpflanzen begrünt werden.

F.7 LANDWIRTSCHAFTLICHE NUTZUNG

Es wird darauf hingewiesen, dass sich im Anschluss an das Baugebiet landwirtschaftlich genutzte Flächen befinden und entsprechende Immissionen zu erwarten sind.

F.8 AUSSENBELEUCHTUNG

Zur Errichtung der Außenbeleuchtung sollten nur insektenfreundliche Beleuchtungssysteme (z. B. Natrium-Hochdrucklampen, Natrium-Niederdrucklampen) Verwendung finden.

F.9 BESONDERER ARTENSCHUTZ

F.9.1

Auf die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) von H. LICHTI, 2011, wird verwiesen. Durch die voraussichtlich notwendigen Gehölzrodungen dürfen keine geschützten Arten, hier v. a. Vögel und Fledermäuse, zu Schaden kommen. Zu diesem Zweck sind gemäß dieser saP die folgenden Vermeidungsmaßnahmen zu berücksichtigen.

F.9.2

Eine Beseitigung von Gehölzen und die Baufeldfreimachung darf nur außerhalb der Vogelbrutzeit erfolgen (also in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar gemäß BNatSchG § 39 Abs. 5 Satz. 1 Nr. 2). Dadurch wird die Zerstörung von Gelegen von Vogelarten, welche in Gehölzen und in der Feldflur brüten, vermieden. Die Notwendigkeit dieser Vermeidungsmaßnahmen ergibt sich aus § 44 BNatSchG (vgl. saP).

F.10**BODENSCHUTZ**

Vor Baubeginn soll der Oberboden in seiner gesamten Dicke abgeschoben werden und gemäß DIN 18915 und ZTV La Stb (Zusätzlich Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für Landschaftsbauarbeiten im Straßenbau) in Mieten aufgesetzt werden. Zur Zwischenbegrünung bis zur Wiederverwendung sollen die Mieten angesät werden.

F.11**FEUERWEHRZUFahrTEN**

Es wird darauf hingewiesen, dass auch bei abschnittsweiser Realisierung der Bebauung die feuerwehrspezifischen Anforderungen erfüllt werden müssen.

F.12**ERNEUERBARE ENERGIEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)****F.12.1**

Auf die Fernwärmesatzung der Stadt Dachau vom 08.07.2008 wird hingewiesen.

F.12.2

Im gesamten Plangebiet sind bauliche Maßnahmen zu treffen für den Einsatz erneuerbarer Energien wie z.B. Solarkollektoren und Fotovoltaikanlagen mit einem Anteil von mindestens 20 % am Gesamtenergiebedarf.

F.13**SICHERUNG DER NATÜRLICHEN GRUNDWASSERSTRÖMUNG**

Vom Grundbaulabor München wurde zur Überprüfung der Sicherung der natürlichen Grundwasserströmung im Jahr 2012 eine Berechnung der zu erwartenden Aufstauhöhe des Grundwassers bei einer Bebauung des Gebietes „Augustenfeld-Mitte“ erstellt. Mit der vorliegenden Planung der unterirdischen Bauwerksteile sind demnach keine maßgeblichen negativen Auswirkungen auf die Grundwasserverhältnisse im Anstrom- und Abstrombereich zu erwarten.

F.14**STELLPLATZSATZUNG DER STADT DACHAU**

Es wird darauf hingewiesen, dass die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bebauungsplanes gültige Stellplatzsatzung (i.d. Fassung vom 01.08.2011) maßgeblich ist.

F.15**EINSEHBARKEIT DIN-NORMEN, GUTACHTEN, STELLUNGNAHMEN**

Die im Bebauungsplan in Bezug genommenen DIN-Normen und die im Bebauungsplanverfahren eingeholten Gutachten und Stellungnahmen der Lärmschutzberatung Steger & Partner vom 01.02.2011 und vom 12.01.2012 werden

zu den üblichen Geschäftszeiten im Rathaus der Stadt Dachau, Abteilung Stadtplanung bereit gehalten und können dort eingesehen werden.

F.16 SPIELPLÄTZE

F.16.1

Es wird darauf hingewiesen, dass die bauordnungsrechtlich erforderlichen Spielplätze im WA1 voraussichtlich als Gemeinschaftsanlagen zu errichten sind. Im Bebauungsplan sind die ruhigen Innenhöfe als Standorte dafür vorgeschlagen.

F.17 ABSTANDSFLÄCHEN

Bei Ausnutzung von zulässigen engen Gebäudeabständen gem. Planzeichnung und Satzungstext muss gewährleistet werden, dass Lage und Qualität von Fenster- und Türöffnungen den Belangen des Brandschutzes genügen.

G. BEGRÜNDUNG

G.1 PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

Erforderlichkeit der Bauleitplanung

Auf Grund seiner günstigen Lage zur Innenstadt und zum Bahnhof wurde der Bereich Augustenfeld bereits im ersten Flächennutzungsplan der Stadt Dachau in den 60er Jahren als Erweiterung für eine Wohnbebauung aufgenommen. Entsprechend den nachfolgenden Konkretisierungen und weiteren Planungen, vor allem durch einen städtebaulichen Wettbewerb Ende der 80er Jahre, wurden die Darstellungen im Flächennutzungsplan für diesen Bereich angepasst und weitergeführt. Im Zuge dieser Planungen wurden mit dem Schulzentrum Augustenfeld auch erste Vorhaben realisiert.

Wie sich aber im Laufe der Planungen und Verhandlungen herausgestellt hat, ist eine Entwicklung von Augustenfeld in einem Zuge nicht umsetzbar. Daher soll die Entwicklung zunächst auf den Bereich Augustenfeld-Mitte konzentriert werden, wo angrenzend an das Schulzentrum eine Wohnbauentwicklung vorgesehen ist. Insgesamt ergeben sich durch dieses Vorhaben Abweichungen vom rechtskräftigen Flächennutzungsplan, der in seinen Inhalten noch von Anfang der 90er Jahre stammt.

Mit der kürzlich durchgeführten Flächennutzungsplanänderung „Augustenfeld-Mitte“ wurden die Grundlagen geschaffen für eine geordnete und abschnittsweise Weiterführung der Planungen in Augustenfeld. Diese Flächennutzungsplanänderung ist abgeschlossen und seit dem Tag der Bekanntmachung am 28.01.2012 wirksam.

Somit ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

G.2 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

G.2.1

Ziele der Raumordnung

Die Große Kreisstadt Dachau liegt in der Planungsregion 14 / München und ist das größte Mittelzentrum im Münchner Umland. Die Stadt besitzt wichtige zentralörtliche Aufgaben im Nordraum von München, insbesondere für die Kommunen des Landkreises Dachau. Gemäß den Zielen des Regionalplanes sollen die Mittelzentren im Stadt- und Umlandbereich in ihren Funktionen gestärkt werden, um die monozentrisch-radiale Raumstruktur im Sinne einer dezentralen Konzentration weiterzuentwickeln (Ziel A1.2.1).

Dies schließt eine angemessene Bevölkerungsentwicklung ein, die insbesondere in den zentralen Orten und im Bereich der Entwicklungsachsen erfolgen soll (Ziel B2.1 - 2.2). Dabei zählt das Änderungsgebiet zu den Bereichen, die für die Siedlungsentwicklung besonders in Betracht kommen (Ziel B2.3). Diese Faktoren werden durch diesen Bebauungsplan unterstützt.

Vorrangig sollen dabei Standorte in fußläufiger Nähe zu den Haltestellen des SPNV entwickelt werden (Grundsatz B3.2). Hier ist der benachbarte Bahnhof Dachau von besonderer Qualität, da er für die S-Bahn eine Taktverdichtung auf 10 Minuten in den Spitzenzeiten aufweist. Darüber hinaus besteht die Anbindung an den Regionalverkehr der Bahn und an die S-Bahn-Linie A nach Altomünster. Der Standort besitzt eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr im Großraum München.

G.2.2

Übergeordnete Ziele und Zweck der Bauleitplanung

Ziel der Bauleitplanung ist es, die Voraussetzungen für eine geordnete und schrittweise Realisierung des neuen Wohngebietes Augustenfeld zu schaffen. Dabei ist insbesondere den geänderten und deutliche gestiegenen Anforderungen an Flächen für den Gemeinbedarf, insbesondere Schulen sowie Betreuungseinrichtungen für Kinder und Jugendliche, Rechnung zu tragen.

Entsprechend den Darstellungen des Flächennutzungsplanes wird als Art der baulichen Nutzung neben den Flächen für den Allgemeinbedarf und Grünflächen Flächen für den Wohnungsbau vorgegeben.

Der Flächennutzungsplan unterscheidet nicht zwischen Allgemeiner und Reiner Wohnnutzung. In diesem Bebauungsplan sollen die Wohnbauflächen als Allgemeines Wohngebiet - WA - ausgewiesen werden.

G.3

BESCHREIBUNG DES PLANUNGSGBIETES

G.3.1

Lage und Größe

Der Planbereich umfasst den mittleren Teil von Augustenfeld im Bereich des Schulzentrums mit den folgenden Abgrenzungen:

- Norden: Linie auf Höhe der südlichen Grundstücksgrenze der Berufsschule,
- Osten: Theodor-Heuss-Straße,
- Süden: Geschwister-Scholl-Straße
- Westen: Bebauung östlich der Augustenfelder Straße

Der Planbereich umfasst eine Fläche von ca. 10,8 ha.

G.3.2

Bisherige Nutzung und Bebauung

Im Osten des Plangebietes befinden sich bereits mehrere Gemeinbedarfseinrichtungen mit ihren Nebenanlagen. In den Bereich hinein ragen im Nordosten eine Berufsschule und eine Realschule, die einen bisherigen Standort erweitern. Im Südosten befinden sich, erschlossen durch die Geschwister-Scholl-Straße, eine Grundschule und eine Montessori-Schule mit ergänzenden Sportanlagen sowie ein Kindergarten mit Kinderkrippe. Zwischen diesen beiden bebauten Bereichen liegt ein Ackerstreifen.

Der gesamte westliche Teilbereich ist bislang unbebaut und wird nach wie vor landwirtschaftlich genutzt bzw. weist auch einige Brachen auf. Nennenswerte Grünstrukturen sind nicht vorhanden.

G.3.3

Umgebung

Nordöstlich des Plangebietes befinden sich mehrere Schulen, die über die Nikolaus-Deichl-Straße an die Theodor-Heuss-Straße angebunden sind. Daran schließen sich Wohngebiete an, die seit Ende der 70er Jahre entstanden sind, mit Geschoss- und Einfamilienhausbebauung.

Im Nordwesten setzt sich die offene Flur fort, die fingerartig bis zum Bahnhof reicht. Im Bereich des Bahnhofs befinden sich umfangreiche Stellplatzanlagen; ansonsten ist die Umgebung der Feldflur durch eine sehr heterogene Wohnbebauung geprägt, die auf die Besiedlungsanfänge dieser ehemaligen Moorgebiete im 19. Jahrhundert zurückgeht (Kolonie Augustenfeld). In dieser Bebauung befinden sich noch einzelne Hofanlagen; es überwiegt aber die individuelle Nachverdichtung, die seit Ende der 60er Jahre erfolgt. Eingebettet in diese heterogene, aber durch die Wohnnutzung bestimmte Bebauung ist das Sportgelände des TSV 1865 Dachau.

Westlich und südwestlich des Änderungsbereiches befindet sich eine aufgelockerte Bebauung, die sich aus ehemaligen Kolonistenanwesen an der Augustenfelder Straße entwickelt hat. Der ehemals landwirtschaftliche Charakter spielt aber keine Rolle mehr. Es dominiert die Wohnnutzung sowie die Nachverdichtung und Siedlungsergänzungen, die schwerpunktmäßig seit den 90er Jahren entstanden.

Angrenzend nach Süden setzt sich die offene Feldflur von Augustenfeld zum Stadtrand hin fort. Das Gelände ist aber geprägt durch die großen Verkehrsachsen der Theodor-Heuss-Straße und der B 471, die Dachau mit dem Autobahnnetz im Nordraum München verbindet. Östlich des Plangebietes und der Theodor-Heuss-Straße erstrecken sich ebenfalls intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen, die sich in die offene Feldflur in Richtung Würm fortsetzen.

G.3.4

Erschließung

Das Plangebiet wird über die Geschwister-Scholl-Straße erschlossen, die im Osten an die Theodor-Heuss-Straße und das überörtliche Straßennetz anbindet. Für den Fuß- und Radverkehr besteht eine Anbindung nach Westen zur Augustenfelder Straße und weiter zur Innenstadt und zum Bahnhof, der rund 800 m entfernt liegt.

G.3.5

Topographie

Das Plangebiet liegt auf einer Höhe von ca. 480 m am nördlichen Rand des Naturraumes Münchener Schotterebene / Dachauer Moos und grenzt an das Ampertal an. Das Relief ist weitgehend eben.

G.3.6

Wasserverhältnisse

Das Plangebiet weist keine offenen Gewässer auf, ist aber durch den Untergrund des Dachauer Mooses und damit einen sehr hohen Grundwasserstand geprägt. Der mittlere Grundwasser-Flur-Abstand liegt zwischen 2,0 m und 2,5 m, die Strömungsrichtung verläuft in etwa nach Norden.

G.3.7

Flora und Fauna

Der Planbereich umfasst neben den Gemeinbedarfseinrichtungen praktisch ausschließlich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Bäume und Hecken finden sich nur vereinzelt an Weg- und Flurrändern. Über das Vorkommen besonders geschützter Arten liegen keine Informationen und auch keine Anhaltspunkte vor.

Im Plangebiet und auch in der näheren Umgebung befinden sich keine geschützten Flächen. Die nächstgelegenen größeren Schutzgebiete sind das Landschaftsschutzgebiet an der Amper, das etwa 1200 m nordwestlich liegt, sowie ein FFH-Gebiet am Tiefen Graben, ca. 1100 m östlich an der Stadtgrenze zu Karlsfeld.

G.3.8

Denkmalschutz

Im Plangebiet sind keine Baudenkmäler vorhanden. Die Existenz von Bodendenkmälern ist nicht bekannt.

G.3.9

Altlasten

Das Plangebiet wurde ausschließlich landwirtschaftlich genutzt. Über Altlasten im Plangebiet liegen der Stadt keine Informationen vor. Auch im Altlastenkataster des Landratsamtes Dachau sind keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen dargestellt. Allerdings ergab eine historische Recherche im Jahre 2005 aus der Zeit des 2. Weltkrieges einzelne Bombentrichter. Funde von Rüstungsmaterial können daher nicht völlig ausgeschlossen werden.

G.3.10

Immissionen

Im Plangebiet ist derzeit als Immissionsquelle der Sportplatz nördlich der Grundschule / Montessorischule vorhanden. In der Umgebung finden sich mit der ICE-Strecke München - Ingolstadt im Westen sowie der Theodor-Heuss-Straße im Osten zwei stark befahrene Hauptverkehrsstraßen des Schienen- und Straßenverkehrs mit entsprechenden Schallemissionen. Eine weitere Immissionsquelle, die bei der weiteren Planung zu berücksichtigen ist, befindet sich nördlich des Plangebietes mit dem Sportgelände des TSV 1865 Dachau e.V..

G.4

BISHERIGE BEBAUUNGSPLANUNGEN

Das Baugebiet Augustenfeld mit einem ursprünglichen Umfang von ca. 36,5 ha wurde auf der Grundlage eines Städtebaulichen Ideenwettbewerbes von 1990 (1. Preis Architekten Overbeck und Tausch) entwickelt.

Auf der Grundlage des Stadtratsbeschlusses vom 30.09.2003 wurde vom Architekturbüro Prof. Tausch und den Landschaftsarchitekten Luska Karrer Partner der Bebauungsplan Nr. 128/03 „Dachau-Augustenfeld“ entwickelt und die Verfahren gemäß BauGB § 3 Abs.1 und Abs.2 sowie § 4 Abs.1 und 2 durchgeführt (Auslegungsverfahren).

Der letzte Entwurf dieser Gesamtplanung ist datiert 28.05.2008.

Zwischenzeitlich hat sich herausgestellt, dass diese Planung in einem Zuge aus verschiedenen Gründen nicht umgesetzt werden kann.

Sie soll aber weiterhin als Rahmenplan für Gesamt-Augustenfeld beibehalten werden.

G.5

AKTUALISIERTE ZIELE DER BEBAUUNGSPLANUNG

G.5.1

Die tragenden Strukturen der oben genannten Planungen (bis 2008) sind auch heute noch aktuell.

Das Gesamtkonzept für den Ortsteil „Augustenfeld“ ist ausreichend flexibel für Modifikationen hinsichtlich der Verkehrsführung im Detail und auch geeignet für differenzierte Wohnformen, die den heutigen Anforderungen gerecht werden.

Die vorliegende Planung basiert deshalb auf diesem Grundkonzept mit Zielsetzung einer späteren Anknüpfung und Vollendung der Gebietsflächen nach Süden bis zum Stadtrand und nach Norden bis zum Bahnhof.

G.5.2

Wohnbauflächen

Es sollen überwiegend Geschosswohnungen in verdichteter innovativer Bauweise realisiert werden.

Im Anschluss an die vorhandene Bebauung an der Augustenfelder Straße sollen auch Eigenheime entstehen.

Die im Rahmenplan sehr großlinig dargestellten Strukturen des Geschosswohnungsbaus sollen etwas kleinteiliger und maßstäblicher gegliedert werden. Ein harmonischer Übergang zu der kleinteiligen Bebauung an der Augustenfelder Straße soll geschaffen werden.

G.5.3

Quartiersplatz

Im Bereich des 2009 fertig gestellten Kinderhauses ist ein Quartiersplatz vorgesehen, der sich in Bezug auf den Gesamtausbau (36,5 ha) in diesen großen Stadtteil konzeptionell einfügt. Er soll für das neue Stadtquartier urbane Mitte sein und ein wesentliches Orientierungs- und Identifikationselement darstellen.

G.5.4

Gemeinbedarfsflächen

Für die bereits realisierten Anlagen Grundschule und Montessori-Schule wird die Option baulicher Erweiterungen gewahrt.

Geplante Neubauten:

- eine Dreifachsporthalle,
- ein Haus für die Jugend.

G.5.5

Energetische / ökologische Belange

Für die Wohnbebauung und gegebenenfalls auch für die Gemeinbedarfsanlagen wird der Standort eines Blockheizkraftwerkes ausgewiesen.

G.5.6

Haupterschließungsstraße

Die geplante Haupterschließungsstraße ist als Teil der Gesamterschließung für Augustenfeld hinsichtlich Trassenführung, Querschnitt und Gliederung so zu modifizieren, dass die Qualitätsmerkmale

- Versickerung von Niederschlagswasser
 - Verkehrsfluss und Verkehrssicherheit
 - räumlich-gestalterische Ausbildung und Begrünung
- möglichst wirksam in Einklang gebracht werden können.

G.5.7

Anschlussbereiche

Die Trasse der Haupterschließung ist im Wesentlichen für die nördlichen und südlichen Anschlussbereiche beizubehalten. Modifizierungen sind jedoch grundsätzlich möglich.

Die Ausbildung der Bauquartiere an den Anschlussbereichen Nord und Süd ist so zu konzipieren, dass das Baugebiet „Augustenfeld-Mitte“ autonom entwickelt werden kann.

G.5.8

Innere Erschließung der Wohnbauflächen (Straßen und Wege)

Die innere Erschließung der Bauquartiere soll verkehrsberuhigt ausgebildet werden mit dem Ziel einer Erhöhung des Wohnwertes. Die Verkehrsanbindung erfolgt ausschließlich über die neue Trasse der Haupterschließungsstraße (Wohnsammelstraße).

Eine Fußweg / Radweg-Verflechtung des Georg-Elser-Weges nach Norden in Richtung Wohnsammelstraße ist herzustellen.

Eine Fuß- / Radwegverbindung des Rudi-Schmid-Weges ins östliche Plangebiet (Schulzentrum) ist unverzichtbar.

G.5.9

Spielplätze / Bolzplätze

Es ist vorgesehen, den Bedarf an öffentlichen Spielplätzen und Bolzplätzen quaternah am inneren Rande des großen Grünzuges unterzubringen.

Darüber hinaus sind innerhalb der Wohnbauquartiere eine ausreichende Anzahl privater Spielplätze herzustellen. Deren Art, Anzahl und Größe richtet sich nach den bauordnungsrechtlichen Anforderungen und ist zu gegebener Zeit im Zuge der Bauausführung festzulegen.

G.5.10

Öffentliche Grünflächen / Grünzug / Ausgleichsflächen

Die Grünzüge ergeben sich durch Ableitung aus der Gesamtplanung (Prof. Tausch / Luska Karrer Partner). Sie sind in den Bereichen nördlich des Kinderhauses und der Turnhallen-Neuplanung mit Jugendhaus anzupassen.

Für das gesamte zu entwickelnde Gebiet Augustenfeld ist in der Gesamtplanung ein durchgehender Grünzug von Nordwesten nach Südosten vorgesehen, welcher eine Verbindung von der Dachauer Altstadt über den Grünzug Augustenfeld zum Erholungsgelände nach Karlsfeld beinhaltet. Von diesem Grünzug sollen Sichtbeziehungen zur Silhouette der Dachauer Altstadt möglich bleiben. Die neuen Wohngebiete sollen an den Grünzug angebunden werden.

Die erforderlichen Ausgleichsflächen für die in der Planfolge der Bebauungsplanung zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft können nur außerhalb des Bebauungsplangebietes nachgewiesen werden.

G.6

PLANUNGSKONZEPTION

Mit dem vorliegenden Entwurf werden die unter Abschnitt G.5 beschriebenen Planungsanforderungen umgesetzt.

Im Einzelnen:

G.6.1

Haupterschließungsstraße (Wohnsammelstraße) mit Quartiersplatz

G.6.1.1

Anschluss an die Theodor-Heuss-Straße

Der vorhandene Anschluss ist an die aktuellen Anforderungen anzupassen (Ampelanlage).

G.6.1.2

Trassenführung

Abweichend vom Entwurf Prof. Tausch / Luska Karrer Partner wird die Trasse der Haupterschließungsstraße verändert, das orthogonale Prinzip jedoch beibehalten.

Nach Süden und nach Norden (Richtung Bahnhof) ist eine Anschlussentwicklung auf der Grundlage des Gesamtkonzeptes möglich. Im nördlichen Bereich ist dabei eine Verschiebung der Trasse um ca. 19 m nach Osten zu berücksichtigen.

G.6.1.3

Provisorische Wendeschleifen

Um den Planabschnitt „Augustenfeld Mitte“ für den Kraftfahrzeugsverkehr auf der Haupterschließungsstraße funktionsfähig zu gestalten, ist die Einrichtung von

Wendemöglichkeiten erforderlich. Diese sind als temporäre Maßnahmen bis Fortsetzung und Abschluss der Erschließung des Gesamtgebietes Augustenfeld vorzuhalten und können danach entfallen.

G.6.1.4

Trassenausbildung

Eine Ausdehnung der Trassenbreite von ursprünglich 14,5 m bis 17,5 m auf jetzt 16,5 m bis 21,5 m ist sinnvoll und geeignet, allen Anforderungen gerecht zu werden. Dieser Straßenraum beherbergt eine 2-reihige Allee aus Laubbäumen, unter deren Kronen eine ausreichende Anzahl von Besucherstellplätzen ausgewiesen werden kann. Dieser Straßenraum mit den Stellplätzen ist über offene Gebäudedurchgänge (Passagen) mit den rückwärtigen Baubereichen verbunden, die auch für Besucher gut erreichbar sind. Dies ist eine Voraussetzung dafür, dass die straßenabgewandten Bereiche und Höfe grundsätzlich vom Fahrverkehr störungsfrei gehalten werden können.

G.6.1.5

Regenwasserversickerung

Die Regenwasserversickerung im Straßenraum erfolgt durch Entwässerungsrinnen mit befahrbarer Abdeckung zwischen den kombinierten Rad- und Fußwegen und dem Parkplatzstreifen.

G.6.1.6

Quartiersplatz als Verkehrs- und Begegnungsraum

Eine Aufweitung des sich durch das spätere große Siedlungsgebiet relativ gleichförmig schlängelnden Straßenraumes der Wohnsammelstraße ist wichtig zur Orientierung und um dem Gesamtquartier eine räumliche Mitte zu geben.

Dieser zentrale urbane Verkehrs- und Begegnungsraum ist für vielfältige Funktionen geeignet, deren bauliche Konsequenzen im Bauentwurf bzw. in der Freiflächengestaltungsplanung weiter ausformuliert werden sollen.

Der Grundgedanke ist eine großzügige befestigte und durch Baumreihen gegliederte Fläche. Die Fahrbahn der Haupteerschließungsstraße soll in diesem Bereich verkehrsberuhigt ausgebildet werden: sie ist also in gestalterischer Hinsicht der Platzfläche zuzuordnen. In funktionaler Hinsicht soll hier dem Menschen der Vorrang (auch straßenverkehrsrechtlich) eingeräumt werden.

G.6.2

Innere Erschließung der Wohnquartiere

G.6.2.1

Allgemein

Die einzelnen Quartiere werden durch verkehrsberuhigte öffentliche Wohnwege (Gesamtbreite 6,0 m bis 7,8 m) erschlossen, die entsprechend der formulierten Planziele netzartig, ergänzt durch Fuß- und Radwege (auch z.T. Privatwege), nach außen in alle Richtungen verknüpft werden.

Öffentliche Parkplätze an den Wohnwegen folgen dem Rhythmus der Häuser mit ihren Garagenzufahrten und werden durch Bäume gestalterisch harmonisch eingebunden.

Sofern der Abstand zur Straße dies zulässt, sind Garagenvorplätze als Stellplätze geeignet für den privaten Stellplatznachweis.

Für Einzel- und Doppelhäuser sind grundsätzlich 1 Garage und 1 Stellplatz (vor der Garage) konzipiert.

Die Anzahl der Tiefgaragenstellplätze ergibt sich grundsätzlich nach folgendem Berechnungsschlüssel:

Geschossfläche: 80 qm / WE = 1 Stellplatz (entspricht 60 qm Wohnfläche + Balkone und Loggien).

Es handelt sich um einen Berechnungsansatz, der mangels Kenntnis der künftigen Zahl der Wohneinheiten im Zuge der Realisierung zum Zeitpunkt der Bauleitplanung nur

schätzungsweise möglich ist. Festlegungen der Stellplatzsatzung der Stadt Dachau werden nicht berührt.

Alle Tiefgaragen können einen unmittelbaren Zugang zu den Wohngebäuden erhalten. Die Feuerwehr-Rettungswege sollen aus gestalterischen und ökologischen Gründen nicht als breite Fahrtrassen ausgebildet werden; schmale Privatwege mit begrünten, jedoch befestigten Randstreifen (Rasenwabenpflaster / Schotterrasen / Rasenpflaster) erfüllen alle Anforderungen.

G.6.2.2

Innere Erschließung WA 1

Dieses Gebiet ist durch die geplante äußere Ringerschließung im Inneren verkehrsfrei.

Ausnahmen: Nottransporte, Anlieferungen, Rettungsstrassen für die Feuerwehr.

Private Besucherstellplätze sind an 2 Standorten an der verkehrsberuhigten Ringstraße konzentriert. Die Tiefgaragenzufahrten erfolgen überwiegend von der Haupterschließungsstraße aus. Zusätzliche Zufahrten über die verkehrsberuhigte Anliegerstraße sind erforderlich, um eine Teilbarkeit der Garagen zur abschnittswisen Umsetzung zu ermöglichen.

Die Struktur der Tiefgaragen verläuft von Süden nach Norden. Die natürliche Strömung des Grundwassers ist der maßgebliche Ansatz für dieses Konzept, damit der Grundwasserstrom nicht über Gebühr unterbunden wird.

Alle Fußwege im Inneren des Quartiers sind Privatwege zur Verknüpfung der Innenhöfe mit den Gebäudezugängen. Die erdgeschossigen Fußwegpassagen mit eingetragenen Gehrechten für die Bewohner des Quartiers (Gebäude 1.2, 1.5, 1.8, 1.10) stellen eine Verbindung zu den öffentlichen KFZ-Stellplätzen an der Wohnsammelstraße her.

Aufgrund des für Rettungsfahrzeuge zu großen Abstandes zwischen der Fahrbahn und den fünfgeschossigen Gebäuden ist es unumgänglich, eine innere Schleife als Rettungsweg für die Feuerwehr herzustellen. Aus ökologischen und gestalterischen Gründen sollen Oberflächenversiegelungen dabei nur in reduzierter Trassenbreite ausgeführt werden. Die für Rettungs- und Versorgungsfahrzeuge erforderlichen Trassenverbreiterungen der Fuß- und Radwege sollen als befestigte Grünflächen (Rasengitter, Schotterrasen) gestaltet werden.

G.6.2.3

Innere Erschließung WA 2 / WA 3

Dieser Bereich wird durch eine private öffentlich gewidmete verkehrsberuhigte Erschließungsstraße erschlossen, die nicht zuletzt aus Sicherheitsgründen so schmal wie möglich gestaltet werden soll. Die versetzte Trassenführung unterstreicht diese Planungsabsicht.

Am westlichen Ende ist ein Wendehammer für die Müllabfuhr vorgesehen.

Die Erschließungsstraße wird ergänzt durch private Erschließungsflächen, durch die rückwärtige Grundstücke erschlossen und verbunden werden. Diese Flächen schaffen z.T. auch Distanz zu den Garagenausfahrten. Die Breite der Zuwegungen zu den Gebäuden ergibt sich aus dem Platzbedarf für die Sparten der technischen Gebäudeerschließung.

Der Stellplatzbedarf für die Geschosswohnungen wird erfüllt durch 2 Tiefgaragen. Die Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser erhalten Garagen und überdachte Stellplätze (Carports).

G.6.2.4

Innere Erschließung WA 4

Das kleine Grundstück wird über den Georg-Elser-Weg erschlossen. Ein Fuß- und Radweg schafft die Verknüpfung des Georg-Elser-Weges nach Norden.

G.6.2.5

Innere Erschließung WA 5

Dieses Gebiet wird erschlossen durch einen öffentlich gewidmeten Privatweg. Am Ende entsteht ein kleiner Wendehammer, der für die geringe Gebäudeanzahl ausreichend dimensioniert ist. Die knapp dimensionierten Garagenvorplätze von 3 m Tiefe erfüllen die

Mindestanforderungen an den Sicherheitsabstand und erweitern de facto den Wendebereich.

G.6.2.6

Erschließung WA 6 / WA 7 und Innenerschließung WA 8 / WA 9 / WA10

Die Erschließung erfolgt über öffentliche verkehrsberuhigte Wohnwege.

Tiefgaragenzufahrten sind ausschließlich von der Haupteerschließungsstraße aus zugelassen, um Immissionen so gering wie möglich zu halten.

Ein Fuß- und Radweg stellt die Verknüpfung her zwischen Rudi-Schmid-Weg in Richtung Schulzentrum an der Geschwister-Scholl-Straße.

G.6.2.7

Erschließung WA11

Diese erfolgt ausschließlich über die Wohnsammelstraße. Der Rettungsweg für die Feuerwehr ist jedoch über den rückwärtigen Gartenbereich herzustellen. Aus ökologischen und gestalterischen Gründen soll dieser Rettungsweg als befahrbare Grünfläche (Schotterrasen, Rasengitter) hergestellt werden.

G.6.2.8

Erschließung WA12

Die unmittelbare Lage an der Wohnsammelstraße erfordert keine zusätzlichen Erschließungsmaßnahmen für den Fahrverkehr.

Die Gebäude 12.1 bis 12.3 erhalten eine gemeinsame Tiefgarage, deren Zufahrt unmittelbar von der Straße aus geplant ist.

Die erforderliche Stellplatzanzahl ergibt eine Garagengröße, die zu einer sehr weitgehenden Unterbauung des Grundstückes führt. Eine weitere Ausdehnung der Geländeunterbauung ist versickerungstechnisch nicht möglich.

Die Feuerwehrezufahrt für die Gebäude 12.1 bis 12.2 erfolgt von Süden nördlich der Trasse eines öffentlich zu widmenden Fuß- und Radweges. Dieser Weg ist im öffentlichen Interesse erforderlich, um eine Vernetzung von Quartiersplatz, Wohnsammelstraße und dem östlich verlaufenden Grünzug sicherzustellen.

Eine weitere Feuerwehrezufahrt an der Nordseite der Gebäude 12.1 bis 12.2 ist möglich und erhöht die Flexibilität bei der Grundrissgestaltung.

G.6.3

Bauweise

G.6.3.1

Städtebauliche Grundstruktur

Die Anschlussbereiche zur Siedlung an der Augustenfelder Straße erhalten Eigenheime in Form von Einzelhäusern, Doppelhäusern und (nur WA 3) Atrien-Reihenhäusern.

Für den Geschosswohnungsbau ist soweit wie möglich das „Haus“ im Sinne der historischen Villa das Leitmotiv, also die ablesbare Einheit im Gegensatz zur Großform des Wohnblockes.

