



Sitzung des Bau- und Planungsausschusses vom 24.10.2017

Abstimmungsergebnis: einstimmig

**Gewerbegebiet südlich des Schleißheimer Kanals
Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 139/06
Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligungsverfahren**

Anlagen:

- Anlage 1: 3-1-BP139-Bebauungsplan-Planzeichnung
- Anlage 2: 3-1-BP139-Bebauungsplan-Textteil
- Anlage 3: 3-1-BP139-Umweltbericht
- Anlage 4: 3-1-BP139-Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung
- Anlage 5: 3-1-BP139-Verkehrsuntersuchung
- Anlage 6: 3-1-BP139-Schallschutzuntersuchung
- Anlage 7: 3-1-BP139-Luftschadstofftechnische Untersuchung
- Anlage 8: 3-1-BP139-Baugrunduntersuchung
- Anlage 9: ü-BP139-Bebauungsplan-Planzeichnung
- Anlage 10: ü-BP139-Bebauungsplan-Textteil
- Anlage 11: ü-BP139-Umweltbericht
- Anlage 12: ü-BP139-Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung
- Anlage 13: ergänzt-BP139-Verkehrsuntersuchung Vössing
- Anlage 14: ergänzt-BP139-Kartierbericht

Sachverhalt:

Der Bauausschuss hat in seiner Sitzung am 19.09.2006 die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans BP 139/06 „Gewerbegebiet südlich des Schleißheimer Kanals“ beschlossen. Der Planentwurf hat sich nach einer ersten frühzeitigen Beteiligung im Jahr 2009 wesentlich geändert, deshalb erfolgte jetzt eine nochmalige „frühzeitige“ Beteiligung.

Vom 13.03.2017 bis einschließlich 07.04.2017 wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben/Mail vom 08.03.2017 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt und um Stellungnahme bis 07.04.2017 gebeten. Nachfolgend sind die eingegangenen Anregungen und Vorschläge zu deren Behandlung aufgeführt.

Die Unterlagen zum Planstand der frühzeitigen Beteiligungen mit zugehörigen Gutachten sind als Anlagen 1-8 wegen der Datenmenge ausschließlich im Ratsinformationssystem hinterlegt (Dateiname beginnt jeweils mit „3-1“).

Die im Sinne der Behandlungsvorschläge überarbeiteten bzw. ergänzten Entwurfsunterlagen sind als Anlagen 9-14 beigefügt (Dateiname beginnt jeweils mit „ü“ bzw. „ergänzt“).



BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEMÄSS § 3 ABS. 1 BAUGB

B1 (Schreiben vom 05.04.2017)

Als Nachbarn des geplanten Gewerbegebietes waren wir - die Anwohner an der Anton-Josef-Schuster-Straße - zunächst erfreut, dass die Stadt Dachau einen Investor für das Gewerbegebiet „Südlich des Schleißheimer Kanals“ (im Folgenden „GsSK“ genannt) gefunden hat und in diesem Zuge die verwahrlosten Flächen rund um die Würm saniert werden sollen.

Nach Durchsicht des aktuellen Bebauungsplans sind wir nun leider nicht mehr erfreut, sondern alarmiert. Die intensive Bebauung scheint vor allem auf maximale Nutzung hin optimiert, die Anpassung der Bebauung an das örtliche Umfeld wurde aus unserer Sicht vernachlässigt.

Durch eine Umsetzung des jetzigen Bebauungsplans würde ein baulicher Fremdkörper in Dachau-Ost entstehen - mit entsprechend negativen Auswirkungen auf die Lebensqualität der Bürger von Dachau-Ost, auf das harmonische Stadtbild, auf die geplanten Grünflächen längs der Würm und auf uns, die Anwohner westlich des GsSK. Auch die Auswirkungen auf Verkehr und Lärm im näheren Umfeld scheinen uns aus verschiedenen Gründen nicht ausreichend untersucht.

Die Erschließung einer großen Gewerbefläche durch einen einzigen Investor ist ein Novum für Dachau-Ost, eventuell sogar für die Stadt Dachau. Die bisherigen Gewerbeflächen in Dachau-Ost („Am Schwarzen Graben“, „südlich der Siemensstraße“ usw.) wurden weitestgehend abseits der Wohngebiete „auf der grünen Wiese“ errichtet. Diese Gebiete weisen dennoch eine moderate, am Umfeld orientierte Bebauungsdichte und -höhe auf und werden von der Stadt selbst entwickelt. Durch den direkten Verkauf einzelner Parzellen an interessierte Gewerbetreibende hat die Stadt über den Bebauungsplan hinaus weitreichende Möglichkeiten, die Bebauung abwechslungsreich und ansprechend zu gestalten.

Das geplante GsSK grenzt dagegen an zwei Seiten an Wohngebiete und prägt dadurch das Stadtbild und die Lebensqualität der Bürger wesentlich mehr als die bisherigen Gewerbegebiete. Angesichts dessen ist es unverständlich, dass die Bebauung hier wesentlich dichter, höher und ohne erkennbare Anpassung an das Umfeld geplant wurde. Aktuell ist vorgesehen, die Bebauungsdichte gegenüber den existierenden Gewerbegebieten zu verdoppeln, die Bebauungshöhe würde sowohl die Höhe der bisherigen Gewerbegebiete als auch die der umliegenden Wohngebiete um 50% bis 100% übersteigen.

Hier ein Vergleich der Bebauungskennzahlen der Gewerbegebiete in Dachau-Ost:

		GFZ	GRZ	Höhe	GF (qm)
Exist. Gewerbegeb. (Plan 126/5, Bestand)	Schwarzer Graben	1,0	0,6		
Gepl. Gewerbegeb. (Plan 166/15, 2017)	Südl. Siemensstraße	1,2	0,6	12m	
Gepl. Gew.geb. (Plan 139/06, 2017)	Südl. Schleißh. Kanal	2,4	0,8	16m	129.610

Durch die zentralisierte Erschließung des gesamten Gebietes würde diese Bebauungsdichte zur Gänze ausgeschöpft werden. Die bauliche Monokultur würde zusätzlich dazu beitragen, das neue Gewerbegebiet als Fremdkörper in Dachau-Ost erscheinen zu lassen. Die aufgelockerte Bebauung der durch die Stadt erschlossenen Gewerbegebiete wird es im GsSK nicht geben.

Da das GsSK komplett durch einen Investor erschlossen wird, ist der Bebauungsplan die einzige Möglichkeit der Stadt und der Bürger auf die künftige Bebauung des Gebietes Einfluss zu nehmen. Im Unterschied zu



den von der Stadt selbst entwickelten Gewerbegebieten gilt im GsSK: Was im Bebauungsplan nicht geregelt ist, ist automatisch erlaubt.

Aus unserer Sicht ist der derzeitige Bebauungsplan vorwiegend aus wirtschaftlicher Sicht optimiert, die Chance städtebauliche Belange zu adressieren und eine harmonische Einbettung des neuen Gewerbegebietes in die Umgebung zu gewährleisten wird in diesem Bebauungsplan nicht genutzt. Wir fordern daher eine Überarbeitung dieses Bebauungsplanes unter ordnungsgemäßer Abwägung der Interessen aller Beteiligten.

Einwendungen zum GsSK - Bebauungsplan:

B1.1 Bauhöhe

Das GsSK ist an zwei Seiten von Wohngebieten umgeben, bestehend zu 99% aus Einfamilien- und Reihenhäusern sowie einigen an diese Bebauung in der Höhe angepassten Mehrfamilienhäusern. Die übliche Bauhöhe dieser Wohngebiete (ca. 10 m) kann laut dem derzeitigen GsSK-Bebauungsplan um fast das Doppelte überschritten werden.

Für den weitaus größten Teil der Flächen im GsSK sind 16 Meter Bauhöhe vorgesehen, am nördlichen Eingang sogar 17,5 Meter. Zusätzlich sollen 3 Meter hohe Aufbauten auf den Flachdächern erlaubt werden, aus unserer Sicht eine zusätzliche Erhöhung der Bauhöhe „mit anderen Mitteln“ auf insgesamt nunmehr 19 (20,5) Meter.

Forderung: Maximale Bauhöhe im GsSK: 12 Meter - die ortsübliche Höhe für Wohn- und Gewerbebauten

Behandlungsvorschlag:

Es ist geplant die Wandhöhe für den nord-westlichen Bauraum GE 1 auf 16 m als Höchstmaß festzusetzen, für zwei eng begrenzte Bereiche an der Zufahrt zum Gewerbegebiet sollen 16 bis 17,5 m als Mindest- und Höchstmaß festgesetzt werden. In der östlichen Fortsetzung entlang der Schleißheimer Straße soll ebenfalls eine Wandhöhe von 16 m zulässig sein. Die Entstehung eines baulichen Fremdkörpers ist schon deshalb ausgeschlossen, da in ähnlicher stadträumlich prägnanter Situation (Lage am Knotenpunkt) sich an der Schleißheimer Straße (Theodor-Heuss-Str. 8 mit VII Geschossen) bereits eine noch höhere Bebauung mit einer zulässigen Wandhöhe von 25,80 m bzw. 16,20 m (Anbauten an das Gebäude Theodor-Heuss-Straße 8) befindet. Mit Bezug auf die vorhandenen Stadtstrukturen entlang der Zufahrtsstraße Schleißheimer Straße wird das Planungsgebiet im Stadtgefüge verankert. Für die restlichen Bauräume soll ebenfalls die Wandhöhe von 16 m als Höchstmaß festgesetzt werden, zu den Grenzen des Geltungsbereiches hin wird die zulässige Wandhöhe jedoch in einem 20 m breiten Streifen auf höchstens 12 m festgesetzt. Bei Geschosshöhen von Gewerbebauten von 3,5 bis 4,0 m entspricht eine Wandhöhe von 16 m einer Geschossigkeit von vier Vollgeschossen, eine Wandhöhe von 12 m einer Geschossigkeit von drei Vollgeschossen. Die Verträglichkeit der Höhenentwicklung gegenüber der baulichen Nachbarschaft und auch zum Freiraum hin wird dadurch gegenüber dem Planstand der frühzeitigen Beteiligungsverfahren optimiert. Da im Bauraum GE 1 ein Hotel vorgesehen ist, ist dieser Bauraum gesondert zu betrachten. Durch die geringe Flächenausdehnung dieses Bauraums und eine zu erwartende offene Fassadengestaltung ist eine Wandhöhe von 16 m hier angemessen. Dies gilt auch für die erste Bauzeile entlang der Schleißheimer Straße, an der das Planungsziel eine hochwertigere Nutzung (Büros, Labors, o.ä.) ist.

Zur Sicherung dieser Höhenentwicklung werden Dachaufbauten auf das technisch notwendige Maß beschränkt, d.h. maximal 3,0 m Höhe und maximal 20 % der Dachfläche. Zudem sind sie von der Fassadenaußenkante abzurücken und qualitativ zu verkleiden. Von einer zusätzlichen Erhöhung der Bauhöhe kann deshalb nicht gesprochen werden.



