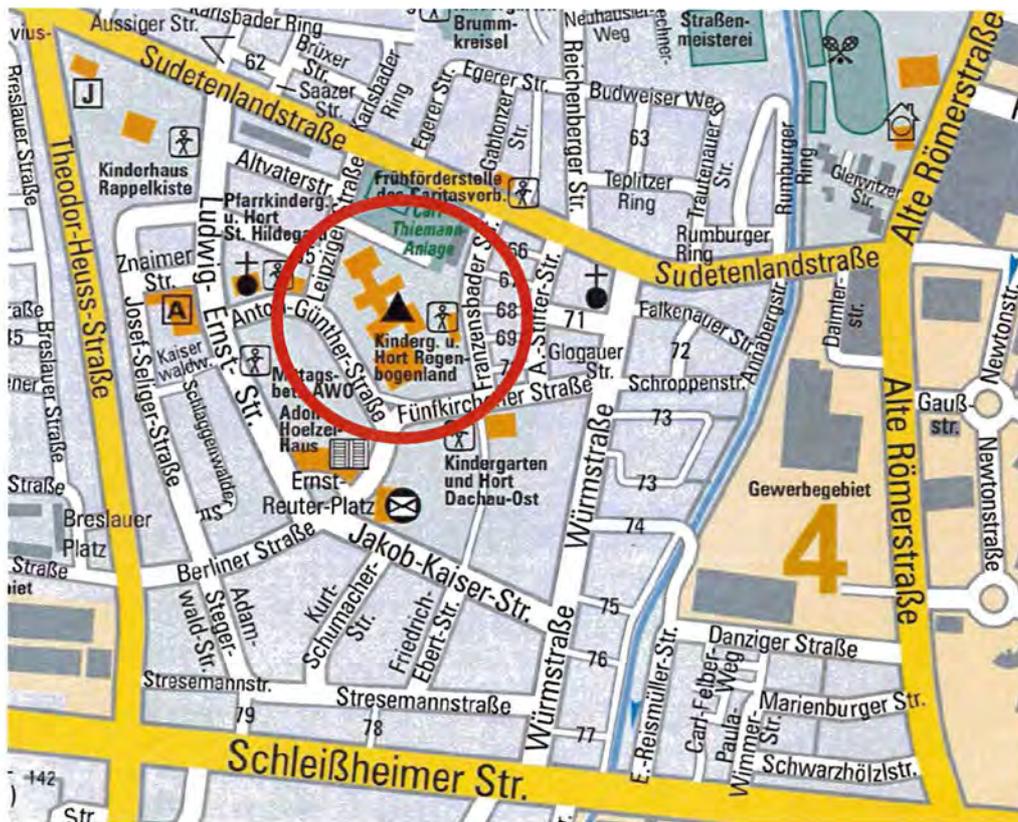


GROSSE KREISSTADT DACHAU



Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 172/17 „Erweiterung Schulzentrum Dachau Ost“

(10. Änderung von Bebauungsplan Nr. 2/62

"Baugebiet zwischen Sudetenlandstraße, Schleißheimer Straße, Bayernstraße und Wurmstraße")

Präambel

Die Große Kreisstadt Dachau erlässt

aufgrund der §§ 2 bis 4a sowie 9, 10 Abs. 1 und 13 a des Baugesetzbuches (BauGB), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), der Art. 81 und 6 Abs. 5 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und der §§ 9 und 11 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) in Verbindung mit Art. 4 des Gesetzes über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (BayNatSchG), in der jeweils am Tag der Bekanntmachung dieser Satzung gültigen Fassung,

diesen Bebauungsplan als

SATZUNG.

Die vom vorliegenden Bebauungsplan 172/17 "Erweiterung Schulzentrum Dachau-Ost" erfassten Teile des rechtsverbindlichen Bebauungsplans 2/62 "Baugebiet zwischen Sudetenlandstraße, Schleißheimer Straße, Bayernstraße und Würmstraße" werden vollständig überlagert und ersetzt.

Satzung ausgefertigt am **14. FEB. 2020**

Dachau, den **14. FEB. 2020**



Florian Hartmann
Oberbürgermeister

Inhaltsverzeichnis:

	Seite
A. Verfahrenshinweise	4
B. Planzeichnung	5
C. Festsetzungen durch Text	6
D. Hinweise durch Text	9
E. Begründung	11
1. Planungsrechtliche Situation	11
2. Übergeordnete Planungen	13
3. Ziele, Zweck und Auswirkungen des Bebauungsplans	13
4. Beschreibung des Planungsgebietes	14
5. Planungskonzeption	14
5.1 Städtebauliches Konzept	14
5.2 Zielsetzungen Grünordnung	15
6. Begründung der textlichen Festsetzungen	16
6.1 Art der baulichen Nutzung, Gemeinbedarfsflächen	16
6.2 Maß der baulichen Nutzung	16
6.3 Überbaubare Grundstücksfläche	17
6.4 Abstandsflächen	17
6.5 Immissionsschutz	18
6.7 Verkehrsflächen	20
7. Begründung der örtlichen Bauvorschriften	20
8. Städtebauliche Daten / Flächenbilanz	20
9. Artenschutz	21
10. Erschließung des Baugebietes	22
10.1 Verkehrserschließung	22
10.2 Ver- und Entsorgung	22
11. Grundstücks- und Bodenverhältnisse	23
12. Kosten der Bauleitplanung und Bodenneuordnung	23
13. Belange des Klimaschutzes	23
14. DIN-Normen	24
15. Anhang	25

A. VERFAHRENSHINWEISE

1. Der Bau- und Planungsausschuss hat am 18.01.2017 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 172/17 „Erweiterung Schulzentrum Dachau Ost“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 25.01.2019 üblich bekannt gemacht.
2. Die Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB wurde nach ortsüblicher Bekanntmachung am 25.01.2019 vom 28.01.2019 bis 11.02.2019 durchgeführt.
3. Der Bau- und Planungsausschuss hat am 22.01.2019 den Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 08.01.2019 gebilligt und die öffentliche Auslegung beschlossen. Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 15.02.2019 wurde der Planentwurf gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.02.2019 bis 27.03.2019 öffentlich ausgelegt.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 08.01.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.03.2019 bis 02.05.2019 beteiligt.
5. Der Stadtrat hat mit Beschluss vom 10.12.2019 den Bebauungsplan in der Fassung vom 24.10.2019 als Satzung beschlossen.

Dachau, den 14. FEB. 2020



Florian Hartmann
Oberbürgermeister

6. Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 17. FEB. 2020 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan tritt damit nach § 12 BauGB in Kraft. Der Bebauungsplan wird seit diesem Tag zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Dachau, den



Florian Hartmann
Oberbürgermeister

B. PLANZEICHNUNG

siehe Plan in der Anlage

C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Gemeinbedarfsflächen

1.1 Schule

Die Gemeinbedarfsfläche „Schule“ dient der Unterbringung von Gebäuden, Anlagen und Einrichtungen für eine Schule, für schulergänzende und sonstige Nutzungen, die der Bildung oder dem Sport dienen. Im Rahmen dieser Zweckbestimmung sind beispielsweise zulässig:

- Schulgebäude
- Sporthalle
- Hort, Kinderbetreuung, Mittagsbetreuung, Mensa
- Dienstwohnungen
- Spiel-, Pausen- und Sporteinrichtungen im Freigelände

1.2 Kindertagesstätte

Die Gemeinbedarfsfläche „Kita“ dient der Unterbringung von Gebäuden, Anlagen und Einrichtungen der Kinderbetreuung.

2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Baugrenzen

Eine Überschreitung der Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeteile, wie z.B. Lichtschächte, Vordächer, Terrassen, ist bis maximal 2,5 m zulässig. Die Summe aller Vorbauten darf 1/3 der Fassadenbreite nicht überschreiten.

3. Abweichende Abstandsflächen

Gemäß Art 6 Abs. 5 BayBO, in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB, wird die Tiefe der Abstandsflächen auf 0,5 H, jedoch mindestens 3 m festgesetzt.

4. Gestaltung baulicher Anlagen

4.1 Dachform und Dachneigung

Es sind nur Flachdächer sowie Pultdächer und Satteldächer mit gegenüberliegend gleich geneigten Dachflächen zulässig. Die Dachneigung wird für geneigte Dächer mit maximal 25 Grad festgesetzt.

4.2 Dachaufbauten und -einschnitte

Dachaufbauten und -einschnitte, wie z.B. Dachgauben, Zwerchgiebel und Dachbalkone, sind nicht zulässig. Technische Dachaufbauten, wie z.B. für Aufzugsüberfahrten und haustechnische Einrichtungen, sind davon ausgenommen. Sie sind mindestens um das Maß ihrer Höhe von den Außenkanten des darunterliegenden Geschosses zurückzusetzen und dürfen maximal 20% der Dachfläche einnehmen. Die Aufbauhöhe darf gemessen vom oberen Wandabschluss 3,0 m nicht überschreiten.

Dachaufbauten, die zur Nutzung der Sonnenenergie dienen, sind bis zur max. Höhe von 1,0 m und einem Mindestabstand von 1,0 m vom Dachrand zulässig.

4.3 Dachbegrünung und Sonnenenergienutzung

Flachdächer sind ab einer Fläche von 20 m² mit einer Dachbegrünung zu versehen. Ausgenommen sind Bereiche für Dachausstiege, für begehbare Terrassen, für Belichtungsöffnungen und für technische Anlagen. Dachbereiche mit Dachaufbauten, die der Nutzung von Sonnenenergie dienen, sind von der Dachbegrünung ausgenommen. Mindestanforderung für die zu begrünenden Dächer ist eine extensive Begrünung mit einer Gesamtaufbauhöhe von mindestens 10 cm. Dachbegrünungen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

4.4 Stützmauern

Zur Überwindung von Höhenunterschieden sind Stützmauern als Trockenmauerwerk, Drahtschottergabionen, Ortbetonmauern oder Winkelstützmauern mit einer maximalen Höhe von 1,0 m über tieferliegendem Gelände zulässig.

4.5 Einfriedungen

Die Errichtung von Einfriedungen ist unzulässig. Die Errichtung von Ballfangzäunen und die Erhaltung von Bestandszäunen sind zulässig.

4.6 Müll- und Wertstoffsammelstellen

Standorte für Abfallbehälter sind in Gebäude zu integrieren. Ausnahmen können in begründeten Fällen zugelassen werden, wenn für eine intensive Eingrünung oder andere Sichtschutzmaßnahmen gesorgt wird.

5. Grünordnung und Bodenschutz

5.1 Reduzierung Oberflächenversiegelung

Stellplätze und Zufahrten sind mit Belägen auszubilden, die einen geringen Versiegelungsgrad bewirken (z.B. Pflaster mit Rasenfuge, Pflaster mit ungebundener weite Fuge, wasserdurchlässiges Pflaster, Schotterrasen, Kies).

5.2 Bäume zu erhalten

Ausgefallene oder abgestorbene Bäume sind nachzupflanzen. Nachpflanzungen haben den technischen Güteanforderungen gemäß 5.3 zu entsprechen. Für die als zu erhalten festgesetzten Bäume sind während der Bauzeit Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 und RAS LP 4 durchzuführen.

