

T10 Landratsamt Dachau, Sachgebiet 40

Fachbereich Untere Naturschutzbehörde:

Keine Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können.

Hinweise, die der Abwägung zugänglich sind und sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlagen.

T10.1 Planung

Der Neubau des Landratsamtes wird aus dem gültigen FNP entwickelt. Der größte Teil der zu bebauenden Fläche ist im FNP als Gemeinbedarfsfläche dargestellt und ein kleiner Teil des Gebäudes wird auf einem als Grünfläche dargestellten Bereich errichtet. Die Überbauung der Grünfläche ist durch ein hohes Maß an Qualität und Ausstattung der Außenanlagen zu kompensieren.

Die zweigeschossige Tiefgarage reicht bis in die anstehende Grundwasserschicht wodurch das Schutzgut Wasser beeinträchtigt wird. Was die Ausstattung des Gebäudes betrifft, werden deshalb besondere, technische Lösungen erforderlich. Die vorliegende Planung sieht Maßnahmen bezüglich des Umgangs mit Niederschlagswasser vor, wie Dachflächenbegrünung sowie Versickerung über Rigole und offene Mulde. Diese Maßnahmen tragen zur Grundwasserneubildung bei und sind sinnvoll. Zusätzlich sollte jedoch in Zeiten des Rückgangs von Grundwasser über eine Nutzung des Niederschlagswassers in Form von einer Zisterne, die problemlos mit einer Rigole verbunden werden kann, nachgedacht werden. Das Niederschlagswasser kann so gesammelt und z.B. für Blumenkästen Bewässerung genutzt werden. Einen Überlauf an der Zisterne lässt überschüssiges Wasser in die Rigole versickern. Eine Zisterne hat zudem den Vorteil auch unter Belagsflächen positioniert werden zu können. Nach dem vorliegenden Bebauungsplan sind Zisternen zulässig (vgl. D Hinweise Nr. 3 Niederschlagswasser / Versickerung, Seite 12).

Behandlungsvorschlag:

Der Flächennutzungsplan (FNP) stellt die sich aus der städtebaulichen Planung ergebende Bodennutzung, in einem Maßstab von 1:10.000 / 1:5.000 dar. Auf Grund des kleinen Maßstabs kann im FNP nur das übergeordnete Konzept dargestellt werden. Eine parzellenscharfe Darstellung / Abgrenzung erfolgt nicht. Eine detaillierte Abgrenzung zwischen Grünfläche und Gemeinbedarfsfläche für das Vorhaben "Neubau Landratsamt Dachau" ist im Darstellungsmaßstab des Flächennutzungsplans nicht möglich.

Eine Nutzung des Niederschlagswassers mittels Regenwassernutzungsanlagen, bspw. mittels Zisterne wird empfohlen (siehe Hinweise zum Bebauungsplan 177/19 "Neubau Landratsamt Dachau").

T10.2 Artenschutz

Unter C Festsetzungen durch Text /Nr. 12 Artenschutz (Seite 10) ist der allgemeine und spezielle Artenschutz zu verstehen. Zu berücksichtigen ist zusätzlich der Vogelschlag an Glasflächen. Um eine hohe Zahl von getöteten Vögel durch Kollisionen mit Glasfronten und transparenten Lärmschutzwänden zu vermeiden, ist es mittlerweile Standard, an Glasflächen ab einer Größe von 4m² dezente Muster in die Scheibe einzubringen (z.B. mit Laser, Sandstrahlverfahren oder Siebdruck) oder halbtransparente Materialien (z.B. Milchglas, farbiges, satiniertes oder mattiertes Glas) zu verwenden.

Ebenso Standard ist die Wahl der Leuchtmittel nach Artenschutzkriterien auszurichten.

Im Baugebiet und während der Bauzeit sind fledermausfreundliche Beleuchtungsmittel, wie z.B. LED-Leuchten unter 3000 Kelvin, Amper-LEDs unter 2200 Kelvin oder Natriumdampflampen zu verwenden. Die Beleuchtung ist auf das unbedingt erforderliche Maß zu reduzieren und es sollten nach oben abgeschirmte und zielgerichtete Leuchtmittel installiert werden.

