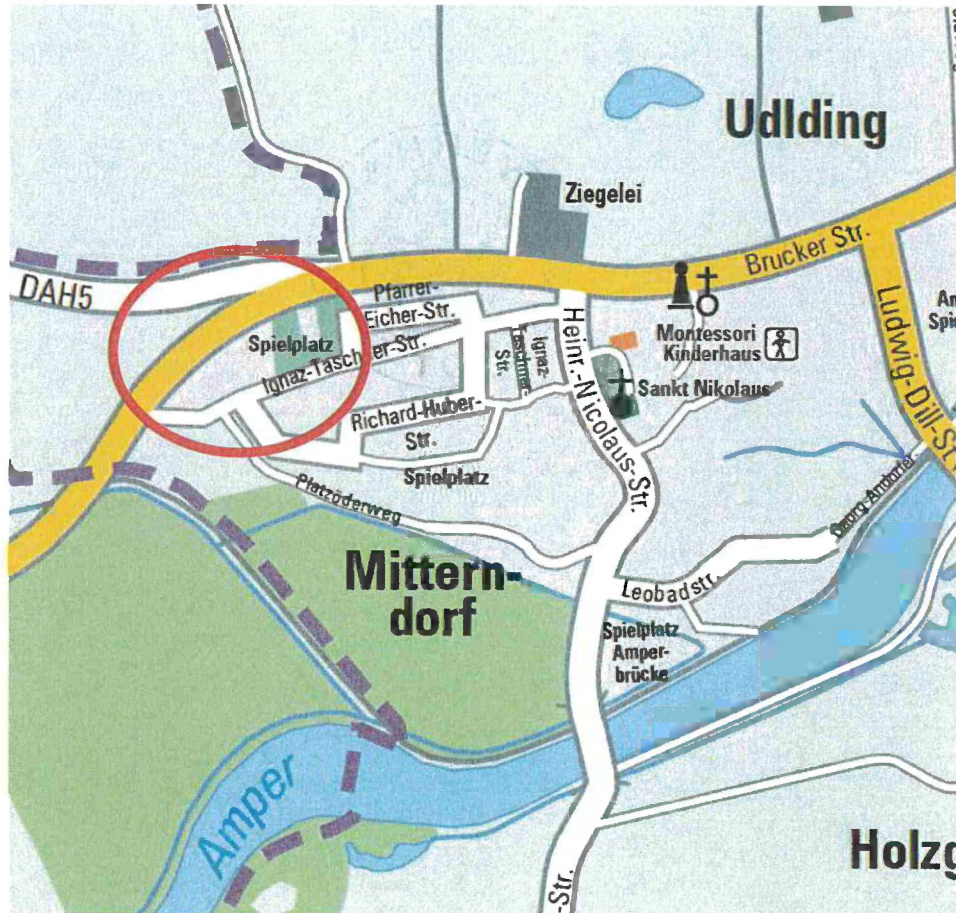


Dachau

GROSSE KREISSTADT  
DACHAU



Bebauungsplan Nr. 173/17  
„Ehemalige Schule Mitterndorf“

Stadtbauamt Dachau  
Abteilung Stadtplanung

In Kraft getreten am: 21. JULI 2026

## Präambel

Die Große Kreisstadt Dachau erlässt

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

## SATZUNG.

Satzung ausgefertigt am 25.06.2026

Dachau, den 17.07.2026



Florian Hartmann  
Oberbürgermeister

## INHALTSVERZEICHNIS

|          |                                                         |           |
|----------|---------------------------------------------------------|-----------|
| <b>A</b> | <b>VERFAHRENSHINWEISE</b>                               | <b>5</b>  |
| <b>B</b> | <b>PLANZEICHNUNG</b>                                    | <b>6</b>  |
| <b>C</b> | <b>FESTSETZUNGEN DURCH TEXT</b>                         | <b>7</b>  |
| 1        | Art der baulichen Nutzung                               | 7         |
| 2        | Maß der baulichen Nutzung                               | 7         |
| 3        | Überbaubare Grundstücksflächen                          | 7         |
| 4        | Nebenanlagen                                            | 8         |
| 5        | Stellplätze und Garagen                                 | 8         |
| 6        | Gestalterische Festsetzungen - Örtliche Bauvorschriften | 8         |
| 7        | Grünordnung und Bodenschutz                             | 8         |
| 8        | Aufschüttungen, Abgrabungen und Einfriedungen           | 11        |
| 9        | Immissionsschutz                                        | 12        |
| 10       | Ausgleichsflächen                                       | 14        |
| <b>D</b> | <b>HINWEISE</b>                                         | <b>15</b> |
| 1        | Abstandsflächen                                         | 15        |
| 2        | Niederschlagswasser / Versickerung                      | 15        |
| 3        | Grünordnung                                             | 15        |
| 4        | Immissionsschutz                                        | 15        |
| 5        | Maßnahmen zum Besonderen Artenschutz                    | 16        |
| <b>E</b> | <b>BEGRÜNDUNG</b>                                       | <b>18</b> |
| 1        | Planungsrechtliche Situation                            | 18        |
| 1.1      | Erforderlichkeit der Bauleitplanung                     | 18        |
| 1.2      | Vorhandenes Baurecht, Verfahren                         | 18        |
| 2        | Übergeordnete Planungen / planerische Ausgangslage      | 18        |
| 2.1      | Vorgaben der Regional- und Landesplanung                | 18        |
| 2.2      | Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP)           | 18        |
| 2.3      | Angrenzende Bebauungspläne                              | 19        |
| 2.4      | Verkehrsentwicklungsplan                                | 19        |
| 2.5      | vorangegangene Planungsschritte                         | 19        |
| 3        | Ziele des Bebauungsplans                                | 19        |
| 4        | Beschreibung des Planungsgebiets                        | 20        |
| 4.1      | Geltungsbereich                                         | 20        |
| 4.2      | Bisherige Nutzung und Bebauung                          | 20        |
| 4.3      | Umgebung                                                | 20        |
| 4.4      | Verkehrerschließung                                     | 20        |
| 4.5      | Topographie und Wasserverhältnisse                      | 20        |
| 4.6      | Flora und Fauna                                         | 21        |
| 4.7      | Denkmalschutz                                           | 21        |
| 4.8      | Altlasten                                               | 21        |
| 4.9      | Immissionsschutz                                        | 21        |
| 5        | Planungskonzeption                                      | 22        |

|           |                                                          |           |
|-----------|----------------------------------------------------------|-----------|
| <b>6</b>  | <b>Begründung der textlichen Festsetzungen</b>           | <b>22</b> |
| 6.1       | Art der baulichen Nutzung                                | 22        |
| 6.2       | Maß der baulichen Nutzung                                | 23        |
| 6.3       | Bauweise                                                 | 23        |
| 6.4       | Überbaubare Grundstücksfläche                            | 23        |
| 6.5       | Höhenentwicklung                                         | 24        |
| 6.6       | Nebenanlagen                                             | 24        |
| 6.7       | Stellplätze und Garagen                                  | 24        |
| 6.8       | Grünordnung                                              | 24        |
| 6.9       | Aufschüttungen und Abgrabungen                           | 26        |
| 6.10      | Flächen mit Geh- und Leitungsrecht für die Allgemeinheit | 26        |
| 6.11      | Immissionsschutz                                         | 26        |
| <b>7</b>  | <b>Begründung der örtlichen Bauvorschriften</b>          | <b>28</b> |
| 7.1       | Gestaltung                                               | 28        |
| <b>8</b>  | <b>Städtebauliche Daten / Flächenbilanz</b>              | <b>29</b> |
| <b>9</b>  | <b>Natur- und Umweltschutz</b>                           | <b>29</b> |
| 9.1       | Eingriff in Natur und Landschaft                         | 29        |
| 9.2       | Besonderer Artenschutz                                   | 30        |
| 9.3       | Klimaschutz und Klimaanpassung                           | 31        |
| <b>10</b> | <b>Erschließung des Baugebietes</b>                      | <b>31</b> |
| 10.1      | Verkehrerschließung                                      | 31        |
| 10.2      | Ver- und Entsorgung                                      | 31        |
| <b>F</b>  | <b>DIN-NORMEN</b>                                        | <b>32</b> |
| <b>G</b>  | <b>Sonstige Quellen</b>                                  | <b>32</b> |

## A VERFAHRENSHINWEISE

1. Der Bau- und Planungsausschuss hat am 18.07.2017 die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans Nr. 173/17 „Ehemalige Schule Mitterndorf“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 18.07.2018 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde vom 23.07 bis 08.08.2018 durchgeführt. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 BauGB wurde vom 18.07. bis 20.08.2018 durchgeführt (Planstand: 30.05.2018).
3. Der Bau- und Planungsausschuss hat am 06.05.2025 den Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans in der Fassung vom 31.03.2025 gebilligt und die öffentliche Auslegung beschlossen. Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 12.05.2025 wurde der Planentwurf gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.05.2025 bis 24.06.2025 öffentlich ausgelegt.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans in der Fassung vom 31.03.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.05.2025 bis 24.06.2025 beteiligt.
5. Der Stadtrat hat mit Beschluss vom 07.10.2025 den Bebauungs- und Grünordnungsplan in der Fassung vom 28.07.2025 als Satzung beschlossen.

Dachau, den 17.07.2026



Florian Hartmann  
Oberbürgermeister

6. Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungs- und Grünordnungsplan 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 21.07.2026



Florian Hartmann  
Oberbürgermeister

## **B      PLANZEICHNUNG**

siehe letzte Seite

## **C FESTSETZUNGEN DURCH TEXT**

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

**(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 2 Nr. 3 und 5 BauNVO, § 1 Abs. 4 S. 1 Nr. 1 BauNVO, § 1 Abs. 5 BauNVO, § 1 Abs. 6 BauNVO, § 1 Abs. 9 BauNVO)**

- (1) Im Allgemeinen Wohngebiet sind nach § 4 Abs. 2 und 3 BauNVO folgende allgemein bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen:
  - a) die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften
  - b) Betriebe des Beherbergungsgewerbes
  - c) sonstige Gewerbebetriebe / Handwerksbetriebe
  - d) Anlagen für Verwaltung
  - e) Gartenbaubetriebe
  - f) Tankstellen
- (2) Im Dorfgebiet MD 1 sind nach § 5 Abs. 2 und 3 BauNVO folgende allgemein bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen:
  - a) Tankstellen
  - b) Vergnügungsstätten im Sinne des § 5 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO
- (3) Im MD 2 sind nach § 5 Abs. 2 und 3 BauNVO folgende allgemein bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen:
  - a) Tankstellen
  - b) Vergnügungsstätten im Sinne des § 5 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO
- (4) Gliederung nach Geschossen, Ebenen oder sonstigen Teilen baulicher Anlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 7 Nr. 1 BauNVO (Immissionsschutz).  
Der Bauraum 1 im MD 2 wird wie folgt gegliedert:
  - a) Im Bauraums 1.1 ist im EG und 1. OG ausschließlich eine soziale Einrichtung (Kindertagesbetreuungseinrichtung) zulässig.  
Im zweiten OG sind nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe und Wohnnutzung zulässig.
  - b) Im Bauraum 1.2 sind nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe und Wohnnutzung zulässig.
  - c) Im Bauraum 1.3 ausschließlich Wohnnutzung zulässig.
- (5) Passagen sind ausschließlich im Erdgeschoss zulässig
- (6) Im allgemeinen Wohngebiet (WA) ist die Nutzungsaufnahme schutzbedürftiger Räume von Wohnungen (Wohnräume, Schlafräume) unzulässig, bis im Bauraum 1 entlang der Baulinie eine durchgehende und ohne Zwischenräume ausgebildete Fassade mit nicht offenbaren Fenstern der und einer Traufhöhe von 499,20 NN errichtet wurde.

### **2 Maß der baulichen Nutzung**

**(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 3 BauNVO, § 9 Abs. 3 BauGB, § 18 Abs. 1 BauNVO)**

- (1) Höhenentwicklung - Höhenlage der Gebäude
  - a) Im Süden des Bauraums 1.1 im MD 2 ist der Erdgeschossfertigfußboden auf einer Länge von 10 Metern in einer Höhe von höchstens 488,50 m über Normalnull (NN) herzustellen.

### **3 Überbaubare Grundstücksflächen**

**(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO)**

- (1) Baulinien
  - a) Ein Vor- oder Zurücktreten von Gebäudeteilen auch in geringem Ausmaß ist nicht zulässig.

#### **4 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)**

- a) Im MD 1 sind Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- b) Im MD 2 und WA sind Nebenanlagen § 14 Abs. 1 BauNVO auf den mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten Flächen unzulässig.
- c) Die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sind im MD 2 und WA zulässig.
- d) Fahrradstellplätze und Müllsammelstellen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und privaten Grünflächen zulässig.

#### **5 Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

- a) Im MD 1 ist die Errichtung von Stellplätzen und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- b) Im MD 2 ist die Errichtung von oberirdischen Stellplätzen nur innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zulässig.
- c) Im MD 2 und WA ist die Errichtung von überdachten Stellplätzen und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- d) Im MD 2 und WA ist die Errichtung von Tiefgaragen nur innerhalb der für Tiefgaragen festgesetzten Flächen zulässig.
- e) Fahrradstellplätze sind nur innerhalb der Gebäude und in den privaten Grünflächen im Bereich der Eingangszonen zulässig.
- f) Für die Herstellung und den Nachweis von Stellplätzen ist die jeweils zum Zeitpunkt der Baugenehmigung gültige Mobilitätssatzung der Stadt Dachau heranzuziehen.

#### **6 Gestalterische Festsetzungen - Örtliche Bauvorschriften**

- (1) Dachform, Dachneigung, Dachaufbauten und Dachelemente
  - a) Im MD 2 und WA sind ausschließlich Satteldächer mit einer Dachneigung von 17 - 23 Grad zulässig.
  - b) Im MD 2 und WA sind Dachelemente, wie Dachgauben, Dachaufbauten und Dachvorsbauten sowie Dacheinschnitte unzulässig. Davon ausgenommen sind Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie.
  - c) Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 25 Grad sind zu begrünen, soweit diese nicht mit Photovoltaik-Anlagen belegt werden. Mindestanforderung für die Begrünung ist eine extensive Begrünung mit einer Gesamtaufbauhöhe von mindestens 10 cm. Die Dachbegrünungen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
  - d) Eine Kombination von Photovoltaik- und solarthermischen Anlagen mit Dachbegrünung ist zulässig.
- (2) Einfriedungen
  - a) Im MD 2 und WA sind Einfriedungen nur für Wohngärten, Außenspielflächen der Kindertagesstätte und Kinderspielplätze zulässig.
  - b) Einfriedungen sind als Holzzäune aus senkrechten Hobellatten oder Staketen herzustellen. Flächige Verblendungen der Zäune sind nicht zulässig.
  - c) Die Höhe von Einfriedungen von Gärten darf maximal 1,20 m, die Höhe von Einfriedungen des Außenspielbereichs von Anlagen zur Kinderbetreuung maximal 1,50 m betragen.
  - d) Einfriedungen sind offen ohne durchgehenden Sockel mit einer Bodenfreiheit von mindestens 10 cm herzustellen.
  - e) Einfriedungen aus Zäunen sind zu hinterpflanzen oder zu begrünen und die Begrünung ist zu erhalten.

#### **7 Grünordnung und Bodenschutz**

- (1) Baumerhalt
  - a) Für die als zu erhalten festgesetzten Bäume sind während der Bauzeit Schutzmaßnahmen durchzuführen. Die gemäß Planzeichnung zu erhaltenden Bäume sind bei

Ausfall durch Bäume 1. Ordnung gem. Ziffer (9) in der darauffolgenden Pflanzperiode nachzupflanzen.

(2) Baumpflanzung

- a) Für Baumpflanzungen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen und sonstigen befestigten Flächen ist je Standort ein Mindestwurzelraum von 12 cbm und eine spartenfreie, offene Baumscheibe mit mindestens 6 qm vorzusehen. Eine Verankerung ist mittels Dreibock vorzunehmen.
- b) Befestigte Baumscheiben sind nur in Verbindung mit entsprechenden Wurzelraum- und Bewässerungssystemen zulässig.

(3) Flächige Gehölzpflanzungen (Gehölzgürtel)

- a) In dem mit Planzeichen C.22 als zu erhalten festgesetzten Gehölzgürtel entlang der Staatsstraße sind ausgefallene Bäume durch Bäume 1. oder 2. Ordnung gem. Ziffer (9) zu ersetzen.
- b) Die zu pflanzenden Gehölzflächen (Planzeichen C.22) sind mit heimischen Laubbäumen 1. und 2. Ordnung und Sträuchern aus der Gehölzliste unter Festsetzung Ziffer (9) zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Je angefangene 100 m<sup>2</sup> Gehölzfläche sind mindestens 3 Bäume zu pflanzen. Bestehende Gehölze werden angerechnet. Die vorhandenen Fichten sind durch Laubbäume zu ersetzen. Andere Arten, die nicht der Liste entsprechen, müssen nicht beseitigt werden

(4) Private, zu begrünende Flächen

- a) Die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen, die nicht als Stellplatzflächen, Zu- und Umfahrten, Nebenanlagen nach § 14 BauNVO oder Zugänge genutzt werden, sind zu begrünen und zu bepflanzen.
- b) Es sind heimische Laubbäume 1., 2. oder 3. Ordnung aus der Gehölzliste unter Ziffer (9) mindestens in der festgesetzten Anzahl als Hochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- c) Die Standorte der Bäume können in geringem Umfang (bis 5 m) verschoben werden, wenn technische oder gestalterische Gründe dies erfordern.

(5) Ausschluss von Schottergärten

- a) Großflächig mit Steinen bedeckte Flächen, auf denen hauptsächlich Steine zur Gestaltung verwendet werden und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (Schottergärten), sind nicht zulässig

(6) Reduzierung der Oberflächenversiegelung

- b) Oberirdische Stellplätze, Zugänge und Zufahrten sind mit Belägen auszubilden, die einen geringen Versiegelungsgrad bewirken (z.B. Pflaster mit Rasenfuge, Pflaster mit ungebundener, weiter, sickerfähiger Fuge, wasserdurchlässiges Pflaster, Schotterrassen, Kies).

(7) Pflanzliste

Pflanzenliste standortgerechter Gehölze (Auswahlliste) (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB)

- a) Für die festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind Gehölzarten aus folgenden Listen zu verwenden. Bei heimischen Arten (h) ist autochthones Pflanzenmaterial zu verwenden:

| <b>Botanisch</b>                       | <b>deutsch</b>            | <b>heimisch (h) /<br/>stadt-klima-<br/>verträglich (s)</b> |
|----------------------------------------|---------------------------|------------------------------------------------------------|
| <b>Bäume I. Ordnung - Großbäume</b>    |                           |                                                            |
| <i>Acer platanoides</i>                | Spitz-Ahorn               | h                                                          |
| <i>Acer pseudoplatanus</i>             | Berg-Ahorn                | h                                                          |
| <i>Betula pendula</i>                  | Hänge-Birke               | h                                                          |
| <i>Fagus sylvatica</i>                 | Rot-Buche                 | h                                                          |
| <i>Gleditsia triacanthos</i> 'Skyline' | Lederhülsenbaum 'Skyline' | s                                                          |
| <i>Liquidambar styraciflua</i>         | Amberbaum                 | s                                                          |

|                                                   |                                        |     |
|---------------------------------------------------|----------------------------------------|-----|
| <i>Liriodendron tulipifera</i>                    | Tulpenbaum                             |     |
| <i>Pinus sylvestris</i>                           | Wald-Kiefer                            | h   |
| <i>Platanus x acerifolia</i>                      | Ahornblättrige Platane                 | s   |
| <i>Populus alba</i>                               | Silber-Pappel                          | h   |
| <i>Populus nigra</i>                              | Schwarz-Pappel                         | h   |
| <i>Populus nigra 'Italica'</i>                    | Säulen-Pappel                          |     |
| <i>Quercus cerris</i>                             | Zerr-Eiche                             | s   |
| <i>Quercus petraea</i>                            | Trauben-Eiche                          | h/s |
| <i>Quercus robur</i>                              | Stiel-Eiche                            | h/s |
| <i>Salix alba</i>                                 | Silber-Weide                           | h   |
| <i>Tilia cordata</i>                              | Winter-Linde                           | h   |
| <i>Tilia platyphyllos</i>                         | Sommer-Linde                           | h   |
| <i>Tilia tomentosa 'Szeleste'</i>                 | Silber-Linde 'Szeleste'                | s   |
| <i>Ulmus laevis</i>                               | Flatter-Ulme                           | h   |
| <b>Bäume II. Ordnung - mittelgroße Bäume</b>      |                                        |     |
| <i>Acer campestre 'Elsrijk'/'Huibers Elegant'</i> | Feld-Ahorn 'Elsrijk'/'Huibers Elegant' | h/s |
| <i>Acer opalus</i>                                | Schneeball-Ahorn                       | s   |
| <i>Alnus incana</i>                               | Grau-Erle                              | h   |
| <i>Alnus x spaethii</i>                           | Purpur-Erle                            | s   |
| <i>Betula pubescens</i>                           | Moor-Birke                             | h   |
| <i>Carpinus betulus in Sorten</i>                 | Hainbuche                              | h   |
| <i>Celtis australis</i>                           | Europäischer Zürgelbaum                | s   |
| <i>Cercidiphyllum japonicum</i>                   | Lebkuchenbaum                          |     |
| <i>Davidia involucrata var. vilmoriniana</i>      | Taschentuchbaum                        |     |
| <i>Fraxinus ornus 'Louisa Lady'</i>               | Blumen-Esche 'Louisa Lady'             | s   |
| <i>Juglans regia</i>                              | Walnuss                                | h   |
| <i>Ostrya carpinifolia</i>                        | Gemeine Hopfenbuche                    | s   |
| <i>Populus tremula</i>                            | Zitter-Pappel                          | h   |
| <i>Prunus avium</i>                               | Vogel-Kirsche                          | h   |
| <i>Quercus pubescens</i>                          | Flaumeiche                             | h/s |
| <i>Sophora japonica 'Regent'</i>                  | Schnurbaum                             | s   |
| <i>Sorbus torminalis</i>                          | Elsbeere                               | h   |
| <i>Ulmus 'Rebona'</i>                             | Rebona-Ulme                            | s   |
| <b>Bäume III. Ordnung - Kleinbäume</b>            |                                        |     |
| Keine Bäume mit Fruchtfall an Straßen und Wegen!  |                                        |     |
| <i>Acer monspessulanum</i>                        | Französischer Ahorn                    | s   |
| <i>Aesculus x carnea 'Briotii'</i>                | Scharlach Roskastanie                  |     |
| <i>Amelanchier arborea 'Robin Hill'</i>           | Baum-Felsenbirne                       | s   |
| <i>Catalpa bignonioides</i>                       | Trompetenbaum                          |     |
| <i>Euodia hupehensis</i>                          | Bienenbaum                             |     |
| <i>Koelreuteria paniculata</i>                    | Blasenbaum                             | s   |
| <i>Magnolia in Arten und Sorten</i>               | Magnolie                               |     |
| <i>Malus in Arten und Sorten</i>                  | Apfel                                  | h   |
| <i>Morus alba</i>                                 | Weißer Maulbeerbaum                    |     |
| <i>Parrotia persica</i>                           | Persischer Eisenholzbaum               |     |
| <i>Prunus in Arten und Sorten</i>                 | Kirsche/Zwetschge                      | h   |
| <i>Pyrus in Arten und Sorten</i>                  | Birne                                  | h   |
| <i>Salix caprea</i>                               | Sal-Weide                              | h   |
| <i>Sorbus aria</i>                                | Mehlbeere                              | h   |
| <i>Sorbus domestica</i>                           | Speierling                             | h   |
| <b>Sträucher</b>                                  |                                        |     |
| <i>Amelanchier in Arten und Sorten</i>            | Felsenbirne                            |     |
| <i>Buddleja in Arten und Sorten</i>               | Schmetterlingsflieder                  |     |
| <i>Cydonia in Arten und Sorten</i>                | Quitte                                 |     |
| <i>Cornus in Arten und Sorten</i>                 | Hartriegel                             | h   |
| <i>Corylopsis in Arten und Sorten</i>             | Scheinhasel                            |     |
| <i>Corylus avellana</i>                           | Haselnuss                              | h   |

