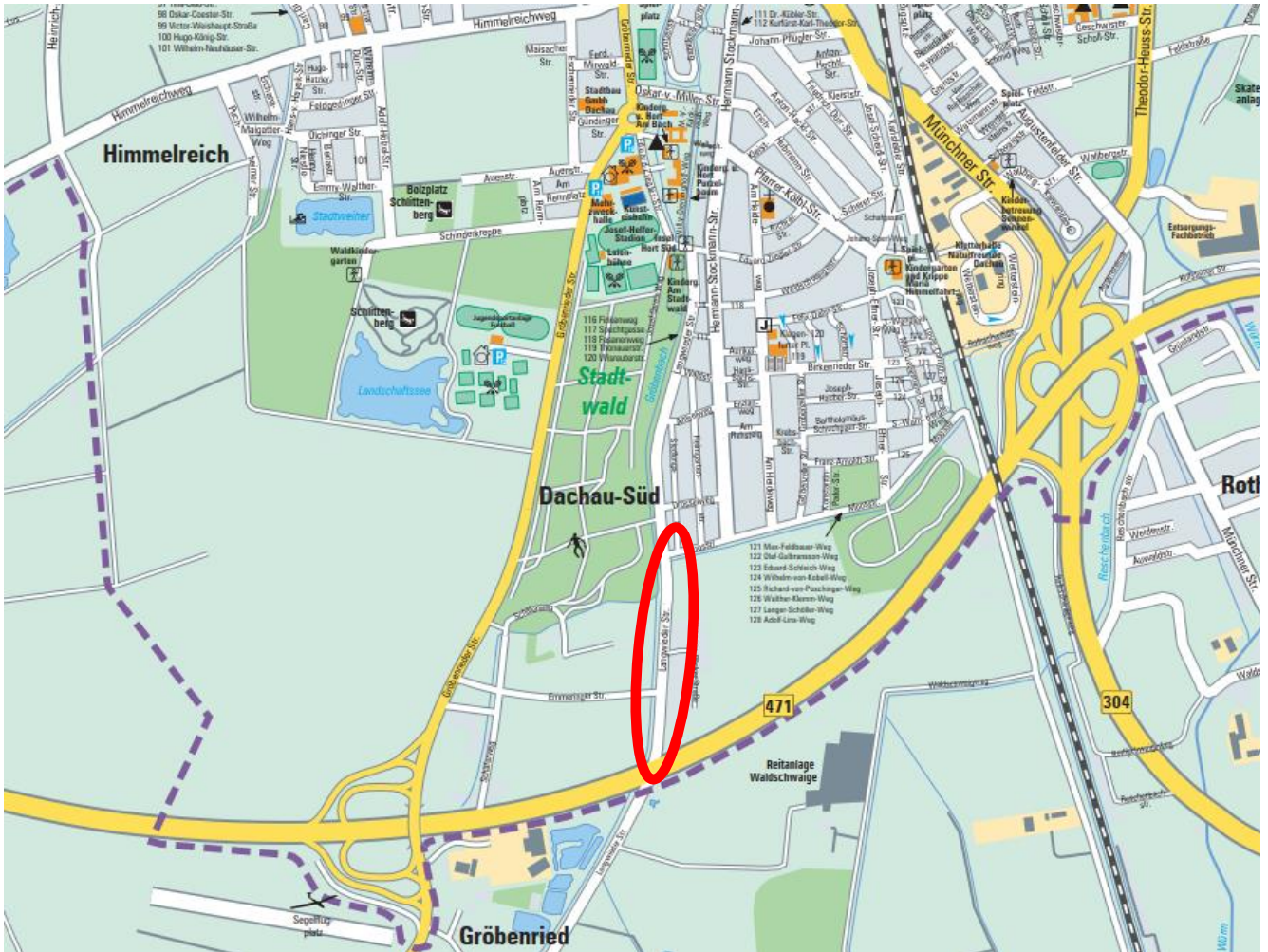




Dachau

GROSSE KREISSTADT DACHAU



Bebauungsplan Nr. 190/25 „Äußere Langwieder Straße, Straßenbebauungsplan“

-Vorentwurf-

Stadtbauamt Dachau
Abteilung Stadtplanung

In Kraft getreten am:

PRÄAMBEL

Die Große Kreisstadt Dachau erlässt

aufgrund der §§ 2 bis 4a, 9 sowie 10 Abs. 1 Baugesetzbuches (BauGB), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), des Art. 23 der Gemeindeverordnung 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 einfachen Bebauungsplan als

SATZUNG.

Satzung ausgefertigt am

Dachau, den

Siegel

Florian Hartmann
Oberbürgermeister

VERFAHRENSHINWEISE	5
A PLANZEICHNUNG	6
B FESTSETZUNGEN DURCH TEXT	6
1 Erschließung	6
2 Abgrabungen, Aufschüttungen	6
3 Grünordnung	6
4 Inkraftsetzen	6
C HINWEISE	7
1 Baugrundverhältnisse, Bodenschutz	7
2 Altlasten	7
3 Baumschutz	7
D BEGRÜNDUNG	7
1 Allgemeines	7
1.1 Anlass und Zweck	7
1.2 Lage und Geltungsbereich	8
1.3 Planungsrecht	8
2. Übergeordnete Planungsgrundlagen / vorbereitende u. verbindliche Bauleitplanung	9
2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern und Regionalplan 14 München	9
2.2 Landesentwicklungsprogramm Bayern und Regionalplan 14	9
2.3 Flächennutzungsplan Dachau (Stand 28.07.2021)	10
2.4 Angrenzende Bebauungspläne	11
2.5 Rahmenplanung „Grün-Blau“ 2009	11
2.6 Leitbildprozess „Zukunft Dachau“ - Leitbild „Mobilität und Verkehr“	11
3 Beschreibung des Planungsgebiets (Bestand und Bewertung)	12
3.1 Geltungsbereich und bestehende Strukturen im Umfeld	12
3.2 Eigentumsverhältnisse	12
3.3 Erschließung/ Verkehr	12
3.4 Naturräumliche Lagebedingungen / Topographie / Geologie	13
3.5 Grundwasser	13
3.6 Oberflächengewässer	14
3.7 Regenwasserversickerung	14
3.8 Abwasserentsorgung	14
3.9 Landschaftsbild und Erholung	14
3.10 Flora und Fauna	14
3.11 Denkmalschutz	15
3.12 Vorbelastungen, Altlasten	16
3.13 Sonstige technische Versorgung	16
4 Ziele des Bebauungsplans	16

5	Planungskonzept/ Endausbau	16
6	Auswirkungen der Planung	18
6.1	Eingriff in Natur und Landschaft	18
6.2	Flächenbilanz	18
6.3	Umweltprüfung	18
E	DIN-NORMEN	18
F	UMWELTBERICHT	19
1.	Einleitung	19
1.1.	Inhalt und Ziele des Bauleitplans	19
1.2.	Ziele des Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung	20
2.	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen	21
2.1.	Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands	21
2.2.	Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	23
2.3.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	23
3.	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich	25
3.1.	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	25
3.2.	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung und Ausgleichsbedarf	25
3.3.	Ausgleich der Baumfällungen gemäß Baumschutzverordnung	25
4.	Alternative Planungsmöglichkeiten	26
5.	erhebliche nachteilige Auswirkungen nach §1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB	26
6.	Zusätzliche Angaben	26
6.1.	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei	26
6.2.	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung	26
7.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	26
	QUELLEN	26
	ABBILDUNGSVERZEICHNIS	26
	ANLAGEN	27

VERFAHRENSHINWEISE

1. Der Bau- und Planungsausschuss hat in der Sitzung vom 06.05.2025 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 190/25 „Äußere Langwieder Straße, Straßenbebauungsplan“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 01.07.2025 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 190/25 „Äußere Langwieder Straße, Straßenbebauungsplan“ in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 190/25 „Äußere Langwieder Straße, Straßenbebauungsplan“ in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 190/25 „Äußere Langwieder Straße, Straßenbebauungsplan“ in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
5. Der Bau- und Planungsausschuss hat am Den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 190/25 „Äußere Langwieder Straße, Straßenbebauungsplan“ in der Fassung vom gebilligt und die öffentliche Auslegung beschlossen. Nach ortsüblicher Bekanntmachung am wurde der Entwurf gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
6. Die Große Kreisstadt Dachau hat mit Beschluss des Stadtrats vom den Bebauungsplan Nr. 190/25 „Äußere Langwieder Straße, Straßenbebauungsplan“ in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Dachau, den

Siegel

Florian Hartmann
Oberbürgermeister

7. Der Satzungsbeschluss zum dem Bebauungsplan Nr. 190/25 „Äußere Langwieder Straße, Straßenbebauungsplan“ wurde am gemäß § 10 Abs. 3 S. 1 HS 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan Nr. 190/25 „Äußere Langwieder Straße, Straßenbebauungsplan“ mit Begründung und zusammenfassender Erklärung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Stadt Dachau zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan Nr. 190/25 „Äußere Langwieder Straße, Straßenbebauungsplan“ ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Dachau, den

Siegel

Florian Hartmann
Oberbürgermeister

A PLANZEICHNUNG

Siehe Anlage Plan

B FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1 Erschließung

- (1) Die als Verkehrsfläche festgesetzten Straßen und Wege dürfen nur mit einem bodenschonenden Ausbau versehen werden, der tiefgreifende Bodenabtragungen oder Bodenverdrängungen verhindert.
- (2) Der zulässige Tiefenaushub ist so zu begrenzen, dass eine Beeinträchtigung oder Schädigung des vorhandenen Baumbestands im angrenzenden Bereich vermieden wird.
- (3) Ein Endausbau mit tiefer Gründung oder umfassender Versiegelung ist nur zulässig, wenn durch technische Nachweise sichergestellt wird, dass der Baumbestand nicht beeinträchtigt wird.
- (4) Die Auswahl der Ausbauart und die Bauweise sind unter Berücksichtigung dieser Vorgaben zu treffen; insbesondere sind bodenschonende Bauverfahren anzuwenden.

2 Abgrabungen, Aufschüttungen

- (1) Abgrabungen, Aufschüttungen und großflächige Bodenmodellierungen sind unzulässig. Der Anschluss an das vorhandene natürliche Gelände der Nachbargrundstücke muss dabei übergangslos hergestellt werden.

