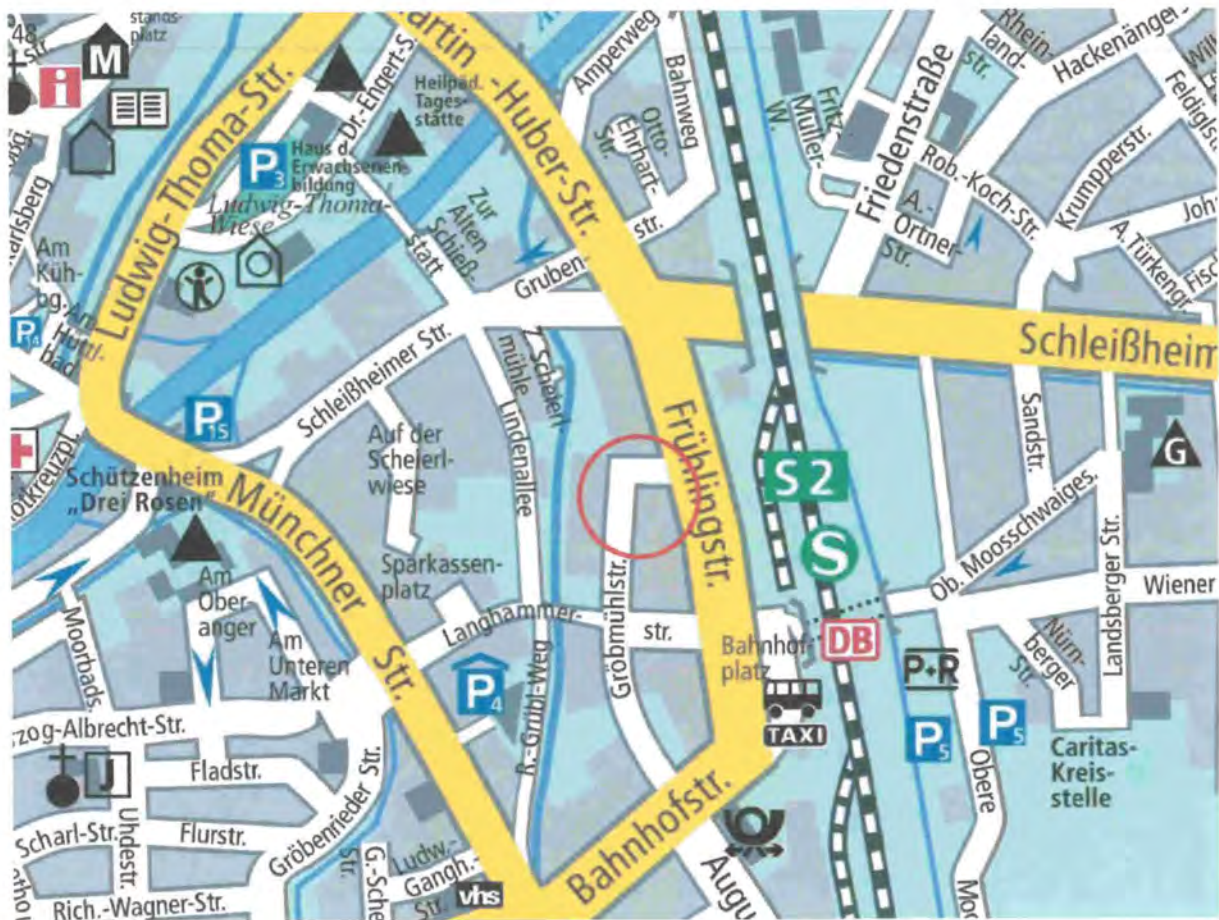




Dachau

**GROSSE KREISSTADT
DACHAU**



**VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGS- UND
GRÜNORDNUNGSPLAN
Nr. 135/06**

„Vorhaben- und Erschließungsplan Gröbmühlstraße 1“

Dipl.-Ing. Architekt BDA
Bernhard Hartmann

Stand: 31.08.2006

VORHABEN UND ERSCHLIESSUNGSPLAN NR. 135/06, GRÖBMÜHLSTR. 1,
85221 DACHAU

Große Kreisstadt Dachau
Vorhaben und Erschliessungsplan NR. 135/06

Gröbmühlstraße 1, 85221 Dachau

Planstand: 31. August 2006
Maßstab: M 1:500

Vorhabenträgerin: Anneliese Ingenkamp

Planverfasser

Dipl.- Ing. Architekt BDA
Bernhard Hartmann
Schleißheimerstr. 8C
85221 Dachau
T 08131 – 86810
F 08131 – 80376

Satzung ausgefertigt am : 20. 05. 2007

Große Kreisstadt Dachau

Peter Bürgel

Oberbürgermeister



**VORHABEN UND ERSCHLIESSUNGSPLAN NR. 135/06, GRÖBMÜHLSTR. 1, 85221
DACHAU**

Inhaltsverzeichnis	Seite
A. Verfahrenshinweise	3
B. Planunterlagen	
B.1 Vorhaben und Erschliessungsplan.....	4
B.2 Grünordnungsplan.....	5
C. Begründung zum Vorhaben und Erschliessungsplan	6
1. Anlaß der Planung	6
2. Planungsrechtliche Grundlage.....	6
3. Ziele und Zweck der Planung.....	6
3.1 Private Belange.....	6
3.2 Öffentliche Belange.....	6
3.3 Städtebauliche Leitgedanken.....	7
4. Geltungsbereich.....	7
5. Art der baulichen Nutzung.....	7
6. Maß der baulichen Nutzung.....	9
6.1 Einfügung des Bauvorhabens.....	9
6.2 Baumbestand.....	9
7. Dachform.....	9
8. Erschließung und ruhender Verkehr.....	9
D: Begründung zum Grünordnungsplan	
1. Flächenbilanz	10
2. Bestandsbeschreibung,- und Bewertung	10
3. Ziele und Maßnahmen.....	10
4. Ausgleichsregelung.....	11
E: Umweltbericht	
1. Einleitung.....	11
1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans.....	11
1.2 Darstellung der relevanten Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung.....	12
2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	12
2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes.....	12
2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes.....	13
2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von nachteiligen Auswirkungen.....	13
2.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	13
3. Sonstige Angaben.....	13
3.1 Beschreibung der technischen Verfahren der Umweltprüfung	13
3.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der Auswirkungen bei der Durchführung der Planung auf die Umwelt.....	14
4. Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	14

VORHABEN UND ERSCHLIESSUNGSPLAN NR. 135/06, GRÖBMÜHLSTR. 1, 85221 DACHAU

TEIL A VERFAHRENSHINWEISE

1.1 Der Bauausschuss des Stadtrates hat am 20.06.2006 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr.135/06, „Gröbmühlstr. 1“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 10.10.2006 ortsüblich bekannt gemacht.

