



Dachau

GROSSE KREISSTADT  
DACHAU



vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 177/19  
„Neubau Landratsamt Dachau“

Stadtbauamt Dachau  
Abteilung Stadtplanung

In Kraft getreten am: .....

## **Präambel**

Die Große Kreisstadt Dachau erlässt

aufgrund der §§ 2 bis 4a, 9, 10 Abs. 1, 12 sowie § 13a 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplan als

## **SATZUNG.**

Satzung ausgefertigt am .....

Dachau, den .....

Siegel

Florian Hartmann  
Oberbürgermeister

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>A</b>	<b>VERFAHRENSHINWEISE</b>	<b>5</b>
<b>B</b>	<b>PLANZEICHNUNG</b>	<b>6</b>
<b>C</b>	<b>FESTSETZUNGEN DURCH TEXT</b>	<b>7</b>
<b>1</b>	<b>Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnung</b>	<b>Fehler! Textmarke nicht definiert.</b>
<b>2</b>	<b>Art der baulichen Nutzung</b>	<b>7</b>
<b>3</b>	<b>Maß der baulichen Nutzung</b>	<b>7</b>
<b>4</b>	<b>Überbaubare Grundstücksfläche</b>	<b>7</b>
4.1	Baugrenzen (gem. §9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	7
4.2	Nebenanlagen (gem. § 9 Abs. 1 ff. BauGB)	7
4.3	Tiefgaragen, Stellplätze, Ein- und Ausfahrten (gem. § 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)	7
<b>5</b>	<b>Höhenentwicklung</b>	<b>7</b>
<b>6</b>	<b>Grünordnung</b>	<b>8</b>
6.1	Bäume zu pflanzen	8
6.2	Private Flächen, zu begrünen und zu bepflanzen	8
6.3	Oberflächenversiegelung	8
6.4	Dachbegrünung	8
<b>7</b>	<b>Aufschüttungen und Abgrabungen</b>	<b>9</b>
<b>8</b>	<b>Abstandsflächen</b>	<b>9</b>
<b>9</b>	<b>Fläche mit Geh- und Radfahrrecht für die Allgemeinheit</b>	<b>9</b>
<b>10</b>	<b>Immissionsschutz</b>	<b>9</b>
<b>11</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften (Art. 81 BayBO)</b>	<b>10</b>
11.1	Dachform	10
11.2	Dachaufbauten	10
11.3	Stellplätze	10
11.4	Einfriedungen	10
<b>12</b>	<b>Versickerung</b>	<b>10</b>
<b>13</b>	<b>Artenschutz</b>	<b>10</b>
<b>D</b>	<b>HINWEISE</b>	<b>12</b>
<b>1</b>	<b>Brandschutz</b>	<b>12</b>
<b>2</b>	<b>Grundwasserstand</b>	<b>12</b>
<b>3</b>	<b>Niederschlagswasser / Versickerung</b>	<b>12</b>
<b>4</b>	<b>Pflanzliste</b>	<b>12</b>
<b>5</b>	<b>Pflanzenmischung für extensive Dachbegrünung</b>	<b>13</b>
<b>6</b>	<b>Bodendenkmäler</b>	<b>13</b>
<b>7</b>	<b>Schutz von Pflanzenbeständen</b>	<b>13</b>
<b>8</b>	<b>Altlasten</b>	<b>13</b>
<b>9</b>	<b>Immissionsschutz</b>	<b>14</b>
<b>10</b>	<b>Oberbodenschutz</b>	<b>14</b>
<b>E</b>	<b>BEGRÜNDUNG</b>	<b>15</b>
<b>1</b>	<b>Planungsrechtliche Situation</b>	<b>15</b>

1.1	Erforderlichkeit der Bauleitplanung	15
1.2	Vorhandenes Baurecht, Verfahren	15
<b>2</b>	<b>Übergeordnete Planungen / planerische Ausgangslage</b>	<b>15</b>
2.1	Ziele der Raumordnung	15
2.2	Entwicklung aus dem FNP	15
2.3	Angrenzende Bebauungspläne	15
2.4	Verkehrsentwicklungsplan	16
2.5	vorangegangene Planungsschritte	16
<b>3</b>	<b>Ziele des Bebauungsplans</b>	<b>16</b>
<b>4</b>	<b>Beschreibung des Planungsgebiets</b>	<b>16</b>
4.1	Lage und Größe	16
4.2	Bisherige Nutzung und Bebauung	17
4.3	Umgebung	17
4.4	Erschließung	17
4.5	Topographie	17
4.6	Wasserverhältnisse	17
4.7	Flora und Fauna	17
4.8	Denkmalschutz	18
4.9	Altlasten	18
4.10	Immissionsschutz	18
<b>5</b>	<b>Planungskonzeption</b>	<b>18</b>
<b>6</b>	<b>Begründung der textlichen Festsetzungen</b>	<b>19</b>
6.1	Art der baulichen Nutzung	19
6.2	Maß der baulichen Nutzung	19
6.3	Überbaubare Grundstücksfläche	19
6.4	Höhenentwicklung	20
6.5	Grünordnung	20
6.6	Aufschüttungen und Abgrabungen	22
6.7	Abstandsflächen	22
6.8	Flächen mit Geh- und Radfahrrecht für die Allgemeinheit	22
6.9	Immissionsschutz	22
<b>7</b>	<b>Begründung der örtlichen Bauvorschriften (Art. 81 BayBO)</b>	<b>24</b>
7.1	Gestaltung	24
<b>8</b>	<b>Städtebauliche Daten / Flächenbilanz</b>	<b>25</b>
<b>9</b>	<b>Natur- und Umweltschutz</b>	<b>25</b>
9.1	Eingriff in Natur und Landschaft	25
9.2	Besonderer Artenschutz	25
9.3	Klimaschutz und Klimaanpassung	27
<b>10</b>	<b>Brandschutz/ Feuerwehr</b>	<b>27</b>
<b>11</b>	<b>Erschließung des Baugebietes</b>	<b>27</b>
11.1	Verkehrerschließung	27
11.2	Ver- und Entsorgung	28
<b>12</b>	<b>Kosten</b>	<b>28</b>
<b>F</b>	<b>DIN-NORMEN</b>	<b>29</b>

## A VERFAHRENSHINWEISE

1. Der Bau- und Planungsausschuss hat am 26.02.2019 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 177/19 „Erweiterung Landratsamt“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
2. Der Bau- und Planungsausschuss hat am ..... den Entwurf des vorhabenbezogenen 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.
3. Zu dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.
4. Der Stadtrat hat mit Beschluss vom ..... den vorhabenbezogenen Bebauungsplan in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

Dachau, den .....

Siegel

Florian Hartmann  
Oberbürgermeister

5. Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Der vorhabenbezogene 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 Planteil 1 und Planteil 2

## **C FESTSETZUNGEN DURCH TEXT**

### **1 Art der baulichen Nutzung**

Im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 i. V. mit Nr. 5 BauGB eine „Gemeinbedarfsfläche öffentliche Verwaltung“ als Art der Nutzung festgesetzt. Diese dient der Errichtung eines Landratsamts mit Tiefgarage.

Zulässig sind die für diese Nutzung erforderlichen Einrichtungen. Verwaltungs-, Neben- und Lager-räume, Sitzungssäle, ein Mehrzweckraum für Sport, eine Kantine mit Außensitzbereich, zwei Hausmeisterwohnungen, oberirdische PKW-Stellplätze sowie eine Tiefgarage.

### **2 Maß der baulichen Nutzung**

Die gemäß Planzeichnung festgesetzte Grundflächenzahl darf durch bauliche Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

### **3 Überbaubare Grundstücksfläche**

#### **3.1 Baugrenzen (gem. §9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Die Baugrenze darf durch einen Außensitzbereich der Kantine mit einer maximalen Größe von 150 m<sup>2</sup> bis zu einer maximalen Tiefe von 6 m überschritten werden.

Die Baugrenze darf durch eine Fluchttreppe auf einer Länge von 12 m um maximal 4 m überschritten werden.

#### **3.2 Nebenanlagen (gem. § 9 Abs. Nr.4 i. V. mit § 23 Abs.3 BauNVO)**

Außerhalb der Baugrenzen sind zulässig:

- Nebenanlagen, die der Freiflächengestaltung dienen, wie Sitzelemente oder feste Möblierungen und Freizeitgeräte
- Überdachungen und Einhausungen von Fahrradabstellplätzen
- Treppenaufgänge, Be- und Entlüftungsanlagen sowie Lichtschächte für die Tiefgarage

#### **3.3 Tiefgaragen, Stellplätze, Ein- und Ausfahrten (gem. § 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB)**

Die oberirdischen Stellplätze sind ausschließlich innerhalb der dafür gekennzeichneten Bereiche zulässig.

Über die gemäß Planzeichnung festgesetzten Zu- und Ausfahrtsbereiche hinaus sind keine weiteren Zu- und Ausfahrten zulässig.

### **4 Höhenentwicklung**

Die in der Planzeichnung festgesetzten maximal zulässigen Wandhöhen beziehen sich auf die Höhenkote 487,0 m NHN (unterer Bezugspunkt).

Der obere Bezugspunkt der Wandhöhe ist die Oberkante der Attika.

Die festgesetzten Wandhöhen dürfen durch erforderliche Absturzsicherungen um bis zu 1,00 m überschritten werden.

## 5 Grünordnung

### 5.1 Bäume zu pflanzen

Bei Pflanzung von Bäumen 1. Wuchsordnung in Belagsflächen ist eine durchwurzelbare, spartenfreie Mindestfläche von 24 m<sup>2</sup> mit einer durchwurzelbaren Mindestschichtdicke von 1,50 m vorzusehen. Bei Pflanzungen auf Tiefgaragen und sonstigen unterbauten Flächen ist eine durchwurzelbare Mindestschichtdicke von 1,00 m vorzusehen. Bei Pflanzung von Bäumen 2. und 3. Wuchsordnung in Belagsflächen ist eine durchwurzelbare, spartenfreie Mindestfläche von 12 m<sup>2</sup> mit einer durchwurzelbaren Mindestschichtdicke von 1,50 m vorzusehen. Bei Pflanzungen auf Tiefgaragen und sonstigen unterbauten Flächen ist eine durchwurzelbare Mindestschichtdicke von 0,80 m vorzusehen.