3 Grünordnung

- (1) Alle zum Erhalt und Schutz vorgesehenen Bäume sind auf Dauer zu unterhalten und vor Zerstörung zu schützen. Bei Abgängigkeit eines Baumes ist dieser durch einen standortgerechten Baum zu ersetzen. Die Ersatzpflanzung ist ortsnah vorzunehmen, sodass ein zukünftiger Konflikt mit der Verkehrsfläche ausgeschlossen ist.
- (2) Während der Bauzeiten an den Straßenverkehrsflächen sind die Bäume durch entsprechende Schutzmaßnahmen vor Beeinträchtigung zu schützen. Auf die Hinweise durch Text wird verwiesen.
- (3) Bei Verlust von Bäumen infolge baulicher Maßnahmen ist eine standortgerechte Ersatzpflanzung mit geeigneten Baumarten vorzunehmen. Die Ersatzpflanzung ist ortsnah vorzunehmen, sodass ein zukünftiger Konflikt mit der Verkehrsfläche ausgeschlossen ist.
- (4) Die Pflege und Entwicklung des Grünbestands sind so durchzuführen, dass die ökologischen Funktionen, insbesondere der Biotop- und Landschaftsschutz, sowie die Uferstabilisierung erhalten bleiben.
- (5) Maßnahmen, die den Grünbestand beeinträchtigen könnten, bedürfen der vorherigen Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde.
- (6) Die vorstehenden Festsetzungen der Grünordnung kommen aus Gründen der Verhältnismäßigkeit erst dann zum Tragen, wenn nach Inkrafttreten des Bebauungsplans bauliche Veränderungen vorgenommen werden.

4 Inkraftsetzen

- (1) Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB in Kraft.

C HINWEISE

1 Baugrundverhältnisse, Bodenschutz

Beim Aushub der vorhandenen Frostschutzschicht und des lehmigen Planums ist zu beachten, dass lokal mit Verunreinigungen zu rechnen ist. Der Aushub kann daher nicht ohne weiteres abgefahren werden und sollte chargenweise aufgehaldet (Chargen zu ca. 250 m³), beprobt und deklariert werden. Zunächst ist das Material auf die Parameter nach Bayerischem Eckpunktepapier zu untersuchen. Bei Verunreinigungen > Einbauklasse Z 2 ist anschließend (voraussichtlich) eine Nachuntersuchung auf die Parameter der Deponieverordnung erforderlich. Eindeutig verunreinigtes Material kann direkt auf die Parameter der Deponieverordnung untersucht werden. Erst nach Vorlage der Untersuchungsergebnisse kann verunreinigter Boden einer geeigneten Entsorgung bzw. Deponierung zugeführt werden.

Sollte keine Zwischenlagerfläche für die Bodenhalde vorliegen, wäre nach Entfernung der Asphaltdecke auch eine sog. Insitu-Deklaration möglich. Hierbei werden vor dem Aushub Proben aus Schürfen entnommen. Die Vorgehensweise muss aber mit dem jeweiligen Entsorgungsunternehmen abgestimmt werden.

Als Bodenaustauschschicht können im Grund die vorhandenen Frostschutzkiese verwendet werden, sofern diese nicht schadstoffbelastet sind. Bei einer Zwischenlagerung ist das Material vor Witterungseinflüssen zu schützen.

2 Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine katastergeführten Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen bekannt. Aufgrund von Erfahrungswerten muss jedoch mit teerhaltigem Aufbruchmaterial im Zuge der Straßenerneuerung gerechnet werden.

Sollten während der Baumaßnahmen Bodenauffälligkeiten angetroffen werden, welche auf eine Altlast o.ä. hinweisen, ist das Landratsamt Dachau zu verständigen.

3 Baumschutz

Während der Bauzeiten ist die DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zu beachten.

Die R SBB „Richtlinie zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen“ ist zu beachten.

D BEGRÜNDUNG

1 Allgemeines

1.1 Anlass und Zweck

Der Bau- und Planungsausschuss hat in seiner Sitzung am 06.05.2025 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 190/25 „Äußere Langwieder Straße, Straßenbebauungsplan“ beschlossen.

Der Straßengrund beginnend von der Moosstraße bis zur B 471 (Unterführung) befindet sich mit Ausnahme der Flurstücke Nr. 2347, 2351, 2356, 2357/5 Tfl., 2375/2, 2386 Tfl. und 2386/2, Gemarkung Dachau, im Eigentum der Anlieger. In der Vergangenheit wurden für Grundstücke an der Äußeren Langwieder Straße und der Hermann-Böcker-Straße Baugenehmigungen erteilt, obwohl die Erschließung rechtlich nicht gesichert ist. Diese rechtliche Sicherung hat nun mittels eines Bebauungsplans zu erfolgen, in dessen Folge die Straße als „Ortsstraße“ gewidmet werden soll.

Das Ziel des verbindlichen Bauleitplans ist die Ausweisung und Sicherung der bestehenden Straßenverkehrsflächen.

1.2 Lage und Geltungsbereich



Abbildung 1: Luftbild mit Geltungsbereich, o.M.

Der Geltungsbereich liegt im Süden der Stadt Dachau und umfasst mit ca. 5 268 m² die bestehende Verkehrsfläche der Äußeren Langwieder Straße zwischen der Moosstraße im Norden und der B 471 im Süden inklusive des westlich anschließenden Uferbereichs mit Gewässerbegleitgehölz des Gröbenbachs. Östlich grenzen an den Geltungsbereich größtenteils Wohnbebauung sowie im nördlichen Teil landwirtschaftlich genutzte Flächen an, welche sich teilweise im Geltungsbereich befinden.

Östlich der Äußeren Langwieder Str. ist über die letzten Jahrzehnte trotz nicht rechtlich gesicherter Erschließung eine Wohnsiedlung entstanden, welche sich über mehrere hundert Meter bis zum Wendebereich an der B 471 erstreckt. Im Norden ist die Siedlung räumlich vom Hauptsiedlungsgebiet abgetrennt. Hier finden sich südlich der Moosstraße Kleingärten und landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Die Westseite der Langwieder Straße ist vor allem durch den Gröbenbach und dessen Uferzone geprägt. Neben der Brücke zur Emmeringer Straße existieren private Brücken über den Gröbenbach, die die teils bebauten Grundstücke südlich des Stadtwaldes erschließen. Die Grundstücke auf der Westseite sind jedoch zum größten Teil landwirtschaftlich genutzt.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Nr. 2347, 2351, 2387/2, 2375/2, 2386/2, 2387 gesamt sowie Teilflächen der Flurstücke Nr., 2348, 2349, 2350, 2352, 2353/1, 2353, 2354, 2355, 2357/1, 2357/2, 2357/5, 2358/3, 2358/7, 2362, 2364, 2365, 2368, 2367, 2369, 2374, 2375/3, 2382, 2381, 2380 und 2386.

1.3 Planungsrecht

1.3.1 Grundlagen

Gesetzliche Grundlagen bilden u.a.:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Bayerische Bauordnung (BayBO)
- Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern

1.3.2 Planungsrechtliche Sicherung der Erschließung

Für den Geltungsbereich besteht derzeit kein wirksames Baurecht auf Grundlage eines rechtskräftigen Bebauungsplans. Das Gebiet ist durch die übergeordneten Regelungen des § 34 Baugesetzbuch (BauGB) im Innenbereich oder des § 35 BauGB im Außenbereich planungsrechtlich

einzuordnen. Diese allgemeinen Vorschriften bieten jedoch keine ausreichende rechtliche Grundlage, um die erforderliche Erschließung der Grundstücke verbindlich sicherzustellen.

Der vorliegende Bebauungsplan wird daher als einfacher Straßenbebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB aufgestellt. Sein Zweck besteht ausschließlich darin, die nachträgliche Erschließung der betreffenden Straßenflächen rechtlich verbindlich zu regeln und zu sichern. Durch die Festsetzung der Verkehrsflächen und der Erschließungseinrichtungen wird die rechtliche Grundlage geschaffen, um die verkehrliche Anbindung der angrenzenden Grundstücke planungsrechtlich abzusichern und den öffentlichen Belangen gerecht zu werden.

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplans wird somit kein umfassendes Baurecht für die Grundstücke geschaffen, sondern ausschließlich die straßen- und erschließungsbezogene Grundlage gelegt, um die verkehrliche Erschließung dauerhaft und verbindlich zu gewährleisten.

2. Übergeordnete Planungsgrundlagen / vorbereitende u. verbindliche Bauleitplanung

2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern und Regionalplan 14 München

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Verbindliche Ziele der Raumordnung in Bayern enthalten das Landesentwicklungsprogramm sowie der Regionalplan.

Art und Umfang der Anpassungspflicht hängen dabei von der Konkrettheit der Ziele ab.

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 190/25 „Äußere Langwieder Straße, Straßenbebauungsplan“ steht im Einklang mit den Zielen und Grundsätzen des LEP und des RP. Dies ergibt sich aus dem Zusammenspiel raumordnungsrechtlicher und landesplanerischer Regelungen.

2.2 Landesentwicklungsprogramm Bayern und Regionalplan 14

In der Strukturkarte des LEP (Stand 01.06.2023) ist die Stadt Dachau als Mittelzentrum im Verdichtungsraum dargestellt.

Die Große Kreisstadt Dachau zählt gemäß der Karte „Raumstruktur“ des Regionalplans zum Verdichtungsraum, wodurch Innenentwicklung und Nachverdichtung zu fördern sind. Relevant hierfür ist auch eine sinnvolle und langfristige Nutzung bestehender Siedlungsflächen und somit auch die rechtliche Sicherung der Erschließung für Endausbau- und Instandhaltungsarbeiten durch die Stadt.

Raumstruktur

„(G) Die Verdichtungsräume sollen so entwickelt und geordnet werden, dass sie ihre Aufgaben für die Entwicklung des gesamten Landes erfüllen, sie bei der Wahrnehmung ihrer Wohn-, Gewerbe- und Erholungsfunktion eine räumliche ausgewogene sowie sozial und ökologisch verträgliche Siedlungs- und Infrastruktur gewährleisten, -Missverhältnissen bei der Entwicklung von Bevölkerungs- und Arbeitsplatzstrukturen entgegen gewirkt wird, sie über eine dauerhaft funktionsfähige Freiraumstruktur verfügen und ausreichend Gebiete für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung erhalten bleiben.“ (Kapitel 2.2.7 „Entwicklung und Ordnung der Verdichtungsräume, LEP Bayern)

Um dem gerecht zu werden, ist eine rechtlich gesicherte Erschließung in öffentlicher Hand zwingend notwendig, sodass die Steuerung der übergeordneten Flächenentwicklung wahrgenommen werden kann.

