



GROSSE KREISSTADT DACHAU



Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 174/19 „Sportpark östlich Theodor-Heuss-Straße (Teil 1)“

Entwurf / Stand 02.07.2020

Stadtbauamt Dachau
Abteilung Stadtplanung

In Kraft getreten am:

Präambel

Die Große Kreisstadt Dachau erlässt

aufgrund der §§ 2 bis 4a sowie 9 und 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), der Art. 81 und 6 Abs. 5 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und der §§ 9 und 11 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) in Verbindung mit Art. 4 des Gesetzes über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (BayNatSchG), in der jeweils am Tag der Bekanntmachung dieser Satzung gültigen Fassung,

diesen Bebauungsplan als

SATZUNG.

Satzung ausgefertigt am

Dachau, den

Siegel

Florian Hartmann
Oberbürgermeister

INHALTSVERZEICHNIS

A	VERFAHRENSHINWEISE	5
B	PLANZEICHNUNG	6
C	FESTSETZUNGEN DURCH TEXT	7
1	Art der baulichen Nutzung	7
2	Maß der baulichen Nutzung	7
3	Überbaubare Grundstücksfläche	7
3.1	Baugrenzen	7
3.2	Baulinie	7
3.3	Flächen für Stellplätze	7
3.4	Flächen für Fahrradstellplätze	7
3.5	Flächen für Busstellplätze	7
4	Höhenentwicklung	8
4.1	Wandhöhen der Gebäude	8
4.2	Höhe der Nebenanlagen	8
5	Grünordnung	8
5.1	Bäume zu pflanzen	8
5.2	Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	9
5.3	Öffentliche Grünflächen	9
5.4	Private Flächen, zu begrünen und zu bepflanzen	9
5.5	Oberflächenversiegelung	9
5.6	Fassadenbegrünung	9
6	Aufschüttungen und Abgrabungen	9
7	Abstandsflächen	9

8	Fläche mit Fahrrecht für beschränkten Personenkreis	9
9	Immissionsschutz	10
10	Örtliche Bauvorschriften (Art. 81 BayBO)	10
10.1	Dachform	10
10.2	Dachaufbauten	10
10.3	Dachbegrünung	10
10.4	Einfriedungen	10
10.5	Anzahl notwendiger Kfz-Stellplätze	10
11	Ausgleichsflächen und –maßnahmen	11
12	Flächen und Maßnahmen zum Besonderen Artenschutz	11
12.1	Schutz von Fledermäusen	11
12.2	Beleuchtung	11
D	HINWEISE	12
1	110 kV-Hochspannungsfreileitung	12
2	Brandschutz	12
3	Grundwasserstand	12
4	Niederschlagswasser / Versickerung	12
5	Bodendenkmäler	13
6	Schutz von Pflanzenbeständen	13
7	Oberbodenschutz	13
8	Oberflächengewässer	13
9	Hochwasser	13
E	BEGRÜNDUNG	14
1	Planungsrechtliche Situation	14
1.1	Erforderlichkeit der Bauleitplanung	14
1.2	Vorhandenes Baurecht, Verfahren	14
2	Übergeordnete Planungen / planerische Ausgangslage	14
2.1	Ziele der Raumordnung	14
2.2	Entwicklung aus dem FNP	14
2.3	Angrenzende Bebauungspläne	14
2.4	Rahmenplanung Grün-Blau	15
2.5	Verkehrsentwicklungsplan	15
3	Ziele des Bebauungsplans	15
4	Beschreibung des Planungsgebiets	15
4.1	Lage und Größe	15
4.2	Bisherige Nutzung und Bebauung	15
4.3	110 kV-Hochspannungsfreileitung / sonstige Sparten	16
4.4	Umgebung	16
4.5	Erschließung	16
4.6	Topographie	16
4.7	Boden und Wasserverhältnisse	16
4.8	Flora und Fauna	17
4.9	Denkmalschutz	17
4.10	Altlasten	17
4.11	Immissionsschutz	17
4.12	Klima	18
5	Planungskonzeption	18
5.1	Städtebauliche Konzeption	18
5.2	Grünordnung	18
6	Begründung der textlichen Festsetzungen	19

6.1	Art der baulichen Nutzung	19
6.2	Grundflächenzahl (GRZ)	19
6.3	Höhenentwicklung	20
6.4	Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche	20
6.5	Verkehrsflächen, Ein- und Ausfahrten	21
6.6	Grünordnung und Bodenschutz	21
6.7	Aufschüttungen und Abgrabungen	22
6.8	Abstandsflächen	22
6.9	Fläche mit Fahrrecht für beschränkten Personenkreis	23
6.10	Immissionsschutz	23
7	Begründung der örtlichen Bauvorschriften (Art. 81 BayBO)	24
7.1	Gestaltung	24
7.2	Kfz-Stellplätze	25
8	Städtebauliche Daten / Flächenbilanz	26
9	Natur- und Umweltschutz	26
9.1	Eingriff in Natur und Landschaft	26
9.2	Besonderer Artenschutz	26
9.3	Umweltprüfung	27
9.4	Belange des Klimaschutzes	27
10	Erschließung des Baugebietes	27
10.1	Verkehrerschließung	27
10.2	Ver- und Entsorgung	28
11	Kosten	28
F	DIN-NORMEN	29
G	UMWELTBERICHT	30

A VERFAHRENSHINWEISE

1. Der Bau- und Planungsausschuss hat am 04.06.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 174/19 „Sportpark östlich Theodor-Heuss-Straße (Teil 1)“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 08.06.2019 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde nach ortsüblicher Bekanntmachung am 08.06.2019 vom 18.06.2019 bis 11.07.2019 durchgeführt.
3. Der Bau- und Planungsausschuss hat am den Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom gebilligt und die öffentliche Auslegung beschlossen. Nach ortsüblicher Bekanntmachung am wurde der Planentwurf gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
5. Der Stadtrat hat mit Beschluss vom den Bebauungsplan in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Dachau, den

Siegel

Florian Hartmann
Oberbürgermeister

6. Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan tritt damit nach § 12 BauGB in Kraft. Der Bebauungsplan wird seit diesem Tag zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Dachau, den

Siegel

Florian Hartmann
Oberbürgermeister

B PLANZEICHNUNG

siehe Anlage Plan

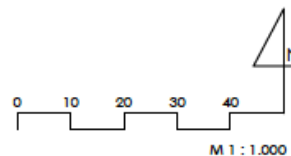


BEBAUUNGSPLAN NR. 174/19 "Sportpark östlich Theodor-Heuss-Straße (Teil 1)"

**Flurnummer 1841/2 (Teilbereich), 1850/2, 1850/7, 1850/8, 1850/9, 1852/7
und 1865 (Teilbereich)**

ENTWURF STAND 02.07.2020

Planstand	Datum
Vorentwurf	08.05.2019
Verfahren gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	18.06.2019
Verfahren gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	11.07.2019
Entwurf	02.07.2020
Auslegungsbeschluss	
Verfahren gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	
Verfahren gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	
Satzungsbeschluss	



PLANVERFASSER:

DRAGOMIR STADTPLANUNG GmbH	TOPgrün GmbH
Nymphenburger Straße 29	Wieningerstraße 1a
80335 München	85221 Dachau

C FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1 Art der baulichen Nutzung

Die Gemeinbedarfsfläche Sportanlagen 1 (GS 1) dient der Unterbringung von Sportanlagen und im Zusammenhang mit der Sportnutzung stehender untergeordneter Nebeneinrichtungen.

Im Rahmen dieser Zweckbestimmung sind folgende Nutzungen zulässig:

- Freisport- und Hallensportanlagen mit Zuschaueranlagen einschließlich der zugehörigen Nebeneinrichtungen wie z. B. Umkleiden, Sanitäranlagen, Technik- und Geräteräume
- Sportgaststätte und Verkaufskiosk
- Sportbezogene Verwaltungsnutzungen
- Anlagen zum Abstellen von Fahrzeugen

Die Gemeinbedarfsfläche Sportanlagen 2 (GS 2) dient der Unterbringung von zusätzlichen Kfz-Stellplätzen für die Sportanlagenutzung.

2 Maß der baulichen Nutzung

Im Bereich der Gemeinbedarfsfläche GS 1 darf die gemäß Planzeichnung festgesetzte Grundflächenzahl durch bauliche Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO um bis zu 50% bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.

3 Überbaubare Grundstücksfläche

3.1 Baugrenzen

Außerhalb der Baugrenzen sind zulässig:

- Freisportanlagen mit allen für den Sportbetrieb notwendigen Einrichtungen, wie z.B. Ballfangzäune und Flutlichtmasten, offene Zuschaueranlagen
- Offene und überdachte Fahrradstellplätze
- Nebenanlagen, die der Freiflächengestaltung dienen, wie z.B. Belagsflächen, Beleuchtung, Sitzelemente oder feste Möblierungen sowie Spiel- und Freizeitgeräte
- Bauliche Anlagen zur notwendigen technischen Versorgung, z.B. Trafostationen

3.2 Baulinie

Zur Gliederung der Fassade dürfen Gebäudeteile auf insgesamt maximal 10 % der Gebäudegesamtlänge um bis zu 2,00 m von der festgesetzten Baulinie zurücktreten.

3.3 Flächen für Stellplätze

Kfz-Stellplätze sind nur in den dafür festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig. Im Bereich der Gemeinbedarfsfläche GS 1 ist innerhalb der festgesetzten Fläche für Stellplätze auch die Errichtung von Fahrradstellplätzen sowie die Errichtung eines Kabelendmastes für die Erdverlegung der 110 kV-Leitung zulässig. Im Bereich der Gemeinbedarfsfläche GS 2 ist innerhalb der festgesetzten Fläche für Stellplätze auch die Errichtung von Busstellplätzen zulässig.

3.4 Flächen für Fahrradstellplätze

In den festgesetzten Flächen für Fahrradstellplätze sind ausschließlich Anlagen zum Abstellen von Fahrrädern zulässig.

3.5 Flächen für Busstellplätze

In den festgesetzten Flächen für Busstellplätze sind ausschließlich Stellplätze für Busse zulässig.

4 Höhenentwicklung

4.1 Wandhöhen der Gebäude

Die festgesetzte maximale Wandhöhe WH 14 m bezieht sich auf die Höhenkote 480,50 m ü. NN.
Die festgesetzte maximale Oberkante OK 8 bezieht sich auf die Höhenkote 480,30 m ü. NN.

4.2 Höhe der Nebenanlagen

Ballfangzäune sind bis zu einer maximalen Höhe von 6 m zulässig.
Zuschaueranlagen außerhalb der Baugrenzen dürfen eine Höhe von 2,5 m nicht überschreiten.
Die Höhe sonstiger baulicher Anlagen außerhalb der Baugrenzen wird auf maximal 3 m begrenzt.
Von der Höhenbegrenzung ausgenommen sind Anlagen zur Beleuchtung der Spielfelder und Freiflächen.
Höhenbezugspunkt für die Höhe der baulichen Anlagen außerhalb der Baugrenzen ist jeweils die fertige Geländeoberkante.

5 Grünordnung

5.1 Bäume zu pflanzen

5.1.1 Die Mindestpflanzqualität bei allen Neupflanzungen beträgt Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 18 – 20 cm. Alternativ Stammbusch 3 x v, m.B., Stu 18-20.

5.1.2 Für die festgesetzten Baumpflanzungen in der öffentlichen Grünfläche und am nordöstlichen und östlichen Rand der Gemeinbedarfsfläche GS 1 sind heimische, standortgerechte Gehölze aus nachfolgender Liste sowie autochthones Pflanzenmaterial zu verwenden:

Heimische Bäume 1. Ordnung:

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Betula pendula	Hänge-Birke
Pinus sylvestris	Wald-Kiefer
Populus alba	Silber-Pappel
Populus nigra	Schwarz-Pappel
Populus nigra "Italica"	Säulen-Pappel
Quercus robur	Stiel-Eiche
Salix alba	Silber-Weide
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Ulmus laevis	Flatter-Ulme

Heimische Bäume 2. und 3. Ordnung:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Alnus incana	Grau-Erle
Carpinus betulus	Hainbuche
Juglans regia	Walnuss
Malus sylvestris	Wild-Apfel
Populus tremula	Zitter-Pappel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Salix caprea	Sal-Weide
Sorbus aria	Mehlbeere

5.1.3 Für die sonstigen Baumpflanzungen sollen zwar vornehmlich heimische Gehölze aus der Auswahlliste in C.5.1.2 verwendet werden. Es sind jedoch zusätzlich auch andere Laubgehölzarten und -sorten zulässig, die an die besonderen Standortbedingungen im städtischen Bereich angepasst sind.

5.1.4 Die im Plan festgesetzten Baumstandorte können geringfügig (bis zu 10 m) verschoben werden, wenn es im Rahmen der Bauausführung aufgrund der Lage von Ver- und Entsorgungsleitungen oder bei Ein- und Ausfahrten notwendig wird. Die Anzahl und Art der Bepflanzung muss aber beibehalten werden.

5.1.5 Außerhalb der festgesetzten Grünflächen sind pro Baum ein gut durchwurzelbarer und belüfteter Pflanzraum von mindestens 12 m³ und eine offene Baumscheibe von mindestens 6 m² festgesetzt. Die Verwendung von Baumscheibenabdeckungen in Verbindung mit überpflasterbaren Baumgrubensubstraten ist zulässig (Baumsubstrate A+B nach ZTV-Vegtra-Mü: Zusätzliche Technische Vorschriften für die Herstellung und den Einbau verbesserter Vegetationstragschichten, Ausgabe 2016).

5.1.6 Die festgesetzten Baumpflanzungen sind spätestens in der nach Fertigstellung des jeweiligen Bauvorhabens folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Die Pflanzungen sind fachgerecht anzulegen und durch geeignete Maßnahmen dauerhaft zu erhalten. Ausgefallene Gehölze sind spätestens in der folgenden Vegetationsperiode entsprechend den festgelegten Güteanforderungen nachzupflanzen.

5.2 Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Für das als zu erhalten festgesetzte Ufergehölz entlang der Würm sind während der Bauzeit Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 und RAS LP 4 durchzuführen.

5.3 Öffentliche Grünflächen

Die Flächen ohne Gehölzbestand werden als Wiesen angelegt. Die Flächen sind als autochthone Blumenwiesen anzusäen (autochthones Saatgut aus der Herkunftsregion 16). Die Flächen sind extensiv zu pflegen (Mahd mit Abfuhr des Mähgutes, maximal 2 Schnitte).

5.4 Private Flächen, zu begrünen und zu bepflanzen

Die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen in der Gemeinbedarfsfläche GS 1, die nicht als Stellplatzflächen, Zu- und Umfahrten, Nebenanlagen nach §14 BauNVO oder Zugänge genutzt werden, sind zu begrünen und zu bepflanzen. Neben den festgesetzten Baumpflanzungen sind Rasen, Blumenwiese, Staudenbeete, Bodendecker oder Sträucher zulässig.

5.5 Oberflächenversiegelung

In der Gemeinbedarfsfläche GS 1 sind Stellplätze für Pkw und Fahrräder mit Belägen auszubilden, die einen geringen Versiegelungsgrad bewirken (z.B. Pflaster mit Rasenfuge, Pflaster mit ungebundener, weiter, sickerfähiger Fuge, wasserdurchlässiges Pflaster, Schotterrasen, Kies). In der Gemeinbedarfsfläche GS 2 sind alle befestigten Flächen mit Belägen auszubilden, die einen geringen Versiegelungsgrad bewirken.

5.6 Fassadenbegrünung

Nicht durch Fenster oder Türen gegliederte Fassadenteile ab einer Wandfläche von 50 m² sind mit Rank- oder selbstklimmenden Kletterpflanzen wandhoch zu begrünen. Dabei ist mindestens eine Kletterpflanze je 5 m Gebäudelänge zu verwenden. Sollten Selbstklimmer aufgrund der Wandbeschaffenheit nicht verwendbar sein, sind Kletterhilfen für andere Kletterpflanzen vorzusehen.

6 Aufschüttungen und Abgrabungen

Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur in einem Umfang von +/- 0,5 m zulässig, bezogen auf das Niveau des bestehenden Geländes.

7 Abstandsflächen

Die Tiefe der Abstandsflächen beträgt 0,4 H.

8 Fläche mit Fahrrecht für beschränkten Personenkreis

Die Dienstbarkeitsfläche für einen beschränkten Personenkreis beschränkt sich auf ein Fahrrecht für Personen, die mit der Pflege der öffentlichen Grünfläche an der Würm beauftragt sind. Von der festgesetzten Lage der Fahrrechtsfläche kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn technische oder gestalterische Gründe dies erfordern und die Abweichung unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

9 Immissionsschutz

Entlang der Baulinie gemäß Planzeichen A) 4.2 sind Fenster schutzbedürftiger Räume im Sinne von Nummer 3.16 der DIN 4109-1:2016-07 nur dann zulässig, wenn der zugehörige Raum über mindestens ein Fenster zur lärmabgewandten Seite (Nord-, Ost- oder Südfassade) belüftet werden kann, oder wenn durch nicht beheizte und thermisch vom schutzbedürftigen Raum getrennte Schallschutzkonstruktionen (Vorbauten, verglaste Loggien, mehrschalige Fassaden o. Ä.) gewährleistet wird, dass 0,5 m vor den Fenstern dieser Räume an der Westfassade der Immissionsrichtwert für Mischgebiete von 60 dB(A) tags eingehalten wird.

10 Örtliche Bauvorschriften (Art. 81 BayBO)

10.1 Dachform

Es sind nur Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung bis maximal 3° zulässig. Dies gilt nicht für den Bauraum 2, hier sind auch andere Dachformen zulässig.

10.2 Dachaufbauten

Dachaufbauten sind nur im Bauraum 1 zugelassen. Dachaufbauten, die zur Nutzung von Sonnenenergie dienen, sind bis zu einer Höhe von maximal 1,00 m zulässig. Technisch erforderliche Dachaufbauten sind bis zu einer maximalen Höhe von 3,00 m zulässig. Sie sind auf der Dachfläche zusammenzufassen und einzuhausen und jeweils mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Außenkante der Dachfläche abzurücken.

Dachaufbauten einschließlich technischer Anlagen dürfen höchstens 30 % der Dachfläche einnehmen. Hiervon ausgenommen sind Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie, sofern sie mit einer Dachbegrünung kombiniert werden.

10.3 Dachbegrünung

Im Bauraum 1 sind die Dächer der Hauptgebäude auf mindestens 70% der Dachfläche mit einer Dachbegrünung zu versehen. Mindestanforderung ist eine extensive Begrünung mit einer Gesamtaufbauhöhe von mindestens 10 cm. Die Dachbegrünungen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

10.4 Einfriedungen

Einfriedungen sind offen ohne durchgehenden Sockel mit einer Bodenfreiheit von mindestens 10 cm und einer Höhe von maximal 1,40 m zulässig. Als Zaunmaterialien sind verzinkte Stabgitterzäune oder verzinkte Maschendrahtzäune zulässig.

10.5 Anzahl notwendiger Kfz-Stellplätze

10.5.1 Die notwendigen Kfz-Stellplätze sind gemäß der Satzung der Großen Kreisstadt Dachau über die Herstellung von Stellplätzen und deren Ablösung vom 14.12.2005 mit Bekanntmachung vom 17./18.12.2005 und den Änderungen vom 16.02.2010 und vom 30./31.07.2011 nachzuweisen.

10.5.2 Abweichend hiervon werden folgende Richtzahlen für den Stellplatzbedarf festgesetzt:

Sporthallen	1 Stellplatz je 100 m ² Hallenfläche
Multifunktionssporträume	1 Stellplatz je 100 m ² Nutzfläche
Gaststätten, die der Sportvereinsnutzung dienen (Vereinsgaststätte)	1 Stellplatz je 30 m ² Netto-Gastraumfläche
Kegelbahnen, Bowlingbahnen, die in Verbindung mit einer Vereinsgaststätte betrieben werden	1 Stellplatz je Bahn
Büroräume der Geschäftsstelle	1 Stpl. je 35 m ² Netto-Nutzfläche

10.5.3. Bei einer wechselseitigen Nutzung der notwendigen Stellplätze für die in der Tabelle unter 10.5.2 aufgeführten Nutzungen wird gemäß § 3 Abs. 4 der Stellplatzsatzung die Anzahl dieser Stellplätze gemindert. In diesem Fall gilt für die in der Tabelle unter 10.5.2. aufgeführten Nutzungen der Bedarf notwendiger Stellplätze mit der Herstellung bzw. dem Nachweis von 70 Stellplätzen als erfüllt.

11 Ausgleichsflächen und –maßnahmen

Der im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ermittelte Bedarf an Ausgleichsflächen in der Größenordnung von ca. 1,6 ha wird außerhalb des Bebauungsplangebietes nachgewiesen. Für den Eingriff dieses Bebauungsplanes werden als Ausgleich folgende Flächen aus dem Ökokonto der Großen Kreisstadt Dachau zugeordnet:

Gemeinde / Gemarkung	Flurnummer	Umfang Ausgleich	Entwicklungsziel / durchgeführte Kompensationsmaßnahmen
Dachau / Pellheim	917/1	9.044 m ² (entspricht Gesamtfläche)	Streuobstwiese
Karlsfeld / Karlsfeld	208	7.136 m ² (Teilfläche des Flurstücks)	Glatthaferwiese mit feuchten Geländemulden

12 Flächen und Maßnahmen zum Besonderen Artenschutz

12.1 Schutz von Fledermäusen

Zum Schutz von Fledermäusen darf in den Monaten April bis September keine nächtliche Beleuchtung der Baustelle erfolgen (Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme V2, vgl. saP).

12.2 Beleuchtung

Im Bebauungsplangebiet sind ausschließlich insektenfreundliche LED-Beleuchtungssysteme und Natriumdampf-Niederdrucklampen zulässig. Dies gilt auch für die Flutlichtanlage des Rasenspielfeldes. Durch die Beleuchtung darf kein Streulicht auf die Bereiche an der Würm mit dem gewässerbegleitenden Gehölzbestand erfolgen. Entlang der Würm muss ein lichtgeschützter Flugkorridor für Fledermäuse verbleiben. Der Lichtkegel der Beleuchtung muss gegebenenfalls seitlich und nach oben abgeschirmt werden (Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme V3, vgl. saP). In den öffentlichen Grünflächen ist keine Beleuchtung zulässig. Ausgenommen hiervon ist die notwendige punktuelle Ausleuchtung des Geh- und Radweges.

D HINWEISE

1 110 kV-Hochspannungsfreileitung

Um den ordnungsgemäßen und sicheren Betrieb der Hochspannungsfreileitung nicht zu gefährden, sind im Bereich der nachrichtlich übernommenen Schutzzone Bau- oder Bepflanzungsmaßnahmen sowie Geländeänderungen aller Art nur unter Wahrung des einzuhaltenden Sicherheitsabstandes nach der DIN EN 50341 Freileitungen über AC 1kV und nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung des jeweiligen Leitungsbetreibers möglich. Zur Gewährleistung der Arbeitssicherheit während der Bauphase sowie eines sicheren Endzustands sind die erforderlichen Maßnahmen im Vorfeld der Bauausführung mit den Leitungsbetreibern detailliert abzustimmen.

Innerhalb der Baubeschränkungszone gibt es Höhenbeschränkungen für bauliche Anlagen. Im für den Geltungsbereich relevanten Spannungsfeld zwischen den Masten B 17 und B 18 ergibt sich an der ungünstigsten Stelle eine maximale Bauhöhe von 3,00 m, bezogen auf eine Geländehöhe von 480,00 m ü. NN.

Gemäß DIN EN 50341-1 sind bei 110-kV grundsätzlich folgende Mindestabstände zu den Leiterseilen einzuhalten: Sportflächen: 8,00 m, Verkehrsflächen: 7,00 m, Gelände: 6,00 m Bauwerke mit feuerhemmenden Dächern: 5,00 m, Zäune, Lichtmaste, Antennen usw.: 3,00 m, Bepflanzung 2,50 m.