Nach Punkt 12 Artenschutz (Seite 10) ist „Rechtzeitig vor Abbruch des Gebäudes sind Ausflugsbeobachtungen bei geeigneter Witterung durchzuführen“. Zu ergänzen ist: „Das Ergebnis ist der unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen“.

Behandlungsvorschlag:

Die Hinweise zur Vermeidung von Vogelschlag und der Wahl der Leuchtmittel werden in die Hinweise bzw. Begründung des Bebauungsplans aufgenommen. Die Informationen werden an den Vorhabenträger zur Berücksichtigung weitergegeben.

Ergänzend zum Punkt 12 Artenschutz „Rechtzeitig vor Abbruch des Gebäudes sind Ausflugsbeobachtungen bei geeigneter Witterung durchzuführen“ wird in die Hinweise des Bebauungsplans aufgenommen, dass das Ergebnis der unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen ist.

T10.3 Grünordnung

D Hinweise Punkt 4 Pflanzliste Seite 12

Populus tremula gilt als Baum 1. Wuchsordnung. Carpinus betulus ist im Landkreis stark geschädigt durch Krankheiten, daher nicht verwenden. Pyrus communis und Pyrus domestica ändern in: Birnen in Sorten und ebenso statt Malus sylvestris und Malus domestica: Äpfel in Sorten. Zusätzliche kleinere Bäume 3. und 2. Wuchsordnung sind Sanddorn (Hippophae rhamnoides), Weichsel (Prunus mahaleb), Vogelkirsche (Prunus avium), Quitte (Cydonia oblonga).

Die Außenanlagenplanung ist mit der unteren Naturschutzbehörde bzw. mit der Kreisfachberatung abzustimmen.

Rechtsgrundlagen: § 39 Abs. 1 BNatSchG, § 44 Abs. 1 Nr. 1.-3. BNatSchG

Grenzen der Abwägung: §1 Abs. 7 BauGB

Behandlungsvorschlag:

Die Hinweise zur Pflanzliste werden entsprechend in die Satzung aufgenommen.

Der Zusatz " Die Außenanlagenplanung ist mit der unteren Naturschutzbehörde bzw. mit der Kreisfachberatung abzustimmen." wird in die Hinweise übernommen.

Fachbereich Technischer Umweltschutz

Keine Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können.

Hinweise, die der Abwägung zugänglich sind und sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlagen.

T10.4 Verkehrslärm:

Der Neubau des Landratsamts liegt im Einwirkungsbereich des Bürgermeister-Zauner-Rings, durch welchen hohe Straßenlärmwirkungen am Gebäude entstehen. Im Bereich der beiden Hausmeisterwohnungen im 4. OG des Gebäudes werden max. Verkehrslärmpegel von 66/56 dB(A) tags/ nachts an Wohnung 1 erreicht, was dem Lärmpegelbereich V entspricht. Diese Wohnung wurde nach dem schalltechnischen Gutachten der Fa. Möhler und Partner Ingenieure A, Bericht Nr. 700-6114-6, in diesem Bauteil an der lautesten Fassade in diesem Stockwerk geplant. An Wohnung 2 werden noch max. Pegel von 64/54 dB(A) erreicht.

Um in den Wohnungen gesunde Wohnverhältnisse sicherstellen zu können, sind die Wohnungen entweder an einer der Fassaden mit Lärmpegelbereich III anzuordnen oder bei den Schlaf- und Kinderzimmern bauliche Schallschutzmaßnahmen (z.B. Hafen-City-Fenster, Prallscheiben etc.) festzusetzen.

Die für eine Verlegung in Frage kommenden Fassaden können dem Gutachten entnommen werden.