Dachau, den 23. MAI 2007

Peter Bürgel
Oberbürgermeister

1.2 Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde vom 16.10.2006 bis 03.11.2006 durchgeführt (Planstand 31.08.2006). Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 BauGB wurde bis 10.11.2006 durchgeführt.

Dachau, den 23. MAI 2007

Peter Bürgel
Oberbürgermeister

1.3 Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr.135/06, „Gröbmühlstr. 1“ wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 12.02.2007 bis 12.03.2007 öffentlich ausgelegt. (Planstand 31.08.2006).

Dachau, den 23. MAI 2007

Peter Bürgel
Oberbürgermeister

1.4 Die Stadt Dachau hat mit Beschluss des Stadtrates vom 02.05.2007, den vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr.135/06, „Gröbmühlstr. 1“ als Satzung beschlossen. (Planstand 31.08.2006).

Dachau, den 23. MAI 2007

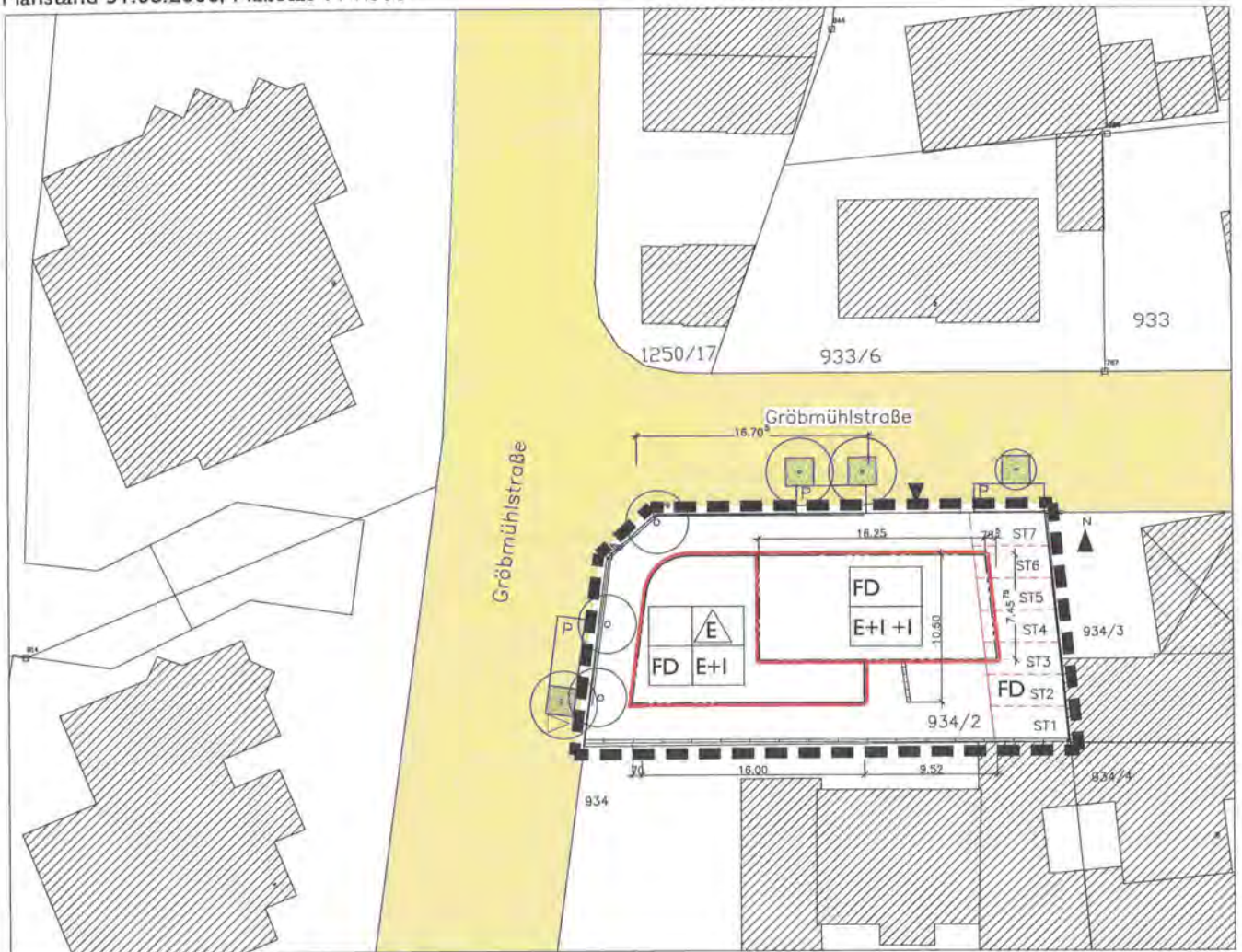
Peter Bürgel
Oberbürgermeister

1.5 Der Beschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr.135/06, „Gröbmühlstr. 1“ wurde nach § 10 Abs. 3 BauGB am 25.05.2007 ortsüblich bekannt gemacht. Der vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr.135/06, „Gröbmühlstr. 1“ wird seit diesem Tag zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Der vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr.135/06, „Gröbmühlstr. 1“ tritt damit nach § 10 BauGB in Kraft. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung verwiesen.