Die Randbebauung an der Haupteerschließungsstraße ist insbesondere aus Lärmschutzgründen generell als geschlossene Bauweise konzipiert. Jedoch auch hier wird angestrebt, durch angemessene Gliederung die Ablesbarkeit von kleineren Abschnitten deutlich zu machen.

Die Höhenentwicklung der Bauten ergibt sich aus der angestrebten baulichen Dichte in den einzelnen Quartieren und richtet sich nach den Gestaltfaktoren Spannung und Entspannung, Ordnung und Vielfalt, und - vor allem - Orientierung. Es gilt das Prinzip eines harmonischen Übergangs zu den vorhandenen Strukturen.

Weil das Planungsgebiet mittig im ausgedehnten Gesamtgebiet Augustenfeld liegt, soll aus Gründen der Orientierbarkeit eine städtebauliche Dominante (Gebäude 12.2 / 7-geschossig) gesetzt werden, die aus mehreren Richtungen her den Ort kennzeichnet.

G.6.3.2

Bauweise WA 1

Der „Punkthausbebauung“ liegt die Idee zugrunde, Baukörper von maximal 16 m x 16 m Grundfläche (im Folgenden Villen genannt) um ruhige Wohnhöfe von 30 m x 30 m Flächenausdehnung zu gruppieren.

Vorteilhaft sind der große Abstand gegenüberliegender Fassaden und die ganztägige Besonnung durch die Süd-Ost-West-Ausrichtung.

Höhenentwicklung:

Den Übergang zu den Eigenheimen bilden die Villen mit 3-geschossigen Südfassaden. Das 4. Geschoss ist als Terrassengeschoss zurückgesetzt. Die 5-geschossigen Punkthäuser erheben sich klar ablesbar über die 3-geschossigen Anschlussgebäude.

Diese Verbindungsbauten schließen den Raum zur Haupteinfahrtsstraße. Sie sind aktive Lärmschutzmaßnahmen. Die schmale Grundrissform dieser Zwischenbauten und ihr unmittelbares Heranrücken an die Straßenbegrenzungslinie (nur in den Obergeschossen) ergeben sich aus dem Ziel der Grundrissoptimierung für die Villen. Deren seitliche Fassaden sollen zwecks Lichteinfall möglichst wenig angebaut werden. Die Zwischenbauten sind grundsätzlich als einhöftige Anlagen gedacht mit Wohnraumorientierung hauptsächlich zum ruhigen Innenhof.

Entlang der Wohnsammelstraße sind die Erdgeschosse der Zwischenbauten 1.2, 1.5, 1.8 und 1.10 um 3 m hinter die Obergeschosse zurückversetzt, so dass eine Abstandszone mit ausreichenden Sichtflächen für Ausgänge und Ausfahrten gewahrt bleibt. In dieser Abstandszone von 3 m Tiefe dürfen bauliche Anlagen, auch geringfügiger Art, nicht errichtet werden, ebenso nicht sichtbehindernde Nebenanlagen.

Dies ist auch aus anderen Gründen sinnvoll: zum einen ist eine höhendifferenzierte, plastische Fassadenstruktur zu erwarten (s. Modellfotos), zum anderen schafft dieser Rückversatz Distanz zwischen Wohnräumen und Straße.

G.6.3.3

Bauweise WA 2 / WA 3

Die Villa 3.1 ist typologisch dem Wohngebiet WA1 zuzuordnen und bildet zusammen mit dem Haus 2.1 den Abschluss dieses Viertels.

Während die Eigenheime 2.2, 2.3, 3.5, 3.6 und 3.7 als Einzelhäuser oder auch als mögliche Doppelhäuser konventionell konzipiert sind, sollen im WA3 Doppelhäuser und Dreispänner als mögliche Atrienhäuser entstehen.

Die relativ schmalen, aber langen Hauptbaukörper der Atrienhäuser ermöglichen die Orientierung aller Wohn- und Schlafräume nach Süden. Ein Einblick in die Atrienhöfe kann durch wenige und hochliegende Fenster in den Nordfassaden vermieden werden.

Auch in den Baugebieten WA2 und WA3 steht eine moderate Höhendifferenzierung für gestalterische Vielfalt.

G.6.3.4

Bauweise WA4 bis WA7

Wie vor generell beschrieben offene Bebauung mit 2-geschossigen Fassaden zur alten Siedlung, darauf 1 Terrassengeschoss.

G.6.3.5

Bauweise WA 8 / WA 9 / WA 10 / WA11

Die viergeschossige Blockbebauung ist so gegliedert, dass ruhige Innenhöfe entstehen. Die Innenhofbereiche gliedern sich in 3 grundsätzlich unterschiedliche Freiraumkategorien:

- den durch Nebengebäudezeilen begrenzten Wohngarten (geschützter Privatbereich),
- den offenen Wohnhof mit Kinderspieleinrichtungen (halböffentlicher Bereich),
- den verkehrsberuhigten Straßenraum (öffentlicher Bereich).

Dieses Gliederungsprinzip gilt als die ideale Voraussetzung für ein harmonisches Miteinander und Nebeneinander in urbanen Strukturen.

Die Feuerwehrezufahrt in WA11 wird den Grünraumcharakter des halböffentlichen Hofbereiches und damit den Wohnwert nicht stören, entsprechende Gestaltung vorausgesetzt.

G.6.3.6

Bauweise WA12

Das 2-geschossige Gebäude 12.3 nördlich des Quartierplatzes ist konzipiert für versorgungs-, dienstleistungs- und soziale Einrichtungen für das Gesamtquartier. Zumindest mittel- bis langfristig kann ein Tagesbedarfsladen, ein Café oder auch ein Restaurant eine Existenzgrundlage haben; dafür spricht auch die Nähe zu den Schulen.

Die begrenzte Höhenentwicklung ergibt sich aus einer Definition des Gesamtraumes am Quartiersplatz: in erster Linie sollen das 3-geschossige Kinderhaus und die Randbauten raumbildend sein.

Das Gebäude 12.1 ragt in Richtung der Wohnsammelstraße (von Westen aus gesehen). Es begrenzt den Raum des Quartierplatzes. Das Gebäude 12.2 liegt unmittelbar am und im Schwerpunkt des großen Grünzuges. Es ist gut sichtbar von der Theodor-Heuss-Straße aus und soll mittels markanter Höhenentwicklung ein Ortsbild prägendes Zeichen setzen. Sieben Geschosse sind für dieses Gestaltungsziel angemessen.

Die Gebäude 12.1 und 12.2 sollen in offener Bauweise entwickelt werden: aufgrund der relativ großen Gebäudetiefen können dadurch Grundrisse besser natürlich belichtet werden.

G.6.4

Bauliche Dichte in den Wohnquartieren

In Einzelfällen werden die Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung gem. § 17 BauNVO überschritten. Es handelt sich bei diesem Baugebiet um eine Planung mit Modellcharakter, bei der das hohe Nutzungsmaß ein Teil des städtebaulichen Konzeptes ist. Ökologisch relevant sind neben der Versickerung von Niederschlagswasser jedoch die Werte für das Gesamtgebiet in Verbindung mit dem Grünzug mit Erholungsflächen, die dem Gesamtgebiet zugute kommen.

Im Vergleich zum ehemaligen Gesamtplanungsumgriff ist in Augustenfeld-Mitte der Anteil der Wohnbauflächen in Bezug auf die öffentlichen Grünflächen (Grünzug) und die Gemeinbedarfsflächen (Schulzentrum) etwas kleiner.

Dieser Aspekt - in Verbindung mit den landesplanerischen Zielen nach Verdichtung in Siedlungsschwerpunkten und entlang der öffentlichen Personennahverkehrslinien - legt es nahe, die Bauflächen stärker im Sinne eines städtischen Quartiers zu verdichten. Deshalb wird in diesem Bebauungsplan eine durchschnittliche GRZ von 0,35 GRZ § 19 Abs. 4 BauNVO von 0,73 und eine durchschnittliche GFZ von 1,12 (Wohnbauflächen) als angemessen erachtet.

Die besonders hohe bauliche Dichte auf der knapp geschnittenen Parzelle WA12 wird auch als Ausgleich gesehen für die Freihaltung des Quartierplatzes und ist deshalb im öffentlichen Interesse.

G.6.5

Gemeinbedarfs- und Versorgungsflächen

G.6.5.1

Schulen

Erweiterungsmöglichkeiten für Grundschule und Montessori-Schule sind mit diesem Bebauungsplan optional möglich.

G.6.5.2

Turnhalle, Jugendhaus und Heizkraftwerk

Eine Zusammenlegung dieser Funktionen auf der Fläche nördlich der Montessori-Schule ist sinnvoll, weil damit positive Synergieeffekte verbunden sind (Lärm zu Lärm, Wechselnutzung von Freiflächen).

Das Heizkraftwerk für die Wohnquartiere und ggfls. auch für die Gemeinbedarfsanlagen liegt straßennah zur Theodor-Heuss-Straße an einer Stelle, die Störungen für empfindliche Nutzungen nicht erwarten lässt.

Die Koppelung Heizkraftwerk und Sporthalle ist wirtschaftlich sinnvoll; dadurch können Bauflächen eingespart werden.

Durch die Lage am Grünzug und bei den Sportanlagen ist das Jugendhaus im städtischen Gesamtraum gut situiert. In Verbindung mit der Turnhalle können die Parkplätze wechselseitig genutzt werden.

G.6.6

Grünordnerisches Konzept

G.6.6.1

Öffentliche Grünflächen / Parkanlage

Die Anlage des öffentlichen Grünzuges ist als Landschaftspark mit Großgehölzen und Landschaftsrasen vorgesehen.

Innerhalb des Grünzuges verlaufen wichtige Fuß- und Radwegeverbindungen von den neuen Wohngebieten zu den Schulen, zum Jugendhaus und zu den Sport- und Spielflächen. Langfristig sind in der nördlichen Weiterführung des Grünzuges auch direkte Wegeverbindungen vom Bahnhof zu den Schulen vorgesehen.

Der neue Grünzug soll über Wege nördlich und östlich des Kinderhauses an die neuen Wohngebiete in Augustenfeld Mitte angeschlossen werden. Die Grünverbindung wird auch in schmaler Form in Richtung Süden zwischen den bestehenden Sportplätzen weitergeführt. Im Anschluss daran besteht eine fuß- und radläufige Anbindung durch die beiden bestehenden Schulgelände bis zur Geschwister-Scholl-Straße. Die Weiterführung dieser Grünverbindung ist auch südlich dieser Straße vorgesehen.

G.6.6.2

Begrünung öffentlicher Straßenraum / Quartiersplatz

Zur Begrünung und Gliederung des Straßenraumes sind je nach Straßengröße Baumreihen und Baumalleen vorgesehen. Diese dienen dem einheitlichen Erscheinungsbild und der Überstellung der öffentlichen Stellplätze im Straßenraum (Parken unter Bäumen).

Der Quartiersplatz soll als urban geprägter Aufenthaltsbereich ausgebildet werden.

G.6.6.3

Private zu begrünende Freiflächen

Bei der vorgesehenen Wohnbebauung mit Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern ist jedem Gebäude ein privater, eingefriedbarer Gartenbereich zugeordnet.

Bei der Bebauung im WA1 sind den freistehenden Punkthäusern ebenfalls jeweils eingefriedbare Gartenbereiche zugeordnet. Die dazwischen liegenden ruhigen Innenhöfe sind für eine gemeinsame Nutzung vorgesehen (Baumplätze, ruhige Treffpunkte, Kinderspielplätze).

G.6.7

Niederschlagswasser / Regenwasserbewirtschaftung

G.6.7.1

Behandlung von Niederschlagswasser auf privaten Flächen

Die Versickerung ist generell auf dem eigenen Grundstück vorzunehmen, um im Sinne des nachhaltigen Umgangs mit den natürlichen Lebensgrundlagen das Niederschlagswasser weitestgehend in den natürlichen Wasserkreislauf zurückzuführen. Aufgrund des potentiell hohen Grundwasserstandes im Baugebiet ist eine Versickerung von Niederschlagswasser über oberflächennahe Versickerungsanlagen zu empfehlen. Neben der Versickerung soll auch die Nutzung des anfallenden Regenwassers über Zisternen zulässig sein.

G.6.7.2

Behandlung von Niederschlagswasser auf öffentlichen Flächen

Für die Behandlung des Niederschlagswassers auf öffentlichen Flächen wurde nach der Prüfung verschiedenster Möglichkeiten im Rahmen eines Entwässerungskonzeptes der SHP-Consult Ingenieurgesellschaft mbH vom Dezember 2010 eine technische Muldenversickerung im Straßenraum als sinnvollste Variante ermittelt.

Dabei erfolgt die Versickerung über Sickerrinnen mit Substratfüllung, die für die Versickerung von Verkehrsflächen zugelassen sind. Diese Rinnen können linienförmig in den Überhangstreifen der Querparkplätze integriert werden (als preiswertere, nicht befahrbare Ausführung) oder direkt in die Verkehrsflächen eingebaut werden (befahrbare Ausführung).

G.6.8

Dimensionierung von Stellplätzen und Garagen

Stellplätze und Garagen sind nach Maßgabe der Stellplatzsatzung der Stadt Dachau in der mit Beginn der Rechtskraft dieses Bebauungsplanes geltenden Fassung auszuführen. Der Bebauungsplan beinhaltet keine Sonderregelungen.

G.7

FESTSETZUNGEN IM EINZELNEN

G.7.1

Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet für alle Wohnbauflächen wird festgesetzt, um ein größeres Spektrum an Funktionen gegenüber dem Reinen Wohngebiet zu ermöglichen.

Ausnahmen gem. § 4 Abs.3 Nr. 4 und 5 BauNVO sind nicht zugelassen, weil sie mit den allgemeinen Zielen der Planung nicht vereinbar sind.

G.7.2

Maß der baulichen Nutzung

Aufgrund der Nähe zum öffentlichen Personennahverkehr und Regionalverkehr ist eine hohe Nutzungsziffer gerechtfertigt und entspricht den Zielen der Landesplanung.

Das Maß der baulichen Nutzung ist definiert durch

- die Grundfläche (GR), die sich gem. § 16 BauNVO auf Hauptgebäude bezieht.
Berechnungsansatz:
Gebäudefläche (Umriss, Baulinien / Baugrenzen) + 10 % Pauschalzuschlag für Balkone, Terrassen und Eingangsüberdachungen, die überdeckt, aber nicht allseitig umschlossen sind. Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sowie Garagen und Stellplätze bleiben unberücksichtigt.
- die Geschossfläche (GF), die sich auf die allseitig umschlossenen Räume der Hauptgebäude bezieht.
Berechnungsansatz ist die Gebäudegrundfläche, die sich rechnerisch im engen Rahmen von Baulinien und Baugrenzen ergibt, multipliziert mit der Zahl der Geschosse.
Entsprechend § 20 Abs. 4 BauNVO bleiben die Bereiche unter den Loggia-artig auskragenden Obergeschossen bei der Ermittlung der Geschossfläche unberücksichtigt. Das gleiche gilt für die Dachterrassenbereiche, die gem. Planzeichen von einer Überbauung freizuhalten sind.
(Es wird darauf hingewiesen, dass Balkone und Loggien, die innerhalb von Baulinien und Baugrenzen liegen, unter Umständen dazu führen, dass planungsrechtlich mögliche Geschossflächen nicht voll ausgeschöpft werden.)

WA12

Aufgrund ihrer besonderen Lage am Quartiersplatz sollen für diese Gebäude mit Ausnahme der Ostfassade von WA12.2 Überschreitungen der Baugrenzen grundsätzlich nicht zugelassen werden; das bedeutet, dass Balkone und Loggien nur innerhalb der Baugrenzen realisierbar sind. Deshalb wurde für WA12.1 und WA12.2 bei der Festsetzung der Geschossfläche ein Abzug von 10 % vorgenommen.

- die Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 Abs. 4 BauNVO.

Dass dabei eine Mischung aus absoluten Zahlen (GR / GF) und relativen Zahlen (GRZ) gewählt wurde, hat folgende Gründe:

Absolute Zahlen schaffen bestmögliche Eindeutigkeit, weil diese unmittelbar ablesbar sind und unmissverständlich den jeweiligen Bauräumen / Gebäuden / Gebäudeabschnitten zugerechnet werden können. Dies dient der gebotenen Klarheit und Übersichtlichkeit.

Relative Zahlen sind sinnvoll, sofern es nicht möglich ist, einzelne Gebäude bereits zum Zeitpunkt der Bebauungsplanbearbeitung den erst in der Umsetzung möglichen Grundstücksteilungen zuzuordnen. (Die Festsetzung von künftigen Parzellengrenzen ist nach Planungsrecht - § 9 BauGB - nicht vorgesehen.) Deshalb wurde für die Grundflächen nach § 19 Abs. 4 BauNVO die Festsetzungskategorie GRZ, jeweils bezogen auf die einzelnen Bauquartiere, gewählt.

Aus Anlage 5b zu dieser Begründung ist ablesbar, wie die Berechnung der Grundflächenzahlen nach § 19 Abs. 4 BauNVO zustande kommt und auf welchen Flächen grundsätzlich Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen angedacht worden sind. (Es wird darauf hingewiesen, dass der Plan Anlage 5b als schematische und grundsätzliche Konzeption in der Praxis in Teilbereichen zu modifizierten Lösungen führen wird. Flächenverlagerungen sind also möglich, sofern diese nicht durch sonstige Festsetzungen begrenzt oder ausgeschlossen sind.)

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung überschreitet z.T. die Grenzen des § 17 BauNVO, und zwar bis zu GFZ 1,63 und GRZ § 19 Abs. 4 BauNVO 0,85. Diese Überschreitungen sind im öffentlichen Interesse und erforderlich (§ 17 Abs. 2 BauNVO), weil besondere städtebauliche Gründe gegeben sind.

Diese werden wie folgt beschrieben:

Die übergeordneten städtebaulichen Ziele

- verdichtete Bauweise in Nähe zum öffentlichen Personennahverkehr,
- ein großer zusammenhängender öffentlicher Grünzug am Rand des Baugebietes schafft ökologische Kompensation für die hohe Baudichte, machen es erforderlich, das in Privateigentum verbleibende Nettowohnbauland stark zu reduzieren.

Die ökologischen und gestalterischen Belange

- Regenwasserversickerung durch entsprechend begrenzte Bodenversiegelung,
- Durchgrünung und Durchlüftung,
- Wohnen im Grünen durch entsprechend angegliederte große Freiflächen, werden durch den hohen öffentlichen Grünflächenanteil gewährleistet. Nachteilige Auswirkungen auf die natürliche Funktion des Bodens sind nicht zu erwarten.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden zum großen Teil durch Tiefgaragen unterbaut.

Die im Plan dargestellte Ausdehnung dieser Flächen steht im Bedarfsfall für eine Realisierung ohne Abstriche zur Verfügung; die Ausnahmeregelungen des § 19 Abs.4 Nr. 3 Ziff.1 und 2 BauNVO sind diesbezüglich vertretbar, weil z.B. über Dachbegrünungen und ausreichende Tiefgaragenüberdeckungen ökologische Belange im gesamten berücksichtigt werden.

G.7.3

Bauweise

Die Stellung und Ausformung der Gebäude und ihre räumliche Ausprägung wurde anhand von Arbeitsmodellen optimiert

(s. Anlagen 7a bis c).

Die Festsetzung „Geschlossene Bauweise“ ist erforderlich, um die Baukörper nach diesem räumlichen Ziel auszuformen.

Es wurde darauf geachtet, gesunde Wohnverhältnisse zu schaffen, unter anderem mittels Ausrichtung der Gebäude zur Sonne (Süd-, Ost- und Westlagen).

Sind die obersten Geschosse von Gebäuden im Plan als zurückgesetzte Terrassengeschosse dargestellt, liegt dem das Ziel der Begrenzung der visuell wirksamen Wandhöhe zugrunde. Die gemäß Planzeichen C.08 festgesetzten Begrenzungen dürfen nicht überschritten werden. Dies gilt auch für geringfügige Gebäudeelemente wie Treppen, Aufzüge und sonstige Dachaufbauten. Ausnahmen können nicht zugelassen werden, um dieses Gestaltungsziel nicht zu gefährden.

G.7.4

Zahl der Vollgeschosse

Die zwingende Festsetzung der Geschosshöhe ist erforderlich, um die Proportionen von Gebäuden und Freiräumen untereinander zu ordnen. Dies ist insbesondere geboten im Hinblick auf die hohe bauliche Dichte.

Vollgeschosse als Höchstgrenzen werden in den Bereichen festgesetzt, in denen eine zwingende Festsetzung entbehrlich ist.

G.7.5

Wandhöhe und absolute Höhe zusammengebauter Gebäude

Die Festsetzung von Höchstgrenzen in Verbindung mit der Verpflichtung, zusammengebaute Gebäude mit gleicher Geschosshöhe in gleicher Wandhöhe auszuführen, ist ausreichend zur Wahrung des gestalterischen Ordnungsprinzips. Dieses beruht auf dem gestalterischen Ziel, dass sich die Oberlinien der Gebäude und Nebengebäude auf gleicher Höhe, also ohne Höhensprung, darstellen.

G.7.6

Baulinien / Baugrenzen

Die Baukörperstellung und -zuordnung ist aufgrund der hohen baulichen Dichte und der gegliederten Strukturen sensibel im Hinblick auf eine Verschiebung der Gebäudestandorte. Spannungen im Hinblick auf Abstandsflächen und Freiraumproportionen sollen vermieden werden. Deshalb werden den Bauräumen enge Grenzen gesetzt.

Die ausgewiesenen Flächen zwischen Baulinien und Baugrenzen bieten jedoch ausreichend Spielraum für individuelle und wirtschaftliche Umsetzung der Planungsziele.

Dies insbesondere, als im Satzungstext definierte Überschreitungen der Baugrenzen für Treppenhäuser, Balkone und untergeordnete Bauteile in den Bereichen möglich sind, in denen sie die Planungskonzeption nicht stören.

Die nur auf das Erdgeschoss in WA1 bezogenen Baulinien an der Wohnsammelstraße sind erforderlich. Dadurch ist es möglich, dass der Bauraum der Obergeschosse näher an den Straßenraum heranrückt und in der Folge die rückwärtigen Höfe sich entsprechend erweitern.

G.7.7

Öffentliche Verkehrsflächen

Die öffentlichen Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (hier verkehrsberuhigte Bereiche) sind für dieses Plangebiet für Erschließungszwecke ausreichend dimensioniert und für die Lebensqualität der Anwohner förderlich.

G.7.8

Private Verkehrsflächen

Innerhalb der Baugrundstücke sind aus funktionalen Gründen private Verkehrsflächen erforderlich (Feuerwehrezufahrten, Hauszugänge etc.). Grundsätzlich soll deren Konzeption im Detail im Rahmen des Bauantrages nach Bauordnungsrecht und nach sicherheitsrechtlichen Erfordernissen geklärt werden.

Zur Sicherung von Fußwegeverknüpfungen im Baugebiet und zur Steuerung bzw. Ordnung dieser strukturellen Maßnahmen in Bezug auf die reibungslose Anbindung und

Verbindung von Bauabschnitten und in Bezug auf unterschiedliche Eigentumsverhältnisse ist es erforderlich, in Teilbereichen des Bebauungsplanes diese privaten Verkehrsflächen festzusetzen.

Um die Grundzüge der Planung auf Durchlässigkeit im Plangebiet zu sichern, dürfen diese Wege nicht eingefriedet werden.

G.7.9

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Diese werden festgesetzt, weil dadurch für diese Bereiche auf öffentliche Flächenanweisungen verzichtet werden kann. Sie sind zur funktionellen Verflechtung des Wege- und Versorgungsnetzes unverzichtbar. Es handelt sich also um so genannte halböffentliche Flächen. Auf diesen Flächen ist das Recht auf Benutzbarkeit für eine (beschränkte) Öffentlichkeit Voraussetzung, um Spannungen unter den Bewohnern und unterschiedlichen Eigentümern innerhalb eines Quartiers zu vermeiden.

Zur Erschließung der Punkthäuser 1.3, 1.6, 1.11 und 1.12 im WA1 sind Leitungsrechte zugunsten der Erschließungsträger auf privaten Flächen festgesetzt. Die Erschließung soll aufgrund der nord-süd-gerichteten Ausdehnung der Tiefgaragen über zwei Stiche von Süden von der angrenzenden Anliegerstraße aus erfolgen.

Zur Fortführung des öffentlichen Haupt-Fuß- und Radwegenetzes und um den großen Grünzug mit den Freiräumen des Baugebietes wirksam zu verknüpfen ist auf dem Schulgelände und im Allgemeinen Wohngebiet WA12 eine dingliche Sicherung notwendig.

G.7.10

Fernwärmeversorgung

Für die Versorgung des Baugebietes mit Fernwärme erfolgt voraussichtlich eine Trassenführung vom geplanten Blockheizkraftwerk aus in Richtung Westen am südlichen Rand des öffentlichen Grünzuges. Aufgrund der geplanten Tiefgaragen im Bereich des WA12 knickt die Trasse vor dem WA12 nach Süden ab und verläuft im schmalen öffentlichen Grünzug zwischen bestehendem Sportplatz und Kinderhaus bis zur Haupterschließungsstraße. Von dort kann die geplante Trasse für die Fernwärme im öffentlichen Straßenraum sowohl in nordwestlicher als auch in südlicher Richtung weiterführen und weitgehend alle Baugebiete von öffentlichem Straßenraum aus andienen. Im Bereich des WA1 wird die Fernwärme über die genannten Stiche (private Flächen) von Süd nach Nord einige innen liegende Punkthäuser erschließen. Im Bereich des WA2, WA3 und WA5 wird die Trasse ebenfalls auf privaten Flächen verlaufen. Die Erschließung des Gebietes WA4 mit Fernwärme kann z.B. über den Fuß- und Radweg erfolgen, welcher im Süden an den Georg-Elser-Weg anschließt.

G.7.11

Trafostation

Als Standort für die notwendige Trafostation wurde ein zentraler Bereich im öffentlichen Straßenraum westlich des WA12 gewählt.

G.7.12

Wertstoffsammelstellen / Müllentsorgung / Nebengebäude auf privaten Flächen

Als Standort für eine Wertstoffsammelstelle wurde ein zentraler Bereich im öffentlichen Straßenraum westlich des WA12 gewählt.

Für die Wohngebiete WA2 und WA3 besteht eine Wendemöglichkeit für Müllfahrzeuge über einen Wendehammer am westlichen Ende der Erschließungsstraße.

Nordöstlich des WA7 (für Gebäude 7.1, 7.2), gegenüber des privaten Wohnweges zur Erschließung des WA5 (für Gebäude 5.6, 5.7 und 5.8) und entlang der Haupterschließungsstraße (für Teile der WA1, WA8, WA9, WA10 und WA11) sind mit kurzer fußläufiger Anbindung Müllsammelstellen (Planzeichen M) situiert. Diese nur für eine vorübergehende Nutzung für den Tag der Abholung vorgesehenen Müllsammelstellen sind erforderlich, da die Müllsammelfahrzeuge bestimmte Wohnquartiere nicht anfahren können (Wendemöglichkeit nicht vorhanden).

Mögliche Anbindungen für Müllfahrzeuge am Rudi-Schmid-Weg und am Georg-Elser-Weg liegen auf öffentlichen Fuß- und Radwegen.

Die Standorte für Nebengebäude auf privaten Flächen (Fahrräder, Geräte, Müllbehälter) wurden im Plan ausdrücklich festgesetzt. Die hohe Baudichte erfordert ein Ordnungsprinzip, um Beeinträchtigungen der Wohnnutzung zu minimieren.

G.7.13

Festsetzungen zur Grünordnung

G.7.13.1

Öffentliche Grünfläche / Parkanlage

Die Pflanzmaßnahmen im öffentlichen Grünzug erhöhen die Erlebniswirksamkeit und Erholungseignung der Flächen.

Durch die Verwendung von autochthonem Pflanzenmaterial sowie kräuterreichem Saatgut süddeutscher Herkunft soll die genetische Vielfalt der heimischen Pflanzenwelt erhalten werden.

Aufgrund der intensiven Erholungsnutzung, die im öffentlichen Grünzug zu erwarten ist, sind die Wiesenflächen voraussichtlich regelmäßig zu pflegen. Lediglich schmale Randbereiche können als weniger oft gemähte Wiesenstreifen belassen werden (z.B. nur ein- bis zweimalige Mahd im Jahr). Dies dient zum einen der Kostenersparnis und zum anderen einer längerfristigen Sicherung einer blütenreichen Ausprägung sowie der Schaffung eines zusätzlichen Lebensraumangebotes.

Die als Treffpunkte gestalteten Plätze sollen durch die Bepflanzung mit jeweils einer Baumart pro Platz als Orientierungs- und Identifikationspunkte wirken.

G.7.13.2

Private zu begrünende Freifläche

Zur Durchgrünung des Planungsgebietes sind auch für die privaten Freiflächen Baumpflanzungen vorgegeben.

Mit der Unterscheidung von einfriedbaren und nicht einfriedbaren privaten Freiflächen soll zum einen der allgemeine Wunsch nach privat genutzten Hausgärten ermöglicht werden und zum anderen gemeinschaftlich nutzbare Grünbereiche (z. B. in den ruhigen Innenhöfen des WA 1) ermöglicht werden. Darüber hinaus sind nicht einfriedbare private Freiflächen aus verschiedenen anderen Gründen festgesetzt (z. B. Freihalten von Feuerwehrumfahrten, Stellplatzeinfahrten).

G.7.13.3

Baum zu pflanzen / Hecke zu pflanzen / Auswahlliste heimischer Gehölze

Als Maßnahme zur Durchgrünung des Planungsgebietes wird das Anpflanzen von standortgerechten, heimischen Gehölzen mit Mindestpflanzgrößen auf privaten und öffentlichen Flächen vorgegeben. Großkronige Laubbäume dienen als Schattenspender und zur Staubfilterung. Ebenso wie die Heckenpflanzungen stellen sie ein Lebensraumangebot für wildlebende Tiere dar.

Die Festsetzung von jeweils nur einer Baumart für bestimmte Straßenabschnitte dient der einheitlichen Gestaltung des Straßenraumes und bei den einzelnen Wohnstraßen zur besseren Identifikation der einzelnen Wohnbereiche.

Die Zulassung von weiteren geeigneten Baumarten und Sorten für den Straßenraum trägt den besonderen Anforderungen an Straßenbäume im Hinblick auf Schadstoffbelastungen, beengte Platzverhältnisse, Notwendigkeit zum Freischneiden des Lichtraumprofils, etc. Rechnung.

Die offene und nicht mit Pflaster o.ä. überdeckte Pflanzfläche soll nach stadtinternen Richtlinien je nach Einbautiefe des Substrats (max. 1,5 m) mindestens 8 qm (Bäume 1. Ordnung) bzw. 6 qm (Bäume 2. Ordnung) betragen. Sollten diese Flächen unterschritten werden, sind geeignete Wurzelraum-Belüftungssysteme notwendig.

G.7.13.4

Baum zu erhalten

Zum Schutz der belebten Umwelt und als Beitrag zur raschen Eingrünung des Bebauungsplangebietes soll vorhandener Gehölzbestand soweit möglich erhalten bleiben und während der gesamten Bauphase geschützt werden.

Dazu zählen einzelne Bäume an den Rändern des Bebauungsplangebietes sowie die neu gepflanzten Bäume im Bereich der Schulen und öffentlichen Grünfläche sowie beim Kinderhaus.

G.7.13.5

Dachbegrünung

Neben der ästhetischen Wirkung verbessert ein begrüntes Dach die Rückhaltung von Regenwasser durch Speicherung im Substrat. Die Verdunstung des Wassers durch die Pflanzen trägt gleichzeitig zur Erhöhung der Luftfeuchtigkeit der Umgebung bei und verbessert so das Kleinklima. Eine Dachbegrünung bietet gleichzeitig ein Lebensraumangebot für wärmeliebende Tierarten.

G.7.13.6

Fassadenbegrünung

Eine Fassadenbegrünung dient der optischen Aufwertung von großflächigen Fassadenteilen und verbessert das Kleinklima.

G.7.14

Festsetzungen und Hinweise zum Bodenschutz und für den Wasserhaushalt

Zum Schutz des belebten Oberbodens ist er vor Baubeginn abzuschieben und in Mieten zu lagern. Die Zwischenbegrünung dient der Stickstoffsammlung und dem Erosionsschutz.

Versickerungsfähige Beläge im Bereich der oberirdischen Stellplätze und Zufahrten vermindern die Versiegelung und dienen der Verbesserung des Wasserhaushaltes.

Die Versickerung von unverschmutztem Oberflächenwasser dient der Schließung lokaler Wasserkreisläufe (Grundwasserneubildung, Verdunstung), wirkt sich positiv auf das Kleinklima aus und dient dem Fließgewässerschutz durch die Vermeidung unnötiger Belastungen der Kanalsysteme und Kläranlagen.

