

## **Bebauungsplan BP 171/17 „Sportpark an der Gröbenrieder Straße“**

### **Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches - BauGB**

#### **Umweltbezogene Stellungnahmen der Fachbehörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aus dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren**

##### **Übersicht der umweltrelevanten Stellungnahme:**

1. Stellungnahme Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Fürstentfeldbruck (24.11.2020)
2. Stellungnahme Landratsamt Dachau (09.11.2020)  
Fachbereich: Untere Naturschutzbehörde  
Fachbereich: Technischer Umweltschutz
3. Stellungnahme Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege (05.11.2020)
4. Stellungnahme Stadtwerke Dachau (02.11.2020)
5. Stellungnahme Wasserwirtschaftsamt München (18.11.2020)

##### **1. Stellungnahme Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Fürstentfeldbruck (24.11.2020)**

Zur vorgelegten Teiländerung des Flächennutzungsplans FP 04920 und des Bebauungsplans Nr. 171/17 teilen wir Ihnen mit:

Auf einer Teilfläche des Flurstücks 1435/0 im Südosten des Planungsbereichs ist Wald i. S. d. Art. 2 Abs. 1 BayWaldG von der Planung betroffen. Das ca. 0,3 ha große Waldstück gehört zum Stadtwald Dachau und ist mit mittelalten bis älteren Kiefern, Bergahorn, Fichten und zahlreichen Sträuchern bewachsen. Die Bäume erreichen Höhen von etwa 25 Meter. Der Boden ist ein mäßig frischer bis frischer, kalkreicher Auelehm.

Aus waldrechtlicher Sicht sind zwei Belange bei der Planung zu beachten:

##### **I. Rodung**

Da für die geplanten Baumaßnahmen der Wald entfernt werden muss und damit eine Änderung der Bodennutzungsart einhergeht, handelt es sich nach Art. 9 Abs. 2 BayWaldG um eine Rodung, die der Erlaubnis bedarf. Der Bebauungsplan ersetzt gem. Art. 9 Abs. 8 BayWaldG die nach Art. 9 Abs. 2 BayWaldG erforderliche Rodungserlaubnis. Dabei ist waldrechtlich Folgendes zu beachten:

Der zu rodende Wald grenzt an den Bannwald „Wälder um Dachau“ und das Landschaftsschutzgebiet „Amperauen mit Hebertshäuser Moos und Inhäuser Moos“. Im Bestand selbst ist kein Biotop kartiert. Die Waldflächen des Stadtwaldes Dachau liegen stadtnah und bilden einen bedeutenden Erholungsschwerpunkt. Der Wald ist in der Waldfunktionsplanung als Erholungswald der Stufe 1 eingestuft. Eine weitere Waldfunktion nach Waldfunktionskarte ist "lokaler Klimaschutzwald", das Waldgebiet schafft einen Ausgleich zwischen Temperatur- und Feuchtigkeitsextremen. Der Landkreis Dachau liegt mit nur 16% Bewaldung weit unter dem bayerischen Durchschnitt von 35% und zählt damit zu den waldärmsten Landkreisen in Bayern. Der Regionalplan legt als Ziel fest, dass die Flächensubstanz des Waldes erhalten werden soll. Durch die Dokumentation der Erholungsfunktion ist ein zusätzliches außerordentliches öffentliches Interesse an der Walderhaltung festgestellt. Die Rodung läuft diesem öffentlichen Interesse zur Walderhaltung zuwider und ist gem. Art. 9 Abs. 5 Nr. 2 BayWaldG zu versagen. Aufgrund der untergeordneten Größe des betroffenen Teilstücks werden die Ausdehnung und Funktionen des Dachauer Stadtwaldes durch eine Rodung jedoch nur geringfügig gemindert. Auch können die Funktionen des Waldes durch die Festsetzung einer flächengleichen

Ersatzaufforstung langfristig ausgeglichen werden. Der neu zu begründende Wald ist dazu möglichst ortsnahe zu schaffen, damit insbesondere die Funktionen Erholung und Klimaschutz erhalten bleiben.

Die Ersatzaufforstung muss mit standortangepassten und klimastabilen Baumarten erfolgen. Sie ist nach forstüblichen Kriterien mit herkunftsgesicherten, geeigneten Forstpflanzen anzulegen, nachzubessern, zu pflegen und zu schützen (siehe „Wegweiser für Kulturbegründung und Jungbestandspflege“ des StMELF). Der Pflanzplan soll im Einvernehmen mit dem Forstrevier Odelzhausen des AELF aufgestellt werden. Die Ausgleichsfläche ist innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes aufzuforsten.