Dachau, den 29.05.2007

Peter Bürgel
Oberbürgermeister





Festsetzungen durch Planzeichen und Text

I. Art der baulichen Nutzung

1.1 Neubau eines Wohnhauses mit Büro

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 E+I+1 Zulässig sind Erdgeschoß, 1. OG und 2.OG

2.2 4.50 Maximal zulässiges Maß bei Gebäuden

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

3.1 Baulinie

3.2 Nur Einzelhaus zulässig

4. Verkehrsflächen

4.1 PKW Ein,- Ausfahrt

5. Sonstige Planzeichen

5.1 FD Flachdach

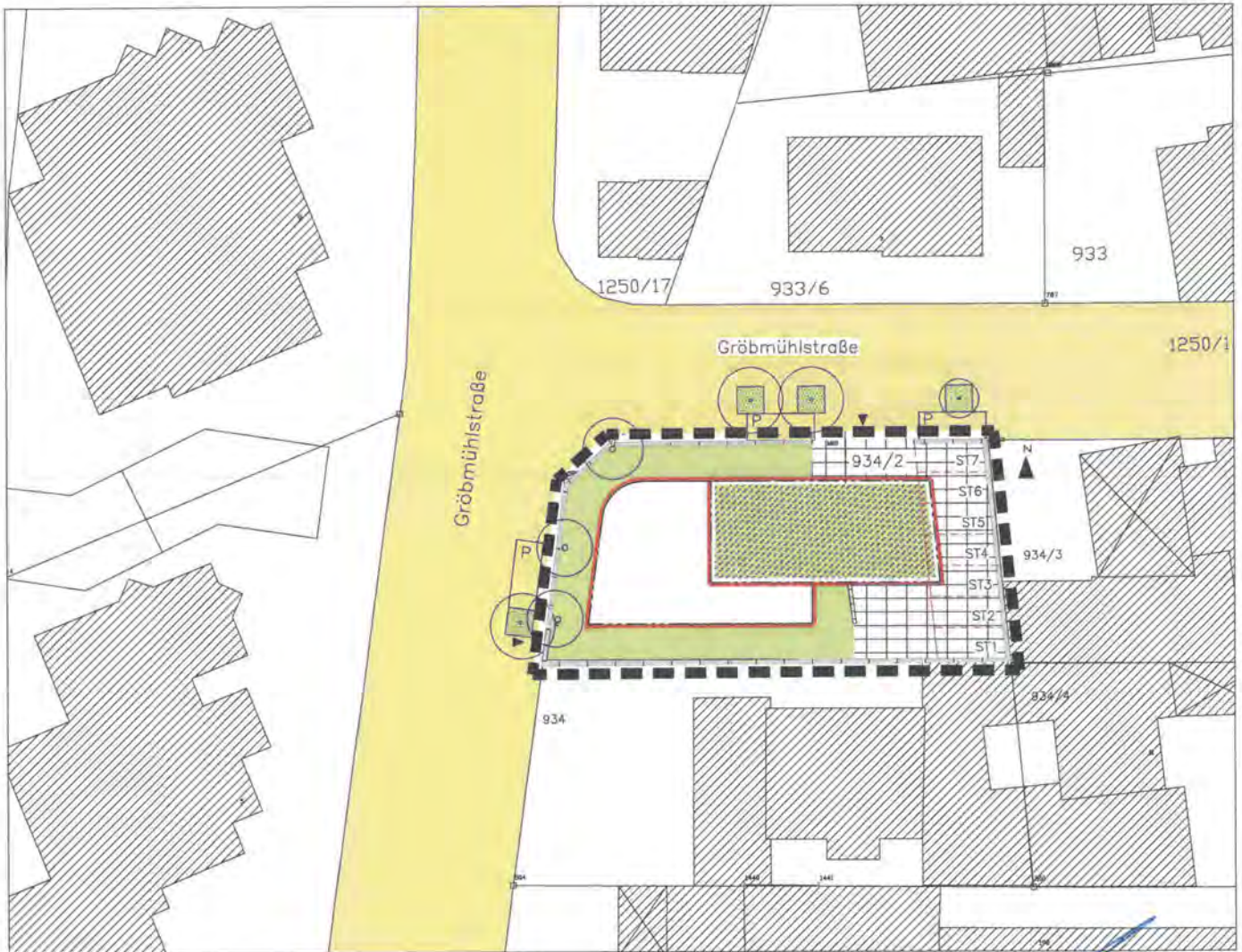
5.2 Umgrenzung für Flächen für Stellplätze mit Nr. z.B. 1

5.3 Grenze des räuml. Geltungsbereiches

II. Hinweise

- 1. Straßenverkehrsfläche
- 2. öffentliche Parkfläche
- 3. Strassengrün
- 4. Bestehende Gebäude
- 5. Flurnummer z. B. 933/6
- 6. vorhandene Bäume, erhalten
- 7. Bestehende Grundstücksgrenzen





Festsetzungen durch Planzeichen und Text

I. Bestandsangaben

1.1 räuml. Geltungsbereiches

2. Bauweise, Baulinien

2.1 Baulinie

3. Grünflächen und Bepflanzung

3.1 mit Hecken und Stauden zu begrünende Flächen, Koniferen sind nicht zulässig

3.2 Pflasterfläche mit teilweise Wasserversickerung

3.3 Gründachfläche

4. Einfriedungen

4.1 als Einfriedung sind Mauern zulässig
h max. 1,50m

5. Das Dachflächenwasser ist über Rigolen zu versickern.

II. Nachrichtliche Übernahmen

- 1. Straßenverkehrsfläche
- 2. öffentliche Parkfläche
- 3. Strassengrün
- 4. vorhandene Bäume, erhalten



VORHABEN UND ERSCHLIESSUNGSPLAN NR 135/06, GRÖBMÜHLSTR. 1, 85221 DACHAU

C Begründung zum Vorhaben,- und Erschließungsplan

C.1 Anlaß der Planung

Anlaß ist der Bauantrag des Vorhabenträgers vom 19.04.2006; bei der Stadt Dachau am 02.05.2006 eingereicht. Dem Bauantrag haben alle Nachbarn durch ihre Unterschrift zugestimmt. Der Bauantrag ist jedoch nicht genehmigungsfähig, weil in dem noch gültigen Bebauungsplan Nr. 17 / 73 aus dem Jahr 1973 das Grundstück als Gemeinschaftsstellplatzfläche ausgewiesen wird. Durch die Aufstellung des Vorhaben und Erschließungsplanes wird die gewünschte Nutzung ermöglicht.