Die Eingliederung der aufgrund der gewerblichen Nutzung gegenüber der Nachbarschaft höheren und großvolumigeren Bebauung erfolgt neben der Abstufung auf 12 m Wandhöhe durch die Festsetzung von ausreichend großen Abständen sowie die grünordnerischen Festsetzungen, z. B. öffentliche Grünflächen, Baumerhalt, Baumpflanzungen. Die festgesetzten Bauräume sind zudem von den bestehenden Gebäuden entlang der Anton-Josef-Schuster-Straße an jeder Stelle mindestens 65 m entfernt. Zu den nächstgelegenen Gebäuden an der Schleißheimer Straße beträgt der Abstand mindestens 47 m. Zudem wird an der Westseite des künftigen Gewerbegebiets zur Anton-Josef-Schuster-Straße hin eine mindestens 38 m (überwiegend sogar circa 50 m) breite öffentliche Grünfläche festgesetzt. Diese ist im Vergleich zum heutigen Bestand bis zu 27,0 m breiter. Auch zwischen dem Gewerbegebiet und den nächstgelegenen bestehenden Gebäuden nördlich der Schleißheimer Straße wird eine öffentliche Grünfläche von mindestens 20 m Breite mit zu erhaltendem, hohem Baumbestand festgesetzt.

Eine erdrückende Wirkung auf die bauliche Umgebung ist durch die großen Abstände nicht gegeben.

Die Stadt- und Landschaftsbildverträglichkeit und eine mögliche Beeinträchtigung der Sichtachse zwischen den Schlössern Dachau und Oberschleißheim wurden überprüft. Die Bauhöhen sind weder für das Stadtbild unverträglich noch beeinträchtigen sie die Sichtachse.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass mit den geplanten Bauhöhen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs sichergestellt werden können.

B1.2 Dachgestaltung

Anstelle der in Dachau-Ost üblichen Giebeldächer sind für die Bauten im GsSK Flachdächer vorgesehen. Insbesondere zusammen mit geplanten 3 Meter hohen Aufbauten ergibt sich eine fremdartige, nicht der Umgebung angepasste Optik.

Giebeldächer bewirken nicht nur eine harmonischere Einbindung der Gewerbebauten in das örtliche Umfeld, sie verdecken und schützen auch etwaige Dachaufbauten.

Forderung: Giebeldächer im GsSK

Behandlungsvorschlag:

In einem Gewerbegebiet sind deutlich größere Bautiefen zu erwarten als in Wohngebieten. Bei geneigten Dächern (Giebeldächer) würden bei ähnlicher Dachneigung als im Wohnungsbau deutlich größere Dachhöhen entstehen, zudem könnten die großen Dachräume im Gewerbebau nicht sinnvoll genutzt werden. Für Dachaufbauten werden umfangreiche Gestaltungsvorgaben festgesetzt, insbesondere das Zurücksetzen von der Dachkante um ihre eigene Höhe und die Flächenbegrenzung auf 20 % der Dachfläche. Die Dachaufbauten werden damit von der näheren Umgebung aus Straßenniveau kaum mehr wahrzunehmen sein. Zudem bleiben sie gegenüber den Hauptgebäuden untergeordnet. Die Festsetzung von Flachdächern ermöglicht die gleichzeitige Festsetzung von qualitativvoller Dachbegrünung, bis mindestens 80% der Dachfläche. Insbesondere bei der im Gewerbegebiet notwendigen und deshalb zulässigen hohen Versiegelung hat dies kompensatorische Gründe und positive Auswirkungen auf das Kleinklima. So erhöht sich die Verdunstung und Spitzenabflüsse von Niederschlagswasser (insbesondere bei Starkregenereignissen) werden gemindert.

Die festgesetzten Flachdächer sollen deshalb beibehalten werden.

B1.3 Höhenstaffelung

Eine bewährte Methode zur harmonischen Eingliederung großer Bauten in das niedriger bebaute Umfeld ist die Höhenstaffelung von Gebäuden. Bereits die jetzige Bebauung des GsSK ist zur Würm

und zur damaligen Zufahrtsstrasse hin abgestuft. Entlang der Würm/der Zufahrtsstraße steht ein zweigeschossiges Bürogebäude, dahinter ein etwas höheres Gebäude. Die höchsten Gebäude in der Mitte des Geländes werden dadurch verdeckt und sind von Würm und Zufahrtsstraße aus nicht sichtbar - optimal. Bereits kurz nach dem Krieg hatte man also das Bestreben das Gewerbegebiet nach außen hin möglichst harmonisch erscheinen zu lassen.

Auch heutzutage ist die Höhenstafflung eine gängige städtebauliche Praxis, angewendet z.B. im Bebauungsplan für Augustenfeld-Mitte (149/09).

Die derzeitige GsSK-Planung sieht ebenfalls eine Staffelung vor, allerdings überraschenderweise in falscher Richtung. Die Bauhöhe fällt nach Süden (!) hin ab, d.h. die hohen Gebäude stehen an den Grenzen zu den Wohngebieten und Grünanlagen im Norden und Westen, die niedrigen Gebäude grenzen an die nicht bewohnten Bereiche/Ackerflächen im Süden.

Diese Planung würde es unter anderem erlauben, parallel zur renaturierten Würm / Grünzug / Wohnstraße Flachdachgebäude von 16+3 Metern Höhe zu errichten, mit nur 4 Metern (0,25 H) Abstand zur städtischen Grünfläche. Über die Nutzung der Gebäude auf dieser Seite des GsSK Gebietes schweigt der Bebauungsplan, hier könnte also auch ein durchgehendes Gebäude mit Wellblechverkleidung oder eine 16+3 Meter hohe Parkgarage entstehen.

Abb.: Illustration einer 16 Meter hohen Bebauung parallel zur Würm - ohne Dachaufbauten, diese würden die Gebäude um weitere 3 Meter erhöhen. (Quelle: Dr. Michael Ruhs):



Aus unserer Sicht folgt auch diese Staffelung möglicherweise wirtschaftlichen Interessen - der Wert potentiellen Baulands im Süden wird erhalten, bereits bestehende und daher wirtschaftlich weniger interessante Wohngebiete und Grünflächen werden im Gegensatz dazu mit maximaler Bebauung belastet.

Forderung: In Nachbarschaft von Wohngebieten und öffentlichen Erholungsflächen werden Bürogebäude in an die Umgebung angepasster Höhe vorgesehen. Höhere oder fensterlose Gebäude dürfen nur im Zentrum des Gewerbegebietes errichtet werden.

Behandlungsvorschlag:

Zur Höhe der Gebäude: Wird unter B1.1. behandelt!

Zur Fassadengestaltung: Vorgaben über besondere Anforderungen an die Fassadengestaltung als örtliche Bauvorschrift (z. B. Fensteranteil in bestimmten Fassaden) sind gemäß § 81 der Bayerischen



Bauordnung zwar möglich, werden aber nicht empfohlen, weil die technischen und organisatorischen Anforderungen der künftigen Gebäudenutzer bei einem Angebots-Bebauungsplan für Gewerbe nicht bekannt sind. Die Eignung und Flexibilität für einen möglichst breiten Nutzerkreis würde stark eingeschränkt werden. Dies gilt auch für Vorgaben zur Verteilung unterschiedlicher gewerblicher Nutzungen innerhalb des Planungsgebiets.

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. Die gemäß Art.6 Abs.5 Bayerischer Bauordnung (BayBO) für Gewerbegebiete festgelegten Tiefen der Abstandsflächen von 0,25 H werden eingehalten.

B1.4 Parkplatzsituation

Im Rahmen des GsSK-Bauleitplanverfahrens wurde eine Verkehrsuntersuchung beauftragt, die auf folgenden Annahmen beruht:

1. je 80 qm Gewerbegebiet entsteht ein Arbeitsplatz
2. je Arbeitsplatz wird ein Kundenaufkommen von 0,75 unterstellt.

Zum jetzigen Zeitpunkt lässt sich tatsächliche Nutzung des Gewerbegebietes natürlich nicht vorhersehen. Wir halten die zugrunde gelegten Annahmen jedoch für äußerst optimistisch, unter anderem aufgrund des geplanten Hotelbetriebs und aufgrund des (berechtigten) Interesses der Stadt an möglichst vielen Arbeitsplätzen. Wir empfehlen Kennzahlen vergleichbarer Gebiete zu veröffentlichen, um die Glaubwürdigkeit der Untersuchung zu stützen.

Wir bemängeln außerdem, dass der GsSK Bebauungsplan im Gegensatz zu anderen Bebauungsplänen (z.B. 166/15 - „südlich der Siemensstraße“) keinerlei verbindliche Aussagen zur Parkplatzbereitstellung macht. Da Parkplätze teuer sind, besteht die Gefahr, dass die Anzahl der Parkplätze sich an den eher optimistischen Schätzungen der Verkehrsuntersuchung orientieren. Falls dies eintritt, befürchten wir den in Dachau-Ost wohlbekannten „Autoliv“-Effekt auch in der Umgebung des GsSK - die Wohnstraßen im Umkreis des Gewerbegebietes werden von den Angestellten und Kunden des Gewerbegebiets zugeparkt.

Forderung: Bereitstellung von Vergleichszahlen zur Arbeitsplatzdichte, verbindliche Aussagen zur Bereitstellung ausreichender Parkplätze im GsSK Bebauungsplan

Behandlungsvorschlag:

Die Anzahl der zu errichtenden privaten Stellplätze ist in der Stellplatzsatzung geregelt, die auch im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt. Gemäß Stellplatzsatzung sind, wie im gesamten Stadtgebiet Stellplätze in ausreichender Zahl und Größe herzustellen. Eine Sonderregelung z. B. für die Richtzahlen in diesem Gewerbegebiet ist nicht erforderlich.

Bei der Erstellung der Verkehrsuntersuchung mussten Annahmen aus der fachlichen Erfahrung des Gutachters heraus getroffen werden, da Angaben zu den gemäß Stellplatzschlüssel der Satzung erforderlichen Werten erst mit dem jeweiligen Bauantrag vorliegen werden. Für die Hotelnutzung wurden im Gutachten gesonderte Annahmen getroffen. Diese Annahmen wurden von der fachlich zuständigen Immissionsschutzbehörde nicht angezweifelt.