5.3 Bäume zu pflanzen

Bei Neupflanzungen, z.B. im Zuge der Freiraumgestaltung des Schulhofes, ist die Mindestpflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 18 – 20 cm zu verwenden.

Bei der Pflanzenauswahl sind vornehmlich heimische Gehölze zu verwenden. Die Pflanzungen sind fachgerecht anzulegen und durch geeignete Maßnahmen dauerhaft zu erhalten. Ausgefallene oder abgestorbene Pflanzungen sind entsprechend den festgelegten Güteanforderungen nach zu pflanzen.

Pro Baum 1. Ordnung ist ein gut durchwurzelbarer und belüfteter Pflanzraum von mindestens 12 m³ festgesetzt. Für Bäume 2. Ordnung beträgt dieser Pflanzraum mindestens 9 m³. Die Verwendung von Baumscheibenabdeckungen in Verbindung mit überpflasterbaren Baumgrubensubstraten ist zulässig.

5.4 Begrünungen von Einfriedungen

Für die Hinterpflanzungen von bestehenden Zäunen durch geschnittene Hecken sind vornehmlich heimische Gehölze zu verwenden. Die Pflanzung von Scheinzypressen, Thujen und Fichten als Hinterpflanzung von bestehenden Einfriedungen ist unzulässig. Bestehende Einfriedungen können auch mit geeigneten Klettergehölzen begrünt werden.

5.5 Öffentliche Grünfläche

Die vorhandenen Wiesenflächen im öffentlichen Grünzug sind durch eine extensive Pflege (Mahd mit Abfuhr des Mähgutes, geringe Schnitthäufigkeit) zu erhalten.

D. HINWEISE DURCH TEXT

1. Abweichende Abstandsflächen

Bei Ausnutzung von zulässigen engen Gebäudeabständen gem. Planzeichnung und Satzungstext sollen Lage und Qualität von Fenster- und Türöffnungen den Belangen des Brand-schutzes entsprechen.

2. Nebenanlagen

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sind im Bauraum zulässig. Die der öffentlichen Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sind zulässig.

3. Flächen für die Feuerwehr

Flächen für die Feuerwehr sollen auf den Gemeinbedarfsflächen nachgewiesen werden. Die Hauptzufahrt führt über die Anton-Günther-Straße. Nur die Nebenzufahrt für die Feuerwehr über die Franzensbader Straße soll über das Grundstück der Kita mit der Flur-Nummer 2157/13 geführt werden und die öffentliche Grünfläche kreuzen, um die Gemeinbedarfsfläche Schule von Osten zu erreichen.

4. Bodendenkmäler

Bodendenkmäler sind für das Planungsgebiet nicht bekannt; ein Vorkommen kann allerdings nicht vollkommen ausgeschlossen werden.

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmal-schutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben.

5. Regenwassernutzung und -versickerung

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

Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen unbelasteten Flächen soll entsprechend den Bodenverhältnissen breitflächig in Mulden oder Gräben über die belebten Bodenschichten versickert werden. 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 zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser – TRENGW – zu entnehmen.

Bei der geplanten Versickerung ist der relativ hohe Grundwasserstand im Planungsgebiet zu beachten. Für den Fall einer Überlastung der Versickerungsanlagen bei Starkregen oder hohen Grundwasserständen sollen Vorkehrungen getroffen werden, um zu verhindern, dass Wasser in Gebäude eintritt.

6. Oberbodenschutz

Vor Baubeginn soll der Oberboden in seiner gesamten Dicke abgeschoben werden und gemäß DIN 18915 und ZTV La Stb (Zusätzlich Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für Landschaftsbauarbeiten im Straßenbau) in Mieten aufgesetzt werden. Zur Zwischenbegrünung bis zur Wiederverwendung sollen die Mieten angesät werden.

7. Außenbeleuchtung

Zur Errichtung der Außenbeleuchtung sollen nur insektenfreundliche Beleuchtungssysteme Verwendung finden.

8. Fassadenbegrünung

Nicht durch Fenster oder Türen gegliederte Fassadenteile sollen mit Kletterpflanzen begrünt werden.

9. Besonderer Artenschutz

9.1 Auf den Bericht „Erweiterung Schulzentrum Dachau-Ost, Bestandsaufnahme Vögel und Fledermäuse“ von H. Schmid, Donaustauf, Stand 20.11.2017, wird verwiesen. Durch die voraussichtlich notwendigen Gehölzrodungen dürfen keine geschützten Arten, hier v. a. Vögel und Fledermäuse, zu Schaden kommen. Zu diesem Zweck sind die folgenden Vermeidungs- und vorgezogenen Kompensationsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) zu berücksichtigen.

9.2 Rodungen bzw. auf den Stock setzen von Gehölzen sowie Baufeldräumungen sind nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln, somit in der Zeit von 1. Oktober bis Ende Februar vorzunehmen (§39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG). Geringfügige Abweichungen aus Gründen des Fledermausschutzes sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde gemäß nachfolgendem Absatz möglich.

9.3 Wenn Höhlenbäume gefällt werden, ist auch im Winterhalbjahr ein Fledermausexperte hinzuzuziehen, da auch bei niedrigen Temperaturen Fledermäuse in den Höhlen vorkommen können. Vorhandene Baumhöhlen sind rechtzeitig vor der Fällung auf anwesende Fledermäuse zu kontrollieren. Tatsächliche und potenzielle Fledermausquartiere werden dabei mittels Folie so verschlossen, dass anwesende Fledermäuse durch einen Spalt entkommen können, eine Neu- oder Wiederbesiedelung jedoch mit sehr hoher Sicherheit verhindert wird. Die Fällungen sollten nur in den Monaten September / Oktober (ausnahmsweise März / April, soweit der Vogelschutz beachtet wird) durchgeführt werden.

9.4 Der Verlust von Fledermausquartieren und Vogelbruthöhlen soll durch Anbringen geeigneter Nistkästen für Fledermäuse und Vögel in umliegenden Gehölzbeständen kompensiert werden. Daher sind als CEF-Maßnahme möglichst bald, auf jeden Fall aber vor der Fällung der Bäume je Höhlenbaum zwei Fledermauskästen und zwei Nistkästen für Vögel an geeigneten Bäumen in der Umgebung anzubringen (sonstige geeignete Maßnahme zum Ausgleich im Sinne von § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB). Bei den Fledermauskästen sind unterschiedliche Typen zu verwenden. Bei den Vogelnistkästen sind geeignete Modelle für Star, Gartenrotschwanz und Stieglitz zu verwenden.

9.5 Im Zuge von An-, Um- oder Neubaumaßnahmen am Gebäude der Hauptschule (Mittelschule) sind möglichst viele Brutplätze des Mauerseglers zu erhalten, verloren gehende Brutmöglichkeiten sind zu ersetzen. Geeignete bauliche Maßnahmen sollen bereits bei der Gebäudeplanung berücksichtigt werden.

9.6 Für die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und für die europäischen Vogelarten werden die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG bei Berücksichtigung der genannten

Vermeidungs- und vorgezogenen Kompensationsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) nicht erfüllt.

E. BEGRÜNDUNG

1. Planungsrechtliche Situation

- Erforderlichkeit der Bauleitplanung

Das Bevölkerungswachstum der Stadt Dachau, die geänderten Anforderungen an die Betreuungsquantität und -qualität von Kindern und zeitgemäße pädagogische Konzepte erfordern entsprechende Einrichtungen für den Gemeinbedarf. Das Planungsgebiet umfasst das Gelände der Grundschule Dachau-Ost, der Mittelschule an der Anton-Günther-Straße sowie der Kindertagesstätte „Regenbogenland“ an der Franzensbader Straße.

Auf der Grundlage des bestehenden Bebauungsplans 2/62 "Baugebiet zwischen Sudetenlandstraße, Schleißheimer Straße, Bayernstraße und Würmstraße" wurden mittels Befreiungen einige bestehende Erweiterungen und die Kita genehmigt. Der Bebauungsplan zeigt zwar noch Erweiterungsmöglichkeiten auf, insgesamt stimmt die Planung aus dem Jahr 1962 nicht mehr mit den Entwicklungen der letzten Jahre und den Überlegungen für eine Erweiterung der Grundschule überein. Im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung soll daher das Baurecht angepasst werden.



Ausschnitt rechtsgültiger Bebauungsplan 02/62 "Baugebiet zwischen Sudetenlandstraße, Schleißheimer Straße, Bayernstraße und Würmstraße"

- Verfahren, Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden:

- Die Änderung des Bebauungsplans dient der Nachverdichtung und anderer Maßnahmen der Innenentwicklung.
- Der räumliche Geltungsbereich befindet sich in Dachau-Ost und damit im Siedlungsbereich.
- Der Bebauungsplan dient der Erhaltung, der Anpassung und dem Umbau des vorhandenen Schulstandortes und damit auch der Fortentwicklung des Stadtteiles. Hierin knüpft er an die Planungsleitlinie in § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB an.
- Die Änderung des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von circa 33.100 m², die als Gemeinbedarfsflächen mit einer festgesetzten GRZ von 0,6 und öffentlichen Grünflächen ausgewiesen wird. Maßgeblich zur Bestimmung, ob das beschleunigte Verfahren angewandt werden kann, ist die Größe der Grundfläche, die festgesetzt wird. Sie ist mit 19.860 m² geringer als der im § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB vorgegebene Schwellenwert von 20.000 m².
- Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach dem Gesetz über die UVP(UVPG) unterliegen, wird nicht begründet.
- Anhaltspunkte einer Beeinträchtigung von Schutzgütern gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB (gemeinschaftlicher Gebietsschutz) bestehen nicht.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahren nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Die Öffentlichkeit ist frühzeitig über die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten.

Eingriffe in den Naturhaushalt, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten in diesem Fall (beschleunigtes Verfahren, versiegelte Fläche kleiner 20.000 m²) als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine erneute Bilanz ist also nicht erforderlich.

- Checkliste beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

Checkliste nach: Ministerium für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft Baden-Württemberg (Hrsg.), 2011: Innere Werte im Siedlungsbereich, Beschleunigte Planung mit § 13a BauGB - Handlungsleitfaden für Stadtplaner und kommunale Entscheidungsträger.

1. Handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung?	
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Siedlungsbereich.	✓
Der Bebauungsplan knüpft an die Planungsleitlinie in § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB an.	✓
Der Bebauungsplan wird für Maßnahmen der Innenentwicklung aufgestellt.	✓
2. Liegt die zulässige Grundfläche innerhalb der zulässigen Grenzen?	
Die zulässige Grundfläche beträgt unter zwei Hektar. → Fallgruppe 1 (Mitrechnungserfordernis beachten)	✓

Die zulässige Grundfläche beträgt zwei bis unter sieben Hektar → Fallgruppe 2 (Kumulative Wirkungen in der Vorprüfung des Einzelfalls beachten)	-
3. Ist eine UVP-Pflicht ausgeschlossen?	
Der beschleunigte Bebauungsplan gilt ausschließlich für diejenigen Vorhaben, die keine Prüfung nach dem UVPG durchführen müssen (§ 13a BauGB Abs. 1 Satz 3)	✓
4. Bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH- und Vogelschutzgebieten?	
Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass Flora-Fauna-Habitat- und Vogelschutzgebiete beeinträchtigt werden.	✓
5. Fallgruppe 2: Sind nach überschlägiger Prüfung keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten?	
Die Vorprüfung des Einzelfalls ergibt dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen verursachen wird.	-

2. Übergeordnete Planungen

- Vorgaben der Regional- und Landesplanung

Die Große Kreisstadt Dachau liegt in der Planungsregion 14 / München und ist das einwohnerstärkste Mittelzentrum in Bayern. Die Stadt besitzt wichtige zentralörtliche Aufgaben im Nordraum von München, insbesondere für die Kommunen des Landkreises Dachau. Im Regionalplan wird die Stadt Dachau als „*Stadt- und Umlandbereich im Verdichtungsraum*“ dargestellt. Das Planungsgebiet ist im Regionalplan als Bereich, der für die Siedlungsentwicklung besonders in Betracht kommt dargestellt.

- Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Großen Kreisstadt Dachau ist der Bereich als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schule (Grund- und Hauptschule), als Grünfläche und als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kindergarten dargestellt. Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplans werden sich zwar die Grenzen der Gebietskategorien geringfügig ändern, die grundlegenden Aussagen ändern sich jedoch nicht. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst werden, um eine Übereinstimmung der Flächennutzungsplanung mit dem Bebauungsplan zu gewährleisten.

- Rechtskräftige Bebauungspläne

Durch den vorliegenden Bebauungsplan 172/17 "Erweiterung Schulzentrum Dachau Ost" wird der Bebauungsplan 2/62 für einen Teilbereich zum zehnten Mal geändert. Der Ursprungsbebauungsplan ist am 14.01.1964 in Kraft getreten. Die übrigen vorangegangenen Änderungen betreffen nicht das Plangebiet.

3. Ziele, Zweck und Auswirkungen des Bebauungsplans

Ziel des Bebauungsplanes ist die Anpassung des Baurechts zur Verwirklichung der dringend erforderlichen Erweiterung der Grundschule Dachau Ost und für eventuellen zusätzlichen Erweiterungsbedarf des Schulzentrums, das auch die Mittelschule umfasst. Der langfristige Planungsbedarf soll abgedeckt werden. Insgesamt soll der Schulstandort ausgebaut, ge-

stärkt und nachverdichtet werden. Die Einrichtung eines weiteren Zuges sowie die besonderen Bedarfe aus dem Engagement der Schule im Bereich Inklusion und zeitgemäße Unterrichtsformen erfordern eine entsprechende räumliche Ausstattung. Das Grundschulgebäude wurde in der Vergangenheit durch mehrere An- und Umbauten überformt und hat dadurch an Klarheit und Übersichtlichkeit verloren. Die Eingangssituation und die langen inneren Erschließungswege sind unbefriedigend. Eine große Gebäudeoberfläche steht einem geringen Gebäudevolumen gegenüber, mit entsprechenden Auswirkungen auf Bau- und Betriebskosten.

Die Baumaßnahme dient der Versorgung der Bevölkerung mit notwendiger Infrastruktur und damit dem öffentlichen Interesse. Hierzu gehören im Wesentlichen folgende Änderungen:

- Verdichtung der bebauten Bereiche zugunsten des Erhalts zusammenhängender Freiflächen
- Anpassung der überbaubaren Grundstücksfläche
- Konkretisierung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse
- Neuregelung der Abstandsflächen
- Neuordnung der öffentlichen Grünflächen
- Sicherung der bestehenden Kindertagesstätte

4. Beschreibung des Planungsgebietes

Der Geltungsbereich grenzt im Osten an die Franzensbader Straße, im Süden an die Fünfkirchner Straße, im Westen an die Anton-Günther-Straße und die Leipziger Straße und im Norden an die Carl-Thiemann-Anlage. Er umfasst das bestehende Schulgrundstück Fl.Nr. 2157/14 sowie das Kindergartengrundstück Fl.Nr. 2157/13 und ist circa 33.100 m² groß.

Das Gelände ist geprägt von den bestehenden Schulgebäuden, der Kindertagesstätte und den umfangreichen baumbestandenen Grünflächen auf dem Grundstück sowie der nördlich angrenzenden Carl-Thiemann-Anlage. Die zum Teil öffentlichen Grünflächen auf dem Gelände sind Teil eines zusammenhängenden Grünzugs, der die Carl-Thiemann-Anlage sowohl mit dem Ernst-Reuter-Platz als auch durch einen Fuß- und Radweg mit der Jakob-Kaiser-Straße verbindet. Die Ergebnisse einer Nutzungstypen- und Gehölzkartierung für das Bebauungsplangebiet sind in einem gesonderten Bestandsplan dargestellt. Biotope sind nicht vorhanden.

Neben stark verdichteter Wohnbebauung, besonders hervorzuheben sind die drei Wohnhochhäuser südlich des Planungsgebietes, sind im nahen Umfeld weitere Gemeinbedarfseinrichtungen vorhanden.

Das Planungsgebiet liegt auf einer Höhe von circa 477,5 m üNN und ist weitgehend eben.

5. Planungskonzeption

5.1 Städtebauliches Konzept

Die bestehenden Strukturen und Nutzungen prägen die städtebauliche Konzeption, die unter Beachtung der bestehenden Bezüge weiterentwickelt werden soll. Zwischen den Schulgebäuden und der Kindertagesstätte sowie im südlichen Teil des Plangebietes liegen öffentliche Grünflächen, die eine wichtige Rolle bei der Vernetzung der Grünanlagen in Dachau-Ost übernehmen. Der öffentliche Raum soll weiterhin gut zugänglich sein und durch eine ansprechende und nutzerorientierte Gestaltung zu einer Belebung des Quartiersumfeldes beitragen.

Das Plangebiet wird dominiert von den bestehenden, zentral im Grundstück platzierten Schulbauten. Die Grundschule könnte beispielsweise auf folgende Art und Weise erweitert werden:

- Aufstockung der Bestandsgebäude und sämtlicher Anbauten
- Neuordnung der westlichen Gebäudeteile und der Eingangssituation
- Verbreiterung der östlichen Gebäudeteile von einbündigen zu zweibündigen Grundrisstypen
- Errichtung eines neuen Gebäudetraktes westlich der bestehenden Anlage

Die Entwicklung der Mittelschule ist derzeit zwar kein aktuelles Thema, dennoch sollen bei der Aufstellung eines Bebauungsplans langfristige Perspektiven aufgezeigt und bestehendes Baurecht erhalten werden:

- Erweiterung des Hauptgebäudes nach Nordosten
- Aufstockung und Ergänzung der untergeordneten Gebäudeteile nördlich des Hauptgebäudes
- Erweiterung östlich des Hauptgebäudes und südlich des Pausenhofes

Alle Erweiterungsmöglichkeiten sehen eine Verdichtung der bebauten Bereiche zugunsten des Erhalts zusammenhängender Freiflächen vor. Durch die Aufstockung von Gebäudeteilen können sowohl die Freiflächen für die Schulen als auch die öffentlichen Grünflächen nachhaltig gesichert werden. Die Realisierung solcher Konzeptionen erfordert jedoch die Reduzierung der bauordnungsrechtlich einzuhaltenden Abstandsflächen.

Die Erweiterung der Schulsporthalle soll in etwa im Bereich der derzeitigen Halle vorgenommen werden. Der Bauraum wurde so angepasst, dass entlang der Leipziger Straße eine Dreifach-Sporthalle untergebracht werden kann. Bei einem Neubau kann ein großer Teil der notwendigen Stellplätze unter der Sporthalle untergebracht werden.

Die Belange des vorbeugenden Brandschutzes werden durch eine ausreichende verkehrsmäßige Erschließung und Zugänglichkeit der Grundstücke berücksichtigt. So ermöglicht die bestehende öffentliche Verkehrsfläche hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsradien etc., dass diese mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden können.

Für die Feuerwehr ist wie bisher eine südliche Umfahrung der Mittelschule vorgesehen. Die Hauptzufahrt führt von der Anton-Günther-Straße auf die Gemeinbedarfsfläche "Schule". Weitere Nebenzufahrten führen von der Leipziger Straße und der Franzensbader Straße auf das Gelände. Alle Zufahrten sowie Aufstellflächen sind auf den Gemeinbedarfsflächen nachzuweisen. Nur die Nebenzufahrt über die Franzensbader Straße führt über das Grundstück mit der Flur-Nummer 2157/13 entlang der Kita auf die Gemeinbedarfsfläche Schule, hierfür muss die Zufahrt auf kürzest möglichem Weg öffentliche Grünfläche kreuzen.

Aufstellflächen der Feuerwehr und weitere Anforderungen an Bauwerke sind im jeweiligen Hochbauentwurf bzw. im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Verfahrens nachzuweisen.

5.2 Zielsetzungen Grünordnung

Der vorhandene öffentliche Grünzug hat eine wichtige Bedeutung für die Naherholung. Neben seiner Verbindungsfunktion für Fußgänger hat er aufgrund seines Baumbestandes auch eine hohe siedlungsklimatische Funktion (Luftreinhaltung, Ausgleich für erwärmte, dicht bebaute Siedlungsflächen in der unmittelbaren Umgebung). Er soll daher so weit als möglich erhalten werden.

Ergänzt wird der öffentliche Grünzug durch den Grünraum auf der Gemeinbedarfsfläche Schule. Soweit möglich sollen trotz Nachverdichtung der Schulgebäude die Bäume auf dem Grundstück erhalten werden. Der Bauraum der Schule ist zur Carl-Thiemann-Anlagen zu-

rückgenommen. Diese Grünflächen wirken positiv auf die öffentliche Grünfläche, die siedlungsklimatischen Funktionen werden sowohl durch die öffentlich Grünfläche als auch durch die Freiräume auf dem Schulgelände erfüllt.

Bei Pflanzmaßnahmen sollen unter Beachtung der Nutzungsansprüche die besonderen Standortverhältnisse berücksichtigt und nach Möglichkeit heimische Baumarten verwendet werden.

Durch die grünordnerischen Festsetzungen und Hinweise sollen die möglichen Umweltauswirkungen, welche sich in der Planfolge im Rahmen der baulichen Nachverdichtung bzw. Erweiterungen der Schulgebäude ergeben können, vermindert werden.

Flächen für die Feuerwehr sollen nicht im öffentlichen Grünzug liegen, um den Grünzug zusammenhängend und ungestört zu belassen. Lediglich die Nebenzufahrt von der Franzensbader Straße über die Gemeinbedarfsfläche Kiga soll den Grünzug auf kürzest möglichem Weg kreuzen, um die Gemeinbedarfsfläche Schule zu erreichen.

6. Begründung der textlichen Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung, Gemeinbedarfsflächen

Entsprechend der Zielsetzung wird der Großteil des Planungsgebietes als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule“ festgesetzt. Hier sind sowohl schulische Einrichtungen als auch schulergänzende Einrichtungen wie Sporthalle, Dienstwohnungen, Hort, Mittagsbetreuung, Mensa sowie Spiel-, Pausen- und Sporteinrichtungen im Freigelände zulässig. Durch die Festsetzung der Zweckbestimmung ist die Nutzung hinreichend bestimmt. Die Aufzählung orientiert sich an bestehenden Nutzungsbausteinen, ist beispielhaft und nicht abschließend, um ausreichend Entwicklungsmöglichkeiten im schulischen Bereich offen zu lassen.