Verkehr

(G) Das Netz der Bundesfernstraßen sowie der Staats- und Kommunalstraßen soll leistungsfähig erhalten und bedarfsgerecht ergänzt werden. (G) Bei der Weiterentwicklung der Straßeninfrastruktur soll der Ausbau des vorhandenen Straßennetzes bevorzugt vor dem Neubau erfolgen. (G) Beim Erhalt und Ausbau der Straßeninfrastruktur sollen die Anforderungen für die Mobilität der Zukunft berücksichtigt werden. (Kapitel 4.2 „Straßeninfrastruktur“, LEP Bayern)

Durch die rechtliche Sicherung der Erschließung wird der leistungsfähige Erhalt der bestehenden Verkehrsflächen gesichert. Weiterhin kann die gesicherte Erschließung zukünftig bei Bedarf weitergeführt werden und erschließt den Bestand der umliegenden Wohnbebauung. Eine neue, weitere Erschließung der Wohnbebauung wird somit nicht notwendig.

Wasserwirtschaft

(G) Die Risiken durch Hochwasser sollen soweit als möglich verringert werden. Hierzu sollen die natürliche Rückhalte- und Speicherfähigkeit der Landschaft erhalten und verbessert, sowie Rückhalteräume an Gewässern freigehalten werden sowie bestehende Siedlungen vor einem mindestens hundertjährigen Hochwasser geschützt werden. (Kapitel 7.2.5 „Hochwasserschutz und Hochwasserrisikomanagement“, LEP Bayern)

Westlich des Geltungsbereichs, am Gröbenbach, befindet sich ein festgesetztes Überschwemmungsgebiet sowie eine Hochwassergefahrenfläche HQ100. Durch die Bauleitplanung wird neben der Verkehrsfläche weiterhin die östliche Uferzone des Gröbenbachs rechtlich gesichert und das bestehende Gewässerbegleitgehölz als zu erhalten und zu schützen festgesetzt.

Der Regionalplan München stellt entlang der Langwieder Straße und des parallel verlaufenden Gröbenbachs ein überörtliches und regionales Biotopverbundsystem dar und zielt darauf ab, Lebensräume für Tiere und Pflanzen durch Vernetzung zu erhalten und zu verbessern. Durch die Festsetzung der Uferzone als öffentliche Grünfläche sowie als Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern, wird eine Veränderung des bestehenden Biotopverbundsystems im betroffenen Bereich aus bauleitplanerischer Sicht ausgeschlossen. Nordwestlich, unmittelbar an den Geltungsbereich angrenzend, befindet sich ein Landschaftsschutzgebiet. Südlich der B 471 stellt der Regionalplan weiterhin ein landschaftliches Vorbehaltsgebiet dar. Die vorliegende Bauleitplanung hat keine Auswirkungen auf das Landschaftsschutzgebiet. Der Geltungsbereich befindet sich im Landschaftsraum „Fürstenfeldbrucker Hügelland mit mittlerem Ampertal und Dachauer Moos“ und ist Teil des Erholungsgebietes „Graßlfinger Moos“. Die vorliegende Bauleitplanung steht den Zielen und Grundsätzen nicht entgegen.

2.3 Flächennutzungsplan Dachau (Stand 28.07.2021)



Abbildung 2: Auszug aus dem aktuellen FNP der Großen Kreisstadt Dachau (Stand: 28.07.2021)

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Großen Kreisstadt Dachau wird das Plangebiet im nördlichen Teil zwischen Moosstraße und Emmeringer Straße als „Sammelstraße“ dargestellt. Für den südlichen Teil der Langwieder Str. bis zur B 471 sieht der FNP „Flächen für die Landwirtschaft“ vor.

Da es sich bei dem südlichen Straßenabschnitt um eine kleine Erschließungsstraße für die bestehende Bebauung handelt, die nicht als Hauptverkehrs- oder Sammelstraße angesehen werden kann, widerspricht diese nicht den Darstellungen und Zielen des Flächennutzungsplans.

Das Konzept des FNP sieht vor, dass ausschließlich Hauptverkehrsstraßen dargestellt werden. Voraussetzung für die Umsetzung des Entwicklungsgebots ist, dass die Straße im südlichen Teil in Ihrer derzeitigen Breite erhalten bleibt und nicht breiter ausgebaut wird.

2.4 Angrenzende Bebauungspläne

Im näheren Umfeld befinden sich keine rechtskräftigen Bebauungspläne.

2.5 Rahmenplanung „Grün-Blau“ 2009

Im Rahmen des Aktionsplans 2007/2008 der Integrativen Stadtentwicklung wurde vom Stadtrat 2009 beschlossen, die vorgelegte Rahmenplanung „Grün-Blau“ in den Landschaftsplan einzuarbeiten und die Planungsziele bei aktuellen und zukünftigen Planungsvorhaben in die Abwägung mit aufzunehmen. Mit dieser informellen Planung wird das Ziel verfolgt, hinsichtlich des sich auch zukünftig abzeichnenden Wachstums der Stadt Dachau, ein intaktes Freiraumnetz langfristig zu etablieren. Angrenzend an das Plangebiet ist der südliche Teil des Stadtwaldes im Bestand dargestellt. Westlich am Geltungsbereich, teilweise innerhalb, sind der Gröbenbach sowie Grünverbindungen von Nord nach Süd entlang der Äußeren Langwieder Straße dargestellt.

Als Ziele und Maßnahmen fasst der Rahmenplan allgemein den Erhalt und die Förderung der vielen vorhandenen Fließgewässer zusammen mit ihren grünen Ufersäumen und Grünflächen als markantes, stadtbildprägendes Kennzeichen für Dachau, als auch aufgrund ihrer unersetzlichen ökologischen Bedeutung, im Hinblick auf ihre Funktion für den Naturhaushalt. Explizite Maßnahmen sind für den Geltungsbereich nicht formuliert.

Weiterhin soll ein attraktives Radwegenetz geschaffen werden. Die Langwieder Straße ist als vorhandener Radweg für Ziele außerhalb des Stadtgebiets aufgenommen und stellt eine bedeutende Wegeverbindung für den Radverkehr von Norden nach Süden dar. Konkret soll hier die Unterführung der B 471 verbessert werden.

Die Unterführung ist momentan nur für Fußgänger und nicht für den Radverkehr ausgebaut. Über eine Rampe neben der Treppenanlage ist die Mitnahme von Fahrrädern möglich.

Ein Umbau der vorhandenen Anlage in eine fahrradfreundliche Rampe ohne Eingriff in den notwendigen Wendehammer würde nach Einschätzung des Stadtbauamts, wenn überhaupt möglich, einen sehr großen baulichen und finanziellen Aufwand erfordern. Ein Regenwasserpumpwerk und eine Abwasser-Druckluft-Spülstation müssten verlegt werden. Zudem wäre ein Eingriff in den unmittelbaren Uferbereich des Gröbenbachs nötig. Im Hinblick auf eine daraus resultierende Einengung des Abflussquerschnitts ist eine Genehmigung durch das Wasserwirtschaftsamt fraglich. Eine Verbesserung an der Unterführung der B 471 durch bauliche Maßnahmen erscheint aufgrund der komplexen Bestandsituation zunächst als schwer umsetzbar und nur mit sehr hohem finanziellem Aufwand möglich.

Dennoch stellt der Umbau der Unterführung ein langfristiges Ziel dar, um die verkehrliche Situation für Radfahrer zu verbessern, da die Wegeverbindung für diese eine wichtige Route darstellt. Einer Planung zum Umbau der Unterführung steht dieser Bebauungsplan nicht entgegen.

2.6 Leitbildprozess „Zukunft Dachau“ - Leitbild „Mobilität und Verkehr“

Als Ergebnis einer Klausurtagung wurde das Leitbild „Mobilität und Verkehr für eine lebenswerte Stadt vom Bauausschuss der Stadt Dachau am 21.04.2012 beschlossen und am 12.06.2012 durch den Stadtrat bestätigt. Die 14 formulierten Leitsätze sind bei aktuellen und zukünftigen Planungsvorhaben in die Abwägung aufzunehmen. Relevant für die Aufstellung dieses Bebauungsplans sind u.a. die Verbesserung der Verkehrssicherheit aller Mobilitätsteilnehmer sowie die Steigerung der Attraktivität des Radverkehrs durch eine konsequente Netzentwicklung.

Durch die rechtliche Sicherung der Straße würde der Zustand der Fahrbahn verbessert und Unfallrisiken durch bestehende Schäden, wie z. B. Schlaglöcher, vermindert. Durch eine eindeutige Vorfahrtsregelung an der Einmündung zur Emmeringer Straße soll die Verkehrssicherheit, v.a. für Radfahrer und Fußgänger, verbessert werden.

3 Beschreibung des Planungsgebiets (Bestand und Bewertung)

3.1 Geltungsbereich und bestehende Strukturen im Umfeld

3.2 Eigentumsverhältnisse



Abbildung 3: Städtische Eigentumsflächen (gelb); Stadt Dachau

Die Verkehrsflächen im Geltungsbereich befinden sich überwiegend in Privatbesitz und ein Teil davon in Gemeinschaftseigentum.

Die bestehende Verkehrsfläche ist mit einigen Flurstücken nicht deckungsgleich mit dem amtlich kartierten Straßenflurstück, sondern liegt zwischen 1-3 m östlich versetzt. Die eigentliche Straße befindet sich daher z. T. in Einzeleigentum der jeweiligen Anlieger. Die vollständig auf dem Straßengrund liegenden Flurstücke der Verkehrsfläche sind Gemeinschaftseigentum.

Der im Geltungsbereich dargestellte Uferbereich verteilt sich derzeit auf 23 Flurstücke, die sich ebenfalls überwiegend im Eigentum der Straßenanlieger befinden. Der Wendebereich an der B 471 auf dem Flurstück Nr. 2347 gehört der Bundesrepublik Deutschland. Grundstücksordnungsmaßnahmen sind daher notwendig.

3.3 Erschließung/ Verkehr

Übergeordnete Einbindung

Bei dem Planungsgebiet handelt es sich um den südlichen Abschnitt der von Norden kommenden Langwieder Straße. Querverbindungen stellen die Emmeringer Straße in westlicher sowie die Moosstraße in östlicher Richtung dar. Die östlich parallel in Nord-Süd-Richtung verlaufende Hermann-Böcker-Straße wird über eine Querstraße sowie über einen Rad- bzw. Fußweg von der Langwieder Str. her erschlossen. Die Langwieder Straße sowie die Hermann-Böcker-Straße enden als Sackgassen für motorisierten Verkehr.