C.2 Planungsrechtliche Vorgaben

Der Geltungsbereich des geplanten vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist im gültigen Flächennutzungsplan als Besonderes Wohngebiet (WB) dargestellt. Unmittelbar westlich daran grenzt reines Wohngebiet(WR) an.

Für das Planungsgebiet liegt ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vor (Nr. 17/73" Gröbmühlänger- Gebiet zwischen Gröbenbach und Gröbmühlstraße"). Siehe dazu Anlage S. 8. Dazu sind auf dem betroffenen Grundstück Fl. Nr. 934/2, 11 Gemeinschaftsstellplätze festgesetzt, die der reinen Wohnnutzung westlich der Gröbmühlstraße zugeordnet sind.

C.3 Ziele und Zweck der Planung

Ziel und Zweck des Vorhaben und Erschließungsplanes ist es, die Festsetzung des Grundstückes als Parkplatz aufzuheben und ein Baurecht für den Neubau eines Wohnhauses mit Büro, zu sichern. Die Erschließung ist gesichert.

C.3.1 Private Belange

In dem noch gültigen Bebauungsplan Nr. 17 / 73 aus dem Jahr 1973 wird das Grundstück als Gemeinschaftsstellplatz ausgewiesen, der zur Deckung des Stellplatzbedarfs der Wohnanlage Gröbmühlstraße (Haus Nr. 8 bis 18) dient. Schon von Anfang an hat sich gezeigt, dass für die Wohnungen in der Wohnanlage Gröbmühlstraße 8 - 18 ein Stellplatzüberangebot besteht und somit der Bedarf für diese, auf einem separat gelegenen Grundstück ausgewiesenen Stellplätze nicht gegeben ist. Bis auf wenige Fremdvermietungen konnte der Stellplatz nicht genutzt werden. Gerade durch die günstige Anbindung der Wohnanlage Gröbmühlstraße zu öffentlichen Verkehrsmitteln (S- Bahn / städtischer Busbahnhof) ist das Vorhalten von überflüssigen, nicht vermietbaren und damit leerstehenden Stellplätzen dem Eigentümer nicht länger zuzumuten, zumal über die auf dem Gelände der Wohnanlage Gröbmühlstraße bestehenden Stellplätze hinaus, kein weiterer Bedarf besteht.

C.3.2 Öffentliche Belange

Der momentan ungenutzte, leerstehende Parkplatz ist eine unattraktive Stadtbrache. Eine Bebauung des Grundstückes trägt durch die Nutzungsmischung von Dienstleistung und Wohnen, zur Aufwertung dieses Bereiches der Gröbmühlstraße bei. Durch eine zeitgemäße Baugestaltung soll die städtebauliche Struktur an dieser Stelle zeitnah und qualitativ weiterentwickelt werden. Eine jahrelang bestehende Brachfläche wird im Innenbereich zentrumsnah genutzt.

C.3.3 Städtebauliche Leitgedanken

Die Verbindung der Gröbmühlstraße zur Frühlingstraße stellt eine Schnittstelle von unterschiedlichen Nutzungsarten dar. Der Übergang von Geschäftslage zu Wohnlage vollzieht sich im Baublock zwischen Frühlings- und Gröbmühlstraße.

Städtebauliche Dichte ist hier ein Quartiersmerkmal und prägt den Charakter der Frühlingstraße und der östlichen Seite der Gröbmühlstraße.

Durch den Grenzausbau der Anwesen Frühlingstraße 14 und 16 wird der Eingang zur Gröbmühlstraße städtebaulich markiert. Beide Anwesen sind in ihrer städtebaulichen Mächtigkeit gleichbedeutend.

Im Rahmen der bestehende Bebauung in der Gröbmühl- und Frühlingstraße stellt dieses Grundstück eine noch zu schließende Baulücke dar, die jetzt mit einem Wohn- und Bürohaus geschlossen werden kann. Gerade die Bebauung zentrumsnaher Restflächen im Innenbereich stellt eine wichtige Maßnahme zur Stabilisierung innerstädtischer Strukturen dar und wirkt der Erosion der Innenstädte und der Zersiedelung der Landschaft entgegen. Auch für die bestehenden Läden stellt die Maßnahme eine wichtige Stabilisierung und Belebung dar, die ja bereits durch die dichte und intensive Nutzung des Nachbargrundstücks Flur Nr. 934/3 begonnen wurde. Die Bebauung bildet durch die günstige Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr einen wichtigen Baustein zur innerörtlichen Verdichtung.

C.4 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Vorhaben und Erschliessungsplans umfasst nur das Grundstück mit der Fl. Nr. 934/2.