Zu pflanzende Gehölze müssen folgende Güteanforderungen und Mindestpflanzgrößen erfüllen:

Laubbäume 1. Wuchsordnung (Endwuchshöhe größer 20 m): Hochstamm oder Solitär, Stammumfang 20-25 cm

Laubbäume 2. Wuchsordnung (Endwuchshöhe 10-20 m): Hochstamm oder Solitär, Stammumfang 18-20 cm

Laubbäume 3. Wuchsordnung (Endwuchshöhe bis 10 m): Hochstamm oder Solitär, Stammumfang 18-20 cm

Obstbäume: Hochstamm, Stammumfang 18-20 cm

Sträucher: Solitär 175-200 oder versetzte Sträucher 60-100 cm

Kletterpflanzen: 2 x verpflanzt mit Topfballen

Ausnahmsweise sind überdeckte Baumscheiben zulässig, sofern diese aus gestalterischen oder funktionalen Gründen erforderlich sind und der langfristige Erhalt der Bäume durch geeignete technische Maßnahmen gewährleistet wird. Geeignete technische Maßnahmen sind Baumschutzvorrichtungen (z. B. Bügel, Poller), die die Bäume vor Anfahrtschäden und Verdichtung schützen.

### 5.2 Private Flächen, zu begrünen und zu bepflanzen

Die Bepflanzung der Freiflächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist entsprechend den planerischen und textlichen Festsetzungen herzustellen und zu erhalten. Ausgefallene Bäume, Sträucher und Dachbegrünungen sind in der darauffolgenden Pflanzperiode gleichwertig nachzupflanzen. Nachpflanzungen haben den Güteanforderungen gem. C.5.1 zu entsprechen.

Die gem. A. 5.1 als zu begrünen und zu bepflanzen festgesetzten Flächen sind zu maximal 25% als Rasenfläche- und zu mindestens 75 % mit bienen- und insektenfreundlichen Blumenwiesen, blütenreichen Stauden- und Strauchpflanzungen herzustellen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

Von den grünordnerischen Festsetzungen (zu begrünende Flächen und zu pflanzende Bäume) kann in Lage und Fläche geringfügig abgewichen werden, soweit die Abweichung grünordnerisch vertretbar ist, die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen jeweils mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

### 5.3 Oberflächenversiegelung

Stellplätze für Pkw und Fahrräder sind mit Belägen auszubilden, die einen geringen Versiegelungsgrad bewirken (z.B. Pflaster mit Rasenfuge, Pflaster mit ungebundener, weiter, sickerfähiger Fuge, wasserdurchlässiges Pflaster, Schotterrasen, Kies).

### 5.4 Dachbegrünung

Auf mindestens 75% der Dachflächen ist eine extensive Dachbegrünung herzustellen.

Für die extensive Dachbegrünung ist eine durchwurzelbare Mindestgesamtschichtdicke von 13 cm (einschließlich Dränschicht) vorzusehen. Die extensive Dachbegrünung ist als artenreiche Kraut-Gras-Sedum-Vegetation für Wildbienen und Schmetterlinge mit hohem Wildkräuteranteil und untergeordneten Sedumanteilen zu entwickeln.

Die Dachbegrünung ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.



## **6 Aufschüttungen und Abgrabungen**

Aufschüttungen und Abgrabungen sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 und 17 zu folgenden Zwecken zulässig:

- Angleichung des Geländes zur Herstellung eines ebenen Baufeldes zwischen dem Fassadenfußpunkt des Gebäudes und dem jeweiligen Höhenniveau der angrenzenden Grundstücke und Verkehrsflächen
- Herstellung einer ausreichenden Substrataufbaustärke für Baumpflanzungen auf unterbauten Flächen
- Herstellung technisch erforderlicher Entwässerungsgefälle
- Herstellung von Mulden zur oberflächlichen Versickerung von Regenwasser

Aufschüttungen zu den oben genannten Zwecken sind bis zu einem maximalen Höhenniveau von 1,0 m über dem festgesetzten Höhenbezugspunkt (487,0 m ü NN) zulässig.

Abgrabungen sind maximal bis zum Höhenniveau der jeweils benachbarten Grundstücksgrenzen, bzw. der angrenzenden Verkehrsflächen zulässig. Davon ausgenommen sind Abgrabungen zur Herstellung von Versickerungsmulden.

## **7 Abstandsflächen**

Abweichend von Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO beträgt die Tiefe der Abstandsflächen 0,8 H, mindestens jedoch 3 m. Vor bis zu zwei Außenwänden von nicht mehr als 16 m Länge genügt in diesen Fällen 0,4 H, mindestens jedoch 3 m, wenn das Gebäude an mindestens zwei Außenwänden Satz 1 beachtet.

## **8 Fläche mit Geh- und Radfahrrecht für die Allgemeinheit**

Von der festgesetzten Lage und Breite der Fläche mit Geh- und Radfahrrecht für die Allgemeinheit (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) 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**

Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind technische Vorkehrungen nach Abschnitt 7 der DIN 4109, Januar 2018, Schallschutz im Hochbau vorzusehen.

Im Planungsgebiet sind schutzbedürftige Büroräume o.Ä. an den Gebäudeseiten mit Verkehrslärmpegeln von mehr als 64 dB(A) tags mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen oder anderen technisch geeigneten Maßnahmen zur Belüftung auszustatten, sofern diese nicht über ein Fenster an einer dem Verkehrslärm abgewandten Gebäudeseite belüftet werden können.

Zur erforderlichen Belüftung sind bei schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen von Wohnungen im Sinne der DIN 4109, die Fenster aufweisen, an denen der Beurteilungspegel durch Verkehrslärm von 59/49 dB(A) Tag/Nacht überschritten wird, schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder gleichwertige Maßnahmen vorzusehen. Schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder andere technisch geeignete Maßnahmen zur Belüftung sind beim Nachweis des erforderlichen Schallschutzes gegen Außenlärm zu berücksichtigen und können entfallen, sofern der betroffene Aufenthaltsraum durch ein weiteres Fenster an einer lärmabgewandten Gebäudeseite, an dem ein Beurteilungspegel durch Verkehrslärm von 59/49 dB(A) Tag/Nacht nicht überschritten wird, belüftet werden kann.

Überfahrbare Abdeckungen in den Tiefgaragenabfahrten, zum Beispiel für eine Regenrinne, sind dem Stand der Lärminderungstechnik entsprechend, mit verschraubten Abdeckungen oder technisch Gleichwertigem, lärmarm auszuführen. Die Garagenzufahrt (Garagenrolltor, Schranke o. Ä.) ist dem Stand der Technik entsprechend zu errichten und zu betreiben. Der Lärmbeitrag der baulich-technischen Einrichtungen (Rolltor, Regenrinne usw.) darf die Geräuschabstrahlung an der Tiefgaragenzufahrt durch die Kraftfahrzeuge nicht nennenswert (< 1 dB(A)) erhöhen.

Stationäre Geräte (Haustechnik, Lüftungs-/Klimageräte, Zu-/Abluftöffnungen o.Ä.) dürfen folgende Gesamt-Schallleistungen (Summe aller Geräte) nicht überschreiten:

- Nördliche Dachtechnikzentrale: LWA = 90,0/75,0 dB(A) Tag/Nacht
- Südliche Dachtechnikzentrale: LWA = 90,0/75,0 dB(A) Tag/Nacht

Ausnahmen sind zulässig, wenn die schalltechnische Verträglichkeit mit der schutzbedürftigen Nachbarschaft im Sinne der TA Lärm nachgewiesen werden kann.

## **10 Örtliche Bauvorschriften (Art. 81 BayBO)**

### **10.1 Dachform**

Es sind ausschließlich Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung bis maximal 5° zulässig.

### **10.2 Dachaufbauten**

Dachaufbauten einschließlich technischer Anlagen dürfen höchstens 25 % der Dachfläche einnehmen. Hiervon ausgenommen sind Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie, sofern sie mit einer Dachbegrünung kombiniert werden.

Dachaufbauten sind bis zu einer maximalen Höhe von 1,50 m über dem Durchstoßpunkt der Dachfläche zulässig. Sie sind mindestens, um das Maß ihrer Höhe von der Außenkante der Dachfläche abzurücken.

### **10.3 Stellplätze**

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 deren Änderungen vom 16.02.2010 und vom 30/31.07.2011 nachzuweisen.

Die Zahl der herzustellenen Stellplätze kann bei Nachweis eines dauerhaft gesicherten Mobilitätskonzeptes um 25 % reduziert werden.

### **10.4 Einfriedungen**

Einfriedungen sind offen ohne durchgehenden Sockel mit einer Bodenfreiheit von mindestens 10 cm und einer Höhe von maximal 1,50 m zulässig. Als Zaunmaterialien sind verzinkte Stabgitterzäune oder verzinkte Maschendrahtzäune zulässig.

## **11 Versickerung**

Das anfallende Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen ist unter Beachtung der technischen Regeln zum Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser auf (TRENGW) auf dem Baugrundstück zu versickern.

Im Planungsgebiet ist durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass das hierfür notwendige Rückhaltevolumen für anfallendes Niederschlagswasser geschaffen wird.

## **12 Artenschutz (Vermeidung von Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG)**

Maßnahmen zum Schutz von Fledermäusen

Um Tötungen oder Verletzungen von Fledermäusen zu vermeiden, sind rechtzeitig vor dem Abbruch der Gebäude nochmals Ausflugsbeobachtungen bei geeigneter (ausreichend warmer) Witterung durchzuführen.

Als Ersatz für potenzielle Gebäudequartiere sind vorsorglich 6 Fassadenspaltenquartiere an den neuen Gebäuden anzubringen (Einbau- oder Auf-Putz-Flachkästen).

### Maßnahmen zum Schutz von Vögeln

Um Tötungen oder Verletzungen von gehölzbrütenden Vogelarten zu vermeiden, muss die Beseitigung der Gehölze zur Baufeldfreimachung im Winterhalbjahr außerhalb der Brutzeit (01. März bis 30. September) erfolgen.

Um Tötungen oder Verletzungen von gebäudebrütenden Vogelarten zu vermeiden, müssen die Abbrucharbeiten außerhalb der Brutzeit erfolgen.

Als Ersatz für die beseitigten Gebäudequartiere sind mindestens 6 Nisthilfen für Nischenbrüter an den Fassaden des neuen Gebäudes anzubringen (Einbau- oder Auf-Putz-Nistkästen). Es sind verschiedene Typen zu verwenden, z.B. auch Mauerseglerkästen, die auch von anderen Arten wie dem Haussperling genutzt werden können.