Das Grundstück der Kindertagesstätte an der Franzensbader Straße wird als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ festgesetzt. Kindertagesstätte ist der Oberbegriff für unterschiedliche Arten der Betreuung von Kindern und Jugendlichen (Kinderkrippe bis Hort). Das gilt auch für Gruppen und Maßnahmen der Inklusion. Die Kindertagesstätte wurde bereits errichtet. Die Festsetzung soll den Bestand sichern.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung einer Grundfläche und die Höhenentwicklung durch die Festsetzung der Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse festgelegt.

Für die Gemeinbedarfsfläche „Schule“ wurde eine maximal zulässige GRZ von 0,6 bestimmt. Es ist davon auszugehen, dass die Erweiterungsmöglichkeiten alternativ und mehrgeschossig umgesetzt werden, so dass die GRZ nicht voll ausgeschöpft wird. Dennoch soll der Bebauungsplan umfängliche Erweiterungsmöglichkeiten abbilden und auch die übliche Versiegelung von Freiflächen als Pausenfläche etc. berücksichtigen. Die maximal zulässige Zahl an Vollgeschossen orientiert sich am Bestandsgebäude der Mittelschule und wird mit IV festgesetzt. Dies ermöglicht diverse Maßnahmen zur Aufstockung von Gebäudeteilen und sichert gleichzeitig, dass sich die Bebauung mit im Vergleich zu Wohngebäuden höheren Geschosshöhen in die umgebende Wohnbebauung einfügt.

Für die Gemeinbedarfsfläche „Kita“ wurde bestandsorientiert eine maximal zulässige GRZ von 0,4 bestimmt. Kleinere Erweiterungsmöglichkeiten sind dadurch abgedeckt. Zudem kann die Kindertagesstätte durch die zulässige Geschosshöhe von III um ein Geschoss erweitert werden.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige Grundfläche für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, für Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (dazu gehören beispielsweise die befestigten Spiel- und Sportflächen) und für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu 50 von Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

6.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert. Für den Schulstandort wird ein zusammenhängender großer Bauraum festgesetzt, der die bestehenden Gebäude abdeckt und ausreichend Spielraum für Erweiterungen lässt. Der Bauraum umfasst eine Größe von ca. 1,73 ha. Zugleich wurde die Abgrenzung so festgesetzt, dass die baulich genutzten Teile des Grundstücks nachverdichtet werden und die Grundstücksfreiflächen im Osten und Westen des Grundstücks zumindest teilweise erhalten bleiben. Der Bauraum für die Kindertagesstätte an der Franzensbader Straße orientiert sich weitgehend am Bestand.

Eine Beeinträchtigung für die umgebende Bebauung ist durch die festgesetzten Baugrenzen nicht gegeben, da zum Osten, Westen und Süden in relevanter Entfernung keine schützenswerte Bebauung, insbesondere in Form von Wohnnutzung angrenzt. Die Nutzung im Nordwesten ist zwar eine Wohnbebauung, die jedoch durch einen vorgeschobenen Riegel Garagenstellplätzen von der Straße abgerückt ist und so ebenfalls nicht beeinträchtigt wird.

Festgesetzte Baugrenzen dürfen für untergeordnete Bauteile maßvoll überschritten werden, und zwar bis zu einer Tiefe von 2,5 m. Die Länge der Überschreitung darf 1/3 der Fassadenbreite nicht überschreiten. Damit ist eine Flexibilität gerade für Um- und Anbaumaßnahmen gegeben, ohne dass eine weitere Vergrößerung des Baufensters notwendig wird.

Ergänzend zu den Baugrenzen werden die Kindertagesstätte Bereiche für befestigte Spielflächen festgesetzt, die sich ebenfalls am Bestand orientieren.

Die Flächen für Stellplätze umfassen die im Bestand vorhandenen Stellplatzflächen. Sie befinden sich im Westen des Grundstücks. Die planerische Idee, einen Großteil der Stellplätze unter einer neuen Schulsporthalle unterzubringen, ist umsetzbar, da Stellplätze im Bauraum ohnehin zulässig sind. Zudem ist ein Ein- und Ausfahrtsbereich definiert.

6.4 Abstandsflächen

Gemäß Art. 6 Abs. 5 BayBO, in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB, wird die Tiefe der Abstandsflächen auf 0,5 H, jedoch mindestens 3 m festgesetzt.

Die städtebaulichen Gründe für die Verkürzung sind in Kapitel 5 und im Folgenden dargestellt.

Die Reduzierung der Abstandsflächen auf 0,5 H setzt das Vorliegen besonderer örtlicher Verhältnisse oder einer besonderen planerischen oder baulichen Situation voraus. Mit der Reduzierung der Abstandsflächen wird der besonderen Situation am Schulstandort und dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen. Dies entspricht dem Leitsatz der Innenentwicklung.

Im vorliegenden Fall dient die Regelung zur Sicherung des Schulstandortes. Der Erhalt des Schulstandortes ist vorrangiges städtebauliches Ziel, da der Standort gut integriert und für die Schülerinnen und Schüler aus dem umgebenden Siedlungsgebiet fußläufig zu erreichen ist. Könnte dieser Standort nicht bedarfsgerecht erweitert werden, müsste ein neuer Standort unter entsprechendem zusätzlichem Flächenverbrauch an anderer Stelle geschaffen werden. Die relativ hohe Nachverdichtung des bestehenden Gebäudebestandes sichert auch den Erhalt des zusammenhängenden Grünzuges, dem sowohl für die Naherholung als auch unter siedlungsklimatischen Gesichtspunkten eine hohe Bedeutung zukommt. Da der das Schulgelände im Süden und Osten umgebende Grünzug von Bebauung freigehalten wird, ist eine Verdichtung am Schulstandort selbst vertretbar.

Aufgrund des besonderen Engagements der Schule im Bereich Inklusion und moderner Unterrichtsformen ist ein besonders hoher Raumbedarf gegeben. Die enge Anbindung der Gebäudeteile auf kurzen Wegen ist eine der Voraussetzungen für einen reibungslosen Ablauf des Schulbetriebs. Vor dem Hintergrund der funktionalen Verflechtung der einzelnen Gebäudeteile ist eine Vergrößerung der Abstände zwischen diesen Gebäudeteilen nicht sinnvoll.

Der großzügig bemessene Bauraum soll eine zukünftige flexible Erweiterung des Schulstandortes ermöglichen. Da auf der Gemeinbedarfsfläche auch bedarfsgerechte Schulhofflächen nachgewiesen werden müssen, ist trotz Reduzierung der Abstandsflächen die Überbauung der Flächen eingeschränkt und daher vertretbar. Für die Gemeinbedarfsfläche Schule ist eine GRZ von 0,6 vorgesehen.

Unabhängig von der Reduzierung der Abstandsflächentiefe sind die Belange des Brandschutzes zu beachten. Schulbauten haben besondere, nicht mit der umgebenden Wohnbebauung vergleichbare, Anforderungen und Ausprägungen, so dass es sich hier um eine Regelung handelt, die keinen Vorbildcharakter für angrenzende Wohnquartiere hat.

6.5 Immissionsschutz

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 172/17 zur Erweiterung des Schulzentrums Dachau Ost wurde bezüglich der vom geplanten Parkdeck unterhalb der Schulturnhalle ausgehenden Geräuschimmissionen die schalltechnische Untersuchung 5501/B1/hu der Steger & Partner GmbH vom 21.11.2018 erstellt. Sie kommt zu folgenden Ergebnissen:

Da die Schulturnhalle für eine vereinsportliche Nutzung ausschließlich während der Tageszeit nach 18. BImSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung) genutzt werden soll, ist an den umliegenden maßgeblichen Immissionsorten insbesondere im allgemeinen Wohngebiet westlich der Leipziger Straße nicht mit einer Überschreitung der innerhalb und außerhalb der Ruhezeiten nach 18. BImSchV zulässigen Immissionsrichtwerte zu rechnen. Diese Richtwerte werden vielmehr auch innerhalb der morgendlichen Ruhezeit selbst bei einem sehr konservativen Berechnungsansatz deutlich unterschritten.

Auch eine Überschreitung der nach Sportanlagenlärmschutzverordnung zulässigen Maximalpegel ist für einen Betrieb während der Tageszeit nicht zu erwarten.

Besondere Festsetzungen zum Schallimmissionsschutz in Bezug auf das geplante Parkdeck sind somit im Bebauungsplan nicht erforderlich.

Eine Prognose und Beurteilung der von den Geräuschen des Sportbetriebes innerhalb der Halle zu erwartenden Beurteilungspegel an den umliegenden maßgeblichen Immissionsorten ist auf Ebene der Bauleitplanung nicht sinnvoll, da zu diesem Zeitpunkt noch keine konkreten Eingabepläne zur zukünftigen Bebauung, aus denen beispielsweise Fensteröffnungsflächen etc. entnommen werden könnten, vorliegen. Darüber hinaus können verhaltensbezogene Lärmschutzmaßnahmen, wie z. B. das Geschlossenhalten von Fenstern etc. nicht in Festsetzungen eines Bebauungsplanes übernommen werden. Diese Prüfung wird ins Baugenehmigungsverfahren verschoben. Es ist sicherzustellen, dass der Hallenneubau nicht im Freistellungsverfahren stattfindet.

Störfallbetriebe:

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.

6.6 Grünordnung und Bodenschutz

Zum Schutz des Bodens und zur Verbesserung der Versickerung und Grundwasserneubildung wird die Oberflächenversiegelung von Stellplätzen und Zufahrten eingeschränkt. Es sind Beläge mit geringen Versiegelungsgraden zu verwenden, wie z.B. breittufig verlegtes Pflaster, Pflaster mit Rasenfuge u. ä..

Bäume zu erhalten

Zum Schutz der belebten Umwelt, als Beitrag zum Artenschutz und für die innere Durchgrünung des Bebauungsplangebietes soll vorhandener Gehölzbestand soweit als möglich erhalten werden.

Der vorhandene Baumbestand wurde erfasst und beurteilt. Für die Bewertung waren die im Folgenden genannten Kriterien maßgebend. Bei diesen Einzelkriterien wurden je nach Ausprägung Wertpunkte vergeben und je Baum addiert.

- Vitalität (bewertet nach Schadstufenbestimmung: 2 bis 6 Wertpunkte möglich)
- Ortsbild prägend (Alter und prägende Wuchsform: 2 bis 6 Wertpunkte möglich)
- Ökologische Bedeutung (heimische Art / Bienen- und/oder Vogelnährgehölz / Höhlenbaum: 3 bis 6 Wertpunkte möglich)

Wertpunkte	Gehölzbewertung	Beschreibung	Empfehlung
17-18 WP	Sehr hoch	Ortsbild prägende Bäume (hohes Alter und prägende Wuchsform) mit guter Vitalität und hoher ökologischer Bedeutung	Sehr erhaltenswert
15-16 WP	hoch	Weniger Ortsbild prägend oder weniger guter Gesundheitszustand; ökologische Bedeutung in der Regel gegeben	Erhaltenswert
12-14 WP	mittel	Bei den meisten Kriterien nur mittlere bis geringe Bewertungen	Bedingt erhaltenswert
7-11 WP	gering	Nicht Ortsbild prägend, nachlassende Vitalität und geringe ökologische Bedeutung	Nicht erhaltenswert

Die Ergebnisse sind in der Karte „Baumbewertung“ dargestellt und in einer Baumbestandsliste im Detail aufgeführt.

