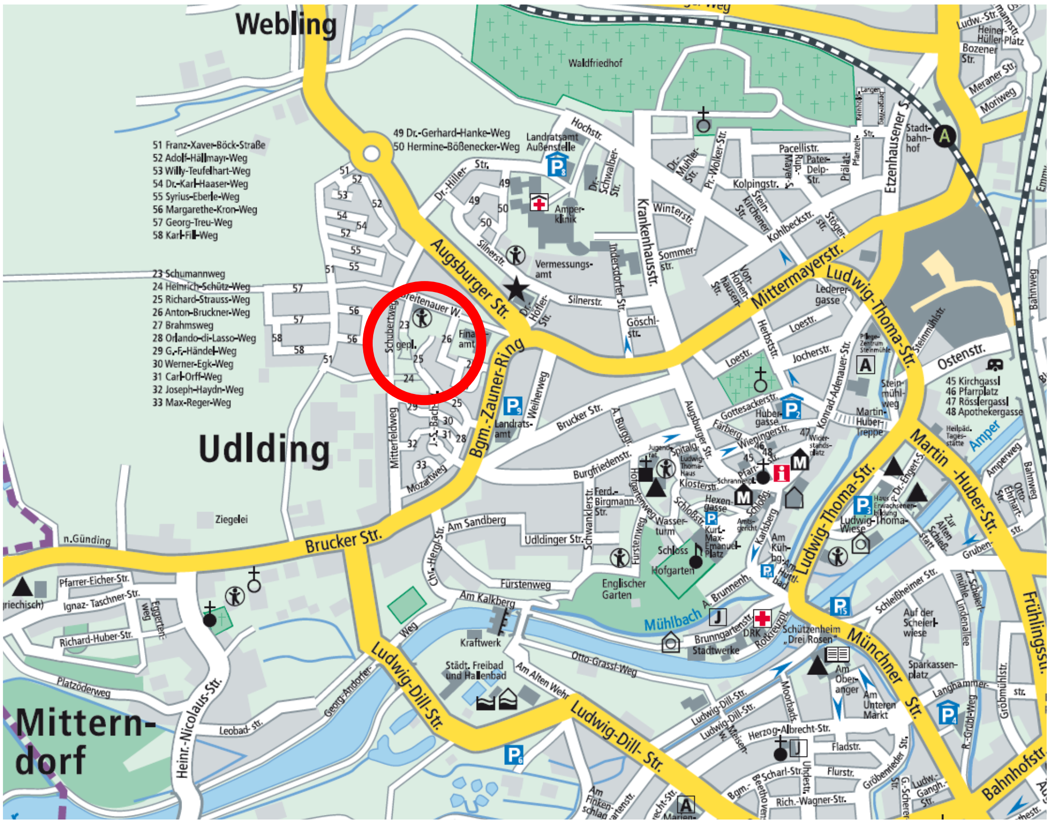
Dachau

GROSSE KREISSTADT
DACHAU



Bebauungsplan Nr. 187/22
„Udldinger Hang-West am Schumannweg“

17.08.2026

Stadtbauamt Dachau
Abteilung Stadtplanung

In Kraft getreten am: ....

wesentliche Änderungen und Ergänzungen sind gelb markiert !

Präambel

Die Große Kreisstadt Dachau erlässt

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

diesen Bebauungsplan als

SATZUNG.

Die vom vorliegenden Bebauungsplan …/… „…Name…“ erfassten Teile des rechtsverbindlichen Bebauungsplans …/… „…Name…“ werden vollständig überlagert und ersetzt.

Satzung ausgefertigt am ……

Dachau, den …… Siegel Florian Hartmann
Oberbürgermeister

INHALTSVERZEICHNIS

VERFAHRENSHINWEISE 6

A PLANZEICHNUNG 7

B FESTSETZUNGEN DURCH TEXT 8

1 Art der baulichen Nutzung 8
2 Maß der baulichen Nutzung 8
3 Höhe baulicher Anlagen 8
4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen 8
5 Nebenanlagen 8
6 Dächer, Dachaufbauten, Dachbegrünung 9
7 Abstandsflächen 9
8 Werbeanlagen 9
9 Stellplätze, Fahrradstellplätze 9
10 Grünordnung allgemein 10
11 Grünordnung in den Baugebieten 10
12 Tiefgarage 10
13 Baum / Baumgruppe zu erhalten 10
14 Pflanzliste standortgerechter Gehölze (Auswahlliste) 10
15 Fassadenbegrünung / Pflanzenauswahl 12
16 Einfriedungen, Hecken, Stützmauern, Sichtschutz 12
17 Aufschüttungen, Abgrabungen 12
18 Artenschutz 12
19 Inkraftsetzen 13

HINWEISE 14

C BEGRÜNDUNG 17

1 Planungsrechtliche Situation 17
2 Übergeordnete Planungen 17
2.1 Landes- und Regionalplanung 17
2.2 Flächennutzungsplan 17
2.3 Vorhandenes Baurecht 18
2.4 Stadtklimaanalyse 19
2.5 Satzungen und Verordnungen der Stadt Dachau 19

2.6 Umweltbericht, Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung 19
2.7 Spezieller artenschutzrechtlicher Fachbeitrag 19

3 Ziele des Bebauungsplans 20

4 Beschreibung des Planungsgebiets 20

4.1 Geltungsbereich 20
4.2 Eigentumsverhältnisse 22
4.3 Erschließung 23
4.4 Infrastruktur und Versorgungseinrichtungen 24
4.5 Naturräumliche Lagebedingungen / Topografie / Geologie 25
4.6 Landschaftsbild, Erholung 26
4.7 Flora und Fauna 27
4.8 Denkmalschutz 27
4.9 Vorbelastungen, Altlasten 27

5 Planungskonzeption 28

5.1 Städtebauliches Konzept 28
5.2 Erschließungskonzept 29
5.3 Flächen für temporäre Versorgungsanlagen 32
5.4 Grünordnung 33
5.5 Regenwasserversickerung / -nutzung und Ableitung 33
5.6 Klimaanpassung 36

6 Begründung der textlichen Festsetzungen 37

6.1 Art der baulichen Nutzung 37
6.2 Maß der baulichen Nutzung 38
6.3 Höhe baulicher Anlagen 38
6.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen 40
6.5 Nebenanlagen 40
6.6 Dächer, Dachaufbauten, Dachbegrünung 40
6.7 Abstandsflächen 41
6.8 Werbeanlagen 41
6.9 Stellplätze, Fahrradstellplätze 41
6.10 Grünordnung allgemein 42
6.11 Grünordnung in den Baugebieten 42
6.12 Grünordnung Tiefgarage 42
6.13 Baum / Baumgruppe zu erhalten 42
6.14 Pflanzliste standortgerechter Gehölze (Auswahlliste) 42
6.15 Fassadenbegrünung / Pflanzenauswahl 42
6.16 Einfriedungen, Hecken, Stützmauern, Sichtschutz 42
6.17 Aufschüttungen, Abgrabungen 42
6.18 Artenschutz 43
6.19 Immissionsschutz 43

7 Städtebauliche Daten / Flächenbilanz 44

8 Natur- und Umweltschutz 45

8.1 Eingriff in Natur und Landschaft 45

8.2 Umweltprüfung 45

9 Kosten 45

D DIN-NORMEN 46

E UMWELTBERICHT 47

1 Einleitung 48

1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans 48

1.2 Ziele des Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung 48

2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen 49

2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands 49

2.2 Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung 50

2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung 50

3 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich 52

3.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen 52

3.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung und Ausgleichsbedarf 52

4 Alternative Planungsmöglichkeiten 53

5 Zusätzliche Angaben 53

5.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei 53

5.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung 53

6 Allgemein verständliche Zusammenfassung 53

7 Quellen 54

8 Anhang 54

VERFAHRENSHINWEISE

1. Der Bau- und Planungsausschuss hat am 17.05.2022 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 187/22 „Udldinger Hang-West am Schumannweg (1.Änderung von 105-99)" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 10.04.2024 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde nach ortsüblicher Bekanntmachung am 10.04.2024 vom 18.04.2024 bis 15.05.2024 durchgeführt.

3. Der Bau- und Planungsausschuss hat am …… den Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom …… gebilligt und die öffentliche Auslegung beschlossen. Nach ortsüblicher Bekanntmachung am …… wurde der Planentwurf gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom …… bis …… öffentlich ausgelegt.

4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom …… wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom …… bis …… beteiligt.

5. Der Stadtrat hat mit Beschluss vom …… den Bebauungsplan in der Fassung vom ……als Satzung beschlossen.

Dachau, den …… Siegel Florian Hartmann
Oberbürgermeister

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

Dachau, den …… Siegel Florian Hartmann
Oberbürgermeister

A PLANZEICHNUNG

siehe Anlage Plan

B FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1 Art der baulichen Nutzung

(1) Festgesetzt werden die fünf Allgemeinen Wohngebiete (WA 1 bis WA 5) gem. § 4 Abs. 1 und 2 Nr. 1 und 3 BauNVO.

2 Maß der baulichen Nutzung

(1) Die im Plan festgesetzte zulässige Grundfläche darf in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis 4 durch folgende Nutzungen um 10% überschritten werden:
   a. Kinderwagen-, Fahrrad- und Müllräume, wenn diese in unmittelbaren Zusammenhang mit dem jeweiligen Hauseingang in das Erdgeschoss integriert sind
   b. Gemeinschaftsräume

   Dies ergibt für WA 1 bis 4 jeweils eine Überschreitung bis zu einer maximalen Grundfläche von insgesamt 484 m^2.

(2) Die im Plan festgesetzte zulässige Grundfläche darf zudem im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 und WA 2 durch die Grundflächen der in §19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO bezeichneten Anlagen um weitere 843 m^2 (Tiefgarage inklusive Zufahrt und Rampeneinhausung) überschritten werden.

3 Höhe baulicher Anlagen

(1) Die im Plan festgesetzten maximal zulässigen Wandhöhen (WH) bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand beziehen sich auf folgende Höhenbezugspunkte:

   a. Für WA 1: 492,30 m. ü. NHN
   b. Für WA 2: 493,20 m. ü. NHN
   c. Für WA 3: 494,30 m. ü. NHN
   d. Für WA 4: 495,35 m. ü. NHN

(2) In den Baugebieten WA 1 bis 4 ist das oberste Geschoss als Terrassengeschoss auszubilden. Im Bereich der Terrassen ist das Terrassengeschoss um mindestens 2,50 m dem darunterliegenden Geschoss zurückzusetzen.

4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

(1) Innerhalb der Bauräume ist die mit einer Baulinie festgesetzte Bebauung durchgängig und ohne Zwischenräume zu errichten.

(2) Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen ist zulässig für
   a. Balkone auf max. 1/3 der Fassadenlänge mit einer Tiefe bis max. 2,50 m.
   b. Terrassen auf max. 1/3 der Fassadenlänge mit einer Tiefe bis max. 2,50 m.

   Terrassenflächen zu den Hauptanlagen sind voll auf die Grundfläche anzurechnen.

5 Nebenanlagen

(1) Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO außerhalb der Bauräume oder gekennzeichneten Bereiche sind ausgeschlossen, soweit es sich nicht um folgende Anlagen handelt:
   a. Anlagen nach Art. 7 BayBO (Kinderspielplätze)
   b. Fahrradstellplätze (nicht überdacht)
   c. Tiefgarageneinhausung bei WA 1
   d. Flächen für Versorgungsanlagen sowie Trafostation

(2) Die Tiefgaragenzufahrt von WA 1 ist einzuhausen und dessen Dach als Flachdach extensiv zu begrünen.

(3) Die Wandhöhe von Nebenanlagen und der Tiefgarageneinhausung wird mit maximal 3,5 m festgesetzt.

6 Dächer, Dachaufbauten, Dachbegrünung

(1) Technische Dachaufbauten sind unzulässig, mit Ausnahme von:
   a. Anlagen für die Nutzung solarer Strahlungsenergie mit einer Höhe von bis zu 1,5 m und einem Mindestabstand von 1,0 m vom Dachrand
   b. Sichtschutzelementen mit einer Höhe von bis zu 2,0 m zwischen aneinandergrenzenden Terrassenflächen
   c. zur Nutzung von Freibereichen erforderlichen Absturzsicherungen.

(2) Im Geltungsbereich sind alle Flachdächer als begrünte Dächer auszubilden und auf mindestens 15 cm Substratauflage so zu bepflanzen, dass eine mindestens extensive Begrünung dauerhaft gewährleistet ist. Diese muss auf Dauer erhalten werden. Ausgenommen sind Bereiche für Dachausstiege, begehbare Terrassen, Belichtungsöffnungen und technische Anlagen.

(3) Dachbereiche mit Dachaufbauten für die Nutzung solarer Strahlungsenergie sind mit einer Dachbegrünung zu kombinieren.

7 Abstandsflächen

(1) Wenn die Festsetzungen zu Bauraum und Höhenangaben eingehalten werden, gelten die Abstandsflächen als erfüllt.

8 Werbeanlagen

(1) Werbeanlagen sind nur im Erdgeschossbereich, an der Stätte der Leistung und bis zu einer Größe von 0,5 m² zulässig.

9 Stellplätze, Fahrradstellplätze

(1) Gemäß der Satzung über die Herstellung und Bereithaltung von Kfz-Stellplätzen und Fahrradabstellplätzen sowie deren Ablösung (Mobilitätssatzung) der Großen Kreisstadt Dachau (Stand: 15.08.2025) werden folgende Bedarfe für Kfz-Stellplätze festgesetzt:

a. Gebäude mit Wohnungen	1 Stellplatz für Bewohner je Wohneinheit mit weniger als 120 m² Wohnfläche; ab 10 Wohneinheiten hiervon 10 % für Besucher
b. Mietwohnungen, für die eine Bindung nach dem Bayerischen Wohnraumförderungsgesetz besteht	0,5 Stellplätze für Bewohner je Wohneinheit, hiervon 10% für Besucher

(2) Die gem. 9.1 erforderlichen Stellplätze sind nur in der Tiefgarage und innerhalb der im Plan festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig.

(3) Die Tiefgaragen- und Stellplatzzufahrten sind nur in gekennzeichneten Einfahrtsbereichen zulässig.

(4) Oberirdische Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszubilden (z.B. Pflaster mit Rasenfuge, Pflaster mit ungebundener weiter Fuge, Schotterrasen, Kies).

(5) Erforderliche Fahrradstellplätze gemäß der Satzung über die Herstellung und Bereithaltung von Kfz-Stellplätzen und Fahrradabstellplätzen sowie deren Ablösung (Mobilitätssatzung) der Großen Kreisstadt Dachau (Stand: 15.08.2025) sind oberirdisch in Gebäudeeingangsnähe, innerhalb der Gebäude und Nebengebäude nachzuweisen. Fahrradstellplätze sind so herzustellen, dass sie auf dem Baugrundstück gut zugänglich sind.

10 Grünordnung allgemein

(1) Bei allen Pflanzmaßnahmen sind standortgerechte Gehölze aus den Auswahllisten (Ziffer 14) sowie autochthones Pflanzenmaterial bei heimischen Arten zu verwenden. In den Grünflächen sind bevorzugt heimische Bäume zu verwenden. An den Straßen und befestigten Bereichen sind stadtklimaverträgliche Bäume zu verwenden.

(2) Baumpflanzungen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen und sonstigen befestigten Flächen sind den Anforderungen der FLL-Empfehlungen für Baumpflanzungen, Teil 2 (neueste Fassung) vorzunehmen. Je Standort ist ein Mindestwurzelraum von 12 cbm und eine spartenfreie, offene Baumscheibe mit mindestens 6 qm vorzusehen. Der Baumstandort ist gemäß ZTV-Vegtra Mü mit A- und B-Substrat herzustellen. Eine Verankerung ist mittels Dreibock vorzunehmen. Überdeckte Baumscheiben sind ausnahmsweise und nur in Verbindung mit entsprechenden Wurzelraumbelüftungssystemen und vergrößerter Pflanzgrube zulässig, wenn dies aus funktionalen oder gestalterischen Gründen erforderlich ist.
Bei der Verlegung von Leitungen ist ein Mindestabstand von 2,5 m zu geplanten und vorhandenen Baumstandorten zu beachten. Wird dieser Schutzabstand unterschritten, sind geeignete Schutzmaßnahmen durch den Versorgungsträger vorzusehen. Wird bei Baumpflanzungen der Mindestabstand von 2,5 m zu bestehenden Versorgungsleitungen, Fernmeldekabeln oder Kanälen unterschritten, sind Schutzmaßnahmen in Abstimmung mit den Leitungsträgern zu treffen.

(3) In den öffentlichen Grünflächen sind Flächen für Versorgungsanlagen bzw. Trafostation mit einer Hecke in geschnittener oder freiwachsender Form dreiseitig einzufassen.

11 Grünordnung in den Baugebieten

(1) Die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind zu begrünen, soweit sie nicht als Stellplatzflächen, Zufahrten, Wege oder Terrassen genutzt werden. Es sind standortgerechte Laubbäume 1. oder 2. Ordnung aus der Gehölzliste unter Ziffer 14, mindestens in der dargestellten Anzahl als Hochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Standorte der Bäume können in geringem Umfang (bis 5 m) verschoben werden.