## D HINWEISE

### 1 Brandschutz

Bei allen baulichen Maßnahmen (zum Brandschutz) gelten die Vorschriften der bayerischen Bauordnung, die eingeführten technischen Baubestimmungen und Richtlinien in der jeweils aktuellen Fassung zum Zeitpunkt der Beschlussfassung.

### 2 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 Land Bayerns (WHG, BayWG) erforderlich. Diese ist in Rahmen des Bauvollzugs in einem wasserrechtlichen Verfahren einzuholen.

### 3 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.

### 4 Pflanzliste

#### Große Laubbäume (1. Wuchsordnung)

*Acer platanoides*  
*Acer pseudoplatanus*  
*Betula pendula*  
*Carpinus betulus*  
*Juglans regia*  
*Quercus robur*  
*Quercus petraea*  
*Salix alba*  
*Tilia cordata*

*Spitz-Ahorn*  
*Berg-Ahorn*  
*Sand-Birke*  
*Hainbuche*  
*Walnuss*  
*Stiel-Eiche*  
*Trauben-Eiche*  
*Silber-Weide*  
*Winter-Linde*

#### Mittlere Laubbäume (2. Wuchsordnung)

*Acer campestre*  
*Alnus glutinosa*  
*Populus tremula*  
*Prunus avium*  
*Carpinus betulus*

*Feld-Ahorn*  
*Schwarz-Erle*  
*Zitter-Pappel (wichtig für Insekten)*  
*Vogel-Kirsche*  
*Hainbuche*

#### Kleine Laubbäume (3. Wuchsordnung)

*Prunus domestica*  
*Pyrus communis*

*Zwetschge*  
*Birne*

<i>Pyrus domestica</i>	<i>Kultur-Birne</i>
<i>Malus sylvestris</i>	<i>Holzapfel</i>
<i>Malus domestica</i>	<i>Kultur-Apfel</i>
<i>Salix caprea</i>	<i>Sal-Weide</i>
<i>Sorbus aria</i>	<i>Echte Mehlbeere</i>

#### *Sträucher*

<i>Cornus sanguinea</i>	<i>Blutroter Hartriegel</i>
<i>Corylus avellana</i>	<i>Gewöhnliche Hasel</i>
<i>Crataegus laevigata</i>	<i>Zweiggriffliger Weißdorn</i>
<i>Crataegus monogyna</i>	<i>Eingrifflicher Weißdorn</i>
<i>Frangula alnus</i>	<i>Faulbaum</i>
<i>Ligustrum vulgare</i>	<i>Liguster</i>
<i>Lonicera xylosteum</i>	<i>Rote Heckenkirsche</i>
<i>Prunus spinosa</i>	<i>Schlehe</i>
<i>Rhamnus cathartica</i>	<i>Echter Kreuzdorn</i>
<i>Rosa canina</i>	<i>Hunds-Rose</i>
<i>Viburnum opulus</i>	<i>Gewöhnliche Schneeball</i>

Darüber hinaus sind weitere, standortgerechte, vorzugsweise einheimische Bäume und Sträucher zulässig.

Für die Pflanzung auf Tiefgaragen und unterbauten Flächen kann auch auf nichtheimische Bäume zurückgegriffen werden. Folgende Arten und Sorten sind geeignet:

<i>Tilia tomentosa</i> 'Szeleste	<i>Silberlinde</i>
<i>Acer campestre</i> 'Huibers Elegant'	<i>Feld-Ahorn (Sorte 'Huibers Elegant')</i>
<i>Alnus x spaethii</i>	<i>Purpur-Erle</i>
<i>Fraxinus ornus</i>	<i>Blumenesche</i>
<i>Morus alba</i>	<i>Weißer Maulbeerbaum</i>
<i>Ostrya carpinifolia</i>	<i>Hopfenbuche</i>
<i>Sophora japonica</i> 'Regent'	<i>Japanischer Schnurbaum (Sorte 'Regent')</i>
<i>Ulmus</i> 'Rebona'	<i>Ulme (Sorte 'Rebona')</i>
<i>Acer monspessulanum</i>	<i>Französischer Ahorn</i>

## **5 Pflanzenmischung für extensive Dachbegrünung**

Einsatz von: Adonisröschen, Behaarter Günsel, Kugel-Lauch, Färberkamille, Färbermeister, Kalkaster, Karthäusernelke, Ochsenauge, Silberdistel, Skabiosen-Flockenblume, Wirbeldost, Schwarzer Geißklee, Sonnenröschen, Steinbrech-Felsennelke, Purpurgeißklee, Natternkopf, Ysop, Pechnelke, Sandfingerkraut, Große Braunelle, Steppensalbei, Milder Mauerpfeffer, Scharfer Mauerpfeffer, Weißer Mauerpfeffer, Felsen-Fetthenne, Purpur-Fetthenne, Frühblühender Thymian, Gewöhnlicher Thymian

## **6 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.

## **7 Schutz von Pflanzenbeständen**

Bei Baumaßnahmen ist 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 zu beachten.

## **8 Altlasten**

Gemäß dem Bodengutachten besteht aufgrund lokal künstlich aufgefüllter Böden ein möglicher Altlastenverdacht. Das Vorkommen von Altlasten kann nicht ausgeschlossen werden. Eine fachtechnische Überwachung des Aushubs hinsichtlich Altlasten ist notwendig.

Sollten bei Aushubarbeiten auffällige Verunreinigungen angetroffen werden, so sind diese vollständig auszukoffern, getrennt vom übrigen Aushubmaterial zwischenzulagern und durch geeignete Maßnahmen gegen Niederschlagswasser zu sichern.

Das weitere Vorgehen ist in diesem Fall umgehend mit der hier zuständigen Fachbehörde abzustimmen.

## **9 Immissionsschutz**

Anlieferungen außerhalb der Tiefgarage sowie Ver-/ Entsorgungsfahrten für das Landratsamt sind im Nachtzeitraum (22:00 – 06:00 Uhr) unzulässig.

Die Nutzung der oberirdischen Stellplätze (Fahrbewegungen, Türen-/Kofferraumschlagen, „Motor laufen“) ist mit Ausnahme der Carsharing-Stellplätze im Nachtzeitraum (22:00 – 06:00 Uhr) unzulässig.

Sofern in Ausnahmefällen eine Außenbereichsnutzung der Kantine außerhalb der Betriebszeiten des Landratsamtes stattfindet, ist diese auf den Tagzeitraum (06:00 – 22:00 Uhr) zu beschränken.

## **10 Oberbodenschutz**

Der Oberboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen (§ 202 BauGB).

Die DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“ in der aktuellen Fassung ist zu beachten.

## **E BEGRÜNDUNG**

### **1 Planungsrechtliche Situation**

#### **1.1 Erforderlichkeit der Bauleitplanung**

Das bestehende Gebäude des Landratsamtes Dachau ist für den gegenwärtigen und zukünftigen Platzbedarf der dort beschäftigten Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter nicht mehr ausreichend dimensioniert und entspricht auch nicht mehr den funktionalen, technischen und energetischen Anforderungen an ein modernes Verwaltungsgebäude.

Nach Prüfung der technischen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen ist eine Sanierung und Erweiterung des Bestandsgebäudes nicht praktikabel. Aus diesem Grunde sollen die bestehenden baulichen Anlagen auf dem Grundstück durch einen Neubau ersetzt werden.

#### **1.2 Vorhandenes Baurecht, Verfahren**

Für den Bereich Weiherweg (westlich), Brucker Straße (nördlich), Bürgermeister-Zanuer-Ring (östlich) wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnung als Satzung erlassen.

Das Planungsgebiet liegt innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils, jedoch nicht im Geltungsbereich eines bestehenden Bebauungsplans. Es wäre daher planungsrechtlich derzeit als unbeplanter Innenbereich nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird im Wege eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB durchgeführt.

Im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB ist eine Wiedernutzbarmachung oder Nachverdichtung von Flächen grundsätzlich möglich, wenn die festzusetzende zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO weniger als 20.000 m<sup>2</sup> beträgt. Die maximal zulässige Grundfläche des Vorhabens liegt mit ca. 5.000 m<sup>2</sup> deutlich unterhalb des Grenzwertes gem. § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB.

Im Planungsgebiet sind nach Vorprüfung des Einzelfalls gem. Anlage 2 UVPG keine Nutzungen vorgesehen, die einer UVP-Pflicht nach § 2 Abs. 2 Satz 1 UVPG Anlage 1 unterliegen. Des Weiteren werden durch das Vorhaben keine Gebiete nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) und der Europäischen Vogelschutzgebiete) beeinträchtigt. Weitere Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen, auch nach § 50 Satz 1 BImSchG, liegen nicht vor.

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens werden die Verfahren gem. § 3 und § 4 BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

### **2 Übergeordnete Planungen / planerische Ausgangslage**

#### **2.1 Ziele der Raumordnung**

Die Raumstrukturkarte des Regionalplans stellt Dachau als Mittelzentrum im Verdichtungsraum (Stadt-Umlandbereich) München dar. Darüber hinaus ist das Planungsgebiet als Hauptsiedlungsgebiet gekennzeichnet, der für Siedlungsentwicklung besonders in Betracht kommt.

#### **2.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP)**

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan überwiegend als Gemeinbedarfsfläche für öffentliche Verwaltung gekennzeichnet. Im Süden ist ein Teilbereich als Grünfläche dargestellt.

Die geplanten Nutzungen lassen sich aus dem bestehenden Flächennutzungsplan entwickeln. Eine Änderung, bzw. Berichtigung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich.

#### **2.3 Angrenzende Bebauungspläne**

Westlich des Planungsgebiets befindet sich jenseits des Bürgermeister-Zauner-Rings der Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplans 29/84 Udldinger Hang. Dieser setzt als Art der Nutzung hauptsächlich ein reines Wohngebiet (WR), sowie für einen kleinen Teilbereich ein allgemeines Wohngebiet (WA) fest.

Im Norden grenzt der Geltungsbereich des Bebauungsplans 129/03 Nördlich Landratsamt an das Planungsgebiet an, der als Art der Nutzung ein Mischgebiet (MI) festsetzt.

## 2.4 Verkehrsentwicklungsplan

Seit 2006 gibt es den Verkehrsentwicklungsplan der Stadt Dachau, in dem die Stadt eine Vielzahl von übergreifenden, aber auch räumlich bzw. thematisch begrenzten Verkehrsuntersuchungen, Bedarfe und Möglichkeiten verkehrsinfrastruktureller Ausbaumaßnahmen hat prüfen lassen.

