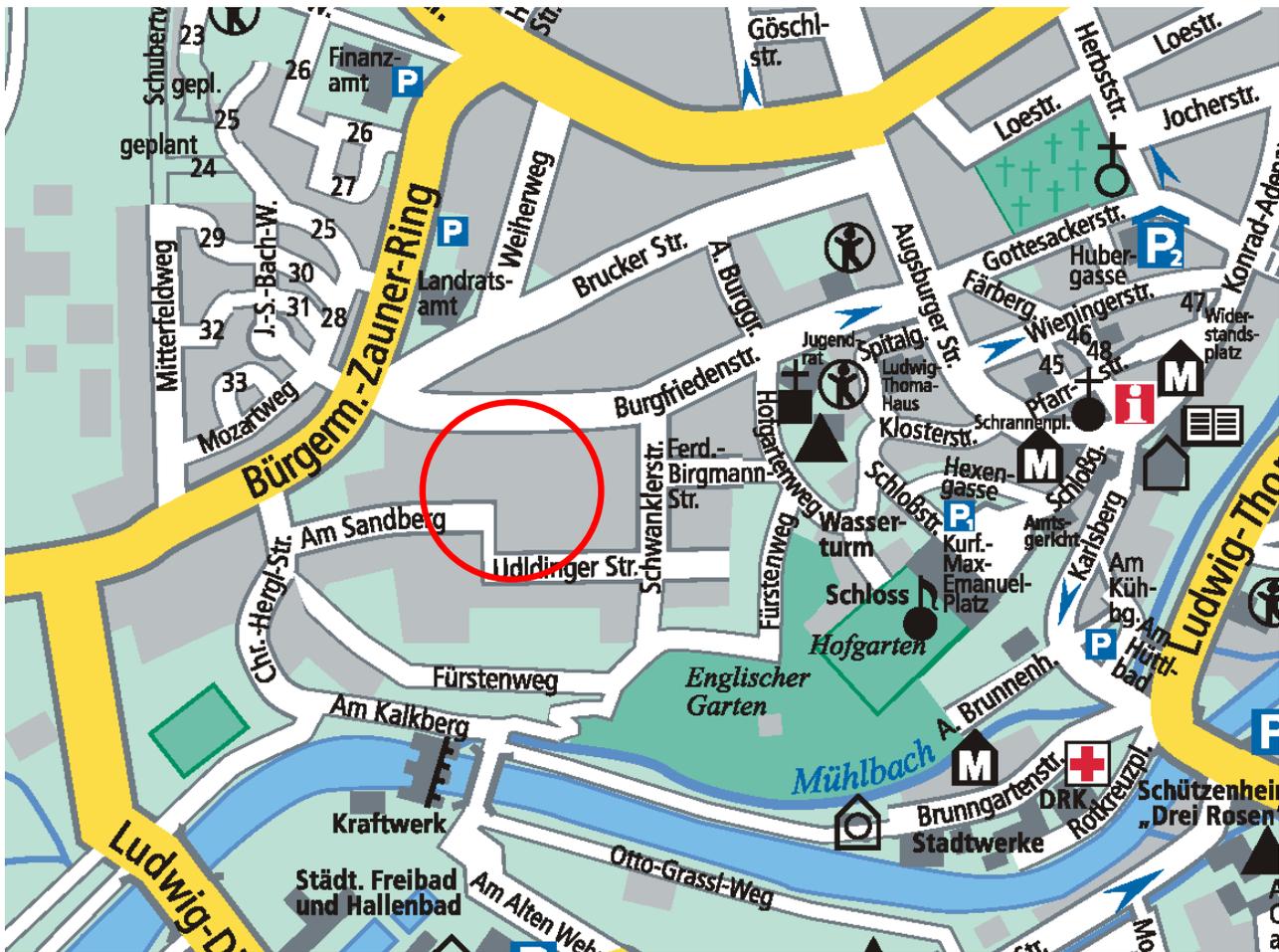


Dachau

## GROSSE KREISSTADT DACHAU



### BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN NR. 117/01 „Am Sandberg“

Stand: 09. Oktober 2007

Die große Kreisstadt Dachau erlässt auf Grund §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO), Art. 7 Abs. 1 und Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) , der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) , der 5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV), und Art.3 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) jeweils in der am Tage des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung diesen Bebauungs- und Grünordnungsplan als

## **SATZUNG**

### **Inhalt**

1. Festsetzungen durch Text
2. Hinweise durch Text
3. Festsetzungen durch Planzeichen (s. Plandarstellung)
4. Hinweise durch Planzeichen (s. Plandarstellung)
5. Begründung (Geländeschnitte und Pflanzlisten als Anlage)
6. Planungsstatistische Zahlen
7. Plandarstellung
8. Verfahrenshinweise
9. Umweltbericht

### Anlagen:

Anlage 1: Schemaschnitte Gebäude

Anlage 2: Schemaschnitte durch das Planungsgebiet

Anlage 3: Pflanzenlisten heimischer Gehölze

Anlage 4: Höhenlinien Bestand

Anlage 5: Höhenlinien Bestand und Planung

Dieser Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

### Planfertiger Bebauungsplan:

#### **HT ARCHITEKTEN, INGENIEURE**

Dr.-Ing. H. Tönshoff, Architekt und Stadtplaner SRL,

Ruffinistraße 16, 80637 München, Tel. 089/13 95 84 30

Fax 089/13 95 84 32

### Planfertiger Grünordnungsplan:

TOPgrün GmbH

Sudetenlandstrasse 75 / 77

85221 Dachau

Tel: 08131 / 292 88 – 60 Fax: 08131 / 292 88 - 66

## 1. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

### 1. Maß der baulichen Nutzung

- 1.1 Die Grundflächenzahl wird auf den Wert von 0,27 festgesetzt.
- 1.2 Im Planungsgebiet wird die Firsthöhe mit höchstens 7,8 m und die Wandhöhe auf höchstens 6,0 m von Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss aus gemessen festgesetzt.
- 1.3 Eine Überschreitung der Baugrenzen ist nur für untergeordnete Bauteile und Treppenhäuser zulässig.
- 1.4 Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen (keine Vollgeschosse) sind einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände auf die Geschossfläche anzurechnen.

## 2 Grünordnung

- 2.1 Der als zu erhalten festgesetzte Laubbaum ist während der gesamten Bauzeit durch Errichtung eines Baumschutzzaunes zu sichern.
- 2.2 Es sind je angefangene 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein Obstbaum oder alternativ ein standortgerechter heimischer Laubbaum (1. oder 2. Ordnung) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Teilweise sind die Baumstandorte in der Planzeichnung festgesetzt. Diese Bäume sind anrechenbar.

Mindestpflanzqualität:

Laubbäume: Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 18 – 20 cm.  
Obstbäume: Hochstamm, Astansatz nicht unter 1,80 m, Stammumfang 14 – 16 cm.

Zu verwendende (sonstige) Gehölzarten: siehe Pflanzenlisten (Anlage 3).

Ausgefallene Gehölze sind spätestens in der folgenden Vegetationsperiode entsprechend den festgelegten Güteanforderungen nachzupflanzen.

Die Baumstandorte können bis zu 5 m verschoben werden. Die Anzahl und Art der Bepflanzung muss aber beibehalten werden. Pro Baum ist eine nicht zu verdichtende und wasserdurchlässige Mindestpflanzfläche von 5 m<sup>2</sup> festgesetzt.

- 2.3 Vor Baubeginn ist der Oberboden in seiner gesamten Dicke abzuschleppen und in Mieten von max. 3,0 m Basisbreite und 1,5 m Höhe aufzusetzen. Zur Zwischenbegrünung bis zur Wiederverwendung sind die Mieten anzusäen.
- 2.4 Fassaden sind an fensterlosen Fassadenseiten mit standortgerechten Kletterpflanzen zu begrünen (mindestens 1 Kletterpflanze je 5,0 lfd.m. Fassadenlänge). Sollten Selbstklimmer aufgrund der Wandbeschaffenheit nicht verwendbar sein, sind Kletterhilfen für andere Kletterpflanzen vorzusehen.

- 2.5 Private zu begrünende Flächen sind als Rasenflächen, Stauden- oder Gehölzpflanzen auszubilden, soweit sie nicht notwendige Zugänge oder Terrassen sind.