2 Brandschutz

Auf die Beachtung der Artikel 5 und 31 der bayerischen Bauordnung in Verbindung mit der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ und der DIN 14090 in der jeweils aktuellen Fassung wird hingewiesen.

3 Grundwasserstand

Mit hohen Grundwasserständen ist zu rechnen. Der mittlere Grundwasserflurabstand beträgt im Gebiet ca. 1,7 m. Bei Hochwasserereignissen kann das Grundwasser bis zu ca. 1 m unter Flur anstehen. Untergeschosse sind einschließlich Lichtschächten und Sparteneinführungen nach den anerkannten Regeln der Technik gegen Grundwasser zu sichern.

Für Eingriffe in das Grundwasser, zum Beispiel durch die Errichtung einer Tiefgarage, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis nach den Wassergesetzen des Bundes und des Freistaats Bayerns (WHG, BayWG) erforderlich. Diese ist in Rahmen des Bauvollzugs in einem wasserrechtlichen Verfahren einzuholen.

4 Niederschlagswasser / Versickerung

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

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

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

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

5 Bodendenkmäler

Bodendenkmäler sind für das Bebauungsplangebiet nicht bekannt, ein Vorkommen kann allerdings nicht vollkommen ausgeschlossen werden. Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz. Sie sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Bodendenkmalpflege, in München anzuzeigen.

6 Schutz von Pflanzenbeständen

Bei Baumaßnahmen wird auf die DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen), die RAS-LP4 (Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren) sowie die ZTV Baumpflege hingewiesen.

7 Oberbodenschutz

Vor Baubeginn soll der noch verwendbare Oberboden in seiner gesamten Dicke abgeschoben 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.

Für private Erschließungsflächen sollten - soweit funktional möglich – Beläge verwendet werden, die einen geringen Versiegelungsgrad bewirken (z.B. Pflaster mit Rasenfuge, Pflaster mit ungebundener, weiter und sickerfähiger Fuge, wasserdurchlässiges Pflaster, Drainasphalt).

8 Oberflächengewässer

Das Planungsgebiet grenzt direkt an die Würm an, die hier ein Gewässer 1. Ordnung ist. Für bauliche Anlagen im 60 m-Bereich ist eine Genehmigung der Kreisverwaltungsbehörde nach Art. 20 Bayerisches Wassergesetz (BayWG) erforderlich. Sie sind so zu errichten, dass unter anderem die Unterhaltung nicht erschwert wird.

9 Hochwasser

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine festgesetzten, vorläufig gesicherten oder faktischen Überschwemmungsflächen vorhanden. Das Gewässerbett der östlich benachbarten Würm ist vom Wasserwirtschaftsamt München als Überschwemmungsgebiet für ein HQ 100 ermittelt worden und durch Bekanntmachung im Amtsblatt des Landkreises Dachau vom 04.07.2019 als vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet HQ 100 ausgewiesen. Dieser Bereich ist beim Landesamt für Umwelt auch als Hochwassergefahrenfläche bei HQ häufig und HQ 100 geführt.

E BEGRÜNDUNG

1 Planungsrechtliche Situation

1.1 Erforderlichkeit der Bauleitplanung

Der vorliegende Bebauungsplan bildet den ersten Baustein für die langfristige Entwicklung eines großflächigen Sportareals östlich der Theodor-Heuss-Straße. Hier soll ein vielfältiges Angebot unterschiedlicher Sportnutzungen für alle Bevölkerungsgruppen der Stadt Dachau entstehen. Das Sportgelände des TSV 1865 an der Jahnstraße ist für den Bedarf nicht mehr ausreichend und entspricht auch nicht mehr den heutigen Anforderungen an qualifizierte Sportstätten. Zudem sollen die Sportflächen in Dachau Ost, die dem TSV 1865 von der Stadt zur Nutzung überlassen sind, langfristig einer neuen Nutzung zugeführt werden. Die Anlagen sollen schrittweise verlagert und an dem neuen Standort östlich der Theodor-Heuss-Straße zusammengeführt werden.

Andere Standorte im Stadtgebiet wurden aufgrund mangelnder Flächenverfügbarkeit, fachplanerischer oder verkehrlicher Restriktionen nicht weiterverfolgt.

1.2 Vorhandenes Baurecht, Verfahren

Das Planungsgebiet ist derzeit planungsrechtlich als Außenbereich § 35 BauGB zu beurteilen. Folglich sind nur die im Außenbereich privilegierten Nutzungen genehmigungsfähig. Baurecht für die geplanten Sportnutzungen kann nur durch die Aufstellung eines Bebauungsplans mit Umweltbericht im Regelverfahren geschaffen werden.

2 Übergeordnete Planungen / planerische Ausgangslage

2.1 Ziele der Raumordnung

Im Regionalplan ist das Plangebiet als Bereich gekennzeichnet, der für die Siedlungsentwicklung besonders in Betracht kommt. Im Süden ist eine kleine Teilfläche bereits als Siedlungsfläche gemäß FNP ausgewiesen.

2.2 Entwicklung aus dem FNP

Das Plangebiet war im ursprünglich bestehenden Flächennutzungsplan zunächst überwiegend als landwirtschaftliche Fläche, in einem südlichen Teilbereich bereits als Gemeinbedarfsfläche Sport dargestellt. Parallel zur Theodor-Heuss-Straße verläuft eine 110-kV-Freileitung mit Schutzbereich. Im Bereich der Leitungsschutzzone stellte der Flächennutzungsplan eine Grünfläche dar. Da sich die geplanten Nutzungen größtenteils nicht aus dem FNP entwickeln ließen, wurde im Vorfeld zum Bebauungsplanverfahren eine Änderung des Flächennutzungsplans in einem eigenständigen Verfahren durchgeführt. Der geänderte FNP stellt die Gesamtfläche des geplanten Sportparks als Gemeinbedarfsfläche Sport dar. Zur Fortführung des Grünzugs aus Richtung Unteraugustenberg ist die neue Gemeinbedarfsfläche in Ost-West-Richtung durch eine Grünfläche mit einer wichtigen Fuß- und Radwegeverbindung unterbrochen. Ebenso wurde eine Grünfläche parallel zur Würm ergänzt. Unverändert sind entlang der Würm ein Biotop nach der bayerischen Biotopkartierung, ein sonstiges Biotop und eine wichtige Fuß- und Radwegeverbindung dargestellt. Die Flächennutzungsplanänderung FP 04517 „Sportpark östlich Theodor-Heuss-Straße“ ist seit Bekanntmachung am 13.01.2020 wirksam.

2.3 Angrenzende Bebauungspläne

Südlich des Planungsgebiets grenzt der Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplans 19/75 an, der in diesem Bereich die Feldstraße als Verkehrsfläche festsetzt. Im Westen, jenseits der Theodor-Heuss-Straße grenzen die Bebauungspläne 149/09 (Augustenberg Mitte) und 168/16 (Augustenberg Mitte – Gemeinbedarfsflächen Schule) an. Diese setzen westlich der Theodor-Heuss-Straße dem Planungsgebiet gegenüberliegend Flächen für Gemeinbedarf (Schulgebäude und Sportanlagen) fest.

2.4 Rahmenplanung Grün-Blau

Die Rahmenplanung Grün-Blau (Stand 2009) benennt Entwicklungsziele und Maßnahmen für Grünflächen und Gewässer im gesamten Stadtgebiet. Im Bereich des Planungsgebiets ist entlang der Würm ein geplanter Entwicklungskorridor zur Grünflächen- und Biotopvernetzung vorgesehen. Ziel des Konzepts ist es unter anderem, die Erlebbarkeit der Fließgewässer zu erhöhen, zum Beispiel durch die Heranführung von Fuß- und Radwegen an das Wasser.

2.5 Verkehrsentwicklungsplan

Der Verkehrsentwicklungsplan der Stadt Dachau aus dem Jahr 2006 benennt einen Ausbau der Feldstraße und der Kufsteiner Straße östlich der Würm als Planungsmöglichkeit zur Ergänzung des bestehenden Straßennetzes.

3 Ziele des Bebauungsplans

Grundlegendes Ziel des Bebauungsplans ist die Schaffung von Baurecht für die Neuerrichtung von Sportanlagen zur langfristigen Sicherung eines ausreichenden Angebots an Sportmöglichkeiten für die Bevölkerung der Stadt Dachau und im Rahmen des Vereinssports des TSV 1865. In diesem Zusammenhang soll auch die Errichtung einer Stadionanlage mit maximal 2.500 Zuschauerplätzen ermöglicht werden.

Für die Gliederung und Nutzung des Planungsgebiets ergeben sich folgende zusätzliche Zielsetzungen aus vorangegangenen Planungen und Konzepten:

- Anordnung und Höhenentwicklung der erforderlichen Gebäude parallel zur Theodor-Heuss-Straße als städtebauliches Gegenüber der bestehenden baulichen Anlagen westlich der Theodor-Heuß-Straße
- Berücksichtigung der Baubeschränkungszone der 110 kV-Freileitung
- verkehrliche Erschließung über die Feldstraße
- Konzentration der erforderlichen Stellplätze an der Theodor-Heuss-Straße
- Sicherung einer durchgehenden Grünverbindung und Erhalt der vorhandenen Biotopfläche entlang der Würm
- Schaffung eines Fuß- und Radweges entlang der Würm

4 Beschreibung des Planungsgebiets

4.1 Lage und Größe

Das Planungsgebiet liegt im Bereich des südöstlich gelegenen Stadtteils Oberaugustensfeld östlich der Theodor-Heuss-Straße. Es wird im Westen durch die Theodor-Heuss-Straße und im Osten durch die Würm begrenzt. Nördlich und südlich des Planungsgebiets befindet sich freies Feld.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke mit den Flurnummern 1841/2 (Teilbereich), 1850/2, 1850/7, 1850/8, 1850/9, 1852/7 und 1865 (Teilbereich). Alle genannten Flurstücke befinden sich im Eigentum der Stadt Dachau.

Die Gesamtfläche des Geltungsbereichs beträgt ca. 3,9 ha.

4.2 Bisherige Nutzung und Bebauung

Das Planungsgebiet ist derzeit größtenteils als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Entlang der Theodor-Heuss-Straße verläuft in Nord-Süd-Richtung eine 110 kV-Hochspannungsfreileitung der Bayernwerk Netz GmbH. Abgesehen von einem bestehenden Parkplatz mit ca. 68 Stellplätzen an der Theodor-Heuss-Straße und einem Leitungsmast der 110 kV-Leitung befinden sich keine baulichen Anlagen im Geltungsbereich.

4.3 110 kV-Hochspannungsfreileitung / sonstige Sparten

Beiderseits der Hochspannungsleitungsachse besteht eine Schutzzone von jeweils 22,5 m, insgesamt 45 m. Zudem ist im Bereich der 110 kV-Leitung beidseitig eine 20 m breite Baubeschränkungszone zu berücksichtigen. Bei Maßnahmen aller Art im Bereich der 110 kV-Leitung sind die Hinweise unter Buchstabe D Ziffer 1 zu beachten.

Die Stadt Dachau befindet sich derzeit in Abstimmung mit der Bayernwerk Netz GmbH bezüglich einer zukünftigen Verkabelung (Erdverlegung) der bestehenden Freileitung.

Parallel zur Theodor-Heuss-Straße verläuft eine Wasserleitung innerhalb des Planungsgebiets. Es handelt sich um eine wichtige Hauptversorgungsleitung, zu der bei Bau- und Bepflanzungsmaßnahmen ein beidseitiger Schutzabstand von 5m einzuhalten ist.

Im Einmündungsbereich der Feldstraße in die Theodor-Heuss-Straße befindet sich ein Mittelspannungskabel der Stadtwerke Dachau. Im Bereich des Planungsgebiets wird zudem eine Kabeltrasse militärischen Ursprungs („Nato-Kabel“) vermutet, über deren genaue Lage aber keine Informationen vorliegen.

4.4 Umgebung

Westlich des Planungsgebiets auf der gegenüberliegenden Seite der Theodor-Heuss-Straße befinden sich die Grundschule Augustenfeld und die Montessori-Volksschule mit zugehöriger Sporthalle und Freisportanlagen. Nordwestlich liegen oberhalb einer Brachfläche (geplanter Grünzug) die Realschule und die Berufsschule. Westlich des Schulstandorts befinden sich derzeit noch unbebaute Flächen, auf denen aber bereits durch den Bebauungsplan 149 /09 Augustenfeld Mitte Baurecht für eine Entwicklung als allgemeine Wohngebiete geschaffen wurde. Östlich des Planungsgebiets liegt die Würm, sowie die Kufsteiner Straße, die in diesem Abschnitt aber nur als Feldweg ausgebaut ist. Weiter östlich schließen sich unbebaute landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Südöstlich wird eine Sammelunterkunft für Flüchtlinge geplant, ein Skatepark, eine Kiesabbaufäche und großflächige Schrebergartenanlagen. Im Norden erstreckt sich freie Feldflur bis zum Siedlungsrand südlich der Schleißheimer Straße.

4.5 Erschließung

Die Erschließung des Gebiets wird über die Feldstraße erfolgen, die über die Theodor-Heuss-Straße an das überörtliche Straßennetz angebunden wird. Für den Fuß- und Radverkehr besteht eine Wegführung auf der westlichen Seite der Theodor-Heuss-Straße mit einer Querungsmöglichkeit (Mitteinsel) im Bereich des bestehenden Parkplatzes. Die Bushaltestelle der Linien 172 und 716 in Richtung Dachau Bahnhof befindet sich unmittelbar nordwestlich des Planungsgebiets an der Theodor-Heuss-Straße.

4.6 Topographie

Das Planungsgebiet liegt am nördlichen Rand des Naturraums Münchner Schotterebene. Es ist weitgehend eben mit einer leichten Neigung nach Nordosten. Die Höhenlage variiert zwischen ca. 481,20 m ü NN im Süden an der Feldstraße und ca. 480,00 m ü NN im nördlichen und östlichen Bereich des Planungsgebiets.

4.7 Boden und Wasserverhältnisse

Gemäß Bodengutachten befindet sich auf dem Gelände mit Ausnahme des bestehenden Parkplatzes ein 30 bis 100 cm mächtiger Oberbodenhorizont. Es handelt sich um einen humusreichen, anmoorigen Oberboden. Zum Teil ist der Oberboden mit Fremdanteilen vermischt. Unterhalb der Oberböden folgen 6 bis 8 m quartäre Kiese der glazialen Niederterrasse.

Aufgrund von Aufschlussbohrungen im unmittelbaren Umfeld des Planungsgebiets ist der mittlere Grundwasserstand bei etwa 478,7 m ü. NN anzusetzen. Anhand der bekannten Pegeldifferenzen nahegelegener Grundwassermessstellen lässt sich abschätzen, dass der mittlere Höchstgrundwasserstand (MHGW) bei ca. 478,9 m ü NN und der höchste Hochwasserstand (HHW) bei ca. 479,5 m ü. NN liegt. Daraus ergibt sich, dass bei Hochwasser mit Grundwasserständen knapp unter der Geländeoberfläche zu rechnen ist. Sofern Gebäudeteile in grundwasserführende Schichten einbinden, so dass ein Grundwasserstau zu erwarten ist, muss im Rahmen des Bauvollzugs ggf. ein wasserrechtliches Verfahren durchgeführt werden.

Eine Versickerung von Dachflächenwasser ist in den anstehenden Kiesen möglich. Der Bemessung von Versickerungseinrichtungen kann ein k_r -Wert von $1 \cdot 10^{-4}$ m/s zugrunde gelegt werden. In der Regel besteht für Versickerungseinrichtungen die Vorgabe, einen Abstand von 1 m zwischen der Sohle der Versickerungsanlage und dem MHGW einzuhalten. Da der MHGW nur 1 - 1,5 m unter der Geländeoberfläche liegt, ist dies nur mit sehr flachen Rigolen oder Sickermulden möglich.

4.8 Flora und Fauna

Abgesehen von einem Parkplatz an der Theodor-Heuss-Straße ist das Planungsgebiet fast ausschließlich durch landwirtschaftlich genutzte Flächen geprägt.

Am östlichen Rand des geplanten Geltungsbereichs verläuft ein ca. 15 m breiter gewässerbegleitender Gehölzsaum entlang der Würm, der als Biotop kartiert ist. Im näheren Umfeld des Planungsgebiets befinden sich weitere kartierte Biotopflächen (südlich Brachflächen mit Gehölzsukzession, nördlich Feuchtwald). Schutzgebiete nach BayNatSchG sind innerhalb oder in der Umgebung des Planungsgebiets nicht vorhanden.

Zur Ermittlung des tatsächlichen und potenziellen Vorkommens gemeinschaftsrechtlich geschützter Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie) und möglicher Auswirkungen des Vorhabens aus artenschutzrechtlicher Sicht wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt.

4.9 Denkmalschutz

Nach bisherigem Wissensstand sind innerhalb des Planungsgebiets keine Bau- oder Bodendenkmäler bekannt. Im näheren Umfeld befindet sich östlich der Würm ein denkmalgeschütztes Barackengebäude eines ehemaligen Durchgangslagers für Zwangsarbeiter. Weitere Denkmäler sind im Umfeld des Planungsgebiets nicht kartiert.

4.10 Altlasten

Analysen im Rahmen des Bodengutachtens haben ergeben, dass in der Oberbodenschicht neben kleineren anthropogenen Verunreinigungen vor allem Arsen in deutlich erhöhten Konzentrationen auftritt. Dies ist ein natürliches Phänomen, welches im Freisinger und Dachauer Moos seit längerem dokumentiert ist. Arsen tritt nicht im gesamten Oberboden auf. Die belasteten Bodenanteile sind als Material der Einbauklassen Z1.1 bis Z2 zu klassifizieren. Beim Wiedereinbau von Oberboden ist darauf zu achten, dass in den oberen 10 cm des Bodenaufbaus die Vorsorgewerte der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) eingehalten werden.

Über das Vorkommen von Kampfmitteln liegen derzeit keine Erkenntnisse vor. Entsprechende Untersuchungen sind im Rahmen des Bauvollzugs durchzuführen.

4.11 Immissionen

Schall

Auf das Planungsgebiet wirken von der angrenzenden Theodor-Heuss-Straße sowie der parallel zur Theodor-Heuss-Straße verlaufenden Hochspannungsfreileitung ein. Zur Erfassung dieser Einwirkungen und zur Ermittlung der zu treffenden Maßnahmen wurde im Rahmen des Verfahrens eine Schalltechnische Untersuchung erstellt. (siehe Kap. 6.10 Immissionsschutz)

Elektromagnetische Verträglichkeit

Gegebenenfalls ist mit elektromagnetischen Immissionen der 110-kV-Hochspannungsfreileitung zu rechnen. Zwischen der Mittelachse der Leitung und den geplanten Gebäuden ist eine Baubeschränkungszone von 20 m einzuhalten. Dadurch wird sichergestellt, dass alle zum dauerhaften Aufenthalt bestimmten Anlagen einen Abstand von mehr als 10 m von den Leiterseilen einhalten. Nach Abstimmung mit dem Landratsamt kann in diesem Fall auch ohne gutachterliche Prüfung davon ausgegangen werden, dass die Grenzwerte der 26. BImSchV eingehalten werden.

Betriebsbereiche gem. § 3 Nr. 5a BImSchG

Im Umfeld des Planungsgebiets 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 2010/18/EU in Betriebsbereichen auf benachbarte Schutzobjekte gemäß § 3 Abs. 5d BImSchG nicht zu erwarten.

4.12 Klima

Für das Stadtgebiet von Dachau liegt eine Stadtklimaanalyse aus dem Jahr 2018 vor. In dem Gutachten werden die Flächen des Bebauungsplanes als Grün- und Freiflächen mit mäßiger, nur im nördlichen Teilgebiet als Flächen mit hoher Kaltluftlieferung beschrieben. Alle Flächen haben aufgrund der vorherrschenden landwirtschaftlichen Nutzung wenig Schatten und eine intensive solare Einstrahlung und damit eine sehr geringe Aufenthaltsqualität am Tage. Die Flächen werden als Ausgleichsräume mit geringer, nur im nördlichen Teilgebiet als Ausgleichsräume mit hoher bioklimatischer Bedeutung bewertet.

5 Planungskonzeption

5.1 Städtebauliche Konzeption

Vorgeschaltet zum Bebauungsplanverfahren wurde eine städtebauliche Konzeptplanung erarbeitet, die das Gebiet auch im Gesamtzusammenhang eines zukünftig geplanten größeren Sportareals betrachtet. Übergeordnete Grundideen waren dabei die Schaffung einer durchgehenden Grünverbindung entlang der Würm sowie die Fortführung des geplanten Grünzugs in Augustenfeld Mitte, der im Westen zwischen den Schulgebäuden auf die Theodor-Heuss-Straße trifft. Dieser soll in Ost-West-Richtung oberhalb des Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplans durch das zukünftige Sportareal verlaufen und an die Grünverbindung entlang der Würm anschließen. Bauliche Schwerpunkte verortet das Gesamtkonzept eher an der Straße, während in Richtung Würm die weniger intensiven Nutzungen angeordnet werden.

Entlang der Theodor-Heuss-Straße soll langfristig eine wahrnehmbare Raumabfolge geschaffen werden, in der sich geschlossene Bebauungssituationen mit Einblicken in die Landschaft und alleeartigem Straßencharakter abwechseln.

Unter Berücksichtigung der Grundsätze aus dem Rahmenkonzept, der am höchsten priorisierten Nutzungsbedarfe sowie der baulichen Beschränkungen, die sich durch den Sicherheitsbereich der Hochspannungsleitung ergeben, wurde für die Gemeinbedarfsfläche Sportanlagen 1 (GS 1) eine Planungskonzeption erstellt, welche den Nachweis liefert, dass das vom TSV 1865 entwickelte Raumkonzept umgesetzt werden kann. Als bauliche Hauptelemente sind eine hohe Dreifachsporthalle mit Zuschauertribüne sowie ein zweigeschossiges Gebäude mit multifunktionalem Sporträumen im EG und einer (niedrigeren) Dreifach-Halle im OG möglich. Die beiden Hallenbauwerke können über einen Zwischenbau verbunden werden, der die Funktion eines Eingangs-, Foyer- und Erschließungsbereiches übernimmt. In einem Anbau können eine Sportgaststätte sowie die Räumlichkeiten der Geschäftsstelle untergebracht werden. Die vorgeschlagene Form der Baukörper ist im Bebauungsplan als Hinweis aufgeführt.

Die geplanten Baukörper bilden in ihrer Kubatur und Lage ein städtebauliches Gegenüber der westlich gelegenen Schulgebäude. Der Abstand von der Straße wird durch die Baubeschränkungszone der Hochspannungsleitung bestimmt.

Zwischen den geplanten Hallengebäuden und der Würm ist die Errichtung eines Fußballstadions mit Zuschaueranlagen und erforderlichen Nebeneinrichtungen für den Ligaspielbetrieb des TSV Dachau geplant.

Die für eine Bebauung nicht in Frage kommende Fläche unter der Hochspannungsleitung wird zur Herstellung der Erschließung und der erforderlichen Stellplätze im straßennahen Bereich genutzt. Weitere Stellplätze für besondere Bedarfsfälle können im Bereich der Gemeinbedarfsfläche Sportanlagen 2 (GS 2) angeboten werden.

5.2 Grünordnung

Der Korridor entlang der Würm hat eine wichtige Bedeutung für das Gewässer, den Artenschutz und den Biotopverbund, daher ist der Bereich von baulichen Anlagen freigehalten. Das vorhandene Ufergehölz wird erhalten. Durch die Neuanlage einer öffentlichen Grünfläche im östlichen Geltungsbereich entlang der Würm kann zum Einen die Biotopverbundfunktion gestärkt und zum Anderen der Bereich auch für die Naherholung aufgewertet werden.