Sollte keine Umsituierung erfolgen, ist bei Schlaf- und Kinderzimmern die Verwendung von baulichen Schallschutzmaßnahmen (z.B. Hafen-City-Fenster, Prallscheiben etc.) trotz der Verwendung einer kontrollierten schallgedämmten Belüftung erforderlich. Die genannten

Schutzmaßnahmen ermöglichen den Bewohnern sowohl Schallschutz als auch eine natürliche Lüftungsmöglichkeit und kommen dem üblichen Wohnverhalten am nächsten, da Bewohner nachts häufig eine Öffnung der Fenster trotz Belüftungsanlage vornehmen, was dem Schallschutzzweck sonst zuwiderliefe. Schallgedämmte Lüftungseinrichtungen dürfen selbst keinen immissionswirksamen Beitrag liefern (Pegel ≤ 25 dB(A) im Innenraum). Diese beiden Punkte bitten wir, dann mit in die Festsetzungen aufzunehmen.

Die vorgenannten Forderungen gelten aus fachlicher Sicht für beide Wohnungen, denn auch bei Wohnung zwei, an der die für gesunde Wohnverhältnisse erforderlichen Werte gerade eingehalten werden, ist zu bedenken, dass nach DIN 18005 bei Beurteilungspegeln über 45 dB(A) nachts selbst bei teilweise geöffnetem Fenster ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich ist. Die Forderung „Schallgedämmte Lüftungseinrichtungen dürfen selbst keinen immissionswirksamen Beitrag liefern (Pegel ≤ 25 dB(A) im Innenraum)“ bitten wir, in jedem Fall unter Ziffer 9 Immissionsschutz im 3. Absatz als 2. Satz hinzuzufügen.

Behandlungsvorschlag:

Die Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglichen die Realisierung von zwei Hausmeisterwohnungen, macht jedoch keine Festsetzungen zur Situierung dieser beiden Wohnungen. Mögliche bauliche Maßnahmen werden (nicht abschließend) in der Begründung des Bebauungsplans aufgeführt. Die Sicherstellung der gesunden Wohnverhältnissen ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens mit geeigneten baulichen Maßnahmen nachzuweisen. Die Anmerkung "Schallgedämmte Lüftungseinrichtungen dürfen selbst keinen immissionswirksamen Beitrag liefern (Pegel ≤ 25 dB(A) im Innenraum)" soll unter Ziffer 9 Immissionsschutz im 3. Absatz als 2. Satz hinzugefügt werden.

T 10.5 Festsetzungen und Hinweise:

Im schalltechnischen Gutachten der Fa. Möhler und Partner Ingenieure A, Bericht Nr. 700-6114-6 werden die nach ihren Berechnungen erforderlichen Festsetzungen unter Ziffer 7.1 aufgelistet. Davon wurde nur ein Teil in die Festsetzungen des Bebauungsplans übernommen, der andere Teil findet sich in den Hinweisen wieder. Um die Erfüllung dieser Vorgaben sicherzustellen, fordern wir die Aufnahme der Hinweise zum Immissionsschutz in die Festsetzungen.

Weiter fordern wir eine Aufnahme einer Festsetzung zur Nutzung der Veranstaltungsräume im 1. OG des Gebäudes, da die vorgelegten Berechnungen eine Nutzung der TG für Veranstaltungen in der Nacht nicht erlauben.

„Veranstaltungen sind nur innerhalb der Tagzeit von 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr zulässig. Die Abwicklung des zugehörigen Verkehrs muss ebenfalls bis 22.00 Uhr abgeschlossen sein.“

Behandlungsvorschlag:

Erforderliche Festsetzungen gemäß dem Schalltechnischen Gutachten werden in die Festsetzungen des Bebauungsplans übernommen. Verhaltensbezogene Vorgaben sind nicht Regelungsinhalt eines Bebauungsplans und können nicht festgesetzt werden.

Im Bebauungsplan können keine organisatorischen Maßnahmen festgesetzt werden. Die Vorgaben zur Nutzung sind nicht Regelungsinhalt des Bebauungsplans.

T10.6 Pläne:

Auf der Planfassung selbst sowie auf dem Erdgeschoß- bzw. dem Lageplan / Gebäudeübersicht der VEP – Pläne (S. 3 und 13) bitten wir um den Eintrag der TG-Zufahrt.

Behandlungsvorschlag:

Die Tiefgaragen-Zufahrt wird im Erdgeschoß- bzw. dem Lageplan / Gebäudeübersicht der VEP-Pläne eingetragen.