12 Tiefgarage

(1) Die Tiefgarage ist unter Grünflächen mit einer mindestens 80 cm dicken Vegetationstragschicht (inkl. Drainage) gem. Mobilitätssatzung (Stand: 15.08.25) zu überdecken.
(2) Das Tiefgaragentor ist dem Stand der Lärmminderungstechnik entsprechend auszuführen (z.B. Rinne: Abdeckung mit verschraubten Gusseisenplatten). Das Tor muss ohne Ein- und Aussteigen vom Kfz aus mittels Torautomatik zu öffnen sein. Auf einen leisen Schließmechanismus der Toranlagen ist zu achten.

13 Baum / Baumgruppe zu erhalten

(1) Für die als zu erhalten festgesetzten Laubbäume sind während der Bauzeit Schutzmaßnahmen gem. DIN 18920 und R SBB durchzuführen. Die Bäume sind zu erhalten und bei Ausfall durch Bäume 1. Ordnung gem. Festsetzung Ziffer 14 zu ersetzen.

14 Pflanzliste standortgerechter Gehölze (Auswahlliste)

(1) Für die festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind Gehölzarten aus den folgenden Listen zu verwenden (h = heimische Gehölze, s = stadtklimaverträgliche Gehölze):

Bäume 1. Ordnung (Großbäume, h = heimische Gehölze)

Acer platanoides	Spitz-Ahorn (h)
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn (h)
Betula pendula	Hänge-Birke (h)
Fagus sylvatica	Rot-Buche (h)
Gleditsia triacanthos ‘Skyline‘	Lederhülsenbaum ‘Skyline‘ (s)
Liquidambar styraciflua	Amberbaum (s)
Liriodendron tulipifera	Tulpenbaum
Quercus cerris	Zerr-Eiche (s)
Quercus petraea	Trauben-Eiche (h)(s)
Quercus robur	Stiel-Eiche (h)(s)
Tilia cordata	Winter-Linde (h)
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde (h)
Tilia tomentosa ´Szeleste´	Silber-Linde ´Szeleste´ (s)
Ulmus laevis	Flatter-Ulme (h)

Bäume 2. und 3. Ordnung

Acer campestre ‘Elsrijk’ oder ‘Huibers Elegant’	Feld-Ahorn ‘Elsrijk‘ oder ‘Huibers Elegant‘ (h)(s)
Acer opalus	Schneeball-Ahorn (s)
Alnus spaethii	Purpur-Erle (s)
Carpinus betulus	Hainbuche (h)
Celtis australis	Europäischer Zürgelbaum (s)
Cercidiphyllum japonicum	Lebkuchenbaum
Davidia involucrata	Taschentuchbaum
Fraxinus ornus ‘Louisa Lady‘	Blumen-Esche ‘Louisa Lady‘ (s)
Juglans regia	Walnuss (h)
Koelreuteria paniculata	Blasenbaum (s)
Magnolia spec.	Magnolie in Arten
Ostrya carpinifolia	Gemeine Hopfenbuche (s)
Parrotia persica	Persischer Eisenholzbaum (s)
Populus tremula	Zitter-Pappel (h)
Prunus avium	Vogel-Kirsche (h)
Sophora japonica ‘Regent’	Schnurbaum ‘Regent‘ (s)
Sorbus aria	Mehlbeere (h)
Sorbus torminalis	Elsbeere (h)
Ulmus ´Rebona´	Rebona-Ulme (s)

Obstbäume: geeignete Arten und Sorten als Hochstamm

Fremdländische Nadelgehölze wie z.B. Scheinzypressen oder Thujen sind nicht zulässig.

Sträucher

Cornus mas	Kornelkirsche (h)
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel (h)
Corylus avellana	Haselnuss (h)
Crataegus monogyna	Weißdorn (h)
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster (h)
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche (h)
Prunus spinosa	Schlehdorn (h)
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn (h)
Rosa spec.	Wildrosen (h)
Salix spec.	Weiden in Arten (h)
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder (h)
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball (h)
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Heckengehölze für geschnittene Hecken:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Crataegus laevigata	Weißdorn
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster

Giftige Gehölze oder Gehölze mit Dornen bzw. Stacheln dürfen nicht im Spielplatzbereich verwendet werden.

(2) Bei Bäumen ist die Mindestpflanzqualität 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 18-20 cm. Bei Sträuchern ist die Mindestqualität: verpflanzter Strauch, Höhe 100-150 cm.

15 Fassadenbegrünung / Pflanzenauswahl

(1) Die Fassaden der Nebengebäude sind zu begrünen. Je 3 m Fassadenlänge ist mindestens eine Kletterpflanze zu pflanzen.

(2) Nicht durch Fenster oder Türen gegliederte Fassadenteile ab einer Wandfläche von mehr als 50 m^2 sind mit Kletterpflanzen oder Spaliergehölzen zu begrünen.

16 Einfriedungen, Hecken, Stützmauern, Sichtschutz

(1) Einfriedung privater Grünflächen mit baulichen Anlagen, wie z.B. Zäune, Mauern oder Gabionen sind nicht zulässig.

(2) Als Einfriedungen in privaten und öffentlichen Freiflächen sind Hecken mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen gem. Gehölzliste Ziffer 14 in geschnittener oder freiwachsender Form zulässig. Bei den Schnitthecken ist eine Mindesthöhe von 1,00 m und eine Maximalhöhe von 1,50 m zulässig.

(3) Zur Überwindung von Höhenunterschieden sind Stützmauern z.B. als Trockenmauerwerk, Ortbetonmauern oder Winkelstützmauern mit einer maximalen Höhe von 0,5 m über tieferliegendem Gelände zulässig.

17 Aufschüttungen, Abgrabungen

(1) Abgrabungen und großflächige Bodenmodellierungen sind in allen Baugebieten ausgeschlossen.

(2) Abweichend von Absatz 1 sind Aufschüttungen und Abgrabungen zulässig für
   a. Niveauanpassungen im Bereich der Außenanlagen zwischen Bauräumen für höhengleichen Anschluss
   b. Geländemodellierungen für Entwässerung und Versickerungsflächen / Muldenstrukturen im östlichen Geltungsbereich und im öffentlichen Grün bis zu 0,40 m Abgrabung
   c. Geländemodellierungen für öffentliche Kinderspielplätze und Kinderspielplätze nach Art. 7 Abs. 3 BayBO auf privaten Freiflächen.

18 Artenschutz

(1) Zur Errichtung der Außenbeleuchtung dürfen nur insekten- und fledermausfreundliche Beleuchtungssysteme mit gelbem oder warmweißem Lichtspektrum ohne UV- Anteile (z. B. Natrium-Hochdrucklampen, Natrium-Niederdrucklampen, LED- Lampen mit einer Farbtemperatur unter 3000 K) Verwendung finden.

19 Inkraftsetzen

Der Bebauungsplan mit Grünordnung tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB in Kraft.

HINWEISE

(1) Baugrundverhältnisse / Grundwasserstand

Es liegt ein Baugrundgutachten vor. Es obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- und Schichtwasser sichern muss. Insbesondere hat der Bauherr zu prüfen, ob Vorkehrungen gegen Grundwassereintritt in Kellerräume, etc. zu treffen sind. Darüber hinaus sind bauliche Anlagen, soweit erforderlich, druckwasserdicht und auftriebssicher auszubilden.

(2) Bauwasserhaltungen

Für Bauwasserhaltungen ist rechtzeitig eine wasserrechtliche Erlaubnis nach Art. 17a, BayWG, beim Landratsamt Dachau zu beantragen. Das geförderte Grundwasser ist dabei in der Regel durch geeignete Anlagen wieder dem oberflächennahen Grundwasser zuzuführen. Für Baugrubenumschließungen, die dauerhaft im Boden verbleiben (z.B. Schmalwände) ist eine gesonderte wasserrechtliche Genehmigung nach § 3 Abs. 2 WHG erforderlich. Hierbei sind durch ein hydrogeologisches Gutachten die Auswirkungen auf den Grundwasserstrom zu untersuchen.

(3) Regenwasserversickerung / -nutzung und -ableitung

Für den Bebauungsplan wurde ein Entwässerungskonzept erstellt (Mayr Beratende Ingenieure, 2026). Daraus ergeben sich folgende Anforderungen:

1. Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen unbelasteten Flächen soll, soweit möglich, in Mulden oder Gräben zur Verdunstung zurückgehalten werden.
   Überschüssiges Wasser für die Grünfläche im Süden des Geltungsbereichs (Entwässerungsabschnitt 1 des Entwässerungskonzepts) ist über einen neu zu erstellenden Anschlusskanal in den dort vorhandenen Regenwasserkanal einzuleiten.

   Für die nördlich davon gelegenen Grünflächen und Wege des Wohngebiets östlich der Erschließungsstraße (Entwässerungsabschnitt 2 des Entwässerungskonzepts) ist überschüssiges Wasser über verbindende Mulden oder Leitungen und ein Drosselbauwerk dem Mischwasserkanal im Anton-Bruckner-Weg zuzuführen.

   Für die Gebäude der Wohngebiete und die Flächen westlich der Erschließungsstraße (Entwässerungsabschnitt 3 des Entwässerungskonzepts) ist überschüssiges Wasser über verbindende Mulden oder Leitungen gedrosselt dem Mischwasserkanal im Breitenauer Weg zuzuführen.

   Die maximale Einleitmenge in das Mischwasserkanalnetz darf 90 l/s nicht überschreiten.

   Die Bemessung der Anlagen ist im weiteren Planungsverlauf zu konkretisieren. Dann können gegebenenfalls auch geplante Baumrigolen und Regenspeicher zur Brauchwassernutzung berücksichtigt werden.

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

3. Aufgrund der Hanglage ist mit wild abfließendem Wasser bei Starkniederschlagsereignissen zu rechnen. Durch die geplante Bebauung darf es nach Par. 37 WHG zu keiner Verschlechterung bei wild abfließendem Wasser für Dritte kommen.

(4) Altlasten / Kriegseinwirkungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine katastergeführten Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen bekannt.

(5) Bodendenkmäler

Bodendenkmäler sind für das Planungsgebiet nicht bekannt; ein Vorkommen kann allerdings nicht vollkommen ausgeschlossen werden. Es wird darauf hingewiesen, dass Bodendenkmäler der Meldepflicht nach Art. 8 BayDSchG unterliegen und dem Bayerischen Landesamt für Denkmalschutz unverzüglich bekannt gegeben werden müssen.

(6) Baumbestand und Pflanzungen

1. Angrenzende Bestandsbäume und Gehölze im Baustellenbereich sind durch entsprechende Schutzmaßnahmen gem. Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. zu sichern.
2. Die erforderlichen Gehölzrodungen und auch die Baufeldfreimachung haben gemäß BNatSchG (§ 39 Abs. 5 Nr. 2) außerhalb der Vogelbrutzeit (01.03. bis 30.09) zu erfolgen. Abweichungen hiervon sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
3. Die nicht festgesetzten Bepflanzungen haben die nach Art. 47 ff des Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch erforderlichen Abstände zu Nachbargrundstücken einzuhalten.
4. Ver- und Entsorgungstrassen sind bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern. Bei Baumpflanzungen ist das Merkblatt DWA-M 162 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ (Februar 2013) zu beachten.

(7) Gemeinschaftsgärten / Mietergärten

Die Anlage von Gemeinschaftsgärten innerhalb der privaten Grünflächen wird bei entsprechendem Bedarf empfohlen.

(8) **Besonderer Artenschutz**

Auf die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) wird verwiesen. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen geschützter Arten sind danach folgende Maßnahmen erforderlich:

- Gehölzrodungen sind nur im Zeitraum Oktober bis Februar zulässig.
- 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.

(9) Bodenschutz

Vor Baubeginn soll der Oberboden in seiner gesamten Dicke abgeschoben werden und gemäß DIN 18915 und ZTV La Stb (Zusätzlich Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für Landschaftsbauarbeiten im Straßenbau) in Mieten aufgesetzt werden.

Zur Zwischenbegrünung bis zur Wiederverwendung sollen die Mieten angesät werden.

(10) Feuerwehrzufahrten

Es wird darauf hingewiesen, dass auch bei abschnittsweiser Realisierung der Bebauung die feuerwehrspezifischen Anforderungen erfüllt werden müssen.

(11) Spielplätze

Es wird darauf hingewiesen, dass die bauordnungsrechtlich erforderlichen Spielplätze im Rahmen der privaten Grünflächen herzustellen sind.

Die Kinderspielplatzsatzung der Großen Kreisstadt Dachau vom 16.07.2015, bekanntgemacht am 21.07.2015, ist anzuwenden.

(12) Immissionsschutz

Die in den Festsetzungen des Bebauungsplanes genannten DIN-Normen und weitere Regelwerke werden zusammen mit diesem Bebauungsplan während der üblichen Öffnungszeiten in der zuständigen Bauverwaltung für die Große Kreisstadt Dachau, Konrad-Adenauer-Straße 2-6, 85221 Dachau, zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Die betreffenden DIN-Vorschriften sind auch archivmäßig hinterlegt beim Deutschen Patent- und Markenamt.

C BEGRÜNDUNG

1 Planungsrechtliche Situation

Für den Geltungsbereich besteht derzeit der gültige Bebauungsplan Nr. 105/99 3. Änderung von 29/84 „Udldinger Hang-West“. Das Bevölkerungswachstum der Großen Kreisstadt Dachau erfordert die Schaffung von Wohnraum. Mit Beschluss vom 17. Mai 2022 wurde die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 187/22 „Udldinger Hang-West“ gem. §13a BauGB mit dem Ziel, ein zukunftsorientiertes, nachhaltiges und sozial durchmischtes Wohnquartier mit bezahlbarem Wohnraum zu schaffen, beschlossen.

2 Übergeordnete Planungen

2.1 Landes- und Regionalplanung

Der Geltungsbereich befindet sich am nordwestlichen Stadtrand der Großen Kreisstadt Dachau und liegt somit im Verdichtungsraum. Der Regionalplan stuft die Stadt Dachau als Mittelzentrum ein.
Der Geltungsbereich liegt im Landschaftsraum „Donau-Isar-Hügelland“. Westlich des Geltungsbereiches grenzt der Erholungsbereich „Dachauer Hügelland (Donau-Isar-Hügelland) mit Glonntal“ an, sowie im Norden und Westen der regionale Grünzug „Schöngeisinger Forst / Maisacher Moos / tertiäres Hügelland bei Dachau“. Das Planungsgebiet ist weder Bestandteil eines Vorrang- oder Vorbehaltsgebiets für Bodenschätze noch eines landschaftlichen Vorbehaltsgebiets.

2.2 Flächennutzungsplan

Der derzeit rechtskräftige Flächennutzungsplan mit Stand vom 28.07.2021 der Großen Kreisstadt Dachau stellt das Planungsgebiet als Fläche für Reine Wohngebiete dar. Im Norden grenzt eine Fläche für Gemeinbedarf als Kindergarten an. Am östlichen Rand des Planungsgebietes sowie im südlichen Abschnitt verläuft eine Grünfläche mit geplanten Baumreihen. Im Weiteren Umgriff grenzen weitere Reine Wohngebiete und Wohnbauflächen an.

Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans werden im südlichen Teil des Geltungsbereichs die Grünfläche angepasst. Die restlichen Flächen innerhalb des Geltungsbereichs sind Flächen für Wohnen. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 Baugesetzbuch angepasst werden.

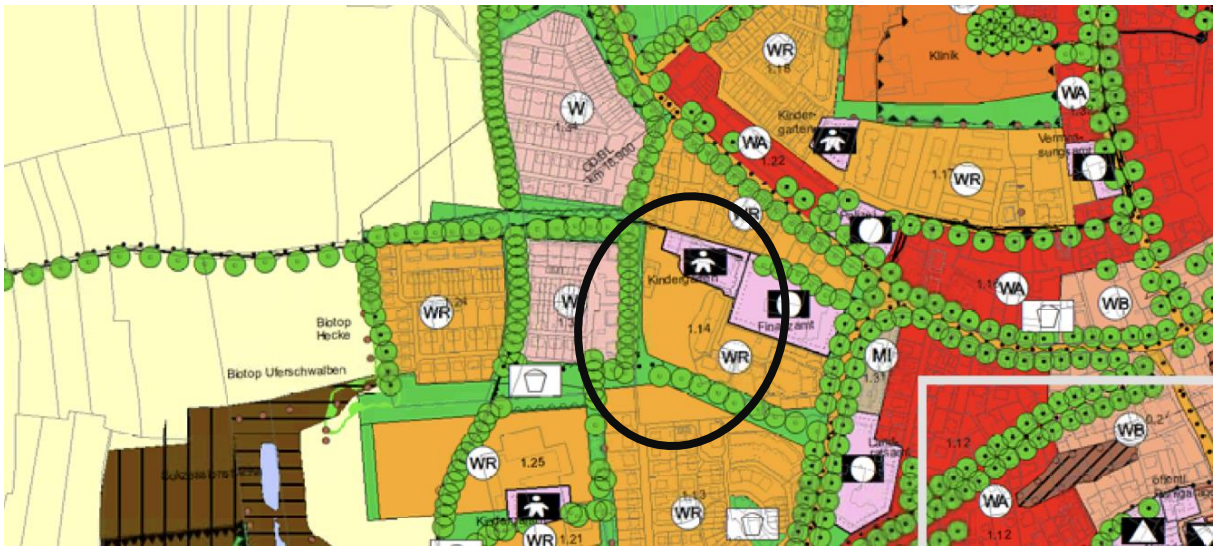


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem aktuellen Flächennutzungsplan der Großen Kreisstadt Dachau (Stand: 28.07.2021)

2.3 Vorhandenes Baurecht

Das Planungsgebiet befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 105/99 „3. Änderung von 29/84“. Der bestehende Bebauungsplan schafft Baurecht für 18 Doppelhaushälften, 12 Reihenhäuser, 60 oberirdische Garagen und Stellplätze sowie 32 öffentliche Parkplätze. Der südliche Bereich wird als öffentliche Grünfläche von Bebauung freigehalten. Im Norden ist ein Regenrückhaltebecken vorgesehen.

Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 105/99 „3. Änderung von 29/84“ werden durch diesen Bebauungsplan Nr. 187/22 „Udldinger Hang-West am Schumannweg“ ersetzt.

Folgende Bebauungspläne der Großen Kreisstadt Dachau sind angrenzend rechtskräftig: Nr. 143/07 „Udldinger Weiher-Nord“ (1. Änderung von BPL.-Nr. 120/02) sowie Nr. 29/84 Udldinger Hang.



Abbildung 2: Bisher gültiger Bebauungsplan Nr. 105/99 "3. Änderung von 29/84"

2.4 Stadtklimaanalyse

Im Rahmen der Stadtklimaanalyse wurde der unbebaute Bereich des Geltungsbereichs als Grünfläche (Kaltluftlieferung hoch) eingestuft. Diese Funktion soll durch den südlichen Grünzug weiterhin sichergestellt werden.

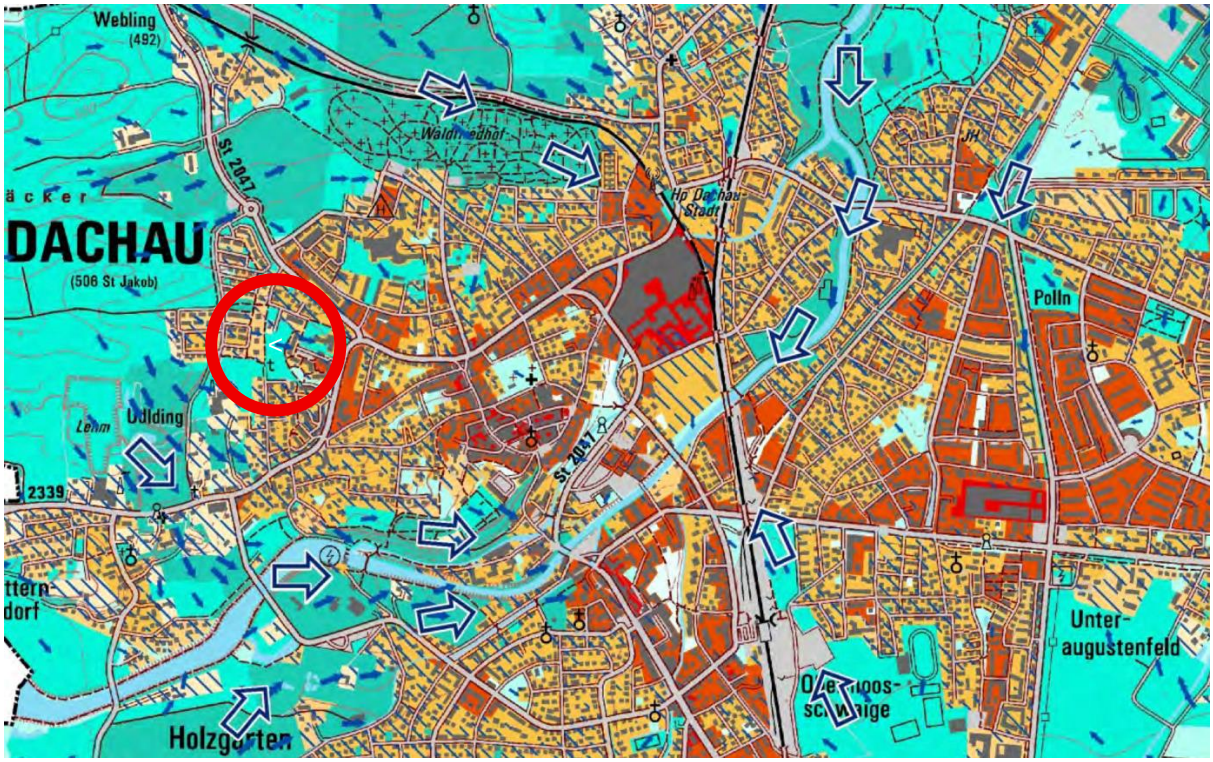


Abbildung 3: Auszug aus Stadtklimaanalyse (Klimaanalysekarte, Quelle: Geo-Net Umweltconsulting GmbH, 2018)

2.5 Satzungen und Verordnungen der Stadt Dachau

Für den Geltungsbereich sind vor allem folgende Satzungen und Verordnungen der Stadt Dachau zu beachten:

- Kinderspielplatzsatzung (16.07.2015)
- Satzung der Großen Kreisstadt Dachau über die Herstellung und Bereithaltung von Kfz-Stellplätzen und Fahrradabstellplätzen sowie deren Ablösung (Mobilitätssatzung) (15.08.2025)
- Baumschutzverordnung der Stadt Dachau (01.09.2022)

2.6 Umweltbericht, Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Im Umweltbericht werden die erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht ist als Abschnitt „F“ Teil der Begründung.
Da der Bebauungsplan im Verfahren nach §13a BauGB aufgestellt wird, gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, „als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.“ Eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung ist daher nicht erforderlich. Da für den Geltungsbereich bereits ein rechtsgültiger Bebauungsplan besteht, ist jedoch ohnehin nur mit geringen zusätzlichen Auswirkungen zu rechnen.

2.7 Spezieller artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Zur Ermittlung der Auswirkung des Vorhabens auf europarechtlich geschützte Tiere und Pflanzen wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) erstellt. Beeinträchtigungen dieser Arten oder Ihrer Habitate aufgrund des Vorhabens sind bei Berücksichtigung allgemein gültiger Vermeidungsmaßnahmen nicht zu erwarten. Die saP ist als Anlage beigefügt.

3 Ziele des Bebauungsplans

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans ist die Schaffung der notwendigen Rechtsgrundlage für ein zukunftsorientiertes, nachhaltiges und sozial durchmischtes Wohnquartier. So beabsichtigt die Große Kreisstadt Dachau in Hinblick auf das anhaltende Bevölkerungswachstum, einen Beitrag zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum zu leisten.

Ziel des "Konzeptes zur Steuerung der Innenentwicklung" ist es, eine maßvolle Nachverdichtung unter besonderer Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Grün- und Freiräume zu ermöglichen. Flächenpotentiale im Bestand sollen baulich sinnvoll genutzt und die Grün- und Freiflächen dabei qualitativ (und möglichst auch quantitativ) aufgewertet und vernetzt werden. Somit wird eine "doppelte Innenentwicklung" angestrebt. Dabei soll die in der Stadt Dachau bestehende Entwicklung, insbesondere bei der Nachverdichtung im Bestand, zu einer hochwertigen städtebaulichen Qualität geführt werden.

Planungsziele und städtebauliche sowie soziale Anforderungen

- Schaffung von Baurecht für flächensparenden und angemessen verdichteten Geschosswohnungsbau mit unterschiedlichen Wohnformen und hoher Wohnqualität
- Die Planung soll sowohl die Realisierung von gefördertem als auch von frei finanziertem Wohnraum ermöglichen. Dadurch wird eine flexible Entwicklung der Wohnbauflächen gewährleistet und der kommunale Handlungsspielraum für die spätere Flächenentwicklung erweitert. Die Stadt kann somit auf veränderte Bedarfe am Wohnungsmarkt sowie wohnungspolitische und förderrechtliche Rahmenbedingungen reagieren.
- Einsatz von regenerativen Energien zur Bedarfsdeckung
- Berücksichtigung der städtischen Klimaziele mit innerstädtischer Frisch- und Kaltluftzufuhr in Bezug auf Gebäudeanordnung
- Berücksichtigung der Schwammstadt-Kriterien in Bezug auf den Wasserhaushalt
- Sicherung der Wegeverbindung und des Grünzuges in Ost-West-Richtung
- Schaffung sowie Erhalt von qualitätsvollen, naturnahen und regionaltypischen Grünflächen und Grünstrukturen
- Schaffung sicherer, durchgehender und an das bestehende Straßennetz angebundener Fuß- und Radwegeverbindungen in Ost-West- als auch in Nord-Süd-Richtung
- Entwicklung eines flächenreduzierten Verkehrs- und Erschließungskonzeptes für alle Verkehrsarten
- Reduktion von Straßen- und Erschließungsflächen zugunsten öffentlicher Begegnungsflächen mit hoher Aufenthaltsqualität (Quartiersplatz)
- Verkehrsberuhigung innerhalb des Quartiers durch Schaffung einer öffentlichen Begegnungszone vorrangig für Fuß- und Radverkehr sowie temporärer Anlieferung

4 Beschreibung des Planungsgebiets

4.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich befindet sich am nordwestlichen Stadtrand der Großen Kreisstadt Dachau im Stadtteil Udlding. Die Gesamtfläche des Geltungsbereichs beträgt ca. 18.713m^2 und setzt sich aus folgenden Flurstücken zusammen: Fl.Nr. 592, 592/16, 1732/4, 1749/104 sowie Teilflächen aus Fl.Nr. 585/10 und 594/1 der Gemarkung Dachau.

Die geplante Schaffung von Wohnraum soll auf einer derzeit unbebauten Fläche errichtet werden. Während der südwestliche Bereich mit dichtem Vegetationsbestand geprägt ist, ist der nordöstliche Teil eine offene Wiese. Im Norden befindet sich ein nicht mehr benötigtes Regenrückhaltebecken.

Im Geltungsbereich befindet sich bereits ein Wohngebäude, welches vom nördlich gelegenen Breitenauer Weg und weiter über die Stichstraße Schumannweg erschlossen wird. Gemäß derzeit gültigem Baurecht wären II + D Geschosse zulässig. Zudem sind für den Bauraum eine Tiefgarage und drei

oberirdische Stellplätze festgesetzt. Die eingehauste Tiefgaragenzufahrt befindet sich nördlich am Gebäude.

Die **westlich** des Geltungsbereichs angrenzende Bebauung bildet den südwestlichen Stadtrand und stammt aus den 2010er Jahren (Bebauungsplan Nr. 143/07 „Udldinger Weiher – Nord“ aus dem Jahr 2008). Die Siedlung besteht aus Geschosswohnungsbau als Zeilen- und Punktbebauung (direkt an Geltungsbereich angrenzend) mit Tiefgaragen, Dachterrassen und Loggien, Gartenanteilen im Erdgeschoss und mit jeweils III + D Geschossen, Sattel- und Pultdächern. Reihen- und Doppelhäuser mit eigenen Gärten, Garagen, II + D Geschossen, Sattel- und Pultdächern ergänzen die Bebauungstypologie. An Randlagen befinden sich Einfamilienhäuser mit Garagen und Gärten, II + D Geschossen und Satteldächern. Die Haupterschließung der Siedlung erfolgt über die Franz-Xaver-Böck-Straße. Es handelt sich um ein Allgemeines Wohngebiet.

Bei der **östlich und südöstlich** des Geltungsbereichs angrenzenden Bebauung (Bebauungsplan Nr. 29/84 „Udldinger Hang“ aus dem Jahr 1984) handelt es sich um eine Geschosswohnungs- und Reihenhaustypologie mit Satteldächern und überwiegend III + D Geschossen. Es gibt sowohl private Gartenparzellen als auch gemeinschaftliche Freiflächen. Die Haupterschließung erfolgt vom Bürgermeister-Zauner-Ring bzw. der Brucker Straße. Es handelt sich um ein Reines Wohngebiet. Weiter östlich grenzen Finanzamt und Landratsamt Dachau an.
Richtung Südwesten geht die Bebauung in Einfamilienhäuser mit durchschnittlich II + D sowie Sattel- oder Walmdach über.

Im **Süden** verläuft ein Grünzug, der nach Westen zum Spielplatz Udldinger Weiher Süd und weiter in die offene Landschaft und nach Osten Richtung Stadtzentrum führt.

Im **Norden** des Geltungsbereichs befindet sich die Kindertagesstätte „Udldinger Tausendfüßler“ (Eröffnung 1992) mit Platz für 75 Kinder. Es handelt sich um ein eingeschossiges (+D) Gebäude mit Satteldach. Die Freiflächen sind südlich angeordnet.

Weiter nördlich befinden sich zwischen Breitenauer Weg und Augsburger Straße Einfamilienhäuser mit II + D Geschossen und Satteldach sowie Reihenhäuser mit II Geschossen und Flachdach. Nördlich der Augsburger Straße ist eine größere Körnung mit unterschiedlichen Typologien als Geschosswohnungsbau vorzufinden (Zeilen, Punkt, Atrium). Im Schnitt handelt es sich um ca. III Geschosse, es gibt aber auch bis zu V + STG Geschosse (Bebauungspläne aus den Jahren 1999, 2001, 2013).



Abbildung 4: Luftbild mit Flurstücksgrenzen und -nummern (Quelle: Geobasisdaten Bayerische Vermessungsverwaltung)

4.2 Eigentumsverhältnisse

Das Grundstück mit der Flurnummer 592/16 befindet sich in Privateigentum. Die Flurstücke 592, 1749/104, 1732/4, 585/16 und 594/1 befinden sich im Eigentum der Stadt Dachau.

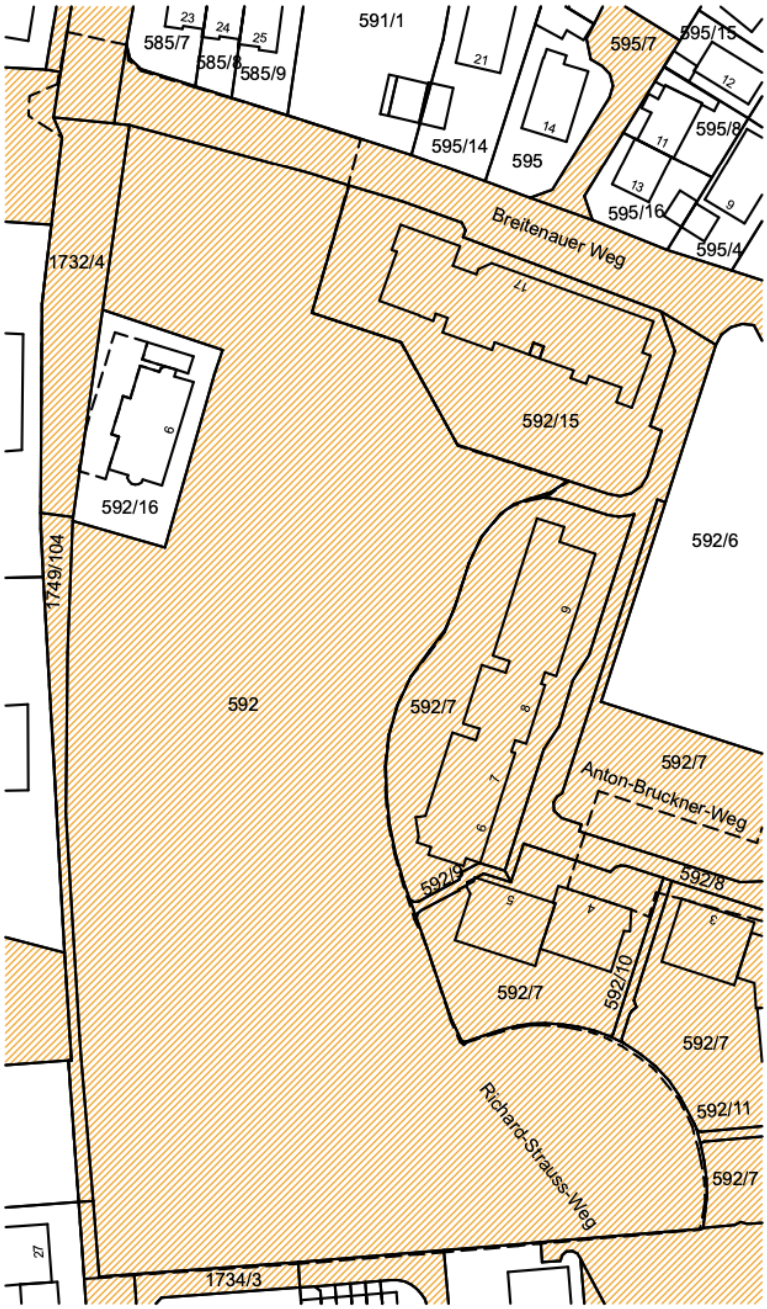


Abbildung 5: Städtische Flurstücke (Quelle: Stadt Dachau)

4.3 Erschließung

Übergeordnete Einbindung
Der Geltungsbereich ist für den Kfz-Verkehr über die übergeordnete Augsburger Straße (St 2047) an den Breitenauer Weg und weiterführend über den neuen Erschließungsanger angebunden. Von Süden ist in Verlängerung des Mitterfelderwegs eine Geh- und Radwegeverbindung vorgesehen.