Es soll eine Grünflächenvernetzung zwischen dem Erholungsraum Würm und dem Grünzug Augustenfeld in Ost-West-Richtung erfolgen. Daher wird eine Teilfläche südlich der Gemeinbedarfsfläche GS 2 als öffentliche Grünfläche ausgewiesen.

Aufgrund der Lage des Plangebietes am Ortsrand bzw. in der freien Landschaft ist ein verstärktes Augenmerk auf eine gute Einbindung in die Landschaft zu legen. Daher sind Baumpflanzungen zur Eingrünung entlang der Theodor-Heuss-Straße und im östlichen Teil der Gemeinbedarfsfläche 1 vorgesehen. Bei den Pflanzmaßnahmen sollen unter Beachtung der Nutzungsansprüche die besonderen Standortverhältnisse berücksichtigt und nach Möglichkeit heimische Baumarten verwendet werden.

Durch die weiteren grünordnerischen Festsetzungen und Hinweise sollen die möglichen Umweltauswirkungen, welche sich in der Planfolge im Rahmen der baulichen Entwicklung ergeben können, vermindert werden.

6 Begründung der textlichen Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

Gemeinbedarfsfläche Sportanlagen 1 (GS 1)

Als Art der baulichen Nutzung wird eine Gemeinbedarfsfläche Sportanlagen festgesetzt, um die bedarfsgemäße Errichtung von Sportanlagen zur Schaffung eines umfangreichen und diversen Sportangebots an diesem Standort zu ermöglichen. Im Rahmen dieser Zweckbestimmung sind sowohl Freisport- als auch Hallensportanlagen mit Zuschaueranlagen und allen erforderlichen Nebeneinrichtungen zulässig. Da das Gelände mit den zukünftigen Erweiterungen langfristig auch als Hauptstandort des TSV 1865 dienen soll, wird auch die Einrichtung der Geschäftsstelle als sportbezogene Verwaltungsnutzung zugelassen. Zur gastronomischen Versorgung der Mitglieder und Gäste sind als untergeordnete Nutzungen auch eine Sportgaststätte und ein Verkaufskiosk für Speisen und Getränke zulässig.

Anlagen zum Abstellen von Fahrzeugen dienen der Herstellung der in Abhängigkeit von den realisierten Nutzungen erforderlichen Stellplatzanlagen für Kfz und Fahrräder.

Gemeinbedarfsfläche Sportanlagen 2 (GS 2)

Die GS 2 dient in ihrer Zweckbestimmung als Ergänzungsfläche zur Deckung des zusätzlichen Stellplatzbedarfs, der im Bereich der GS 1 durch die reguläre Trainingsnutzung der Sporteinrichtungen bei gleichzeitigem Stattfinden eines Ligaspiels ausgelöst wird. (vgl. Kap. 10.1 Stellplätze) Die Fläche soll nur in diesem Fall als Ausweichparkplatz geöffnet werden. Eine dauerhafte Parkplatznutzung ist nicht vorgesehen.

6.2 Grundflächenzahl (GRZ)

Zur Realisierung der benötigten Hallen- und Freisportanlagen wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6, bezogen auf die Gemeinbedarfsfläche GS 1, festgesetzt. Diese darf durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO, also Stellplätze mit ihren Zufahrten und sonstige bauliche Nebenanlagen wie zum Beispiel Wege- und Platzflächen, bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden.

Dies ist erforderlich, um eine möglichst effiziente Nutzung der derzeit zur Verfügung stehenden Grundstücksflächen zu ermöglichen und den prioritären Bedarf an Sportanlagen abbilden zu können. Die Gesamt-GRZ inklusive Überschreitungsmöglichkeit umfasst die Grundfläche aller baulichen Anlagen innerhalb und außerhalb der Baugrenzen. Dabei sind auch Spielfelder mit Naturrasen auf die Grundfläche anzurechnen, obwohl diese unter dem Aspekt der Bodenversiegelung eine vergleichsweise geringere Wirkung auf die natürlichen Bodenfunktionen haben, als andere bauliche Anlagen.

Die Zulässigkeit einer Überschreitung der festgesetzten GRZ bis zu einer GRZ von 0,9 ist auch insofern vertretbar, als die Gemeinbedarfsfläche GS 1 innerhalb des Geltungsbereichs durch eine Grünfläche im Bereich der Würm ergänzt wird. Im Bereich der Gemeinbedarfsfläche GS 2 sind Stellplätze und Zufahrten entsprechend der grünordnerischen Festsetzung mit Belägen auszuführen, die einen geringen Versiegelungsgrad bewirken. Voraussichtlich wird eine Oberflächenbefestigung mit Schotterterrassen zur Ausführung kommen. Dennoch handelt es sich um bauliche Anlagen, die gemäß § 19 BauNVO bei der Berechnung der Grundflächenzahl vollständig zu berücksichtigen sind. Für die Gemeinbedarfsfläche GS 2 wird daher eine Grundflächenzahl von 1,0 festgesetzt, um die erforderliche Anzahl an Stellplätzen auf der Fläche realisieren zu können. Die hohe GRZ hat keine Auswirkungen auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, da keine baulichen Anlagen entstehen, von denen eine gebäudeähnliche Wirkung ausgeht. Durch die grünordnerischen Festsetzungen wird eine vollstän-

dige Versiegelung der Fläche ausgeschlossen und die Versickerung von Regenwasser als Bodenfunktion weitgehend erhalten. Im Rahmen der naturschutzfachlichen Eingriffsermittlung wird die Fläche als Eingriffsfläche Typ A berücksichtigt.

6.3 Höhenentwicklung

Die festgesetzte maximale Wandhöhe der Hallengebäude von 14,00 m ergibt sich aus den sportlichen Nutzungsanforderungen an die lichten Raumhöhen und den zu erwartenden baukonstruktiven Erfordernissen, insbesondere das benötigte Tragwerk.

Die festgesetzte Wandhöhe überschreitet nicht die Höhen der gegenüberliegenden Schulgebäude. Damit ist sichergestellt, dass sich die Bebauung bezüglich ihrer Höhenentwicklung in die Umgebung einfügt.

Südlich des Spielfeldes ist die Errichtung einer überdachten Zuschauertribüne geplant, in der auf zwei Ebenen alle für den Ligaspielbetrieb erforderlichen Räumlichkeiten untergebracht werden können. Um dies zu ermöglichen, wird für die Oberkante des Bauwerks eine maximale Höhe von 8 m über dem Höhenbezugspunkt zugelassen.

Außerhalb der Baugrenzen sollen zur Sicherung der angestrebten städtebaulichen Grundidee und des Landschaftsbildes keine dominanten baulichen Anlagen entstehen. Deswegen wird die Höhe der in diesem Bereich zulässigen Zuschaueranlagen und sonstigen Nebenanlagen auf 2,5 bzw. 3 m beschränkt. Höhenbezugspunkt ist jeweils die fertige Geländeoberkante, da die Lage der Nebenanlagen im Planungsgebiet variabel ist und daher kein absoluter Höhenbezugspunkt angegeben werden kann. Dass durch Aufschüttungen die Bezugshöhe (Geländeoberkante) um bis zu 0,5 m erhöht werden könnte, wird als vertretbarer Spielraum angesehen.

Ballfangzäune dürfen zur Erfüllung ihrer Funktion eine maximale Höhe von 6 m haben.

Beleuchtungselemente wie Mastleuchten und Flutlichtmasten müssen entsprechend der beleuchtungstechnischen Erfordernisse dimensioniert werden und sind daher von der Höhenbegrenzung ausgenommen.

6.4 Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Der Bebauungsplan enthält aufgrund der besonderen Gebäudekubaturen, die für die Sportnutzung erforderlich sind, keine Festsetzung zur Bauweise. Die Regelungen zur überbaubaren Grundstücksfläche sind ausreichend, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen. Alle städtebaulich prägenden Anlagen sind innerhalb der Baugrenzen zu errichten. Außerhalb der Baugrenzen sind nur Anlagen zulässig, die aufgrund ihrer geringen Höhenentwicklung oder ihres transparenten Erscheinungsbilds nur eine untergeordnete räumliche Wirkung entfalten. Aus diesem Grund sind Zuschaueranlagen außerhalb der Baugrenzen offen, also ohne Überdachung auszuführen.

Bauliche Anlagen zur technischen Versorgung sind zulässig, um die infrastrukturelle Anbindung des Gebiets sicherstellen zu können.

Durch die Festsetzung einer durchgehenden Baulinie im Westen soll sichergestellt werden, dass sich die Gebäude zur Theodor-Heuss-Straße hin ausrichten und ein städtebauliches Gegenüber zu den bestehenden Schulgebäuden auf der anderen Straßenseite bilden.

In Anbetracht der voraussichtlich entstehenden Gebäudelänge ist jedoch auch eine optische Gliederung der Fassaden gewünscht. Aus diesem Grund wird in begrenztem Umfang ein Zurücktreten von Gebäudeteilen von der festgesetzten Baulinie zugelassen.

Bei der baulichen Ausnutzung der festgesetzten Baugrenzen ist zu berücksichtigen, dass im Rahmen des Bauvollzugs ausreichende Flächen für Feuerwehrumfahrten nachzuweisen sind. (Vgl. dazu auch Hinweis 2) Diese können aufgrund der erforderlichen Radien voraussichtlich nicht vollständig außerhalb der festgesetzten Baugrenzen realisiert werden.

Nebenanlagen, Stellplätze

Um die in der Gemeinbedarfsfläche GS 1 zur Verfügung stehende Grundstücksfläche effizient zu nutzen, sind Kfz-Stellplätze nur in den dafür festgesetzten Flächen im Bereich der Baubeschränkungszone der Hochspannungsleitung zulässig. Für Sportanlagen ist dieser Bereich aufgrund seiner eingeschränkten Bebaubarkeit nicht geeignet. Durch die Anordnung der Stellplätze im straßennahen Bereich wird zudem verhindert, dass die anderweitig nutzbaren Bereiche des Planungsgebiets durch Kfz-Verkehr beeinträchtigt werden. Für den Fall, dass die speziell für Fahrräder vorgesehenen Flächen (s.u.) nicht ausreichen, um den Bedarf zu decken, wird die Errichtung von Fahrradstellplätzen

auch im Bereich der Flächen für Stellplätze zugelassen, um eine größere Flexibilität bei der Planung zu ermöglichen.

Im südlichen Bereich der Fläche für Stellplätze muss im Falle einer Erdverlegung der bestehenden 110 kV-Leitung voraussichtlich ein neuer Kabelendmast errichtet werden. Dieser wird innerhalb der Fläche für Stellplätze ausdrücklich zugelassen, um zu vermeiden, dass die Festsetzungen des Bebauungsplans dem noch durchzuführenden Plangenehmigungsverfahren zum Leitungsumbau entgegenstehen.

Um die Herstellung möglichst attraktiver Abstellmöglichkeiten für Fahrräder sicherzustellen werden im Nahbereich der Hauptgebäude Flächen festgesetzt, die ausschließlich zur Errichtung von Fahrradstellplätzen genutzt werden dürfen. Zusätzliche Fahrradstellplätze können bei Bedarf auch außerhalb dieser Flächen hergestellt werden.

Um eine geordnete Organisation des ruhenden Verkehrs innerhalb der Parkplatz-Bereiche zu ermöglichen, wird westlich des Bauraums eine Fläche für Busstellplätze festgesetzt. In diesem Bereich sind ausschließlich Stellplätze für Busse zulässig, um im Rahmen von Sportveranstaltungen eine Abstellmöglichkeit für Mannschaftsbusse oder Reisebusse für Zuschauer sicherzustellen.

Die Gemeinbedarfsfläche GS 2 ist vollständig und ausschließlich zur Nutzung als Fläche für Stellplätze vorgesehen. (siehe dazu auch Kap. 10.1 Verkehrserschließung)

6.5 Verkehrsflächen, Ein- und Ausfahrten

Öffentliche Verkehrsfläche

Im Bereich der Gemeinbedarfsfläche GS 1 sollen entlang der Theodor-Heuss-Straße die Flächen für einen durchgehenden Fuß- und Radweg sowie für eine Bushaldebucht planungsrechtlich gesichert werden. Zu diesem Zweck wird eine ca. 9 m breite Zone am westlichen Rand des Geltungsbereichs als Verkehrsfläche festgesetzt. In dem zur Verfügung stehenden Bereich können sowohl die erforderlichen Verkehrsanlagen für Fußgänger und ÖPNV als auch eine durchgehende Straßenbegrünung vorgesehen werden. Südlich der Gemeinbedarfsfläche GS 1 ermöglicht der Zuschnitt der öffentlichen Verkehrsfläche den bedarfsgerechten Ausbau der Einmündung der Feldstraße in die Theodor-Heuss-Straße.

Ein- und Ausfahrten

Um den Verkehrsfluss auf der Theodor-Heuss-Straße als übergeordneter Verkehrsachse möglichst wenig zu beeinträchtigen, wird die reguläre Erschließung der Gemeinbedarfsfläche GS 1 von der Feldstraße aus erfolgen. Entsprechend ist hier gemäß Planzeichnung eine Zu- und Ausfahrt festgesetzt.

Ausschließlich bei Sportereignissen soll im Bereich der Theodor-Heuss-Straße ggf. eine zusätzliche temporäre Ausfahrtmöglichkeit für Vereinsbusse freigegeben werden, damit diese ohne zu wenden das Gelände wieder verlassen können. Zusätzlich dazu ist am nördlichen Rand des Planungsgebietes eine 5 m breite Fahrgasse als Zufahrtmöglichkeit zum Grundstück mit der Flurnummer 1850/11 freizuhalten, um dessen Bewirtschaftung mit landwirtschaftlichen Fahrzeugen weiter zu ermöglichen. Hierfür wird mit dem Eigentümer eine gesonderte vertragliche Regelung getroffen. Um die Nutzung der Sonderzu- und ausfahrten durch den regulären Verkehr auszuschließen, sind in der weiteren Planung geeignete Zugangsbeschränkungen in Form von Toren oder Schrankenanlagen vorzusehen. Abhängig vom Brandschutzkonzept können die Zu- und Ausfahrten an der Theodor-Heuss-Straße auch durch Einsatz- und Rettungsfahrzeuge genutzt werden.

6.6 Grünordnung und Bodenschutz

Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Zum Schutz der belebten Umwelt und als Beitrag zur Eingrünung des Bebauungsplangebietes wird der vorhandene Gehölzbestand entlang der Würm erhalten und während der gesamten Bauphase geschützt.

Bäume zu pflanzen / Auswahlliste heimischer Gehölze

Als Maßnahme zur Durchgrünung des Planungsgebietes wird das Anpflanzen von standortgerechten Gehölzen mit Mindestpflanzgrößen auf privaten und öffentlichen Flächen vorgegeben. Im Bereich der öffentlichen Grünfläche und am Nordostrand der Gemeinbedarfsfläche GS 1 sind ausschließlich heimische Gehölzarten und autochthones Pflanzenmaterial zu verwenden. Möglichst großkronige Laubbäume dienen zudem als Schattenspende und zur Staubfilterung und stellen ein Lebensraumangebot für wildlebende Tiere dar.

Die Möglichkeit, bei den sonstigen Baumpflanzungen neben heimischen Laubgehölzen auch nicht heimische Laubbaumarten und Sorten verwenden zu können, begründet sich vor allem durch die besonderen Standortbedingungen und die veränderten Anforderungen an Bäume, welche sich mit dem Stadtklima ergeben (z.B. Zunahme Hitzestress). Solche Standortbedingungen können sich z. B. im direkten Umfeld der neuen Hallengebäude oder entlang der Theodor-Heuss-Straße ergeben.

Die offene und nicht mit Pflaster o.ä. überdeckte Pflanzfläche für Bäume muss nach stadinternen Richtlinien je nach Einbautiefe des Substrats (max. 1,5 m) mindestens 6 m² betragen. Sollten diese Flächen unterschritten werden, sind geeignete Wurzelraum-Belüftungssysteme notwendig.

Öffentliche Grünfläche

Durch die Verwendung von autochthonem Pflanzenmaterial sowie kräuterreichem Saatgut aus der Region soll die genetische Vielfalt der heimischen Pflanzenwelt erhalten werden. Die angestrebte extensive Pflege der Wiesenflächen (z.B. nur zweimalige Mahd im Jahr mit Abfuhr Mähgut) dient zum einen der Kostenersparnis und zum anderen einer längerfristigen Sicherung einer blütenreichen Ausprägung. Damit wird ein zusätzliches Lebensraumangebot z.B. für Heuschrecken und andere Insekten und damit Nahrungsangebot für Vögel und Fledermäuse geschaffen.

Fassadenbegrünung

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

Festsetzungen und Hinweise zum Bodenschutz und für den Wasserhaushalt

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

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

Eine möglichst breitflächige Versickerung von unverschmutztem Niederschlagswasser vor Ort 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 Sportplatzbewässerung) reduziert den Trinkwasserverbrauch.

6.7 Aufschüttungen und Abgrabungen

Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur in geringem Umfang bis 0,5 m in Bezug auf die bestehende Geländeoberkante zulässig. Dadurch sollen technisch erforderliche Geländeanpassungen, z.B. zur Anlage der erforderlichen Entwässerungsgefälle ermöglicht, wahrnehmbare Geländeänderungen jedoch vermieden werden. Dadurch kann der bestehende ebene Geländecharakter erhalten werden und es ist sichergestellt, dass sich das Gebiet weiterhin in die umgebende Landschaft einfügt. Später nicht sichtbare Abgrabungen zur frostfreien Gründung von baulichen Anlagen sind von der Regelung nicht betroffen.

6.8 Abstandsflächen

Um eine effiziente Nutzung der verfügbaren Flächen zu ermöglichen, werden Abstandsflächen von 0,4 H festgesetzt. Damit soll im Rahmen der zur Verfügung stehenden Flächen und Grundstückszuschnitte eine größtmögliche Flexibilität bei der Nutzung des vorgesehenen Bauraums ermöglicht werden. Gebäudeteile, welche die maximale Wandhöhe von 14 m voll ausnützen, müssen von den Baugrenzen zurücktreten, um die festgesetzten Abstandsflächen einhalten zu können. Niedrigere Gebäudeteile können ggf. bis an die Baugrenzen herangebaut werden.

Die Belange gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind im vorliegenden Fall nicht gefährdet, da im näheren Umfeld des Planungsgebiets keine entsprechenden Nutzungen vorkommen. Auch der Flächennutzungsplan sieht für die angrenzenden Flächen keine Wohn- oder Gewerbenutzung vor, sondern derzeit landwirtschaftliche Flächen und in der geplanten Änderung Sportnutzung. Demgemäß spielt der Schutzzweck des Sozialabstands hier keine Rolle, ebenso wie die ausreichenden Belichtung, Belüftung und Besonnung benachbarter Gebäude mit dauerhafter Aufenthaltsfunktion.

Auch eine gegebenenfalls eintretende Verschattung der Landwirtschaftsflächen auf den nördlich angrenzenden Grundstücken erreicht kein Ausmaß, bei dem mit einer erheblichen Beeinträchtigung der landwirtschaftlichen Nutzung zu rechnen ist. Die geplante Bebauung richtet sich mit Ihrer Schmalseite nach Norden aus und verschattet jeweils nur einen kleinen Teil der Grundstücksflächen

6.9 Fläche mit Fahrrecht für beschränkten Personenkreis

Um sicherzustellen, dass die öffentliche Grünfläche entlang der Würm für Pflegemaßnahmen zugänglich ist, wird eine 3,00 m breite Wegefläche festgesetzt, die mit einem Fahrrecht für einen beschränkten Personenkreis zu belasten ist. Dazu gehören alle Personen mit ihren Fahrzeugen, die im Auftrag der Stadt Dachau Pflegemaßnahmen in der öffentlichen Grünfläche durchführen, zum Beispiel Mahd, Gehölzschnitt, Begutachtung oder Reparatur von öffentlichem Mobiliar und Ähnlichem.

6.10 Immissionsschutz

Zur Ermittlung und Bewertung der Belange des Schallimmissionsschutzes wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Es wurde geprüft, ob die Verkehrslärmimmissionen durch die Theodor-Heuss-Straße Schallschutzmaßnahmen der geplanten Nutzung erfordern und ob die zukünftigen Emissionen des Schul- und Sportbetriebs zu unzumutbaren Einwirkungen auf die schützenswerten Nutzungen im Umfeld des Planungsgebiets führen. Zusätzlich wurden die Geräuschemissionen der parallel zur Theodor-Heuss-Straße verlaufenden 110 kV-Hochspannungsfreileitung auf die Sportanlagen untersucht.

Verkehrslärm

Die Berechnungsergebnisse hinsichtlich des Verkehrslärms durch die Theodor-Heuss-Straße zeigen, dass an der lärmzugewandten Baulinie für den Hallenkomplex Beurteilungspegel von 61 dB(A) tags und 52 dB(A) nachts auftreten. Für die Beurteilung des Sportparks werden die Orientierungswerte eines Mischgebietes (MI) für den Tagzeitraum herangezogen, da im Geltungsbereich des Bebauungsplanes schutzbedürftige sportbezogene Verwaltungsnutzungen entstehen sollen. Die zulässigen Orientierungswerte für ein Mischgebiet (MI) von tags 60 dB(A) werden an der westlichen Baulinie entlang der Theodor-Heuss-Straße überschritten. Somit sind im Bebauungsplan Maßnahmen zum Schallschutz erforderlich.

Zum Erreichen gesunder Arbeitsverhältnisse sollten nach Möglichkeit Büroräume in den Gebäuden so angeordnet werden, dass ruhebedürftige Aufenthaltsräume an eine lärmabgewandte Seite angeordnet werden können. Im vorliegenden Fall werden die Orientierungswerte für Mischgebiete tagsüber an der östlichen sowie der südlichen und nördlichen Baugrenze für den Hallenkomplex eingehalten. Eine schalltechnisch günstige Orientierung von schutzbedürftigen Büroräumen erscheint daher als zielführend.

Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Mischgebiete (64 dB(A) Tag) werden an der Baulinie im Westen und an den Baugrenzen des Hallenkomplexes tagsüber eingehalten.

Hochspannungsfreileitung

Hochspannungsfreileitungen können besonders bei feuchter Witterung deutlich wahrnehmbare sog. Coronageräusche (ähnlich einem Surren oder Brummen) erzeugen. Die Leitung führt parallel zur Theodor-Heuss-Straße westlich entlang des Hallenkomplexes vorbei und kann bei entsprechender Witterung zur Geräuscheinwirkungen auf die dort zulässigen Verwaltungsräume führen. Als Beurteilungsgrundlage für die Geräuscheinwirkungen der Freileitungen auf die schutzbedürftigen Verwaltungsräume wird die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm herangezogen. Prognoseberechnungen zeigen, dass durch die Hochspannungsfreileitung bei besonderen Witterungsbedingungen (hohe Luftfeuchtigkeit, hoher Niederschlag, Eis, Schnee usw.) Schallimmissionen von bis zu 62 dB(A) tag/nachts an der westlichen Baulinie auftreten können. Die zulässigen Immissionsrichtwerte für ein Mischgebiet (MI) von tags 60 dB(A) werden um bis zu 2 dB(A) überschritten. Es sind daher Maßnahmen zum Schallschutz erforderlich. Die TA Lärm schützt als maßgeblichen Immissionsort den Punkt in 0,5 m Abstand vor dem Fenster schutzbedürftiger Räume nach DIN 4109. Daher kommen z. B. Schallschutzfenster nicht in Frage, vielmehr sind Abschirmungen, Abstandsvergrößerungen oder eine Orientierung schutzbedürftiger Räume auf eine lärmabgewandte Seite als aktive Schallschutzmaßnahmen wirkungsvoll.