Die mögliche Nutzung des Regenwassers über Zisternen (z. B. zur Gartenbewässerung, für Toiletenspülungen und für Waschmaschinen) reduziert den Trinkwasserverbrauch.

G.7.15

Erneuerbare Energien

Die Anlage von Solarflächen (Kollektoren, Photovoltaik-Anlagen) stellt eine nachhaltige, umweltverträgliche Energienutzung dar und schont die Ressourcen endlicher Energieträger.

G.8**IMMISSIONSSCHUTZ**

G.8.1

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 149/09 „Augustenfeld-Mitte“ der Stadt Dachau wurde bezüglich der Geräuschemissionen und -immissionen die Gutachten der Lärmschutzberatung Steger und Partner GmbH vom 01.02.2011, 12.01.2012 sowie 25.10.2012 erstellt.

Hinsichtlich der schalltechnischen Anforderungen nach 24. BImSchV an den Gebäuden der Montessorischule wurde im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung 2376/B6/mec vom 29.11.2012 eine entsprechende Berechnung durchgeführt. Diese zeigt, dass die Grenzwerte der 16. BImSchV zwar überschritten werden, aufgrund der Bauausführung des Gebäudes aber keine Anspruchsvoraussetzungen bestehen.

Die Gutachten können bei der Stadtverwaltung Dachau eingesehen werden.

G.8.2

Verkehrsgeräusche

Durch die Geräuschimmissionen der neu zu errichtenden Erschließungsstraßen des Planungsgebietes ohne weitere Fortführung der Haupterschließungsstraße nach Norden werden an bestehenden Gebäuden außerhalb des Planungsgebietes die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV nicht überschritten.

Ansprüche auf Schallschutzmaßnahmen außerhalb des Planungsgebietes entstehen somit derzeit nicht.

Darüber hinaus werden jedoch die baulichen Eingriffe insbesondere an der Geschwister-Scholl-Straße an den bestehenden Schulgebäuden und dem Kinderhort innerhalb des Planungsgebietes wesentlich im Sinne der 16. BImSchV sein. Dies kann in Verbindung mit der Überschreitung des Immissionsgrenzwertes der 16. BImSchV für die Tageszeit grundsätzlich gemäß § 41 BImSchG Schallschutzansprüche auslösen.

Um der Verkehrsgeräuschbelastung innerhalb des Geltungsbereiches insbesondere durch die neu zu errichtenden Erschließungsstraßen unter Berücksichtigung der Geräuschvorbelastung durch die Bahnstrecke München - Ingolstadt, die Augustenfelder Straße und die Theodor-Heuss-Straße Rechnung zu tragen, wurden Maßnahmen zum baulichen Schallschutz festgesetzt, die für Aufenthaltsräume ausreichenden Schallschutz gewährleisten.

Integraler Bestandteil der Gesamtplanung ist südwestlich der Haupterschließungsstraße die Errichtung einer nahezu durchgehenden Riegelbebauung zur Entlastung der hinterliegenden geplanten Einzelhäuser gegenüber den Geräuschimmissionen der Haupterschließungsstraße. Um jedoch eine Realisierung von Bauvorhaben ab der zweiten Reihe zeitlich unabhängig von einer vollständigen Realisierung der Riegelbebauung zu ermöglichen, wurde bei der Dimensionierung der Anforderung an den baulichen Schallschutz davon ausgegangen, dass die Riegelbebauung (noch) nicht realisiert ist. Für die Gebäude ab der zweiten Baureihe ergeben sich maximal Anforderungen gemäß Lärmpegelbereich II der DIN 4109. Diese werden in der Regel von allen herkömmlichen Massivbaukonstruktionen erfüllt.

Da bedingt durch die einwirkenden Verkehrsgeräuschimmissionen aller umliegenden Straßenabschnitte, jedoch insbesondere auch der Bahnlinie München - Ingolstadt, im gesamten Planungsgebiet während der Nachtzeit der schalltechnische Orientierungswert der DIN 18005 für Verkehrsgeräusche überschritten wird, werden darüber hinaus für Schlafräume und Kinderzimmer schalldämmende Lüftungseinrichtungen festgesetzt, die ausreichenden Luftwechsel auch bei geschlossenen Fenstern gewährleisten.

Ohne Berücksichtigung der Riegelbebauung ergeben sich unter Ansatz des in der Verkehrsuntersuchung ermittelten Verkehrsaufkommens für den Vollausbau des Planungsgebietes und der südlich und nördlich angrenzenden Gebiete rechnerisch an wenigen Fassaden der zweiten Baureihe geringfügige Überschreitungen des nächtlichen Immissionsgrenzwertes der 16. BImSchV. Dies kann jedoch hingenommen werden, da zum einen durch bauliche Schallschutzmaßnahmen sichergestellt ist, dass die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt sind, und zum anderen der für eine vollständige Entwicklung des Gesamtgebietes prognostizierte Verkehr zu diesem Zeitpunkt noch nicht auf der Haupterschließungsstraße zu erwarten ist. Langfristig wird die Immissionssituation an diesen wenigen Fassaden der zweiten Baureihe durch Errichtung der Riegelbebauung entlang der Haupterschließungsstraße dauerhaft verbessert, so dass auch für eine Vollaustattung der Haupterschließungsstraße gemäß Verkehrsuntersuchung von einer Einhaltung des nächtlichen Immissionsgrenzwertes ab der zweiten Baureihen auszugehen ist.

Die Dimensionierung der Anforderungen an den baulichen Schallschutz für die Riegelbebauung wurde abschnittsweise durchgeführt. Hierbei wurde jeweils unterstellt, dass lediglich der zu entwickelnde Abschnitt der Riegelbebauung, nicht jedoch die seitlich anschließenden Abschnitte der Riegelbebauung realisiert ist. Hierdurch ist gewährleistet,

dass für jede Fassade der Riegelbebauung die Anforderungen an den baulichen Schallschutz auf den ungünstigsten möglichen Realisierungszustand abgestimmt sind.

Die Realisierung der Bebauung im Geltungsbereich kann daher auf Basis der vorliegenden festgesetzten Anforderungen zum Schallschutz in beliebiger Reihenfolge erfolgen.

G.8.3

Geräusche aus Sportanlagen

Die auf das Planungsgebiet einwirkenden Geräuschimmissionen aus Sportanlagen wurden anhand der von den Vereinen bzw. Schulen zur Verfügung gestellten Belegungspläne prognostiziert und beurteilt.

Die Berechnungen zeigen, dass sowohl für den Trainingsbetrieb als auch für den Punktspielbetrieb auf den bestehenden Sportanlagen die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung) an den geplanten Gebäuden im Allgemeinen Wohngebiet nicht überschritten werden. Dies gilt auch für eine durchgehende Nutzung der für Schulsport zur Verfügung stehenden Sportanlagen außerhalb der Ruhezeiten nach 18.BImSchV.

Schalltechnische Konflikte zwischen bestehenden Sportanlagen und geplanter Wohnbebauung treten somit nicht auf.

G.9

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (Art. 81 BayBO)

G.9.1

Auf diese wurde weitgehend verzichtet, um eine wünschenswerte Vielfalt in der baulichen Gestaltung zu ermöglichen.

Lediglich hinsichtlich der Dachformen wird im Sinne eines klaren Gesamtkonzeptes ein einheitliches Erscheinungsbild mittels Flachdächern bzw. flach geneigten Dächern vorgeschrieben. Stärker geneigte Dächer sollen auch deshalb nicht zugelassen werden, um Dachausbauten und Dachaufbauten zu vermeiden.

Auch die Vorschriften bezüglich Einfriedungen, Stützmauern, Sichtschutzwänden und die Festsetzungen für Nebenanlagen wie Gartenhäuser und Mülltonneneinhausungen dienen dem Ziel eines einheitlichen Gesamtbildes.

G.9.2

Abstandsflächen

Die Abstandsflächen, die sich bei voller Ausnutzung der überbaubaren Grundstücksflächen und zulässigen Wandhöhen ergeben, sind ausreichend bemessen für die Schaffung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen. Sie können im Einzelfall die Abstandsflächenregelungen der BayBO unterschreiten.

Bei engen Gebäudeabständen kann sich das Erfordernis von Brandwänden entwurfsbestimmend, unter Umständen restriktiv, auf Lage und Qualität von Öffnungen in den gegenüberliegenden Fassaden auswirken.

G.9.2.1

Abstandsflächen in Bezug auf Flächen innerhalb des Geltungsbereiches:

WA2 / WA5 / WA6 / WA7 / WA12

Seitliche Abstandsflächen zwischen den Gebäuden:

Da die Mehrzahl der Wohn- und Aufenthaltsräume in den betreffenden Gebäuden zu den Gebäudelängsseiten orientiert wird, sind geringere Seitenabstände unproblematisch.

Reduzierte seitliche Abstandsflächen ermöglichen im Gegensatz zu einer geschlossenen Bauweise die natürliche Belichtung und Belüftung an den betroffenen Fassaden.

WA3

Atrienbebauung

In dieser Bauweise sind enge Gebäudeabstände unverzichtbare konzeptionelle

Bestandteile. Eine ausreichende Belichtung und Belüftung ist gewährleistet, weil alle Aufenthaltsräume zum Innenhof hin orientiert werden können.

Bei einer Unterschreitung des Brandschutzabstandes von 5,0 m können im Rahmen des Bauantragsverfahrens bzw. Freistellungsverfahren brandschutztechnische Maßnahmen erforderlich werden.

G.9.2.2

Abstandsflächen in Bezug auf außerhalb des Plangebietes liegende Flächen:

In Bezug auf die westlich anschließenden bebauten Gebiete werden die Abstandsflächenregelungen der BayBO eingehalten.

Die Stadt Dachau geht grundsätzlich davon aus, dass das Plangebiet nördlich und südlich des in diesem Bebauungsplan dargestellten Geltungsbereiches künftig erweitert wird, und dass in diesem Zuge ausreichend große Abstände zu künftigen Wohngebäuden festgesetzt werden. Unbenommen von dieser Zukunftsperspektive soll mit diesem ersten Bebauungsplanabschnitt „Augustenfeld Mitte“ für die angrenzenden (noch) landwirtschaftlich genutzten Flächen ein für deren Nutzung ausreichender Abstand von verschattungsgebenden Gebäuden gesichert werden. Der Bebauungsplan stellt daher sicher, dass zu den Flächen außerhalb des Bebauungsplangebietes die Abstandsflächen vorschriften der Bayerischen Bauordnung einzuhalten sind.

WA2

Die Gebäude können - soweit die gesetzlichen Voraussetzungen des Art. 6 Abs. 6 BayBO vorliegen - nach dem 16-m-Privileg (halbe Abstandsflächen) errichtet werden. Dabei ist u.U. für das Gebäude 2.1 ein entsprechender Rücksprung der nördlichen Fassade zu realisieren, oder es muss bei einem Teil dieser längeren Gebäudewand die Wandhöhe entsprechend reduziert werden. Details sind im Baugenehmigungsverfahren zu klären. (U.U. ist eine entsprechende Reduktion der Geschossflächen hinzunehmen.)

WA12

Die Lage der Gebäude 12.1 und 12.2 ist aus städtebaulich gestalterischen Gründen so weit wie möglich an die Grenze zur nördlichen Feldflur gerückt. Dies ist erforderlich, um einen definierten räumlichen Abschluss der nördlichen Wohnsammelstraße zu bilden (WA12.1) und um ausreichenden Abstand in Richtung Kinderhaus zu wahren (WA12.2).

Für die Gebäude 12.1 und 12.2 muss deshalb - soweit die gesetzlichen Voraussetzungen des Art. 6 Abs. 6 BayBO vorliegen - das 16-m-Privileg (halbe Abstandsflächen) in Anspruch genommen werden.

Der Gebäudeabstand zwischen 12.1 und 12.2 mit 6,0 m ist erforderlich, um diese Gebäude als Einzelbauten klar voneinander abzugrenzen, und ausreichend, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten.

Wird die Planung gem. Rahmenplan nach Norden erweitert, schließt nördlich von WA12 die Fortsetzung des großen Grünzuges an. Künftige Wohnbauflächen werden voraussichtlich nicht berührt.

G.9.3

Einfriedungen

Die Vorgabe von Zaunmaterialien dient der möglichst einheitlichen Gestaltung der Wohngebiete.

Bei festgesetzten Teilbereichen der privaten Freiflächen ist eine Einfriedung aus folgenden Gründen nicht zulässig:

- Die Vorzonen / Vorgartenbereiche entlang der HAUPTerschließungsstraße sind bis zu den Baulinien bzw. Baugrenzen aus städtebaulichen Gründen frei von Zäunen zu halten. Der Straßenraum soll als möglichst einheitlich und offen gestalteter Raum wahrgenommen werden können. Ausnahmen bilden die Vorzonen an den Gemeinbedarfsflächen sowie die breite Vorzone an der westlichen Grundstücksgrenze des WA11.
- Im WA 1 sollen die innerhalb des Gebietes liegenden Innenhöfe nicht eingefriedet werden, da hier eine gemeinschaftliche, halböffentliche Nutzung vorgesehen ist.

Im WA 1-dürfen Bereiche zur Sicherstellung der notwendigen Feuerwehrumfahrten und Feuerwehraufstellflächen nicht eingefriedet werden (vgl. Plananlage Feuerwehr).

- Die Freiflächen des WA12 dürfen mit Ausnahme der Bereiche um die Baugrenzen der Häuser WA12.1 und 12.2 aus städtebaulichen Gründen nicht eingefriedet werden.
-

- Dadurch soll die Durchlässigkeit zum öffentlichen Grünzug auch gestalterisch unterstrichen werden.
- Der Stauraum vor Garagen sowie die Zufahrten zu offenen Stellplätzen auf privaten Flächen dürfen aus Gründen der Verkehrssicherheit nicht eingefriedet werden. Der Bau von durchgehenden Zaunsockeln soll aus siedlungsökologischen Gründen vermieden werden, da diese für viele Kleintiere ein Wanderhemmnis darstellen.

G.9.4

Fassadenöffnungen

Mit der Festsetzung einer Mindestquote für Fassadenöffnungen wird gewährleistet, dass sich die Gebäude und Wohnungen dem öffentlichen Raum zuwenden und sich nicht von ihm abschotten. Der Bezug zu der umgebenden Bebauung und ihren Bewohnern ist maßgeblich für die Nutzung- und Aufenthaltsqualität der Straßen und Plätze im öffentlichen Raum.

G.10

AUSGLEICHSFLÄCHEN

G.10.1

Für den ermittelten Eingriff in Natur und Landschaft wurde ein Ausgleichsflächenbedarf für das Vorhaben von 17.725 qm errechnet (vgl. Umweltbericht).

G.10.2

Die notwendigen Ausgleichsflächen sind außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nachzuweisen.

Die Ausgleichsflächen liegen auf folgenden Flurstücken:

Fl. Nr. 1433, Große Kreisstadt Dachau, Gem. Günding (Gesamtfläche):

Das naturschutzfachliche Entwicklungsziel ist hier Feuchtgrünland / Streuwiese mit flachen Geländemulden und randlichen Gehölzstrukturen. Die notwendigen Aufwertungsmaßnahmen sind im Umweltbericht näher beschrieben (Ansaat von Grünland, Anlage von flachen Geländemulden, Bepflanzung mit standortheimischen Gehölzen an den südlichen und östlichen Rändern des Flurstückes, Entwicklungspflege).

Fl. Nr. 1037/2, Große Kreisstadt Dachau, Gem. Pellheim (Teilfläche):

Das Entwicklungsziel ist hier eine extensiv gepflegte Streuobstwiese im nördlichen, bisher als Acker genutzten Teil des Flurstückes. Hier sind auch randliche Heckenpflanzungen an der Nord- und Ostgrenze durchzuführen. Die notwendigen Aufwertungsmaßnahmen sind im Umweltbericht näher beschrieben (Grünlandansaat, Bepflanzung mit standortgerechten Hochstamm-Obstbäumen sowie standortheimischen Laubgehölzen an der nördlichen und östlichen Flurstücksgrenze, Entwicklungspflege).

G.10.3

Die anteiligen Ausgleichsmaßnahmen für je ein Wohngebiet (WA 1 bis WA 12) sind spätestens mit Beginn der jeweils ersten Baumaßnahme des betreffenden Gebietes durchzuführen / nachzuweisen.

G.10.4

Die Herstellung der Ausgleichsflächen soll in einem städtebaulichen Vertrag geregelt werden.

G.11
STÄDTEBAULICHE DATEN / FLÄCHENBILANZ (ca. Werte)
(s. auch Planbeilagen Anlagen 3, 4 und 5)

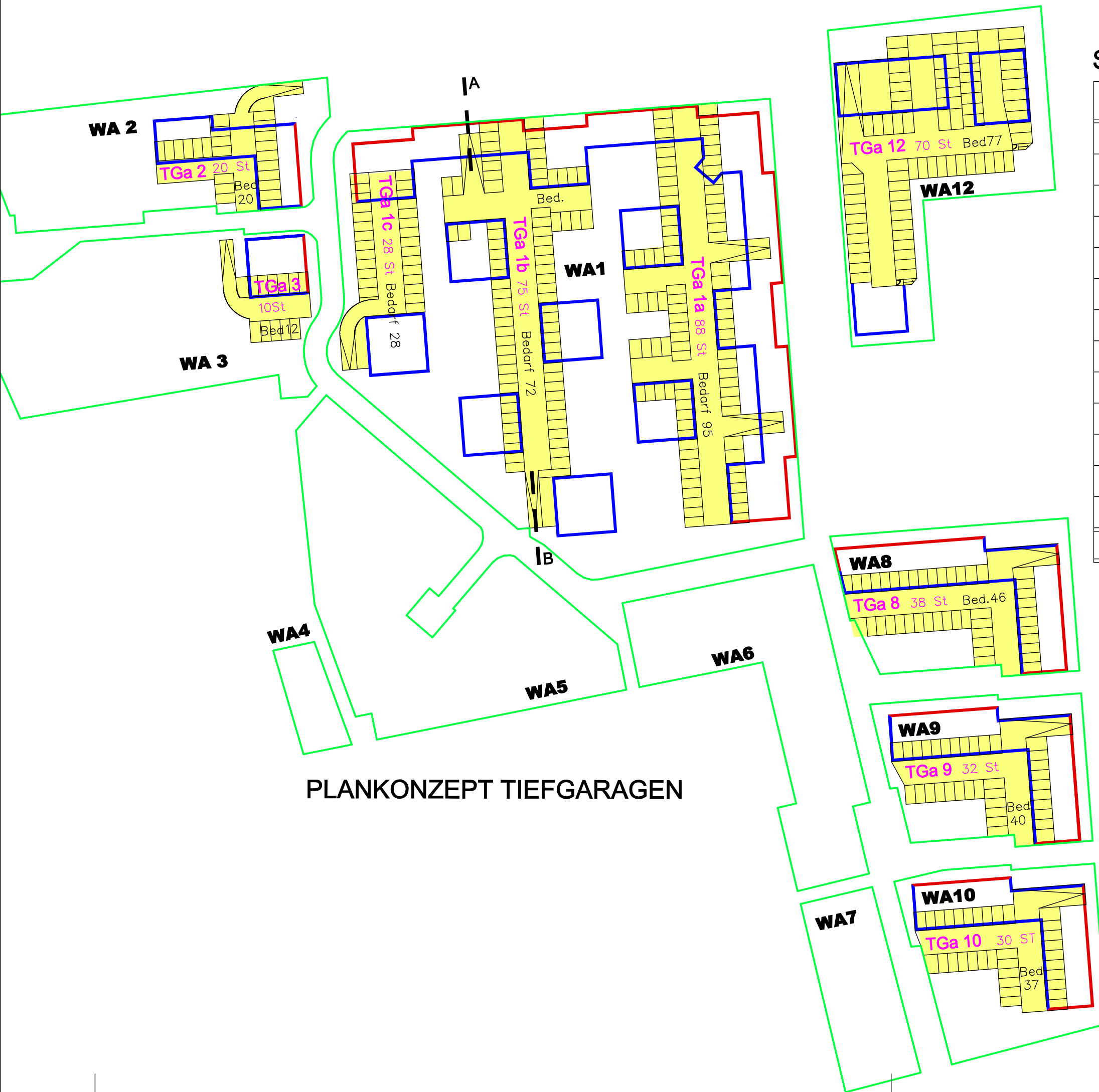
G.11.1	Gesamtfläche Geltungsbereich Bebauungsplan	<u>100,0 % =</u>	<u>108.339 qm</u>
G.11.2	davon öffentliche Erschließung	16,64 % =	18.030 qm
G.11.3	davon öffentliche Grünflächen	14,11 % =	15.280 qm
G.11.4	davon Gemeinbedarfsflächen	31,80 % =	34.451 qm
G.11.5	davon Netto-Wohnbauland	37,45 % =	40.578 qm

PLANUNGSZAHLEN NUR WOHNGEBIETE MIT NEUER ERSCHLIESSUNG

G.11.6	Brutto-Wohnbauland	<u>100,0 % =</u>	<u>55.285 qm</u>
G.11.7	davon öffentl. Erschließung (Neubaumaßnahmen)	25,11 % =	13.885 qm
G.11.8	davon öffentl. Erschließung Eigentümerwege	1,49 % =	822 qm
G.11.9	davon Nettowohnbauland WA1 bis WA12	73,40 % =	40.578 qm
G.11.10	Gebäude-Grundflächen über Gelände	GR =	14.363 qm
G.11.11	Grundflächenzahl (durchschnittlich)	GRZ =	0,36
G.11.12	Geschossflächen	GF =	45.721 qm
G.11.13	Geschossflächenzahl (durchschnittlich)	GFZ =	1,13
G.11.14	Zahl der Wohneinheiten (voraussichtlich) 45.721 qm x 0,8 : 70 qm/WE	=	523 WE
G.11.15	Einwohnerzuwachs (geschätzt) 523 WE x 1,8 - 2,3 Pers./WE	=	942 - 1.203 E
G.11.16	Garagen einschl. Tiefgaragen	529 PKW	
G.11.17	Private Stellplätze	65 PKW	
G.11.18	Öffentliche Parkplätze (Zuwachs)	<u>126 PKW</u>	720 PKW

Dachau, den 19.11.2013

Emil Kath / TOPgrün GmbH Karrer / Kirchmayr



PLANKONZEPT TIEFGARAGEN

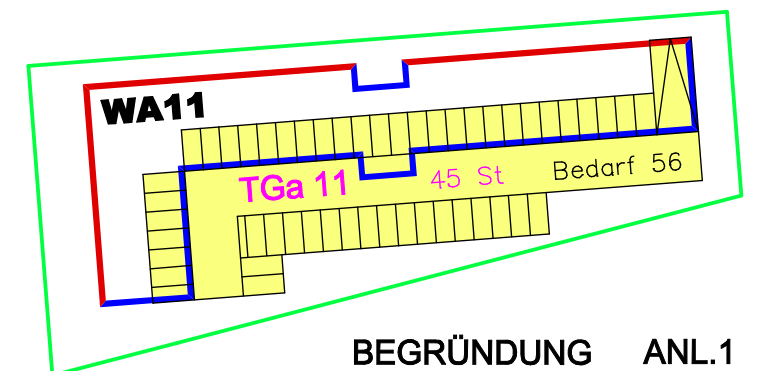
STELLLATZNACHWEIS WOHNEN

WA	BEDARF	PLANUNG INSGESAMT	GA/TGa DUPLEX	STELLPL	BILANZ + / -
1	195	208	191	17	+13
2	28	30	30	0	+2
3	30	33	30	3	+3
4	2	4	2	2	+2
5	30	30	18	12	±0
6	24	24	12	12	±0
7	8	8	4	4	±0
8	46	46	30 16	0	±0
9	40	40	28 8	4	±0
10	37	38	26 8	4	+1
11	56	56	34 22	0	±0
12	77	77	70	7	±0
13	0	0	0	0	±0
SU.	573	594 St	529	65	+21

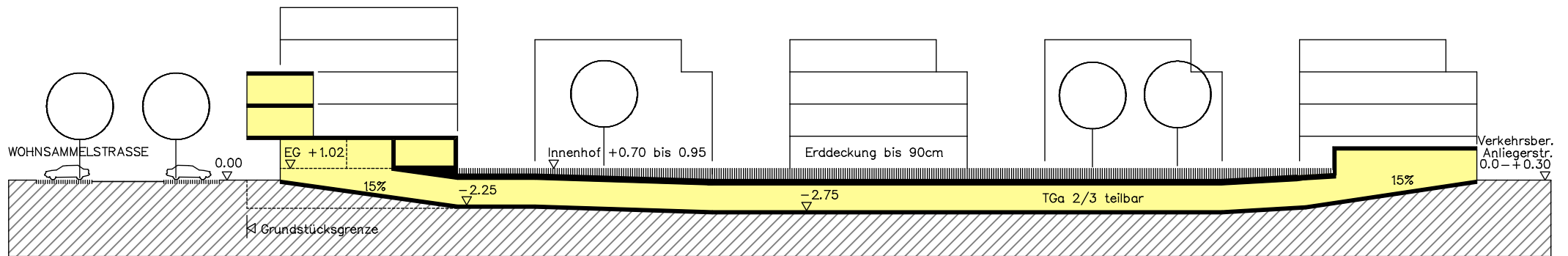
ÖFFENTLICHE PARKPLÄTZE

ZUWACHS IM BEREICH DER WOHNGBIETE UND AN DER GESCHWISTER-SCHOLL-STR. **126 P**

HINWEIS:
OBERIRDISCHE STELLPLÄTZE UND GARAGE SIND AUS DER PLANZEICHNUNG ERSICHTLICH (ABSCH. B DER SATZUNG) EBENSO DIE ÖFFENTLICHEN PARKPLÄTZE.

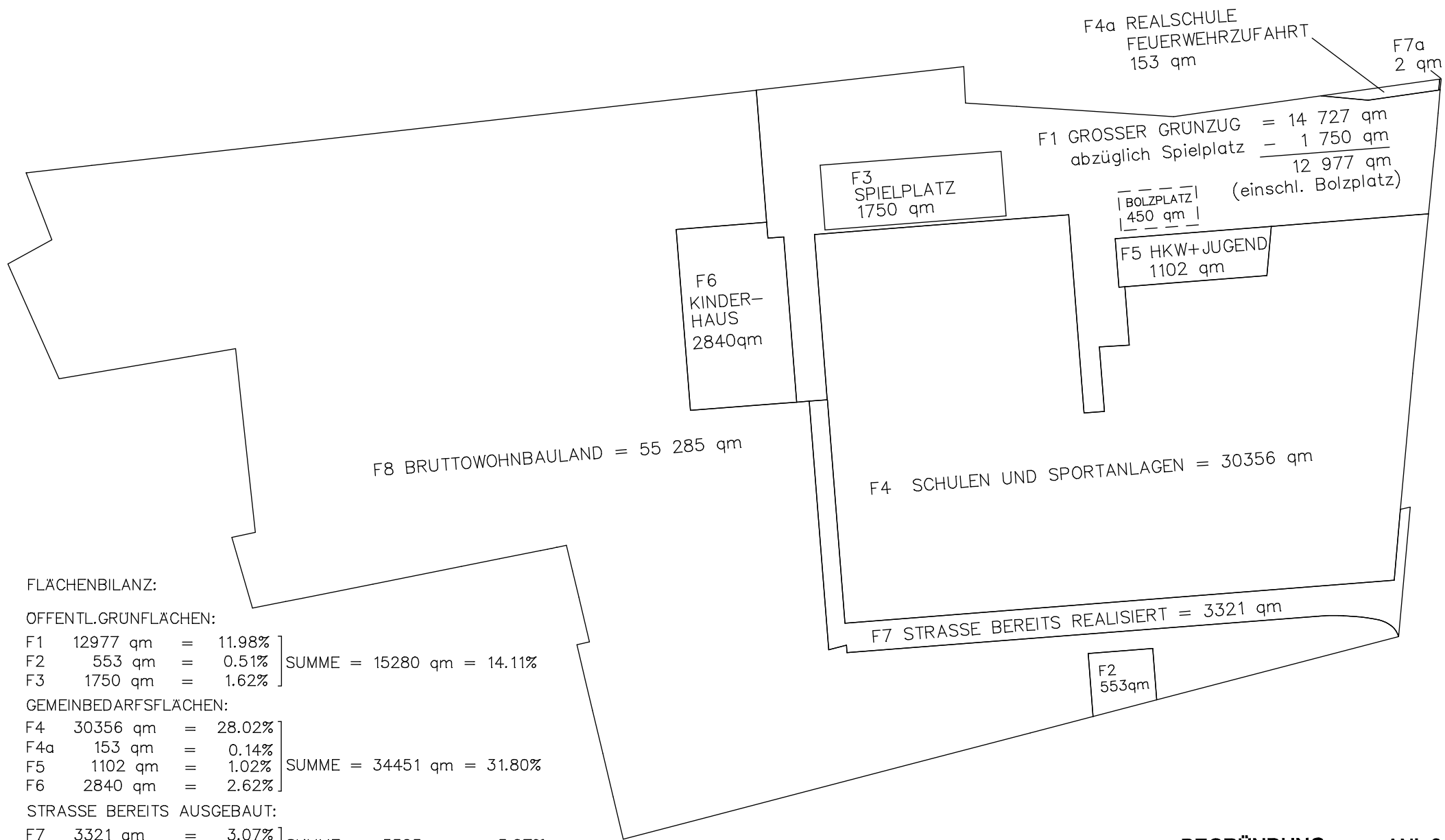


BEGRÜNDUNG ANL.1
STELLPLÄTZE
B.PLAN AUGUSTENFELD MITTE
ENTWURF E3 M. 1:1000
EMIL KATH 19.11.2013



BEGRÜNDUNG ANL.2
SCHNITT A - B

B.PLAN AUGUSTENFELD MITTE
 ENTWURF E3 M. 1:500
 EMIL KATH 19.11.2013



FLÄCHENBILANZ:

OFFENTL. GRÜNFLÄCHEN:

F1	12977 qm	=	11.98%] SUMME = 15280 qm = 14.11%
F2	553 qm	=	0.51%	
F3	1750 qm	=	1.62%	

GEMEINBEDARFSFLÄCHEN:

F4	30356 qm	=	28.02%] SUMME = 34451 qm = 31.80%
F4a	153 qm	=	0.14%	
F5	1102 qm	=	1.02%	
F6	2840 qm	=	2.62%	

STRASSE BEREITS AUSGEBAUT:

F7	3321 qm	=	3.07%] SUMME = 3323 qm = 3.07%
F7a	2 qm	=	0.00%	

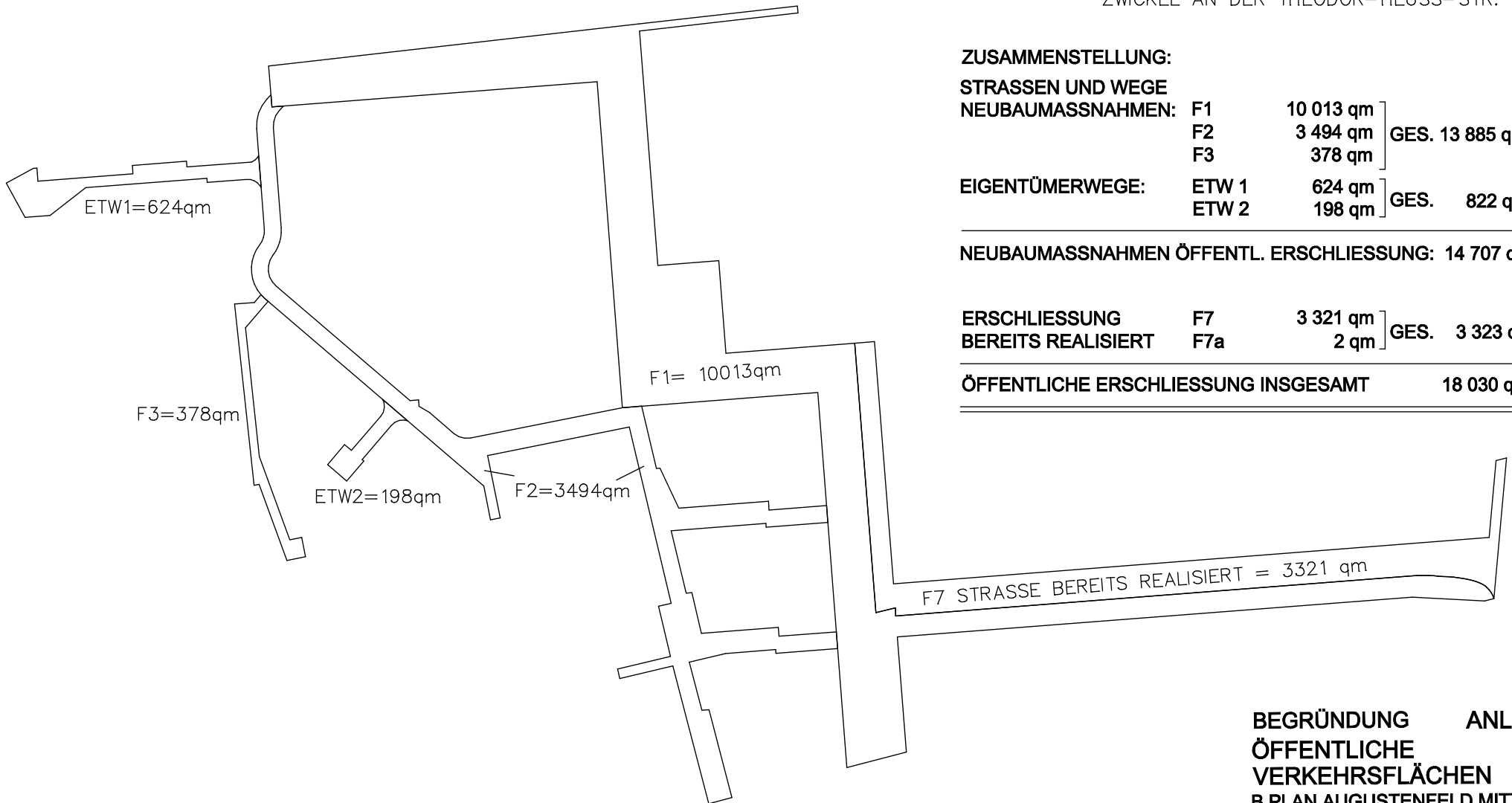
BRUTTO- WOHNBAULAND

F8	55285 qm	=	51.02%
----	----------	---	--------

SU.	108339 qm	=	100,00%
-----	-----------	---	---------

BEGRÜNDUNG ANL.3
FLÄCHENBILANZ GESAMT
B.PLAN AUGUSTENFELD MITTE
ENTWURF E3 M. 1:2000
EMIL KATH 19.11.2013

F 7a = 2qm
 ZWICKEL AN DER THEODOR-HEUSS-STR. →



ZUSAMMENSTELLUNG:

