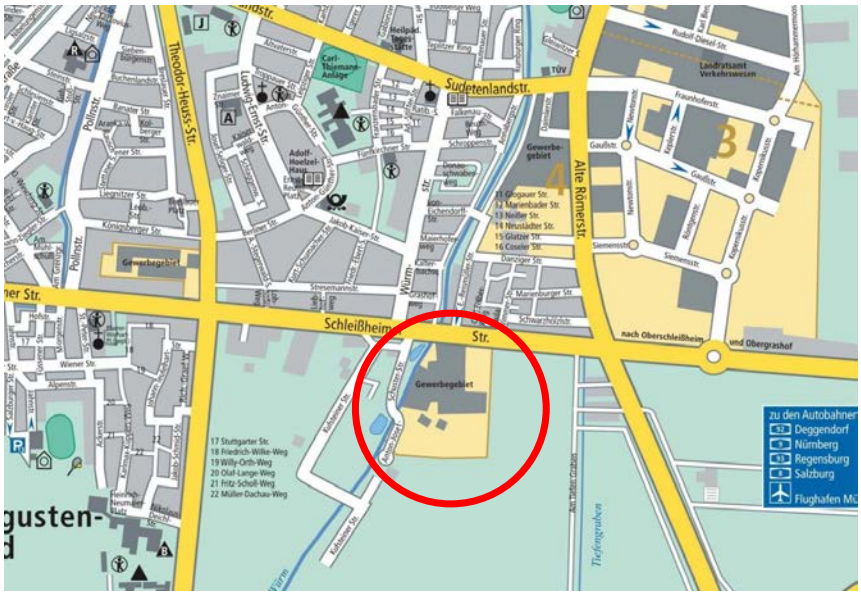
Änderungen/Ergänzungen zum Stand des am 25.04.2019 in Kraft getretenen Bebauungs- und Grünordnungsplan sind farbig gekennzeichnet

Dachau

GROSSE KREISSTADT
DACHAU



Bebauungs- und Grünordnungsplan
Nr. 139/06
„Gewerbegebiet südlich des Schleißheimer Kanals“

Stadtplanung
bgsm
Architekten Stadtplaner
Weißenburger Platz 4
81667 München

Grünordnung
peb Gesellschaft für Landschafts- und Freiraumplanung
Augsburger Straße 15
85221 Dachau

In Kraft getreten am:.....

Inhaltsverzeichnis

A Verfahrensvermerke 5
B Planzeichnung 8
C Textliche Festsetzungen 9
C.1 Art der baulichen Nutzung 10
C.2 Maß der baulichen Nutzung 10
C.3 Dächer und Dachaufbauten 11
C.4 Nebenanlagen 11
C.5 Gemeinschafts- / Tiefgaragen, Gemeinschafts- / Kfz- und Fahrradstellplätze 11
C.6 Immissionsschutz 12
C.7 Werbeanlagen 15
C.8 Einfriedungen 15
C.9 Abgrabungen und Aufschüttungen 15
C.10 Grünordnung 16
D Hinweise 22
D.1 Grundstückszufahrten 22
D.2 Gemeinschafts- / Stellplätze 22
D.3 Bodendenkmäler 22
D.4 Immissionsschutz 22
D.5 Grundwasser 23
D.6 Oberirdische Gewässer 23
D.7 Niederschlagswasser 23
D.8 Brauchwassernutzung 23
D.9 Fassadenbegrünung 24
D.10 Besonderer Artenschutz 24
D.11 Altlastenverdachtsfläche 25
D.12 Schadstoffbelastung im Gebäudebestand 25
D.13 Kampfmittel 25
D.14 DIN-Normen und sonstige Vorschriften 25
E Begründung 26
E.1 Erforderlichkeit der Bebauungsplanaufstellung 26
E.1.1 Anlass und Ziel 26
E.1.2 Verfahrensstand 26
E.2 Übergeordnete Planungen und bauplanungsrechtliche Ausgangssituation 27
E.2.1 Flächennutzungsplan 27
E.2.2 Rahmenplanung Grün – Blau 28

E.2.3 Gewerbeflächen-Entwicklungskonzept 29
E.2.4 Leitbild Mobilität und Verkehr 29
E.2.5 Einzelhandels- und Zentrenkonzept 29
E.2.6 Rahmenplan 30
E.2.7 Vorhandene Bebauungspläne 30
E.2.8 WRRL Maßnahmenprogramm Würm (WRRL-MP) 2014 31
E.2.9 Umwelt- und Naturschutz 31
E.2.10 Artenschutz 31
E.3 Planungsziele 32
E.4 Beschreibung des Planungsgebiets 33
E.5 Erschließung 34
E.6 Naturhaushalt 34
E.7 Flora und Fauna 35
E.8 Vorbelastungen 35
E.9 Denkmalschutz 37
F Planungskonzeption / Planungsziele 39
G Begründung der Festsetzungen 41
G.1 Art der Nutzung 41
G.2 Maß der Nutzung 44
G.3 Höhe der baulichen Anlagen 45
G.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlagen 46
G.4.1 Baulinien, Baugrenzen 46
G.4.2 Dächer und Dachgestaltung 46
G.5 Nebenanlagen 47
G.6 Verkehrsflächen 47
G.7 Flächen für Versorgungsanlagen 48
G.8 Grundstückserschließung und Gemeinschafts- / Stellplätze 48
G.8.1 Flächen für die Entwässerung 48
G.8.2 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte 49
G.8.3 Gemeinschafts- / Stellplätze, Gemeinschafts- / Tiefgaragen 49
G.9 Grünordnung 49
G.9.1 Erhalt von Bäumen 49
G.9.2 Baum- und Strauchpflanzungen 50
G.9.3 Gehölzpflanzungen auf Grundstücksfreiflächen 51
G.9.4 Dachbegrünung 51
G.9.5 Niederschlagswasserbehandlung 51
G.9.6 Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenraum 52

G.9.7 Grünachsen zwischen den gewerblichen Baugebieten 52
G.9.8 Ortsränder 53
G.9.9 Grünzug Schleißheimer Kanal 53
G.9.10 Grünzug Würm 54
G.9.11 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung (Ausgleichsflächen und –maßnahmen) 55
G.9.12 Besonderer Artenschutz 56
G.10 Immissionsschutz 59
G.10.1 Gewerbegeräusche 59
G.10.2 Verkehrsgeräusche 62
G.10.3 Baulicher Schallschutz 63
G.10.4 Lufthygiene 63
G.10.5 Abstandsgebot zu Störfallbetrieben 64
G.11 Örtliche Bauvorschriften 64
G.11.1 Abstandsflächen 64
G.11.2 Gestaltung 64
G.11.3 Dächer 64
G.11.4 Werbeanlagen 65
G.11.5 Einfriedungen 65
G.11.6 Zufahrten 65
G.11.7 Aufschüttungen und Abgrabungen 65
G.12 Städtebauliche Daten / Flächenbilanz 66
G.13 Natur- und Umweltschutz 66
G.13.1 Eingriffe in Natur und Umwelt 66
G.13.2 Umweltprüfung 67
G.13.3 Artenschutz 67
G.14 Erschließung der Baugebiete 68
G.14.1 Verkehrserschließung 68
G.14.2 Ver- und Entsorgung 70
G.15 Maßnahmen 70
G.16 Kosten 72
H DIN-Normen 72
I Umweltbericht 69

A Verfahrensvermerke

1. Der Bauausschuss des Stadtrates hat am 19.09.2006 die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 139 "Gewerbegebiet südlich des Schleißheimer Kanals" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 25.04.2009 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Der Bauausschuss hat auf seiner Sitzung am 24.03.2009 die Einleitung der frühzeitigen Beteiligung für den Bebauungs- und Grünordnungsplan beschlossen. Entsprechend wurde der Vorentwurf der Planung in der Fassung vom 30.03.2009 in der Zeit vom 27.04.2009 bis 15.05.2009 im Rathaus zur Einsicht für Jedermann ausgelegt. Die frühzeitige Beteiligung der Bevölkerung wurde am 25.04.2009 amtlich bekannt gemacht. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie sonstige Stellen und Akteure wurden parallel über die frühzeitige Beteiligung informiert und um eine Stellungnahme zum Vorentwurf der Planung sowie Inhalt und Umfang des Umweltberichts gebeten.

3. Der Bau- und Planungsausschuss hat auf seiner Sitzung am 18.01.2017 die erneute Einleitung der frühzeitigen Beteiligung für den Bebauungs- und Grünordnungsplan beschlossen. Entsprechend wurde der überarbeitete Vorentwurf der Planung in der Fassung vom 21.02.2017 in der Zeit vom 13.03.2017 bis einschließlich 07.04.2017 im Rathaus zur Einsicht für Jedermann ausgelegt. Die erneute frühzeitige Beteiligung der Bevölkerung wurde am 11.03.2017 amtlich bekannt gemacht. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie sonstige Stellen und Akteure wurden parallel über die erneute frühzeitige Beteiligung informiert und um eine Stellungnahme zum überarbeiteten Vorentwurf der Planung sowie Inhalt und Umfang des Umweltberichts gebeten.

4. Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans wurde mit der Begründung in der Fassung vom 13.09.2017 gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 29.01.2018 bis einschließlich 02.03.2018 öffentlich ausgelegt. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie sonstige Stellen und Akteure wurden parallel über die Auslegung informiert und um eine Stellungnahme zum Entwurf der Planung sowie Inhalt der Begründung und des Umweltberichts gebeten.

5. Der Entwurf des Bebauungsplan- und Grünordnungsplans wurde mit der Begründung in der Fassung vom 22.10.2018 gem. § 4a Abs. 3 BauGB vom 07.01.2019 bis einschließlich 21.01.2019 erneut öffentlich ausgelegt. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie sonstige Stellen und Akteure wurden parallel über die Auslegung informiert und erneut um eine Stellungnahme zum Entwurf der Planung sowie Inhalt der Begründung und des Umweltberichts gebeten. Dabei wurde bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen abgegeben werden konnten.

6. Die Stadt Dachau hat mit Beschluss des Stadtrates vom 12.03.2019 den Bebauungs- und Grünordnungsplan als Satzung beschlossen.

Dachau, den .....(Dienstsiegel)

Florian Hartmann
Oberbürgermeister

7. Der Beschluss des Bebauungs- und Grünordnungsplans Nr. 139/06 „Gewerbegebiet südlich des Schleißheimer Kanals" wurde nach § 10 Abs. 3 BauGB am .....25. 04.2019 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan tritt damit nach § 12 BauGB in Kraft. Der Bebauungs- und Grünordnungsplan wird seit diesem Tag zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung verwiesen.

Dachau, den .....(Dienstsiegel)

Florian Hartmann
Oberbürgermeister

Satzung ausgefertigt am: ……..

Florian Hartmann
Oberbürgermeister

(Dienstsiegel)

8. Aufgrund des Beschlusses des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofes vom 29.06.2020, den am 25.04.2019 bekannt gemachten Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 139/06 „-Gewerbegebiet südlich des Schleißheimer Kanals" vorläufig bis zur Entscheidung in der Hauptsache außer Vollzug zu setzten wurden die Verfahrensunterlagen hinsichtlich der Vergabe von Geräuschkontingenten überarbeitet. Der Bau- und Planungsausschuss/Stadtrat hat in seiner Sitzung am

Formatiert: Schriftart: Nicht Fett

Formatiert: Schriftart: Nicht Fett

(Datum) den Bebauungs- und Grünordnungsplans Nr. 139/06 „Gewerbegebiet südlich des Schleißheimer Kanals" mit Stand vom (Datum) gebilligt und die erneute öffentliche Auslegung und die erneute Einholung von Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen. Dabei wurde gem. § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können; hierauf wurde in der erneuten Bekanntmachung vom (Datum) nach § 3 Abs. 2 Satz 2 hingewiesen.

Formatiert: Schriftart: Nicht Fett

B Planzeichnung

(siehe letzte Seite)

C Textliche Festsetzungen

Präambel:

Die Große Kreisstadt Dachau erlässt aufgrund der §§ 9 und 10 Abs. 1 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) diesen qualifizierten Bebauungs- und Grünordnungsplan als **Satzung**.

Der vom vorliegenden Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 139/06 erfasste Teil des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 22/77 wird durch diesen Bebauungs- und Grünordnungsplan geändert.

C.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO, § 1 Abs. 4 S. 1 Nr. 2 BauNVO, § 1 Abs. 5 BauNVO, § 1 Abs. 6 BauNVO, § 1 Abs. 9 BauNVO)

(1) Folgende nach § 8 Abs. 2 und 3 BauNVO allgemein bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind in den Gewerbegebieten GE 1 bis GE 5 ausgeschlossen:
   a) Vergnügungsstätten mit sexuellen Darbietungen, wie z.B. Striptease-Lokale. Sexfilm-Kinos, Bordelle und bordellartige Betriebe,
   b) Geld- und glücksspielorientierte Vergnügungsstätten wie z.B. Automatenspielbetriebe, Casinos, Wettbüros und ähnliches,
   c) Tankstellen,
   d) Transport- und Logistikbetriebe
   e) Anlagen für sportliche Zwecke.

(2) Von den nach § 8 Abs. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen sozialen Einrichtungen sind nur Kinderbetreuungseinrichtungen und diese nur in den Baugebieten GE 3, GE 4 und GE 5 ausnahmsweise zulässig.

(3) Einzelhandelsbetriebe sind nur zulässig, soweit sie in räumlichem und betrieblichem Zusammenhang mit einem Handwerks- oder einem Gewerbebetrieb stehen und ihm gegenüber in Grundfläche und Geschossfläche untergeordnet sind. Einzelhandelsbetriebe, die nicht in räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Handwerks- oder einem Gewerbebetrieb stehen, können bis zu einer Verkaufsfläche von 150 m^2 ausnahmsweise zugelassen werden.

(4) Schank- und Speisewirtschaften sind nur zulässig, soweit sie der Versorgung des Gebietes dienen.

(5) Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind nur im Gewerbegebiet GE 1 zulässig.

(6) In den Teilbaugebieten GE 1(1) und GE 2(1) werden oberirdische Gemeinschafts- / Stellplätze sowie Lagerhäuser, Lagerplätze und oberirdische Nebenanlagen ausgeschlossen.

C.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 und § 16 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 3 BauNVO, § 9 Abs. 3 BauGB, § 18 Abs. 1 BauNVO, § 19 Abs. 2 BauNVO, § 19 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO)

(1) Die festgesetzten maximalen Wandhöhen einschließlich der Attika beziehen sich in allen Gebieten auf die Höhenkote 479,5 m ü.N.N.

(2) Die zulässige Grundfläche von ebenerdigen Stellplätzen wird auf eine GRZ(St) von maximal 0,15 beschränkt. Dies gilt nicht für Stellplätze innerhalb von Gebäuden, die der Hauptnutzung dienen. Die im Plan festgesetzte GRZ von 0,8 darf durch die GRZ(St) nicht überschritten werden.

C.3 Dächer und Dachaufbauten

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO, § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

(1) Dachaufbauten und Anlagen auf den Dächern sind nur zulässig, sofern sie der Nutzung in den Gebäuden und Tiefgaragen dienen und sich in die Architektur des Gebäudes und in das Orts- und Landschaftsbild einfügen. Die einzelnen technischen Dachaufbauten sind, soweit technisch möglich und sinnvoll, baulich in Einheiten zusammenzufassen und qualitätsvoll zu verkleiden.

(2) Dachaufbauten und Anlagen auf den Dächern sind bis zu einer Höhe von maximal 3,0 m ab der Deckenoberkante des darunter liegenden Geschosses zulässig. Sie sind mindestens um das Maß ihrer Höhe von der realisierten Außenkante der Fassade des darunter liegenden Geschosses zurückzusetzen und dürfen nur 20 % der Dachfläche einnehmen.

(3) Flachdächer sind ab einer Flächengröße von 100 m^2 zu begrünen, eine durchwurzelbare Mindestgesamtschichtdicke von mindestens 10 cm (einschließlich Dränschicht) ist vorzusehen. Dies gilt nicht bei Flächen, auf denen notwendige technische Anlagen oder nutzbare Freibereiche/Terrassen angeordnet sind. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie auf dem Dach sind ohne Flächenbegrenzung gem. Abs. 2 zulässig und mit einer Dachbegrünung zu kombinieren. Sie sind mindestens um das Maß ihrer Höhe von der realisierten Außenkante der Fassade des darunter liegenden Geschosses zurückzusetzen.

C.4 Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, § 14 Abs. 1 BauNVO)

Mit Ausnahme einer Gasdruckregelanlage sind Nebenanlagen und Trafostationen nur innerhalb der Bauräume zulässig.

C.5 Gemeinschafts- / Tiefgaragen, Gemeinschafts- / Kfz- und Fahrradstellplätze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB, § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB, Art. 81 Abs. 2, Abs. 1 Nr. 4 BayBO; § 23 Abs. 5 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 14 u. 20 BauGB)

(1) Gemeinschafts- / Kfz- und Fahrradstellplätze sind nur innerhalb der Bauräume zulässig.

(2) Oberirdische Gemeinschafts- / Stellplätze sind mit standortheimischen Sträuchern gemäß Artenliste (C.10(1a)) einzugrünen. Ebenerdige offene Gemeinschafts- / Kfz-Stellplatzanlagen mit mehr als 10 Plätzen sind durch Pflanzflächen mit Bäumen und Sträuchern zu gliedern. Dabei ist je 5 Stellplätze mindestens ein Baum 1. oder 2. Ordnung zu pflanzen. Baumpflanzungen in Belagsflächen sind gemäß den Anforderungen in C.10(1c) vorzunehmen. Die nicht überbauten Gemeinschafts- / Kfz-Stellplätze sind sickerfähig als wassergebundene Decken (Schotterrasen, Kies-Splitt-Decken) oder mit wasserdurchlässigen Belägen (Rasenfugenpflaster, Porenpflaster) zu versehen.

(3) Die Decken von Gemeinschafts- / Tiefgaragen sind, soweit sie unter begrünten Grundstücksfreiflächen liegen, mindestens 0,8 m unter Geländeniveau abzusenken und jeweils mit einer mindestens 0,8 m mächtigen Vegetationsschicht (Oberboden, Pflanzsubstrat) inkl. Filter- und

Drainageschichten zu überdecken. Die Vegetationsschichten sind entsprechend den Festsetzungen in C.10 zu begrünen und zu bepflanzen.

(4) Die Entwässerung von befestigten Flächen über Tiefgaragen muss über Sickeranlagen erfolgen soweit dies wasserrechtlich zulässig ist.

C.6 Immissionsschutz

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24, 3. Alt. BauGB)

(1) Das Planungsgebiet ist nach §1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO hinsichtlich der maximal zulässigen Geräuschemissionen intern gegliedert. (Immissionsschutz)

a) Es sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräuschemissionen je m² Grundfläche folgende Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691:2006-12 nicht

	Emissionskontingente L_{EK} [in dB(A)]							
	nach Süden		nach Westen		nach Norden		nach Osten	
	Wohngebäude im Außenbereich auf Fl.-Nr. 1910)		(Wohngebäude im allgemeinen Wohngebiet westlich der Anton-Josef-Schuster-Straße)		Wohngebäude in den allgemeinen und reinen Wohngebieten nördlich der Schleißheimer Straße)		Wohngebäude im Außenbereich auf dem Gemeindegebiet von Karlsfeld westlich der Bajuwarenstraße)	
Fläche	tags	nachts	tags	nachts	tags	nachts	tags	nachts
A.1 ***GE 01 (1+2)***	*70*	*55*	*61*	*46*	*57*	*42*	*70*	*55*
A.2 ***GE 02 (1+2)***	*70*	*55*	*64*	*49*	*57*	*42*	*68*	*53*
A.3 ***GE 03***	*70*	*55*	*64*	*49*	*59*	*44*	*68*	*53*
A.4 ***GE 04 (1)***	*70*	*55*	*61*	*~~46~~45*	*62*	*47*	*70*	*55*
A.5 ***GE 04 (2a)***	*70*	*55*	*64*	*49*	*62*	*47*	*68*	*53*
A.6 ***GE 04 (2b)***	*70*	*60*	*64*	*60*	*62*	*60*	*68*	*60*
~~A.6~~A.7 ***GE 05***	*70*	*55*	*61*	*46*	*59*	*44*	*70*	*55*

überschreiten:

Formatiert: Nummerierung und Aufzählungszeichen

Formatiert: Schriftfarbe: Automatisch

Formatiert: Einzug: Links: 1,27 cm

~~a)~~b) Die festgesetzten Geräuschkontingente gelten für alle vom jeweiligen Betrieb bzw. Vorhaben in Anspruch genommenen Flächen innerhalb der jeweils festgesetzten Baugrenzen / Baulinien.

~~b)~~c) Wenn dem Vorhaben nur ein Teil einer Kontingentfläche zuzuordnen ist, so ist auch nur das Emissionskontingent L_{EK} dieser Teilfläche dem Vorhaben zuzuordnen. Sind dem Vorhaben mehrere Kontingentflächen oder mehrere Teile von Kontingentflächen zuzuordnen so sind die jeweiligen Immissionskontingente L_{IK} zu summieren.

c)d) Ein festgesetztes Emissionskontingent darf zeitgleich nicht von mehreren Anlagen oder Betrieben in Anspruch genommen werden.

~~d)~~e) Wenn Anlagen oder Betriebe Immissionskontingente von nicht zur Anlage oder zum Betrieb gehörenden Kontingentflächen und/oder Teilen davon in Anspruch nehmen, ist eine zeitlich parallele Inanspruchnahme dieser Immissionskontingente öffentlich-rechtlich auszuschließen (z.B. durch Dienstbarkeit oder öffentlich-rechtlichen Vertrag).Die Berechnung der zulässigen Immissionskontingente L_{IK} je Betrieb ist gemäß DIN 45691:2006-12 unter ausschließlicher Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung nach der Formel $\Delta L = 10 \cdot \log (4\pi s^2/s0^2)$ mit s0=1m und s=Abstand in m, mit gleicher Höhe von Kontingentfläche und Immissionsort durchzuführen. Als Quellhöhe ist 4,0 m anzusetzen. Das Ergebnis ist auf 0,1 dB(A) zu runden.

~~e)~~f) Der Nachweis der Einhaltung der sich aus den Emissionskontingenten L_{EK} ergebenden zulässigen Geräuschimmissionskontingente L_{IK} der einzelnen Betriebe ist in alle in oben stehender Tabelle genannten Schallausbreitungsrichtungen für Immissionsorte im Sinne von Nr. 2.3 der TA Lärm an den nächstgelegen Baugrenzen oder Gebäudefassaden der außerhalb des Gewerbegebietes liegenden Nutzungen, in denen sich Fenster von Aufenthaltsräumen befinden oder auf Grund von Planungsrecht entstehen können, zu führen.

~~f)~~g) Unterschreitet der sich auf Grund der Festsetzung ergebende zulässige Immissionsanteil L_{IK} des Betriebes den am Immissionsort geltenden Immissionsrichtwert um mehr als 15 dB(A), so erhöht sich der zulässige Immissionsanteil auf den Wert L_{IK} = Immissionsrichtwert -15 dB(A) [Relevanzgrenze nach DIN 45691 vom Dezember 2006].

~~g)~~h) Innerhalb des Gewerbegebietes ist bei der Planung der Betriebsanlagen darauf zu achten, dass auf den jeweiligen unmittelbaren Nachbargrundstücken an den nächstgelegenen Nachbarimmissionsorten (Fenster von Aufenthaltsräumen) bzw., wenn das Nachbargrundstück nicht bebaut ist, an den nächstgelegenen Baulinien und Baugrenzen die Immissionsrichtwerte für Gewerbegebiete gemäß Nr. 6.1.b TA Lärm eingehalten werden, da durch die Geräuschkontingentierung nicht die schalltechnische Verträglichkeit unmittelbar aneinander angrenzender Flächen geregelt werden kann.

~~(5)~~(2) Betriebsleiterwohnungen sind nur zulässig, wenn nachgewiesen werden kann, dass vor den geplanten Fenstern von Schlafräumen und Kinderzimmern nachts Beurteilungspegel der Verkehrsgeräusche von 55 dB(A) nicht überschritten werden.

~~(6)~~(3) Baulicher Schallschutz

a) Im Planungsgebiet sind an allen Fassaden und Dachflächen, hinter denen sich schutzbedürftige Räume im Sinne von Anmerkung 1 in 4.1 der DIN 4109 (Nov.1989) 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 (Nov.1989) eingehalten werden.

b) Für Festlegungen der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen ist Lärmpegelbereich IV gemäß Tab. 8 der DIN 4109 (Nov.1989) zugrunde zu legen.

c) Abweichend hiervon gelten für die in den Baugebieten GE 1 (1) und GE 2 (1) mit einer Baulinie gekennzeichneten Nord-, West- und Ostfassaden die

Anforderungen des Lärmpegelbereiches V.

d) Zur fensterunabhängigen Belüftung von Schlaf- und Kinderzimmern sind für diese Räume schalldämmende Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

C.7 Werbeanlagen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs. 2, Abs. 1 Nr. 1 und 2 BayBO, § 1 Abs. 9 i.V.m. Abs. 7 BauNVO, § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO, § 23 Abs. 1 und 5 BauNVO)

(1) Werbeanlagen sind ausschließlich an der Stätte der Leistung zulässig.

(2) Werbeanlagen sind nur parallel zur Fassade zulässig.

(3) Fensterflächen sind grundsätzlich von Werbeanlagen freizuhalten.