|                                                                                                                                                                                         |                                      |   |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|---|
| <i>Crataegus monogyna</i>                                                                                                                                                               | Weißdorn                             | h |
| <i>Euonymus in Arten und Sorten</i>                                                                                                                                                     | Spindelstrauch                       | h |
| <i>Hamamelis in Arten und Sorten</i>                                                                                                                                                    | Zaubernuss                           |   |
| <i>Ligustrum vulgare</i>                                                                                                                                                                | Gewöhnlicher Liguster                | h |
| <i>Lonicera in Arten und Sorten</i>                                                                                                                                                     | Heckenkirsche                        | h |
| <i>Magnolia in Arten und Sorten</i>                                                                                                                                                     | Magnolie                             |   |
| <i>Mespilus germanica</i>                                                                                                                                                               | Mispel                               |   |
| <i>Prunus in Arten und Sorten</i>                                                                                                                                                       | Kirsche                              | h |
| <i>Rhamnus catharticus</i>                                                                                                                                                              | Kreuzdorn                            | h |
| <i>Rosa in Arten und Sorten</i>                                                                                                                                                         | Wildrosen                            | h |
| <i>Salix in Arten und Sorten</i>                                                                                                                                                        | Weiden                               | h |
| <i>Sambucus nigra</i>                                                                                                                                                                   | Schwarzer Holunder                   | h |
| <i>Staphylea pinnata</i>                                                                                                                                                                | Gemeine Pimpernuss                   |   |
| <i>Viburnum in Arten und Sorten</i>                                                                                                                                                     | Schneeball                           | h |
| <b>Heckengehölze für Schnitthecken</b>                                                                                                                                                  |                                      |   |
| <i>Acer campestre</i>                                                                                                                                                                   | Feld-Ahorn                           | h |
| <i>Carpinus betulus</i>                                                                                                                                                                 | Hainbuche                            | h |
| <i>Cornus mas</i>                                                                                                                                                                       | Kornelkirsche                        | h |
| <i>Crataegus in Arten und Sorten</i>                                                                                                                                                    | Weißdorn                             | h |
| <i>Fagus sylvatica</i>                                                                                                                                                                  | Rot-Buche                            | h |
| <i>Ligustrum in Arten und Sorten</i>                                                                                                                                                    | Liguster                             | h |
| <i>Osmanthus in Arten und Sorten</i>                                                                                                                                                    | Duftblüten                           |   |
| <b>Fassadenbegrünung</b>                                                                                                                                                                |                                      |   |
| <i>Actinidia in Arten und Sorten</i>                                                                                                                                                    | Strahlengriffel                      |   |
| <i>Akebia quinata</i>                                                                                                                                                                   | Fingerblättrige Akebie               |   |
| <i>Campsis in Arten und Sorten</i>                                                                                                                                                      | Trompetenblume                       |   |
| <i>Celastrus orbiculatus</i>                                                                                                                                                            | Baumwürger                           |   |
| <i>Clematis in Arten und Sorten</i>                                                                                                                                                     | Waldrebe                             |   |
| <i>Euonymus in Arten und Sorten</i>                                                                                                                                                     | Spindelstrauch                       |   |
| <i>Hedera in Arten und Sorten</i>                                                                                                                                                       | Efeu                                 |   |
| <i>Hydrangea petiolaris</i>                                                                                                                                                             | Kletterhortensie                     |   |
| <i>Jasminum nudiflorum</i>                                                                                                                                                              | Winterjasmin                         |   |
| <i>Lonicera in kletternden in Arten und Sorten</i>                                                                                                                                      | Kletterndes Geißblatt, Heckenkirsche |   |
| <i>Parthenocissus in Arten und Sorten</i>                                                                                                                                               | Jungfernreben                        |   |
| <i>Rosa in Arten und Sorten</i>                                                                                                                                                         | Kletterrosen                         |   |
| <i>Vitis coignetiae</i>                                                                                                                                                                 | Rostrote Weinrebe                    |   |
| <i>Wisteria in Arten und Sorten</i>                                                                                                                                                     | Blauregen                            |   |
| <b>Wiesenansaat</b>                                                                                                                                                                     |                                      |   |
| <i>autochthon und regionaltypisch, Kräuter- und Blumenanteil mindestens 50 %; Ursprungsgebiet 16 Unterbayerische Hügel- und Plattenregion, Produktionsraum 8 Alpen und Alpenvorland</i> |                                      |   |
| <b>Dachbegrünung Intensiv / Extensiv</b>                                                                                                                                                |                                      |   |
| <i>mindestens 15 verschiedene Kräuter- und Blumenarten</i>                                                                                                                              |                                      |   |

- b) Giftige Gehölze oder Gehölze mit Dornen bzw. Stacheln dürfen nicht im Spielplatzbereich und im Außenspielbereich der Kindertagesstätte verwendet werden.
- c) Bei Bäumen ist die Mindestpflanzqualität 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 18-20 cm. Bei Sträuchern ist die Mindestqualität: verplanz-ter Strauch, Höhe 100-150 cm.

## 8 Aufschüttungen, Abgrabungen und Einfriedungen

- (1) Aufschüttungen und Abgrabungen
  - a) Aufschüttungen, Abgrabungen sowie Geländemodellierungen sind unzulässig.
  - b) Ausgenommen von der Regelung gemäß Absatz a) sind:
    - Niveaueinpassungen im Bereich der Außenanlagen an das vorhandene Gelände

und zum Anschluss an den angrenzenden öffentlichen Straßenraum. Die privaten Außenanlagen dürfen um bis zu 0,50 m gegenüber den angrenzenden öffentlichen Erschließungsflächen angehoben oder abgesenkt sein.

- Geländemodellierungen für die Außenspielfläche der Kindertagesstätte sowie den Kinderspielplatz.

(2) Stützmauern

- a) Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 0,50 m zulässig. Ausnahmsweise können höhere Stützmauern bis 0,80 m zugelassen werden wenn diese erforderlich sind für:
- das Abfangen von Aufschüttungen bzw. Abgrabungen im Umfang der für diese Bodenbewegungen zulässigen Höhen,
  - für die Herstellung der geplanten neuen Erschließungsstraße oder
  - zur Hangabsicherung

**9 Immissionsschutz § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB**

(1) Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Schall und Geruch) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB:

- a) Baureihenfolge:  
Im WA ist die Nutzungsaufnahme schutzbedürftiger Räume von Wohnungen (Wohnräume, Schlafräume) unzulässig, bis im gekennzeichneten Bereich entlang der Baulinie im MD 2 , Bauraum 1, ein durchgehender Baukörper mit einer Firsthöhe von 501,35 Metern ü.NN und einer durchgängigen, ohne Zwischenräume ausgebildete Fassade, errichtet wurde. Ausgenommen sind die Passagen P1 und P2, welche entsprechend der Festsetzungen zum Immissionsschutz herzustellen sind.
- b) Grundrissorientierung:  
Die schutzbedürftigen Wohn- und Aufenthaltsräume im MD 2 , Bauraum 1, sind zur immissionsabgewandten Seite („Innenhofseite“) zu orientieren. Für Aufenthaltsräume, die aus technischen Gründen nicht an der immissionsabgewandten Seite realisiert werden können, ist eine schallgedämmte Dauerlüftungsmöglichkeit herzustellen [siehe auch Ziffer 9 (3) b)].

(2) Verkehrsgeräuschimmissionen sowie Geräuschimmissionen aus dem bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb

Baulicher Schallschutz

- a) Im MD 2 , sind an Fassaden und Dachflächen mit Kennzeichnung, hinter denen sich schutzbedürftige Räume (z.B. Aufenthaltsräume in Wohnung, Unterrichtsräume und Ähnliches; Büroräume und Ähnliches) befinden, bei Errichtung und Änderung der Gebäude technische Vorkehrungen zum Schutz von Außenlärm vorzusehen, die gewährleisten, dass die in der Abbildung 1 angegebenen Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen eingehalten werden.
- b) Für Fassaden ohne spezielle Kennzeichnung gilt im gesamten Baugebiet erf.  
 $R'_{w,ges} = 35 \text{ dB}$ .
- c) Bei Außenbauteilen von Büroräumen und Räumen ähnlicher Schutzbedürftigkeit gelten um jeweils 5 dB geringere Werte.
- d) Sofern Fassaden von der im Bebauungsplan im MD 2 , Bauraum 1 festgesetzten Baulinie abrücken, gelten die genannten Schalldämm-Maße ebenso für alle parallel zu dieser Baulinie ausgerichteten Fassade.
- e) Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können (Schlaf- und Kinderzimmer) und die nicht über ein zur immissionsabgewandten Seite (Dorfplatz) orientiertes Fenster belüftet werden können, müssen Einrichtungen zur Raumbelüftung erhalten, die gewährleisten, dass in dem für den hygienischen Luftwechsel erforderlichen Zustand (Nennlüftung) die festgesetzten Anforderungen an den baulichen Schallschutz gegen Außenlärm eingehalten werden. Solche Einrichtungen können beispielsweise sein: vorgebaute Pufferräume, Prallscheiben, Spezialfenster mit erhöhtem Schallschutz bei Lüftungsfunktion, Schalldämmlüfter, u.a..
- f) Mechanische Belüftungseinrichtungen dürfen im bestimmungsgemäßen Betriebszustand (Nennlüftung) einen Eigengeräuschpegel von 30 dB(A) im Raum (bezogen auf eine äquivalente Absorptionsfläche von  $A = 10 \text{ m}^2$ ) nicht überschreiten.

Von diesen Festsetzungen kann gemäß § 31 BauBG im Einzelfall abgewichen werden, wenn im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens oder Genehmigungsfreistellungsverfahrens durch eine schalltechnische Untersuchung nachgewiesen wird, dass auch geringere Anforderungen an den baulichen Schallschutz und geringere Schallschütz-Maße unter der Beachtung der gültigen baurechtlichen Anforderungen möglich sind.

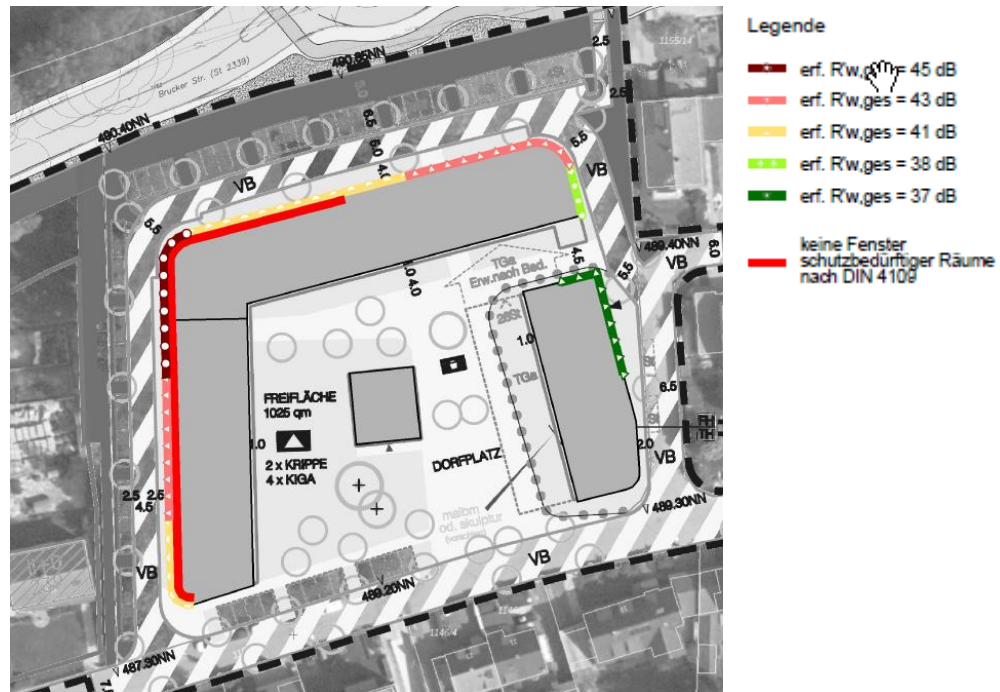


Abbildung 1: Kennzeichnung der Festsetzungen zum Schutz vor Schallimmissionen

### Schallschutzgrundrisse

- g) An den in der Grafik in Abbildung 1 Kennzeichnung der Festsetzungen zum Schutz vor Schallimmissionen mit „keine Fenster von schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109“ gekennzeichneten Fassaden sind Schallschutzgrundrisse derart zu planen, dass sich in den gekennzeichneten Fassaden keine Fenster von schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109 befinden. Verglasungen, die ausschließlich der Belichtung dienen, sind zulässig.
- h) Alternativ sind Fenster schutzbedürftiger Räume in diesen Fassaden zulässig, wenn durch vorgesetzte Schallschutzkonstruktionen (z.B. Laubengänge) sichergestellt ist, dass an den durch TA Lärm maßgeblichen Immissionsorten die Immissionsrichtwerte und Spitzenpegelkriterien der TA Lärm für Dorfgebiete eingehalten werden:
  - Tagsüber (06:00–22:00 Uhr): 60 dB(A) / Spitzenpegel 90 dB(A)
  - Nachts (22:00–06:00 Uhr): 45 dB(A) / Spitzenpegel 65 dB(A)

### Luftwärmepumpen

- i) Es ist nur die Errichtung solcher Luftwärmepumpen zulässig, deren ins Freie abgestrahlter immissionswirksamer Schallleistungspegel  $L_{wa} = 50$  dB(A) nicht überschreitet.
- j) Die Aufstellung von Luftwärmepumpen ist nur in einem Abstand von mindestens 3 m zur Grundstücksgrenze zulässig.

## (3) Geruchsemissionen und Geruchsmissionen

### Baulicher Schutz vor Geruchseinwirkungen

- a) An den in Abbildung 2 Kennzeichnung der Festsetzungen zum Schutz vor Geruchsmissionen gekennzeichneten Fassaden am Gebäude im MD 2, Bauraum 1 ist durch baulich-technische Maßnahmen z.B. mit nicht-öffnbaren Fenstern sicherzustellen, dass keine geruchsbehaftete Außenluft eintreten kann. Alternativ sind öffnbare

- Fenster zulässig, wenn durch eine vorgesetzte Fassade (z.B. Laubengänge) gewährleistet ist, dass keine geruchsbehaftete Außenluft eindringen kann.
- b) Räume des Gebäudes im MD 2, Bauraum 1, die nicht über ein zur immissionsabgewandten Seite orientiertes Fenster belüftet werden können, sind mit einer fensterunabhängigen Belüftung mit Frischluftansaugung (technische Raumbelüftung mit kontrollierter Luftzuführung) auszustatten. Die Außenluft ist aus der immissionsabgewandten Seite (Innenhofbereich), in dem der Geruchs-Immissionswert für Dorfgebiete eingehalten ist, anzusaugen.
- c) Passage "P1" im Erdgeschoss des Gebäudes im MD 2, Bauraum 1 ist mit dicht schließenden Toren zu versehen.

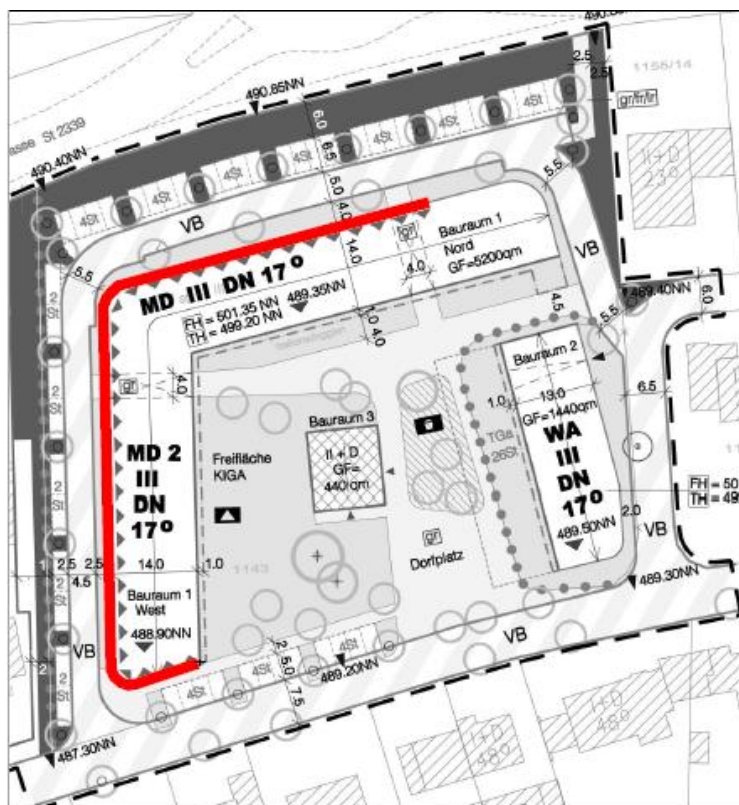


Abbildung 2: Kennzeichnung der Festsetzungen zum Schutz vor Geruchsimmisionen

## 10 Ausgleichsflächen

- (1) Der im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ermittelte Bedarf an Ausgleichsflächen in der Größenordnung von 3.414 m<sup>2</sup> wird außerhalb des Bebauungsplangebietes nachgewiesen. Für den Eingriff dieses Bebauungsplanes werden als Ausgleich folgende Flächen aus dem Ökokonto der Großen Kreisstadt Dachau festgesetzt:

| Flur-Nr.    | Lage                      | Umfang Ausgleich     | Entwicklungsziel / durchgeführte Kompensationsmaßnahme                                             |
|-------------|---------------------------|----------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 8580-1866   | Ausgleichsfläche bei Fink | 978 m <sup>2</sup>   | Streuobstwiesen mit Wildhecke, Feldgehölz und Blumenwiese                                          |
| 8636-1027/3 | Pullhausen Speckfeld      | 1.060 m <sup>2</sup> | Streuobstwiesen mit Wildhecke, Feldgehölz und Blumenwiese                                          |
| 8636-1027/2 | Pullhausen Speckfeld      | 1.915 m <sup>2</sup> | magere Feuchtwiese / Magerrasen mit Saumstrukturen, ein Tümpel und Strukturen für die Zauneidechse |
| Gesamt      |                           | 3.953 m <sup>2</sup> |                                                                                                    |

## **D HINWEISE**

### **1 Abstandsflächen**

Die Abstandsflächen sind gemäß der Satzung der Großen Kreisstadt Dachau über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe vom 28.01.2021 mit Bekanntmachung vom 29.01.2021 nachzuweisen.

### **2 Bodenschutz**

Bei Aushubarbeiten könnte es zu auffälligen Verunreinigungen kommen. In einem solchen Fall wird empfohlen, dass belastete Material getrennt vom übrigen Aushub ausziehen, gesondert zwischenzulagern und gegen Niederschlagswasser zu sichern. Eine zeitnahe Abstimmung des weiteren Vorgehens mit dem Landratsamt Dachau, Sachgebiet 61 wird empfohlen.

### **3 Niederschlagswasser / Versickerung**

Das Niederschlagswasser kann innerhalb des Plangebietes nur in geringem Umfang versickert werden. Im Ortsteil Mitterndorf wird das Niederschlagswasser über bestehende Regenwasserkanäle in den Amper-Abzugsgraben bzw. die Alte Maisach geleitet. Für das Plangebiet soll eine wasserrechtliche Erlaubnis zur Einleitung von Niederschlagswasser aus befestigten Flächen beantragt werden.

Regenwassernutzungsanlagen werden empfohlen. Die Nutzung des Regenwassers als Brauchwasser z.B. über Zisternen ist anzustreben.