STRASSEN UND WEGE

NEUBAUMASSNAHMEN:	F1	10 013 qm] GES. 13 885 qm
	F2	3 494 qm	
	F3	378 qm	

EIGENTÜMERWEGE:	ETW 1	624 qm] GES. 822 qm
	ETW 2	198 qm	

NEUBAUMASSNAHMEN ÖFFENTL. ERSCHLIESSUNG: 14 707 qm

ERSCHLIESSUNG	F7	3 321 qm] GES. 3 323 qm
BEREITS REALISIERT	F7a	2 qm	

ÖFFENTLICHE ERSCHLIESSUNG INSGESAMT 18 030 qm

BEGRÜNDUNG ANL.4

ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN

B.PLAN AUGUSTENFELD MITTE

ENTWURF E3 M. 1:2000

EMIL KATH 19.11.2013

FLÄCHENBILANZ



WA	F (qm)	GR (qm) §16BauNVO	GRZ §16BauNVO	GF (qm)	GFZ
1	12 553	4 653	0.37	15 607	1.25
2	2 738	968	0.36	2 476	0.91
3	3 578	1 397	0.39	2 867	0.80
4	343	97	0.28	170	0.50
5	4 010	1 167	0.29	2 909	0.73
6	2 347	866	0.37	2 148	0.92
7	1 013	352	0.35	870	0.86
8	2 252	1 071	0.48	3 674	1.63
9	1 972	933	0.47	3 197	1.62
10	2 220	878	0.40	3 000	1.35
11	3 033	1 344	0.44	4 500	1.48
12	3 498	1 237	0.35	4 303	1.23
13	1 021	0	0	0	0
SU.	40 578	14 363	0.36	45 721	1.13

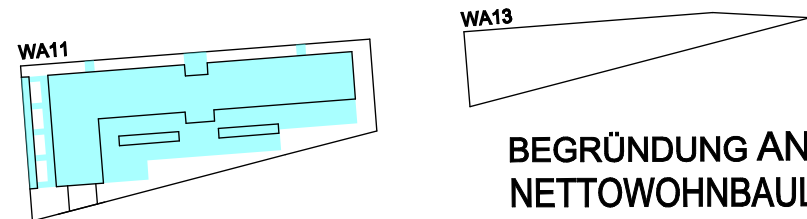
BEGRÜNDUNG ANL.5a
NETTOWOHNANLAND
MASS D.BAUL.NUTZ
 B.PLAN AUGUSTENFELD MITTE
 ENTWURF E3 M. 1:2000
 EMIL KATH 19.11.2013

FLÄCHENBILANZ



WA NR	FLÄCHE WA F (qm)	§19 Abs.4 BauNVO	
		GR (qm)	GRZ *
1	12 553	9 978	0.80
2	2 738	1 954	0.72
3	3 578	2 854	0.80
4	343	222	0.65
5	4 010	2 282	0.58
6	2 347	1 707	0.73
7	1 013	729	0.73
8	2 252	1 715	0.77
9	1 972	1 550	0.79
10	2 220	1 524	0.70
11	3 033	2 164	0.72
12	3 498	2 966	0.85
13	1 021	0	0
SU.	40 578	29 645	0.74

*(aufgerundet)

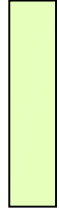
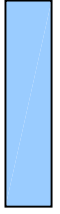
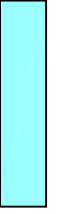




GRUNDFLÄCHEN
§19 ABS. 4 BauNVO

BEGRÜNDUNG ANL.5b
NETTOWOHNBAULAND
MASS D.BAUL.NUTZ
 B.PLAN AUGUSTENFELD MITTE
 ENTWURF E3
 EMIL KATH

M. 1:2000
 19.11.2013

LEGENDE

-  PRIVATE GRÜNLÄCHE EINFRIEDBAR
-  AUFSTELLFÄCHE FÜR FEUERWEHR
-  FAHRFLÄCHE FÜR FEUERWEHR
- G** NEBENGEBAUDE Z.B. FÜR GERÄTE / FAHRRÄDER
-  AUFZUG
-  TREPPENHAUS

ANLAGE 6

STAND_19.11.2013

BEBAUUNGSPLAN NR. 149.09
AUGUSTENFELD MITTE

PL.NR.: T0921-FEU_NEB_WA_1
GEZ.: 20.04.12-AG
GEA:

FEUERWEHR UND ZUORDNUNG NEBENGEBAUDE WA1

M: 1:500

GESCHÄFTSFÜHRER
CLAUDIA ZECH
LANDSCHAFTSARCHITECTEN

WIENINGERSTRASSE 1a
85221 DACHAU
TELEFON 08131/29288-60, TELEFAX -66
E-MAIL INFO @ TOPGRUEN.DE



VORHABEN

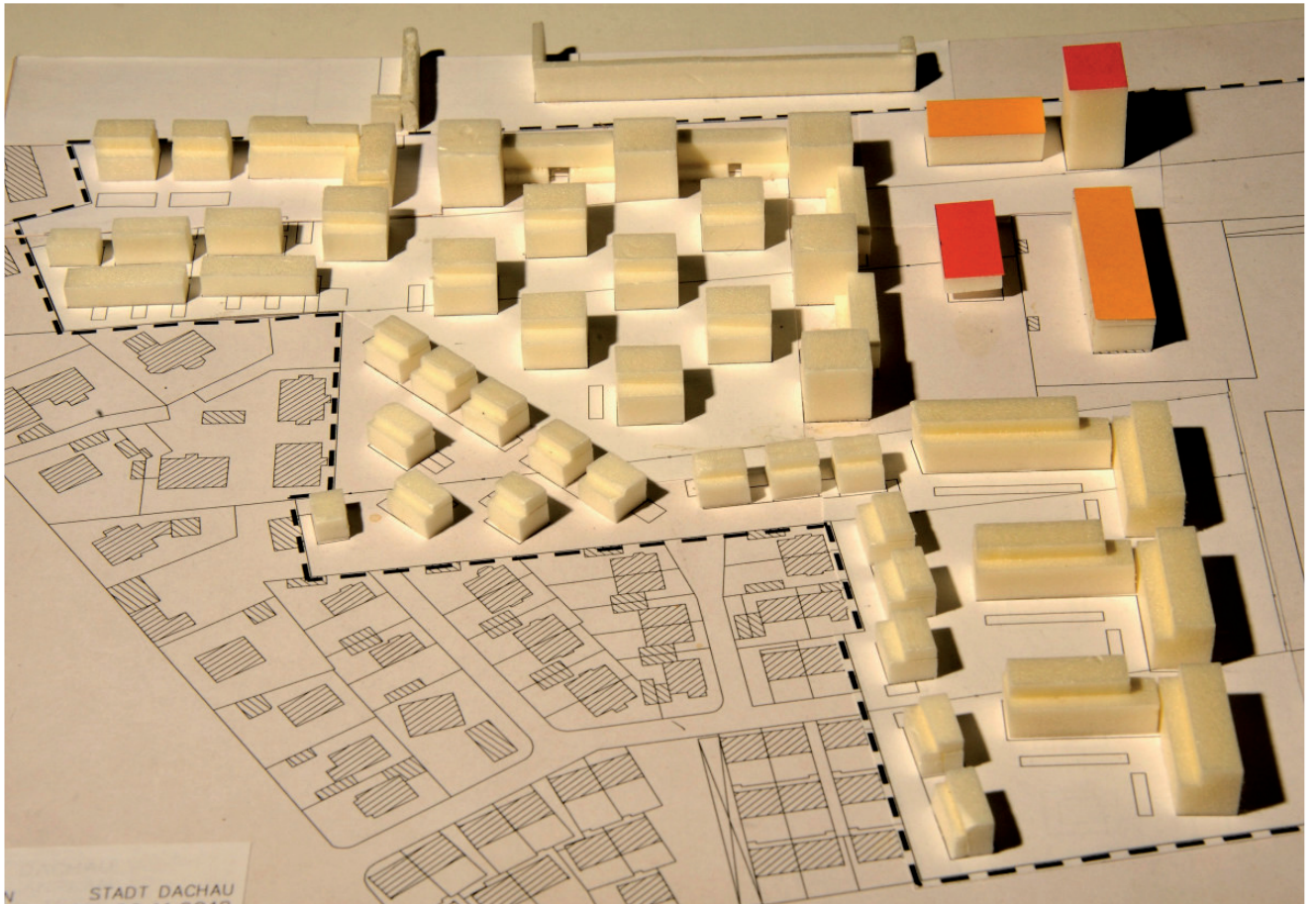
BEZEICHNUNG

PLANUNG





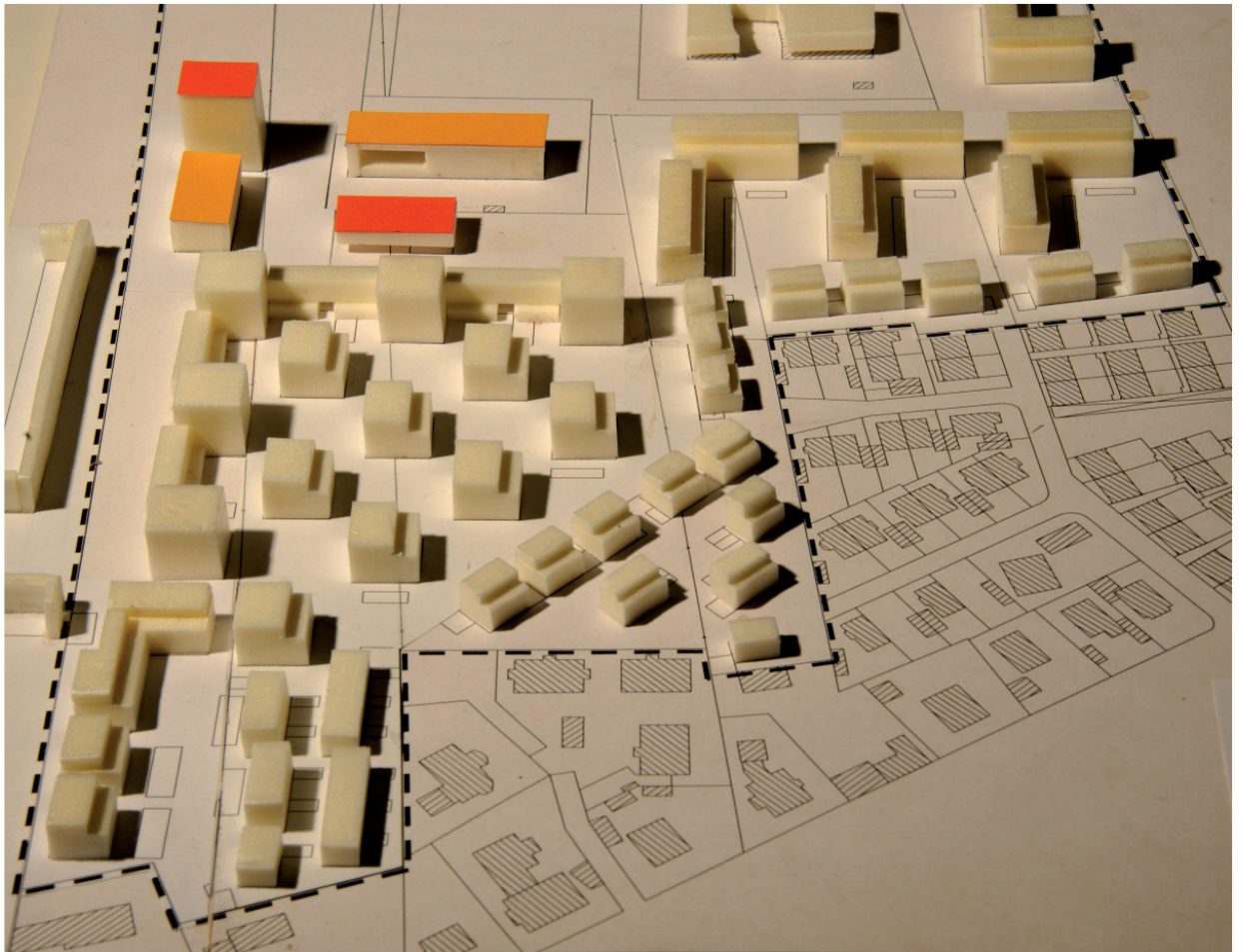
MODELL DRAUFSICHT



MODELLANSICHT VON SÜDEN



MODELLANSICHT VON NORDEN



MODELLANSICHT VON WESTEN



MODELLANSICHT VON OSTEN

spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)

Vorhabensbezeichnung: **Bebauungsplan
Augustenfeld Mitte Nr. 149/09
in Dachau,**

Gemeinde: **Stadt Dachau**

Konrad-Adenauer-Str. 2-6
85221 Dachau

Bearbeitung: Hartmut Lichti
Landschaftsarchitekt BDLA
Otto-Hahn-Str.14,
85221 Dachau

Dachau, 01.02.2011



Hartmut Lichti

1 Einleitung

1.1 Anlass und Aufgabenstellung

Anlass und Projektbeschreibung sind dem Erläuterungsbericht zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan zu entnehmen.

Bezüglich des Artenschutzes wird geprüft, ob artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie) durch das Vorhaben bzw. die nachfolgenden Planungen erfüllt werden könnten. Außerdem wird geprüft, ob für die nicht gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten, die gem. nationalem Naturschutzrecht streng geschützt sind, der Art. 6a Abs. 2 Satz 2 BayNatSchG einschlägig sein könnte.

Diese Untersuchung bezieht sich nur auf den Artenschutz des § 44 BNatSchG. Die Ermittlung der Ausgleichserfordernis nach der Eingriffsregelung ist nicht Gegenstand der Untersuchung.

1.2 Datengrundlagen

Als Datengrundlagen wurde eine Ortsbegehung am 6.10.2010 und Literaturlauswertungen herangezogen. Außerdem werden die Ergebnisse einer im Sommer 2009 durchgeführten Untersuchung berücksichtigt.

1.3 Methodisches Vorgehen und Begriffsbestimmungen

Methodisches Vorgehen und Begriffsabgrenzungen der nachfolgenden Untersuchung stützen sich auf die mit Schreiben der Obersten Baubehörde vom 08.01.2008 Gz. IID2-4022.2-001/05 eingeführten " Fachlichen Hinweise zur Aufstellung der Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)". Die zum 1. März 2010 in Kraft getretene Neufassung des BNatSchG wurde dabei berücksichtigt.

2. Wirkfaktoren

Nachfolgend werden die Wirkfaktoren ausgeführt, die in der Regel Beeinträchtigungen und Störungen der streng und europarechtlich geschützten Tier- und Pflanzenarten verursachen können.

2.1 Baubedingte Wirkfaktoren/Wirkprozesse

Flächeninanspruchnahme

Durch die Bauarbeiten werden zum großen Teil bisher unversiegelte Flächen beansprucht. Neben Ackerflächen werden auch Wiesen- und Bracheflächen sowie Gehölzbereiche in Anspruch genommen. Im Zuge der Neubebauung werden wieder Grünflächen hergestellt und Gehölze gepflanzt.

Barrierewirkungen/Zerschneidung

Baubedingte Barrierewirkungen oder Zerschneidungseffekte gehen von dem Vorhaben nicht aus.

Lärmimmissionen

Durch den Baustellenverkehr ist mit Lärmimmissionen zu rechnen, die sich aber meist im Rahmen des innerstädtisch allgemein vorhandenen Pegels bewegen. Zudem ist durch die vorhandenen Straßen und die Bahn eine nicht unerhebliche Vorbelastung des Schallpegels vorhanden.

Erschütterungen

Baubedingte Erschütterungen können durch Baustellenverkehr und den Baubetrieb auftreten.

Optische Störungen

Baubedingte optische Störungen gehen von dem Vorhaben nicht aus.

2.2 Anlagenbedingte Wirkprozesse

Flächenbeanspruchung

Durch die Zielsetzung des Bebauungsplans ist es unvermeidlich, in größerem Maße bisher unversiegelte Fläche zu beanspruchen. Teilflächen können wieder als Grünflächen hergestellt werden.

Barrierewirkungen/Zerschneidung

Barrierewirkungen oder Zerschneidungseffekte gehen von dem Vorhaben nicht aus.

2.3 Betriebsbedingte Wirkprozesse

Lärmimmissionen

Durch die neue Bebauung ist mit Lärmemissionen zu rechnen. Diese bewegen sich aber im Rahmen des innerstädtisch allgemein vorhandenen Pegels und sind durch die Festsetzungen des Bebauungsplans begrenzt. Zudem ist durch die vorhandenen Straßen und die Bahnlinie eine nicht unerhebliche Vorbelastung des Schallpegels vorhanden. Lärmbedingte negative Auswirkungen auf die Tierwelt sind daher nicht zu erwarten.

Optische Störungen

Relevante optische Störungen gehen von dem Vorhaben nicht aus.

Kollisionsrisiko

Ein betriebsbedingtes Kollisionsrisiko durch das Vorhaben ist zu vernachlässigen.

3 Vorkehrungen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 44 Abs. 5 BNatSchG)

Folgende allgemeine Vorkehrungen zur Vermeidung und zur vorgezogenen Kompensation werden durchgeführt, um Gefährdungen von Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung dieser Vorkehrungen:

- Die Beseitigung der Gehölze und das Abschieben von Vegetation und Boden erfolgt im Winterhalbjahr außerhalb der Brutzeit. Ebenso sollten eventuelle bis zur Fertigstellung zwischenzeitlich entstehende Ruderaflächen außerhalb der Brutzeit beseitigt werden.
- Als Ersatzhabitate für die in Gehölzen brütenden Vögel werden Gehölzpflanzungen in den öffentlichen und privaten Grünflächen durchgeführt.

Die weiteren Maßnahmen sind bei den jeweiligen Tiergruppen beschrieben.

4 Bestand sowie Darlegung der Betroffenheit der Arten

4.1 Bestand und Betroffenheit der Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie

4.1.1 Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie

Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie wurden im Untersuchungsraum bei der Geländebegehung nicht gefunden. Sie können aufgrund deren spezieller Ansprüche und des bekannten Verbreitungsgebietes auch ausgeschlossen werden.

4.1.2 Tierarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie

Die Tierarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie sind sowohl streng als auch besonders geschützt im Sinne des § 10 BNatSchG. Daher können Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 3 BNatSchG einschlägig sein:

4.1.2.1 Säugetiere

Für die Fledermausfauna des Untersuchungsgebiets wurde eine Geländebegehung zur Erfassung potenzieller Habitats durchgeführt.

Bei der Geländebegehung wurde nur an einem Baum an der Nordgrenze von Flur Nr. 1841/5 eine Öffnung festgestellt, die möglicherweise eine für Fledermäuse nutzbare Höhle darstellt. Hierzu ist vor einer Fällung eine weitere Untersuchung erforderlich. Falls diese Untersuchung eine Baumhöhle mit Fledermausquartier bestätigen sollte, werden Ersatzquartiere (Fledermauskästen) in der Nähe, z.B. in der Baumreihe der Augustenfelder Straße, geschaffen.

Im sonstigen Gehölzbestand wurden keine Baumhöhlen festgestellt, so dass diesbezügliche Fledermausquartiere nicht vorhanden sind.

Die vorhandenen Gehölze und Freiflächen sind potenzielle Jagdgebiete für Fledermäuse. Störungen sind jedoch aufgrund der Nachtaktivität dieser Tiere und deren insgesamt relativ geringen Störungsempfindlichkeit ebenfalls weitgehend auszuschließen. Durch die neu geplanten Grünflächen werden wieder potenzielle Jagdgebiete hergestellt.

Ein Kollisionsrisiko ist auszuschließen. Störungen sind aufgrund der Nachtaktivität dieser Tiere und deren insgesamt relativ geringer Störungsempfindlichkeit ebenfalls weitgehend auszuschließen.

Eine Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG ist bei Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen und bei Umsetzung der je nach Ergebnis der weiteren Untersuchung gegebenenfalls erforderlichen Kompensationsmaßnahmen nicht gegeben.

Im Untersuchungsraum vorhandene und zu erwartende sonstige Säugetiere:

Sonstige Säugetiere des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sind im Vorhabensbereich nicht bekannt und können aufgrund deren spezieller Ansprüche, des bekannten Verbreitungsgebietes und der Geländebegehung ausgeschlossen werden.

4.1.2.2 Reptilien

Für die Reptilienfauna des Untersuchungsgebiets liegen keine konkreten Daten vor. An Reptilienarten, die hier potenziell vorkommen könnten, ist nur die Zauneidechse zu nennen. Ein Vorkommen wird wegen der intensiven Landnutzung und des Fehlens geeigneter Habitats ausgeschlossen. Andere Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sind im Untersuchungsraum nicht bekannt und können aufgrund deren spezieller Ansprüche, des bekannten Verbreitungsgebietes und der Geländebegehung auch ausgeschlossen werden.

4.1.2.3 Amphibien, Libellen, Fische

Amphibien- Fisch- und Libellenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie können aufgrund fehlender Habitats ausgeschlossen werden.

4.1.2.4 Käfer, Schmetterlinge, Heuschrecken, Mollusken

Arten dieser Tiergruppen des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sind im Vorhabensbereich nicht bekannt und aufgrund deren Ansprüche bzw. Verbreitungsgebiet auch nicht zu erwarten.

4.2 Bestand und Betroffenheit europäischer Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie

In nachfolgenden Tabellen werden die Vogelarten aufgeführt, die aufgrund der vorhandenen Lebensraumtypen und ihrer allgemeinen Verbreitung wahrscheinlich im Untersuchungsraum zu erwarten sind.

Tab. 2a: Im Untersuchungsraum nachgewiesene oder potenziell zu erwartende europäische Brutvogelarten: Ökologische Gilde der Gehölzbrüter

Ökologische Gilde	Arten zum Beispiel	Vorkommen	Beeinträchtigung
An Gehölzen einschl. der Strauch- und Krautschicht brütende Vögel	Amsel Buchfink Grünfink Mönchsgrasmücke Singdrossel Star Stieglitz Türkentaube Zaunkönig Zilpzalp und andere	Vorhanden bzw. potenziell möglich	Beseitigung von Gehölzen als potenzielle Neststandorte

Diese Vogelarten kommen in der Region häufig oder regelmäßig vor und sind daher auch im Vorhabensbereich potenziell als Brutvögel zu erwarten.

Durch die Beseitigung einiger Gehölze gehen tatsächliche und mögliche Brutplätze der oben genannten Arten durch bau- und anlagenbedingte Flächeninanspruchnahme direkt verloren. Außerdem ist von weiteren vorübergehenden Brutplatzverlusten im Nahbereich des Baubetriebs durch baubedingten Lärm und visuelle Effekte auszugehen.

Diese Arten sind im Gebiet jedoch mit zahlreichen Brutpaaren vertreten, so dass sich die o. g. Verluste nicht signifikant auf die jeweiligen Erhaltungszustände der lokalen Populationen auswirken.

Die ökologische Funktionalität der betroffenen Fortpflanzungsstätten bleibt daher im räumlichen Zusammenhang gewahrt. Zusätzlich werden auch wieder Gehölzpflanzungen ausgeführt. Baubedingte Tötungen von Individuen (v. a. Nestlingen) oder die Zerstörung von Gelegen / Eiern wird durch eine Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit der Arten (März – August) vermieden.

Notwendige Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen:

- Die Beseitigung der Gehölze zur Baufeldfreimachung muss im Winterhalbjahr außerhalb der Brutzeit erfolgen.
- In den neu entstehenden Grünflächen werden wieder Bäume und Sträucher gepflanzt.

Eine Verbotstatbestand nach § 44 Abs. BNatSchG ist für die in Gehölzen brütenden Vögel bei Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen nicht gegeben.

Tab. 2b: Bestandssituation der im Untersuchungsraum nachgewiesenen oder potentiell zu erwartenden europäischen Vogelarten, die in der Feldflur brüten

deutscher Name	wissenschaftlicher Name	RL BY	RL D	Vorkommen im Untersuchungsraum
Feldlerche	Alauda arvensis	3	V	möglich
Goldammer	Emberiza citrinella	V	-	Vorhanden

Diese Vogelarten wurden als Brutvögel beobachtet oder kommen in der Region häufig oder regelmäßig vor und sind daher auch im Vorhabensbereich potentiell als Brutvögel zu erwarten, auch wenn sie in diesem Jahr nicht aktuell beobachtet wurden.

Durch die Beseitigung der landwirtschaftlich genutzten Flächen einschließlich der gliedernden Strukturen wie Gehölze und Raine gehen tatsächliche und mögliche Brutplätze der oben genannten Arten durch bau- und anlagenbedingte Flächeninanspruchnahme direkt verloren.

Die Arten sind im Gebiet jedoch mit zahlreichen Brutpaaren vertreten, so dass sich die o. g. Verluste nicht signifikant auf die jeweiligen Erhaltungszustände der lokalen Populationen auswirken. Die ökologische Funktionalität der betroffenen Fortpflanzungsstätten bleibt daher im räumlichen Zusammenhang gewahrt.

Baubedingte Tötungen von Individuen dieser Arten (v. a. Nestlingen) oder die Zerstörung von Gelegen / Eiern wird durch eine Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit der Arten (März – August) vermieden.

Notwendige Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen:

- Die Baufeldfreimachung muss im Winterhalbjahr außerhalb der Brutzeit erfolgen.

Eine Verbotstatbestand nach § 44 Abs. BNatSchG ist bei Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen nicht gegeben.

Tab. 2c: Bestandssituation der im Untersuchungsraum nachgewiesenen oder potenziell zu erwartenden europäischen Vogelarten, die im Untersuchungsraum nach Nahrung suchen

Ökologische Gilde	Arten zum Beispiel	Vorkommen	Beeinträchtigung
Vogelarten, die das Gebiet nur zur Nahrungssuche nutzen	Bachstelze Buntspecht Erlenzeisig Eichelhäher Elster Grünspecht Heckenbraunelle Kohlmeise Kleiber Saatkrähe Sperber Sumpfmeise und andere	potenziell möglich	Vorübergehende Beeinträchtigung des Nahrungsraumes

Diese Vogelarten nutzen den Vorhabensbereich potenziell nur zur Nahrungssuche und können bei Störungen während der Bauzeit auf andere Gebiete ausweichen. Der Erhaltungszustand der lokalen Populationen verschlechtert sich daher durch das Vorhaben nicht. Nach Fertigstellung des Vorhabens mit der Herstellung der neuen Grünflächen sind keine wesentlichen Änderungen für diese Vögel zu verzeichnen.

Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG sind daher nicht gegeben.

4.3 Bestand und Betroffenheit weiterer streng geschützter Arten, die keinen gemeinschaftsrechtlichen Schutzstatus aufweisen

4.3.1 Streng geschützte Pflanzen ohne gemeinschaftsrechtlichen Schutzstatus

Es ist kein Vorkommen dieser Kategorie bekannt und aufgrund der Ansprüche bzw. Verbreitungsgebiete der Arten auch potenziell nicht zu erwarten.

4.3.2 Streng geschützte Tierarten ohne gemeinschaftsrechtlichen Schutzstatus

Es ist kein Vorkommen dieser Kategorie bekannt und aufgrund der Ansprüche bzw. Verbreitungsgebiete der Arten auch potenziell nicht zu erwarten.

5 Fazit

Für die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie werden die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG Richtlinie bei Berücksichtigung der Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen nicht erfüllt.

Für die europäischen Vogelarten werden die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG bei Berücksichtigung der Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen nicht erfüllt.

Sonstige streng geschützte Arten sind nicht vorhanden, so dass keine Einschränkungen durch Art. 6a Abs. 2 Satz 2 BayNatSchG gegeben sind.

Diese Untersuchung bezieht sich nur auf den Artenschutz des § 44 BNatSchG. Die Ermittlung der Ausgleichserfordernis nach der Eingriffsregelung wird gesondert behandelt.

6 Literaturverzeichnis

Bayerisches Landesamt für Umwelt (Hrsg., 2005): Brutvögel in Bayern

Bayerisches Landesamt für Umwelt (Hrsg., 2003): Heuschrecken in Bayern

Bayerisches Landesamt für Umwelt (Hrsg., 2004): Fledermäuse in Bayern

Bayerisches Landesamt für Umwelt (Hrsg., 1998): Libellen in Bayern

Bayerisches Landesamt für Umwelt (Internetangebot
(http://www.lfu.bayern.de/natur/daten/rote_liste_tiere/index.htm): Rote Listen gefährdeter Tiere
Bayerns

Bayerisches Landesamt für Umwelt (Internetangebot
(http://www.lfu.bayern.de/natur/daten/rote_liste_pflanzen/index.htm): Rote Listen gefährdeter Pflanzen
Bayerns

Bellmann, H., 1985: Heuschrecken

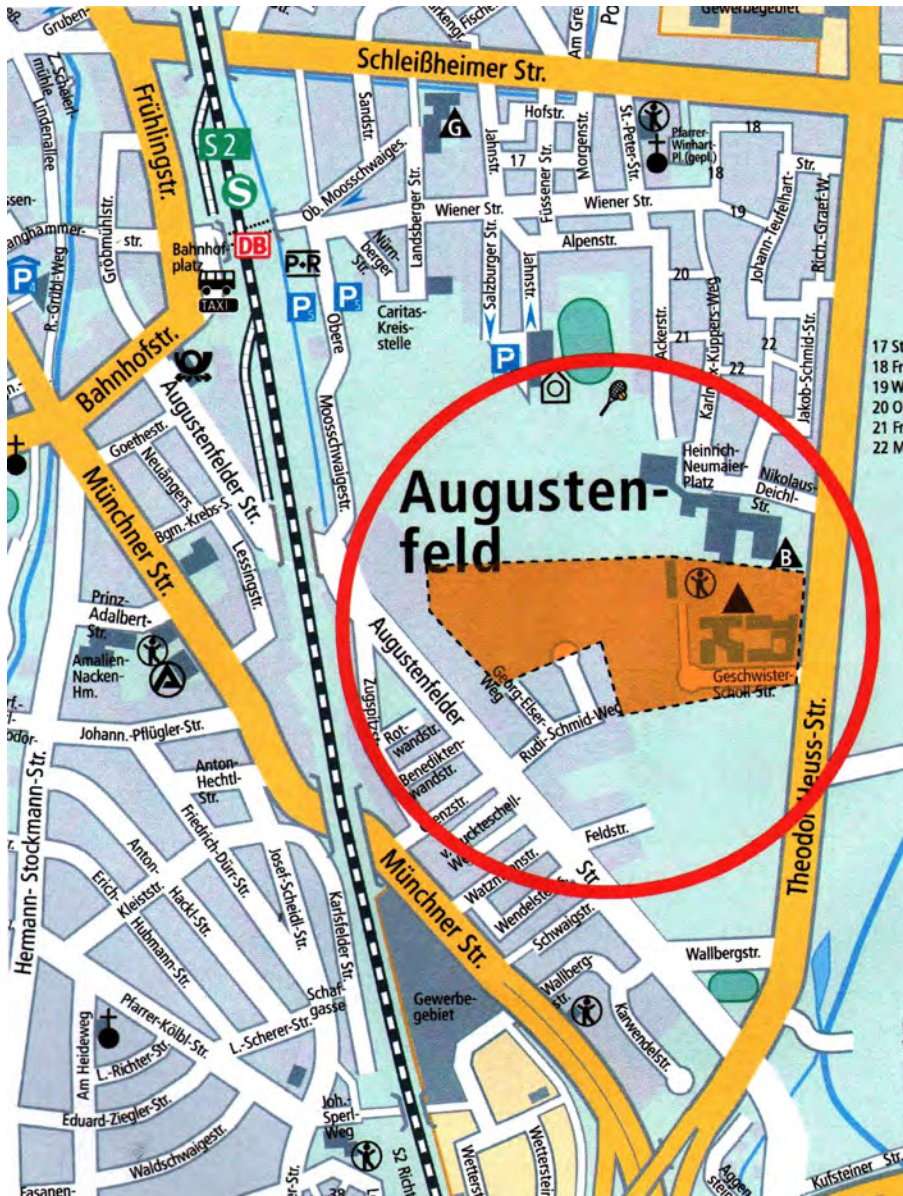
Sächsischen Staatsministeriums für Umwelt und Landwirtschaft (2008) (Internetangebot am
17.06.2008) http://www.umwelt.sachsen.de/de/wu/umwelt/lfug/lfug-internet/natur-landschafts-schutz_art_1084.html): FFH.Art 1084 Eremit

Schönfelder, P., Bresinsky, A., 1990: Verbreitungsatlas der Farn- und Blütenpflanzen Bayerns

Wüst, W., 1979 u. 1986: Avifauna Bavariae, Band I und II



GROSSE KREISSTADT DACHAU



Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 149 / 09 „Augustenfeld Mitte“

H. Umweltbericht

H.1. Einleitung

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens sind in einem gesonderten Teil der Begründung die aufgrund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes als Umweltbericht darzulegen. Der Umweltbericht enthält eine Kurzdarstellung des Planinhalts, die übergeordneten Zielsetzungen des Umweltschutzes, eine Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen der Planungen und zusätzliche Angaben. Nach einer Bestandsbeschreibung werden die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft und die verschiedenen umweltrelevanten Schutzgüter geprüft. Anschließend erfolgen Aussagen zu Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen. Der Umweltbericht soll im Laufe des Verfahrens bei Erfordernis bzw. neuen Erkenntnissen ergänzt und fortgeschrieben werden.