Daher wird aufgrund der Einwirkungen des Verkehrslärms und der Hochspannungsfreileitung festgesetzt, dass Fenster von Büroräumen entlang der westlichen Baulinie nur mit nicht beheizten und

thermisch getrennten Schallschutzkonstruktionen (Vorbauten, verglaste Loggien, mehrschalige Fassaden o. Ä.) zulässig und somit vorzugsweise auf die lärmabgewandten Gebäudeseiten zu orientieren sind.

Sportanlagenlärm

Die Einwirkungen der Sportanlagen auf die umgebende Nachbarschaft wurden sowohl für den Fall untersucht, dass bei der Nutzung des Stadions der Hallenkomplex an der Theodor-Heuss-Straße bereits errichtet ist, als auch für den Fall, dass die Stadionnutzung vor Errichtung des Hallenkomplexes beginnt.

In der Nachbarschaft befinden sich schützenswerte Wohngebäude an der Theodor-Heuss-Straße sowie an der Kufsteiner Str., die bereits Sportlärmeinwirkungen aus der bestehenden Sportnutzung durch die Schule ausgesetzt sind. Die Rechenergebnisse zeigen, dass durch die Sportnutzungen durch bestehende Sportanlagen und dem geplanten Sportpark die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV in der Nachbarschaft sowohl tags als auch nachts an Werktagen mit Regelnutzung (Trainingsbetrieb) und an Werk- und Sonntagen mit Ligaspielen eingehalten werden. Auch ohne die gleichzeitige Errichtung des Hallenkomplexes ist dies der Fall.

An Spieltagen mit hoher Zuschauerbeteiligung (maximale Auslastung mit 2.560 Zuschauern) werden zumindest die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV für seltene Ereignisse eingehalten. Der durch solche Veranstaltungen ausgelöste zusätzliche Verkehrslärm auf öffentlichen Straßen (Theodor-Heuss-Straße) führt entsprechend den Untersuchungen nicht dazu, dass es nach den Beurteilungsverfahren der Verkehrslärmschutzverordnung zu einer Erhöhung der Verkehrsmenge um 3 dB(A) kommt. Somit sind hier keine organisatorischen Maßnahmen zur Minderung des durch Sportveranstaltungen ausgelösten Verkehrslärms zu prüfen.

7 Begründung der örtlichen Bauvorschriften (Art. 81 BayBO)

7.1 Gestaltung

Dachform

Die unmittelbar benachbarten Gebäude der Schulgelände westlich der Theodor-Heuss-Straße sind größtenteils mit Flachdächern ausgeführt. Um sicherzustellen, dass sich die neue Bebauung harmonisch in die Umgebung einfügt, sind für die geplante Bebauung ebenfalls nur Flachdächer und flachgeneigte Dächer zulässig. Die Dachneigung darf 3° nicht überschreiten, um zu vermeiden, dass aufgrund der erforderlichen Gebäudetiefen sehr große Dachhöhen und damit auch entsprechend höhere Gesamtgebäude entstehen. Davon ausgenommen ist das Dach der geplanten Tribünenanlage (Bauraum 2), da hier nicht die Wandhöhe, sondern die Oberkante des gesamten Bauwerks festgesetzt wurde. Hier soll die Umsetzung eines stärker geneigten Pultdachs oder anderer Dachformen als Gestaltungsvariante ermöglicht werden.

Dachaufbauten

Auf dem Dach der Tribünenanlage (Bauraum 2) dürfen keine Dachaufbauten errichtet werden, um eine ruhige Dachform und ein geordnetes Erscheinungsbild sicherzustellen. Dachaufbauten, die zur Nutzung von Sonnenenergie dienen, sind bis zu einer Höhe von maximal 1,00 m zulässig. Die architektonische Gestaltung der Gebäude soll nicht durch überdimensionierte Dachaufbauten geprägt werden. Aus diesem Grund sind technisch erforderliche Dachaufbauten nur bis zu einer maximalen Höhe von 3,00 m zulässig und um das Maß ihrer Höhe von der Außenkante der Dachfläche abzurücken. Um für die weitgehend freistehenden Gebäude auch aus weiter entfernten Blickwinkeln ein geordnetes Erscheinungsbild sicherzustellen, sind technische Dachaufbauten auf der Dachfläche zusammenzufassen und zumindest seitlich umlaufend mit einem geeigneten Sichtschutz zu versehen.

Dachbegrünung

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

Zur Sicherung einer möglichst großflächigen Dachbegrünung werden Dachaufbauten auf maximal 30 % der Dachfläche beschränkt. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie dürfen auch mehr als 30% der Dachfläche in Anspruch nehmen, sofern Module verwendet werden, deren Bauhöhe und Neigungswinkel eine ausreichende Belichtung und Belüftung der darunterliegenden Dachbegrünung

zulassen. Die Kombination von Dachbegrünung und Solar- oder PV-Anlagen ist dabei als Anordnung in zwei Ebenen übereinander zu verstehen, so dass die vollen 70 % der Dachfläche begrünt werden können.

Einfriedungen

Um das Landschaftsbild so wenig wie möglich zu beeinträchtigen, ist die Einfriedung des Geländes offen und sockellos herzustellen und darf eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten.

Die vorgeschriebene Bodenfreiheit von 10 cm dient dem Artenschutz, indem sie die Durchlässigkeit für Kleinsäuger und Amphibien ermöglicht. Die Begrenzung der Materialien und Größen bei Zäunen erfolgt aus ortsgestalterischen Gründen.

7.2 Kfz-Stellplätze

Grundsätzlich ist die erforderliche Stellplatzanzahl im Bauvollzug gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Dachau zu berechnen. Unter Zugrundelegung der geplanten Nutzungen ergäbe sich gemäß Stellplatzsatzung ein Bedarf von 190 Stellplätzen für die regulären Sportnutzungen sowie ein zusätzlicher Bedarf von ca. 273 Stellplätzen für ein Fußballstadion mit 2.500 Zuschauerplätzen.

Um den Stellplatzbedarf für den konkreten Planungsfall genauer prognostizieren zu können, wurde im Rahmen des Verkehrsgutachtens eine detaillierte Untersuchung durchgeführt. Die zugrunde gelegten Nutzungszahlen basieren auf den Erfahrungswerten des TSV Dachau aus dem bestehenden Vereinsbetrieb. Im Ergebnis können für die Hallensportnutzungen und die Gastronomie geringere Faktoren angesetzt werden, als in der Stellplatzsatzung vorgesehen, da im laufenden Betrieb nicht alle Anlagen gleichzeitig voll ausgelastet sein werden. Für die Stadionnutzung kann hingegen keine Reduzierung der gemäß Satzung erforderlichen Stellplatzanzahl vorgenommen werden.

Stellplatzbedarf sonstige Nutzungen

Im Verkehrsgutachten wurde für den normalen ganztägigen Trainingsbetrieb ohne Sportereignisse mit Zuschauern ein Bedarf von ca. 70 Stellplätzen ermittelt. Davon ausgehend wurden die Berechnungsformeln der Stellplatzsatzung mit Korrekturfaktoren versehen, die den spezifischen Bedarfsfall genauer abbilden.

Entsprechend kann für Nutzungen innerhalb des geplanten Hallenkomplexes die gemäß Stellplatzsatzung erforderliche Stellplatzanzahl um den Faktor 0,5 reduziert werden. Daraus ergibt sich ein Bedarf von einem Stellplatz pro 100 m² für Sporthallen und Multifunktionssporträume. Die ermittelten Ganglinien der Stellplatzauslastung zeigen, dass die Agglomeration vieler Sportangebote an einem Ort zu einer Wechsellnutzung und damit zu einer Reduzierung der insgesamt erforderlichen Stellplätze führt. Hinzu kommt, dass insbesondere tagsüber ein hoher Anteil des Nutzerspektrums aus Kindern und Jugendlichen besteht. Dies bewirkt zwar Hol- und Bringverkehr, jedoch keine dauerhafte Belegung von Stellplätzen.

Auch bei der Sportgaststätte kann die erforderliche Stellplatzzahl um einen Faktor von ca. 0,3 reduziert werden, da es sich hier nicht um eine eigenständige Gastronomie handelt, sondern um eine Einrichtung, die größtenteils im Zusammenhang mit der Nutzung der Sportanlagen besucht wird. Gleiches gilt für Kegel- oder Bowlingbahnen, die im Zusammenhang mit der Sportgaststätte betrieben werden. Daraus ergibt sich ein Bedarf von einem Stellplatz pro 30 m² Netto-Gastraumfläche und einem Stellplatz pro Kegelbahn.

Auch für die Geschäftsstelle ist der Bedarf im Vergleich zur Stellplatzsatzung geringfügig reduziert, da hier im Vergleich zu anderen Büronutzungen mit wenig Besucherverkehr zu rechnen ist.

Beim Vollausbau der genannten Nutzungen, gemäß dem im Haupt- und Finanzausschuss am 05.06.2019 beschlossenen Raumprogramm des TSV Dachau 1865 e.V., ist die Herstellung von 70 Stellplätzen, wie im Verkehrsgutachten ermittelt, als Nachweis ausreichend, da davon auszugehen ist, dass diese wechselseitig, bzw. zeitlich versetzt von den unterschiedlichen Nutzungen beansprucht werden.

Stellplatzbedarf Stadionnutzung

Für die Stadionnutzung ist die Stellplatzanzahl entsprechend der Formel der Stellplatzsatzung ohne Reduzierungsfaktor zu berechnen, da hier für den Fall einer Sportveranstaltung mit hohen Zuschauerzahlen die volle Anzahl der erforderlichen Stellplätze gleichzeitig zur Verfügung stehen muss.

Für den seltenen Sonderfall eines Spiels mit der Maximalanzahl von 2.500 Zuschauern ist nicht auszuschließen, dass der tatsächliche Bedarf das gemäß Stellplatzsatzung hergestellte Stellplatzange-

bot übersteigt. Für diese "Spitzenspiele" ist ein Erschließungskonzept mit an den Einzelfall angepassten Sonderlösungen für Großveranstaltungen vom TSV Dachau 1865 e.V. in Abstimmung mit der Stadt zu entwickeln, z.B. in Form eines Shuttle-Services von einem geeigneten Großparkplatz in der Umgebung, um Parkverkehr in den umliegenden Wohngebieten sowie Straßenzügen zu vermeiden und somit auch Konflikte mit den dortigen Bewohnern vorzubeugen. Die Pflicht zur Erarbeitung eines entsprechenden Erschließungskonzeptes wird vertraglich mit dem TSV Dachau 1865 e.V. geregelt.

In Summe ergibt sich aus den Festsetzungen bei maximalem Ausbau der geplanten Sportanlagen (Stadion und sonstige Nutzungen) eine herzustellende Stellplatzzahl von ca. 343 Stellplätzen. Im Bereich der Gemeinbedarfsfläche Sportanlagen 1 (GS1) können ca. 160 Stellplätze untergebracht werden. Diese werden im Bedarfsfall durch zusätzliche Stellplätze im Bereich der Gemeinbedarfsfläche Sportanlagen 2 (GS 2) ergänzt. Dadurch kann eine maximale Anzahl von ca. 364 Stellplätzen angeboten werden. Im Falle einer Erdverlegung der 110kV-Leitung ist voraussichtlich ein neuer Endmast im südlichen Bereich der GS 1 zu errichten. Die dadurch entfallenden Stellplätze wären durch den vorhandenen Überschuss im Bereich der GS 2 ausgeglichen.

Da die Stellplätze, die für den Fall eines Ligaspiels vorgehalten werden müssen, im normalen Alltagsbetrieb der Sportanlage nicht ausgeschöpft werden, kann im Bereich der Gemeinbedarfsfläche 1 eine Mitbenutzung der Stellplätze durch die angrenzenden Schulen erfolgen.

8 Städtebauliche Daten / Flächenbilanz

Gesamtfläche Geltungsbereich Bebauungsplan	100 %	39.365 m ²
davon Gemeinbedarfsfläche	85 %	34.014 m ²
davon öffentliche Verkehrsfläche	7,5 %	2.676 m ²
davon öffentliche Grünfläche	7,5 %	2.675 m ²
Gemeinbedarfsfläche GS 1		26.989 m ²
Grundfläche bauliche Anlagen (inkl. Anlagen nach § 19 Abs. 4)	GR	23.910 m ²
Grundflächenzahl (inkl. Anlagen nach § 19 Abs. 4)	GRZ	0,9
Gemeinbedarfsfläche GS 2		7.025 m ²
Grundfläche bauliche Anlagen (inkl. Anlagen nach § 19 Abs. 4)	GR	7.025 m ²
Grundflächenzahl (inkl. Anlagen nach § 19 Abs. 4)	GRZ	1,0

9 Natur- und Umweltschutz

9.1 Eingriff in Natur und Landschaft

Die Ergebnisse der Abhandlung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung sind im Umweltbericht dargestellt. Für den Eingriff in Natur und Landschaft wurde als notwendiger Ausgleichsbedarf eine Fläche von ca. 1,6 ha ermittelt. Da die erforderlichen Ausgleichsflächen nicht im Bebauungsplangebiet nachgewiesen werden können, werden entsprechende Flächen aus dem Ökokonto der Großen Kreisstadt Dachau zugeordnet.

9.2 Besonderer Artenschutz

Die Ergebnisse der Prüfung zum besonderen Artenschutz sind im Umweltbericht dargestellt. Insbesondere wird auf den Bericht „Naturschutzfachliche Unterlagen zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) von H. Schmid mit Stand 20.09.2018 verwiesen, er ist Bestandteil der Begründung. Dieser Bericht behandelt neben dem Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes 174/19 „Sportpark östlich der Theodor-Heuss-Straße (Teil 1)“ auch den Bereich der Flächennutzungsplanänderung FNP 04517 „Sportpark östlich Theodor-Heuss-Straße“.

Um Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 3 BNatSchG für die erfassten europarechtlich geschützten Tierarten zu vermeiden, werden verschiedene Vermeidungs- und vorgezogene Kompensationsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) für Fledermäuse und Vögel beschrieben. Die Vermeidungsmaßnahmen V2 und V3 zum Schutz von Fledermäusen insbesondere im Bereich der angrenzenden Würm sind in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes übernommen. Die Vermeidungsmaßnahme V6 (ausreichender Abstand der Sportanlagen von der Würm) sind mit der Planung eingehalten.

Die ebenfalls in diesem Bericht beschriebenen Vermeidungsmaßnahmen V1, V4 und V5 sowie die beschriebenen vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen CEF 1, CEF 2 und CEF 3, welche jeweils nur im Fall von eventuellen Baumfällungen zum Tragen kommen, sind nicht in die Festsetzungen des Bebauungsplans übernommen, da in der Planfolge des vorliegenden Bebauungsplanes keine Baumfällungen notwendig sind.

Für die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und für die europäischen Vogelarten werden die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG bei Berücksichtigung der genannten Vermeidungs- und vorgezogenen Kompensationsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) nicht erfüllt.

9.3 Umweltprüfung

Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind zusammengefasst im Umweltbericht dargestellt.

9.4 Belange des Klimaschutzes

Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Folgende grünordnerische Maßnahmen, die durch Festsetzungen im Bebauungsplan bestimmt werden, dienen dem Klimaschutz bzw. der Anpassung an den Klimawandel:

- Erhalt von Gehölzbeständen
- Baumneupflanzungen auf privaten und öffentlichen Flächen
- Dachbegrünung und Fassadenbegrünung
- Begrenzung der Flächenversiegelung durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge bei Stellplätzen
- Versickerung von Niederschlagswasser im Gebiet

In der Stadtklimaanalyse Dachau wird für den nördlichen Teil des Bebauungsplangebietes (mit Gemeinbedarfsfläche GS 2) in der Karte „Planungshinweise Nachtsituation“ empfohlen, bei baulichen Eingriffen ein gute Durchströmbarekeit der angrenzenden Bebauung anzustreben und eine Vernetzung mit benachbarten Grün-/Freiflächen zu erreichen. Mit der Festsetzung eines südlichen Teilbereiches als Grünfläche für eine spätere Weiterführung eines durchgehenden Grünzuges in West-Ost-Richtung wird dem Rechnung getragen.

10 Erschließung des Baugebietes

10.1 Verkehrserschließung

Äußere Erschließung

Die äußere Erschließung der Gemeinbedarfsfläche GS 1 erfolgt über die Feldstraße. Der Knotenpunkt Feldstraße / Theodor-Heuss-Straße soll umgebaut und mit einer Lichtsignalanlage gesteuert werden.

Zur Prüfung der verkehrlichen Auswirkungen der Planung wurde ein Verkehrsgutachten erstellt. Basierend auf der Prognose der Verkehrsmengen wurde die Leistungsfähigkeit des Anschlussknotenpunkte Theodor-Heuss-Straße/Feldstraße in Kombination mit dem nahegelegenen Knotenpunkt Theodor-Heuss-Straße/Geschwister-Scholl-Straße überprüft. Hier konnte die Leistungsfähigkeit des Knotens bei einer Lichtsignalsteuerung nachgewiesen werden. Eine voll-verkehrsabhängige Steuerung als Doppelknoten wird aufgrund der Nähe der Knotenpunkte zueinander empfohlen.

Die Zufahrt zu den Parkplätzen im Bereich der Gemeinbedarfsfläche GS 2 erfolgt von der Theodor-Heuss-Straße aus. Gemäß Verkehrsgutachten ist der vorfahrtsregelte Knotenpunkt der Zu- und

Ausfahrt ausreichend leistungsfähig, um die entstehenden Verkehrsmengen auch bei einem Ereignis mit maximaler Zuschauerzahl (2.500) abwickeln zu können.

Innere Erschließung

Allgemeiner Fahrverkehr innerhalb des Planungsgebiets ist nur im westlichen Teil des Grundstücks zur Erschließung der Flächen für Stellplätze vorgesehen und erforderlich. Darüber hinaus beschränkt sich der Fahrzeugverkehr auf Rettungsfahrzeuge sowie Pflegefahrzeuge zur Pflege der Sportanlagen und der Grünflächen an der Würm. Wege und Platzflächen für Fußgängerverkehr sind überall im Planungsgebiet zulässig und können bedarfsgemäß realisiert werden.

Rettungswege

Für die geplanten Hallengebäude und die Stadionanlage sind entsprechend der geltenden Richtlinien ausreichend dimensionierte Rettungswege vorzusehen. Dabei ist voraussichtlich jeweils die vollständige Umfahrung der Hallen- und Stadionanlagen für Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge zu ermöglichen. Je nach Bebauungskonzept ist es möglich, dass auch Teile des Bauraums als Fläche für Rettungswege genutzt werden müssen. Aufgrund der Gebäudetypologie, des Nutzerkreises und der Personenzahl ist von einem Rettungswegekonzept mit zwei baulichen Rettungswegen auszugehen. Aufstellflächen zum Anleiten sind daher nicht erforderlich.

10.2 Ver- und Entsorgung

Die erforderlichen technischen Infrastruktureinrichtungen zur Erschließung des Planungsgebiets sind in der Theodor-Heuss-Straße bereits vorhanden.

11 Kosten

Es entstehen Kosten für die Planungen und Gutachten zum Bebauungsplan, die erforderlichen Umbaumaßnahmen im Bereich der Feldstraße sowie für Ausgleichsflächen und CEF-Maßnahmen gemäß Kapitel 9.

F DIN-NORMEN

Die im Text zitierten Normen

- DIN 18920: Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen, 2014-07
- DIN 18915: Vegetationstechnik im Landschaftsbau
- DIN EN 50341: Freileitungen über AC 1kV
- DIN 14090: Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken
- RAS LP 4: Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4 Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen, Ausgabe 1999
- ZTV-VegtraMü: Zusätzliche Technische Vorschriften für die Herstellung und den Einbau verbesserter Vegetationstragschichten, Ausgabe 2016

können im Stadtbauamt Dachau, Konrad-Adenauer-Straße 2-6, 85221 Dachau - Zi. 223 - 225 während der Öffnungszeiten des Rathauses eingesehen werden.

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

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

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

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

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

G UMWELTBERICHT



Große Kreisstadt Dachau

Bebauungsplan 174/19

„Sportpark östlich der Theodor-Heuss-Straße (Teil 1)“

Umweltbericht (Entwurf)

Zur Planfassung vom 02.07.2020



LANDSCHAFTSARCHITEKTEN

STADTPLANER

CLAUDIA ZECH FRANK KARRER

Wieningerstr. 1a

85221 Dachau

Tel.: 081 31 / 292 88-60

Fax: 081 31 / 292 88-66

Bearbeitung: F. Karrer / H. Kirchmayr

Stand: Juli 2020

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	3
1.1	Kurzdarstellung Planungsinhalt	3
1.2	Ziele des Umweltschutzes und Art der Berücksichtigung	4
1.2.1	Regionalplan	4
1.2.2	Landschaftsplan (LP) / Flächennutzungsplan (FNP)	4
1.2.3	Weitere Fachplanungen	5
1.2.4	Berücksichtigung der Zielsetzungen übergeordneter Planungen	5
2	Bestandsaufnahme der Schutzgüter und Bewertung der Umweltauswirkungen des Vorhabens	6
2.1	Schutzgut Arten und Lebensräume	6
2.1.1	Derzeitige Nutzung, Schutzgebiete und Biotop	6
2.1.2	Tiere und Pflanzen / Besonderer Artenschutz	7
2.2	Schutzgut Mensch (Naherholung / Lärm / Elektromagnetische Felder)	11
2.3	Schutzgut Boden	13
2.4	Schutzgut Wasser	16
2.4.1	Oberflächengewässer	16
2.4.2	Grundwasser	17
2.5	Schutzgut Luft / Lokalklima	19
2.6	Klimaschutz und Klimaanpassung	20
2.7	Schutzgut Orts- und Landschaftsbild	21
2.8	Kultur- und Sachgüter	22
2.9	Wechselwirkungen	23
3	Prognosen über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	23
3.1	Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	23
3.2	Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	24
3.3	Planungsalternativen	24
4	Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen	25
4.1	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	25
4.2	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung / Ausgleichsmaßnahmen	26
4.2.1	Allgemeines / Methodik	26
4.2.2	Eingriffsermittlung / Ermittlung Ausgleichsflächenbedarf	26
4.2.3	Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen	28
5	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring) / Zusätzliche Angaben	28
6	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	29
7	Quellen	32
8	Anhang	33

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 Planinhaltes, 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.

1.1 Kurzdarstellung Planungsinhalt

Das Sportgelände des TSV 1865 an der Jahnstraße ist für den Platzbedarf des Vereins nicht mehr ausreichend und entspricht nicht mehr den heutigen Anforderungen an qualifizierte Sportstätten. Eine Verlagerung des TSV 1865 Stammgeländes an der Jahnstraße sowie der von der Stadt an den TSV überlassenen Sportflächen in Dachau Ost ist schon seit vielen Jahren im Gespräch. Die Anlagen sollen schrittweise verlagert und an einem neuen Standort östlich der Theodor-Heuss-Straße zusammengeführt werden. Der vorliegende Bebauungsplan bildet den ersten Baustein für die langfristige Entwicklung eines großflächigen Sportareals mit vielfältigen Sportangeboten östlich der Theodor-Heuss-Straße.

Die Bebauungsplanfläche grenzt im Westen an die Theodor-Heuss-Straße und im Osten an die Würm an. Südlich und nördlich des Geltungsbereiches befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Auch das zur Bebauung vorgesehene Gebiet wird derzeit im Wesentlichen landwirtschaftlich intensiv genutzt. Im Nordwesten wurde an der Theodor-Heuss-Straße vor einigen Jahren ein Parkplatz gebaut. Entlang der Würm stockt auf einem Uferwall ein Gehölzbestand, welcher als Biotop kartiert ist.