Öffentlicher Personennahverkehr ÖPNV
Bushaltestellen des Münchner Verkehrsverbundes (MVV) befinden sich in der nördlich gelegenen Augsburger Straße (ca. 200-350 m Entfernung), am östlich gelegenen Bürgermeister-Zauner-Ring (ca. 250 m Entfernung) und in der südlich gelegenen Brucker Straße (ca. 400 m Entfernung). Fahrmöglichkeiten in andere Gemeinden des Landkreises bestehen dort allerdings nur auf zwei Linien. Lücken im Regionalbusangebot werden durch Rufbusse („MVV-Ruftaxi“) ergänzt.

In ca. 2,5km Entfernung befindet sich der Bahnhof Dachau mit Anbindung an die S-Bahnlinie 2 (Petershausen bzw. Altomünster – Dachau – München – Erding) und an den Regionalverkehr (München – Ingolstadt – Nürnberg – Treuchtlingen).

Somit ist der Geltungsbereich gemäß Verkehrsgutachten und Mobilitätskonzept (Schuh & Co. GmbH, 23.07.2026) grundsätzlich durch innerstädtische Buslinien gut erschlossen, die auch Anschluss an das S-Bahn-Netz des MVV und an Regionalzüge vermitteln. Verbindungen in Nachbarorte, die von letzteren nicht bedient werden, sind meist über Ruftaxi möglich.

Rad- und Fußverkehr

Im unmittelbaren Umfeld des Geltungsbereichs ist in den schon vorhandenen Wohngebieten ein dichtes Netz an Gehwegen vorhanden, die teilweise auch mit dem Fahrrad benutzt werden können. Diese Wege eignen sich zum Erreichen verschiedener Ziele auf autoarmen Routen und für kurze Spaziergänge.

Im näheren Umgriff befindet sich der Mitterfeldweg als rad- und fußläufige Verbindung in Nord-Süd-Richtung. An diesen knüpfen fuß- und radläufige Verbindungen in Richtung westlichen Stadtrand an. In Verlängerung des Richard-Strauss-Wegs gibt es einen Fußweg, der die östlich angrenzenden Wohngebiete anbindet.

Car-Sharing-Angebote
Gemäß Verkehrsgutachten und Mobilitätskonzept (Schuh & Co. GmbH, 23.07.2026) gibt es in Dachau drei Anbieter mit festen Car-Sharing-Stationen: im Osten von Dachau (in ca. 4km Entfernung), in der Nähe vom Bahnhof (in ca. 1,5km Entfernung) sowie bei der VR Bank Dachau (in ca. 750m Entfernung). Ergänzt wird das Angebot durch Anbieter ohne feste Stationen. Am Westrand von Dachau fehlt eine Car-Sharing-Station in den Wohngebieten.

Fahrradvermietung
Der Allgemeine Deutsche Fahrrad-Club (ADFC e.V.), Kreisverband Dachau, bietet verschiedene Lastenräder zur Miete an. Es fehlt jedoch ein Mietangebot für normale Fahrräder und Fahrräder mit elektrischem Hilfsantrieb. (Schuh & Co. GmbH, 23.07.2026)

Innere Erschließung des Geltungsbereichs
Die Erschließung des künftigen Quartiers erfolgt über den Breitenauer Weg im Norden, der wiederum Richtung Osten an die Augsburger Straße anknüpft und Richtung Westen weiter als Georg-Treu-Weg in die offene Landschaft führt. Die entsprechenden Teilflächen des Breitenauer Wegs werden als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Im Osten verläuft eine Fuß- und Radwegeverbindung in Nord-Süd-Richtung vom Breitenauer Weg zum Mitterfeldweg, die als Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung Fuß- und Radweg gesichert wird. Im Süden gibt es eine derzeit untergeordnete Wegeverbindung in Ost-West-Richtung. Dieser wird im Bebauungsplan als Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung Fuß- und Radweg festgesetzt.

Am östlichen Rand des geplanten Wohngebiets verläuft derzeit ein untergeordneter Trampelpfad, der die vorhandenen Gärten rückwärtig erschließt, aber auch zur Naherholung genutzt wird. Dieser soll als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung für Fußgänger festgesetzt werden.
Von diesem führen vier private Wege mit Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit zu den Wohnanlagen 1-4. Nach Süden besteht Anschluss an den öffentlichen Richard-Strauss-Weg, der hier als Fuß- und Radweg festgesetzt wird.
.

4.4 Infrastruktur und Versorgungseinrichtungen

Im Dachauer Westen in der Nähe des Geltungsbereichs haben überwiegend Behörden ihren Standort (Finanzamt, Jobcenter, Landratsamt, Polizeiinspektion).

Nördlich des Geltungsbereichs befindet sich die Kindertagesstätte Udldinger Tausendfüßler und bietet Platz für 75 Kindergartenkinder und bis zu 30 Hortkinder. Im näheren Umgriff befinden sich außerdem das Kinderhaus Spatzennest (ca. 500 m Entfernung) mit 78 Kindergartenplätzen und 26 Krippenplätzen und der Kindergarten und Hort Steinlechner Hof (ca. 300 m Entfernung) mit 75 Kindergartenplätzen und 100 Hortplätzen. In einem Radius von etwa 500 m befinden sich die Spielplätze Udldinger

Weiher Nord, Udldinger Weiher Süd und Amperspielplatz. Die nächste Grundschule befindet sich in ca. 600 m Entfernung. Die beiden Mittelschulen sind ca. 2-3 km entfernt. Beide Gymnasien sowie das Schulzentrum mit Real- und Berufsschule befinden sich in ca. 2 bis 2,5 km Entfernung.

Die Entfernung zum Stadtzentrum als Nahversorgungsschwerpunkt beträgt etwa einen Kilometer und ist somit gut erreichbar für das Fahrrad als Verkehrsmittel. Ein weiterer Supermarkt sowie Bäckereien befinden sich in etwa 600 m Entfernung.
Das Klinikum liegt ungefähr 700 m nördlich des Geltungsbereichs.

Als Naherholungsgebiete stehen der Stadtweiher (ca. 3 km Entfernung), das Landschafts- und Naherholungsgebiet Dachau-Süd (ca. 3 km Entfernung), das Frei- und Hallenbad (ca. 1,5 km Entfernung), die Amper (ca. 900 m Entfernung) sowie der Hof- und Schlossgarten Dachauer Schloss (ca. 1 km Entfernung) zur Verfügung.

4.5 Naturräumliche Lagebedingungen / Topografie / Geologie

Das Planungsgebiet liegt im Landschaftsraum „Donau-Isar-Hügelland“.

Geologie und Hydrogeologie
Der natürliche Untergrund im Umfeld des Baugrundstückes wird von Schichten der Oberen Süßwassermolasse („Geröllsandserie“) gebildet. Die tertiären Ablagerungen sind in der Regel schluffig bis feinsandig ausgebildet. In das feinkörnige Schichtpaket können Kieslinsen eingeschaltet sein, die mitunter schichtwasserführend sind. In schluffkornarmen Sandlagen kann ebenfalls Schichtwasser auftreten. Der nordwestliche Untersuchungsteil liegt in einem wassersensiblen Bereich. Die übrige Fläche liegt in einem Bereich, in dem eine Abgrenzung von einem wassersensiblen Bereich nicht möglich ist. Die gesamte Untersuchungsfläche befindet sich jedoch außerhalb von Hochwassergefahrenflächen und Überschwemmungsgefährdeter Gebiete.

Versickerung
Eine Versickerung von Dachflächenwasser im Untergrund über Rigolen oder Schächte ist auf Grund der überwiegend gering wasserdurchlässigen Böden kaum möglich. Eine Ableitung des Niederschlagwassers vom Baugrundstück wird empfohlen.

Grundwasser
Es wurde ein Wasserstand zwischen 5,0 und 5,1 m unter Geländeoberkante gemessen, dabei handelt es sich voraussichtlich um Schichtwasser. Mit einem zusammenhängenden Grundwasserstockwerk ist erst in Tiefen von über 10 m zu rechnen. Der nördliche Bereich liegt im wassersensiblen Bereich, für die restliche Fläche ist eine Abgrenzung von wassersensiblem Bereich nicht möglich. Der Geltungsbereich liegt jedoch außerhalb von Hochwassergefahrenflächen oder Überschwemmungsgefährdeter Gebiete.

Schutz der Gebäude gegen Grund- bzw. Schichtwasser
*Im Zuge der Aufschlussbohrungen wurde weder Grund- noch Schichtenwasser angetroffen. Im Untersuchungsgebiet sind jedoch Böden mit kf-Werten <1*10-4 m/s vorhanden. Es wird daher empfohlen, unterirdische Bauteile gemäß E DIN 18533 gegen drückendes Wasser abzudichten (Wassereinwirkungsklasse W2.1-E, mäßige Druckwassereinwirkung, Wasserdruck < 3 m).*

Untergrundaufbau und Eigenschaften der angetroffenen Bodenschichten

Es sind schwach humose Oberböden mit einer Mächtigkeit von 0,1-0,5 m vorzufinden. Diese sind stark frostempfindlich (Frostempfindlichkeitsklasse F3) und frei von Fremdanteilen.

Molasse, sandig-schluffig
Es folgt ein natürlicher Untergrund aus tertiären Molasseablagerungen, schluffig sandig, bis in Tiefen zwischen 5,2 und 6,0 m unter GOK. Diese sind stark frostempfindlich (Frostempfindlichkeitsklasse F3) und gering wasserdurchlässig.

Molasse tonig
Bis 7,8 m unter GOK folgen tonige Molasseablagerungen. Diese sind stark frostempfindlich (Frostempfindlichkeitsklasse F3), gering wasserdurchlässig und wirken als Grundwasserstauer.

Quelle: Baugrundgutachten, BLASY + Mader GmbH, 06.07.2023

Topografie
Es handelt sich um ein relativ gleichmäßig, von Südwest nach Nordost fallendes Gelände mit Höhenunterschieden von bis zu 4,50 m. Im Norden befindet sich derzeit ein Regenrückhaltebecken mit Höhendifferenzen von 1,35 m bis 2,60 m.

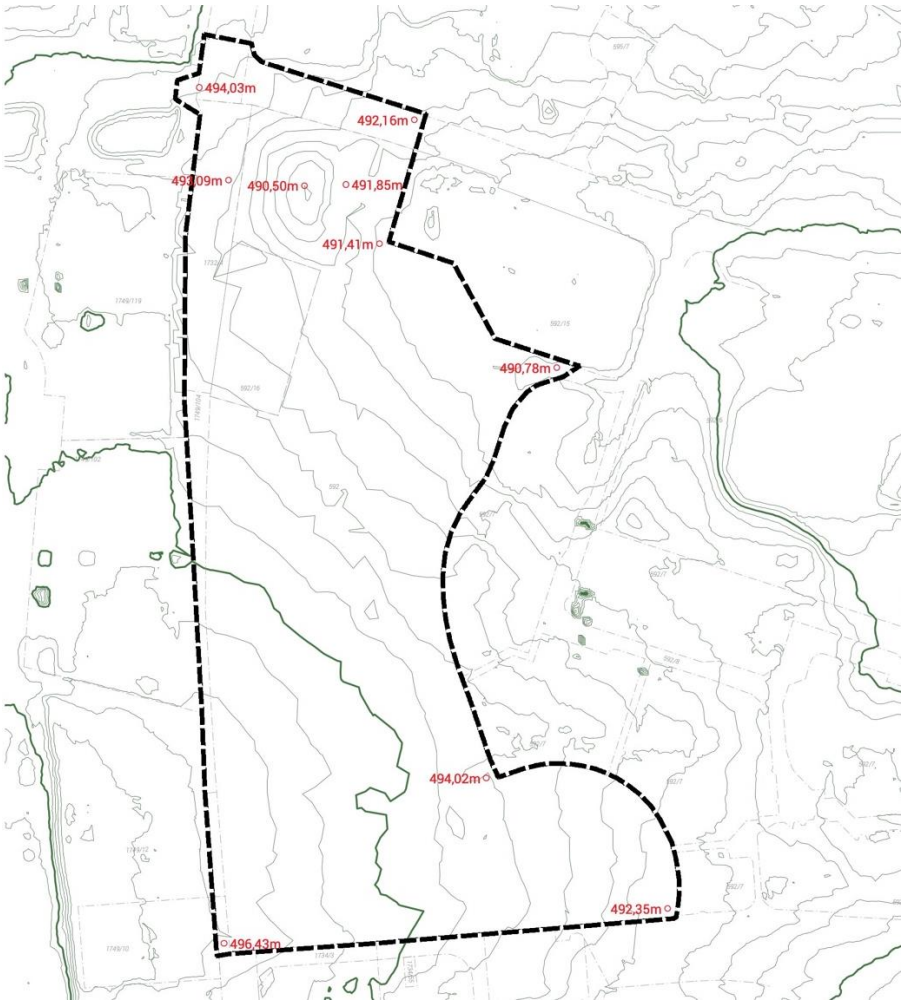


Abbildung 6: Themenkarte Bestandsgelände

4.6 Landschaftsbild, Erholung

Das Gebiet kann derzeit vor allem für eine extensive Erholung durch Spaziergänger und Kinder genutzt werden. Eine besondere Infrastruktur für die Erholung ist nicht vorhanden. Die vorhandenen Gehölze und die mäßig artenreiche Wiese ergeben ein attraktives Landschaftsbild innerhalb der umgebenden Bebauung.

Im Gebiet kreuzen sich zwei wichtige Wegeverbindungen für Fußgänger und Radfahrer:
- Von Nord nach Süd führt eine Verbindung vom Breitenauer Weg zum Mitterfeldweg. Von dort kann man weiter bis zur Amper gelangen.
- Von Ost nach West gelangt man vom Spielplatz Udldinger Weiher bzw. den dort befindlichen Baugebieten in Richtung Stadtzentrum, oder umgekehrt in die freie Feldflur.

4.7 Flora und Fauna

Für Tiere und Pflanzen ist das Planungsgebiet von insgesamt mittlerem Wert. Hochwertig ist der ältere Baumbestand im Süden, der vollständig erhalten wird. Der nördlich anschließende Gehölzbestand besteht neben einzelnen älteren Bäumen überwiegend aus einem jüngeren Sukzessionsstadium. Dieser Bereich liegt auch vollständig im bereits festgesetzten Wohngebiet. Einzelne Bäume davon konnten in die Planung integriert werden und wurden als zu erhalten festgesetzt. Die Gehölze werden von einigen Vogelarten als Brutgebiet und von Fledermäusen als Jagdgebiet genutzt.

Die vorhandenen Wiesenflächen werden extensiv gepflegt und sind mäßig artenreich. Innerhalb des Siedlungsbereiches sind jedoch auch solche Flächen wichtige Nahrungsbiotope für Blüten besuchende Insekten. Der nordöstliche Bereich der Wiese liegt ebenfalls im bereits festgesetzten Wohngebiet.

Biotope der Amtliche Biotopkartierung und Schutzgebiete nach BNatSchG oder BayNatSchG sind im relevanten Umfeld nicht vorhanden.

4.8 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich und näheren Umfeld (bis zu 250m Entfernung) befinden sich keine Baudenkmäler, Bodendenkmäler, geschützte Ensemble oder besonders landschaftsprägende Denkmäler.
In etwa 260 m Entfernung befindet sich das Bodendenkmal D-1-7734-0141 (Abgegangenes Hofmarkschloss des späten Mittelalters und der frühen Neuzeit ("Schloss Udlding") mit zugehörigem Wirtschaftshof.).

Im Geltungsbereich befindet sich in der Grünfläche in Verlängerung des Mitterfeldwegs ein Bildstock, der weiterhin erhalten bleibt.



Abbildung 7: Bildstock im Geltungsbereich in der Grünfläche am Mitterfeldweg

4.9 Vorbelastungen, Altlasten

Auf dem Grundstück sind vereinzelt gering mächtige Auffüllungen vorhanden. Im Rahmen der Erdarbeiten ist folgendes zu beachten: Auffällige bzw. potenziell verunreinigte Böden (z.B. Böden mit Fremdbeimengungen) können in der Regel nicht ohne weiteres vom Grundstück abgefahren werden. Diese sind im Rahmen der Erdarbeiten vom übrigen Boden abzutrennen und vor Ort zwischenzulagern. Die Zwischenlagerung erfolgt in der Regel in Halden zu maximal 500 m3. Die Halden sind repräsentativ zu beproben und auf Schadstoffgehalte zu untersuchen. Auf Grundlage dieser Haldenanalysen wird für jede einzelne Halde in Abhängigkeit der nachgewiesen Verunreinigungen der Entsorgungs- bzw. Verwertungsweg festgelegt. Erst danach kann der Abtransport erfolgen.