### **4 Grünordnung**

- (1) Bei Baumaßnahmen wird auf die DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen), die RAS-LP4 (Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren) sowie die ZTV Baumpflege hingewiesen.
- (2) Baumstandorte in befestigten Flächen sind gemäß Zusätzliche Technische Vorschriften für die Herstellung und Anwendung verbesserter Vegetationstragschichten (ZTV-Vegtra Mü) herzustellen. Eine Verankerung ist mittels Dreibock vorzunehmen.
- (3) Gehölze müssen den Technischen Lieferbedingungen für Baumschulpflanzen (TL-Baumschulpflanzen) entsprechen.
- (4) Durch den öffentlichen Spielplatz auf dem Dorfplatz entfällt für MD 2 die Verpflichtung zur Herstellung der Spielplätze gem. Bayerischer Bauordnung. Der finanzielle Ausgleich wird in einem städtebaulichen Vertrag geregelt.
- (5) Bezüglich der Sicherheit auf Spielplätzen und in der Kindertagesstätte sind die einschlägigen Gesetze, Verordnungen und Normen sowie die Vorschriften des DGUV (z.B. zu Einfriedungen, Giftgehölzen) einzuhalten.
- (6) Bei Anpflanzungen im Bereich der Staatsstraße sind die geltenden Regeln (RPS 09. (Richtlinie für passiven Schutz an Straßen durch Rückhaltesysteme) und die RAL (Richtlinie für die Anlage von Landstraßen) zu berücksichtigen. Die Mindestabstände entsprechend der Richtlinien sind einzuhalten.

### **5 Immissionsschutz**

- (1) Geruchsemissionen und Geruchsimmissionen
  - a) Von dem Rinderhaltungsbetrieb im Geltungsbereich können selbst bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung unvermeidbare Geruchsemissionen ausgehen, die von den Bewohnern zu dulden sind.
  - b) Die Tore der Passage "P1" im MD 2, Bauraum 1 sollen geschlossen gehalten werden. Hierzu sollen gut sichtbare Hinweisschilder angebracht werden.
- (2) Landwirtschaftliche Emissionen:
  - a) Der Erwerber, Besitzer und Bebauung des Grundstücks im Geltungsbereich hat die landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm-, Geruch- und Staubeinwirkungen) des angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebes und der ldw. Flächen unentgeltlich zu tolerieren. Besonders wird darauf hingewiesen, dass mit erhöhter Lärmbelastung

- während der Erntezeit oder des Viehtransports auch vor 6 Uhr morgens und nach 22 Uhr sowie an Sonn- und Feiertagen zu rechnen ist.
- b) Aufgrund der klimatischen Veränderungen ist auch mit nicht planbaren (Jahres-)zeitlichen Verschiebungen bei Bewirtschaftungs-, Ernte- und Rüstarbeiten zu rechnen.

(3) Luftwärmepumpen:

- a) Für den Einbau von Luftwärmepumpen wird empfohlen, vor deren Anschaffung die Informationen der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“, heranzuziehen.

## 6 Maßnahmen zum Besonderen Artenschutz (Vermeidung von Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG)

(1) Vermeidungsmaßnahmen

- a) Zum Schutz der Fledermäuse soll der Abbruch des Nordteils des Schulgebäudes im Winterhalbjahr, mindestens jedoch außerhalb der Wochenstubenzeit, erfolgen.
- b) Die Beseitigung der Gehölze soll im Winterhalbjahr außerhalb der Brutzeit erfolgen.
- c) Falls der Abriss von Gebäuden oder der Schuppen innerhalb der Brutzeit geplant ist, sollen sie vorher auf eventuell vorhandene Vogelbruten kontrolliert werden. Bei vorhandenen Vogelbruten soll der Abbruch bis zum Ausfliegen der Jungen verschoben werden.
- d) Das Fledermausquartier am alten Schulgebäude soll erhalten und geschützt werden.

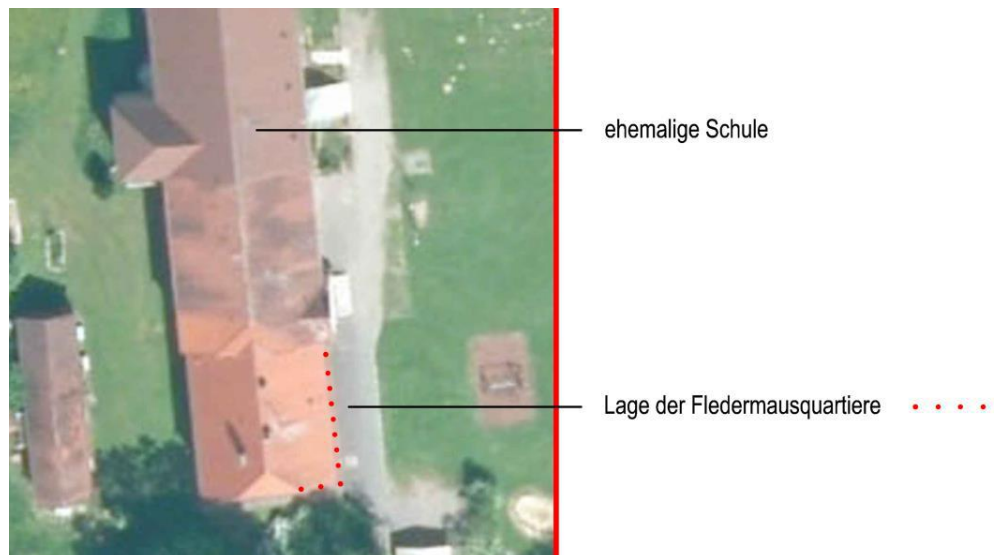


Abbildung 3: Lage der Fledermausquartiere hinter Fensterläden

- e) Der Dachstuhl des Schulgebäudes soll auch nach dem Abbruch des Nordteils für Fledermäuse zugänglich gehalten werden.
- f) Bei Baumfällungen sollen die Bäume rechtzeitig vor der Fällung nochmals auf inzwischen möglicherweise entstandene Baumhöhlen, die als Quartier für Fledermäuse dienen könnten, kontrolliert werden. Im Falle neu entstandener Baumhöhlen sollen die notwendigen artenschutzrechtlichen Maßnahmen mit der Naturschutzbehörde abgestimmt werden.

(2) Beleuchtung

Im Bebauungsplangebiet sind ausschließlich insektenfreundliche LED-Beleuchtungssysteme und Natriumdampf-Niederdrucklampen zulässig. Hierbei sind folgende Teil-aspekte zu beachten:

- Die Beleuchtung des Außengeländes, Zuwegung, Parkplatz, Rad- und Fußweg ist auf das absolut notwendige Mindestmaß zu reduzieren. (Weitere Informationen zu dem Thema bietet die Broschüre ANLiegen Natur 41, Lichtverschmutzung Ursache des Insektenrückgangs?).
- Seitliches Streulicht der Lampen ist so weit wie möglich zu reduzieren.

- Nach Möglichkeit sollte mit Bewegungsmelder gearbeitet werden, zumindest je-doch Halbnachtschaltung und keine Dauerbeleuchtung
- Als Leuchtmittel ist warmweißes LED im Bereich 3000 Kelvin zu wählen

(3) Ökologische Baubegleitung

- a) Die Umsetzung und Einhaltung der Maßnahmen zum Artenschutz erfordert eine ständige Überwachung im Vorfeld der Baumaßnahme beginnend und während der gesamten Bauzeit. Dazu ist eine Fachperson mit speziellen Kenntnissen zu Fledermäusen als Ökologische Baubegleitung (ÖBB) zu benennen und der Unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen.
- b) Da die Erhebung der Vögel und deren Habitate vor beinahe 3 Jahren erfolgte, ist rechtzeitig vor der Baufeldfreimachung insbesondere der Fällung der Bäume und vor dem Abriss von Gebäuden oder dergleichen, wie in Punkt 1 f) beschrieben, eine erneute Erhebung von Vogelvorkommen durchzuführen. Das Ergebnis ist unmittelbar der Unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen. Sollten im Ergebnis Habitate der Vogelpopulation betroffen sein, sind im Vorfeld funktionierende CEF Maßnahmen (vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen) notwendig.
- c) Monitoring: Der Habitatsbestand im und am alten Schulgebäude sowie die Fledermauspopulation ist nach der Bauzeit bis 2 Jahre nach Rückbau des Nordteils und nach Fertigstellung weiterer Sanierungsmaßnahmen zu überwachen und zu dokumentieren.

## **E BEGRÜNDUNG**

### **1 Planungsrechtliche Situation**

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

Die stetig wachsende Bevölkerung der Stadt Dachau macht die Schaffung von Wohnraum und sozialen Einrichtungen zur Kinderbetreuung erforderlich. Die Griechische Schule hat die Nutzung des Schulgebäudes auf dem 8.676 m<sup>2</sup> großen städtischen Grundstück in der Ignaz-Taschner-Straße 14 (Flur-Nr. 1143) in Mitterndorf am 14.08.2013 aufgegeben.

Gemäß dem Grundsatz "Innenentwicklung vor Außenentwicklung" hat die Stadt Dachau beschlossen, das im städtischen Eigentum befindliche Grundstück neu zu ordnen und einer neuen Nutzung zuzuführen. Zur Sicherung des westlich angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebs und dessen zukünftiger Entwicklungsperspektiven wurde die Hofstelle (Flur-Nr. 1134) in den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 173/17 "Ehemalige Schule Mitterndorf" aufgenommen.

Zur Förderung des dörflichen Charakters sowie dessen zukünftiger Entwicklung soll neben der Schaffung von Wohnraum auch Raum für nicht wesentlich störende Handwerks- und Gewerbebetriebe bereitgestellt werden. Durch dieses gezielte Vorhaben der Innenentwicklung werden die wirtschaftlichen, ökologischen und städtebaulichen Vorteile bestmöglich genutzt.

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

Das Plangebiet umfasst teilweise einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil (bestehende landwirtschaftliche Hofstelle, Flur-Nr. 1134) und teilweise den Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 00/59 „Mitterndorf West“ (ehemaliges Schulgrundstück, Flur-Nr. 1143).

Demnach wird der Bereich der landwirtschaftlichen Hofstelle planungsrechtlich als unbeplanter Innenbereich gemäß § 34 BauGB bewertet, während für das ehemalige Schulgrundstück die Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans als Grundlage herangezogen werden.

Für das ehemalige Schulgrundstück ist eine öffentliche Grünfläche ohne eigenen Bauraum festgesetzt; das ursprüngliche Schulgebäude wird als Bestand dargestellt. Daraus ergibt sich, dass kein Baurecht über den Bestandsschutz des Schulgebäudes hinaus besteht.

Für das ehemalige Schulgrundstück (Flur-Nr. 1143), die westlich angrenzende landwirtschaftliche Hofstelle (Flur-Nr. 1134) und die angrenzenden Verkehrsflächen (Teilbereiche der Flur-Nrn. 1154 und 1155/3) wird ein neuer Bebauungsplan aufgestellt.

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

#### **2.1 Vorgaben der Regional- und Landesplanung**

Die Große Kreisstadt Dachau liegt gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern im Verdichtungsraum München. Sie besitzt wichtige zentralörtliche Aufgaben im Norden von München, insbesondere für die Kommunen des Landkreises Dachau und ist das einwohnerstärkste Mittelzentrum in Bayer

Die Stadt gehört zur Planungsregion 14 München. Das Planungsgebiet ist im Regionalplan sowohl als „Siedlungsgebiet im Bestand“ als auch als Bereich für „Siedlungsentwicklung“ dargestellt.

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

Im gültigen Flächennutzungsplan ist die Fläche im östlichen Bereich als Dorfgebiet (MD) und im westlichen Bereich als öffentliche Grünfläche, Gemeinbedarfsfläche Schule sowie als Schutz- und Leitpflanzen eingetragen. Entlang der Brucker Straße (St. 2339) ist linear ein sonstiges Biotop/Fläche mit besonderen gestalterischen/ökologischen Funktionen bzw. eine weitere Schutz- und Leitpflanzung gekennzeichnet. Das Gebiet wird im Nordosten von einer Richtfunkstrecke berührt. Eine bedeutende Fuß- und Radwegeverbindung verläuft entlang des südlichen und östlichen Plangebiets.

Entlang der Brucker Straße ist eine Bauverbotszone dargestellt, die bei Staatsstraßen 20 Meter vom Fahrbahnrand beträgt. Der Abstand zwischen Fahrbahnrand und Flurstücksgrenze variiert zwischen etwa 3,0 und 4,0 Metern.

Da die geplanten Nutzungen nicht aus dem bestehenden Flächennutzungsplan abgeleitet werden können, ist eine Teiländerung des Flächennutzungsplans erforderlich. Um Synergieeffekte optimal zu nutzen, wird die Änderung im Parallelverfahren durchgeführt.

## 2.3 Angrenzende Bebauungspläne

Der westliche Bereich des Plangebiets, das ehemalige Schulgrundstück (Flur-Nr. 1143), liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 00/59 „Mitterndorf West“. Dieser erstreckt sich nach Osten entlang der Brucker Straße bis zur Heinrich-Nicolaus-Straße und umfasst die südliche Wohnbebauung an der Ignaz-Taschner-Straße. Der Bebauungsplan Nr. 00/59 ist ein Baulinienplan.

Im Süden grenzt der Bebauungsplan Nr. 44/89 „Eggerten“ an. Dieser legt überwiegend ein reines Wohngebiet (WR) und im Osten einen Teilbereich als Dorfgebiet (MD) fest.

## 2.4 Verkehrsentwicklungsplan

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

Im Verkehrsentwicklungsplan der Stadt Dachau, aus dem Jahr 2006, ist die Brucker Straße (Staatsstraße St 2339) als wichtige Hauptverkehrsstraße dargestellt.

## 2.5 vorangegangene Planungsschritte

Im Jahr 2016 wurde für das ehemalige Schulgrundstück ein Plangutachten durch eine Mehrfachbeauftragung gemäß HOAI durchgeführt. Verschiedene Planungsbüros arbeiteten parallel an Vorplanungen, um unterschiedliche Lösungen für ein städtebauliches Konzept zu entwickeln.

Eine erste Bürgerinformationsveranstaltung fand am 15. Juli 2015 im Pfarrheim Mitterndorf statt. Die Ergebnisse dieser Veranstaltung flossen in die Aufgabenstellung der Mehrfachbeauftragung ein. Die eingereichten Entwürfe wurden am 6. Juni 2016 von einem Bewertungsgremium geprüft und bewertet. Der Bau- und Planungsausschuss beschloss am 21. Juni 2016, den Siegerentwurf (Werkgemeinschaft Kath / Schineis / Hiendl) weiterzuentwickeln.

Im Rahmen einer zweiten Bürgerdiskussion am 15. Juli 2016 wurden die Ergebnisse des Plangutachtens vorgestellt. Bürgerinnen und Bürger konnten ihre Meinungen zu den Vorschlägen äußern, um ein Meinungsbild und Anregungen zur Überarbeitung des Siegerentwurfs zu sammeln.

Auf Grundlage des Siegerentwurfs wurde der städtebauliche Entwurf erstellt, der als Basis für die Aufstellung des Bebauungsplans dient.

# 3 Ziele des Bebauungsplans

Das zentrale Ziel des Bebauungsplans ist die Schaffung von Baurecht für sozialen Wohnungsbau, eine Kindertagesstätte sowie für nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe im östlichen Teil des Plangebiets. Gleichzeitig soll der Betriebsstandort der landwirtschaftlichen Hofstelle im Westen des Plangebiets gesichert und deren Entwicklungsmöglichkeiten gewahrt werden.

Um den dörflichen Charakter zu fördern und eine langfristige Weiterentwicklung zu ermöglichen, werden neben Wohnraum auch Gewerbeflächen für nicht störende Handwerks- und Gewerbebetriebe geschaffen.

Weitere Ziele sind:

- Berücksichtigung der Anforderung an geförderten Wohnungsbau
- Unterbringung einer ausreichenden Anzahl von Stellplätzen, auch für Fahrräder
- verkehrssichere Abwicklung des Bring- und Holverkehrs
- Bündelung von Aufenthalts- und Spielbereichen im öffentlichen Raum
- Sicherung der Randeingrünung am Ortsrand und der Eingrünung zur landwirtschaftlichen Hofstelle

Mit dem Bebauungsplan soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleistet werden, die sowohl dem vorhandenen baulichen Bestand als auch einer künftigen Bebauung Rechnung trägt und darüber hinaus Planungssicherheit für den Eigentümer der landwirtschaftlichen Hofstelle schafft.

## **4 Beschreibung des Planungsgebiets**

### **4.1 Geltungsbereich (Lage, Größe und Grundstückseigentum)**

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Mitterndorf am westlichen Ortsrand. Es wird im Norden und Westen von der Brucker Straße (Staatsstraße St 2339) sowie im Süden von der Ignaz-Taschner-Straße begrenzt. Im Osten grenzt es an die Wohnbebauung der Pfarrer-Eicher-Straße.

Mit einer Gesamtfläche von ca. 2,05 ha umfasst der Geltungsbereich das ehemalige Schulgrundstück (Flur-Nr. 1143) im Eigentum der Stadt Dachau, die landwirtschaftliche Hofstelle (Flur-Nr. 1134) im Privatbesitz sowie angrenzende Verkehrsflächen (Flur-Nrn. 1154 und 1155/3), die ebenfalls der Stadt gehören. Die öffentlichen Verkehrs-/Erschließungsflächen befinden sich im Eigentum der Stadt Dachau.

### **4.2 Bisherige Nutzung und Bebauung**

Im Westen des Plangebiets befindet sich eine landwirtschaftliche Hofstelle mit Milchviehhaltung. Das Anwesen umfasst einen Milchviehstall, zwei Wohngebäude, drei Ferienwohnungen sowie einen Strohhof. Eine Erweiterung des Milchviehstalls und der Neubau eines Kälberstalls sind bereits genehmigt.

Die Nutzung des Schulgebäudes (Flur-Nr. 1143) wurde 2013 eingestellt. Der Gebäudekomplex besteht aus Vorderhaus, Mittelbau und Schultrakt. Im Vorderhaus befinden sich zwei Wohnungen, von denen eine derzeit vermietet ist. Eine weitere Wohnung befindet sich im Mittelbau, diese ist aktuell ungenutzt. Der Schultrakt steht leer.

Die bauliche Substanz sowie die technische Ausstattung weisen erhebliche Mängel in Bezug auf Wärme- und Brandschutz sowie Energieversorgung auf. Eine Untersuchung durch das Architekturbüro Schwarz in Dachau ergab, dass eine Zwischennutzung als Kinderkrippe aufgrund wirtschaftlicher Unrentabilität nicht realisierbar ist. Denkmalrechtliche Belange stehen einem Abriss nicht entgegen. Der südliche Teil des Grundstücks umfasst einen öffentlichen Kinderspielplatz von etwa 900 m<sup>2</sup>.

### **4.3 Umgebung**

Die Lage des Plangebietes befindet sich am Ortsrand von Dachau. Die Umgebung ist im Norden und Westen durch landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Im Süden und Osten schließen sich Wohngebiete (WR und WA) an den Geltungsbereich des Bebauungsplans an. Die bauliche Umgebung ist überwiegend geprägt durch zweigeschossige Ein- und Mehrfamilienhäuser.

Auf Höhe des Plangebiets mündet die Kreisstraße DAH5 in die Staatsstraße St 2339 (Brucker Straße). Erste Planungen sehen einen Umbau dieser Einmündung zu einem Kreisverkehr mit Geh- und Radweg-Anbindung vor. Im Zuge dieser Neugestaltung wird auch eine zukünftige Querungshilfe für Fußgänger und Radfahrer angedacht, um eine fußläufige Verbindung zwischen Mitterndorf und der angrenzenden freien Landschaft zu ermöglichen. Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 173/17 "Ehemalige Schule Mitterndorf" schafft später die Grundlage für eine entsprechende Fuß- und Radwegführung.

### **4.4 Verkehrserschließung**

Das ehemalige Schulgrundstück sowie die bestehende landwirtschaftliche Hofstelle sind derzeit über das untergeordnete Straßennetz der Ignaz-Taschner-Straße erschlossen. Zusätzlich besteht eine Anbindung an die Pfarrer-Eicher-Straße im Osten. Im Südosten des ehemaligen Schulgrundstücks befinden sich aktuell etwa zehn öffentliche Pkw-Stellplätze.

### **4.5 Topographie und Wasserverhältnisse**

Die Höhenlage des Plangebiets variiert zwischen ca. 487,30 m ü. NN im Südwesten und ca. 489,30 m ü. NN im Südosten entlang der Ignaz-Taschner-Straße.

Im Südwesten an der Ignaz-Taschner-Straße steigt die Höhenlage in nördlicher Richtung zur Brucker Straße (Staatsstraße St 2339) hin von ca. 487,30 m ü. NN auf ca. 490,40 m ü. NN.

Entlang der Brucker Straße (Staatsstraße St 2339) steigt die Höhenlage des Geländes in nordöstliche Richtung von ca. 490,40 m ü. NN auf ca. 490,80 m ü. NN im Nordosten des Plangebietes.

Die Stadt Dachau führt keine Grundwasserpegelstände für Mitterndorf, der nächstgelegene Pegel an der Heinrich-Nicolaus-Straße zeigt einen mittleren Wasserstand von 481,20 m ü. NN.

Das anfallende Niederschlagswasser aus Trenngebieten wird in Ortsteil Mitterndorf über bestehende Regenwasserkanäle in den Amper-Abzugsgraben bzw. die Alte Maisach eingeleitet. Zur Entwässerung des geplanten Bebauungsgebiets soll eine wasserrechtliche Erlaubnis beantragt werden. Das auf privaten und öffentlichen, befestigten Flächen gesammelte Niederschlagswasser soll über bestehende Regenwasserkanäle zu den Vorflutern transportiert und dort ungedrosselt eingeleitet werden.

Für das Plangebiet soll eine wasserrechtliche Erlaubnis zur Einleitung von Niederschlagswasser aus befestigten Flächen, basierend auf der geplanten Bebauung des Bebauungsplans Nr. 173/17 "Ehemalige Schule Mitterndorf", beantragt werden.

#### 4.6 Flora und Fauna

Im Westen des Plangebiets (Flur-Nr. 1134) wird die landwirtschaftliche Hofstelle durch mehrere Gebäude geprägt. Im Bereich der Landwirtschaft ist eine starke Verkehrsnutzung vorhanden. Die ökologisch relevanten Bereiche beschränken sich auf die Randbereiche und Gärten.

Das ehemalige Schulgrundstück (Flur-Nr. 1143) im Osten beherbergt weiterhin den Gebäudekomplex der ehemaligen Schule, inklusive eines rund 900 m<sup>2</sup> großen öffentlichen Kinderspielplatzes. Zudem existieren Wiesen- und Gehölzflächen mit naturnaher Ausstattung. In der näheren Umgebung befinden sich mehrere amtlich erfasste Biotope. Das Landschaftsschutzgebiet "Amperauen mit Herbertshausen Moos und Inhauser Moos" grenzt im Süden an das Plangebiet an, ist jedoch durch die Ignaz-Taschner-Straße davon getrennt. Das FFH-Gebiet 7635-301 "Ampertal" liegt über 100 m südlich des Plangebiets. Im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) wurden Fledermäuse, Reptilien und Vögel untersucht. Der Bericht vom 16.09.2022 ist bei der Stadt Dachau einsehbar.