Der Geltungsbereich des Plangebietes weist eine Gesamtgröße von ca. 3,9 ha auf. Davon sollen ca. 3,4 ha als Gemeinbedarfsflächen ausgewiesen werden. Ca. 0,25 ha werden als neue Straßenverkehrsfläche festgesetzt, auf ca. 0,25 ha sind zwei öffentliche Grünflächen vorgesehen. Das vorhandene Biotop an der Würm bleibt erhalten. Der geplante Nutzungs- und Versiegelungsgrad im Plangebiet wird insgesamt hoch sein.

1.2 Ziele des Umweltschutzes und Art der Berücksichtigung

Die zu beachtenden Ziele des Umweltschutzes sind v. a. den entsprechenden Fachgesetzen (Naturschutzgesetz, Bodenschutzgesetz, Wassergesetz, Immissionsschutzgesetze, u.a.), dem Landesentwicklungsprogramm Bayern, dem Regionalplan München sowie dem Arten- und Biotopschutzprogramm für den Landkreis zu entnehmen. Daneben macht der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Großen Kreisstadt Dachau Zielaussagen auf kommunaler Ebene.

1.2.1 Regionalplan

Das Bebauungsplangebiet ist im Regionalplan für die Region 14 als Bereich gekennzeichnet, welcher für die Siedlungsentwicklung besonders in Betracht kommt.

Unmittelbar östlich der Würm grenzt das Landschaftliche Vorbehaltsgebiet Nr. 04.4 „Freiraum zwischen Dachau und Karlsfeld mit Karlsfelder See“ an. Noch etwas weiter östlich ist der Regionale Grünzug Nr. 06 „Grüngürtel München – Nordwest: Dachauer Moos / Freisinger Moos“ benachbart. Entlang der Würm ist eine Biotopverbundachse „Würmtal“ als Teil eines regionalen Biotopverbundsystems gekennzeichnet. Der regionale Biotopverbund ist gemäß Ziel Z 1.3.3 des Regionalplans nicht durch Siedlungsvorhaben und größere Infrastrukturvorhaben zu unterbrechen.

1.2.2 Landschaftsplan (LP) / Flächennutzungsplan (FNP)

Die wesentlichen Inhalte des Landschaftsplanes der Großen Kreisstadt Dachau wurden in den Flächennutzungsplan eingearbeitet. Im ursprünglich bestehenden Flächennutzungsplan sind für den Änderungsbereich folgende Darstellungen enthalten:

Das Plangebiet ist im ursprünglichen Flächennutzungsplan überwiegend als landwirtschaftliche Fläche, im Süden auf einer kleineren Teilfläche bereits als Gemeinbedarfsfläche Sport dargestellt. Entlang der Würm ist ein Biotop der bayerischen Biotopkartierung nachrichtlich dargestellt sowie eine Schutz- und Leitpflanzung und eine wichtige Fuß- und Radwegeverbindung. Der Bereich beiderseits der Würm ist als Fläche mit besonderen ökologischen und gestalterischen Funktionen gekennzeichnet. Östlich entlang der Theodor-Heuss-Straße verlaufen eine 110-kV-Freileitung und eine Hauptwasserleitung. Hier ist eine zu pflanzende Baumreihe dargestellt. Entlang der Feldstraße ist ebenfalls eine geplante Baumreihe sowie eine wichtige Fuß- und Radwegeverbindung eingezeichnet.

Im Vorfeld zum Bebauungsplan-Verfahren wurde ein eigenständiges Verfahren zur Teiländerung des Flächennutzungsplans mit der Nr. FP 04517 „Sportpark östlich Theodor-Heuss-Straße“ eingeleitet und durchgeführt. Der überwiegende Teil der FNP-Änderungsfläche wird als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Sport dargestellt. Die bestehenden Leitungen und die Baumpflanzungen entlang der Theodor-Heuss-Straße sowie das vorhandene Biotop an der Würm mit der Kennzeichnung der Würmaue als Fläche mit besonderen ökologischen und gestalterischen Funktionen werden weiterhin dargestellt. Entsprechend der Rahmenplanung Augustenfeld Nord wird zur Sicherstellung einer Grünflächenvernetzung zwischen dem Erholungsraum Würm und dem Grünzug Augustenfeld auch im FNP eine Fortführung des Grünzuges nach Osten dargestellt.

Die FNP-Änderung ist seit der Bekanntmachung am 13.01.2020 wirksam.

1.2.3 Weitere Fachplanungen

Gemäß Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) für den Landkreis Dachau ist die Würmaue am östlichen Rand des Bebauungsplangebietes Teil des Fließgewässerverbundes im Dachauer Moos (Z.4) und damit Teil eines regionalen Entwicklungsschwerpunktes bzw. einer Verbundachse. Zielsetzungen an der Würm sind u.a. eine Redynamisierung des Gewässers, eine Wiederherstellung eines natürlichen Gewässerverlaufes, eine Verbesserung der Durchgängigkeit und eine Verbesserung der Wasserqualität.

In der „Rahmenplanung Grün-Blau“ der Großen Kreisstadt Dachau sind als Zielsetzungen zu Grünflächen der Erhalt, Ausbau und die Aufwertung von vorhandenen Freiflächen, die Neuschaffung von Grünzügen und eine Verbesserung des Biotopverbundsystems genannt. Daneben sind die Pufferung von vorhandenen Biotopen und die Schaffung notwendiger Freiräume z.B. entlang von Gewässern beschrieben. Im Bebauungsplangebiet soll z.B. entlang der Würm eine Grünverbindung neu geschaffen werden. Als wichtige Entwicklungsziele und Maßnahmen zu Gewässern wird das „erlebbar machen“ des Fließgewässernetzes, die Herstellung von beidseits mindestens 30 m breiten extensiv bis nicht genutzten Uferstreifen und die Sicherung und Freihaltung von Überschwemmungsbereichen genannt.

1.2.4 Berücksichtigung der Zielsetzungen übergeordneter Planungen

Die beschriebenen Ziele aus der Regionalplanung und dem Flächennutzungsplan werden bei der vorliegenden Bebauungsplanung durch das Freihalten der Bereiche entlang der Würm von Bebauung beachtet. Die Zielsetzungen des Arten- und Biotopschutzprogrammes und der Rahmenplanung Grün-Blau können nur teilweise umgesetzt werden: mit der Anlage eines Fuß- Radweges / Pflegeweges kann die Würm „erlebbar“ gemacht werden. Im östlichsten Teil der neuen Gemeinbedarfsfläche sind keine Baufenster für bauliche Anlagen vorgesehen. Einer weitergehenden Redynamisierung des Gewässers und einer Wiederherstellung eines natürlichen Gewässerlaufes in diesem Bereich stehen aktuell jedoch die Nutzungsrechte des weiter nördlich liegenden Wehres entgegen.

2 Bestandsaufnahme der Schutzgüter und Bewertung der Umweltauswirkungen des Vorhabens

2.1 Schutzgut Arten und Lebensräume

2.1.1 Derzeitige Nutzung, Schutzgebiete und Biotope

Das nachfolgend dargestellte Luftbild zeigt die derzeitigen Nutzung des Plangebietes: die Flächen werden weitestgehend landwirtschaftlich intensiv als Acker genutzt. Auf Höhe der westlich benachbarten Montessori-Schule wurde vor wenigen Jahren ein Parkplatz an der Theodor-Heuss-Straße angelegt. Hier sind auch eine Bushaltestelle und eine Bepflanzung mit Straßenbäumen vorhanden. Parallel zur Theodor-Heuss-Straße verläuft eine Stromfreileitung. Die Würm grenzt im Osten an das Plangebiet an, entlang des Gewässers ist im südlichen Teil des Geltungsbereiches ein Ufergehölz vorhanden.



Abb. 1: Luftbild mit Geltungsbereich (Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2014)

Das Ufergehölz ist als Biotop 7734-0167, Teilfläche 03 der amtlichen Biotopkartierung Bayern geführt. Südöstlich der Würm sind in der Nachbarschaft weitere Gehölzbiotope vorhanden. Innerhalb des Plangebietes sind keine Fundorte der Artenschutzkartierung Bayern (ASK) gemeldet. Eine Übersicht über die Biotope und Fundorte der Artenschutzkartierung in der näheren Umgebung gibt die folgende Abbildung.

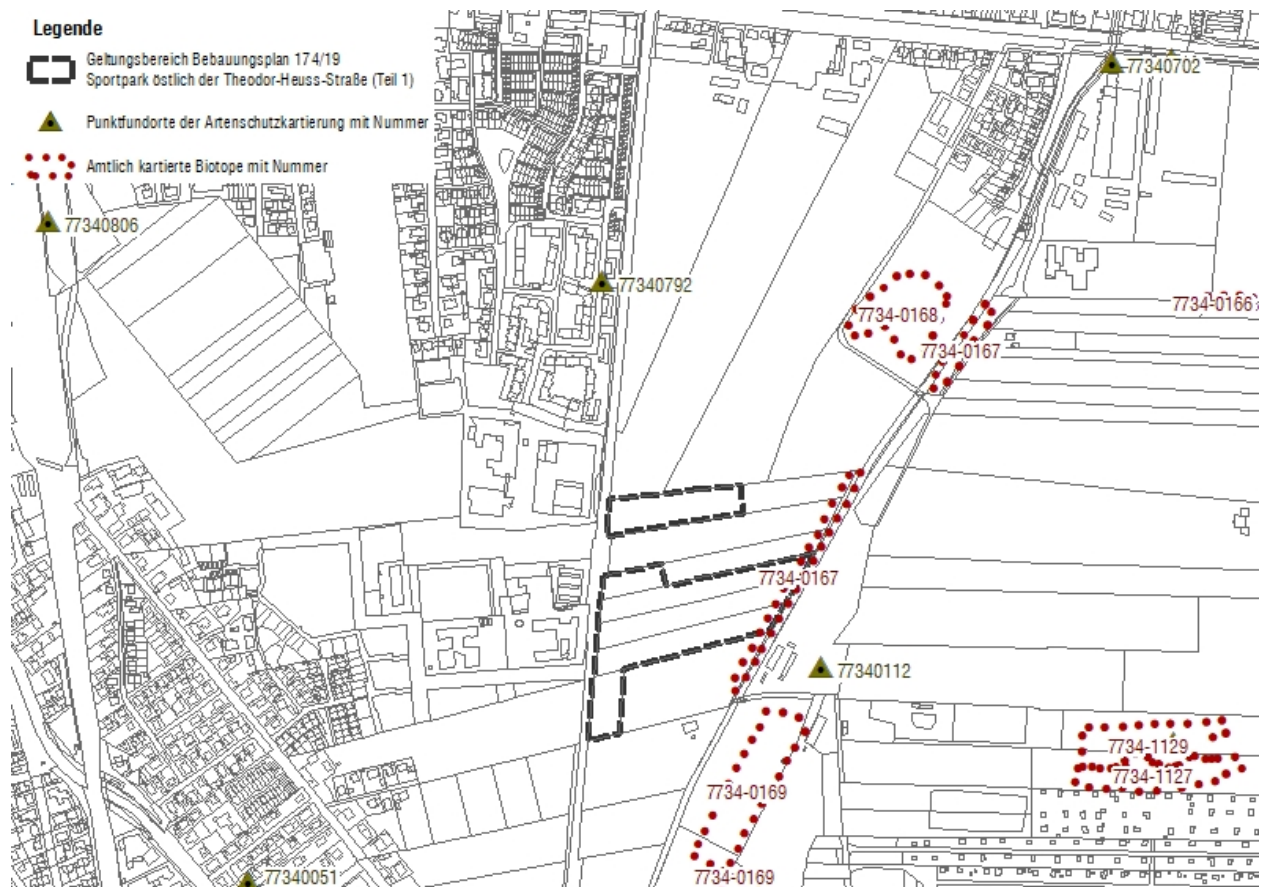


Abb. 2: Biotope und Fundorte der Artenschutzkartierung Bayern (ASK) in der Umgebung
(Landesamt für Umweltschutz, FINWEB, Kartengrundlage: DFK, Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2018)

Im Plangebiet liegen keine geschützten Nass- oder Trockenstandorte (gem. § 30 BNatSchG bzw. Art. 23 Bay-NatSchG) und keine sonstigen Schutzgebiete nach dem Bayerischen oder Bundes-Naturschutzgesetz. Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) und Vogelschutzgebiete sind im Plangebiet ebenfalls nicht vorhanden. Die nächstgelegenen Schutzgebiete sind ein Geschützter Landschaftsbestandteil nördlich der Kleingartenanlage („ökologisch wertvolle Kiesabbaufläche an der Kufsteiner Straße“) sowie der Tiefe Graben als Teilfläche 03 des FFH-Gebietes „7734-301 Gräben und Niedermoorreste im Dachauer Moos“. Sie liegen jedoch in deutlicher Entfernung vom Vorhabensgebiet.

2.1.2 Tiere und Pflanzen / Besonderer Artenschutz

Es erfolgten Auswertungen vorhandener Grundlagendaten und eine erste Geländebegehung in 2017 zur Erfassung des Bestandes. Der gewässerbegleitende Gehölzsaum auf dem westlichen Uferdamm besteht aus einer Reihe gleichaltriger Eschen, eine Strauchschicht fehlt hier weitgehend. Nördlich des Ufergehölzes ist der Uferdamm gehölzfrei und mit einer artenarmen, Nährstoffreichtum anzeigenden Gras- / Krautflur bewachsen. Es

dominieren Brennesseln. Die Einzelbäume entlang der Theodor-Heuss-Straße wurden erst vor wenigen Jahren im Rahmen der Neuanlage des Parkplatzes gepflanzt. Weiterer Gehölzbestand oder sonstige naturnahe Vegetationsstrukturen sind nicht vorhanden. Im Anhang des Umweltberichtes sind die Nutzungstypen und Vegetationsstrukturen in einem Bestandsplan dargestellt und in einem Bewertungsplan anhand des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ bezüglich ihrer ökologischen Bedeutung bewertet. Durch die bestehende Ackernutzung weist der flächenmäßig größte Teil des Geltungsbereiches nur eine geringe Bedeutung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen auf.

Besonderer Artenschutz

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 des vorliegenden Bebauungsplanes 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 gem. nationalem Naturschutzrecht (Bundesartenschutzverordnung) geschützt sind.

Im Herbst 2017 wurde das Plangebiet von einem Zoologen besichtigt, um Aussagen zum speziellen Artenschutz im Rahmen einer Potenzialanalyse machen zu können. In dieser Potenzialanalyse konnten aufgrund der Lebensraumausstattung des Plangebietes das Vorkommen mehrerer Artengruppen (Pflanzen, Reptilien, Amphibien, Fische, Weichtiere, Libellen, Käfer, Tag- und Nachtfalter) schon im Vorfeld ausgeschlossen werden. Als zu prüfende Artengruppen verblieben damit Vögel, Fledermäuse und sonstige Säugetiere. Es wurden 30 Vogelarten als potenzielle Brutvögel eingestuft, davon wurden 9 Arten einer genaueren Prüfung unterzogen. Davon betroffen waren u.a. potenziell vorkommende Vogelarten der offenen Feldflur. Bei den Fledermäusen wurden 17 Arten als potenziell vorkommend eingestuft und eine Betroffenheit beschrieben, wenn in die Gehölzbestände, insbesondere an der Würm eingegriffen werden würde. Für die ermittelten potenziellen Vogel- und Fledermausarten wurden Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen beschrieben und nähere Untersuchungen für das Jahr 2018 empfohlen.

Im Jahr 2018 erfolgten daher zusätzliche Geländeerhebungen zur Erfassung der Vögel im Plangebiet. Es sollte zum einen geklärt werden, ob auf der Fläche Vögel der offenen Feldflur brüten und zum anderen, ob Höhlen als Brutplätze für Vögel und Quartiere für Fledermäuse in den Bäumen im Plangebiet vorhanden sind. Die Ergebnisse der Geländeerhebungen sind wie folgt zusammengefasst:

Es konnten bei vier Begehungen 28 Vogelarten nachgewiesen werden, Feldvögel (Feldlerche, Kiebitz, Rebhuhn, Wachtel, Schafstelze) kamen allerdings nicht vor. Von den 28 Arten sind sechs in einer der Roten Listen aufgeführt. Keiner dieser Vögel wurde jedoch als Brutvogel im Gebiet nachgewiesen. Wichtigste Lebensräume für Vögel im Gebiet sind die Würm mit dem angrenzenden Baumbestand. Hier sind Bruten einiger der ermittelten Vogelarten grundsätzlich möglich.

Im Ufergehölz an der Würm wurden mehrere Bäume mit Höhlen oder Rissen und abstehenden Rindenstücken gefunden. Sie sind mögliche Nistplätze für Vögel und potenzielle Fortpflanzungsstätten und Winterquartiere für Fledermäuse. Die Würm dient als Jagdhabitat und Flugroute für Fledermäuse.

Bei den Begehungen wurde auch ein Biberbau am Westufer der Würm festgestellt. Entsprechend ist dieser Abschnitt der Würm vom Biber intensiv genutzt. Die angrenzenden Ackerflächen innerhalb und außerhalb des Plangebietes werden vom Biber zur Nahrungssuche genutzt. Da im Umfeld weitere Äcker vorhanden sind, hat die geplante Maßnahme jedoch keine signifikanten Auswirkungen auf den Biber.

Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Arten und Lebensräume:

Schutzgebiete nach Naturschutzrecht sind von der Planung nicht betroffen. Gleiches gilt für gesetzlich geschützte Flächen nach § 30 BNatSchG sowie für Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) und Europäische Vogelschutzgebiete. Durch die Einhaltung eines ausreichend breiten Abstandes von der Würm sind keine Auswirkungen auf das kartierte Biotop zu erwarten. Eine Unterbrechung von Biotopvernetzungen oder Austauschbeziehungen bestimmter Arten oder Artengruppen ist in der Planfolge nicht ersichtlich.

Mit der Anlage von Sportflächen und Gebäuden werden im Wesentlichen landwirtschaftlichen Flächen (Acker) mit einer nur geringen Bedeutung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen überbaut oder befestigt. Um dem Landwirt weiterhin die Zufahrt zum Flurstück mit der Flurnummer 1850/11 zu ermöglichen, muss ein kürzlich gepflanzter Laubbaum an der Theodor-Heuss-Straße wieder entfernt werden. Darüber hinaus ist kein Gehölzverlust zu erwarten. Insgesamt werden die voraussichtlichen Auswirkungen auf das Schutzgut Arten und Lebensräume daher von eher geringer Erheblichkeit sein.

Auswirkungen Besonderer Artenschutz:

Folgende Maßnahmen zur Vermeidung von Gefährdungen geschützter Tier- und Pflanzenarten werden in den Unterlagen zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (Büro für Landschaftsökologie H. Schmid, 2018) festgelegt:

- V1 Falls Fällungen von Bäumen mit potenziellen Fledermausquartieren (und/oder Vogelbruthöhlen) nötig sind, dürfen diese nur außerhalb der Wochenstubenzeit und der Vogelbrutzeit und im Beisein eines Fledermauskundlers durchgeführt werden. Dieser untersucht vorhandene Höhlen und gibt vor, wie und wann die Bäume gefällt werden.

- V2 Keine nächtliche Beleuchtung der Baustelle in den Monaten April – September zum Schutz von Fledermäusen.
- V3 Verwendung von insektenfreundlichen Leuchtmitteln an den Sportplätzen. Für Fledermäuse ist wichtig, dass nachts kein Streulicht von den Sportanlagen auf die Würm und den entlang der Würm stehenden Gehölzbestand fällt. Entlang der Würm muss ein lichtgeschützter Flugkorridor für Fledermäuse verbleiben. Der Lichtkegel der Beleuchtung muss gegebenenfalls seitlich und nach oben abgeschirmt werden. Für die Beleuchtung der Sportanlagen sind ausschließlich Lichtquellen zu verwenden, die keine Lockwirkung auf Insekten haben, z.B. UV-arme, warmweiße LED- oder Natriumniederdruck-Lampen mit gelbem Licht.
- V4 Wiederherstellung von eventuell verloren gehenden Nahrungshabitaten (durch Fällung von Bäumen) entlang der Würm durch die Gestaltung naturnaher Flächen und Bepflanzung der Außengrenzen des Sportgeländes mit einheimischen Pflanzen.
- V5 Um vorhandene Höhlen und Spalten an den Bäumen zu erhalten, soll die Kronentraufe der Bäume nicht in das Sportgelände einbezogen werden, da sonst hier kurz oder mittelfristig Probleme mit der Verkehrssicherheit zu erwarten sind, die dazu führen würden, dass dürre und absterbende Äste (mit Quartieren für Fledermäuse oder Höhlen für Brutvögel) entfernt werden müssen.
- V6 Die Sportanlagen sollen einen ausreichenden Abstand von der Würm einhalten. Sinnvoll ist es, am Fuß des würmbegleitenden Dammes noch einen mehrere Meter breiten ungenutzten Streifen zu belassen und das Sportgelände einzuzäunen.

Folgende Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen) werden in den Unterlagen zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (Büro für Landschaftsökologie H. Schmid, 2018) beschrieben:

- CEF 1 Für jede Naturhöhle in einem gefälltten Baum sind drei Fledermauskästen in geeigneter Lage (freier Anflug zum Kasten, idealerweise in Baumbeständen entlang der Würm, Kastenhöhe >2,5m) anzubringen.
- CEF 2 Wenn Höhlenbäume gefällt werden, sind Nistkästen für Feldsperling und Star in ausreichender Anzahl (2 Kästen je verlorengehender Höhle) aufzuhängen.
- CEF 3 Falls Bäume gefällt werden, sind an anderer Stelle – vorzugsweise entlang der Würm - wieder Baumbestände zu begründen.

Unter Berücksichtigung dieser genannten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen liegt für die vom Vorhaben betroffenen Vogelarten kein Verstoß gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG i.V.m. Abs. 5 vor. Bei den 17 potenziell vorkommenden Fledermausarten sind Betroffenheiten gegeben, wenn in den Gehölzbestand entlang der Würm eingegriffen wird und wenn eine Beleuchtung der Sportanlagen erfolgt, welche auf die Würm ausstrahlt. Unter Berücksichtigung der genannten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen liegt für die vom Vorhaben betroffenen Fledermausarten kein Verstoß gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG i.V.m. Abs. 5 vor.

Eine Ausnahme von den Verboten entsprechend § 45 Abs. 7 BNatSchG ist somit nicht erforderlich. Voraussetzung hierfür ist, dass die genannten Vermeidungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt werden.

2.2 Schutzgut Mensch (Naherholung / Lärm / Elektromagnetische Felder)

Im Bestand sind keine Freizeit-, Sport- oder Erholungseinrichtungen auf der Fläche vorhanden, es gibt auch keine Fuß- oder Radwege, welche für die Naherholung innerhalb des Plangebietes genutzt werden könnten. Durch die westlich angrenzende vielbefahrene Theodor-Heuss-Straße ist die Erholungseignung der Fläche derzeit zusätzlich verringert.

Es besteht eine Vorbelastung durch den Verkehrslärm auf der Theodor-Heuss-Straße, welcher auf das Plangebiet einwirkt. Von der Fläche selbst gehen im Bestand – mit Ausnahme des kleinen Parkplatzbereiches - keine Lärmemissionen aus. Im Bereich der 110-KV-Hochspanungsfreileitung sind elektromagnetische Immissionen grundsätzlich möglich.

Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Mensch (Erholung / Lärm / Elektromagnetische Felder):

Mit der vorgesehenen Verlagerung der bestehenden Sportflächen und der Anlage eines Sportparks östlich der Theodor-Heuss-Straße wird sich langfristig - bedingt durch den größeren Flächenumgriff und vielfältigere Sportstätten - eine Erhöhung des Angebotes für Sportliche Aktivitäten im Vergleich zum Bestand ergeben. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird dazu ein erster Schritt erfolgen. Zusammen mit der geplanten Anlage eines Fuß- Radweges / Pflegeweges entlang der Würm im östlichen Teil des Bebauungsplangebietes wird sich eine Aufwertung der Flächen für die Naherholung ergeben. Diese Wegeverbindung entlang der Würm soll langfristig Teilstück eines zusammenhängenden Grünzuges darstellen, welcher auch eine Verbindung zum Grünzug westlich der Theodor-Heuss-Straße haben soll.

Zur Ermittlung und Bewertung der Belange des Lärmschutzes wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt (Bericht Nr. 070-6315-07 von MÖHLER + PARTNER, 2020). Darin wurden die Geräuschemissionen durch die neu geplante Sportanlagennutzung zusammen mit der Vorbelastung aus den bestehenden Sportanlagen in der Nachbarschaft (bei der Montessori-Schule) prognostiziert und mit den Anforderungen des Immissionsschutzes verglichen. Daneben wurden auch die Verkehrslärmeinwirkungen der Theodor-Heuss-Straße und der parallel dazu verlaufenden 110kV Hochspannungsfreileitung auf den künftigen Sportpark untersucht. Die Untersuchung kommt zu folgenden Ergebnissen (Zusammenfassung S. 7):

„Verkehrslärm“

Die Berechnungsergebnisse hinsichtlich des Verkehrslärms durch die Theodor-Heuss-Straße zeigen, dass an der lärmzugewandten Baulinie im Westen Beurteilungspegel von 61 dB(A) tags und 52 dB(A) nachts auftreten. Für die Beurteilung des Sportparks werden die Orientierungswerte eines Mischgebietes (MI) herangezogen, da

im Geltungsbereich des Bebauungsplanes schutzbedürftige Nutzungen (Geschäftsstelle des Vereins mit entsprechenden Büroräumen) entstehen sollen.

Die zulässigen Orientierungswerte für ein Mischgebiet (MI) von tags 60 dB(A) werden überschritten. Maßnahmen zum Schallschutz im Bebauungsplan sind somit notwendig.

Zur Erreichung gesunder Arbeitsverhältnisse sollten nach Möglichkeit Büroräume in den Gebäuden an eine lärmabgewandte Seite angeordnet werden. Im vorliegenden Fall werden die Orientierungswerte für Mischgebiete tagsüber an der östlichen sowie der südlichen und nördlichen Baugrenze für den Hallenkomplex eingehalten. Eine schalltechnisch günstige Orientierung von schutzbedürftigen Büroräumen erscheint daher als zielführend.

Hochspannungsfreileitung

Hochspannungsfreileitungen können besonders bei feuchter Witterung deutlich wahrnehmbare sog. Koronageräusche (ähnlich einem Surren oder Brummen) erzeugen. Die Leitung führt parallel zur Theodor-Heuss-Straße westlich entlang des Hallenkomplexes vorbei und kann bei entsprechender Witterung zur Geräuscheinwirkungen auf die dort zulässigen Verwaltungsräume führen. Als Beurteilungsgrundlage für die Geräuscheinwirkungen der Freileitungen auf die schutzbedürftigen Verwaltungsräume wird die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm herangezogen.

Prognoseberechnungen zeigen, dass durch die Hochspannungsfreileitung bei besonderen Witterungsbedingungen (hohe Luftfeuchtigkeit, hoher Niederschlag, Eis, Schnee usw.) Schallimmissionen von bis zu 62 dB(A) tag/nachts an der westlichen Baulinie auftreten können. Der zulässige Immissionsrichtwert für ein Mischgebiet (MI) von tags 60 dB(A) wird um bis zu 2 dB(A) überschritten. Es sind daher Maßnahmen zum Schallschutz erforderlich.

Die TA Lärm sieht grundsätzlich keine Anwendung von passiven Schallschutzmaßnahmen vor, sondern akzeptiert indirekt durch das Abstellen auf Außenpegel lediglich Abschirmung, Abstände und Orientierung als aktive Schallschutzmaßnahmen (Maßnahmen auf dem Ausbreitungsweg). Daher wird eine Orientierung der Büroräume auf die lärmabgewandte Gebäudeseite (= Ostfassade) vorgeschlagen. Ist eine Orientierung auf die lärmabgewandte Gebäudeseite nicht möglich, so muss durch nicht beheizte und thermisch vom Wohnraum getrennte Schallschutzkonstruktionen (Vorbauten, verglaste Loggien, mehrschalige Fassaden o. Ä.) gewährleistet werden, dass 0,5 m vor den Fenstern dieser Räume die Werte für Mischgebiete von 60 dB(A) tags eingehalten werden.

Sportanlagenlärm

Die Geräusche aus der Nutzung der geplanten Sportanlage sind nach Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) zu beurteilen. In der Nachbarschaft befinden sich schützenswerte Wohngebäude an der Theodor-Heuss-Straße sowie an der Kufsteiner Str., die bereits Sportlärmeinwirkungen aus den bestehenden Sportnut-

zungen durch die Schule ausgesetzt sind. Die Rechenergebnisse zeigen, dass durch die Sportnutzungen auf den bestehenden Schulsportanlagen und dem Planvorhaben (Sportpark) die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV für allgemeine Wohngebiete in der Nachbarschaft sowohl tags als auch nachts an Werktagen mit Regelnutzung (Trainingsbetrieb) und an Werk- und Sonntagen mit Regionalligaspielen eingehalten werden.

Die Untersuchung zeigt außerdem, dass die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV für seltene Ereignisse an Regionalligaspieltagen mit maximaler Auslastung (2.560 Zuschauer) an einem Freitagabend, sowie an Sams- und Sonntagen tagsüber außerhalb und innerhalb der Ruhezeiten eingehalten werden.

Das Spitzenpegelkriterium an den Immissionsorten wird ebenfalls eingehalten. Ebenso werden die Anforderungen der 18. BImSchV an den durch die Nutzung der Sportanlagen verursachten Verkehrslärm auf öffentlichen Straßen eingehalten. Die durch das Vorhaben ausgelösten Verkehrsmengen auf öffentlichen Straßen führen nicht dazu, dass es nach den Beurteilungsverfahren der Verkehrslärmschutzverordnung zu einer Erhöhung der Verkehrsmenge um 3 dB(A) kommt.“

Für die Beurteilung der Auswirkungen durch elektromagnetische Felder ist die 26. BImSchV anzuwenden. Ein Gutachten zum Nachweis der Unbedenklichkeit des Vorhabens wäre gemäß Angaben des Landratsamtes Dachau, Abt. Technischer Umweltschutz nur erforderlich, wenn sich die Vorhaben in weniger als 10 m Entfernung von den äußeren Leitungssträngen der 110 kV-Freileitung befinden. Dies ist hier nicht der Fall. Bei der geplanten Erdverkabelung wären die entsprechenden Abstände sogar noch geringer.

2.3 Schutzgut Boden

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.

Gemäß der Übersichtsbodenkarte ÜBK 25 von Bayern kommt im Gebiet der Bodentyp 64c vor. Dabei handelt es sich fast ausschließlich um einen kalkhaltigen Anmoorgley aus Schluff bis Lehm (Flussmergel) über Carbonatsandkies (Schotter), gering verbreitet auch aus Talsediment. Dieser ursprünglich grundwasserbeeinflusste Bodentyp wurde in den vergangenen Jahrzehnten u.a. im Rahmen der landwirtschaftlichen Nutzung entwässert und aufgedüngt. Nach den Erläuterungen zu den Kartenblättern der Standortkundlichen Bodenkarte von Bayern für den Bereich München – Augsburg waren die Anmoorgleye in den Randbereichen der großen Niedermoore ursprünglich Niedermoorbildungen, die durch Kultivierung ihren ursprünglichen Moorcharakter verloren haben:

„Beim kalkhaltigen Anmoorgley Nr. 64c ist die rd. 2-3 dm mächtige anmoorige Auflage auf Schotter zumeist durch Pflugarbeit aufgekalkt und mit kiesig-sandigem, sehr schwach tonigem Mineralboden durchmischt.“

Der Boden im Plangebiet weist nach der Bodengütekarte von Bayern (Blatt Nr. 30, München; M 1:100.000) nur eine geringe natürliche Ertragsfähigkeit auf. Er hat geringe bis mittlere Filter- und Puffereigenschaften und ist stark durchlässig. Aufgrund der mittlerweile veränderten Feuchte- und Nährstoffverhältnisse ist der Boden nicht mehr von besonderer Bedeutung als Standort für seltene oder gefährdete Tier- und Pflanzenarten bzw. besondere Biotope. Insgesamt ist er verbreitet (nicht selten oder gefährdet) und hat keine gesonderte kulturhistorische Bedeutung.

Der Großteil der Böden im Plangebiet ist durch die landwirtschaftliche Bewirtschaftung zwar anthropogen verändert aber zumindest weitestgehend unversiegelt, daher erbringen sie im Bestand eine hohe Versickerungsleistung für Niederschlagswasser. Aufgrund der Ackernutzung fehlt ein Dauerbewuchs auf den Flächen. Gemäß dem Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung weisen solche Böden damit eine geringe Bedeutung für das Schutzgut Boden auf.

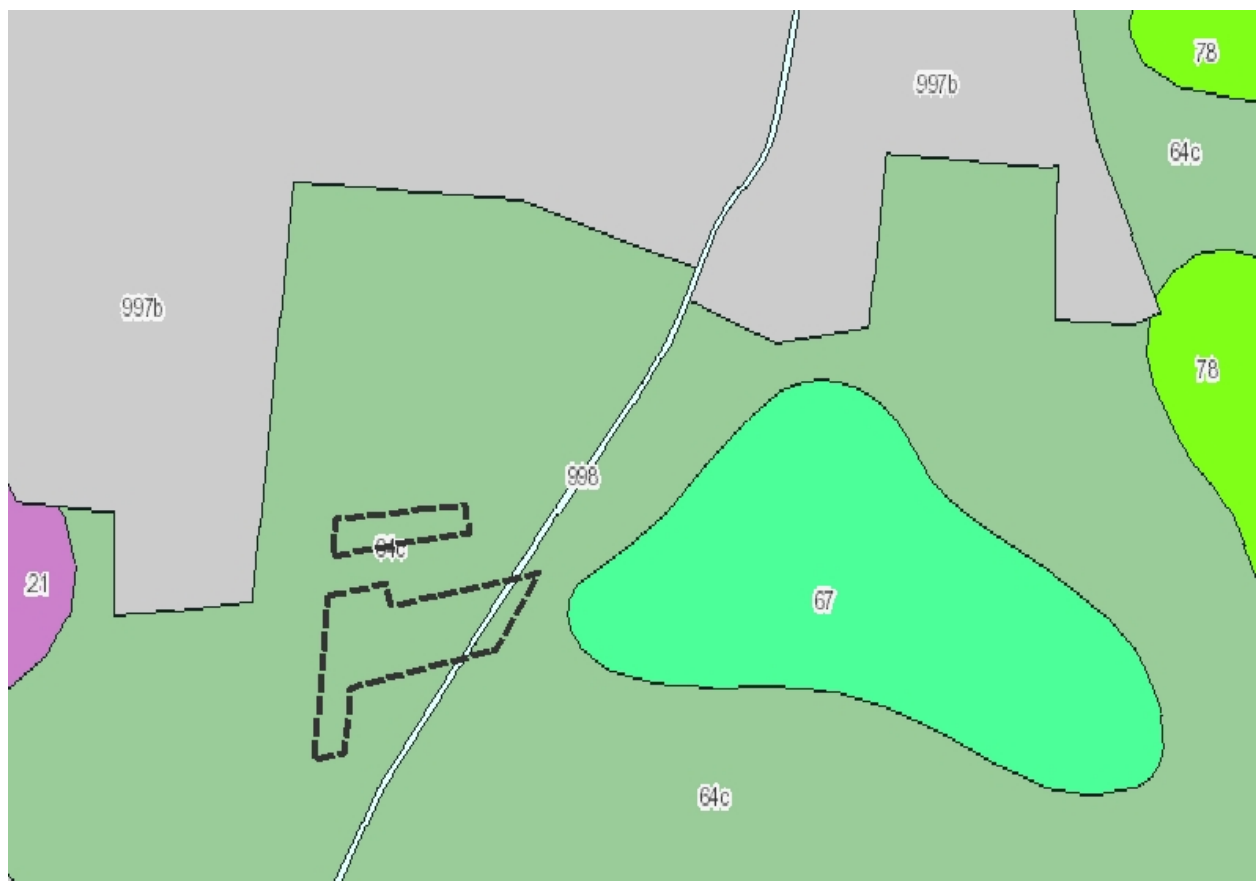


Abb. 3: Ausschnitt aus der Standortkundlichen Bodenkarte

Die Beschreibungen der Standortkundlichen Bodenkarte werden im Bodengutachten bestätigt: demnach ist im Gebiet ein 30 bis 100 cm mächtiger humusreicher, anmooriger Oberbodenhorizont, teilweise mit Fremdanteilen, vorhanden. Darunter steht eine 6 bis 8 m starke Schicht aus quartären Kiesen der glazialen Niederterrasse an.

Nach den Ergebnissen des Bodengutachtens tritt in der Oberbodenschicht neben kleineren anthropogenen Verunreinigungen in Teilbereichen auch Arsen in deutlich erhöhten Konzentrationen auf. Es wird als natürliches Phänomen beschrieben, welches für das Freisinger und Dachauer Moos seit längerem bekannt ist.

Nach den Daten des Landesamtes für Denkmalpflege im Bayern-Atlas des Landesamtes für Umwelt sind weder im Plangebiet noch in der näheren Umgebung Bodendenkmäler bekannt.

Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Boden:

Die gravierendste Auswirkung auf das Schutzgut Boden stellt die Versiegelung dar. Es ergibt sich in der Planfolge durch den Neubau von Gebäuden, Zufahrten und Belagsflächen in bislang unversiegelten Bereichen ein hoher Versiegelungsgrad. Damit geht ein Totalverlust aller Bodenfunktionen in diesen Bereichen einher. Für die Befestigung der oberirdischen Stellplätze sind wasserdurchlässige Beläge (z.B. Rasenfugenpflaster, etc.) vorgesehen, um den Grad der Versiegelung geringer zu halten. Mit diesen Maßnahmen können die negativen Auswirkungen (Verringerung des Retentionsvermögens der Böden) vermindert aber nicht ausgeglichen werden. Bei den geplanten Grünflächen und bei der Anlage von Rasenspielfeldern sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten.

Gemäß Bodengutachten sind die mit Arsen belasteten Bodenanteile als Material der Einbauklassen Z1.1 bis Z.2 zu klassifizieren. Beim Wiedereinbau von Oberboden ist gemäß Gutachten darauf zu achten, dass in den oberen 10 cm des Bodenaufbaus die Vorsorgewerte der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) eingehalten werden. Dann ergeben sich keine Anhaltspunkte für eine Gefährdung von Mensch und Natur infolge der Planung.

Erhebliche Bodenverunreinigungen sind aufgrund der geplanten Nutzung auch künftig weder während der Bauphase noch nach Fertigstellung der Anlagen zu erwarten.

Von der Planung sind zusammengefasst zwar Böden mit einer vergleichsweise geringen Bedeutung betroffen, dennoch verbleibt durch den geplanten hohen Versiegelungsgrad im Plangebiet eine nachhaltige und erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden, was (zusammen mit den Auswirkungen auf die anderen Schutzgüter) einen Kompensationsbedarf begründet.

2.4 Schutzgut Wasser

2.4.1 Oberflächengewässer

Im Plangebiet selbst sind zwar keine Oberflächengewässer vorhanden, die Würm als Gewässer I. Ordnung grenzt aber östlich an. Nach dem Wasserkörper-Steckbrief aus dem Umwelt Atlas des Bayerischen Landesamtes für Umwelt ist der betreffende Flussabschnitt Teil des Flusswasserkörpers 1_F449 „Würm von Gauting bis Mündung in die Amper; Reschenbach“ mit einem als „mäßig“ bewerteten ökologischen Zustand und einem als „nicht gut“ bewerteten chemischen Zustand. Daher sind für den FWK im Rahmen des WRRL-Maßnahmenprogramms 2016 – 2021 Maßnahmen zur Verbesserung der Durchgängigkeit und des Mindestabflusses genannt.

Der Flusslauf ist auf Höhe des Plangebietes schnurgerade und aufgrund eines flussabwärts befindlichen Wehrs durch Stauhaltungsdämme begrenzt. Er ist aufgestaut und in seiner Fließdynamik stark eingeschränkt. Die Bewertung der Gewässerstruktur nach den Kriterien Strukturvielfalt, Naturnähe und Lebensraumqualität erfolgte daher bei der Rahmenplanung Grün-Blau mit der Wertstufe „gering“. Dieselbe Wertstufe wurde für die Bewertung der an das Fließgewässer angrenzenden Nutzungen anhand der Kriterien Naturnähe, Gewässerschuttfunktion und Lebensraumqualität vergeben, da die angrenzende Ackernutzung bis an den Fuß der Stauhaltungsdämme reicht. Die Würm wird auf Höhe des Plangebietes nur auf einer Teilstrecke und hier nur einseitig durch das beschriebene Ufergehölz auf dem Damm gesäumt. In den übrigen Bereichen besteht der Bewuchs auf den gehölzfreien Stauhaltungsdämmen aus relativ artenarmen Staudenfluren mit Nährstoffzeigern (Brennnesseln) und Ruderalarten.

Über den Schleißheimer Kanal nördlich des Plangebietes ergibt sich eine Verbindung der Würm zum östlich des Plangebietes liegenden Tiefen Graben als Teil des FFH-Gebietes „Gräben und Niedermoorreste im Dachauer Moos“. Damit kommt dem Gewässer eine wichtige Funktion im Rahmen des Biotopverbundes u.a. für Libellen, Fledermäuse und Vögel zu. Die Gewässer sind in nachfolgender Abbildung dargestellt. Der Gewässerunterhalt für die Würm liegt auf Höhe des Bebauungsplangebietes beim Triebwerksbetreiber flussabwärts (Sonderunterhalt).

Das Gewässerbett der östlich benachbarten Würm ist vom Wasserwirtschaftsamt München am 14.02.2019 als Überschwemmungsgebiet für ein HQ 100 ermittelt und durch die Bekanntmachung im Amtsblatt des Landkreises Dachau vom 04.07.2019 als vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet HQ 100 ausgewiesen. Dieser Bereich ist beim Landesamt für Umwelt auch als Hochwassergefahrenfläche bei HQ häufig und HQ 100 geführt. Das vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet ragt nicht in das Bebauungsplangebiet hinein, der Umgriff ist nachrichtlich im Bebauungsplan dargestellt. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine festgesetzten, vorläufig gesicherten oder faktischen Überschwemmungsflächen vorhanden.

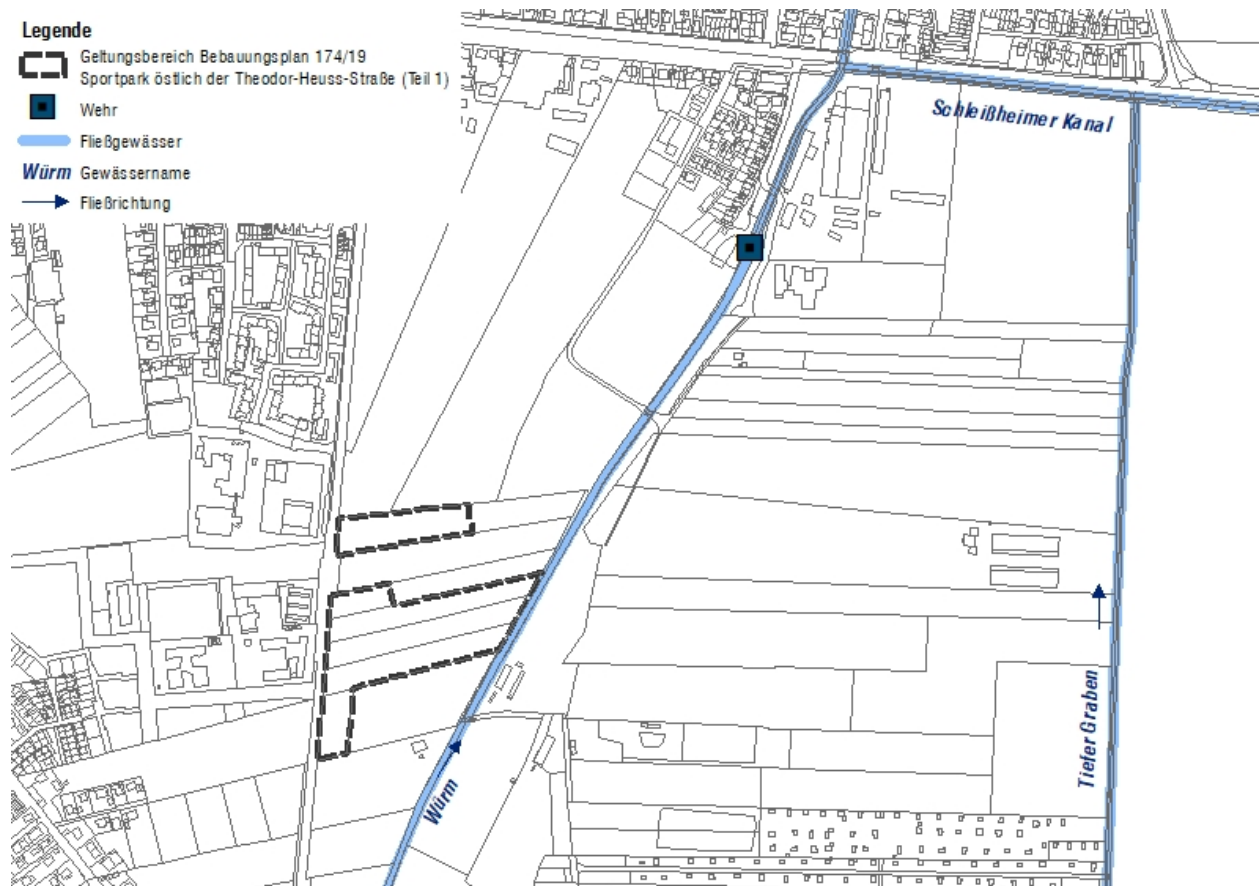


Abb. 4: Gewässer in der Umgebung des Bebauungsplangebietes
Kartengrundlage: DFK, Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2018)

Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Oberflächengewässer:

Unmittelbare Auswirkungen auf Oberflächengewässer sind nicht gegeben, da innerhalb des Plangebietes keine Gewässer oder deren Überschwemmungsflächen liegen.

Da keine Baufenster für bauliche Anlagen in der Nähe der Würm festgesetzt werden, sind in der Planfolge keine negativen Umweltauswirkungen auf den Fluss zu erwarten.

Zu möglichen Beeinträchtigungen infolge der künftigen Sportnutzung auf die Tierarten, die ihren Lebensraum an der Würm haben oder diese als Flugroute, Nahrungshabitat oder Wanderweg nutzen, siehe das vorangegangene Kap. 2.1.

2.4.2 Grundwasser

Gemäß dem Wasserkörper-Steckbrief aus dem Umwelt Atlas des Bayerischen Landesamtes für Umwelt ist das Grundwasser im Plangebiet nach WRRL Teil des Grundwasserkörpers 1_G109 Quartär – Dachau (Maßgebliche

Hydrogeologie: Fluvatile und fluvioglaziale Schotter und Sande) mit einem guten chemischen und mengenmäßigen Zustand.