Im Verkehrsentwicklungsplan der Stadt Dachau, aus dem Jahr 2006, ist der Bürgermeister-Zauner-Rings als wichtige Verkehrsstraße und gleichzeitig als Durchgangs-/ Schleichverkehr dargestellt. Westlich des Siedlungsbereichs Udlding ist eine ergänzende Verbindungsspanne zur Entlastung des stark belasteten Bürgermeister-Zauner-Rings vorgesehen. Diese befindet sich jedoch noch nicht in einem konkreten Planungsstadium.

## 2.5 vorangegangene Planungsschritte

Die städtebaulichen Eckdaten und die Frage der Erschließung wurden im Rahmen einer Machbarkeitsstudie durch den Landkreis Dachau untersucht und auf der Grundlage von Testentwürfen, Massenmodellen und Verkehrsgutachten mit der Stadt Dachau abgestimmt. Die städtebaulichen Eckdaten wurden vom Bau- und Planungsausschuss der Großen Kreisstadt Dachau am 24.10.2017 beschlossen. Der Beschluss des Bau- und Planungsausschusses wurde der Auslobung des anschließend durchgeführten Architektenwettbewerbs zugrunde gelegt.

Die Aufgabenstellung des Wettbewerbs lag – neben der Erfüllung des Raumprogrammes und der sonstigen Anforderungen des Auslobers – in erster Linie darin, mit dem Neubau des Landratsamtes sensibel auf die vorhandene eher kleinteiligere Siedlungsstruktur zu reagieren und diesen städtebaulich angemessen in die Umgebung einzufügen.

Der Siegerentwurf des Büros h4a GESSERT+RANDECKER, Stuttgart wurde als Vorhabenplanung weiterentwickelt und bildet die Grundlage für den Bebauungsplan.

Im Zuge der Ausarbeitung der Planung wurde für das Landratsamt ein umfangreiches Mobilitätskonzept erarbeitet, das eine Vielzahl an alternativen Möglichkeiten der Erreichbarkeit des Plangebietes aufzeigt und zur Reduzierung des Kfz-Verkehrs beitragen soll. Das Mobilitätskonzept wurde dem Bau- und Planungsausschuss ausführlich vorgestellt.

Jeweils vor und nach der Durchführung des Wettbewerbs und im Zuge des Bauleitverfahrens wurden die Nachbarn im Rahmen von Informationsveranstaltungen über den Stand der Planung informiert. Die Veranstaltung zur Information der Nachbarn über die Inhalte des Bebauungsplans, fand am 05.04.2022, vor Durchführung der Verfahrensschritte nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB statt.

## 3 Ziele des Bebauungsplans

Grundlegendes Ziel des Bebauungsplans ist die Schaffung von Baurecht für den Neubau des Landratsamtes Dachau zur langfristigen Erfüllung der funktionalen und räumlichen Anforderungen eines modernen Verwaltungsbetriebs.

## 4 Beschreibung des Planungsgebiets

### 4.1 Lage und Größe

Das Planungsgebiet liegt im Bereich des Stadtteils Udlding, östlich des Bürgermeister-Zauner-Rings. Im Südosten wird es durch die Brucker Straße, im Osten durch den Weiherweg begrenzt. Nördlich des Planungsgebiets befindet sich ein Mischgebiet, nordwestlich und südöstlich eine aus Einzelhäusern bestehende Wohnbebauung.

Der Geltungsbereich mit einer Gesamtfläche von ca. 1 ha umfasst das Flurstück mit der mit der Flurnummer 1734/20. Das Flurstück befindet sich im Eigentum des Landratsamtes Dachau. Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplan ist identisch mit dem Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.



#### 4.2 Bisherige Nutzung und Bebauung

Das Planungsgebiet wird derzeit bereits als Standort für das bestehende Landratsamt Dachau genutzt. Im südlichen Teilbereich des Grundstücks liegt das 3-4-geschossige Hauptgebäude. Im Osten am Weiherweg befinden sich das Hausmeisterhaus, eine Tiefgaragenzufahrt sowie eine dreigeschossige Containeranlage als provisorische Erweiterung des Landratsamts.

Nördlich der Bestandsgebäude ist eine offene Stellplatzanlage mit Zufahrt vom Bürgermeister-Zauner-Ring angeordnet. Das nördliche Drittel des Planungsgebiet ist weitgehend durch Tiefgaragen unterbaut.

#### 4.3 Umgebung

Das Planungsgebiet liegt in einem Gebiet mit heterogener Bebauung. Im Westen überwiegt zwei- bis dreigeschossiger Geschosswohnungsbau, der von einem in ost-westlicher Richtung verlaufenden Grünzug unterbrochen wird. Im Norden befindet sich ein viergeschossiges Bürogebäude, in dem teilweise ausgelagerte Nutzungen des Landratsamts untergebracht sind. Im Osten und Süden schließt kleinteiligerer zwei- bis dreigeschossiger Wohnungsbau in Form von Ein- und Mehrfamilienhäusern an.

#### 4.4 Erschließung

Das Planungsgebiet ist mit seiner direkten Lage am Bürgermeister-Zauner-Ring im Westen, dem Weiherweg im Osten und der Bruckerstraße im Süden, direkt an das überörtliche Straßennetz angebunden.

Für Fußgänger und Radfahrer stehen in den angrenzenden Straßen entsprechende Wegeführungen zur Verfügung. Im Bürgermeister-Zauner-Ring führt zudem ein Freizeitradweg entlang.

Südlich des Planungsgebietes, im Kreuzungsbereich der Brucker Straße und des Bürgermeister-Zauner-Ring befinden sich zwei Querungsmöglichkeiten, die der Erreichbarkeit des Planungsgebietes dienen.

Am Bürgermeister-Zauner-Ring befindet sich nur wenige Meter von der geplanten Zufahrt des Planungsgebietes entfernt eine Bushaltestelle. Diese wird von den Linien 720 und 721 angefahren. Die geringe Entfernung ermöglicht eine gute fußläufige Erreichbarkeit. Das Planungsgebiet ist somit gut an den ÖPNV angeschlossen.

#### 4.5 Topographie

Das Planungsgebiet liegt am nördlichen Rand des Naturraums Münchner Schotterebene in einem Grenzbereich zwischen Hochwürmeiszeitlichem Schmelzwasserschotter und einer Talfüllung mit z. T. kiesigem Lehm oder Sand. Die Höhenlage variiert zwischen ca. 487,60 m NHN Nordwesten am Bürgermeister-Zauner-Ring und ca. 485,80 m NHN im Osten am Weiherweg.

#### 4.6 Wasserverhältnisse

Im Zuge des Geotechnischen Gutachtens (Stand 22.07.2021), erstellt durch das Grundbaulabor München, erfolgte die Festlegung des höchsten Grundwasserstandes (HW-Kote). Die Untersuchungen ergaben, dass der höchste Grundwasserstand auf 482,5 m ü.NN rekonstruiert werden kann. Zur Festlegung des Bemessungsgrundwasserstandes (HHW-Kote) ist auf die HW-Kote ein Sicherheitszuschlag von 0,5m aufzurechnen, sodass sich für das Planungsgebiet eine HHW Kote von 483,00 m ü. NN ergibt.

#### 4.7 Flora und Fauna

Das Planungsgebiet ist im Zentrum durch das Gebäude und die zugehörigen Belagsflächen überbaut. Im Norden befindet sich ein asphaltierter Parkplatz. In den Randbereichen um das Gebäude befinden sich Grünflächen mit überwiegend mittelaltem Baum- und Strauchbestand. Auf dem südlichen Teil der Fläche ist eine Blühwiese angelegt.

Im Planungsgebiet und in dessen näherem Umfeld befinden sich keine kartierten Biotope. Es liegt in keinem internationalen oder nationalen Schutzgebiet.

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 ein Fachbeitrag zum speziellen Artenschutz erarbeitet.

Nach einer Bestandsaufnahme vor Ort sind die Gebäude weitgehend dicht gebaut, weisen jedoch in geringem Maße kleine Spalten auf, die potenziell als Quartier für Fledermäuse geeignet sein können. Hinweise auf eine Nutzung waren jedoch nicht zu erkennen. Die vorhandenen Bäume wiesen keine Höhlen oder Spalten auf, die als Fledermausquartier geeignet wären.

An den Gebäuden wurden Nester oder Reste von Nestern gebäudebrütender Vogelarten festgestellt. Nistplätze von Schwalben oder Mauerseglern können jedoch ausgeschlossen werden. (siehe auch Kap. 9.2)

#### 4.8 Denkmalschutz

Nach bisherigem Wissensstand sind innerhalb des Planungsgebiets keine Bau- oder Bodendenkmäler bekannt. In östlicher Richtung beginnt in etwa 300 m Entfernung die unter Ensembleschutz stehende Altstadt Dachau mit Schloss. Das Planungsgebiet liegt jedoch 25 bis 45 m niedriger als die Altstadt, und steht in keiner wahrnehmbaren Sichtbeziehung zu den denkmalgeschützten Stadtbereichen.

#### 4.9 Altlasten

Durch das Geotechnische Gutachten sind lokal künstlich aufgefüllte Böden bis in eine Tiefe von 3,90 m bekannt. Somit besteht ein Altlastenverdacht. Eine orientierende Abfalldeklaration an den Rückstellproben als auch eine fachtechnische Aushubüberwachung ist vorzunehmen. Das im Zuge des Aushubs anfallendes sensorisch auffällige Material ist zu entnehmen, zu separieren und zur Beprobung zu Haufenwerken zu halden.

#### 4.10 Immissionsschutz

Auf das Planungsgebiet wirken Schallimmissionen aus den angrenzenden Straßen (Bürgermeister-Zauner-Ring und Brucker Straße). Zur Erfassung der Einwirkungen auf das Vorhaben als auch der Auswirkungen auf die Nachbarschaft und zur Ermittlung der zu treffenden Maßnahmen ist im Rahmen des Verfahrens ein schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Oktober 2021) durchgeführt wurden.

Weiterhin wurde die Verträglichkeit der Planung gegenüber der schutzbedürftigen Nachbarschaft geprüft und entsprechende Schallschutzmaßnahmen erarbeitet.