H.1.1 Bisherige Planungsgeschichte

Das Baugebiet Augustenfeld mit einem ursprünglichen Umfang von ca. 36,5 ha wurde auf der Grundlage eines städtebaulichen Ideenwettbewerbes von 1990 entwickelt. Gemäß eines Stadtratsbeschlusses vom 30.09.2003 wurde vom Architekturbüro Prof. Tausch und dem Landschaftsarchitekturbüro Luska Karrer Partner der Bebauungsplanentwurf Nr. 128/3 „Dachau – Augustenfeld“ erstellt und es wurden die Verfahrensschritte gemäß BauGB § 3 Abs. 1 sowie § 4 Abs. 1 durchgeführt. Der letzte Entwurf dieser Gesamtplanung stammt vom 28.05.2008.

Zwischenzeitlich hat sich gezeigt, dass diese Gesamtplanung aus folgenden Gründen nicht in einem Zuge umgesetzt werden kann: der nördliche Teilbereich kann erst weiterentwickelt werden, wenn die Standortfrage des TSV 1865 Dachau e.V. geklärt ist, für den südlichen Teilbereich ist auf absehbare Zeit keine Flächenverfügbarkeit gegeben.

Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Dachau hat daher beschlossen, auf der Grundlage des o.g. Gesamtkonzeptes zumindest den mittleren Teilbereich zu entwickeln.

H.1.2 Kurzdarstellung Planinhalt

Mit dem Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 149/09 „Augustenfeld – Mitte“ werden Flächen für Allgemeine Wohngebiete, Flächen für den Gemeinbedarf (öffentliche Schulen mit Freisportanlagen, Kinderhaus, Jugendhaus, Sporthalle) sowie ein öffentlicher Grünzug ausgewiesen.

Innerhalb des Umgriffes des Bebauungsplanes 149/09 sind folgende Teilflächen aus dem Bebauungsplan 128/3 (Planung Tausch / Luska Karrer Partner) mittlerweile bereits bebaut und fertiggestellt:

- Grundschule mit Freiflächen und Freisportanlagen
- Montessori-Schule mit Freiflächen und Freisportanlagen
- Kinderhaus mit Freianlagen
- Teile der Erschließungsstraße (Geschwister-Scholl-Straße)

Die noch unbebauten Flächen werden derzeit landwirtschaftlich genutzt oder liegen brach.

Der Gesamtumgriff des vorliegenden Bebauungsplans beträgt ca. 10,8 ha. Das geplante Nettowohnbauland (WA) weist eine Größe von ca. 4,1 ha, die Gemeinbedarfsflächen haben eine Größe von ca. 3,4 ha, die geplanten öffentlichen Grünflächen belaufen sich auf ca. 1,5 ha, die Flächen für den öffentlichen Straßenraum betragen ca. 1,8 ha.

Das Planungsgebiet liegt im südöstlichen Stadtgebiet von Dachau, östlich der Bahnlinie München – Ingolstadt und südlich der Schleißheimer Straße. Das Gebiet wird im Nordosten durch das Gelände der Berufsschule und Realschule, im Osten durch die Theodor-Heuss-Straße und im Südwesten durch die bestehende Wohnbebauung entlang der Augustenfelder Straße begrenzt. An den nordwestlichen und südöstlichen Gebietsgrenzen schließen landwirtschaftliche Flächen an.

H.1.3 Ziele des Umweltschutzes und Art der Berücksichtigung

Die zu beachtenden Ziele des Umweltschutzes sind v. a. den entsprechenden Fachgesetzen (Naturschutzgesetze, Bodenschutzgesetz, Wassergesetz, Immissionsschutzgesetze, u.a.), dem Landesentwicklungsprogramm Bayern, dem Regionalplan München sowie dem Arten- und Biotopschutzprogramm für den Landkreis zu entnehmen.

Im Regionalplan der Region 14, München ist das Bebauungsplangebiet als Bereich gekennzeichnet, der für die Siedlungsentwicklung besonders in Betracht kommt. Standorte in der

Nähe zu Haltestellen des ÖPNV sollen vorrangig entwickelt werden. Durch die Lage des Baugebietes in der Nähe zum Bahnhof Dachau kann dieses Ziel des Regionalplans in der Planfolge umgesetzt werden.

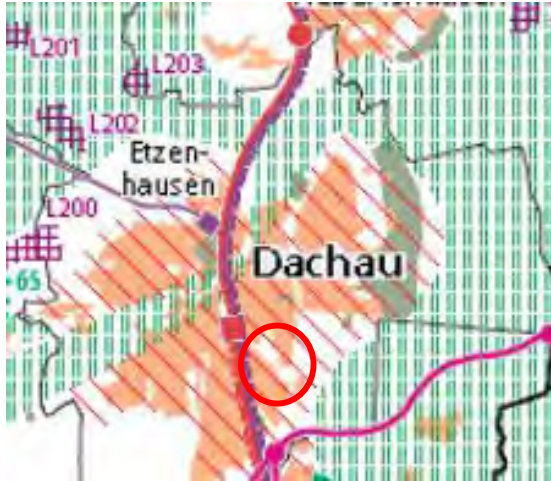


Abb. 1: Ausschnitt aus dem Regionalplan München

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Großen Kreisstadt Dachau waren im Jahr 2010 für das Bearbeitungsgebiet im wesentlichen Wohnbauflächen (Allgemeine und Reine Wohngebiete) sowie ein breiter Grünzug südlich der Berufsschule ausgewiesen. Dieser Grünzug ist parkartig mit geplanten Gehölzen und einer Fuss- und Radwegverbindung von Nordwesten nach Süden dargestellt. Entlang der Theodor-Heuss-Straße und zwischen den Wohngebieten sind zusätzliche schmale Grünflächen mit begleitenden Fuss- und Radwegverbindungen ausgewiesen. Die Hauptverkehrserschliessung erfolgt von Nordwesten und führt in jeweils rechtwinklig abknickendem Verlauf nach Südosten auf die Theodor-Heuss-Straße. Entlang der Straßen ist jeweils eine alleeartige Baumpflanzung dargestellt.

In der Begründung zum FNP sind u.a. folgende Ziele beschrieben:

- Erhalt und Entwicklung eines in den städtischen Siedlungsbereichen zusammenhängenden, in die freie Landschaft übergehenden Systems von Grünzügen und Freiflächen
- Festlegung eines Grünzuges mit Ausrichtung auf die Altstadt im Bereich des neues Siedlungsgebietes Dachau-Augustenberg

Parallel zum Aufstellungsverfahren des vorliegenden Bebauungsplanes wurde für das entsprechende Teilgebiet der Flächennutzungsplan angepasst (Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 03710 „Augustenberg-Mitte“). Die Anpassungen (v.a. neue Flächen für

Gemeinbedarf sowie andere Wohnbauflächen) sind den folgenden Planausschnitten zu entnehmen. Die Flächennutzungsplan-Änderung wurde am 28.01.2012 bekannt gemacht.



Abb. 2: Ausschnitt Flächennutzungsplan Dachau (links: Stand 2010, rechts: Stand nach FNP-Änderung 03710)

Ältere Aussagen eines Landschaftsplan-Vorentwurfes von 1984 sind im rechtswirksamen Flächennutzungsplan eingearbeitet. Für das Bebauungsplangebiet sind jedoch keine gesonderten landschaftsplanerischen Aussagen getroffen.

Im Arten- und Biotopschutzprogramm für den Landkreis Dachau sind ebenfalls keine gesonderten Aussagen zum Bebauungsplangebiet enthalten.

H.1.4 Belange des besonderen Artenschutzes

Der besondere Artenschutz ist in § 44 des BNatSchG geregelt. Demnach ist es verboten, wild lebende Tiere und Pflanzen der besonders geschützten Arten bzw. ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören sowie wild lebende Tiere und Pflanzen der streng geschützten Arten erheblich zu stören. Im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) sind diese Verbotstatbestände zu prüfen und zu beurteilen, ob der ökologische Funktionszusammenhang sowie der günstige Erhaltungszustand von lokalen Populationen in der Planfolge durch die Verwirklichung der Festsetzungen der vorliegenden Bebauungsplanung weiterhin gewahrt bleibt.

Bei den besonders geschützten Arten handelt es sich um gemeinschaftsrechtlich geschützte Pflanzen- und Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie um Europäische Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie. Bei den weiteren streng geschützten Arten handelt es sich um Tier- und Pflanzenarten, welche gemäß nationalem Naturschutzrecht (Bundesartenschutzverordnung) geschützt sind.

Aus der Artenschutzkartierung Bayern und der Biotopkartierung Bayern liegen keine Nachweise zum Vorkommen von geschützten oder gefährdeten Tier- oder Pflanzenarten für den Geltungsbereich oder die nähere Umgebung vor. Das auf Teilflächen bereits bebaute sowie das bisher überwiegend landwirtschaftlich genutzte Gelände hat eine relativ geringe Bedeutung als Lebensraum für wildlebende Tiere und Pflanzen. Aufgrund der Lebensraumausstattung und der vorhandenen Bebauung kann ein Vorkommen der meisten relevanten Arten ausgeschlossen werden. Bedingt durch die Lage am Ortsrand und die bestehenden umgebenden Nutzungen (Sportanlagen, Schulen, vielbefahrene Straßen, Wohnbebauung) ist auch davon auszugehen, dass störungsempfindliche Arten den Bereich meiden.

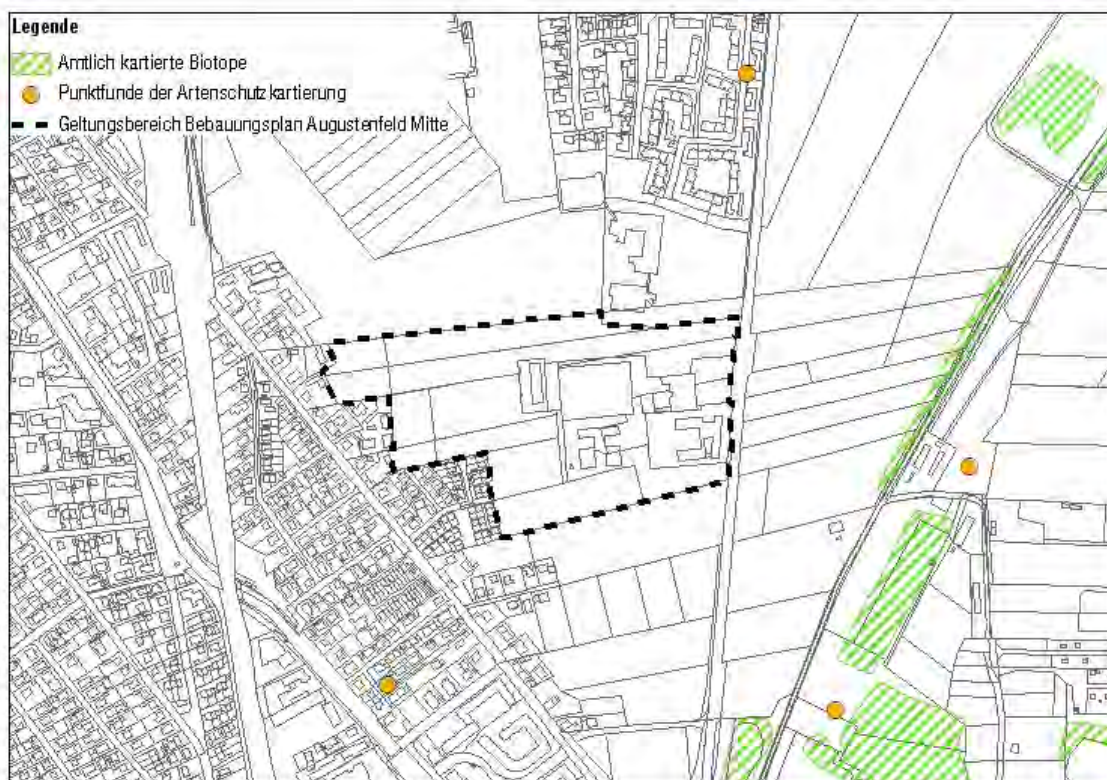


Abb. 3: Fundorte Artenschutzkartierung und Biotope (Quelle: FinWeb)
Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung 2010

Die folgenden Ausführungen sind im wesentlichen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) von H. LICHTI (Stand 2011) entnommen. Auf diese Grundlage wird verwiesen, sie ist im Anhang zum Umweltbericht enthalten.

Das Vorkommen von Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie kann aufgrund der speziellen Lebensraumanprüche dieser Arten für das Bebauungsplangebiet ausgeschlossen werden.

Das Vorkommen von Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie kann für folgende Tiergruppen aufgrund des Fehlens von geeigneten Lebensraumstrukturen sowie aufgrund der jeweiligen Verbreitungsgebiete dieser Arten für das Bebauungsplangebiet ausgeschlossen werden: Amphibien, Libellen, Fische, Käfer, Schmetterlinge, Heuschrecken und Mollusken. Für die Tiergruppe der Reptilien liegen keine konkreten Daten vor. Potentiell könnte im Gebiet die Zauneidechse vorkommen. Ein tatsächliches Vorkommen wird jedoch wegen der intensiven Landnutzung und des Fehlens geeigneter Habitate ausgeschlossen (vgl. LICHTI, 2011).

Bei der Tiergruppe der Säugetiere ist das Vorkommen von Fledermausarten im Gebiet potenziell möglich. Dazu wurde im Jahr 2011 eine Geländebegehung zur Erfassung potentieller Habitate durchgeführt. Dabei wurde nur ein Baum an der Nordgrenze des Plangebietes mit einer Öffnung festgestellt, welche möglicherweise eine für Fledermäuse nutzbare Höhle darstellen könnte (vgl. LICHTI, 2011). Bei der Nachkontrolle des Baumbestandes im März 2012 wurde jedoch festgestellt, dass dieser Baum mittlerweile gefällt wurde.

Sonstige Säugetiere des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sind im Vorhabensgebiet nicht bekannt und aufgrund ihrer speziellen Ansprüche auch nicht zu erwarten.

Von den Europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie sind im Geltungsbereich einige relativ weitverbreitete Arten als Brutvogel potentiell zu erwarten. Von der ökologischen Gilde der Gehölzbrüter sind dies z.B. Amsel, Buchfink, Grünfink, Mönchsgrasmücke, Singdrossel, Star, Stieglitz, Türkentaube, Zaunkönig, Zilpzalp u.a.. Diese Arten kommen auch in der Umgebung regelmäßig und häufig vor. Von der ökologischen Gilde der Vogelarten, welche in der Feldflur brüten sind im Plangebiet die Feldlerche und die Goldammer zu erwarten (vgl. LICHTI, 2011).

Mit dem Roden von Bäumen und dem Beseitigen von landwirtschaftlich genutzten Flächen sowie gliedernden Strukturen (z.B. Ackerrainen) gehen mögliche Brutplätze der genannten Vogelarten verloren. Da diese Arten mit zahlreichen Brutpaaren auch in der Umgebung

vertreten sind, wirken sich diese Verluste nicht auf den jeweiligen Erhaltungszustand der lokalen Populationen aus. Zudem sind im Bebauungsplan zusätzliche Gehölzpflanzungen vorgesehen. Die Fortpflanzungs- und Ruhestätten bleiben somit im funktionalen Zusammenhang erhalten.

Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen:

- Rodung der Gehölze außerhalb der Brutzeit, im Winterhalbjahr (1. Oktober bis 28. Februar)
- Baufeldfreimachung ebenfalls im Winterhalbjahr (zur Vermeidung der Zerstörung von Gelegen)
- Pflanzung von Bäumen und Sträuchern in den neuen Grünflächen

Vogelarten, welche das Gebiet nur zur Nahrungssuche nutzen, können bei Störungen während der Bauzeit auf andere Gebiete ausweichen, der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtert sich durch das Vorhaben nicht.

Weitere streng geschützte Tier- oder Pflanzenarten nach nationalem Recht sind für das Bebauungsplangebiet nicht bekannt. Ihr Vorkommen ist aufgrund ihrer Ansprüche bzw. Verbreitungsgebiete auch nicht zu erwarten.

Zusammengefasst sind damit für die Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und für die europäischen Vogelarten bei Berücksichtigung der genannten Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG erfüllt. Weitere streng geschützte Arten sind nicht betroffen. Es ist keine Befreiung nach § 67 BNatSchG erforderlich. Die Umsetzung des Bebauungsplanes ist somit unter Beachtung der entsprechenden Maßnahmen zulässig.

H.2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen des Vorhabens

H.2.1 Bestandsaufnahme der Bebauungsplanfläche

Im folgenden wird die Bedeutung des Plangebietes für Natur und Landschaft dargestellt.

Naturräumliche Gliederung, Geologie, Topografie

Das Untersuchungsgebiet liegt am äußersten Rand des Naturraumes der Münchener Schotterebene / Dachauer Moos und grenzt an das Ampertal an. Die stark wasserdurchlässigen Schottermassen aus dem Quartär dünnen sich nach Norden aus. Durch die Neigung der Münchener Schotterebene nach Nordosten tritt das auf der wasserundurchlässigen Flinzschicht stauende Grundwasser hier zutage und bildet das einstmals ausgedehnte Moorgebiet des Dachauer Moores. Nach der Geologischen Übersichtskarte von Bayern (M 1: 200.000) stehen im Süden des Untersuchungsgebietes Anmoorflächen, im Norden Terrassenschotter an.

Das natürliche Relief ist weitgehend eben mit einer ganz leichten Neigung nach Norden.

Schutzgut Arten und Lebensräume (Tiere, Pflanzen, Biotope, Schutzgebiete)

Bestandsaufnahmen der aktuellen Nutzungen und des Gehölzbestandes erfolgten jeweils im Herbst 2009 und 2010 und zur Nachkontrolle im Juni 2011 und März 2012 durch Geländebegehungen. Ein Teil des Bebauungsplangebietes wurde in den letzten Jahren bereits bebaut (Grundschule und Montessori-Schule mit Freiflächen und Freisportanlagen, Kinderhaus mit Freianlagen, Geschwister-Scholl-Straße). Südlich dieser neu gebauten Erschließungsstraße ist eine provisorische Parkplatzfläche angelegt. Ein großer Teil des noch nicht bebauten Plangebietes wird derzeit noch als Acker landwirtschaftlich intensiv bewirtschaftet.

Südlich und westlich der neuen Schulen und des Kinderhauses befinden sich einige Brachflächen, teilweise mit Bodenablagerungen und Erdmieten von den jüngeren Bauvorhaben im Gebiet. Bei den Brachen handelt es sich um relativ junge Sukzessionsstadien, die von kraut- und grasreichen Beständen mit einem hohen Anteil Ruderalpflanzen geprägt sind. Auf den Flächen im südlichen Teil des Geltungsbereiches ist in Teilbereichen eine beginnende Gehölzsukzession zu erkennen, aber auch diese Flächen liegen erst seit wenigen Jahren brach. Diese jungen Brachen, die sich nach Nutzungsauffassung auf den ehemaligen Ackerflächen eingestellt haben, dienen als Lebensraum für überwiegend relativ anspruchslose und verbreitete Arten (oftmals auch Kulturfolger). Da die Bereiche nicht ungestört sind und benachbarte Gehölzstrukturen weitgehend fehlen, ist ihre Bedeutung als Lebensraum für wildlebende Tierarten relativ gering.

Im Geltungsbereich sind wenig naturnahe Gehölzstrukturen vorhanden. Am nordwestlichen Gebietsrand befinden sich die Reste von zwei kleinen Feldhecken an Ackerrändern bzw. an einem unversiegelten Feldweg (Grasweg). Die nördliche Hecke ist insgesamt sehr lückig und besteht aus einzelnen jungen Birken, Sträuchern und Eschenjungwuchs. Zwischen diesen Gehölzen wird das Gelände als Holzlagerplatz genutzt. Die weiter südlich gelegene Hecke ist strauchartig, sehr kleinflächig und etwas überaltert. Die Hecken sind nach Art. 16 Abs. 1 BayNatSchG geschützt.

An nennenswerten älteren Einzelbäumen waren im wesentlichen mehrere Eschen und eine Kastanie am nördlichen und westlichen Gebietsrand sowie zwei Pappeln nördlich der Montessorischule vorhanden. Im Winter 2011/2012 wurde ein Großteil dieser Bäume gefällt (vgl. Baumbestandsliste und Baumbestandsplan in der Anlage). Im Bereich der erst vor einigen Jahren gebauten Schulen, beim Kinderhaus und zwischen den neuangelegten Sportflächen sind viele Bäume neu gepflanzt worden. Zumindest die für diese Bereiche ortsplanerisch wichtigen jungen Bäume sind im Bebauungsplan als zu erhalten dargestellt.

Im Bebauungsplangebiet liegen keine amtlich kartierten Biotopkartierung Bayern, keine geschützten Nass- oder Trockenstandorte (gem. § 30 BNatSchG bzw. Art. 23 BayNatSchG) und keine sonstigen Schutzgebiete nach dem Bayerischen oder Bundes-Naturschutzgesetz. Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) und Vogelschutzgebiete sind im Bebauungsplangebiet ebenfalls nicht vorhanden und auch nicht benachbart. Zum Vorkommen von gefährdeten Tier- oder Pflanzenarten ist im Plangebiet nichts bekannt, es liegen keine Nachweise im Rahmen der Artenschutzkartierung Bayern vor. Das Vorkommen der Feldlerche (*Alauda arvensis*, RL Bayern 3) als Vogelart, welche in der Feldflur brütet, wäre nach den Angaben der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) im Bearbeitungsgebiet potentiell möglich.

Die nächstgelegenen Biotopkartierung Bayern liegen in einiger Entfernung östlich der Theodor-Heuss-Straße beiderseits der Würm (vgl. Abbildung 3 im Kap. H.1.4).

Schutzgut Boden

Gemäß der standortkundlichen Bodenkarte von Bayern (L7734 Dachau) stehen im Gebiet eine humusreiche, kalkhaltige Pararendzina (Bodentyp Nr. 21) sowie ein kalkhaltiger Anmoorgley (Nr. 64c), beide aus carbonatreichem Schotter mit Flussmergelaufgabe an. Beide ursprünglich grundwasserbeeinflussten Bodentypen wurden in den vergangenen Jahrzehnten u.a. im Rahmen der landwirtschaftlichen Nutzung entwässert und aufgedüngt. Sie weisen nach der Bodengütekarte von Bayern (Blatt Nr. 30, München; M 1 : 100.000) eine

mittlere Ertragsfähigkeit auf. Die Böden haben geringe bis mittlere Filter- und Puffereigenschaften und sind stark durchlässig. Sie sind verbreitet (nicht selten oder gefährdet) und haben keine gesonderte kulturhistorische Bedeutung. Aufgrund der mittlerweile veränderten Feuchte- und Nährstoffverhältnisse sind die Böden auch nicht mehr von besonderer Bedeutung als Standort für seltene oder gefährdete Tier- und Pflanzenarten bzw. besondere Biotope.

Die nicht überbauten Böden sind durch die landwirtschaftliche Bewirtschaftung sowie die Zwischennutzung als Baustelleneinrichtungsflächen oder Bodenlagerflächen zwar anthropogen verändert aber weitestgehend unversiegelt, daher erbringen sie im Bestand eine hohe Versickerungsleistung für Niederschlagswasser. Die mittlerweile überbauten und versiegelten Flächen (Schulen, Straßen, Sportflächen, Plätze) weisen für das Schutzgut Boden bzw. den Naturhaushalt dagegen nur noch eine geringe Bedeutung auf.

Im Rahmen einer historischen Kurzrecherche zum Stand von Kriegseinwirkungen und der Altlastensituation für den Bebauungsplan 128/3 ‚Augustenfeld‘ (Stand 20.12.2005) ergab sich für das Teilgebiet des vorliegenden Bebauungsplanes folgendes: Das Vorhandensein von Blindgängern ist für das gesamte Gebiet nicht auszuschließen. Die Informationen des Gutachtens über die Lage von Bombentrichtern ist mittlerweile überholt, da diese Bereiche bereits bebaut sind (Schulstandorte). Mit Hilfe einer Luftbildauswertung wurden kleinere, möglicherweise devastierte Flächen in der Verlängerung des Rudi-Schmid-Weges ermittelt. Für diese Bereiche empfiehlt das Gutachten im Vorfeld einer Bebauung eine flächenhafte Störkörpermessung.

Über Bodenverunreinigungen oder Altlastenbereiche ist innerhalb des Geltungsbereiches nichts bekannt. Aufgrund der überwiegend landwirtschaftlichen Nutzung sind sie auch nicht zu erwarten.

Bodendenkmäler sind im Gebiet und in der näheren Umgebung nicht bekannt. Das nächstgelegene Bodendenkmal befindet sich im Bereich der Bahntrasse nordwestlich des Bebauungsplangebietes.

Schutzgut Grundwasser

Gemäß dem Internet-Informationsdienst der bayerischen Wasserwirtschaftsverwaltung liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes in einem wassersensiblen Bereich. Die Abgrenzung dieser Bereiche erfolgte anhand von Bodenkarten aufgrund des relativ nah unter Flur anstehenden Grundwassers.



Abb. 4: Wassersensible Bereiche

Die folgenden Angaben entstammen im wesentlichen dem Erläuterungsbericht zum Grundwasserströmungsmodell des Grundbaulabors München (Stand 2009) für die Bebauungspläne Nr. 128 Augustenfeld und Nr. 138 sowie den Grundwasserdaten (Stand 2001) des Büros Blasy + Mader, Eching, welche für das Stadtgebiet Dachau erarbeitet wurden. Daneben sind Angaben den Erläuterungen zur erwähnten standortkundlichen Bodenkarte und dem Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Dachau entnommen.

Der mittlere Grundwasserspiegel liegt demnach im Durchschnitt 1,5 bis 2,5 m unter Flur (vgl. z.B. Anlage 5, Karte Flurabstand Ausgangszustand, GRUNDBAULABOR MÜNCHEN, 2009). Jahreszeitlich bedingt und nach längeren Regenfällen kann der Grundwasserstand stark schwanken. Bei starken Hochwasserereignissen kann er kurzfristig bis zu 1 m unter Geländeoberkante ansteigen. Die Grundwasserfließrichtung verläuft in Richtung Norden bzw. Nordnordosten, die Mächtigkeit des quartären Grundwasserstockwerkes beträgt im Mittel ca. 7 m.

Der Grundwasserspiegel wurde durch Gewässerbegradigungen (Amper, Würm) und durch Meliorationsmaßnahmen im Rahmen der landwirtschaftlichen Nutzung im Laufe des

vergangenen Jahrhunderts abgesenkt. Durch die sehr durchlässigen Böden ist ein relativ hohes potenzielles Eintragsrisiko von Nähr- und Schadstoffen in das Grundwasser gegeben. Eine Vorbelastung des Grundwassers ist nicht anzunehmen.

Die unversiegelten Flächen sind aufgrund ihrer hohen Versickerungsleistung und dem zwar dauerhaft abgesenkten, aber dennoch noch relativ hohen Grundwasserstand zumindest von mittlerer Bedeutung. Die mittlerweile überbauten und versiegelten Flächen weisen für das Schutzgut Wasser nur eine geringe Bedeutung auf.

Wasserschutzgebiete sind im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden.

Schutzgut Oberflächengewässer

Oberflächengewässer sind innerhalb des Bebauungsplangebietes nicht vorhanden. Die nächstgelegenen Fließgewässer sind der Forellenbach entlang der Bahnlinie im Westen sowie die Würm östlich des Gebietes.

Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Durch das sehr ebene Relief ist das Plangebiet von weit her einsehbar (z.B. von der Theodor-Heuss-Straße sowie von den östlich angrenzenden Flächen des Dachauer Moores). Von kleineren Teilbereichen des Untersuchungsgebietes und abschnittsweise von der Theodor-Heuss-Straße aus hat man derzeit noch einen Blick auf das Dachauer Schloss und den Altstadtberg.

Das Bebauungsplangebiet liegt nicht am äusseren Ortsrand sondern eher keilförmig zwischen bereits bebauten Bereichen am Siedlungsrand. Mit der Bebauung wird sich langfristig eine großflächige Ortsabrundung ergeben. Das Gebiet stellt sich optisch derzeit als relativ strukturarme Agrarlandschaft mit mittlerweile teilweise bebauten Bereiche (Schulen) sowie Brachflächen dar.

Das derzeitige Ortsbild wird stark durch die vielen Bautätigkeiten im Gebiet sowie in der Umgebung geprägt. So betonen verschiedene Erdablagerungen, Brachflächen und provisorische Parkplätze den schrittweisen Nutzungsumbruch des Gesamtgebietes. Die neuen Gebäude (Schulen, Kinderhaus) sind durch Pflanzmaßnahmen eingegrünt, wobei die jungen Gehölze naturgemäß noch keine große Raumwirkung entfalten können.

Entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze schließt eine große Pferdekoppel an, welche mit einer jungen, nicht standortgerechten Gehölzpflanzung (überwiegend Fichten und Kiefern) umgeben ist. Eine optisch markante, durchgehende Ortsrandeingrünung ist weder entlang der vorhandenen Bebauung an der Augustenfelder Straße (südwestlicher Rand des Geltungsbereiches) noch im Umfeld des nördlich angrenzenden Realschul- / Berufsschulgeländes vorhanden.

Zusammenfassend kann das Gebiet damit als Bereich mit noch geringer Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild gewertet werden.

Schutzgut Mensch: Klima / Luft

Großräumig liegt das Stadtgebiet von Dachau im Klimabezirk des Niederbayerischen Hügellandes. In diesem Klimabezirk zeigt sich der kontinentale Charakter vor allem in der Niederschlagsverteilung. Das Niederschlagsmaximum liegt im Hochsommer und das Minimum im Spätwinter. Der durchschnittliche jährliche Niederschlag liegt zwischen 750 und 950 mm. Die Jahresmitteltemperatur liegt bei etwa 7-8 °C. Im Bereich des Dachauer Moores ist mit durchschnittlich 80 Nebeltagen im Jahr zu rechnen.

Lokalklima: Die noch unbebauten Flächen des Bebauungsplangebietes stellen wie die östlich, nördlich und südlich angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ein Kaltluftentstehungsgebiet dar, damit könnten sie grundsätzlich eine gewisse Klimaausgleichsfunktion für die angrenzenden Siedlungsflächen aufweisen. Aufgrund des sehr ebenen Reliefs sind jedoch keine markanten Kaltluft- oder Frischluftbahnen vorhanden. Es kann bei entsprechenden Wetterlagen zumindest ein gewisser flächiger Austausch zwischen erwärmter Luft des vorhandenen Siedlungsgebietes und kühlerer Luft des unbebauten Umlandes erfolgen. Insgesamt ist die Bedeutung der noch unbebauten Flächen als Klima-Ausgleichsraum für die umgebenden Siedlungsflächen aufgrund der Ortsrandlage und der angrenzend verbleibenden großflächigen Freiflächen vergleichsweise gering.