#### 4.7 Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebiets sind keine Baudenkmäler vorhanden. Bodendenkmäler sind nicht bekannt.

#### 4.8 Altlasten

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

#### 4.9 Immissionsschutz

##### Schallimmissionen

Das Plangebiet ist durch Schallquellen aus der nördlich gelegenen Staatsstraße St 2339 sowie dem westlich angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieb mit Milchviehhaltung beeinflusst. Zur Beurteilung dieser Einwirkungen wurde ein Gutachten des Büros Steger & Partner GmbH erstellt, das sich sowohl mit Verkehrslärm als auch mit Geräuschemissionen aus der Landwirtschaft befasst.

Im Laufe des Bebauungsplanverfahrens wurde das ursprüngliche Verkehrslärmgutachten aus dem Jahr 2015 aktualisiert und um die Untersuchung der Geräuschemissionen aus der geplanten Erweiterung des landwirtschaftlichen Betriebs ergänzt. Zudem berücksichtigt die Analyse eine mögliche Umgestaltung der Einmündung der Staatsstraße St 2339 / DAH 5 zu einem Kreisverkehr.

Das Gutachten empfiehlt bauliche Maßnahmen zur Reduzierung der Schallbelastung und enthält Vorschläge für schalloptimierte Grundrissgestaltungen. Es ist Bestandteil der Begründung des Bebauungsplans Nr. 173/17 „Ehemalige Schule Mitterndorf“.

##### Geruchsimmissionen:

Neben Schallimmissionen treten durch die westlich gelegene landwirtschaftliche Hofstelle mit Milchviehhaltung auch Geruchsimmissionen auf. Diese wurden durch ein Gutachten des Fachbüros iMA Richter & Röckle GmbH & Co. KG untersucht und bewertet.

Das Gutachten wurde mehrfach aktualisiert und an veränderte gesetzliche sowie planerische Rahmenbedingungen angepasst. Insbesondere die novellierte TA Luft (2021) ersetzte frühere Bewertungsgrundlagen. Zudem wurden die genehmigten Erweiterungen des Milchviehstalls und die Errichtung eines Kälberstalls einbezogen.

Die Untersuchung ergab, dass insbesondere im Osten des Plangebiets erhöhte Geruchsimmissionen auftreten können. Das Gutachten zeigt bauliche und technische Maßnahmen auf, mit denen

diese Belastungen durch bauliche und lüftungstechnische Lösungen minimiert werden können. Auch dieses Gutachten ist Bestandteil der Begründung des Bebauungsplans Nr. 173/17 „Ehemalige Schule Mitterndorf“.

## 5 Planungskonzeption

Die Umnutzung des ehemaligen Schulgrundstücks schafft die Möglichkeit, die Nutzungsvielfalt im Ortsteil Mitterndorf zu erweitern. Ziel ist eine nachhaltige Entwicklung mit einer verträglichen Mischung aus Wohnen, sozialen Einrichtungen (Kindertagesstätte), Landwirtschaft und nicht wesentlich störendem Gewerbe. Eine Kindertagesstätte wird zur wohnortnahen Versorgung und zur Versorgung der an das Plangebiet angrenzenden Wohnbebauung geplant.

Das alte Schulgebäude wird, bis auf den südlichen Teil, zurückgebaut, wodurch ein Teil der Dachauer Geschichte erhalten bleibt. Der historische Gebäudeteil wird in die Planung integriert und bildet das Zentrum einer großzügigen Freifläche.

Diese Fläche dient als öffentlicher Dorfplatz und Begegnungsstätte für alle Alters- und Bevölkerungsgruppen. Die Gestaltung orientiert sich an einem traditionellen Dreiseithof, der sich zur Straße hin öffnet. Der zentrale Bereich wird multifunktional nutzbar gestaltet und umfasst eine begrünte Fläche mit Baumbestand sowie einen privaten, für die Öffentlichkeit zugänglichen Kinderspielplatz, der zur Verbesserung des Kleinklimas beiträgt.

Ein L-förmiger Baukörper im Norden und Westen schützt den Innenbereich vor Immissionen aus der benachbarten Landwirtschaft und der Staatsstraße St 2339. In diesem Bereich werden Wohnnutzung, nicht störendes Gewerbe sowie eine Kindertagesstätte kombiniert. Notwendige Maßnahmen zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind eingeplant. Der Bring- und Holverkehr der Kindertagesstätte erfolgt überwiegend über die Ignaz-Taschner-Straße.

Ein Großteil der erforderlichen Pkw-Stellplätze wird innerhalb der Bauverbotszone im Norden des städtischen Grundstücks untergebracht, wodurch diese stark verlärmte Fläche einer sinnvollen Nutzung zugeführt wird. Der östliche Baukörper bildet den Übergang zur angrenzenden Wohnbebauung und wird ausschließlich für Wohnnutzung vorgesehen. Die Stellplätze werden in einer Tiefgarage untergebracht.

Ein weiterer öffentlicher Spielplatz ist nicht zwingend erforderlich, da bestehende Anlagen stärker genutzt werden könnten. Im Bereich der landwirtschaftlichen Hofstelle (Flur-Nr. 1134) erfolgt eine Festsetzung zur Sicherung des baulichen Bestands sowie zur Gewährleistung maximaler Flexibilität für zukünftige Entwicklungen.

## 6 Begründung der textlichen Festsetzungen

### 6.1 Art der baulichen Nutzung

Zur Umsetzung der städtebaulichen Ziele werden zwei Baugebiete festgesetzt: ein Dorfgebiet (MD) und ein Allgemeines Wohngebiet (WA), wodurch eine abgestimmte Mischung unterschiedlicher Nutzungen ermöglicht wird.

Das Allgemeine Wohngebiet (WA) im Osten dient als Übergang zwischen dem Dorfgebiet und der angrenzenden reinen Wohnbebauung (WR). Um die Wohnqualität zu schützen, sind Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe ausgeschlossen, da sie das Wohnumfeld beeinträchtigen könnten. Stattdessen wird die Ansiedlung solcher Betriebe gezielt im Bereich MD 2 ermöglicht und angestrebt. Beherbergungsbetriebe, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Verwaltungsanlagen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind ebenfalls ausgeschlossen, um Nutzungskonflikte sowohl innerhalb des Plangebiets als auch mit der angrenzenden Wohnbebauung zu vermeiden. Die klare Trennung von Wohngebiet und gewerblichen Nutzungen trägt zudem dazu bei, eine ruhige Wohnatmosphäre zu schaffen und gleichzeitig eine attraktive Struktur für Familien und zukünftige Bewohner zu gewährleisten.

Eine direkte Anbindung des Plangebiets an die Staatsstraße St 2339 ist gemäß Art. 19 Abs. 1 BayStrWG nicht zulässig. Eine Tankstelle würde erheblichen Zu- und Abfahrtsverkehr erzeugen, der durch das angrenzende Wohngebiet abgewickelt werden müsste, was zu erheblichen Belastungen für die Anwohner führen würde.

Das Dorfgebiet (MD) besteht aus den Teilbereichen MD 1 und MD 2, die durch eine öffentliche Verkehrsfläche und eine Grünfläche getrennt sind. Der Ausschluss von Gartenbaubetrieben und Tankstellen gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 8 und 9 BauNVO dient dem Schutz der Wohnqualität und verhindert Nutzungskonflikte innerhalb des Plangebiets sowie mit der Nachbarschaft. Die Grünfläche und öffentliche Verkehrsfläche wirken gleichzeitig als eine Pufferzone zwischen den verschiedenen Nutzungsbereichen und bieten Möglichkeiten für eine verbesserte Aufenthaltsqualität sowie für soziale Begegnungen innerhalb des Dorfgebiets.

Vergnügungsstätten gemäß § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind unzulässig, da ihr Publikums- und Lieferverkehr dem dörflichen Charakter des Gebiets widersprechen würde. Zudem würde eine solche Nutzung die Attraktivität und Qualität der angestrebten Nutzungsvielfalt, insbesondere der Wohnnutzung und der Kindertagesstätte, beeinträchtigen. Durch den Ausschluss von Vergnügungsstätten wird sichergestellt, dass das Plangebiet weiterhin auf familienfreundliche und gemeinschaftlich orientierte Nutzungen ausgerichtet bleibt und keine negativen Auswirkungen durch nächtliche Besucher oder Lärmbelastungen entstehen.

## 6.2 Maß der baulichen Nutzung

In MD 2 und WA wird das zulässige Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Firsthöhe und der Anzahl der zulässigen Vollgeschosse begrenzt. In MD 1 erfolgt die Begrenzung der baulichen Nutzung ebenfalls durch die GRZ, die sich an der maximalen, bereits vorhandenen Ausnutzung des Grundstücks orientiert. Bauweise Die Festsetzung der GRZ ermöglicht eine flexiblere Steuerung der baulichen Dichte im Plangebiet.

## 6.3 Bauweise

Im Bereich MD 1 wird die offene Bauweise festgesetzt, um maximale Flexibilität für zukünftige bauliche Entwicklungen sicherzustellen. Ziel ist es, die dörfliche Bebauungsstruktur zu erhalten und langfristig zu sichern. Die offene Bauweise zeichnet sich durch seitliche Grenzabstände aus, wobei die Gebäude (Einzel-, Doppelhäuser und Hausgruppen) eine maximale Länge von 50,0 m nicht überschreiten dürfen (§ 22 Abs. 2 BauNVO).

Mit der Festsetzung der offenen Bauweise ist zukünftig eine möglichst flexible Ausnutzung des Grundstücks bei einer Neubebauung möglich. So kann langfristig der dörfliche Charakter einer frei gewachsenen Hofstelle beibehalten werden.

In MD 2, Bauraum 1 wird eine geschlossene Bauweise festgesetzt, während in Bauraum 2 die offene Bauweise gilt. Die geschlossene Bauweise in Bauraum 1 ist erforderlich, um durchgehende Baukörper zu schaffen, die als Schutz gegen Schall- und Geruchsimmissionen dienen und gleichzeitig eine einheitliche städtebauliche Struktur entlang der Brucker Straße sichern.

Im Bereich WA wird ebenfalls die offene Bauweise festgesetzt.

## 6.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen (Bauräume) werden durch Baulinien und Baugrenzen in der Planzeichnung sowie ergänzende textliche Festsetzungen definiert. Mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen wird die Verteilung der baulichen Nutzung innerhalb des Plangebietes geregelt.

In MD 1 erfolgt eine großzügige Bauraumfestsetzung durch Baugrenzen, sodass die Entwicklungsmöglichkeiten der bestehenden landwirtschaftlichen Hofstelle bestmöglich erhalten bleiben.

In MD 2, Bauraum 1 wird die überbaubare Grundstücksfläche im Norden und Westen durch eine Baulinie sowie im Osten und Süden durch Baugrenzen definiert. Dies stellt eine durchgehende Bauungskante entlang der Brucker Straße sicher und dient als Schutz gegen Schall- und Geruchsimmissionen. Das Vortreten von Gebäudeteilen, auch in geringfügigem Ausmaß, ist ausgeschlossen.

In MD 2, Bauraum 2 sowie WA werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgelegt. Da hier keine zwingende Bauungskante erforderlich ist, bleibt eine flexiblere Gestaltung möglich. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden zu Gunsten von Frei- und Erschließungsflächen sowie zur Sicherung des Planungskonzeptes und der angestrebten städtebaulichen Ziele beschränkt. Das Vor- und Zurücktret von Gebäudeteilen auch in geringfügigem Ausmaß wird ausgeschlossen.

Der Bauräume 1 im MD 2 und im WA ermöglichen so die Umsetzung der Planungskonzeption im Bereich des ehemaligen Schulgrundstücks (Flur-Nr. 1143).

## 6.5 Höhenentwicklung

Die Höhenlage der Gebäude wird durch die Festsetzung der Fußbodenoberkante des Erdgeschosses über NN bestimmt. Die Festsetzung erfolgt aufgrund eines vorhandenen Geländesprungs, um eine harmonische Einbindung des Bauvorhabens in die bestehende Topographie zu gewährleisten. Durch diese Maßnahme wird die Entstehung eines hohen Sockels im Straßenraum vermieden und ein angemessenes Verhältnis zwischen Baukörper und Gelände sichergestellt.

Die Gebäudehöhe wird durch die Traufhöhe und Firsthöhe geregelt. Die Traufhöhe definiert die Höhe der Dachkanten, während die Firsthöhe die maximale Höhe der Gebäude über NN festlegt. Die Firsthöhe wird auf 501,35 m ü. NN festgesetzt, um die Geländetopografie zu berücksichtigen und eine städtebaulich verträgliche Höhenentwicklung sicherzustellen.

Die Höhenentwicklung basiert auf Untersuchungen zur Lärm- und Geruchsminderung und trägt dazu bei, eine angemessene bauliche Struktur innerhalb des Plangebiets zu schaffen. Aus Gründen des Schall- und Geruchsimmissionsschutz wird eine durchgehende und geschlossene Bebauung erforderlich.

Für die Festsetzungen der Höher der baulichen Anlagen (Wandhöhe und Anzahl der zulässigen Vollgeschosse) wurden Untersuchungen zur Bewältigung der auf das Plangebiet einwirkenden Schall- und Geruchsimmissionen vorgenommen und mit entsprechenden Festsetzungen gesichert.

## 6.6 Nebenanlagen (gemäß § 14 BauNVO)

Im Bereich MD 1 sind Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Im Bereich MD 2 und WA sind Nebenanlagen auf mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten Flächen nicht zulässig.

Fahrradstellplätze und Müllsammelplätze sollten möglichst in die Gebäude integriert werden, können aber auch in privaten Grünflächen untergebracht werden, um eine geordnete Struktur im Gebiet zu sichern.

## 6.7 Stellplätze und Garagen

Im Bereich MD 1 werden keine spezifischen Regelungen zur Art, Anzahl oder Größe der Stellplätze getroffen. Die Anzahl der notwendigen Stellplätze ergibt sich aus der jeweils gültigen Mobilitätssatzung der Stadt Dachau.

In den Bereichen MD 2 und WA sind überdachte Stellplätze oder Garagen ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Stellplätze dürfen nur innerhalb der dafür zeichnerisch festgesetzten Flächen angeordnet werden. Tiefgaragen sind ausschließlich in den entsprechend festgesetzten Flächen zulässig.

Stellplätze haben einen erheblichen Anteil an der Versiegelung der nicht überbaubaren Flächen im Bereich des ehemaligen Schulgrundstücks (Flur-Nr. 1143). Um die vorhandene Fläche optimal zu nutzen, werden die Stellplätze möglichst konzentriert in der Bauverbotszone entlang der Brucker Straße (Staatsstraße St 2339) angeordnet. Diese folgt dem Prinzip „Lärm zu Lärm“, indem stark verlärmte, rechtlich nur eingeschränkt nutzbare Flächen einer sinnvollen Funktion zugeführt werden.

Der Innenhof („Dorfplatz“) wird vollständig vom PKW-Verkehr freigehalten, um die Aufenthaltsqualität dieses zentralen öffentlichen Bereichs zu maximieren und die Wohnqualität der angrenzenden Bebauung zu erhöhen.

Eine Unterbringung von Stellplätzen in Tiefgaragen ist zwar städtebaulich wünschenswert, aber im Geltungsbereich des Bebauungsplans kann aber nicht durchgängig vorausgesetzt werden. Es ist nicht sicherzustellen, dass ausschließlich Vorhaben mit wirtschaftlich tragfähigen Tiefgaragenlösungen realisiert werden. Eine ebenerdige Unterbringung von Stellplätzen bietet geringere Bau- und Unterhaltskosten, was insbesondere für den geplanten sozialen Wohnungsbau von Bedeutung ist.

## 6.8 Grünordnung

Die festgesetzten Pflanzflächen übernehmen eine Schutzfunktion und gewährleisten die Eingrünung des Gebietes. Die festgesetzten Baumpflanzungen tragen zur Verbesserung des Stadtklimas bei und unterstützen die Durchgrünung des Bereichs. Ihre exakte Standortwahl für private Grünflächen und den Straßenraum bleibt flexibel, um eine optimale Integration in die Planung zu ermöglichen.

Die Auswahl der Baumarten fokussiert sich auf heimische Gehölze, die für den Naturhaushalt bedeutsam sind. Für ungünstige Standorte im Straßenraum können auch stadtklimafeste, nicht heimische, aber zukunftsfähige Baumarten verwendet werden.

Um den Dorfplatzcharakter zu stärken, wird die Grünfläche als öffentliche Grünfläche ausgestaltet.

#### Baumbestand und Baumpflanzungen:

Einzelne Bäume im östlichen Plangebiet bleiben erhalten.

- Zwei Bäume im Bereich der ehemaligen Schule
- Ein Baum im Bereich der Landwirtschaft
- Weitere Bäume innerhalb des festgesetzten Grüngürtels

Die geplanten Baum- und Strauchpflanzungen unterstützen das bauliche Konzept und tragen zur hohen Aufenthaltsqualität des Dorfplatzes bei. Im Bereich der Ignaz-Taschner-Straße gliedern sie den Straßenraum und tragen zur Verkehrsberuhigung bei. Stellplatzbereiche sowie private Bauflächen werden durch Baumpflanzungen strukturiert.

Soweit Bäume über Leitungen stehen, ist zu prüfen, ob Schutzmaßnahmen erforderlich sind oder eine Leitungsverlegung möglich ist. Die Grünordnung berücksichtigt damit sowohl technische als auch ökologische Belange.

Für den Bereich der Landwirtschaft sind keine neuen Pflanzungen vorgesehen, jedoch müssen notwendige Fällungen gemäß der Baumschutzverordnung der Stadt Dachau ausgeglichen werden.

#### Flächige Gehölzpflanzungen

Zur Staatsstraße hin wird ein abschirmender, naturnaher Gehölzgürtel festgesetzt. Nicht erhaltenswerte Grünbereiche im östlichen Neubaugebiet sollen mittelfristig zu einem standortgerechten, ökologisch wertvolleren Baumbestand umgebaut werden.

Zwischen der landwirtschaftlichen Hofstelle (Flur-Nr. 1134) und der Riegelbebauung im Bereich des ehemaligen Schulgrundstücks (Flur-Nr. 1143) wird ebenfalls ein trennender und abschirmender Gehölzgürtel festgesetzt, der zum Teil auf öffentlichem, zum Teil auf privatem Grund herzustellen ist.

#### Öffentliche und private Grünflächen

Die Vorgärten entlang der neu geplanten Erschließungsstraße sowie die dem Dorfplatz zugewandten Grünflächen der Gebäude werden als private Grünflächen festgesetzt. Die Grünfläche des Kindergartens wird funktional an die Nutzung angepasst.

Um die Attraktivität des öffentlichen Dorfplatzes zu steigern, wurden private Grünflächen bewusst klein gehalten, während innerhalb des Dorfplatzes eine zentrale öffentliche Grünfläche mit einem Spielplatz integriert wird. Der Nachweis von privaten Spielplätzen gemäß bayerischer Bauordnung kann so entfallen. Die finanzielle Beteiligung privater Wohnungseigentümer an der Instandhaltung der öffentlichen Spielflächen wird vertraglich geregelt.

Vor allem die Bestandsbäume und die Baumpflanzungen tragen wesentlich zur Prägung des Gesamtraums bei.

#### Baumbilanz

|                                                                               |             |
|-------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Bäume voraussichtlich zu fällen                                               | 28          |
| Davon geschützt nach BaumschutzV                                              | 19          |
| Neupflanzungen gesamt                                                         | 47          |
| <b>Differenz Neupflanzungen – Fällungen geschützte Bäume nach BaumschutzV</b> | <b>+ 19</b> |

Gemäß der Baumschutzverordnung der Stadt Dachau ist als Ersatz für gefällte Bäume mit 100 bis 200 cm Stammumfang jeweils ein Baum 1. oder 2. Wuchsordnung nachzupflanzen.

#### Dachbegrünung

Zum Schutz des Stadtklimas und des lokalen Mikroklimas wird eine extensive Dachbegrünung für Flachdächer und flach geneigte Dächer bis maximal 25 Grad Dachneigung festgesetzt. Dies gilt auch für Garagen und Nebenanlagen.

Die Dachbegrünung trägt maßgeblich zur Reduzierung der Abflussspitzen bei Starkregenereignissen bei, indem sie Regenwasser speichert und es verzögert der Kanalisation oder dem nächsten Vorfluter zuführt. Dadurch wird die Belastung der Entwässerungssysteme verringert.

Um die beabsichtigte Funktion der Begrünung sicherzustellen, sind Mindestanforderungen an die Gesamtdeckschicht als Standard festgesetzt.

Zwar bleibt die Wirkung einzelner Maßnahmen gering, doch in der Summe über das gesamte Stadtgebiet Dachau entfaltet sich ein bedeutender positiver Effekt. Daher ist die mit der Festsetzung einhergehende Einschränkung der Gestaltungsfreiheit als angemessen zu betrachten.

Bei der Installation von Photovoltaikanlagen kann die Dachbegrünung in diesen Bereichen entfallen, um eine optimale Nutzung regenerativer Energien zu ermöglichen.

#### Niederschlagswasserbeseitigung und Grundwasser

Gemäß § 55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über die Kanalisation in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit keine wasserrechtlichen noch sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften und/oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Der Boden innerhalb des Plangebietes weist eine sehr geringe Versickerungsfähigkeit auf, sodass die natürliche Versickerung nur in begrenztem Umfang möglich ist. Daher wird das anfallende Niederschlagswasser im Ortsteil Mitterndorf über bestehende Regenwasserkanäle in den Amper-Abzugsgraben bzw. die Alte Maisach geleitet. Für das Plangebiet wird eine wasserrechtliche Erlaubnis zur Einleitung von Niederschlagswasser aus befestigten Flächen beantragt.