T10.7 Neun Oberirdische Parkplätze am Nordrand des Plangebiets:

Diese Parkplätze sollen abends und nachts als öffentliche Carsharing Plätze genutzt werden – im ersten Schritt zumindest 5 Stück davon. Trotz öffentlicher Nutzung und der damit

verbundenen sozialen Adäquanz dieser regen wir aufgrund der Nähe zu der umliegenden Bebauung und der damit verbundenen möglichen Überschreitungen der Spitzenpegel beim Kofferraumschließen bzw. Türeenschlagen eine Gliederung der Stellplatznutzung an. Die 5 westl. Parkplätze sollen als Carsharingplätze benannt werden, bei den weiteren ist die Nachtnutzung dann ausgeschlossen, bis sie mit ins Carsharing aufgenommen werden. Somit wird die Parkplatznutzung aufgrund der Entfernung zu den östl. gelegenen Immissionsorten und der Lage der Carsharingplätze hinter der abschirmenden TG-Zufahrt des nördl. anschließenden Gebäudes schalltechnisch optimiert. Wir bitten, die Parkplätze im Plan entsprechend zu kennzeichnen.

Behandlungsvorschlag:

Durch die Nutzung der oberirdischen Stellplätze am Nordrand des Plangebietes als Carsharing-Plätze ergeben sich keine negativen Auswirkungen auf die Nachbarschaft im Vergleich zum aktuellen Bestand.

Im Bereich der Carsharing-Stellplätze befindet sich im derzeitigen Bestand eine Stellplatzanlage mit 56 Stellplätzen, die deutlich verkleinert wird (zukünftig 9 Stellplätze). Daher ist für die schutzbedürftige Nachbarschaft von einer Verbesserung der Geräuschsituation bezüglich der oberirdischen Stellplätze auszugehen. Gemäß der Schalltechnischen Untersuchung (S. 23) ist "für diese Carsharing-Stellplätze (ist) daher aus schalltechnischer Sicht kein Ausschluss einer Nachtnutzung (22-6 Uhr) erforderlich."

T10.8 Begründung:

In der Begründung wird zum Anlagenlärm (Grundlage Lärmgutachten) aufgeführt, dass zum Anlagenlärm des Landratsamts keine gewerbliche Vorbelastung vorliegt. Daher werden dem Betrieb des Landratsamts Lärmpegel an den umliegenden Immissionsorten (IO) zugestanden, die zumindest im Bereich des Bebauungsplans Nr. 29/84 am IO 1 und 2 die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für reine Wohngebiete praktisch ausschöpfen. In Norden des Bebauungsplangebietes befindet sich jedoch ein Wohn- und Geschäftshaus, in welchem die Sparkasse, Verwaltungseinrichtungen sowie mind. eine Praxis betrieben werden, im Nordwesten liegt das Finanzamt. Diese Nutzungen können aus fachlicher Sicht eine evtl. relevante Vorbelastung darstellen. Dies wurde mit dem Schallschutzgutachter besprochen, der daraufhin die Vorbelastung überprüfte und eine Berechnung dazu vorlegte, die eine Einhaltung der Immissionsrichtwerte incl. der Vorbelastung ergab. Diese Berechnungen sind kurz ins Gutachten einzuarbeiten und die Formulierung in der Begründung dahingehend zu ändern. Im letzten Absatz der Ziffer 6.9, Immissionsschutz – Anlagengeräusche, befindet sich zur Dachtechnik ein Text aus einer früheren Fassung des Lärmgutachtens, dieser ist durch den Formulierungsvorschlag aus der jetzt vorliegenden Fassung zu ersetzen.

Behandlungsvorschlag:

Die Überprüfung der Vorbelastung durch den Schallschutzgutachter wird in die Schalltechnische Untersuchung eingearbeitet. Die Formulierungen in der Begründung werden entsprechend angepasst.

Die Begründung wird entsprechend der aktualisierten / überarbeiteten Fassung des Schalltechnischen Gutachtens überarbeitet.

