

Dachau

## GROSSE KREISSTADT DACHAU



### **Bebauungsplan Nr. 168/16** **„Augustenfeld Mitte - Gemeinbedarfsfläche Schule“** (1. Änderung von Bebauungsplan Nr. 149/09 "Augustenfeld Mitte")

Stadtbauamt Dachau  
Abteilung Stadtplanung

In Kraft getreten am: 11. Mai 2017

## Präambel

Die Große Kreisstadt Dachau erlässt

gemäß §§ 2 bis 4c sowie §§ 9,10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bek. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bek. vom 22.08.1998, Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bek. vom 14.08.2007, zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2015, der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i.d.F. der Bek. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) m.W.v. 20.09.2013, und der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhaltes (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

diesen Bebauungsplan als

### SATZUNG.

**Die vom vorliegenden Bebauungsplan 168/16 "Augustenfeld Mitte - Gemeinbedarfsfläche Schule" erfassten Teile des rechtsverbindlichen Bebauungsplans 149/09 "Augustenfeld Mitte" werden vollständig überlagert und ersetzt.**

#### Inhaltsverzeichnis:

	Seite
A) Verfahrensvermerke	3
B) Planzeichnung	4
C) Festsetzungen durch Text	5
D) Hinweise durch Text	8
E) Begründung	11
1. Planungsrechtliche Situation	11
2. Übergeordnete Planungen	12
3. Ziele, Zweck und Auswirkungen des Bebauungsplans	12
4. Beschreibung des Planungsgebietes	13
5. Planungskonzeption	13
6. Begründung der Festsetzungen	14

Satzung ausgefertigt am 08.05.2017

Dachau, den 08.05.2017



Florian Hartmann  
Oberbürgermeister

## A. VERFAHRENSHINWEISE

### A.1.

Der Bau- und Planungsausschuss des Stadtrates hat am 04.05.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes 168/16 "Augustenfeld Mitte - Gemeinbedarfsfläche Schule" beschlossen und den Planentwurf gebilligt. Der Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss wurde am 19.05.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

### A.2

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit über allgemeine Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB (Baugesetzbuch) wurde vom 23.05.2016 bis 06.06.2016 durchgeführt.

### A.3

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB vom 07.06.2016 bis 08.07.2016 öffentlich ausgelegt. Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 13 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 4 Abs.2 BauGB wurde mit Schreiben vom 19.05.2016 bis zum 08.07.2016 durchgeführt.

### A.4

Der Bau- und Planungsausschuss des Stadtrats hat am 18.01.2017 den geänderten Planentwurf gebilligt und die erneute öffentliche Auslegung beschlossen. Der 2. Auslegungsbeschluss wurde am 27.01.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

### A.5

Der 2. Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gem. § 4a Abs. 3 BauGB vom 06.02.2017 bis einschließlich 08.03.2017 erneut öffentlich ausgelegt. Die erneute Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 27.01.2017 bis zum 08.03.2017 durchgeführt.

### A.6

Der Stadtrat hat am 03.05.2017 den Bebauungsplan 168/16 "Augustenfeld Mitte - Gemeinbedarfsfläche Schule" als Satzung beschlossen

Dachau, den 08.05.2017



Florian Hartmann  
Oberbürgermeister

### A.7

Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 168/16 "Augustenfeld Mitte - Gemeinbedarfsfläche Schule" wurde nach § 10 Abs. 3 BauGB am ~~11.05.2017~~ 12.05.2017 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan wird seit diesem Tag zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Der Bebauungsplan tritt damit nach § 12 BauGB in Kraft. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung verwiesen.

Dachau, den 12.05.2017



Florian Hartmann  
Oberbürgermeister

## **B. PLANZEICHNUNG**

siehe Anlage Plan

## **C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT**

### **1. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**

#### 1.1 Höhenentwicklung

Die festgesetzten Wandhöhen beziehen sich im westlichen Baufenster auf die Höhenkote 481,25 m ü. NN, im östlichen Baufenster auf die Höhenkote 481,37 m ü. NN.

#### 1.2 Wandhöhe Nebengebäude

Die Wandhöhe von Nebengebäuden darf höchstens 3,8 m betragen.

### **2. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE**

#### 2.1 Baulinien

Ein Vor- oder Zurücktreten von Gebäudeteilen, auch in geringfügigem Ausmaß, ist nicht zulässig.

### **3. ABWEICHENDE ABSTANDSFLÄCHEN**

#### 3.1 Verkürzung der Abstandsflächen

Eine Verkürzung der Abstandsflächen entsprechend Art. 6 Abs. 5 S. 3 BayBO auf 0,75 H ist zulässig, sofern die ausreichende Belichtung und Belüftung nicht beeinträchtigt und die Flächen für notwendige Nebenanlagen nicht eingeschränkt werden. Dabei ist eine Mindestabstandsflächentiefe von 3,0 m einzuhalten.

### **4. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT**

#### 4.1 Reduzierung Oberflächenversiegelung

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

#### 4.2 Begrünung Tiefgaragen

Werden Tiefgaragen unter nicht überbauten Flächen errichtet, so sind die Deckenoberkanten der Tiefgaragen grundsätzlich mit mindestens 0,8 m Vegetations- und Dränschicht zu überdecken. Dies gilt nicht für Feuerwehrezufahrten, Wege und Stellflächen.

Ausgenommen von den vorgenannten Anforderungen sind auch die Bereiche über Rampen bzw. Abfahrten und von Freiflächen, die an Gebäude angrenzen, bis zu einem Abstand von 4,0 m zur betreffenden Fassade.