C.5 Art der baulichen Nutzung

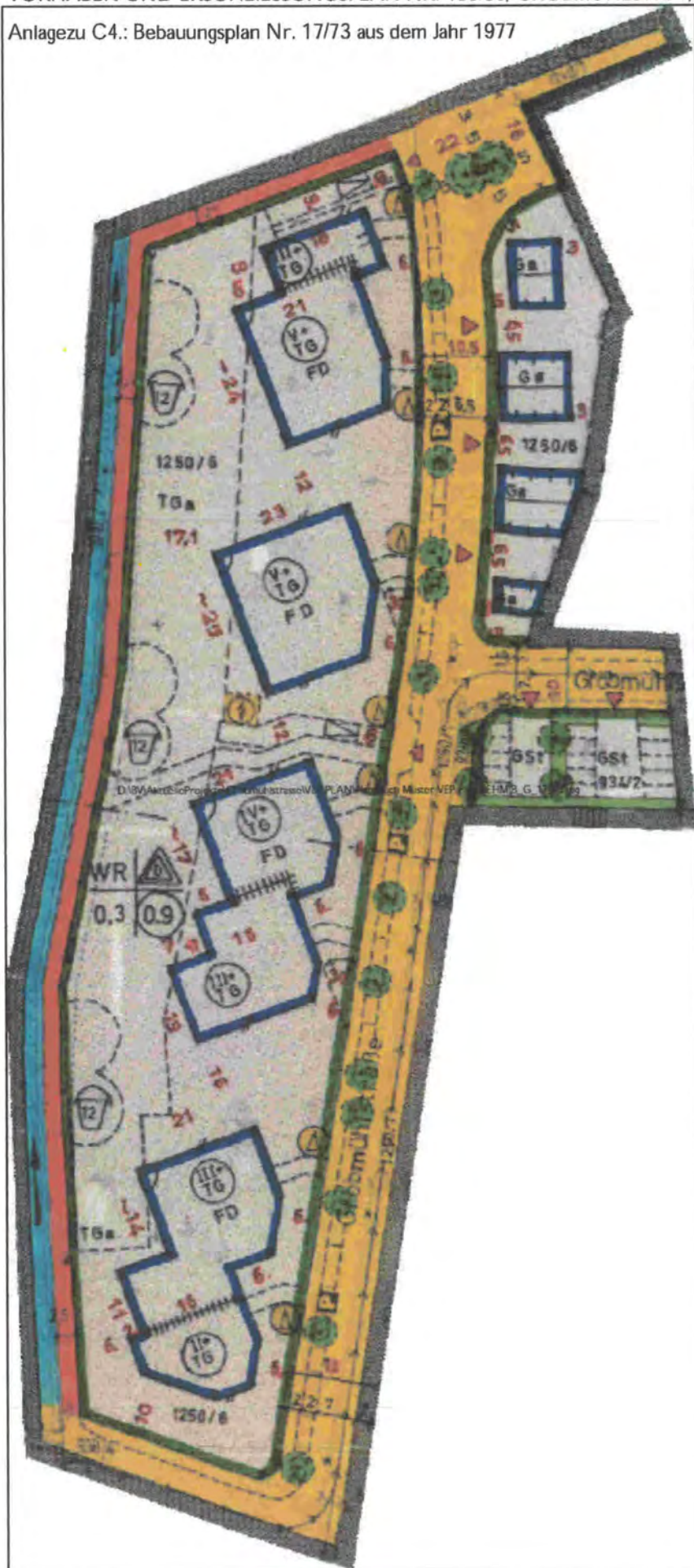
Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 17 / 73 aus dem Jahr 1977 weist für das Flurstück 934/2 ausschließlich Gemeinschaftsparkplätze aus.

Die umgebende Bebauung ist geprägt durch Wohn- und Büronutzung sowie kleinere Läden und einem Cafe. Die für den Neubau geplante Nutzung mit einem Büro und drei Wohneinheiten, entspricht der Nutzung der Umgebung.

Bruttogeschoßfläche Neubau:

Geschoßebene	Nutzung		Bruttogeschoßfläche
Erdgeschoß	Büro	1 Einheit	166 qm
1.Obergeschoß	Wohnen	2 Einheiten	235 qm
2.Obergeschoß	Wohnen	1 Einheit	124 qm
Gesamt		4 Einheiten	525 qm

Anlagezu C4.: Bebauungsplan Nr. 17/73 aus dem Jahr 1977



C.6 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung stellt eine ausgewogene Nutzung des Geländes dar und entwickelt sich maßstäblich aus der baulichen Nutzung der näheren Umgebung.

Grundflächenzahl	0,44
Geschoßflächenzahl	0,98

C.6.1 Einfügung des Bauvorhabens

Das Grundstück soll mit einem Wohn-, und Geschäftshaus bebaut werden. Der Ost-West gerichtete Baukörper ist sowohl in der Tiefe und Gebäudelänge, als auch in der Höhe gegliedert. Durch die Anpassung der gerundeten Fassade an den Straßenverlauf, wird städtebaulich der Übergang von der Frühling- zur Gröbmühlstraße gefasst und gelenkt. In seiner Höhenentwicklung E+1+D fügt sich der Baukörper in die Umgebungsbebauung ein: Die Bebauung an der Einmündung der Gröbmühlstraße in die Frühlingsstraße weist eine Höhenentwicklung von E+1+D (Frühlingstr. 16, Satteldach Neigung ca. 49°) an der Südseite und an der Nordseite E+II+D (Frühlingstr. 14, Satteldach Neigung ca. 30°) auf; beide Gebäude grenzen mit der Fassade direkt an den öffentlichen Straßenraum. Das anschließende Gebäude im Norden (Gröbmühlstr. 2), ist ein Einfamilienhaus mit E+D, das in seiner Kubatur und Größenentwicklung die Untergrenze der umgebenden Bebauungsdichte darstellt. Im Süden (Gröbmühlstr. 3), grenzt an das zu entwickelnde Baugrundstück ein Mehrfamilienhaus mit einer ca. 1m über dem Gelände liegenden Erdgeschoßoberkante an, mit einer Höhenentwicklung von E +1+D (Satteldach Neigung ca. 49°).

C.6.2 Baumbestand

Einschränkungen durch Baumbestand sind nicht gegeben. Die bestehenden drei Bäume werden durch Neuanpflanzungen ersetzt, wenn sie nicht zu erhalten sind.

C.7 Dachform

In diesem Quartier herrscht eine Vielfalt von Dachformen vor, die durch eine bewegte Abwechslung von 1 bis 2 geschoßigen Gebäuden mit Flachdach oder Pultdach und 2 bis 3 geschossigen Gebäuden mit Satteldach, Walmdach und Mansarddächern gekennzeichnet ist: eine äußerst lebendige, gewachsene Struktur. Der vorgeschlagene Baukörper stellt nun mit seinen Flachdächern über dem ersten und zweiten Obergeschoß, den Übergang von der sechs bis sieben geschoßigen Bebauung der Wohnanlage Gröbmühlstraße an der Westseite mit ihren Flachdächern zur Bebauung der Frühlingstraße mit Flach- Pult- und Satteldächern dar und nimmt mit seinem differenzierten Bauvolumen die angrenzenden Strukturen auf.