Innerhalb des Plangebietes sind keine luftverunreinigenden Betriebe oder sonstige nennenswerte nutzungsbedingte Emissionen vorhanden. Eine gewisse Belastung der Luft erfolgt durch die landwirtschaftliche Nutzung (Staub, Bodenverwehung, Geruchsemissionen). Diese bestehende Beeinträchtigung ist jedoch nicht erheblich.

Durch den Kfz-Verkehr auf der an das Plangebiet angrenzenden Theodor-Heuss-Straße (derzeitiges Verkehrsaufkommen ca. 15.000 Kfz/24h lt. Verkehrsmodell 2009) ergeben sich im Bestand neben der Lärmbelastung auch verkehrsbedingte Luftschadstoffe (Feinstäube,

Stickstoffoxid, Benzol). Größere Gehölzbestände, die zur Luftreinhaltung bzw. zur Filterung von Luftschadstoffen im Bestand beitragen könnten, sind so gut wie nicht vorhanden.

Schutzgut Mensch: Erholung

Neben den erst in jüngerer Vergangenheit fertiggestellten verschiedenen Freisportflächen der Grundschule / Montessorischule sind derzeit keine weiteren Erholungseinrichtungen im Gebiet vorhanden. Der große Sportplatz (Rasenspielfeld) der Schulen wird auch vom TSV Dachau 1865 e.V. zu Trainingszwecken mit genutzt.

Die vorhandenen Feldwege werden durch Spaziergänger und Jogger genutzt. Das Gebiet stellt momentan einen extensiv genutzten Naherholungsbereich für die umliegenden Wohngebiete dar. Ein Teilbereich zwischen den Sportfreiflächen der Schule ist als schmale öffentliche Freifläche gestaltet.

Entlang der Theodor-Heuss-Straße verläuft ein vielgenutzter Rad- und Fußweg. Die neuen Schulflächen und das Kinderhaus sind durch einen Fuß- und Radweg an die westlich davon gelegenen Wohngebiete angebunden.

Schutzgut Mensch: Lärmbelastung

Für das Bebauungsplangebiet bestehen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten Vorbelastungen durch Schallemissionen. Die wesentlichsten Schallquellen, welche im Bestand auf das Gebiet einwirken, sind die neuen Sportfreiflächen der Grund- und Montessorischule, die nördlich benachbarten Sportfreiflächen des TSV Dachau 1865 e.V., die vielbefahrene Theodor-Heuss-Straße, die im Westen in einiger Entfernung benachbarte ICE-Trasse sowie die neu gebaute Geschwister-Scholl-Straße.

Kultur-und Sachgüter

Bau- oder Kulturdenkmäler sind auf der Fläche nicht vorhanden. Als Sachgut ist die landwirtschaftliche Produktionsfläche zu nennen.

H.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Durch die Bebauung des Gebietes ergeben sich voraussichtlich folgende Umweltauswirkungen:

Auswirkungen auf das Schutzgut Arten und Lebensräume (Tiere, Pflanzen, Biotop, Schutzgebiete)

Es erfolgen keine Auswirkungen auf Schutzgebiete nach Naturschutzrecht oder Biotopflächen.

Mit der geplanten Bebauung werden im wesentlichen intensiv genutzte Ackerflächen mit sehr geringer Bedeutung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen überbaut werden. Auf Teilflächen werden auch junge Brachflächen überplant, wodurch ein gewisser Lebensraumverlust entsteht. Dieser ist jedoch insgesamt nur von untergeordneter Bedeutung, da keine seltenen oder geschützten Arten betroffen sind und entsprechende Lebensräume sehr schnell wieder geschaffen werden können.

Die Belange des besonderen Artenschutzes sind bereits im Kap. 1.4 behandelt. Demnach sind bei Berücksichtigung der genannten Vermeidungs- und ggf. Kompensationsmaßnahmen (v.a. Rodung von Gehölzen und Baufeldfreimachung nur außerhalb der Vogelbrutzeit) keine Verbotstatbestände für Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und für die europäischen Vogelarten erfüllt.

Durch die geplanten Bauvorhaben (Überbauung durch Gebäude / Unterbauung mittels Tiefgaragen / Versiegelung durch Straßen) ergibt sich der Verlust eines Großteils der wenigen noch im Gebiet verbliebenen Gehölzbestände: die zwei kleinen, sehr lückigen Feldhecken am nordwestlichen Gebietsrand sowie eine einzelne Esche müssen voraussichtlich entfernt werden. Die nach BayNatSchG geschützten kleinen Feldhecken unterliegen einem gesetzlichen Beseitigungsverbot. Zur Realisierung der Planung ist daher ein Antrag zur Erteilung einer Befreiung erforderlich. Der Verlust dieser Gehölze kann durch die geplante Neupflanzung von Bäumen im Bebauungsplangebiet ausgeglichen werden. Lediglich drei Einzelbäume (zwei Eschen und ein Obstbaum) am westlichen Rand des Geltungsbereiches können voraussichtlich erhalten werden.

Eine Unterbrechung von Austausch- und Wanderbeziehungen einzelner Tier- und Pflanzenarten zwischen benachbarten Biotopen ist durch das geplante Vorhaben nicht zu erwarten.

Zusammengefasst können damit die Auswirkungen infolge der geplanten Bebauung auf das Schutzgut Arten und Biotope als vergleichsweise gering bewertet werden.

Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

Ein großer Teil des bisher noch unversiegelten Geländes wird in der Planfolge dauerhaft durch Gebäude, Tiefgaragen, Straßen und Plätze über- oder unterbaut werden. Für die vollständig versiegelten Bereiche ergibt sich damit ein Totalverlust sämtlicher Bodenfunktionen. Durch grünordnerische Maßnahmen (Verwendung versickerungsfähiger Beläge, Dachbegrünung, Begrünung von Tiefgaragen ausserhalb bebauter Bereiche, Versickerung von unverschmutztem Niederschlagswasser im Gebiet) können zumindest die negativen Auswirkungen der Überbauung und Versiegelung auf das Retentionsvermögen der Böden reduziert werden, dennoch verbleibt eine insgesamt nachhaltige und erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden.

Bodendenkmäler sind für das Gebiet nicht bekannt und auch nicht zu erwarten. Sollten dennoch während der Bauarbeiten Bodendenkmäler zu Tage treten, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden.

Erhebliche Bodenverunreinigungen sind aufgrund der geplanten Nutzungen weder während der Bauphase noch nach Fertigstellung der Bebauung zu erwarten.

Von der Planung sind Böden mit einer derzeit vergleichsweise geringen Bedeutung betroffen: Es sind keine seltenen, gefährdeten oder kulturhistorisch bedeutsamen Bodentypen im Gebiet vorhanden. Es sind auch keine Böden durch die Planung berührt, die eine besondere Arten- oder Biotopschutzfunktion aufweisen.

Aufgrund des vergleichsweise hohen Versiegelungsgrades, welcher sich mit der Bebauung ergeben wird, ist insgesamt dennoch von einer mittleren bis hohen Erheblichkeit der Auswirkungen auf das Schutzgut Boden auszugehen, was eine Erfordernis zur Kompensation begründet (vgl. Kap. H.2.4.2).

Auswirkungen auf das Schutzgut Grundwasser

Infolge des relativ nah unter Flur anstehenden Grundwassers wird bei der geplanten Bebauung in den Grundwasserkörper eingegriffen werden. Keller und Tiefgaragen werden im Grundwasser bzw. im Grundwasserschwankungsbereich zu liegen kommen. Um eine Versi-

ckerung von unverschmutztem Niederschlagswasser im Gebiet zu ermöglichen, ist vorgesehen, das Niveau der künftigen Bebauung sowie der weiteren Straßen im Gebiet über dem derzeit bestehenden Geländeniveau anzulegen.

Es wird durch den zu erwartenden vergleichsweise hohen Versiegelungsgrad in der Planfolge im Verhältnis zum derzeitigen Zustand eine Veränderung der örtlichen Wasserbilanz erfolgen. Es ist zu erwarten, dass sich ein erhöhter und rascherer Oberflächenabfluss und eine erhöhte Verdunstung ergeben wird. Dies wird zusammen mit der Verringerung der flächigen Versickerung im Ergebnis eine reduzierte Grundwasserneubildungsrate bedingen. Durch die Festsetzung zu extensiven Dachbegrünungen bei Flachdächern kann Niederschlagswasser zurückgehalten werden. Bei Stellplätzen, Zufahrten und anderen Belagsflächen innerhalb der Bauquartiere sollen versickerungsfähige Beläge die Versiegelung minimieren. Dies sind Minimierungsmaßnahmen, um die zu erwartende Verringerung der örtlichen Grundwasserneubildungsrate im Gebiet zu begrenzen. Es verbleibt dennoch ein Eingriff in den Wasserhaushalt, welcher einen Kompensationsbedarf begründet.

Aufgrund der hohen Durchlässigkeit der anstehenden Böden besteht die potentielle Gefahr von Grundwasserverunreinigungen durch Baumaschinen während der Bauzeiten. Eine dauerhafte Belastung der Grundwasserqualität (Schadstoffeintrag, Erwärmung) ist jedoch nicht zu erwarten. Wasserschutzgebiete sind nicht von der Planung betroffen.

Vom Grundbaulabor München wurde für den ursprünglich geplanten Bebauungsplan 128/03 für das Gesamtgebiet des Augustenfeld sowie für die geplante Bebauung an der Schleißheimer Straße östlich der Theodor-Heuss-Straße (BP 138) im Jahr 2009 ein Grundwasserströmungsmodell erstellt. Die vorgesehenen Wohnanlagen sollten Untergeschosse und Tiefgaragen erhalten, welche relativ tief in das Grundwasser eintauchen werden. Aufgrund der Größe und Dichte der unterirdischen Baukörper ist gemäß diesem Grundwasserströmungsmodell bei einer Gesamtbebauung dieser Gebiete mit einem Auf- bzw. Rückstau des Grundwassers zu rechnen. Dieser Grundwasseraufstau wurde für verschiedene Grundwasserstände simuliert und ergab für den Südteil des Augustenfeld (außerhalb des Umgriffs des vorliegenden Bebauungsplans) bei der damals vorgesehenen Bebauung „nicht zu vernachlässigende zusätzliche Aufstauhöhen des Grundwassers“, welche teilweise bei einer aus wasserwirtschaftlicher Sicht kritischen Höhe von 10 cm lagen.

In der vorliegenden Bebauungsplanung, welche nur einen Teilbereich des Untersuchungsgebietes des Grundwasserströmungsmodelles ausmacht, wurde insofern auf diese Aussage reagiert, als die vorgesehenen Tiefgaragenkörper weitgehend in Nord-Süd-Richtung ausgerichtet wurden. Damit ergeben sich verbesserte Durchflussmöglichkeiten für den nach Nordnordost fließenden Grundwasserstrom. Eine Berechnung der zu erwartenden

Aufstauhöhe bei einer Bebauung des Gebietes Augustenfeld Mitte (Grundbaulabor München, 2012) ergab einen maximalen Wert von 0,05 m. Dieser berechnete Maximalaufstau wird sich nach den Angaben dieses Gutachtens in der Realität jedoch nicht einstellen, da das Grundwasser in den Zwischenräumen der eintauchenden Bauwerksteile diese umströmen kann. Der ermittelte Wert für das Gebiet Augustenfeld Mitte alleine liegt somit deutlich unter der aus wasserwirtschaftlicher Sicht kritischen Höhe von 10 cm.

Aufgrund des Eingriffes in das relativ nah unter Flur anstehende Grundwasser und bedingt durch den vergleichsweise hohen Versiegelungsgrad, welcher sich mit der Bebauung ergeben wird, ist zusammengefasst von einer mittleren bis hohen Erheblichkeit der Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser auszugehen, was eine Erfordernis zur Kompensation begründet (vgl. Kap. H.2.4.2).

Auswirkungen auf das Schutzgut Oberflächengewässer

Da weder Oberflächengewässer noch deren Überschwemmungsflächen im Bebauungsplan-gebiet vorhanden sind, ergeben sich auch keine diesbezüglichen Umweltauswirkungen.

Auswirkungen auf das Schutzgut Ortsbild / Landschaftsbild

Durch die geplante Bebauung wird sich naturgemäß eine starke Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes ergeben. Das Bild des ehemaligen Dachauer Mooses wurde jedoch bereits in der Vergangenheit massiv verändert, die zu untersuchenden Flächen haben mittlerweile aus landschaftsästhetischer Sicht keine hohe Bedeutung mehr. Die Auswirkungen auf das relativ strukturarme Plangebiet sind daher von eher geringer Bedeutung.

Die Bebauung des Gebietes bedingt eine Veränderung der Blickbeziehungen zum Dachauer Schloss und zum Altstadtberg. Von der Theodor-Heuss-Straße aus wird dieser Blick nicht mehr möglich sein, innerhalb des Gebietes werden die Blickbeziehungen voraussichtlich noch von einigen Bereichen im öffentlichen Grünzug aus möglich sein.

Die mögliche Höhenentwicklung der geplanten Bebauung ist entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes an die Bebauung der Umgebung angepasst. Die geplanten Gebäudehöhen im Augustenfeld sind von zwei- bis siebengeschossig gestaffelt. Am Südwestrand des Gebietes überwiegt eine zwei- bis dreigeschossige Bauweise, welche sich in der Höhe an die angrenzende Bestandsbebauung anlehnt. Die zulässigen Gebäudehöhen im Inneren des Gebietes sind größer. Vor allem entlang der Haupteinfahrtsstraße über-

wiegt eine drei bis fünfgeschossige Bebauung. Nördlich des Kinderhauses ist am Rand des öffentlichen Grünzuges ein siebengeschossiges Gebäude geplant.

Infolge der Schulbebauung wurde Gehölzbestand am Ostrand des Gebietes entfernt. Da das Plangebiet aufgrund des sehr ebenen Reliefs weit einsehbar ist, ist es besonders wichtig, von dieser Seite die geplante Bebauung wieder optisch in die Landschaft einzubinden. Die neu angelegte Baumreihenpflanzung mit großkronigen Laubbäumen entlang der Theodor-Heuss-Straße auf Höhe der Montessorischule soll im nördlich davon gelegenen Bereich der Sporthalle ergänzt werden.

Die im Bebauungsplan vorgesehene Durchgrünung des Gebietes durch Baumpflanzungen, Dachbegrünungen und die Anlage der öffentlichen Grünfläche bewirkt auch eine optische Gliederung des künftigen Siedlungsraumes.

Insgesamt werden sich voraussichtlich keine erheblichen negativen Auswirkungen durch die geplante Bebauung auf das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild ergeben, was zum einen durch die relativ ausgeräumte Ausgangslage und zum anderen durch die vorgesehenen Pflanzmaßnahmen bedingt ist.

Auswirkungen auf den Menschen: Klima / Luft

Durch die geplante Bebauung verliert die Fläche weitgehend ihre Funktion als Kaltluft- und Frischluftproduzent, dadurch reduziert sich der Luftaustausch in den unmittelbar angrenzenden Siedlungsgebieten. Die oberflächennahe Luft im Bebauungsplangebiet selbst wird sich durch die Erhöhung der versiegelten Flächen und die Verringerung von unversiegelten Freiflächen im Vergleich zum Ist-Zustand leicht erwärmen. Da aufgrund des sehr ebenen Reliefs keine topografisch ausgeprägten Frischluft- oder Kaltluftbahnen vorhanden sind, ist nicht mit einer Abriegelung bzw. einem Rückstau eines Kaltluftstromes zu rechnen.

Es ist keine generelle Verhinderung des Frischluftaustausches zwischen Umland und Stadt zu befürchten. Neben dem künftigen randlichen Luftaustausch zwischen den neuen Siedlungsflächen und den landwirtschaftlichen Flächen östlich der Theodor-Heuss-Straße kann Frischluft weiterhin auch über den geplanten öffentlichen Grünzug zu den innerörtlichen Siedlungsflächen transportiert werden. Dieser Grünzug wird somit auch eine wichtige Funktion als Frischluftbahn erhalten.

Die bisherigen (relativ unerheblichen) Emissionsbelastungen aus der landwirtschaftlichen Nutzung werden entfallen. Durch den künftigen Kfz-Verkehr innerhalb des Bebauungsplangebietes und durch die infolge der Bebauung bedingte Erhöhung des Verkehrs auf der Theodor-Heuss-Straße wird sich jedoch die verkehrliche Emissionsbelastung im Gebiet und im nahen Umfeld etwas erhöhen. Eine gesundheitliche Gefährdung der Anwohner durch verkehrsbedingte Luftschadstoffe kann jedoch nach gegenwärtigen Erkenntnissen ausgeschlossen werden. Die zu erwartenden verkehrsbedingten Immissionen (Lärm, Abgase, Feinstäube) können durch die grünordnerischen Maßnahmen (Durchgrünung des Straßenraums) verringert werden.

Auswirkungen auf den Menschen: Erholung / soziale Einrichtungen

Durch die geplante Flächennutzungsänderung verringert sich zwar insgesamt die Freifläche, die bisher extensiv als Naherholungsraum v.a. von Spaziergängern und Joggern aus den umgebenden Wohngebieten genutzt wurde. Durch die Gestaltung des öffentlichen Grünzuges wird jedoch die verringerte Freifläche für die Naherholung außerordentlich aufgewertet. Dafür sorgen die Pflanzmaßnahmen zur optischen Gestaltung des Grünzuges, Fuß- und Radwegeverbindungen sowie die Anlage eines kleinen Platzes als Treffpunkt im Grün. Mit der Anlage des öffentlichen Grünzuges wird eine siedlungsnaher Grünfläche mit hoher Aufenthaltsqualität und Naherholungsfunktion sowohl für Anwohner als auch Schüler der Grund-, Montessori-, Berufs- und Realschule geboten.

Die geplanten Wohngebiete, die Schulen sowie Kinder- und Jugendhaus werden durch Fuß- und Radwegeverbindungen an die bestehende Bebauung und an den Dachauer Bahnhof im Westen sowie an den bestehenden Fuß- und Radweg entlang der Theodor-Heuss-Straße im Osten angebunden. Durch die Führung eines Fuß- und Radweges von Nordwesten nach Südosten innerhalb des geplanten öffentlichen Grünzuges wird das Gebiet langfristig eine direkte und durchgehende fuß- und radläufige Verbindung zwischen der Innenstadt (insbesondere Bahnhof) und dem Umland (z.B. Richtung Karlsfelder See, Mooschwaige, Kleingartenanlage, Würm und Tiefer Graben) erhalten.

Insgesamt wird sich die Naherholungsqualität im Gebiet damit eher verbessern.

Die geplante Anlage eines öffentlichen Spielplatzes und eines öffentlichen Bolzplatzes im Grünzug stellt ein familienfreundliches Angebot für die Bewohner der neu geplanten und der bestehenden angrenzenden Wohnquartiere dar. Zusammen mit den vorhandenen Schulen,

dem Kinderhaus und dem geplanten Jugendhaus ist damit eine günstige soziale Infrastruktur für Familien in unmittelbarem Wohnumfeld gegeben.

Auswirkungen auf Kultur- oder Sachgüter

Durch die Bebauung ergibt sich neben dem Verlust von landwirtschaftlicher Produktionsfläche keine Auswirkung auf Sachgüter.

Da im Untersuchungsgebiet keine bekannten Kulturdenkmale (Bau-, Boden- oder Kunst- denkmale) vorhanden sind, ergeben sich auch keine diesbezüglichen Auswirkungen.

Auswirkungen auf den Menschen durch Lärmbelastungen

Um die möglichen Auswirkungen der geplanten Bebauung zu beurteilen, wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ein Lärmgutachten vom Büro STEGER & PARTNER GMBH Lärmschutzberatung, München mit der Berichts-Nr. 2376/B4/hu erstellt (Stand 01.02.2011). Planungsgrundlage für die Untersuchung war der Vorentwurf zum Bebauungs- und Grünordnungsplan Version V10c mit Stand 16.12.2010. Kernbestandteil dieser Planung war eine nahezu durchgehende Riegelbebauung südwestlich der HAUPTERSCHLIEßUNGSSTRAßE. Als Ergebnis wurde festgestellt, dass an den der Erschließungsstraße zugewandten Fassaden der Riegelbebauung Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 auftreten würden, im Gegenzug jedoch das südwestlich dieser Bebauung gelegene Gebiet keinem schalltechnischen Konflikt ausgesetzt wäre. Dem Bericht vom 01.02.2011 sind folgende zusammenfassenden Aussagen zum Thema Verkehrsgeräusche zu entnehmen:

„Verkehrsgeräusche

Durch die Geräuschimmissionen der neu zu errichtenden Erschließungsstraßen des Planungsgebietes ohne weitere Fortführung der HAUPTERSCHLIEßUNGSSTRAßE nach Norden werden an bestehenden Gebäuden außerhalb des Planungsgebietes die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV nicht überschritten. Ansprüche auf Schallschutzmaßnahmen außerhalb des Planungsgebietes entstehen somit derzeit nicht.

Darüber hinaus werden jedoch die baulichen Eingriffe insbesondere an der Geschwister-Scholl-Straße an den bestehenden Schulgebäuden und dem Kinderhort innerhalb des Planungsgebietes wesentlich im Sinne der 16. BImSchV sein.“

Letzter Punkt kann in Verbindung mit der Überschreitung des Immissionsgrenzwertes der 16. BImSchV für die Tagzeit grundsätzlich gemäß § 41 BImSchG Schallschutzansprüche auslösen.

„Um der Verkehrsgeräuschbelastung innerhalb des Geltungsbereiches insbesondere durch die neu zu errichtenden Erschließungsstraßen unter Berücksichtigung der Geräuschvorbelastung durch die Bahnstrecke München - Ingolstadt, die Augustenfelder Straße und die Theodor-Heuss-Straße Rechnung zu tragen, wurden Maßnahmen zum baulichen Schallschutz festgesetzt, die für Aufenthaltsräume ausreichenden Schallschutz gewährleisten.“

Dieser bauliche Schallschutz ist durch folgende textliche und planliche Festsetzungen im Bebauungsplan festgelegt:

„E.9.1 Im Planungsgebiet sind an allen mit entsprechenden Planzeichen gekennzeichneten Fassaden und Dachflächen, hinter denen sich schutzbedürftige Räume im Sinne von Anmerkung 1 in 4.1 der DIN 4109 befinden, bei Errichtung und Änderung der Gebäude technische Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm vorzusehen, die gewährleisten, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach Tabelle 8 der DIN 4109 eingehalten werden.

E.9.2 Für alle Schlaf- und Kinderzimmer sind schalldämmende Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

E.9.3 Tiefgaragenrampen sind einzuhausen und mit schallabsorbierenden Materialien auszukleiden.

Im Rahmen des Planungsprozesses erfolgte eine geänderte, offenere Bebauung entlang der Haupterschließungsstraße für die Bauquartiere WA 8, WA 9 und WA 10. Die ursprünglich vorgesehene Riegelbebauung wurde in diesem Bereich durch drei L-förmige, nicht miteinander verbundene Baukörper ersetzt. Mit dem Schreiben des Büros STEGER & PARTNER GMBH Lärmschutzberatung, München vom 12.01.2012 wurden die schalltechnischen Berechnungsergebnisse für diese geänderte Planung dargestellt. In der Zusammenfassung steht:

„Zusammenfassend kann somit festgestellt werden, dass durch die vergleichsweise geringe Öffnung der ursprünglich geplanten Riegelbebauung entlang der Planstraße A nur geringe Auswirkungen auf den baulichen Schallschutz der zu errichtenden Gebäude zu erwarten sind.

Eine signifikante Verschlechterung der Immissionssituation für die Gebäude in der 2. Baureihe ist nicht zu erwarten.“

Mit dem Schreiben des Büros STEGER & PARTNER GMBH Lärmschutzberatung, München vom 25.10.2012 werden ergänzende Berechnungen der Verkehrsgeräuschemissionen unter abschnittsweiser Berücksichtigung der Riegelbebauung entlang der Haupterschließungsstrasse erläutert. Für die Wohnbebauung ab der zweiten Baureihe wurde bei diesen ergänzenden Berechnungen die abschirmende Riegelbebauung nicht berücksichtigt. Die Gutachter kommen zu dem Ergebnis, dass die Realisierung der Bebauung im Geltungsbereich auf Basis der festgesetzten Anforderungen zum Schallschutz in beliebiger Reihenfolge erfolgen kann.

Dem Lärmgutachten mit Stand 01.02.2011 ist neben der Beurteilung der Straßenlärmsituation folgende Zusammenfassung zum Thema Sportgeräusche zu entnehmen:

„Geräusche aus Sportanlagen

Die auf das Planungsgebiet einwirkenden Geräuschemissionen aus Sportanlagen wurden anhand der von den Vereinen bzw. Schulen zur Verfügung gestellten Belegungspläne prognostiziert und beurteilt. Die Berechnungen zeigen, dass sowohl für den Trainingsbetrieb als auch für den Punktspielbetrieb auf den bestehenden Sportanlagen die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung) an den geplanten Gebäuden im Allgemeinen Wohngebiet nicht überschritten werden. Dies gilt auch für eine durchgehende Nutzung der für Schulsport zur Verfügung stehenden Sportanlagen außerhalb der Ruhezeiten nach 18. BImSchV.

Schalltechnische Konflikte zwischen bestehenden Sportanlagen und geplanter Wohnbebauung treten somit nicht auf.“

Eine Beeinträchtigung von Bewohnern der nächstgelegenen Wohngebiete durch Schallemissionen während der Bauphase (Baustellenverkehr und Baumaschinen) ist zu erwarten, diese Beeinträchtigungen sind jedoch nur vorübergehend.

Bei Einhaltung der im Bebauungsplan festgesetzten Lärmschutzmaßnahmen werden sich zusammengefasst keine unzulässigen Auswirkungen durch Lärm auf die Gesundheit der Bewohner im Augustenfeld ergeben.

Wechselwirkungen

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

H.2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante) würde auf den bislang unbebauten Flächen im Bebauungsplangebiet voraussichtlich die landwirtschaftliche Nutzung fortbestehen. Die neu gebauten Schulen und Freisportflächen würden langfristig ohne städtebauliche Ordnung innerhalb dieser landwirtschaftlichen Flächen liegen. Der geplante öffentliche Grünzug würde voraussichtlich nicht hergestellt werden.

H.2.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

H.2.4.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Die Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild sollen durch folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verringert werden:

Schutzgut Arten und Lebensräume:

- Erhalt und Sicherung von drei Einzelbäumen am westlichen Rand des Geltungsbereiches
- Anlage eines öffentlichen Grünzuges mit standortgerechter Bepflanzung
- Verwendung standorttypischer Gehölzarten bei der Durchgrünung des Gebietes
- Anlage von Dachbegrünungen auf Flachdächern als Lebensraumangebot
- Überdeckung von Tiefgaragen mit Vegetationsschicht zur Begrünung
- Verzicht auf tiergruppenschädigende durchgehende Zaunsockel

Schutzgut Wasser und Boden:

- Verringerung des Versiegelungsgrades durch Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen bei Stellplätzen und Zufahrten
- Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswassers im Gebiet
- Anlage von Dachbegrünungen auf Flachdächern zum Regenrückhalt und zur Förderung der Verdunstung
- Schutz des Oberbodens durch Abschieben vor Baubeginn und Zwischenbegrünung

Schutzgut Klima und Luft:

- Erhalt des möglichen Frischluftaustausches über den öffentlichen Grünzug
- Reduzierung der Aufheizung von Siedlungsflächen durch Fassaden- und Dachbegrünung
- Staubfilterung und Beschattung durch Pflanzung von möglichst großkronigen Laubbäumen im Straßenraum und auf privaten Flächen

Schutzgut Orts- und Landschaftsbild:

- Grüngliederung des Bebauungsplangebietes durch Baumfestsetzungen im öffentlichen Straßenraum (Parken unter Bäumen)
- Durchgrünung des Gebietes durch Baumfestsetzungen für die privaten Freiflächen
- Einbindung des Baugebietes am Ortsrand durch Pflanzung einer Baumreihe entlang der Theodor-Heuss-Straße.

H.2.4.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsermittlung / Ausgleichsmaßnahmen

H.2.4.2.1 Ermittlung Eingriff und Ausgleichsbedarf

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (§18 BNatSchG sowie § 1 Abs.6 Nr. 7 und § 1a BauGB) ist u.a. bei Verfahren zu Bauleitplänen verpflichtend anzuwenden, wenn Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Die Anwendung der Eingriffsregelung und die Ermittlung des Ausgleichs- und Ersatzbedarfes erfolgt für den vorliegenden Bebauungsplan anhand des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (Ergänzte Fassung 2003; im folgenden „Leitfaden“ genannt).

Durch die Bebauung ergibt sich aufgrund der Größe des Baugebietes, aufgrund der zu erwartenden hohen Versiegelung und wegen des Eingriffes in das Grundwasser ein ausgleichspflichtiger Eingriff. Für die Ermittlung des Kompensationsbedarfes wird zum einen die Bedeutung des Planungsgebietes für Natur und Landschaft zugrunde gelegt und zum anderen die Eingriffsschwere ermittelt (vgl. Leitfaden, Abb. 7, S.13).

Bewertung des Planungsgebietes

Die Beschreibung des Planungsgebietes und der verschiedenen Schutzgüter ist im Detail dem Kapitel 2.1 zu entnehmen. Beurteilt man das Bebauungsplangebiet anhand des genannten Leitfadens, so hat es für die einzelnen Schutzgüter zusammengefasst folgende Bedeutung:

Schutzgut	Beschreibung	Bedeutung	Kategorie*)
Arten und Lebensräume	Überwiegend Ackerflächen; teilweise junge Brachflächen; wenig Siedlungsgehölze; keine Biotop- oder Schutzgebiete; Teilflächen bereits bebaut Flächen insgesamt mit geringer biotischer Vielfalt	gering	I _o
Boden	In großen Teilen unversiegelter, anthropogen überprägter Boden überwiegend ohne Dauerbewuchs; teilweise bereits versiegelter Boden; keine bekannten Altlasten oder Bodendenkmäler	gering	I _o
Wasser	Keine Oberflächengewässer; Hoch anstehendes Grundwasser; Flächen mit hoher Versickerungsleistung (soweit nicht bereits bebaut)	mittel	II _u
Klima / Luft	gut durchlüftetes, unbelastetes Gebiet am Ortsrand; Kaltluftentstehungsgebiet mit geringer Klimaausgleichsfunktion für die umgebenden Siedlungsbereiche	gering bis mittel	I _o bis II _u
Orts- / Landschaftsbild	Teils Ortsrandbereich, teils keilartige Lage zwischen bebauten Bereichen; strukturarme Agrarlandschaft mit Schul- und Sportflächen + Brachflächen; gut einsehbar	gering	I _o

Erläuterung:

Kategorie I_o = Gebiet mit geringer Bedeutung (oberer Wert)

Kategorie II_u = Gebiet mit mittlerer Bedeutung (unterer Wert)

Die Bebauung greift damit zusammengefasst in ein Gebiet mit insgesamt noch geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild ein.

Ermittlung der Eingriffsschwere

Für die bereits gebauten Gemeinbedarfseinrichtungen (Grund- und Montessorischule, Schulsportflächen, Kinderhaus, Geschwister-Scholl-Straße) sowie für den vorgesehenen Bau der neuen Dreifachsporthalle wurde die Eingriffsregelung bereits gesondert im Vorfeld des Bebauungsplan-Verfahrens angewendet und abgeschlossen.

Das Maß der künftigen Bebauung wird beim vorliegenden Bebauungsplan durch die Festsetzungen C.12, C.13 und C.14 samt dazugehörigen Tabellen festgesetzt. Darin wird

eine höchstzulässige Grund- und Geschossfläche pro Bauquartier in m² sowie eine maximal zulässige Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 4 BauNVO (Summenmaß für alle Über- und Unterbauungen inkl. Nebenanlagen, Stellplätze, etc.) festgesetzt. Dabei ergibt sich für den überwiegenden Teil des Plangebietes ein hoher Versiegelungs- und Nutzungsgrad und damit eine hohe Eingriffsschwere. Nur für einen sehr kleinen Bereich der geplanten Wohnbebauung im südwestlichen Teil des Bebauungsplangebietes ist ein geringer bis mittlerer Versiegelungs- und Nutzungsgrad zu erwarten (vgl. Plan Eingriffsermittlung in der Anlage).

Ermittlung Ausgleichsflächenbedarf

Die geplante Bebauung greift wie beschrieben in ein Gebiet mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild ein. Der genannte Leitfaden sieht bei einem solchen Gebiet und einem geringen bis mittleren Versiegelungsgrad Ausgleichsfaktoren von 0,2 bis 0,5 vor. Bei einem hohen Versiegelungsgrad beträgt die entsprechende Spanne der möglichen Ausgleichsfaktoren 0,3 bis 0,6.