### 5 Planungskonzeption

Mit der Errichtung des Neubaus des Landratsamtes bietet sich die Gelegenheit, in dem heterogenen Umfeld einen markanten, bestimmenden Identifikationspunkt im Westen Dachaus zu setzen. Die amorphe Form des Baukörpers soll die Transparenz und Offenheit der Einrichtung unterstreichen. Um der städtebaulichen Sonderstellung des Landratsamtes gerecht zu werden, bildet das Gebäude keine harten städtebaulichen Kanten aus, sondern reagiert auf die Umgebung mit einem „weichen“ Rand, der sich von allen Seiten gleichwertig zeigt. Dieser Rand wird durch die Staffelung des Gebäudes in den einzelnen Geschossen fortgeschrieben. Insbesondere zur Wohnbebauung entlang der Brucker Straße und des Weiherwegs lehnt sich der Neubau in mehreren Stufen zurück und vermittelt so zwischen den zwei- bis dreigeschossigen Geschosswohnungsbauten.

Ein „weicher“ Übergang zur benachbarten Bebauung wird ebenfalls durch die Positionierung des Gebäudes erreicht. Das Gebäude weicht im mittleren Bereich weitgehendst von den Straßenräumen ab und gestaltet somit großzügige und repräsentative Eingangssituationen nach Osten und Westen aus. Die westliche Gebäudeseite birgt im Erdgeschoss den Haupteingang, die Tiefgaragenzufahrt sowie hochwertig gestaltete Freiflächen. Der östliche Erdgeschossbereich wird ebenfalls durch hochwertige Freiflächen gestaltet. Neben dem birgt das Gebäude im östlichen Erdgeschoss einen weiteren Gebäudeeingang und eine Cafeteria, die die Transparenz zwischen Innen und Außen unterstreicht.

## 6 Begründung der textlichen Festsetzungen

### 6.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird „Gemeinbedarfsfläche öffentliche Verwaltung“ festgesetzt, um die spezifischen Anforderungen des geplanten Vorhabens abzubilden. Im Rahmen dieser Zweckbestimmung sind auch alle Nutzungen und Einrichtungen zulässig, welche die Hauptnutzung der öffentlichen Verwaltung funktional ergänzen.

### 6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die zeichnerische Festsetzung der maximal zulässigen Grundflächenzahl und die Geschossfläche definiert. Zur Realisierung des Vorhabens wird eine Grundflächenzahl von 0,5 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 maximalen Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden. Die zulässige Geschossfläche beträgt 18.000 m<sup>2</sup>. Diese Festsetzungen ermöglichen die Errichtung des Baukörpers in der geplanten und gewünschten Kubatur und die Anordnung der erforderlichen Nebenanlagen auf dem Grundstück.

Die Festsetzungen zum Maß der Nutzung sind erforderlich, um eine möglichst effiziente Nutzung der zur Verfügung stehenden Grundstücksflächen zu ermöglichen und die räumlichen und technischen Anforderungen an ein modernes Verwaltungsgebäude abbilden zu können.

### 6.3 Überbaubare Grundstücksfläche

#### Baugrenzen

Der Bebauungsplan enthält aufgrund der besonderen Gebäudekubatur keine Festsetzung zur Bauweise. Die Regelungen zur überbaubaren Grundstücksfläche sind ausreichend, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen.

Die Baugrenzen dürfen für einen Außensitzbereich im geringen Maße überschritten werden. Die dadurch ermöglichte Sitzfläche soll der Öffnung der Erdgeschosszone dienen und den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern des Landratsamts Erholungs- und Pausenmöglichkeiten im Freien bieten.

Zur Gewährleistung einer reibungslosen Rettung von Personen im Brandfall ist die Überschreitung der Baugrenzen zur Errichtung einer Fluchttreppe ebenfalls zulässig.

#### Nebenanlagen

Um die geplante hochwertige Gestaltung der Freiflächen realisieren zu können sind Nebenanlagen, die der Freiflächengestaltung dienen wie z.B. feste Möblierungen und Freizeitgeräte, außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Um sichere und wetterfeste Abstellmöglichkeiten für Fahrräder zu ermöglichen, sind Überdachungen und Einhausungen von Fahrradabstellplätzen ebenfalls außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Zur Gewährleistung einer reibungslosen Rettung von Personen im Brandfall ist die Errichtung von Aufstellflächen für die Feuerwehr als auch notwendige Treppenaufgänge außerhalb der Baugrenzen ebenfalls zulässig.

Die Errichtung der erforderlichen Lichtschächte als auch Be- und Entlüftungsanlagen für die Tiefgarage sind ebenfalls außerhalb der Baugrenzen zulässig, um die Funktionalität der Tiefgarage zu ermöglichen.

Zur Sicherstellung der Stromversorgung ist die Errichtung einer Transformatorenstation außerhalb der Baugrenzen festgesetzt.

#### Tiefgarage und Stellplätze, Ein- und Ausfahrten

Der überwiegende Teil der Stellplätze ist in einer Tiefgarage unterzubringen. Diese Tiefgarage ist nur innerhalb der gem. Planzeichnung festgesetzten Fläche zulässig.

Die oberirdisch erforderlichen Stellplätze (u.a. für Post, Anlieferung Kantine, Carsharing) sind nur innerhalb der gem. Planzeichnung gekennzeichneten Bereiche zulässig, um die Qualität der hochwertigen Freiflächengestaltung zu gewähren und den Verkehr im Planungsgebiet so gering wie möglich zu halten.

Um den Verkehrsfluss in der Umgebung möglichst wenig zu beeinträchtigen, soll die Haupteinfahrt des Planungsgebiets vom Bürgermeister-Zauner-Rings aus erfolgen. Im Bereich des Weiherwegs ist lediglich eine untergeordnete Zufahrt festgesetzt. Diese dient der Anlieferung der Kantine und der Postzustellung im Wesentlichen.

Das Angebot an Fahrradstellplätzen erfolgt oberirdisch und eingehaust, um eine gute Zugänglichkeit und ein sicheres Abstellen zu gewährleisten. Im Erdgeschoss bietet eine Fahrradgarage Platz für 65 Fahrräder. Überdachte Außenanlagen bieten für weitere 45 Fahrräder eine Abstellmöglichkeit.

#### 6.4 Höhenentwicklung

Die festgesetzten Wandhöhen bilden die beabsichtigte Höhenstaffelung des Baukörpers ab. So kann sichergestellt werden, dass sich das Gebäude, trotz seines vergleichsweise großen Volumens, maßstäblich in die umgebende Bebauungsstruktur einfügt. Das oberste Geschoss mit einer Wandhöhe von 25 m dient lediglich als Technikgeschoss.

Aufgrund des natürlichen Geländeunterschiedes innerhalb des Plangebietes, wird für die maximal zulässige Wandhöhe die Höhenkote 487,0 m NHN (unterer Bezugspunkt) festgesetzt.

Um eine sichere Betretbarkeit der Dachflächen für Pflege- und Wartungsarbeiten jederzeit zu gewährleisten, ist die Überschreitung der maximal zulässigen Wandhöhe durch erforderliche Absturzsicherungen um bis zu 1,00 m möglich. Die Absturzsicherungen sind bei der Ermittlung der Abstandsflächen zu berücksichtigen dürfen die Wandhöhen nicht in einer Weise erhöhen, die zu einer Überschreitung der festgesetzten Abstandsflächen führen würde.

#### 6.5 Grünordnung

##### Begrünung der Baugebiete

Um eine ausreichende und nachhaltige Durchgrünung des Planungsgebiets sicherzustellen, wird festgesetzt, dass dieses entsprechend den textlichen und planerischen Festsetzungen zu begrünen und zu bepflanzen ist. Die neue Bepflanzung ist sachgerecht zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Bäume und Sträucher müssen in der darauffolgenden Pflanzperiode ersetzt werden, um den Vegetationsbestand in seiner Ausprägung zu erhalten. Diese Nachpflanzungen haben den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen.

Die als zu begrünen und zu bepflanzen festgesetzten Flächen im Planungsgebiet sind zu max. 25 % als strapazierfähige Rasenflächen herzustellen. Mindestens 75 % dieser Flächen sind jedoch aus ökologischen Gründen und im Hinblick auf die Förderung der heimischen Insektenwelt mit einer bienen- und insektenfreundlichen Blumenwiese, Strauch- und Staudenpflanzungen herzustellen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

##### Baumpflanzungen

Bei Umsetzung der Planung kann der Vegetationsbestand im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans zum Großteil nicht erhalten werden. Um jedoch soweit möglich den erhaltenswerten Baumbestand zu sichern, der nicht direkt von der Baumaßnahme betroffen ist, werden insgesamt 3 Bäume innerhalb des Planungsgebiets zum Erhalt festgesetzt.

Generell wird die Berücksichtigung der DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ und der RAS-LP4 „Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren“ empfohlen. Außerdem ist die ZTV Baumpflege zu beachten.

Durch die Pflanzung von mindestens 18 einheimischen, standortgerechten Laubbäumen 1. Wuchsordnung und mindestens 7 einheimischen, standortgerechten Laubbäumen 2. oder 3. Wuchsordnung soll sichergestellt werden, dass Funktion des Baumbestands innerhalb des Planungsgebiets langfristig weiter erfüllt werden kann. Außerdem wird so eine gute Durch- und Eingrünung des Gebietes gewährleistet.

Bäume haben im städtischen Raum durch ihre Staubfilterfunktion, Sauerstoffbildung, Luftbefeuchtung und kühlende Wirkung eine wichtige lokalklimatische Ausgleichsfunktion und tragen durch ihr Erscheinungsbild zur Aufwertung von Freiräumen bei. Ihre schattenspendende Wirkung führt zu einer Aufwertung der Freiraumqualität und ist insbesondere für die Qualität der Freiflächen von hoher Bedeutung. Um diese Funktion schon frühzeitig nach der Pflanzung zu gewährleisten, werden entsprechende Güteanforderungen und Mindestpflanzgrößen an Baumpflanzungen festgesetzt. Um gute Wuchsbedingungen zu garantieren, sollen die Bäume nach Möglichkeit innerhalb der zu begründenden Flächen gepflanzt werden. Um jedoch in Einzelfällen aus gestalterischen Gründen auch Baumpflanzungen innerhalb der befestigten Flächen zu ermöglichen, sind überdeckte Baumscheiben ausnahmsweise zulässig, sofern durch entsprechende vegetationstechnische Maßnahmen der dauerhafte Erhalt der gepflanzten Bäume sichergestellt werden kann.