## 5. GRÜNORDNUNG

### 5.1 Pflanzenliste heimischer standortgerechter Gehölze (Auswahlliste)

Für die festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind Gehölzarten aus folgender Liste zu verwenden:

Bäume 1. Ordnung (Großbäume):

<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Betula pendula</i>	Hänge-Birke
<i>Fagus sylvatica</i>	Rot-Buche
<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche
<i>Pinus sylvestris</i>	Wald-Kiefer
<i>Populus nigra</i>	Schwarz-Pappel
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Salix alba</i>	Silber-Weide
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
<i>Tilia tomentosa</i> 'Brabant'	Brabanter Silber-Linde
<i>Ulmus carpinifolia</i>	Feld-Ulme

Bäume 2. und 3. Ordnung:

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Alnus incana</i>	Grau-Erle
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Populus tremula</i>	Zitter-Pappel
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche

Obstbäume:

Alle vom Standort her geeigneten Arten und Sorten (auch Wildformen wie z. B. *Pyrus communis*) sind als Hochstamm zulässig.

Sträucher:

<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Cornus sanguinea</i>	Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuß
<i>Elaeagnus angustifolia</i>	Schmalblättrige Ölweide
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche
<i>Prunus padus</i>	Trauben-Kirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehdorn
<i>Rhamnus catharticus</i>	Kreuzdorn
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide
<i>Salix purpurea</i>	Purpur-Weide
<i>Sambucus nigra</i>	Holunder
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball

Heckengehölze für geschnittene Hecken:

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Buxus sempervirens</i>	Buchsbaum
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Crataegus laevigata</i>	Weißdorn
<i>Fagus sylvatica</i>	Rot-Buche
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche
<i>Taxus baccata</i>	Eibe

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

## **6. BAULICHER SCHALLSCHUTZ**

### **6.1**

Im Planungsgebiet sind an allen mit entsprechenden Planzeichen gekennzeichneten Fassaden und Dachflächen, hinter denen sich schutzbedürftige Räume im Sinne von Anmerkung 1 in 4.1 der DIN 4109 befinden, bei Errichtung und Änderung der Gebäude technische Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm vorzusehen, die gewährleisten, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach Tabelle 8 der DIN 4109 eingehalten werden.

### **6.2**

Für alle Schlaf- und Kinderzimmer sind schalldämmende Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

### **6.3**

Tiefgaragenrampen sind einzuhausen und mit schallabsorbierenden Materialien auszukleiden.

## **7. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (Art. 81 BayBO)**

### **7.1 Dächer**

Es sind nur Flachdächer und flach geneigte Dächer bis maximal 7 Grad Dachneigung zulässig.

### **7.2 Dachaufbauten**

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

### **7.3 Dachbegrünung und Sonnenenergienutzung**

Dächer sind mit Dachbegrünung zu versehen. Das gilt nicht für Dächer von Nebenanlagen. Mindestanforderung für die zu begrünenden Dächer ist eine extensive Begrünung mit einer Gesamtaufbauhöhe von mindestens 10 cm. Die festgesetzten Dachbegrünungen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Dachbereiche mit Dachaufbauten, die der Nutzung von Sonnenenergie dienen, sind von der Begrünung ausgenommen.

### **7.4 Stützmauern**

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

### **7.5 Begrünungen von Einfriedungen**

Für Einfriedungen oder Hinterpflanzungen von Zäunen durch geschnittene Hecken sind nur die festgesetzten Gehölzarten (vgl. Pflanzliste Punkt E.10.5) zu verwenden. Einfriedungen können auch mit geeigneten Klettergehölzen begrünt werden.

### **7.6 Begrünung von Müll- und Wertstoffsammelstellen**

Die Standplätze für Müll- und Wertstofftonnen außerhalb von Gebäuden sind zu begrünen.

## **D. HINWEISE DURCH TEXT**

### **1. GRUNDWASSERSTAND**

Mit hohen Grundwasserständen ist zu rechnen. Der mittlere Grundwasserflurabstand beträgt im Gebiet zwischen 2,0 m und 2,5 m. Bei Hochwasserereignissen kann das Grundwasser bis zu 1 m unter Flur anstehen. Untergeschosse sind einschließlich Lichtschächten und Sparteneinführungen nach den anerkannten Regeln der Technik gegen Grundwasser zu sichern.

### **2. BAUGRUNDVERHÄLTNISSE / BAUWASSERHALTUNGEN**

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

#### **3.1**

Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen unbelasteten Flächen soll entsprechend den Bodenverhältnissen breitflächig in Mulden oder Gräben über die belebten Bodenschichten versickert werden. Die Anlagen sind nach den anerkannten Regeln der Technik (ATV-Arbeitsblatt A 138) herzustellen und zu betreiben.

#### **3.2**

Die Anforderungen an das erlaubnisfreie schadloose Versickern von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser sind der Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung – NWFreiV – und den dazugehörigen technischen Regeln – TRENGW – zu entnehmen.

#### **3.3**

Bei der geplanten Versickerung ist der relativ hohe Grundwasserstand im Planungsgebiet zu beachten.

#### **3.4**

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.



## **4. ATLASTEN / KRIEGSEINWIRKUNGEN**

### **4.1**

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

### **4.2**

Im Dezember 2005 wurde eine historische Kurzrecherche zum Stand von Kriegseinwirkungen und der Altlastensituation für den Bereich des damals in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes 128/03 „Augustenfeld“ durchgeführt. Dazu wurde die altlastenrelevante Nutzung, unterstützt durch eine Luftbildauswertung zum Stand der Kriegseinwirkungen ermittelt. Dabei wurden u.a. eine ehemalige Grubenstruktur, mehrere Bombentrichter sowie devastierte Bereiche ausgewiesen. Die Informationen des Gutachtens über die Lage der Bombentrichter ist mittlerweile überholt, da diese Bereiche bereits bebaut sind (Schulstandorte). Das Vorhandensein von Blindgängern wurde für den gesamten untersuchten Bereich von Augustenfeld nicht ausgeschlossen.