Quelle: Baugrundgutachten, BLASY + Mader GmbH, 06.07.2023

5 Planungskonzeption

5.1 Städtebauliches Konzept



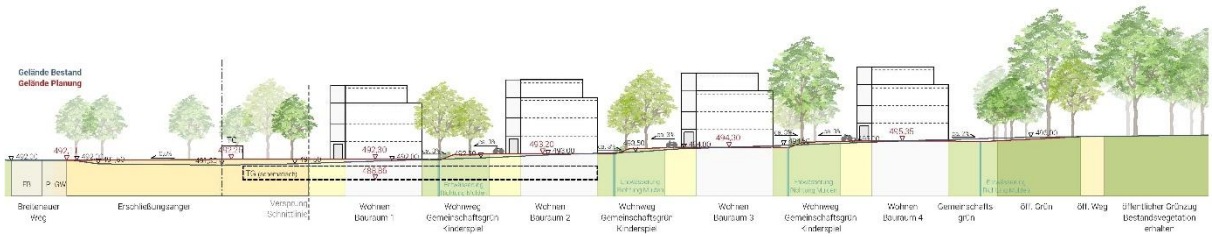


Abbildung 8: Städtebaulicher Entwurf und Schemaschnitt

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes 187/22 „Udldinger Hang-West am Schumannweg“ soll ein zukunftsorientiertes, nachhaltiges und sozial durchmischtes Wohnquartier ermöglicht werden.

Im Geltungsbereich mit ca. 18.713 m² entstehen vier kompakte Riegel, flächensparend angeordnet in einer Achse entlang des Erschließungsangers. Ein Versprung in den jeweiligen Riegeln stärkt die Raum- und Adressbildung. An diesem Versprung ist ein gemeinsamer Eingang mit Treppenhaus je Riegel vorgesehen, einsehbar von der Erschließungsachse.

Um den Eingriff in die Topografie möglichst gering zu halten, ist der westliche Teil des Riegels im Erdgeschoss ebenerdig, der östliche Teil ragt als Hochparterre über das Gelände. Die Geschossigkeit beträgt für WA 1 bis WA 4 vier Geschosse (III+STG). Die obersten Geschosse sind jeweils als Staffelgeschoss ausgebildet, wodurch Terrassen entstehen.

Städtebauliche Kennzahlen (vgl. Tabelle 1)
- Schaffung von etwa 64 Wohnungen
- Neu geschaffene Geschossfläche Wohnen: 6.904 m²

Im Norden entstehen ein oberirdischer Parkplatz als Nachweis der notwendigen Stellplätze für WA 3 und 4 sowie eine Tiefgarage als Nachweis der notwendigen Stellplätze für WA 1 und 2, um den motorisierten Verkehr so weit wie möglich aus dem Quartier zu halten.

5.2 Erschließungskonzept

Ziel ist, die Versiegelung und das Verkehrsaufkommen im neuen Quartier so gering wie möglich zu halten. Ein zentraler Erschließungsanger in Nord-Süd-Richtung schließt am Breitenauer Weg an und bindet alle Gebäude an. Zu Gunsten einer hohen Aufenthaltsqualität mit Gemeinschaftsplatz, Spielflächen und Baumpflanzungen ist der gesamte Erschließungsanger als verkehrsberuhigte Straße (V) ausgebildet. Als südlicher Abschluss entsteht eine platzartige, verkehrsberuhigte Situation. Der motorisierte Verkehr soll bereits im Norden durch den oberirdischen Parkplatz und die Tiefgarage abgefangen werden.

Am nördlichen Quartierseingang entsteht der oberirdische Parkplatz mit 32 Stellplätzen zur Unterbringung der nachzuweisenden Stellplätze von WA 3 und 4. Die Lage des Parkplatzes reagiert auf die Kaltluftbahn im Norden. Im Norden und Süden des Parkplatzes ist eine Retentionsmulde vorgesehen. Der Parkplatz ist durch öffentliche Grünflächen und ergänzende Baumpflanzungen eingegrünt. Für WA 1 und 2 entsteht zusätzlich eine Tiefgarage mit 32 Stellplätzen, erschlossen vom zentralen Erschließungsanger.
Die Stellplätze im Süden (Georg-Friedrich-Händel-Weg) bleiben erhalten.

Insgesamt entstehen so 64 Kfz-Stellplätze (32 als oberirdischer Parkplatz, 32 in der Tiefgarage). Der Bedarf ergibt sich aus dem Stellplatzschlüssel gemäß Satzung über die Herstellung und Bereithaltung von Kfz-Stellplätzen und Fahrradabstellplätzen sowie deren Ablösung (Mobilitätssatzung) der Großen Kreisstadt Dachau vom 15.08.25:

Gebäude mit Wohnungen	1 Stellplatz für Bewohner je Wohneinheit mit weniger als 120 m² Wohnfläche; ab 10 Wohneinheiten hiervon 10% für Besucher

Mietwohnungen, für die eine Bindung nach dem Bayerischen Wohnraumförderungsgesetz besteht
0,5 Stellplätze für Bewohner je Wohneinheit,

hiervon 10% für Besucher

Im Umfeld des Geltungsbereichs wurden im September 2025 von der Stadt Dachau die bestehenden Verkehrsbelastungen an der Einmündung Augsburger Straße / Breitenauer Weg als Grundlage für das Verkehrsgutachten (Schuh & Co. GmbH, 23.07.2026) gezählt. Gemäß Gutachten wird im Bestand die drittbeste Qualitätsstufe des Verkehrsablaufs erreicht (QSV = C). Im Prognosenullfall 2040 (ohne Realisierung Neubau) würde die Qualitätsstufe morgens und nachmittags von C auf D fallen, am Morgen liegt sie zwischen C und D. Im Planfall (Realisierung neues Wohnquartier) würde in den Spitzenstunden am Morgen und Nachmittag die Qualitätsstufe D erreicht. Es sind mittlere Wartezeiten zu erwarten.
Die verkehrliche Erschließung ist gemäß Gutachten hinsichtlich der Anbindung an das übergeordnete Straßennetz gewährleistet.

Ziel ist, das Fahrrad als Verkehrsmittel durch attraktive und vielfältige Fahrradabstellplätze zu stärken. So werden Fahrradstellplätze sowohl oberirdisch-überdacht, oberirdisch-freistehend in Nähe der Gebäudeeingänge, als auch im Gebäude vorgesehen. Im städtebaulichen Entwurf wurden insgesamt 230 Stellplätze nachgewiesen, davon 124 in Gebäuden, 42 in Nebengebäuden und 64 oberirdisch-freistehend.

Somit können die gemäß Mobilitätssatzung erforderlichen 128 Fahrradabstellplätze und 8 Abstellplätze für Lastenräder oberirdisch in Eingangsnähe, im Gebäude bzw. in den Nebengebäuden nachgewiesen werden.

Der Bedarf ergibt sich aus der Satzung über die Herstellung und Bereithaltung von Kfz-Stellplätzen und Fahrradabstellplätzen sowie deren Ablösung (Mobilitätssatzung) der Großen Kreisstadt Dachau vom 15.08.25:

Gebäude mit Wohnungen	2 Abstellplätze je Wohneinheit mit weniger als 120 m^2; Zzgl. 0,1 Abstellplätze für Lastenräder je Wohneinheit

Entlang der westlichen Grenze bleibt die übergeordnete öffentliche Fuß- und Radwegeverbindung (F+R) weiterhin bestehen und wird ergänzt durch neue Wege in Ost-West-Richtung im südlichen Grünzug. Diese werden als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung – Fuß- und Radweg festgesetzt. Entlang der östlichen Grenze verknüpft eine öffentliche untergeordnete Wegeverbindung das neue Quartier mit der Nachbarschaft. Von diesem führen vier private Wege mit Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit zu den festgesetzten WA 1 bis WA 4.

Für ein dreiachsiges Müllfahrzeug besteht die Möglichkeit zum Wenden durch einmaliges Zurückstoßen im Süden des Erschließungsangers zwischen den beiden öffentlichen Grünflächen.

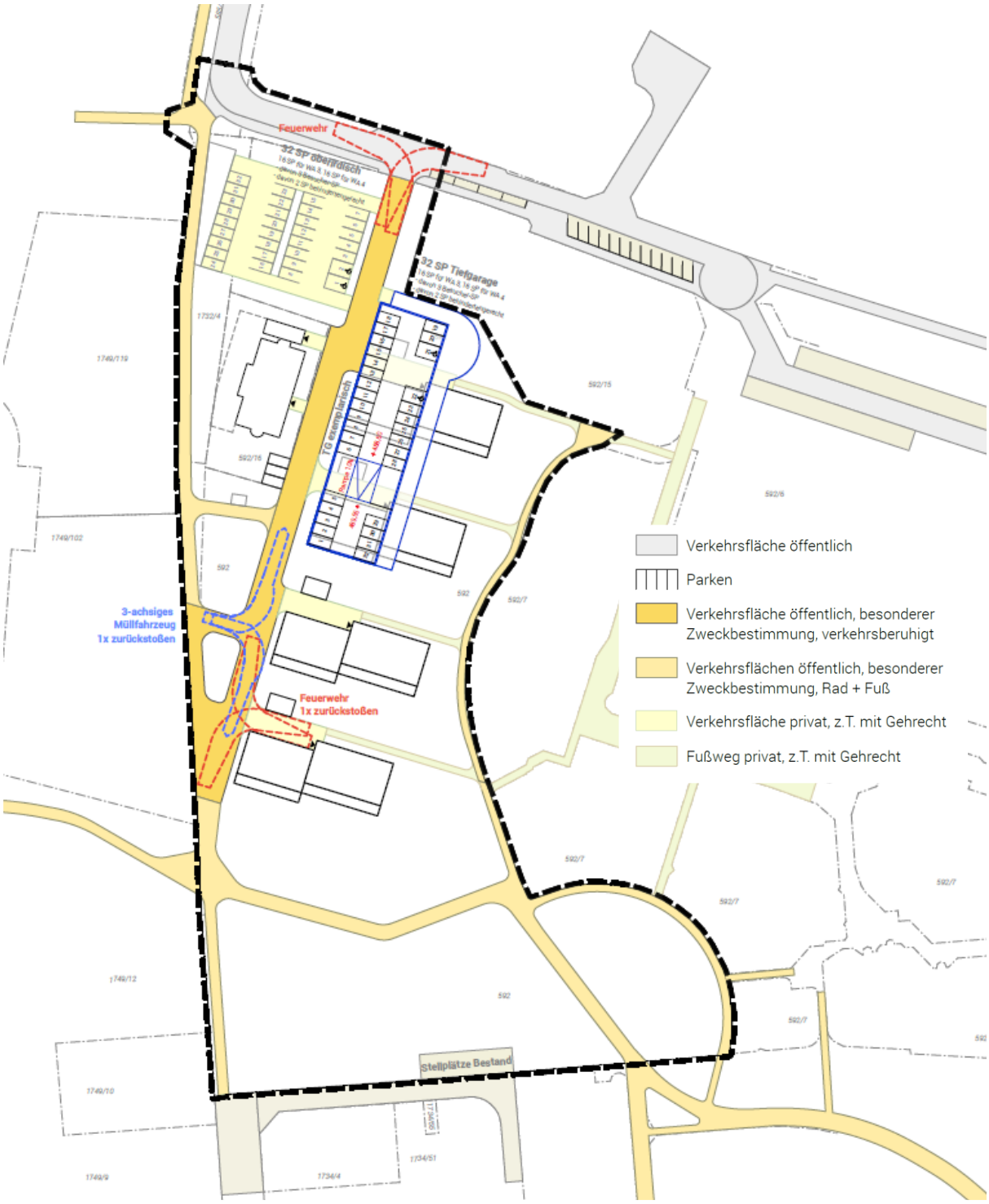


Abbildung 9: Piktogramm zur Erschließung und Parkierung

Ein Feuerwehrfahrzeug kann ebenfalls durch einmaliges Zurückstoßen im Bereich von WA 4 wenden (in Abstimmung mit Feuerwehr Dachau). Mögliche Feuerwehrumfahrungs- und -Aufstellflächen auf Grundlage der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr sind in Abbildung 10 dargestellt. Bei der Grundrissorganisation der Baukörper ist darauf zu achten, dass der 2. Rettungsweg auf die vorgesehenen Feuerwehrumfahrungs- und Aufstellflächen abgestimmt werden muss. Die entsprechenden Flächen werden im Bebauungsplan frei von Baumpflanzungen gehalten, Nebengebäude müssen bei Bedarf entfallen bzw. leicht verschoben werden.



Abbildung 10: Feuerwehrzufahrt und mögliche Feuerwehrumfahrungs- und -aufstellflächen

5.3 Flächen für temporäre Versorgungsanlagen

Bis die zuständige Heizzentrale Franz-Xaver-Böck-Str. in Betrieb geht, muss das Wohngebiet über eine temporäre Heizzentrale versorgt werden. Hierfür ist eine 120 m² große Fläche westlich des Parkplatzes im B-Plan reserviert. Der Zugang zur Fläche wird mit Fahr- und Leitungsrecht in der Zufahrt des privaten Parkplatzes gesichert. Sobald die temporäre Heizzentrale nicht mehr benötigt wird, wird sie rückgebaut und die Fläche als öffentliche Grünfläche mit zwei Baumpflanzungen hergestellt.

5.4 Grünordnung

Der vorhandene alte Gehölzbestand und die angrenzenden Grünflächen werden als Teil des Ost-West-Grünzugs erhalten.

Westlich der Haupterschließungsachse werden mit Bäumen umgebene gut nutzbare öffentliche Grünflächen als Treffpunkt und für Kinderspiel angelegt. Hier könnten kleinere Spielangebote als Ergänzung zum Spielplatz Udldinger Weiher Süd installiert werden. Zusammen mit dem südlich davon angelegten Platz ergibt sich ein attraktiver Mittelpunkt für das Gebiet.

Zwischen den Bauräumen wird die Fläche durch Gemeinschaftsgrünflächen gegliedert. Hier sind vielfältige Nutzungen möglich. Die Abtrennung kleiner Gartenanteile für die Erdgeschosswohnungen ist möglich.

Im Osten ergibt sich ein gliedernder Grünzug gegenüber der vorhandenen Bebauung aus Gemeinschaftsgrünflächen. Hier werden der Topografie folgend die für die Wasserrückhaltung und Entwässerung notwendigen Mulden in naturnaher Bauweise angelegt (siehe Ziffer 5.4).

Bei Bedarf ist die Anlage von Gemeinschaftsgärten möglich.

Alle Gemeinschaftsgrünflächen werden durch zu pflanzenden Bäumen gegliedert und langfristig beschattet. Durch die variable Festsetzung kann die genaue Anordnung im Zuge der Bauausführung geplant werden.

Durch die Begrünung der Flachdächer soll zum einen ein Beitrag zum Wasserrückhalt geleistet werden. Zum anderen entstehen neue Lebensräume, die zum Beispiel das Blütenangebot für Insekten verbessern.

Optisch störende Anlagen wie z.B. Versorgungsanlagen sollen durch Eingrünung abgeschirmt werden.

5.5 Regenwasserversickerung / -nutzung und Ableitung

Für den Bebauungsplan wurde ein Entwässerungskonzept erstellt (Mayr Beratende Ingenieure, 27.08.2026). Die wesentlichen Inhalte sind:

Gemäß Baugrunderkundung (BLASY + MADER, 06.07.2023) ist eine Versickerung im Untergrund auf Grund der gering wasserdurchlässigen Böden kaum möglich.
Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen unbelasteten Flächen soll daher, soweit möglich, in Mulden oder Gräben zur Verdunstung zurückgehalten werden.
Wo ein Regenwasserkanal vorhanden ist, soll überschüssiges Wasser aus Freiflächen dort eingeleitet werden. Dies ist im Bereich der südlichen Grünflächen der Fall (Entwässerungsabschnitt 1 des Entwässerungskonzepts).

Für die nördlich davon gelegenen Grünflächen und Wege des Wohngebiets östlich der Erschließungsstraße (Entwässerungsabschnitt 2 des Entwässerungskonzepts) soll Niederschlagswasser zunächst in Mulden zur Verdunstung gesammelt werden. Überschüssiges Wasser ist dann über verbindende Mulden oder Leitungen gedrosselt dem Mischwasserkanal im Anton-Bruckner-Weg zuzuführen.

Für die Gebäude der Wohngebiete und die Flächen westlich der Erschließungsstraße (Entwässerungsabschnitt 3 des Entwässerungskonzepts) werden ebenfalls Mulden zur Verdunstung vorgesehen. Das überschüssige Wasser soll über einen Rückhaltekanal mit Drosselbauwerk dem Mischwasserkanal im Breitenauer Weg zugeführt werden.
Die Mulden werden im Bebauungsplan als Flächen für die Regelung des Wasserabflusses festgesetzt. Ergänzend werden für weitere Retentionsmöglichkeiten begrünte Dächer, die zusätzlich als Retentionsdächer ausgeführt werden können, sowie Beläge von oberirdischen Stellplätzen mit wasserdurchlässigen Belägen festgesetzt.

Die Bemessung der Anlagen und Anordnung zusätzlicher Rückhaltemöglichkeiten ist im weiteren Planungsverlauf zu konkretisieren. Dann können gegebenenfalls auch geplante Baumrigolen und Regenspeicher zur Brauchwassernutzung berücksichtigt werden.