### **3. Sonstige Festsetzungen**

- 3.1 Tiefgaragenrampen sind mit einer schalldämmend wirksamen Einhausung zu versehen
- 3.2 Stellplätze und Grundstückszufahrten sind mit Belägen auszubilden, die einen geringen Versiegelungsgrad bewirken, z.B. Pflaster mit Rasenfuge und wasser-durchlässiges Betonpflaster
- 3.3 Tiefgaragen sind außerhalb von Gebäuden mit mindestens 0,7 m Vegetations- und Dränschicht zu überdecken

### **4. Gestalterische Festsetzungen**

- 4.1 Im reinen Wohngebiet (WR) ist als Dachform Satteldach festgesetzt.
- 4.2 Dachgauben sind nicht zulässig.
- 4.3 Garagen und Nebengebäude sind bei gegenseitigem Grenzanbau profilgleich auszuführen. Die Hauptgebäude sind bei gegenseitigem Grenzbau ebenfalls profilgleich auszuführen. Davon ausgenommen ist Baufeld 1. Hier müssen die Firsthöhen der Doppelhaushälften entsprechend den festgesetzten Höhen der Erdgeschosse verspringen.
- 4.4 Sichtschutzwände sind ausschließlich als Holzwände oder verputztes Mauerwerk mit einer maximalen Höhe von 2,0 m und mit einer maximalen Länge von 2,5 m zulässig.
- 4.5 Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,0 m nicht überschreiten und sind als Holzzäune mit vertikalen Latten (Hobellatten bzw. Staketenzaun) sowie als verzinkte Stabgitterzäune zugelassen. Durchlaufende Sockel sind nur zulässig, wenn sie für die Überwindung von Höhenunterschieden notwendig sind. Für Einfriedungen durch geschnittene Hecken sind die vorgeschlagenen Gehölzarten (vgl. Pflanzenliste) zu verwenden.
- 4.6 Stützmauern zur Überwindung von Höhenunterschieden sind als Trockenmauerwerk oder Ortbetonmauern mit einer maximalen Höhe von 1,0 m über talseitigem Gelände zulässig. Nicht zulässig sind Beton- oder Holzpalisaden bzw. Betonfertigelemente. Größere Höhen sind durch Staffelung von Stützmauern mit einem Mindestabstand von 0,6 m zu überwinden. Die dazwischen liegenden Flächen sind zu begrünen.

- 4.7 Putze, Farbkombinationen und abgesetzte Sockel sind farblich aufeinander abzustimmen.

## **5. Immissionsschutz**

- 5.1 Schornsteine müssen in der Firstnähe angeordnet sein und müssen diesen um mindestens 0,4 m überschreiten. Schornsteineinmündungen dürfen nicht überdacht sein.
- 5.2 Fenster, Türen und Lüftungsanlagen müssen zu Schornsteinen von Feuerungsanlagen für feste Brennstoffe entweder einen Abstand von 15,0 m einhalten oder ihre Oberkante muss mindestens 1,0 m unterhalb von Schornsteinköpfen gelegen sein. Dies gilt auch für vom Bebauungsplan nicht ausgeschlossene Dachfenster, Gauben etc.
- 5.3 Das Tor und die Regenrinne der Tiefgarage sind am unteren Ende der Tiefgaragenrampe anzuordnen.
- 5.4 Die Seitenwände der Tiefgaragenrampe sind schallabsorbierend auszubilden. Der Schallabsorptionsgrad der Wände muss bei einer Oktav-Mittenfrequenz von 500 Hz mindestens  $\alpha = 0,6$  betragen.

## **2. HINWEISE DURCH TEXT**

- 2.1 Die Satzung der Stadt Dachau über die Gestaltung von Vorgärten und Garagen vom 06.10.1994 gilt auch im Geltungsbereich dieses Bebauungs- und Grünordnungsplanes, soweit keine davon abweichenden Festsetzungen getroffen sind.
- 2.2 Anfallendes Niederschlagswasser soll auf dem eigenem Grundstück versickert werden.
- 2.3 Altlasten sind nach Aktenlage nicht bekannt. Altlastenverdächtiges Material ist beim Aushub unverzüglich der Bauaufsichtsbehörde und der Immissionsschutzbehörde zu melden.
- 2.4 Mit Hang- bzw. Schichtwasser / Bauwasserhaltung ist zu rechnen.
- 2.5 Der Abstand zwischen Wasserleitung und Baumpflanzung muss mindestens 2,50 m betragen

## 5. BEGRÜNDUNG

### 1. Planungsanlass

Für die Flur-Nr. 1440/31 liegt seit 15.9.1994 ein genehmigter Vorbescheidsantrag vor. Weder Antragsteller noch die Stadt Dachau sind mit dieser Lösung aus städtebaulichen Gründen zufrieden.

Der Bauausschuss des Stadtrates hat deshalb bereits am 17.07.2001 die Aufstellung eines Bebauungsplans für dieses Flurstück und seine Nachbargrundstücke beschlossen.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, eine geordnete städtebauliche Situation zu schaffen, bei der öffentliche und private Belange angemessen berücksichtigt werden. Im Verlauf des Verfahrens wurden im Stadtrat mehrere Entwurfsfassungen behandelt und fortentwickelt.

Mit Beschluss vom 07. Juni 2005 wurde das Planungsgebiet auf den Umgriff der Flur-Nr. 1440/31 beschränkt, die Firsthöhen der nunmehr nur noch fünf Hauptgebäude auf max. 7,80 m begrenzt, im Baufeld 5 die Festsetzung von max. fünf Wohneinheiten auf vier reduziert und im Bauraum 3 auf zwei Wohneinheiten erhöht. Weiterhin wurde das Niveau des Erdgeschosses im Baufeld 2 auf 491,5 m ü. NN festgesetzt.

Durch die Reduzierung des Planungsumgriffes auf die Flur-Nr.1440/31 kann den derzeitigen Planungsinteressen entsprochen werden. Die umliegenden Grundstücke sind bebaut. Sollten sie zukünftig beplant werden, so sind die Bauten unabhängig von der Flur-Nr.1440/31 realisierbar. Das Baurecht ist nach § 34 BauBG zu beurteilen.

### 2. Flächennutzungsplan

Im gültigen Flächennutzungsplan ist das nördliche Planungsgebiet entlang der Burgfriedenstraße als Allgemeines Wohngebiet, das südliche Planungsgebiet als Reines Wohngebiet dargestellt. Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



Ausschnitt aus Flächennutzungsplan

### 3. Rechtliche Ausgangslage

Baurecht nach §34 BauGB ist gegeben. Der Vorbescheidsantrag für die Flur-Nr. 1440/31 und 1440/20 wurde am 15.9.1994 beschieden. Am 13.8.1997 wurde ein Antrag auf Verlängerung gestellt.

Das am 17.07.2001 eingeleitete Bebauungsplanverfahren wurde bis zur öffentlichen Auslegung gemäß §3 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Die Abwägung der eingegangenen Anregungen ergab, dass der Planentwurf wesentlich zu überarbeiten war. Insbesondere war das Maß der baulichen Nutzung zu senken, der Geltungsbereich war zurückzunehmen und die parzellenscharfe Abgrenzung zwischen Reinem Wohngebiet und Allgemeinem Wohngebiet wurde auf die Darstellung im Flächennutzungsplan angepasst.

Am 25.06.2003 ist für das Flurstück 1440/31 ein Bauantrag eingegangen. Beantragt wurde ein Wohngebäude mit 11,99 m x 15,99 m mit Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss sowie einem Kellergeschoss. Das Kellergeschoss dient als Tiefgarage mit 8 Stellplätzen und ragt um 108 m<sup>2</sup> über die Fläche des Wohngebäudes hinaus. Vorgesehen sind 6 Wohnungen. Das Bauvorhaben wurde am 16.09.2003 abgelehnt, da es sich nach §34 BauGB nicht in die Umgebungsbebauung einfügt.

Am 18.01.2005 wurde eine weitere Bebauungsplanskizze im Stadtrat behandelt und beschlossen, diesen Entwurf auf der Grundlage eines neuen Entwurfskonzeptes vom 22.10.2004 zu überarbeiten und erneut ins Verfahren zu bringen. Bezüglich der gewünschten Rücknahme der bestehenden Aufschüttung soll die im Entwurf vom 14.07.2004 dargestellte Abtragung dem neuen Entwurf zugrunde gelegt werden.

Am 7. Juni 2005 wurde beschlossen, das Planungsgebiet auf die Flur-Nr. 1440/31 zu reduzieren. Im Übrigen wurde dem Entwurf vom Mai 2005 mit einigen Modifizierungen zugestimmt.

### 4. Bestandserhebung

Wie im Flächennutzungsplan dargestellt, entspricht das Gebiet einem Allgemeinen bzw. Reinem Wohngebiet. Die bauliche Umgebung ist geprägt durch eine heterogene Wohnbebauung in offener Bauweise mit 1 – 2 Vollgeschossen und überwiegend steileren Dächern. Die vorhandenen Dachformen im Umfeld des Planungsgebietes sind Pult-, Sattel-, Krüppelwalm-, Walm-, Mansard- und Zeltdächer. Es überwiegt in der Umgebung das Satteldach.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über Wohnstraßen. Die Verbindung zwischen der Straße Am Sandberg und Uldinger Straße ist nur als steiler Fußweg vorhanden. Das Gelände liegt an einem Nordhang mit teilweise starkem Gefälle in Nordwestrichtung. Das Grundstück Flur Nr. 1440/31 ist durch deutlich erkennbare Aufschüttung sowie durch eine Baugrube geprägt. Einige Grundstücke an der Burgfriedenstraße weisen erhebliche Abgrabungen in das ursprüngliche Hanggefälle auf. Der Höhenvermessungsplan ist daher dem Bebauungsplan zugrundegelegt.