B1.5 Berechnung der zusätzlichen Verkehrs- und Abgasbelastungen

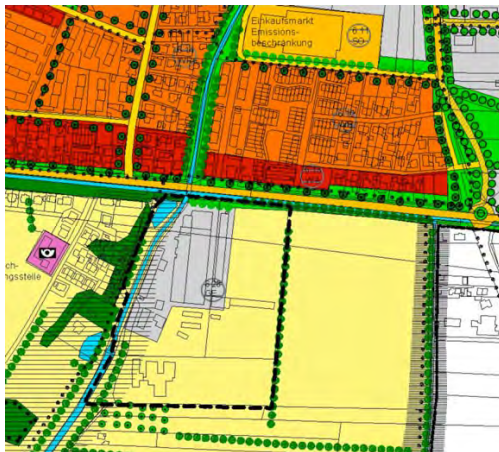
In Dachau-Ost werden zwei neue Gewerbegebiete (GsSK und „südl. der Siemensstraße“) konkret geplant, zwei weitere Gewerbegebiete („Osterweiterung“ und das Gewerbegebiet auf der Karlsfelder Seite) sind in Vorbereitung. Diese vier Gewerbegebiete liegen de-facto in direkter Nachbarschaft zueinander, aufgereiht entlang einem ca. 500 Meter langen Streckenabschnitt der Schleißheimer Straße.

Dennoch wird derzeit das Verkehrsaufkommen und Abgasbelastung für jedes Gewerbegebiet einzeln untersucht, d.h.:

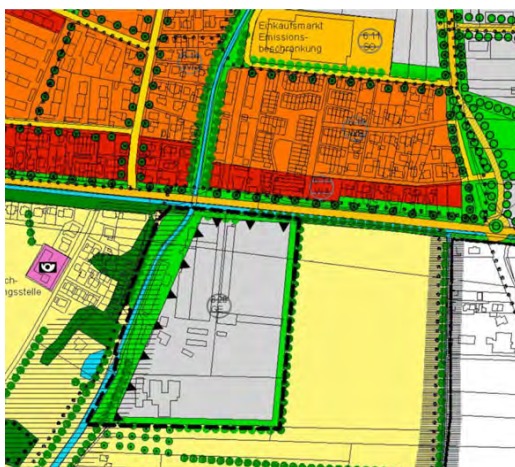
- 5.1) Verkehrs- & Schadstoff-Mehrbelastung - Gewerbegebiet „südl. Schleißh. Kanal“
- 5.2) Verkehrs- & Schadstoff-Mehrbelastung - Gewerbegebiet „südl. Siemensstraße“
- 5.3) demnächst: Verkehrs- & Schadstoff-Mehrbelastung - Gewerbegebiet „Osterweiterung“
- 5.4) demnächst: Verkehrs- & Schadstoff-Mehrbelastung - Gewerbegebiet Karlsfeld

Illustration der geplanten Gewerbegebiete südlich der Schleißheimer Straße. (Nicht enthalten: Gewerbegebiete „südlich der Siemensstraße“ und „Karlsfeld“ im Osten der Bajuwarenstraße)

Heute: bestehendes „Seeber“ - Gewerbegebiet



Geplant: GsSK (Gewerbegebiet „südl. des Schleißheimer Kanals“)



Mittelfristig geplant: Gewerbegebiet „Osterweiterung“. Rechts oben (blau schraffiert) der West-Rand des Gewerbegebietes „südl. der Siemensstraße“, auf den landwirtschaftlichen Flächen gegenüber ist das Karlsfelder Gewerbegebiet geplant)



Eine aussagekräftige Berechnung der künftigen Verkehrs- & Schadstoff-Mehrbelastung erfordert zwingend eine ganzheitliche Betrachtung:

5.5) Verkehrs- & Schadstoff-Mehrbelastung durch alle neuen Gewerbegebiete (5.1+5.2+5.3+5.4) plus der Verkehrs- & Schadstoff-Mehrbelastung durch die Wechselwirkungen zwischen den neuen Verkehrsströmen. (Die Länge von Staus wächst bekanntlich exponentiell mit zunehmendem Verkehrsaufkommen).

Während die Einzelgutachten wie zu erwarten zu optimistischen Schlüssen kommen, droht Dachau-Ost der Verkehrsinfarkt. Wir gehen davon aus, dass als Folge des Dauerstaus in der Schleißheimer Straße der Verkehr in ganz Dachau-Ost inkl. aller Wohngebiete (Würmstraße, Theodor-Heuss-Straße, Sudetenlandstraße usw.) deutlich zunehmen wird. Die durch die Gewerbegebiete verursachten Mehrbelastungen sind also kein isoliertes, lokales Problem eines Projekts oder einer Gegend, sondern eine Herausforderung für den gesamten Stadtteil Dachau-Ost.

Die vorliegenden projektspezifischen Gutachten zur zusätzlichen Verkehrs- und Schadstoffbelastung sind daher irreführend und völlig ungeeignet, das wahre Ausmaß der zusätzlichen Verkehrs- & Schadstoff-Belastungen für die Anwohner und den Stadtteil Dachau-Ost zu ermessen.

Forderung: Genehmigung weiterer Gewerbegebiete nur nach ganzheitlicher Betrachtung der zusätzlichen Verkehrs- und Schadstoffbelastungen durch alle geplanten Gewerbegebiete

Behandlungsvorschlag:

Es sind derzeit neben dem vor kurzem in Kraft getretenen Bebauungsplan „Südlich Siemensstraße“ und dem Gewerbegebiet südlich Schleißheimer Kanal keine weiteren Gewerbegebiete in Vorbereitung.

Potentielle Osterweiterung

Eine potentielle Osterweiterung des Gewerbegebiets ist derzeit nicht geplant und absehbar. Die Entscheidung, ob dieses Gebiet im Rahmen des Gewerbeflächen-Entwicklungskonzepts weiter bearbeitet werden soll, wurde vom Stadtrat vertagt. Weder für eine mögliche Erschließung noch Verkehrsaufkommen, Größenordnung oder Baudichte liegen Informationen vor. Im Rahmen der Geräuschkontingentierung für die einzelnen Gewerbegebiete wurde allerdings eine Osterweiterung mit berücksichtigt. Dabei wurde eine schematische Planskizze aus dem Jahr 2009 berücksichtigt, die auch den früheren schalltechnischen Gutachten zu Grunde lag. Dies erfolgte um die Möglichkeit einer Erweiterung durch nicht zu hohe Geräuschkontingente innerhalb des Bebauungsplans BP 139/06



weiterhin offen zu halten. Eine Entscheidung ob eine Erweiterung jemals angestrebt wird, ist damit nicht gefallen und obliegt künftigen Beschlüssen der städtischen Gremien. Sollte eine solche Entscheidung erfolgen, ist die verkehrs- und immissionstechnische Bewältigung des ursächlichen Verkehrs zum Zeitpunkt der Planung nachzuweisen.

Planungen der Gemeinde Karlsfeld

Von der Gemeinde Karlsfeld liegen derzeit keine Informationen zu einem möglicherweise geplanten Gewerbegebiet an der Schleißheimer Straße vor. Aussagen zu Verkehrs- und/oder Schadstoffmehrbelastungen sind somit dafür nicht prognostizierbar und müssen in einem potentiellen Bauleitplanverfahren durch die Gemeinde Karlsfeld abgearbeitet werden.

Die Ergebnisse des Verkehrsgutachtens TRANSVER zum Bebauungsplan BP 166/15 „Südlich Siemensstraße“ wurden im Rahmen der Verkehrsprognose zu diesem Bebauungsplan (INGEVOST) ebenso berücksichtigt, wie die allgemeine Verkehrsmengenerhöhung bis zum Prognosehorizont 2030. Die für diesen Bebauungsplan erarbeitete luftschadstofftechnische Untersuchung baut auf den Verkehrsmengenangaben der Verkehrsprognose auf.

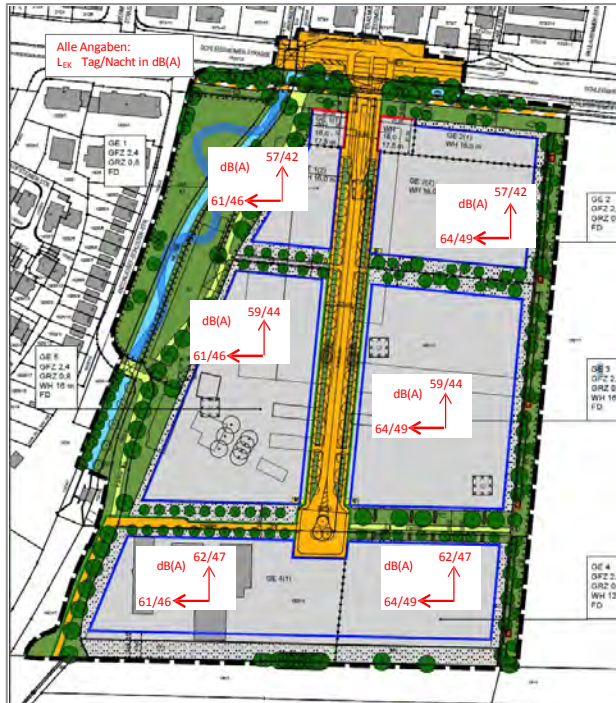
B 1.6 Lärmemissionen und Lärmkontingente

Die Festlegung der zulässigen Immissionswerte in der umliegenden Wohnbebauung (insbesondere nach Norden und Westen) ist gemäß Gutachten der Fa. Steger&Partner auf Basis der folgenden Klassifizierung der Wohngebiete vorgenommen worden:

Emissionsrichtung	Straße	Klassifizierung
Norden	Schleißheimer Straße	Allgemeines und reines Wohngebiet
Osten	Am Tiefen Graben	Außenbereich
Süden	(Wohngebäude)	Außenbereich
Westen	Anton-Josef-Schuster-Straße	Allgemeines Wohngebiet

Die Klassifizierung der Anton-Josef-Schuster-Straße als „allgemeines Wohngebiet“ ist aus Sicht der Bebauung nicht nachvollziehbar, die Einstufung scheint primär dem Zweck zu dienen in unserem Gebiet eine höhere Lärmbelastung zu erlauben. Die Klassifizierung existierender Wohngebiete nach beabsichtigter Lärmbelastung anstatt nach den realen Gegebenheiten führt den gesetzlichen Lärmschutz ad absurdum.

Die Anton-Josef-Schuster-Straße und angrenzende Gebiete sind damit ebenso wie ähnlich strukturierte Anliegerstraßen nördlich der Schleißheimer Straße zweifelsfrei ein reines Wohngebiet. Im Flächennutzungsplan ist dieses Gebiet sogar nach wie vor als Schutz- und Leitpflanzung bzw. landwirtschaftliche Fläche eingetragen. Die Bebauung besteht primär aus Einfamilien- und Doppelhäusern, die Wohn- und Schlafräume vieler Häuser befinden sich an den östlichen Fassaden und damit in Richtung des geplanten Gewerbegebiets. Das einzige Gebäude in der näheren Umgebung welches nicht als Wohngebäude genutzt wird, ist eine Vermittlungsanlage der Telekom in der Kufsteiner Straße. Der Betrieb dieser Anlage erfordert kein Personal und erzeugt natürlich auch keinerlei Geräuschemissionen, die Anlage ist daher für die lärmschutzrechtliche Einstufung irrelevant. Eine Klassifizierung als allgemeines Wohngebiet würde zu hohen Emissionskontingenten für das GsSK in Richtung Westen führen, deutlich höher als die in Richtung der „allgemeinen/reinen“ Wohngebiete an der Schleißheimer Straße (siehe Abbildung).