Für den Bereich der devastierten Flächen und der Grubenstruktur wurde eine flächenhafte Störkörpermessung empfohlen. Bei Positivbefunden wird ein Ausbau und Entsorgung unter fachtechnischer Begleitung empfohlen.

## **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 DSchG unterliegen und dem Bayerischen Landesamt für Denkmalschutz unverzüglich bekannt gegeben werden müssen.

## **6. FASSADENBEGRÜNUNG**

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

## **7. LANDWIRTSCHAFTLICHE NUTZUNG**

Es wird darauf hingewiesen, dass sich im Anschluss an das Baugebiet landwirtschaftlich genutzte Flächen befinden und entsprechende Immissionen zu erwarten sind.

## **8. AUSSENBELEUCHTUNG**

Zur Errichtung der Außenbeleuchtung sollten nur insektenfreundliche Beleuchtungssysteme (z. B. Natrium-Hochdrucklampen, Natrium-Niederdrucklampen) Verwendung finden.

## **9. BESONDERER ARTENSCHUTZ**

### **9.1**

Auf die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) von H. LICHTI, 2011, wird verwiesen. Durch die voraussichtlich notwendigen Gehölzrodungen dürfen keine geschützten Arten, hier v. a. Vögel und Fledermäuse, zu Schaden kommen. Zu diesem Zweck sind gemäß dieser saP die folgenden Vermeidungsmaßnahmen zu berücksichtigen.

## 9.2

Eine Beseitigung von Gehölzen und die Baufeldfreimachung darf nur außerhalb der Vogelbrutzeit erfolgen (also in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar gemäß BNatSchG § 39 Abs. 5 Satz. 1 Nr. 2). Dadurch wird die Zerstörung von Gelegen von Vogelarten, welche in Gehölzen und in der Feldflur brüten, vermieden. Die Notwendigkeit dieser Vermeidungsmaßnahmen ergibt sich aus § 44 BNatSchG (vgl. saP).

## 10. 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.

## 11. FEUERWEHRZUFahrTEN

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

## 13. SICHERUNG DER NATÜRLICHEN GRUNDWASSERSTRÖMUNG

Vom Grundbaulabor München wurde zur Überprüfung der Sicherung der natürlichen Grundwasserströmung im Jahr 2012 eine Berechnung der zu erwartenden Aufstauhöhe des Grundwassers bei einer Bebauung des Gebietes „Augustenfeld-Mitte“ erstellt. Mit der vorliegenden Planung der unterirdischen Bauwerksteile sind demnach keine maßgeblichen negativen Auswirkungen auf die Grundwasserverhältnisse im Anstrom- und Abstrombereich zu erwarten.

## 14. STELLPLATZSATZUNG DER STADT DACHAU

Es wird darauf hingewiesen, dass die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bebauungsplanes gültige Stellplatzsatzung (i.d. Fassung vom 01.08.2011) maßgeblich ist.

## 15. EINSEHBARKEIT DIN-NORMEN, GUTACHTEN, STELLUNGNAHMEN

Die im Bebauungsplan in Bezug genommenen DIN-Normen und die im Bebauungsplanverfahren eingeholten Gutachten und Stellungnahmen der Lärmschutzberatung Steger & Partner vom 01.02.2011 und vom 12.01.2012 werden zu den üblichen Geschäftszeiten im Rathaus der Stadt Dachau, Abteilung Stadtplanung bereit gehalten und können dort eingesehen werden.

## 16. ABSTANDSFLÄCHEN

Bei Ausnutzung von zulässigen engen Gebäudeabständen gem. Planzeichnung und Satzungstext muss gewährleistet werden, dass Lage und Qualität von Fenster- und Türöffnungen den Belangen des Brandschutzes genügen.

## E. BEGRÜNDUNG

### Hinweis zur vorliegenden Fassung:

**Die Begründung umfasst nur die für die Aufstellung des Bebauungsplans 168/16 "Augustenfeld Mitte - Gemeinbedarfsfläche Schule" relevanten Inhalte. Im Übrigen wird auf die Begründung zum Ursprungsbebauungsplan 149/09 "Augustenfeld Mitte" mit Umweltbericht verwiesen.**

### 1. Planungsrechtliche Situation

- Erforderlichkeit der Bauleitplanung

Das Bevölkerungswachstum der Stadt Dachau, die geänderten Anforderungen an die Betreuungsmenge und -qualität von Kindern und zeitgemäße pädagogische Konzepte erfordern entsprechende Einrichtungen für den Gemeinbedarf. Im Bebauungsplan 149/09 "Augustenfeld Mitte" wurden daher umfangreiche Flächen für den Gemeinbedarf bereitgestellt. Der Demografiebericht 2015 der Stadt Dachau zeigt auf, dass in den nächsten Jahren mit einem weiteren Anstieg der Schülerzahlen zu rechnen ist, der sich allerdings langfristig in einen rückläufigen Trend umwandelt. Für den Teilbereich Südost, der im wesentlichen Augustenfeld umfasst, wird ein für Dachau überdurchschnittlicher Bedarf prognostiziert. Durch die Ansiedelung des Quartiers "Augustenfeld Mitte" werden die Schülerzahlen in Augustenfeld ansteigen.