Wege, Zufahrten und andere befestigte Flächen sollen so hergestellt werden, dass Niederschläge nach Möglichkeit versickern oder in angrenzende Grün- und Pflanzflächen abgeleitet werden. Für stärkere Regenfälle ist jedoch eine ordnungsgemäße Oberflächenwasserableitung erforderlich, um Stauansammlungen und Überflutungen zu verhindern.

### 6.9 Aufschüttungen und Abgrabungen

Zur Freiraumgestaltung werden Geländemodellierungen innerhalb eines festgelegten Rahmens ermöglicht.

Insbesondere in den Bereichen der Kindertagesstätte sowie des Spielplatzes sind Geländemodellierungen zulässig, um die Spiel- und Erlebnisqualität zu erhöhen.

Abgrabungen dürfen maximal bis zur Höhe der angrenzenden Grundstücke und Verkehrsflächen erfolgen, um einen ebenen Anschluss an die bestehenden Geländehöhen zu gewährleisten.

Mit den Festsetzungen zu Aufschüttungen und Abgrabungen soll sichergestellt werden, dass städtebaulich relevante Geländeänderungen – etwa zur Freilegung von Fassaden des Untergeschosses – verhindert werden. Nicht sichtbare Abgrabungen, beispielsweise für die frostfreie Gründung von baulichen Anlagen oder überdeckte Lüftungsschächte für Tiefgaragen, sind von dieser Regelung nicht betroffen.

### 6.10 Flächen mit Geh- und Leitungsrecht für die Allgemeinheit

Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Geh- und Leitungsrechte wird ein Geh- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt. Dies dient insbesondere der fußläufigen Durchlässigkeit der Bebauung und sichert die Einbindung des Dorfplatzes, um eine barrierefreie und verkehrsberuhigte Erschließung zu gewährleisten.

### 6.11 Immissionsschutz

Nutzungsgliederung in Abhängigkeit der von der landwirtschaftlichen Hofstelle ausgehenden Schall- und Geruchsimmissionen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i.V.m § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB:

Das Baugebiet MD 2, Bauraum 1 wird gemäß § 1 Abs. 7 BauNVO gegliedert. Die zulässigen Nutzungsarten werden im Wege der Feinsteuerung differenziert nach Geschossen festgesetzt.

Die Kindertagesstätte wird im Bauraum 1.1 (MD 2) realisiert. Die dafür erforderlichen Flächen sind zeichnerisch in der Planzeichnung festgesetzt. Um eine direkte Verbindung zu den Außenspielflächen zu gewährleisten, sind das Erdgeschoss und das darüberliegende Geschoss für diese Nutzung vorgesehen.

Die „Nicht-Wohnnutzungen“ (nicht wesentlich störendes Gewerbe) werden primär im Westen des Baukörpers, im Bauraum 1.2 entlang der Brucker Straße (Staatsstraße 2339) angeordnet.

Zum Schutz der sozialen Nutzung (Kindertagesstätte) sowie der Wohnnutzung vor unvermeidbaren Lärm- und Geruchsimmissionen wird eine Grundrissorientierung von schutzbedürftigen Wohn- und Aufenthaltsräumen festgesetzt. Diese Räume sollen vorrangig zur Innenhofseite orientiert werden. Für Aufenthaltsräume an belasteten Bereichen wird eine schallgedämmte Dauerlüftungsmöglichkeit vorgeschrieben, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherzustellen.

#### Verkehrsgeräuschimmissionen sowie Geräuschimmissionen aus dem bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb:

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans Nr. 173/17 „Ehemalige Schule Mitterndorf“ der Großen Kreisstadt Dachau wurde das Lärmschutzgutachten des Büros Steger & Partner GmbH erstellt (Bericht Nr. 4713-01/B1/hu vom 20.07.2022). Es kommt zu folgenden Ergebnissen:

##### Schallschutzgrundrisse:

Aufgrund der auf das Plangebiet einwirkenden Geräuschimmissionen des westlich angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebes sowie der nördlich verlaufenden Staatsstraße St 2339 (Brucker Straße) wurde entlang der Nord- und Westseite des städtischen Grundstücks (Flur-Nr. 1143) eine durchgehende Riegelbebauung konzipiert. Auf diese Weise kann für die von dem landwirtschaftlichen Betrieb und der Brucker Straße abgewandten Fassaden die Eigenabschirmung des Riegelgebäudes genutzt werden. Diese Abschirmung ermöglicht dann auch die offene Bauweise im mittleren und südöstlichen Bereich des Plangebietes.

An den Außenseiten der Riegelbebauung überschreiten die Verkehrsgeräuschimmissionen die Immissionsgrenzwerte der 16. BimSchV. An den zum Dorfplatz hin orientierten Fassaden sowie im geplanten allgemeinen Wohngebiet werden dagegen sogar die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN18005 eingehalten.

Die Geräuschimmissionen der landwirtschaftlichen Nutzung überschreiten die Immissionsrichtwerte der TA Lärm sowie die dazugehörigen Spitzenpegelkriterien an der Westseite und einem Teil der Nordseite der Riegelbebauung.

Während in Bezug auf die einwirkenden Verkehrsgeräuschimmissionen eine Festsetzung von Schallschutzgrundrissen nicht zwingend erforderlich ist, da bezüglich dieser Lärmart zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse auf baulichen Schallschutz am Gebäude zurückgegriffen werden kann, sind zur Vermeidung einschränkender Rückwirkungen auf den im Westen des Plangebietes gelegenen landwirtschaftlichen Betriebes an der Westseite und am westlichen Teil der Nordseite des Riegelgebäudes Fenster schutzbedürftiger Räume nach DIN 4109 und damit Immissionsorte nach TA Lärm auszuschließen.

##### Baulicher Schallschutz:

Für alle Fassadenabschnitte werden die zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse erforderlichen Anforderungen an den baulichen Schallschutz in Form entsprechender Festsetzungen getroffen.

Aufgrund von berechneten Beurteilungspegeln über 45 dB(A) während der Nachtzeit, ab dem auch nur bei gekippt geöffnetem Fenster im der Regel ungestörter Schlaf nicht mehr möglich ist, wurde bei betroffenen Schlaf- und Kinderzimmern der Einbau von Einrichtungen zur Raumbelüftung festgesetzt, die auch bei geschlossenen Fenstern ausreichend Luftwechsel sicherstellen.

#### Geruchsemissionen und -immissionen:

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans Nr. 173 /17 „Ehemalige Schule Mitterndorf“ in der Großen Kreisstadt Dachau wurde von der iMA Richter & Röckle GmbH & Co. KG ein Gutachten zu den Geruchsemissionen und -immissionen (Projekt-Nr. 17- 12-14-FR, 12.09.2022) erstellt.

Als Geruchsemittent wurde die Rinderhaltung im Westen des Geltungsbereichs berücksichtigt. Die Geruchsimmissionen an den im Osten des Geltungsbereichs geplanten Nutzungen wurden mit Hilfe von Ausbreitungsrechnungen nach Anhang 7 der TA Luft ermittelt. Die so erhaltenen Geruchsimmissionen wurden mit den Immissionswerten der TA Luft verglichen.

Das Gutachten kommt zu folgenden Ergebnissen:

Aufgrund der auf die geplanten Nutzungen einwirkenden Geruchsimmissionen des im Westen des Planungsgebiets ansässigen Rinderhaltungsbetriebs wurde entlang der Nord- und Westseite eine durchgehende Riegelbebauung konzipiert, um für die abgewandten Fassaden die Abschirmung des Riegelgebäudes zu nutzen.

Durch die abschirmende Wirkung wird im Innenhofbereich an den Ost- und Südfassaden des Gebäudes im MD 2 „Bauraum 1“ der Immissionswert für Dorfgebiete (MD) von 15 % nach Anhang 7 der TA Luft eingehalten. Zudem wird am Gebäude im WA der Immissionswert für Wohngebiete (WA) und am Gebäude im MD 2 „Bauraum 2“ der Immissionswert für Dorfgebiet (MD) nach Anhang 7 der TA Luft eingehalten, so dass hier keine erheblichen Belästigungen durch Geruchsimmissionen zu erwarten sind.

Die abschirmende Wirkung bedingt jedoch zugleich, dass an den außenliegenden Süd- und Westfassaden sowie an Teilen der Nordfassade des Gebäudes im „Bauraum 1“ der Immissionswert nach Anhang 7 der TA Luft für Dorfgebiete (MD) überschritten wird. Um eine erhebliche Belästigung durch Geruchsimmissionen in den Innenräumen des Gebäudes zu verhindern, sind die Süd- und Westfassade sowie Teile der Nordfassade des Gebäudes („Bauraum 1“) mit nicht offenbaren Fenstern auszustatten, so dass keine geruchsbehaftete Außenluft eintreten kann. Alternativ kann ein Zugang über geschlossene Laubengänge hergestellt werden. Hierfür wurde in den Bebauungsplan ein entsprechendes Planzeichen aufgenommen.

Räume des Gebäudes im „Bauraum 1“, die nicht über ein zum Innenhofbereich (Dorfplatz) orientiertes Fenster belüftet werden können, sind mit einer technischen Raumbelüftung mit kontrollierter Luftzuführung auszustatten. Die Ansaugstellen müssen hierzu im Innenhofbereich platziert werden, so dass die Außenluft aus einem Bereich, in dem der Immissionswert eingehalten ist, zur Belüftung genutzt werden kann.

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

### **7.1 Gestaltung**

#### **Dachform und Dachneigung**

Die Festsetzung der Dachform und Dachneigung orientierten sich sowohl an städtebaulichen, gestalterischen als auch an klimatischen und energetischen Anforderungen. Die gewählte Dachgestaltung trägt zur Bewahrung des Ortsbildes, zur Optimierung der Energieeffizienz und zur nachhaltigen Stadtentwicklung bei.

Im Bereich MD 1 werden keine spezifischen Festsetzungen zur Dachform und Dachneigung getroffen, um größtmögliche Flexibilität für zukünftige bauliche Entwicklungen zu ermöglichen.

Im Bereich MD 2 (Bauraum 1 und 2) und WA werden Satteldächer (als Kaltdächer) mit einer Dachneigung von 17 bis 23° festgesetzt. Die Festsetzung einer einheitlichen Dachform für MD 2 (Bauraum 1 und 2) sowie WA erfolgt aus städtebaulichen, gestalterischen und energetischen Gesichtspunkten. In diesen Bereichen werden Satteldächer mit einer Dachneigung von 17 bis 23° festgesetzt, wodurch sich die Neubauten harmonisch in das gewachsene Ortsbild des Stadtteils Mitterndorf einfügen. Die dort vorherrschende traditionelle Dachgestaltung bleibt erhalten und wird durch die geplante Bebauung konsequent fortgeführt.

Durch die Vorgabe einer einheitlichen Dachlandschaft wird eine geordnete und klare Struktur geschaffen, die gestalterische Unruhe und fragmentierte Dachformen vermeidet. Dies trägt zur Wahrung des dörflichen Charakters und einer städtebaulichen Identität bei.

Neben den städtebaulichen/gestalterischen Aspekten spielen auch der Klimaschutz und die Energieeffizienz eine zentrale Rolle bei dieser Festsetzung. Durch die Dachneigung wird die Nutzung von Solarenergie optimiert, insbesondere durch die Dachneigung von 23°, die den Einfallswinkel des Sonnenlichts auf Solarmodule verbessert. Dadurch wird ein höherer Solarertrag erzielt.

Die für Photovoltaik besonders geeigneten Dachflächen liegen in MD 2, Bauraum 1 mit Nord-Süd-Ausrichtung. Diese Standorte ermöglichen eine optimale Nutzung der Sonneneinstrahlung, während auch die Ost-West-Ausrichtungen in MD 2, Bauraum 1 und WA wirtschaftlich genutzt werden können. Die Möglichkeit zur Installation von Photovoltaikanlagen und Solarthermie bleibt ausdrücklich bestehen und wird durch die Festsetzungen begünstigt, um die Nutzung erneuerbarer Energien langfristig zu fördern und den Energieverbrauch zu senken.

Darüber hinaus bietet die festgesetzte Dachform Vorteile im Wärmeschutz und Wassermanagement. Satteldächer ermöglichen eine effektive Wärmedämmung, da die Dachkonstruktion auf isolierte Dachräume ausgelegt werden kann. Durch die natürliche Belüftung unter dem Dach werden Hitze- und Feuchtigkeitsstaus im Sommer reduziert, wodurch sich der Kühlbedarf der Gebäude verringert. Gleichzeitig trägt die geneigte Dachform zur effizienten Ableitung von Niederschlagswasser bei, sodass sich keine

Wasseransammlungen oder Staunässe bilden, was insbesondere bei Starkregenereignissen entscheidend sein kann.

Um die Einheitlichkeit der Dachlandschaft sicherzustellen, werden Dachaufbauten und -einschnitte ausgeschlossen, mit Ausnahme von Anlagen zur Nutzung von Solarenergie. Damit wird eine moderne, klimafreundliche Bauweise ermöglicht, ohne die städtebauliche Ordnung und das einheitliche Erscheinungsbild zu beeinträchtigen.

Insgesamt unterstützen die gewählte Dachform und Dachneigung eine nachhaltige und energieeffiziente Bebauung, die sich gleichzeitig harmonisch in das bestehende Ortsbild integriert. Sie verbindet die traditionelle Bauweise Mitterndorfs mit modernen Klimaschutzmaßnahmen, schafft eine städtebauliche Einheitlichkeit und trägt zur Anpassung an klimatische Veränderungen bei.

#### Einfriedungen und Stützmauern

Im Bereich des ehemaligen Schulgrundstücks (Flur-Nr. 1143) werden Einfriedungen ausschließlich für private Wohnungsgärten oder in Bereichen, bei denen sie aus Sicherheitsgründen erforderlich sind (Außenspielflächen der Kindertagesstätte, privater Kinderspielplatz), zugelassen. Auf diese Weise sollen ein offener Charakter und die Durchlässigkeit, insbesondere in Bezug zum Dorfplatz sichergestellt werden.

Die unterschiedlichen Höhenfestsetzungen werden aus städtebaulichen und funktionalen Belangen abgeleitet. Mit der Ausführung der Einfriedungen ohne durchgehende Zaunsockel soll eine Beeinträchtigung der Querungsmöglichkeiten von Kleintieren verhindert werden.

Stützmauern werden nur zugelassen, soweit diese für die Herstellung der geplanten neuen Erschließungsstraße oder zur Hangabsicherung erforderlich sind.

#### Abfallbehälter: (Sammelstandplätze für Müll- und Wertstofftonnen)

Da sich insbesondere die Unterbringung der Sammelstandplätze für Müll- und Wertstofftonnen negativ auf das Erscheinungsbild und die Aufenthaltsqualität des Dorf- und Wohngebiets mit großzügigem „Dorfplatz“ auswirken kann, sind diese in die Gebäude zu integrieren oder einzugrün.

## 8 Städtebauliche Daten / Flächenbilanz

Die Größen der unterschiedlichen Flächentypen sind in der nachfolgenden Tabelle gerundet zusammengestellt

|                            | Fläche (ha)    | Flächenanteil % |
|----------------------------|----------------|-----------------|
| <b>Baugebiete</b>          |                |                 |
| MD 1                       | 1,03 ha        | 050,24 %        |
| MD 2                       | 0,46 ha        | 022,44 %        |
| WA                         | 0,10 ha        | 004,88 %        |
| Öffentliche Verkehrsfläche | 0,33 ha        | 016,10 %        |
| Öffentliche Grünflächen,   | 0,13 ha        | 006,34 %        |
| <b>Gesamtfläche</b>        | <b>2,05 ha</b> | <b>100,00 %</b> |

## 9 Natur- und Umweltschutz

### 9.1 Eingriff in Natur und Landschaft

Der Begriff des Eingriffs in Natur und Landschaft wird in der Naturschutzgesetzgebung definiert. Nach der Definition in § 14 BNatSchG sind Eingriffe Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können. Die Beeinträchtigungen können dabei sowohl bau- als auch anlage- und betriebsbedingt sein. (Die land-, forst- und fischereiwirtschaftliche Bodennutzung ist ordnungsgemäß und nicht als Eingriff anzusehen, soweit dabei die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege berücksichtigt werden.)

Die zu erwartenden Eingriffe sind grundsätzlich so weit wie möglich zu vermeiden. Nicht vermeidbare Verluste und/oder Belastungen für die einzelnen Schutzgüter sind so weit wie möglich zu minimieren. Ziel ist es, die Eingriffsintensität so gering wie möglich zu halten.

Nach § 1a Abs. (3) BauGB sind die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen.

Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen nach den §§ 5 und 9 als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. Soweit dies mit einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist, können die Darstellungen und Festsetzungen auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erfolgen. Anstelle von Darstellungen und Festsetzungen können auch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 oder sonstige geeignete Maßnahmen zum Ausgleich auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen getroffen werden.

Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren, daher ist für den Bereich der landwirtschaftlichen Hofstelle und das bestehende Schulgebäude kein Ausgleich erforderlich.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde der Kompensationsbedarf nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr ermittelt und der Umfang der Kompensationsmaßnahmen festgelegt. Da das Verfahren bereits seit 2015 läuft, wurde die alte Fassung des Leitfadens angewendet.

## 9.2 Besonderer Artenschutz

Für die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung erfolgten gezielte Erhebungen zu den Artengruppen Fledermäuse, Reptilien und Vögel. Auf den Bericht vom 16.09.2022 von Herrn Hartmut Lichti wird verwiesen. Dieser kann bei der Großen Kreisstadt Dachau eingesehen werden.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans konnten keine Baumhöhlen, die sich potentiell als Fledermaushöhlen eignen, festgestellt werden.

Ein Fledermausquartier der Bartfledermaus oder der Brandtfledermaus wurde im Rahmen einer Geländebegehung hinter den Fensterläden des ehemaligen Schulgebäudes festgestellt. Ebenso wird der Dachstuhl gelegentlich genutzt. Das Plangebiet wird weiterhin von der Zwergfledermaus und Weißrandfledermaus oder Rauhauffledermaus während der Jagd genutzt.

Die Festsetzungen zum Fledermausschutz sind aufgrund der gesetzlichen Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) erforderlich.

Sonstige Säugetiere des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sind im Vorhabensbereich nicht bekannt und können aufgrund deren spezieller Ansprüche, des bekannten Verbreitungsgebietes und der Geländebegehung ausgeschlossen werden.

Zur Erfassung der Vogelwelt wurden Begehungen durchgeführt. Die festgestellten oder potenziell vorkommenden Arten (z.B. Amsel, Buchfink, Grünfink, Mönchsgrasmücke, Singdrossel, Star, Zaunkönig, Zilpzalp, etc.) kommen in der Region häufig oder regelmäßig vor und sind auch im Vorhabensbereich Brutvogel oder potenziell als Brutvogel zu erwarten.

Weder für die im Gebiet festgestellten Vogelarten noch für Arten, die im Gebiet nur nach Nahrung suchen, werden die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG bei Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen erfüllt.

Als Vermeidungsmaßnahmen hat der Gutachter festgehalten:

- Bei Baumfällungen sind die Bäume rechtzeitig vor der Fällung nochmals auf inzwischen möglicherweise entstandene Baumhöhlen, die als Quartier für Fledermäuse dienen könnten, zu kontrollieren. Im Falle neu entstandener Baumhöhlen sind die notwendigen artenschutzrechtlichen Maßnahmen mit der Naturschutzbehörde abzustimmen.
- Die Beseitigung der Gehölze zur Baufeldfreimachung muss im Winterhalbjahr außerhalb der Brutzeit erfolgen. Es sollen Ersatzpflanzungen durchgeführt werden.
- Falls ein Abriss von Gebäuden oder der Schuppen innerhalb der Brutzeit geplant ist, sind die Gebäude vorher auf eventuell vorhandene Vogelbruten zu kontrollieren. Bei vorhandenen Vogelbruten ist der Abbruch betroffener Teilbereiche bis zum Ausfliegen der Jungen zu verschieben.

Auf diese Vermeidungsmaßnahmen wird in den textlichen Hinweisen zum Bebauungs- und Grünordnungsplan aufmerksam gemacht.

### 9.3 Klimaschutz und Klimaanpassung

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 Gehölzbeständen soweit möglich
- Baumneupflanzungen
- Extensive Dachbegrünung von Flachdächern
- Begrenzung der Flächenversiegelung durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge bei Stellplätzen und Zufahrten

## 10 Erschließung des Baugebietes

### 10.1 Verkehrserschließung

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt sowohl durch bereits vorhandene Straßen als auch durch neue verkehrsberuhigte Erschließungsmaßnahmen innerhalb des Plangebiets.

#### Äußere Erschließung

Das Gebiet wird äußerlich über die Ignaz-Taschner-Straße und die Pfarrer-Eicher-Straße an das bestehende städtische Straßennetz angebunden, sodass eine direkte Verkehrsanbindung an das umliegende Wohngebiet gewährleistet ist.

#### Innere Erschließung

Für die innere Erschließung wird das Dorfgebiet MD 2 mit seinen Baukörpern und den zugeordneten Stellplätzen innerhalb der Bauverbotszone der Brucker Straße über eine neu anzulegende öffentliche, verkehrsberuhigte Erschließungsstraße angebunden. Dies ermöglicht eine funktionale und sichere Erschließung der geplanten Bebauung. Die landwirtschaftliche Hofstelle MD 1 bleibt hingegen über die bereits bestehende Ignaz-Taschner-Straße erschlossen, sodass eine zusätzliche Erschließungsstraße für diesen Bereich nicht erforderlich ist. Das allgemeine Wohngebiet (WA) ist bereits über die bestehende Pfarrer-Eicher-Straße angebunden und benötigt daher ebenfalls keine neue Erschließungsstraße.

#### Stellplätze

Die Anordnung der Stellplätze erfolgt gezielt im Randbereich des ehemaligen Schulgrundstücks (Flur-Nr. 1143). Insbesondere in der Bauverbotszone der Staatsstraße St 2339 folgt die Platzierung dem Konzept „Lärm zu Lärm“, sodass diese stark verlärmte Fläche einer funktionalen Nutzung zugeführt wird, ohne zusätzliche Belastungen für die Wohnbereiche zu schaffen.

Fahrradstellplätze werden bevorzugt in die Gebäude integriert, können jedoch auch innerhalb der privaten Grünflächen (Vorgärten) entlang der neu geplanten Erschließungsstraße realisiert werden.