Forderung: Einstufung der Anton-Josef-Schuster-Straße als reines Wohngebiet, Anpassung der zulässigen Lärmkontingente des GsSK in westlicher Richtung.

Behandlungsvorschlag:

Im Sinne der TA Lärm ist die tatsächliche bauliche Nutzung zugrunde zu legen. Das Gebiet westlich der Anton-Josef-Schuster-Straße bis westlich der Kufsteiner Straße kann wegen eingelagerter gebietsfremder Nutzungen nicht als Reines Wohngebiet eingestuft werden. Die Einstufung der Schutzbedürftigkeit analog eines allgemeinen Wohngebiets anstelle eines reinen Wohngebiets ergibt sich auch aus der Randlage der jeweiligen Wohngebäude. Diese befinden sich im Übergang zum auch bisher schon gewerblich genutzten Bereich östlich der Würm dessen Bestand bis zu 27,0 m näher an die Bebauung heranreicht, als die Neuplanung.

B1.7 Renaturierung der Würm, Ausgleichsfläche für Fledermäuse, Vögel und Eidechsen

Große Teile des GsSK sind nach Jahren der Nicht-Nutzung zugewuchert, die meisten Hallen verfallen. Dadurch hat sich ein Biotop für viele Tiere entwickelt, vor allem für Fledermäuse und Vögel. Diese Tiere sollen laut Umweltbericht auf die Grünfläche längs der Würm umsiedeln können, obwohl dort nur ein kleiner Bruchteil der bisherigen Fläche bereitsteht:



Die Positionierung des 'Grünzugs an der Würm' als Zuflucht der Tierwelt ist auch deshalb zweifelhaft, weil die Gestaltung der neuen Grünfläche inkl. Renaturierung der Würm erst nach Auslauf der BR-Serie „Dahoam is Dahoam“ in Angriff genommen werden wird. Während die Baumaßnahmen des GsSK unmittelbar bevorstehen, könnten bis zur Herstellung des Grünzugs noch Jahre vergehen, denn „Dahoam is Dahoam“ ist äußerst erfolgreich (https://de.wikipedia.org/wiki/Dahoam_is_Dahoam):

... 2015 lag der Marktanteil der Serie in Bayern bei 17,6 Prozent und erreichte damit einen neuen Höchstwert. Bis zu 1,30 Mio. Zuschauer in ganz Deutschland schalteten 2015 jede Episode aus dem Dorf Lansing ein. Somit ist „Dahoam is Dahoam“ zu der Sendezeit unangefochtener Marktführer in der deutschen Fernsehlandschaft. ...

Forderung: Schaffung der Grünfläche längs der Würm - Zug um Zug mit dem Abriss der bestehenden Bauten und dem Fortschritt der Bauarbeiten auf dem Seeber Gelände.

Behandlungsvorschlag:

Die als Ausgleichsflächen A1 festgesetzten Teilflächen werden zeitnah nach Inkrafttreten des Bebauungs- und Grünordnungsplans umgesetzt, so dass jederzeit eine ausreichende Ausgleichsfläche zu einem jeweiligen Eingriff auf Einzelgrundstücken nachgewiesen ist.

In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde wurden frühzeitig geeignete Baumstandorte für Fledermauskästen ausgewählt. Diese sind im Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzt. Die Kästen werden diesen Sommer, also vor den Baumaßnahmen aufgehängt.

Nistkästen für die Mehlschwalbe, die im vom Bayerischen Rundfunk genutzten Bereich kartiert wurde, sind frühzeitig an den Neubauten in den Gewerbegebieten GE 2 und GE 3 vorgesehen. Dies stellt sicher, dass zum Zeitpunkt des Gebäudeabrisses im Bereich von bestehenden Nestern ausreichend Ersatzquartiere an fachlich geeigneter Stelle vorhanden sind. Dies wird auch im aktualisierten Umweltbericht erläutert.

Die als Ausgleichsflächen A2 festgesetzte Teilfläche dient im Wesentlichen dem Ausgleich eines Eingriffs auf der Fläche der Fernsehproduktion und wird nach Aufgabe der Fernsehproduktion realisiert.



B2 (Schreiben vom 05.04.2017)

B2.1 Lärm (Emissionskontingente)

Unter Ziffer C.6 (1) a) des Bebauungsplanes sind die Emissionskontingente ausgewiesen. Hierbei wurden nach Westen (also zu den Wohnhäusern in der Anton-Josef-Schuster-Str.) höhere Grenzwerte als nach Norden (Schleißheimer Str.) festgelegt. Auf der Bürgerversammlung wurde von Bauamtsleiter Herrn Simon darauf hingewiesen, dass diese Grenzwerte aus der Einstufung „Wohngebäude im allgemeinen Wohngebiet“ für die Anton-Josef-Schuster-Str. und nicht „Wohngebäude in allgemeinen und reinen Wohngebieten“ wie an der Schleißheimer Str. resultieren. Dieser Umstand führt anscheinend zu höheren Lärmkontingenten für die Wohnhäuser in der Anton-Josef-Schuster-Str.

Selbst beim neu geplanten Gewerbegebiet „Südlich Siemensstr.“ also zwischen Schleißheimer Str. und Siemensstr. sind die Lärmkontingente niedriger, obwohl sich dort keine Wohnbebauung in unmittelbarer Nähe befindet.

Wir beantragen hiermit, dass nach Westen (also für die Anton-Josef-Schuster-Str.) ebenfalls die Einstufung „Wohngebäude in allgemeinen und reinen Wohngebieten“ erfolgt und somit die niedrigeren Emissionskontingente - analog zur Schleißheimer Str. - gelten. Hierzu verweisen wir auch auf Seite 9 des Lärmschutzgutachtens vom 01.02.2017 der Fa. Steger & Partner GmbH.

Behandlungsvorschlag:

Wird unter B1.6 behandelt!

Hinweis: An den Bebauungsplan „Südlich Siemensstraße“ grenzen unmittelbar westlich der Alten Römerstraße Anwesen an, die sich in einem reinen Wohngebiet befinden. Die Geräuschemissionskontingentierung für den Bebauungsplan Nr. 166/15 „Südlich Siemensstraße“ musste sich daher an den hier einzuhaltenden Immissionsrichtwerten der TA Lärm für reines Wohngebiet orientieren. Es konnten im Bebauungsplan Nr. 166/15 nur vergleichsweise geringe Emissionskontingente vergeben werden.

B2.2 Bebauung/Bauhöhe

Wie in Ziffer E.4 dargestellt ist die bisherige Nutzung des Planungsgebietes „locker, jedoch mit überwiegend groß-maßstäblichen baulichen Massen bebaut...“ Hierzu weisen wir darauf hin, dass diese bestehenden hohen Baukörper von der Anton-Josef-Schuster-Str. derzeit nicht sichtbar sind, weil die 2-geschossigen Quergebäude (ehemalige Verwaltungsgebäude) sowie der zugewachsene Grünstreifen entlang der Würm bzw. der Anton-Josef-Schuster-Str. die Sicht hierzu blockieren.

Die bestehenden Quergebäude haben eine Wandhöhe von ca. 7,35 m (2 Etagen) sowie eine Giebelhöhe von 3 m, also insgesamt ca. 10,35 m Fassadenhöhe. Gemäß Bebauungsplan sind die neuen Baukörper auf dem gesamten Baugebiet mit 4 Geschoßen und Flachdach bis zu einer Höhe von 16 m erlaubt. Lediglich das Gebäude auf der süd-östlichen Grundstücksparzelle (GE 4(2)) darf nur bis zu einer Höhe von 12 m errichtet werden, wobei gleichzeitig im nördlichen Bereich (Zufahrt von der Schleißheimer Str.) sogar eine Höhe von 17,5 m zulässig sein wird.

Zusätzlich zu diesen Höhen sind gemäß C.3 (2) des Bebauungsplanes auf den Dächern (technische) Dachaufbauten und Anlagen bis zu einer Höhe von maximal 3 m ab Deckenoberkante zulässig, sofern sie der Nutzung in den Gebäuden dienen und sich in die Architektur des Gebäudes und in das Orts- und Landschaftsbild einfügen. Zum Vergleich: Im bestehenden Gewerbegebiet zwischen

Große Kreisstadt Dachau



Schleißheimer Str. und Robert-Bosch-Str. (also südlich vom Opel-Faber) gibt es nur das NEXOC-Gebäude mit einer Wandhöhe von 16 m + circa 1 m Pultdach. Alle weiteren Gebäude sind wesentlich niedriger:

	Wandhöhe	Fassadenhöhe/ Giebel	Bemerkung
NEXOC	16,0 m	17,0 m	Pultdach
AEZ	ca. 11,50 m	12,70 m	Satteldach
Bavaria Spedition	12,30 m	12,30 m	4 Etagen; Flachdach
Zulassungsstelle	13,0 m	13,0 m	4 Etagen; Flachdach
Tulip-Hotel	12,30 m	12,30 m	4 Etagen; Walmdach
REWE (ehemals Toom)	11,45 m	14,80 m	Satteldach
Suitestuff (weißes Gebäude mit schwarzer „Strichcode-Fassade“)	13,65 m	13,65 m	Flachdach

Selbst bei dem neu geplanten Gewerbegebiet „Südlich Siemensstr.“ (also zwischen Schleißheimer Str. und Siemensstr.) ist nur eine Wandhöhe von 12 m zzgl. maximal 4 m Giebel vorgesehen.

Unter Ziffer G.9.10 des Bebauungsplanes ist werbeartig dargestellt, dass „der Grünzug Würm als parkartiger, weiterhin offener Auenbereich der Würm werden soll, der sowohl Erholung der Anwohner als auch der Aufenthaltsqualität für die im Gewerbegebiet Beschäftigten dienen soll.“ Hierzu stellen wir uns leider die 16 m hohen Fassaden vor, welche nach unserer Meinung (auch ohne der möglichen 3 m Aufbauten) viel zu hoch sind.

Im ursprünglichen Entwurf des Bebauungsplanes aus 2009 sowie dem Entwurf aus 2010 wurde mit einer Fassadenhöhe von 12 m (statt nun 16 m) geplant. Die niedrigere südliche Grundstücksparzelle war ursprünglich mit 10 m (statt nun 12 m) und die nördliche Zufahrt war ursprünglich mit 16 m (statt nun 17,5 m) geplant. Wir haben da erhebliche Bedenken, wie sich diese hohen Gewerbegebäude in unmittelbarer Nähe der Wohngebäude einfügen sollen.