Die Ersatzfläche soll im Bebauungsplan konkret festgesetzt werden. Liegt die Fläche in einer anderen Kommune, ist rechtzeitig der förmliche Antrag auf Erstaufforstung gem. Art. 16 BayWaldG am AELF zu stellen.

## **II. Wald angrenzend an das BV**

Die neu geplante Eissporthalle grenzt im Süden unmittelbar an einen zu erhaltenden Wald i. S. d. Art. 2 Abs.1 BayWaldG. Der geplante Abstand der Bebauung zum Wald liegt bei ca. 8 m. Die Halle ist nicht dauerhaft bewohnt, aber für Sportaktivitäten auch bei schlechtem bzw. stürmischem Wetter vorgesehen. Der angrenzende Baumbestand ist als standortangepasst und stabil anzusehen. Aufgrund der Hauptsturmrichtung West ist die Baumsturzgefahr ebenfalls gemindert. Daher besteht ein geringes bis mittleres Risiko, dass Bäume unmittelbar auf die Halle stürzen. Gefahren durch herabfallende Äste und Windbruch/-wurf insbesondere aufgrund von Sturmereignissen, Schneebrüchen etc. können aber auch nicht ausgeschlossen werden.

Um Gefahren für Nutzer der Halle möglichst gering zu halten, ist gem. Art. 3 Abs. 1 BayBO ein Bebauungsabstand von mindestens 25 m zum angrenzenden Wald zu empfehlen.

Alternativ könnte fachtechnisch geprüft werden, ob die Konstruktion der Neubauten so ausgeführt werden kann, dass sie umstürzenden Bäumen standhalten. Als Eigentümer des Waldes hat es die Stadt zudem in der Hand, im Rahmen eines schonenden Waldumbaus mittelfristig einen gestuften Waldrand in angemessener Breite zu gestalten.

## **III. Stellungnahme des Bereichs Landwirtschaft**

Mit den vorliegenden Änderungen des Bebauungsplanes „Sportpark an der Gröbenrieder Straße“ bestehen unsererseits erhebliche Einwände.

Der erforderliche Ausgleichsbedarf in der Größenordnung von 5.454 m<sup>2</sup> soll räumlich entkoppelt zum entstehenden Eingriff außerhalb des Geltungsbereichs über eine Kompensationsfläche (Flur-Nr. 853, Gemarkung Pellheim) des Flächenpools der Stadt Dachau erbracht werden. Die tatsächliche Größe des Feldstückes beträgt 1,28 ha.

Dieses Feldstück wurde von der Stadt Dachau an Herrn XY auf unbefristete Zeit verpachtet. Herr XY (Beruf XY) führt zusammen mit seiner Ehefrau (Beruf XY) einen landwirtschaftlichen Betrieb zur Einkommenserwirtschaftung mit dem Anbauschwerpunkt Gemüse. Dieses wird regional vermarktet.

Insgesamt werden ab dem Jahr 2021, 7,11 ha LF, davon 1,28 ha Ackerland, bewirtschaftet.

Gründe:

Durch die Kompensationsmaßnahme würde der Familie XY die einzig verbliebene Ackerfläche für den Anbau von Gemüse und damit ein wesentlicher Anteil der Existenzgrundlage entzogen werden. Die verbleibende Ackerfläche würde durch die Anordnung der Kompensationsmaßnahme (Streuobstwiese) eine enorme arbeitswirtschaftliche Verschlechterung erfahren.

Darüber hinaus wird durch die Maßnahme eine überaus hochwertige landwirtschaftliche Fläche mit insgesamt 62 Bodenpunkten der heimischen Nahrungsmittelproduktion für immer entzogen werden.

Wir bitten, das Ausgleichskonzept aus landwirtschaftlicher Sicht zu prüfen, ob folgende Maßnahmen oder die Verwirklichung in folgender Form möglich sind, um den Verbrauch von landwirtschaftlicher Nutzfläche möglichst gering zu halten, um damit die Existenz des Landwirtschaftlichen Betriebes XY langfristig zu erhalten:

1. Entsiegelungs- oder sonstige Rückbaumaßnahmen
3. Aufwertungsmaßen auf Flächen, die für den Naturschutz bevorzugt werden
4. Produktionsintegrierte Maßnahmen auf land- oder forstwirtschaftlich genutzten Flächen
5. Auswahl bzw. Inanspruchnahme von Flächen mit niedrigerer Bonität aus dem Pool der städtischen Ökokontenflächen.