Die folgenden Daten zum Grundwasser sind den Angaben der Großen Kreisstadt Dachau zum Grundwasserpegelnetz im Stadtgebiet entnommen: Innerhalb des Plangebietes befindet sich die Grundwassermessstelle 171 im Bereich des Parkplatzes östlich der Theodor-Heuss-Straße auf Höhe der Schulen. Nach den Aufzeichnungen dieser Messstelle aus den Jahren 2012 bis 2017 liegt der mittlere Grundwasserstand bei ca. 478,6 m ü. NN. Damit beträgt der mittlere Flurabstand ca. 1,7 m. Der Niedrigwasserstand wird mit ca. 477,9 m ü. NN angegeben, das entspricht einem Flurabstand von ca. 2,4 m. Ein mittlerer Hochwasserstand wird mit ca. 479,4 m ü. NN angegeben, was ca. 90 cm unter Flur liegt. Die Karten zum Hochwasserereignis von 1965 zeigen den damaligen sehr geringen Grundwasserflurabstand von 0,75 bis 1,25 m. Die Aufzeichnungen der Grundwassermessstelle belegen nicht nur die allgemein hohen Grundwasserstände im Gebiet sondern auch die starken Schwankungen des GW-Standes im Jahresverlauf.

Nach den Angaben des Bodengutachtens ist anhand von Aufschlussbohrungen im unmittelbaren Umfeld des Planungsgebiets der mittlere Grundwasserstand bei etwa 478,7 m ü. NN anzusetzen. In dem Gutachten wird aufgrund der Pegeldifferenzen nahegelegener Grundwassermessstellen abgeschätzt, dass der mittlere Höchstgrundwasserstand (MHGW) bei ca. 478,9 m ü. NN und der höchste Hochwasserstand (HHW) bei ca. 479,5 m ü. NN liegt. Daraus ergibt sich, dass bei Hochwasser mit Grundwasserständen knapp unter der Geländeoberfläche zu rechnen ist.

Anhand eines Höhengleichenplanes von 1965 ist die GW-Fließrichtung im Gebiet in nördliche bis nordnordöstliche Richtung anzunehmen. Wasserschutzgebiete sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Das gesamte Plangebiet liegt aufgrund des relativ hoch anstehenden Grundwassers in einem wassersensiblen Bereich gemäß den Angaben des Bayerischen Landesamtes für Umwelt. Die Flächen besitzen aufgrund des hohen Grundwasserstandes und des durchlässigen Bodens eine hohe Bedeutung für das Schutzgut Wasser.

Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Grundwasser:

Infolge des relativ nah unter Flur anstehenden Grundwassers wird bei einer Bebauung voraussichtlich in den Grundwasserkörper eingegriffen werden: mögliche Kellergeschosse werden im Grundwasser bzw. im Grundwasserschwankungsbereich zu liegen kommen. Im Rahmen des Bauvollzuges ist daher ggf. ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen, wenn Gebäudeteile in grundwasserführende Schichten einbinden. Dauerhafte und erhebliche Änderungen von Grundwasserstand, -fließrichtung oder -qualität sind insgesamt jedoch voraussichtlich nicht zu erwarten, da die Gebäude nur einen Teil des Plangebietes einnehmen und zudem mit ihrer Nord-Süd-Ausrichtung in etwa in der Grundwasserfließrichtung liegen.

Neue Baukörper, versiegelte Belagsflächen und mögliche Sporthartplätze werden in der Planfolge im Verhältnis zum derzeitigen Zustand eine Veränderung der örtlichen Wasserbilanz bewirken. Es ist zu erwarten, dass sich damit ein etwas erhöhter und rascherer Oberflächenabfluss und eine erhöhte Verdunstung ergeben werden. Dies kann zusammen mit einer Verringerung der flächigen Versickerung im Ergebnis eine etwas reduzierte Grundwasserneubildungsrate bedingen. Die Festsetzungen zur extensiven Dachbegrünung (Rückhaltung von Niederschlagswasser im Substrat) und zu versickerungsfähigen Belägen bei den Stellplätzen können den raschen Abfluss begrenzen, den Grad der Versiegelung reduzieren und damit die zu erwartende leichte Verringerung der örtlichen Grundwasserneubildungsrate im Gebiet eindämmen.

Es besteht während der Bauzeit die potentielle Gefahr von Grundwasserverunreinigungen durch Baumaschinen. Eine dauerhafte Belastung der Grundwasserqualität (Schadstoffeintrag, Erwärmung) ist aufgrund der künftigen Nutzung jedoch nicht anzunehmen.

Bei der geplanten Versickerung von unverschmutztem Niederschlagswasser im Gebiet ist der hohe Grundwasserstand zu beachten: Nach den Angaben des Bodengutachtens ist eine Versickerung in den anstehenden Kiesen möglich. Da für Versickerungseinrichtungen i. d. R. ein Abstand von 1 m zwischen der Sohle der Versickerungsanlage und dem MHGW einzuhalten ist, und der MHGW hier nur 1 - 1,5 m unter der Geländeoberfläche liegt, ist eine Versickerung nur mit sehr flachen Rigolen oder Sickermulden möglich.

Es verbleibt zusammengefasst ein Eingriff in den Wasserhaushalt, welcher (zusammen mit den Auswirkungen auf die anderen Schutzgüter) einen Kompensationsbedarf begründet.

2.5 Schutzgut Luft / Lokalklima

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 (Verkehrsaufkommen ca. 15.000 Kfz/24h lt. Verkehrsmodell 2009) ergeben sich im Bestand neben der Lärmbelastung auch verkehrsbedingte Luftschadstoffe (Feinstäube, Stickstoffdioxid, Benzol). In einem Korridor entlang der Straße ist daher vermutlich eine gewisse lufthygienische Vorbelastung gegeben. Konkrete Untersuchungen dazu liegen jedoch nicht vor.

Für das Stadtgebiet von Dachau liegt eine Stadtklimaanalyse aus dem Jahr 2018 vor. In dem Gutachten werden die Flächen des Bebauungsplanes als Grün- und Freiflächen mit mäßiger, nur im nördlichen Teilgebiet als Flächen mit hoher Kaltluftlieferung beschrieben. Alle Flächen haben aufgrund der vorherrschenden landwirtschaftli-

chen Nutzung wenig Schatten und eine intensive solare Einstrahlung und damit eine sehr geringe Aufenthaltsqualität am Tage. Die Flächen werden als Ausgleichsräume mit geringer, nur im nördlichen Teilgebiet als Ausgleichsräume mit hoher bioklimatischer Bedeutung bewertet.

Die Gehölze entlang der Würm haben eine gewisse Funktion für die Luftreinhaltung, da sie Luftschadstoffe und Staub filtern können und Wind bremsen. Zusammengefasst hat das Plangebiet daher im Bestand für das Schutzgut Klima / Luft nur eine geringe Bedeutung.

Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Luft / Lokalklima:

Durch die künftige Nutzung des Gebietes als Sportgelände werden – mit Ausnahme von Schadstoffemissionen infolge des zu erwartenden Besucherverkehrs - keine nennenswerten Belastungen mit Luftschadstoffen erfolgen.

Es wird ein Verlust der Kalt- und Frischluftproduktion auf den künftig bebauten oder versiegelten Flächen erfolgen (Gebäude, Fahrflächen, Belagsflächen, Sporthartplätze). Keine nennenswerte Veränderung dieser Funktion wird sich bei Rasenspielfeldern und Grünflächen ergeben. In den künftig bebauten bzw. versiegelten Teilbereichen ist eine Erwärmung der oberflächennahen Luft zu erwarten. Reduziert wird diese Entwicklung durch grünordnerische Maßnahmen wie die geplante Dachbegrünung, Fassadenbegrünung und Pflanzmaßnahmen (v.a. Bäume). Das benachbarte Ufergehölz wird weiterhin seine klimatisch ausgleichende Wirkung auf das Bebauungsplangebiet ausüben.

In der Stadtklimaanalyse Dachau wird für den nördlichen Teil des Bebauungsplangebietes (mit Gemeinbedarfsfläche GS 2 für Stellplätze) in der Karte „Planungshinweise Nachtsituation“ empfohlen, bei baulichen Eingriffen ein gute Durchströmbarkeit der angrenzenden Bebauung anzustreben und eine Vernetzung mit benachbarten Grün-/ Freiflächen zu erreichen. Mit der Festsetzung eines südlichen Teilbereiches als Grünfläche für eine spätere Weiterführung eines durchgehenden Grünzuges in West-Ost-Richtung wird dieser Empfehlung Rechnung getragen.

Da die Klimaausgleichsfunktion des überwiegenden Plangebietes für die angrenzenden Siedlungsflächen gering ist, ergeben sich keine erheblichen Umweltauswirkungen für das Lokalklima in der Umgebung.

Zusammengefasst können daher die voraussichtlichen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Luft / Lokalklima in Folge der Planung als nur gering erheblich beschrieben werden.

2.6 Klimaschutz und Klimaanpassung

Mit Maßnahmen zum Klimaschutz sind alle Maßnahmen gemeint, welche eine Reduktion der Emission von Treibhausgasen bewirken. Emissionen erfolgen u.a. über den individuellen Kfz-Verkehr, hier über die Fahrbewe-

gungen von Nutzern der künftigen Sportanlagen. Mit der geplanten Neuanlage der Anlagen im Bebauungsplan-gebiet ergeben sich zuerst keine erheblichen zusätzlichen Fahrbewegungen im Vergleich zum Bestand, da es sich im Wesentlichen um eine räumliche Verlagerung bestehender Sportflächen handelt. Längerfristig wird das Verkehrsaufkommen jedoch voraussichtlich steigen, da mit der Ausweitung des Sportparks ein größeres Angebot auch mehr Nutzer anzieht. Positiv in diesem Zusammenhang sind folgende Punkte zu werten:

- Anbindung des Gebietes an den ÖPNV durch die Bushaltestelle im Plangebiet an der Theodor-Heuss-Straße und durch die S-Bahnhaltestelle am Bahnhof Dachau
- Anbindung der Sportflächen an das Fuß- und Radwegenetz der Stadt

Zur Minimierung der Auswirkungen auf das Klima ist daneben die geplante Nutzung erneuerbarer Energie (Solar-nutzung auf dem Gebäudedach) vorgesehen.

In den Untersuchungen und Vorhersagen zum Klimawandel werden für den süddeutschen Raum steigende Temperaturen und häufigere Hitzeperioden sowie stärkere und häufigere Extremniederschlagsereignisse prognostiziert. Maßnahmen zur Klimaanpassung sind diejenigen Maßnahmen, welche die negativen Auswirkungen dieser vermutlich unvermeidlichen Klimaveränderungen auf den Menschen minimieren sollen. Der gänzliche Erhalt des Kaltluftentstehungsgebietes im Bereich des Bauvorhabens ist nicht möglich, allerdings hat das Gebiet keine nennenswerte Klimaausgleichsfunktion für die angrenzenden bebauten Bereiche von Dachau. Es handelt sich hier auch nicht um einen Siedlungsbereich, der diesbezüglich besonders empfindlich wäre (kein Gebiet mit ohnehin schon „aufgeheiztem“ Stadtklima).

Folgende vorbeugende Maßnahmen, die im Bebauungsplan beschrieben bzw. festgesetzt sind, tragen - neben den Anforderungen an den sommerlichen Wärmeschutz beim Gebäude - zum Schutz vor Hitzewirkungen bei:

- Erhalt der bestehenden Gehölzstrukturen (Beschattung Parkplatz und Grünfläche)
- Zusätzliche Pflanzmaßnahmen im Gebiet
- Dachbegrünung und Fassadenbegrünung zur Verringerung der Aufheizung im Gebäude

Folgende Maßnahmen im Bebauungsplan tragen zum Schutz vor negativen Folgen von Extremniederschlagsereignissen bei:

- Rückhaltung von Niederschlagswasser in der Dachbegrünung
- Versickerung von unverschmutztem Niederschlagswasser im Gebiet (keine Ableitung)
- Reduzierung des Versiegelungsgrades durch Verwendung wasserdurchlässiger Beläge (Stellplätze)

2.7 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Das natürliche Relief ist weitgehend eben mit einer ganz leichten Neigung nach Norden. Durch die Lage an der Theodor-Heuss-Straße und am Ortsrand sowie durch das ebene Gelände ist das gesamte Plangebiet sehr gut

einsehbar. Der weitestgehend unbebaute Bereich mit den großen Ackerflächen kann als strukturarme Agrarlandschaft mit monotonem Landschaftsbildcharakter beschrieben werden. Die Stromfreileitung entlang der Theodor-Heuss-Straße ist eine optische Vorbelastung. Als markanter Gehölzbestand, der das Landschaftsbild bereichert, ist nur das Ufergehölz entlang der Würm zu nennen. Es sind keine wichtigen Blickbeziehungen zu markanten Punkten vorhanden.

Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild:

Durch den geplanten Sportpark wird sich eine starke Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes ergeben. Das Plangebiet hat im Bestand aus landschaftsästhetischer Sicht derzeit zwar keine hohe Bedeutung, die Auswirkungen auf die Ortsansicht werden aber erheblich sein.

Aufgrund der gut einsehbaren Lage am Ortsrand wäre es wichtig, die neuen Baukörper und Sportflächen sowie den neuen Stellplatzbereich gut einzugrünen. Durch die Hinweise zu Baumpflanzungen entlang der Theodor-Heuss-Straße könnte dies teilweise erfolgen. Die vorgeschlagene Weiterführung der bestehenden Baumreihe im Parkplatzbereich nach Süden würde zusammen mit vorhandenen und künftig geplanten Bäumen auf der Westseite der Theodor-Heuss-Straße eine alleeartige Bepflanzung ergeben.

Das vorhandene Ufergehölz wird erhalten und stellt damit die Eingrünung nach Osten dar. Eine landschaftliche Einbindung im Süden und Norden durch Pflanzmaßnahmen ist aufgrund der fehlenden Flächenverfügbarkeit aktuell nicht möglich.

Es sind in der Planfolge keine Unterbrechungen wichtiger Sichtachsen oder besonderer Blickbeziehungen ersichtlich.

Zusammengefasst ergeben sich damit deutliche und nachhaltige Auswirkungen auf das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild, welche (zusammen mit den Auswirkungen auf die anderen Schutzgüter) einen Kompensationsbedarf begründen.

2.8 Kultur- und Sachgüter

Es sind keine Bau- und Kulturdenkmäler auf der Fläche vorhanden. In der näheren südöstlichen Umgebung ist in einer Entfernung von ca. 100 m ein ehemaliges Zwangsarbeiterlager als Baudenkmal mit der Nr. D-1-74-141-25 beim Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege geführt. Das Gebäude ist vom Bebauungsplangebiet aus nicht zu sehen. Es sind keine Bodendenkmäler im Gebiet bekannt.

Als Sachgut ist die landwirtschaftliche Nutzfläche zu nennen.

Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter:

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

In der Planfolge ergeben sich neben dem Verlust von landwirtschaftlicher Produktionsfläche keine weiteren Auswirkungen auf Sachgüter. Bei der landwirtschaftlichen Fläche handelt es sich nicht um Böden mit sehr hoher oder hoher natürlicher Ertragsfähigkeit gemäß Bodengütekarte.

2.9 Wechselwirkungen

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

3 Prognosen über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

3.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Die Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung sind im Detail bereits bei den jeweiligen Schutzgütern beschrieben. Zusammengefasst sind die wesentlichsten Punkte:

- Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden (Überbauung und Flächenbefestigung bislang unversiegelter Böden) und Grundwasser (Eingriff in den Grundwasserkörper, Verringerung der Grundwasserneubildungsrate) begründen einen Kompensationsbedarf.
- Von eher untergeordneter bzw. geringer Erheblichkeit werden die Auswirkungen auf die Schutzgüter Arten und Lebensräume sowie Lokalklima / Luft sein, v.a. da mit den geplanten Nutzungen ausreichend Abstand von der Würm eingehalten wird.
- Kein Eintreten von Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG für die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie für die europäischen Vogelarten bei Berücksichtigung der beschriebenen Vermeidungsmaßnahmen.
- Die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind nachhaltig und erheblich und begründen einen Kompensationsbedarf.
- Keine Auswirkungen sind in der Planfolge des Bebauungsplanes auf Schutzgebiete, Biotope, Oberflächengewässer sowie Kultur- und Sachgüter ersichtlich.
- Die künftig erweiterten Naherholungsmöglichkeiten werden als positive Auswirkungen für die Bewohner von Dachau gewertet.

3.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Bebauungsplanung würde voraussichtlich im Plangebiet die bisherige intensive landwirtschaftliche Nutzung mit den bekannten Umweltauswirkungen weitergeführt werden. Die gewünschte Verlagerung des TSV 1865-Sportgeländes könnte zumindest an dieser Stelle nicht erfolgen.

Alternativ ist aber aufgrund der nach wie vor intensiven Siedlungsentwicklung im Großraum München auch denkbar, dass das Plangebiet mittelfristig als Wohnbaufläche ausgewiesen werden könnte.

3.3 Planungsalternativen

Bei der Standortsuche für die Verlagerung der Sportstätten wurden mehrere Alternativen untersucht. Ausreichend große Baulücken oder Brachflächen innerhalb der Stadt stehen nicht zur Verfügung. Bei innerstädtischen Flächen wären zudem stärkere Nutzungskonflikte z. B. mit umgebenden Wohngebieten zu erwarten. Daher wurden verschiedene Alternativstandorte in den Außenbereichen des Stadtgebietes überprüft. Bei diesen Gebieten stehen jedoch vielfältige Faktoren entgegen (Landschaftsschutzgebiet, geplantes Wasserschutzgebiet, stark bewegtes Relief, Überschwemmungsgebiete; vgl. FNP-Änderung 04517). Das gewählte Plangebiet ist aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung relativ strukturarm, es stehen keine Schutzgebiete oder Überschwemmungsgebiete entgegen. Da die Fläche eben ist, sind auch keine massiven Bodenmodellierungen erforderlich. Daher sind keine Alternativstandorte ersichtlich, welche geringere Auswirkungen bzw. Eingriffe in den Naturhaushalt bedingen würden als der jetzt geplante Standort.

Für die Nutzungsaufteilung innerhalb des Gebietes der Flächennutzungsplanänderung und innerhalb des Bebauungsplangebietes wurden in einem ersten Schritt mehrere Planungsvarianten entwickelt. Für das Bebauungsplangebiet war als Alternative zur vorliegenden Planung eine große Vielfachhalle mit Kunstrasenfeld auf dem Dach angedacht. Ebenerdige Stellplätze sowie die Anlage zusätzlicher ebenerdiger Sportfreiflächen waren aber auch bei dieser Variante enthalten. In Untervarianten wurden verschiedene Ausrichtungen der Gebäudestellung der Vielfachhalle dargestellt. Die Lage der Stellplätze entlang der Theodor-Heuss-Straße und eine zusätzliche Erschließung über die Feldstraße sind all diesen Varianten gemeinsam.

Diese Untervarianten weisen untereinander aus Sicht des Natur- und Umweltschutzes keine signifikanten Unterschiede bei den Kriterien Gesamtflächenverbrauch für Überbauung und Versiegelung / Eingriff in Biotop sowie Eingrünungsmöglichkeiten auf. Positive Aspekte aus Sicht des Natur- und Umweltschutzes der nun weiterverfolgten Variante ohne die Vielfachhalle mit Kunstrasenfeld sind ein insgesamt geringerer Gesamtflächenverbrauch für Überbauung und Sportfelder sowie die Möglichkeit, auf dem Gebäudedach eine extensive Dachbegrünung anzulegen.

Während des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes ergab sich der Wunsch, die geplante Sportanlage in regionalligatauglicher Form auszuführen zu können. Dies hat in der Planung eine Vergrößerung der Gemeinbedarfsfläche erfordert. Die Auswirkungen sind u.a., dass im Süden und Norden der Sportanlage keine Eingrünung mehr möglich ist und dass sich ein erhöhter Stellplatzbedarf ergibt. Daher wurde eine weitere Fläche auf der Flurnummer 1841/2 für die Anlage von Stellplätzen in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen.

4 Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen

4.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Die Eingriffe in den Naturhaushalt und das Orts- bzw. Landschaftsbild infolge der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen durch folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verringert werden (die Vermeidungsmaßnahmen zur Beachtung des besonderen Artenschutzes sind bereits in Kap. 2 erläutert):

Schutzgüter Arten und Lebensräume / Orts- und Landschaftsbild

- Erhalt des Ufergehölzes an der Würm und der jungen Bäume im Parkplatzbereich
- Eingrünung und Durchgrünung des Gebietes durch Pflanzgebote im öffentlichen Straßenraum und auf den privaten Flächen
- Verwendung überwiegend standortheimischer Gehölzarten bei den Pflanzmaßnahmen
- Extensive Dachbegrünung
- Fassadenbegrünung
- Verbot von tiergruppenschädigenden durchgängigen Zaunsockeln
- Artenschutzmaßnahme V2: keine nächtliche Beleuchtung der Baustelle in den Monaten April bis September zum Schutz von Fledermäusen
- Artenschutzmaßnahme V3: ausschließliche Verwendung von insektenfreundlichen Beleuchtungssystemen und Freihalten eines lichtgeschützten Flugkorridors für Fledermäuse entlang der Würm

Schutzgüter Boden / Wasser / Klima

- Schutz des Oberbodens durch Abschieben und Zwischenbegrünung
- Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen u.a. bei oberirdischen Stellplätzen zur Verringerung der Versiegelung
- Versickerung des unverschmutzten Oberflächenwassers vor Ort
- Extensive Dachbegrünung, dadurch Förderung von Verdunstung und Rückhalt

4.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung / Ausgleichsmaßnahmen

4.2.1 Allgemeines / Methodik

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (§ 21 BNatSchG) ist bei Verfahren zu Bauleitplänen oder Satzungen nach Baugesetzbuch § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 verpflichtend anzuwenden, wenn Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Die Anwendung der Eingriffsregelung und die Ermittlung des Ausgleichs- und Ersatzbedarfes erfolgt für die vorliegende Planung in Anlehnung an den Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (Ergänzte Fassung, 2003; im Folgenden kurz „Leitfaden“ genannt).

Die Prüfung, ob ein ausgleichspflichtiger Eingriff vorliegt, erfolgt u.a. durch die Abhandlung der sog. Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise (vgl. Leitfaden, S. 6). Sie ergibt, dass u. a. durch die geplante hohe Versiegelung und die Art der baulichen Nutzung Ausgleichsbedarf besteht.

4.2.2 Eingriffsermittlung / Ermittlung Ausgleichsflächenbedarf

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).

Bedeutung des Plangebietes für Natur und Landschaft

Die Beschreibung des Planungsgebietes und der verschiedenen Schutzgüter ist im Detail dem Kapitel 2 zu entnehmen. Beurteilt man das Bebauungsplangebiet anhand des genannten Leitfadens, so ergeben sich zusammenfassend Bereiche mit unterschiedlicher Wertigkeit für Natur und Landschaft, die in der folgenden Tabelle beschrieben sind (vgl. dazu Plan „Bewertung“ im Anhang). Da für den erst vor wenigen Jahren erfolgten Parkplatzbau an der Theodor-Heuss-Straße bislang noch kein Ausgleich geleistet wurde, wird dies bei der vorliegenden Ermittlung berücksichtigt und für diesen Bereich als Ausgangszustand die damalige Ackernutzung angenommen.