Das motorisierte Verkehrsaufkommen entsteht v.a. durch den Ziel- und Quellverkehr der Anwohner sowie den Durchgangsverkehr von und zur Emmeringer Straße.

Die Straße befindet sich überwiegend in Privateigentum. Rechtlich gesehen handelt es sich aufgrund der langjährig geduldeten Nutzung jedoch um eine tatsächlich öffentliche Verkehrsfläche.

Tatsächlich dient die Straße:

- der Erschließung der an der „Äußeren Langwieder Straße“ anliegenden Grundstücke,
- der Erschließung des Baugebiets an der Hermann-Böcker-Straße,
- dem innerörtlichen Verkehr von Dachau-Süd, weiter über die abzweigende Emmeringer Straße an die Gröbenrieder Straße bzw. weiter zur B 471,

- Fußgängern und Fahrradfahrern zum Erreichen des Erholungsgebiet Dachauer Moos.

Die Verkehrsfläche ist noch nicht endgültig hergestellt und entspricht nicht den technischen Regeln für Straßenbau. Unterhaltsmaßnahmen sind derzeit von den Eigentümern zu erbringen.

Rad- und Fußverkehr

Für Fußgänger und Radfahrer stellt die Äußere Langwieder Straße eine wichtige Wegeverbindung vom Stadtgebiet zum Erholungsgebiet Dachauer Moos dar, die v. a. im Sommer zum Erreichen des Waldschwaigsees stark frequentiert wird. Eine Engstelle ist dabei die Unterführung unter der B 471, die aufgrund der zu steilen Rampe für Radfahrer wenig geeignet ist.

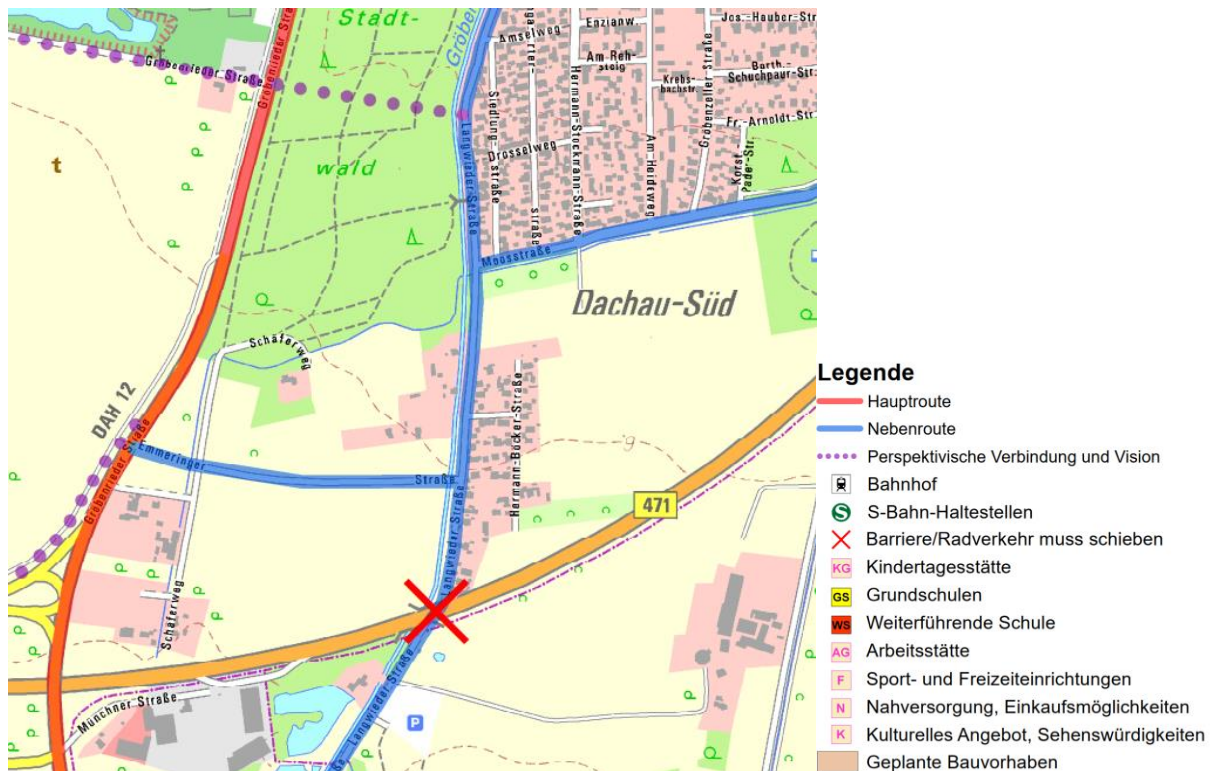


Abbildung 4: Radverkehrskonzept Dachau – Netzkonzeption, o.M.“

3.4 Naturräumliche Lagebedingungen / Topographie / Geologie

Das Planungsgebiet liegt im Landschaftsraum „Fürstenfeldbrucker Hügelland mit mittlerem Ampertal und Dachauer Moos“.

Topographie

Das Gelände weist auf die gesamte Straßenlänge von ca. 550 m nur geringe Höhenunterschiede auf und liegt bei ca. 485 bis 487 m ü. NN. Im Jahr 2012 wurde durch das Ingenieurbüro für Vermessung MENZEL eine Vermessung des Planungsgebiets erstellt. Es handelt sich um ein relativ gering und gleichmäßig von Süden nach Norden fallendes Gelände, um insgesamt ca. 2 m.

Geologie / Boden

Die geologische Einheit im Planungsgebiet bildet Schmelzwasserschotter, hochwürmzeitlich (Wh, G). Gemäß Gesteinsbeschreibung liegt Kies, wechselnd sandig, steinig, z.T. schwach schluffig, vor. Der Boden wird als fast ausschließlich kalkhaltiger Anmoorgley aus Schluff bis Lehm (Flussmergel) über Carbonatsandkies (Schotter), gering verbreitet aus Talsediment, beschrieben.

3.5 Grundwasser

Im Rahmen des Baugrundgutachtens der BLASY + MADER GmbH vom 08.04.2015 wurden Daten zu Grundwasserständen und zur Versickerung erhoben.

An den Bohrpunkten wurde Grundwasser in Tiefen zwischen 1,35 m und maximal 2,20 m unter FOK (Fahrbahnoberkante) angetroffen. Zum Zeitpunkt der Untersuchungen kann von Mittelwasserständen ausgegangen werden.

Die gut wasserdurchlässigen Kiese sind meist wassergesättigt. Darüber liegen weniger wasserdurchlässige Kies-Schluffgemische bzw. organogene Lehme.

Für die ausführliche Darstellung der Untersuchungen und Ergebnisse wird auf das Baugrundgutachten verwiesen.

3.6 Oberflächengewässer

Maßgeblich für eine spätere Baumaßnahme ist der entlang der Straße verlaufende Gröbenbach, der am Parsberg bei Puchheim entspringt und in Dachau in die Amper mündet.

Aufgrund seiner Länge und seiner Zuflüsse hat er große Bedeutung im Gewässernetz des Dachauer Mooses. Sein Lauf ist überwiegend begradigt und weist steile Uferböschungen auf, die mit begleitenden Gehölzbeständen bewachsen sind. Nordöstlich des Planungsgebiets parallel zur Moosstraße verläuft der Moosbach, der nur abschnittsweise Wasser führt. Er wurde in Ost-West-Richtung quer zum Grundwasserverlauf künstlich angelegt mit dem Ziel der Entwässerung der landwirtschaftlichen Flächen und der Sicherung der Bebauung von Dachau-Süd.

3.7 Regenwasserversickerung

Anfallendes Niederschlagswasser auf der Verkehrsfläche wird über eine einseitige Neigung und den anschließenden Uferbereich in den Gröbenbach entwässert.

3.8 Abwasserentsorgung

Die bebauten Grundstücke entlang der Äußeren Langwieder Straße und der Hermann-Böcker-Straße sind seit 2006 an den Abwassersammelkanal angeschlossen. Die Abwasserdruckleitung wurde auf der Ostseite der Straße eingebracht. Dabei wurden ca. 1,20 m der Fahrbahn geöffnet und die Oberfläche erneuert. Am Ende der Langwieder Straße vor der Unterführung befindet sich westlich der Fahrbahn eine Druckluft-Pump-Station. Das Gebäude besitzt nach Einschätzung der Stadtwerke Dachau eine bauliche Gründung.

3.9 Landschaftsbild und Erholung

Das Planungsgebiet kann vor allem durch Spaziergänger und Fahrradfahrer zur extensiven Erholung genutzt werden. Nordwestlich an den Geltungsbereich angrenzend befindet sich der Stadtwald im Landschaftsschutzgebiet „Amperauen mit Hebertshäuser Moos und Inhäuser Moos“. Weitere besondere Infrastruktur für die Erholung ist nicht vorhanden. Der Gröbenbach mit seiner Uferzone und dem begleitenden Gehölzbestand unterstützt in einer von landwirtschaftlichen Flächen und Wohnbebauung geprägten Umgebung das Landschaftsbild positiv.

3.10 Flora und Fauna

Westlich innerhalb des Geltungsbereichs befindet sich Gewässerbegleitgehölz als Uferzone des Gröbenbachs sowie straßenbegleitender Grünstreifen entlang der Äußeren Langwieder Straße. Der Gehölzstreifen befindet sich zwischen einer bestehenden Straßenführung und einem angrenzenden Gewässer. Er weist eine für gewässerbegleitende Standorte typische und ökologisch wertvolle Artenzusammensetzung auf und setzt sich wie folgt zusammen:

Baumschicht:

- Esche (*Fraxinus excelsior*) – ca. 25 %
- Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*) – ca. 20 %
- Sand-Birke / Moor-Birke (*Betula pendula/Betula pubescens*) – ca. 15 % / 5 %
- Fichte (*Picea abies*) – ca. 15 %
- Weitere Arten (geringere Anteile): Rot-Buche, Silber-Weide, Stiel-Eiche, Wildkirsche – ca. 20 %

Strauchschicht:

- Hartriegel (*Cornus sanguinea*)

- Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)
- Holunder (*Sambucus nigra*)
- Liguster (*Ligustrum vulgare*)
- Schlehe (*Prunus spinosa*)
- Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
- Wildrose / Rosa spp. (*Rosa canina*, *Rosa rubiginosa*)
- Sommer-Flieder (*Buddleja*)

Diese Zusammensetzung entspricht einem artenreichen, standorttypischen Gehölzsaum, der die Funktion eines natürlichen Gewässerbegleitbiotops erfüllt.