### Schutzgut Arten und Lebensräume

Auf dem Grundstück 1440/31 wurde das ehemals vorhandene Gebäude bis auf ein Garagengebäude mit großzügiger Zufahrt abgerissen. Auf dem anstehenden Baugrund hat sich eine Gras- und Krautvegetation mit aufkommender Gehölzsukzession und Brombeergestrüpp in den Randbereichen eingestellt. Nördlich des Eingangsbereiches stehen ein ersetzbarer Nadelbaum und ein erhaltenswerter Laubbaum. Der an der südlichen Grundstücksgrenze stehende Obstbaum ist ebenfalls ersetzbar.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Biotope der amtlichen Biotopkartierung, keine gesetzlich geschützten Biotope bzw. Lebensräume und keine Schutzgebiete nach dem Bayerischen Naturschutzgesetz betroffen.

### Schutzgut Boden

Für den Geltungsbereich ist keine Bodenkartierung vorhanden. Da es sich im innerstädtischen Bereich um bereits seit langem anthropogen veränderte Böden handelt, sind keine seltenen oder gefährdeten Bodentypen zu erwarten.

### Schutzgut Wasser

Die vorhandenen Grünflächen und vor allem die Gehölzbestände leisten einen Beitrag für den Wasserrückhalt.

### Schutzgut Luft/Klima

Da es sich bei dem Planungsgebiet um einen innerstädtischen Bereich mit umliegender Bebauung handelt, ist die klimatische Bedeutung eher gering. Die vorhandener Gehölze leisten jedoch durch Beschattung und Verdunstung einen Beitrag zur Verbesserung des Kleinklimas.

### Schutzgut Landschaftsbild

Das Baugebiet befindet sich im innerörtlichen Bereich und ist durch bestehende Bebauung umgrenzt. Es beeinträchtigt keine landschaftsprägenden oder für die Erholung wichtigen Bereiche.

## 5. Festsetzungen

Art und Maß der umgebenden baulichen Nutzung sollen im Planungsbereich aufgenommen werden. Gleichzeitig sollen damit die Auswirkungen des Erschließungsverkehrs auf die Nachbarschaft innerhalb des hinzunehmenden Immissionsbereichs liegen. Gegen ein höheres Maß der baulichen Nutzung sprechen auch die mit vermehrtem Baurecht zusätzlich erforderlichen Stellplätze.

Im Geltungsbereich sollen die Grundstücke mit einem verträglichen Maß der Nutzung, das der Umgebungsbebauung angepasst ist, belegt werden. Für die einzelnen Bauräume müssen differenzierte Festlegungen getroffen werden. Aus diesem Grund wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen und die Geschossfläche pro Bauraum beschränkt. Mit der Festsetzung einer höchstzulässigen Anzahl von Wohnungen pro Bauraum soll verhindert werden, dass Kleinstwohnungen entstehen, die dem Gebietscharakter nicht entsprechen. Außerdem soll sichergestellt werden, dass die vorhandene Verkehrserschließung nicht überlastet wird.

Im Baugebiet werden zwei Geschosse als höchstzulässige Geschosshöhe festgesetzt. Durch die Beschränkung der Firsthöhen auf 7,80 m und der Wandhöhen auf 6,00 m sowie der damit vorgegebenen flachen Satteldachneigung soll die gegenseitige Verschattung in der Nordhanglage vermieden werden.

Durch Festsetzung unterschiedlicher Erdgeschossfußbodenhöhen auch innerhalb der Baukörper kann auf die Hanglage gut reagiert werden.

Im Planungsgebiet sind Satteldächer festgesetzt, um die gestalterische Einbindung in den vorhandenen Baubestand zu gewährleisten. Wobei wegen der flachen Dachneigung Dachgauben ausgeschlossen werden.

Die Bauräume werden über die Christian-Hergl-Straße von der Straße „Am Sandberg“ aus erschlossen. Die Straße „Am Sandberg“ endet in einem Wendepunkt. Von dort aus werden die Grundstücke des Flurstückes über einen der öffentlichen Nutzung gewidmeten privaten Wohnweg erschlossen. Diese Straßenfläche ist als verkehrsberuhigter Bereich ausgestaltet und erschließt insgesamt 10 Wohneinheiten.

Die Abfalltonnen der Anwohner werden auf den privaten Grundstücken gesammelt und sind am Abfuhrtag an der öffentlichen Verkehrsfläche bereitzustellen.

Um die Verträglichkeit der Anbindung über die Straße „Am Sandberg“ zu überprüfen, wurde ein Verkehrsgutachten in Auftrag gegeben. Die Ergebnisse des Verkehrsgutachtens (Ingenieurbüro Lang + Burkhardt, München, vom 26.05.2002, ergänzt 16.01.2003 und im Juli 2005) fließen in die Planung ein. Das Ergebnis dieser Begutachtung lautet in der Zusammenfassung wie folgt:

Durch die geplante Wohnbebauung auf dem Grundstück mit der Flur-Nr. 1440/31 wird das tägliche Verkehrsaufkommen auf der Straße Am Sandberg im Einmündungsbereich auf ca. 170 Kfz/Tag (beide Richtungen) anwachsen. Die entscheidende Spitzenbelastung zur Beurteilung der Qualität wird zwischen 15 bis 25 Fahrbewegungen in der Stunde betragen. Die Belange aller Verkehrsteilnehmer können bei dem bestehenden Ausbauzustand positiv bewertet werden.

Aus dem Umfang des Bebauungsplanes einschließlich einer Nachdichtung der bestehenden Bauräume auf 2 Wohneinheiten pro Grundstück wird sich das Verkehrsaufkommen auf ca. 250 Kfz-Fahrten pro Tag erhöhen. Das entspricht in etwa einer 2,5 fachen Erhöhung der derzeitigen Belastung. Die maßgebenden Verkehrsbelastungen werden bei ca. 30 Kfz-Fahrten pro Stunde liegen. Das zusätzliche Verkehrsaufkommen kann bewältigt werden.

Eine komplette Umsetzung der Verdichtung erfordert allerdings eine Klärung, wie die Belange/Erfordernisse aller Verkehrsteilnehmer zu lösen sein werden – fließender/ruhender Verkehr, Fußgänger- und Radverkehr, spielende Kinder. Der knappe Straßenraum von 6,00 bis 7,00 m Breite lässt wenig Spielraum. Die Ausweisung als verkehrsberuhigter Bereich (Mischungsprinzip) geht von einer Gleichberechtigung aller Verkehrsteilnehmer aus, die zulässige Höchstgeschwindigkeit beträgt Schrittgeschwindigkeit. Parken/Halten – erhöhter Parkdruck durch die zusätzlichen Anwohner – ist nur an den dafür vorgesehenen Flächen erlaubt. Bei der Anordnung der Stellplätze ist darauf zu achten, ausreichende Ausweichstellen

vorhanden sind, um ein ungehindertes Ein- und Ausfahren von Müllfahrzeugen und Notfahrzeugen zu gewährleisten.

Wegen einer von den Anwohnern durch den Bebauungsplan befürchteten Erhöhung des Verkehrsaufkommens wurde mit dem Verkehrsgutachten vom 02.05.04 eine Hochrechnung durchgeführt mit der Maßgabe, dass alle bestehenden und geplanten Gebäude bzw. Bauräume in der Straße „Am Sandberg“ auf 4 Wohneinheiten verdichtet werden. Das Gutachten kommt zu folgendem Ergebnis: Würde sich in der Straße „Am Sandberg“ auf allen Anliegergrundstücken eine Entwicklung von 4 Wohneinheiten ergeben, so würde sich der Verkehr gegenüber der heutigen Situation vervierfachen. Das zusätzliche Verkehrsaufkommen kann bewältigt werden. Für diesen Fall wird die Ausweisung einer verkehrsberuhigten Straße empfohlen.

Eine verkehrssichere Erschließung ist sichergestellt, da die Abmessungen eines „Wendeanlagentyps 2“ gemäß EAE 85/95 innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche gewährleistet sind und die Straßenbreite den Anforderungen genügt. Der Fußweg zwischen „Am Sandberg“ und Uldinger Straße bleibt wegen des unerwünschten Durchgangsverkehrs, und weil ein Ausbau wegen der Topographie unverhältnismäßig aufwändig wäre, unverändert erhalten. Die Erschließung der Gebäude 1 bis 5 erfolgt über einen verkehrsberuhigten Bereich. Er bleibt im privaten Eigentum und wird öffentlich gewidmet.

Am Ende der Stichstrasse besteht eine Wendemöglichkeit für PKW, wobei ein Wendemanöver mit zweimaligem Rangieren für möglich gehalten wird.

Die Anforderungen für die innere Erschließung gemäß Art. 4 der Bayerischen Bauordnung sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfüllbar.