(4) Werbeanlagen an Gebäuden sind mit einer Schrifthöhe von maximal 1,5 m, in Form von Firmenlogos und/oder als Schriftzug zulässig. Sie dürfen eine Fläche von 5,0 m² pro Werbeanlage nicht überschreiten. Es sind zwei Werbeanlage je Betrieb zulässig.

(5) Werbeanlagen in Form von laufenden Schriften, Blink- und Wechselbeleuchtung, Wechselwerbeanlagen, sich bewegende Werbeanlagen, Himmelsstrahlern, Lichtprojektionen u.ä. sind unzulässig.

(6) Werbeanlagen sind nur innerhalb der Bauräume zulässig.

(7) Die Errichtung von Werbeanlagen ist nur bis zu einer Höhe von 10 m zulässig.

(8) Im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche auf Höhe des GE 1(2) ist ein Hinweis- oder Sammelhinweisschild auf einzelne Betriebe bis zu einer Höhe von 4,0 m und einer Breite von 1,0 m auch außerhalb des Bauraums zulässig.

C.8 Einfriedungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)

(1) Einfriedungen sind nur innerhalb der festgesetzten Bauräume zulässig. Entlang von öffentlichen Straßenverkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen sind Einfriedungen mit einem Abstand von weniger als 3,0 m unzulässig.

(2) Einfriedungen sind als Zäune aus Draht- oder Metallgitter durchsichtig oder ergänzt mit hinterpflanzten Hecken oder als geschnittene Hecken bis zu einer Höhe von maximal 1,40 m zulässig, zu den westlich und östlich festgesetzten öffentlichen Grünflächen sowie zur südlichen Grenze des Geltungsbereichs sind Höhen von maximal 2,0 m zulässig. Als Heckenpflanzen sind die festgesetzten Arten gemäß C.10(1a und 1b) zulässig.

(3) Einfriedungen müssen einen Abstand zur Geländeoberfläche von mindestens 10 cm aufweisen. Massive Sockel, durchgängige Fundamente sowie Mauern oder Sichtschutzmatten sind nicht zulässig.

C.9 Abgrabungen und Aufschüttungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)

(1) Abgrabungen und Aufschüttungen zur Freilegung der Untergeschosse (Keller, Tiefgarage) oder zur Abschirmung gegen das Nachbargrundstück sind nicht zulässig.

(2) Hiervon ausgenommen sind Abgrabungen bis zu einer Höhe von 1,2 m zur Herstellung einer ebenengleichen Anlieferung.

(3) Zulässig sind auch Geländemodellierungen innerhalb der öffentlichen Grünfläche Grünzug Würm, die im Zusammenhang mit der Renaturierung der Würm stehen (Laufverlegung, Uferabflachungen).

(4) Ebenfalls zulässig sind Geländemodellierungen zum höhengleichen Anschluss der Baugebiete an das Niveau der ausgebauten öffentlichen Verkehrsflächen.

C.10 Grünordnung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB, Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO, § 11 Abs. 3 BNatSchG)

(1) Erhalt und Pflege der Gehölzpflanzungen

(1a) Für die Baum- und Strauchpflanzungen, die durch Planzeichen oder Text auf „Flächen zu begrünen und zu bepflanzen" festgesetzt sind, sind nur Arten folgender Gehölzauswahlliste zulässig:

Großkronige Bäume (1. Ordnung)	**Sträucher**
Acer platanoides - Spitz-Ahorn (S)	Corylus avellana - Haselnuss (S)
Acer pseudoplatanus - Berg-Ahorn (S)	Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen (S, g)
Betula pendula - Sand-Birke (S)	Frangula alnus - Faulbaum (S)
Pinus sylvestris - Wald-Kiefer (S)	Hippophae rhamnoides - Sanddorn (S)
Quercus robur - Stiel-Eiche (S)	Ligustrum vulgare - Gewöhnlicher Liguster (S, g)
Populus tremula - Zitter-Pappel (S)	Lonicera xylosteum - Rote Heckenkirsche (S, g)
Salix alba - Silber-Weide (S)	Prunus spinosa - Schlehe (S)
Tilia cordata - Winter-Linde (S)	Rosa canina – Hunds-Rose (S)
Ulmus glabra - Berg-Ulme (S, e)	Rosa glauca - Hecht-Rose (S)
Ulmus laevis - Flatter-Ulme (S, e)	Salix aurita - Ohr-Weide (S)
Ulmus minor - Feld-Ulme (S, e)	Salix caprea - Sal-Weide (S)
Mittelkronige Bäume (2. Ordnung)	Salix myrsinifolia - Schwarzwerdende Weide (S)
Acer campestre - Feld-Ahorn (S)	Salix purpurea - Purpur-Weide (S)
Alnus glutinosa - Schwarz-Erle (S)	Sambucus nigra - Schwarzer Holunder (S)
Alnus incana - Grau-Erle (S)	Viburnum lantana - Wolliger Schneeball (S)
Carpinus betulus - Hainbuche (S)	Viburnum opulus - Gewöhnlicher Schneeball (S)
Prunus avium - Vogel-Kirsche (S)	
Prunus padus - Trauben-Kirsche (S)	**Hecken**
Kleinkronige Bäume (3. Ordnung)	Acer campestre - Feld-Ahorn (S)
Crataegus monogyna - Eingriffliger Weißdorn (S, e)	Carpinus betulus - Hainbuche (S)
Malus sylvestris - Wild-Apfel (S)	Crataegus monogyna - Eingriffliger Weißdorn (S, e)
Sorbus aria - Mehlbeere (S)	Ligustrum vulgare - Gewöhnlicher Liguster (S, g)
(S) = standortheimisches Gehölz (e) = nur vereinzelt zu verwenden, Feuerbrandgefahr, Ulmen-Splintkäfer! (g) = giftig!	

(1b) Für die durch Text festgesetzten Baum- und Strauchpflanzungen auf sonstigen, nicht überbauten Grundstücksfreiflächen sind über die Arten der Liste (C.10(1a)) hinaus auch Arten folgender Gehölzauswahlliste zulässig:

Großkronige Bäume (1. Ordnung)	**Sträucher**
Juglans regia - Walnuss	Amelanchier lamarckii - Kupfer-Felsenbirne
Tilia tomentosa - Silber-Linde	Berberis vulgaris - Sauerdorn
Populus nigra 'Italica' – Pyramiden-Pappel	Cornus kousa - Japanischer Blumen-Hartriegel
Mittelkronige Bäume (2. Ordnung)	Cornus mas - Kornelkirsche
Alnus x spaethii - Späths Erle	Magnolia-Arten
Carpinus betulus 'Fastigiata' - Pyramiden-Hainbuche	Spiraea arguta - Braut-Spiere
Liquidambar styraciflua - Amerik. Amberbaum	Spiraea nipponica - Japanische Braut-Spiere
Pyrus spec. - Wildbirne in Sorten	Viburnum plicatum - Gefüllter Japanischer Schneeball
Sorbus torminalis - Elsbeere	
Kleinkronige Bäume (3. Ordnung)	**Hecken**
Amelanchier lamarckii - Kupfer-Felsenbirne (T)	Cornus mas - Kornelkirsche
Betula albosinensis - Kupfer-Birke (T)	Spiraea arguta - Braut-Spiere
Cercis siliquastrum - Judasbaum (T)	Taxus baccata – Eibe (g)
Juniperus communis - Gewöhnlicher Wacholder	
Magnolia kobus - Kobuhsi-Magnolie	
Malus-Hybriden - Zierapfel in Sorten	
Prunus 'Accolade' - Zierkirsche 'Accolade'	
Prunus subhirtella - Schnee-Kirsche	
Prunus x yedoensis - Tokyo-Kirsche	
(T) = flachwurzelnde Baumart mit Eignung zur Pflanzung auf Tiefgaragen (g) = giftig!	

(1c) Für die Bepflanzungen sind folgende Mindestpflanzqualitäten festgesetzt:

Bäume 1. und 2. Ordnung	H., 4 x v, m.B., StU 20-25
Bäume 3. Ordnung	H., 3 x v, m.B., StU 18-20
Obstbäume	H., 4 x v, m.B., StU 18-20
Solitär-Stammbusch	4 x v, m.B., 250-300
Heister	2 x v, m.B., 150-200
Sträucher	2 x v, o.B., 60-80, 100-150

(1d) Bei Baumpflanzungen in Belagsflächen ist einheitlich für Bäume 1. bis 3. Ordnung je Standort ein Mindestwurzelraum von mindestens 12,0 m³ zu gewährleisten. Pro Baum ist eine spartenfreie, offene Baumscheibe von mindestens 6,0 m² vorzusehen. Zu verwenden sind Substrate nach ZTV-Vegtra

Mü (Zusätzliche Technische Vorschriften für die Herstellung und den Einbau verbesserter Vegetationstragschichten, Ausgabe 2016).

Überdeckte Baumscheiben sind ausnahmsweise und nur in Verbindung mit entsprechenden Wurzelraum-Belüftungssystemen und vergrößerter Pflanzgrube zulässig.

(1e) Bäume und Sträucher sind bei Ausfall spätestens in der folgenden Pflanzperiode zu ersetzen. Nachpflanzungen haben den festgesetzten Güteanforderungen hinsichtlich Art (C.10(1a)) bzw. (C.10(1b)) und Pflanzqualität (C.10(1c)) zu entsprechen. Bäume sind derart zu pflegen, dass sie sich gemäß ihrem natürlichen Habitus entfalten können. Sie sind nicht auf eine künstliche Höhe zurückzuschneiden.

(1f) Von den durch Planzeichen festgesetzten Baumstandorten kann nach Erfordernis in Lage bis 10 Meter abgewichen werden, sofern die Grundzüge der Planung und die gestalterische Absicht (z.B. Baumreihe) gewahrt bleiben.

(1g) Der Schutz der Bäume mit festgesetzter Erhaltungsbindung ist durch Schutzmaßnahmen nach DIN 18920 (2014-07) während der Bauphase zu gewährleisten.

(2) Grünordnung auf privaten (Bau-)Grundstücken

(2a) Gestaltung der (zu begrünenden und zu bepflanzenden) Grundstücksfreiflächen

Die gemäß Planzeichen festgesetzten „Flächen zu begrünen und zu bepflanzen", wie auch die sonstigen, nicht überbauten Grundstücksfreiflächen sind gärtnerisch zu gestalten, als Wiesen- oder Rasenflächen zu begrünen und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

Je angefangene 1.000 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Baum zu pflanzen. Bereits anderweitig auf dem Baugrundstück festgesetzte Gehölze können dabei in Anrechnung gebracht werden.

(2b) Bei Rodung einzelner oder aller in Baugebiet GE 5 als zu erhalten empfohlenen Bäume ist über die Anforderungen von C.10(2a) hinaus eine zusätzliche Ersatzpflanzung standortheimischer Bäume 1. Ordnung in entsprechend gleicher Anzahl auf geeigneten Grundstücksfreiflächen in GE 5 vorzunehmen.

(2c) Gestaltung der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen in GE 4 (Bepflanzungsfläche TF 1 südlicher Ortsrand)

Die Pflanzfläche ist in Form einer 6-reihigen, geschlossenen Baumhecke aus unterschiedlich kombinierten Sträuchern und Bäumen 1. bis 3. Ordnung gemäß Gehölzauswahlliste (C.10(1a)) auszuführen. Die Sträucher sind im Verbund mit einem Pflanzabstand von 1,5 m in der Reihe und zwischen den Reihen zu pflanzen. Die Bäume sind in einem Abstand von 6,0 bis 10,0 m und versetzt zueinander innerhalb der inneren 4 Reihen in aufgelockerter Anordnung zu pflanzen. Die Strauchpflanzung ist als frei wachsende Landschaftshecke auf Dauer auszuführen. Die zum Erhalt festgesetzte Ahorn-Baumreihe entlang der Grundstücksgrenze ist zu integrieren.

(3) Grünordnung im öffentlichen Raum

(3a) Gestaltung der nicht bepflanzten öffentlichen Grünflächen

Die nicht bepflanzten Bereiche der öffentlichen Grünflächen sind als magere artenreiche Wiesen anzulegen und in naturnaher Gestaltung dauerhaft auszuführen. Zur Herstellung der Wiesenflächen sind entsprechend den standörtlichen Voraussetzungen Samenmischungen aus regionaler Herkunft zu verwenden. Geeignet sind auch Heumulch-Verfahren mit Mähgut aus dem Naturraum.

(3b) Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenraum

Innerhalb der Grünstreifen der Straßenverkehrsfläche der Planstraße erfolgt die Pflanzung einer beidseitig straßenbegleitenden Baumreihe. Unter der Gestaltungsprämisse eines Abstands von etwa 9 m zwischen den Bäumen werden im Straßenverlauf gemäß Plandarstellung (vorgeschlagener Standort für Bäume) bis zu 45 Laubbäume 1. Ordnung (H., 4 x v, m.B., StU 20-25), mindestens jedoch 35 Bäume, wie folgt festgesetzt:

Planstraße (West-Seite):16 bis 21 Populus nigra 'Italica'

Planstraße (Wendeschleife) 3 Populus nigra 'Italica'

Planstraße (Ost-Seite): 16 bis 21 Populus nigra 'Italica'

(3c) Öffentliche Grünfläche östlicher Ortsrand

Die östlich der Baugebiete GE 2, GE 3 und GE 4 festgesetzte öffentliche Grünfläche östlicher Ortsrand ist in den 5 mit Ziffer TF 2 und TF 3 gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen jeweils als Strauchhecke aus unterschiedlich kombinierten Sträuchern und Bäumen 3. Ordnung (C.10(1a)) anzulegen. Die Pflanzung der Sträucher auf TF 2 erfolgt einreihig mit einem Pflanzabstand von 1,0 m zueinander. Die Pflanzung auf TF 3 erfolgt zweireihig. Die Sträucher sind im Verbund mit einem Pflanzabstand von 1,0 m in der Reihe und 1,5 m zwischen den Reihen zu pflanzen. Auf Dauer sind die Bepflanzungen als naturnahe, frei wachsende Landschaftshecken auszuführen.

Die Baumpflanzungen erfolgen gemäß Planzeichen in aufgelockerter Weise über insgesamt 11 zumeist solitär stehende Bäume 1. und 2. Ordnung. Bei Abgang von Bäumen, für die der Bebauungsplan eine Erhaltungsbindung festsetzt, ist an etwa gleicher Stelle gleichartiger Ersatz (Baum 1. Ordnung: H., 4 x v, m.B., StU 20-25) zu pflanzen. Die nicht bepflanzten Bereiche sind als artenreiche Wiesen entsprechend den Anforderungen nach C.10(3a) anzulegen und auf Dauer in naturnaher Gestaltung zu begrünen.

(3d) Öffentliche Grünfläche Schutzgrün Schleißheimer Kanal (offener Kanalabschnitt)

Auf der festgesetzten öffentlichen Grünfläche beidseits des Schleißheimer Kanals ist aus dem Baumbestand mit Erhaltungsbindung langfristig eine den offenen Kanal (Flur-Nr. 1919/4) beidseitig begleitende Baumallee zu etablieren. Hierfür ist aus geeigneten Laubbäumen jeweils eine Baumreihe (10-15 m Abstand zueinander) auf der nord- und südseitigen Uferböschung des Kanals zu entwickeln. Bei Abgang von Bäumen mit Erhaltungsbindung ist gleichartiger Ersatz (Tilia cordata, H., 4 x v, m.B., StU 20-25) unter Beachtung der gestalterischen Prämisse zielführend zu pflanzen. Auf dem nordseitigen Uferstreifen ist ein lückiger Gehölzsaum aus verschiedenen standortheimischen Sträuchern als Unterpflanzung der Baumreihe vorzusehen. Der südseitige Uferstreifen ist als offene Wiesenfläche (vgl. C.10(3a)), der Gewässerrand in Form von feuchten Hochstaudenfluren und Röhrichten auf Dauer zu begrünen.

(3e) Öffentliche Grünfläche Grünzug Würm

Die westseitig der Baugebiete GE 1, GE 4 und GE 5 festgesetzte öffentliche Grünfläche Grünzug Würm ist als durchgängige gewässerbegleitende Grünverbindung entlang eines in den Ausgleichsflächen A1 und A2 naturnah umgestalteten Abschnittes der Würm insgesamt räumlich offen und parkartig zu gestalten.

Auf den neu zu modellierenden Bodengestaltungsflächen ist ein Mosaik aus trockenen, mageren über wuchskräftige bis hin zu feuchtegeprägten Standorten vorzusehen, die auf Dauer als offene Kiesflächen, artenreiche Wiesenflächen und feuchte Hochstaudenfluren und Röhrichte anzulegen und zu gestalten sind. Strauch- und Baumpflanzungen sind unter Berücksichtigung und Sicherung erhaltenswerter und standortgerechter Gehölze vorzunehmen. Entlang des neuen Fuß- und Radwegs sind einheitlich 26 großkronige Bäume (1. Ordnung) zu pflanzen.

(4) Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

(4a) Ausgleichsflächen und –maßnahmen

Der im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ermittelte Bedarf an Ausgleichsflächen in der Größenordnung von 1,20 ha wird innerhalb des Geltungsbereichs kompensiert. Die Grundstücke Flur-Nrn. 1921, 1921/3, 1921/4, 1921/5, 1924, 1927 werden gemäß Planzeichnung ganz oder in Teilbereichen als Flächen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB festgesetzt.

(4b) Ausgleichsfläche A1 innerhalb der öffentlichen Grünfläche östlicher Ortsrand

Die ökologische Ausgleichsfläche A1 sowie die auf dieser Fläche durchzuführenden Maßnahmen gemäß C.10(3c) werden nach § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB den Baugebieten GE 1 bis GE 3, dem Baugebiet GE 4(2) und der 40 m breiten östlichen Teilfläche von Baugebiet GE 4(1) sowie der zentralen Planstraße (Eingriffsfläche E1) zugeordnet. Sie dienen der Kompensation von vorhabenbezogenen Eingriffen, die auf diesen Bau- und Erschließungsflächen zu erwarten sind.

(4c) Ausgleichsfläche A1 innerhalb der öffentlichen Grünfläche Grünzug Würm

Die ökologische Ausgleichsfläche A1 sowie die auf dieser Fläche durchzuführenden Maßnahmen gemäß C.10(3e) werden nach § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB den Baugebieten GE 1 bis GE 3, dem Baugebiet GE 4(2) und der 40 m breiten östlichen Teilfläche von Baugebiet GE 4(1) sowie der zentralen Planstraße (Eingriffsfläche E1) zugeordnet. Sie dienen der Kompensation von vorhabenbezogenen Eingriffen, die auf diesen Bau- und Erschließungsflächen zu erwarten sind.

(4d) Ausgleichsfläche A2 innerhalb der öffentlichen Grünfläche Grünzug Würm

Die ökologische Ausgleichsfläche A2 sowie die auf dieser Fläche durchzuführenden Maßnahmen gemäß C.10(3e) werden nach § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB zu 95 % den Baugebieten GE 1 bis GE 3, dem Baugebiet GE 4(2) und der 40 m breiten östlichen Teilfläche von Baugebiet GE 4(1) sowie der zentralen Planstraße (Eingriffsfläche E1), zu 5 % dem Baugebiet GE 5, der übrigen westlichen Teilfläche von Baugebiet GE 4(1) und der weiteren Planstraße nach (Süd-)Westen (Eingriffsfläche E2) zugeordnet.

In der jeweiligen Größenordnung des 95 %-Anteils bzw. des 5 %-Anteils dienen sie der Kompensation von Eingriffen, die auf den Bau- und Erschließungsflächen der Eingriffsfläche E1 bzw. auf den Bau- und Erschließungsflächen der Eingriffsfläche E2 zu erwarten sind.

(4e) vorübergehende externe Kompensation

Ausnahmsweise kann die Kompensation für Eingriffe, die der Ausgleichsfläche A2 über die Umsetzung der Baugebiete GE 1 bis GE 3, GE 4(2) und der 40 m breiten östlichen Teilfläche von Baugebiet GE 4(1) sowie der zentralen Planstraße auf Eingriffsfläche E1 zugeordnet sind, vorübergehend über das Ökokonto der Stadt Dachau erbracht werden, soweit die Ausgleichsfläche A2 wegen der Fortnutzung der auf der Ausgleichsfläche A2 bestehenden baulichen Anlagen zum Zeitpunkt des Eingriffs noch nicht zur Verfügung steht. Zugeordnet wird dafür folgende Fläche aus dem städtischen Ökokonto:

Ökokontofläche / Gemarkung	Grundstück Flur-Nr. / Größe [m²]	Umfang [m²] Ausgleich	Entwicklungsziel: durchgeführte Kompensationsmaßnahmen
„Zinstagfläche an der Amper" / Hebertshausen	676/1 / 12.044 m²	2.400 m²	artenreiches Extensivgrünland (Flachland-Mähwiese, Halbtrockenrasen, Feuchtwiese)

(5) Flächen und Maßnahmen zum Besonderen Artenschutz

Als vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG werden festgesetzt.

(5a) Nisthilfen für Gebäudebrüter

Zur Aufrechterhaltung der ökologischen Funktionalität der Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Gebäudebrütern (Mehlschwalbe, Haussperling) sind an der Ostseite der neu zu errichtenden Gebäude in den Baugebieten GE 2, GE 3 und GE 4(2) Ersatz-Brutplätze (Nisthilfen) vorzusehen. Je Baugebiet sind 5 Ersatznester für Mehlschwalben und 5 Nistkästen (ggf. integriert in die Fassade) für Haussperlinge anzubringen.

D Hinweise

D.1 Grundstückszufahrten

Bei der Herstellung der Grundstückszufahrten sind diese, soweit möglich, so herzustellen, dass benachbarte Grundstücke über eine gemeinsame Zufahrt angefahren werden.

D.2 Gemeinschafts- / Stellplätze

Es gilt die Satzung der Großen Kreisstadt Dachau über die Herstellung von Stellplätzen und deren Ablösung vom 14.12.2005 mit Bekanntmachung vom 17./18.12.2005 und den Änderungen vom 16.02.2010 und vom 30./31.07.2011.

D.3 Bodendenkmäler

Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen gemäß Art. 7.1 Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler (Denkmalschutzgesetz – DSchG) Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis, die in einem eigenständigen Verfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben.

D.4 Immissionsschutz

Gewerbegeräusche

Mit dem Bauantrag oder Antrag auf Nutzungsänderung im Rahmen des jeweiligen Genehmigungsverfahrens kann die Genehmigungsbehörde den Nachweis fordern, dass die festgesetzten Emissionskontingente LEK durch das entsprechende Vorhaben nicht überschritten werden.

Der Nachweis ist für die in den Festsetzungen genannten Immissionsorte nach Süden, Westen, Norden und Osten zu führen.

Auf die Nachweise kann verzichtet werden, wenn offensichtlich ist, dass es sich um einen nicht störenden, geräuscharmen Betrieb (z.B. nur Büronutzung) handelt.

Die in den Gewerbegebieten GE 3 bis einschließlich GE 5 ausnahmsweise zulässigen Kinderbetreuungseinrichtungen sollten so angeordnet werden, dass die schutzbedürftigen Aufenthaltsräume, wie auch die Außenspielfläche vom Lärm abgewandt orientiert werden können. Ist dies nicht möglich, sind alternativ entsprechende Lärmschutzmaßnahmen zum Schutz der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume wie auch der Freifläche vorzusehen und zu planen.

D.5 Grundwasser

Mit hohen Grundwasserständen ist zu rechnen. Tiefgaragen, Gemeinschaftstiefgaragen und Kellergeschosse sind gegen drückendes Grundwasser zu sichern. Wird eine Wasserhaltung während der Bauphase notwendig, ist hierfür rechtzeitig eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Dachau einzuholen.

Beim Eingreifen in den Grundwasserkörper, insbesondere durch den Bau von Tiefgaragen, Gemeinschaftstiefgaragen und großflächigen Unterkellerungen kann es zu kleinräumigen Veränderungen der Grundwasserfließrichtung, zu einem Grundwasseraufstau bzw. einer Grundwasserabsenkung kommen, die gemäß Wasserhaushaltsgesetz (Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts - WHG) Gewässerbenutzungen darstellen, die einer wasserrechtlichen Genehmigung durch die zuständige Wasserrechtsbehörde bedürfen.

D.6 Oberirdische Gewässer

Veränderungen am Lauf oder Profil eines Gewässers bedürfen der wasserrechtlichen Genehmigung durch die zuständige Wasserrechtsbehörde.

Für Anlagen im 60,0 m Raum eines Gewässers 1. Ordnung, die den Unterhalt des Gewässers beeinträchtigen können, ist eine Genehmigung nach § 36 Wasserhaushaltsgesetz (Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts - WHG) i.V.m Art 20 Bayerisches Wassergesetz (BayWG) erforderlich. Dies gilt auch für Anlagen, die nicht baugenehmigungspflichtig sind.

D.7 Niederschlagswasser

Die Voraussetzungen und Anforderungen für die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser werden über die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) in Verbindung mit den Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) geregelt. Auf das Regelwerk der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e. V. (DWA), insbesondere die Arbeits- und Merkblätter A138 und M153 wird verwiesen. Auf die Beachtung im Bauantragsverfahren wird hingewiesen.

Aufgrund des hoch anstehenden Grundwassers ist laut Mitteilung des WWA München eine Versickerung unterhalb von Unterbauungen (z.B. Keller, Tiefgaragen, Gemeinschaftstiefgaragen) nicht zulässig. Die Versickerung mit Rigolen ist voraussichtlich nicht möglich.