Um eine ästhetische Angleichung an die Umgebung zu erhalten, schlagen wir vor, dass die Bebauung des westlichen Bebauungsgebietes (d.h. entlang der Würm bzw. der Anton-Josef-Schuster-Str.) wie ursprünglich geplant auf 12 m (statt 16 m) reduziert wird. Diesen Kompromiss werden Ihnen insbesondere die Anwohner der Anton-Josef-Schuster-Str. aber auch die restliche Bevölkerung, welche den Grünzug Würm zur Erholung erleben und genießen möchten, danken.

16 m hohe Gewerbebauten direkt angrenzend am Erholungsgebiet schädigen das Landschaftsbild, insbesondere wenn man bedenkt, dass die zu pflanzenden Laubbäume nur von Mitte April bis Mitte Oktober (also ca. ein halbes Jahr) die Sicht auf die Gewerbegebäude (teilweise) verhindern und gleichzeitig auf diesen Gebäuden zusätzlich auch noch 3 m Gebäudeaufbauten möglich sind.

Behandlungsvorschlag:

Zur Gebäudehöhe: Wird unter B1.1 behandelt!

Zum Sichtschutz durch Bäume:



Der Vergleich zwischen Bestandsaufnahme 2009 (Abb. A2 im Umweltbericht) und BP-Vorentwurf zeigt, dass die westlich der Würm erfassten Laubbäume weit überwiegend als zu erhalten festgesetzt sind, so z. B. die großen Ahorne und Robinien im Norden (Nr. 59 bis 65), die große Weide (60), die große Erle (5), die Ahorne und Eschen an der Würm (1 bis 3). Auch im südlichen Abschnitt werden die dort vorhandenen Laubbäume (zumeist Birken) als zu erhalten festgesetzt (67-69). Auch die zwei Kiefern, die dort wachsen, können erhalten bleiben (58, 73). Nicht zum Erhalt festgesetzt, weil dem geplanten Ausgleichskonzept entgegenstehend, wird der zwischenzeitlich erfolgte Aufwuchs (Esche, Ahorn) im unmittelbaren Uferbereich der Würm, der aktuell als fast geschlossenes Uferbegleitgehölz gesehen werden kann.

Zusätzlich zu den festgesetzten Bäumen im Bestand werden noch weitere, in der Planzeichnung nicht dargestellte Bäume im Grünzug gepflanzt, teils als Baumgruppen auf den Wiesen, teils als Ufergehölze, welche den neuen Gewässerlauf dann begleiten. Darüber hinaus wird noch eine weggleitende Baumreihe aus großkronigen Laubbäumen festgesetzt. Letztlich werden auf dem um 30 m verbreiterten, d.h. im mittleren Abschnitt etwa doppelt so breiten „Grünzug Würm“ weit mehr Bäume wachsen als gegenwärtig und Jahr für Jahr zunehmend mehr Sichtschutz bieten. Gerade für die Anwohner der Anton-Josef-Schuster-Straße wird sich in Blickrichtung Ost durch den vorgesehenen Erhalt vieler Gehölze östlich der Straße (in 1. Reihe), ergänzt um weitere Baumpflanzungen innerhalb der Grünfläche (in 2. Reihe) und nochmals ergänzt um die großen Laubbäume entlang des Fuß- und Radweges (in 3. Reihe) eine, mit den Jahren zunehmend wirksamere, grüne Abschirmung gegenüber den Gewerbebauten ergeben, die in ihrer „Sichtblockade“ sicher nicht der jetzt vorhandenen nachstehen wird. Der visuelle Eindruck des Grünzugs Würm „als parkartiger, weithin offener Auenbereich der Würm“ wird sich dagegen eher mit Blickrichtung Süd vom Fuß- und Radweg an der Schleißheimer Straße bzw. von der Würm-Brücke (Anton-Josef-Schuster-Straße) Richtung Nord, also mit Blick entlang der Würm und zwischen die vorgesehenen Gehölzreihen ergeben. Um auch für den Nahbereich einen Sichtschutz herzustellen sind die Gewerbegebiete zu den öffentlichen Grünflächen hin zu begrünen und zu bepflanzen.

Aus naturschutzfachlichen Gründen handelt es sich bei den Neupflanzungen zum weit überwiegenden Teil um Laubbäume, die im nicht belaubten Zustand im Winterhalbjahr naturgemäß nicht den gleichen Sichtschutz gewährleisten wie im Sommerhalbjahr. Aber auch gegenwärtig sind es fast überwiegend Laubbäume, die hier wachsen und (offensichtlich auch im Winter einen ausreichenden) Sichtschutz bieten.

B2.3 Baudichte:

Wie in Ziffer E.7 ersichtlich ist das Baugebiet derzeit zu ca. 1/3 bebaut oder als Erschließungsfläche versiegelt. Im künftigen Bebauungsplan ist eine GRZ von 0,8 sowie eine GFZ von 2,4 ausgewiesen. Im bisherigen Entwurf des Bebauungsplanes war nur eine GFZ von 2,0 ausgewiesen.

Im Vergleich zum naheliegenden Baugebiet „Gewerbegebiet Südl. Siemensstr.“ fällt auf, dass dort nur eine GRZ von 0,6 sowie eine GFZ von 1,2 geplant ist. Im Gewerbegebiet „Schwarzer Graben“ besteht nur eine GFZ von 1,0. Aus der nachfolgenden Übersicht können Sie die Eckdaten nochmals vergleichen.

	Gewerbegebiet Südl. Siemensstr	Gewerbegebiet Südl. Schleißheimer Kanal
Nettobauland	67.715 qm	54.003 qm
GRZ	0,6	0,8



Bebaute Fläche (max.)	40.629 qm	43.210 qm
GFZ	1,2	2,4
Geschoßfläche (max.)	81.257 qm	129.610 qm
Arbeitsplätze Prognose	956	1.630
Zusätzl. Verkehrsaufkommen Prognose	1.300 Kfz /Tag	3.800 Kfz /Tag

Bitte teilen Sie uns mit, weshalb nun die Baudichte auf dem Seeberggelände im Vergleich zum bisherigen Bebauungsplan nochmals erhöht wurde. Auf der Bürgerversammlung Dachau-Ost wurde dieser Punkt auch schon angesprochen. Hierbei haben Sie mitgeteilt, dass die knappen Grundstücksflächen eine dichtere Bebauung erfordern. Des Weiteren bitten wir um Mitteilung, warum das „Hauptgewerbegebiet Dachau-Ost“ keine so dichte Bebauung erfordert, insbesondere nachdem beim Gewerbegebiet Dachau-Ost keine Wohnbebauung unmittelbar angrenzt.

Ihre Argumentation, dass dies erforderlich ist, um zukünftig höhere Gewerbesteuereinnahmen zu erzielen, können wir nicht nachvollziehen, wenn keine 500 m weiter ein ähnliches Baugebiet -ohne direkt angrenzender Wohnbebauung- mit wesentlich geringerer Baudichte und -höhe geplant ist. Bitte teilen Sie uns mit, mit welchen zusätzlichen Gewerbesteuereinnahmen die Stadt Dachau für die beiden neuen Baugebiete kalkuliert.

Es wäre schön, wenn die Stadtverwaltung die Bebauungsdichte für das Seeberggrundstück aufgrund der angrenzenden Wohnbebauung nochmals überdenkt.

Behandlungsvorschlag:

Bei der Festlegung der maximal zulässigen Geschossflächenzahl wurde ein möglichst großer Spielraum für typische Bebauungsstrukturen eingeräumt, wie zum Beispiel für großflächige Gewerbebetriebe mit erdgeschossiger Hallenbebauung aber auch bis zu 4-geschossigen Verwaltungs- und Bürogebäuden.

Die Festlegung der maximal zulässigen Geschossflächenzahl erfolgt unter der Prämisse den starken Nachfragedruck nach Gewerbegrundstücken auf möglichst kleiner Fläche, die bereits gewerblich genutzt wurde, zu bewerkstelligen. Eine kompakte Nutzung hilft Bauland an anderer Stelle einzusparen.

B2.4 Stellplätze

Für das Gewerbegebiet südlicher Schleißheimer Kanal wurden täglich durchschnittlich 1.630 Mitarbeiter prognostiziert, wobei gemäß Verkehrsuntersuchung ca. 80 % täglich mit dem PKW anreisen werden. Das bedeutet, es werden ca. 1.304 Kfz-Stellplätze für die Mitarbeiter benötigt. Im Entwurf des Bebauungsplanes wird unter Ziffer G.8.3 auf die Herstellung von Stellplätzen gemäß Satzung der Stadt Dachau in der Fassung vom 30./31.07.2011 verwiesen. In dieser Satzung ist wiederum geregelt, dass die erforderlichen Stellplätze anhand von Richtzahlen für Stellplatzbedarf ermittelt wird (§3). Wenn die Herstellung der Stellplätze aus tatsächlichen oder rechtlichen Gründen nicht möglich ist, ist ein Ablösebetrag von EUR 10.000 je Stellplatz zu entrichten (§ 6).

Bitte teilen Sie uns mit, wieviel Stellplätze für das Baugebiet geplant sind und ob vorgesehen ist, dass der Eigentümer auch auf die Herstellung der Stellplätze gegen Zahlung der Ablösebeträge von dieser Verpflichtung befreit werden kann.

Behandlungsvorschlag:

Vorgesehen ist die Unterbringung der nachzuweisenden Stellplätze innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete. Die Pflicht Stellplätze gemäß Stellplatzsatzung herzustellen ist abhängig von der Er-



richtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden oder sonstigen baulichen Anlagen, bei denen Zu- und Abfahrtsverkehr zu erwarten ist. Die Anzahl der Stellplätze kann somit erst nach Vorliegen eines Bauantrags geprüft und festgelegt werden. Nur, wenn die Herstellung der Stellplätze aus tatsächlichen oder rechtlichen Gründen nicht möglich ist, kann die gemäß Satzung begründete Verpflichtung, Stellplätze herzustellen, durch Ablösung gegenüber der Stadt Dachau erfüllt werden. Der Abschluss eines Ablösevertrages liegt im Ermessen der Stadt Dachau.

B2.5 Verkehr

Nach G.14.1 wird der durchschnittliche Verkehr durch die geplante Baumaßnahme von derzeit ca. 18.000 Kfz/täglich um ca. 3.800 Kfz/täglich auf ca. 21.300 Kfz/täglich ansteigen. Hierdurch wird am Morgen im Zuge der Schleißheimer Str. von Westen her -bei Maximalstau- eine mittlere Rückstaulänge von ca. 175 m sowie eine maximale Rückstaulänge von ca. 220 m an der Kreuzung Erasmus-Reismüller-Str. prognostiziert. Am Abend wird eine max. Rückstaulänge von Westen von 170 m und von Osten von 120 m ausgewiesen. Hierbei wird ebenfalls darauf hingewiesen, dass dies zu regelmäßigen Überstauungen der benachbarten Würmstr. sowie der Paula-Wimmer-Str. führen wird.

Bitte beachten Sie, dass diese Prognosen die weiteren Bauentwicklungen im „Hauptgewerbegebiet“ Dachau-Ost (wie z.B. Südlich der Siemensstr.) gar nicht berücksichtigen.