Bei der Festlegung des zu verwendenden Ausgleichsfaktors innerhalb dieser Spannen spielt auch der Umfang und die Art der Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und zur Eingriffsreduzierung eine Rolle. Im vorliegenden Fall können aufgrund der bereits genannten Minimierungsmaßnahmen relativ niedrige Ausgleichsfaktoren aus der jeweils möglichen Spanne zur Anwendung kommen. Für die Bereiche mit geringem Versiegelungs- und Nutzungsgrad wird daher der Ausgleichsfaktor 0,3 und für die Bereiche mit hohem Versiegelungs- und Nutzungsgrad wird der Ausgleichsfaktor 0,4 angewendet.

EINGRIFFSERMITTLUNG

	m ²	ha
Geltungsbereich des Bebauungsplanes gesamt:	108.354	10,84
Flächen ohne zu erwartenden Eingriff:		
Großer Grünzug	14.877	
Öffentliche Grünfläche östlich WA11	556	
Private Grünfläche östlich WA 11 (Bebauung mittel- bis langfristig)	<u>1.033</u>	
	16.466	1,65
Flächen, auf denen Eingriff und Ausgleich bereits erfolgt ist:		
Grundschule, Montessorischule, Sportflächen, Erschließungsstraße	31.049	
Kinderhaus	2.839	
Dreifachsporthalle	<u>3.551</u>	
	37.439	3,74
Verbleibende Eingriffsfläche:		
Bereich Jugendhaus / BHKW (hoher Versiegelungsgrad)	1.106	
Wohnbebauung mit hohem Versiegelungsgrad	<u>50.847</u>	
	51.953	
Wohnbebauung mit geringem - mittlerem Versiegelungsgrad	<u>2.495</u>	
Summe	54.448	5,44

AUSGLEICHSFLÄCHENERMITTLUNG

	m ²	ha
Eingriff in ein Gebiet mit geringer Bedeutung für Natur und Landschaft (Kategorie I)		
Hohe Eingriffsschwere aufgrund hohem Versiegelungs- und Nutzungsgrad (Typ A) auf einer Fläche von	51.953	
Berechnet mit Ausgleichsfaktor 0,4		
ergibt einen Ausgleichsbedarf von	<u>20.781</u>	2,08
Geringe Eingriffsschwere aufgrund geringem bis mittleren Versiegelungs- und Nutzungsgrad auf einer Fläche von	2.495	
Berechnet mit Ausgleichsfaktor 0,3		
ergibt einen Ausgleichsbedarf von	<u>749</u>	0,07
Ermittelte Gesamtsumme Ausgleichsflächenbedarf	21.530	2,15

Der große öffentliche Grünzug kann nicht als Ausgleichsfläche im strengen naturschutzrechtlichen Sinne gelten. Aufgrund der Größe des Grünzuges, der Verwendung von standortgerechten Gehölzen und geeignetem Saatgut sowie der extensiv zu pflegenden Randbereiche kann der Grünzug jedoch in Abstimmung mit dem Landratsamt Dachau, Untere Naturschutzbehörde, mit dem Faktor 0,3 auf den Ausgleichsflächenbedarf

angerechnet werden, da die Fläche im Vergleich zur bestehenden Ackernutzung eine Aufwertung erfährt. Durch die Anlage des Grünzuges ergibt sich eine geschlossene Vegetationsschicht und damit eine Verhinderung des Bodenabtrages durch Verwehung sowie ein verringerter Düngemittel- und Spritzmitteleinsatz auf den Flächen im Vergleich zu den bestehenden Ackerflächen. Nicht anzurechnen sind die Teile des Grünzuges, die als Kinderspielplätze und als Bolzplätze ausgewiesen sind, da diese Bereiche intensiv genutzt und voraussichtlich auch intensiv gepflegt werden.

TEILWEISE ANRECHNUNG GRÜNZUG ALS AUSGLEICHSFLÄCHE		
	m ²	ha
(nur Bereiche, die nicht als Spiel-/Bolzplatz festgesetzt sind)	12.677	
Anrechenbarkeit mit einem Faktor von 0,3	3.803	
	<hr/>	
Verbleibender Ausgleichsflächenbedarf außerhalb Bebauungsplangebiet	17.727	1,77

H.2.4.2.2 Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen

Die nicht zu vermeidenden negativen Umweltauswirkungen sind durch die Gestaltung von Ausgleichsflächen außerhalb des Bebauungsplangebietes zu kompensieren. Für den Ausgleich stehen die beiden folgenden Flurstücke zur Verfügung:

H.2.4.2.2.1 Ausgleichsfläche Fl.Nr. 1433, Gemarkung Günding, Große Kreisstadt Dachau

Bestandsbeschreibung Ausgleichsfläche

Die Fläche befindet sich im Stadtgebiet von Dachau südlich von Mitterndorf. Sie liegt in der Amperaue südlich der Amper. Das Grundstück hat eine Flächengröße von 10.290 m² und ist nahezu eben. Südlich der Fläche verläuft eine Geländestufe, welcher eine alte Terrassenkante der Amper darstellt. Die Fläche wird derzeit noch als Acker genutzt und ist von anderen Ackerflächen umgeben. An den südwestlichen und nördlichen Flurstücksgrenzen sind naturnahe Gehölzbestände vorhanden, welche als amtliche Biotope mit der Nr. 7734-0113-003 (Gehölz an trocken gefallenem Graben) und 7734-0113-002 kartiert sind.

Gemäß Standortkundlicher Bodenkarte steht im Gebiet ein kalkhaltiger Anmoorgley aus carbonatreichem Schotter mit Flussmergelaufage an (Bodentyp 64c). Das ist ein anmooriger, kalkhaltiger Grundwasserboden, der bei Austrocknung stark verwehungsgefährdet ist. Bei Ackernutzung ist daher ein verstärkter Humusschwund zu

verzeichnen. Dieser Bodentyp wird als feucht bis mäßig feucht, nach Entwässerung auch sehr frisch bis frisch beschrieben. Über den aktuellen Grundwasserstand liegen keine Daten vor, laut Bodenkarte wäre der Flurabstand ohne Entwässerungsmaßnahmen mit ca. 20 bis 40 cm als sehr gering anzunehmen.

Planungsvorgaben

Die Fläche eignet sich aus ökologischen Gründen besonders gut als Ausgleichsfläche, da sie in der Gebietskulisse Amperaue liegt. Gemäß dem Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) für den Landkreis Dachau ist die Amperaue Lebensraum und Vernetzungsachse für wildlebende Tiere und Pflanzen von landesweiter Bedeutung und damit ein Vorrangbereich für den Naturschutz und Biotopverbund sowohl in der Großen Kreisstadt Dachau als auch im gesamten Landkreis. Als naturschutzfachliche Ziele werden u. a. folgende Punkte genannt:

- Erhalt und Verbesserung der Feuchtbiotope und Verbesserung des Biotopverbundes in der Amperaue (ABSP, Oberziel)
- Etablierung auentypischer Lebensräume (ABSP)
- Extensivierung der Bewirtschaftung artenarmer Grünlandflächen; Optimierung / Ausdehnung von Feuchtwiesen (ABSP)

Diese Ziele können mit der folgenden Ausgleichsflächengestaltung umgesetzt werden. Damit ergibt sich neben der Verbesserung der Biotopfunktion der Fläche ein verbesserter Grundwasserschutz durch eine extensive Nutzung sowie eine Vernetzung und Aufwertung der benachbarten Biotopflächen.

Aufwertungsmaßnahmen

Entwicklungsziele sind die Anlage von extensiv genutztem Feuchtgrünland (2-schürige Wiese) und die Entwicklung von Streuwiesenbereichen auf dem Großteil der Fläche sowie eine Ergänzung und Vernetzung der bestehenden Gehölzstrukturen an den Rändern der Fläche.

Dazu ist auf dem gesamten Grundstück die Umwandlung der bestehenden Ackernutzung in Grünlandnutzung sowie die Entwicklung von Streuwiesenbereichen nach flachen Geländeabtragungen vorgesehen, an den südlichen und östlichen Grenzen soll die Pflanzung von abschnittweisen Heckenstrukturen erfolgen. Im einzelnen sind folgende ökologische Aufwertungsmaßnahmen notwendig:

- Beendigung der intensiven Ackernutzung;

- Anlage von flachen und später mähbaren Geländemulden (Seigen) durch Oberbodenabtrag (ca. 30 cm tief); das anfallende Erdreich soll aus der Aue abgefahren werden;
- Entwicklung von Streuwiesen in diesen flachen Muldenbereichen und Entwicklung von extensiv genutztem Feuchtgrünland auf den umgebenden Flächen durch Ansaat von standortgerechtem, naturraumspezifischen Saatgut aus regionaler Herkunft (zumindest aus dem Raum Landkreis Dachau / Freising; keine Fertigmischungen);
- Extensive Nutzung / Pflege dieser Mulden und der umgebenden Feuchtwiesenbereiche durch gänzlichen Verzicht auf Düngung und Spritzmitteleinsatz. In den ersten drei Jahren zur Nährstoffaus-magerung häufigere Mahd des Grünlandes (2- bis 3-mal pro Jahr) mit Abfuhr des Mähgutes; in den Folgejahren je nach Aufwuchs 1- bis 2-malige Mahd pro Jahr ebenfalls mit Abfuhr des Mähgutes; Ein Streifen am Rand der Ausgleichsfläche soll nur einmal alle 1 bis 2 Jahre gemäht werden (Entwicklung von Altgrasstrukturen zur Verbesserung des Lebensraumangebotes und als Abgrenzung zu den angrenzenden Flächen);
- Einbringen von einzelnen Wurzelstöcken und Baumstämmen am Nordrand der Fläche zur Verbesserung des Lebensraumangebotes;
- Pflanzung von freiwachsenden Hecken:
 Straucharten: Holunder (*Sambucus nigra*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Hasel (*Corylus avellana*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaea*); Mindestqualität: Sträucher, 2 x verpflanzt, Höhe 60-100 cm;
 Baumarten: Silber-Weide (*Salix alba*), Trauben-Kirsche (*Prunus padus*), Grau-Erle (*Alnus incana*); Mindestqualität: Heister 150/175;
 Verwendung von möglichst autochthonem Pflanzenmaterial; Pflanzung zwei- bis dreireihig, truppweise im Raster 1,5 x 1,5 m im Diagonalverband; Baumarten (je 2 Stück von jeder Baumart) locker im Raster verteilen; Baumverankerung und Maßnahmen zum Schutz vor Wildverbiss;
- Fertigstellungs- und Entwicklungspflege:
 - für Umwandlung von Acker in Extensivgrünland (Mahd): 10 Jahre
 - für die Entwicklung von Streuwiesenbereichen (Mahd): 10 Jahre
 - für die Anlage der Gehölzbestände: 3 Jahre
 - Erforderlichenfalls sind zusätzlich geeignete Maßnahmen zur Entfernung von Neophyten (z.B. Indisches Springkraut) durchzuführen.

Aufgrund der Lage der Fläche in der Gebietskulisse Amperaue und aufgrund der aufwändigen Maßnahmen zur Umgestaltung der bisherigen Ackerfläche kann im vorliegenden Fall aus naturschutzfachlicher Sicht die gesamte Fläche mit dem Faktor 1,5 angerechnet werden.

Der Standort der Ausgleichsfläche und die Art der Maßnahmen sind im Plan „Ausgleichsfläche Günding“ im Anhang des Umweltberichtes dargestellt.

H.2.4.2.2.2 Ausgleichsfläche Fl.Nr. 1037/2, Gemarkung Pellheim, Große Kreisstadt Dachau

Bestandsbeschreibung Ausgleichsfläche

Die Fläche befindet sich im nördlichen Stadtgebiet von Dachau am Nordostrand von Pullhausen. Sie liegt damit im Tertiären Hügelland. Das gesamte Grundstück hat eine Flächengröße von ca. 7.570 m². Der nördliche Teil des Grundstückes wird derzeit als Acker genutzt, auf dem südlichen Teil ist eine ruderalisierte und eutrophe Brachfläche (Brennessel, Himbeeren, etc.) mit Einzelbäumen (v.a. Weiden) und einem kleinen, gepflanzten Feldgehölz aus heimischen Laubgehölzarten vorhanden. Es befindet sich auch viel liegendes Totholz in der Brachfläche. Dieser südliche Teil wird augenscheinlich als Abenteuerspielplatz genutzt (Baumhäuser, Schaufeln, etc.). Amtliche Biotop- oder Schutzgebiete sind weder auf der Fläche noch in der näheren Umgebung vorhanden.

Gemäß Standortkundlicher Bodenkarte stehen auf dem Grundstück eine Braunerde (Bodentyp 8) sowie ein Kolluvium aus sandigen Abschwemmmassen (Bodentyp 11) an. Das sind eher grundwasserferne, tief- bis mittelgründige schwach lehmige, humose Sandböden. Das Gelände ist geneigt. Die tiefste Punkt liegt am mittleren westlichen Grundstücksrand.

Planungsvorgaben

Die ruderalisierte Brachfläche mit randlichen Einzelbäumen, Totholz und dem angrenzenden Feldgehölz sind ökologisch kaum aufwertbar und eignen sich daher nicht als Ausgleichsfläche. Der dauerhafte Erhalt der Gehölze und die Sicherstellung der bisherigen Nutzung als Spielplatz für die Pullhausener Kinder und Jugendlichen ist eine Zielsetzung der Großen Kreisstadt Dachau. Der nördliche, bislang als Acker genutzte Teil der Fläche ist jedoch ökologisch deutlich aufzuwerten.

Gemäß dem Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) für den Landkreis Dachau steht im Bereich des Tertiären Hügellandes vor allen Dingen der Erhalt vorhandener, meist isoliert liegender Biotop- und der Aufbau bzw. eine Verbesserung eines Biotopverbundes im Vordergrund. Diese naturschutzfachlichen Ziele können mit der folgenden Ausgleichsflächengestaltung verwirklicht werden.

Aufwertungsmaßnahmen

Entwicklungsziel auf dem nördlichen Teil der Fläche ist eine extensiv genutzte und gepflegte Streuobstwiese am Ortsrand von Pullhausen. Dazu ist die Umwandlung der bestehenden Ackernutzung in Grünland und die Pflanzung von Obstgehölzen vorgesehen. Randliche Heckenstrukturen an der nördlichen und östlichen Grundstücksgrenze sollen den Nährstoffeintrag aus den umgebenden Ackerflächen reduzieren. Im einzelnen sind folgende ökologische Aufwertungsmaßnahmen notwendig:

- Beendigung der intensiven Ackernutzung;
- Ansaat von kräuterreichem Landschaftsrasen: standortgerechtes Saatgut aus regionaler Herkunft;
- Extensive Nutzung / Pflege dieser Wiesenbereiche durch Verzicht auf Düngung und Spritzmitteleinsatz. 2-malige Mahd pro Jahr mit Abfuhr des Mähgutes; Ein Streifen am Rand der Ausgleichsfläche soll nur einmal alle 1 bis 2 Jahre gemäht werden (Entwicklung von Altgrasstrukturen zur Verbesserung des Lebensraumangebotes und als Abgrenzung zu den angrenzenden Flächen;
- Schaffung günstiger Wachstumsbedingungen durch Herstellen der Pflanzgruben gem. DIN 18916 für die Baumpflanzungen;
- Pflanzung von Obstbäumen als Hochstämme: standortgerechte und regionale, insbesondere stark im Bestand gefährdete Sorten von Apfel, Birne und Zwetschge; Mindestqualität: Hochstamm mit Stammumfang 10/12; Verankerung und Wildschutz;
- Pflanzung von freiwachsenden Strauchhecken: Arten: Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Hasel (*Corylus avellana*), Liguster (*Ligustrum vulgare*), Gew. Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Hunds-Rose (*Rosa canina*), Holunder (*Sambucus nigra*); Mindestqualität: Sträucher, 2 x verpflanzt, Höhe 60-100 cm; Verwendung von möglichst autochthonem Pflanzen-material; Pflanzung zweireihig, truppweise im Raster 1,5 x 1,5 m im Diagonalverband; Schutz vor Wildverbiss;
- Fertigstellungs- und Entwicklungspflege:
 - für Umwandlung von Acker in Extensivgrünland (Mahd): 5 Jahre
 - für die Anlage der Gehölzbestände: 5 Jahre

Der Standort der Ausgleichsfläche und die Art der Maßnahmen sind im Plan „Ausgleichsfläche Pullhausen“ im Anhang des Umweltberichtes dargestellt.

H.2.4.2.2.3 Bilanz Ausgleichsflächen

Der in Kap. H.2.4.2.1 ermittelte Ausgleichsflächenbedarf kann mit den beschriebenen beiden Ausgleichsflächen damit wie folgt nachgewiesen werden:

	m ²	m ²
Ausgleichsflächenbedarf für BP Augustenfeld Mitte		17.727
Fl. Nr. 1433, Gem. Günding	10.290	
Anrechenbarkeit gesamte Fläche mit Faktor 1,5		15.435
Fl. Nr. 1037/2, Gem. Pellheim	7.570	
Anrechenbarkeit nördliche Teilfläche mit Faktor 1		<u>3.520</u>
Summe anrechenbare Ausgleichsflächen		18.955

Die Differenz von ca. 1.230 m² kann dem Ökokonto der Großen Kreisstadt Dachau gutgeschrieben werden.

H.2.4.2.2.4 Zeitliche Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen

Die Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens mit Beginn der ersten Baumaßnahmen durchzuführen. Die Durchführung soll in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Dachau erfolgen.

H.3 Planungsalternativen / Überwachung / Zusätzliche Angaben

H.3.1 Planungsalternativen

Im Regionalplan der Region München ist das Bebauungsplangebiet als Bereich gekennzeichnet, der für die Siedlungsentwicklung besonders in Betracht kommt. Nach den Zielsetzungen der Großen Kreisstadt Dachau ist der neue Stadtteil Augustenfeld das größte und wichtigste Entwicklungsgebiet der Stadt. Da nordöstlich und südwestlich des Bebauungsplangebietes bereits Wohnbauflächen vorhanden sind, handelt es sich bei der geplanten Bebauung um eine städtebaulich sinnvolle Lückenschließung bzw. Abrundung des Stadtgebietes.

Im Verhältnis zur ursprünglichen Bebauungsplanung des Gesamtgebietes Augustenfeld (BP Nr. 128/03) hat sich insbesondere die Trassenführung der rechtwinklig abknickenden Haupteerschließungsstraße, die daran geknüpfte Aufteilung und innere Erschließung der einzelnen Bauquartiere sowie die Art und das Maß der Bebauung verändert. Die ursprünglich großlinigen Zeilenstrukturen des Geschosswohnungsbaus wurden etwas

kleinteiliger gegliedert. Ein harmonischer Übergang zu der kleinteiligen Bebauung an der Augustenfelder Straße war eine Zielsetzung. Die Geschossflächenzahl hat sich im Verhältnis zum BP 128/03 etwas erhöht. Der große Grünzug hat sich durch eine Vergrößerung der Bauflächen für Gemeinbedarf im Bereich Blockheizkraftwerk / Jugendhaus / Sporthalle und durch eine Vergrößerung der Bauflächen im neuen WA 12 im Verhältnis zum BP 128/03 um etwa 900 m² verkleinert.

Als negative Veränderung bzgl. der zu erwartenden Umweltauswirkungen des vorliegenden Bebauungsplanes im Vergleich zum BP 128/03 sind diese Verkleinerung des öffentlichen Grünzuges sowie das höhere Maß der Bebauung (erhöhte Versiegelung) zu werten. Als positive Veränderung bzgl. der zu erwartenden Umweltauswirkungen sind die in Teilbereichen an den Nord-Süd-gerichteten Grundwasserstrom angepaßte Ausrichtung der Tiefgaragen zu nennen. Mit dem geplanten Bau eines Blockheizkraftwerkes zur Fernwärmeversorgung des Gebietes ergeben sich bei Nutzung von regenerativen Energieträgern aller Voraussicht nach ökologische Vorteile im Vergleich zur herkömmlichen Nutzung von Energieträgern wie Erdöl oder Gas.

Im Rahmen der Entwicklung des vorliegenden Bebauungsplan-Entwurfes wurden verschiedenste Vorentwurfslösungen (V 1 bis V 10) sowie Entwurfslösungen (E1 bis E3) erarbeitet, welche sich im wesentlichen in der Art und im Maß der baulichen Nutzung sowie der inneren Erschließung des Gebietes unterschieden. Diese verschiedenen Vorentwurfs- und Entwurfs-Alternativen hatten in ihren jeweiligen Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Orts- und Landschaftsbild keine signifikanten Unterschiede aufzuweisen.

H.3.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

Unter bestimmten Umständen kann sich bei einer Planaufstellung andeuten, dass sich in der Planfolge später ggf. zusätzliche nachteilige Umweltauswirkungen ergeben könnten. Dann wären besondere Umweltüberwachungsmaßnahmen nach §4c BauGB bereits bei der Planaufstellung zu bestimmen, um diese eventuellen Auswirkungen möglichst frühzeitig ermitteln zu können.

Für das vorliegende Plangebiet sind keine derartigen Umweltüberwachungsmaßnahmen notwendig, da derzeit keine Umweltauswirkungen ersichtlich sind, die über die bereits beschriebenen und im Rahmen der Eingriffsregelung auszugleichenden Beeinträchtigungen hinausgehen.

H.3.3 Zusätzliche Angaben

Für die Umweltprüfung wurden neben einer ersten Bestandsaufnahme im Gelände sowie mehreren nachfolgenden Kontrollgängen eine Auswertung und Zusammenfassung von folgendem vorhandenen Datenmaterial durchgeführt:

Übergeordnete Planungen und Fachdaten:

- Regionalplan der Region 14, München
- Flächennutzungsplan Große Kreisstadt Dachau (Stand 12.05.2010 sowie Flächennutzungsplanänderung 03710 „Augustenfeld-Mitte“ – Stand 25.01.2011; bekannt gemacht 28.01.2012)
- Amtliche Biotopkartierung Bayern (Aktuellster Stand)
- Artenschutzkartierung Bayern (Aktuellster Stand)
- Arten- und Biotopschutzprogramm für den Landkreis Dachau (digitaler Stand Oktober 2005)
- Bau- und Bodendenkmäler: Daten des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege (www.geodaten.bayern.de)
- Standortkundliche Bodenkarte: Fachdaten des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (www.bis.bayern.de) sowie analoge Karte 1 : 50.000 Blatt 7734, Dachau
- Überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern: Informationen zu wassersensiblen Bereichen Fachdaten der Bayerischen Wasserwirtschaftsverwaltung, (www.geodaten.bayern.de)
- Zwischenbericht Verkehrsmodell 2009 (nur Bestandsdaten) in der Fassung, die dem Bauausschuss am 18.01.2011 vorgestellt wurde (Internet-Seite der Großen Kreisstadt Dachau: www.dachau.de/aktuelles/infomaterial-downloads/mobilitaet-verkehr.html)

Sonstige Fachgutachten:

- BLASY UND MADER, (2001): Angaben zum Grundwasser im Stadtgebiet von Dachau, Eching
- GRUNDBAULABOR MÜNCHEN, (2009): Erläuterungsbericht zum Grundwasserströmungsmodell für die Bauvorhaben B-Plan 128 und B-Plan 138, München
- GRUNDBAULABOR MÜNCHEN, (2012): Abschätzung Grundwasseraufstau für das Bauvorhaben B-Plan 149/9 Augustenfeld-Mitte Dachau, München
- INGEVOST, Fahnberg Ch., (10.12.2010): Untersuchungen zu den verkehrlichen Auswirkungen für den Bebauungsplan 149 Augustenfeld Mitte, Planegg
- INGEVOST, Fahnberg Ch., (Mai 2008): Verkehrserhebungen 2007/2008 Ergebnisse, Ergänzungen 2008, Planegg
- LICHTI H., (01.12.2011): spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) zum Bebauungsplan Augustenfeld Mitte Nr. 149/09, Dachau

- LUSKA KARRER PARTNER, (2004): Umweltverträglichkeitsstudie zur Bauleitplanung Augustenfeld, Dachau
- NICKOL & PARTNER GMBH, (2005): Historische Kurzrecherche zum Stand von Kriegseinwirkungen und der Altlastensituation für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 128/3 „Augustenfeld“, Gröbenzell
- SHP-Consult Ing.gesellschaft mbH, (2010): Entwässerungskonzept für den Bebauungsplan Augustenfeld Mitte, München
- STEGER & PARTNER GMBH, (01.02.2011): Große Kreisstadt Dachau: Bebauungsplan Nr. 149/09 „Augustenfeld-Mitte“ Prognose und Beurteilung der Verkehrsgeräuschimmissionen innerhalb und außerhalb des Planungsgebietes sowie der auf das Planungsgebiet einwirkenden Geräuschimmissionen aus Sportanlagen, München
- STEGER & PARTNER GMBH, (12.01.2012): Bebauungsplan Nr. 149/09 „Augustenfeld-Mitte“: Prüfung einer geänderten Anordnung der Wohngebäude an der inneren Erschließung aus schalltechnischer Sicht, München
- STEGER & PARTNER GMBH, (25.10.2012): Bebauungsplan Nr. 149/09 „Augustenfeld-Mitte“: Berechnung der Verkehrsgeräuschimmissionen unter abschnittsweiser Berücksichtigung der Riegelbebauung, München

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen ergaben sich nicht.

H.4 Zusammenfassung

Die Große Kreisstadt Dachau stellt im Bereich der bislang unbebauten Ortsteile des Augustenfelds einen Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung mit einem Gesamtumfang von ca. 10,8 ha auf. Dieser beinhaltet v.a. Flächen für Allgemeine Wohngebiete, Flächen für den Gemeinbedarf (2 Schulen mit Schulsportanlagen und Sporthalle, Kinderhaus, Jugendhaus, Heizkraftwerk) sowie öffentliche Grünflächen.

Das geplante Nettowohnbauland (WA) weist eine Größe von ca. 4,1 ha, die Gemeinbedarfsflächen haben zusammen eine Größe von ca. 3,4 ha, die geplanten öffentlichen Grünflächen belaufen sich auf ca. 1,5 ha, die Flächen für den gesamten öffentlichen Straßenraum betragen ca. 1,8 ha. Ein Großteil der Gemeinbedarfsflächen (zwei Schulen, Sportplätze, Kinderhaus) sowie ein Teil der Erschließungsstraße ist im Bestand bereits vorhanden.

Im Regionalplan München ist das Bebauungsplangebiet als Bereich gekennzeichnet, welcher für die Siedlungsentwicklung besonders in Betracht kommt. Der Flächennutzungsplan wurde in einem parallelen Änderungsverfahren mit der Nr. 03710 angepaßt. Es liegen keine speziellen Aussagen des Landschaftsplanes oder des Arten- und Biotopschutzprogrammes für den Bereich vor.

Das Planungsgebiet liegt am nördlichen Rand des Naturraumes Münchener Schotterebene / Dachauer Moos und grenzt an das Ampertal an. Das Relief ist weitgehend eben. Die anstehenden, stark durchlässigen Böden sind flach- bis mittelgründige, kalkhaltige Schotterböden und entwässerte, anmoorige Grundwasserböden. Die noch nicht überbauten Böden sind weder selten noch besitzen sie eine hohe Bedeutung als Biotopstandort. Es sind keine Bodendenkmäler bekannt. Über Altlasten liegen ebenfalls keine Nachweise vor. Funde von Rüstungsmaterial oder sonstige Kriegseinwirkungen können nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Der mittlere Grundwasserspiegel hat einen Flurabstand von ca. 2 bis 2,5 m. Bei Hochwasserereignissen kann das Grundwasser kurzfristig bis ca. 1 m unter Flur ansteigen. Innerhalb des Gebietes gibt es keine Oberflächengewässer oder Wasserschutzgebiete.

Es sind relativ wenig naturnahe Vegetationsstrukturen im Planungsgebiet vorhanden. Dazu zählen die Reste von zwei kleinen Feldhecken sowie wenige Einzelbäume, die sich überwiegend an den Rändern des Plangebietes befinden. Der größte Teil des noch nicht bebauten Planungsgebietes wird als Acker landwirtschaftlich intensiv genutzt und hat eine geringe Bedeutung für wildlebende Tiere und Pflanzen. Daneben sind einige jüngere

Brachflächen (Bauerwartungsland), zum Teil mit Bodenablagerungen und Erdmieten vorhanden.

Über das Vorkommen von seltenen oder gefährdeten Tier- und Pflanzenarten ist im Plangebiet nichts bekannt. Es sind keine amtlich kartierten Biotope und keine gesetzlich geschützten Naß- oder Trockenstandorte vorhanden. Es sind auch keine Schutzgebiete nach Naturschutzrecht im Gebiet ausgewiesen.

Zum besonderen Artenschutz liegt eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) vor, welche zusammengefasst für die Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und für die europäischen Vogelarten bei Berücksichtigung von entsprechenden Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ermittelt. Die Umsetzung des Bebauungsplanes ist somit unter Beachtung der entsprechenden Maßnahmen aus Sicht des Artenschutzes zulässig.

Die landwirtschaftlichen Flächen stellen ein Kaltluftentstehungsgebiet mit geringer Bedeutung für die angrenzenden Siedlungsbereiche dar. Es sind keine erheblichen Vorbelastungen mit Luftschadstoffen bekannt. Vorbelastungen durch Lärm ergeben sich im Gebiet durch den Verkehr auf der Theodor-Heuss-Straße, durch die ICE-Trasse und durch den Sportlärm auf den Flächen des TSV 1865 Dachau e.V. und den Schulsportflächen.

Das Planungsgebiet hat eine geringe landschaftsästhetische Bedeutung, es ist allerdings aufgrund der Ortsrandlage und des ebenen Reliefs relativ weit einsehbar. Vom Gebiet sind noch Blickbeziehungen zum Dachauer Schloß und zum Altstadtberg möglich. Das Gebiet fungiert als siedlungsnaher Freiraum und extensiv genutzter Naherholungsbereich.

Es sind keine Bau- oder Kulturdenkmale bekannt.

Die wesentlichsten Auswirkungen durch das geplante Vorhaben auf die verschiedenen Schutzgüter sind folgende:

Tiere / Pflanzen / Biotope / Schutzgebiete:

- Keine Auswirkungen auf Schutzgebiete oder Biotopflächen;
- Verlust von Gehölzbeständen (zwei kleine Hecken und Einzelbäume) durch Überbauung, dadurch Lebensraumverlust in sehr begrenztem Umfang;
- Überbauung von jungen Ruderalflächen, dadurch Verlust von Lebensraum mit untergeordneter Bedeutung;
- Keine Betroffenheit seltener oder gefährdeter Tier- und Pflanzenarten;
- Keine Unterbrechung von Austausch- oder Wanderbeziehungen wildlebender Tierarten;

- Keine Erfüllung von Verbotstatbeständen für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten.

Boden / Wasser:

- Dauerhafte Überbauung und Flächenversiegelungen durch Gebäude, Straßen und Plätze; dadurch bedingter Verlust aller Bodenfunktionen; Teilversiegelungen durch den Bau von Zufahrten und Stellplätzen, dadurch Verlust der meisten Bodenfunktionen;
- Keine Betroffenheit seltener oder kulturhistorisch bedeutsamer Böden oder Böden mit hoher Biotopfunktion;
- Voraussichtlich keine erheblichen Verunreinigungen (Schadstoffeinträge) während Bau- und Nutzungsphase in den Boden und in das Grundwasser;
- Eingriff in das nah unter Flur anstehende Grundwasser durch Keller und Tiefgaragen und dadurch bedingter Aufstau des Grundwassers;
- Erhöhung des oberflächlichen Regenwasserabflusses und Erhöhung der Verdunstung; Veränderung der örtlichen Grundwasserneubildungsrate;
- Keine Auswirkungen auf Oberflächengewässer oder Trinkwasserschutzgebiete;

Klima / Luft:

- Verlust der Kaltluft- und Frischluftproduktion der bislang noch unversiegelten Freiflächen jedoch keine nennenswerte lokalklimatische Beeinträchtigung angrenzender Siedlungsgebiete;
- Keine Verhinderung von Frischluftaustausch zwischen Stadt und Umland;
- Keine gesundheitliche Gefährdung der Anwohner durch verkehrsbedingte Luftschadstoffe zu erwarten.

Landschaftsbild / Erholung / soziale Infrastruktur

- Veränderung des Ortsbildes (relativ ausgeräumte Agrarlandschaft) durch Bebauung;
- Gewisse Einschränkung der Blickbeziehungen vom Plangebiet auf das Dachauer Schloss und den Altstadtberg;
- In der Höhenentwicklung an die angrenzenden Gebiete angepasste Bebauung;
- Einbindung des Gebietes in die Landschaft durch Pflanzmaßnahmen;
- optische Durchgrünung durch Pflanzung von Großbäumen;
- Flächenmäßige Reduzierung aber deutliche Aufwertung der Freiflächen durch die Anlage des öffentlichen Grünzuges; dadurch Verbesserung der Naherholungsqualität des Gebietes;
- Anbindung des Gebietes durch Fuß- und Radwegeverbindung an bestehende benachbarte Bebauung und Umland;
- Familienfreundliches Wohnen durch Schaffung einer günstigen sozialen Infrastruktur im unmittelbaren Wohnumfeld.