D.8 Brauchwassernutzung

Einer eventuellen Nutzung des Niederschlagswassers z. B. in Brauchwasserhaltungen und Löschwassereinrichtungen ist der Vorrang vor der Pflicht zur Versickerung zu geben. Dabei darf der Überlauf der Anlagen nicht direkt ins Grundwasser erfolgen. Auf die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) sowie auf das Arbeitsblatt A138 der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e. V. hinsichtlich der Versickerung des Überlaufwassers wird hingewiesen. Die detaillierte Ausführung und die entsprechenden

hydraulischen Nachweise können im Rahmen des Genehmigungsantrages verlangt werden. Für den Fall der Nutzung des Niederschlagswassers als Brauchwasser kann ein formloser Antrag bei den Stadtwerken Dachau gestellt werden.

D.9 Fassadenbegrünung

Es wird angeregt, geeignete Fassadenteile durch Rank- bzw. Kletterpflanzen zu begrünen. Für den Fall einer freiwillig durchgeführten Fassadenbegrünung, die nicht im Rahmen einer öffentlich-rechtlichen Verpflichtung vorgenommen wird, kann ein Zuschuss zu den Kosten der Begrünung im Rahmen des städtischen Programms zur Förderung von Begrünungsmaßnahmen (01. 07. 2012) gewährt werden.

D.10 Besonderer Artenschutz

Die vorbereitenden Bauarbeiten (Gehölzrodungen, Gebäudeabbruch, Baufeldräumung) wie auch die nachfolgenden artenschutzrelevanten Vermeidungsmaßnahmen sind nach Maßgabe einer qualifizierten Fachperson (Umweltbaubegleitung) und in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde umzusetzen..

Rodungsarbeiten:

Im Vorfeld von Rodungsarbeiten sind potenzielle Quartierbäume für Fledermäuse seitens der Umweltbaubegleitung auf Vorkommen von Arten zu überprüfen. Mit erbrachtem Nachweis von Tieren sind diese Quartierbäume gesondert zu behandeln.

- Rodungsarbeiten von Gehölzen (ausgenommen Quartierbäume) sind außerhalb der Brutzeit von Vögeln, somit zwischen 1. Oktober und Ende Februar durchzuführen,
- die Fällung von Quartierbäumen ist nicht zu Reproduktionszeiten oder während der Winterruhe von Fledermäusen durchzuführen, als Zeitraum resultiert der Monat Oktober. Bei der Fällung sind besondere Vorkehrungen zu treffen, z. B. stückweises Herunterschneiden von Stammstücken mit Höhlen, Belassen höhlenreicher Stammstücke, um den Fledermäusen ein Verlassen der Höhlen zu ermöglichen. Soll der Zeitraum für mögliche Fällarbeiten auf die Monate November bis Februar ausgedehnt werden, so sind die Höhlen seitens der Umweltbaubegleitung im Oktober so zu verschließen, dass Tiere zwar hinaus aber nicht wieder hineingelangen können („Einwegeverschluss").

Gebäudeabbruch, Baufeldfreiräumung:

- Arbeiten zum Gebäudeabbruch sind außerhalb der Brutzeit von Vögeln und nicht zu Reproduktionszeiten oder während der Winterruhe von Fledermäusen durchzuführen, als Zeitraum verbleibt der Monat Oktober. Der Zeitraum für Abrissarbeiten kann auf die Monate November bis Februar verlängert werden, wenn im Vorfeld der Maßnahme seitens der Umweltbaubegleitung der Nachweis erbracht wird, dass dem Gebäude keine Funktion als Fledermaus-Winterquartier beizumessen ist. Die Abrissarbeiten sind ganzjährlich möglich, wenn darüber hinaus die Funktion als Fledermaus-Sommerquartier

nachweislich nicht gegeben ist und Brutplätze von Gebäudebrütern zuverlässig ausgeschlossen werden können,

- soweit Arbeiten zum Gebäudeabbruch und zur Baufeldräumung im Baugebiet GE 4 zur Aktivitätsphase der Zauneidechse zwischen Mitte März und Mitte Oktober erfolgen, ist vor Beginn der Arbeiten am südlichen Rand des jeweiligen Grundstücks ein überkletterungssicherer Reptilienzaun zu errichten, z.B. Gitterfolie mit einer Höhe von 50 cm. Der fachgerechte Aufbau und die Funktionsfähigkeit des Schutzzaunes sind seitens der Umweltbaubegleitung zu gewährleisten.

D.11 Altlastenverdachtsfläche

Die Grundstücke Flur-Nrn. 1921 und 1921/3 werden im Altlastenkataster des Landratsamtes Dachau als Altlastverdachtsflächen geführt. Für diese Grundstücke, wie auch für die Flurstücke Nr. 1927 westlich der Würm, 1921/4 im Süden des Planungsgebiets und 1921/5 südlicher Bereich der Josef-Anton-Schuster-Straße wurden umfangreiche Untersuchungen durchgeführt. Die Ergebnisse sowie die in den Gutachten empfohlenen Maßnahmen wurden mit den zuständigen Fachdienststellen abgestimmt. Diese drei Flurstücke Nrn. 1927, 1921/4 und 1921/5 werden aufgrund der Ergebnisse der Untersuchungen in das Altlastenkataster als Altlastenverdachtsflächen aufgenommen und in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnet. Die Verwertung/ Entsorgung des Materials mit Vorschlag des Entsorgungsweges darf erst nach Beurteilung der Untersuchungsergebnisse durch ein Fachbüro und die Fachbehörden vorgenommen werden. Die Eingriffe in den Auffüllkörper sind von einem qualifizierten Fachbüro zu überwachen und zu dokumentieren. Die Dokumentation über die Eingriffe in den Auffüllkörper und die Verwertung bzw. Entsorgung des Aushubmaterials ist nach Beendigung der Baumaßnahme dem Landratsamt Dachau und dem Wasserwirtschaftsamt München vorzulegen. Im Rahmen der Baugenehmigung ist mit Auflagen durch die Genehmigungsbehörde bezüglich der nicht auszuschließenden Bodenbelastungen zu rechnen.

D.12 Schadstoffbelastung im Gebäudebestand

In Abstimmung mit der Fachabteilung Technischer Umweltschutz des Landratsamtes muss vor dem Gebäudeabbruch geklärt werden, welche Gebäude bzw. –teile mit Schadstoffen belastet sind und welche Vorgehensweise erforderlich ist, um eine ordnungsgemäße Abfallverwertung bzw. eine geordnete Abfallbeseitigung zu gewährleisten.

D.13 Kampfmittel

Es ist nicht auszuschließen, dass sich im Boden des Geltungsbereiches noch Bombenblindgänger aus Bombardierungen im 2. Weltkrieg befinden.

D.14 DIN-Normen und sonstige Vorschriften

Die in diesem Bebauungsplan genannten DIN-Normblätter, ISO-Normen, VDI-Richtlinien und sonstige Vorschriften werden während der üblichen Öffnungszeiten im Stadtbauamt der Großen Kreisstadt Dachau (Konrad-

Adenauer-Straße 2-6; 85221 Dachau) zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Die betreffenden DIN-Vorschriften sind auch archivmäßig hinterlegt beim Deutschen Patentamt.

E Begründung

E.1 Erforderlichkeit der Bebauungsplanaufstellung

E.1.1 Anlass und Ziel

Die südlich der Schleißheimer Straße und östlich der Würm gelegene Gewerbefläche wurde bis Anfang der 2000-er Jahre von der Firma Seeber genutzt. Auf der nördlichen und östlichen Teilfläche befindenden sich durchgehend stark beschädigte und z.T. akut vom Einsturz gefährdete Gewerbegebäude und Gebäudereste unterschiedlichen Alters.

Im Westen befindet sich das Filmset der Vorabendserie „Dahoam is Dahoam", des Bayerischen Rundfunks. Die Kulissengebäude sind überwiegend frei stehend, die Kulisse der Kirche ist an ein Gewerbegebäude angebaut. Im Süden befinden sich ein vier-geschossiges Bürogebäude und drei drei-geschossige Studiogebäude, die durch einen Erschließungsbau miteinander verbunden sind. Diese Nutzung soll in der stufenweisen Entwicklung des Planungsgebietes als Zwischennutzung soweit als möglich berücksichtigt werden.

Die beschriebene Situation ist stadtstrukturell, gestalterisch und wirtschaftlich unbefriedigend. Angesichts des Defizits der Stadt bei der gewerblichen Entwicklung hat der Bauausschuss des Stadtrates am 19.09.2006 für das so genannte „Schuster-Gelände" beschlossen eine Bauleitplanung durchzuführen. Ziel der Planung ist, die un- und untergenutzten Gewerbeflächenpotentiale durch eine Neuordnung zu reaktivieren.

Zur Stärkung der örtlichen Wirtschaft, zur Sicherung der vorhandenen und Schaffung weiterer Arbeitsplätze besteht ein großes öffentliches Interesse an der Reaktivierung ehemaliger gewerblich genutzten Flächen.

Im Sinne einer Innenentwicklung wird mit dieser Entscheidung der Neuordnung und Nachverdichtung einer bereits gewerblich genutzten Fläche Vorrang vor einer Flächeninanspruchnahme im Außenbereich an anderer Stelle gegeben.

Im Zuge der Umsetzung dieser Ziele werden auch die Erschließung neu geordnet werden sowie eine Erweiterung der Grünflächen entlang der Würm und entlang des Schleißheimer Kanals als öffentliche übergeordnete Grünzüge erfolgen. Weiterhin wird eine qualitätvolle Eingrünung des südlichen und östlichen Ortsrands gesichert.

E.1.2 Verfahrensstand

Angesichts der Defizite der Stadt bei der gewerblichen Entwicklung hat der Bauausschuss des Stadtrates am 19.09.2006 für das so genannte „Schuster-Gelände" die Aufstellung des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 139/06 „Gewerbegebiet südlich des Schleißheimer Kanals" beschlossen.

Der Vorentwurf der Planung in der Fassung vom 30.03.2009 wurde in der Zeit vom 27.04.2009 bis 15.05.2009 im Rathaus zur Einsicht für Jedermann ausgelegt. Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie sonstige Stellen wurden parallel informiert.

Das Ergebnis der Auslegung nach § 3.1 BauGB wurde im Bauausschuss am 21.07.2009 beraten.

Nach dem Kauf der Grundstücke durch die neue Eigentümerin im Jahre 2016 wurde das Bauleitplanverfahren wieder aufgenommen. Aufgrund des Eigentümerwechsels, der vorgenommenen Planungsänderungen und des langen Zeitraumes seit den letzten Beteiligungsverfahren wurden die Verfahrensschritte gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB im Zeitraum vom 13.03,2017 bis einschließlich 07.04.2017 auf Basis des Vorentwurfs der Planung in der Fassung vom 05.01.2017 (Planzeichnung) und 21.02.2017 (Textteil) nochmals durchgeführt.

Die weiteren Verfahrensschritte sind dem Verfahrensvermerk zu entnehmen.

E.2 Übergeordnete Planungen und bauplanungsrechtliche Ausgangssituation

E.2.1 Flächennutzungsplan

Der geltende Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (Rechtsstand 16.05.2013) stellt das Planungsgebiet als Gewerbegebiet (GE) mit der Nummer 6.26 dar. Allseitig grenzen Grünflächen an, die Würm und der Schleißheimer Kanal sind als Wasserflächen dargestellt. In den Grünflächen verlaufen in Teilbereichen wichtige Fuß- und Radwegeverbindungen. Die Schleißheimer Straße ist als örtliche Verkehrsfläche dargestellt, die nördlich von vorhandenen Bäumen begleitet wird. Südlich verläuft die Kennzeichnung Erdgasleitung.

Für das Gewerbegebiet ist eine Emissionsbeschränkung dargestellt wie auch eine Umgrenzung Schutz gegen Umwelteinwirkungen Richtung Norden und Westen. Zudem wird auf mit umweltgefährdenden Stoffen belastete Böden hingewiesen.

Der Schleißheimer Kanal ist als Baudenkmal gekennzeichnet. Zudem verläuft im nördlichen Teilbereich die Sichtbeziehung Schloss Dachau – Schloss Oberschleißheim.

Aufgrund der oben genannten Ausweisungen entsprechen die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 139/06 den Darstellungen des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan (FNP).

E.2.2 Rahmenplanung Grün – Blau

Im Rahmen des Aktionsplans 2007/2008 der Integrativen Stadtentwicklung wurde vom Stadtrat 2009 beschlossen, die vorgelegte Rahmenplanung in den Landschaftsplan einzuarbeiten und die Planungsziele bei aktuellen und zukünftigen Planungsvorhaben in die Abwägung mit aufzunehmen. Mit dieser informellen Planung wird das Ziel verfolgt, hinsichtlich des sich auch zukünftig abzeichnenden Wachstums der Stadt Dachau, ein intaktes und nachhaltiges Freiraumnetz langfristig zu etablieren. Die allgemeinen Entwicklungsziele und Maßnahmen gliedern sich in Entwicklungsziele und Maßnahmen zur Ökologie, u.a.:

- Sicherung der Freiräume zwischen Karlsfeld und Dachau zum langfristigen Erhalt der Verbindung von westlichem und östlichem Dachauer Moos;
- Pufferung von vorhandenen Biotopen und anderen sensiblen Landschaftsbestandteilen gegenüber angrenzenden Nutzungen;
- Schaffung der notwendigen Freiräume bei genehmigungsrelevanten Veränderungen von großen Grundstücksflächen;

und in Entwicklungsziele und Maßnahmen zu Grünflächen / Erholung / Landschaftsbild, u.a.:

- Stadt- und Ortsränder gestalten und landschaftlich aufwerten;

Für den Geltungsbereich werden im Plan am östlichen Rand bestehende Grünflächen und Wälder sowie geplante Entwicklungskorridore /Grünflächenvernetzung dargestellt. Entlang der Würm sind ebenfalls geplante Entwicklungskorridore / Grünflächenvernetzung wie auch Vernetzungsachsen im dicht bebauten / besiedelten Bereich verzeichnet.

Textlich nennt die Rahmenplanung Grün - Blau für den Bereich des Planungsgebietes nachfolgende Maßnahmen (Nr. 28): Prüfung der Ablösung der Wassernutzungsrechte durch die Stadtwerke sowie die Anlage eines öffentlichen Grünstreifens entlang des Würmverlaufes. Für den Schleißheimer Kanal wird die Maßnahme Nr. 34, die Aufwertung auf gesamter Länge unter Berücksichtigung von ökologischen und historischen Belangen, konkret formuliert.

Der Rahmenplan „Grün – Blau" kann als „Ergebnis eines von der Gemeinde beschlossenen sonstigen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung" im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB gesehen werden.

E.2.3 Gewerbeflächen-Entwicklungskonzept

Der Bau- und Planungsausschuss hat am 24.03.2015 über die zukünftige Gewerbeflächenentwicklung beraten und einstimmig folgenden Beschluss gefasst: „Die Verwaltung wird beauftragt, gemeinsam mit dem Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München ein Verfahren für ein Gewerbeflächenentwicklungskonzept unter Einbeziehung der Bürgerschaft zu erarbeiten, bei dem alle potentiellen Gewerbeflächen zur Diskussion gestellt werden."
Im Gewerbeflächen-Entwicklungskonzept ist das Planungsgebiet als Fläche gekennzeichnet, für das ein laufendes Bebauungsplanverfahren für Gewerbegebiet durchgeführt wird. Das Planungsgebiet wird somit als zukünftiges Gewerbegebiet betrachtet. Für die südlich und östlich angrenzenden Flächen wurde deren Eignung als Gewerbeflächen untersucht. Ein Beschluss des Stadtrats zu diesen beiden Standorten wurde vertagt.

E.2.4 Leitbild Mobilität und Verkehr

Das städtische Leitbild lautet „Mobilität und Verkehr für eine lebenswerte Stadt. Dachau – eine Stadt der kurzen Wege, in der wir uns gerne bewegen." Als wichtige Zielsetzungen für die vorliegende Bauleitplanung ergeben sich daraus die Steigerung der Verkehrssicherheit, der Attraktivität des Fuß- und Radverkehrs und des Öffentlichen Verkehrs sowie der Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raums und die Berücksichtigung der Interessen des Wirtschaftsverkehrs.

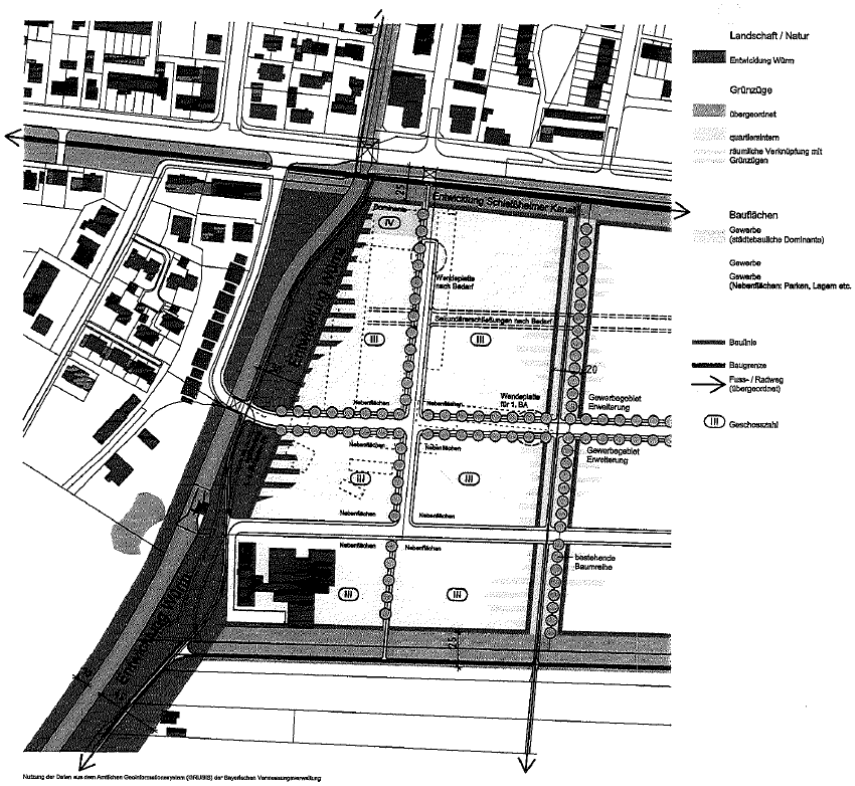
E.2.5 Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Im Einzelhandels und Zentrenkonzept wurde ein zentraler Versorgungsbereich Innenstadt festgelegt. Zentrenrelevante Sortimente werden aufgelistet. Zukünftige

Einzelhandelsentwicklungen haben sich dem Innenstadtstandort unterzuordnen und sind auf ihre Verträglichkeit mit der priorisierten Innenstadtentwicklung zu überprüfen.

E.2.6 Rahmenplan

Das Planungsgebiet ist Teil der Strukturuntersuchung „Dachau Unteraugustenfeld" aus dem Jahr 2006.



Im Rahmen dieser Untersuchung wurde ein Strukturkonzept für das so genannte „Schuster-Gelände" erstellt. Der Bauausschuss des Stadtrates hat in seiner Sitzung am 24.10.2006 ergänzend zu den Beschlüssen vom 19.09.2006 beschlossen, dass, bei der Entwicklung des Bebauungsplanes für das Gewerbegebiet südlich des Schleißheimer Kanals die Ziele aus der Strukturuntersuchung „Unteraugustenfeld" zu berücksichtigen und umzusetzen sind.

E.2.7 Vorhandene Bebauungspläne

Nördlich der Schleißheimer Straße bestehen für die dort vorhandene Wohnbebauung die Bebauungspläne Nr. 56/90 und 22/97.

Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 56/90 „Erasmus-Reismüller-Straße" schließt direkt an die Straßenverkehrsfläche der Schleißheimer Straße an. Dieser setzt für die nördlichen Baugebiete WR und für das südliche Baugebiet WA fest. Die Erasmus-Reismüller-Straße wird als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Der Bebauungsplan Nr. 22/77 „An der Danzinger Straße" setzt im Norden angrenzend an das Planungsgebiet Allgemeines Wohngebiet und weiter nördlich Reines Wohngebiet fest. Im Bereich der Schleißheimer Straße werden Festsetzungen zum Straßenquerschnitt beziehungsweise zum Verkehrsgrün mit Baumpflanzungen getroffen.

E.2.8 WRRL Maßnahmenprogramm Würm (WRRL-MP) 2014

Mit der aktualisierten Bestandsaufnahme 2013 und der Bewertung im 2. Bewirtschaftungsplan Donau (2014) ist für die Würm und den Reschenbach (Flusswasserkörper 1_F449) ein „guter ökologischer Zustand" bis 2021 zu erwarten. Schwerpunkt im Maßnahmenprogramm 2016-2021 bleibt weiterhin eine verbesserte Hydromorphologie:

- Maßnahmen zur Gewährleistung des erforderlichen Mindestabflusses,
- Wehr/Absturz/Durchlassbauwerk ersetzen durch ein passierbares Bauwerk.

E.2.9 Umwelt- und Naturschutz

Schutzgebiete gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) einschließlich „Natura 2000"-Gebiete (FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete) kommen im Geltungsbereich nicht vor. Zwei Teilflächen des FFH-Gebiets „Gräben und Niedermoorreste im Dachauer Moos" (DE-7734-301) entlang von Tiefengraben und Schleißheimer Kanal liegen im nahen Umfeld des Plangebiets. Über den gewässerbezogenen Biotopverbund bestehen Funktionsbeziehungen zum Kanalabschnitt im Geltungsbereich.

Zwei amtlich kartierte Biotope berühren randlich das Plangebiet. Im Südosten ist es eine naturnahe Hecke als eine von zwei Teilflächen von Biotop 7734-0166, im Südwesten das Gewässerbegleitgehölz entlang der Würm als eine von vier Teilflächen von Biotop 7734-0167. Auch hier bestehen über den gehölzbetonten bzw. gewässerbezogenen Biotopverbund Funktionsbeziehungen zu Vegetations- und Strukturelementen im Geltungsbereich.

E.2.10 Artenschutz

Zum Schutz wildlebender Tier- und Pflanzenarten, ihrer Lebensstätten und Biotope sind auf gemeinschaftsrechtlicher und nationaler Ebene umfangreiche Vorschriften erlassen worden. Die rechtlichen Rahmenbedingungen lassen sich dem Kapitel 5 (§§ 37-55) BNatSchG entnehmen. Im Abschnitt 3 wird der Besondere Artenschutz ausgeführt. § 44 BNatSchG regelt darin die Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten, die Ausnahmen sind in § 45 BNatSchG geregelt. Die nach Landesrecht zuständigen Behörden können Ausnahmen von den Verboten des § 44 im Einzelfall zulassen.

Um Konflikte mit dem besonderen Artenschutzrecht, die möglicherweise sogar Vollzugshindernisse für den Bebauungsplan bilden könnten, auszuschließen, wurde eine verfahrensbegleitende Prüfung artenschutzrechtlicher Belange durchgeführt. Alle diesbezüglichen Sachverhalte und Fragestellungen wurden im Rahmen einer

speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) geklärt und mit den zuständigen Fachdienststellen abgestimmt. Dabei sind grundsätzlich alle in Bayern vorkommenden Arten der folgenden zwei Gruppen prüfungsrelevant:

1. die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie
2. die europäischen Vogelarten entsprechend Art. 1 VRL

Die gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie die europäischen Vogelarten sind im Hinblick auf die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG und ggf. hinsichtlich des Vorliegens der Ausnahmegründe des § 45 Abs. 7 BNatSchG zu prüfen. Hierzu wird üblicherweise auf „Tabellen zur Ermittlung des zu prüfenden Artenspektrums" zurückgegriffen. Der saP brauchen diejenigen Arten nicht unterzogen zu werden, für die eine verbotstatbestandsmäßige Betroffenheit durch das jeweilige Projekt mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann (Relevanzschwelle).

Über diese Gruppen hinaus ist nach nationalem Recht noch eine große Anzahl von Arten „besonders oder streng geschützt". Diese sind nicht Gegenstand einer saP, was allerdings nicht bedeutet, dass dieses Artenspektrum bei der naturschutzfachlichen Bewertung von Eingriffen völlig außer Betracht bleiben kann.

E.3 Planungsziele

Aufgrund des hohen Bedarfs an gewerblich genutzten Flächen im Stadtgebiet, werden der Aufstellung des Bebauungsplanes, folgende Planungsziele zu Grunde gelegt:

Ziel der Planung ist, die un- und untergenutzten Gewerbeflächenpotentiale durch eine Neuordnung zu reaktivieren. Dabei werden die Festsetzungen in der Art formuliert, dass eine möglichst große Bandbreite an Gewerbebetrieben, auch in unterschiedlichen Größen angesiedelt werden kann. Entlang der städtebaulich wichtigen Stadtzufahrt Schleißheimer Straße und des parallel dazu verlaufenden denkmalgeschützten Schleißheimer Kanals sind höherwertige Betriebe, wie z.B. auch Büro- und Dienstleistungsgebäude oder auch Hotel wünschenswert. Nach Süden anschließend können auch Handwerks- und produzierende Gewerbebetriebe untergebracht werden. Grundvoraussetzung für alle Betriebe ist die Einhaltung der festgesetzten Lärmkontingente. Zudem ist bei der Ansiedlung der Gewerbebetriebe auf die, der Abwägung der verkehrlichen Belange zu Grunde gelegten Verkehrsmengen zu achten. Beide Restriktionen dienen der hinsichtlich Immissionen verträglichen Einbindung der Gewerbegebiete ins städtebauliche Umfeld.