Für die Ermittlung der Stellplätze im Geltungsbereich wird die Stellplatzsatzung vom Januar 2006 gelten. Die festgesetzten Flächen für Tiefgaragen und oberirdische Stellplätze sind dafür ausreichend bemessen. Eine ausreichend bemessene private Verkehrsfläche für das Flurstück 1440/31 wird direkt an der Grundstückszufahrt festgesetzt, um Verkehrsbehinderungen auf der Straße „Am Sandberg“ zu vermeiden. Diese Fläche dient dem „arbeitenden“ Verkehr (An- und Ablieferung, Handwerkerfahrzeuge, u.ä.) für das Flurstück 1440/31. Die Abfalltonnen werden auf den privaten Grundstücken gesammelt und sind am Abfuhrtag an der öffentlichen Verkehrsfläche bereitzustellen.

Für die Grundflächenzahl gemäß § 16 BauNVO (Hauptgebäude) ist ein Wert von 0,22 zu errechnen.

Bei Berücksichtigung der Garagen, Stellplätze und Zufahrten und des verkehrsberuhigten Bereiches gemäß § 19 Abs.4 BauNVO würde der Wert von  $0,22 + 50\% = 0,33$  überschritten. Die GRZ wurde auf den erhöhten Wert von 0,27 festgesetzt werden. Diese Erhöhung um 0,05 lässt sich rechtfertigen, weil in die Berechnung der versiegelten Flächen der öffentlich gewidmete, verkehrsberuhigte Bereich einbezogen wurde.

## 6. Grünordnung und Naturschutz

### 6.1 Festsetzungen und Hinweise zur Grünordnung und zum Naturschutz

Durch die grünordnerischen Festsetzungen soll das neue Baugebiet weitgehend umweltverträglich in die Landschaft eingebunden werden.

#### Baum zu erhalten:

Zum Schutz der belebten Umwelt und als Beitrag zur raschen Eingrünung des Bebauungsplangebietes soll der vorhandene Laubbaum im Westen erhalten und während der Bauphase geschützt werden.

#### Baum zu pflanzen / Private zu begrünende Fläche:

Als Maßnahme zur Durchgrünung des Baugebietes wird das Anpflanzen von standortgerechten Gehölzen mit Mindestpflanzgrößen vorgegeben. Möglichst großkronige Laubbäume dienen als Schattenspender, zur Staubfilterung und zur Verbesserung des Lebensraumangebotes.

#### Baum zu entfernen

Ein Bestandsbaum im Bereich des Baumraumes 2 muss voraussichtlich entfernt werden.

#### Einfriedungen:

Der Bau von durchgehenden Zaunsockeln soll aus siedlungsökologischen Gründen soweit möglich nicht erfolgen, da diese für viele Kleintiere ein Wanderhemmnis darstellen würden.

#### Fassadenbegrünung:

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

#### Boden und Wasser

Zum Schutz des belebten Oberbodens ist er vor Baubeginn abzuschieben und in Mieten zu lagern. Die Zwischenbegrünung dient der Stickstoffsammlung und dem Erosionsschutz. Versickerungsfähige Beläge im Bereich der Stellplätze und Zufahrten vermindern die Versiegelung und dienen der Verbesserung des Wasserhaushaltes.

### 6.2 Vollzug der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

Die seit dem 01.01.2001 auch in Bayern geltende naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (§21 BNatSchG) ist bei Verfahren zu Bauleitplänen oder Satzungen nach Baugesetzbuch § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 verpflichtend anzuwenden, wenn Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Zu dem vorliegenden Bebauungsplangebiet liegt eine Baurechtsermittlung vor. Die Ermittlung des Baurechts für das Bebauungsplangebiet wird aus der Einzelbetrachtung

der Grundstücke nach § 34 abgeleitet. Die Baurechtsermittlung lässt für Einzelbauvorhaben nach § 34 eine durchschnittliche Grundflächenzahl (GRZ) von 0,31 zu. Da sich durch die vorliegende Planung (GRZ 0,27) keine Erhöhung des Baurechts im Vergleich zum bestehenden Baurecht Einzelner ergibt, entsteht kein ausgleichsbedürftiger Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

Diese Beurteilung der Handhabung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wurde mit der Unteren Naturschutzbehörde vorabgestimmt.

## **7. Immissionsschutz**

Zum Immissionsschutz wurde ein Schalltechnisches Gutachten durch das Ing.-Büro Möhler und Partner erstellt. Die Ergebnisse des Gutachtens sind in die Planung eingeflossen.

Innerhalb des Planungsgebiets sind die üblichen mit dem Wohnen im Zusammenhang stehenden Einrichtungen, wie Abfalltonnen, eine Tiefgaragenzufahrt sowie Besucherstellplätze und aufgrund der beengten Straßenverhältnisse eine für Anlieferungen geeignete Fläche vorgesehen. Die Beurteilung der von diesen Einrichtungen in ihrer Nachbarschaft hervorgerufenen Schallimmissionen ergibt folgendes Bild:

Tiefgaragenzufahrt:

Im Bereich der Tiefgaragenzufahrt können Geräuschemissionen vor allem beim Öffnen des Tores, beim Überfahren der Regenrinne und beim Befahren der Rampe mit Kfz verursacht werden. Unter schalltechnisch ungünstigen Randbedingungen, d.h. Anordnung des Tores und der Regenrinne am Fußweg oberhalb der Tiefgarage sowie schallharter Ausbildung der Rampenwände, können für die unmittelbare Wohnnachbarschaft erhebliche Belästigungen durch Geräusche nicht ausgeschlossen werden. Aus diesem Grund wird festgesetzt, das Tor der Tiefgarage und die Regenrinne am unteren Rampenende anzuordnen und die Seitenwände der Rampe schallschluckend auszubilden. Unter diesen Voraussetzungen sind keine erheblichen Belästigungen durch Geräusche zu erwarten.

Besucherstellplätze und Anlieferplatz:

Ausgehend von den Berechnungsansätzen der Parkplatzlärmstudie des Bayerischen Landesamts für Umweltschutz sind keine erheblichen, unvermeidbaren und in einem Wohngebiet unzumutbaren Belästigungen durch Geräusche zu erwarten.

**6. PLANUNGSSTATISTISCHE ZAHLEN**

Bruttobaugebiet/Nettobauland	3.145,00 m <sup>2</sup>
Verkehrsberuhigter Bereich (Privat)	262,00 m <sup>2</sup>
WR Reines Wohngebiet	3.145,00 m <sup>2</sup>
mögl. Grundflächen	690,00 m <sup>2</sup>
mögl. Geschossflächen	1.360,00 m <sup>2</sup>
Grundflächenzahl (§19 Abs.4BauNVO)	0.27
Geschossflächenzahl	0.44
Anzahl der Wohneinheiten	10 WE
Anzahl der Einwohner ca.	24 EW

**8 VERFAHRENSHINWEISE:**

- 1.1 Der Stadtrat hat am 18.09.2001 die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 117/01 „Am Sandberg“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 04.10.2001 ortsüblich bekannt gemacht.
- 1.2 Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde vom 25.03.2002 bis 12.04.2002 und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 BauGB wurde bis 26.04.2002 durchgeführt.
- 1.3 Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 05.12.2002 bis 07.01.2003 öffentlich ausgelegt (Planstand: 05.11.2002).
- 1.4 Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 3 BauGB vom 17.11.2003 bis 18.12.2003 erneut öffentlich ausgelegt (Planstand: 22.09.2003).
- 1.5 Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 3 BauGB vom 12.08.2004 bis 03.09.2004 erneut öffentlich ausgelegt (Planstand: 14.07.2004)
- 1.6 Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 3 BauGB vom 07.07.2006 bis 07.08.2006 erneut öffentlich ausgelegt (Planstand: 10.03.2006).
- 1.7 Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 3 BauGB vom 12.06.2007 bis 26.06.2007 erneut öffentlich ausgelegt (Planstand 11.04.2007).
- 1.8 Die Stadt Dachau hat mit Beschluss des Stadtrates vom 08.10.2007 den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Dachau, den 31.10.07

Peter Bürger  
Oberbürgermeister



- 1.9 Der Satzungsbeschluss wurde am 05.11.07 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan wird seit diesem Tag zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Der Bebauungsplan tritt damit nach § 12 BauGB in Kraft. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung verwiesen.