#### **IV. Fazit**

Aufgrund der geringen Ausdehnung der Rodungsfläche und Anlage eines Ersatzwaldes ist die Baumaßnahme forstrechtlich vertretbar. Das Ausgleichskonzept ist aus landwirtschaftlicher Sicht zu prüfen, um die Existenz des landwirtschaftlichen Betriebes XY zu erhalten.

Vorkehrungen zum Schutz vor Baumsturz sind zu treffen.

## **2. Stellungnahme Landratsamt Dachau (09.11.2020)**

### **Fachbereich Untere Naturschutzbehörde (09.11.2020)**

Bei dem Bebauungsplangebiet handelt es sich um ein naturschutzfachlich bedeutsames Areal mit einem Wald (0,3 ha) von besonderer Bedeutung, einer Artenschutzproblematik bezüglich europarechtlich geschützter Tierarten und Naturdenkmälern. In der FNP-Änderung sind entlang der Gröbenrieder Straße Bäume dargestellt. Im nächsten Planungsschritt weist der Bebauungsplan diesen Bereich als Grünfläche aus. Damit widerspricht sich Flächennutzungsplan und Bebauungsplan. Die Darstellung als zu erhaltender Baumbestand ist bevorzugt beizubehalten, damit ist im Bebauungsplan die Signatur anzupassen.

### **Baumbestand**

- Der Baumbestandsplan ist nicht in der Inhaltsangabe oder in irgendeinem Verzeichnis aufgeführt. Er ist lediglich ohne Nummer an den Umweltbericht angeheftet ohne Verweis darauf. Offensichtlich handelt es sich bei dem angefügten Baumbestandsplan auch um einen Bestandsplan der Biotoptypen enthält, da ein Teil der Legende mit abgebildet ist. Im Text Umweltbericht S. 13 (Punkt 2.4.1 Bestand und Bewertung) wird auf eine Abbildung Abb. A1 verwiesen, die jedoch in den Unterlagen nicht zu finden ist, möglicher Weise ist damit der Baumbestandsplan gemeint.

- Laut Baumbestandsplan sind im Bebauungsplangebiet 205 Bäume verzeichnet. Davon sind im Bebauungsplan 74 als zu erhalten festgesetzt. Die Differenz von 130 Bäumen dürfen nicht einfach gefällt werden. Bei der Planung der einzelnen Vorhaben ist zu beachten, dass diese keine unnötigen Beeinträchtigungen in den Baumbestand verursachen (Vermeidungsprinzip). Auch über die zu erhalten festgesetzten Bäume hinausgehend, sind Spechthöhlen und Nistplätze an Bäumen im Baumbestandsplan verzeichnet. Das führt zur Notwendigkeit bei den einzelnen Vorhaben den Baumbestandsplan als Grundlage bei der Planung heranzuziehen um die nötige Informationen auch zur Vermeidung von Beeinträchtigungen zu besitzen. Aus diesen Gründen ist 1. Der Baumbestandsplan als gesamter Plan darzustellen und in das Inhaltsverzeichnis des Umweltberichtes aufzunehmen.

2. In die Hinweise aufzunehmen ist, dass die Planung der einzelnen Bauvorhaben mit dem Baumbestandsplan abgestimmt werden müssen, auch im Hinblick auf einen Baumschutz (nach DIN 18920) (z.B. Wurzelschutzvorhang, wurzelschonende Bauweise, Kaution für den Baumschutz etc.).

### **Artenschutz**

#### - Beleuchtung

In Bezug auf den Artenschutz ist eine erhebliche Beeinträchtigung durch zusätzliches, künstliches Licht prognostiziert (gem. saP S. 26). Im späteren Baugenehmigungsverfahren ist eine Bewältigung der erheblichen Beeinträchtigung durch Licht zu erwarten. Aus diesem Grund ist zur Minimierung der Beeinträchtigung eine Festsetzung zur Vorlegung eines Beleuchtungskonzeptes für den gesamten Bebauungsplanbereich zu treffen. Die in der vorliegenden Bebauungsplanfassung lediglich in den Hinweisen unvollständig aufgenommenen Vermeidungsmaßnahmen der saP reichen nicht aus. Die Vorgaben (Vermeidungsmaßnahmen und insbesondere Seite 26 der saP) sind in dieses Beleuchtungskonzept vollständig einzuarbeiten. Andernfalls droht die Auslösung eines Verbotstatbestandes.