Lärmbelastungen / Kultur und Sachgüter

- Keine Überschreitung von Grenzwerten durch Geräuschmissionen der neu zu errichtenden Erschließungsstraßen an bestehenden Gebäuden außerhalb des Planungsgebietes;
- Mögliche Überschreitung von Grenzwerten durch Geräuschmissionen der Geschwister-Schollstraße an den Schulen und dem Kinderhaus ergibt grundsätzliche Anspruchsberechtigung auf baulichen Schallschutz;
- Keine schalltechnischen Konflikte zwischen bestehenden Sportanlagen und geplanter Wohnbebauung;
- Keine schalltechnischen Konflikte für die geplante Wohnbebauung bei Einhaltung der im Bebauungsplan dargestellten Festsetzungen zum baulichen Schallschutz;
- Keine nennenswerten Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter;

Zusammengefasst sind die voraussichtlichen Auswirkungen durch das geplante Vorhaben auf die Schutzgüter Pflanzen, Tiere, Klima und Luft im wesentlichen von nur geringer Erheblichkeit. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Grundwasser sind durch die geplante sehr dichte Überbauung, Unterbauung und Versiegelung des Gebietes jedoch erheblich und begründen den notwendigen Ausgleichsbedarf wesentlich mit.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Ortsbild / Landschaftsbild sind zwar ebenfalls dauerhaft aber von geringer Erheblichkeit. Zudem können sie bei Durchführung der geplanten Bepflanzungsmaßnahmen als gut ausgleichbar beschrieben werden. Durch die geplante Anlage des öffentlichen Grünzuges kann die Eignung des Gebietes für die Erholungsnutzung verbessert werden.

Keine Auswirkungen ergeben sich für die Schutzgüter Oberflächengewässer, Kulturgüter sowie Schutzgebiete und Biotope. Es ergeben sich keine zusätzlichen Beeinträchtigungen durch Wechselwirkungen.

Es ergeben sich keine unzulässigen Beeinträchtigungen auf den Menschen durch Lärmbelastungen bei Umsetzung der vorgesehenen Schallschutzmaßnahmen.

Durch verschiedene grünordnerische Maßnahmen werden die negativen Umweltauswirkungen reduziert. Für die nicht vermeidbaren Auswirkungen (v.a. Überbauung / Versiegelung von Boden) sind Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Bebauungsplangebietes auf einer Fläche von ca. 1,8 ha notwendig.

Bei Durchführung der erläuterten Eingriffsvermeidungs-, Minimierungs- sowie Ausgleichsmaßnahmen ergeben sich zusammenfassend keine Auswirkungen auf die verschiedenen Umweltschutzgüter, die nicht ausgleichbar wären oder der Bebauung prinzipiell entgegenstünden.

Anlagen zum Umweltbericht:

Plan „Baumbestand“

Liste „Baumbestand“

Plan „Eingriffsermittlung“

Plan „Ausgleichsfläche Günding“

Plan „Ausgleichsfläche Pullhausen“

Plan „Lageübersicht Eingriff – Ausgleich“



LEGENDE



BESTANDSBAUM MIT NUMMER VGL. BAUMBESTANDSLISTE (ANLAGE IM UMWELTBERICHT)



NEU GEPFANZTER BAUM IM BEREICH SCHULEN, KINDERHAUS, ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE

VORHABEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 149/09
AUGUSTENFELD MITTE

ANLAGE UMWELTBERICHT
PL.NR.: T0921-BAUMBESTAND
GEZ.: 17.06.11-AG

BEZEICHNUNG

BAUMBESTAND

M: 1:2000

PLANUNG

GESCHÄFTSFÜHRER
CLAUDIA ZECH FRANK KARRER
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN
SUDETENLANDSTR. 75/77
85221 DACHAU
TELEFON 08131/29288-60, TELEFAX -66
E-MAIL INFO @ TOPGRUEN, DE

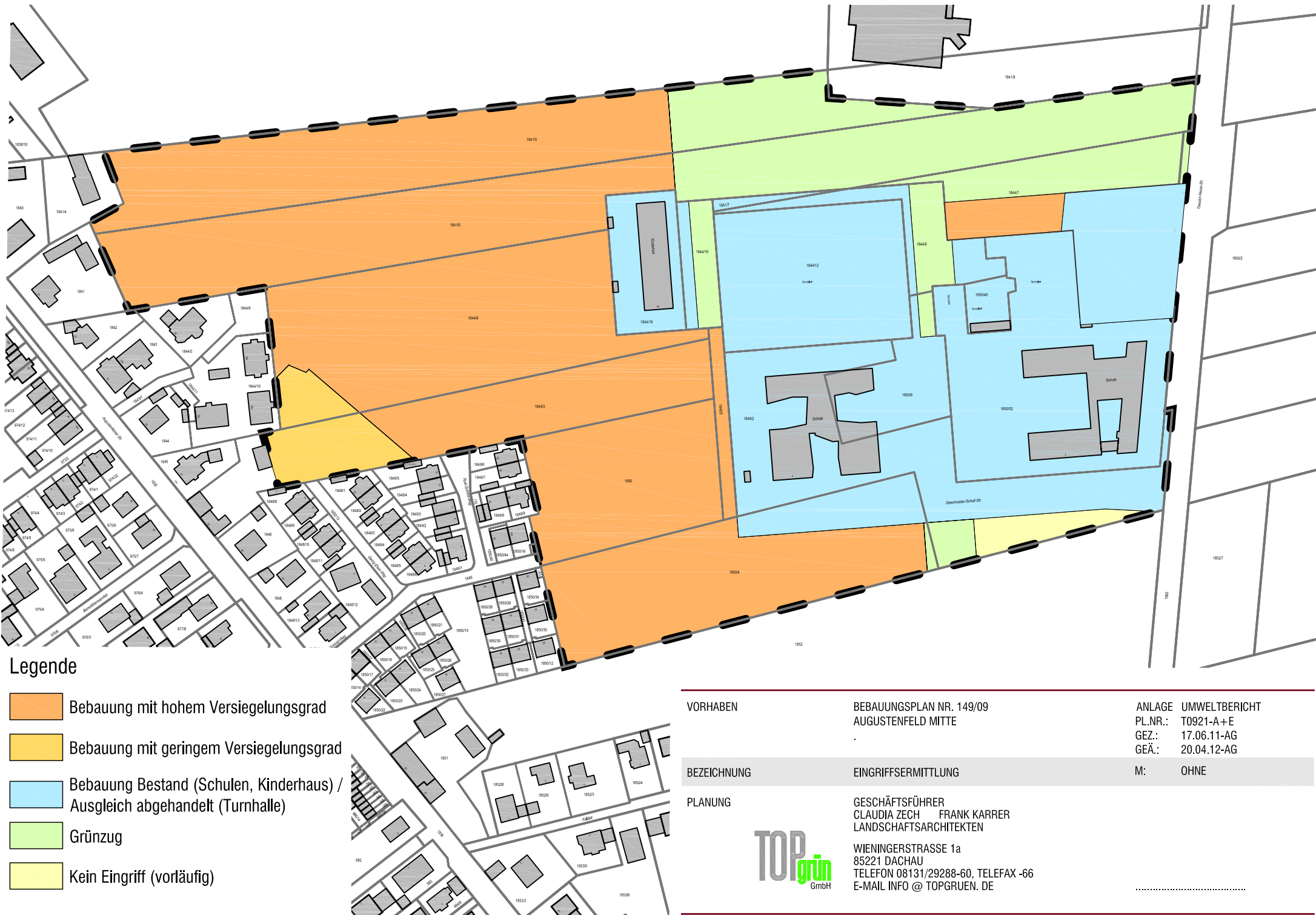


B-Plan Nr. 149/09 "Augustenfeld - Mitte", Große Kreisstadt Dachau
 Aufnahme Baumbestand am 07.04.2011 und kontrolliert am 29.03.2012

Nr.	Baumart deutscher Name	Baumart Botanischer Name	ca. Stamm- durchmesser	Bemerkungen	Lage	Vitalitäts- stufe	Bestandskontrolle 29.03.2012
1	Pappel	Populus x canadensis	0,75			0	Baum gefällt
2	Pappel	Populus x canadensis	0,75			0	Baum gefällt
3	Kastanie	Aesculus hippocastanum	0,65	wenig Totholz, sonst vital		1	Baum gefällt
4	Gew. Esche	Fraxinus excelsior	0,45	mehrmals geschnitten, Schadstellen		2	
5	Rot-Buche	Fagus sylvatica	0,6		außerhalb	0	
6	Rot-Buche	Fagus sylvatica	0,45 / 0,45	verzweigt in 0,8 Höhe	außerhalb	0	
7	Gew. Esche	Fraxinus excelsior	0,3 / 0,4 / 0,4	dreistämmig, verwachsen, etwas Totholz	auf Grenze (Zaun)	1	Baum gefällt
8	Gew. Esche	Fraxinus excelsior	0,5	wenig Totholz	auf Grenze (Zaun)	1	Baum gefällt
9	Gew. Esche	Fraxinus excelsior	0,6	wenig Totholz	auf Grenze (Zaun)	1	Baum gefällt
10	Gew. Esche	Fraxinus excelsior	0,5		auf Grenze (Zaun)	0	Baum gefällt
11	Gew. Esche	Fraxinus excelsior	0,5	mehrmals geschnitten, verwachsen, Totholz	auf Grenze (Zaun)	2	Baum gefällt
12	Gew. Esche	Fraxinus excelsior	0,4		auf Grenze (Zaun)	0	Baum gefällt
13	Gew. Esche	Fraxinus excelsior	0,55	breitausladende Krone	knapp außerhalb	0	
14	Gew. Esche	Fraxinus excelsior	0,45		auf Grenze	0	
15	Gew. Esche	Fraxinus excelsior	0,5	wenig Totholz	knapp innerhalb	1	
16	Obstbaum		0,4	einzigster etwas größerer Obstbaum in Obstgarten	knapp innerhalb	1	
17	Gew. Esche	Fraxinus excelsior	0,7	mehrmals geschnitten, etwas Totholz	knapp innerhalb	1	Baum gefällt
18	Gew. Esche	Fraxinus excelsior	0,65	"	knapp innerhalb	1	Baum gefällt
19	Gew. Esche	Fraxinus excelsior	0,6	"	knapp innerhalb	1	Baum gefällt

Vitalitätsstufe / Schadstufenkennzeichnung:

- 0 gesund bis leicht geschädigt
- 1 leicht bis mittelstark geschädigt
- 2 mittelstark bis stark geschädigt
- 3 stark bis sehr stark geschädigt
- 4 sehr stark geschädigt bis absterbend / tot



Legende

- Bebauung mit hohem Versiegelungsgrad
- Bebauung mit geringem Versiegelungsgrad
- Bebauung Bestand (Schulen, Kinderhaus) / Ausgleich abgehandelt (Turnhalle)
- Grünzug
- Kein Eingriff (vorläufig)

VORHABEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 149/09
AUGUSTENFELD MITTE

ANLAGE UMWELTBERICHT
PL.NR.: T0921-A + E
GEZ.: 17.06.11-AG
GEÄ.: 20.04.12-AG

BEZEICHNUNG

EINGRIFFSERMITTLUNG

M: OHNE

PLANUNG

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





Legende

Bestand



Baum

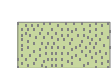


Feldgehölz

Planung



Anlage Hecke



Ansaat artenreiches Feuchtgrünland; Breite 4m
(Einmalige Mahd alle 1-2 Jahre)

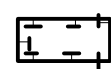


Ansaat artenreiches Feuchtgrünland
(Mahd 2 mal jährlich)

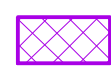


Anlage von Geländemulden; Ansaat von artenreichem
Feuchtgrünland; Entwicklungsziel Streuwiese
(Einmalige Mahd pro Jahr im Herbst)

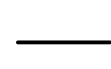
Sonstiges



Ausgleichsfläche 10.290 qm (Fl.Nr. 1433)



Biotop der amtlichen Biotopkartierung Bayerns mit Nr.

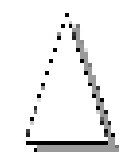


Flurgrenze

Maßnahmenbeschreibung im Detail vgl. Umweltbericht

Grundlagen:

- Nutzung der Basisdaten der Bayerischen Vermessungsverwaltung:
- digitale Flurkarte
- digitale Orthophotos



VORHABEN BEBAUUNGSPLAN NR. 149/09
AUGUSTENFELD MITTE

PL.NR.: T0921_GÜND
GEZ.: 20.04.2012 - AG
GEÄ.: 25.04.2012 - JR

BEZEICHNUNG AUSGLEICHSFLÄCHE GÜNDUNG

M1 : 1.000

PLANUNG GESCHÄFTSFÜHRER
CLAUDIA ZECH FRANK KARRER
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN
STADTPLANER







STAND: 25.04.2012



WENINGERSTR. 1a
85221 DACHAU
TELEFON 08131 / 29288-60
TELEFAX 08131 / 29288-66
INFO@TOPGRUEN.DE

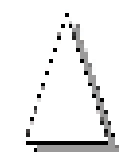


Legende

-  Ausgleichsfläche 3.520 qm (Teilfläche Fl.Nr. 1037/2)
-  Pflanzung Obstbaum
-  Anlage Hecke
-  Ansaat artenreiches Grünland mit Kräutern; Breite 4m (Einmalige Mahd alle 1-2 Jahre)
-  Ansaat artenreiches Grünland mit Kräutern (Mahd 2 mal jährlich)
- Sonstiges**
-  Flurgrenze

Maßnahmenbeschreibung im Detail vgl. Umweltbericht

Grundlagen:
 Nutzung der Basisdaten der Bayerischen Vermessungsverwaltung:
 - digitale Flurkarte
 - digitale Orthophotos

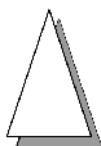


VORHABEN	BEBAUUNGSPLAN NR. 149/09 AUGUSTENFELDMITTE	PL.NR.: T0921_PULLH GEZ.: 20.04.2012 - AG GEÄ.: 25.04.2012 - JR
----------	---	---

BEZEICHNUNG	AUSGLEICHSLÄCHE PULLHAUSEN	M 1 : 500
-------------	----------------------------	-----------

PLANUNG	GESCHÄFTSFÜHRER CLAUDIA ZECH FRANK KARRER LANDSCHAFTSARCHITEKTEN STADTPLANER	STAND: 25.04.2012
---------	---	-------------------

TOP
 WENINGERSTR. 1a
 85221 DACHAU
 TELEFON 08131 / 29288-60
 TELEFAX 08131 / 29288-66
 INFO@TOPGRUEN.DE



VORHABEN	BEBAUUNGSPLAN NR. 149/09 AUGUSTENFELD MITTE	PL.NR.: T0921_ÜBERS GEZ.: 26.04.2012 - AG GEÄ.:
BEZEICHNUNG	LAGEÜBERSICHT EINGRIFF - AUSGLEICH	M 1 : 50.000
PLANUNG	GESCHÄFTSFÜHRER CLAUDIA ZECH FRANK KARRER LANDSCHAFTSARCHITEKTEN STADTPLANER	STAND: 26.04.2012

Bebauungs- und Grünordnungsplan BP 149/09 Augustenfeld Mitte

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 Baugesetzbuch

A Art und Weise, wie die Umweltbelange berücksichtigt wurden:

Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Pflanzen, Tiere, Klima, Luft, und Ortsbild/Landschaftsbild sind im Wesentlichen von nur geringer Erheblichkeit. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Grundwasser sind durch die sehr dichte Überbauung, Unterbauung und Versiegelung des Gebiets erheblich und sind durch die im Umweltbericht beschriebenen Maßnahmen auf den Ausgleichsflächen und im großen Grünzug auszugleichen. Keine Auswirkungen ergeben sich für die Schutzgüter Oberflächengewässer, Kulturgüter, Schutzgebiete und Biotope. Es ergeben sich auch keine zusätzlichen Beeinträchtigungen durch Wechselwirkungen. Durch die festgesetzten Schallschutzmaßnahmen ergeben sich keine unzulässigen Beeinträchtigungen auf den Menschen durch Lärmbelastungen.

B Art und Weise, wie die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung berücksichtigt wurden:

Öffentlichkeit:

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden keine Anregungen vorgebracht.

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange:

Die Anregungen der Immissionsschutzbehörde konnten nur zum Teil berücksichtigt werden. Die Forderung nach Festsetzung von Loggienverglasungen, Schiebeläden, kalten Wintergärten oder Prallscheiben wurde im Rahmen der Gesamtabwägung zurückgewiesen.

Die Spartenräger brachten im Wesentlichen Anregungen zu Baumstandorten vor. Durch flexibel gehaltene Festsetzungen können die Anregungen im Bauvollzug berücksichtigt werden.

Sonstige Beteiligte:

Die Anregungen der städtischen Dienststellen waren im ausgelegten Planentwurf bereits weitgehend berücksichtigt. Eine Wendemöglichkeit für das Müllfahrzeug über Privatgrund bei WA 2/WA 3 kann ebenso wie eine Regelung zur Anregung der Anordnung von Brandwänden in WA 3 rechtlich außerhalb des Bebauungsplanverfahrens gesichert werden. Durch das städtebaulich gewünschte Erdgeschossniveau von 0,7 - 1,0 m über dem Straßenniveau in manchen Bauquartieren kann die Barrierefreiheit dort nur über technische Maßnahmen oder Rampen hergestellt werden, eine vollständige Behindertenfreundlichkeit ist dort aber nicht möglich.

C Gründe, warum der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde:

Im Regionalplan München ist das Bebauungsplangebiet als Bereich festgelegt, der für die Siedlungsentwicklung besonders in Betracht kommt. Schon seit Ende der 1980er Jahre verfolgte die Stadt die diesem Bebauungs- und Grünordnungsplan zu Grunde

liegende Gesamtplanung für den Bereich Augustenfeld. Ziel des damals durchgeführten städtebaulichen Ideenwettbewerbs war es, auf dem innenstadtnahen und günstig zum S-Bahnhof gelegenen Bereich Wohnungsbau zu entwickeln, um den Siedlungsdruck zu bewältigen, der nicht mehr alleine durch Innenentwicklung zu lösen war. Die Wettbewerbsarbeit der 1. Preisträger war vom Preisgericht als angemessene städtebauliche Lösung zur Grundlage der weiteren Planungen empfohlen worden. Angepasst an die zwischenzeitlichen baulichen Entwicklungen im Gebiet (bestehende Schulen und Kinderhaus) und unter Berücksichtigung der Anregungen der Grundstückseigentümer zur Ermöglichung unterschiedlicherer Wohnformen wurde deshalb an der Planung festgehalten und mit diesem Bebauungs- und Grünordnungsplan ein erster Teilbereich umgesetzt. Eine anderweitige "Planungsmöglichkeit" wäre ein Verzicht auf die bauliche Entwicklung in diesem Gebiet gewesen. Der Siedlungsdruck hätte dann an weniger günstig zu Haltepunkten des schienengebundenen Personennahverkehrs gelegenen Flächen im Stadtgebiet oder in den Nachbargemeinden gelöst werden müssen.

Große Kreisstadt Dachau
Abt. Stadtplanung und Hochbau
5.11/dsa
04.12.2013

D. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- D.01 677 FLURSTÜCKNUMMER GEMARKUNG DACHAU
- D.02 BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
- D.03 AUFLIEGENDE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
- D.04 96 HAUSNUMMER
- D.05 BESTEHENDE GEBÄUDE
- D.06 1.13 KENNZAHL FÜR GEBÄUDE UND GEBÄUDEABSCHNITTE Z.B. HAUS 13 IM ALLGEMEINEN WOHNGEBIET 1
- D.07 VORSCHLAG FÜR GRUNDSTÜCKSTEILUNG
- D.08 VORSCHLAG FÜR GLEDERUNG DER ÖFFENTLICHEN VERKEHRS- UND GRÜNFLÄCHEN FAHRBAHLEN, WEGE UND PKW-PARKPLÄTZE, AUFLASTERUNGEN
- D.09 PKW PARKPLÄTZE
- D.10 VORSCHLAG FÜR BAUMSTANDORT (LAUBBAUM)
- D.11 BAUM ZU ENTFERNEN
- D.12 BAUMBESTAND AUSSERHALB GELTUNGSBEREICH
- D.13 HECKE ZU ENTFERNEN
- D.14 SPORTPLATZ

C. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- C.01 GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES (PAR.9 ABS.7 BauGB)
- C.02 **WA 1** ALLEGEMEINES WOHNGEBIET (PAR.4 ABS.2 U. ABS.3 NR.2 UND PAR.13 BauNVO) MIT KENNZIFFER, Z.B. ALLGEMEINES WOHNGEBIET NR.1 GEMÄSS TEXTFESTSETZUNG E.1
- C.03 FLÄCHE FÜR DEN GEMEINDEBEDARF (PAR.9 ABS.1 NR.5 BauGB)
- C.04 BAULINIE (PAR.9 ABS.1 NR.2 BauGB UND PAR.23 ABS.2 BauNVO)
- C.05 BAULINIE (PAR.9 ABS.1 NR.2 BauGB UND PAR.23 ABS.2 BauNVO) NUR ERDGESCHOSSE
- C.06 BAUGRENZE (PAR.9 ABS.1 NR.2 BauGB UND PAR.23 ABS.3 BauNVO)
- C.07 ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER FESTSETZUNGEN (HIER: ZAHL DER VOLLGESCHOSSE, WANDHOHE) IM WA1 AUCH GRENZLINIE DER ZUORDNUNG VON GRUND-/GESCHLOSSFLÄCHEN
- C.08 ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (PAR.9 ABS.1 NR.2 BauGB UND PAR.20 BauNVO) ZWINGEND, Z.B. 4 VOLLGESCHOSSE
- C.09 ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (PAR.9 ABS.1 NR.2 BauGB UND PAR.20 BauNVO) ALS HOCHSTGRENZE, Z.B. 2 VOLLGESCHOSSE
- C.10 **W125m** WANDHOHE (PAR.9 ABS.1 NR.2 BauGB UND PAR.18 BauNVO) ZWINGEND, Z.B. 25,0 METER ÜBER DEM FERTIGEN GELÄNDE
- C.11 **GR 154 qm 516 BauNVO** MAXIMALE GRUNDFLÄCHE (PAR.19 ABS.1 BIS 3 BauNVO) SUMMENMASS FÜR ALLE BAULICHEN ANLAGEN AUF DEM BAUGRUNDSTÜCK ÜBER GELÄNDEOBERFLÄCHE, DIE BEI DER ERMITTLUNG DES MASSES DER BAULICHEN NUTZUNG ZU BERÜCKSICHTIGEN SIND, Z.B. 154qm (S.NEBENSTEHENDE TABELLE)
- C.12 **GF 380qm** MAXIMALE GESCHLOSSFLÄCHE (PAR.20 BauNVO) SUMMENMASS FÜR ALLE BAULICHEN ANLAGEN AUF DEM BAUGRUNDSTÜCK ÜBER GELÄNDEOBERFLÄCHE, DIE BEI DER ERMITTLUNG DES MASSES DER BAULICHEN NUTZUNG ZU BERÜCKSICHTIGEN SIND, Z.B. 380qm (S.NEBENSTEHENDE TABELLE)
- C.13 **GRZ 0.70 519/4 BauNVO** GRUNDFLÄCHENZAHL (PAR.19 ABS. 4 BauNVO) ALS HOCHSTGRENZE ZULÄSSIG, Z.B. 0.70 GRZ
- C.14 TIEFGARAGENRAMPE ZU- UND/ODER AUSFAHRT
- C.15 NEBENGEBÄUDE IN ERDGESCHOSSEIGER BAUWEISE (PAR.9 ABS.1 NR.4 U.22 BauGB) GARAGEN (Ga), RAMPEN, FAHRRAHSTELLEN, VER-/ENTSORGUNGSRICHTIGEN, ETC. (v)
- C.16 UNTERIRDISCHE BAUGRENZE TIEFGARAGEN ÜBERDECKUNG FÜR GRÜNFLÄCHEN GRUNDSÄTZLICH MINDESTENS 0,8 METER
- C.17 FLÄCHE FÜR STELLPLÄTZE AUF PRIVATER FLÄCHE NICHT UMSCHLOSSEN UND NICHT ÜBERDECKT UND ZU BEGRÜNEN BEFESTIGUNGSART VERSIKERUNGSFÄHIG (Z.B. OFFENE RASENFUGE) ENFRIEDUNG ZUR STRASSE HIN NICHT ZULÄSSIG
- C.18 FLÄCHE FÜR VERSORGUNGSANLAGE ELEKTRIZITÄT (PAR.9ABS.1 NR.12 BauGB) TRAFOSTATION
- C.19 FLÄCHE FÜR ABFALLENTSORGUNG (PAR.9 ABS.1 NR.14 BauGB) HIER: SAMMELSTELLE FÜR WERTSTOFFE
- C.20 STRASSENBEZUGSLINIE (PAR.9 ABS.1 NR.11 BauGB)
- C.21 ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE (PAR.9 ABS.1 NR.11 BauGB)
- C.22 ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE (PAR.9 ABS.1 NR.11 BauGB) MIT BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG: FUSSGÄNGERBEREICH
- C.23 ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE (PAR.9 ABS.1 NR.11 BauGB) FUßWEG UND/ODER RADWEG
- C.24 ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE (PAR.9 ABS.1 NR.11 BauGB) VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH
- C.25 ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE (PAR.9 ABS.1 NR.11 BauGB) EIGENTUM PRIVAT
- C.26 FLÄCHE FÜR GEH-UND/ODER FAHRRECHTE (PAR.9 ABS.1 NR.21 BauGB) GEH- UND FAHRRECHTE ZUGUNSTEN DER ALLGEMEINHEIT LEITUNGSRECHTE ZUGUNSTEN DER VERSORGUNGSSTRAGER
- C.27 PRIVATE VERKEHRSFLÄCHE (WOHNWEGE)
- C.28 LAUBBAUM (PAR.9 ABS.1 NR.25a BauGB) ZU PFLANZEN

- C.29 LAUBBAUM (PAR.9 ABS.1 NR.25b BauGB) ZU ERHALTEN
- C.30 HECKE ZU PFLANZEN (PAR.9 ABS.1 NR.25a BauGB)
- C.31 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE (PAR.9 ABS.1 NR.15 BauGB) MIT ZWECKBESTIMMUNG PARKANLAGE
- C.32 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE (PAR.9 ABS.1 NR.15 BauGB) EXTENSIV BEPFLANZT
- C.33 FLÄCHE FÜR SPORT- UND SPIELANLAGEN AUF ÖFFENTLICHER GRÜNFLÄCHE
- C.34 ÖFFENTLICHER SPIELPLATZ
- C.35 ÖFFENTLICHER BOLZPLATZ
- C.36 SCHULE UND ANLAGEN FÜR SPORTLICHE EINRICHTUNGEN
- C.37 PRIVATE ZU BEGRÜNDENE FREIFLÄCHE
- C.38 PRIVATE ZU BEGRÜNDENE FREIFLÄCHE / GARAGENVORPLATZ ENFRIEDUNG NICHT ZULÄSSIG (AUSGENOMMEN PRIVATE KINDERSPIELPLÄTZE)
- C.39 VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN ANFORDERUNGEN AN DEN BAULICHEN SCHALLSCHUTZ LARMPEGELBEREICH II GEMÄSS TEXTFESTSETZUNG E.9 (S. AUCH BEGRÜNDUNG 08)
- C.40 ANFORDERUNGEN AN DEN BAULICHEN SCHALLSCHUTZ LARMPEGELBEREICHE IV ODER V (SIEHE C.41) GEMÄSS TEXTFESTSETZUNG E.9 (S. AUCH BEGRÜNDUNG 08)
- C.41 LARMPEGELBEREICH FÜR MASSMÄSSIG ZUM BAULICHEN SCHALLSCHUTZ LARMPEGELBEREICHE HOHER ALS LP11, Z.B. LP11 UND ABGEGRENZT LPV GEMÄSS TEXTFESTSETZUNG E.9 (S. AUCH BEGRÜNDUNG 08)
- C.42 SOZIALEN ZWECKEN DIENENDE EINRICHTUNGEN

TABELLE ZU C.11 U. C.12: (FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN) GRUNDFLÄCHENZAHLEN UND GESCHLOSSFLÄCHEN ALLGEMEINE WOHNGEBIETE WA1 BIS WA13 ALS HOCHSTGRENZE ZULÄSSIG

NR	GR 516 BauNVO GRUNDFLÄCHE	GF GESCHLOSSFLÄCHE	NR	GR 516 BauNVO GRUNDFLÄCHE	GF GESCHLOSSFLÄCHE
1.1	GR 282 qm	GF 1280 qm	4.1	GR 97 qm	GF 170 qm
1.2	GR 314 qm	GF 570 qm	5.1	GR 145 qm	GF 363 qm
1.3	GR 282 qm	GF 981 qm	5.2	GR 145 qm	GF 363 qm
1.4	GR 282 qm	GF 1280 qm	5.3	GR 145 qm	GF 363 qm
1.5	GR 314 qm	GF 570 qm	5.4	GR 145 qm	GF 363 qm
1.6	GR 282 qm	GF 981 qm	5.5	GR 145 qm	GF 363 qm
1.7	GR 295 qm	GF 1340 qm	5.6	GR 154 qm	GF 381 qm
1.8	GR 314 qm	GF 570 qm	5.7	GR 154 qm	GF 381 qm
1.9	GR 282 qm	GF 1280 qm	5.8	GR 134 qm	GF 332 qm
1.10	GR 314 qm	GF 570 qm	6.1	GR 133 qm	GF 332 qm
1.11	GR 282 qm	GF 981 qm	6.2	GR 133 qm	GF 332 qm
1.12	GR 282 qm	GF 981 qm	6.3	GR 138 qm	GF 344 qm
1.13	GR 282 qm	GF 981 qm	6.4	GR 154 qm	GF 380 qm
1.14	GR 282 qm	GF 981 qm	6.5	GR 154 qm	GF 380 qm
1.15	GR 282 qm	GF 981 qm	6.6	GR 154 qm	GF 380 qm
1.16	GR 282 qm	GF 1280 qm	7.1	GR 176 qm	GF 435 qm
2.1	GR 598 qm	GF 1530 qm	7.2	GR 176 qm	GF 435 qm
2.2	GR 185 qm	GF 473 qm	8.1	GR 1071 qm	GF 3674 qm
2.3	GR 185 qm	GF 473 qm	9.1	GR 933 qm	GF 3197 qm
3.1	GR 282 qm	GF 987 qm	10.1	GR 878 qm	GF 3000 qm
3.2	GR 225 qm	GF 368 qm	11.1	GR 1344 qm	GF 4500 qm
3.3	GR 335 qm	GF 550 qm	12.1	GR 473 qm	GF 1290 qm
3.4	GR 225 qm	GF 368 qm	12.2	GR 325 qm	GF 2135 qm
3.5	GR 110 qm	GF 198 qm	12.3	GR 439 qm	GF 878 qm
3.6	GR 110 qm	GF 198 qm	13	-	-
3.7	GR 110 qm	GF 198 qm	-	-	-

TABELLE ZU C.13: (FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN) GRUNDFLÄCHENZAHLEN GEM. 519 ABS 4 BauNVO ALLG. WOHNGEBIETE WA1 BIS WA13 ALS HOCHSTGRENZE ZULÄSSIG

NR	GRZ 519/4 BauNVO	NR	GRZ 519/4 BauNVO	NR	GRZ 519/4 BauNVO	NR	GRZ 519/4 BauNVO
WA1	GRZ 0.58	WA5	GRZ 0.58	WA9	GRZ 0.79	FLÄCHE 13	GRZ 0.00
WA2	GRZ 0.72	WA6	GRZ 0.73	WA10	GRZ 0.70		
WA3	GRZ 0.80	WA7	GRZ 0.73	WA11	GRZ 0.72		
WA4	GRZ 0.65	WA8	GRZ 0.77	WA12	GRZ 0.85		



BEBAUUNGSPLAN UND GRÜNORDNUNGSPLAN NR. 149/09
"AUGUSTENFELD - MITTE"

ENTWURF E3 19.11.2013

GEZ.:	KA.	<p>M 1 : 1000</p>
GEA.:		
BEARBEITER: EML KATH		
DATEI:		

GROSSE KREISSTADT DACHAU
KONRAD-ADENAUER-STR. 2 - 6
85221 DACHAU
TELEFON (08131) 75 - 0 TELEFAX (08131) 75 - 160

B. PLANZEICHNUNG
C. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN
D. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

ENTWURFSVERFASSER:
EMIL KATH | REGIERUNGSBAUMEISTER | DIPL.-ING. ARCHIT. BRUCKER STR.77 85221 DACHAU | emil.kath@gmx.de | TEL: 08131/72013
LANDSCHAFTSARCHITECTEN
TOPGRÜN GMBH FRANK KÄRRER CLAUDIA ZECH | SÜDELNANDSTRASSE 75/77 85221 DACHAU | info@topgruen.de | TEL: 08131/29288-60

DRUCKFORMAT b4 = 885, h4 = 825 HOCHFORMAT