Die Stadt Dachau möchte vor diesem Hintergrund die bestehende Grundschule in Augustenfeld, die nach Eröffnung 2006 bereits vollständig belegt ist, erweitern und mit einem neuen pädagogischen Ansatz fit machen für die Zukunft. Durch die Eröffnung von mindestens einem Ganztagszug wird der Bau einer Mensa erforderlich. Das auf dem Raumprogramm basierende Bauvolumen kann im bestehenden Bauraum nicht untergebracht werden. Zugleich sollen weiteren Entwicklungsoptionen für den Schulstandort, ermöglicht werden. Dabei sind auch schulorganisatorische Überlegungen und die nachbarrechtlichen Belange zu beachten.

Auch für die benachbarte Montessori-Schule sollen Erweiterungsmöglichkeiten bauplanungsrechtlich vorbereitet werden, die in erster Linie eine Erhöhung der Bebauung auf vier Geschosse ermöglicht. Damit können bei einer möglichen Nachverdichtung die bestehenden Freiflächen der Schule erhalten bleiben.

- Verfahren, Rechtsgrundlagen

Die erste Teilbebauungsplanänderung wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt:

- Die Änderung des Bebauungsplans dient der Nachverdichtung und anderer Maßnahmen der Innenentwicklung.
- Die Änderung des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von circa 16.100 m<sup>2</sup> für Gemeinbedarfsflächen mit einer festgesetzten GRZ von 0,6. Maßgeblich zur Bestimmung, ob das beschleunigte Verfahren angewandt werden kann, ist die Größe der Grundfläche, die festgesetzt wird. Sie ist geringer als der im § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB vorgegebene Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup>.
- Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach dem Gesetz über die UVP(UVPG) unterliegen, wird nicht begründet.
- Anhaltspunkte einer Beeinträchtigung von Schutzgütern gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB (gemeinschaftlicher Gebietsschutz) bestehen nicht.

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

Eingriffe in den Naturhaushalt, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten in diesem Fall (beschleunigtes Verfahren, versiegelte Fläche kleiner 20.000 m<sup>2</sup>) als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine erneute Bilanz ist also nicht erforderlich.

## 2. Übergeordnete Planungen

- Vorgaben der Regional- und Landesplanung

Das Planungsgebiet ist im Regionalplan als Bereich, der für die Siedlungsentwicklung besonders in Betracht kommt (Ziel B 2.3), dargestellt. Bereiche für die Siedlungsentwicklung umfassen dabei auch die Gemeinbedarfsflächen.

- Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Großen Kreisstadt Dachau ist der Bereich als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schule dargestellt. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Änderung oder Anpassung des Flächennutzungsplanes ist damit nicht erforderlich.

- Rechtskräftige Bebauungspläne

Durch den vorliegenden Bebauungsplan 168/16 "Augustenfeld Mitte - Gemeinbedarfsflächen" wird der Bebauungsplan 149/09 erstmals für einen Teilbereich geändert. Der Ursprungsbebauungsplan ist am 02.01.2014 in Kraft getreten. Die von der Änderung nicht betroffenen Teilflächen bleiben unverändert. Derzeit wird das förmliche Umlegungsverfahren zur Umsetzung des Bebauungsplans 149/09 "Augustenfeld Mitte" durchgeführt.

Die Änderung des Bebauungsplans findet damit innerhalb der gemäß § 42 Abs. 2 BauGB genannten Frist statt. Auswirkungen der Planungsänderungen, die zu einer Verminderung des Grundstückswerts führen können, sind nicht erkennbar.

## 3. Ziele, Zweck und Auswirkungen des Bebauungsplans

Ziel des Bebauungsplanes ist vordergründig die Anpassung des bestehenden Baurechts zur Verwirklichung der dringend erforderlichen Erweiterung der Grundschule Augustenfeld und für zukünftig erforderliche Schulerweiterungen. Insgesamt soll der Schulstandort ausgebaut, gestärkt und nachverdichtet werden. Diese Maßnahmen dienen der Versorgung der Bevölkerung mit notwendiger Infrastruktur und damit dem öffentlichen Interesse. Im Sinne eines flächensparenden Bauens und vor dem Hintergrund der geringen Flächenverfügbarkeit gehen Nachverdichtungsmaßnahmen mit einer Zunahme der Gebäudehöhe einher. Damit können auch die erforderlichen Freiflächen für die Schülerschaft erhalten werden.

Die Änderung des Bebauungsplans betrifft im Wesentlichen folgende Regelungen:

- Aufhebung der Regelungen zur Bauweise
- Festsetzung einer Grundflächenzahl
- Neuregelung der zulässigen Vollgeschosse und Wandhöhen
- Neuregelung der Abstandsflächen
- Aufgabe einer Baumreihe auf dem Grundstück der Grundschule Augustenfeld
- Aufhebung der Beschränkung zur Anordnung von Stellplätzen
- Aufhebung der Beschränkung für Grundstückseinfriedungen

Die übrigen Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplanes 149/09 "Augustenfeld Mitte" zur Gemeinbedarfsfläche Schule werden übernommen. Die Festsetzungen, die ausschließlich die Allgemeinen Wohngebiete oder Gemeinbedarfsflächen anderer Zweckbestimmung betreffen, wurden nicht übernommen. Allgemeine Wohngebiete und Gemeinbedarfsflächen anderer Zweckbestimmung liegen nicht im Geltungsbereich des Änderungsbebauungsplanes.

Die Festsetzungen zur Grünordnung bleiben mit Ausnahme des Verlusts der dritten Baumreihe zwischen den beiden Schulen weitgehend unberührt. Die Errichtung von Anbauten oder weiteren Gebäuden wirkt sich zwar negativ auf die Bodenversiegelung aus, wäre in den bestehenden Bauräumen jedoch ohnehin zulässig. Durch die angestrebte Verdichtung in die Höhe kann eine weitere Versiegelung zulasten angrenzender Freiräume verhindert werden.