### 10.2 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Baugebiets ist durch die bereits vorhandene technische Infrastruktur in den angrenzenden Straßen gesichert. Alle erforderlichen Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind vorhanden, sodass keine zusätzlichen Maßnahmen erforderlich sind.

Um das Erscheinungsbild und die Aufenthaltsqualität des Gebietes zu erhalten, sind Abstellflächen für Mülltonnen in die Gebäude zu integrieren, wodurch eine offene und ästhetisch ansprechende Gestaltung des öffentlichen Raums sichergestellt wird.

Die Situierung der Travostation im Nordosten des Plangebietes erfolgt nach Abstimmung mit den Stadtwerken Dachau aus funktionalen und technischen Gründen. Die direkte Nähe zur bestehenden Bebauung ermöglicht kurze und effiziente Leitungstrassen. Die Situierung an der neuen Erschließungsstraße gewährleistet zudem eine gute Zugänglichkeit für Wartungs- und Instandhaltungsarbeiten, ohne die inneren Wohnbereiche des Quartiers zu beeinträchtigen. Eine direkte Anfahrt für Servicefahrzeuge bleibt möglich, sodass Eingriffe in private Grundstücksbereiche vermieden werden. Zusätzlich wird die Standortwahl durch technische Netzanforderungen begründet.

## **F DIN-NORMEN**

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

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

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

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

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

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

## **G Sonstige Quellen**

Die folgenden Quellen können bei der Abteilung Stadtgrün und Umwelt und Stadtbauhof, Otto-Hahn-Straße 3, 85221 Dachau, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.:

Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (Ausgabe 2010):  
Empfehlungen für Baumpflanzungen, Teil 2

Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (Ausgabe 2020):  
TL-Baumschulpflanzen – Technische Lieferbedingungen für Baumschulpflanzen (Gütebestimmungen)

Landeshauptstadt München Baureferat Gartenbau (Version 01.09.2018):  
Zusätzliche Technische Vorschriften für die Herstellung und Anwendung verbesserter Vegetationstragschichten (ZTV-Vegtra-Mü)



## **GROSSE KREISSTADT DACHAU**

### **Bebauungsplan und Grünordnungsplan 173/17 „Ehemalige Schule in Mitterndorf“ und Änderung des Flächennutzungsplans**

#### **Umweltbericht**

13.04.2025

Verfasser  
Hartmut Lichti  
Landschaftsarchitekt  
Gundelfinger Weg 14  
86156 Augsburg

Große Kreisstadt Dachau  
Konrad-Adenauer-Straße 2-6  
85221 Dachau

## Inhaltsverzeichnis

|                                                                        |    |
|------------------------------------------------------------------------|----|
| 1. Einleitung .....                                                    | 3  |
| 1.1 Anlass, Inhalt und Ziel des Bebauungsplans und der Änderung des .. | 3  |
| Flächennutzungsplans .....                                             | 3  |
| 1.2 Ziele des Umweltschutzes in Gesetzen und Fachplänen und ihre       |    |
| Berücksichtigung .....                                                 | 3  |
| 1.2.1 Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) .....                     | 3  |
| 1.2.2 Regionalplan .....                                               | 4  |
| 1.2.3 Landschaftsplan / Flächennutzungsplan .....                      | 4  |
| 1.2.4 Rahmenplanung „Grün-Blau“ .....                                  | 4  |
| 2. Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen ..... | 4  |
| 2.1 Bestandsaufnahme .....                                             | 4  |
| 2.1.1 Lage / heutige Nutzung .....                                     | 4  |
| 2.1.2 Schutzgut Mensch .....                                           | 5  |
| 2.1.3 Schutzgut Arten und Lebensräume (Tiere, Pflanzen, Biotope) ....  | 5  |
| 2.1.4 Schutzgut Luft/Klima .....                                       | 8  |
| 2.1.5 Schutzgut Boden .....                                            | 8  |
| 2.1.6 Schutzgut Wasser .....                                           | 9  |
| 2.1.7 Schutzgut Landschaft .....                                       | 9  |
| 2.1.8 Kultur- und Sachgüter .....                                      | 9  |
| 2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei              |    |
| Durchführung der Planung .....                                         | 10 |
| 2.2.1 Schutzgut Mensch .....                                           | 10 |
| 2.2.2 Schutzgut Arten und Lebensräume (Tiere, Pflanzen, Biotope,       |    |
| biologische Vielfalt) .....                                            | 11 |
| 2.2.3 Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura-2000-Gebiete .....    | 11 |
| 2.2.4 Schutzgut Luft/Klima .....                                       | 11 |
| 2.2.5 Schutzgut Fläche .....                                           | 11 |
| 2.2.6 Schutzgut Boden .....                                            | 12 |
| 2.2.7 Schutzgut Wasser .....                                           | 12 |
| 2.2.8 Schutzgut Ortsbild / Landschaftsbild / Erholung .....            | 13 |
| 2.2.9 Kultur- oder Sachgüter .....                                     | 13 |
| 2.3 Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der           |    |
| Planung .....                                                          | 13 |
| 2.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum            |    |
| Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft. ....                  | 13 |
| 2.4.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen .....                     | 13 |
| 2.4.2 Maßnahmen zum Ausgleich .....                                    | 13 |
| 2.4.3 Ausgleich der Baumfällungen gemäß Baumschutzverordnung ..        | 14 |
| 2.5 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten .....      | 15 |
| 2.6 erhebliche nachteilige Auswirkungen nach §1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB ..  | 15 |
| 3 Zusätzliche Angaben .....                                            | 15 |
| 3.1 Methodik .....                                                     | 15 |
| 3.2 Überwachung – Monitoring .....                                     | 16 |
| 4 Zusammenfassung .....                                                | 16 |
| 5 Quellenangaben .....                                                 | 16 |

## **1. Einleitung**

### **1.1 Anlass, Inhalt und Ziel des Bebauungsplans und der Änderung des Flächennutzungsplans**

Die ehemalige griechische Schule hatte vor einigen Jahren das Gebäude in Dachau-Mitterndorf verlassen und ist an einen anderen Standort umgezogen. Seitdem wird nur ein Teil des Gebäudes bewohnt, der ehemalige Schultrakt steht leer. Um dem dringenden Bedarf an Wohnungen in der Stadt Dachau zu begegnen, stellt die Stadt einen Bebauungsplan auf um Baurecht für Wohngebäude und für eine Kindertagesstätte zu schaffen. Parallel dazu wird der Flächennutzungsplan entsprechend geändert.

Der nördliche Teil des bestehenden Schulgebäudes soll abgerissen, der südliche Teil saniert werden. Es entstehen zusätzlich zwei Gebäude im Geschößwohnungsbau mit einer Kindertagesstätte. Für diese wird Dorfgebiet bzw. Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Die westlich benachbarte landwirtschaftliche Hofstelle wird in das Plangebiet mit einbezogen um den landwirtschaftlichen Betriebsstandort zu sichern und zu gewährleisten, dass dem Betrieb ausreichend Entwicklungsmöglichkeiten verbleiben. Für diesen Bereich wird eine Baugrenze festgesetzt. Konkrete Veränderungspläne über bereits genehmigte Erweiterungen hinaus bestehen nicht.

Der geplante Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 2 ha.

Dieser Umweltbericht gilt sowohl für die Aufstellung des Bebauungsplans als auch für die Änderung des Flächennutzungsplans.

### **1.2 Ziele des Umweltschutzes in Gesetzen und Fachplänen und ihre Berücksichtigung**

#### **1.2.1 Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP)**

Im ABSP sind für das Planungsgebiet selbst keine Daten über Arten oder Lebensräume und keine Ziele enthalten, die zu berücksichtigen wären.

Die Amper, die in Nähe zum Plangebiet fließt, zählt als naturschutzfachlich bedeutsames Gewässer und ist im ABSP als bayernweite Verbundachse dargestellt, die Maisach als regionale Verbundachse.

Mit der Planung sind keine Auswirkungen auf Amper und Maisach verbunden.

### 1.2.2 Regionalplan

Im Regionalplan ist das Plangebiet als Siedlungsgebiet Bestand, überlagert mit dem Bereich für Siedlungsentwicklung, dargestellt. Das Ziel der Siedlungsentwicklung wird hier umgesetzt.

Der Talraum der Maisach südlich des Plangebietes gehört einer Biotopverbundachse und dem Regionalen Grünzug an. Dieser Bereich liegt außerhalb des Plangebiets, hier sind daher keine Veränderungen geplant.

### 1.2.3 Landschaftsplan / Flächennutzungsplan

Der ursprüngliche Landschaftsplan stammt aus dem Jahr 1984, die Ziele wurden in den Flächennutzungsplan eingearbeitet.

Im gültigen Flächennutzungsplan ist der östliche Teil des Plangebietes überwiegend als Grünfläche dargestellt, nur der zentrale Bereich um das bestehende Gebäude ist als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schule dargestellt. Im südwestlichen Grundstücksteil wird eine bestehende Schutz- / Leitpflanzung dargestellt. Der westliche Teil des Plangebietes ist als Dorfgebiet dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes geändert. Sofern im Folgenden vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes die Rede ist, ist damit für den Flächennutzungsplanänderung auch dessen flächengleicher Umgriff gemeint.

Aufgrund des hohen Bedarfs an Wohnraum kann an der im Flächennutzungsplan dargestellten Grünfläche nur in einem geringeren Umfang festgehalten werden.

### 1.2.4 Rahmenplanung „Grün-Blau“

In der Ziele- und Maßnahmenkarte der Rahmenplanung Grün-Blau sind die bestehenden öffentlichen Grünflächen erfasst. Die bebauten Bereiche sind den Vernetzungsachsen im dicht bebauten/besiedelten Bereich zugeordnet, als Bereiche für stadteigene Förderprogramme (Baum- oder sonstige Pflanzmaßnahmen oder für „Mikrogrünflächen“ und kleine innerstädtische Trittsteinbiotope.

## 2. Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

### 2.1 Bestandsaufnahme

#### 2.1.1 Lage / heutige Nutzung

Das Untersuchungsgebiet liegt im Landkreis und Stadtgebiet Dachau.

Das Untersuchungsgebiet zählt zum Naturraum „Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten“ hier in der Untereinheit „Donau-Isar-Hügelland“. Der Südwestliche Teil des Plangebiets liegt im Übergangsbereich zur Untereinheit "Münchener Ebene".

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird im Norden und Westen von der Brucker Straße und im Süden von der Ignaz-Taschner-Straße begrenzt. Im Osten schließt der Geltungsbereich an die bestehende Wohnbebauung an der Pfarrer-Eicher-Straße an.

### 2.1.2 Schutzgut Mensch

Für das Planungsgebiet besteht eine teils erhebliche Vorbelastung mit Lärm und Schadstoffimmissionen durch die Brucker Straße sowie mit Geruchsmissionen aus dem landwirtschaftlichen Betrieb. Für Details wird auf die einschlägigen Gutachten verwiesen. (iMA Richter & Röckle GmbH 2022; Steger und Partner 2022)

### 2.1.3 Schutzgut Arten und Lebensräume (Tiere, Pflanzen, Biotope)

Innerhalb des Schutzgutes Biotope und Arten sind die verschiedenen Biotoptypen in ihrer Güte zu beurteilen. In Anlehnung an den Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des BayStMI (Fassung 2003) wird die Einstufung des funktionalen Wertes für Naturhaushalt und Landschaftsbild anhand verschiedener Kriterien wie Seltenheit, Empfindlichkeit, Ausprägung, Strukturvielfalt, Komplexität, Wiederherstellbarkeit, Regenerationsfähigkeit vorgenommen. Die verbalen Wertstufen des Leitfadens

- Gebiete hoher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie III)
- Gebiete mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie II)
- Gebiete geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie I)

werden nochmal untergliedert in „oberer“, „mittlerer“ und „unterer“ Wert.

Aufgrund der bisherigen Verfahrensdauer wird weiterhin der „alte“ Leitfaden (Stand 2003) angewendet.

Nachfolgend werden die Biotoptypen im Planungsgebiet in der Tabelle 1 beschrieben. Die verbalen Einstufungen bezüglich der Bewertung sind ebenfalls in der Tabelle ersichtlich.

Tabelle 1 :Kurzbeschreibung der Biotoptypen im Untersuchungsgebiet

| BEWEURUNG DER BIOTOPTYPEN                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | BEWERTUNGS-KATEGORIE MIT TEGOR       |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|
| Mäßig artenreiches Grünland mittlerer Standorte – Extensiv bewirtschaftete Wiese, die 2 bis 3 mal im Jahr gemäht wird. Der Anteil an Wiesenblumen ist vergleichsweise gering (Gamander-Ehrenpreis, Gemeiner Bärenklau, Hornklee, Klappertopf, Kleiner Wiesenknopf, Margerite, Rauer Löwenzahn, Schafgarbe, Scharfer Hahnenfuß, Wiesenflockenblume und andere). | II Mitte                             |
| Hecken und Gehölzgruppen aus heimischen Arten (Sträucher, Kleinbäume etc.)                                                                                                                                                                                                                                                                                     | II Mitte                             |
| Gärtnerisch genutzte Privatgärten – intensiv bis mehr oder weniger extensiv genutzte Gärten mit teils naturnahen Teilbereichen                                                                                                                                                                                                                                 | I oben bis II unten                  |
| Grünland beweidet – Mit 2 Jungrindern besetzte Weide                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | II unten                             |
| Baumhecke aus alten Nadelbäumen und vereinzelt heimischen Laubbäumen, zum Teil mit Unterwuchs aus heimischen Sträuchern und jungen Bäumen.                                                                                                                                                                                                                     | II unten                             |
| Trittrassen – Intensiv genutzte Rasenflächen, im Bereich der Hofstelle randliche zum Teil mit Ansätzen von Ruderalfluren.                                                                                                                                                                                                                                      | I Mitte                              |
| Versiegelte und befestigte Wege und Flächen ohne Bewuchs                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Ohne Bedeutung für den Naturhaushalt |

Das Planungsgebiet ist deutlich gegliedert in das Gelände der ehemaligen Schule und die Hofstelle. An der Schule sind größere Bereiche mit naturnaher Ausstattung an Wiesen und Gehölzen vorhanden. Im Bereich der Landwirtschaft ist eine starke Verkehrsnutzung vorhanden, so dass sich die ökologisch relevanten Bereiche auf den Randbereich und die Gärten beschränken.

Siehe auch Karten Bestandsplan und Flächenbewertung.

### Bäume

Für die Bäume wurde ein gesonderter Bewertungsgang durchgeführt, der im Februar 2025 aktualisiert wurde. Hier wurde durch visuelle Untersuchung der Zustand festgesellt. Außerdem wurden der Wert für das Landschaftsbild und der ökologische Wert beurteilt. Daraus ergibt sich ein Gesamtwert, der in einem Baumbewertungsplan dargestellt ist.

Siehe Karte Baumbewertung.

Unabhängig von dieser Bewertung unterliegen zahlreiche Bäume aufgrund ihres Stammumfangs der Baumschutzverordnung der Stadt Dachau. In Anlage 4 sind die vorhandenen Bäume aufgelistet.

## Tiere

Für die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung erfolgten gezielte Erhebungen zu den Artengruppen Fledermäuse, Reptilien und Vögel.

Unter den Säugetieren ist vor allem das Vorkommen der Bartfledermaus bemerkenswert, die im Südteil des Schulgebäudes hinter mehreren Fensterläden ein Quartier hat und auch den Dachstuhl gelegentlich als Quartier nutzt. Die genaue Artbestimmung ist anhand der Ortungsrufe nicht möglich, daher kann es sich sowohl um die häufigere kleine Bartfledermaus (*Myotis mystacinus*) als auch um die seltenere große Bartfledermaus (*M. brandtii*) handeln. Hierzu könnten noch weitere Bestimmungen durch (genehmigungspflichtigen) Fang oder Kotanalyse durchgeführt werden.

Unter den Vogelarten wurden vor allem die weit verbreiteten und häufigen Arten der Hecken, Gehölze und Gehölzränder festgestellt, wie z.B. Amsel, Kohlmeise, Mönchsgrasmücke, Rotkehlchen, Wintergoldhähnchen, Zilpzalp etc..

Bei den Gebäudebrütern sind Hausrotschwanz und Haussperling im Gebiet vorhanden, Brutplätze sind jedoch nur im Bereich des landwirtschaftlichen Anwesens sowie anderer Nachbargrundstücke vorhanden. Vereinzelt sind noch Rauchschwalben in den landwirtschaftlichen Nebengebäuden zu finden, die jedoch nach Umbauarbeiten weniger geeignete Brutplätze finden.

Der Buntspecht und andere Arten kommen regelmäßig zur Nahrungssuche.

Die Suche nach Reptilien (vor allem Zauneidechse) ergab keine Nachweise.

## Schutzgebiete und Biotope

Das Landschaftsschutzgebiet "Amperauen mit Hebertshauser Moos und Inhauser Moos" reicht von Süden her bis an das Planungsgebiet heran, ist aber durch die Ignaz-Taschner-Straße davon getrennt.

Das FFH-Gebiet 7635-301 "Ampertal" liegt im Süden mehr als 100 m vom Planungsgebiet entfernt.

Vogelschutzgebiete sind nicht vorhanden.

In unmittelbarer Nähe des Planungsgebietes sowie im angrenzenden weiteren Umfeld befinden sich mehrere Biotope, die in der amtlichen bayerischen Biotopkartierung erfasst sind. Bei dieser Bestandsaufnahme der Landschaft werden ökologisch wertvolle und erhaltenswerte Landschaftsbestandteile erfasst und bewertet.

Folgende Biotope liegen im engeren Umfeld des Planungsgebiets:

7734-0041 Baumhecke an der Straße westlich Mitterndorf

Folgende Biotope liegen im weiteren Umfeld:

7734-0039 Laubwald auf Erhebung in Udlding

7734-0040 Laubwald am Steilhang westlich Mitterndorf

7734-0085 Maisach westlich Mitterndorf

7734-0088 Auwälder westlich Mitterndorf

7734-1180 Feuchtwiese an der Maisach westl. Günding

Die Umgrenzungen wurden aus dem Internet-Angebot des Landesamtes für Umwelt übernommen.

Die Aussagen und Entwicklungsziele unter Anderem folgender Plangrundlagen wurden bei der Bestandserhebung und -bewertung berücksichtigt, soweit dies im Rahmen dieser Planung möglich bzw. erforderlich ist:

- Biotopkartierung Bayern
- Internetseite FIS-Natur des Landesamts für Umwelt einschl. der dort hinterlegten Luftbilder mit Angaben zu Naturräumen, potenzieller natürlicher Vegetation, Artenschutz etc.
- Internetseite des Landesamts für Umwelt mit Angaben zum Boden und Wasserpotential.
- Auszug aus der Artenschutzkartierung für den weiteren Untersuchungsraum
- Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) für den Landkreis Dachau
- Gutachten zu Geruchsimmissionen des Büros iMA Richter & Röckle GmbH

#### 2.1.4 Schutzgut Luft/Klima

Das Planungsgebiet liegt bei ca. zwischen 490 m ü. NN. Die Jahresniederschlagsmenge bewegt sich zwischen 850 mm und 950 mm. Die Lufttemperatur im Januar bewegt sich um die  $-1^{\circ}\text{C}$ . Im Juli wird eine mittlere Lufttemperatur um  $17^{\circ}\text{C}$  beobachtet. Das Jahresmittel der Lufttemperatur liegt bei ca.  $8-9^{\circ}\text{C}$ . Der Wind weht überwiegend aus westlicher bis südwestlicher Richtung. Danach folgen in der Häufigkeit Winde aus nordöstlichen Richtungen.

Nennenswerte Kaltluftabflüsse sind gemäß dem Gutachten zur Prognose der Geruchsimmissionen (iMA Richter & Röckle GmbH 2022) nicht zu erwarten. Eine deutliche Vorbelastung besteht durch Geruchsemissionen aus dem benachbarten landwirtschaftlichen Betrieb, insbesondere im Teilbereich westlich des bestehenden Schulgebäudes. Einzelheiten sind dem iMA-Gutachten zu entnehmen.

Das Plangebiet ist Teil des Regionalen Grünzuges Ampertal, das als überregionale Klimaachse wirksam ist.

#### 2.1.5 Schutzgut Boden

Geologisch ist das Gebiet dem Tertiär-Hügelland und hier der oberen Süßwassermolasse zuzuordnen. Hier sind von Natur aus sandig-lehmige mittel- bis tiefgründige Braunerde-Böden vorhanden.

Eine Vorbelastung der Böden besteht durch die vorhandene Versiegelung von Verkehrs- und Siedlungsflächen und durch sonstige anthropogene Veränderungen. Der funktionale Wert des Bodens ist hier daher von untergeordneter Bedeutung.

## 2.1.6 Schutzgut Wasser

### Schutzgut Oberflächenwasser

Im Planungsgebiet selbst sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Die Maisach fließt in einem Abstand zum Planungsgebiet von ca. 100 m vorbei, die Amper ist ca. 400 m entfernt.

Gemäß dem „Informationsdienst überschwemmungsgefährdete Gebiete“ (Internetangebot des Landesamts für Umwelt) ist nur entlang der Maisach ein sehr schmales Band als Überschwemmungsgebiet dargestellt.

### Schutzgut Grundwasser

Spezielle Untersuchungen zu den Grundwasserverhältnissen sind nicht vorhanden. Nach Auskunft der Tiefbau-Abteilung der Stadt Dachau sind für diesen Bereich keine Grundwasserstände bekannt, da hier keine Pegel betrieben werden. Der Grundwasserflurabstand ist jedoch so groß, dass er für die bisherigen Tiefbauplanungen nicht relevant war. Die Versickerungsfähigkeit der Böden ist gering. Im Umfeld des Planungsgebiets wird das Oberflächenwasser aus den Privatgrundstücken in den Regenwasserkanal eingeleitet.

Wasserschutzgebiete sind im Plangebiet nicht vorhanden.

## 2.1.7 Schutzgut Landschaft

Bestimmend für das Landschaftsbild im weiteren Untersuchungsraum ist die Lage am Stadtrand zwischen Siedlung und der offenen Flur, und in geringer Entfernung zu Amper und Maisach mit den begleitenden Auwäldern und weiteren naturnahen Strukturen.