Im Rahmen der Reaktivierung und Umstrukturierung sollen auch die Ränder und zwar durch grünordnerische Maßnahmen aufgewertet werden und einen verträglichen Übergang zu den angrenzenden Nutzungen herstellen. Deshalb sind die Erweiterung der Grünflächen entlang der Würm, die in einem Teilabschnitt renaturiert werden soll, und entlang des Schleißheimer Kanals, die als öffentlicher Grünzug mit Wegeverbindung ausgebildet werden soll weitere Ziele des Bebauungsplanes. Diese Ziele sichern die hinsichtlich des Ortsbildes verträgliche Einbindung in das städtebauliche Umfeld. Hierzu trägt auch der deutliche Abstand der Gewerbegebiete zu den umgebenden Wohngebieten bei, der durch die Festsetzung von öffentlichen, intensiv bepflanzten Grünflächen gesichert wird. Nach Süden und Osten sichern grünordnerische Maßnahmen eine deutliche Eingrünung hin zu den angrenzenden

Landschaftsräumen und die hinsichtlich des Landschaftsbilds verträgliche Einbindung in die landschaftliche Umgebung.

Um den Belangen von Natur- und Artenschutz Rechnung zu tragen, werden innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünflächen zudem frühzeitig entsprechende (Ersatz-) Lebensräume für die geschützten Arten Fledermäuse und gehölzbrütende Vogelarten hergestellt.

E.4 Beschreibung des Planungsgebiets

Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Das Planungsgebiet erstreckt sich von der Schleißheimer Straße im Norden bis zu den Kleingärten auf dem Flurstück Nr. 1913. Im Westen grenzt das Planungsgebiet nördlich des Brückenbauwerks über den Würmkanal an die Anton-Josef-Schuster-Straße. Südlich davon begrenzt der Würmkanal das Gebiet bis zum Kraftwerk. Im weiteren Verlauf bildet wieder die Anton-Josef-Straße die westliche Grenze. Im Osten grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen (Flurnr. 1921) an. Das Planungsgebiet bildet somit, durch die Würm von der westlichen Nachbarschaft getrennt, den neuen Siedlungsrand sowohl nach Osten als auch nach Süden.

Größe des Geltungsbereiches

Das Planungsgebiet umfasst eine Gesamtfläche von ca. 84.337 m².

Der überwiegende Flächenanteil, mit ca. 72.150 m², befindet sich im Eigentum eines privaten Eigentümers. Die restlichen Flurstücke sind öffentliches Eigentum. Die Flächen der Würm und des Schleißheimer Kanals östlich der Würm gehören dem Freistaat Bayern und besitzen eine Flächengröße von insgesamt ca. 3.841 m². Die städtischen Flächen der Schleißheimer Straße, des begleitenden Fuß- und Radwegs, der Anton-Joseph-Schuster-Straße sowie der Grünfläche westlich der Würm haben eine Gesamtgröße von 8.323 m².

Bisherige Nutzung und Gebäudebestand

Das Planungsgebiet ist locker, jedoch mit überwiegend groß-maßstäblichen baulichen Massen (Schornstein, Industriehallen und sonstigen Betriebsgebäuden) bebaut. Diese erreichen z.T. Höhen bis zu ca. 16,0 m, der Schornstein setzt mit einer deutlich größeren Höhe dabei einen weithin sichtbaren Akzent im Stadtbild. Die derzeit ungenutzten und zum Teil erheblich beschädigten Gebäude weisen noch deutlich auf das ehemalige Industriegelände hin.

Kleinteiligere, 2-geschossige Gebäude der ehemaligen Verwaltung befinden sich Richtung Würm. Diese wurden zu Filmkulissen einer Vorabendserie des Bayerischen Rundfunks umgebaut und werden derzeit als solche genutzt.

Die am südlichen Rand des Planungsgebietes gelegenen Gebäude bestehend aus einem vier-geschossigen Verwaltungsgebäude und drei angeschlossenen Studiohallen und werden aktuell ebenfalls vom Bayerischen Rundfunk genutzt.

Umgebung

Unmittelbar im Norden schließt, getrennt durch die Schleißheimer Straße und den stark eingegrünten Schleißheimer Kanal, ein überwiegend mit Reihenhäusern bebautes Wohngebiet an. Die Gebietskategorie, die Baudichte und die Gebäudehöhen werden durch die Bebauungspläne Nr. 59/90 mit Grünordnung „Erasmus-Reismüller-Straße" und Nr. 22/77 „An der Danzinger Straße" geregelt. Im Westen durch den ebenfalls mit Bäumen bepflanzten Grünzug entlang der Würm getrennt befinden sich neben Geschosswohnungsbau und einem einzelnen Gewerbebetrieb überwiegend Doppelhäuser.

Mit Ausnahme einer schmalen Fläche im Süden, innerhalb der kleine private Gartenparzellen liegen, grenzen südlich und östlich offene und weitläufige landwirtschaftlich genutzte Flächen an das Planungsgebiet.

E.5 Erschließung

Das Planungsgebiet ist derzeit über die Anton-Josef-Schuster-Straße erschlossen, die mittels einer Brücke über die Würm geführt wird . Eine Anbindung an die überörtliche Hauptverkehrsstraße (Schleißheimer Straße) ist über eine schmale, derzeit nicht leistungsfähige Brücke über den Schleißheimer Kanal gegeben.

Die Anbindung an den ÖPNV ist über die direkt nördlich des Planungsgebiets gelegenen Bushaltestellen Erasmus-Reismüller-Straße (Linie 291) an der Schleißheimer Straße und Würmstraße (Linie 744) gegeben.

E.6 Naturhaushalt

Topographie

Das Planungsgebiet ist abgesehen von den Gewässerbetten der Würm und des Schleißheimer Kanals ohne topographische Besonderheit und eine weitgehend ebene Fläche. Im Südwesten, oberstrom des Kraftwerks, ragt der Stauhaltungsdamm der Würm über das allgemeine Geländeniveau von 479,5 m ü. NN hinaus.

Wasserverhältnisse

Der Grundwasserspiegel wurde bei ca. 2,30 m unter Geländeoberkante (GOK) ermittelt. Der mittlere Grundwasserstand (MGW) ist bei ca. 477,0 m ü. NN, der Höchstgrundwasserstand (HHW) bei ca. 477,7 m ü. NN im Norden und ca. 478,7 m ü. NN im Süden zu erwarten. Der mittlere Höchstgrundwasserstand (MHGW) ist zwischen 477,2 m ü. NN im Norden und 478,2 m ü. NN im Süden festzulegen.

Für das Planungsgebiet kann eine generell nach Nordwesten und lokal zur Würm als Vorfluter orientierte Grundwasserfließrichtung mit sehr geringer Fließgeschwindigkeit angenommen werden.

Als Oberflächengewässer treten die Würm (Gewässer I. Ordnung) und der denkmalgeschützte Schleißheimer Kanal (Gewässer III. Ordnung) auf. Die Würm mündet ca. 3,3 km nördlich des Planungsgebiets in die Amper. Stillgewässer sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.

Boden

Das Planungsgebiet liegt im Bereich der würmeiszeitlichen Niederterrassenschotter, deren Zusammensetzung am Nordrand der Münchner Schotterebene als sandige Fein- bis Grobkiese charakterisiert werden kann. Diese Kiese wurden durch die nach Norden abfließenden Schmelzwässer der Alpen- und Alpenvorlandgletscher während der Würmeiszeit abgelagert. In der Umgebung können die Schotter von nacheiszeitlicher Torfbildung (Dachauer Moos) überlagert werden. Die quartären Kiese werden großräumig von tertiären Lockergesteinen (Obere Süßwassermolasse) unterlagert, welche im Untersuchungsbereich bei ca. 6,0 bis 8,0 m unter GOK anstehen und als Grundwasserstauer fungieren. Die Kiese am Standort stellen einen Porengrundwasserleiter mit guter bis sehr guter Wasserdurchlässigkeit dar.

E.7 Flora und Fauna

Flora

Etwa 1/3 des Planungsgebietes sind bebaut oder als Erschließungsfläche versiegelt. Die übrigen Flächen sind unversiegelt und mehr oder minder vegetationsbedeckt.

Stark anthropogen geprägte Biotoptypen, insbesondere Brachflächen, teilversiegelte Kiesflächen mit jungen aber auch gebietsfremden Gehölzarten befinden sich vor allem im westlichen Planungsgebiet. Aufgelassene Flächen, die nunmehr seit etwa einem Jahrzehnt der Sukzession unterliegen und mehr oder minder stark verbuscht bzw. baumbestanden sind, erstrecken sich insbesondere im Osten. Neben den aufkommenden Pioniergehölzen finden sich auf dem Gelände ca. 80 Großbäume, sowohl heimische Laubbäume als auch nicht standortheimische Arten.

Entlang der Würm und des Schleißheimer Kanals hat sich stellenweise eine Verlandungszone mit Rohrglanzgras und Großseggen entwickelt

Fauna

Innerhalb des Geltungsbereichs und im unmittelbaren Umfeld kommen verschiedene besonders geschützte Arten vor, darunter die Zauneidechse, gebäudebrütende Vogelarten (Mehlschwalbe) sowie Fledermausarten (Zwergfledermaus, Weißrandfledermaus). In der Würm und im Schleißheimer Kanal sind Vorkommen von Libellen, darunter auch naturschutzfachlich bedeutsame Arten wie die Gebänderte Prachtlibelle, die Kleine Zangenlibelle oder der Kleine Blaupfeil dokumentiert. Eine der herausragenden Libellenarten im Landkreis ist die Helm-Azurjungfer mit Vorkommen im nahen Umfeld des Planungsgebietes (Tiefengraben und den sich östlich daran anschließenden Abschnitt des Schleißheimer Kanals).

E.8 Vorbelastungen

Altlasten

Laut Altlastenverdachtskataster des Landratsamtes Dachau sind im Planungsbereich Verdachtsflächen verzeichnet. Betroffen sind die Flurstücke Nr. 1921 und 1921/3. Recherchen zu historischen Vornutzungen haben für das Flurstück Nr. 1927 die Nutzung als Klärbecken ergeben.

Im Vorfeld der geplanten Neubebauung sowie Umwidmung von Teilbereichen des Geländes wurde gutachterlich abgeklärt, ob bzw. inwieweit auf den Grundstücken Bodenverunreinigungen vorliegen, die Auswirkungen auf die geplante Nutzung oder auf das Grundwasser haben bzw. die bei einer Bauausführung zu schadstoffbedingten Mehrkosten bei Bodenaushub und Entsorgung führen würden.

Als technische Erkundungsmaßnahme wurde neben statistisch / rasterförmig verteilten Rammkernsondierungen auch definierte nutzungsspezifische Ansatzpunkte mit Boden- und Bodenluftprobenahme sowie eine Grundwasserprobenahme durchgeführt. Die Boden- und Bodenluftproben wurden auf typische Schadstoffe untersucht. Zudem wurde bei Aufschluss von künstlichem Verfüllmaterial, das bei späteren Erdbewegungen anfallen wird, zur Klärung dessen Entsorgbarkeit Deklarationsanalysen durchgeführt.

Zwischenergebnisse wurden mit den zuständigen Fachdienststellen abgestimmt, ebenso der sich hieraus ergebende zusätzliche Untersuchungsumfang.

Mehrheitlich wurden kiesige Auffüllungen, in den Grünbereichen an der Würm und im östlichen Geländebereich ebenso nördlich der Produktionsgebäude auch schluffige Auffüllungen angetroffen. Nördlich des zentralen Produktionsgebäudes wurden auch Auffüllungsbereiche mit Haus- und Gewerbemüllanteilen angetroffen.

Die durchschnittliche Auffüllungsmächtigkeit beträgt ca. 1,67 m, die maximale Auffüllungsmächtigkeit wurde mit 4,0 m festgestellt.

Die angetroffenen Auffüllungen reichten an der Grünfläche westlich der Würm und an der ehemaligen Betriebstankstelle in den Grundwasserschwankungsbereich. Mit Ausnahme von einer Sondierung liegen die Auffüllungen nördlich der Produktionsgebäude oberhalb des Grundwasserschwankungsbereichs.

Die Bodenuntersuchungen erbrachten bereichsweise auffällige, punktuell auch sehr auffällige Schadstoffbefunde mit bodenschutzrechtlicher Relevanz für die Wirkungspfade Boden – Grundwasser und Boden – Mensch.

Die Analytik einer Grundwasserprobe ergab eine geringfügige Überschreitung des Stufe-1-Wertes für den Parameter Molybdän. Die übrigen untersuchten Schadstoffe waren in dieser Einzelprobe aus dem Grundwasser nicht auffällig. Zur abschließenden Klärung einer möglichen Gefährdung des Wirkungspfades Boden – Grundwasser, wurde eine Detailuntersuchung mit 31 Rammkernsondierungen für eine horizontale Eingrenzung der in der Voruntersuchung erkundeten Verdachtsflächen durchgeführt. Zusätzlich zu den Bodenprobenahmen wurden aus einem auf der Untersuchungsfläche vorhandenen, abstromigen Pegel (GWM 3) Grundwasserproben entnommen und auf die mit dem Wasserwirtschaftsamt München und dem Landratsamt Dachau abgestimmten Schadstoffparameter analysiert. Für den Teilbereich westlich der Würm hat sich der Anfangsverdacht einer Gefährdung über den Wirkungspfad Boden – Grundwasser erhärtet. Für den Geländebereich nördlich der Produktionsgebäude hat die Detailuntersuchung den Anfangsverdacht einer Beeinträchtigung des Grundwassers erhärtet, eine Gefährdung über den Wirkungspfad Boden – Grundwasser ist auf Grundlage der vorliegenden Befunde gegeben. Für den Geländebereich an der ehemaligen Betriebstankstelle ist aufgrund des unkontrollierten Rückbaus der Tanktechnik eine Beeinträchtigung des Grundwassers nicht

auszuschließen. Sowohl im damaligen Bereich der Erdtanks als auch im nördlichen Grundwasserabstrom wurden Hilfswertüberschreitungen für Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW) im Grundwasserschwankungsbereich festgestellt.

Eine orientierende Ersteinschätzung bezüglich des Wirkungspfades Boden – Mensch ergab Anhaltspunkte für Prüfwertüberschreitungen für die Nutzungsarten „Kinderspielfläche" und „Park- und Freizeitanlage" für Benzo[a]pyren (B(a)P) und Polychlorierte Biphenyle (PCB).

Anhaltspunkte für eine Gefährdung über den Wirkungspfad Boden – Bodenluft – Mensch konnten nicht ableitet werden.

Lärm

Das Planungsgebiet ist durch den Verkehrslärm der Schleißheimer Straße immissionsbelastet. Für den Progonsenullfall 2030 ergeben sich Bewertungspegel entlang der Schleißheimer Straße von 68 dB(A) tags und 61 dB (A) nachts.

Lufthygiene

Aufgrund der Tatsache, dass die interne Erschließungsstraße des Planungsgebietes an die Schleißheimer Straße anbindet, wurden die verkehrsbedingten Luftschadstoffe im Rahmen einer lufthygienischen Untersuchung (Möhler + Partner Ing. AG, Bericht Nr. 740-5316 von Dezember 2016) berechnet und beurteilt.

Die Durchführung der Immissionsprognose erfolgt für die maßgebenden Schadstoffkomponenten Stickstoffdioxide (NO_2) und Feinstaub (PM_{10}, $PM_{2,5}$). Die Luftschadstoffbelastung setzt sich aus der städtischen Hintergrundbelastung und der verkehrsbedingten Zusatzbelastung zusammen. Die maßgeblichen Grenzwerte zum Schutz der Menschlichen Gesundheit sind in Tabelle 1 der 39 BImSchV dargestellt und betragen für den Mittelungszeitraum „Jahr" maximal 40,0 µg/m3 NO_2, 40,0 µg/m_3 für PM_{10} und 25,0 µg/m_3 für $PM_{2,5}$.

Die höchsten Luftschadstoffbelastungen treten im unmittelbaren Straßenbereich der Schleißheimer Straße, mit maximal 50,7 µg/m^3 NO_2, 23,4 µg/m^3 für PM_{10} und 20,5 µg/m^3 für $PM_{2,5}$ auf. Somit werden die Immissionsgrenzwerte der 39. BImSchV in diesem Bereich zum Teil deutlich überschritten. Mit zunehmendem Abstand zur Schleißheimer Straße nehmen die Luftschadstoffbelastungen deutlich ab, sodass im Bereich der bestehenden Wohngebäude nördlich der Schleißheimer Straße die Grenzwerte bereits unterschritten werden.

E.9 Denkmalschutz

Boden- und Baudenkmal

Im Planungsgebiet sind keine denkmalgeschützten Gebäude vorhanden.
Der im Norden des Planungsgebietes verlaufende Schleißheimer Kanal ist als Baudenkmal in der Denkmalliste verzeichnet. Zudem wird der Kanal in einem abweichenden Umfang auch als Bodendenkmal geführt. In der Planungszeichnung

zum Bebauungsplan werden sämtliche betroffene Flächen nachrichtlich übernommen und mit der Signatur Umgrenzung von Baudenkmälern und Bodendenkmälern gekennzeichnet.

Historische Sichtachse

Im nördlichen Teilbereich des Planungsgebietes verläuft im Flächennutzungsplan die Eintragung Sichtachse Schleißheimer Schloss – Dachauer Schloss.

F Planungskonzeption / Planungsziele

Städtebau

- Reaktivierung einer Gewerbenutzung entsprechend dem vom Bauausschuss des Stadtrates beschlossenen Aufstellungsbeschlusses vom 19.09.2006,
- Schaffung von neuem gewerblichen Baurecht für eine möglichst große Bandbreite an Gewerbebetrieben in Verbindung mit einer eigenständigen baulichen Quartierlösung,
- Sicherung der Fläche für gewerbliche Nutzungen durch überwiegenden Ausschluss anderer Nutzungsoptionen; hierzu gehört auch die Beschränkung von Flächen für ebenerdige Stellplätze,
- Sicherung einer verträglichen Einbindung in die städtebauliche Umgebung durch ausreichend Abstand zu den bebauten Nachbarschaften sowie eine intensive Begrünung der dorthin orientierten öffentlichen Grünflächen,
- Sicherung einer verträglichen Einbindung in die landschaftliche Umgebung durch eine Höhenstaffelung von Nord nach Süd, sowie von Innen nach Außen
- Berücksichtigung der Sichtachse zwischen den Schlössern Dachau und Oberschleißheim durch eine entsprechende Höhenstaffelung,
- Herstellung einer städtebaulich eindeutigen Zugangssituation zum Quartier an der Haupterschließung Schleißheimer Straße,
- Sicherung einer verträglichen Einbindung in die umgebende Nutzungsstruktur durch Vergabe von Lärmkontingenten.

Erschließung

- Beschränkung der durch die Planung verursachten Verkehrsmenge auf ein leistungsfähig abwickelbares Maß durch Ausschluss von verkehrsintensiven Betreiben, wie z.B. Logistiker und Tankstellen,
- Sicherstellung einer der Nutzungsart und dem Nutzungsmaß angemessenen gebietsautarken verkehrlichen Erschließung,
- Ausbau des Anschlusses an das Haupterschließungsnetz der Schleißheimer Straße als leistungsfähiger Knotenpunkt,
- Ertüchtigung der Brücke über den Schleißheimer Kanal unter Berücksichtigung der Anforderungen, die sich aus dem Denkmal ergeben,
- Rückbau der Anton-Josef-Schuster-Straße auf eine Länge, die zur Erschließung der westlich der Würm gelegenen Nutzungen ausreicht,
- Ersatz des bestehenden, erschließungstechnisch nicht mehr notwendigen Brückenbauwerks über die Würm durch eine Brücke für den Fuß- und Radverkehr,
- Flächensicherung für Fuß- und Radweganbindungen entlang der Gewässer sowie zusätzliche Querungsmöglichkeiten des bislang für die Öffentlichkeit nicht zugänglichen Geländes.

Grünordnung

- Sicherung von vorhandenen wertvollen Vegetationsflächen entlang der Würm und des Schleißheimer Kanals,
- Entwicklung zu naturnahen und erholungswirksamen Grünzügen nördlich und westlich des Planungsgebietes, die auch als „Pufferbereiche" zu den anschließenden Wohnquartieren dienen,

- Schaffung eines qualitätvollen Umfelds für die umgebende Wohn- und die neue Arbeitsbevölkerung,
- ökologische Aufwertung und Stärkung der räumlichen Wirkung des Baudenkmals „Schleißheimer Kanal",
- Sicherung und Entwicklung einer ausreichenden und qualitätsvollen Ortsrand-begrünung entlang der östlichen und südlichen Grenze des Planungsgebiets zur Einbindung der geplanten Bebauung in die Landschaft,
- Sicherung einer ausreichenden und nachhaltigen Grünausstattung innerhalb der Gewerbegebiete,
- Anbindung des Planungsgebiets an den Würm-Grünzug,
- Bereitstellung von ausreichenden Ausgleichsflächen für nicht vermeidbare Eingriffe und Umsetzung durch einen integrierten Ausgleich,
- Sicherung und Entwicklung von Flächen zur ökologischen Vernetzung entlang von Würm und Schleißheimer Kanal sowie entlang der Randeingrünungen,
- Sicherung von Lebensraum für bedrohte Tierarten,
- Renaturierung eines Würmabschnitts zur Umsetzung der Rahmenplanung Grün-Blau.

G Begründung der Festsetzungen

Ziel des Bebauungsplanes ist es, neues Baurecht zu schaffen für unterschiedliche, Gewerbebetriebe in einem eigenständigen, anspruchsvollen städtebaulichen Quartier, im Sinne eines Gewerbeparks. Durch die Festsetzungen im Planteil und Satzungstext soll das neue Gewerbegebiet verträglich in das vorhandene städtebauliche und landschaftliche Umfeld eingebunden werden.

G.1 Art der Nutzung

Entsprechend den übergeordneten städtebaulichen Zielstellungen des Flächennutzungsplanes sowie des Gewerbeflächen-Entwicklungskonzepts wird im vorliegenden Angebotsbebauungsplan als Nutzungsart Gewerbegebiete GE1 bis GE 5 festgesetzt. Für die Teilbaugebiete GE 1(1) und GE 2(1) entlang der Schleißheimer Straße und des denkmalgeschützten Schleißheimer Kanals werden zur Sicherung einer repräsentativen Wirkung des Gewerbegebietes in den Stadtraum weniger hochwertige Nutzungen ausgeschlossen. Das repräsentative und urbane Erscheinungsbild nach Norden wird unterstützt durch die Eingangssituation, die durch Baulinien gesichert wird. Das Gewerbegebiet 4 wird für eine differenzierte Vergabe von Emissionskontingenten in die Teilbaugebiete GE 4(1) und GE 4(2) gegliedert.

Um für eine Vielzahl an Gewerbebetrieben attraktiv und gut nutzbare Flächen bereitstellen zu können, werden großzügige Bauräume ausgewiesen. Unterschiedliche Grundstücksgrößen und -zuschnitte können dem unterschiedlichen Flächenbedarf von späteren Nutzern entsprechend realisiert werden. Beabsichtigt ist auch die Herstellung einer geordneten und anspruchsvollen Bebauung im Sinne eines Gewerbeparks.

Die Gewerbeflächen sollen der Stärkung des Wirtschaftsstandortes Dachau dienen, um die eigenständige gewerbliche und ökonomische Entwicklung der Stadt zu sichern. Gleichzeitig sollen dringend benötigte gewerbliche Arbeitsplätze geschaffen werden, um dem großen Auspendlerüberhang entgegenzuwirken.

Aus diesen Gründen werden Anlagen für sportliche Zwecke ausgeschlossen, ebenfalls großflächige Betriebe mit einer geringen Arbeitsplatzdichte, z.B. Logistiker, und einem hohen Verkehrsaufkommen und sich hieraus ergebenden Immissionsbelastungen. Zudem würden diese Betriebe die angrenzende Wohnbebauung besonders belasten. Gleichzeitig würde die neue Kreuzung an der Erasmus-Reismüller-Straße bei verkehrsintensiven Nutzungen derart belastet, dass der reibungslose Verkehrsfluss auf der stark befahrenen Schleißheimer Straße nicht dauerhaft gewährleistet werden könnte.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes, z.B. Hotel, werden in ihrer Anzahl und Lage auf das Gewerbegebiet GE (1) beschränkt. Hier eignet sich eine derartige Nutzung im Besonderen zur Einfügung des Gesamtgebietes in das städtebauliche Umfeld. Hotel- -Nutzungen führen in der Regel im Neubau zu architektonisch qualitätvollen Gebäuden. Entlang der Stadteinfahrt und im Zufahrtsbereich zum Quartier sind Fassaden, die gegenüber anderen Gewerbebetrieben einen hohen Fensteranteil besitzen wünschenswert. Durch Nutzungen, die auch einen abendlichen Betrieb zur Folge haben, wird die Attraktivität über einen langen Tageszeitraum gesichert. Insbesondere bei den Gebäuden in den Baugebieten GE 1(1) und GE 2(1), die auch durch die zulässige Höhe einen besonderen Akzent setzen, ist auf eine besondere architektonische Qualität zu achten. In ihrer Höhe beeinträchtigen sie zwar nicht die

Sichtbezüge zwischen den beiden Schlössern Dachau und Unterschließheim, werden sich aber gegenüber der Umgebung abheben.