Dachau, den 7.11.07

Peter Bürgel  
Oberbürgermeister



Satzung ausgefertigt am: 31.10.07



Dachau, den 31.10.07

Peter Bürgel  
Oberbürgermeister





### 3. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

#### Art der baulichen Nutzung

WR reines Wohngebiet

#### Maß der baulichen Nutzung

maximal zulässige Geschossfläche z.B. 274 qm

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. zwei Geschosse

491.5 Oberkante Rohfußboden im Erdgeschoss über Normalnull als Höchstmaß, z.B. 491,5 Meter über Normalnull

#### Bauweise

Baugrenze

Firstichtung

#### Verkehrsflächen

Strassenbegrenzungslinie

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich

Einfahrt Tiefgarage

#### Grünordnung

private zu begrünende Fläche

Baum anzupflanzen

Baumbestand zu erhalten

Beläge mit geringem Versickerungsgrad z.B. Pflaster mit Rasenfuge

#### Sonstige Planzeichen

1 WE Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten, z.B. eine Wohneinheit

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen mit der Zweckbestimmung:

St Stellplatz

RF Rangierfläche

TG Tiefgarage

G Garage

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

### 4. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

Flurstückgrenze

1440/31 Flurstücknummer, z.B. 1440/31

Hauptgebäude mit Hausnummer, z.B. 11

Nebengebäude

Mauer Bestand

abzubrechende bauliche Anlagen

Bemaßung, z.B. 3.0 Meter

Nummer des Bauraums z.B. 4

vorgeschlagene Grundstücksgrenze

Burgfriedenstr. Straßenname, z.B. Burgfriedenstraße

492.5 Geländehöhe Bestand über Normalnull, z.B. 492,5 Meter

492.5 Geländehöhe über Normalnull neu herzustellen, z.B. 492,5 Meter geringfügige Abweichungen aufgrund Abstimmung mit Freiflächen-gestaltungsplanung möglich

Baum Bestand

Baum zu entfernen

Vorschlag für Baumstandort

Schnittlinie z.Bsp. Schnitt 1

492,5 m Strassenflächen, Höhen über Normalnull, z.B. 492,5 m ü.NN

## 7. PLANDARSTELLUNG BEBAUUNGS- UND GRÜN- ORDNUNGSPLAN NR. 117/01 "AM SANDBERG"

ENTWURF VOM 09. OKTOBER 2007 M 1: 500

PLANFERTIGER BEBAUUNGSPLAN:

**HT** ARCHITEKTEN  
INGENIEURE

DR.-ING. LIC. JUR. HEIKO TÖNSHOFF  
FREIER ARCHITEKT UND STADTPLANER, SRL  
RUFFINSTRASSE 16 80637 MÜNCHEN  
TEL 089 / 13 95 84 30 FAX 089 / 13 95 84 32

PLANFERTIGER GRÜNORDNUNGSPLAN:

TOPgrün GmbH  
Sudetenlandstrasse 75 / 77  
85221 Dachau  
Tel 08131 / 292 88 - 60  
Fax 08131 / 292 88 - 66

**GROSSE KREISSTADT DACHAU**  
KONRAD-ADENAUER-STRASSE 2-6  
85221 DACHAU  
Dachau TELEFON (0 81 31) 75-0 TELEFAX (0 81 31) 75-1 60

## 9. UMWELTBERICHT

### Inhalt

1. Vorbemerkung
2. Umweltrechtliche Vorgaben
3. Umweltauswirkungen des Bebauungsplanes
4. Prüfung von Alternativen
5. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)
6. Methoden und Schwierigkeiten
7. Überwachung der Umweltauswirkungen
8. Zusammenfassung

### 1. Vorbemerkung

Der Stadtrat hat am 17.07.2001 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 117/01 "Am Sandberg" beschlossen.

Inhalt und Ziele sind in der Begründung zu diesem Bebauungsplan dargestellt.

### 2. Umweltrechtliche Vorgaben:

#### 2.1. BauGB § 1 Aufgabe, Begriff und Grundsätze der Bauleitplanung

(5) Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

(6) Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,
2. die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen Kosten sparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung,
3. die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung,
4. die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile,
5. die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes,
6. die von den Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge,

7. die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere
  - a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
  - b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
  - c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
  - d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
  - e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
  - f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
  - g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,
  - h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,
  - i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d,
8. die Belange
  - a) der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung,
  - b) der Land- und Forstwirtschaft,
  - c) der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen,
  - d) des Post- und Telekommunikationswesens,
  - e) der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser,
  - f) der Sicherung von Rohstoffvorkommen,
9. die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs und des nicht motorisierten Verkehrs, unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung,
10. die Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes sowie der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften,
11. die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung.

## 2.2 BauGB §2

(4) Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden; die Anlage zu diesem Gesetzbuch ist anzuwenden. Die Gemeinde legt dazu für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessener Weise verlangt werden kann. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen. Wird eine Umweltprüfung für das

Plangebiet oder für Teile davon in einem Raumordnungs-, Flächennutzungs- oder Bebauungsplanverfahren durchgeführt, soll die Umweltprüfung in einem zeitlich nachfolgend oder gleichzeitig durchgeführten Bauleitplanverfahren auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden. Liegen Landschaftspläne oder sonstige Pläne nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe g vor, sind deren Bestandsaufnahmen und Bewertungen in der Umweltprüfung heranzuziehen.

### 3. Umweltauswirkungen des Bebauungsplanes

#### Zusammenfassende Beschreibung des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan umfasst das Flurstück Nr. 1440/31 Gemarkung Dachau. Auf dem nach Nordwesten abfallenden Grundstück befanden sich bis vor wenigen Jahren ein Wohn- und ein Nebengebäude (Garage), die von einem großzügigen Garten umgeben waren. Das Wohngebäude ist mittlerweile abgebrochen, das Nebengebäude besteht noch. In dem ungenutzten Garten hat sich eine Sukzessionsgesellschaft aus Sträuchern und krautigen Pflanzen entwickelt. Es sind drei Großbäume vorhanden. Die umliegenden Grundstücke sind villenartig bebaut.

Auf dem Grundstück besteht Baurecht, dessen Mindestumfang nicht definiert wurde. Von einer zukünftigen Nutzung als Wohngrundstück ist auszugehen. Der vorliegenden Planung gingen bereits mehrere Entwürfe voran, die eine dichtere Bebauung und mehr Wohneinheiten vorsahen.

**a) Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt**

**1. Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, Landschaft**

Auf dem überplanten Gebiet kommen keine geschützten Arten vor.

Es besteht keinerlei Schutzgebiet.

Die geplante Bebauung bedeutet jedoch einen Verlust an Lebensraum für Tiere und Pflanzen und erfordert die Beseitigung zweier Großbäume.

Durch die Maßnahmen unter 5.6.1 der Begründung zum Bebauungsplan kann dies teilweise wieder ausgeglichen werden.

Das Gebiet liegt im innerörtlichen Bereich und ist von bebauten Grundstücken umgeben. Eine Einbindung in das Ortsbild wurde angestrebt.

Es entsteht kein ausgleichsbedürftiger Eingriff in Natur und Landschaft (5.6.2 Begründung zum Bebauungsplan).

Eine erhebliche Auswirkung auf Tier- und Pflanzenwelt, biologische Vielfalt, Orts- bzw. Landschaftsbild ist nicht zu erwarten.

**2. Boden**

Da das Grundstück bereits bebaut war, kann nicht von einem ungestörten Bodengefüge ausgegangen werden. Die geplante Bebauung stellt daher keine Beeinträchtigung seltener Bodentypen o.ä. dar.

Die gravierendste Auswirkung auf das Schutzgut Boden stellt die Versiegelung dar. Für Stellplätze und Zufahrten sind wasserdurchlässige Beläge vorgeschrieben, was den Grad der Bodenversiegelung mindert.

Zum Erhalt des Oberbodens ist dieser abzuschleppen und in begrünten Mieten zu lagern (5.6.1 der Begründung zum Bebauungsplan).

Die Auswirkung auf das Schutzgut Boden wird insgesamt als nicht erheblich eingeschätzt.

Die Auswirkung könnte jedoch vermindert werden, z.B. durch eine Tiefgarage an der Grundstückszufahrt, eventuell errichtet und betrieben von einem Dienstleister.

### 3. Wasser

Das Wasserwirtschaftsamt Freising teilte in seiner Stellungnahme vom 27.03.2002 zur vorangegangenen Planung mit, dass wasserwirtschaftliche Belange nicht berührt seien. Hinsichtlich der Auswirkungen auf Grund- und Oberflächenwasser hat sich die Planung nicht verändert; eine Beeinträchtigung kann ausgeschlossen werden.

### 4. Luft

Die Luftqualität wird von Verkehrsaufkommen, Beheizung der Gebäude sowie der Begrünung der Freiflächen beeinflusst.

Durch die neu entstehenden Wohneinheiten erhöht sich der KfZ-Verkehr auf der Erschließungsstraße und es entstehen Emissionen aus den Heizanlagen. Die Verringerung der Freiflächen reduziert die Filterwirkung der Vegetation.

Mit Hinblick auf ein möglichst geringes Verkehrsaufkommen wurde die Zahl der Wohneinheiten gering gehalten.

Hinsichtlich der Beheizung enthält der Bebauungsplan keine Festsetzungen oder Hinweise auf die Wahl der Brennstoffe oder besonders energiesparende Bauweisen.

Die Festsetzungen unter 6.1 fördern jedoch eine möglichst intensive Begrünung.