Struktur und räumliche Ausprägung

Der nördliche Abschnitt weist eine höhere Dominanz der Esche auf. Aufgrund des weit verbreiteten Eschentriebsterbens befinden sich viele dieser Exemplare in eingeschränktem Vitalitätszustand, teilweise mit Tribschäden und reduzierter Kronenstruktur.

Im südlichen Abschnitt tritt die Fichte stärker in Erscheinung; dieser Bereich wurde vermutlich historisch bepflanzt und wirkt insgesamt dichter, teils mit geschlosseneren Strauch- und Jugendbaumschichten.

Der Gehölzstreifen insgesamt ist mittelalt, mit einer Mischung aus jüngeren und voll entwickelten Individuen.

Allgemeiner Zustand und Vitalität

Die Vitalität des Bestandes ist insgesamt als mittel einzustufen. Während die meisten Baumarten und die Strauchschicht einen soliden Zustand aufweisen, beeinträchtigt das Eschentriebsterben den Gesundheitszustand des nördlichen Teilabschnitts. Die übrigen Baumarten zeigen ein überwiegend stabiles Wuchsverhalten.

Funktionale Bedeutung

Der Gehölzstreifen übernimmt mehrere wichtige ökologische und städtebauliche Funktionen:

- Gewässerschutz durch Beschattung, Eintragssicherung und Filterwirkung
- Erosionsschutz und Stabilisierung des Ufers
- Lebensraumverbund, insbesondere für Kleinsäuger, Vögel und Insekten
- Landschaftsbildprägende Struktur
- Schutzwirkung zur Straße (visuell, klimatisch und ökologisch)

Die Standortbedingungen legen nahe, dass der überwiegende Teil des Wurzelwerkes Richtung Gewässerseite ausgebildet wurde. Einzelne Bäume stehen jedoch relativ nah an der Straße; dennoch sind keine akuten Konflikte mit der Verkehrssicherheit erkennbar, sodass der Schutz des Bestandes möglich und fachlich sinnvoll ist.

Einschätzung im Rahmen des Bebauungsplans

Der Randstreifen besitzt eine nicht unerhebliche ökologische Wertigkeit und ist ein integraler Bestandteil des lokalen Gewässerökosystems. Eine Entfernung oder starke Beeinträchtigung würde zu einem Verlust von Schutzfunktionen und zu negativen Auswirkungen auf das Gewässer führen.

Daher ist der Gehölzbestand bei sämtlichen Arbeiten an der Straße unbedingt zu schützen. Schutzmaßnahmen (Wurzel- und Stammzonensicherung, Bauzaun, Bodenverdichtung vermeiden) sind frühzeitig einzuplanen. Der Streifen sollte im Bebauungsplan als schützenswertes Gehölz dargestellt und dauerhaft gesichert werden.

3.11 Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebiets sind weder Bau- noch Bodendenkmäler bekannt.

3.12 Vorbelastungen, Altlasten

Im Altlastenkataster sind weder für das Plangebiet noch für dessen unmittelbares Umfeld Verdachtsflächen verzeichnet.

3.13 Sonstige technische Versorgung

Straßenbegleitend von Norden kommend sind auf der Ostseite weitere Versorgungsleitungen unter der Fahrbahnoberfläche vorhanden: Wasser, Gas und Strom.

Siehe: Leitungsdokumentationen Wasser, Gas, Strom vom 30.11 bzw. 03.12.2012

Gas

Die Gasleitungen enden auf Höhe der Emmeringer Straße.

Strom

Über die gesamte Länge der Straße sind auf der Ostseite kleinere Stromverteilungskästen in unmittelbarer Nähe der privaten Zäune und Mauern aufgestellt. Die Kästen befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Inwiefern diese Kästen während einer Baumaßnahme geschützt bzw. wiederhergestellt werden sollen, ist mit den Stadtwerken Dachau abzustimmen. Für die Langwieder Straße ist eine neue Mittelspannungsverbindung bis zur Höhe der Emmeringer Straße in Planung, die im Zuge der Baumaßnahmen verlegt werden könnte.

Freileitung Straßenbeleuchtung

Im nördlichen Bereich des Planungsgebiets auf der Westseite finden sich Freileitungen zur Versorgung der drei an Holzmasten befestigten Straßenleuchten. Aus Sicht der Stadtwerke sollten die Freileitungen im Zuge der Straßenerneuerung ins Erdreich verlegt werden.

Freileitung Telefon

Bei den Freileitungen auf der Ostseite handelt es sich um Telefonleitungen. Im Zuge einer Straßenerneuerung sollten die Freileitungen ins Erdreich verlegt werden. Dies ist mit dem Telefonanbieter bzw. Eigentümer der Leitungen abzustimmen.

Weitere Leitungen anderer Versorger

Inwiefern Leitungen anderer Versorger verlegt worden sind, ist nicht bekannt.

4 Ziele des Bebauungsplans

Vorrangiges Ziel ist die rechtliche Sicherung der Erschließung der Grundstücke an der Langwieder Straße. Diese rechtliche Sicherung hat nun mittels eines Bebauungsplanes zu erfolgen, in dessen Folge die Straße als „Ortsstraße“ gewidmet werden soll. Der Bebauungsplan ist für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung (§ 1 Abs. 3 BauGB) im Bereich der Langwieder Straße erforderlich und das geeignete Instrument zur Lösung der vorhandenen städtebaulichen Probleme.

Bei Schaffung der Voraussetzungen zur Übernahme der Straßenbaulast an die Stadt kann die Langwieder Straße entsprechend den technischen Richtlinien hergestellt werden.

5 Planungskonzept/ Endausbau

Ziel des Bebauungsplans ist die Widmung als öffentliche Straße, wobei auch die Verbesserung des Straßenzustands durch den Endausbau zukünftig nicht ausgeschlossen werden kann. Dabei wird die Breite der bestehenden Verkehrsfläche wiederhergestellt. Geringfügige Anpassungen des Straßenverlaufs an die bestehenden Gegebenheiten sind möglich, wobei private Gärten, Zäune, Mauern und Brücken möglichst nicht beeinträchtigt werden, außer zwingende technische Gründe erfordern dies.

Aufgrund der geringen Fahrbahnbreite ist es nicht möglich, einen Fuß- und Radweg in die Planung zu integrieren. Die Verkehrsfläche kann weiterhin von allen Verkehrsteilnehmern genutzt werden.

Der zu erneuernde Straßenabschnitt ist ca. 550 m lang und ca. 4,50 m - 6,00 m breit. Für die Erstellung des Unterbaus wird die Aushubsohle ca. 60 cm unter GOK liegen, wobei die Uferböschung während der Bauzeit straßenbegleitend hintergraben werden muss. Mit einem gewissen technischen

und finanziellen Mehraufwand könnte der seitliche Arbeitsraum statt mit einer Böschung annähernd senkrecht außerhalb der Fahrbahnkante ausgekoffert werden. Wenn dadurch einige Bäume erhalten werden können, könnte dieses Verfahren punktuell zum Einsatz kommen. Trotzdem werden die Grab- und Verdichtungsarbeiten bei annähernd allen Bäumen im Wurzelbereich stattfinden. Hier muss mit einer möglichen Schädigung der Bäume gerechnet werden. Der Arbeitsraum im Kronenbereich beschränkt sich auf den Fahrbahnbereich. Der Schwenkbereich des Baggers muss auf die bestehenden Bäume Rücksicht nehmen.

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs.7 BauGB)

Der Geltungsbereich wurde an die örtlichen Gegebenheiten angepasst. Neben der bestehenden Verkehrsfläche sind die vorhandenen Zäune, Mauern und Hecken auf der Ostseite sowie die durch einen möglichen späteren Endausbau beeinträchtigte Uferböschung auf der Westseite maßgeblich. Die Uferböschung muss aufgrund möglicher Schädigungen der Bestandsvegetation in den Geltungsbereich integriert werden.

Die Äußere Langwieder Straße wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

Die Äußere Langwieder Str. befindet sich größtenteils im Eigentum der Anlieger. Eine Widmung der Straße als öffentliche Straße ist bisher nicht erfolgt, da dies an der Zustimmung der Eigentümer scheiterte.

Die Straße ist die einzige Erschließungsmöglichkeit für die benachbarte Siedlung sowie die westlich des Gröbenbachs über Brücken erreichbaren Grundstücke.

Die Grundstücke an der Langwieder Straße können demnach nicht über eine öffentliche Verkehrsfläche erschlossen werden, wie es die Bayerische Bauordnung (Art. 4 Abs. 1 BayBO) vorschreibt.

Auch der innerörtliche Verkehr zwischen Emmeringer Straße und der Langwieder- bzw. Moosstraße erfolgt rein rechtlich nicht auf einer öffentlichen Verkehrsfläche.

Mit der Festsetzung der äußeren Langwieder Straße als öffentliche Fläche wird die rechtlich gesicherte Erschließung der Grundstücke an der äußeren Langwieder Straße und der Hermann-Böcker-Straße beabsichtigt. In der Folge soll die Straße als Ortsstraße gewidmet werden.

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens werden weitere verkehrstechnische Maßnahmen überprüft, z.B. die Möglichkeit einer Tempo-30-Zone oder der Ausbau als verkehrsberuhigter Bereich. Nach jetzigem Stand wird der Ausbau als verkehrsberuhigter Bereich aufgrund der geringen sowie schwankenden Straßenbreiten bevorzugt. Auf Höhe zu schützender Bäume kann so die Fahrbahn punktuell verschwenkt/verengt werden, was zur Erhöhung des Wurzelschutzes sowie zur Verkehrsberuhigung führt.

Die Uferböschung westlich der äußeren Langwieder Straße wird als öffentliche Grünfläche festgesetzt. (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

Durch Bauarbeiten zur Erneuerung der Straße und des Wendebereichs kann es zu Beeinträchtigungen und Schädigungen der bestehenden Bäume und Gehölze kommen.