Schank- und Speisewirtschaften werden auf Betriebe beschränkt, die der Versorgung des Gebietes dienen, um im Sinne des aktuellen Konzeptes das vorrangig klassische Nutzungsangebot in einer positiven Weise zu ergänzen. Dies führt zu einer hohen Attraktivität des gesamten Gewerbestandortes, da Arbeiter und Angestellte der sonstigen Gewerbebetriebe von den Angeboten der Gastronomie allgemein Gebrauch machen können. Zudem ist mit Synergieeffekten zu rechnen, z.B. können bei einer entsprechenden Ausrichtung des Hotel-Gastronomiebetriebs auch auf Gäste außerhalb der Übernachtungsgäste tägliche Fahrten zum Mittagessen ebenso vermieden werden wie Verkehre, die sich aus einer über das Gebiet hinaus gehenden Ausrichtung des Betriebs ergeben würden. Maßgeblich für die Qualifizierung als gebietsbezogene Anlage sind dabei objektive Kriterien, wie insbesondere die Größe und sonstige Beschaffenheiten der Anlage, die daraus sich ergebenden Erfordernisse einer wirtschaftlich tragfähigen Ausnutzung, die örtlichen Gegebenheiten, der Bezug zur umgebenden Gewerbenutzung und die typischen Verhaltensweisen in der Bevölkerung. Das Betriebskonzept hat nur indizielle Bedeutung, z.B. im Hinblick auf sich abzeichnende künftige Entwicklung. Dabei ist das Gebiet, dessen Versorgung eine Schank- und Speisewirtschaft dienen muss, nicht notwendig identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans, sondern kann in angrenzende Gebiete vergleichbarer Struktur übergreifen.

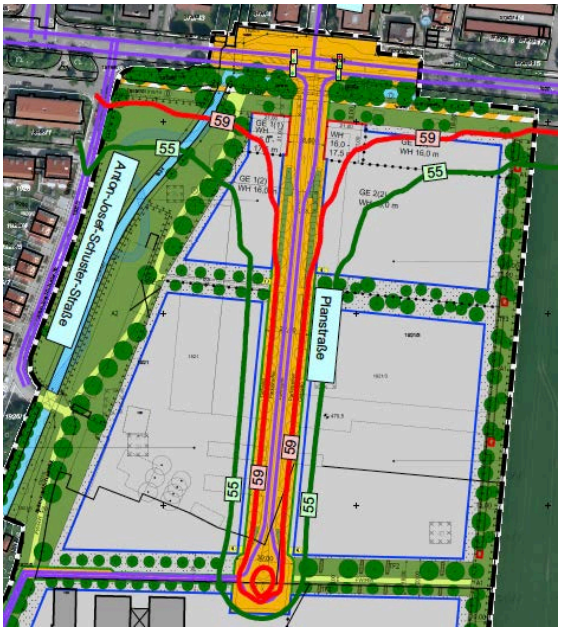
Durch die Beschränkung von unabhängigen Einzelhandelsbetrieben auf eine Verkaufsfläche von unter 150 m² werden ausschließlich und ausnahmsweise Betriebstypen, wie z.B.: Kiosk oder Convenience zugelassen, von denen negative Auswirkungen auf das gesamtstädtische Einzelhandelsgefüge nicht in nennenswertem Maße zu erwarten sind. Um Kfz-Fahrten zu reduzieren soll eine kleinteilige Versorgung des Gebietes (Kiosk u.ä.) ermöglicht werden, bei gleichzeitiger Vermeidung einer Beeinträchtigung der Ziele des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Dachau vom 01.02.2011. Es wird durch die Flächenbegrenzung auch sichergestellt, dass keine zur Innenstadt konkurrierenden Handelsbetriebe entstehen und die so zulässigen Handelsflächen überwiegend dem Eigenbedarf des Gewerbegebietes dienen werden. Daneben werden Einzelhandelsbetriebe auf Betriebe beschränkt, die in räumlichem und betrieblichem Zusammenhang stehen. Diese werden zudem in ihrem Maß beschränkt. Damit soll der Spielraum für einen untergeordneten Direktverkauf an den Endverbraucher bei Gewerbe- und Handwerksbetrieben geschaffen werden, wie z.B. von Eisen- und Sanitärwaren bei einem Klempnereibetrieb oder von Büro- und Schreibartikeln bei einem Repro-Betrieb. Dies entspricht den zeitgemäßen Anforderungen vieler Gewerbetreibender.

Um den Gewerbebetrieben die Option zu geben für ihre Angestellten eine Möglichkeit zur Kinderbetreuung anbieten zu können, werden Kinderbetreuungseinrichtungen für diesen Zweck ausnahmsweise zugelassen. Die Ausnahmsweise-Regelung umfasst auch die Versorgung der umgebenden Nachbarschaft. Eine Nutzung während der Nachtzeit ist aus Lärmschutzgründen nicht möglich. Dies dient zum einem dem Schutz der Einrichtungen vor Gewerbelärm, zum anderen aber auch dem Schutz der Gewerbebetriebe vor unangemessenen Betriebseinschränkungen. Zum Schutz vor Straßenverkehrslärm werden die Kindertageseinrichtungen in ihrer Lage beschränkt und Anforderungen formuliert, die sich auf die innere Organisation (Orientierung von

schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen) der Einrichtung auswirken. Andere und ausnahmsweise zulässigen soziale Einrichtungen werden zur Sicherung der Flächen für vorrangig gewerbliche Nutzungen nicht zugelassen.

Da das Gewerbegebiet ausdrücklich auf die Verbesserung des Flächenangebotes für Betriebe aus Produktion, Handwerk und Dienstleistung in Dachau zielt, soll deren Verdrängung durch andere, renditestärkere Nutzungen verhindert werden. Daher sind die ansonsten in Gewerbegebieten allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne von Spielhallen oder Geldspielbetrieben sowie auch Bordelle und bordellähnliche Betriebe ausgeschlossen. Es soll auch sichergestellt werden, dass die entstehenden Flächen der Schaffung von einer möglichst großen Zahl von Arbeitsplätzen vorbehalten bleiben. Für die im Planungsgebiet ausgeschlossenen Nutzungen finden sich im übrigen Siedlungsbestand ausreichend Ansiedlungsmöglichkeiten, so dass auch für die ausgeschlossenen Nutzungsarten eine ausreichende Entwicklungsmöglichkeit im Stadtgebiet besteht.

Aufgrund der Größe des Planungsgebietes besteht die Möglichkeit Regelungen für die Lage von Betriebesleiterwohnungen zu treffen, da ausreichend Flächenpotentiale zur Verfügung stehen, wo die Vorgaben - Fenstern von Schlafräumen und Kinderzimmern außerhalb des Beurteilungspegels für Verkehrsgeräusche von 55 dB(A) nachts - sicher eingehalten werden können.



Für die Gewerbebetriebe werden zum Schutz der umgebenden überwiegenden Wohnbebauung Lärmkontingente vergeben, s. hierzu auch G.10 Immissionsschutz.

G.2 Maß der Nutzung

Aufgrund des nachweislich hohen Bedarfs an Gewerbeflächen in der Stadt Dachau (s. hierzu auch Punkt E.2.3) und dem gegenüber im Stadtgebiet von Dachau begrenzt verfügbaren Flächenangebot orientiert sich die Festsetzung zum Maß der Nutzung an den Maßobergrenzen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) für Gewerbegebiete. Die für jedes Baugebiet festgesetzte Geschossflächenzahl (GFZ) berücksichtigt in Verbindung mit der Grundflächenzahl (GRZ) die Bedürfnisse der neu anzusiedelnden Betriebe und deren möglichen Expansionsbedarf. Bei der Festlegung der maximal zulässigen Geschossflächenzahl (wie auch der Wandhöhen als Maximalmaß) wurde ein möglichst großer Spielraum für typischen Bebauungsstrukturen eingeräumt, wie zum Beispiel für großflächige Gewerbebetriebe mit erdgeschossiger Hallenbebauung aber auch bis zu 4-geschossigen Verwaltungs- und Bürogebäuden.

Die festgesetzte maximale Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl ist auf die Baugebiete bzw. bei Grundstücksteilungen auf die jeweiligen Baugrundstücke zu beziehen. Überschreitungen innerhalb der einzelnen Teilbaugebiete können über das gesamte Baugebiet ausgeglichen werden, wodurch keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt entstehen.

Bei der Festsetzung der maximal zulässigen Grundflächenzahl wurde von den Differenzierungsmöglichkeiten der BauNVO nach § 17 und § 19 Abs. 4 Nrn. 1 bis 3 BauNVO gebrauch gemacht. Aufgrund des formulierten Ziels des Bebauungsplans „Schaffung von gewerblichem Baurecht für eine möglichst große Bandbreite an Gewerbebetrieben in Verbindung mit einer eigenständigen baulichen Quartierlösung" wird für die Maßobergrenze für Gewerbegebiete gemäß § 17 BauNVO eine GRZ von 0,8 festgesetzt. Um gleichzeitig das Ziel „Sicherung der Fläche für gewerbliche Nutzungen durch überwiegenden Ausschluss anderer Nutzungsoptionen" umzusetzen, werden Flächen für ebenerdige Stellplätze, die nicht in Gebäuden integriert sind gemäß § 19 Abs. 4 Nr.1 BauNVO auf 15 % der Fläche des Baugrundstücks beschränkt, die im Plan festgesetzte Grundflächenzahl GRZ von 0,8 ist einzuhalten. Im Zusammenspiel der Festsetzungen zur Grundflächenzahl ist somit gesichert, dass 65 % der jeweiligen Fläche des Baugrundstücks für gewerbliche Nutzungen vorgehalten sind. Nachzuweisende Stellplätze, die nicht innerhalb der zulässigen Grundfläche von 15 % des Baugrundstücks nachgewiesen werden können sind unterirdisch, gebäudeintegriert oder gestapelt (z.B. in einer Parkpalette) unterzubringen.
Die Beschränkung der Grundfläche GRZ(St) bezieht sich auf oberirdisch, ebenerdig auf dem Grundstück angeordnete Stellplätze, unabhängig von deren Neigung. Als ebenerdig werden dabei auch all die Stellplätze angesehen, die nicht in Gebäude integriert sind oder gestapelt (z.B. in einer Parkpalette) angeordnet werden. Dies wird durch Satz zwei klargestellt. Diese Regelung betrifft den Fall, dass sich erforderliche Stellplätze in Gebäuden befinden, die durch ihre anderweitige Nutzung den Bedarf nach diesen Stellplätzen auslöst (Hauptnutzung) oder deren Nutzung die Zurverfügungstellung von Stellplätzen sind (Parkhaus).

Diese GRZ(St) gilt nur für die Pkw-Stellplätze selbst, nicht aber für deren Zufahrten und Erschließungsflächen. Sie gilt auch nicht für Stellplätze von Lkw, Bussen und Sprintern.

Für die einzelnen Baugebiete wird über die Flächen außerhalb des Bauraums sichergestellt, daß die in §17 Abs.1 BauNVO festgelegte Obergrenze der Grundflächenzahl (GRZ) und im Bebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 eingehalten bleibt und somit die ökologischen Belange berücksichtigt sind.

Gebiet	Nettobau -land [m²]	davon bebaut	GFZ max.	entspricht GF max. [m²]	GRZ(St) gem. § 19 Abs. 4 Nr.1	entspricht GR(St) max. [m²] /Stpl.	GRZ max.	entspricht GR max. [m²]
GE 1	**3.245**		**2,4**	**7.800**	**0,15**	**486 / 38**	**0,8**	**2.600**
GE 2	**8.510**		**2,4**	**20.420**	**0,15**	**1.276 / 102**	**0,8**	**6.810**
GE 3	**13.192**		**2,4**	**31.660**	**0,15**	**1.978 / 158**	**0,8**	**10.555**
GE 4	**17.220**	**2.481**	**2,4**	**41.330**	**0,15**	**2.583 / 206**	**0,8**	**13.775**
GE 5	**11.610**		**2,4**	**27.870**	**0,15**	**1.741 / 139**	**0,8**	**9.290**
ges.	**53.777**		**2,4**	**129.080**		**8.064 / 643**	**0,8**	**43.030**

G.3 Höhe der baulichen Anlagen

Die Festsetzungen zu den Wandhöhen orientieren sich an den bereits bestehenden Gewerbebauten und folgen dabei dem städtebaulichen Konzept einer Höhenstaffelung von Nord nach Süd und von Innen nach Außen.

Die Schleißheimer Straße erhält eine klare räumliche und städtische Fassung mit einer entsprechenden Gebäudehöhe von mindestens 16,0 m. Mit Bezug auf bereits bestehende städtebauliche Situationen entlang der Schleißheimer Straße (z.B. Theodor-Heuss-Straße Nr. 8 mit sieben Geschossen) wird eine städtebauliche Akzentuierung des stadträumlich prägenden Zufahrtsbereiches mit der Wandhöhenfestsetzung bis 17,5 m zugelassen. Um eine höhengleiche Entwicklung mit direkt anschließenden Gebäuden zu ermöglichen wird die Wandhöhe für die Teilbaugebiete GE 1(1) und GE 2(1) als Mindest- und Maximalhöhen festgesetzt. Nach Süden sowie nach Osten zum anschließenden Landschaftsraum und Westen zum angrenzenden Wohngebiet staffeln sich die auf bis zu maximal 12,0 m ab. Dies entspricht einer zu erwartenden Geschossigkeit von drei Gewerbe-Vollgeschossen. Die Abstaffelung betrifft den äußeren Bereich der Baufelder in einer Tiefe von 20 m.

Gegenüber der westlich angrenzenden Nachbarschaft wird gleichzeitig durch die Festsetzung einer stark durchgrünten öffentlichen Grünfläche ein gegenüber der Bestandsituation deutlich großzügigerer Abstand hergestellt. Dieser stellt sicher, dass sich die Planung trotz der nutzungsbedingten Höhenunterschiede städtebaulich verträglich einfügt.

Die Stadtbildverträglichkeit insbesondere im Bereich der im Flächennutzungsplan eingetragenen Sichtachse wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens überprüft. Die maximal zulässigen Wandhöhen und die zulässige Höhe für Dachaufbauten (bei entsprechender Flächenbeschränkung auf maximal 20 % der Dachfläche) sichern auch weiterhin die Sichtbeziehung zwischen den Schlössern Dachau und Oberschleißheim.

G.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlagen

G.4.1 Baulinien, Baugrenzen

Um die Nutzung durch unterschiedliche Gewerbebetriebe mit verschiedenen räumlichen Anforderungen zu ermöglichen, werden ausreichend große und flexibel nutzbare Bauräume durch Baugrenzen festgesetzt. Lediglich der stadträumlich prägende Zugang im Bereich des Baudenkmals Schleißheimer Kanal wird durch Baulinien definiert. Zusätzlich werden entlang des Kanals weniger hochwertige Nutzungen ausgeschlossen, um ein attraktives Erscheinungsbild zur Schleißheimer Straße als wichtiger Zufahrtsstraße in die Stadt zu sichern.

Den verträglichen Übergang zu den angrenzenden Landschaftsräumen sichern die Fläche zwischen den Bauräumen und den öffentlichen Grünflächen, die entsprechend den grünordnerischen Festsetzungen zu begrünen und zu bepflanzen sind.

Für das Gebäude im Südwesten (Büro- und Studiogebäude) gilt Bestandsschutz.

G.4.2 Dächer und Dachgestaltung

Mit der Festsetzung von ausschließlich Flachdächern soll, trotz der in sehr unterschiedlicher Größe möglichen Gebäude, ein ruhiges und geordnetes Erscheinungsbild erreicht werden, um das Planungsgebiet verträglich in die angrenzende Nachbarschaft und die Landschaftsräume einzubinden. Zu diesem

Zwecke werden auch restriktive Regelungen zu den baulichen (z.B. Dachausstiege, Geländer, Absturzsicherungen, u.ä.) wie auch zu den technischen (z.B. Aufzugsüberfahrten, Lüftungsaufbauten, Klimatechnik, u.ä.) Dachaufbauten getroffen.

Die Festsetzung von Flachdächern ermöglicht auch die Festsetzung von qualitätvoller Dachbegrünung, bis mindestens 80% der Dachfläche. Insbesondere bei der in Gewerbegebieten notwendigen Versiegelung bis 0,8 GRZ hat dies kompensatorische Gründe und positive Auswirkungen auf das Kleinklima. (vgl. G.9.4).

G.5 Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der Bauräume zugelassen, um die festgesetzte durchgängige und das Planungsgebiet gliedernde Eingrünung der Gewerbegebiete zu sichern und von Nebenanlagen frei halten zu können. Hiervon ausgenommen ist die Gasdruckregelanlage zwischen den Bauräumen der Baugebiete GE 1(2) und GE 5, da Gasdruckregelanlagen eine ausreichenden Sicherheitsabstand zu Gebäuden einhalten müssen und von öffentlichen Straßen aus gut erreichbar und zugänglich sein müssen. Der festgesetzte Standort wurde mit den zuständigen Fachdienststellen abgestimmt.

G.6 Verkehrsflächen

Die Erschließung des Gewerbegebietes wird über die im Bebauungsplan festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche sichergestellt. Die Verkehrsfläche ist mit 18,6 bzw. 22,0 m so dimensioniert, dass der Gewerbe-Verkehr reibungslos abgewickelt werden kann. Ein Wenden von Lkw-Fahrzeugen am Ende der Erschließungsstraße wird mit einer Breite von 30,0 m ermöglicht. Die Straße wird beidseitig mit 2,0 m breiten Fußwegen und Parkbuchten von 2,5 bzw, 3,0 m Breite so gestaltet, dass sie ausreichend Platz für Fußgänger und den ruhenden Verkehr, bestehend aus Kfz- und Lkw-Fahrzeugen bieten. Ein mit Bäumen überstellter Grünstreifen sorgt für eine qualitätvolle Grünausstattung und bietet ausreichend Fläche für die Versickerung von Oberflächenwasser (vgl G.8.1). Er ist soweit als möglich durchgängig auszubilden und von Grundstückszufahrten freizuhalten.

Der Anschluss an die Schleißheimer Straße wird über einen signalgeregelten Knotenpunkt und anzulegende Abbiegerspuren (auch für den Radverkehr) erfolgen. Die über den Schleißheimer Kanal führende Brücke wird erneuert und in ausreichender und gleichzeitig verträglicher Breite hergestellt.

Eine Anbindung an den ÖPNV besteht derzeit wie auch zukünftig über die Bushaltestellen Erasmus-Reismüller-Straße (Linie 291) an der Schleißheimer Straße und Würmstraße (Linie 744).

Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Fuß-und Radweg parallel zur Schleißheimer Straße überquert die Würm. Im Umfeld der Würm-Brücke wird zukünftig eine Wegekreuzung entstehen, auf der sich die beiden gewässerbegleitenden Fuß- und Radwege entlang der Nord-Süd-orientierten Würm und des West-Ost-angelegten Schleißheimer Kanals kreuzen. Westlich der Brücke mündet zukünftig ein wassergebundener Fuß-und Radweg als Teil des Würm-Weges von der bestehenden Querungshilfe Schleißheimer Straße über den schmalen Gehölzstreifen auf den bestehenden Fuß-und Radweg. Östlich der Brücke wird diese Wegeverbindung mit

dem neuen gewässerbegleitenden Weg im Grünzug Würm nach Süden fortgesetzt. Um die Höhenunterschiede im Umfeld dieser Wegekreuzung ausgleichen zu können, muss die genannte Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Fuß-und Radweg und die Würm-Brücke im betreffenden Bereich um etwa 0,5 m angehoben werden.

Die Anton-Josef-Schuster-Straße wird nach Herstellung der internen Planstraße im Teilabschnitt östlich der Würm zurückgebaut. Eine Erschließung des Planungsgebietes für Kfz-Verkehre ist somit zukünftig über diese Straße nicht mehr möglich. Die Flächen werden dem überörtlichen Grünzug entlang der Würm zugeschlagen und zum Großteil entsiegelt. Die sanierungsbedürftige Brücke über die Würm wird durch eine neue Brücke für den Fuß- und Radverkehr ersetzt.

Die Straßenverkehrsfläche Fuß- und Radweg, die mit einer Breite von bis zu 6,5 m (inkl. Sickerflächen) von der Wendeschleife nach Westen abzweigt, soll grundsätzlich nicht durch Pkw/Lkw befahren werden. Eine Zufahrt zum bestehenden Würmkraftwerk über den Fuß- und Radweg ist möglich ebenso zu den südlich des Planungsgebiets liegenden Kleingärten, zum Anwesen Kufsteiner Straße 11 und Landwirtschaftsflächen. Deren Erschließung ist somit ausreichend gesichert, eine streckenweise Aufweitung ermöglicht den Begegnungsfall sowie die dauerhafte Erreichbarkeit des Kraftwerks mit Pflegefahrzeugen. In der Übergangszeit ist auch die Zufahrt zur Stellplatzanlage westlich des bestehenden Bürogebäudes möglich. Langfristig erfolgt die Erschließung dieses Grundstücks vom Wendehammer aus.

Da die zukünftigen Grundstücksteilungen derzeit nicht bekannt sind, werden Zufahrten nur auf den Bereich der Erschließungsstraße, jedoch nicht weiter gehend beschränkt. Wünschenswert sind Zufahrten, welche jeweils zwei benachbarte Grundstücke erschließen, um die straßenbegleitenden Baumreihen mit Baumgraben so wenig wie möglich zu beeinträchtigen.

G.7 Flächen für Versorgungsanlagen

Drei für die Stromversorgung der Baugebiete gegebenenfalls erforderliche Trafostationen können in den entsprechend ausgewiesenen Flächen für Versorgungsanlagen errichtet werden. Eine für die Versorgung mit Hochdruck-Gas gegebenenfalls notwendige Gasdruckregelanlage kann innerhalb des Baugebietes GE1(2) errichtet, die Leitungen im Fuß- und Radweg entlang der Würm verlegt werden. Die Erreichbarkeit für unterschiedliche Pflege- und Transportfahrzeuge ist über die interne Erschließungsstraße gegeben.

G.8 Grundstückserschließung und Gemeinschafts- / Stellplätze

G.8.1 Flächen für die Entwässerung

Die Entwässerung der öffentlichen Straßen erfolgt über die beidseitig angeordneten Baumgräben. Die 2,50 m breiten, extensiv genutzten Wiesenflächen bilden ein funktionsfähiges Straßenbegleitgrün, das eine dezentrale, oberflächige und möglichst breitflächige Versickerung des Niederschlagswassers der öffentlichen Verkehrsflächen über eine belebte Bodenzone gewährleistet.

In den einzelnen Gewerbegebieten erfolgt die Entwässerung der versiegelten Flächen innerhalb der jeweiligen Baugebiete überwiegend ober- und breitflächig über die

randlich vorgesehenen belebten Bodenzonen, die zu begrünen und zu bepflanzen sind. Eine Versickerung über Rigolen scheint aufgrund der zulässigen Versiegelung bis 0,8 GRZ sinnvoll, ist allerdings aufgrund des hoch anstehenden Grundwassers voraussichtlich nur schwer realisierbar. (Vgl. G.9.5)

G.8.2 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die Lage des zwischen den Gewerbegebieten GE 1(2) und GE 5 festgesetzten Geh-, Fahr-, Nutzungs- und Leitungsrecht wird in Abstimmung mit der Stadt Dachau im städtebaulichen Vertrag so festgelegt, dass diese den baulichen Erfordernissen entsprechend angepasst werden kann. Das Geh- und Radfahrrecht wird zu Gunsten der Allgemeinheit gesichert, das Fahr-, Nutzungs- und Leitungsrecht wird zu Gunsten der Stadtwerke Dachau gesichert. Die Dienstbarkeitsfläche dient der Querung des Baugebietes GE 1(2) für Fußgänger und Radfahrer, sowie der ggf. notwendigen Verlegung der Gasleitung zur Gasdruckregelanlage.

G.8.3 Gemeinschafts- / Stellplätze, Gemeinschafts- / Tiefgaragen

Es gilt die Satzung der Großen Kreisstadt Dachau über die Herstellung von Stellplätzen und deren Ablöse vom 14.12.2005 zuletzt geändert am 30./31.07.2011. Private Gemeinschafts- / Kfz- und Lkw-Stellplätze sind in den Baugebieten innerhalb der Bauräume nachzuweisen. Dabei kann der Nachweis auch innerhalb benachbarter Baugebiete erfolgen. Aus diesem Grunde werden Gemeinschaftstiefgaragen und Gemeinschaftsstellplätze zugelassen. Die genaue Unterbringung der Stellplätze innerhalb der Bauräume bleibt freigestellt. Erfolgt der Stellplatznachweis oberirdisch als offene Gemeinschafts- / Stellplatzanlage, sind die Stellplatzflächen entsprechend den Vorgaben der städtischen Satzung herzustellen (vgl. hierzu auch die grünordnerischen Festsetzungen). Bei der Überstellung der oberirdischen Gemeinschafts- / Stellplätze mit Bäumen ergibt sich die erforderlich Anzahl der Baumpflanzungen unabhängig von der nach C10(2a) eingeräumten Anrechenbarkeit bereits anderweitig auf dem Baugrundstück festgesetzter Bäume. Die Unterbringung der Gemeinschafts- / Stellplätze in Parkpaletten ist ebenfalls möglich.

Innerhalb der öffentlichen Straßenräume werden ausreichend Pkw-Stellplätze hergestellt. Lkw-Stellplätze sind durch den 3,0 m breiten Parkstreifen an der Ostseite der Erschließungsstraße möglich.

G.9 Grünordnung

Neben dem Gebäudebestand im Südwesten (Büro- und Studiogebäude) gilt auch für die bestehende Stellplatzanlage westlich des Bürogebäudes Bestandsschutz.