#### **4. Beschreibung des Planungsgebietes**

Der Geltungsbereich grenzt im Osten an die Theodor-Heuss-Straße, im Süden an die Geschwister-Scholl-Straße, im Norden an die bestehenden Sportanlagen und im Westen an die Baustraße zum Kinderhaus und zur Kinderkrippe Augustenfeld. Er umfasst damit die Gemeinbedarfsfläche Schule (Grundschule Augustenfeld und Montessori-Schule) in einer Größenordnung von circa 16.100 m<sup>2</sup>.

Die Umgebung ist derzeit geprägt von landwirtschaftlicher Nutzung, Brachflächen und benachbarten Sportanlagen. Nach Durchführung der Umlegung wird durch Wohnbebauung der Anschluss an die bebaute Ortslage hergestellt. Das Planungsgebiet liegt auf einer Höhe von circa 481 m und ist weitgehend eben.

#### **5. Planungskonzeption**

Die Gesamtkonzeption des Bebauungsplans 149/09 "Augustenfeld Mitte" und der vorangehenden Planungen, wie des Bebauungsplans 128/03 "Augustenfeld" (nicht rechtskräftig) und der Rahmenplanung Augustenfeld (2006) wird nicht verändert.

In einem partizipativen Verfahren mit den Nutzern der Grundschule Augustenfeld und dem Büro Lernlandschaften wurde in den letzten zwei Jahren ein Erweiterungskonzept entwickelt, das die Bedarfe der Schule bestmöglich umsetzt. Der Bau- und Planungsausschuss hat am 17.11.2015 den Entwurf der Erweiterung der Grundschule Augustenfeld mit einem fünfgeschossigen Riegelgebäude östlich des Bestandsgebäudes gebilligt. Diese Planung wurde dem 1. Entwurf des vorliegenden Bebauungsplans zugrunde gelegt. Die benachbarte Montessori-Schule hat im Verfahren Bedenken zur Reduzierung der Abstandsfläche vorgebracht und dies mit einer Verschlechterung der Besonnungs- und Belichtungsmöglichkeiten sowie einer städtebaulich erdrückenden Wirkung begründet. Im Auftrag der Stadt wurde vom Architekturbüro Deffner Voitländer eine Verschattungsstudie zur Erweiterung der Grundschule Augustenfeld erstellt. Die Studie, die eine Riegelbebauung mit einer Wandhöhe von 20 m zugrunde liegt, zeigt ungünstigste Fälle am 21.03. (Tag- und Nachtgleiche) und 21.12. (Wintersonnenwende). Zu diesen Zeiten kommt es nachmittags zu einer teilweisen Verschattung des Grundstücks der Montessori-Schule. Zudem wurde im Bau- und Planungsausschuss eine Variantendiskussion der Riegel-Ausbildung angestoßen, um hier zu einer nachbarschaftsverträglichen Lösung zwischen den beiden Schulen zu kommen. Alle Varianten gehen dabei von maximal viergeschossigem Riegelgebäude östlich des Bestandsgebäudes aus. Der 2. Entwurf des Bebauungsplans geht daher von einem viergeschossigen Bauraum für das Bestandsgebäude und den Neubau aus. Der Abstand zum Bestandsgebäude wurde so groß gewählt, wie es der im Bebauungsplan 149/09 "Augustenfeld Mitte" festgesetzte Bauraum zulässt. Eine weitere Vergrößerung des Abstandes ist vor dem Hintergrund der funktionalen Verflechtung des Bestandsgebäudes und des Anbaus aus Sicht des Nutzers nicht sinnvoll. Die enge Anbindung auf kurzen Wegen ist eine der Voraussetzungen für einen reibungslosen Ablauf des Schulbetriebs. Zudem ist auf den bestehenden Grünzug zwischen Grundschule und Montessori-Schule und auf die nachbarlichen Belange der Montessori-Schule Rücksicht zu nehmen.

Durch die Herausnahme der Regelung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse und die Anpassung der Wandhöhe wird berücksichtigt, dass im Schulbau andere Geschosshöhen anzusetzen sind als im Wohnungsbau. Der Ursprungsbebauungsplan sieht eine Geschossigkeit von maximal vier Vollgeschossen bei einer Wandhöhe von höchstens 13 m vor. Mit dieser Wandhöhe sind im Schulbau höchstens drei Vollgeschosse machbar. Nach der Änderung können bei einer Wandhöhe von 18 m die angedachten vier Vollgeschosse im Neubau ohnehin, aber auch eine zweigeschossigen Aufstockung im Bestand errichtet werden.

Der große Grünzug, der nördlich der Grund- und Montessori-Schule vorbeiführt, wird zwischen den beiden Schulen nach Süden weitergeführt werden. Er sichert damit die Wege- und Lebensraumvernetzung. Auf der Höhe der Schulen ist er mit Baumreihen ausgebildet, wobei die westliche Baumreihe zugunsten des neuen Riegelgebäudes entfällt.

Der Bebauungsplan 149/09 "Augustenfeld Mitte" sieht nördlich des Kinderhauses einen wohnlich genutzten Hochpunkt mit 7 Geschossen und einer maximalen Wandhöhe von 23 m vor, hinter dem die maximal zulässigen Wandhöhe des vorliegenden Bebauungsplans zurückbleibt. Es ist davon auszugehen, dass von der geplanten Erweiterung der Grundschule Augustenfeld zunächst eine gewissen Fernwirkung ausgeht, die sich aber neben der derzeit dreigeschossigen Montessorischule und der geplanten viergeschossigen Wohnbebauung auf der gegenüberliegenden Seite der Geschwister-Scholl-Straße relativieren wird.