C.8 Erschließung und ruhender Verkehr

Die äußere Erschließung des Plangebiets erfolgt über das vorhandene Straßennetz. Die öffentlichen Verkehrs- und Parkflächen entlang des Grundstückes bleiben in ihrer jetzigen Ausführung erhalten.

Gemäß den Richtzahlen der Stadt Dachau für den Stellplatzbedarf vom 14.12.2005, Anlage 1, werden für das Bauvorhaben auf dem Grundstück Fl. Nr. 934/2 insgesamt sechs Stellplätze gefordert und nachgewiesen.

STELLPLATZNACHWEIS:

Stellplatz bedarf Neubau	6
--------------------------	---

D Begründung zum Grünordnungsplan

D.1 Flächenbilanz

Bestand:

Grundstücksfläche:	534 m ²
Bebaute Fläche:	----
Freifläche:	534m ²
davon versiegelte Fläche:	428m ²
nicht versiegelte Fläche:	106 m ²

Neuplanung:

Grundstücksfläche:	534 m ²
Bebaute Fläche:	235 m ²
Freifläche:	300 m ²

D.2 Bestandsbeschreibung,- und Bewertung

Das Plangebiet liegt inmitten des bebauten Gebiets der Stadt Dachau. Der größte Teil der Fläche ist mit Asphalt versiegelt. Überschüssiges Regenwasser wird über Abläufe in die Kanalisation geleitet.

Randlich und als mittiger Trennstreifen sind – meist heimische – Gehölze gepflanzt, die z.T. als Hecke geschnitten werden. Wegen geringer Pflege haben sich weitere Wildsträucher und Jungbäume etabliert. In den Pflanzflächen stehen 3 Linden mit Stammdurchmessern von ca. 15 bis 20 cm und Kronendurchmessern von ca. 4 bis 5 m.

Durch die Versiegelung kommt es zu ungünstigen Aufheizungen des Mikroklimas im Sommer.

Insgesamt ist das Gebiet von geringer Bedeutung im Natur- und Landschaftshaushalt

D.3 Ziele und Maßnahmen

Ziel des Grünordnungsplanes ist es, durch angemessene Festsetzungen die Eingriffe in Natur und Landschaft zu minimieren und die ökologische Situation teilweise zu verbessern.

Durch eine angemessene Bepflanzung des Grundstücks mit Bäumen und Büschen und die Erhaltung der bestehenden Bäume kann ein Betrag zur Vegetation und Klimafunktion erzielt werden. Zur Gewährleistung der Grundwasserneubildung und zur Vermeidung des Oberflächenabflusses werden die Stellplätze aus versickerungsfähigem Material hergestellt. Ebenso wird durch Erstellung eines Gründaches über dem zweiten Obergeschoß, ein Teil des Dachflächenwassers versickern, und somit durch diese zusätzliche Verdunstungsfläche ein Beitrag zum Erhalt der Bodenfunktionen geleistet.

Das Dachwasser aus der Stellplatzüberdachung und dem Flachdach über dem ersten Obergeschoß wird über Rigolen versickert.

VORHABEN UND ERSCHLIESSUNGSPLAN NR 135/06, GRÖBMÜHLSTR. 1, 85221 DACHAU

D.4 Ausgleichsregelung

Das Planungsgebiet ist durch die bestehende Parkplatznutzung mit dem hohen Versiegelungsgrad von geringer Bedeutung für Natur und Landschaft. Die Anwendung des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz wird hier nur in modifizierter Weise angewendet. Die Darstellung von Eingriff und Ausgleich wird durch den Vergleich von Bestand und Planung in folgender Tabelle dargestellt:

VORHABEN UND ERSCHLIESSUNGSPLAN NR. 135/06, GRÖBMÜHLSTR. 1, 85221 DACHAU

Bestehende Fläche (gesamte Grundstücksfläche 534 m ²)	Auszugleichende Fläche	Planung	Anrechnungsfaktor	Ausgleichsfläche
Asphalt: 428 m ²	Kein Ausgleich erforderlich			
Pflanzflächen, Hecken	106 m ²	Pflanzfläche: 138 m ² (zum Teil Erhaltung des Bestands)	1,0	138 m ²
		Dachbegrünung: 110 m ²	0,5	55 m ²
		Versickerungsfähiges Pflaster: 89 m ²	-	-
		Bebaute / überdachte Fläche: 235 m ²	-	-
Summe	106 m²			193 m²

Die Verringerung der Pflanzfläche wird durch die Dachbegrünung und die Verwendung von Schotterrasen (oder gleichwertige Rasenwaben) für die nicht überdachten Stellplätze ausgeglichen.

Bezüglich der Faktoren Boden, Grundwasser und Klima ergibt sich durch den höheren Grünflächenanteil und die höhere Wasserversickerung sogar eine Verbesserung.

E: Umweltbericht zum Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 135/06, Grobmühlstr. 1, 85221 Dachau

Bestandteil der Begründung zum Vorhaben- und Erschließungsplan

17. August 2006

Bearbeitung:

Hartmut Lichti, Landschaftsarchitekt BDLA

Wieningerstr. 7 c, 85221 Dachau

Tel. 08131 / 352787, Fax 0811 / 352

1. Einleitung

1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans

Mit dem vorliegenden Plan soll ein nahezu brachliegender Parkplatz inmitten von Wohnbebauung ebenfalls bebaut werden und somit einer sinnvolleren Nutzung zugeführt werden.

VORHABEN UND ERSCHLIESSUNGSPLAN NR 135/06, GRÖBMÜHLSTR. 1, 85221 DACHAU

Das Gebiet soll nun mit einem Wohnhaus mit Büro bebaut werden und ist mit einem abgestuften Gebäude mit teils einem, teils zwei Obergeschoßen geplant. Ein zusätzlicher Bedarf von unbebautem Grund und Boden entsteht nicht.

1.2 Darstellung der relevanten Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung

Die Ziele des Umweltschutzes ergeben sich hauptsächlich aus dem Baugesetzbuch und dem Bayerischen bzw. Bundes-Naturschutzgesetz (Diese Ziele sind meist in Fachplänen wie Landesentwicklungsprogramm oder Regionalplan etc. aufgegriffen, was hier aber nicht weiter dargestellt wird). Die Umweltziele und deren Berücksichtigung werden im folgenden tabellarisch wiedergegeben.