G.9.1 Erhalt von Bäumen

Als Bestandsschutz und als Beitrag zur raschen Eingrünung des Plangebietes soll der als vital eingestufte, standortgerechte Gehölzbestand in den durch Planzeichen gekennzeichneten Bereichen erhalten bleiben und während zukünftiger Bauphasen

DIN-gerecht geschützt werden. Zum Teil handelt es sich hierbei um höhlen- oder spaltenreiche potenzielle Quartierbäume für Fledermäuse (Abb. A1 im Umweltbericht).

Der im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung seitens der Unteren Naturschutzbehörde vorgebrachten Empfehlung, die 7 Bestandsbäume in Baugebiet GE 5, die im Vorentwurf der Planung (Stand: 21.02.2017) „als zu erhalten empfohlener Baum" nur hinweislich dargestellt sind, als Bäume mit Erhaltungsbindung festzusetzen, kann nicht gefolgt werden, da eine solche Festsetzung im Widerspruch zur Festsetzung des Bauraums und der zugelassenen Dichte stehen würde. Um den Baumbestand als zu erhalten festsetzen zu können, müsste der Bauraum in diesem Bereich baurechtlich ausgespart werden. Damit könnte das Planungsziel durch Ausweisung großzügiger Bauräume ein Angebot für unterschiedliche Gewerbebetriebe, die derzeit noch nicht bekannt sind, vorhalten zu können, im südlichen Teil des Baugebiets GE 5 nicht erreicht werden. Auch eine Befreiung von den Festsetzungen scheint nur schwer umsetzbar, da immer die Alternative eines alternativen Gewerbebetriebes im Raum stehen würde. Der Hinweis bleibt jedoch bestehen, um die Information der Erhaltenswürdigkeit der Bäume auch im Bebauungsplan transparent zu halten.

G.9.2 Baum- und Strauchpflanzungen

Qualitätsanforderungen an die zu pflanzenden Gehölze (Pflanzgröße, -qualität, Artenlisten) und an landschaftsbauliche Mindeststandards (Pflanzfläche, Wurzelraum) erfolgen, um einen Anwuchserfolg und eine möglichst optimale Vegetationsentwicklung zu erzielen, in Angemessenheit zum stark baulich geprägten und genutzten gewerblichen Umfeld. Die landschaftsbaulichen Standards für Baumpflanzungen in Belagsflächen folgen den Empfehlungen der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL) für Baumpflanzungen Teil 2: Standortvorbereitungen für Neupflanzungen (2010). Sie entsprechen den Regelungen für Erschließungsmaßnahmen der Fachabteilung Stadtgrün, Umwelt und Stadtbauhof. Im Regelfall ist hierbei die Pflanzgrubenbauweise 1 gemäß FLL (2010) vorzusehen. Im Ausnahmefall, z.B. wenn über die eingeforderte Anzahl an Baumpflanzungen bei größeren Stellplatzanlagen beengte Verhältnisse auftreten, die diese Bauweise nicht erlauben, sind auch überbaute Pflanzgruben gemäß Bauweise 2 nach FLL (2010) zulässig, sofern sie einen ausreichenden Wasser- und Lufthaushalt in den Gruben gewährleisten.

Die geforderten Pflanzsubstrate folgen den zusätzlichen technischen Vorschriften (ZTV) für die Herstellung und den Einbau verbesserter Vegetationstragschichten der Landeshauptstadt München, Ausgabe 2016.

Die in den Artenlisten gewählten Baum- und Straucharten sind zum überwiegenden Teil als für den Naturraum typisch anzusehen. Die Auswahl standortheimischer Arten ist eine grundlegende Voraussetzung für die Vitalität, Widerstandsfähigkeit und Langlebigkeit der Bepflanzung und begünstigt zugleich die größtmögliche Artenvielfalt. Um diesen positiven Aspekt zu stärken werden innerhalb der zu begrünenden Flächen und querenden Grünachsen ausschließlich standortheimische Gehölze zugelassen. Über die heimischen Gehölze hinaus werden aber auch stadtklimaverträgliche Arten und solche, die sich auf städtischen Standorten in gewerblich genutzten Gebieten bewährt haben, mit berücksichtigt. Auf den Grundstücksfreiflächen der Baugebiete wird

die Gehölzauswahlliste auch um andere nicht heimische Gehölze, insbesondere was Sträucher anbelangt, erweitert. Das größere Spektrum an zulässigen Gehölzarten auf diesen zumeist kleinen und schmalen Pflanzflächen folgt dem allgemeinen Grundsatz zur Grünordnung: „öffentliche und öffentlich wahrnehmbare 'Außenbereiche' unterliegen höheren Qualitätsansprüchen als private 'Innenbereiche'. Intention ist, den Wünschen der späteren Gewerbetreibenden mehr entgegenzukommen und dadurch in der Folge eine höhere Akzeptanz bei der Verwendung der vorgegebenen Gehölzarten zu erzielen.

G.9.3 Gehölzpflanzungen auf Grundstücksfreiflächen

Die durch Planzeichen und Text erfolgten Festsetzungen zur Pflanzung von Bäumen und Sträuchern auf den (zu begrünenden und zu bepflanzenden) Grundstücksfreiflächen (1 Baum pro angefangene 1.000 m² Grundstücksfläche) und zur Gliederung und Überstellung größerer, ebenerdiger Parkierungsflächen (1 Baum je 5 Stellplätze) sollen in dem dicht bebauten Gewerbegebiet in erster Linie eine Mindestdurchgrünung der Grundstücke bewirken. Mittels der geforderten Pflanzungen sollen in der Folge auch Bodenversiegelungen begrenzt, die Versickerung des Niederschlagswassers teilweise gewährleistet, Temperaturextreme (Aufheizung) gemindert und im Zusammenspiel mit den Baukörpern eine ästhetisch ansprechende Raumwirkung innerhalb der Bauareale erzielt werden. Mit den Gehölzpflanzungen wird auch klima- und lufthygienischen Anforderungen Rechnung getragen.

G.9.4 Dachbegrünung

Die extensive Dachbegrünung entfaltet positive Wirkungen auf Wasserhaushalt (Rückhaltung), Stadtklima (Verdunstung), Lufthygiene (Staubbindung), Energiebilanz (zusätzliche Wärmedämmung) und Naturschutz (Magerstandorte). Eine Kombination von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie auf dem Dach mit einer Dachbegrünung erhöht den Wirkungsgrad der Solaranlagen und verhindert das Zurückstehen einer dieser beiden für die Umwelt wichtigen Maßnahmen.

G.9.5 Niederschlagswasserbehandlung

Vorrangig ist der qualifizierte Umgang mit Niederschlagswasser mit dem Ziel, dass die lokale Wasserbilanz im Geltungsbereich nach Abschluss des Vorhabens möglichst nahe derjenigen einer naturnahen Fläche kommt. Elemente einer naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung, wie Grünflächen oder Gründächer, die die Verdunstung und den Rückhalt von Regenwasser fördern, werden in höchst möglichem Umfang festgesetzt. Im öffentlichen Straßenraum ist die Versickerung über eine belebte Bodenzone in geeigneten Anlagen (Grünstreifen, Baumgräben) vorgesehen. In den Gewerbearealen ist die Entwässerung des nicht verschmutzten Niederschlagswassers dezentral auf den jeweiligen Baugrundstücken umzusetzen, entweder oberflächig und flächenhaft über eine belebte Bodenzone (Flächen zu begrünen und zu bepflanzen, Grundstücksfreiflächen, Versickerungsmulden) oder dort, wo beengte Verhältnisse dies einschränken oder unterbinden über unterirdische Anlagen (Rigolen). Auf den gewerblichen Bauflächen ist ein versickerungsfähiger Flächenanteil von mindestens 20 % gesetzlich vorgegeben.

Die örtlichen Grundwasserverhältnisse mit einem mittleren Grundwasserspiegel (MGW) von etwa 2,30 m unter GOK und einem mittleren jährlichen höchsten Grundwasserstand (MHGW) zwischen 2,10 m unter GOK im Norden und 1,10 m unter GOK im Süden schränken die Behandlung über unterirdische Anlagen (Rigolen) nach derzeitigen Kenntnissen in Teilen des Geltungsbereichs ein. Der erforderliche Mindestabstand zwischen Rigolen-Sohle und dem mittlerem jährlichen höchsten Grundwasserstand (MHGW) von über 1 Meter ist auf den südlichen Baugrundstücken nicht sicher zu gewährleisten und im weiteren Baugenehmigungsverfahren gutachterlich zu prüfen. Qualität und Leistungsfähigkeit der Versickerungsanlagen werden über die Anwendung der eingeforderten Regelwerke TRENGW und DWA-Arbeitsblatt A138 (technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser, Arbeitsblatt A138 der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e. V.) gesichert.

Die Möglichkeit, das gesammelte Regenwasser über eine ausreichend dimensionierte Rückhalteeinrichtung gedrosselt in ein Oberflächengewässer zu leiten, wie vom WWA München in seiner Stellungnahme vom 16.02.2018 alternativ angeregt, wird nicht eröffnet. Sie widerspricht dem zugrunde gelegten Konzept, das anfallende Niederschlagswasser über die (sanierte) Bodenpassage dezentral vor Ort ins Grundwasser zu versickern. Da nach den Befunden der Altlastenerkundung ohnehin damit zu rechnen, dass eine großräumige Entfernung der kontaminierten Auffüllungen und Sanierung auf den Baufeldern bauseits erfolgen muss, sollten in der Folge ausreichend verunreinigungsfreie Bereiche vorhanden sein, in denen eine Versickerung gewährleistet werden kann.

G.9.6 Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenraum

Die Festsetzung einer einzigen Baumart entlang der Planstraße dient der einheitlichen Gestaltung des Straßenraumes. Mit dem gewählten Straßenbaum und seiner schmalen, säulenförmigen Krone wird auf die teils eingeschränkten räumlichen Bedingungen hin zu den gewerblichen Baufeldern reagiert. Die Pyramiden-Pappel dürfte unter den gegebenen Standortbedingungen ca. 25 m Höhe erreichen und damit die angrenzenden Baukörper beidseits der Erschließungsstraße deutlich überragen. Zudem prädestiniert ihr pyramidenförmiger und rascher Wuchs die Art als Alleebaum und unterstreicht dadurch die hervorgehobene Funktion der Haupterschließungsachse im Gewerbegebiet. Die Qualität der zu pflanzenden Bäume wird hoch gewählt, um kurz- bis mittelfristig bereits eine entsprechende Raumwirkung zu gewährleisten.

G.9.7 Grünachsen zwischen den gewerblichen Baugebieten

Die innere Durchgrünung des neuen Gewerbegebiets, die zumeist linear und primär entlang der N-S verlaufenden Haupterschließung sicht- und wahrnehmbar ist, wird innerhalb der beiden querenden Grünachsen flächenhaft erweitert und mit dem Würm-Grünzug und dem östlichen Ortsrand vernetzt. Die Grünachsen ergeben sich durch die Unterbrechung der Baugebiete zugunsten verbreiterter Vorzonen, die zu begrünen und zu bepflanzen sind. Der östliche Teil der südlichen Grünachse ist als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Die großzügige Dimensionierung der Freiräume ermöglicht die Pflanzung einheitlicher Baumreihen wie in der Planzeichnung innerhalb der beiden westlichen Grünachsen zwischen GE 1 und GE 5 sowie GE 4 und GE 5 festgesetzt. Die Baumreihen z.B. mit

Feld-Ahorn bzw. mit der gefülltblühenden Vogel-Kirsche begleiten und betonen hier den West-Ost-Verlauf der Dienstbarkeitsfläche bzw. der inneren Erschließung. Innerhalb der östlichen Grünachse zwischen GE 2 und GE 3 werden Pflanzungen angeregt, die in aufgelockerter Weise über 10 in unregelmäßigem Verband stehende Solitär-Stammbüsche (z.B. Feld-Ahorn, Zier-Apfel) und 8 großkronige Bäume 1. Ordnung (z.B. Eiche) erfolgen können.

Die östliche Grünachse zwischen den Baugebieten GE 3 und GE 4 soll Aufenthaltsqualität für die im Gewerbegebiet Beschäftigen bieten und zum Verweilen einladen.

G.9.8 Ortsränder

Lineare Strukturen von Baumreihen und Hecken gehören zu den typischen und das Landschaftsbild prägenden Elementen im Dachauer Moos. Auf diese gehölzbetonten Strukturelemente wird bei der Gestaltung der neuen Siedlungsränder zurückgegriffen. Zur landschaftlichen Einbindung des Gewerbegebiets und zur Verbesserung des Biotopverbunds von Gehölzlebensräumen werden entlang der südlichen und östlichen Grenze 1 bis 6-reihige, verschieden ausgeformte Hecken aus Sträuchern und Bäumen festgesetzt. Beide Gehölzkorridore verbinden und verlängern so die biotopkartierte Hecke südwestlich des Geltungsbereichs (Biotop 7734-0166-02) nach Westen bzw. nach Norden. Um eine entsprechende Biotopqualität zu gewährleisten, werden nur standortheimische Gehölzarten zugelassen.

Der 10 m breite öffentliche Ortsrand im Osten wird als ökologische Ausgleichsfläche festgesetzt. Im Februar 2017 erfolgte hier die Rodung des vormals 3-reihigen Fichtenriegels. In Abstimmung mit den Behörden wurden jedoch nicht alle Nadelgehölze gefällt, wie im Vorentwurf der Bebauungsplanung (Stand: 21.02.2017) noch vorgesehen, sondern nur der weit überwiegende Teil der Fichten. Entlang des 300 m langen vormaligen Gehölzstreifes blieben letztlich 50 Laub- und Nadelbäume, verteilt auf 12 Einzelbäume und 10 Baumgruppen erhalten. Hieraus ergab sich die planerische Aufgabe, die Gestaltung der öffentlichen Grünfläche östlicher Ortsrand (Ausgleichsfläche A1) an den zu erhaltenden Baumbestand anzupassen.

Die verbliebenen Bäume und Baumgruppen werden durch weitere Baumpflanzungen in aufgelockerter Weise ergänzt. Die Eingrünung wird zudem durch einige 12 bis 24 m lange, 1-bis 2-reihige Hecken aus unterschiedlich kombinierten Sträuchern gegliedert. Vorgelagerte Säume und eine i.d.R. etwa 5 m breite, gewunden geformte Wiese sind zwischen den Gehölzen angelegt. Der in N-S-Richtung durchgängige Wiesenstreifen ist später ohne Düngung durch eine 2-malige Mahd mit Mähgutabfuhr extensiv zu pflegen. Die Verwendung von autochthonem Saatgut dient dem Erhalt der regionalen Flora. Die arten- und blütenreiche Wiese übernimmt neben der gestalterischen Funktion auch eine Arten- und Biotopschutzfunktion. Im südlichen Teil der Eingrünung ist als weitere Gestaltungsmaßnahme vorgesehen, zwei größere Habitatelemente für die Zauneidechse anzulegen und damit den lokalen Biotopverbund zu optimieren.

G.9.9 Grünzug Schleißheimer Kanal

Mit den Festsetzungen zur ökologischen Aufwertung und Stärkung der räumlichen Wirkung des Baudenkmals „Schleißheimer Kanal" werden die im Gewässerentwicklungsplan formulierten Zielvorstellungen weitgehend umgesetzt. Um

die historische Sichtbeziehung zwischen Dachauer Schlossterrasse und Schleißheimer Schloss optisch stärker zu betonen und das Denkmal als bauliche Einheit aus Kanalbett, Uferböschung, Damm und Straße deutlicher herauszustellen, wird über den Erhalt des jetzigen Gehölzbestands hinaus langfristig eine markantere, landschaftsarchitektonisch geprägte Baumallee entlang des offenen Kanals angestrebt. Die bevorzugte Nachpflanzung von Linden bei Ausfall von Alleebäumen begründet sich aus dem historischen Kontext der barocken Anlage. Die lückige Unterpflanzung der nordseitigen Baumreihe mit Sträuchern dient der besseren Abschirmung von Kanal und parallel verlaufendem Fuß- und Radweg vor Emissionen (Lärm, Staub) der Schleißheimer Straße. Mit einer stärker offen gehaltenen südseitigen Uferböschung verbindet sich, über die verbesserte Erlebbarkeit der Kanalsituation hinaus, der naturschutzfachliche Aspekt, einen ökologisch wirksamen gewässergebundenen Biotopverbund zu befördern und damit auch die Lebensraumbedingungen für die vom Aussterben bedrohte Libellenart Helm-Azurjungfer (FFH-Anhang II-Art) zu verbessern. Die getroffenen Festsetzungen dienen der Etablierung eines offenen, belichteten Gewässers mit größerer Fließbewegung, besserer Sauerstoffversorgung und geringerer Algenbildung, dem Erhalt der flach überströmten, randlichen Röhrichte als Lebensraum der Libellenlarven sowie der Entwicklung gewässerbegleitender Hochstaudenfluren.

Westlich der Würm soll der schmale Gehölzstreifen erhalten werden. Vorhandene Sträucher sollen weiterhin vor Emissionen der Schleißheimer Straße abschirmen.

Mit der Festsetzung einer 9 m breiten öffentlichen Grünfläche zwischen Kanal-Südseite und den neuen Gewerbearealen werden sowohl Zielvorstellungen aus dem Gewässerentwicklungsplan als auch freiraumbezogene Ziele aus der Strukturplanung Unteraugustenfeld (Rahmenplanung Grün-Blau der Integrativen Stadtentwicklung) aufgegriffen. Die naturnahe Gestaltung der Grünfläche als magere artenreiche Wiesenfläche verbunden mit einer extensiv ausgerichteten Nutzung und Pflege dient dem Schutz des Gewässers (Pufferstreifen), fördert die Erlebbarkeit der Kanalsituation und stärkt die Raumwirkung der Anlage (Kanal, Baumallee, historische Sichtachse). Die eingeschränkte und nur verhalten eingesetzte Verwendung von Gehölzen soll sicherstellen, dass sich auf Dauer keine zur kanalbegleitenden Baumallee in Konkurrenz tretende Gehölzpflanzung etabliert.

G.9.10 Grünzug Würm

Mit den Festsetzungen hinsichtlich eines erholungswirksamen, gewässerbegleitenden Grünzugs beidseitig eines naturnah umgestalteten Abschnittes der Würm werden neben dem generellen Entwicklungsziel einer naturnahen Gewässerentwicklung auch die Zielvorstellungen zum Freiraum aus der Strukturplanung Unteraugustenfeld aufgenommen. Um diesem angestrebten Grünzug als einer „Fläche mit besonderen ökologischen und gestalterischen Funktionen" (FNP) zu entsprechen, werden die festgesetzten Maßnahmen hinsichtlich der gewässerbezogenen Entwicklungsziele sowie der Zielvorstellungen zu dem erholungswirksamen Grünzug lediglich in konzeptioneller, jedoch umsetzungsorientierter Weise formuliert. Die detaillierte Ausgestaltung und räumliche Konkretisierung der Maßnahmen obliegt der Ausführungsplanung im Rahmen eines nachgeordneten, erforderlichen wasserrechtlichen Verfahrens zum Gewässerausbau (Planfeststellung, -genehmigung).

Der Grünzug Würm fungiert zusammen mit dem Grünzug Schleißheimer Kanal als Grünzäsur zwischen dem neuem Gewerbegebiet und der umgebenden Wohnbebauung. Als verbindendes Gewässer- und Grün-Element ist er aber auch Teil einer überörtlichen Grünverbindung entlang der Gewässer Dachaus (Rahmenplanung Grün-Blau). Der Grünzug wird als parkartiger, weithin offener „Auenbereich" (offene Kiesflächen, magere Bereiche, artenreiche Wiesenflächen) der Würm definiert, der sowohl (Nah-) Erholung für die Anwohner als auch Aufenthaltsqualität für die im Gewerbegebiet Beschäftigen bieten soll. Über den Gewässerverlauf der Würm (als Barriere), die Neumodellierung des Geländes und die geplante Wegeführung wird der Grünzug in verschieden große und unterschiedlich erschlossene Bereiche gegliedert, deren Zugänglichkeit die spätere Funktion der Flächen, einerseits Arten- und Naturschutzfunktion, andererseits Gewässererleben und stadtnahe Erholung, vorrangig definiert.

Die naturnahe Umgestaltung der Würm dient über den ökologischen Aspekt hinaus der besseren Erlebbarkeit des Gewässers. Naturnahe Uferstreifen aus gewässerbegleitenden Ufergehölzen im Wechsel mit krautiger Ufervegetation (Uferröhricht, Uferstauden) sollen den umgestalteten Abschnitt der Würm weitgehend prägen. Punktuell kann das Gewässererleben durch entsprechend angelegte Gewässerzugänge und einladend gestaltete, gewässernahe Aufenthaltsräume verstärkt werden.

Um den historischen Kontext des Gewässerkreuzes zwischen dem West-Ost-angelegten, künstlichen Schleißheimer Kanal und der Süd-Nord-fließenden Würm zu verdeutlichen, wird hier eine platzartige Aufweitung der sich kreuzenden gewässerbegleitenden Fuß- und Radwege angeregt. Dieser Bereich sollte Aufenthaltsqualität bieten und kann durch geeignete Maßnahmen weiter aufgewertet werden. In seinem südlichen Anschluss wird die über 100 jährige, mächtige Erle bildprägend herausgestellt. Sie markiert den Beginn des neuen Fuß-und Radwegs im Grünzug. Mit der Anlage eines neuen gewässerbegleitenden Weges wird das informelle Ziel einer durchgängigen Fuß-/Radwegeverbindung entlang der Würm (Strukturplanung Unteraugustenfeld, Rahmenplanung Grün-Blau) im Geltungsbereich umgesetzt. Der Weg verläuft in leicht geschwungenen Lauf nach Süden und wird beiderseits von mehr oder weniger breiten blütenreichen Magerwiesen begleitet. Eine lockere Baumreihe begleitet östlich den Weg. Weitere Gehölzpflanzungen schirmen den Grünzug von den Rückseiten der neuen Gewerbeareale ab.

G.9.11 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung (Ausgleichsflächen und –maßnahmen)

Der im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (Kap.4 Umweltbericht) ermittelte Ausgleichsbedarf durch das Vorhaben beträgt 1,20 ha. Die erforderlichen Ausgleichsflächen können günstiger Weise im räumlichen Umgriff zum entstehenden Eingriff innerhalb des Geltungsbereichs bereitgestellt und gesichert werden. Folgende Grundstücke sind ganz oder in Teilbereichen als Ausgleichsfläche festgesetzt: Grundstück Flur-Nrn. 1921, 1921/3, 1921/4, 1921/5, 1924, 1927.

Der erforderliche Ausgleichsbedarf in der Größenordnung von 1,20 ha ist gegenüber demjenigen, welcher im Rahmen der Naturschutzrechtlichen Eingriffsermittlung zum Vorentwurf der Bebauungsplanung (Umweltbericht Stand: 05.01.2017) ermittelt wurde, leicht höher. Die leichte Erhöhung resultiert einerseits aus größeren Eingriffsflächen,

andererseits aus einem geringeren Entsiegelungspotenzial. Beide Einflussgrößen begründen sich durch eine erneute Überplanung der Straßenverkehrsflächen, insbesondere im Kreuzungsbereich zur Schleißheimer Straße sowie im verbreiterten Ausbau der inneren Erschließung nach Südwesten. Entsprechend dem leicht höheren Ausgleichsbedarf ist nunmehr auch eine Teilfläche von Grundstück Flur-Nr. 1921/5 als Ausgleichsfläche festgesetzt.

Im vorliegenden BP-Verfahren ist speziell zu prüfen, welche Auswirkungen ein Verbleib des Mieters Bayerischer Rundfunk (BR) in den nächsten Jahren auf das Konzept zur Renaturierung der Würm und auf die Situierung der Ausgleichsflächen und -maßnahmen im Geltungsbereich haben könnte. Beabsichtigt ist die Fernsehproduktion des BR bis zum Auslaufen der Serie "Dahoam is dahoam" zu erhalten. Hierzu wird die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung über das Regelverfahren hinaus dahingehend ergänzt, dass relevante Eingriffe außerhalb und innerhalb der BR-Mietflächen zeitlich und räumlich differenziert und über entsprechend zugeordnete, zeitgleich umzusetzende Ausgleichsflächen und -maßnahmen festgesetzt werden. Die Berücksichtigung von zwei Umsetzungsphasen von Eingriff und zugeordneter Kompensation begründet in der Folge die Differenzierung der Ausgleichsflächen in A1 und A2 gemäß Planzeichnung.

Im Speziellen werden:

- der Realisierung der Baugebiete GE 1 bis GE 4 (Ost) und der zentralen Planstraße die Ausgleichsflächen A1 innerhalb der öffentlichen Grünfläche östlicher Ortsrand bzw. Grünzug Würm zu 100 %, die Ausgleichsfläche A2 innerhalb der öffentlichen Grünfläche Grünzug Würm zu 95 % zugeordnet,
- der Realisierung der Baugebiete GE 4 (West) und GE 5 und der weiteren Planstraße nach (Süd-) Westen die Ausgleichsfläche A2 innerhalb der öffentlichen Grünfläche Grünzug Würm zu 5 % zugeordnet.