T10.9 Weiter bitten wir, folgenden Hinweis in die Begründung aufzunehmen:

Im Umkreis zum Plangebiet ist kein Betriebsbereich gemäß §3 Nr. 5a BImSchG vorhanden. Insofern sind gemäß § 50 BImSchG hervorgerufene Auswirkungen aufgrund von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen auf benachbarte Schutzobjekte gemäß §3 Abs. 5d BImSchG nicht zu erwarten. Rechtsgrundlagen: Wir verweisen auf § 1 Abs. 6 Nr. 1 und 7 BauGB sowie auf §§ 22, 50 BImSchG sowie auf Art. 13 Seveso-III-RL.

Behandlungsvorschlag:

Im Umkreis des Plangebietes befindet sich kein Betriebsbereich gemäß §3 Nr. 5a BImSchG. Ein

Hinweis in der Begründung des Bebauungsplans auf "Auswirkungen aufgrund von schweren Unfällen" gemäß § 50 BImSchG ist daher nicht notwendig. Keine Änderung der Planung erforderlich.

Fachbereich Öffentlicher Personennahverkehr

Keine Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können.

Hinweise, die der Abwägung zugänglich sind und sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlagen.

T10.10 Verkehrslärm:

Im Bebauungsplan „B 177 – 19 Neubau Landratsamt“ wird unter Ziffer 4.4 (Seite 17) das Thema Erschließung u.a. auch durch den ÖPNV erörtert.

Hierbei wird nur die Haltestelle „Landratsamt“ aufgegriffen und es werden nur die Linien 720 und 721 erwähnt. An dieser Haltestelle verkehren die beiden Stadtbuslinien 720 und 722 (Ringbuslinien) im 10-Minuten-Takt in Richtung „Dachau Bahnhof“ bzw. in Richtung Altstadt und Bahnhof „Dachau Stadt“. Dies sollte insbesondere wg. der kurzen Fahrtzeit zum Bahnhof Dachau und den zahlreichen dortigen Umsteigemöglichkeiten (S-Bahn, Regionalzug, Regionalbus, Stadtbus) nicht unerwähnt bleiben.

Neben der Busanbindung in Richtung Bergkirchen/Sulzemoos/Odelzhausen/Pfaffenhofen a.d. Glonn mit der Linie 721 ab der Haltestelle „Landratsamt“ sollten zudem auch die fußläufig in weniger als 10 Minuten erreichbaren Haltestellen „Mittermayerstraße“ (City Bus 719 im 10-Minuten-Takt) und „Polizei“ (Busanbindung Richtung Schwabhausen/Erdweg/Altomünster/Markt Indersdorf mit den Linien 704, 705 und 706) berücksichtigt werden. Siehe hierzu auch den Abschlussbericht „Mobilitätsmanagement- und Erschließungskonzept“ vom 08.12.2021 (Seite 12).

Behandlungsvorschlag:

In der Begründung des Bebauungsplans wird die derzeitige Erschließung des Plangebietes dargestellt. Für eine möglichst vollständige Darstellung der Erreichbarkeit wird der Hinweis auf die weiteren Buslinien und fußläufig in weniger als 10 Minuten erreichbaren Haltestellen in die Begründung aufgenommen. Bei der Darstellung der Erschließung des Plangebietes handelt es sich um eine Erfassung des "Ist-Zustandes" zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans. Eine zukünftige Änderung beispielsweise der Buslinienführung hat keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.

Fachbereich Rechtliche Belange

Keine Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können.

Hinweise, die der Abwägung zugänglich sind und sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlagen.

T 10.11 Planzeichen

Das Planzeichen für die Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen in der Planzeichnung zum Bebauungsplan überlappt sich wahrscheinlich im nördlichen Teil des Geltungsbereiches mit anderen Planzeichen.

Wir bitten darum das Planzeichen für die Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen zur besseren Erkenn- und Lesbarkeit im oberen Teil des Geltungsbereiches abschließend darzustellen oder alternativ eine Anlage mit der genauen Einzeichnung der Tiefgarage beizufügen.

Behandlungsvorschlag:

Die Umgrenzung der Flächen für Tiefgaragen wird im Bebauungsplan zeichnerisch dargestellt.