Bäume mit der Bewertung „sehr hoch“ und „hoch“ sind im Bereich der Baufenster mit dem Hinweis „Baum nach Möglichkeit zu erhalten“ dargestellt, um bei der baulichen Entwicklung nach Möglichkeit darauf reagieren zu können. In den Bereichen außerhalb der Baufenster sind diese Bäume als zu erhalten festgesetzt.

Bäume zu pflanzen

Als Maßnahme zur Einbindung der neuen Baukörper und zur Gestaltung der verbleibenden Freiflächen sowie als Ersatz für den zu rodenden Baumbestand sollen bei den Pflanzmaßnahmen nach Möglichkeit vornehmlich standortgerechte, heimische Gehölze verwendet werden. Dies dient der Sicherstellung des Lebensraumangebotes für viele Tierarten (z.B. Vögel, Fledermäuse). Für die Baumpflanzungen sind Mindestpflanzgrößen vorgegeben. Möglichst großkronige Laubbäume dienen als Schattenspender und Staubfilter.

Aufgrund der besonderen Standortbedingungen im innerstädtischen Bereich (z.B. Zunahme Hitzestress) sind zusätzlich zu den heimischen Gehölzen jedoch auch weitere geeignete Baumarten und Sorten zulässig. Die Vorgabe von Mindest-Pflanzräumen sichert langfristig den Wucherfolg der Bäume.

Öffentliche Grünfläche

Die Ausweisung der öffentlichen Grünfläche orientiert sich im Wesentlichen - bis auf Flächen für eine mögliche Schulerweiterung im Süden der Mittelschule - am Bestand. Die mit Bäumen überstandene Wiesenfläche soll erhalten werden und weiterhin der Naherholung dienen. Auch die fußläufige Anbindung der Grünfläche an die öffentlichen Grünflächen nördlich des Schulgeländes (Carl-Thiemann-Anlage) und südlich des Schulgeländes (Jakob-Kaiser-Anlage) bleibt in ihrer heutigen Form erhalten. Die Erhaltung der fußläufigen Grünverbindung vom Fondi-Park bis hin zur Carl-Thiemann-Anlage ist somit gesichert. Die baumbestandenen Flächen der Gemeinbedarfsflächen wirken sich zusätzlich positiv auf das Erscheinungsbild und die Aufenthaltsqualität der öffentlichen Grünfläche aus. Gemeinsam bilden diese Flächen einen zusammenhängenden Grünzug mit hoher siedlungsklimatischer Funktion, der zu erhalten ist.

Eine möglichst extensive Pflege der Wiesenflächen kann ein Beitrag zur Verringerung des Insektensterbens darstellen und die regelmäßig anfallenden Pflegekosten reduzieren.

6.7 Verkehrsflächen

Öffentliche Verkehrsflächen liegen nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Entlang der unmittelbar an der Geltungsbereichsgrenze, außerhalb des Planungsgebietes, liegenden Verkehrsflächen wird die Straßenbegrenzungslinie festgesetzt. Die verkehrliche Erschließung des Planungsgebietes ist gesichert. Entgegen der Darstellung im Kataster ist die Anton-Günther-Straße westlich der Mittelschule zugunsten einer durchgehenden Grünanlage unterbrochen.

7. Begründung der örtlichen Bauvorschriften

Die Festsetzungen zur Dachgestaltung orientieren sich am Bestand und den näheren größeren Geschosswohnungsbauten. Zur Sicherung einer ruhigen Dachlandschaft werden Dachaufbauten und –einschnitte ausgeschlossen. Davon ausgenommen sind technische Dachaufbauten oder Anlagen für die Nutzung von Solarenergie, für die differenzierte Regelungen in den Bebauungsplan aufgenommen wurden.

Aus Gründen des Klimaschutzes und der Regulierung des Abflusses von Niederschlagswasser sind Flachdächer mit einer zumindest extensiven Dachbegrünung zu versehen. Ein begrüntes Dach verbessert die Rückhaltung von Regenwasser durch Speicherung im Substrat. Die Verdunstung des Wassers durch die Pflanzen trägt gleichzeitig zur Erhöhung der Luftfeuchtigkeit der Umgebung bei und verbessert so das Kleinklima. Die alternative Anlage von Solarflächen (Kollektoren, Photovoltaik-Anlagen) stellt eine nachhaltige, umweltverträgliche Energienutzung dar und schont die Ressourcen endlicher Energieträger.

Zum Schutz vor Vandalismus und zur Sicherung eines geordneten Erscheinungsbildes der öffentlichen Gebäude sind Müll- und Wertstoffsammelbehältnisse bevorzugt in Gebäude zu integrieren. Ausnahmen können in begründeten Fällen zugelassen werden, wenn für eine intensive Eingrünung oder andere Sichtschutzmaßnahmen gesorgt wird. Solche Ausnahmen können im bebauten Bestand aufgrund höherer Flächenbedarfe und den Anforderungen an einen reibungslosen Abtransport erforderlich werden.

8. Städtebauliche Daten / Flächenbilanz

Die Größen der unterschiedlichen Flächentypen sind in nachfolgender Tabelle gerundet zusammengestellt:

	Grundfläche (ha)	Fläche gesamt (ha)	Summen (ha)
Geltungsbereich			3,31

Flächen für den Gemeinbedarf			2,73
Schule	1,51	2,51	
Kita	0,09	0,22	
Öffentliche Grünfläche			0,58

9. Artenschutz

Zur Erfassung der natur- und artenschutzrechtlich relevanten und bestandsgefährdeten Vögel- und Fledermäuse im Geltungsbereich erfolgten im Frühjahr und Sommer 2017 mehrere Ortsbegehungen. Auf den Bericht „Erweiterung Schulzentrum Dachau-Ost, Bestandsaufnahme Vögel und Fledermäuse“ von H. Schmid, Donaustauf, Stand 20.11.2017, wird verwiesen. Das Vorkommen von relevanten Arten weiterer Tiergruppen oder Pflanzen ist aufgrund der Ausstattung des Bebauungsplangebietes nicht zu erwarten.

Bei den Begehungen konnten 4 Fledermausarten erfasst werden, wobei nur die Rauhaufledermaus häufiger nachgewiesen wurde. Die Quartiere dieser typischen Waldfledermaus liegen meist in Baumhöhlen. Da die anderen drei Arten nur sehr selten nachgewiesen wurden, ist davon auszugehen, dass sich keine Quartiere im Umfeld der Schule befinden und die Tiere den parkartigen Bereich nur als Jagdrevier nutzen.

Alle vorhandenen Bäume wurden auf Baumhöhlen, Risse oder abstehende Rindenteile untersucht. Es wurden 20 Bäume mit entsprechenden Merkmalen ermittelt. Alle Baumhöhlen sind als potenzielle Fledermausquartiere einzustufen. Fledermausquartiere an Gebäuden sind nicht zu erwarten.

Die Bestandsaufnahme der Vögel ergab Nachweise von 28 Vogelarten, davon 21 Arten als Brutvögel. Grund für diese hohe Anzahl ist der strukturreiche parkartige Lebensraum mit vielen Baumhöhlen. Von den Brutvögeln sind Mauersegler, Gartenrotschwanz, Grauschnäpper, Star und Stieglitz (Arten der Roten Liste) von besonderer Bedeutung. Herausragend ist die große Mauerseglerkolonie an der Mittelschule.

Auswirkungen, welche in der Planfolge erhebliche Beeinträchtigungen oder Störungen für die erfassten Tierarten verursachen könnten, sind v.a. der Verlust von Gehölzen. Im Rahmen der geplanten Neubebauung müssen voraussichtlich eine Reihe von Einzelbäumen im Umfeld der bestehenden Grundschule und der Turnhalle entfernt werden. Daneben könnten mögliche spätere bauliche Veränderungen an der Mittelschule eine Beeinträchtigung für die Mauerseglerkolonie darstellen, da die Art als Brutplatz frei anfliegbare hohe Gebäudewände mit Nistmöglichkeiten im oberen Wandbereich benötigt.

Um Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 3 BNatSchG für die erfassten europarechtlich geschützten Tierarten zu vermeiden, werden Vermeidungs- und vorgezogene Kompensationsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) für Fledermäuse und Vögel beschrieben. Diese Maßnahmen sind in die textlichen Hinweise des Bebauungsplanes übernommen worden.

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

10. Erschließung des Baugebietes

10.1 Verkehrserschließung

Das Planungsgebiet ist vollständig erschlossen. Eine Ergänzung des Verkehrsnetzes ist nicht erforderlich.

Der westliche Teil des Planungsgebiets ist über die Anton-Günther-Straße, die Leipziger und die Sudetenlandstraße an das Verkehrsnetz angebunden. Der östliche Teil ist über die Franzensbader Straße an die Sudetenlandstraße angebunden. Die Anton-Günther-Straße ist südlich der Hauptschule für den motorisierten Verkehr unterbrochen.

Öffentliche Parkplätze sind in den genannten Straßen im Umfeld des Planungsgebiets ausreichend vorhanden.

Unmittelbar südlich des Planungsgebiets liegt in der Fünfkirchner Straße eine Bushaltestelle, die zurzeit von der Linie 722 der Stadtwerke Dachau angefahren wird. Sie wird auch für Busse eingesetzt, um die Schülerinnen und Schüler der Schulen zu anderen Veranstaltungsorten zu bringen.

Der Fuß- und Radverkehr wird entlang der begrenzenden Straßen oder durch die öffentliche Grünanlage geführt. Nach Norden werden die Wege durch die Carl-Thiemann-Anlage und nach Süden durch die Jakob-Kaiser-Anlage weitergeführt. Die öffentliche Grünanlage im Geltungsbereich des Bebauungsplans übernimmt damit eine wichtige Verbindungsfunktion für Fußgänger, die von allen Altersgruppen gerne genutzt wird.

10.2 Ver- und Entsorgung

Das Planungsgebiet ist vollständig erschlossen. Eine Ergänzung des in den angrenzenden Straßen vorhandenen Erschließungsnetzes ist nicht erforderlich.

Etwa mittig im Plangebiet zwischen den beiden Schulen ist derzeit eine Trafostation untergebracht. Viele Leitungen, beispielsweise 20-kV-Leitungen, Fernmeldekabel, Hausanschlussleitungen, verlaufen von der Anton-Schuster-Straße zur Trafostation und ggf. weiter in Richtung Nordosten zur Versorgungsstation auf dem benachbarten Flurstück 2157/69. Die Versorgungszentrale entspricht nicht mehr heutigen Standards; die Leitungen liegen teilweise nicht ausreichend tief im Gelände. Daher werden weder die Versorgungsstation noch die Leitungen im Plangebiet durch Flächenausweisung, die Festlegung von Leitungsrechten oder Schutzstreifen gesichert.