Das Gelände der Fernsehproduktion des BR umfasst sowohl Flächen auf GE 4 (West) und GE 5 wie auch auf der Ausgleichsfläche A2. Zum Zeitpunkt der Realisierung der Gewerbegebiete GE 1 bis GE 4 und der zentralen Planstraße steht deshalb möglicherweise die Ausgleichsfläche A2 noch nicht zur Verfügung. In der Eingriffs- / Ausgleichsbilanz ergibt sich in der Folge ein negativer Flächensaldo zu Lasten der Kompensation in der Größenordnung von 95 % der Ausgleichsfläche A2. Im Verfahren wird daher ausnahmsweise zugelassen, den Nachweis des verbliebenen erforderlichen Ausgleichs vorübergehend über das Ökokonto der Stadt Dachau (externe Kompensation) zu ermöglichen, sofern die Ausgleichsfläche A2 wegen des Bestandschutzes zum Zeitpunkt des Eingriffs noch nicht zur Verfügung steht.

Im städtebaulichen Vertrag vom 12.12.2017 ist geregelt, dass bei Realisierung des Gewerbegebiets GE 5 auch die Ausgleichsfläche A2 in Gänze umgesetzt werden muss, um die vorläufig in Anspruch genommene Fläche aus dem Ökokonto wieder rückbuchen zu können. Gemäß § 6 Abs. 3 des Vertrags ist die Ausgleichsfläche bis zum Ende der Vegetationsperiode, die auf die Bezugsfertigkeit der ersten baulichen Anlage im Baugebiet GE 5 folgt, herzustellen.

G.9.12 Besonderer Artenschutz

Nach den Befunden der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) kommen im Planungsgebiet verschiedene europarechtlich geschützte Arten (Arten des Anhang IV

der FFH-Richtlinie, europäische Vogelarten) vor bzw. sind Vorkommen nicht auszuschließen. Entsprechend den Auswirkungen der Planung und im Hinblick auf etwaige Verbotstatbestände im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG sind Vermeidungs- und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) zu berücksichtigen. Viele der angeführten Maßnahmen können durch Vorkehrungen im Zuge der Bauabwicklung umgesetzt werden. Die zielgerichtete und sachgerechte Umsetzung der Artenschutzmaßnahmen sollte grundsätzlich durch eine Umweltbaubegleitung (UBB) gewährleistet werden. Die Umweltbaubegleitung erfolgt im vorliegenden Fall bereits seit Anfang 2017.

Im Hinblick auf die artenschutzrechtlichen Tatbestände und Erfordernisse haben sich gegenüber dem Vorentwurf der Bebauungsplanung (Stand: 21.02.2017) verschiedene Änderungen ergeben. In Reaktion auf die eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung wurde zwischenzeitlich eine Untersuchung zum Vorkommen der artenschutzrechtlich relevanten Zauneidechse und Mehlschwalbe im Gebiet durchgeführt und dokumentiert. Nach vier Begehungen zur Aktivitätszeit der Zauneidechse und bei optimaler Witterung konnten innerhalb des Geltungsbereichs aktuell weder Nachweise erbracht werden, noch ergaben sich Verdachtsmomente. Entsprechend den aktuellen Befunden zur Zauneidechse wird im weiteren Verfahren auf die Durchführung von vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF) mittels der im Vorentwurf festgesetzten Anlage von 5 Habitatelementen am östlichen Ortsrand verzichtet. Um den Biotopverbund zu der bestehenden Zauneidechsen-Population knapp außerhalb des Geltungsbereichs zu fördern, wird dennoch in zwei größeren Teilbereichen der südlichen Eingrünung eine für Zauneidechsen gerechte Gestaltung vorgenommen.

Im Hinblick auf die relevanten gebäudebrütenden Vogelarten im Gebiet wurde das Vorkommen der Mehlschwalbe durch die aktuelle Kartierung zuverlässig bestätigt. Damit ist in Folge der zeitlich zurückgestellten Neuarrondierung von Baugebiet GE 5 und dem damit verbundenen längeren Erhalt des Gebäudes samt der dort vorhandenen Nistplätze der Mehlschwalbe auf Ausgleichsfläche A2 eine wesentliche artenschutzbezogene Vermeidungsmaßnahme nach wie vor indirekt gegeben und wirksam (vgl. Abb. A1 im Umweltbericht). In Reaktion auf den positiven Befund von insgesamt 14 vorgefundenen Mehlschwalben-Nestern werden anzubringende Nisthilfen für Gebäudebrüter (Mehlschwalbe, Haussperling) ergänzend und nun in leicht erhöhter Anzahl als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme festgesetzt. Diese sind in Form von Ersatznestern für Mehlschwalben und Nistkästen (ggf. integriert in die Außenfassade) für Haussperlinge an den wettergeschützten Ostseiten der Neubauten vorzusehen.

Das angestrebte Vorgehen – (unverzügliches) Anbringen von Nisthilfen an den Ostfassaden der neu errichteten Gebäude in Kombination mit der Anlage von geeigneten Habitatstrukturen an der Würm (u.a. vegetationsfreie Lehmpfützen) auf Ausgleichsfläche A1 als vorgezogene Maßnahmen vor dem eigentlichen Eingriff, nämlich dem (noch gar nicht absehbaren) Abriss der beiden Gebäude mit bestehenden Nestern auf dem Gelände der BR-Kulisse- wird als erfolgversprechend für eine Umsiedlung der Brutplätze eingeschätzt. Um die hohen fachlichen Anforderungen hinsichtlich Planung, Umsetzung und Überwachung der artspezifischen Maßnahmen, die auch in der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde vom 28.02.2018 herausgestellt wurden, im weiteren Vollzug zu gewährleisten und den Erhalt der Schwalbenpopulation im Gebiet erfolgreich zu sichern, sind im städtebaulichen Vertrag

vom 12.12.2017 weitergehende Regelungen zu CEF-Maßnahmen (§ 7 und CEF-Maßnahmenkatalog, Anlage 7) fixiert. Als Maßgabe der Umweltbaubegleitung sind hierzu vereinbart:

- Vorsehen von Ersatz-Brutplätzen (Nisthilfen) für Gebäudebrüter (Mehlschwalbe, Haussperling) an der Ostseite der neu zu errichtenden Gebäude in den Baugebieten GE 2, GE 3 und GE 4(2), Anbringen von jeweils 5 Ersatz-Brutplätzen in jedem Bauquartier, Ersatznester für Mehlschwalben, integrierte Brutplätze bzw. Nistkästen für Haussperlinge, Detailplanung und Umsetzung in Abstimmung mit der Umweltbaubegleitung.
- Durchführen einer jährlichen Kontrolle der Nisthilfen (Dauer 15 Jahre), Überprüfen und ggf. Wiederherstellung der Funktionsfähigkeit bzw. Ersatz, Überprüfen des Erfolgs der Maßnahme, Dokumentation der Ergebnisse, ggf. Planung und Durchführung ergänzender Maßnahmen zur Erhaltung der Mehlschwalbenpopulation im Gebiet.

Der Investor verpflichtet sich die Maßnahmen betreffend die Mehlschwalbe nach den Regelungen dieses Paragraphen vor dem Abbruch der in dem Maßnahmenkatalog (Anlage 7) aufgeführten baulichen Anlagen entsprechend den Festlegungen im Maßnahmenkatalog (Anlage 7) mangelfrei herzustellen (§ 7 Abs. 4).

Der Investor zeigt der Stadt die vertragsgemäße Durchführung der CEF-Maßnahmen schriftlich an. Die Stadt setzt einen Abnahmetermin innerhalb von vier Wochen nach Eingang der Anzeige fest. Die durchgeführten Maßnahmen sind von der Stadt und dem Investor im Beisein eines Vertreters der Unteren Naturschutzbehörde abzunehmen. Das Ergebnis ist zu protokollieren(§ 7 Abs. 5).

Die im Vorentwurf zum Bebauungsplan (Stand: 21.02.2017) im Hinblick auf Fledermäuse festgesetzten vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen sind seit Herbst 2017 in modifizierter Form umgesetzt. Nach einer Vorauswahl geeigneter Bäume sind nun insgesamt 27 Fledermauskästen, verteilt auf Standorte am nördlichen, am östlichen und am südlichen Rand des Geltungsbereichs aufgehängt, darunter 6 Winterkästen, 6 Sommerröhren, 8 Flachkästen und 7 Rundkästen (vgl. Abb. 5 im Umweltbericht). Sie sollen verloren gehende potenzielle Quartiere ersetzen.

Die Maßnahme wurde in enger Abstimmung zwischen der Umweltbaubegleitung, einem Fledermausexperten und der Unteren Naturschutzbehörde durchgeführt. Die Auswahl geeigneter Bäume innerhalb des Geltungsbereichs und die Verteilung der unterschiedlichen Kästen erfolgten am 04.08.2017. Das Anbringen der Kästen wurde im September/Oktober 2017 vorgenommen. Auch hier ist das zukünftige Monitoring hinsichtlich der CEF-Maßnahmen im städtebaulichen Vertrag (Anlage 7) geregelt.

- Durchführen eines jährlichen Kontrolle der Fledermauskästen (Dauer 15 Jahre), Überprüfen und ggf. Wiederherstellung der Funktionsfähigkeit bzw. Ersatz, Überprüfen des Erfolgs der Maßnahme, Dokumentation der Ergebnisse.

Mit der naturschutzfachlich hochwertigen Ausgestaltung der öffentlichen Grünfläche am östlichen Ortsrand (Ausgleichsfläche A1) sowie mit der Würm-Renaturierung und der Anlage des Grünzugs Würm (Ausgleichsflächen A1 und A2) werden indirekt auch rechtliche Anforderungen zum Besonderen Artenschutz multifunktional erfüllt.

Mit der Anlage dieses 10 m breiten, naturnahen, strukturreichen Grünstreifens fungiert der Ortsrand auch als vorgezogene artenschutzrechtliche Maßnahme zur Erhaltung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten (CEF-Maßnahme) für

gehölzbrütende Vogelarten. Durch die frühzeitige Herstellung dieses nun mit Gehölzen bestandenen Grünkorridors werden entsprechende Ersatzlebensräume noch vor Bau- bzw. Eingriffsbeginn und im räumlichen Umfeld der Vorkommen der betroffenen Arten geschaffen. Die unmittelbare Flächenverfügbarkeit erleichtert die Realisierung und Umsetzung der geplanten Maßnahmen und erhöht deren Wirksamkeit.

Im Rahmen der Renaturierung der Würm und der Gestaltung des Würm-Grünzugs (Ausgleichsfläche A1) werden Habitatansprüche der Mehlschwalbe berücksichtigt, in dem über Wechselwasserzonen und Pfützen Angebote zur Beschaffung von Nistmaterial geschaffen werden.

Für artenschutzorientierte Maßnahmen, die keinen bodenrechtlichen Bezug aufweisen und im weiteren Vollzug vertraglich zu regeln sind, werden entsprechende Hinweise gegeben.

Das Augenmerk richtet sich hierbei auf eine artenschutzkonforme Terminierung der vorbereitenden Maßnahmen (Gehölzrodungen, Gebäudeabbruch, Baufeldräumung). Die konfliktfreien, artenbezogenen „Bauzeitenfenster" werden genannt und auch Möglichkeiten aufgezeigt, diese Zeiträume zu verlängern, in dem die Bestandssituation im Vorfeld überprüft und bei Positivnachweis besondere artenschutzkonforme Vorkehrungen getroffen werden. Bezogen auf die Fledermäuse ist den (potenziellen) Quartierbäumen („Höhlenbäume") im Gebiet eine hohe Bedeutung beizumessen. Müssen diese gefällt werden, so sind besondere Vorkehrungen zu treffen, um eine artenschutzkonforme Fällung zu erreichen und keine Verbotstatbestände auszulösen.

Die aktuellen Nachweise der Zauneidechse im Süden knapp außerhalb des Geltungsbereichs (vgl. Abb. A1 im Umweltbericht) begründen eine weitere, nur für das Baugebiet GE 4 relevante Vermeidungsmaßnahme. Sollen hier vorbereitende Bauarbeiten (Gebäudeabriss, Baufeldräumung) zur Aktivitätszeit der Zauneidechse zwischen Mitte März und Mitte Oktober durchgeführt werden, so ist im Vorfeld ein überkletterungssicherer Reptilienschutzzaun zu errichten. Dieser wurde Anfang Mai 2018 etwa 2 bis 6 m von der südlichen Grundstücksgrenze entfernt errichtet. Entlang des 0,50 m hohen Zauns wurden an drei Stellen einseitige Erdrampen angelegt, die es etwaigen Reptilien ermöglichen, aus dem Baufeld in die südlich angrenzenden Kleingärten zu gelangen.

Die Vermeidungsmaßnahmen werden hinweislich formuliert.

G.10 Immissionsschutz

Zur Beurteilung der Planung hinsichtlich von Geräuschemissionen und – immissionen wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt (Steger & Partner GmbH, Bericht Nr. 3502/B6/mec vom 01.02.2017). Im Zuge des ergänzenden Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde eine weitere schalltechnische ~~in Verbindung mit der ergänzenden~~ Untersuchung (Steger & Partner GmbH, Bericht Nr. 3502-2/L5/hu vom 24.07.2020) erstellt. Die Untersuchungen kommen zu folgenden ~~, die zu folgenden~~ Ergebnissen ~~kommt:~~:

G.10.1 Gewerbegeräusche

Das Gewerbegebiet wird gemäß §1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO nach den Eigenschaften von Betrieben und Anlagen hinsichtlich der zulässigen

Geräuschemissionen intern gegliedert. Dazu wurde die zulässige Geräuschemission in Form von richtungsabhängigen Emissionskontingenten gemäß DIN 45691 festgesetzt.

Nach der Rechtsprechung muss bei der Festsetzung von Emissionskontingenten nach § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO, die das Baugebiet nach der Art der Betriebe und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften gliedern, die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt werden. Es muss daher in jedem intern gegliederten Baugebiet ein Teilgebiet ohne Emissionsbeschränkung geben oder, was auf dasselbe hinausläuft, ein Teilgebiet, das mit Emissionskontingenten belegt ist, die jeden in einem Gewerbegebiet zulässigen Betrieb ermöglichen. § 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ~~ermöglicht~~ eröffnet daneben die Möglichkeit einer externen Gliederung, also mit Bezug auf ein anderes Gewerbegebiet im Gebiet der betreffenden Gemeinde. Die Frage, wann ein Emissionskontingent für ein Gewerbegebiet so festgesetzt ist, dass in einem Teilgebiet jeder nach § 8 BauNVO zulässige Betrieb ermöglicht wird, ist bislang höchstrichterlich nicht entschieden. In Literatur und Rechtsprechung wird teils als Anhaltspunkt für die Bestimmung eines solchen Emissionskontingents die Regelung in Nr. 5.2.3 der DIN18005-1 erwogen. Diese sieht dann, wenn die Art der in einem ohne Emissionsbegrenzung geplanten Gewerbegebiet künftig betriebenen Anlagen nicht bekannt ist, für die Berechnung der in seiner Umgebung zu erwartenden Lärmemissionen den Ansatz einer Flächenschallquelle mit flächenbezogenen Schallleistungspegeln von 60 dB(A) tags und nachts vor.

Die Stadt Dachau ist der Ansicht, dass die im ursprünglichen Bebauungsplan, mit Stand~~:~~ vom 25.03.2019, festgesetzten Emissionskontingente bereits den von der Rechtsprechung formulierten Kriterien entspre~~a~~chen. Sie stützt sich hierbei insbesondere auf die Erläuterungen der Lärmschutzberatung~~Firma~~ Steger & Partner GmbH vom 02.04.2020, Seiten 4 ff, die als weitere umweltbezogene Stellungnahme den Antragsunterlagen beigefügt ist.

Die Stadt Dachau hält an der internen Gliederung des Gewerbegebiets fest. Um ~~letzte Zweifel~~rechtliche Unsicherheiten in Bezug auf ~~an der Rechtmäßigkeit des Bebauungsplans~~die Zulässigkeit der Emissionskontingente des Bebauungsplans auszuschließen, hat die Stadt Dachau im Rahmen des ergänzenden Verfahrens gem. § 214 Abs. 4 BauGB die ~~festgesetzten~~ Emissionskontingente dahingehend geändert, dass für ca. 2.000 m² und somit eine ausreichend große Teilfläche ~~überarbeitet und nunmehr~~ im südöstlichen Bereich des Plangebiets, als Teilgebiet GE 04 (2b) gekennzeichnet, die bislang geltende nächtliche Emissionskontingentierung deutlich auf L_{EK} = 60 dB(A)/m² unter Bezugnahme auf Nr. 5.2.3. der DIN 18005-1:2002-7 angehoben wurde. Somit liegen die Voraussetzungen für eine interne Gliederung des Plangebiets unter Bezugnahme auf die Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts vom 07.02.2017 vor.

~~für eine Teilfläche von ca. 2000 m² ein Emissionskontingent von 60 dB(A)/m² nachts festgesetzt.~~ Während der Tageszeit wird dieses Emissionskontingent bei den meisten emittierenden Flächen des Bebauungsplans, insbesondere auch für die vorgenannten Fläche im südöstlichen Bereich des Plangebiets (Teilgebiet GE 04 (2b)), in alle

Kommentiert [JG1]: Welches Dokument ist hier gemeint? Das Dokument liegt bgsm nicht vor, Bitte um Zusendung.

Formatiert: Muster: Transparent (Gelb)

Formatiert: Muster: Transparent (Gelb)

Formatiert: Hochgestellt

Formatiert: Tiefgestellt

Schallausbreitungsrichtungen erreicht oder deutlich überschritten, so dass während der Tageszeit keine Änderung der Kontingentierung erforderlich warist. Durch die Anhebung des Emissionskontingents insbesondere in Richtung Westen und Norden ist es erforderlich, für das Teilgebiet GE 04(1) andere Emissionsflächen im Plangebiet oder in der potenziellen Osterweiterungdas Emissionskontingente nach Westen zur Nachtzeit zu reduzieren, um in der Summe an allen umliegenden ??... flächen maßgeblichen ImEmissionsorten die zur Verfügung stehenden Planwerte schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 nicht zu überschreiten.

Hierbei wurde auch Folgendes berücksichtigt: Im Nachgang zur Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplans wurde in der Sitzung des Umwelt- und Verkehrsausschusses der Stadt Dachau vom 17.09.2019 wurde beschlossen, die Flächen westlich des „Tiefen Grabens“ zur Aufnahme in das Landschaftsschutzgebiet Hebertshauser Moos und Krenmoos dem Landratsamt vorzuschlagen. Hierbei handelt es sich um diejenigen Flächen, die in der vormaligen schalltechnischen Berechnung der Firma Steger & Partner GmbH zum Bebauungsplan vom 01.02.2017 noch als potenzielle Osterweiterung des Gewerbegebiets dargestelltberücksichtigt waren. Eine Osterweiterung des planungsgegenständlichen Gewerbegebiets ist nun von Seiten der Stadt Dachau – also langfristig – nicht mehr vorgesehen. Die hierfür vorgehaltenen Emissionskontingente der bisherigen Berechnungen können daher entfallen. Hierdurch ergibt sich eine Entlastung der umliegenden maßgeblichen ImEmissionsorte in allen Schallausbreitungsrichtungen. In Bezug auf die zu erwartende Mehrbelastung durch die Anhebung des nächtlichen Kontingents auf der Fläche im südöstlichen Bereich des Bebauungsplans tritt somit ein gegenläufiger Effekt ein.

Bezüglich der Einzelheiten der Neukontingentierung, insbesondere auch unter Berücksichtigung der bereits für das Baugebiet erteilten Baugenehmigungen, verweisen wir auf die ergänzende Untersuchung der Lärmschutzberatung Steger & Partner GmbH, Bericht Nr. 3502-02/L5/hu vom 24.07.2020.

DEine Gliederung des Baugebiets gem. § 1 Abs. 4 S. 1 Nr. 2 BauNVO ies war notwendig, um an den maßgebenden Immissionsorten (Wohngebäude im Außenbereich im Süden, nächstgelegene Wohnhäuser in den allgemeinen und reinen Wohngebieten westlich und nördlich sowie Wohngebäude im Außenbereich auf dem Gemeindegebiet von Karlsfeld östlich des Geltungsbereiches) die Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 in der Summenwirkung mit den bereits bestehenden gewerblichen Nutzungen sicherzustellen.

Die Einhaltung der maximal zulässigen richtungsbezogenen Geräuschemissionskontingente kann beim Bau oder bei immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren bei Neu- oder Umplanungen von der Genehmigungsbehörde überprüft werden und umgesetzt als Immissionsanteile in die entsprechenden Bau- und Betriebsgenehmigungen aufgenommen werden können.

Dadurch ist langfristig sichergestellt, dass im Zusammenwirken aller gewerblichen Geräuschemittenten keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche an schützenswerter Bebauung eintreten.

G.10.2 Verkehrsgeräusche

Durch die von den neu zu errichtenden Straßenabschnitten ausgehenden Geräuschimmissionen werden an den maßgebenden Immissionsorten die Immissionsgrenzwerte der 16.BImSchV überschritten.

Darüber hinaus werden auch die baulichen Eingriffe in die Schleißheimer Straße an einigen Anwesen außerhalb des Planungsgebiets aufgrund einer Erhöhung der Beurteilungspegel um mindestens 3 dB(A) bzw. auf mindestens 70 dB(A) tagsüber oder 60 dB(A) nachts wesentlich im Sinne der 16.BImSchV sein.

Dies löst grundsätzlich gem. §41 BImSchG Schallschutzansprüche aus.

Aktiver Schallschutz nach §41(1) BImSchG scheidet aus, da durch bestehende Grundstückseinfahrten bzw. die nach Norden abzweigende Erasmus-Reismüller-Straße schalltechnisch wirksame durchgehende Lärmschutzwände nördlich der Schleißheimer Straße nicht errichtet werden können. Somit ergeben sich Ansprüche auf Entschädigung gem. §42 BImSchG in Verbindung mit 24.BImSchV an folgenden Anwesen:

- Carl-Felber-Weg 1 (Fl.-Nr. 573/233)
- Carl-Felber-Weg 1a (Fl.-Nr. 573/232)
- Carl-Felber-Weg 1b (Fl.-Nr. 573/231)
- Erasmus-Reismüller-Straße 1 (Fl.-Nr. 573/4)
- Erasmus-Reismüller-Straße 2 (Fl.-Nr. 573/76)
- Erasmus-Reismüller-Straße 3 (Fl.-Nr. 573/4)
- Erasmus-Reismüller-Straße 4 (Fl.-Nr. 573/75)
- Schleißheimer Straße 145 (Fl.-Nr. 573/42)
- Schleißheimer Straße 147 (Fl.-Nr. 573/43)
- Schleißheimer Straße 149 (Fl.-Nr. 573/7)

Die Grundstückseigentümer sind zur Anmeldung von Ansprüchen auf Lärmschutzmaßnahmen gemäß § 42 BImSchG berechtigt und werden durch die Große Kreisstadt Dachau auf ihre grundsätzliche Anspruchsberechtigung auf baulichen Schallschutz hingewiesen.

Bei Anmeldung der Ansprüche werden durch die Große Kreisstadt Dachau die maßgeblichen Beurteilungspegel an den betroffenen Gebäudefassaden und in den Außenwohnbereichen exakt nach Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) ermittelt.

Anschließend wird geprüft, ob dies den Einbau von Schallschutzmaßnahmen unter Anwendung der Verkehrswege - Schallschutzmaßnahmenverordnung (24. BImSchV) erfordert. Die Ansprüche gelten nur für Gebäude und sonstige schutzbedürftige Nutzungen, die bei erster öffentlicher Auslegung des Bebauungsplans vorhanden oder genehmigt waren.

G.10.3 Baulicher Schallschutz

Um den in Gewerbegebieten allgemein zulässigen gewerblichen Geräuschimmissionen bis 65 dB(A) tagsüber in Verbindung mit einwirkenden Verkehrsgeräuschen Rechnung zu tragen, wurden ferner Maßnahmen zum baulichen Schallschutz festgesetzt, die für Aufenthaltsräume ausreichenden Schallschutz gewährleisten.

G.10.4 Lufthygiene

Die für den Planfall prognostizierten Luftschadstoffbelastungen überschreiten im unmittelbaren Straßenbereich der Schleißheimer Straße als Jahresmittelwerte der Gesamtbelastung (Vorbelastung und Zusatzbelastung) die Grenzwerte der 39. BImSchV für Stickstoffdioxid (NO_2). Die Luftschadstoffbelastungen betragen bis zu 58,4 µg/m³ NO_2, 26,4 µg/m³ für PM_{10} und 23,3 µg/m³ für $PM_{2,5}$.

Bereits entlang der nördlichen Baulinien unterschreiten die Luftschadstoffbelastungen mit bis zu 28,3 µg/m³ NO_2, 16,9 µg/m³ für PM_{10} und 14,8 µg/m³ für $PM_{2,5}$ die Grenzwerte deutlich. Mit zunehmendem Abstand nehmen die Luftschadstoffbelastungen weiterhin ab. Auch die zulässige Überschreitungshäufigkeit von 35 Tage/Jahr für den Tagesmittelgrenzwert von PM_{10} wird voraussichtlich deutlich unterschritten. Die maßgebenden Grenzwerte der 39. BImSchV werden somit innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete zuverlässig eingehalten.