Wir Anwohner stehen heute schon früh morgens und abends an den Kreuzungen Theodor-Heuss-Str. bzw. Alte-Römer-Str. regelmäßig im Stau. Diese Situation wird durch die geplante extensive Bebauung des Seebergeländes künftig zusätzlich weiter stark ansteigen.

Behandlungsvorschlag:

Zwischenzeitlich wurde ein weiteres Gutachten (s. Anlage 13) beauftragt, das die Leistungsfähigkeitsberechnungen bzw. das Signalprogramm weiter entwickeln und gegebenenfalls optimieren sollte.

Dabei waren die Auswirkungen der neuen Anbindung 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.

Dabei hat sich ergeben:

Die Berechnungsergebnisse für den Knotenpunkt Schleißheimer Straße / Erasmus-Reismüller-Straße / neue Anbindungsstraße zeigen, dass der Knotenpunkt sowohl in der Morgenspitze als auch in der Abendspitze mit einer Zwei-Phasen-Steuerung der Lichtsignalanlage - im Vergleich mit einer im Gutachten von INGEVOST (Stand Januar 2017) unterstellten Drei-Phasen-Steuerung - insgesamt leistungsfähig und die Verkehrsbelastungen mit einer sehr guten Qualität im Verkehrsablauf (QSV A) abgewickelt werden können.

Die ermittelte Rückstaulänge bei Maximalstau, die in 95 % der Fälle nicht erreicht wird, beträgt in der westlichen Zufahrt 87 m in der Morgenspitze bzw. 81 m in der Abendspitze und entsprechend 42 m bzw. 96 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.

Somit ist eine sichere verkehrliche Erschließung des Gewerbegebietes durch eine Zwei-Phasen-Steuerung der Lichtsignalanlage gewährleistet.



B2.6 Naturschutz

Insbesondere aufgrund einer GRZ von 0,8 muss mit einem großflächigem Abtrag der Oberbodenschicht gerechnet werden. Nach Ziffer (5a) sind 5 Habitatemente für die Zauneidechse innerhalb der öffentlichen Grünfläche (Ausgleichsfläche A 1) mit jeweils etwa 10 qm großen Elementen herzustellen. Bitte teilen Sie uns mit, in welchem zeitlichen Abstand VOR Beginn der Umsetzung der Gewerbeareale (GE 1 bis GE 4) (Baufeldräumung) die Errichtung der Habitatemente durchgeführt bzw. fertiggestellt werden muss.

Behandlungsvorschlag:

Im Hinblick auf etwaige Vorkommen der Zauneidechse wurde eine aktuelle fachliche Bestandserfassung als erforderlich angesehen, um daraufhin ein schlüssiges, artenschutzrechtlich genehmigungsfähiges Planungskonzept zu entwickeln. Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans konnten bei keiner der vier Begehungen im Mai/Juni 2017 Individuen der Zauneidechse (*Lacerta agilis*) festgestellt werden. Als potenziell geeignete Habitats sind offene und halboffene Rohboden- und Ruderalstandorte westlich der Würm und im Osten-Nordosten des Geltungsbereichs vorhanden, teils mit kiesigem und sandigem Untergrund. Nachdem große Teile des Geltungsbereichs der Sukzession unterliegen, treten vermehrt mehr oder minder nährstoffreiche Hochstaudenfluren sowie Pioniergehölze auf. Halboffene Standorte mit Rohbodenanteil und Kleinstrukturen (v. a. in Form von Wurzelstöcken und anderen Holzhaufen) befinden sich vor allem entlang der östlichen Grenze, dort wo im Februar 2017 die Fichten-Baumreihe größtenteils gerodet wurde. Eine Besiedlung durch die Zauneidechse fand trotz stellenweise geeignet erscheinender Lebensraumbedingungen noch nicht statt. Mögliche Gründe sind der kurze Zeitintervall seit der Rodung und eine Barrierewirkung der südlich gelegenen teils dicht geschlossenen Hochstaudenfluren.

Jedoch gelangen zweifelfreie Funde der Zauneidechse in der strukturreichen Kleingartenanlage unmittelbar (wenige Meter) südlich des Geltungsbereichs östlich der Würm. In diesem bislang nicht bekannten Lebensraum wurden bei drei Begehungen mehrere Individuen unterschiedlichen Geschlechts und Alters nachgewiesen. Weiterhin ergaben sich Verdachtsmomente südlich außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans am Ackerrand im Übergang zu den naturnahen Gärten südlich des Anwesens bei Kufsteiner Straße 11. Bei diesen Tieren könnte es sich entweder um die Zauneidechse oder die Waldeidechse (*Zootoca vivipara*) gehandelt haben. Gezielte Untersuchungen entlang der Würm, entlang des Schleißheimer Kanals und entlang einer als Biotop kartierten Hecke blieben erfolglos.

B3 (Schreiben vom 03.04.2017)

B3.1 Als unmittelbar betroffener Bürger (ich wohne in der Anton-Josef-Schuster-Straße(...) und bin Eigentümer dieses Grundstücks) lehne ich das Vorhaben in der jetzigen Form entschieden ab, da die geplante Nutzung zu einer erheblichen Verschlechterung unserer Wohn- und Lebensqualität führen würde. Besondere Sorge bereitet uns die absehbare, doppelte Lärmbelastung (1) durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen und (2) durch das Gewerbe selbst (geplant ist bekanntlich produzierendes Gewerbe, kein Einzelhandel).

1. Im Umfeld des geplanten Gewerbegebiets besteht bereits eine hohe Vorbelastung durch Verkehrslärm: Eine im Jahr 2016 durchgeführte Verkehrszählung hat für den Teilabschnitt östlich der Erasmus-Reismüller-Straße ein Verkehrsaufkommen von ca. 17.500 Kfz pro Tag ergeben, für den Bereich westlich davon ca. 18.000 Kfz. In dem 2016 aktualisierten Verkehrsgutachten (INGEVOST) wird für das Jahr 2030 ein durch das Gewerbegebiet induziertes zusätzliches Verkehrsaufkommen



von 3.000 Kfz pro Tag entlang der geplanten Stichstraße und von insgesamt 21.000 Kfz auf der Schleißheimer Straße prognostiziert.¹

2. Für den daraus resultierenden Verkehrslärm werden schon im „Prognosenullfall“ (also ohne neues Gewerbe) bis 2030 Bewertungspegel entlang der Schleißheimer Straße von 68 dB(A) tags und 61 dB(A) nachts erwartet.² Durch den zusätzlichen Verkehr (im „Planungsfall“) würden daher die zulässigen Grenzwerte der 16. BImSchV am Carl-Feller-Weg, an der Erasmus-Reismüller-Straße und an der Schleißheimer Straße klar überschritten!³ Besonders gravierend sind die Grenzwertüberschreitungen im Umfeld der zukünftigen Einfahrt gegenüber der Einmündung der Erasmus-Reismüller-Straße auf die Schleißheimer Straße. Zitat:

„Ohne weitere Berücksichtigung des Verkehrsaufkommens auf der Schleißheimer Straße führen hier bereits einzig die nächtlichen Lärmemissionen des neu induzierten gewerblichen Quell- und Zielverkehrs dazu, dass der Immissionsgrenzwert nicht eingehalten werden kann.“⁴

Behandlungsvorschlag:

Es ist richtig, dass an mehreren Anwesen am Carl-Felber-Weg, an der Erasmus-Reismüller-Straße und an der Schleißheimer Straße die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV überschritten werden. Dies löst gem. § 41 BImSchG Schallschutzansprüche aus. Die betroffenen Grundstückseigentümer, die von der Stadt auf ihre grundsätzliche Anspruchsberechtigung hingewiesen werden, können ihre Ansprüche dann anmelden. Anschließend wird geprüft, ob ein Einbau von Schallschutzmaßnahmen erforderlich ist. Die Kostentragung für die Überprüfungen und die Schallschutzmaßnahmen wird im städtebaulichen Vertrag zwischen der Planungsbegünstigten und der Stadt geregelt.

An dem im Schreiben genannten Grundstück wurde keine Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV ermittelt.

- B3.2 3. Zum Lärm kommt die Belastung durch Luftschadstoffe (vor allem Stickoxide und Feinstäube). Eine von der Stadt Dachau selbst in Auftrag gegebene luftschadstofftechnische Untersuchung (Möhler & Partner 2016) hat ergeben, dass auch hier zumindest im unmittelbaren Straßenbereich der Schleißheimer Straße die zulässigen Grenzwerte der 39. BImSchV durch die prognostizierten Luftschadstoffbelastungen überschritten würden.⁵

Behandlungsvorschlag:

Die Auswirkungen der Planung auf die lufthygienische Situation sind nicht erheblich, sämtliche Grenzwerte der 39 BImSchV werden an den maßgeblichen Immissionsorten auch zukünftig eingehalten. In der Nachbarschaft ergeben sich somit keine schädlichen Umweltauswirkungen.

Bereiche wie beispielsweise Fuß- und Radwege dienen nur dem vorübergehenden Aufenthalt von Personen und keiner längeren Verweildauer. Der südliche Fuß- und Radweg befindet sich, begleitet von dichtem Baumbestand, der Feinstaub bindet, in einem Abstand von ca. 9 m, sodass in diesem Bereich die Immissionsgrenzwerte bereits zuverlässig eingehalten werden.

- B3.3 4. Zu den genannten Belastungen durch den Verkehr kommen zusätzliche Lärmbelastungen durch die Gewerbebetriebe selbst. Die geplanten großzügigen Lärmkontingente erlauben den Betrieben Emissionen von 64 dB(A) tagsüber, und 49 dB(A) nachts. In Süd- und Ostrichtung sogar bis zu 70 dB(A). Dort befinden sich Wohngebäude im Außenbereich. Wir befürchten für unsere Grundstücke sowie die dort befindliche Wohnbebauung unzumutbare Lärmbelastungen. In diesem Zusammenhang weisen wir darauf hin, dass sich insbesondere die Bebauung entlang der Anton-Josef-Schuster-



Straße als reine Wohnbebauung darstellt, was auch im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung hätte Berücksichtigung finden müssen. Bei der Festlegung der Lärmkontingente ebenso wie bei den oben genannten Prognosen für Verkehrs- und Lärmbelastung ist im Übrigen nur das bestehende Gewerbegebiet am Schwarzen Graben als vorhandene gewerbliche Lärmquelle in die Berechnung eingeflossen (Steger&Partner 2016). Die tatsächlichen Belastungen werden aber viel höher sein, wenn man berücksichtigt, dass die Stadt Dachau ein weiteres Gewerbegebiet in unmittelbarer Nachbarschaft („Südliche Siemensstraße“) und die Gemeinde Karlsfeld ein weiteres großes Gewerbegebiet östlich der Bajuwarenstraße errichten möchte. Insgesamt besteht hier die Gefahr, dass im Dachauer Osten eine Agglomeration von immer größeren Gewerbegebieten entsteht, mit allen negativen Synergie-Effekten, die davon zu erwarten sind. Die schalltechnisch erforderliche Summenbetrachtung fehlt bisher völlig.