Ziel und Quelle	Berücksichtigung
Sparsamer Umgang mit Grund und Boden § 1 a BauGB	Verwendung fast ungenutzter, bereits versiegelter Flächen für Bebauung.
Schutz des Bodens Art. 1 und Art 1a BayNatSchG in Verb. m. § 2 Abs. 1 BNatSchG	Verringerung der versiegelten Flächen, Bepflanzung der Grünflächen
Schutz und Verbesserung des Klimas Art. 1 und Art 1a BayNatSchG in Verb. m. § 2 Abs. 1 BNatSchG	Verringerung der versiegelten Flächen, Bepflanzung der Grünflächen, Dachbegrünung
Regeneration des Grundwassers Art. 1 und Art 1a BayNatSchG in Verb. m. § 2 Abs. 1 BNatSchG	Verringerung der versiegelten Flächen, Bepflanzung der Grünflächen, Dachbegrünung, Rigolenversickerung
Schutz der Lebensräume von Tieren und Pflanzen und Kleinstrukturen, auch im Siedlungsbereich Art. 1 und Art 1a BayNatSchG in Verb. m. § 2 Abs. 1 BNatSchG	Erhaltung des Baumbestands, naturnahe Bepflanzung, Dachbegrünung

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

Das Plangebiet liegt inmitten des bebauten Gebiets der Stadt Dachau. Der größte Teil der Fläche ist mit Asphalt versiegelt. Überschüssiges Regenwasser wird über Abläufe in die Kanalisation geleitet.

Randlich und als mittiger Trennstreifen sind – meist heimische – Gehölze gepflanzt, die z.T. als Hecke geschnitten werden. Wegen geringer Pflege haben sich weitere Wildsträucher und Jungbäume etabliert. In den Pflanzflächen stehen 3 Linden mit Stammdurchmessern von ca. 15 bis 20 cm und Kronendurchmessern von ca. 4 bis 5 m.

Durch die Versiegelung kommt es zu ungünstigen Aufheizungen des Mikroklimas im Sommer.

Kultur- und sonstige Sachgüter sind von der Planung nicht betroffen.

2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

Bei Durchführung der Planung ist im Vorhabensgebiet selbst keine Verschlechterung des Umweltzustandes zu erwarten, da die Pflanzflächen vergrößert, die versiegelten Flächen verringert werden und das überschüssige Dach- und Oberflächenwasser in Rigolen versickert wird.

VORHABEN UND ERSCHLIESSUNGSPLAN NR 135/06, GRÖBMÜHLSTR. 1, 85221 DACHAU

Für die angrenzenden Wohngebiete ergeben sich geringfügige Beeinträchtigungen durch Lärm und Luftbelastung, die aber im Vergleich zu den bestehenden Einwirkungen zu vernachlässigen sind.

Bei Nichtdurchführung der Planung wird sich der teils ungünstige Umweltzustand im Planungsgebiet nicht verändern. Es ist jedoch damit zu rechnen, dass zur Deckung des Bedarfs an Wohnungen und Büros an anderer Stelle bisher unbebaute Freiflächen in Anspruch genommen werden.

Die während der Bauphase entstehenden Beeinträchtigungen durch Bauverkehr, Lärm und Staubbelastung sind als gering zu beurteilen.

2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von nachteiligen Auswirkungen

Der vorhandene Pflanzenbestand bleibt so weit wie möglich erhalten. Die bestehenden drei Linden werden durch Neuanpflanzungen ersetzt, wenn sie nicht zu erhalten sind. Die Versiegelung der Oberfläche wird durch die Verwendung von Schotterrasen und von versickerungsfähigem Pflaster minimiert und gegenüber dem Bestand sogar vermindert. Nicht für Erschließung benötigte Freiflächen werden bepflanzt und auch das Dach wird zum Teil begrünt, so dass die Lebensraumfunktionen für Tiere und Pflanzen sogar geringfügig verbessert werden.

2.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Unter Berücksichtigung der Ziele und des Geltungsbereichs der Planung sind keine Alternativen vorhanden, die erwähnenswert günstiger in Bezug auf die Umweltauswirkungen wären. Die entwickelten Alternativen bezogen sich im wesentlichen auf die Baukörper und die Gestaltung und unterschieden sich nicht in den Umweltauswirkungen.

3. Sonstige Angaben

3.1 Beschreibung der technischen Verfahren der Umweltprüfung

Der Umweltbericht basiert im wesentlichen auf den Aussagen des Vorhaben- und Erschließungsplans, des Grünordnungsplans sowie auf örtlichen Bestandsaufnahmen. Für die Beurteilung der Eingriffsregelung wurde der Bayerische Leitfaden in modifizierter Weise herangezogen.

Weitere technische Verfahren wurden nicht angewandt.

Bedeutende Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Grundlagen haben sich nicht ergeben.

Mögliche Beeinträchtigung der Hydrogeologie sowie klimatische und lufthygienische Auswirkungen können nicht näher quantifiziert werden. Angesichts der relativ geringen Größe des Baugebietes sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten, bzw. sogar Verbesserungen wie beschrieben.

Eine faunistische oder floristische Bestandsaufnahme wurde nicht durchgeführt, da es keinerlei Hinweise auf seltene oder bedrohte Arten gibt und solche auch nicht zu erwarten sind.

3.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der Auswirkungen bei der Durchführung der Planung auf die Umwelt

Maßnahmen zur Überwachung von erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht erforderlich.

4. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Das geplante Bauvorhaben ist eine Umwidmung eines bestehenden, überwiegend versiegelten Parkplatzes zu Wohnbaufläche innerhalb des im Zusammenhang bebauten Bereichs. Es sind keine wertvollen Lebensräume von der Planung betroffen. Durch die Festsetzungen der Grünordnung und den Bau von Versickerungsrigolen werden negative Auswirkungen auf Boden, Wasser, Klima und Lebensraumfunktion vermieden bzw. minimiert. Für die angrenzenden Flächen ergeben sich sehr geringe zusätzliche Beeinträchtigungen durch Lärm und Luftbelastung.