#### - CEF Maßnahmen

In den Festsetzungen unter 12. Artenschutzrechtliche Maßnahmen gibt der Punkt 12.1.2 inhaltlich nicht vollständig, auch flächenbezogen, die in der saP benannten notwendigen CEF Maßnahmen wieder. Z.B. ist in der saP Seite 9 die Zahl der notwendigen Fledermausquartiere (Kästen) abhängig von der Zahl der Fällung von Höhlenbäumen und deren Erhalt als Torso etc. und zwar im gesamten

Bebauungsplangebiet und nicht nur in Bauraum 3 (wie unter Punkt 12.1.2. genannt). Zusätzlich weisen verschiedene Höhlenbäume auch mehrere Höhlungen auf, die alle entsprechend vorgezogen auszugleichen sind. Aus diesem Grund sind die Festsetzungen in Punkt 12. Artenschutz zu ergänzen mit: Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind die in der saP festgelegten Vermeidungsmaßnahmen (so genannte CEF-Maßnahmen) zu berücksichtigen. Die Punkte 12.1.1 und 13.1.3 können bleiben.

- In den Hinweisen sind die Maßgaben, die nicht flächenbezogen sind unter 5. Allgemeiner und Besonderer Artenschutz mit einem Verweis auf die saP zu versehen.

- Unter Punkt 5.1.2 der Hinweise ist ein Verweis auf Punkt 4.1.3 vermerkt, der jedoch nicht zu finden ist.

- Der Punkt 5.1.4 der Hinweise bezieht sich auf die als ND geschützten Silber-Pappeln, über deren Verbleib die Untere Naturschutzbehörde als zuständige Stelle entscheidet. Somit ist dieser Punkt überflüssig.

- Glasfronten sind, zur Vermeidung von Kollisionen mit Vögeln, mit einer Strukturierung des Glases zu versehen, die in der saP genannte Broschüre gibt dazu eine Anleitung.

- Die Vermeidungsmaßnahmen der saP sind durch geschultes Fachpersonal im Rahmen einer Umweltbaubegleitung durchzuführen.

#### Grünordnung

Aus grünordnerischen Gründen ist es anzustreben möglichst viele Bäume zu erhalten.

#### Retentionsraum

- Je nach Ausgestaltung des Retentionsraumes besteht unter Umständen in der nördlichen der drei Teilflächen ein Konflikt zu einem zur Erhaltung vorgesehenen Baumbestand, insbesondere zu dortigen Höhlenbäumen. Damit ist der Retentionsraum so zu gestalten, dass diese erhalten bleiben.

### Kompensationsbedarf

- Der Kompensationsfaktor für Feld A1 ist von 0,4 auf Faktor 0,5 anzuheben. Durch massive Eingriffe in den Baumbestand (Baumfällungen in großer Zahl) ist eine Durchgrünung des Sportgeländes in der bisherigen Form, auch durch festgesetzte Ersatzbaumpflanzungen in wesentlich geringerer Zahl, nicht mehr herstellbar, wodurch die Biotopvernetzungsfunktion auch dauerhaft stark beeinträchtigt bleibt.

### **Fachbereich Technischer Umweltschutz (09.11.2020)**

Die vom Plangebiet ausgehenden und auf das Plangebiet einwirkenden Geräusche wurden im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros Möhler und Partner AG, Bericht Nr. 070-6388-04, vom August 2020 untersucht.

#### Sportlärm

Die Beurteilung des von den Sportanlagen ausgehenden Lärms erfolgt nach den Vorgaben der 18. BImSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung). Aus fachlicher Sicht ist die schalltechnische Untersuchung und die sich daraus ergebenden Festsetzungen in den nachfolgend genannten Punkten zu ergänzen bzw. zu korrigieren:

1. Die Geräuschimmissionen aller einwirkenden Sportanlagen dürfen die Immissionsrichtwerte nicht überschreiten. In der schalltechnischen Untersuchung werden als Vorbelastung die Fußballplätze südwestlich des Sportparks berücksichtigt, jedoch nicht die Tennisanlagen nördlich des Sportparks. Wir bitten um Ergänzung.
2. Die Berechnung des durch den Parkverkehr verursachten Lärms wurde anhand der Daten des Verkehrsgutachtens zum Bebauungsplan (bitte aktuelles Datum des Verkehrsgutachtens in die schalltechnische Untersuchung aufnehmen) ermittelt. Soweit ersichtlich wurde der erforderliche Stellplatzbedarf für Sonntage des Verkehrsgutachtens herangezogen, was jedoch nicht den tatsächlich zu erwartenden Parkbewegungen an Werktagen entspricht. Insbesondere nach 20.00 Uhr ist u.E. mit weitaus höheren Parkbewegungen zu rechnen. Daher sind die in Tabelle 6 der schalltechnischen Untersuchung genannten Parkbewegungen den tatsächlich zu erwartenden Parkbewegungen anzupassen.
3. In der schalltechnischen Untersuchung wurden die von den Sporthallen ausgehenden Geräusche nicht betrachtet. Dies ist insoweit zwar zutreffend, wenn die Hallen mechanisch belüftet werden können und die Fenster und Türen während des Sportbetriebes geschlossen gehalten werden. In diesem Fall sind jedoch die von den Lüftungsanlagen ausgehenden Geräusche zu berücksichtigen. Darüber hinaus ist die für die Eissporthalle erforderliche Kälteanlage einschließlich der zugehörigen Aggregate in der Prognose zu beachten.
4. Die im Sportpark geplanten Veranstaltungen wurden in drei Veranstaltungstypen eingeteilt. Beim Veranstaltungstyp „Messe“ wurde jeweils nur ein Betrieb an Werktagen gerechnet. Wir geben zu bedenken, dass daher eine Eingrenzung derartiger Veranstaltungen auf Werktage erforderlich ist und weisen darauf hin, dass im derzeitigen Betrieb Veranstaltungen wie z.B. Flohmärkte auch sonntags durchgeführt wurden.
5. Als Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung ist festzuhalten, dass der Sportbetrieb an Sonntagen zu Überschreitungen der Immissionsrichtwerte bis zu 3 dB(A) in der Mittagsruhezeit und um 1 dB(A) außerhalb der Ruhezeiten führt. Somit sind Maßnahmen zum Lärmschutz der betroffenen Nachbarschaft festzulegen. Die schalltechnische Untersuchung zeigt jedoch keine konkreten Maßnahmen auf. Wir bitten hier um Konkretisierung.
6. Weiterhin wird in der schalltechnischen Untersuchung aufgeführt, dass auftretende Spitzenpegel, wie z.B. das Türen- und Kofferraumschlagen auf den oberirdischen Parkflächen im Bereich der Theaterhalle und des Parkhauses und die Startpistole beim Firmenlauf zu Überschreitungen des Spitzenpegelkriteriums nach der 18. BImSchV führt. Wir bitten um konkrete Vorschläge für Lärmschutzmaßnahmen.

#### Rechtsgrundlagen

Wir verweisen auf § 1 Abs. 6 Nr. 1 und 7 BauGB sowie auf §§ 22, 50 BImSchG in Verbindung mit der 18. BImSchV

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

Bezüglich der vorgenannten Punkte bitten wir um Nachbesserung der schalltechnischen Untersuchung. Durch die im Rahmen der Untersuchung zu erarbeitenden Lärmschutzmaßnahmen sollen Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV vermieden werden. In Abhängigkeit von der Überarbeitung der schalltechnischen Untersuchung sind die getroffenen Festsetzungen sowie die Begründung anzupassen. Insbesondere bitten wir

- um die konkrete Auflistung aller Veranstaltungstypen, die als seltene Ereignisse einzustufen sind und daher insgesamt maximal an 18 Kalendertagen eines Jahres stattfinden dürfen,
- um detaillierte Festsetzungen, durch die die Einhaltung der Immissionsrichtwerte sichergestellt werden kann und
- um detaillierte Festsetzungen, durch die die Einhaltung der maximal zulässigen kurzzeitigen Geräuschspitzen gewährleistet werden kann.

Hinweise:

#### Verkehrslärm, der auf den Sportpark einwirkt

Die Festsetzung in Ziff. 10.2 bezieht sich auf schutzbedürftige Nutzungen zur Nachtzeit, z.B. bei einer Hausmeisterwohnung. Wir empfehlen eine Klarstellung, inwieweit nach Ziff. 1.1.1 derartige Wohnnutzungen im Planungsgebiet zulässig sind.

#### Photovoltaikanlage

Wir weisen darauf hin, dass es durch Sonnenkollektoren auf Dächern zu Blendwirkungen an den umliegenden Häusern kommen kann.

Wir empfehlen daher folgende Ergänzungen mit aufzunehmen:

Durch Sonnenkollektoren auf Haus- und Garagendächern kann es zu wesentlichen Beeinträchtigungen der benachbarten Gebäude durch Blendwirkung kommen. Es wird empfohlen, die Blendwirkung vor dem Einbau der Solar-Module fachgerecht überprüfen zu lassen.

#### Betriebsbereich

Wir bitten, folgenden Hinweis in die Begründung aufzunehmen.