Um eine einheitliche Vorgehensweise für die spätere Baumaßnahme inklusive möglicher Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen zu gewährleisten, wird die gesamte Länge des Böschungsbereichs als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Ziel der Festsetzung ist es, die bestehenden Grünflächen zu erhalten oder, sollten sich Schädigungen nicht vermeiden lassen, wiederherzustellen.

Die Uferböschung westlich der äußeren Langwieder Straße wird als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. (§ 9 Abs.1 Nr.20, 25 BauGB)

Durch einen Endausbau der Verkehrsflächen kann es zu Beeinträchtigungen und Schädigungen der bestehenden Bäume und Gehölze kommen. Somit soll sichergestellt sein, dass das Gewässerbegleitgehölz langfristig erhalten und geschützt wird.

Ziel der Festsetzung ist es, die bestehenden Grünflächen zu erhalten oder, sollten sich Schädigungen nicht vermeiden lassen, wiederherzustellen.

6 Auswirkungen der Planung

6.1 Eingriff in Natur und Landschaft

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz (§15 BNatSchG), Bayerischem Naturschutzgesetz (Art. 8 BayNatSchG) und Baugesetzbuch (§ 1a BauGB) müssen bei der Planung von Bauvorhaben nicht vermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft ausgeglichen werden.

Die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft werden im Umweltbericht zum Bebauungsplan dargestellt. Für die detaillierte Ermittlung der Umweltauswirkungen wird daher auf den Umweltbericht verwiesen.

Eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ist nicht erforderlich, da der Bebauungsplan der Sicherung der bestehenden Erschließung dient und eine Veränderung des Flächenverhältnisses zwischen befestigter Fläche und Grünflächen nahezu nicht gegeben ist.

6.2 Flächenbilanz

Für die Ermittlung der Ausgleichsschwere werden die versiegelten Flächen und die Vegetationsflächen von Bestand und Neuplanung gegenübergestellt.

Gesamtfläche: 5 268 m²	Verkehrsfläche	Grünfläche (Gewässerbegleitgehölz)
Bestand	3 420 m ² (versiegelte Fläche + Straßenbegleitgrün)	1 848 m ²
Eingriff	3 488 m ²	1 780 m ²
Differenz nach Eingriff	+ 68 m ²	- 68 m ²

Es finden im Geltungsbereich des Bebauungsplans nahezu keine Veränderungen des Flächenverhältnisses zwischen versiegelter und unversiegelter Fläche statt. Die erfasste Verkehrsfläche umfasst im Bestand ca. 3 420 m², bestehend aus asphaltierter Fläche und Straßenbegleitgrün bzw. unbefestigter Verkehrsfläche. Die festgesetzte Straßenverkehrsfläche umfasst ca. 3 485 m². Es besteht eine minimale Differenz von ca. 65 m².

Im Vergleich der bestehenden Grünflächen (ca. 1 840 m²) in Form von Gewässerbegleitgehölz und der festgesetzten öffentlichen Grünflächen (ca. 1 775 m²) besteht ebenfalls die minimale Differenz von ca. 65 m².

Die geringe Abweichung bzw. Differenz sind aufgrund der Unschärfe zwischen unbefestigter Verkehrsfläche und Grünfläche zu vernachlässigen.

Jedoch sind andere Veränderungen durch den Bebauungsplan zu erwarten, wie etwa die Schädigung straßenbegleitender Bäume. Dies kann die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen und stellt deshalb einen Eingriff gem. § 14 BNatSchG dar. Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen müssen daher vorgesehen werden.

6.3 Umweltprüfung

Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind im Umweltbericht, Kapitel „F“ dargestellt.

E DIN-NORMEN

Die im Text zitierten Normen

- DIN 18920: Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen, 2014-07

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

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

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

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

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

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

F UMWELTBERICHT

1. Einleitung

1.1. Inhalt und Ziele des Bauleitplans

Vorrangiges Ziel ist die rechtliche Sicherung der Erschließung der Grundstücke an der Langwieder Straße und der Hermann-Böcker-Straße. Für die Grundstücke an der Hermann-Böcker-Straße ist die Erschließung rechtlich bisher nicht gesichert. Diese rechtliche Sicherung hat nun mittels eines Bebauungsplanes zu erfolgen, in dessen Folge die Straße, die teilweise auf privaten Grundstücken liegt, als „Ortsstraße“ gewidmet werden soll.

In der Folge kann die Straßenbaulast von der Stadt übernommen werden und die Langwieder Straße entsprechend den technischen Richtlinien hergestellt werden.

Die Gesamtfläche des Geltungsbereichs beträgt 5.260 m².

Versiegelte Fläche: ca. 3 002 m²

Grünfläche Uferböschung: ca. 1 840 m²

Grünfläche Grünstreifen/Straßenbegleitgrün: ca. 418 m²

Durch den Bebauungsplan ändern sich diese Flächenverhältnisse nicht. Bei einem Ausbau der Straße ist mit einem vorübergehenden Eingriff in die Grünfläche der Uferböschung von durchschnittlich einem Meter Breite und einer Fläche von 665 m² zu rechnen. Vereinzelt müssen voraussichtlich Bäume gefällt werden. Genaue Angaben zum Eingriff können erst nach der Ausbauplanung und nach Erkundung des Untergrunds und der Durchwurzelung gemacht werden.

1.2. Ziele des Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung

Flächennutzungsplan

Mit Beschluss vom 05.10.2021 befindet sich der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan derzeit in Neuaufstellung.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit Stand vom 28.07.2021 der Großen Kreisstadt Dachau wird das Plangebiet im nördlichen Teil zwischen Moosstraße und Emmeringer Straße als „Sammelstraße“ dargestellt. Für den südlichen Teil der Langwieder Str. bis zur B 471 sieht der FNP „Flächen für die Landwirtschaft“ vor.

Da es sich bei dem südlichen Straßenabschnitt um eine kleine Erschließungsstraße für die bestehende Bebauung handelt, die nicht als Hauptverkehrs- oder Sammelstraße angesehen werden kann, widerspricht diese nicht den Darstellungen und Zielen des Flächennutzungsplans.

Regionalplan der Region München (Region 14), Stand 1.04.2019

Der Regionalplan München stellt entlang der Langwieder Straße und des parallel verlaufenden Gröbenbachs ein überörtliches und regionales Biotopverbundsystem dar und zielt darauf ab, Lebensräume für Tiere und Pflanzen durch Vernetzung zu erhalten und zu verbessern. Durch die Festsetzung der Uferzone als öffentliche Grünfläche sowie als Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern, wird eine Veränderung des bestehenden Biotopverbundsystems im betroffenen Bereich aus bauleitplanerischer Sicht ausgeschlossen.

Der Geltungsbereich befindet sich im Landschaftsraum „Fürstenfeldbrucker Hügelland mit mittlerem Ampertal und Dachauer Moos“ und ist Teil des Erholungsgebietes „Graßlfinger Moos“. Die vorliegende Bauleitplanung steht den Zielen und Grundsätzen nicht entgegen.

Arten- und Biotopschutzprogramm der Stadt Dachau

Im ABSP ist für das Planungsgebiet der Gröbenbach als überregionale Verbundachse dargestellt.

Weitere Darstellungen sind nicht vorhanden.

Durch den Bebauungsplan ergeben sich keine Änderungen hinsichtlich des Biotopverbunds.

Rahmenplanung „Grün-Blau“

Als Ziele und Maßnahmen fasst die Rahmenplanung Grün-Blau allgemein den Erhalt und die Förderung der vielen vorhandenen Fließgewässer zusammen mit ihren grünen Ufersäumen und Grünflächen als markantes, stadtbildprägendes Kennzeichen für Dachau, als auch aufgrund ihrer unersetzlichen ökologischen Bedeutung, im Hinblick auf ihre Funktion für den Naturhaushalt. Explizite Maßnahmen sind für den Geltungsbereich nicht formuliert. In der Plandarstellung sind der Gröbenbach und eine Grünverbindung westlich davon dargestellt.

Weiterhin soll ein attraktives Radwegenetz geschaffen werden. Die Langwieder Straße ist als vorhandener Radweg für Ziele außerhalb des Stadtgebiets aufgenommen und stellt eine bedeutende Wegeverbindung für den Radverkehr von Norden nach Süden dar. Konkret soll hier die Unterführung der B 471 verbessert werden, die jedoch nicht Teil des Bebauungsplans ist.

Schutzgebiete, Ökoflächen

Nordwestlich, unmittelbar an den Geltungsbereich angrenzend, befinden sich Teilflächen des Landschaftsschutzgebiets „Amperauen mit Hebertshäuser Moos, Inhäuser Moos und Krenmoos“. Es reicht nördlich des Grundstücks Langwieder Straße 3 bis an die Ostseite des Gröbenbachs heran. Die vorliegende Bauleitplanung hat keine Auswirkungen auf das Landschaftsschutzgebiet.

Südlich der B 471 stellt der Regionalplan weiterhin ein landschaftliches Vorbehaltsgebiet dar. Der Geltungsbereich befindet sich im Landschaftsraum „Fürstenfeldbrucker Hügelland mit mittlerem Ampertal und Dachauer Moos“ und ist Teil des Erholungsgebietes „Graßlfinger Moos“. Die vorliegende Bauleitplanung steht den Zielen und Grundsätzen nicht entgegen.

Sonstige Schutzgebiete, kartierte Biotope oder Flächen des Ökoflächenkatasters sind im Gebiet und in der näheren Umgebung nicht vorhanden.

2. Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

2.1. Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands

Boden

Geologisch ist das Gebiet dem Tertiär-Hügelland und hier der oberen Süßwassermolasse zuzuordnen. Kleinräumig handelt es sich im Planungsgebiet um Schmelzwasserschotter, hochwürmzeitlich (Wh, G). Gemäß Gesteinsbeschreibung liegt Kies, wechselnd sandig, steinig, z.T. schwach schluffig, vor. Der Boden wird als fast ausschließlich kalkhaltiger Anmoorgley aus Schluff bis Lehm (Flussmergel) über Carbonatsandkies (Schotter), gering verbreitet aus Talsediment, beschrieben.

Eine Vorbelastung der Böden besteht in Teilbereichen durch die vorhandene Versiegelung der Verkehrsfläche.

Aufgrund von Erfahrungswerten muss jedoch mit teerhaltigem Aufbruchmaterial im Zuge einer Straßenerneuerung gerechnet werden.

Sollten während der Baumaßnahmen Bodenauffälligkeiten angetroffen werden, welche auf eine Altlast o.ä. hinweisen, ist das Landratsamt Dachau zu verständigen und es sind ggf. entsprechende Schutzmaßnahmen zu ergreifen.