Im Rahmen der Gesamtanierung ist derzeit im Gespräch, ein neues Technikgebäude auf dem Gelände zu situieren, von dem beide Schulen aus versorgt werden können. Das neue Technikgebäude soll für die Wartung gut erreichbar sein. Die Leitungen können ausgetauscht und sachgerecht verlegt werden. Der Standort für ein neues Technikgebäude ist noch nicht genau bekannt, soll aber im überbaubaren Bereich mit der festgesetzten Geschosshöhe I untergebracht werden.

Nachrichtlich dargestellt werden weiterhin zumindest ein Fernmeldekabel, das im Plangebiet entlang der Leipziger und Anton-Günther-Straße verläuft und die 20-kV-Leitungen auf dem Grundstück. Die Darstellung dient der Information für die nachfolgenden Planungs- und Bauphasen, auch wenn die Leitungen möglicherweise langfristig nicht erhalten werden. Aus der letzten Bauphase gibt es Hinweise auf eine Gasleitung im Zugangsbereich zur Sporthalle.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen zahlreiche Hausanschlussleitungen zur Versorgung mit Strom, Gas, Telekommunikation etc. Sie werden in Bebauungsplänen im Allgemeinen nicht dargestellt oder gesichert, da sie bei Bauvorhaben bei Bedarf verlegt werden

können. Bei Bauvorhaben sind rechtzeitig vor Baubeginn aktuelle Informationen zu Trassenverläufen und erforderlichen Schutzmaßnahmen bei den Versorgungsunternehmen abzufragen.

11. Grundstücks- und Bodenverhältnisse

Eine Belastung des Geländes mit Altlasten oder Kampfmitteln ist nicht bekannt.

Der Grundwasserhöchststand 1965 lag bei ca. 476,5 m ü. NN. Der Pegel an der Sudentenlandstraße auf der Höhe der Carl-Thiemann-Anlage zeigt im Grundwassermonitoring einen mittleren Wasserstand von 475,45 m ü NN (2,4 m unter Gelände).

Für Bauwasserhaltungen ist rechtzeitig eine wasserrechtliche Erlaubnis nach Art. 17 a BayWG beim Landratsamt Dachau zu beantragen. Das geförderte Grundwasser ist dabei in der Regel durch geeignete Anlagen wieder dem oberflächennahen Grundwasser zuzuführen.

12. Kosten der Bauleitplanung und Bodenreueordnung

Es sind keine Maßnahmen zur Bodenreueordnung oder zur Erschließung des Planungsgebietes erforderlich.

Es entstehen Kosten für die Planung und Gutachten zum Bebauungsplan sowie für CEF-Maßnahmen gemäß Kapitel 9 sowie für die Erschließung der technischen Anlagen. Es entstehen keine Kosten für Ausgleichsmaßnahmen.

13. Belange des Klimaschutzes

Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Folgende grünordnerische Maßnahmen, die durch Festsetzungen im Bebauungsplan bestimmt werden, dienen dem Klimaschutz bzw. der Anpassung an den Klimawandel:

- Erhalt von öffentlicher Grünfläche und Gehölzbeständen soweit möglich
- Baumneupflanzungen
- Extensive Dachbegrünung
- Begrenzung der Flächenversiegelung durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge bei Stellplätzen und Zufahrten
- Versickerung von Niederschlagswasser im Gebiet

14. DIN-Normen

Die im Text zitierten Normen

- DIN 18920: Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen, 2014-07
- DIN 18915: Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten, 202-08
- RAS LP 4: Richtlinien für die Anlage von Straßen - Teil Landschaftspflege Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen
- TRENGW: Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser
- ZTV La Stb: Zusätzlich Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für Landschaftsbauarbeiten im Straßenbau

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

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

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

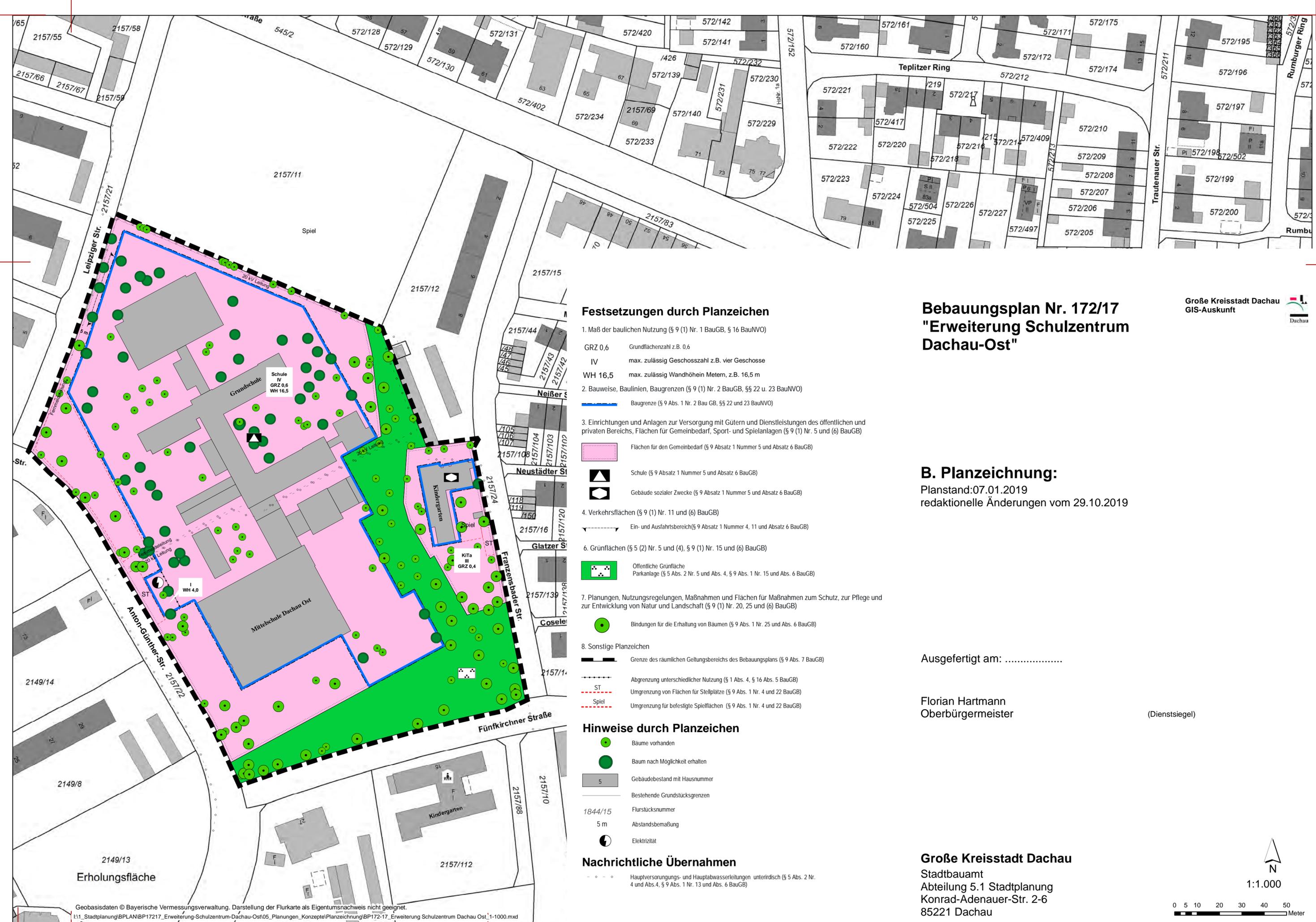
Hochschule München Bibliothek
Auslegestelle mit DIN-Normen und VDI-Richtlinien
Lothstraße
80335 München
Telefon: 089 1265-1207
Telefax: 089 1265-1187
E-Mail: bibliothek@bib.fh-muenchen.de
<http://www.fh-muenchen.de>

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

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

15. Anhang

- 15.1 Plandarstellung
- 15.2 Baumbestandsplan
- 15.3 Baumbestandsliste
- 15.4 Baumbewertung



Bebauungsplan Nr. 172/17 "Erweiterung Schulzentrum Dachau-Ost"

Festsetzungen durch Planzeichen

- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 - GRZ 0,6 Grundflächenzahl z.B. 0,6
 - IV max. zulässig Geschosshöhe z.B. vier Geschosse
 - WH 16,5 max. zulässig Wandhöhe in Metern, z.B. 16,5 m
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO)
 - Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
- Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für Gemeinbedarf, Sport- und Spielanlagen (§ 9 (1) Nr. 5 und (6) BauGB)
 - Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Absatz 1 Nummer 5 und Absatz 6 BauGB)
 - Schule (§ 9 Absatz 1 Nummer 5 und Absatz 6 BauGB)
 - Gebäude sozialer Zwecke (§ 9 Absatz 1 Nummer 5 und Absatz 6 BauGB)
- Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB)
 - Ein- und Ausfahrtsbereich (§ 9 Absatz 1 Nummer 4, 11 und Absatz 6 BauGB)
- Grünflächen (§ 5 (2) Nr. 5 und (4), § 9 (1) Nr. 15 und (6) BauGB)
 - Öffentliche Grünfläche
Parkanlage (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20, 25 und (6) BauGB)
 - Bindungen für die Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)
- Sonstige Planzeichen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauGB)
 - ST Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
 - Spiel Umgrenzung für befestigte Spielflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Hinweise durch Planzeichen

- Bäume vorhanden
- Baum nach Möglichkeit erhalten
- Gebäudebestand mit Hausnummer
- Bestehende Grundstücksgrenzen
- Flurstücksnummer
- 5 m Abstandsbemaßung
- Elektrizität

Nachrichtliche Übernahmen

- Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen unterirdisch (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

B. Planzeichnung:

Planstand: 07.01.2019
redaktionelle Änderungen vom 29.10.2019

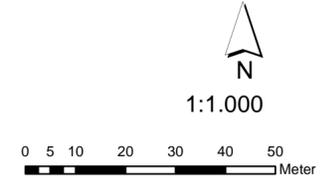
Ausgefertigt am:

Florian Hartmann
Oberbürgermeister

(Dienstsiegel)

Große Kreisstadt Dachau

Stadtbauamt
Abteilung 5.1 Stadtplanung
Konrad-Adenauer-Str. 2-6
85221 Dachau





LEGENDE

BAUMART

- Laubbaum / großer Solitärstrauch mit Nummer gemäß Baumliste
- Nadelbaum mit Nummer gemäß Baumliste

NUTZUNGSART

- Gebäude
- versiegelte Flächen (Asphalt, Pflaster)
- wassergebundene Wegedecke
- Laufbahn / Tennisbelag
- teilversiegelte Flächen (Pflaster mit Rasenfuge, Holzdeck, Traufstreifen)
- Spielflächen (Sand, Kies, Rindenmulch)
- Gebüsche / Hecken (überwiegend Ziergehölze)
- Gebüsche / Hecken (überwiegend heimische Arten)
- Privatgarten
- Beet (Rosen, Stauden / Schulbeet)
- Grünfläche / Rasen