Die Auswirkung auf das Schutzgut Luft wird insgesamt als nicht erheblich eingeschätzt.

Die Auswirkung könnte jedoch vermindert werden, durch einen Ausschluss der Verwendung von Öl und Kohle zur Hauptheizung

### 5. Klima

Das Kleinklima wird im Wesentlichen von der Größe der versiegelten Fläche und der Begrünung der Freiflächen beeinflusst.

Bei der Planung wurde auf eine möglichst geringe Versiegelung sowie eine intensive Begrünung geachtet.

Die Auswirkung auf das Kleinklima wird insgesamt als nicht erheblich eingeschätzt.

### 6. Wirkungsgefüge zwischen Tieren, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima

Das Wirkungsgefüge von Boden, Grund- und Oberflächenwasser, Luft, Klima sowie Flora und Fauna wird durch die geplante Bebauung beeinflusst, erhebliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

### b) Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes

Gebiete im o.g. Sinne liegen im Planungsgebiet nicht vor, bzw. werden durch die Planung nicht beeinflusst.

- c)** Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt  
Für die Menschen in der Nachbarschaft ist eine Beeinträchtigung durch Lärm zu erwarten. Deshalb wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt und in die Planung einbezogen, so dass die Belästigung durch Geräusche so weit als möglich vermieden wird.  
Erhebliche Auswirkungen auf Menschen, menschliche Gesundheit und die Bevölkerung sind nicht zu erwarten.
- d)** Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter  
Kultur- und Sachgüter werden von der Planung nicht berührt.
- e)** Auswirkungen auf die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern  
Die Abfallentsorgung unterliegt der Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises Dachau. Die Gebäude sind anschlusspflichtig an die öffentliche Abwasserentsorgung. Das Regenwasser wird auf dem Grundstück versickert.
- f)** Auswirkungen auf die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie  
Der Bebauungsplan enthält keine Vorgaben zur Nutzung von erneuerbaren Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie. Die Gebäude mit Ausrichtung des Firstes nach Nord-Süd sind ungünstig für die Errichtung von Solaranlagen. Flachdächer und Fassaden sind zu begrünen, was auch dem Wärmeschutz dient. Die Möglichkeiten, mit Hilfe der Bauleitplanung die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie zu fördern, werden nicht ausgeschöpft. Es wird vorgeschlagen, ein Gutachten über die effizienteste Energieversorgung für das Planungsgebiet erstellen zu lassen, und die erforderlichen baulichen Maßnahmen für z.B. ein gasbetriebenes Blockheizkraftwerk (evt. eventuell errichtet und betrieben von einem Dienstleister) im Bebauungsplan darzustellen.
- g)** Auswirkungen auf die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts  
Pläne in o.g. Sinne liegen nicht vor.
- h)** Auswirkungen auf die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden  
Die oben unter a) 4 und a) 5 dargestellten Maßnahmen tragen zur Erhaltung der Luftqualität bei. Eine weitere Verbesserung der Luftqualität kann durch energieeffizientes Bauen und Festlegung der Art von Heizanlagen erreicht werden.
- i)** Auswirkungen auf die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d  
Die Wechselwirkungen der o.g. Belange des Umweltschutzes werden durch die Planung nicht berührt.

#### **4. Prüfung von Alternativen**

Der vorliegenden Planung gingen bereits mehrere Entwürfe voran, die eine dichtere Bebauung und mehr Wohneinheiten vorsahen und damit stärkere Auswirkungen auf die Umwelt bedeutet hätten. Andere Nutzungen als Wohnen wurden nicht geprüft.

Stellt man die Schaffung von Wohnraum in den Vordergrund, ist die vorliegende Planung durch ihre Lage innerhalb der bebauten Ortschaft hinsichtlich der Umweltauswirkungen weniger nachteilig, als Neubauten gleicher Größe am Ortsrand oder auf der grünen Wiese.

## 5. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Auf dem Grundstück kann Wohnbebauung entstehen, wenn auch in kleinerem Umfang als im vorliegenden Bebauungsplan. Die Umweltauswirkungen wären damit geringer.

## 6. Methoden und Schwierigkeiten

Die Prüfung der Umweltauswirkungen erfolgte durch Ortseinsicht sowie Auswertung der Stellungnahmen der Behörden, der Gutachten und Berechnungen, die in den vorangegangenen Schritten der Bebauungsaufstellung erstellt wurden und in die vorliegende Planung eingeflossen sind. Besondere Schwierigkeiten traten dabei nicht auf.

## 7. Überwachung der Umweltauswirkungen

Insgesamt sind durch das geplante Vorhaben keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten, die eine Überwachung erfordern.

## 8. Zusammenfassung

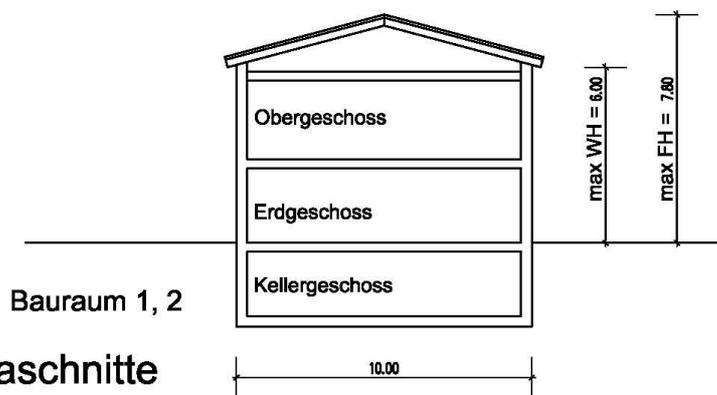
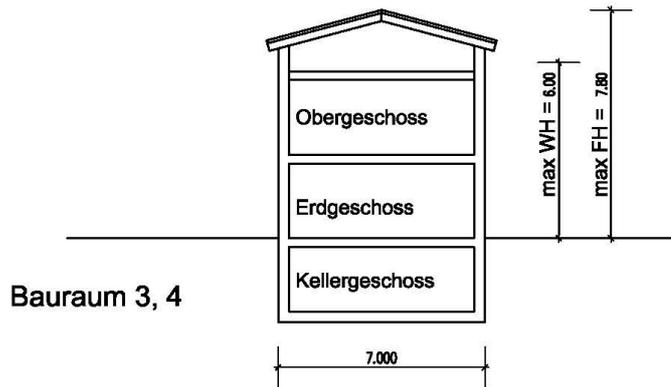
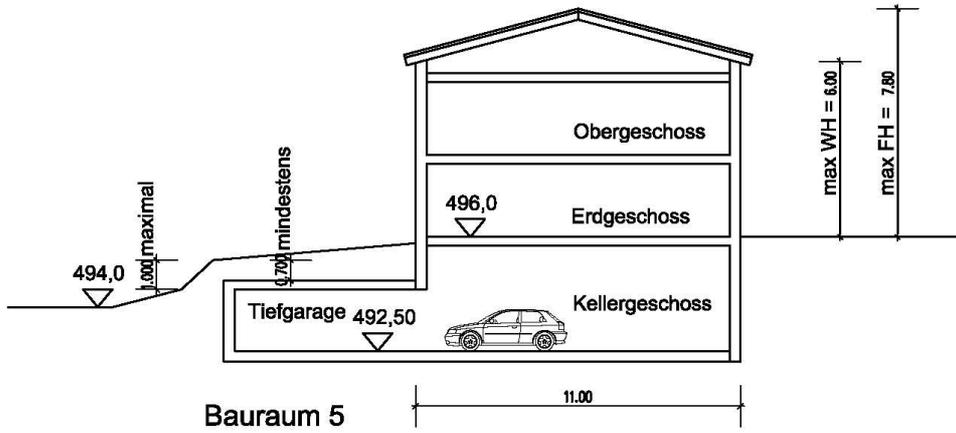
Insgesamt betrachtet gehen von der Planung keine erheblichen Umweltauswirkungen aus. Die Beeinträchtigungen können noch verringert werden durch eine Reduzierung der versiegelten Fläche und Vorgaben zur Nutzung erneuerbarer Energien und energieeffizienteren Bauweisen.