Kategorie I oben: Flächen mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild:
Acker, Gras- / Krautflur artenarm und nährstoffreich
Keine Biotope, kein Nachweis von seltenen oder gefährdeten Arten; Fläche mit geringer Strukturvielfalt; anthropogen veränderter Boden, überwiegend ohne Dauerbewuchs, Hoher Grundwasserstand allerdings nicht unbeeinflusst, Fläche mit Versickerungsleistung + Wasserspeicherfunktion; Fläche mit geringer Klimawirksamkeit (Kaltluftentstehungsgebiet ohne Ausgleichsfunktion für benachbarte Bebauung); Bereiche mit geringer Bedeutung für das Orts- bzw. Landschaftsbild

Kategorie II oben: Flächen mit mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild:
Ufergehölz
Biotopkartiert, potenzieller Lebensraum von seltenen oder gefährdeten Arten; Flächen mit mittlerer Strukturvielfalt; anthropogen veränderter Boden mit Dauerbewuchs, Hoher Grundwasserstand allerdings nicht unbeeinflusst, Fläche mit Versickerungsleistung + Wasserspeicherfunktion; Flächen mit lokaler Klimawirksamkeit für die unmittelbar angrenzenden Bereiche; Bereiche mit Bedeutung für das Orts- bzw. Landschaftsbild (Bereich mit künftiger Eingrünungsfunktion)

Ermittlung der Eingriffsschwere und Eingriffsfläche

Durch die festgesetzte Grundfläche ergibt sich für das Bebauungsplangebiet ein hoher Versiegelungs- und Nutzungsgrad (TYP A) und damit eine hohe Eingriffsschwere. Als Nichteingriffsflächen werden die Bereiche im Osten des Plangebietes gezählt, in denen sich keine negativen Veränderungen infolge des Bebauungsplanes ergeben (vgl. Plan „Eingriff“ im Anhang).

EINGRIFFSERMITTLUNG		
	m ²	ha
Geltungsbereich des Bebauungsplanes gesamt:	39.364	3,93
Flächen ohne Eingriffswirkung:		
Öffentliche Grünflächen (an der Würm und auf Flurnummer 1841/2)	2.610	0,26
sowie bestehende Versiegelung im Bereich Feldstraße		
Verbleibende Eingriffsfläche		
Geltungsbereich Teil Nord (mit GS 2)	7.189	0,72
Geltungsbereich Teil Süd (mit GS 1)	29.565	2,96
Eingriffsfläche gesamt	36.754	3,68

Berechnung Kompensationsbedarf

Der genannte Leitfaden sieht bei einem hohen Versiegelungsgrad und einem Gebiet mit geringer Bedeutung Ausgleichsfaktoren in der Spanne von 0,3 bis 0,6 vor. Bei der Festlegung des zu verwendenden Ausgleichsfaktors innerhalb dieser Spanne können sowohl der Umfang und die Art der Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und zur Eingriffsreduzierung eine Rolle spielen als auch die Wertigkeit der Eingriffsflächen innerhalb der Kategorien (unterer oder oberer Wert).

In Anlehnung an den Leitfaden werden für den Eingriffsbereich die mittleren Ausgleichsflächenfaktoren 0,4 und 0,45 angewendet. Dies begründet sich zum einen durch die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, von denen insbesondere die extensive Dachbegrünung und der Erhalt des Ufergehölzes ins Gewicht fallen. Zum anderen ist aber aufgrund der nicht durchführbaren Eingrünung des Sportparks auf der Nord- und Südseite und wegen des insgesamt sehr hohen Versiegelungsgrades ein niedrigerer Faktor nicht sachgerecht.

AUSGLEICHSFLÄCHENERMITTLUNG			
	Eingriffsfläche	Ausgleichsfaktor	Ausgleichsbedarf
Gebiet mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie I, oberer Wert)			
Geltungsbereich Teil Nord (mit GS 2)	7.189	0,4	2.876
Geltungsbereich Teil Süd (mit GS 1)	29.565	0,45	13.304
gesamt	36.754		16.180

4.2.3 Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen

Für die Kompensation der Eingriffe in den Naturhaushalt in der Planfolge des Bebauungsplans stehen innerhalb des Bebauungsplangebietes keine Flächen zur Verfügung. Daher sind dem zu erwartenden Eingriff als externer Ausgleich folgende Flächen aus dem Ökokonto der Großen Kreisstadt Dachau zuzuordnen:

GEMEINDE / GE-MARKUNG	FLURNUMMER	UMFANG AUSGLEICH	ENTWICKLUNGSZIEL / DURCHGEFÜHRTE KOMPENSATIONSMAßNAHMEN
Dachau / Pellheim	917/1	9.044 m ² (entspricht Gesamtfläche)	Streuobstwiese (Ausgangszustand Acker)
Karlsfeld / Karlsfeld	208	7.136 m ² (Teilfläche des Flurstücks)	Glatthaferwiese mit feuchten Geländemulden (Ausgangszustand Acker)

5 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring) / Zusätzliche Angaben

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 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.

Für die Umweltprüfung wurde neben den Geländebegehungen in den Jahren 2017 und 2018 eine Auswertung und Zusammenfassung von folgendem vorhandenen Datenmaterial durchgeführt:

- Regionalplan der Region 14, München
- Flächennutzungsplan der Großen Kreisstadt Dachau mit eingearbeiteten Inhalten des Landschaftsplanes sowie Flächennutzungsplan-Änderung FNP 04517 „Sportpark Theodor-Heuss-Straße“
- Arten- und Biotopschutzprogramm für den Landkreis Dachau (ABSP)

- Amtliche Biotopkartierung Bayern
- Artenschutzkartierung Bayern
- Standortkundliche Bodenkarte von Bayern
- Bodengütekarte von Bayern
- Überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern
- Angaben zu Grundwasser und Fließgewässer im Rahmen der WRRL
- Bau- und Bodendenkmäler von Bayern
- Rahmenplanung Grün-Blau
- Angaben zum Grundwasserpegelnetz im Stadtgebiet von Dachau
- Angaben zu Altlasten im Stadtgebiet von Dachau

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben sind nicht aufgetreten.

6 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Das Sportgelände des TSV 1865 an der Jahnstraße ist für den Platzbedarf des Vereins nicht mehr ausreichend und entspricht nicht mehr den heutigen Anforderungen an qualifizierte Sportstätten. Die Anlagen sollen schrittweise verlagert und an einem neuen Standort östlich der Theodor-Heuss-Straße zusammengeführt werden. Der vorliegende Bebauungsplan bildet den ersten Baustein für die langfristige Entwicklung eines großflächigen Sportareals östlich der Theodor-Heuss-Straße.

Die Bebauungsplanfläche grenzt im Westen an die Theodor-Heuss-Straße und im Osten an die Würm an. Südlich und nördlich des Geltungsbereiches befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Auch das zur Bebauung vorgesehene Gebiet wird derzeit im Wesentlichen landwirtschaftlich genutzt. Im Nordwesten wurde an der Theodor-Heuss-Straße vor einigen Jahren ein Parkplatz gebaut. Entlang der Würm stockt auf einem Uferwall ein Gehölzbestand, welcher als Biotop kartiert ist.

Der Geltungsbereich des Plangebietes weist eine Gesamtgröße von ca. 3,9 ha auf. Davon sollen ca. 3,4 ha als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen werden. Ca. 0,25 ha werden als neue Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Auf ca. 0,25 ha sind öffentliche Grünflächen mit dem Erhalt des vorhandenen Biotops an der Würm vorgesehen. Der geplante Nutzungs- und Versiegelungsgrad im Plangebiet wird insgesamt hoch sein.

Im Regionalplan (RP) München ist das Plangebiet als Bereich gekennzeichnet, welcher für die Siedlungsentwicklung besonders in Betracht kommt. Im Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) und im RP ist die östlich angrenzende Würm als wichtige Biotopvernetzung gekennzeichnet. Im Rahmen eines eigenständigen Verfahrens wurde die Teiländerung des Flächennutzungsplans FP 04517 „Sportpark östlich Theodor-Heuss-Straße“ bereits durchgeführt. Die FNP-Änderung ist seit der Bekanntmachung am 13.01.2020 wirksam. Der Bebauungsplan

174/19 „Sportpark östlich Theodor-Heuss-Straße (Teil 1)“ kann aus der Flächennutzungsplanänderung entwickelt werden. Damit stehen aus den übergeordneten Fachplanungen keine Aussagen der vorliegenden Planung entgegen.

Das Relief ist weitgehend eben. Bei den anstehenden Böden handelt es sich um entwässerte, anmoorige Grundwasserböden. Sie sind weder selten noch besitzen sie eine hohe Bedeutung als Biotopstandort. Über Bodendenkmäler oder Altlasten ist nichts bekannt. Das Grundwasser steht relativ nah unter Flur an, bei Hochwasserereignissen kann es kurzfristig bis weniger als 1 m unter Flur ansteigen. Innerhalb des Gebietes gibt es keine Oberflächengewässer oder Überschwemmungsgebiete. Die Würm als Gewässer 1. Ordnung mit einem vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet grenzt aber östlich an.

Aufgrund der intensiven Ackernutzung hat das Gebiet eine geringe Bedeutung für wildlebende Tiere und Pflanzen. Das biotopkartierte Ufergehölz an der Würm ist die einzige naturnahe Struktur im Planungsgebiet. Es sind keine gesetzlich geschützten Nass- oder Trockenstandorte, keine Schutzgebiete nach nationalem Naturschutzrecht sowie FFH- und Vogelschutzgebiete im Gebiet vorhanden. Zur Beurteilung der möglichen Auswirkungen auf den besonderen Artenschutz liegen Unterlagen zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) vor.

Die landwirtschaftlichen Flächen stellen ein Kaltluftentstehungsgebiet mit geringer Bedeutung für die angrenzenden Siedlungsbereiche dar. Vorbelastungen durch Lärm ergeben sich im Gebiet v. a. durch den Verkehr auf der Theodor-Heuss-Straße. Das Planungsgebiet hat eine geringe landschaftsästhetische Bedeutung, es ist allerdings aufgrund der Ortsrandlage und des ebenen Reliefs relativ weit einsehbar. Die Fläche wird derzeit nicht als Naherholungsbereich genutzt. Bau- oder Kulturdenkmale sind nicht vorhanden.

Die wesentlichsten Auswirkungen, welche sich in der Planfolge auf die verschiedenen Schutzgüter ergeben können, sind folgende:

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

- Keine Auswirkungen auf Schutzgebiete und Biotope;
- Keine Unterbrechung von Biotopvernetzungen oder Austauschbeziehungen von Tier- und Pflanzenarten;
- Kein Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG für Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und für die europäischen Vogelarten bei Berücksichtigung von entsprechenden Vermeidungsmaßnahmen;

Boden / Wasser:

- Überbauung und Flächenversiegelungen durch Sportgebäude, Fahrflächen, Belagsflächen und mögliche Hartplätze; dadurch bedingter Verlust aller Bodenfunktionen; Teilversiegelungen durch den Bau von Stellplätzen, dadurch Teilverlust von Bodenfunktionen;

- Keine Betroffenheit von seltenen oder kulturhistorisch bedeutsamen Böden sowie von Böden mit hoher Biotopfunktion; Keine Betroffenheit von Bodendenkmälern oder Altlastenbereichen;
- Eingriff in das nah unter Flur anstehende Grundwasser beim möglichen Bau von Kellergeschossen;
- Leichte Erhöhung des oberflächlichen Regenwasserabflusses und der Verdunstung; Veränderung der örtlichen Grundwasserneubildungsrate;
- Keine Auswirkungen auf Oberflächengewässer oder Überschwemmungsgebiete;

Lokalklima / Luft / Orts- und Landschaftsbild:

- Überwiegender Verlust der Kaltluft- und Frischluftproduktion der bisherigen Freiflächen, jedoch keine nennenswerte lokalklimatische Beeinträchtigung angrenzender Siedlungsgebiete;
- Keine nennenswerte Erhöhung der Schadstoffbelastung der Luft infolge der künftigen Nutzung;
- Veränderung der Ortsansicht; landschaftliche Einbindung des Gebietes durch Pflanzmaßnahmen im Westen möglich, nicht jedoch im Süden und Norden;

Erholung / Lärm / Kultur- und Sachgüter:

- Verbesserung der Naherholungsqualität des Gebietes durch die neuen Sportangebote und den Fuß- und Radweg entlang der Würm;
- Keine Lärmkonflikte bei Orientierung von Büroräumen im Hallenkomplex auf der lärmabgewandten Seite;
- Keine nennenswerten Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter;

Zusammengefasst sind die voraussichtlichen Auswirkungen durch das geplante Vorhaben auf die Schutzgüter Arten und Lebensräume sowie Lokalklima / Luft damit im Wesentlichen von nur geringer Erheblichkeit. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Ortsbild / Landschaftsbild sind dauerhaft und nur teilweise mit Bepflanzungsmaßnahmen zu minimieren. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Grundwasser sind infolge der geplanten Überbauungen und Flächenbefestigungen erheblich und begründen einen Ausgleichsbedarf. Keine Auswirkungen ergeben sich auf Schutzgebiete, Biotope, Oberflächengewässer sowie Kultur- und Sachgüter. Zusätzliche Belastungen durch Wechselwirkungen sind nicht zu erwarten.

Die Abhandlung der Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ergab für das geplante Vorhaben folgendes: In der Planfolge entsteht ein ausgleichspflichtiger Eingriff in Natur und Landschaft. Als Eingriffsvermeidung bzw. -minimierung werden folgende Festsetzungen gewertet: Erhalt der Bestandsgehölze, Pflanzmaßnahmen mit überwiegend heimischen Gehölzen, Verwendung wasserdurchlässiger Beläge bei Stellplätzen, Dach- und Fassadenbegrünung, Vermeidung von Zaunsockeln, Schutz des Oberbodens.

Für die nicht vermeidbaren negativen Umweltauswirkungen wurde ein naturschutzfachlicher Ausgleichsflächenbedarf von ca. 1,6 ha ermittelt. Als Ausgleich für den Eingriff sollen zwei Flächen aus dem Ökokonto der Großen Kreisstadt Dachau zugeordnet werden.

Bei Durchführung der beschriebenen Eingriffsvermeidungs- und –minimierungsmaßnahmen sowie der Zuordnung von Ausgleichsflächen aus dem Ökokonto der Stadt ergeben sich zusammenfassend keine Auswirkungen auf die verschiedenen Umweltschutzgüter, die nicht ausgleichbar wären oder der Bebauung prinzipiell entgegenstünden.

7 Quellen

BAYERISCHES GEOLOGISCHES LANDESAMT (1987): Standortkundliche Bodenkarte von Bayern, M 1 : 50.000, Kartenblatt L7734 Dachau, mit Erläuterungen zu den Kartenblättern München – Augsburg und Umgebung, München

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (LfU), (Stand 2018): Abgrenzungen von Schutzgebieten nach Naturschutzrecht; digitale Fassung.

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (LfU), (Stand 2019): Angaben zu Grundwasser und Fließgewässer im Rahmen der WRRL sowie zu Naturgefahren (Hochwasser); digitale Fassung.

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (LfU), (Stand 2018): Artenschutzkartierung Bayern (ASK), digitale Fassung.

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (LfU) (2018): Biotopkartierung Bayern Flachland, digitale Fassung.

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (LfU); GeoFachdatenAtlas (Bodeninformationssystem Bayern), (www.bis.bayern.de) und Umweltatlas Bayern (www.umweltatlas.bayern.de)

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (LfU), (2018): Bau- und Bodendenkmäler, digitale Fassung.

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR VERMESSUNG UND GEOINFORMATION (2015): Luftbilder (digitale Orthophotos), erhalten von der Großen Kreisstadt Dachau

BAYERISCHES LANDESVERMESSUNGSAMT (1962): Bodengütekarte von Bayern M 1 : 100.000, Blatt Nr. 30, München, Übersichtskarte nach den Ergebnissen der Bodenschätzung, München

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN (2005): Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern (ABSP) - Landkreis Dachau

GROSSE KREISSTADT DACHAU (2009): Zwischenbericht Verkehrsmodell 2009 (nur Bestandsdaten ohne Prognosezahlen), in der Fassung, die dem BA am 18.02.2011 vorgestellt wurde

GROSSE KREISSTADT DACHAU (2018): Angaben zu Altlasten im Stadtgebiet (aus Raumordnungskataster)

GROSSE KREISSTADT DACHAU (2018): Angaben zum Grundwasserpegelnetz im Stadtgebiet

GROSSE KREISSTADT DACHAU (2009): Rahmenplanung Grün-Blau

LANG + BURKHART (2006): Stadt Dachau, Verkehrsentwicklungsplan

MÖHLER + PARTNER INGENIEURE AG (Juni 2020), Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 174/19 „Sportpark östlich Theodor-Heuss-Straße (Teil 1)“, Bericht Nr. 070-6315-07, Augsburg

REGIONALER PLANUNGSVERBAND MÜNCHEN (2014): Regionalplan der Region München (14) i. d. Fassung der 24. Änderung, sowie WMS-Dienst, München

SCHLOTHAUER & WAUER (2020): Verkehrsuntersuchung Sportpark östlich der Theodor-Heuss-Straße, Projektnummer 2019 – 0427, Haar

SCHLOTHAUER & WAUER (2020): Verkehrserzeugung und Parkplatzermittlung Sportpark östlich der Theodor-Heuss-Straße, Projektnummer 2019 – 0427, Haar

BLASY + MADER GmbH (2019): Baugrunduntersuchung Sportpark Theodor-Heuss-Straße in 85221 Dachau – Baugrundgutachten Projekt Nr. 10124, Eching

GEO-NET UMWELTCONSULTING GMBH (2018): Analyse der klimaökologischen Funktionen und Prozesse für das Stadtgebiet der großen Kreisstadt Dachau (kurz: Klimaanalyse), Abschlussbericht und Karten, Hannover

8 Anhang

Inhaltsverzeichnis Anhang:

- Plan ‚Bestand‘
- Plan ‚Bewertung‘
- Plan ‚Eingriff‘
- Schmid, H. (2018): Große Kreisstadt Dachau; Bebauungsplan 174/19 „Sportpark östlich der Theodor-Heuss-Straße (Teil1)“ und Flächennutzungsplanänderung FNP 04517 „Sportpark östlich Theodor-Heuss-Straße“: Naturschutzfachliche Unterlagen zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), Donaustauf

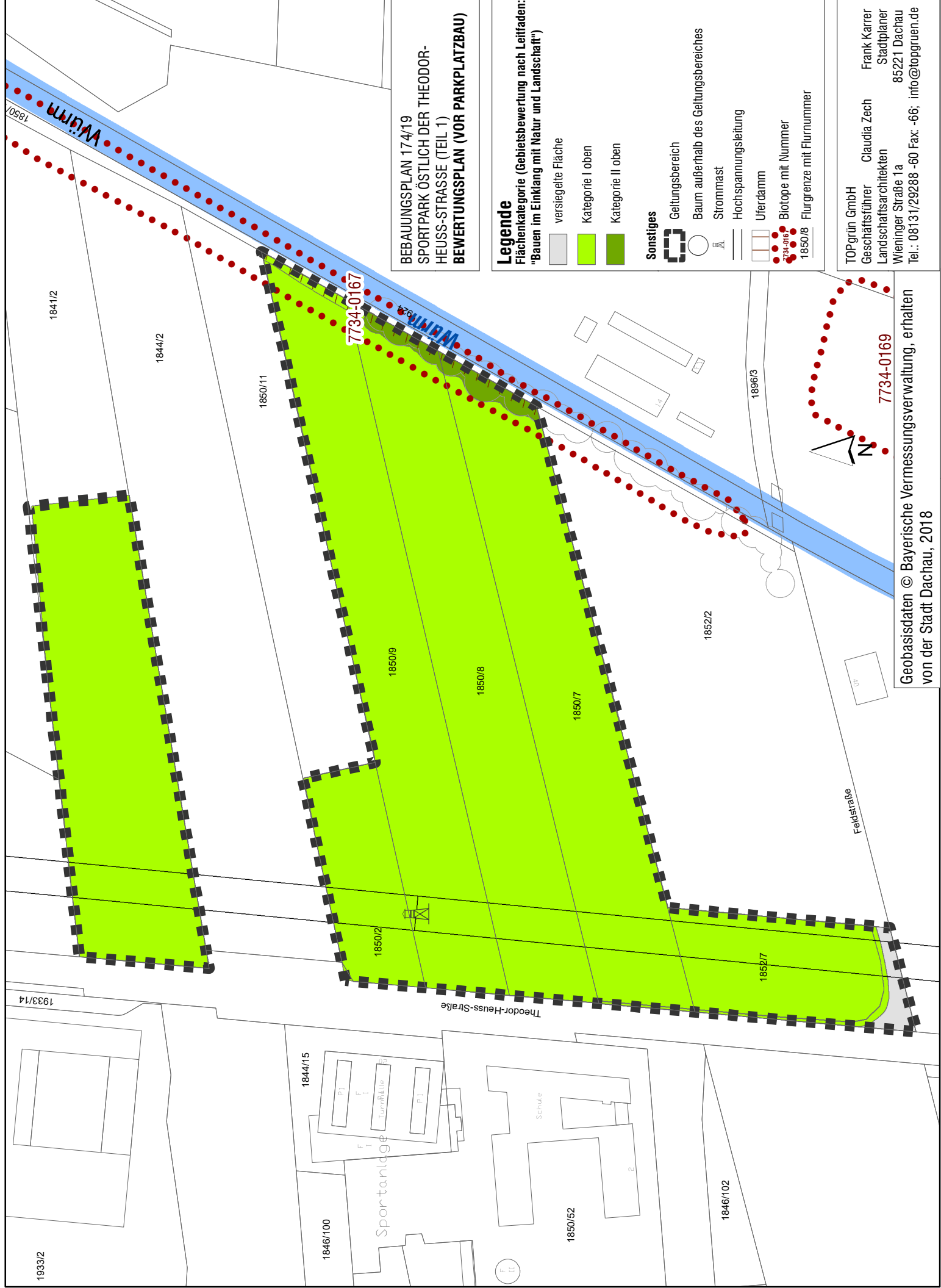


BEBAUUNGSPLAN 174/19
SPORTPARK ÖSTLICH DER THEODOR-HEUSS-
STRASSE (TEIL 1)
BESTANDSPLAN, STAND 2020

Legende

- Geltungsbereich
- Vegetation und Nutzung
 - Laubgehölz jung
 - Acker
 - Straßenbegleitgrün / Grünfläche
 - Ufersaum / Staudenflur (artenarm, nährstoffreich)
 - Ufergehölz
 - Kies
 - Stellplätze: Schottertragschicht
 - Straße, Fuß- / Radweg, Fahrbahnen
 - Parkplatz: Asphalt
- Sonstiges
 - Baum außerhalb des Geltungsbereiches
 - Strommast
 - Hochspannungsleitung
 - Lichtmast
 - Bushaltestelle
 - Uferdamm
 - Biotope mit Nummer
 - Flurgrenze mit Flurnummer

TOPgrün GmbH
Geschäftsführer Claudia Zech
Landschaftsarchitekten
Wieninger Straße 1a
85221 Dachau
Tel.: 08131/29288 -60 Fax: -66; info@topgruen.de



BEBAUUNGSPLAN 174/19
SPORTPARK ÖSTLICH DER THEODOR-
HEUSS-STRASSE (TEIL 1)
BEWERTUNGSPLAN (VOR PARKPLATZBAU)

Legende
Flächenkategorie (Gebietsbewertung nach Leitfaden:
"Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft")

- versiegelte Fläche
- Kategorie I oben
- Kategorie II oben

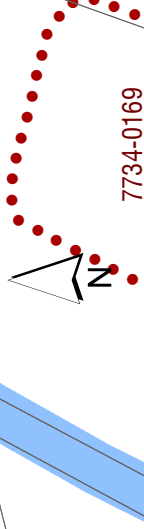
Sonstiges

Geltungsbereich

- Baum außerhalb des Geltungsbereiches
- Strommast
- Hochspannungsleitung
- Uferdamm
- Biotope mit Nummer
- Flurgrenze mit Flurnummer

TOPgrün GmbH
Geschäftsführer Claudia Zech
Landschaftsarchitekten
Wieninger Straße 1a
85221 Dachau
Tel.: 08131/29288 -60 Fax: -66; info@topgruen.de

Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung, erhalten
von der Stadt Dachau, 2018



7734-0169

7734-0167