Das bestehende Regenrückhaltebecken innerhalb des Bebauungsplanumgriffs wurde in den damaligen Berechnungen zur Erschließung des Baugebiets Nr. 120/02 nicht berücksichtigt. Eine planmäßige Beaufschlagung oder ein planmäßiger Zufluss in das Becken existierten nicht. Daher ist eine Überbauung des bestehenden Beckens möglich. Falls ein selteneres Starkregenereignis (seltener als statistisch alle 100 Jahre) auftritt, wurde in der damaligen Planung ein Notüberlauf vom HRB3 (außerhalb Bebauungsplanumgriff) über den Weg zum bestehenden Becken im Bebauungsplanumgriff vorgesehen. Um trotz der Überbauung des bestehenden Beckens auch zukünftig bei seltenen Starkregenereignissen einen Schutz gewährleisten zu können, wurde im Entwässerungskonzept ein Notwasserweg vom HRB3 über den Gehweg zu einer Mulde nördlich und südlich der Parkflächen vorgesehen (Entwässerungsabschnitt 3). Die Mulde entwässert in den neu geplanten Mischwasserkanal. Bei Überlastung des Mischwasserkanals läuft das Niederschlagswasser oberflächig, entlang des vorgesehenen Notwasserwegs auf der Erschließungsstraße Richtung Norden zum Breitenauer Weg und weiter entlang der topographischen Gegebenheiten Richtung Osten. (Entwässerungskonzept Kap. 3.3, Mayr Beratende Ingenieure, 27.08.2026)

In der Erschließungsstraße wird ein Rückhaltekanal für den gedrosselten Rückhalt des Mischwassers aus dem Baugebiet vor Einleitung in den bestehenden Mischwasserkanal im Breitenauer Weg erforderlich. Hierfür muss neben den restlichen vorgesehenen Sparten ein entsprechender unterirdischer Korridor vorgesehen werden. (Mayr Beratende Ingenieure, 27.08.2026)

Ergänzend zum Entwässerungskonzept wurde eine Straßenvorplanung erstellt (Mayr Beratende Ingenieure, 11.12.2025).
Im Rahmen der Straßenhöhenvorplanung wurde festgestellt, dass die bestehende Tiefgaragenzufahrt der Haus-Nr. 6 sowie auch die Kellerfenster / Lichtschächte im nördlichen Teil des Gebäudes unterhalb des künftigen Fahrbahnniveaus liegen.
Bei der Angleichung der Außenanlagen und Zufahrt zur Tiefgarage sollte darauf geachtet werden den Tiefpunkt zwischen Gebäude und neu geplanter Fahrbahn soweit möglich vom Gebäude entfernt zu halten. Denkbar wäre auch, die Parkflächen mittels entsprechender Flächenbelege und Niveauplanungen so zu gestalten, dass diese bei Starkregen und Überlauf der nördlich gelegenen Mulde als zusätzliche temporäre Rückhalteflächen genutzt werden können. Zudem liegt der bestehende Kindergarten deutlich unter dem Niveau der geplanten Erschließungsstraße und ist gegebenenfalls durch entsprechende Wände/ Wälle vor Oberflächenwasser zu schützen. (Mayr Beratende Ingenieure, 27.08.2026)

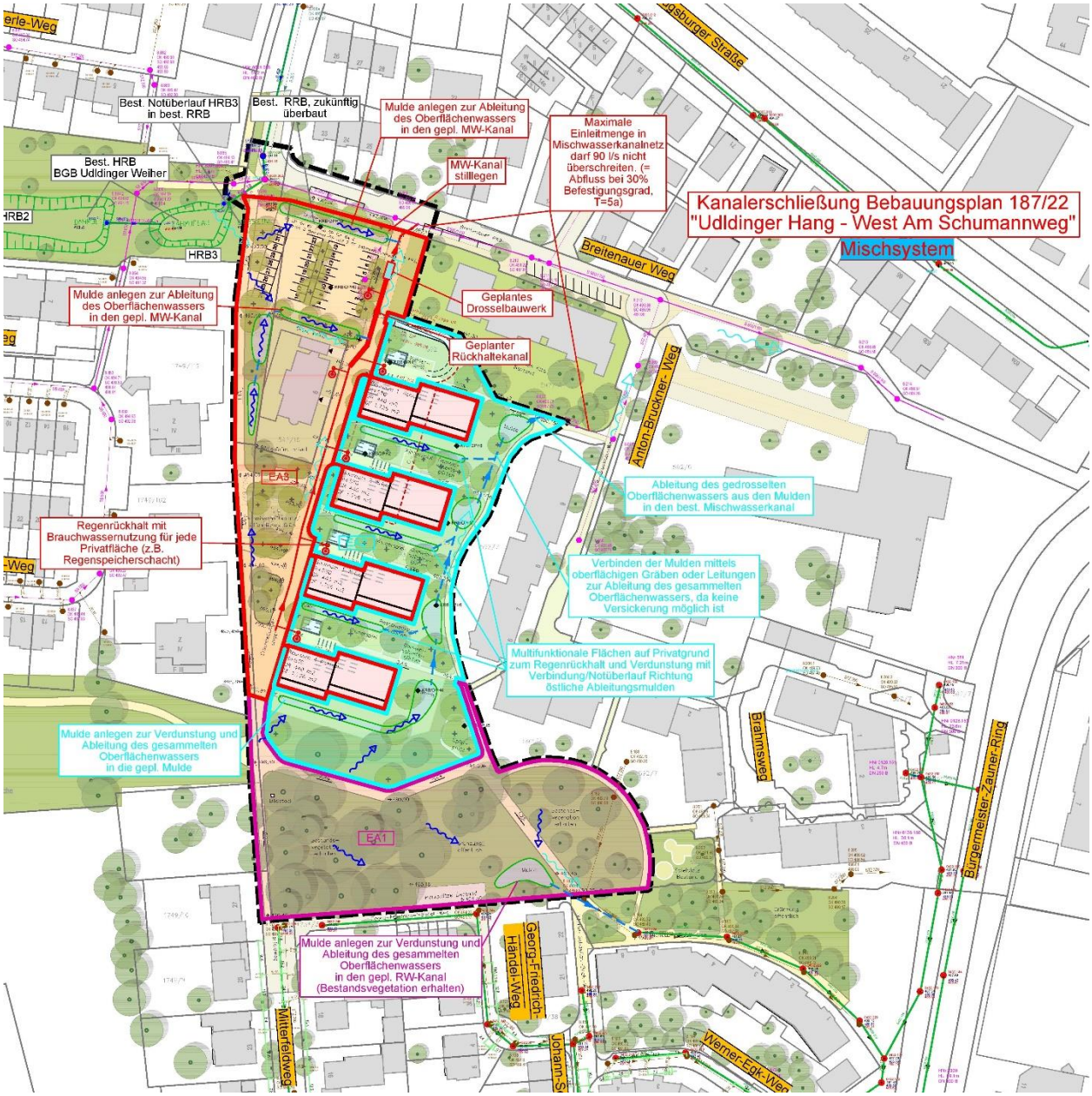


Abbildung 11: Entwässerungskonzept (Mayr Beratende Ingenieure PartG mbB, 27.08.2026)



Abbildung 12: B-Plan Nr. 187/22 "Udldinger Hang-West am Schumannweg"

5.6 Klimaanpassung

Den Belangen der Klimaanpassung soll durch folgende grünordnerische Maßnahmen Rechnung getragen werden:

- Erhalt von Vegetationsbeständen so weit wie möglich, vor allem im südlichen Grünzug
- Erhalt des südlichen Grünzugs zur Kaltluftsicherung
- Baumneupflanzungen mit Mindestpflanzqualität

- Fassaden- und Dachbegrünung
- Verwendung versickerungsfähiger Beläge bei Stellplätzen und Zufahrten
- Regenwassermanagement durch Muldenstruktur im Quartier

6 Begründung der textlichen Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

Um der anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnraum im Stadtgebiet Dachau zu entsprechen, dient das neue Quartier der Wohnnutzung. Die Baufelder WA 1 bis WA 5 werden als „Allgemeines Wohngebiet“ WA festgesetzt. Um den Wohncharakter des Gebiets nicht zu stören, sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sowie die der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe gemäß BauNVO ausgeschlossen. Das bereits bestehende Wohngebiet ist im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 105/99 „3. Änderung von 29/84 Udldinger Hang“ als „Reines Wohngebiet“ ausgewiesen und wird in diesem Bebauungsplan ebenfalls als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

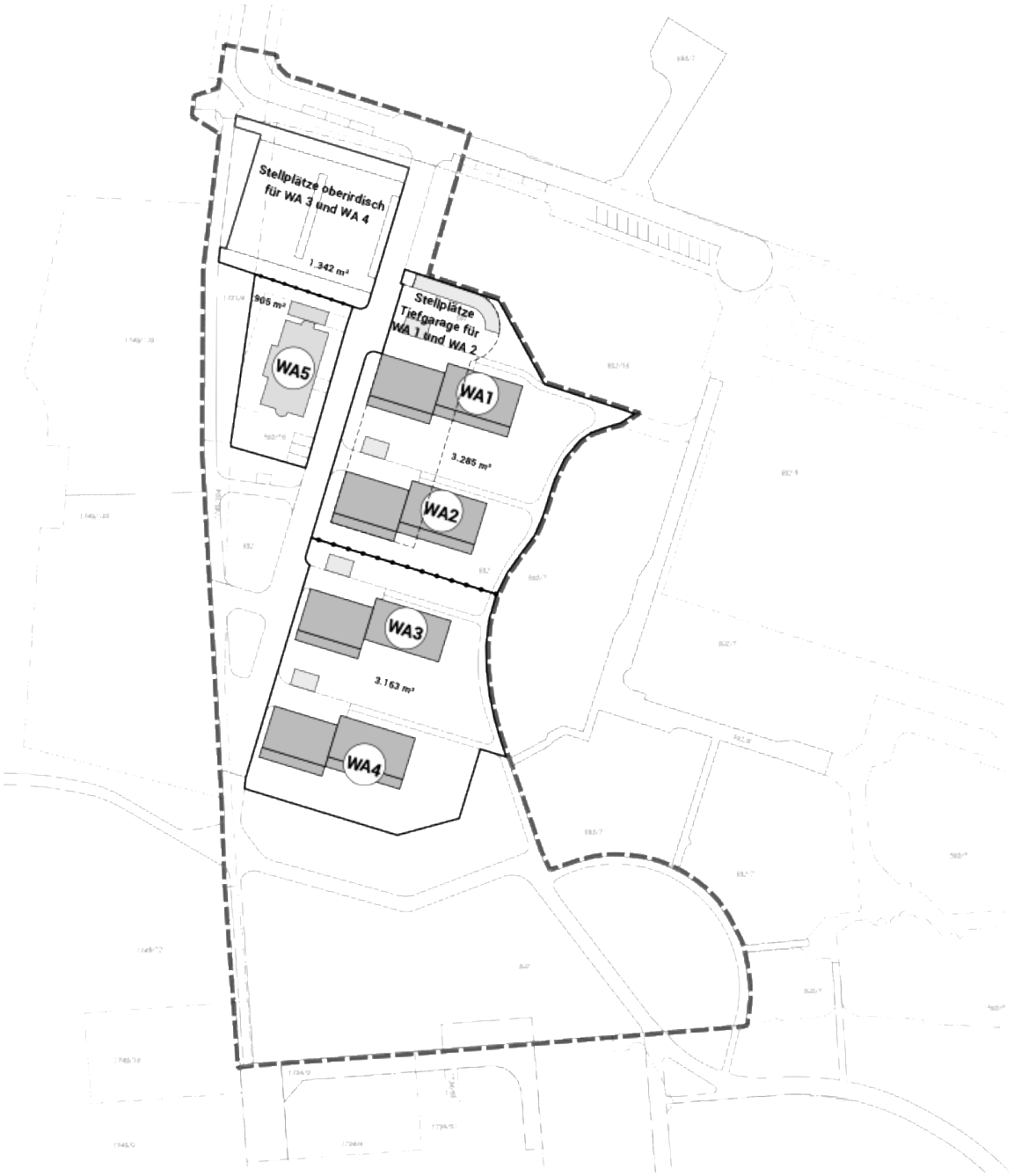


Abbildung 13: Vorgeschlagene Einteilung der Baufelder

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich ergibt sich das zulässige Maß der baulichen Nutzung gemäß §16 Abs. 2 BauNVO aus der Festsetzung der zulässigen Grundfläche (GR) je Baugebiet, der zulässigen Geschossfläche (GF) sowie der maximal zulässigen Wandhöhe über den jeweiligen Bezugspunkten.

Das Maß der baulichen Nutzung stellt sich für die einzelnen Baugebiete wie folgt dar:

Tabelle 1: Maß der baulichen Nutzung je Baugebiet

Baufeld	Größe Baugrundstück (m2)	GR (m2)*	GRZ I nach § 19 Abs. 2 BauNVO	GR einschließl. Überschreitungen (m2)	GRZ II nach § 19 Abs. 4 BauNVO	GF (m2)	GFZ nach §20 Abs. 2 BauNVO
WA 5 **	905	312,5+43,75	-	-	-	-	0,85
WA 1	3.285	440	0,29	484+	0,65	1.726	1,05
WA 2		440		484+843		1.726	
WA 3	3.163+1.342	440	0,21	484	0,44	1.726	0,77
WA 4	***	440		484		1.726	

* inkl. Terrassenflächen (sind jeweils voll auf die Grundfläche anzurechnen).
** Werte übernommen aus Bebauungsplans Nr. 105/99 „3. Änderung von 29/84“
*** inkl. Grundstück für oberirdische Parkplätze für WA 3 und WA 4 im Norden

Für Gemeinschaftsräume sowie Abstellräume für Kinderwägen, Fahrräder und Müllräume gilt, dass diese Räume die Grundfläche in WA 1 bis 4 um maximal 10% überschreiten dürfen.
Im Sinne der Nutzbarkeit im alltäglichen Gebrauch sind Abstellräume für Kinderwägen, Fahrräder und Müllräume im Erdgeschoss und in unmittelbaren Zusammenhang mit den jeweiligen Hauseingängen anzuordnen. Gemeinschaftsräume sind ein wichtiger Beitrag für eine funktionierende und harmonische Nachbarschaft. Für WA 1 bis 4 sind dies insgesamt jeweils 44 m^2.

Für das Wohngebiet WA 1 und 2 ist die Unterbringung der PKW-Stellplätze in einer Tiefgarage vorgesehen. Die Überschreitungsmöglichkeit für WA 1 und 2 durch Anlagen gem. §19 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO um weitere 843 m^2 bis zu einer Grundfläche von maximal insgesamt 1.811 m^2 gewährleistet, dass neben den Gemeinschaftsräumen und Abstellräumen für Kinderwägen, Fahrräder und Müllräume auch die notwendigen Stellplätze für PKW vollständig in der Tiefgarage untergebracht werden können.

6.3 Höhe baulicher Anlagen

Die mögliche Höhenentwicklung wird durch eine maximal zulässige Wandhöhe vorgegeben, also der Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut bzw. bis zum oberen Abschluss der Wand. Die festgesetzten maximal zulässigen Wandhöhen beziehen sich auf folgende Höhenbezugspunkte:

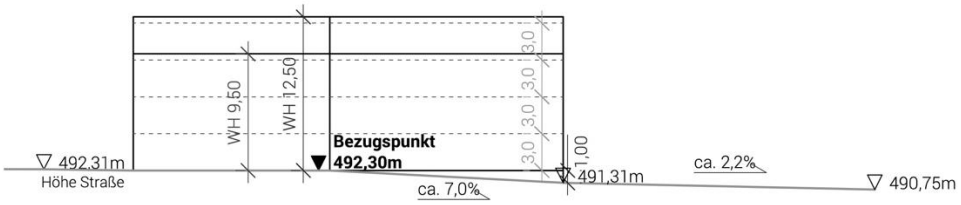
Für WA 1: 492,30 m. ü. NHN
Für WA 2: 493,20 m. ü. NHN
Für WA 3: 494,30 m. ü. NHN
Für WA 4: 495,35 m. ü. NHN

Für WA 1 bis 4 entspricht dies einer Geschossigkeit von III + Staffelgeschoss (STG). Für WA 5 wird die Geschossigkeit von II+D mit Satteldach (41-45°) aus dem bisher gültigen Bebauungsplan (Nr. 105/99 „3. Änderung von 29/84“) übernommen.

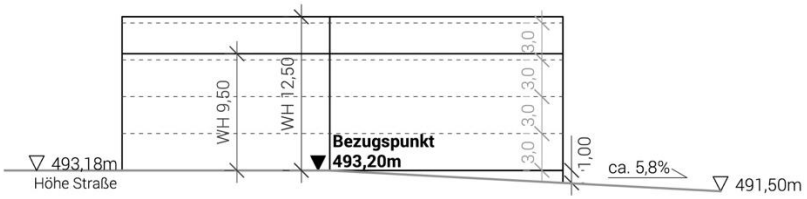
Im näheren Umfeld des Geltungsbereichs herrscht eine drei- bis viergeschossige Bebauung, teilweise mit Dachgeschossausbau, vor. Ziel der Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen ist, die neue Bebauung harmonisch in die Nachbarschaft einzufügen und dennoch ein verträgliches Maß zur Schaffung von neuem Wohnraum zu erreichen.

Durch die Geländesituation wird das Erdgeschoss des jeweils östlichen Gebäudeteils im Sinne eines Hochparterres bis zu max. 1,00 m (abhängig vom Geländeverlauf) etwas angehoben. So wird zum einen der Eingriff in die Bestandstopografie so gering wie möglich gehalten, zum anderen entsteht für die Erdgeschosswohnungen mehr Privatheit.