Tabelle: positive (+) und negative (-) Auswirkungen auf einzelne Schutzgüter

Schutzgut	gering	mittel	erheblich
Tiere/Pflanzen	-		
Boden		-	
Wasser	-		
Luft	-		
Klima	-		
Landschaft/ Ortsbild	-		
Mensch	-		
Energieressourcen		-	

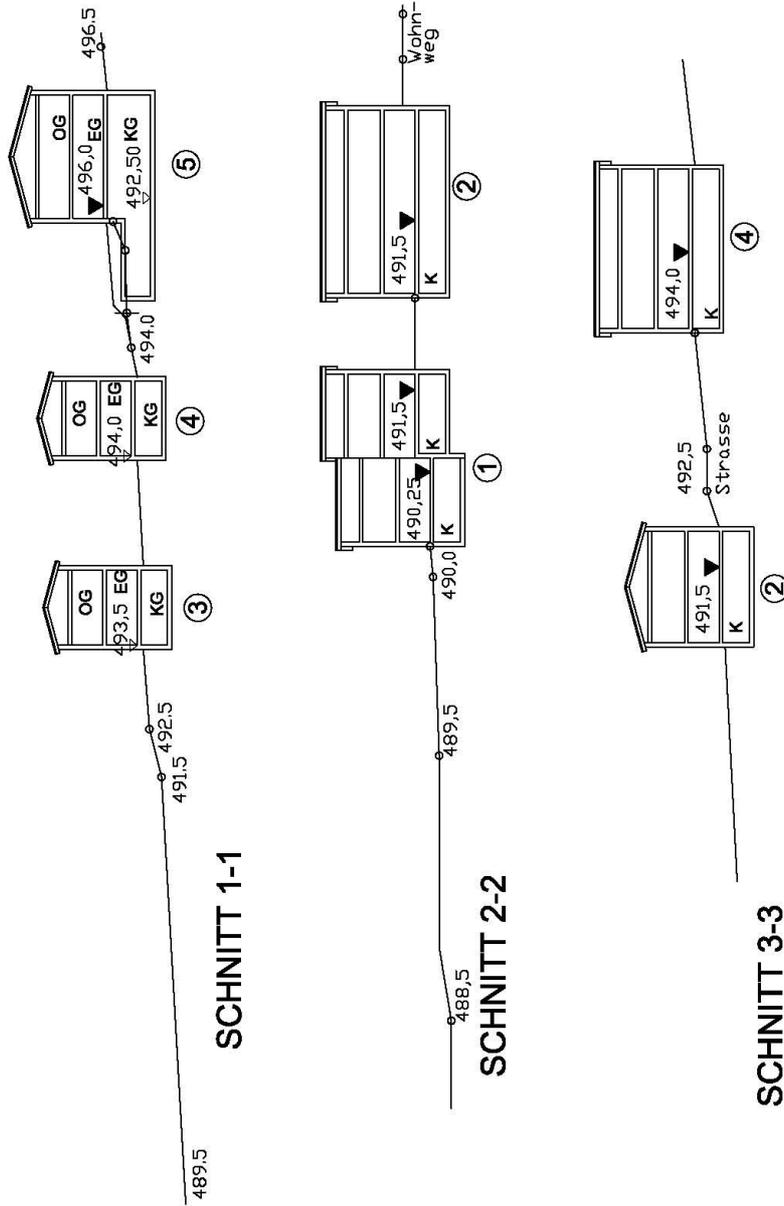
Dachau, 21.06.2006  
i.A. Roth/Umweltschutz

# Anlage 1



Schemaschnitte  
M1:200

Anlage 2



Masstab 1:500

Schemaschnitte durch das Planungsgebiet

**Anlage 3 Pflanzenlisten heimischer Gehölze (Auswahlliste, beispielhaft):**Obstbäume:

Alle vom Standort her geeigneten Arten (auch Wildformen, z.B. *Pyrus communis*) sind zulässig.

Bäume 1. Ordnung (Großbäume):

<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Betula pendula</i>	Hänge-Birke
<i>Fagus sylvatica</i>	Rot-Buche
<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
<i>Pinus silvestris</i>	Wald-Kiefer
<i>Larix decidua</i>	Lärche

Bäume 2. Ordnung:

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Juglans regia</i>	Walnuss
<i>Populus tremula</i>	Zitter-Pappel
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche

Sträucher:

<i>Cornus sanguinea</i>	Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche
<i>Prunus padus</i>	Trauben-Kirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehdorn
<i>Rhamnus catharticus</i>	Kreuzdorn
<i>Ribes alpinum</i>	Alpenjohannisbeere
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Rosa rubiginosa</i>	Wein-Rose
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide
<i>Salix purpurea</i>	Purpur-Weide
<i>Sambucus nigra</i>	Holunder
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball

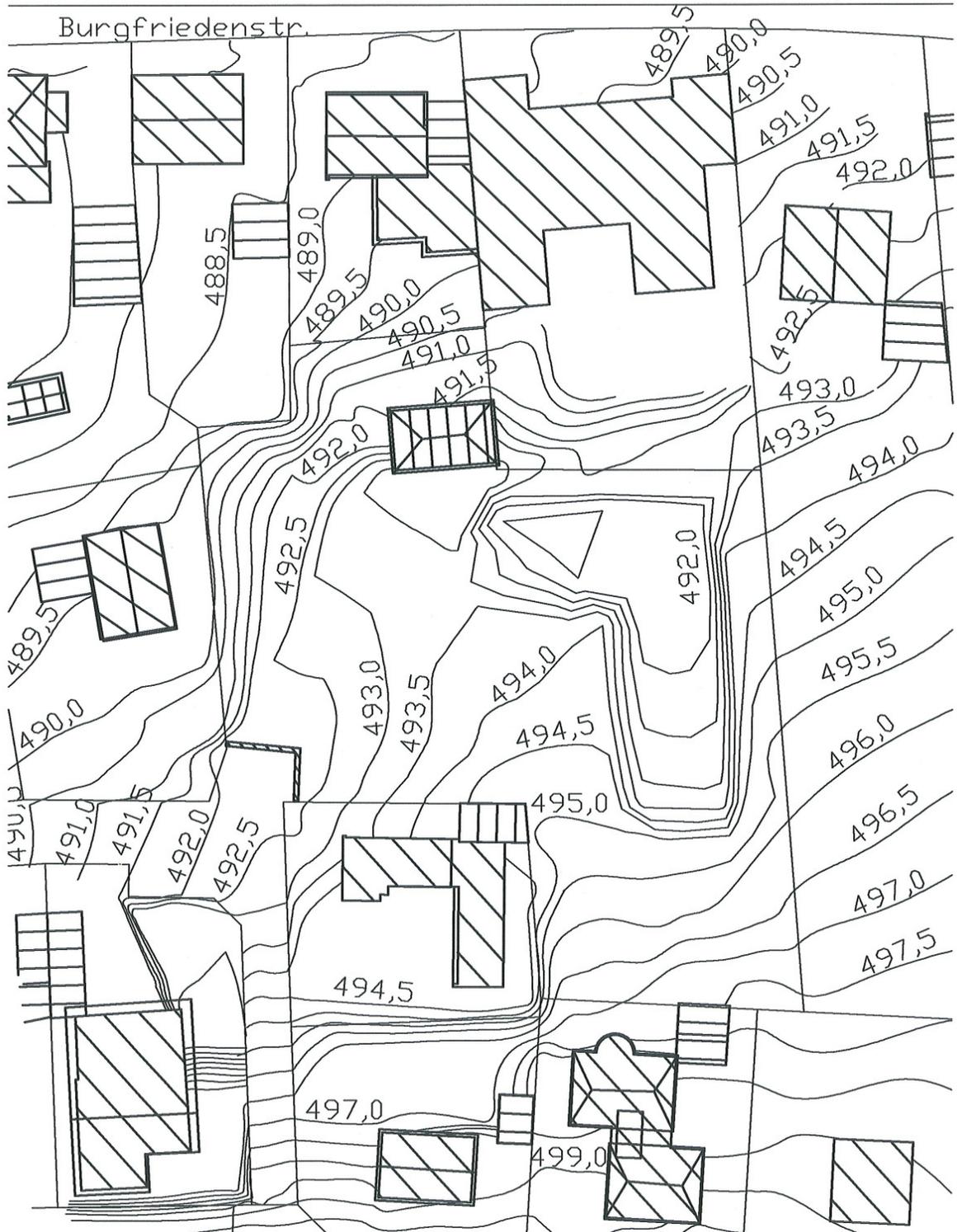
Heckengehölze (für geschnittene Hecken)