DIGITALE FLURKARTE (DFK)

- Flurgrenzen
- Gebäude / Stellplatzflächen

KARTENGRUNDLAGEN

Kartierung der Nutzungsarten und des Baumbestandes vom 19.05.17/26.05.17/22.06.17
 Digitale Flurkarte Stand 2017 - Geobasisdaten©Bayerische Vermessungsverwaltung
 (erhalten von der großen Kreisstadt Dachau)
 Digitale Orthophotos Stand 2014 - Geobasisdaten©Bayerische Vermessungsverwaltung
 (erhalten von der großen Kreisstadt Dachau)

15.2 Baumbestandsplan



VORHABEN	GROSSE KREISSTADT DACHAU BEBAUUNGSPLAN 172/17 "ERWEITERUNG SCHUL- ZENTRUM DACHAU-OST"	PL.NR.: T1708_Bestand GEZ.: 24.08.17_AG/CS GEÄ.: INDEX: A
BEZEICHNUNG	BESTANDSPLAN	M: 1 : 500

PLANUNG **TOPgrün** GESCHÄFTSFÜHRER
 CLAUDIA ZECH FRANK KARRER
 LANDSCHAFTSARCHITECTEN
 STADTPLANER
 WIENINGERSTR. 1a, 85221 DACHAU
 TELEFON 08131/29288-60, TELEFAX -66
 E-MAIL info@topgruen.de

15.3 Baumbestandsliste - T 1708 BP 172/17 "Erweiterung Schulzentrum Dachau-Ost" - Baumbewertung

Baum-Nr.	Botanische Bezeichnung	StU (cm)	Bemerkung	Vitalität WP	Ortsbild WP	heimisch WP	Nährgehölz WP	Höhlenbaum WP	Gesamtbeurteilung WP
1	Tilia spec.	110		6	4	2	2	2	16
2	Acer campestre	189		6	4	2	2	1	15
3	Carpinus betulus	104 / 86	zweistämmig	6	4	2	2	2	16
4	Carpinus betulus	157		6	4	2	2	2	16
5	Quercus robur	126		6	4	2	2	1	15
6	Quercus robur	94		6	2	2	2	1	13
7	Acer campestre	189		6	6	2	2	2	18
8	Aesculus hippocastanum 'Briotii'	32	kugelförmig, Betonpflaster mit Baumscheibe	6	2	1	2	1	12
9	Aesculus hippocastanum 'Briotii'	32	kugelförmig, Betonpflaster mit Baumscheibe	6	2	1	2	1	12
10	Aesculus hippocastanum 'Briotii'	32	kugelförmig, Betonpflaster mit Baumscheibe	6	2	1	2	1	12
11	Aesculus hippocastanum 'Briotii'	32	kugelförmig, Betonpflaster mit Baumscheibe	6	2	1	2	1	12
12	Aesculus hippocastanum 'Briotii'	32	kugelförmig, Betonpflaster mit Baumscheibe	6	2	1	2	1	12
13	Aesculus hippocastanum 'Briotii'	32	kugelförmig, Betonpflaster mit Baumscheibe	6	2	1	2	1	12
14	Betula pendula	116	Stammriss bis 1/3 Stamm	4	2	2	2	2	12
15	Betula pendula	67 / 77	zweistämmig	6	2	2	2	1	13
16	Tilia cordata	132		6	4	2	2	1	15
17	Robinia pseudoacacia	176		6	6	1	2	1	16
18	Tilia spec.	104		6	4	2	2	1	15
19	Betula pendula	101 / 104	zweistämmig	6	4	2	2	2	16
20	Ginkgo biloba	132		6	2	1	1	1	11
21	Platanus x hispanica	132		6	4	1	1	1	13
22	Tilia cordata	69		6	4	2	2	1	15
23	Sorbus intermedia	48		6	4	1	2	1	14
24	Quercus robur	94	Riss kompletten Stamm entlang	4	2	2	2	1	11
25	Carpinus betulus	151		6	4	2	2	1	15
26	Robinia pseudoacacia	132 / 150	zweistämmig	6	4	1	2	1	14
27	Robinia pseudoacacia	135		6	4	1	2	1	14
28	Tilia platyphyllos	151		6	4	2	2	1	15
29	Paulownia tomentosa	47		4	2	1	2	1	10
30	Populus nigra 'italica'	236		6	6	1	2	1	16
31	Pinus nigra	151		4	2	1	2	1	10
32	Betula pendula	98 / 68 / 95	dreistämmig	6	4	2	2	1	15
33	Betula pendula	151		6	4	2	2	1	15
34	Prunus avium	55 / 67 / 123		4	4	2	2	1	13
35	Tilia spec.	174		6	6	2	2	1	17
36	Magnolia x soulangeana 'Spectrum'	24	"Hoffnungsbaum", Pflanzung 2014	6	2	1	1	1	11
37	Tilia cordata	142		6	4	2	2	1	15

T1708 BP 172/17 "Erweiterung Schulzentrum Dachau-Ost" - Baumbewertung

Baum-Nr.	Botanische Bezeichnung	StU (cm)	Bemerkung	Vitalität WP	Ortsbild WP	heimisch WP	Ökologie WP	Höhlenbaum WP	Gesamtbeurteilung WP
38	Betula pendula	69		4	4	2	2	2	14
39	Betula pendula	94		6	4	2	2	2	16
40	Sorbus aucuparia	78 / 61	zweistämmig, Ameisen am Stamm	6	2	2	2	1	13
41	Populus nigra 'Italica'	377	LVB-Nistkasten, Ameisen am Stamm	6	6	1	2	1	16
42	Betula pendula	132		6	4	2	2	2	16
43	Betula pendula	104		6	4	2	2	1	15
44	Tilia platyphyllos	113		6	4	2	2	2	16
45	Fagus sylvatica	158		6	4	2	2	1	15
46	Robinia pseudoacacia	118 / 143	zweistämmig, Ameisen am Stamm	6	4	1	2	1	14
47	Fagus sylvatica	136		6	4	2	2	1	15
48	Betula pendula	55 / 80 / 110	dreistämmig, LBV-Nistkasten	6	4	2	2	2	16
49	Betula pendula	108		6	4	2	2	2	16
50	Betula pendula	131		6	4	2	2	1	15
51	Betula pendula	128		6	2	2	2	2	14
52	Carpinus betulus	145	LBV-Nistkasten	6	4	2	2	2	16
53	Pinus nigra	138		6	2	1	2	1	12
54	Picea abies	144		6	2	2	2	1	13
55	Picea abies	120		6	2	2	2	1	13
56	Picea abies	135		6	2	2	2	1	13
57	Picea abies	130		6	2	2	2	1	13
58	Picea abies	136		6	2	2	2	1	13
59	Populus nigra 'Italica'	305		6	6	1	2	1	16
60	Betula pendula	99		6	2	2	2	1	13
61	Robinia pseudoacacia	185		6	6	1	2	1	16
62	Robinia pseudoacacia	138 / 105		6	4	1	2	1	14
63	Betula pendula	109		6	2	2	2	1	13
64	Betula pendula	85		6	2	2	2	2	14
65	Betula pendula	141	Zwiesel	6	2	2	2	1	13
66	Betula pendula	276		6	6	2	2	1	17
67	Tilia spec.	128		6	4	2	2	1	15
68	Tilia spec.	126	LBV-Nistkasten	6	4	2	2	1	15
69	Robinia pseudoacacia	95		6	4	1	2	1	14
70	Robinia pseudoacacia	281	Zwiesel	6	6	1	2	1	16
71	Tilia spec.	146		6	4	2	2	1	15
72	Populus nigra 'Italica'	244 / 268		6	6	1	2	1	16
73	Betula pendula	110		4	2	2	2	1	11
74	Acer platanoides	134	Zwiesel	6	4	2	2	1	15

T1708 BP 172/17 "Erweiterung Schulzentrum Dachau-Ost" - Baumbewertung

Baum-Nr.	Botanische Bezeichnung	StU (cm)	Bemerkung	Vitalität WP	Ortsbild WP	heimisch WP	Ökologie WP	Höhlenbaum WP	Gesamtbeurteilung WP
75	Carpinus betulus	121		6	4	2	2	1	15
76	Quercus robur	142		6	4	2	2	1	15
77	Betula pendula	169		6	6	2	2	1	17
78	Tilia spec.	110	Zwiesel	6	4	2	2	1	15
79	Betula pendula	126		6	2	2	2	1	13
80	Betula pendula	125 / 96	zweistämmig	6	2	2	2	1	13
81	Tilia spec.	113		6	4	2	2	1	15
82	Prunus spinosa	77		6	2	2	2	1	13
83	Prunus spinosa	69		6	2	2	2	1	13
84	Cornus mas	49		6	2	2	2	1	13
85	Cornus mas	42 / 41	zweistämmig	6	2	2	2	1	13
86	Cornus mas	52 / 48 / 50	dreistämmig	6	2	2	2	1	13
87	Amelanchier lamarckii	52 / 75	zweistämmig	6	2	1	2	1	12
88	Sorbus aucuparia	75 / 99 / 87	dreistämmig	4	2	2	2	1	11
89	Tilia spec.	126		6	4	2	2	1	15
90	Fagus sylvatica	141		6	6	2	2	1	17
91	Amelanchier lamarckii	45 / 51	zweistämmig	6	2	1	2	1	12
92	Acer campestre	41	strauchartiger Wuchs	6	2	2	2	1	13
93	Cercidiphyllum japonicum	94		6	2	1	1	1	11
94	Acer campestre	10		6	2	2	2	1	13
95	Acer campestre	126		6	2	2	2	1	13
96	Pinus nigra	157	Zwiesel	6	2	1	2	1	12
97	Robinia pseudoacacia	157		6	4	1	2	1	14
98	Quercus robur	94		6	4	2	2	1	15
99	Acer platanoides	94		6	4	2	2	1	15
100	Aesculus hippocastanum	79		6	4	1	2	1	14
101	Quercus robur	25	LBV-Nistkasten	6	2	2	2	1	13
102	Robinia pseudoacacia	104	Zwiesel	6	4	1	2	2	15
103	Robinia pseudoacacia	126	LBV-Nistkasten	6	4	1	2	1	14
104	Pinus sylvestris	31		6	2	2	2	1	13
105	Quercus rubra	51		6	4	1	2	1	14
106	Tilia spec.	39		6	2	2	2	1	13
107	Acer platanoides	157		6	4	2	2	1	15
108	Betula pendula	126		6	2	2	2	1	13
109	Sorbus aucuparia	47		6	2	2	2	1	13
110	Quercus robur	47		6	2	2	2	1	13
111	Betula pendula	79		6	4	2	2	1	15