## 6. Begründung der Festsetzungen

Das Planungsgebiet wird unverändert als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule festgesetzt.

- Maß der baulichen Nutzung

Die maximal zulässige GRZ (Grundflächenzahl) wird auf 0,6 festgesetzt. Die zulässige Grundfläche darf gem. § 19 Abs. 4 BauNVO für die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,75 überschritten werden. Weitere Bestimmungen sind § 19 Abs. 4 BauNVO zu entnehmen. Damit wird ein unversiegelter Freiflächenanteil von 20% gesichert und den Belangen des Bodenschutzes und des Grundwassers Rechnung getragen. Eine Überprüfung des derzeitigen Versiegelungsanteils wurde für beide Schulstandorte durchgeführt. Eine Einschränkung der geplanten Erweiterung der Grundschule ist nicht zu befürchten.

Im Ursprungsbebauungsplan 149/09 "Augustenfeld Mitte" sind für die Gemeinbedarfsfläche Schule maximal vier Vollgeschosse festgesetzt. Die Anzahl der Geschosse wird aufgenommen und durch realistische Geschosshöhen für Schulgebäude ersetzt. Es ergibt sich eine Wandhöhe von 18 m für vier Geschosse mit schulischer Nutzung. Diese Wandhöhe ermöglicht auch eine (teilweise) zweigeschossige Aufstockung des Bestandsgebäudes. Für die Aufstockung des Bestandsgebäudes wurde eine konstruktive Höhe zur Lastenverteilung berücksichtigt, die im Neubau nicht erforderlich ist.

- Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Der Bebauungsplan enthält aufgrund der besonderen Gebäudetypen, die im Schulbau üblich sind und keine standardisierte Bauweise erkennen lassen, keine Festsetzungen zur Bauweise. Die bestehende Regelung entfällt, um im Schulbau mehr Dispositionsfreiheit bei Ergänzungsbauten zu ermöglichen. Die Regelungen zur überbaubaren Grundstücksfläche reichen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Bereich der Schulen aus. Die überbaubare Grundstücksfläche wird unverändert gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan über die Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen geregelt

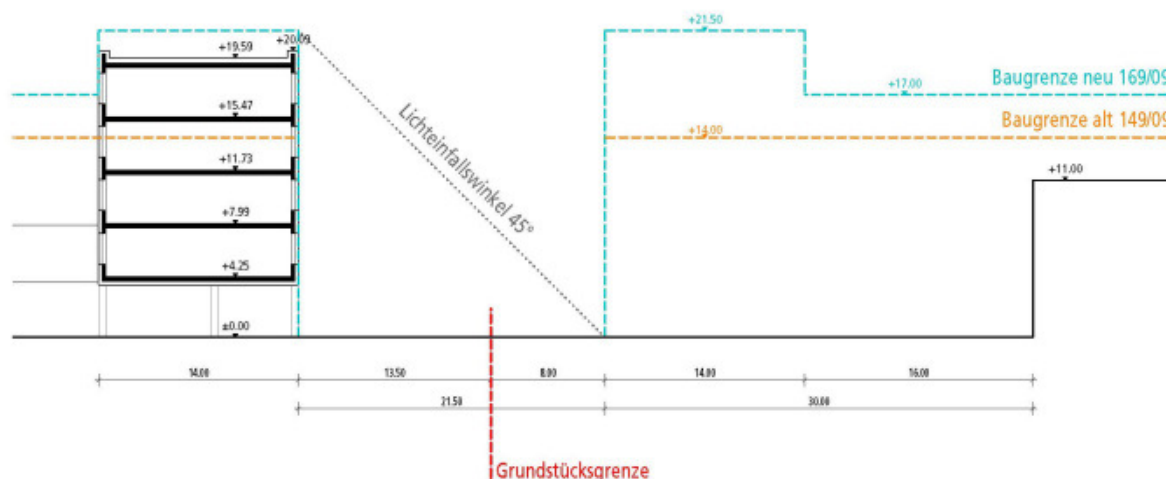
- Abweichende Abstandsflächen

Zudem wird ein vom Bauordnungsrecht abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsflächen festgesetzt, das eine Verkürzung der Abstandsflächen vorsieht. Basierend auf § 9 Abs. 1 Nr.

2a BauGB in Verbindung mit Art. 6 Abs. 5 S. 3 BayBO gilt für das Planungsgebiet eine Abstandsflächentiefe von  $0,75 H$ . Eine Reduzierung unter den Mindestabstand von  $3,0\text{ m}$  wird ausgeschlossen. Die Doppelung von Gesetzestext und Festsetzungstext sichert ab, dass die Belange der Belichtung, Belüftung und Besonnung im konkreten Baugenehmigungsverfahren nochmals genau geprüft werden, bevor von der Abstandsflächenverkürzung Gebrauch gemacht wird. Die städtebaulichen Gründe für die Verkürzung sind in Kap. 5 und im Folgenden dargestellt.

Geringere Abstandsflächen müssen auf Ausnahmefälle beschränkt bleiben und setzen das Vorliegen besonderer örtlicher Verhältnisse oder einer besonderen planerischen oder baulichen Situation voraus. Diese besondere Situation besteht in der Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche, die der herkömmlichen Immobilienwirtschaft entzogen ist. Die Träger von Schulen benötigen zum einen Funktionsräume und –bereiche, für die der Abstand zum Nachbargebäude nicht von erheblicher Bedeutung ist.