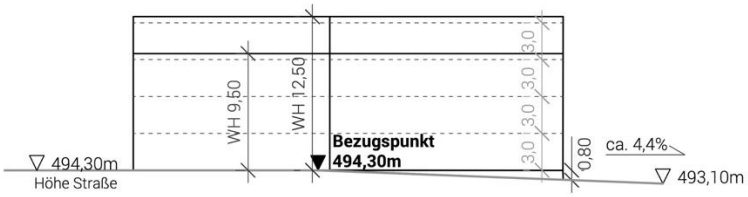
In den Baugebieten WA 1 bis 4 entstehen im obersten Geschoss südorientierte Terrassen durch das Rückversetzen des obersten Geschosses um mindestens 2,50 m bei WA 1 bis 4.



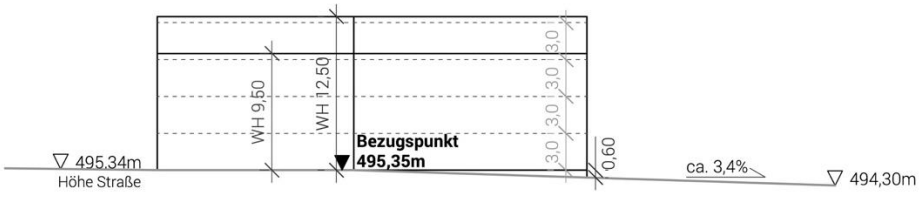
Schemaschnitt AA | WA 1



Schemaschnitt BB | WA 2



Schemaschnitt CC | WA 3



Schemaschnitt DD | WA 4

Abbildung 14: Schemaschnitte zu maximalen Wandhöhen und Höhenbezugspunkten

Für die Erschließungsstraße wurde eine Straßenvorplanung von Mayr Beratende Ingenieure PartG mbB erstellt.

6.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen und -linien definiert. Entlang der zentralen Erschließungsachse wird für die einzelnen Baufelder aus städtebaulichen Gründen (Raumbildung) jeweils die westliche Fassade als Baulinie festgesetzt. Dadurch wird der Erschließungsraum entlang einer Achse räumlich gefasst.

Innerhalb des Gebäuderiegels entsteht ein Versprung zur Adressbildung, Raumbildung und als Reaktion auf die Topografie. Aus städtebaulichen Gründen sind die Bauräume eng gefasst.

Zu Gunsten privater Freiflächen ist eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen für Balkone und Terrassen auf max. 1/3 der Fassadenlänge mit einer Tiefe bis max. 2,50 m zulässig. Terrassenflächen zu den Hauptanlagen sind voll der GR anzurechnen.

6.5 Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne von §14 Abs. 1 BauNVO außerhalb der Bauräume oder gekennzeichneten Bereiche sind ausgeschlossen, um das gewünschte städtebauliche Ergebnis zu erreichen und die Freibereiche von Nebenanlagen weitgehend freizuhalten.

Als Beitrag zur Wohn- und Aufenthaltsqualität im Freibereich sind Kinderspielplätze nach Art. 7 BayBO hiervon ausgenommen. Ebenfalls ausgenommen sind Fahrradstellplätze (nicht überdacht), die Tiefgarageneinhausung bei WA 1 sowie Flächen für Versorgungsanlagen sowie für eine Trafostation.

Für eine bessere Nutzbarkeit sind außerdem im Bereich der Hauseingänge Nebenanlagen vorgesehen, in denen beispielsweise jeweils etwa bis zu 8 Fahrradstellplätze und 2 Stellplätze für Lastenräder angeordnet werden können. Je nach Lage der Feuerwehraufstellflächen entfallen die Nebenanlagen von WA 2 bis 4, bzw. verschiebt sich die Lage leicht (siehe Abbildung 10).
In Bezug zu den Hauseingängen können jeweils weitere ca. 10 oberirdische Fahrradstellplätze angeordnet werden. Für die Art und Beschaffenheit der Fahrradstellplätze gilt grundsätzlich die Mobilitätssatzung der Großen Kreisstadt Dachau vom 15.08.25.

Müllräume sind im Erdgeschoss der Gebäude untergebracht (vgl. Kap. 6.2 Maß der baulichen Nutzung). Ausschließlich am Abholtag können diese auf öffentlichen Verkehrsflächen ohne Behinderung von Fußgängern und Fahrzeugen aufgestellt werden.

6.6 Dächer, Dachaufbauten, Dachbegrünung

Ziel ist, dass sich die neue Dachlandschaft harmonisch in die Umgebung einfügt, weswegen Festsetzungen zu Dächern, Dachaufbauten und -begrünung getroffen werden.

Ausgenommen von WA 5 (Bestandsgebäude mit Satteldach) sind im Baugebiet inklusive Nebengebäude ausschließlich begrünte Flachdächer (FD) zulässig. Dies entspricht zeitgemäßen ökologischen, funktionellen und bautechnischen Anforderungen. Die Festsetzungen zur Dachbegrünung dienen unter anderem der Verbesserung des Mikroklimas und dem Klimaschutz sowie der Rückhaltung von Niederschlagswasser. Es ist eine Substratauflage von mindestens 15 cm vorzusehen, sodass dauerhaft eine extensive Begrünung mit standortgerechter und artenreicher Mischung gewährleistet ist. Zur weiteren Erhöhung des Rückhalts im Starkregenfall ist mit der o.g. Aufbauhöhe auch die Ausführung eines Retentionsdaches möglich (vor allem in Hinblick auf geringe Versickerungsfähigkeit des Bodens).

Festsetzungen zur Nutzung solarer Energie (z.B. durch Solarthermie oder Photovoltaik) sollen einen Beitrag zur Erzeugung erneuerbarer Energien leisten. Diese sind mit einer Dachbegrünung zu kombinieren.

Die technischen Dachaufbauten werden in den Festsetzungen begrenzt, sodass ein optisch geordnetes, ruhiges Erscheinungsbild auf den Dachflächen entsteht.

6.7 Abstandsflächen

Wenn die Festsetzungen zu Bauraum und Höhenangaben (ergibt sich aus der Festsetzung einer maximalen Wandhöhe in m über den festgesetzten Bezugspunkt in m. ü. NHN) eingehalten werden, gelten die Abstandsflächen als erfüllt.

6.8 Werbeanlagen

Aus städtebaulichen Gründen sind Werbeanlagen nur im Erdgeschossbereich, an der Stätte der Leistung und bis zu einer Größe von 0,5 m² zulässig.

6.9 Stellplätze, Fahrradstellplätze

Ziel des städtebaulichen Konzepts ist ein flächenreduziertes Verkehrs- und Erschließungskonzept sowie eine Verkehrsberuhigung innerhalb des Quartiers. Deshalb entsteht am nördlichen Quartierseingang ein oberirdischer Parkplatz für WA 3 und 4 sowie eine Tiefgarage für WA 1 und 2, um den motorisierten Verkehr so schnell wie möglich abzufangen und aus dem Quartier zu halten.

Der oberirdische Parkplatz befindet sich auf Privatgrund und dient nur zum Abstellen von Kraftfahrzeugen für den Bedarf der Wohngebiete WA 3 und WA 4 sowie den damit in Zusammenhang stehenden Infrastruktureinrichtungen, wie z.B. Elektroladesäulen sowie der Unterbringung einer Trafostation. Er ist für 32 Kfz-Stellplätze ausgelegt. Hiervon sind gemäß Mobilitätssatzung (15.08.25) drei als Besucher-Stellplätze und zwei barrierefrei auszubilden.

In der Tiefgarage können die für WA 1 und 2 erforderlichen 32 Kfz-Stellplätze nachgewiesen werden, davon sind zwei barrierefrei auszubilden. Um den Eingriff in Topografie möglichst gering zu halten, ist eine Ausbildung der Tiefgarage als Split-Level möglich.

Die bestehenden Stellplätze im Süden am Georg-Friedrich-Händel-Weg werden erhalten.

Um die Verkehrsbelastung am Breitenauer Weg nicht zu erhöhen, erfolgen die Zufahrten der Tiefgarage und zum Parkplatz jeweils vom Erschließungsanger aus.

Gemäß Mobilitätssatzung (15.08.25) ergibt sich folgender Schlüssel für Kfz-Stellplätze:

Gebäude mit Wohnungen	1 Stellplatz für Bewohner je Wohneinheit mit weniger als 120 m² Wohnfläche; ab 10 Wohneinheiten hiervon 10 % für Besucher
Mietwohnungen, für die eine Bindung nach dem Bayerischen Wohnraumförderungsgesetz besteht	0,5 Stellplätze für Bewohner je Wohneinheit, hiervon 10% für Besucher

Aus ökologischen Gründen werden für oberirdische Stellplätze Beläge mit geringem Versiegelungsgrad festgesetzt, z.B. als Pflaster mit Rasenfuge, Pflaster mit ungebundener weiter Fuge, wasserdurchlässiges Pflaster, Schotterrasen, oder ähnliche.

Zur Stärkung des Radverkehrs als umweltfreundliches Verkehrsmittel ist ein zahlreiches und vielfältiges Angebot an Fahrradstellplätzen vorzusehen. So werden Fahrradstellplätze sowohl oberirdisch-überdacht, oberirdisch-freistehend gut zugänglich und in Bezug zu den Gebäudeeingängen, als auch im Gebäude vorgesehen. Im städtebaulichen Entwurf wurden insgesamt 230 Stellplätze nachgewiesen, davon 124 in Gebäuden, 42 Nebengebäuden und 64 oberirdisch-freistehend. Somit können die gemäß Mobilitätssatzung erforderlichen 128 Fahrradabstellplätze und 11 Stellplätze für Lastenräder allesamt im Gebäude bzw. in den Nebengebäuden oder oberirdisch in Eingangsnähe nachgewiesen werden.

Gemäß Mobilitätssatzung (15.08.25) ergibt sich folgender Schlüssel für Fahrradabstellplätze:

Gebäude mit Wohnungen	2 Abstellplätze je Wohneinheit mit weniger als 120 m²;

Zzgl. 0,1 Abstellplätze für Lastenräder je Wohneinheit

Mietwohnungen, für die eine Bindung nach dem Bayerischen Wohnraumförderungsgesetz besteht
2 Abstellplätze je Wohneinheit;
Zzgl. 0,1 Abstellplätze für Lastenräder je Wohneinheit

6.10 Grünordnung allgemein

Die Festsetzungen zu den Pflanzen sollen einerseits aus ökologischen Gründen eine naturnahe Artenmischung ergeben, andererseits bleibt genügend Spielraum für aufgrund des Klimawandels notwendige Anpassungen durch Einsatz nicht-heimischer Gehölze.
In befestigten Standorten und bezüglich unterirdischer Leitungen wird durch die Vorgaben ein gutes Wachstum der Bäume gesichert.

6.11 Grünordnung in den Baugebieten

Die festgesetzten Bäume dienen der weiteren Durchgrünung und tragen zu einem besseren Stadtklima bei. Für die privaten Grünflächen und den Straßenraum sind die Standorte der Bäume variabel, da diese besser im Entwurfsstadium der Planung festgelegt werden können.

6.12 Grünordnung Tiefgarage

Auch über der Tiefgarage müssen in Grünflächen ausreichende Wachstumsbedingungen für die Vegetation gewährleistet werden. Gemäß Mobilitätssatzung (15.08.25) ist für Vegetationsflächen eine Mindestüberdeckung von 0,80m vorzusehen. Zudem trägt diese Vegetationsschicht zum Wasserrückhalt bei.

6.13 Baum / Baumgruppe zu erhalten

Für den Erhalt der Bäume ist ein entsprechender Schutz während der Bauzeit notwendig.

6.14 Pflanzliste standortgerechter Gehölze (Auswahlliste)

Siehe Punkt 6.10

6.15 Fassadenbegrünung / Pflanzenauswahl

Die Fassadenbegrünung bewirkt zusätzliche positive Effekte bezüglich des Stadtklimas.

6.16 Einfriedungen, Hecken, Stützmauern, Sichtschutz

Das Baugebiet soll einen offenen, durchlässigen Charakter erhalten. Daher sind bauliche Einfriedungen unzulässig. Hecken aus mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen in geschnittener oder freiwachsender Form sind zulässig, da sie sich harmonisch in die Umgebung einfügen und ökologische Vorteile haben. Optisch störende Anlagen wie z.B. Versorgungsanlagen sollen durch Eingrünung abgeschirmt werden.

Aufgrund der Topografie ist es gegebenenfalls notwendig, Höhensprünge durch Mauern aufzufangen. Durch die Höhenbegrenzung und die Materialangaben werden diese sich im Bedarfsfall gut in die Situation einfügen.

6.17 Aufschüttungen, Abgrabungen

Ziel ist, so wenig wie möglich in die Bestandstopografie einzugreifen, deshalb sind zusätzliche Geländemodellierungen nur in funktional notwendigem Umfang zulässig, z.B.

- Wo erforderlich, kann das Gelände zur Vermeidung von Stützmauern durch eine entsprechende Geländeanpassung angeglichen werden

- Innerhalb von Spielflächen im Sinne des Art. 7 BayBO tragen bespielbare Geländemodellierungen zur motorischen Entwicklung sowie zu deren Verständnis für natürliche Vorgänge (z.B. eingestaute Mulden bei Regenwetter) bei
- Im Sinne des Regenrückhalts ist für die Herstellung von Versickerungsmulden eine Abgrabung bis zu 0,40 m zulässig. Im städtebaulichen Entwurf wurden östlich der Bauräume und im öffentlichen Grün Mulden vorgesehen.

6.18 Artenschutz

Um die vorhandenen und neuen Grünflächen und Gehölzstrukturen als Jagdgebiete für Fledermäuse zu erhalten und um die Insektenpopulationen zu schützen, sind Beschränkungen für die Beleuchtung erforderlich.

6.19 Immissionsschutz

Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind bei Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.

Die Große Kreisstadt Dachau hat deshalb die Ingenieurbüro Kottermair GmbH (Altomünster) damit beauftragt, die Lärmimmissionen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sachverständig zu untersuchen. Nach der schalltechnischen Untersuchung der Ingenieurbüro Kottermair GmbH vom 31.08.2026 bestehen aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplans.

Im Einzelnen kommt die schalltechnische Untersuchung zu folgenden Ergebnissen im Hinblick auf die Verkehrslärmimmissionen: Nach der schalltechnischen Untersuchung der Ingenieurbüro Kottermair GmbH werden innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans die Immisionsgrenzwerte der 16. BImSchV durch den Verkehrslärm des Breitenauer Wegs nicht überschritten. Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist somit zulässig.

Im Umkreis zum Plangebiet ist kein Betriebsbereich gemäß §3 Nr. 5a BImSchG vorhanden. Insofern sind gemäß § 50 BImSchG hervorgerufene Auswirkungen aufgrund von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen auf benachbarte Schutzobjekte gemäß §3 Abs. 5d BImSchG nicht zu erwarten.

7 Städtebauliche Daten / Flächenbilanz

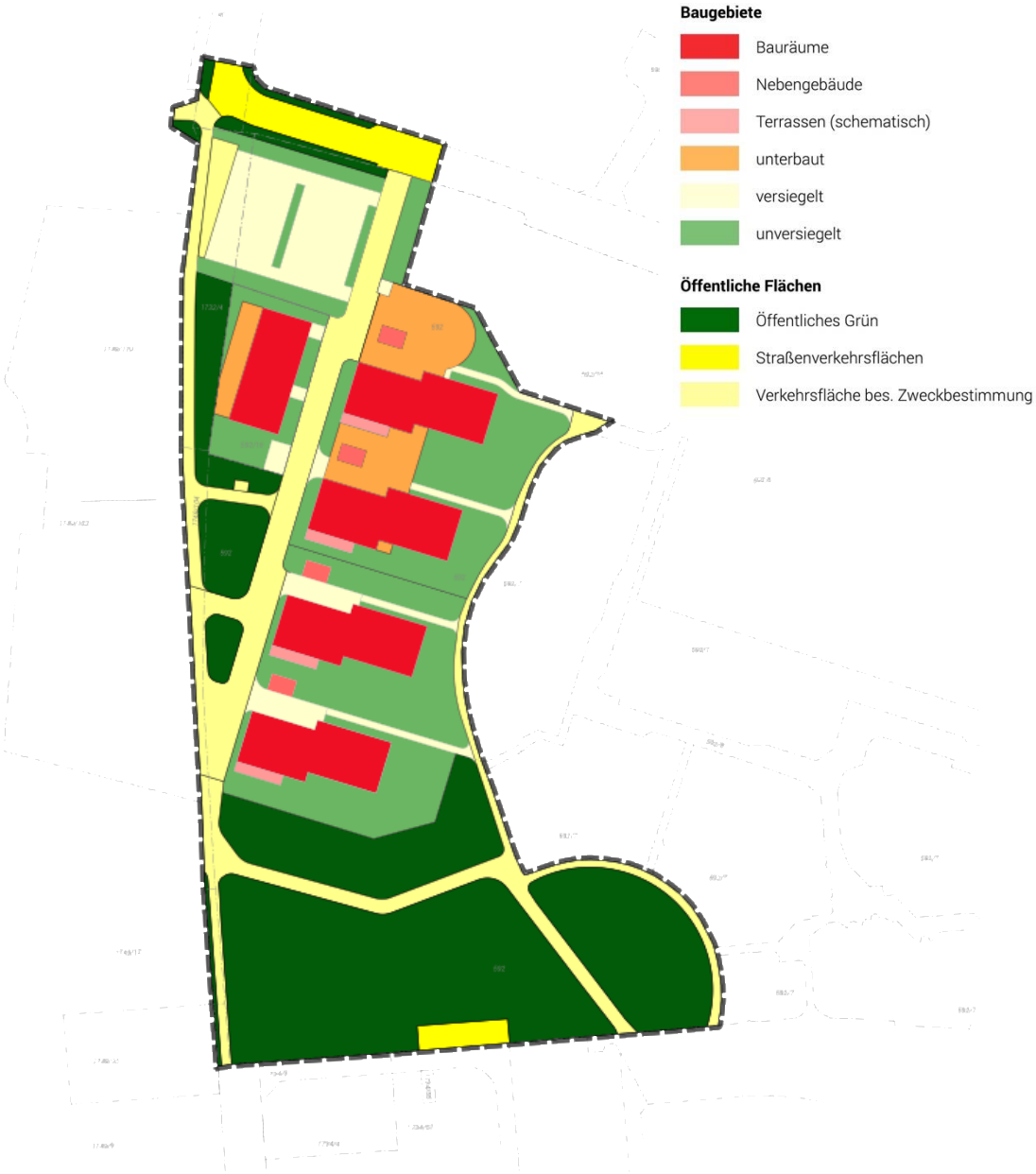


Abbildung 15: Piktogramm zur Flächenbilanz

Tabelle 2: Flächenbilanz

Flächenbilanz	
Geltungsbereich	**18.713 m²**
Öffentliche Flächen gesamt	**10.065 m²**
Straßenverkehrsfläche	660 m²
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	2.908 m²
Öffentliche Grünfläche	6.497 m²
Private Flächen gesamt	**8.649 m²**
Private Grünflächen	3.883 m²
Unterbaute Flächen	893 m²
Terrasse	120 m²
Private Erschließungsflächen	1455 m²
Bauraum	2.196 m²
Nebengebäude	102 m²

8 Natur- und Umweltschutz

8.1 Eingriff in Natur und Landschaft

Da der Bebauungsplan im Verfahren nach §13a BauGB aufgestellt wird, gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, „als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.“ Eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung ist daher nicht erforderlich. Da für den Geltungsbereich bereits ein rechtsgültiger Bebauungsplan besteht, ist jedoch ohnehin nur mit geringen zusätzlichen Auswirkungen zu rechnen.