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

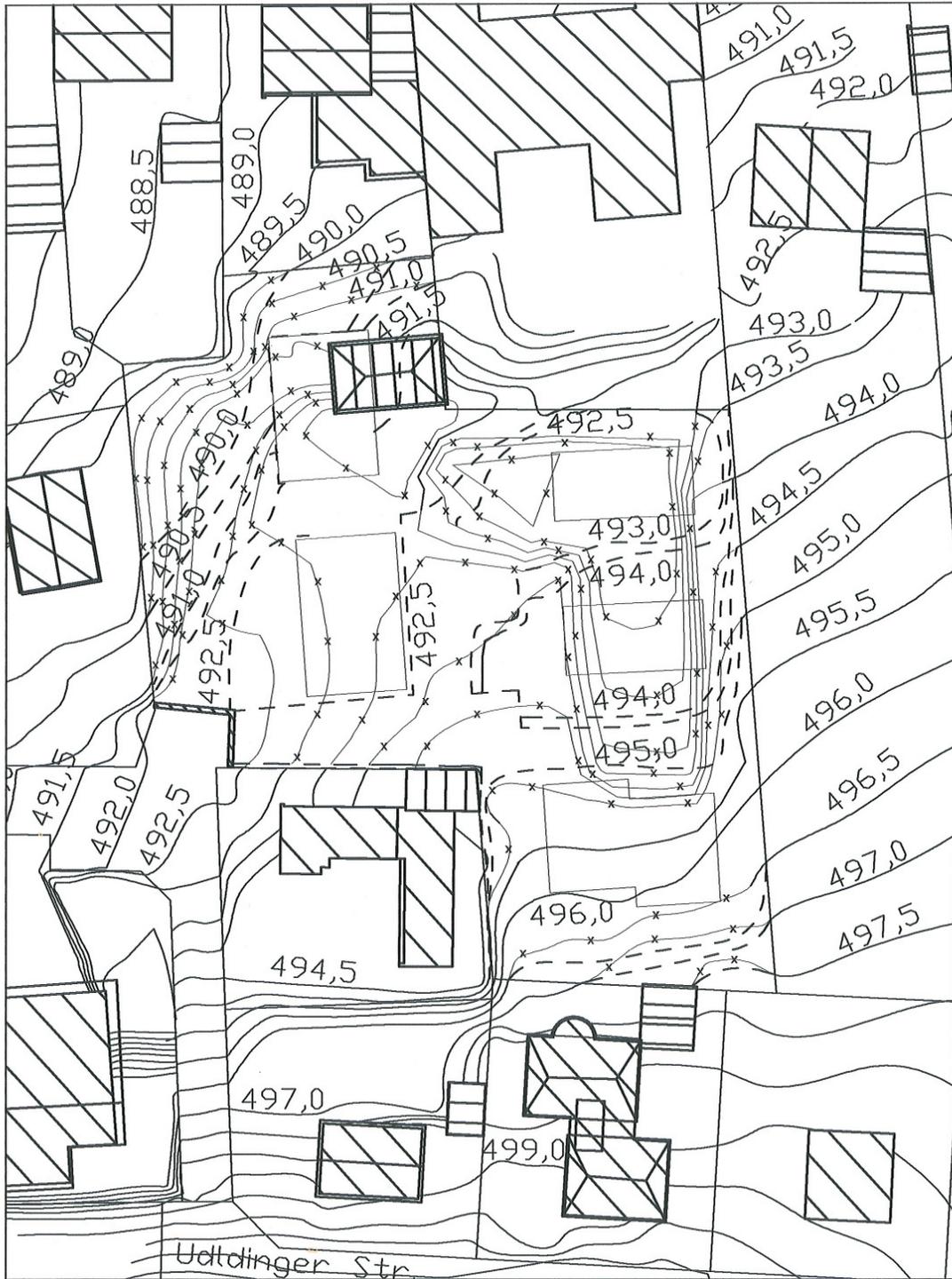
Diese Pflanzen können im privaten Gartenbereich durch die Anpflanzung von Ziergehölzen wie z.B. Flieder, Falscher Jasmin, Strauchrosen, gefüllter Schneeball, Forsythie, Kolkwitzia und ähnliche Arten ergänzt werden.

Höhenlinien Bestand M 1: 500

Anlage 4



Höhenlinien Bestand und Planung M 1: 500 Anlage 5



## Große Kreisstadt Dachau

### Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 117/01 „Am Sandberg“

#### Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 Baugesetzbuch

##### **A Art und Weise, wie die Umweltbelange berücksichtigt wurden:**

Da sich durch die Planung mit der GRZ = 0,27 keine Erhöhung des Baurechts im Vergleich zum bestehenden Baurecht ergibt, entsteht kein ausgleichsbedürftiger Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

Insgesamt betrachtet gehen von der Planung keine erheblichen Umweltauswirkungen aus.

Auf dem überplanten Gebiet kommen keine geschützten Arten vor. Es besteht keinerlei Schutzgebiet. Die geplante Bebauung bedeutet jedoch einen Verlust an Lebensraum für Tiere und Pflanzen und erfordert die Beseitigung zweier Großbäume. Durch die grünordnerischen Festsetzungen, insbesondere die Pflanzfestsetzungen, kann dies teilweise wieder ausgeglichen werden. Die grünordnerischen Festsetzungen fördern eine möglichst intensive Begrünung.

Die gravierendste Auswirkung auf das Schutzgut Boden stellt die Versiegelung dar. Für Stellplätze und Zufahrten sind wasserdurchlässige Beläge vorgeschrieben, was den Grad der Bodenversiegelung mindert. Zum Erhalt des Oberbodens ist dieser abzuschieben und in begrünten Mieten zu lagern.

Für die Menschen in der Nachbarschaft ist eine Beeinträchtigung durch Lärm zu erwarten. Deshalb wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt und in die Planung einbezogen, so dass die Belästigung durch Geräusche so weit als möglich vermieden wird.

Durch die neu entstehenden Wohneinheiten erhöht sich der Kfz-Verkehr auf der Erschließungsstraße und es entstehen Emissionen aus den Heizanlagen. Die Verringerung der Freiflächen reduziert die Filterwirkung der Vegetation. Mit Hinblick auf ein möglichst geringes Verkehrsaufkommen wurde die Zahl der Wohneinheiten gering gehalten. Hinsichtlich der Beheizung enthält der Bebauungsplan keine Festsetzungen oder Hinweise auf die Wahl der Brennstoffe oder besonders energiesparende Bauweisen.

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

Der Bebauungsplanentwurf durchlief bis zum Satzungsbeschluss neben den frühzeitigen Beteiligungsverfahren und der öffentlichen Auslegung weitere vier erneute Auslegungsverfahren. Die Träger öffentlicher Belange wurden jeweils parallel davon benachrichtigt und um Stellungnahme gebeten.

Die in das Verfahren eingebrachten Anregungen führten zu einer Reduzierung des ursprünglich wesentlich größeren Geltungsbereiches sowie zu einem deutlich veränderten Planentwurf nach der zweiten erneuten Auslegung. Über die formelle Beteiligung der Öffentlichkeit hinaus gehend wurde diese Planänderung durch mehrere Erörterungen sowohl mit dem Eigentümer des betroffenen Grundstücks wie mit Anliegern, die im Vorfeld Anregungen eingebracht hatten, begleitet.

Die Anregungen der Träger öffentlicher Belange wurden in der Planung bis auf eine Anregung der Unteren Naturschutzbehörde zur Vogelbrutzeit berücksichtigt. Diese nicht berücksichtigte Anregung ist fachgesetzlich abschließend geregelt. Eine Festsetzung im Bebauungsplan war somit nicht erforderlich.

Die Anregungen der Bürger widersprachen sich. Der Eigentümer des betroffenen Grundstücks hatte deutlich andere Interessen als die Bürger in der Nachbarschaft. Der Grundstückseigentümer wollte ursprünglich 15 Wohneinheiten in 5 Baukörpern und Tiefgarage realisieren. Die Nachbarn strebten eine deutlich weniger massive Bebauung an. Sie wehrten sich gegen die Höhenlage und Höhenentwicklung der Gebäude und wollten eine in den 60er Jahren erfolgte Aufschüttung des Grundstücks beseitigt wissen. Befürchtet wurde auch, dass die Straße am Sandberg den zusätzlichen Verkehr nicht mehr aufnehmen könnte. Ziel der Nachbarn war die Bebauung mit Ein- oder Zweifamilienhäusern ohne Tiefgarage. Daraus folgend konnten nicht alle Anregungen in der Planung berücksichtigt werden. Die Stadt war bestrebt einen gerechten Ausgleich dieser widerstrebenden Interessen herbeizuführen, was jedoch auch mit der deutlich veränderten Planung nach der zweiten erneuten Auslegung bedeutete in der Abwägung einzelner Sachfragen jeweils den Belang einer Seite zurückstellen zu müssen. Festgesetzt sind nunmehr 10 Wohneinheiten, davon 6 Wohneinheiten in freistehenden Einfamilienhäusern bzw. Doppelhäusern sowie ein Vierfamilienhaus. Sowohl die Höhenlage des Geländes wie auch der Gebäude wurde detailliert festgesetzt. Eine Tiefgarage ist nur mehr für das Vierfamilienhaus festgesetzt. Die Anzahl der Vollgeschosse ist auf zwei beschränkt, die Firsthöhe wurde auf höchstens 7,80 m begrenzt.

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

Der gewählten Planung gingen bereits mehrere Entwürfe voran, die eine dichtere Bebauung und mehr Wohneinheiten vorsahen und damit stärkere Auswirkungen auf die Umwelt bedeutet hätten. Andere Nutzungen als Wohnen wurden nicht geprüft, da sie sich in die bereits gebaute Umgebung nicht eingefügt hätten.

Stellt man die Schaffung von Wohnraum in den Vordergrund, ist die vorliegende Planung durch ihre Lage innerhalb der bebauten Ortschaft hinsichtlich der Umweltauswirkungen weniger nachteilig, als Neubauten gleicher Größe am Ortsrand oder auf der grünen Wiese.