Auch im Böschungsbereich des Gröbenbachs ist von anthropogenen Veränderungen auszugehen.

Der funktionale Wert des Bodens ist hier daher von untergeordneter Bedeutung

Klima / Luft

Für den Geltungsbereich liegt eine Stadtklimaanalyse vor (GEONET 2018). Die Kaltluftlieferung der Umgebung ist bei geringen Flurwinden demnach gering bis mäßig. Andererseits ist der Wärmeinseleffekt der anliegenden Bebauung ebenfalls gering. Während bei den kritischen austauscharmen sommerlichen Hochdruckwetterlagen nachts eine sehr gute bioklimatische Situation in der Siedlung herrscht, ist tagsüber eine mäßige bis erhöhte Belastung vorhanden. Entsprechend wird ein Erhalt und Ausbau des Grünanteils empfohlen. Es ist davon auszugehen, dass der Gröbenbach in gewissem Maß als Frischluftschneise wirkt. Dies ist aufgrund des Kartenmaßstabs jedoch nicht gesondert dargestellt. Da keine Veränderungen in der Fläche geplant sind, sind weitere vertiefte Untersuchungen entbehrlich.

Wasser

Oberflächengewässer

Auf der Westseite entlang der Langwieder Straße verläuft der Gröbenbach, der am Parsberg bei Puchheim entspringt und in Dachau in die Amper mündet. Aufgrund seiner Länge und seiner Zuflüsse hat er große Bedeutung im Gewässernetz des Dachauer Moooses. Sein Lauf ist überwiegend begründet und weist steile Uferböschungen auf, die zum großen Teil mit begleitenden Gehölzbeständen unterschiedlicher Ausprägung bewachsen sind.

Der Gröbenbach selbst liegt nicht innerhalb des Geltungsbereichs und ist von eventuellen Baumaßnahmen nicht direkt betroffen.

Nordöstlich des Planungsgebiets parallel zur Moosstraße verläuft der Moosbach, der nur abschnittsweise Wasser führt. Er wurde in Ost-West-Richtung quer zum Grundwasserverlauf künstlich angelegt mit dem Ziel der Entwässerung der landwirtschaftlichen Flächen und der Sicherung der Bebauung von Dachau-Süd.

Grundwasser

Der Grundwasserspiegel liegt nach derzeitiger Kenntnis ca. 1,2 bis 2,0 m unter Gelände. Trinkwasserschutzgebiete sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Überschwemmungsgebiete / Hochwasser

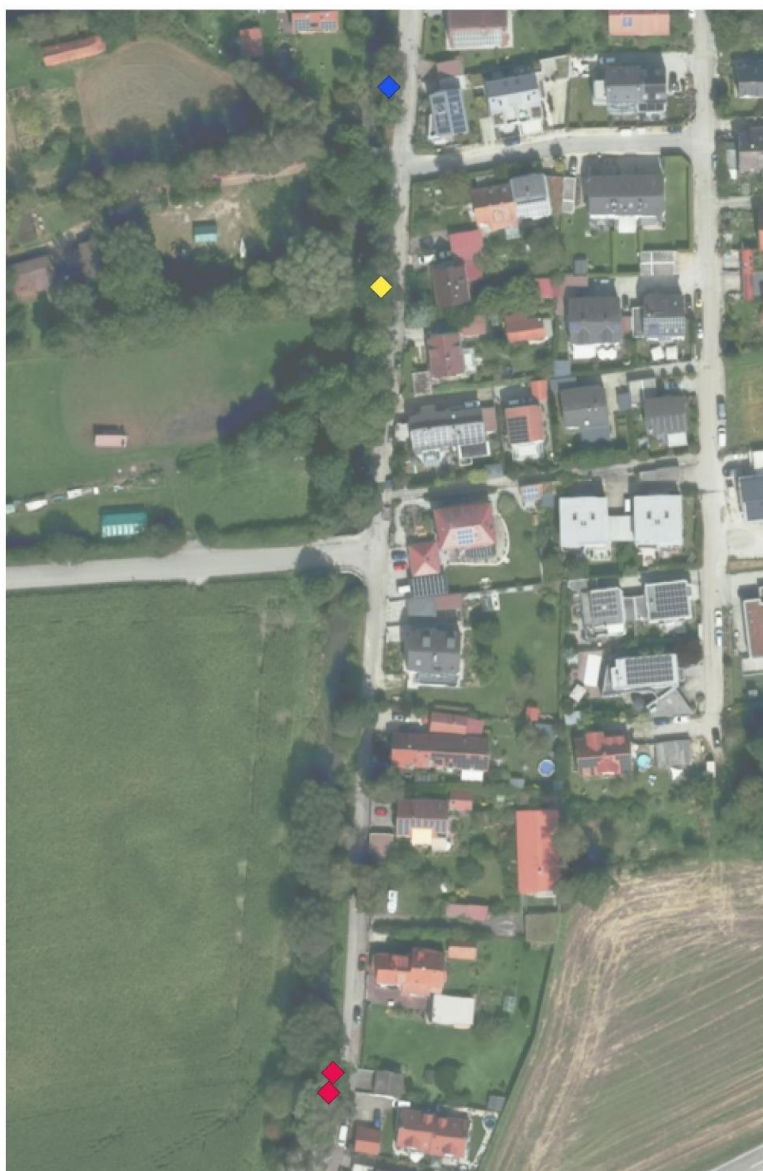
Westlich des Geltungsbereichs, am Gröbenbach, befindet sich ein festgesetztes Überschwemmungsgebiet, weitgehend identisch mit einer Hochwassergefahrenfläche HQ100. Weitere Teilflächen

westlich des Gröbenbachs fallen in die Kategorie Hochwassergefahrenfläche HQextrem. Durch die Bauleitplanung wird neben der Verkehrsfläche weiterhin die östliche Uferzone des Gröbenbachs rechtlich gesichert und das bestehende Gewässerbegleitgehölz als zu erhalten und zu schützen festgesetzt.

Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Auf der östlichen Böschung des Gröbenbachs haben sich Ufergehölze aus unterschiedlichen Arten und unterschiedlichen Alters entwickelt. An Baumarten sind vor allem Eschen, Spitz-Ahorn, Birken und Fichten vorhanden, daneben weitere Arten und überwiegend heimische Sträucher. Die Eschen sind teils vom Eschentriebsterben befallen, ansonsten ist der Baumbestand meist vital. Die Gehölzlücken sind mit Kraut-Grasfluren bewachsen, die aufgrund der Jahreszeit bisher nicht näher bewertet werden können. Die Uferböschung hat zusammen mit dem Bach für Tiere und Pflanzen im städtischen Raum eine mittlere bis hohe Bedeutung als Lebensraum und darüber hinaus eine hohe Bedeutung für die Biotopvernetzung.

Gezielte Erhebungen zu den vorkommenden Arten erfolgten bisher nicht. Vorläufig ist von einer mittleren bis hohen Bedeutung der Fläche für Fledermäuse, Vögel und Insekten auszugehen. Leidlich für Baumhöhlen als potenzielle Lebensstätten für Vögel und Fledermäuse wurde eine Kartierung durchgeführt. Hier wurden vier Bäume mit entsprechenden Habitaten gefunden (Abb. 1).



Legende

- Baumhöhlen und -spalten
- ◆ Spechthöhle
- ◆ Faulhöhle
- ◆ potentielle Baumhöhle

Abb. 1: Lageplan der Höhlenbäume o.M.
Im nicht dargestellten Geltungsbereich sind keine Baumhöhlen vorhanden
Bei mehreren Höhlen an einem Baum ist nur 1 Höhle dargestellt,

Mensch / Gesundheit

Derzeit ist an den Geltungsbereich angrenzend eine Wohnbebauung vorhanden, deren Erschließung rechtlich nicht gesichert ist. Belastungen für die Bewohner dieser Bebauung sind vor allem durch die südlich vorbeiführende Bundesstraße 471 gegeben, im nördlichen Bereich auch durch den Verkehr über die Emmeringer Straße.

Landschaftsbild / Erholung

Das Planungsgebiet kann vor allem durch Spaziergänger und Fahrradfahrer zur extensiven Erholung genutzt werden. Nordwestlich an den Geltungsbereich angrenzend befindet sich der Stadtwald im Landschaftsschutzgebiet „Amperauen mit Hebertshäuser Moos und Inhäuser Moos“. Weitere besondere Infrastruktur für die Erholung ist nicht vorhanden. Der Gröbenbach mit seiner Uferzone und dem begleitenden Gehölzbestand unterstützt in einer von landwirtschaftlichen Flächen und Wohnbebauung geprägten Umgebung das Landschaftsbild positiv und ist diesbezüglich von hohem Wert.

Kultur- und Sachgüter

Im Plangebiet und in der näheren Umgebung finden sich keine Kultur- und Sachgüter nach der Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege.

2.2. Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde das Gebiet unverändert bleiben. Die Verkehrsflächen würden wahrscheinlich nach Bedarf innerhalb der vorhandenen Grenzen ertüchtigt werden. Für den Gehölzbestand am Bachufer würde ebenfalls der Unterhalt nach Bedarf durchgeführt werden. Die Auswirkungen auf die Umwelt würden sich im Geltungsbereich nur in geringem Maße unterscheiden.

2.3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Boden

Die Auswirkungen auf den Boden sind gering. Der Umfang der Versiegelung würde sich nicht vergrößern. Sollten während der Baumaßnahmen Bodenauffälligkeiten angetroffen werden, welche auf eine Altlast o.ä. hinweisen, ist das Landratsamt Dachau zu verständigen. Belastungen des Bodens werden dadurch vermieden.

- Keine zusätzliche Beeinträchtigung des Schutzguts Boden

Klima / Luft

Der Versiegelungsanteil der Fläche bleibt unverändert. Die Fällung einzelner Bäume der Uferböschung wird nur geringe vorübergehende klimatische Auswirkungen auf Kaltluftlieferung oder Frischluftschneisen haben.

- Keine Beeinträchtigung des Schutzguts Klima-Luft.

Wasser

Auswirkungen auf Oberflächengewässer ergeben sich allenfalls indirekt. Bei notwendigen Verbesserungen des Straßenunterbaus müssen möglicherweise einige Bäume entfernt werden, die zu dicht an der Fahrbahn stehen. Dadurch wird vorübergehend die Beschattung des Gröbenbachs verringert. Benachbarte Bäume oder Nachpflanzungen werden diese Lücken jedoch bald schließen.