Im Umkreis zum Plangebiet ist kein Betriebsbereich gemäß §3 Nr. 5a BImSchG vorhanden. Insofern sind gemäß § 50 BImSchG hervorgerufene Auswirkungen aufgrund von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen auf benachbarte Schutzobjekte gemäß § 3 Abs. 5d BImSchG nicht zu erwarten.

#### Rechtsgrundlagen

Wir verweisen auf § 1 Abs. 6 Nr. 1 und 7 BauGB sowie auf §§ 22, 50 BImSchG in Verbindung mit der 16. BImSchV sowie Art. 13 Seveso-III-RL

### **3. Stellungnahme Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege (05.11.2020)**

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

#### **Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange:**

Nach unserem bisherigen Kenntnisstand sind die Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege von oben genannter Planung nicht berührt.

#### **Bodendenkmalpflegerische Belange:**

In unmittelbarer Nähe zu o.g. Planungsraum befindet sich folgendes Bodendenkmal:

D-1-7734-0092 – „Verebnete Grabhügel und Körpergräber vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung“ (Flst. 1378; 1381; 1382; 1383; 1384; 1385; 1387; 1388; 1391; 1393; 1393/2; 1395 Gmkg. Dachau).

Wie beispielsweise die besonders dichte Denkmallandschaft im Stadtgebiet von Germering, Lkr. FFB, eindrucksvoll illustriert, liegen im Bereich der Münchner Schotterebene die zugehörigen Siedlungen regelhaft in direkter Nachbarschaft zu den Gräberfeldern. Aus diesem Grund sind innerhalb des o.g. Planungsraums mit hoher Wahrscheinlichkeit weitere Bodendenkmäler, vor allem Siedungsspuren vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung, zu vermuten.

Es ist daher erforderlich, die genannten Bodendenkmäler nachrichtlich in der markierten Ausdehnung in den Flächennutzungsplan zu übernehmen, in der Begründung aufzuführen sowie auf die besonderen Schutzbestimmungen hinzuweisen (§ 5 Abs. 4–5 BauGB) und im zugehörigen Kartenmaterial ihre Lage und Ausdehnung zu kennzeichnen (PlanzV 90 14.3). Die aktuellen Denkmalflächen können durch WMS-Dienst heruntergeladen werden.

Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen gemäß Art. 7.1 BayDSchG Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis. Wir bitten Sie deshalb, folgenden Text in die textlichen Hinweise auf dem Lageplan und ggf. in den Umweltbericht des Bebauungsplans zu übernehmen:

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

Die in der Begründung des Bebauungsplans und der Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung des Flächennutzungsplans angegebenen Verweise auf die Meldepflicht von Zufallsfunden nach Art. 8 BayDSchG sind in diesem Fall nicht ausreichend.

**Wir bitten Sie, diesen Hinweis im Zuge der Ergänzung der Genehmigungspflicht nach Art. 7 Abs. 1 BayDSchG zu streichen.**

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren gegebenenfalls die fachlichen Anforderungen formulieren.

Im Falle der Denkmalvermutung wird im Rahmen des Erlaubnisverfahrens nach Art. 7.1 BayDSchG die archäologisch qualifizierte Voruntersuchung bzw. die qualifizierte Beobachtung des Oberbodenabtrags bei privaten Vorhabenträgern, die die Voraussetzungen des § 13 BGB (Verbrauchereigenschaft) erfüllen, sowie Kommunen soweit möglich durch Personal des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege begleitet; in den übrigen Fällen beauftragt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege auf eigene Kosten eine private Grabungsfirma. In Abstimmung kann auch eine fachlich besetzte Untere Denkmalschutzbehörde (Kreis- und Stadtarchäologie) tätig werden. Informationen hierzu finden Sie unter:

[https://www.blfd.bayern.de/mam/information\\_und\\_service/publikationen/denkmalpflege-themen\\_denkmalvermutung-bodendenkmalpflege\\_2016.pdf](https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/publikationen/denkmalpflege-themen_denkmalvermutung-bodendenkmalpflege_2016.pdf)

Wir weisen darauf hin, dass die erforderlichen Maßnahmen abhängig von Art und Umfang der erhaltenen Bodendenkmäler einen größeren Umfang annehmen können und rechtzeitig geplant werden müssen. Sollte die archäologische Ausgrabung als Ersatz für die Erhaltung eines Bodendenkmals notwendig sein, sind hierbei auch Vor- und Nachbereitung der Ausgrabung zu berücksichtigen (u.a. Durchführungskonzept, Konservierung und Verbleib der Funde).