Die Auswirkungen des Planvorhabens auf die Nachbarschaft, insbesondere auf die nördlich der Schleißheimer Straße liegenden Wohngebäude wurden durch eine Differenzbetrachtung ermittelt. Hierzu wurde die für das Jahr 2030 prognostizierte Luftschadstoffbelastung (Prognose – Nullfall) der Luftschadstoffbelastung unter Berücksichtigung auch der Planung (Prognose – Planfall) gegenübergestellt. Dabei wurden die höchsten Schadstoffzunahmen für die Nachbarschaft entlang der Schleißheimer Straße prognostiziert. Dort beträgt die Erhöhung der Luftschadstoffbelastung durch das Planvorhaben im Jahresmittelwert für NO_2 bis zu 1,3 µg/m³ und bis zu 0,2µg/m³ für PM_{10} und $PM_{2,5}$. Dafür ist sowohl die Verkehrsmengenzunahme verantwortlich, die durch das Planvorhaben verursacht wird als auch die neue Bebauung, die durch Lage, Ausrichtung und Höhe die meteorologischen Verhältnisse insbesondere im Nahbereich der Schleißheimer Straße ändert. Derartige Erhöhungen der Luftschadstoffbelastung von mehr als 3% des Immissionsjahresmittelwertes sind relevant, führen aber am maßgebenden Immissionsort zu keiner Luftschadstoffbelastung oberhalb der Grenzwerte der 39. BImSchV. Vielmehr werden die Grenzwerte weiterhin um bis zu 12 µg/m³ unterschritten.

Daher sind zum Schutz der Nachbarschaft vor verkehrsbedingten Luftschadstoffimmissionen keine Regelungen im Bebauungsplan erforderlich.

Überschreitungen im unmittelbaren Straßenbereich der Schleißheimer Straße betreffen ausschließlich Flächen, die nur dem vorübergehenden Aufenthalt von Personen und keiner längeren Verweildauer dienen. Zudem befindet sich der südliche Fuß- und Radweg bereits in einem Abstand von ca. 9,0 m zur Straße, sodass in diesem Bereich die Immissionsgrenzwerte bereits zuverlässig eingehalten werden. Der dichte Baumbestand entlang des Schleißheimer Kanals bindet Feinstaub und wird soweit möglich als zu erhalten festgesetzt.

G.10.5 Abstandsgebot zu Störfallbetrieben

Im Umkreis zum Plangebiet ist kein Betriebsbereich gemäß § 3 Nr. 5a BImSchG vorhanden. Insofern sind von schweren Unfällen (im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU) in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf benachbarte Schutzobjekte gemäß § 3 Abs. 5d BImSchG nicht zu erwarten. Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planaufstellung das Abstandsgebot zu Störfallbetrieben (§ 50 Satz 1 BImSchG) zu beachten ist.

G.11 Örtliche Bauvorschriften

G.11.1 Abstandsflächen

Auf Festsetzungen im Bebauungsplan kann verzichtet werden. Nach außerhalb der Baugebiete werden bei Ausnutzung der Bauräume und der maximal zulässigen Wandhöhen die gesetzlichen Regelungen der Bayerischen Bauordnung zu Abstandsflächen gem. Art 6 Abs.5 im Gewerbegebiet von 0,25 H, mindestens 3,0 m eingehalten. Nach innerhalb der Bauräume können 0,25 H, mindestens 3,0 m ebenfalls eingehalten werden.

G.11.2 Gestaltung

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes wird für das Planungsgebiet eine geordnete städtebauliche Entwicklung sichergestellt und übergeordnete Entwicklungsziele wie z.B. die Reaktivierung un- und untergenutzten Gewerbeflächenpotentiale und die Herstellung von Grünzügen und einer Grünausstattung gesichert.
Gestaltungsregelungen werden im Sinne einer möglichst großen Flexibilität in der Realisierung auf das notwendige Maß (z.B. Regelungen zu Werbeanlagen und Dachaufbauten) beschränkt. Ausreichender Abstand zur umgebenden Bebauung und den Gewerbegebieten vorgelagerte Grün- und Freiflächen inkl. Grünausstattung sorgen für eine verträgliche Einbindung der Planung unabhängig der äußeren Gestalt der Gebäude.

G.11.3 Dächer

Da im Gewerbegebiet in größerem Umfang mit großflächigen Baukörpern gerechnet werden muss, werden Flachdächer festgesetzt und die Höhen von Aufbauten auf maximal 3,0 m ab der Deckenoberkante des darunter liegenden Geschosses beschränkt. (Vgl. G.4.2)

G.11.4 Werbeanlagen

Um die Qualität des Erscheinungsbildes und damit das Image des Gewerbestandortes sicher zu stellen, soll ein Wildwuchs an Werbeanlagen unterbunden werden. Gleichzeitig ist Werbung in einem Gewerbegebiet für die dort ansässigen Gewerbebetriebe in einem gewissen Umfang notwendig. Daher wird die Werbung auf die Eigenwerbung am jeweiligen Gewerbestandort beschränkt. Sie soll sich zudem in ihrer Größe und Gestaltung der baulichen Hauptnutzung unterordnen. Gleichzeitig soll sichergestellt werden, dass an dieser wichtigen Ortseinfahrt ein negatives Erscheinungsbild vermieden und die Verkehrssicherheit wie auch das Baudenkmal Schleißheimer Kanal nicht beeinträchtigt wird. Die Regelungen zielen auch auf den Schutz des südlich und westlich angrenzenden Landschaftsbilds.

Damit die Gewerbebetriebe auch schnell und einfach aufgefunden werden können, ist im Zufahrtsbereich zum Planungsgebiet eine Sammelsteele zugelassen, die den Besucher- und Gewerbeverkehren auf alle im Planungsgebiet ansässigen Betriebe hinweist. Um die Gestalt des öffentlichen Raums nicht zu stark zu stören, darf die Sammelsteele eine Höhe von 4,0 m und eine Breite von 1,5 m nicht überschreiten.

G.11.5 Einfriedungen

Einfriedungen werden auf ein sinnvolles und der gewerblichen Nutzung entsprechendes Maß beschränkt. Sie werden mit einem ausreichenden Abstand zu öffentlichen Straßenverkehrs- und öffentlichen Grünflächen festgesetzt, um die stadt- und landschaftsräumliche Wirkung des Vorbereichs, der zu begrünen und zu bepflanzen ist, zu sichern. Die möglichst offene Gestaltung wird durch die Satzungsbestimmungen zur Hinterpflanzung und zu Heckenpflanzungen unterstützt. Durchgehende Zaunfundamente, die zu einer ökologischen Zerschneidung führen, werden ausgeschlossen. Die Festsetzungen zur Ausführung sorgen für eine Durchlässigkeit für Kleinsäuger und Insekten.

G.11.6 Zufahrten

Um den Grad der Versiegelung und die Querung der Baumgräben möglichst gering zu halten wird eine gemeinsame Zufahrt von benachbarten Grundstücken gewünscht. Dies dient auch der Reduzierung von Eingriffen in die Anlagen der öffentlichen Verkehrserschließung, insbesondere von Eingriffen in die Längsstellplätze und Baumpflanzungen. Eine Festsetzung erfolgt nicht, da derzeit werden die Anzahl der Gewerbebetriebe noch deren Größe bekannt sind. Eine Festsetzung würde zukünftige Entwicklungsmöglichkeiten einschränken.

G.11.7 Aufschüttungen und Abgrabungen

Der festgesetzte Höhenbezugspunkt entspricht im Grundsatz der Höhenlage der Baugebiete. Sie dienen als Bezugspunkt für die Festsetzung der maximalen

Wandhöhen. Sie regeln nicht die Höhenlage der Erschließungsstraßen oder Baugebiete.

Durch die Festsetzung zu Abgrabungen wird darüber hinaus sichergestellt, dass durch Geländemodellierungen bis zu einer Höhe von 0,5 m der Anschluss an die umgebenden Straßen sichergestellt werden kann. Geländemodellierungen werden auf ein sinnvolles und der gewerblichen Nutzung entsprechendes Maß beschränkt.

G.12 Städtebauliche Daten / Flächenbilanz

	Fläche [ca. m²]	davon bebaut	Flächenanteil
Baugebiete	53.777		63,8 %
GE 1(1)	452		
GE 1(2)	2.793		
GE 2(1)	2.028		
GE 2(2)	6.482		
GE 3	13.192		
GE 4(1)	10.459	2.481	
GE 4(2)	6.761		
GE 5	11.610		
Straßenverkehrsflächen	10.227	-	12,1%
Öffentliche Grünflächen	20.343	-	24,1%
gesamt	84.347	2.481	100 %

G.13 Natur- und Umweltschutz

G.13.1 Eingriffe in Natur und Umwelt

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet zum größten Teil als Gewerbegebiet Nr. 6.26 dargestellt. Über den Gebäudebestand besteht bereits Baurecht. Im Sinne der Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung bereitet das vorliegende Verfahren daher eine bauliche Nachverdichtung vor.

§ 18 Abs. 1 BNatSchG sieht für die Bauleitplanung die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vor, wenn in Folge der Verfahrens Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Die Erweiterung der gewerblichen Nutzung einschließlich der neuen inneren Erschließung bildet einen solchen Eingriff in Natur und Landschaft. Die vorliegende gewerbliche Nachverdichtung wird somit in der Folge einen naturschutzrechtlichen Ausgleichsbedarf verursachen. Im Rahmen der Eingriffsregelung (Kap. 4 Umweltbericht) werden die nachteiligen Planfolgen ermittelt und bewertet sowie Art und Umfang der erforderlichen Ausgleichsflächen und –maßnahmen abgeleitet und dargestellt. Der erforderliche Bedarf an Ausgleichsflächen

in der Größenordnung von 1,20 ha wird in räumlichem Kontakt zum entstehenden Eingriff als sog. integrierter Ausgleich innerhalb des Geltungsbereichs erbracht.

G.13.2 Umweltprüfung

Der Bau- und Planungsausschuss der Stadt Dachau hat in seiner Sitzung am 19.09.2006 beschlossen, den Bebauungsplan (BP) 139/06 "Gewerbegebiet südlich des Schleißheimer Kanals" im Regelverfahren durchzuführen. Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen, die sicherstellen soll, dass die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß §§ 1 Abs. 6 Nr. 7 und 1a BauGB ausreichend berücksichtigt und dokumentiert worden sind. Die Umweltprüfung integriert auch die inhaltliche Behandlung und Abarbeitung der Eingriffsregelung nach BNatSchG. Zentraler Bestandteil der Umweltprüfung bildet nach § 2a BauGB der Umweltbericht, der die Belange der Umwelt und die voraussichtlichen erheblichen Auswirkungen des Vorhabens auf die relevanten Schutzgüter ermittelt, bewertet und darstellt (siehe Punkt H).

G.13.3 Artenschutz

Um Konflikte mit dem besonderen Artenschutzrecht, die möglicherweise sogar Vollzugshindernisse für den Bebauungsplan bilden könnten, auszuschließen, wurde ergänzend zur Umweltprüfung eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt. Die Prüfung, von peb, Gesellschaft für Landschafts- und Freiraumplanung, in der Fassung mit Stand 21.08.2017 vorgelegt, liegt der Begründung bei.

G.14 Erschließung der Baugebiete

G.14.1 Verkehrserschließung

Kfz-Erschließung

Die äußere Erschließung des Planungsbereiches ist durch die Schleißheimer Straße als Hauptstraße gegeben. Eine im Jahre 2016 durchgeführte Verkehrszählung ermittelt für den Teilabschnitt östlich der Erasmus-Reismüller-Straße eine Verkehrsbelastung von ca. 17.500 Kfz/24h, für den Bereich westlich ca. 18.000 Kfz/24h. Für die beiden angrenzenden Straßenzüge Erasmus-Reismüller-Straße (ca. 560 Kfz/24h) und Anton-Joseph-Schuster-Straße (ca. 820 Kfz/24h) werden nur untergeordnete Verkehrsmengen verzeichnet. Für den Prognosehorizont 2030 wurden die ermittelten Verkehrsmengen unter Berücksichtigung einer allgemeinen Verkehrsmengenzunahme von 7% auf ca. 19.500 Kfz/24h beidseits prognostiziert.

Durch die geplanten Nutzungen im Gebiet wird ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von 3.800 Kfz/24 h prognostiziert.

Leistungsfähigkeit der Verkehrsknoten

Über den Ausbau einer lichtsignalgeregelten Anbindung an die Schleißheimer Straße wird der leistungsfähige Anschluss der inneren Erschließung hergestellt. Zusätzlich zur Lichtsignalanlage sind die Erneuerung und eine deutliche Verbreiterung des Brückenbauwerks über den denkmalgeschützten Schleißheimer Kanal notwendig.

Die innere Erschließung wird über ein dem Gebietscharakter entsprechend ausgebautes öffentliches Erschließungssystem, welches an den oben genannten Verkehrsknoten angebunden wird, erfolgen.

Die Überprüfung der Leistungsfähigkeit des neuen mit einer Lichtsignalanlage ausgestatteten Anbindungsknotens direkt gegenüber der Erasmus-Reismüller-Straße ergab in einer ersten Untersuchung (Ingenierubüro INGEVOST) bei der unterstellten Prognoseverkehrsmengen für den Prognosehorizont 2030 und unter Berücksichtigung des querenden Fuß- und Fahrradverkehrs, die Qualitätsstufen C morgens und D abends.

Für die Verkehrsabwicklung im Zuge der Schleißheimer Straße wurde am Morgen von Westen her - bei Maximalstau - eine mittlere Rückstaulänge von ca. 175 m sowie eine maximale Rückstaulänge von ca. 220 m errechnet. Am Abend wurden folgende Werte ermittelt: mittlere Rückstaulänge ca. 130 m / maximale Rückstaulänge ca. 170 m von Westen bzw. mittlere Rückstaulänge ca. 85 m / maximale Rückstaulänge ca. 120 m von Osten her. Dies führt zu regelmäßigen Überstauungen der benachbarten Würmstraße sowie der Paula-Wimmer-Straße im Osten, deren verkehrliche Wirkungen noch vertiefend zu untersuchen sind.

Optimierungsmöglichkeiten der neuen Lichtsignalanlage und die verkehrlichen Auswirkungen der neuen Anbindung als signalisierter Knotenpunkt auf die benachbarten unsignalisierten Einmündungen (Würmstraße, Kufsteiner Str. und P.-Wimmer-Str.) wurden in einer zweiten Verkehrsuntersuchung des Ingenieurbüros Vössing (Stand 06.07.2017) vertiefend untersucht. Die Aufgabe bestand darin, das vom Ingenieurbüro INGEVOST unterstellte Signalprogramm weiter zu entwickeln und zu optimieren. Anschließend war der Leistungsfähigkeitsnachweis zu aktualisieren und die

Auswirkungen auf den Verkehrsablauf im betrachteten Abschnitt der Schleißheimer Straße sowohl hinsichtlich der Rückstaulängen als auch hinsichtlich der Wechselwirkung mit den signalisierten Knotenpunkten im Umfeld (Theodor-Heuss-Straße und Alte Römerstraße) zu beurteilen.

Die Grundlage der Beurteilung war die Vorplanung zum Knotenpunktumbau, die im Wesentlichen unverändert hinweislich auch in der Planzeichnung zum Bebauungsplan enthalten ist.

Im Gegensatz zur ersten Untersuchung wurde für die Lichtsignalanlage eine Zwei-Phasen-Steuerung gewählt, da eine eigene Phase für Linksabbieger aufgrund der für diesen Strom geringen prognostizierten Verkehrsmenge nicht notwendig ist. Die gewählte Steuerung führt zu dem Ergebnis, dass der Knotenpunkt sowohl in der Morgenspitze als auch in der Abendspitze eine Leistungsfähigkeitsreserve zwischen 36 % bis 40 % und eine zu erwartende Wartezeit zwischen 15 s – 19 s. Somit kann der Knotenpunkt mit der sehr guten Qualität des Verkehrsablaufs (QSV A) bewertet werden.

Die ermittelte Rückstaulänge bei Maximalstau, die in 95 % der Fälle nicht erreicht wird, beträgt in der westlichen Zufahrt 87,0 m in der Morgenspitze bzw. 81,0 m in der Abendspitze und entsprechend 42,0 m bzw. 96,0 m in der östlichen Zufahrt. Somit kann man davon ausgehen, dass die Einmündungen Schleißheimer Straße / Anton-Josef-Schuster-Straße und Schleißheimer Straße / Paula-Wimmer-Straße nicht überstaut werden. Die gegenüber der ersten Untersuchung deutlich kürzeren ermittelten Rückstaulängen sind auf den Ansatz eines rein zweiphasigen Signalablaufs zurückzuführen, der es erlaubt, in der Schleißheimer Straße längere Freigabezeiten zu schalten und somit weniger Rückstau erzeugt.

Durch eine flexible verkehrsabhängige Steuerung kann der Verkehrsablauf im Zuge der Schleißheimer Straße bei gleichzeitiger Minimierung der Wartezeiten weiterhin gewährleistet werden, wobei das Steuerungsverfahren „Hauptrichtung Dauergrün" mit Freigabezeitmodifikation für Haupt- und Nebenrichtung bei freier Umlaufzeit gewählt werden sollte. Über Detektionseinrichtungen (z.B. Induktivschleifendetektoren oder Videodetektion) können die Fahrzeugpulks erfasst werden, so dass Störungen im Verkehrsablauf weitgehend ausgeschlossen und zugleich die Wartezeiten in allen Zufahrten minimiert werden können.

Somit ist eine sichere verkehrliche Erschließung des Gewerbegebietes gewährleistet.

Stellplätze

Öffentliche Parkplätze werden in ausreichender Zahl auf dem öffentlichen Erschließungssystem errichtet. Jeweils an beiden Straßenseiten sind Parkbuchten für den Kfz- und Lkw-Verkehr angeordnet.

Fuß- und Radwegeverbindungen

Innerhalb des Planungsumgriffs sind Fuß- und Radwege im Zusammenhang mit den öffentlichen Grünflächen ausgewiesen. Ein zusätzlicher Fuß- und Radweg auf Privatgrundstück ermöglicht die Querung zwischen den Baugebieten GE 1(2) und GE 5. Dieser wird über eine Dienstbarkeit zugunsten der Allgemeinheit gesichert.

Der Radverkehr wird zusätzlich auch innerhalb der neuen Planstraße geführt. Am neu signalisierten Knotenpunkt sind separate Aufstellflächen vorgesehen.

ÖPNV

Die Anbindung an den ÖPNV ist an der Schleißheimer Straße bzw. in der Würmstraße mit den Bushaltestellen Erasmus-Reismüller-Straße (Linie 291) und Würmstraße (Linie 744) vorhanden. Die Buslinien verkehren zwischen den S-Bahnhaltestellen Dachau und Oberschleißheim bzw. S-Bahnhof Dachau und Dachau Ost.

Straßenbau

Die Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen soll entsprechend der hinweislichen Darstellung im Bebauungsplan und in den festgesetzten Breiten erfolgen. Eine Entwurfsplanung soll dem städtebaulichen Vertrag als Anlage hinzugefügt werden. Daher können textliche und planliche Festsetzungen, die über die Gesamtbreite hinaus gehen entfallen.

G.14.2 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Planungsgebietes muss über im Planungsgebiet zu erstellende Systeme an die vorhandene öffentliche Versorgung angeschlossen werden. Diese Systeme im Planungsgebiet sind im öffentlichen Straßengrund und in den dafür festgesetzten Flächen zu erstellen.

G.15 Maßnahmen

Gebäudeabbrüche
Die Beseitigung der vorhandenen Altbauten erfolgt durch die Eigentümerin der Bauflächen in Abstimmung mit den Fachdienststellen.

Altlastenbeseitigung
Für die Baugebiete GE 1 bis GE 5 ist eine nutzungs- und einzelfallbezogene Sanierung mit Verbleib im Altlastenkataster vorgesehen.

Der Wirkungspfad Boden – Nutzpflanze kann aufgrund der zukünftigen Nutzung als Gewerbegebiet unberücksichtigt bleiben.

Im Geländebereich nördlich der Produktionsgebäude ist die Neubebauung von 2 Baugebieten mit Gewerbebebauung, die Errichtung der neuen Erschließungsstraße sowie der öffentliche Grünfläche an der nördlichen Grundstücksgrenze geplant. Vor Beginn der Bautätigkeit ist durch einen Sachverständigen nach § 18 BBodSchG ein Sanierungsplan auszuarbeiten. Die Bauarbeiten sind auf diesen Sanierungsplan abzustimmen bzw. die Sanierungsmaßnahmen in den Bauablauf zu integrieren.

Für den Geländebereich im Westen des Planungsgebiets ist die Renaturierung der Würm geplant. Bei einer Verlegung des Würmverlaufs ist mit dem Aushub von Bodenmaterial zu rechnen, welches sich auf den Bereich des ehemaligen Klärbeckens erstreckt. Sowohl bei einem Eingriff in diese Auffüllungen, als auch bei einem veränderten Grundwasserfluss durch diese Auffüllungen, ist mit einem verstärkten Austrag der vorliegenden Schadstoffe (MKW und PCB) zu rechnen. Es wird daher

empfohlen, die Verunreinigungen im Grundwasserschwankungsbereich im Umgriff der geplanten Würmverlegung komplett zu entfernen.

Für den Geländebereich nördlich der Produktionsgebäude (GE 1, GE 2, öffentliche Grünfläche, Erschließungsstraße) hat die Detailuntersuchung den Anfangsverdacht einer Beeinträchtigung des Grundwassers erhärtet, eine Gefährdung über den Wirkungspfad Boden – Grundwasser ist auf Grundlage der vorliegenden Befunde gegeben. Vor Beginn der Bautätigkeit ist durch einen Sachverständigen nach § 18 BBodSchG ein Sanierungsplan auszuarbeiten. Die Bauarbeiten sind auf diesen Sanierungsplan abzustimmen bzw. die Sanierungsmaßnahmen in den Bauablauf zu integrieren.

Für den Geländebereich an der ehemaligen Betriebstankstelle (GE 4, Ausgleichsfläche A2) ist aufgrund des unkontrollierten Rückbaus der Tanktechnik eine Beeinträchtigung des Grundwassers nicht auszuschließen. Sowohl im damaligen Bereich der Erdtanks als auch im nördlichen Grundwasserabstrom wurden Hilfswertüberschreitungen für MKW im Grundwasserschwankungsbereich festgestellt. Zur letztendlichen Abklärung, ob und inwieweit Sanierungsmaßnahmen angezeigt sind, wird eine Grundwassermessstelle im Bereich von SP 33 und eine Grundwasseruntersuchung empfohlen.

Die weitere Vorgehensweise sollte eng mit den beteiligten Behörden abgestimmt werden.

In Geländebereichen von Altlastenverdachtsflächen ohne Bodeneingriff, wie etwa in Bereichen mit zum Erhalt festgesetzten Bäumen wurden Oberbodenuntersuchungen gemäß BBodSchV (von 0,0 bis 0,1 m für die Nutzung und Funktion als Park- und Freizeitanlage bzw. als Industrie- und Gewerbegrundstück) durchgeführt. Die Untersuchungen der östlichen Teilfläche der Ausgleichsfläche A1 haben für den Einzelstoff Benzo-a-pyren im zentralen Bereich einen erhöhten Wert ergebe, der den Prüfwert für Gewerbegrundstücke überschreitet. Aufgrund der Festsetzung öffentliche Grünfläche als ökologische Ausgleichsfläche mit dem Zweck der Ortsrandeingrünung ist für den Wirkungspfad Boden-Mensch, direkter Kontakt, eine Gefährdung nicht auszuschließen. Deshalb sind dort geeignete Maßnahmen, wie z.B. Bodenaustausch oder Abdecken mit unbelastetem Oberboden, zu ergreifen. Für die Bereiche entlang der Würm und der südlichen Grenze des Geltungsbereichs wurden kein Gefährdungspotential für den Wirkungspfad Boden - Mensch ermittelt, Maßnahmen sind in diesen Bereichen nicht notwendig.

Sonstige Sanierungsmaßnahmen sollten durch einen Sachverständigen nach § 18 BBodSchG altlastentechnisch geplant, mit den zuständigen Behörden abgestimmt, ausgeschrieben und während der Erdarbeiten fachtechnisch überwacht und dokumentiert werden.

Auf Grundlage dem vorliegenden Stand der Untersuchung kann festgehalten werden,

dass die Sanierung der vorhandenen Altlasten technisch und finanziell bewältigbar ist.

Im Rahmen der Umsetzung der Planung sind (ggf. bauabschnittsweise) baubegleitende Detailuntersuchungen mit abschließender Gefährdungsabschätzung zu erarbeiten und mit den Fachdienststellen abzustimmen.

Im Rahmen der Renaturierung der Würm i.V.m. der ggf. notwendigen Beseitigung von Altlasten ist frühzeitig zu klären ob die Renaturierung im Rahmen einer Plangenehmigung oder einer Planfeststellung erfolgen kann bzw. muss. Die Betrachtung und Bearbeitung der Altlasten muss im Rahmen des wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens erfolgen.

G.16 Kosten

Die planungsbegünstigte Eigentümerin verpflichtet sich vertraglich zur Herstellung und anschließenden Abtretung der Straßenverkehrsflächen, der öffentlichen Grün- und Ausgleichsflächen, zur Übernahme der der Stadt Dachau entstehenden Planungskosten sowie zur unentgeltlichen Bestellung von Dienstbarkeiten zugunsten der Stadt Dachau – soweit diese festgesetzt sind. Die Einzelheiten werden im Rahmen des städtebaulichen Vertrages geregelt.

H DIN-Normen

Die im Text zitierten Normen

- DIN 18005: Schallschutz im Städtebau
- DIN 4109: Schallschutz im Hochbau
- 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 man nach DIN-Normen und anderen technischen Regeln recherchieren und das vollständige Deutsche Normenwerk kostenfrei einsehen. Die Normen sind in der Regel in elektronischer Form am Bildschirm zugänglich