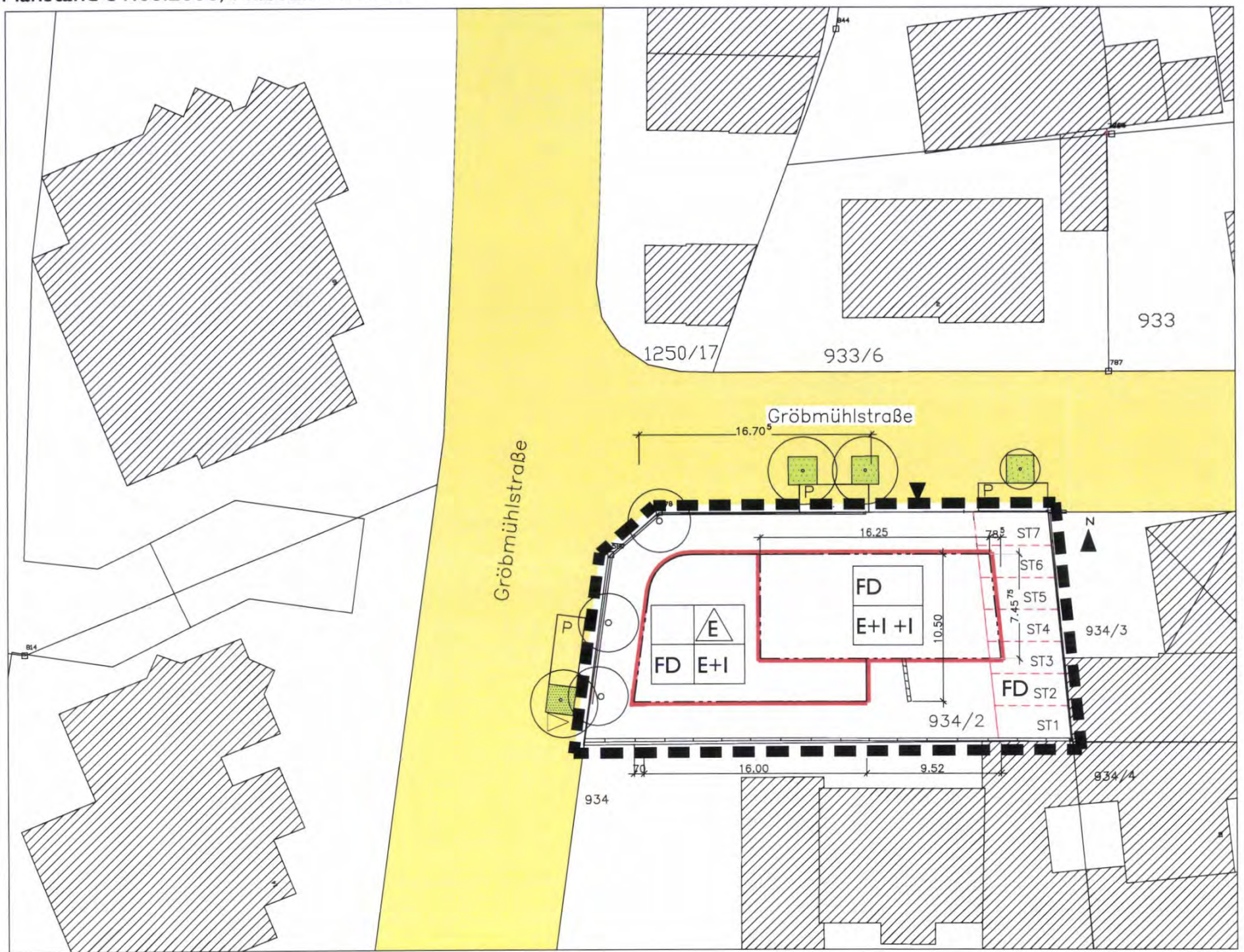
Große Kreisstadt Dachau

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 135/06 „Vorhaben- und Erschließungsplan
Gröbmühlstraße 1“**

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 Baugesetzbuch

- A Art und Weise, wie die Umweltbelange berücksichtigt wurden:**
Die Belange des Schallschutzes (Lage der gewerblichen Stellplätze) konnten durch eine Regelung im Durchführungsvertrag voll berücksichtigt werden.
- B Art und Weise, wie die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung berücksichtigt wurden:**
Von Seiten der Öffentlichkeit gab es weder im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung noch im Rahmen der öffentlichen Auslegung Anregungen zur Planung. Auch von Seiten der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden keine wesentlichen Anregungen vorgebracht.
- C Gründe, warum der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde:**
Alternative zur gewählten Planung wäre die Beibehaltung des weitgehend versiegelten Parkplatzes gewesen. Durch die Festsetzung einer Bebauung kann das Stadtbild verbessert werden und dabei sogar die Pflanzfläche vergrößert werden. Durch die Nutzung des erschlossenen Grundstücks im Innenbereich kann zudem Bauland am Stadtrand eingespart werden.

Große Kreisstadt Dachau
Abt. Stadtplanung, Hochbau, Umweltschutz
5.11/dsa
21.05.2007



Festsetzungen durch Planzeichen und Text

I. Art der baulichen Nutzung

1.1 Neubau eines Wohnhauses mit Büro

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 E+1+1 Zulässig sind Erdgeschoß, 1. OG und 2.OG

2.2 4.50 Maximal zulässiges Maß bei Gebäuden

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

3.1 Baulinie

3.2 Nur Einzelhaus zulässig

4. Verkehrsflächen

4.1 PKW Ein,- Ausfahrt

5. Sonstige Planzeichen

5.1 **FD** Flachdach

5.2 Umgrenzung für Flächen für Stellplätze mit Nr. z.B. 1

5.3 Grenze des räuml. Geltungsbereiches

II. Hinweise

- 1. Straßenverkehrsfläche
- 2. öffentliche Parkfläche
- 3. Strassengrün
- 4. Bestehende Gebäude
- 5. 933/6 Flurnummer z. B. 933/6
- 6. vorhandene Bäume, erhalten
- 7. Bestehende Grundstücksgrenzen