Mit der Reduzierung der Abstandsflächen wird der besonderen Situation am Schulstandort und dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen. Die Abstandsflächen dienen grundsätzlich den neuzeitlichen Mindestanforderungen an ein gesundes Wohnen und Arbeiten in gut belichteten, besonnten und belüfteten Gebäuden. Zur Frage der ausreichenden Belichtung und Besonnung findet sich Rechtsprechung und Literatur vor allem zu Art. 6 Abs. 5 S. 3 Hs. 2 BayBO. Die herrschende Meinung fordert, dass vor notwendigen Fenstern von Aufenthaltsräumen ein Lichteinfallswinkel von  $45^\circ$  zur Waagrechten (auf der Höhe der Fensterbrüstung) gewährleistet sein soll. Der nachfolgende Schnitt von Deffner Voitländer Architekten zeigt, dass dieser Lichteinfallswinkel bei einer Wandhöhe von  $21,50\text{ m}$  sogar am Fuß der Außenwand eingehalten ist.



Mit einer Verschattungsstudie wurde aufgezeigt, dass bei einem Riegelgebäude mit einer Wandhöhe von  $20\text{ m}$  eine Verschattung am Nachmittag ab  $14:00$  eintreten kann. Exemplarisch aufgezeigt wurde der 21.03. (Tag- und Nachtgleiche), an dem das Grundstück ab ca.  $14:30$  Uhr an der westlichen Grundstücksgrenze randlich verschattet wird. Ab  $16$  Uhr fällt der Schatten in einer Tiefe von mehr als  $7\text{ m}$  auf das Grundstück und berührt den festgesetzten Bauraum. Sollte die Montessori-Schule den Bauraum vollständig ausnutzen, wäre ab diesem Zeitpunkt der Fuß der Fassade verschattet. Am 21.06. (Sommersonnenwende) tritt eine Verschattung des Grundstücks erst nach ca.  $16:30$  Uhr ein. Am 21.12. (Wintersonnenwende) wird das Grundstück ab ca.  $14:00$  Uhr an der westlichen Grundstücksgrenze randlich verschattet. Um  $16:00$  Uhr fällt der Schatten bis kurz vor Sonnenuntergang in einer Tiefe von  $20\text{ m}$  auf das Grundstück und trifft damit auch den Bauraum. Die Verschattungsstudie belegt damit, dass selbst bei einer Wandhöhe von  $20\text{ m}$  (zulässig im 2. Entwurf des Bebauungsplan sind nur noch  $18\text{ m}$ ) eine Verschattung nur nachmittags am westlichen Grundstücksrand bei tiefstehender Sonne zu befürchten ist. Es sind wenige und schulisch nicht vorrangig genutzte Stunden im Winterhalbjahr, in denen die untere Ebene des dortigen Gebäudes vom Erweiterungsbau der Grundschule Augustenfeld Schatten bekommt. Umgekehrt wird der Erweite-

rungsbau der Grundschule ebenfalls durch ein potentes Gebäude der Montessori geringfügig verschattet, dann allerdings in den frühen Vormittagsstunden.

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

- Verkehrsflächen

Das Plangebiet ist durch die Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans erschlossen. Der Bebauungsplan 168/16 "Augustenfeld Mitte - Gemeinbedarfsfläche Schule" hat entlang der Gemeinbedarfsflächen, die an Verkehrsflächen, die außerhalb des Geltungsbereichs liegen, angrenzen, die Straßenbegrenzungslinie übernommen.

- Versorgungsanlagen

Die Versorgungsfläche Elektrizität wurde unverändert in den Bebauungsplan übernommen.

- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die Festsetzungen wurden, soweit sie die Gemeinbedarfsfläche Schule betreffen, unverändert in den Bebauungsplan übernommen.

- Grünordnung

Die Festsetzungen wurden, soweit sie die Gemeinbedarfsfläche Schule betreffen, unverändert in den Bebauungsplan übernommen. Davon ausgenommen ist die westliche Baumreihe, die zwischen der Grundschule und der Montessori-Schule zum Erhalt festgesetzt war. Durch das Erfordernis, den Bauraum vollständig auszunutzen, um die Abstände zwischen dem Anbau und dem Bestandsgebäude der Grundschule zu optimieren, steht der Anbau unmittelbar an der dritten Baumreihe, die im Ursprungsbebauungsplan zum Erhalt festgesetzt ist. Die Bäume stünden zukünftig unmittelbar vor der Fassade, so dass es zur Behinderung des Wuchses kommen würde. Bereits während der Bauphase wäre die Baumreihe durch den notwendigen Baugrubenaushub stark beeinträchtigt und nicht mehr zu erhalten. Weitere Versiegelungsmaßnahmen außerhalb des Bauraums sind damit nicht verbunden; die bestehende wassergebundene Decke bleibt erhalten. Die beiden östlichen Baumreihen können ebenfalls erhalten werden und sichern damit die Verbindung zum nördlich gelegenen Grünzug. Die Bäume werden nach Möglichkeit in das nähere Umfeld verpflanzt. Ist das aufgrund der Größe der Bäume nicht mehr möglich, werden sie unter Berücksichtigung der Vorgaben des Arten- und Naturschutzes gefällt. Zusammengefasst ist festzustellen, dass ein Eingriff nicht vollständig vermieden, aber minimiert werden konnte. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung (§1a Abs. 3 Satz 1 BauGB) ist im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht anzuwenden.