Behandlungsvorschlag:

Das Thema „Reines Wohngebiet“ westlich der Anton-Josef-Schuster-Straße wird unter B1.6 behandelt.

Das Thema „weitere geplante Gewerbegebiete“ wird unter B1.5 behandelt!

- B3.4 5. Mit dem Bebauungsplan ist der Verlust wertvoller Grünflächen (Sukzessionsflächen) verbunden, die als Rückzugsräume für bedrohte Arten fungieren.⁶ Auf dem Seeber-Gelände gibt es diverse geschützte Arten, insbesondere Zwergfledermäuse, Weißbrandfledermäuse, Mehlschwalben, Hornissen und Zauneidechsen.⁷ Die geplanten Ausgleichsmaßnahmen (hauptsächlich Nisthilfen für die Mehlschwalben, zehn Holzspaltenkisten für die Fledermäuse und ein paar kleine „Habitat-elemente“ für die Zauneidechsen am Ostrand des Gewerbegebiets) erscheinen in Hinblick auf ihre Wirksamkeit mehr als fragwürdig und dienen erkennbar nur dazu, Vollzugshindernisse im Sinne des Bundesnaturschutz-Gesetzes zu vermeiden.

Behandlungsvorschlag:

Die im Gebiet nachgewiesenen sowie potenziell vorkommenden Fledermausarten sind größtenteils dem menschlichen Siedlungsraum angepassten Arten zuzurechnen. Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Maßnahmen (werden unter B1.7 dargestellt) werden keine Verbotstatbestände des Naturschutzrechts ausgelöst.

Das Thema Zauneidechse wird in B2.6 behandelt.

Hornissen sind keine Art, die im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung zu berücksichtigen sind. Im Rahmen der mehrmaligen Begehungen des Gebiets im Zuge des artenschutzfachlichen Kartierberichts wurden keine Tiere dieser Art festgestellt.

Für die nach der Vogelschutzrichtlinie geschützten wild lebenden Vogelarten ergeben sich unterschiedliche Befunde bei den unterschiedlichen Gilden. Grundsätzlich treten aber unter Berücksichtigung der vorgesehenen Maßnahmen keine Verbotstatbestände des Naturschutzrechts auf.

Die Erteilung einer Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG ist unter Berücksichtigung der geplanten Vermeidungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen nicht nötig. Einer Realisierung der Planung stehen aus artenschutzrechtlicher Sicht keine Verbotstatbestände entgegen.

- B3.5 6. Insgesamt manifestiert sich in der vorliegenden Planung ein rücksichtsloses Vorgehen der Stadt gegenüber den eigenen Bürgern: Das Baurecht wird (mit einer GRZ von 0,8) bis an die Grenzen ausgeschöpft, die zulässigen Bauhöhen sind gegenüber der ursprünglichen Planung deutlich heraufgesetzt (12 bis 16 m plus 3 m Dachaufbauten). Eine solche Bebauung passt überhaupt nicht in die Um-



gebungsbebauung, die durch vorwiegend zwei- bis dreigeschossige Wohnbebauung geprägt ist und stört empfindlich das Landschaftsbild im unmittelbar angrenzenden Regionalen Grünzug und kollidiert insoweit auch mit Zielen der Regionalplanung: Der Regionale Grünzug dient unter anderem der Naherholung und ist für viele Bürger im Dachauer Osten das einzige fußläufig erreichbare Naherholungsgebiet, das sich vom Ortsrand über ein Kleingartengebiet bis hinunter zum Karlsfelder See erstreckt. Auf der anderen Seite sind die gesetzlich vorgeschriebenen Ausgleichsflächen („Ausgleichsfaktoren“) auf ein Minimum reduziert worden.⁸

Behandlungsvorschlag:

Das Thema Gebäudehöhen wird unter B1.1 behandelt.

Das Thema Baudichte wird unter B2.3 behandelt.

Der Tiefe Graben (FFH-Fläche) liegt circa 250 m von der Grenze des Geltungsbereichs entfernt. Bei den östlich und südöstlich an das geplante Gewerbegebiet angrenzenden Flächen handelt es sich um weitgehend ausgeräumtes Ackerland ohne Erholungswert.

Selbst die Würm südlich bzw. südwestlich des Geltungsbereichs stellt sich als aufgestaut, industriell überprägtes Gewässer dar, das jedoch, wenigstens in Teilbereichen durch einen schmalen Grünzug begleitet wird.

Lediglich auf einem schmalen Grundstücksstreifen (circa 20 m) unmittelbar südlich des Geltungsbereichs befinden sich verpachtete Gärten mit Naherholungsnutzung für einige wenige Pächter. Insbesondere zu diesem Bereich hin staffeln sich die Wandhöhen bis auf maximal 12,0 m ab. Im Vergleich zum Bestand sind Neubauten um circa 3,4 m zurückzusetzen.

Die Ziele der Regionalplanung werden nicht berührt. Der vorgesehene Geltungsbereich liegt nicht innerhalb eines regionalen Grünzugs.

Südlich des Geltungsbereichs entlang der Würm und in Verlängerung der Südgrenze des Geltungsbereichs nach Osten sind schmale Biotope vorhanden. Eine Beeinträchtigung dieser Biotope durch Festsetzungen des Bebauungsplans ist nicht erkennbar.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsermittlung (und damit die Ermittlung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen) erfolgt im Regelverfahren nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“.

Gegenüber dem heute für die Öffentlichkeit unzugänglichen Gelände werden im Bebauungsplan vielfältige Querungsmöglichkeiten des Planungsgebietes gesichert.

- B3.6 7. Es ist heute allgemein bekannt, dass die Belastung durch Lärm und Luftschadstoffe nicht nur das subjektive Wohlbefinden beeinträchtigt, sondern darüber hinaus massive objektive Gesundheitsschäden verursachen kann, insbesondere ein erhöhtes Risiko für Schlaganfälle, Herz- und Kreislauferkrankungen, Lungenkrebs, chronische Atemwegserkrankungen und Allergien. In diesem Sinne ist das geplante Vorhaben durchaus als Angriff auf das Leben und die Gesundheit der betroffenen Anwohner zu werten.

Behandlungsvorschlag:

Zur Festlegung der gewerblichen Geräuschemissionskontingente und zur Prognose der Verkehrsräuschemissionen wurde das den Entwurfsunterlagen beigefügte Gutachten der Steger & Partner Lärmschutzberatung beauftragt, um potentielle Lärmschutzprobleme erkennen und lösen zu können.



Die Erkenntnisse dieses Gutachtens sind in die Planung eingeflossen. Die festzusetzenden Geräuschemissionskontingente wurden so gewählt, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 an den maßgebenden Immissionsorten eingehalten werden können.

Bezüglich des Verkehrslärms wurden Ansprüche auf Schallschutzmaßnahmen untersucht und Ansprüche an den baulichen Lärmschutz im Gebiet selbst festgelegt, die für Aufenthaltsräume ausreichenden Schallschutz sichern.

Die durch den Verkehr verursachten Luftschadstoffe wurden durch Gutachten untersucht. Die Auswirkungen der Planung auf die verkehrsbeeinflusste, lufthygienische Situation sind nicht erheblich, sämtliche Grenzwerte der 39. BImSchV werden an den maßgeblichen Immissionsorten auch zukünftig eingehalten. Mögliche Luftschadstoffe durch Gewerbebetriebe können im Bebauungsplan nicht ermittelt werden, da künftige Betriebe nicht bekannt sind. Die Einhaltung der vorgeschriebenen Werte ist im Rahmen künftiger Bauantragverfahren zu prüfen.

- B3.7 8. Es ist nachvollziehbar, dass eine schnell wachsende Stadt wie Dachau auf wachsende Gewerbesteuererinnahmen angewiesen ist. Es erscheint aber unverständlich, wieso man ausgerechnet produzierendes Gewerbe mitten in einem Wohngebiet ansiedeln möchte. Wenn man an dieser (eigentlich völlig ungeeigneten) Stelle überhaupt ein Gewerbegebiet schaffen möchte, dann sollte man umweltverträglichere Nutzungen, wie z.B. IT-Unternehmen, Finanzdienstleister, Versicherungen oder Forschungseinrichtungen (zum Beispiel in Zusammenarbeit mit der TU oder der Universität München) ins Auge fassen. Unsere Nachbargemeinden in Garching, Ober- und Unterschleißheim zeigen, dass dies sehr erfolgreich praktiziert werden kann.

Behandlungsvorschlag:

Beim Planungsgebiet handelt es sich nicht um ein Wohngebiet, sondern um einen bereits gewerblich geprägten Standort in Randlage des Stadtgebiets.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes sollen keine über das planungsrechtlich notwendige Maß hinausgehenden Einschränkungen hinsichtlich gewerblich zulässiger Nutzungsarten vorgenommen werden. Unabhängig von der Art der gewerblichen Nutzung ergeben sich Einschränkungen ohnehin beispielsweise aufgrund immissionsschutzrechtlicher Vorgaben oder schützenswerter Belange der angrenzenden Grundstücke und Nachbarn.

Somit werden die vorgeschlagenen Nutzungen (IT-Unternehmen, Dienstleister, Forschung und Entwicklung etc.) in aller Regel zwar als bevorzugte Nutzung in Betracht kommen, andererseits kann und soll aber im Gebiet auch Produktion ermöglicht werden.

- 1 Vgl. Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 139/06, Stand 5.1. 2017 S. 11
- 2 Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 139/06 Vorentwurf vom 5. 1. 2017, S. 33
- 3 a.a.O. S. 49
- 4 Umweltbericht zum Bebauungsplan, S. 11
- 5 Bebauungsplan S. 50
- 6 Umweltbericht, S. 41
- 7 Bebauungsplan, S. 28, 32
- 8 Bebauungsplan S. 47, Umweltbericht S. 34



- B4.1 Zunächst befürchtet unser Mandant erhebliche und unzumutbare Lärmeinwirkungen aus dem künftigen Plangebiet auf sein Grundstück und das dort befindliche Wohngebäude.

Der Bebauungsplanentwurf sieht zwar die Festsetzung von Emissionskontingenten vor. Diese wurden jedoch auf fehlerhafter Grundlage ermittelt, da für das Grundstück unseres Mandanten lediglich der Schutzanspruch eines allgemeinen Wohngebiets zugrunde gelegt wurde. Tatsächlich stellt sich die Bebauung entlang der Anton-Josef-Schuster-Straße als reines Wohngebiet dar, was auch im Rahmen der Emissionskontingentierung zur berücksichtigen wäre.

Behandlungsvorschlag:

Wird unter B1.6 behandelt!