Bei der Verwirklichung von Bebauungsplänen soll grundsätzlich vor der Parzellierung die gesamte Planungsfläche archäologisch qualifiziert untersucht werden, um die Kosten für den einzelnen Bauwerber zu reduzieren (vgl. BayVGH, Urteil v. 4. Juni 2003, Az.: 26 B 00.3684, EzD 2.3.5 Nr. 3 / Denkmalpflege Informationen des BLfD 2004/I (B 127), 68 ff. [mit Anm. W. K. Göhner]; BayVG München, Urteil v. 14. September 2000, Az.: M 29 K 00838, EzD 2.3.5 Nr. 2). Als Alternative zur archäologischen Ausgrabung kann in bestimmten Fällen eine konservatorische Überdeckung der Bodendenkmäler in Betracht gezogen werden.

Eine Konservatorische Überdeckung ist oberhalb des Befundhorizontes und nur nach Abstimmung mit dem BLfD zu realisieren (z.B. auf Humus oder kolluvialer Überdeckung). Vgl. zur Anwendung, Ausführung und Dokumentation einer Konservatorischen Überdeckung [https://www.blfd.bayern.de/mam/information\\_und\\_service/fachanwender/konservatorische\\_ueberdeckung\\_bodendenkmaeler\\_2020.pdf](https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/konservatorische_ueberdeckung_bodendenkmaeler_2020.pdf) sowie [https://www.blfd.bayern.de/mam/information\\_und\\_service/fachanwender/dokuvorgaben\\_april\\_2020.pdf](https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/dokuvorgaben_april_2020.pdf), 1.12 Dokumentation einer Konservatorischen Überdeckung. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege berät in Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde bei der Prüfung alternativer Planungen unter denkmalfachlichen Gesichtspunkten. Fachliche Hinweise zur Abstimmung kommunaler Planungen mit Belangen der Bodendenkmalpflege entnehmen Sie auch bitte der Broschüre „Bodendenkmäler in Bayern. Hinweise für die kommunale Bauleitplanung“ ([https://www.blfd.bayern.de/mam/abteilungen\\_und\\_aufgaben/bodendenkmalpflege/kommunale\\_bauleitplanung/2018\\_broschuere\\_kommunale-bauleitplanung.pdf](https://www.blfd.bayern.de/mam/abteilungen_und_aufgaben/bodendenkmalpflege/kommunale_bauleitplanung/2018_broschuere_kommunale-bauleitplanung.pdf)) Die mit dem Bayerischen Staatsministerium des Innern abgestimmte Rechtsauffassung des Bayerischen Staatsministeriums für Wissenschaft, Forschung und Kunst und des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege zur Überplanung von (Boden-) Denkmälern entnehmen Sie bitte dem Vollzugsschreiben des StMBW vom 09.03.2016 ([https://www.blfd.bayern.de/mam/information\\_und\\_service/fachanwender/vollzugsschreiben\\_bodendenkmal\\_09\\_03\\_2016.pdf](https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/vollzugsschreiben_bodendenkmal_09_03_2016.pdf)) sowie unserer Homepage [https://www.blfd.bayern.de/mam/information\\_und\\_service/fachanwender/rechtliche\\_grundlagen\\_ueberplanung\\_bodendenkmaeler.pdf](https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/rechtliche_grundlagen_ueberplanung_bodendenkmaeler.pdf) (Rechtliche Grundlagen bei der Überplanung von Bodendenkmälern). In Umsetzung der Rechtsprechung des Bayerischen Verfassungsgerichtshof (Entscheidung vom 22. Juli 2008, Az.: Vf. 11-VII-07, juris / NVwZ 2008, 1234-1236 [bestätigt durch die nachgehenden Beschlüsse des Bundesverfassungsgerichts vom 4. November 2008, Az.: 1 BvR 2296/08 & 1 BvR 2351/08, n. v.]) wird dringend angeregt, aus städtebaulichen Gründen geeignete Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB (z. B. nach Nummern 2, 9, 10, 11, 15, 20 [Bodendenkmal als „Archiv des Bodens“]) vorzunehmen. Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung.

### **3. Stellungnahme Stadtwerke Dachau (02.11.2020)**

Allgemein:

- Eventuelle Beschädigungen an Ver- und Entsorgungseinrichtungen der Stadtwerke Dachau bitte sofort bei der Störungsannahme melden, Tel. 08131/7009-18.
- Spartenpläne bei den Stadtwerken Dachau einholen. Tel. 08131/7009-51. Im Anhang bitte die Schutzanweisung beachten!
- Mit neu zu pflanzenden Bäumen und Büschen ist ein Mindestabstand nach DVGW 125 von 2,5m zu Ver- und Entsorgungseinrichtungen einzuhalten.
- Für Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind entsprechend dem Bedarf Spartenräume bzw. Trassen vorzusehen.