Der Anteil der versiegelten Fläche ändert sich nicht. Das Niederschlagswasser der Straße wird weiterhin seitlich über die Böschung versickert bzw. dem Gröbenbach zugeführt.

- Geringe Beeinträchtigung der Oberflächengewässer.

Entsprechend ändern sich auch die Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung bei dem ohnehin wenig versickerungsfähigen Boden nicht. Direkte Eingriffe ins Grundwasser erfolgen auch bei einem Straßenausbau nicht.

- Keine Beeinträchtigung des Schutzguts Grundwasser.

Auch bezüglich Hochwasser und Überschwemmungen sind keine Veränderungen durch den Bebauungsplan gegeben.

- Keine Auswirkungen bezüglich Hochwasserschutz und Überschwemmungen.

Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Auswirkungen auf die Uferböschung mit ihrem Gehölzbestand ergeben sich allenfalls punktuell. Bei notwendigen Verbesserungen des Straßenunterbaus müssen möglicherweise einige Bäume entfernt werden, die zu dicht an der Fahrbahn stehen. Dadurch geht vorübergehend ein kleiner Lebensraumanteil verloren. Benachbarte Bäume oder Nachpflanzungen werden diese Lücken jedoch bald schließen. Es wurde eine Baumhöhlenkartierung durchgeführt. Vor Baumfällungen sind jedoch alle Bäume auf eventuell neu entstandene Höhlen oder Spalten zu überprüfen. Falls Höhlenbäume betroffen sind, wären weitere Untersuchungen zum speziellen Artenschutz erforderlich. Eine umfassende spezielle artenschutzrechtliche Prüfung ist vorerst nicht erforderlich. Die weiteren Untersuchungen sind vor potentiellen Eingriffen in die Höhlenbäume vorzunehmen. Ergeben sich hieraus Maßnahmen zum Artenschutz, sind diese vor den Eingriffen umzusetzen.

Auswirkungen auf Arten oder Lebensräume der umgebenden Landschaft sind mit dem Vorhaben nicht verbunden.

- Geringe Beeinträchtigung des Schutzguts Arten und Lebensräume.

Mensch

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans selbst werden keine zusätzliche Lärmbelastungen oder Schadstoffemissionen verursacht. Allenfalls kann es indirekt während der durch die veränderte Baulast verursachten Bauarbeiten zu geringen zusätzlichen Lärmbelastungen oder Schadstoffemissionen kommen. Ein gegenüber dem bisherigen Stand zusätzliches Verkehrsaufkommen ist nicht zu erwarten.

Sonstige projektbedingte Risiken für die menschliche Gesundheit sind nicht zu erwarten.

- Keine bis geringe Beeinträchtigung des Schutzguts Mensch / Lärmbelastung

Landschaftsbild/ Erholung

Durch den Bebauungsplan sind keine direkten Veränderungen am Gröbenbach und seinem prägenden Gehölzsaum veranlasst. Einzelne Gehölzbeseitigungen im Zuge von Straßenbauarbeiten haben allenfalls geringe Auswirkungen auf das Landschaftsbild und die Erholungseignung.

- Geringe Beeinträchtigung des Schutzguts Orts- und Landschaftsbild und der Erholung.

Kultur- und Sachgüter

Im Plangebiet und in der näheren Umgebung befinden sich keine Kultur- und Sachgüter nach der Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege. Auswirkungen auf Denkmäler durch das Vorhaben sind daher nicht zu erwarten.

- Keine Beeinträchtigung des Schutzguts Kultur- und Sachgüter

Fläche

Durch den Bebauungsplan erfolgt gegenüber dem Status Quo keine zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen.

Wechselwirkungen

Aufgrund der insgesamt geringen Auswirkungen der Planung sind auch bezüglich möglicher Wechselwirkungen allenfalls geringe Auswirkungen zu erwarten.

3. Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich

3.1. Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Sollten während der Baumaßnahmen Bodenauffälligkeiten angetroffen werden, welche auf eine Altlast o.ä. hinweisen, ist das Landratsamt Dachau zu verständigen, um geeignete Schutzmaßnahmen festzulegen.

Der Gehölzbestand auf der Uferböschung wurde als zu erhalten festgesetzt.

Bei einem Straßenausbau sollen gefährdete Bäume möglichst durch geeignete Maßnahmen geschützt werden. z. B. mit Wurzelschutzvorhängen und senkrechtem Abkoffern des Arbeitsraumes (statt Böschung) in Teilbereichen regelmäßige Kontrolle des Baumbestands auf Schadsymptome im zeitlichen Zusammenhang mit der Baumaßnahme.

Der mit Gehölzen bewachsene Randstreifen am Wendebereich soll möglichst erhalten werden. Das Grundwasser und das Oberflächenwasser ist während der Bauarbeiten vor Schadstoffen zu schützen, z.B. durch sorgfältiges Abtragen und Entsorgen von evtl. auftretenden Altlasten.

Das kartierte Überschwemmungsgebiet ist unter besonderer Beachtung der Vorgaben aus der öffentlichen Bekanntmachung vom 09.08.2010 (z. B. kein Aufbringen und Ablagern von wassergefährdenden Stoffen etc.) zu berücksichtigen.

Falls eine Erneuerung der Straßenbeleuchtung durchgeführt wird, ist diese insektenfreundlich auszuführen.

Auf die gesetzlich erforderlichen Schutzmaßnahmen für Vogelbruten und Fledermausquartiere bei Gehölzrodungen wurde hingewiesen. Vor Baumfällungen sind alle Bäume auf eventuell neu entstandene Höhlen oder Spalten zu überprüfen. Falls Höhlenbäume betroffen sind, wären weitere Untersuchungen zum speziellen Artenschutz erforderlich.

3.2. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung und Ausgleichsbedarf

Es finden im Geltungsbereich des Bebauungsplans keine Veränderungen des Flächenverhältnisses zwischen versiegelter und unversiegelter Fläche statt. Ein flächenbezogener Ausgleich ist daher nicht erforderlich.

Bei Baumfällungen sind die Bäume gemäß Eingriffsregelung und Baumschutzverordnung der Stadt Dachau möglichst an gleicher Stelle oder im Uferbereich des Gröbenbachs zu ersetzen. Sollte dies nicht möglich sein, muss die Zuordnung eines Ausgleichsgrundstücks erfolgen.

3.3. Ausgleich der Baumfällungen gemäß Baumschutzverordnung

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans greift die Baumschutzverordnung der Stadt Dachau. Gemäß der Baumschutzverordnung der Stadt Dachau sind als Ersatz für gefällte Bäume mit 100 bis 200 cm Stammumfang jeweils ein Baum 1. oder 2. Wuchsklasse nachzupflanzen, für Bäume mit 200 bis 300 cm Stammumfang jeweils zwei Bäume. 1. oder 2. Wuchsklasse. Bäume der dritten Wuchsklasse können jedoch auch durch Bäume derselben Wuchsklasse ersetzt werden. Die Wuchsklasse ist gemäß Anlage 1 der Baumschutzverordnung der Stadt Dachau zu wählen.

Die Konkretisierung der eventuell notwendigen Ersatzpflanzungen und die Festlegung der Baumarten und damit auch der Wuchsklasse kann erst im Rahmen Planungen zu den Ausbaumaßnahmen erfolgen.

4. Alternative Planungsmöglichkeiten

Da nur sehr geringe Änderungen an der versiegelten Fläche geplant sind, wurden keine anderen Lösungsmöglichkeiten untersucht. Aufgrund der Anforderungen an eine gesicherte Erschließung sind Alternativen mit geringerer Versiegelung nicht möglich.

5. erhebliche nachteilige Auswirkungen nach §1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB

Bei der fachgerechten Umsetzung des Bebauungsplans unter Berücksichtigung der dargestellten Vermeidungs-, Minimierungs und Ausgleichsmaßnahmen verbleiben keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt

6. Zusätzliche Angaben

6.1. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei

Für die Umweltprüfung wurden vorhandene Daten ausgewertet (siehe Quellenangaben) und eine Ortsbesichtigung durchgeführt. Dabei wurde der Gehölzbestand übersichtsmäßig erfasst. Lediglich nach Baumhöhlen und -spalten als potenzielle Fledermausquartiere wurden die Bäume eingehend untersucht.

6.2. Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung

Maßnahmen zur Überwachung von erheblichen Auswirkungen sind nicht erforderlich.

7. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans werden weitgehend nur die bisherigen örtlichen Verhältnisse durch Festsetzungen rechtlich gesichert. Damit in der Folge verbundene Baumaßnahmen sind mit geringen Auswirkungen auf die Umwelt verbunden. Die Eingriffe in Natur und Landschaft ändern sich nur geringfügig. Beeinträchtigungen von streng geschützten Tierarten können voraussichtlich vermieden oder kompensiert werden.

Quellen

ABSP Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern, Landkreis Dachau, Stand Oktober 2005

Artenschutzkartierung (ASK) des Landesamtes für Umwelt.

Bayernatlas (<https://atlas.bayern.de>): Internet-Angebot zu Natur und Umwelt (Schutzgebiete, Hochwasser etc.)

Bayerische Biotopkartierung des Bayerischen Landesamts für Umwelt.

GEO-NET Umweltconsulting GmbH (2018): Analyse der klimaökologischen Funktionen und Prozesse für das Gebiet der großen Kreisstadt Dachau - Abschlussbericht

Große Kreisstadt Dachau, SG Stadtgrün und Umwelt, (Internes Gutachten zur Baumbewertung, ohne Datum): Bewertung des gewässerbegleitenden Gehölzstreifens zwischen der äußeren Langwieder Straße und dem Gröbenbach

Große Kreisstadt Dachau, 2001: Bebauungsplan Nr. 190/25 "Äußere Langwieder Straße, Straßenbebauungsplan"

Regionalplan der Region München. Hrsg. Regierung von Oberbayern

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Luftbild mit Geltungsbereich, o.M.	8
Abbildung 2: Auszug aus dem aktuellen FNP der Großen Kreisstadt Dachau (Stand: 28.07.2021)	10
Abbildung 3: Städtische Eigentumsflächen (gelb); Stadt Dachau	12
Abbildung 4: Radverkehrskonzept Dachau – Netzkonzeption, o.M.“	13

Anlagen

Anlage 1: BV Erschließungsstraßen Langwieder Straße und Hermann-Böcker-Straße in 85221 Dachau - Baugrundgutachten