Aufgrund des hohen Grundwasserspiegels im Planungsgebiet kann die Tiefgarage nicht so weit abgesenkt werden, dass eine Substrat-Aufbauhöhe von mehr als 80 cm erreicht wird. Im Bereich der Bestandstiefgarage im Norden ist von noch geringeren Aufbauhöhen auszugehen. Aus diesem Grund sieht die Vorhabenplanung grundsätzlich vor, Baumstandorte weitgehend außerhalb der Tiefgarage in nicht unterbauten Bodenbereichen anzuordnen. Um jedoch auch in den unterbauten Bereichen, insbesondere zur Eingrünung des Gebäudes auf der Ostseite, Baumpflanzungen ermöglichen zu können, soll auf geeignete, trockenheitsresistente Baumarten 2. und 3. Wuchsordnung zurückgegriffen werden. Hierzu wurden entsprechend geeignete Arten und Sorten in die Pflanzliste unter Ziffer D 4 aufgenommen. Gegebenenfalls kann durch Anhöhlungen oder Aufkantungungen lokal eine Aufbaustärke von 1,00 m oder mehr erreicht werden.

Die im Plan festgesetzten Baumstandorte können geringfügig verschoben werden, wenn es zum Beispiel 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.

#### 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. Im vorliegenden Fall ist die Ausführung eines Retentionsdachs geplant, für das eine ausreichende Gesamtschichtdicke von mindestens 13 cm festgesetzt wird. 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.

#### Niederschlagswasserbeseitigung und Grundwasser

Zur Minimierung des Versiegelungsgrads und unter Berücksichtigung des Niederschlagsabflusses sind oberirdische Stellplätze für Kfz und Fahrräder mit sickerfähigen Belägen zu versehen. Abfließendes Niederschlagswasser, welches von den Freiflächen nicht direkt aufgenommen werden kann, wird in einer Rigole im südlichen Bereich des Baugebiets gesammelt versickert. Um im Fall eines Starkregenereignisses das Abfließen von Regenwasser auf angrenzende Grundstücke zu verhindern, steht zusätzlich eine offene Mulde im westlichen und südlichen Grundstücksbereich zur Verfügung und das anfallende Niederschlagswasser zunächst oberflächlich zu sammeln und dann nach und nach an den Untergrund und die darunterliegende Rigole abzugeben.

Das auf den Dächern anfallende Niederschlagswasser wird zunächst von den begrünten Dachflächen mit einer Mindestgesamtaufbaustärke von 13 cm aufgenommen. Über die Retentionsfähigkeiten der Dachbegrünung hinaus anfallendes Niederschlagswasser wird verzögert an das Entwässerungssystem abgegeben und auf dem Grundstück in Rigolen versickert.

Sollte es bei Umsetzung der Planung zu einem Eingriff in den Grundwasserschwankungsbereich kommen sowie eine Bauwasserhaltung absehbar werden, ist beim Landratsamt Dachau eine wasserrechtliche Genehmigung einzuholen. Bauliche Anlagen wie Kellerräume, Tiefgaragen etc. sind soweit erforderlich, druckwasserdicht und auftriebssicher auszubilden.

Gebäude können auch abseits von oberirdischen Gewässern Gefahren durch Wasser (z.B. Starkregenereignisse etc.) ausgesetzt sein. Bei Starkregenereignissen und lokalen Unwetterereignissen können Straßen und Grundstücke überflutet werden. Dies findet bei der Ausbildung von Kellern etc. Beachtung.

Durch die entstehende Bebauung darf es zudem zu keiner Verschlechterung bei wild abfließendem Wasser für Dritte kommen (§ 37 WHG).

## 6.6 Aufschüttungen und Abgrabungen

Um sicherzustellen, dass das neue Gebäude in die Höhenlage des Grundstücks eingefügt werden kann und topographische Unebenheiten im Bereich des Baufeldes und der Fassadenanschlüsse ausgeglichen werden können, sind Aufschüttungen und Abgrabungen in einem gewissen Umfang zulässig. Auch technisch notwendige Geländeänderungen, zum Beispiel zur Ausbildung von Entwässerungsgefällen oder Versickerungsmulden oder zur Herstellung eines ausreichenden Substrataufbaus für Baumpflanzungen sollen im Sinne einer funktionalen Außenanlagengestaltung ermöglicht werden.

Die maximale Höhenbegrenzung für Aufschüttungen (1 m über Höhenbezugspunkt) entspricht in etwa der Fassadenfußpunkthöhe des geplanten Gebäudes an der höchsten Stelle.

Abgrabungen sind maximal bis Höhengniveau der jeweils angrenzenden Grundstücke und Verkehrsflächen möglich, um einen ebenen Anschluss an die bestehenden Geländehöhen im Umfeld des Vorhabensgrundstücks sicherzustellen.

Geländemodellierungen zur Herstellung von Mulden, die der oberflächlichen Versickerung von Regenwasser dienen, sind von der Tiefenbegrenzung ausgenommen, um gemäß der Vorhabenplanung eine Versickerung des Niederschlagswassers durch belebte Bodenschichten zu ermöglichen.

Mit den Festsetzungen zu Aufschüttungen und Abgrabungen sollen Geländeänderungen mit städtebaulicher Wirkung, z. B. zur Freilegung der Fassaden des Untergeschosses sowie Geländeänderungen, welche die Nachbargrundstücke beeinträchtigen könnten, ausgeschlossen werden. Später nicht sichtbare Abgrabungen zur frostfreien Gründung von baulichen Anlagen, oder überdeckte Lüftungsschächte für die Tiefgarage sind von der Regelung nicht betroffen.

## 6.7 Abstandsflächen

Um das Ortsbild zu wahren und einen verträglichen Übergang zur kleinteiligen Nachbarbebauung zu gewährleisten, werden die einzuhaltenden Abstandsflächentiefen analog zu den Regelungen festgesetzt, die gemäß der Abstandsflächensatzung der Stadt Dachau im gesamten Stadtgebiet außerhalb von Gewerbe-, Kern-, und Industriegebieten sowie festgesetzten urbanen Gebieten anzuwenden sind.

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind durch die im Bebauungsplan getroffenen Regelungen in jedem Fall sichergestellt.

## 6.8 Flächen mit Geh- und Radfahrrecht für die Allgemeinheit

Zur Sicherung der öffentlichen Durchwegung des Planungsgebietes wird ein Geh- und Radfahrrecht für die Allgemeinheit festgesetzt. Dieses befindet sich nördlich des Baukörpers und ermöglicht eine fußläufige Verbindung zwischen Bürgermeister-Zauner- Ring und dem Weiherweg.

## 6.9 Immissionsschutz

In einer schalltechnischen Untersuchung (Möhler + Partner Ingenieure AG, Bericht Nr. 700-6114-2 vom Oktober 2021) wurden die Ein- und Auswirkungen der zukünftigen Verkehrs- und Anlagengeräusche auf und durch das geplante Vorhaben prognostiziert und mit den Anforderungen an den Schallschutz im Städtebau entsprechend der DIN 18005, 16. BImSchV sowie TA Lärm beurteilt.

### Verkehrsgeräusche - Einwirkungen auf das Plangebiet

Nach Errichtung des Planvorhabens betragen die Beurteilungspegel durch Verkehrsgeräusche am Planvorhaben bis zu 69/59 dB(A) Tag/Nacht. Zur Beurteilung werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für Misch- und Gewerbegebiete herangezogen. Die Orientierungswerte für Mischgebiete

von 60/50 dB(A) Tag/Nacht werden im nordwestlichen, westlichen sowie südwestlichen Plangebiet um bis zu 9 dB(A) tags und nachts überschritten und im südöstlichen, östlichen sowie nordöstlichen Plangebiet eingehalten. Die Orientierungswerte für Gewerbegebiete von 65/55 dB(A) Tag/Nacht werden um bis zu 4 dB(A) überschritten. Entsprechend der Systematik der DIN 18005 können Überschreitungen der Orientierungswerte des Beiblatts 1 in gewissem Rahmen mit sonstigen städtebaulichen Belangen abgewogen werden, wobei die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) i. d. R. einen gewichtigen Hinweis dafür darstellt, dass einer Abwägung keine grundsätzlichen schalltechnischen Gesichtspunkte entgegenstehen und (noch) gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse vorliegen. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV betragen für Misch-/Kerngebiete 64/54 dB(A) Tag/Nacht und für Gewerbegebiete 69/59 dB(A) Tag/Nacht.

Allgemein gilt, dass sich die Anforderungen an den Schallschutz von Außenbauteilen (Wände, Fenster usw.) aus der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ ergeben. Aufgrund des Art. 13 Abs. 2 BayBO und der Bayerischen Technischen Baubestimmungen (BayTB), Ausgabe Oktober 2018, ist der(die) Bauherr(in) verpflichtet, die hierfür erforderlichen Maßnahmen nach der Tabelle 7 der DIN 4109-1, Juli 2016 bzw. E DIN 4109-1/A1, Januar 2017 im Rahmen der Bauausführungsplanung zu bemessen. Die Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 sind in der Schalluntersuchung zum Bebauungsplan dargestellt ((Möhler + Partner Ingenieure AG, Bericht Nr. 700-6114 vom Februar 2021)) und werden nicht festgesetzt, sondern lediglich die Anwendung der DIN 4109. Im Rahmen der Bauausführungsplanung sind bei der Dimensionierung des Schalldämm-Maßes der Außenbauteile die Nebenbestimmungen, insb. beim Zusammenwirken von Gewerbe- und Verkehrslärm zu berücksichtigen. Der Lärmpegelbereich V nach Tabelle 7 der DIN 4109-1 wird nicht überschritten.

Ein ausreichender Schallschutz wird bei Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 und der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV, durch die ohnehin erforderliche Bemessung des Schallschutzes der Außenbauteile (Wände, Fenster usw.) nach DIN 4109 (passiver Schallschutz) sichergestellt. In den Bereichen des Plangebietes mit Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV müssen weitergehende aktive und/oder passive Schallschutzmaßnahmen getroffen werden, die über die Mindestanforderungen zum Schallschutz von Außenbauteilen nach DIN 4109 hinausgehen. Für Büronutzungen existieren eine Vielzahl technischer Möglichkeiten, wie zum Beispiel Schallschutz-Kastenfensterkonstruktionen ggf. in Verbindung mit schalldämmten Lüftungseinrichtungen, die einen ausreichenden Schallschutz im Inneren und damit gesunde Arbeitsverhältnisse ermöglichen. Insofern kann ein ausreichender Schallschutz durch technische Maßnahmen an den Gebäuden entsprechend den Anforderungen der bauaufsichtlich eingeführten DIN 4109 durch passive Schallschutzmaßnahmen hergestellt werden (ausreichendes Schalldämm-Maß der Außenbauteile). Die erforderliche Belüftung kann bei Büroräumen durch eine kontrollierte Zwangsbelüftung oder durch Stoßlüftung sichergestellt werden. Es wird festgesetzt, dass an den Fassadenseiten mit Verkehrslärmpegeln von mehr als 64 dB(A) tags Fenster von Büroräumen mit einer mechanischen Belüftungseinrichtung ausgestattet werden müssen, sofern eine Belüftung nicht über ein weiteres lärmgeschütztes Fenster möglich ist. Ein Verzicht auf Büronutzungen an Fassaden mit Beurteilungspegeln durch Verkehrslärm > 64 dB(A) tags ist nicht erforderlich.