Das engere Planungsgebiet weist mit den landwirtschaftlichen Gebäuden und dem dominanten Schulgebäude teilweise noch eine "dörfliche" Struktur auf. Der Gehölzbestand ist vor allem entlang der Staatsstraße, aber auch in anderen Bereichen überwiegend standortfremd und nicht landschaftstypisch. Vor allem im Bereich des Schulgrundstücks aber auch außerhalb befinden sich auch prägende Laubbäume und Baumgruppen mit hohem Wert für das Ortsbild.

Das engere Planungsgebiet besitzt keine besonderen erholungswirksamen Qualitäten, ist aber "Durchgangsgebiet" zur Erholungslandschaft an Maisach und Amper.

## 2.1.8 Kultur- und Sachgüter

Im Plangebiet finden sich keine Kultur- und Sachgüter nach der Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege. In der näheren Umgebung befinden sich einige Denkmäler, wie z.B. die Kirche in Mitterndorf oder die sogenannte „Taschner-Villa“.

Auswirkungen auf die Denkmäler werden durch das Vorhaben nicht erwartet.

## 2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt in einer verbalen Bewertung und wird in drei Stufen kategorisiert: geringe, mittlere und hohe Beeinträchtigung / Erheblichkeit.

Durch die Bebauung des Gebiets ergeben sich voraussichtlich folgende Umweltauswirkungen während der Bau- und der Betriebsphase:

### 2.2.1 Schutzgut Mensch

Von der Bebauung selbst gehen, außer während der Bauphase, nur geringe zusätzliche Lärmbelastungen oder Schadstoffemissionen aus. Das gegenüber dem bisherigen Stand zusätzliche Verkehrsaufkommen ist voraussichtlich zu vernachlässigen.

Ausgehend von der landwirtschaftlichen Hofstelle einschließlich der genehmigten Erweiterungen und vom Verkehr der Staats- und Kreisstraße sind schädliche Umwelteinwirkungen durch Lärmimmissionen vorhanden. Diese werden durch das geplante Gebäude des Bauraums 1 weitgehend abgeblockt, so dass die Grenzwerte für Lärmimmissionen für ein Dorfgebiet im Bereich des Innenhofs und des Wohngebiets eingehalten werden. Lediglich „an der Nord- und Westfassade des Bauraums 1 und an der Nordostecke des Wohngebiets werden z.T. deutliche Überschreitungen des Immissionswerts ermittelt. Somit ist davon auszugehen, dass hier erhebliche Beeinträchtigungen durch Lärmimmissionen auftreten können“ (Steger und Partner, 2022). Um diese Einwirkungen zu vermeiden bzw. zu minimieren wurden entsprechende Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Weitere Angaben sind dem Gutachten zu entnehmen.

Auch bezüglich Geruchsmissionen sind schädliche Umwelteinwirkungen vorhanden, die von der landwirtschaftlichen Hofstelle einschließlich der genehmigten Erweiterungen ausgehen. Diese werden jedoch ebenfalls durch das geplante Gebäude der Kindertagesstätte weitgehend abgeblockt, so dass die Grenzwerte für Geruchsmissionen für ein Dorfgebiet im Bereich des Innenhofs und des Wohngebiets eingehalten werden. Lediglich „an der Süd-, West- und Nordfassade von Bauraum 1 werden z.T. deutliche Überschreitungen des Immissionswerts von 15 % ermittelt. Somit ist davon auszugehen, dass hier erhebliche Belästigungen durch Geruchsmissionen auftreten können“ (iMA 2022). Um diese Einwirkungen zu vermeiden bzw. zu minimieren wurden entsprechende Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Weitere Angaben sind dem Gutachten zu entnehmen.

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

➤ Geringe bis mittlere Beeinträchtigung des Schutzguts Mensch / Lärmbelastung

### 2.2.2 Schutzgut Arten und Lebensräume (Tiere, Pflanzen, Biotope, biologische Vielfalt)

Ein Großteil der Grünflächen und des Baumbestands im östlichen Plangebiet wird bei Umsetzung der Planung beseitigt. Hierdurch gehen Lebensräume von geringem bis mittlerem naturschutzfachlichem Wert verloren.

Im westlichen Plangebiet ist nur eine geringe zusätzliche Bebauung zu erwarten, so dass hier in nur geringem Maße ein Verlust von Lebensraum entsteht.

Bezüglich der Auswirkungen auf Tier- und Pflanzenarten werden die Ergebnisse der im Zuge der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung durchgeführten Bestandserhebungen berücksichtigt. Für das Fledermausquartier müssen Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen ergriffen werden. Bei fachgerechter Umsetzung kann davon ausgegangen werden, dass eine Beeinträchtigung der Art nicht erfolgt.

Beeinträchtigungen oder erhebliche Störungen im Sinne des §44 BNatSchG von sonstigen Arten durch die neue Bebauung können ausgeschlossen werden.

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

- Geringe bis mittlere Beeinträchtigung des Schutzguts Arten und Lebensräume.

### 2.2.3 Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura-2000-Gebiete

Das nächstgelegene FFH-Gebiet 7635-301 "Ampertal" liegt mehr als 100 m vom Planungsgebiet entfernt. Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.

- Geringe Beeinträchtigung des Natura-2000-Gebiets.

### 2.2.4 Schutzgut Luft/Klima

Die Auswirkungen auf Luft und Klima durch die neue Bebauung sind - (siehe Schutzgut Mensch) minimal und daher zu vernachlässigen. Die Geruchsimmissionen aus der Landwirtschaft, einschließlich der genehmigten Erweiterungen, sind hier als Bestand zu bewerten. Im Planungsgebiet liegt nicht in einer besonderen Frischluftschneise.

- Sehr geringe und zu vernachlässigende Auswirkung auf das Schutzgut Klima - Luft.

### 2.2.5 Schutzgut Fläche

Durch den Bebauungsplan und die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt gegenüber dem Status Quo keine zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen.

Allerdings werden die bisher als Grünflächen und Schutzpflanzung dargestellten Flächen als Baufläche beansprucht.

- Geringe Beeinträchtigung des Schutzguts Fläche.

#### 2.2.6 Schutzgut Boden

Durch den Bebauungsplan und die Änderung des Flächennutzungsplans kann ein nicht unerheblicher Flächenanteil zusätzlich versiegelt werden. Zusätzliche Versiegelungen treten dabei überwiegend im bisher nur gering bebauten Ostteil des Geltungsbereichs auf. Besondere Belastungen des Bodens mit Schadstoffen sind bei Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen nicht zu erwarten.

- Mittlere Beeinträchtigung des Schutzguts Boden.

#### 2.2.7 Schutzgut Wasser

Aufgrund der geringen Versickerungsfähigkeit des Bodens kann das anfallende Niederschlagswasser im neu zu bebauenden östlichen Teil des Geltungsbereichs nur in geringem Umfang versickert werden. Für eine gedrosselte Einleitung in die Oberflächengewässer wurde seitens des Wasserwirtschaftsamtes die Genehmigung in Aussicht gestellt. Daher ist mit einer geringen Erhöhung der Abflusspegel von Maisach und Amper zu rechnen. Details können erst im wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren ermittelt und geregelt werden. Sonstige Auswirkungen auf die in der Nähe befindlichen Fließgewässer Amper und Maisach sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten.

- Keine bis geringe Beeinträchtigung der Oberflächengewässer.



Durch die Planänderung ist aufgrund der zu erwartenden zusätzlichen Versiegelung eine gewisse Verringerung der Grundwasserneubildungsrate zu erwarten. Eine Versickerung des Niederschlagswassers wird aufgrund der Bodenverhältnisse voraussichtlich nur in geringem Umfang möglich sein. Andererseits fließt bei Starkregen aufgrund der Hanglage und der geringen Versickerungsfähigkeit auch jetzt ein Teil des Wassers oberflächlich ab. Konkrete Angaben hierzu sind nicht möglich. Besondere Belastungen des Grundwassers mit Schadstoffen sind bei Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen nicht zu erwarten.

- geringe Beeinträchtigung des Schutzguts Grundwasser.

### 2.2.8 Schutzgut Ortsbild / Landschaftsbild / Erholung

Durch den Bebauungsplan und die Änderung des Flächennutzungsplans sind erhebliche bauliche Erweiterungen bzw. Nachverdichtungen zu erwarten. Der dörfliche Charakter wird im Ostteil einer mehr städtischen Prägung weichen. Durch geeignete Bepflanzung und die Gestaltung eines "Dorfplatzes" sollen diese Auswirkungen zur Erhaltung einer möglichst guten Wohnumfeldqualität abgemildert werden.

- Geringe Beeinträchtigung des Schutzguts Orts- und Landschaftsbild

### 2.2.9 Kultur- oder Sachgüter

Für die Baudenkmäler im Nahbereich des Plangebietes ergeben sich keine Änderungen.

- Keine Beeinträchtigung des Schutzguts Kultur- und Sachgüter

## 2.3 Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Falls die Planung nicht umgesetzt wird, würde sich für das Vorhabensgebiet keine wesentliche Änderung ergeben. Lediglich einige vom Eschentriebsterben befallene Eschen und einige geschwächte Birken würden wahrscheinlich auch ohne Eingriffe absterben.

## 2.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft.

### 2.4.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Aufgrund des hohen Flächenbedarfs sind Maßnahmen zur Vermeidung nur sehr begrenzt möglich. Hier ist insbesondere die Erhaltung einiger wertvoller Bäume zu nennen.

Die Beeinträchtigung des Grundwassers und die Belastung der Vorfluter wird durch Verwendung wasserdurchlässiger Beläge auf Wegen und Stellplätzen minimiert.

Für das Fledermausquartier wurden Festsetzungen zum Erhalt und zur Bauzeit getroffen.

Auf die gesetzlich erforderlichen Schutzmaßnahmen für Vogelbruten und Fledermausquartiere bei Gehölzrodungen wurde hingewiesen.

### 2.4.2 Maßnahmen zum Ausgleich

Für die Beurteilung des Eingriffs und die Ermittlung des Kompensationsbedarfes wird der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (Fassung 2003) für den

flächenhaften Eingriff herangezogen. Aufgrund der Baumschutzverordnung wird der Eingriff in den Baumbestand gesondert bilanziert. In Tabelle 2 sind die Teilflächen nach Ausgangsbewertung summiert eingetragen und mit den erforderlichen Faktoren zum Ausgleich versehen. Siehe auch Karten Bestand und Flächenbewertung.

Für den Bereich des landwirtschaftlichen Hofgrundstücks ergibt sich aus dem Bebauungsplan keine wesentliche Änderung und somit kein Eingriff. Dieser Bereich ist daher in der Tabelle nicht enthalten.

Tab. 2: Ermittlung des Kompensationsbedarfs

| Bestands-Kategorie Nr           | Biotoptyp Bestand Beschreibung | Fläche [m²] | Planung | Faktor | Flächen-Bedarf [m²] |
|---------------------------------|--------------------------------|-------------|---------|--------|---------------------|
| 1                               | Gebiete geringer Bedeutung     | 2523        | Typ A*  | 0,3    | 756                 |
| 2                               | Gebiete mittlerer Bedeutung    | 3868        | Typ A*  | 0,8    | 3094                |
| <b>Ausgleichsbedarf gesamt:</b> |                                |             |         |        | <b>3850</b>         |

\* Typ A: Gebiete mit hohem Versiegelungsgrad

Aus der Tabelle ergibt sich ein Bedarf für eine Ausgleichsfläche von 3850 m². Für die Ausgleichsmaßnahmen wird das Ökokonto der Stadt Dachau in Anspruch genommen. Entsprechend ist eine Fläche von 3850 m² aus dem Ökokonto der Stadt Dachau abzubuchen.

#### 2.4.3 Ausgleich der Baumfällungen gemäß Baumschutzverordnung

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.

Tabelle 3: Bilanz der Baumfällungen

|                                                                               | StU<br>100-200 | StU<br>200-300 | StU<br>>300 |
|-------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|-------------|
| Nach BaumschutzV geschützte Bäume voraussichtlich zu fällen (Stück)           | 18*            | 3              | 0           |
| Notwendige Ersatzpflanzung gem. BSVO                                          | 18**           | 6              |             |
| Neupflanzung Bäume 1. oder 2. Wuchsklasse                                     | > 25           |                |             |
| Neupflanzung Bäume 3. Wuchsklasse                                             | > 16           |                |             |
| Neupflanzungen gesamt                                                         | > 41           |                |             |
| <b>Differenz Neupflanzungen – Fällungen geschützte Bäume nach BaumschutzV</b> | > 17           |                |             |

\* davon 6 Bäume der Wuchsklasse III

\*\* davon höchstens 6 Bäume der Wuchsklasse III

Stu = Stammumfang

Diese Anforderungen werden hier mehr als erfüllt. Da die Festlegung der Baumarten und damit auch der Wuchsklasse erst im Rahmen der Freiflächenplanung erfolgt, wurden hier nur Mindestzahlen angeführt. Bei der Auswahl der Arten ist die Artenliste im Anhang der Baumschutzverordnung zu Grunde zu legen. Insgesamt sind aufgrund der Plandarstellung mindestens 48 Bäume zu pflanzen, dazu kommen weitere Bäume, die aufgrund der textlichen Festsetzung im randlichen Gehölzgürtel zu pflanzen sind.

## **2.5 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Es wurden unter Beibehaltung der Grundzüge der Planung verschiedene Lösungsmöglichkeiten untersucht. Diese unterscheiden sich hauptsächlich durch Art, und Ausbildung der Baukörper. Wesentliche Unterschiede in den Umweltauswirkungen gibt es hier – mit Ausnahme der Reichweite der Geruchsemissionen - nicht.

Für das landwirtschaftliche Anwesen wurden Erweiterungsmöglichkeiten südlich der Ignaz-Taschner-Straße geprüft. Aufgrund der Nähe zum FFH-Gebiet und Landschaftsschutzgebiet kommt diese Erweiterung jedoch nicht in Frage.

Als grundsätzliche Alternative zur Bebauung dieses Standortes käme nur die Ausweisung neuer Bauflächen an anderer Stelle in Frage, die bezüglich der Auswirkungen auf Natur und Landschaft voraussichtlich ungünstiger zu beurteilen wären.

## **2.6 erhebliche nachteilige Auswirkungen nach §1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB**

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

## **3 Zusätzliche Angaben**

### **3.1 Methodik**

Für die Umweltprüfung wurden vorhandene Daten ausgewertet (siehe Quellenangaben) und Ortsbesichtigungen durchgeführt

Im Untersuchungsgebiet wurde aufgrund mehrfacher intensiver Begehungen der Bestand an Pflanzen und Tieren, soweit diese ohne Hilfsmittel während den Begehungen erfasst werden konnten, erhoben. Bei der Erhebung und Bewertung des Bestands wurden die vorhandene Biotopkartierung und die Artenschutzkartierung Bayern (ASK) ausgewertet.

Für die Tiergruppen Vögel, Reptilien und Fledermäuse wurden vertiefte Untersuchungen durchgeführt.

Des Weiteren wurden die vorhandenen Gutachten zu Lärm (Steger und Partner GmbH, 2022) und Geruchsemissionen (Büro iMA Richter & Röckle GmbH, 2022) ausgewertet.

### **3.2 Überwachung – Monitoring**

Folgende Überwachungsmaßnahmen sind vorgesehen, um unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen frühzeitig zu ermitteln:

Der Bestand der Fledermäuse im und am alten Schulgebäude ist bis einschließlich 2 Jahre nach Rückbau des Nordteils und Fertigstellung eventueller Sanierungsmaßnahmen zu überwachen. Bei negativen Veränderungen sind weitere Maßnahmen in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde zu ergreifen.

Ansonsten ist bezüglich des Bebauungsplans mit Änderung des Flächennutzungsplans voraussichtlich kein Monitoring erforderlich.

## **4 Zusammenfassung**

Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans und der Änderung des Flächennutzungsplans werden die bisher dargestellten Grünflächen und Sonderflächen durch ein Dorfgebiet ersetzt. Die zusätzliche Bebauung ist mit geringen bis mittleren Auswirkungen auf den Menschen und die Umwelt verbunden. Durch die Beseitigung von Grünflächen und die zusätzliche Versiegelung ergeben sich Eingriffe in Natur und Landschaft, die entsprechend auszugleichen sind. Beeinträchtigungen von streng geschützten Tierarten können voraussichtlich vermieden werden. Zum Schutz der Bewohner sind Maßnahmen zu ergreifen, um die Auswirkungen der Geruchs- und Lärmimmissionen auf ein unschädliches Maß zu begrenzen.

## **5 Quellenangaben**

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

Artenschutzkartierung (ASK) des Landesamtes für Umwelt.

Bayerische Biotopkartierung des Bayerischen Landesamts für Umwelt.

iMA Richter & Röckle GmbH & Co. KG: Gutachtliche Stellungnahme zu den Geruchsemissionen und -immissionen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr 173/17 „Ehemalige Schule Mitterndorf“, vom 09.08.2022

LfU (Landesamt für Umwelt (2003, Teilüberarbeitung 2016): Rote Liste gefährdeter Tiere Bayerns. Internetangebot des Landesamtes für Umwelt:  
[https://www.lfu.bayern.de/natur/rote\\_liste\\_tiere/index.htm](https://www.lfu.bayern.de/natur/rote_liste_tiere/index.htm)

Regionalplan der Region München. Hrsg. Regierung von Oberbayern

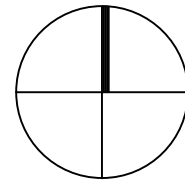
Steger und Partner GmbH: Prognose und Beurteilung der einwirkenden Verkehrsgeräuschemissionen sowie der Geräuschemissionen aus dem angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieb, vom 20.07.2022

StMB (Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr) (2021): Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft. Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Ein Leitfaden.

**Anlagen:**     Anlage 1: Bestandskarte  
                  Anlage 2: Flächenbewertung  
                  Anlage 3: Baumbewertung  
                  Anlage 4: Baumliste

# Bestand

- |                                                                                   |                                                                                 |                                                                                   |                                                                           |
|-----------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
|  | Baum mit Nr. gem. Bestandsliste                                                 |  | Baumreihe aus über- wiegend Fichten, Unterwuchs aus heimischen Sträuchern |
|  | Gärtnerisch genutzter Privatgarten, strukturreich                               |  | Gebäude                                                                   |
|  | Grünland beweidet                                                               |  | Versiegelte Fläche                                                        |
|  | Mäßig artenreiches extensiv genutztes Grünland                                  |  | Wassergebundene Decke                                                     |
|  | Trittrassen z.T. mit Ruderalflur                                                |  | Fledermausquartier                                                        |
|  | Sträucher, überwiegend heimisch                                                 |  | Biotop mit Nummer                                                         |
|  | Baumbestand aus überwiegend heimischen Laubbäumen und Großsträuchern > 50 Jahre |                                                                                   |                                                                           |



M 1:1000



Große Kreisstadt Dachau

Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 173 / 17  
 "Ehemalige Schule in Mitterndorf"  
 Umweltbericht Anlage H.1  
 Grünordnungsplan - Bestandsplan

Hartmut Lichti Landschaftsarchitekt, Augsburg

03.07.2015 / 08.09.2022 / 14.04.2025

Bewertungskategorien in Anlehnung an den Leitfaden  
"Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft"

 Bebaute, versiegelte und befestigte Flächen ohne  
Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaft

Kategorie I: Flächen geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaft

 I mittlerer Wert

 I oberer Wert

Kategorie II: Flächen mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaft

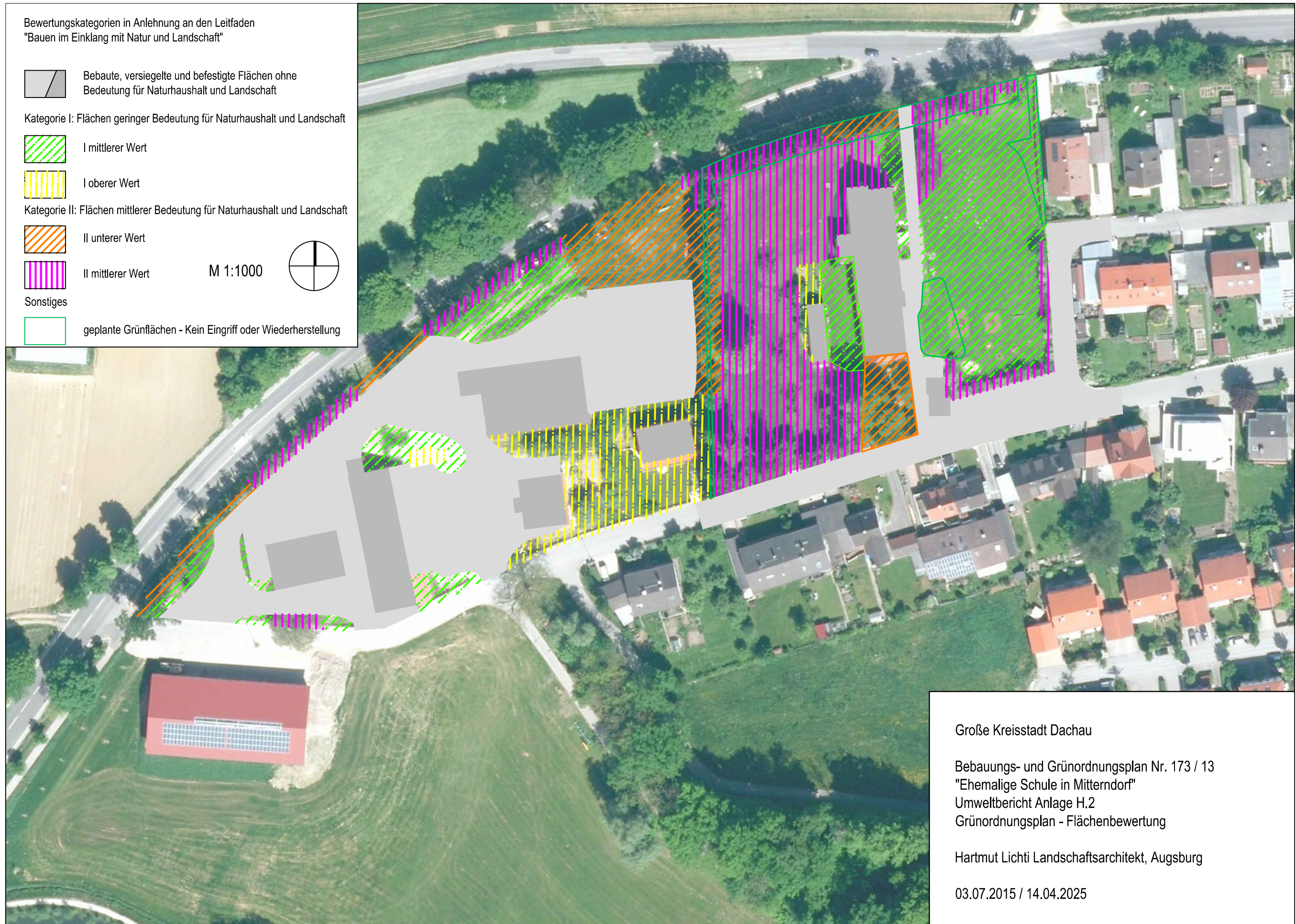
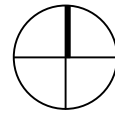
 II unterer Wert