Abwasser:

- Der Einleitung von Niederschlagswasser in den Schmutzwasserkanal wird widersprochen. Das Niederschlagswasser ist vor Ort ggf. zu reinigen und zu versickern.



- Dem Bau von Sickerschächten wird ebenfalls widersprochen. Aufgrund der Abstände zum Grundwasser ist ein regelkonformer Einbau nicht möglich.

Gas/Wasser:

- Bei der Bebauung muss darauf geachtet werden, dass keine tieferliegenden Sparten (Gas, Wasser) überbaut werden und ein seitlicher Abstand von mindestens 2,50 m eingehalten wird.
- Bitte um Einhaltung der DVGW GW 315.

Strom:

- Vor Baubeginn sind unbedingt die entsprechenden Spartenpläne einzuholen!
- Es ist auf bestehende Kabeltrassen zu achten!
- Bei Beschädigungen von Leitungen od. Rohren sind die SWD unverzüglich zu informieren!
- Bestehende Trassen der SWD dürfen nicht überbaut werden!
- Bestehende Leerrohre der SWD dürfen nicht benutzt bzw. belegt werden!
- In dem geplanten Abriss-Gebäude „Bauraum 1a“ befindet sich derzeit eine Trafostation. Für diese Trafostation und den dazugehörigen Versorgungsleitungen muss ein entsprechender Ersatz gefunden werden!
- Für das geplante Eis-Stadion müssen rechtzeitig Leistungsangaben für die Versorgungs-Anschlüsse bekanntgegeben werden, damit diese schon im Vorfeld mit eingeplant werden können!

Glasfaser:

- Bestehende Glasfasertrassen darf nicht überbaut werden!
- Beschädigungen von Glasfaser Verbänden, Rohren und Kabel sind unverzüglich zu melden!

#### **4. Stellungnahme Wasserwirtschaftsamt München (18.11.2020)**

##### 1. Niederschlagswasser

Wir empfehlen im Rahmen der Bauleitplanung die Erstellung eines Erschließungskonzeptes für den Umgang mit dem Niederschlagswasser. Die für die Versickerung des unbelasteten Niederschlagswasser notwendigen Flächen (Mulden, Rigolen, etc.) sind dann im Bebauungsplan festzusetzen. Dazu kann folgende textliche Festsetzung erfolgen:

„Die gekennzeichneten Flächen und Geländemulden sind für die Sammlung und natürliche Versickerung von Niederschlagswasser freizuhalten. Es darf nur eine Nutzung als Grünfläche erfolgen.

Eine Versickerung über Sickerschächte ist nicht zulässig.

##### 2. Grundwasser

Wir empfehlen folgende Festsetzung aufzunehmen:

„Zum Schutz vor hohen Grundwasserständen und sonstigen hydrostatisch wirksamen Wässern (z.B. Stau- und Schichtenwasser) müssen Keller oder sonstige unterhalb des anstehenden Geländes liegende Räume in den im Plan gekennzeichneten Gebieten bis mindestens zum bisher bekannten Grundwasserhöchststand (HHW) von 481,2 m ü. NN zuzüglich einem geeigneten Sicherheitszuschlag wasserdicht (z.B. weiße Wanne) und auftriebssicher hergestellt werden bzw. ist auf einen Keller zu verzichten oder die Nutzung des Kellergeschosses entsprechend anzupassen.

Grundstücksentwässerungsanlagen (dazu zählen auch Kleinkläranlagen) sind wasserdicht und auftriebssicher zu errichten.“

##### 3. Überschwemmungsgebiet

Das festgesetzte Überschwemmungsgebiet ist im Plan nachrichtlich zu übernehmen.

Zudem ist auch das Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten (HQ extrem) nachrichtlich zu übernehmen.

Wir schlagen folgenden Hinweis zum Plan vor:

„Die geplante Bebauung liegt zudem im Bereich eines Risikogebiets außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Abs. 1 Satz 1 WHG (HQ extrem). Durch bauliche

Maßnahmen und eine hochwasserangepasste Bauweise und Nutzung können Schäden am Bauvorhaben durch Überflutungen begrenzt oder gar vermieden werden (Hinweis: Hochwasserfibel des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung). Entsprechende Vorkehrungen obliegen auch den Bauherren (§ 5 Abs. 2 WHG).“

zusammengestellt am 24.08.2021

5.1/RD