An den geplanten Hausmeisterwohnungen betragen die Verkehrslärm-Beurteilungspegel bis zu 66/56 dB(A) Tag/Nacht. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Wohngebiete (WA, WR) von 59/49 dB(A) und die IGW für MI/MK von 64/54 dB(A) werden überschritten und die IGW für GE von 69/59 dB(A) T/N werden eingehalten. Der notwendige Schallschutz kann für schutzbedürftige Aufenthaltsräume von Wohnungen (Kinder-, Schlaf-, Wohnzimmer) durch passive Maßnahmen, d. h. durch ein ausreichendes Schalldämm-Maß der Außenbauteile wie Fenster, Dach usw., in Verbindung mit fensterunabhängigen Lüftungen hergestellt werden. Dies wird entsprechend festgesetzt. Fensterunabhängige Lüftungsmöglichkeiten werden notwendig, da die Schalldämmung der Außenbauteile nur wirksam ist, solange die Fenster geschlossen sind. Insbesondere während der Nacht, in der Stoßlüftung nicht möglich ist, muss eine Belüftung der Räume auch bei geschlossenen Fenstern gewährleistet sein, wenn die Höhe des Außenlärmpegels auch ein zumindest teilweises Öffnen der Fenster unmöglich macht. Ausnahmen hiervon können zulässig sein, wenn die betroffenen Räume über ein Fenster an einer dem Verkehrslärm abgewandten Gebäudeseite belüftet werden können.

#### Verkehrsgeräusche – Auswirkungen auf die Nachbarschaft

Im Rahmen der Umweltprüfung ist die verkehrliche Auswirkung der Planung auf die Nachbarschaft darzustellen und zu bewerten. Das Planvorhaben führt durch Fassaden- und Wandreflexionen sowie Gebäudeabschirmungen aufgrund der Planbebauung zu einer Änderung der Verkehrslärmsituation in der Nachbarschaft. Die DIN 18005 enthält keine Regelungen zum Umgang mit Pegelerhöhungen

infolge eines Bebauungsplans. Die Auswirkungen des Planvorhabens werden im Hinblick auf die Verkehrslärmsituation für die betroffene Nachbarschaft hilfsweise nach den Maßgaben der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) bewertet. Im Sinne der 16. BImSchV gelten Änderungen des Beurteilungspegels aus Verkehrslärm von weniger als 2,1 dB(A) als nicht wesentlich, sofern (mit Ausnahme von Gewerbegebieten) Verkehrslärmpegel von 70/60 dB(A) Tag/Nacht nicht erreicht bzw. weitergehend überschritten werden. Zu Gesamt-Verkehrslärbetrachtungen im Rahmen von Umweltprüfungen ist die Rechtsprechung jedoch nicht so weitreichend wie bei Planfeststellungen zum Neubau oder der wesentlichen Änderung von Verkehrswegen. Insofern sind diese allgemeinen, nicht einem einzelnen Verursacher zuzuordnenden Erhöhungen eher abwägungsfähig.

Es zeigt sich, dass in der umgebenden WR-Nachbarschaft rechnerische Pegelerhöhungen von bis zu 0,4/0,3 dB(A) tagsüber und nachts resultieren. Diese Pegelerhöhungen sind nicht relevant im Sinne der hilfsweise verwendeten 16. BImSchV, da sie weniger als 2,1 dB(A) betragen und auch die Verkehrslärmpegel von 70/60 dB(A) Tag/Nacht nicht erreichen oder überschreiten. In der MI- bzw. WA-Nachbarschaft sind für den Prognose-Planfall durch entsprechende Gebäudeabschirmungen hingegen sogar Pegelreduzierungen von bis zu 8,6/7,7 dB(A) zu erwarten. In der gesamten Nachbarschaft sind keine relevanten Änderungen der Verkehrslärmpegel im Sinne der 16. BImSchV und somit auch keine Ansprüche auf Schallschutzmaßnahmen zu erwarten.

#### Anlagengeräusche

Relevante Anlagenlärmimmissionen innerhalb des Plangebiets können von den nordwestlichen sowie nordöstlichen Anlieferbereichen (inkl. der nordöstlichen Stellplätze) ausgehen. Zudem ist eine Tiefgaragenzufahrt im Westen (mit einer Kapazität von 262 Stellplätzen) geplant. Für den Kantinenbereich des Landratsamtes ist eine Terrasse im östlichen Plangebiet vorgesehen. Eine gewerbliche Vorbelastung kann ausgeschlossen werden. Schallschutzmaßnahmen sind diesbezüglich nicht erforderlich. Entscheidend ist die Prognose der vom Plangebiet ausgehenden Anlagengeräusche.

Es zeigt sich, dass in der schutzbedürftigen WR-Nachbarschaft Beurteilungspegel von bis zu 49/32 dB(A) Tag/Nacht, in der WA-Nachbarschaft 52/31 dB(A) Tag/Nacht und in der MI-Nachbarschaft 49/35 dB(A) Tag/Nacht zu erwarten sind. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm werden in der gesamten Nachbarschaft eingehalten.

Um relevante kurzzeitiger Geräuschspitzen zu vermeiden, muss eine Nachtnutzung (22-6 Uhr) der oberirdischen Stellplätze ausgeschlossen werden; der Mindestabstand zur Einhaltung des Spitzenpegelkriteriums im WA beträgt 38 m im Nachtzeitraum und wird nicht eingehalten. Der tatsächlich kürzeste Abstand beträgt ca. 17 m (zur nördlichen WA-Nachbarschaft; 28 m zur östlichen WA-Nachbarschaft).

Eine Ausnahme stellen die Carsharing-Stellplätze dar, die öffentlich genutzt werden sollen und somit künftig der Allgemeinheit zur Verfügung stehen. Im Bereich der Carsharing-Stellplätze befinden sich zudem im Bestand eine Stellplatzanlage mit 56 Stellplätzen, die deutlich verkleinert wird (künftig 9 Stellplätze). Insofern ist für die schutzbedürftige Nachbarschaft von einer Verbesserung der Geräuschsituation bzgl. der oberirdischen Stellplätze auszugehen. Für diese Carsharing-Stellplätze ist daher aus schalltechnischer Sicht kein Ausschluss einer Nachtnutzung (22-6 Uhr) erforderlich.

Für die Berechnungen wurden zum Schutz der Nachbarschaft bereits Annahmen getroffen, die als Schallschutzmaßnahmen zu verstehen sind und ohne die Lärmkonflikte mit der schutzbedürftigen Nachbarschaft resultieren; daher erfolgt eine entsprechende Festsetzung: Die Außenbereichs-Nutzung der Kantine im Nachtzeitraum (22:00 – 06:00 Uhr) ist aufgrund der Nähe zur östlichen WA-Nachbarschaft auszuschließen. Die Dachtechnik ist mit einer Höhe der Wände von mindestens  $h = 2,65$  m über Dachoberkante und mit einer Schalldämmung der Wände von mindestens  $R_w = 7$  dB einzuhausen. Zudem sind für die Dachtechnik max. zulässige Schalleistungen zu beachten.

## **7 Begründung der örtlichen Bauvorschriften (Art. 81 BayBO)**

### **7.1 Gestaltung**

#### Dachform



Die unmittelbar benachbarten Wohngebäude des Landratsamtes sind mit Satteldächern ausgeführt. Nördlich des Planungsgebietes sind wenige Gebäude mit einem Flachdach versehen. Um sicherzustellen, dass dennoch ein harmonischer Übergang zwischen der kleinteiligen Wohnbebauung und dem neuen Verwaltungsgebäude entsteht, sind ausschließlich zu begründende Flachdächer zulässig. Die Dachneigung darf 5° nicht überschreiten, um zu vermeiden, dass aufgrund der erforderlichen Gebäudetiefe sehr große Dachhöhen und damit auch entsprechend ein höheres Gesamtgebäude entsteht.

#### Dachaufbauten

Insgesamt dürfen Dachaufbauten einen Anteil von 25% der gesamten Dachfläche nicht überschreiten. Zur Förderung des Einsatzes der Solarenergie sind Anlagen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie von der Flächenbegrenzung für Dachaufbauten ausgenommen. Sowohl extensive Dachbegrünung als auch Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind unter dem Gesichtspunkt der Nachhaltigkeit sinnvoll. Daher sollen sie sich gegenseitig nicht ausschließen und sind flächengleich kombinierbar.

Unterer Bezugspunkt für technische Dachaufbauten ist die Oberkante der realisierten Attika. Oberer Bezugspunkt ist die Oberkante des technischen bzw. sonstigen Dachaufbaus. Die architektonische Gestaltung des Gebäudes soll nicht durch überdimensionierte Dachaufbauten geprägt werden. Aus diesem Grund sind technisch erforderliche Dachaufbauten nur bis zu einer maximalen Höhe von 1,50 m zulässig. Sie sind zudem zusammenzufassen, einzuhausen und um das Maß ihrer Höhe von der Außenkante der Dachfläche abzurücken.

Zur Sicherung einer möglichst großflächigen Dachbegrünung werden Dachaufbauten auf maximal 25 % der Dachfläche beschränkt. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie dürfen auch mehr als 25% 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 75 % der Dachfläche begrünt werden können.

#### Einfriedungen

Um das Landschaftsbild so wenig wie möglich zu beeinträchtigen, ist die Einfriedung des Geländes, sofern erforderlich, 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.

## **8 Städtebauliche Daten / Flächenbilanz**

Gesamtfläche Geltungsbereich Bebauungsplan	100 %	16.875 m <sup>2</sup>
davon Fläche Baugrundstück (entspricht V+E Plan)	57 %	9.662 m <sup>2</sup>
Öffentliche Verkehrsfläche	43 %	7.213 m <sup>2</sup>
Grundfläche bauliche Anlagen (inkl. Anlagen nach § 19 Abs. 4)	GR	7.679 m <sup>2</sup>
Grundflächenzahl (inkl. Anlagen nach § 19 Abs. 4)	GRZ	0,8

## **9 Natur- und Umweltschutz**

### **9.1 Eingriff in Natur und Landschaft**

Eine Umweltprüfung sowie eine Ausgleichsbilanzierung müssen nicht durchgeführt werden, da in den Fällen des § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten.