T1708 BP 172/17 "Erweiterung Schulzentrum Dachau-Ost" - Baumbewertung

Baum-Nr.	Botanische Bezeichnung	StU (cm)	Bemerkung	Vitalität WP	Ortsbild WP	heimisch WP	Ökologie WP	Höhlenbaum WP	Gesamtbeurteilung WP
112	Pinus nigra	141	Zwiesel	6	4	1	2	1	14
113	Pinus nigra	126	Zwiesel	6	4	1	2	1	14
114	Pinus nigra	126		6	4	1	2	1	14
115	Pinus nigra	126		6	2	1	2	1	12
116	Pinus nigra	82		6	2	1	2	1	12
117	Pinus nigra	126	Zwiesel	6	2	1	2	1	12
118	Betula pendula	147 / 150	zweistämmig	6	4	2	2	1	15
119	Betula pendula	110		6	4	2	2	1	15
120	Robinia pseudoacacia	251		6	6	1	2	1	16
121	Aesculus hippocastanum	110		6	4	1	2	1	14
122	Acer saccharinum	157		6	4	1	2	2	15
123	Betula pendula	79		6	4	2	2	1	15
124	Betula pendula	96 / 102	zweistämmig	6	4	2	2	1	15
125	Betula pendula	110		6	4	2	2	1	15
126	Fagus sylvatica	110	weißer Stammanstrich	6	2	2	2	1	13
127	Juglans regia	41	Zwiesel	6	4	2	2	1	15
128	Robinia pseudoacacia	173		6	6	1	2	2	17
129	Betula pendula	126	LBV-Nistkasten	6	4	2	2	1	15
130	Betula pendula	129	Efeu berankt	6	4	2	2	1	15
131	Betula pendula	110		6	2	2	2	1	13
132	Robinia pseudoacacia	111 / 114 / 95	dreistämmig	6	4	1	2	1	14
133	Malus spec.	57		6	4	2	2	1	15
134	Malus spec.	57		6	4	2	2	1	15
135	Malus spec.	57		6	4	2	2	1	15
136	Tilia spec.	113		6	4	2	2	1	15
137	Prunus avium	57		6	4	2	2	1	15
138	Tilia spec.	168	Wurzelaum beschränkt durch Pflaster	6	6	2	2	1	17
139	Acer campestre	68	Wurzelaum beschränkt durch Pflaster	6	4	2	2	1	15
140	Tilia spec.	215		6	6	2	2	1	17
141	Fagus sylvatica	198	zweistämmig-verwachsen, umpflastert	6	6	2	2	1	17
142	Betula pendula	131 / 149	zweistämmig	6	2	2	2	1	13
143	Betula pendula	134	Asthöhle/Faulstelle (eigene Erhebung)	6	4	2	2	2	16
144	Betula pendula	89		6	2	2	2	1	13
145	Carpinus betulus	246	steht im Sand, ab ca. 2,5 m Stamm stark verzweigt	6	6	2	2	1	17
146	Fagus sylvatica	167	steht im Sand	6	6	2	2	1	17
147	Tilia cordata	135 / 128	zweistämmig, steht im Sand	6	4	2	2	1	15
148	Quercus robur	128 / 107	steht im Sand	6	4	2	2	1	15

T1708 BP 172/17 "Erweiterung Schulzentrum Dachau-Ost" - Baumbewertung

Baum-Nr.	Botanische Bezeichnung	StU (cm)	Bemerkung	Vitalität WP	Ortsbild WP	heimisch WP	Ökologie WP	Höhlenbaum WP	Gesamtbeurteilung WP
149	Betula pendula	158	steht im Sand	6	4	2	2	1	15
150	Betula pendula	134		6	2	2	2	1	13
151	Tilia spec.	109 / 114	zweistämmig, steht im Sand	6	2	2	2	1	13
152	Cercidiphyllum japonicum	54		6	2	1	1	1	11
153	Cercidiphyllum japonicum	70	weißer Stammanstrich, Neupflanzung	6	2	1	1	1	11
154	Cercidiphyllum japonicum	26	ab ca. 0,6 m Stammhöhe Zwiesel, stark verzweigt	6	2	1	1	1	11
155	Fagus sylvatica	141		4	4	2	2	1	13
156	Euonymus europaeus	47		6	2	2	2	1	13
157	Pinus spec.	59		6	2	1	1	1	11
158	Carpinus betulus	49		6	2	2	2	1	13
159	Betula pendula	110		6	2	2	2	1	13
160	Acer campestre	126		6	2	2	2	1	13
161	Juglans regia	25		6	4	2	2	1	15
162	Robinia pseudoacacia	157	Nistkasten	6	4	1	2	1	14
163	Pinus nigra	126	Nistkasten	6	2	1	2	1	12
164	Quercus robur	107 / 141	ab 1,2 m Stammhöhe Zwiesel	6	4	2	2	1	15
165	Tilia cordata	229	ab 1,5 m Stammhöhe Zwiesel	6	6	2	2	1	17
166	Acer campestre	30 / 20 / 25 / 15	vierstämmig	6	2	2	2	1	13
167	Acer campestre	208	Nistkasten	6	6	2	2	1	17
168	Malus spec.	74	Nistkasten	6	4	2	2	1	15
169	Malus spec.	56	Nistkasten	6	4	2	2	1	15
170	Malus spec.	62		6	4	2	2	1	15
171	Betula pendula	122	Kronensicherung	6	4	2	2	1	15
172	Betula pendula	130	Kronensicherung	6	4	2	2	1	15
173	Betula pendula	132	Kronensicherung	6	4	2	2	1	15
174	Taxus baccata	31		6	2	2	2	1	13
175	Betula pendula	212	Initialhöhlen	6	6	2	2	2	18
176	Acer campestre	34 / 23 / 31	dreistämmig	4	2	2	2	1	11
177	Sambucus nigra	81	Efeu berankt	6	2	2	2	1	13
178	Picea abies	120		6	2	2	2	1	13
179	Acer campestre	50 / 40 / 49 / 45 / 56	fünfstämmig	6	2	2	2	1	13
180	Acer campestre	54 / 49 / 55	dreistämmig	6	2	2	2	1	13
181	Malus spec.	75	Nistkasten	6	4	2	2	1	15
182	Malus spec.	94		2	4	2	2	1	11
183	Abies alba	203		6	6	2	2	1	17
184	Thujaopsis dolabrata	69 / 94		6	2	1	1	1	11
185	Xanthocyparis nootkatensis	177		6	6	1	1	1	15

T1708 BP 172/17 "Erweiterung Schulzentrum Dachau-Ost" - Baumbewertung

Baum-Nr.	Botanische Bezeichnung	StU (cm)	Bemerkung	Vitalität WP	Ortsbild WP	heimisch WP	Ökologie WP	Höhlenbaum WP	Gesamtbeurteilung WP
186	Fraxinus excelsior	203		4	6	2	2	1	15
187	Pinus nigra	175		6	6	1	2	1	16
188	Pinus sylvestris	126		6	4	2	2	1	15
189	Pinus sylvestris	210	Zwiesel	6	6	2	2	1	17
190	Fagus sylvatica	256	zweistämmig, verwachsen	6	6	2	2	1	17
191	Picea abies	127		6	2	2	2	1	13
192	Picea abies	134		6	2	2	2	1	13
193	Aesculus hippocastanum	202		6	6	1	2	1	16
194	Pinus sylvestris	113	Nistkasten	6	2	2	2	1	13
195	Larix spec.	155		6	4	2	2	1	15
196	Juglans regia	80		6	4	2	2	1	15
197	Betula pendula	114		6	4	2	2	1	15
198	Betula pendula	168		6	6	2	2	1	17
199	Salix caprea	21 / 32	Sämling, zweistämmig	6	2	2	2	1	13
200	Prunus spinosa	25 / 22 / 18 / 18 / 12 / 25	sechsstämmig	6	2	2	2	1	13
201	Acer saccharinum	244		4	6	1	2	2	15
202	Acer campestre	128 / 93 / 107 / 153		6	4	2	2	1	15
203	Cornus mas	14		6	2	2	2	1	13
204	Cornus mas	18 / 13	zweistämmig	6	2	2	2	1	13
205	Cornus mas	20 / 12	zweistämmig	6	2	2	2	1	13
206	Salix caprea	18		6	2	2	2	1	13
207	Salix caprea	23		6	2	2	2	1	13
208	Robinia pseudoacacia	29		6	2	1	2	1	12
209	Fraxinus excelsior	24		6	2	2	2	1	13
210	Salix caprea	28 / 39 / 33	Zwiesel	6	2	2	2	1	13
211	Betula pendula	174		6	6	2	2	1	17
212	Quercus robur	138		6	4	2	2	1	15
213	Quercus robur	101		6	4	2	2	1	15
214	Betula pendula	136		6	4	2	2	1	15
215	Betula pendula	132		6	4	2	2	1	15
216	Fagus sylvatica	141 / 169		6	6	2	2	1	17
217	Acer saccharinum	135	Zwiesel	6	4	1	2	2	15
218	Tilia spec.	104		6	4	2	2	2	16
219	Tilia spec.	120		6	4	2	2	1	15
220	Cornus mas	25 / 40 / 37	dreistämmig	6	2	2	2	1	13
221	Prunus avium	61		6	2	2	2	1	13
222	Prunus avium	58		6	2	2	2	1	13



LEGENDE

BAUMBEWERTUNG MIT BAUMNUMMER (VGL. BAUMBESTANDSLISTE)

- sehr hoch (WP: 18; 17)
- hoch (WP: 16; 15)
- mittel (WP: 14; 13; 12)
- gering (WP: 11; 10; 9; 8; 7)
- Große Solitärsträucher (nicht bewertet)

NUTZUNGSART

- Gebäude
- versiegelte Flächen (Asphalt, Pflaster)
- wassergebundene Wegedecke
- Laufbahn / Tennisbelag
- teilversiegelte Flächen (Pflaster mit Rasenfuge, Holzdeck, Traufstreifen)
- Spielflächen (Sand, Kies, Rindenmulch)
- Gebüsche / Hecken (überwiegend Ziergehölze)
- Gebüsche / Hecken (überwiegend heimische Arten)
- Privatgarten
- Beet (Rosen, Stauden / Schulbeet)
- Grünfläche / Rasen

FESTSETZUNG BEBAUUNGSPLAN

- Baufenster
- Fläche für Stellplätze

DIGITALE FLURKARTE (DFK)

- Flurgrenzen
- Gebäude / Stellplatzflächen

KARTENGRUNDLAGEN

Kartierung der Nutzungsarten und des Baumbestandes vom 19.05.17/26.05.17/22.06.17
 Digitale Flurkarte Stand 2017 - Geobasisdaten©Bayerische Vermessungsverwaltung
 (erhalten von der großen Kreisstadt Dachau)
 Digitale Orthophotos Stand 2014 - Geobasisdaten©Bayerische Vermessungsverwaltung
 (erhalten von der großen Kreisstadt Dachau)

15.4 Baumbewertung

VORHABEN	GROSSE KREISSTADT DACHAU BEBAUUNGSPLAN 172/17 "ERWEITERUNG SCHUL- ZENTRUM DACHAU-OST"	PL.NR.: T1708_Bewertung GEZ.: 24.08.17_AG/CS GEÄ.: INDEX: A
BEZEICHNUNG	BAUMBEWERTUNG	M: 1 : 500



GESCHÄFTSFÜHRER
 CLAUDIA ZECH FRANK KARRER
 LANDSCHAFTSARCHITECTEN
 STADTPLANER
 WIENINGERSTR. 1a, 85221 DACHAU
 TELEFON 08131/29288-60, TELEFAX -66
 E-MAIL info@topgruen.de