 II mittlerer Wert

Sonstiges

 geplante Grünflächen - Kein Eingriff oder Wiederherstellung

M 1:1000



Große Kreisstadt Dachau

Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 173 / 13

"Ehemalige Schule in Mitterndorf"

Umweltbericht Anlage H.2

Grünordnungsplan - Flächenbewertung

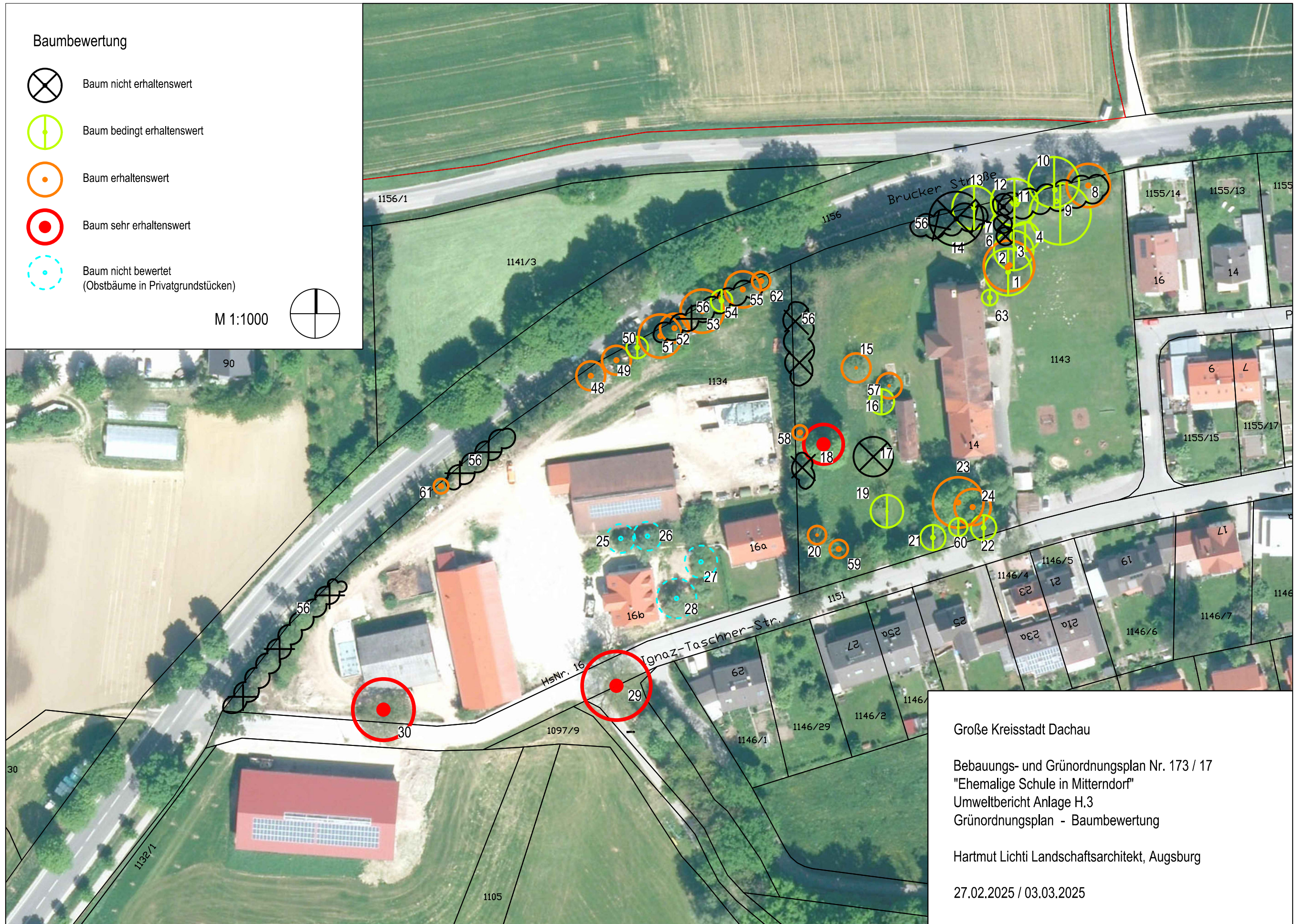
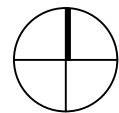
Hartmut Lichti Landschaftsarchitekt, Augsburg

03.07.2015 / 14.04.2025

# Baumbewertung

-  Baum nicht erhaltenswert
-  Baum bedingt erhaltenswert
-  Baum erhaltenswert
-  Baum sehr erhaltenswert
-  Baum nicht bewertet  
(Obstbäume in Privatgrundstücken)

M 1:1000



Große Kreisstadt Dachau

Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 173 / 17  
 "Ehemalige Schule in Mitterndorf"  
 Umweltbericht Anlage H.3  
 Grünordnungsplan - Baumbewertung

Hartmut Lichti Landschaftsarchitekt, Augsburg

27.02.2025 / 03.03.2025

| Nr | Art                  | Stu              | Höhe  | Krone<br>(Radius) | Bewer-<br>tung | Bemerkung                                                 |
|----|----------------------|------------------|-------|-------------------|----------------|-----------------------------------------------------------|
| 1  | Robinia pseudoacacia | 184              | 14    | 6,5               | E              | stark überhängend,<br>Stammschaden                        |
| 2  | Robinia pseudoacacia | 130/190          | 14    | 7                 | BE             |                                                           |
| 3  | Betula pendula       | 163              | 14    | 5,5               | BE             | lichte Krone, Faulhöhlen (Tiefe ?),<br>Brandkrustenpilz ? |
| 4  | Betula pendula       | 102              | 10    | 4                 | BE             |                                                           |
| 6  | Betula pendula       | 74               | 8     | 2,5               | NE             |                                                           |
| 7  | Betula pendula       | 65               | 9     | 2,5               | NE             |                                                           |
| 8  | Fraxinus excelsior   | 235              | 14-16 | 6                 | E              |                                                           |
| 9  | Fraxinus excelsior   | 150              | 14-16 | 8,5               | BE             | Krone asymmetrisch Richtung<br>Garten                     |
| 10 | Fraxinus excelsior   | 190              | 14-16 | 7                 | BE             | Krone asymmetrisch Richtung<br>Straße                     |
| 11 | Fraxinus excelsior   | 100/62/35/<br>75 | 14-16 | 6,5               | BE             | mehrstämmig, 1 Teilstamm<br>abgestorben                   |
| 12 | Pinus sylvestris     | 165              | 14-16 | 2,5               | NE             | Richtung Straße Krone gekappt                             |
| 13 | Fraxinus excelsior   | 121              | 12-14 | 6                 | BE             |                                                           |
| 14 | Fraxinus excelsior   | 130              | 10-12 | 7,5               | BE             | Standssicherheit nach Fällung von<br>Fichten fraglich     |
| 15 | Malus spec           | 126              | 7     | 4                 | E              |                                                           |
| 16 | Malus spec           | 155              | 7     | 3,5               | BE             | Astabbruch -> große Höhlung,<br>ökologischer Wert         |
| 17 | Malus spec           | 150              | 8     | 5,5               | NE             | Teilstamm sehr stark morsch,<br>Kappunk erforderlich      |
| 18 | Acer pseudoplatanus  | 295              | 18-20 | 5,5               | SE             |                                                           |
| 19 | Malus spec           | 149              | 7     | 4,5               | BE             | große Stammhöhle und weitere<br>Höhlen, ökologischer Wert |
| 20 | Acer pseudoplatanus  | 101              | 7     | 4                 | E              |                                                           |
| 21 | Larix                | 170              | 18-20 | 3,5               | BE             | nachlassende Vitalität                                    |
| 22 | Robinia pseudoacacia | 219              | 18-20 | 3,5               | BE             | nachlassende Vitalität                                    |
| 23 | Acer pseudoplatanus  | 293              | 20-22 | 7                 | E              |                                                           |
| 24 | Tilia platyphyllos   | 219              | 18-20 | 5                 | E              |                                                           |
| 25 | Malus spec           | 140              | 6-7   | 4                 | n.b.           |                                                           |
| 26 | Malus spec           | 130              | 6-7   | 4                 | n.b.           |                                                           |
| 27 | Malus spec           | 130              | 6-7   | 4,5               | n.b.           |                                                           |
| 28 | Malus spec           | 150              | 6-7   | 5,5               | n.b.           |                                                           |
| 29 | Fraxinus excelsior   | 451              | 20-22 | 9,5               | SE             | Pilzfruchtkörper                                          |
| 30 | Juglans regia        | 245              | 14-16 | 8,5               | SE             | kleine Faulhöhlen                                         |
|    |                      |                  |       |                   |                | Pappelreihe seit erster<br>Bestandsaufnahme gefällt       |

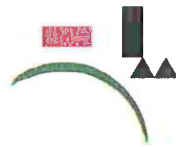
|    |                     |                 |       |   |    |                              |
|----|---------------------|-----------------|-------|---|----|------------------------------|
| 48 | Acer pseudoplatanus | 122             | 14-16 | 4 | E  |                              |
| 49 | Quercus robur       | 132             | 14-16 | 4 | E  |                              |
| 50 | Acer pseudoplatanus | 82/87           | 12-14 | 3 | BE |                              |
| 51 | Quercus robur       | 171             | 12-14 | 6 | E  |                              |
| 52 | Quercus robur       | 118             | 12-14 | 4 | E  |                              |
| 53 | Quercus robur       | 225             | 12-14 | 6 | E  |                              |
| 54 | Betula pendula      | 145             | 14-14 | 3 | BE |                              |
| 55 | Quercus robur       | 83              | 12-14 | 5 | E  | einseitig nach Süden         |
| 56 | Picea abies-Reihe   | 40 - 150        | 10-20 |   | NE | Anzahl nicht gezählt         |
| 57 | Salix caprea        | 105/100         | 9     | 8 | E  |                              |
| 58 | Acer pseudoplatanus | 83              | 8     | 4 | BE | einseitig                    |
| 59 | Acer campestre      | 93              | 9     | 5 | E  |                              |
| 60 | Tilia platyphyllos  | 70/76/74/<br>60 | 8     | 5 | BE |                              |
| 61 | Acer pseudoplatanus | 83              | 8     | 4 | E  |                              |
| 62 | Acer pseudoplatanus | 69/70           | 9     | 5 | E  |                              |
| 63 | Salix caprea        | 90/90/80/<br>70 | 7     | 5 | BE | Auf der Lichtschachtböschung |



Baum als zu erhalten festgesetzt

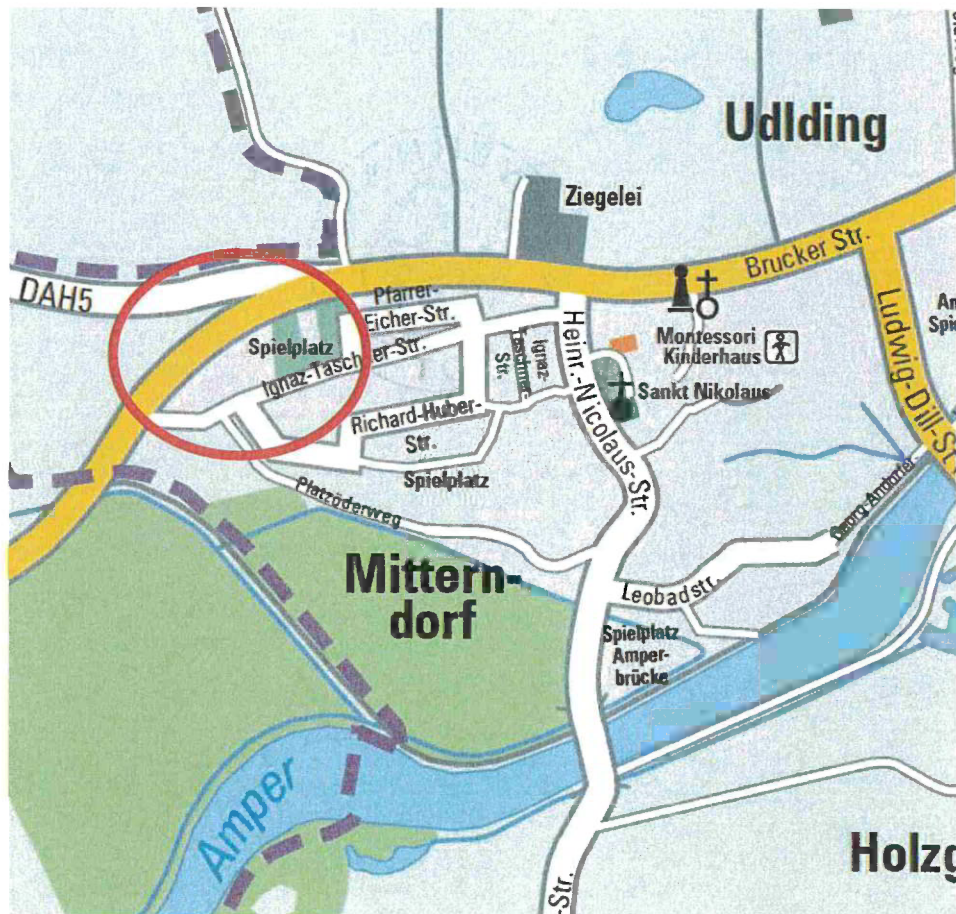
Baum voraussichtlich zu fällen

Bewertung: SE = sehr erhaltenswert, E = Erhaltenswert, BE = bedingt erhaltenswert  
NE = nicht erhaltenswert, n.b. = Obstbaum in Privatgarten nicht bewertet



Dachau

GROSSE KREISSTADT  
DACHAU



Bebauungsplan Nr. 173/17  
„Ehemalige Schule Mitterndorf“

Stadtbauamt Dachau  
Abteilung Stadtplanung

In Kraft getreten am: 21. JULI 2026

## Präambel

Die Große Kreisstadt Dachau erlässt

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

## SATZUNG.

Satzung ausgefertigt am 25.06.2026

Dachau, den 17.07.2026



Florian Hartmann  
Oberbürgermeister

C.01  GRENZE DES RAUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES (PAR.9 ABS.7 BauGB)

C.02  ALLGEMEINES WOHNGEBIET (PAR.4 ABS.2 U. ABS.3 NR.2 UND PAR.13 BauNV)

C.03  DORFGEBIET (PAR.4 ABS.2 U. ABS.3 NR.2 UND PAR.13 BauNV)

C.04a  ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER FESTSETZUNGEN  
HIER: BAUGEBIETE MD1 UND MD2

C.04b  ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER FESTSETZUNGEN  
HIER: BAURÄUME  
Z.B. KINDERTAGESSTÄTTE, GEWERBE, WOHNEN

- |      |                                                                                   |                                                                                                   |
|------|-----------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|
| C.05 |  | BAULINE (PAR.9 ABS.1 NR.2 BauGB UND PAR.23 ABS.2 BauNVO)                                          |
| C.06 |  | BAUGRENZE (PAR.9 ABS.1 NR.2 BauGB UND PAR.23 ABS.3 BauNVO)                                        |
| C.07 |  | FLACHE FÜR ZUSÄTZLICHE GESCHÖSSFLÄCHEN IM 1. UND 2. OBERGESCHOSS                                  |
| C.08 | III                                                                               | ZAHL DER VOLLGESCHOSS (PAR.9 ABS.1 NR.2 BauGB UND PAR.20 BauNVO)<br>ZWINGEND, Z.B.3 VOLLGESCHOSS  |
| C.09 | GRZ 0.50                                                                          | GRUNDFLÄCHENZAHL (PAR.19, ABS.1 bis 3 BAUNVO)<br>Z.B GRZ 0.50<br>EINSCHL. DER FLÄCHEN GEMÄSS C.07 |
| C.10 |  | TRAUFHOHE ZWINGEND ÜBER MEERESHOHE NN                                                             |
| C.11 |  | FIRSTHOHE ZWINGEND ÜBER MEERESHOHE NN                                                             |

- |       |                                                                                     |                                                                                         |
|-------|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|
| C. 12 |  | STRASSENBEGRENZUNGSLINIE (PAR.9 ABS.1 NR.11 BouGB)                                      |
| C. 13 |  | ÖFFENTLICHE VERKEHRSLASSE (PAR.9 ABS.1 NR.11 BouGB)<br>VERKEHRSSERBÜHIGER BEREICH       |
| C. 14 |  | ÖFFENTLICHE VERKEHRSLASSE (PAR.9 ABS.1 NR.11 BouGB)<br>FUSSGÄNGERBEREICH                |
| C. 15 |  | VERSORGUNGSLASSE TRAFOSTATION (PAR.9 ABS.1 NR.12 BouGB)<br>ZWECKBESTIMMUNG ELEKTRIZITÄT |
| C. 16 |  | GEH- UND LEITUNGSRECHT                                                                  |
| C. 17 |  | FLACHE FÜR STELLPLATZE                                                                  |
| C. 18 |  | FLACHE FÜR TIEFGRABEN                                                                   |

- |      |                                                                                     |                                                                                                                 |
|------|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| C.19 |  | FLÄCHE FÜR FAHRRASTELLPLATZE (PAR.9 ABS.1 NR.11 BauGB)<br>ÖFFENTLICH                                            |
| C.20 |  | DURCHGANG IM ERDGESCHOSS (PASSAGE)<br>Z.B. PASSAGE NR.1                                                         |
| C.21 |  | PRIVATE, ZU BEGRÜNDEDE FREIFLÄCHE                                                                               |
| C.22 |  | GEHÖLZZEILEN ZU PFLANZEN UND ZU ERHALTEN<br>(PAR.9 ABS.1 NR.25a BauGB)<br>GEHÖLZE NACH TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN |
| C.23 |  | LAUBBAUM (PAR.9 ABS.1 NR.25b BauGB)<br>ZU ERHALTEN                                                              |
| C.24 |  | LAUBBAUM ZU PFLANZEN UND ZU ERHALTEN                                                                            |
| C.25 |  | LAUBBAUM ZU PFLANZEN UND ZU ERHALTEN<br>STANDORT VARIABLE<br>REGELUNG S. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN                |

- |      |                                                                                     |                                                          |
|------|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|
| C.26 |  | ÖFFENTLICHE GRÜNFLACHE                                   |
| C.27 |  | MASSFESTSETZUNG IN METER, Z.B. 6.5 m                     |
| C.28 |  | KINDERGARTEN                                             |
| C.29 |  | GERUCHSIMMISSIONEN<br>BEREICH FÜR BESONDERE VORKEHRUNGEN |
| C.30 |  | LÄRCHIMMISSIONEN<br>BEREICH FÜR BESONDERE VORKEHRUNGEN   |
| C.31 |  | SPIELPLATZ                                               |
| C.32 |  | PRIVATE FREIFLACHE (FREIFLACHE KINDERTAGESSTATTE)        |
| C.33 |  | FIRSTRICHTUNG                                            |

|      |                                                                                     |                                                                          |
|------|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|
| D.01 |  | FLURSTÜCKSNUMMER<br>GEMARKUNG Günding                                    |
| D.02 |  | BESTEHENDE FLURSTÜCKSGRENZEN                                             |
| D.03 |  | ABBRUCH SCHULGEBÄUDE                                                     |
| D.04 |  | BESTEHENDE GEBÄUDE UND GARAGEN                                           |
| D.05 |  | BESTEHENDES GELÄNDE<br>HOHENLAGE ÜBER MEERESSHÖHE NN, Z.B. 487,30m       |
| D.06 |  | HOHENLAGE ÜBER MEERESSHÖHE NN, Z.B. 488,90m<br>ERDSCHÖSS- FERTIGSUBBODEN |
| D.07 |  | ZU- UND AUFABRT<br>TIEFGARAGE                                            |
| D.08 |  | FAHRBAHNRAND ST 2039 UND DAH 5<br>SOWIE DER GEPLANTE KREISVERKEHR        |
| D.09 |  | GEBÄUDEZUGANG                                                            |

E.01 20m NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME  
GRENZLINIE BAUVERBOTSZONE  
(VERLAUF 20 METER ZUM FAHRBAHNRAND DER STAATSSSTRASSE ST 2339)

PLANZEICHNUNG  
28.08.2025



## B. PLANZEICHNUNG M.1:500

|           |                                                                                       |
|-----------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| GEZ.: KA. |  |
| GEA.:     |                                                                                       |
|           |                                                                                       |
|           |                                                                                       |
|           | BEARBEITER: EMIL KATH                                                                 |
|           | DATE:                                                                                 |

**GROSSE KREISSTADT DACHAU**  
KONRAD-ADENAUER-STR. 2-6  
85221 DACHAU  
TELEFON (08131) 75-0 EMAIL [stadtplanung@dachau.de](mailto:stadtplanung@dachau.de)



B. PLANZEICHNUNG  
C. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN  
D. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

ENTWURFSVERFASSTER:  
EMIL KATH  
DIPLOM. ARCHITEKT STADTPLANER REGIERUNGSBAUMEISTER HEINRICH-NICOLAUS-STR. 9d 85221 DACHAU [mail@emil-kath.de](mailto:mail@emil-kath.de) TEL: 08131/72013  
GRÜNDUNGSPLAN:  
HARTMUT LIGHT LANDSCHAFTSARCHITEKT BDLA OTTO-HAHN-STRASSE 14 85221 DACHAU [buero@hartmutlicht.de](mailto:buero@hartmutlicht.de) TEL: 08131/352787