### **9.2 Besonderer Artenschutz**

Es liegt ein Fachbeitrag zum speziellen Artenschutz vom Juni 2020 vor.

### Fledermäuse

Zur Beurteilung der Projektauswirkungen auf die Fledermausarten erfolgte eine Geländebegehung zur Potenzialabschätzung.

Das Gebäude ist weitgehend dicht gebaut, jedoch sind in geringem Maße kleine Spalten vorhanden, wie z.B. nicht völlig dichte Blechabdeckungen oder Lücken im Insektengitter. Diese Strukturen könnten potenziell als Quartier für Fledermäuse geeignet sein, daher kann ein Vorkommen von Fledermäusen an den Gebäuden nicht völlig ausgeschlossen werden. Es waren jedoch keinerlei Hinweise auf eine Nutzung zu erkennen. Da es sich bei den vorhandenen potenziell geeigneten Strukturen eher um gelegentlich durch Einzeltiere oder allenfalls kleine Gruppen genutzte Quartiere handeln dürfte, ist ein Vorkommen beinahe im gesamten Jahresverlauf möglich, nicht jedoch bei strengem Frost: Ein Vorkommen einer Wochenstube ist unwahrscheinlich.

Die vorhandenen Bäume wiesen keine Höhlen, Spalten oder sonstige Strukturen auf, die als Fledermausquartier geeignet wären. Damit können Fledermausquartiere an Bäumen ausgeschlossen werden.

Die zur Vermeidung unbeabsichtigter Tötungen oder Verletzungen von Fledermäusen und zum vorsorglichen Ersatz potenzieller Quartiere erforderlichen Maßnahmen sind in den Hinweisen unter Punkt C 4 beschrieben.

Unter Einhaltung der genannten Vermeidungsmaßnahmen sind keine Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG erfüllt.

### Vögel

Die Beurteilung der Projektauswirkungen auf die Vogelarten erfolgte aufgrund der Geländebegehung zur Potenzialabschätzung, gegliedert nach ökologischen Gilden.

#### Freibrüter in und an Gehölzen

Aufgrund der vorhandenen Vegetationsstrukturen ist davon auszugehen, dass einige der weit verbreiteten Vogelarten wie z.B. Amsel, Grünfink, Mönchsgrasmücke, Rotkehlchen oder Zaunkönig auf dem Grundstück als Brutvogel vorhanden sind.

Durch die Beseitigung der meisten Gehölze gehen tatsächliche und mögliche Brutplätze der oben genannten Arten durch anlagenbedingte Flächeninanspruchnahme direkt verloren. Diese Arten sind im Gebiet jedoch mit zahlreichen Brutpaaren vertreten, so dass sich die o. g. Verluste nicht signifikant auf die jeweiligen Erhaltungszustände der lokalen Populationen auswirken. Die ökologische Funktionalität der betroffenen Fortpflanzungsstätten bleibt daher im räumlichen Zusammenhang gewahrt.

#### Halbhöhlen- und Höhlenbrüter an Gehölzen

Da Baumhöhlen fehlen, können diese Arten als Brutvögel ausgeschlossen werden. Beeinträchtigungen durch das Vorhaben sind nicht gegeben.

#### Gebäudebrüter

An den Gebäuden wurden an einigen Stellen Nester oder Reste von Nestern festgestellt. Diese können von den häufigen Arten Hausrotschwanz, Grauschnäpper, Bachstelze oder auch von der Amsel oder anderen stammen. Nistplätze von selteneren Arten wie Schwalben oder Mauerseglern können ausgeschlossen werden. Beim Gebäudeabbruch gehen daher Brutplätze von Gebäudebrütern verloren.

Die zur Vermeidung unbeabsichtigter Tötungen oder Verletzungen von Vögeln und zum Ersatz von Brutplätzen erforderlichen Maßnahmen sind in den Hinweisen unter Punkt D 4 beschrieben.

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

### Sonstige Arten

Vorkommen von sonstigen Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie können aufgrund deren spezieller Ansprüche, des bekannten Verbreitungsgebietes und der Geländebegehung ausgeschlossen werden.

### 9.3 Klimaschutz und Klimaanpassung

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

- Baum- und Strauchneupflanzungen auf den zu begrünenden Flächen des Baugebiets
- Extensive Dachbegrünung; Ausführung als Retentionsdach mit einer Gesamtaufbaustärke von mindestens 13 cm
- Begrenzung der Flächenversiegelung durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge bei Stellplätzen
- Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie in Kombination mit extensiver Dachbegrünung

Der herzustellende Vegetationsbestand sowie die Festsetzung zur Herstellung von Dachbegrünung tragen zur Dämpfung von Temperaturextremen bei.

Vor allem die Dachbegrünung leistet einen wichtigen ökologischen und kleinklimatischen Beitrag. So kann sie Niederschlagswasser zurückhalten und damit Spitzenabflüsse mindern. Durch die Verdunstung des gespeicherten Wassers ergibt sich wiederum eine Verbesserung des Kleinklimas durch Kühlung und Luftbefeuchtung.

In Erwartung zukünftiger Starkregenereignisse wird zusätzlich den geplanten Rigolen eine großzügig dimensionierte Versickerungsmulde angelegt, in der bei Starkregenereignissen abfließendes Niederschlagswasser temporär gesammelt und verzögert an den Untergrund abgegeben werden kann. So werden Schäden am Gebäude und Beeinträchtigungen der Nachbargrundstücke durch unkontrolliert abfließendes Oberflächenwasser vermieden.

Bei der Bepflanzung der Freianlagen sollen ebenfalls Aspekte der Klimaanpassung zum Tragen kommen. Hier wird insbesondere auf den Einsatz hitze- und trockenheitsresistenter Arten geachtet. Die Ausgestaltung der zu begrünenden Flächen mit pflegeextensiver Wiesenvegetation hilft, Wasser und Düngemittel zu sparen und trägt zur ökologischen Vielfalt im Planungsgebiet bei.

Durch die Zulässigkeit von Photovoltaikanlagen in Kombination mit einer extensiven Dachbegrünung wird zudem der verstärkten Nutzung erneuerbarer Energien Rechnung getragen.

Projekt- und Vertragsbestandteil ist der ‚Leitfaden Nachhaltiges Bauen‘ für zukunftsfähiges Planen, Bauen und Betreiben von Gebäuden nach den Vorgaben des Bundesministeriums des Inneren, für Bau und Heimat.

Der Baukörper erfüllt den energetischen Standard für Nichtwohngebäude als Effizienzhaus-Stufe 40 der KfW (KfW40-Standard Öffentliche Einrichtungen). Eine Reduktion des Primärenergiebedarfs um 40 % und Transmissionswärmeverluste um 55 % ist vorgesehen.

## 10 Brandschutz/ Feuerwehr

### Rettungswege

Die Rettung der Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen und des Besucherverkehrs erfolgt im Brandfall über vier bauliche Rettungswege im Gebäude.

Zur Rettung der Bewohner und Bewohnerinnen der Hausmeisterwohnungen im 5.OG muss die Anleiterung und Rettung der Feuerwehr über die westliche Fassade erfolgen. Die hierfür notwendige Aufstellfläche der Feuerwehr ist vor der jeweiligen Fassade vorgesehen.

## 11 Erschließung des Baugebietes

### 11.1 Verkehrserschließung

#### Äußere Erschließung

Die äußere Erschließung des Planungsgebietes erfolgt über den Bürgermeister-Zauner-Ring. Eine untergeordnete Erschließung des Planungsgebietes erfolgt über den Weiherweg.

#### Innere Erschließung

Allgemeiner Fahrverkehr innerhalb des Planungsgebietes ist nur für die Einfahrt in die Tiefgarage, zur Erschließung der unterirdischen Stellplätze, vorgesehen. Weiterhin notwendiger oberirdischer

Verkehr im Planungsgebiet dient lediglich der Anlieferung des Landratsamtes sowie dem Verkehr von Rettungsfahrzeugen.

Wege für Mitarbeiter und Besucher des Landratsamtes durch die Freiflächen sind überall im Planungsgebiet zulässig und können bedarfsgemäß realisiert werden.

### Stellplätze

Die Stellplätze werden mit Ausnahme von 12 oberirdischen, in der Tiefgarage bereitgestellt. Die oberirdischen Parkplätze sind im Norden und im Nordosten des Planungsgebietes situiert und dienen u.a. dem Lieferverkehr, dem Carsharingangebot und der Post- und Paketzustellung.

Für den Neubau des Landratsamtes wurde ein umfangreiches Mobilitätskonzept erarbeitet, das eine Vielzahl an alternativen Möglichkeiten der Erreichbarkeit des Plangebietes aufzeigt. U.a. die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr als auch ein großes Angebot an Fahrradabstellflächen.

Mit dem Beschluss vom 14.07.2020 durch den Bau- und Planungsausschuss der Stadt Dachau ist, aufgrund des umfangreichen Mobilitätskonzeptes, eine Reduzierung der gem. Stellplatzsatzung notwendigen Stellplätze um 25 % möglich.

Das Landratsamt beabsichtigt ca. 120 Stellplätze für Mitarbeiter zu errichten. Um den Belangen des Besucherverkehrs und der Nachbarschaft gerecht zu werden sollen insgesamt ca. 220 Stellplätze ermöglicht werden. Das Immissionsgutachten stellt die Auswirkungen von 262 Stellplätzen dar. Diese geringe Abweichung dient als Spielraum für bisher nicht absehbare Bedarfe und Entwicklungen.

## 11.2 Ver- und Entsorgung

Die erforderlichen technischen Infrastruktureinrichtungen zur Erschließung des Planungsgebiets sind in den angrenzenden Straßen bereits vorhanden.

Zur Sicherung der Stromversorgung wird im Planungsgebiet eine Transformatorenstation errichtet.

## 12 Kosten

Gemäß Aufstellungsbeschluss vom 26.02.2019 hat sich der Vorhabenträger bereiterklärt die Planungskosten für die Ausarbeitung des Bebauungsplans zu übernehmen. Für den städtischen Haushalt hat die Planung daher keine finanziellen Auswirkungen.

## **F      DIN-NORMEN**

Die im Text zitierten Normen 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](mailto: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](mailto: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](mailto: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.