Die Grundstücksfreiflächen werden in das Konzept der Lernlandschaften einbezogen. Bei Workshops im November 2015 wurde als Hauptziel der Neugestaltung die kindgerechte Gestaltung des Außenbereichs mit vielfältigen Angeboten für Spiel, Bewegung, aber auch zum Lernen und zur Entspannung im Tagesablauf definiert. Bei der Freiflächengestaltung wird darauf geachtet, eine weitere Versiegelung zu vermeiden. Im Rahmen der Baugenehmigung für die geplante Erweiterung der Grundschule Augustenfeld wird ein qualifizierter Freiflächenplan vorgelegt. Zum Schutz des Bodens wurde die Festsetzung, dass oberirdische Stellplätze und Zufahrten zu oberirdischen Garagen mit Belägen auszubilden sind, die einen geringen Versiegelungsgrad bewirken (z.B. Pflaster mit Rasenfuge, Pflaster mit ungebundener weiter Fuge, wasserdurchlässiges Pflaster, Schotterrasen, Kies), aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen. Die Festsetzung einer GRZ sichert einen unversiegelten Freiflächenanteil auf den Grundstücken (s.o.).



Wie bisher auch wird durch den Bebauungsplan die Errichtung eines begrünten Flachdachs festgesetzt, sofern die Dachfläche nicht für Anlagen zur Sonnenenergienutzung verwendet werden soll. Dachbegrünungen wirken sich sehr positiv auf das Stadtklima, die Regulierung des Niederschlagswasserabflusses und die Artenvielfalt aus. Sie stellen damit eine wirksame Anpassungsmaßnahme an den Klimawandel dar. Die Stadt kann hier ihre Vorbildfunktion gegenüber privaten Bauherren wahrnehmen.

- Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die Festsetzungen wurden, soweit sie die Gemeinbedarfsfläche Schule betreffen, unverändert in den Bebauungsplan übernommen.

Ergänzt wurde ein Leitungsrecht am östlichen Rand des Geltungsbereichs zugunsten der Bayernwerk AG für das westlich der Theodor-Heuss-Straße verlaufenden Fernmeldekabel (EC001102/01). Über der Kabeltrasse dürfen keine Bäume und tiefwurzelnden Sträucher in einem Schutzstreifen von 2,50 m beiderseits der Kabeltrasse. Auf das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen wird verwiesen.

Bei Arbeiten im Gefährdungsbereich des Fernmeldekabels (je 1,00 m beiderseits der Trasse) ist der genaue Verlauf, insbesondere die Tiefe, durch Graben von Suchschlitzen in Hand-schachtung festzustellen.

- Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen

Die Festsetzungen wurden, soweit sie die Gemeinbedarfsfläche Schule betreffen, unverändert in den Bebauungsplan übernommen.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans 149/09 "Augustenfeld Mitte" wurde im Auftrag der Stadt Dachau von Steger & Partner ein Immissionsschutzgutachten mit mehreren Ergänzungen erstellt, die in den Bebauungsplan eingearbeitet wurden. Die maßgeblichen Grundlagen der Berechnungen sowie die städtebauliche Konzeption werden durch den Bebauungsplan 168/16 nicht verändert. Die Schulsportanlagen liegen außerhalb des Geltungsbereichs; hier werden keine Änderungen vorgenommen. Die Nachverdichtung der Schulstandorte führt zu äußerst geringen Veränderungen der Verkehrszahlen, die sich immissionsschutzrechtlich nicht bemerkbar machen. Die geringfügige Veränderung hätte sich auch ergeben, wenn die Nachverdichtung in einer Art und Weise auf den Grundstücken realisiert worden wäre, die keine Änderung des Bebauungsplanes erfordern würde. Die überbaubare Grundstücksfläche und damit der Abstand zu den Geräuschquellen bleiben entlang der Straßenverkehrsflächen unverändert. Die Anpassung der nördlichen Baugrenze der Montessori-Schule an den baulichen Bestand lässt keine immissionsschutzrechtlichen Konflikte zur bestehenden Schulsportanlage erkennen, da hier keine schützenswerten Nutzungen angeordnet sind. Die Erhöhung der zulässigen Wandhöhe auf Teilflächen in Verbindung mit der Herausnahme der Festsetzungen zur Geschossigkeit, die jeweils gegenüber den Verkehrsstraße zurückgesetzt sind, zieht tendenziell geringere Anforderungen an die Außenbauteile der Obergeschosse nach sich. Die Festsetzungen bleiben jedoch unverändert, da die Erleichterungen marginal und der damit verbundene gutachterliche Aufwand erheblich ist. Sollte bei der Errichtung von oberen Geschossen, beispielsweise in Leichtbauweise, der Nachweis im Genehmigungsverfahren erbracht werden, dass geringere Anforderungen ausreichen, kann fallbezogen in Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde zu gegebener Zeit eine einvernehmliche Lösung auf Genehmigungsebene gefunden werden. Reflexionen spielen keine Rolle, da die gegenüberliegende Bebauung jenseits der Geschwister-Scholl-Straße mit zwingend vier Geschossen und einer niedrigeren Wandhöhe festgesetzt ist.

- Örtliche Bauvorschriften (Art. 81 BayBO)

Die Festsetzungen wurden, soweit sie die Gemeinbedarfsfläche Schule betreffen, unverändert in den Bebauungsplan übernommen. Der Bebauungsplan enthält damit weiterhin für die Gemeinbedarfsfläche Schule keine Regelung zur Lage oder zur Höhe von Einfriedungen.

Der Bebauungsplan 149/09 "Augustenfeld Mitte" enthält eine Vielzahl von Hinweisen, die weitgehend in den Bebauungsplan 168/16 übernommen werden. Die Herleitung der Hinweise und deren Begründung ist der Begründung des Ursprungsbebauungsplans zu entnehmen.

Stadtbauamt Dachau  
Abteilung Stadtplanung

Dachau, den  
06.04.2017