8.2 Umweltprüfung

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

9 Kosten

Es sind keine Maßnahmen zur äußeren Erschließung des Planungsgebietes erforderlich.
Es entstehen Kosten für die Planungsleistungen und die Gutachten zum Bebauungsplan.
Es entstehen keine Kosten für Ausgleichsmaßnahmen.
Zurverfügungstellung einer Fuß- und Radwegeverbindung für die Allgemeinheit werden Kosten für die Stadt Dachau verursachen, die erst im Rahmen der Projektplanung ermittelt werden können.

D DIN-NORMEN

Die im Text zitierten Normen

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

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

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

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

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

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

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

E UMWELTBERICHT

1 Einleitung

1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans

Die wichtigsten Ziele der Aufstellung des Bebauungsplans sind
- die Schaffung von Baurecht für flächensparenden und angemessen verdichteten Geschosswohnungsbau und für die benötigten Stellplätze
- Berücksichtigung der städtischen Klimaziele und der Schwammstadt-Kriterien
- Schaffung und Erhalt von Grünflächen
- Schaffung von Fuß- und Radwegeverbindungen
- Beschränkung des motorisierten Verkehrs im Gebiet

Die Gesamtfläche des Geltungsbereichs beträgt 18.713 m².
Davon sind:
5.023 m² Verkehrsflächen
2.418 m² bebaute Flächen
893 m² unterbaute Flächen
10.380 m² Grünflächen

1.2 Ziele des Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung

Flächennutzungsplan

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

Der derzeit rechtskräftige Flächennutzungsplan mit Stand vom 28.07.2021 der Großen Kreisstadt Dachau stellt das Planungsgebiet als Fläche für Reine Wohngebiete dar. Im Norden grenzt eine Fläche für Gemeinbedarf als Kindergarten an. Am östlichen Rand des Planungsgebietes sowie im südlichen Abschnitt verläuft eine Grünfläche mit geplanten Baumreihen. Im Weiteren Umgriff grenzen weitere Reine Wohngebiete und Wohnbauflächen an.

Regionalplan der Region München (Region 14), Stand 01.04.2019

Der Geltungsbereich liegt innerhalb der verbindlichen Darstellung „Hauptsiedlungsbereich“ des Regionalplans. Sonstige Vorrang- oder Vorbehaltsgebiet liegen außerhalb des Geltungsbereichs und werden vom Vorhaben nicht berührt.

Arten- und Biotopschutzprogramm der Stadt Dachau

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

Rahmenplanung „Grün-Blau“

In der Ziele- und Maßnahmenkarte der Rahmenplanung Grün-Blau sind die bestehenden Grünflächen und Wälder erfasst, sowie geplante Entwicklungskorridore / Grünflächenvernetzungen dargestellt. Für das Planungsgebiet sind das die Grünkorridore auf Höhe des vorhandenen Rückhaltebeckens in Richtung Finanzamt, sowie ein Grünkorridor im Süden Richtung Richard-Strauß-Weg.

Als vorhandene Radwege, die keine oder nur geringe bauliche Maßnahmen erfordern, ist die bestehende Nord-Süd-Verbindung in Richtung Mitterfeldweg dargestellt, als geplante Radwegeverbindungen, die mittlere oder höhere bauliche Maßnahmen erfordern, die Ost-West-Verbindung im Süden.

Schutzgebiete, Ökoflächen

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

2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands

Boden

Geologisch ist das Gebiet dem Tertiär-Hügelland und hier der oberen Süßwassermolasse zuzuordnen. Hier sind von Natur aus schluffig-sandige mittel- bis tiefgründige Braunerde-Böden vorhanden. Die Versickerungsfähigkeit des Bodens ist sehr gering.
Eine Vorbelastung der Böden besteht in Teilbereichen durch die vorhandene Versiegelung von Verkehrs- und Siedlungsflächen und durch sonstige anthropogene Veränderungen. Der funktionale Wert des Bodens ist hier daher von untergeordneter Bedeutung

Auf dem Grundstück sind vereinzelt gering mächtige Auffüllungen vorhanden die ggf. näher zu untersuchen sind.

Klima / Luft

Im Rahmen der Stadtklimaanalyse wurde der unbebaute Bereich des Geltungsbereichs als Grünfläche mit hoher Kaltluftlieferung eingestuft. Den Grün- und Freiflächen wird damit eine hohe bioklimatische Funktion beigemessen.

Für die Frischluftschneise im Norden im Bereich des Breitenauer Wegs wurde ein sehr hoher Kaltluftvolumenstrom ausgewiesen.

Andererseits wird der Wiese aus klimatischer Sicht sehr geringe Aufenthaltsqualität bei Tage beigemessen.

Wasser

Im Planungsgebiet selbst und in der näheren Umgebung sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Die Versickerungsfähigkeit der Böden und damit die Grundwasserneubildung ist gering. Beeinträchtigungen durch abfließendes Hangwasser bei Starkregen sind jedoch bisher auch nicht bekannt.

Es wurde ein Wasserstand zwischen 5,0 und 5,1 m unter Geländeoberkante gemessen, dabei handelt es sich voraussichtlich um Schichtwasser. Mit einem zusammenhängenden Grundwasserstockwerk ist erst in Tiefen von über 10 m zu rechnen.

Der äußerste nördliche Bereich mit dem vorhandenen Regenrückhaltebecken liegt in einem wassersensiblen Bereich, Dies bedeutet, dass mit einem zeitweise hohen Wasserabfluss oder zeitweise hoch anstehendem Grundwasser zu rechnen ist. Im Unterschied zu amtlich festgesetzten oder für die Festsetzung vorgesehenen Überschwemmungsgebieten kann bei diesen Flächen jedoch nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind.

Für die restliche Fläche ist eine Abgrenzung von einem wassersensiblen Bereich nicht möglich. Der Geltungsbereich liegt jedoch außerhalb von Hochwassergefahrenflächen oder Überschwemmungsgefährdeten Gebieten.

Wasserschutzgebiete sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Aufgrund der bisherigen Verzögerung der eigentlich zulässigen Bebauung haben sich insbesondere im nördlichen Bereich Gehölzsukzessionsflächen und mäßig artenreiche Wiesen entwickelt, die für Tiere und Pflanzen im städtischen Raum eine mittlere bis hohe Bedeutung haben.
Im südlichen Bereich sind alte Baumbestände mit hoher Wertigkeit vorhanden.

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

Unter den Säugetieren sind vor allem die Gehölze als Jagdgebiet für Fledermäuse von gewissem Wert. Die Fledermausaktivität lag jedoch in einem niedrig bis mittleren Bereich. Baumhöhlen sind nur im südlichen zu erhaltenden Gehölzbereich vorhanden. Eine Nutzung als Fledermausquartier wurde jedoch nicht festgestellt.

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

Mensch / Gesundheit

Derzeit ist im Geltungsbereich bereits ein Wohnblock hergestellt. Besondere Belastungen für die Bewohner dieser Bebauung und der angrenzenden sind nicht erkennbar, sie liegen in dem für eine Stadtrandbebauung üblichen Rahmen.

Landschaftsbild / Erholung

Nach dem derzeit gültigen Bebauungsplan wäre das Landschaftsbild im nördlichen Geltungsbereich durch eine dichte kleinteilige Bebauung geprägt. Der Erholungswert wäre hier im Wesentlichen nur für die Bewohner durch private Gärten gegeben. Im südlichen Geltungsbereich wäre ebenfalls eine Grünfläche geplant, mit einem für die örtliche Naherholung hohen Erholungswert.

Kultur- und Sachgüter

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

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

Bei Nichtdurchführung der Planung würde das Gebiet aufgrund des bestehenden Bebauungsplans mit einer weniger flächensparenden Bebauung bei etwas höherem Versiegelungsgrad bebaut werden. Die Auswirkungen auf die Umwelt würden sich im Geltungsbereich nur in geringem Maße unterscheiden. Allerdings wären zur Beschaffung der gleichen Gesamtwohnfläche zusätzliche Bauflächen nötig, die dann versiegelt werden würden.

2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Vorbemerkung: Da für das Gebiet bereits ein gültiger Bebauungsplan besteht, werden hier nur die Auswirkungen der Änderung berücksichtigt.

Boden

Die Auswirkungen auf den Boden sind gering. Die Flächenbilanz der Versiegelung ergibt eine Reduktion von 49,7% auf 44,5 %.

- Keine zusätzliche Beeinträchtigung des Schutzguts Boden

Klima / Luft

Bisher ist der Versiegelungsanteil der Fläche etwas höher. Die Kaltluftlieferung aus dem Gebiet wird daher nicht vermindert.

Die Frischluftschneise im Norden im Bereich des Breitenauer Wegs bleibt in ihrer Funktion ebenso erhalten wie die Frischluftschneise Im Süden durch den vorhandenen Grünzug.

- Geringe Beeinträchtigung des Schutzguts Klima-Luft.

Wasser

Auswirkungen auf Oberflächengewässer ergeben sich nur indirekt. Aufgrund der geringen Versickerungsfähigkeit des Bodens muss trotz der Maßnahmen zur Wasserrückhaltung und Drosselung des Abflusses in manchen Fällen mit einer Erhöhung des Abflusses in den Vorfluter gegenüber dem Ist-Zustand gerechnet werden. Ein exakter Vergleich mit dem aktuellen Bebauungsplan ist jedoch nicht möglich, da Details zur Wasserrückhaltung erst im Baugenehmigungsverfahren festgelegt werden. Der Anteil der versiegelten und bebauten Fläche ändert sich geringfügig von 49,7% auf 44,5 %. Die Rückhaltemulden umfassen jedoch in der Summe ein geringeres Volumen als das vorhandene Rückhaltebecken im Norden. Andererseits tragen die begrünten Flachdächer auch zur Wasserrückhaltung bei.

Entsprechend ändern sich auch die Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung bei dem ohnehin wenig versickerungsfähigen Boden nur geringfügig positiv.

- Geringe Beeinträchtigung der Oberflächengewässer.

- Keine Beeinträchtigung bis geringfügige Verbesserung des Schutzguts Grundwasser.

Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Ein Großteil der Grünflächen und des Baumbestands wird wie bisher bei Umsetzung der Planung beseitigt. Der alte Baumbestand und der Grünzug im Osten bleiben wie bisher erhalten. Es entsteht kein zusätzlicher Lebensraumverlust.

Für die Arten im Sinne des § 44 BNatSchG wurde mit Bestandserfassungen im Jahr 2023 eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Beeinträchtigungen oder erhebliche Störungen dieser Arten durch die Planänderung können demnach ausgeschlossen werden. Für Fledermäuse und Insekten ergibt sich eine Verbesserung durch die Festsetzungen zur Beleuchtung.

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

- Geringe bis mittlere Beeinträchtigung des Schutzguts Arten und Lebensräume.

Mensch

Von der Bebauung selbst gehen zum einen während der Bauphase etwas höhere Lärmbelastungen und Schadstoffemissionen aus. Gegenüber dem bisherigen Stand ergibt sich von Norden her bis zu den Stellplätzen im Norden des Gebiets ein zusätzliches Verkehrsaufkommen, das für die vorhandenen Bewohner zusätzliche Beeinträchtigungen zur Folge hat. Details sind dem angehängten Verkehrsgutachten zu ermitteln.

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

- Geringe Beeinträchtigung des Schutzguts Mensch / Lärmbelastung

Landschaftsbild/ Erholung

Durch den Bebauungsplan ist eine gewisse planerische Nachverdichtung im Geltungsbereich gegeben. Aufgrund der größeren Baukörper entsteht ein mehr städtisches Wohn-Umfeld. Der Grünflächenanteil erhöht sich von ca. 50 % auf ca. 55,5 %. Durch geeignete Bepflanzung und die Gestaltung der Grünflächen sollen diese Auswirkungen zur Erhaltung einer möglichst guten Wohnumfeldqualität abgemildert werden.

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

Kultur- und Sachgüter

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

Fläche

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

Wechselwirkungen

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

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

3.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Gegenüber der ursprünglichen Planung wurde die Gesamtbaufläche reduziert, um mehr wertvolle Grünfläche erhalten zu können und die Beeinträchtigung der Anwohner zu reduzieren.
Auch nördlich des zu erhaltenden Grünzugs wurden einzelne Bäume in den Bauflächen und Grünflächen als zu erhalten festgesetzt.
Durch Festsetzungen zur Dachbegrünung werden die Wasserrückhaltung und das Kleinklima verbessert.
Für Fledermäuse und Insekten wurden Festsetzungen zur Beleuchtung getroffen.
Auf die gesetzlich erforderlichen Schutzmaßnahmen für Vogelbruten und Fledermausquartiere bei Gehölzrodungen wurde hingewiesen.

3.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung und Ausgleichsbedarf

Da der Bebauungsplan im Verfahren nach §13a BauGB aufgestellt wird, gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, „als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.“ Eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung ist daher nicht erforderlich. Da für den Geltungsbereich bereits ein rechtsgültiger Bebauungsplan besteht, ist jedoch ohnehin nur mit geringen zusätzlichen Auswirkungen zu rechnen.

4 Alternative 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 nicht.

Als grundsätzliche Alternative zur dichteren 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.

5 Zusätzliche Angaben

5.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei

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 Baugrund und Klima ausgewertet.

5.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung

Maßnahmen zur Überwachung von erheblichen Auswirkungen sind nicht erforderlich.

6 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans werden die bisherigen Festsetzungen durch eine neue Planung ersetzt. Die Verdichtung der Bebauung ist mit geringen bis mittleren Auswirkungen auf den Menschen und die Umwelt verbunden. Die Eingriffe in Natur und Landschaft ändern sich nur geringfügig, zum Teil gibt es Verbesserungen. Beeinträchtigungen von streng geschützten Tierarten können voraussichtlich vermieden werden.

7 Quellen

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

Artenschutzkartierung (ASK) des Landesamtes für Umwelt.

Bayerische Biotopkartierung des Bayerischen Landesamts für Umwelt.

BLASY + MADER GmbH, 2023: Baugrundgutachten zum BV Bebauungsplan 187/22 „Udldinger-Hang West am Schumannweg“ in 85221 Dachau

GEO-NET Umweltconsulting GmbH, 2018: Gutachten „Analyse der klimaökologischen Funktionen und Prozesse für das Gebiet der großen Kreisstadt Dachau“

Große Kreisstadt Dachau, SG Stadtgrün und Umwelt, 2023: Internes Gutachten zur Baumbewertung

Große Kreisstadt Dachau, 2001: Bebauungsplan Nr. 105/99 “Udldinger Hang West“

Lichti, H., 2024: Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)

Mayr Beratende Ingenieure, 2026: Stadt Dachau, Kanalerschließung Bebauungsplan 187/22, „Udldinger Hang – West Am Schumannweg“, Entwässerungskonzept, Erläuterungsbericht und Planzeichnung

Regionalplan der Region München. Hrsg. Regierung von Oberbayern

8 Anhang