- B4.2 Ausweislich der vorliegenden Unterlagen werden die maßgeblichen Lärmgrenzwerte nach der 16. BImSchV bereits aktuell und ohne den aus dem künftigen Gewerbegebiet resultierenden Ziel- und Quellverkehr an der Wohnbebauung nördlich der Schleißheimer Straße überschritten. Durch das geplante Gewerbegebiet und den hieraus resultierenden Verkehr wird sich diese Situation noch zusätzlich verschärfen.

Ausweislich des gefertigten schalltechnischen Gutachtens wird dort zum einen der aus der neu zu errichtenden Erschließungsstraße resultierende Verkehrslärm ermittelt („Neubau von Straßen“). Zum anderen wird der durch die geplanten Änderungen im Bereich der Schleißheimer Straße resultierende Verkehrslärm prognostiziert („Wesentliche Änderung von Straßen“). Das schalltechnische Gutachten stellt eine erhebliche Verschlechterung der Verkehrslärmsituation fest und kommt zu dem Ergebnis, dass für diverse Wohngebäude Anspruch auf bauliche Schallschutzmaßnahmen bestehen würde.

Wir halten diesen Ansatz für die Beurteilung des aus dem geplanten Gewerbegebiet resultierenden Verkehrslärms für nicht abwägungsgerecht. So geht das gefertigte schalltechnische Gutachten offenbar davon aus, dass es sich insbesondere bei der Steigerung des Verkehrslärms im Bereich der Schleißheimer Straße um eine ausschließliche Folge der baulichen Änderungen im Bereich der Schleißheimer Straße handeln soll. Dieser Ansatz ist jedoch unvollkommen: Der an den Wohngebäuden nördlich der Schleißheimer Straße infolge des Vollzugs des verfahrensgegenständlichen Bebauungsplanentwurfes entstehende, gesteigerte Verkehrslärm hat seine Ursache gerade nicht in der Änderung der baulichen/verkehrsmäßigen Ausgestaltung der Schleißheimer Straße. Vielmehr ist hierfür einzig der durch das geplante Gewerbegebiet entstehende Ziel- und Quellverkehr und die hieraus resultierende Mehrbelastung der Schleißheimer Straße mit Kfz, welche auf der Grundlage des eingeholten Verkehrsgutachtens eindeutig quantifizierbar ist, entscheidend. Damit kann der im Rahmen des schalltechnischen Gutachtens angenommene Automatismus aus Straßenänderung, damit einhergehender Steigerung des Verkehrslärms und resultierendem Anspruch auf baulichen Schallschutz der hier erforderlichen Abwägung nicht zugrunde gelegt werden. Vielmehr wäre die grundsätzliche Frage zu stellen, ob die Steigerung der Verkehrsbelastung der Schleißheimer Straße und die resultierende Mehrbelastung der anliegenden Wohngebäude mit Verkehrslärm in Ansehung der erreichten Beurteilungspegel überhaupt zu rechtfertigen ist. Dass diese Frage allein unter Hinweis auf die Möglichkeit baulichen Schallschutzes für die betroffenen Wohngebäude bejaht werden kann, wie der aktuelle Bebauungsplanentwurf ausführt, ist unzutreffend. Vielmehr wäre insoweit eine umfassende Abwägung erforderlich.

Behandlungsvorschlag:



Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes ergeben sich durch die Anbindung der Planstraße an die Schleißheimer Straße bauliche Veränderungen an der Schleißheimer Straße. Neben zusätzlichen Abbiegespuren wird vor allem eine Lichtsignalanlage erforderlich.

Insofern ist auch durch konkrete bauliche Maßnahmen von einer Änderung der Beurteilungspegel der Verkehrsgeräuschmissionen im Umfeld des Planungsgebiets auszugehen.

Hinzu kommen die durch das Planungsgebiet selbst induzierten Verkehrsmengen.

Sowohl die Auswirkungen durch bauliche Maßnahmen als auch durch die (vergleichsweise geringfügige) Erhöhung der Verkehrsmenge auf der Schleißheimer Straße wurden in der schalltechnischen Untersuchung vom 01.02.2017 ausreichend behandelt.

Im Sinne der betroffenen Anlieger seitlich der Schleißheimer Straße wurde eine „bauliche Änderung“ im Sinne der 16. BImSchV überall dort angenommen, wo durch die Neuerrichtung der Lichtsignalanlage abstandsabhängige Zuschläge nach RLS-90 / 16. BImSchV zu vergeben sind. Es handelt sich dabei um einen Radius von 100 m seitlich der jeweiligen Kreuzungen der Emissionsbänder der einzelnen Straßenabschnitte (siehe z.B. Abbildung 10 der schalltechnischen Untersuchung vom 01.02.2017).

Außerhalb des 100 m-Radius ergeben sich an den dort gelegenen Anwesen seitlich der Schleißheimer Straße bedingt durch die Zunahmen des Verkehrs Erhöhungen der Beurteilungspegel von lediglich 0,3 dB(A) bis 0,4 dB(A) tagsüber und/oder nachts. Dieser äußerst geringe Anstieg der Verkehrsgeräuschmissionen ist aus Sicht der Großen Kreisstadt Dachau trotz des insgesamt hohen Niveaus der Verkehrsgeräuschmissionen der Gesamtabwägung aller erheblichen Belange zugänglich. Im Sinne der Gesamtabwägung wird daher gegenüber dieser äußerst geringen Steigerung der Beurteilungspegel entlang der Schleißheimer Straße anderen Belangen bewusst der Vorzug gegeben. Anzuführen ist hier, dass der Standort stets gewerblich geprägt war und unter Beachtung der vom Baugesetzbuch vorgegebenen vorrangigen Innenentwicklung die Wiedernutzbarmachung des Standortes geboten ist.

- B4.3 Wir merken weiterhin an, dass nach diesseitiger Wahrnehmung weitere, für die Annahme einer zusätzlichen Lärmbelastung der das Plangebiet umgebenden Wohnbebauung relevanten Planungen bisher nicht berücksichtigt wurden. So ist hier auf die Bauleitplanung der Großen Kreisstadt Dachau für das Gewerbegebiet „Südliche Siemensstraße“ sowie die Planung der Gemeinde Karlsfeld für ein Gewerbegebiet östlich der Bajuwarenstraße hinzuweisen.

Behandlungsvorschlag:

Das Thema „Planungen in der Umgebung“ wird unter B1.5 behandelt!

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN GEMÄSS § 4 ABS. 1 BAUGB

Folgende Behörden wurden beteiligt und haben keine Stellungnahme abgegeben:

- T1 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, München
- T2 Immobilien Freistaat Bayern, Regionalvertretung Oberbayern, Ingolstadt
- T3 Deutsche Post Immobilienservice GmbH, München
- T9 Kreisheimatpflegerin für den Landkreis Dachau

Große Kreisstadt Dachau



- T11 Münchner Verkehrs- und Tarifverbund GmbH
- T13 Regierung von Oberbayern, -Luftamt Südbayern-
- T14 Regierung von Oberbayern, -Planung und Bauordnung-
- T17 Vermessungsamt Dachau
- T18 Stadtwerke Dachau
- T19 Stadtwerke München GmbH, K-KS-IMG
- T20 Staatliches Bauamt Freising, Servicestelle München
- T21 Wasserwirtschaftsamt München

Folgende sonstige Beteiligte wurden beteiligt und haben keine Stellungnahme abgegeben:

- S1 Amt 1
- S2 Amt 2
- S3 Amt 3
- S4 Amt 4
- S5 Stabsstelle Recht
- S8 Amt 5 Bauordnung, Kommunales Baurecht, Abteilung 5.4
- S9 Amt 5 Hochbau, Abteilung 5.5
- S10 Feuerwehr Dachau
- S12 Behindertenbeauftragter der Stadt Dachau
- S13 Architekturforum Dachau e.V.
- S14 Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
- S16 Landesbund für Vogelschutz, Kreisgruppe Dachau

Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange

T4 Finanzamt Dachau (Schreiben vom 13.03.2017)
Keine Äußerung

T5.1 Handwerkskammer für München und Oberbayern, München (Schreiben vom 07.04.2017)
T5.1 Mit dem oben genannten Planvorhaben beabsichtigt die Stadt Dachau ein qualitativ hochwertiges Gewerbegebiet zu entwickeln.

Die Ausweisung der gewerblichen Flächen wird von Seiten der Handwerkskammer ausdrücklich begrüßt. Mit dem Ausschluss von Vergnügungsstätten, Transport- und Logistikunternehmen sowie Einzelhandelsnutzungen über 150 qm Verkaufsfläche, etc. handelt die Stadt Dachau vorbildlich. Somit stehen die Flächen vor allem Betrieben und Unternehmen mit einer hohen Arbeitsplatzdichte zur Verfügung. Ferner trägt der Ausschluss von Handel über eine Verkaufsfläche von 150 qm zu einer nachhaltigen Entwicklung der Innenstadt als Versorgungsschwerpunkt bei.

Behandlungsvorschlag:

Keine Änderungen der Planung erforderlich.

T5.2 Um die langfristige und nachhaltige Entwicklung des Gewerbegebietes nicht zu gefährden, bitten wir darum Betriebsleiterwohnungen in Anzahl und Fläche zu begrenzen.

Behandlungsvorschlag:



Betriebsleiterwohnungen sind gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO in Gewerbegebieten nur ausnahmsweise und nur in Zuordnung zu einem Gewerbebetrieb und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet zulässig.

Möglichen Konflikten der gewerblichen Nutzung mit der Nutzung durch Betriebsleiterwohnungen wird durch eine entsprechende Satzungsbestimmung vorgebeugt:

Die ausnahmsweise zulässigen Betriebsleiterwohnungen sind zusätzlich 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.

Die Satzung führt so ebenfalls zu einer Einschränkung in der Lage von Betriebsleiterwohnungen.

Eine weitere Einschränkung von Betriebsleiterwohnungen soll nicht erfolgen.

- T5.3 Ferner bitten wir, dafür Sorge zu tragen, dass sich die Zulässigkeit eines Hotelbetriebes auf der Fläche GE 1 sowie von Kinderbetreuungseinrichtungen nicht einschränkend auf die gewerblichen Entwicklungen der benachbarten Flächen auswirken. Wie schon aus den Ergebnissen des Gewerbeflächen-Entwicklungskonzepts, das gemeinsam mit der Bürgerschaft erarbeitet wurde, hervorgeht, wird nur ein begrenztes Flächenpotential zur gewerblichen Erschließung bürgerschaftlich mitgetragen. Umso wichtiger erscheint es uns daher, dass die derzeitig verfügbaren und akzeptierten, gewerblichen Flächenpotentiale weitestgehend dem klassischen, produzierenden Gewerbe zu Gute kommen.

Behandlungsvorschlag:

Kindertagesstätten sind gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig.

Immissionsschutzrechtliche Konflikte bzgl. umgebender gewerblicher Nutzungen werden durch geeignete planungsrechtliche Maßnahmen gelöst. So werden Kindertageseinrichtungen nur in den südlichen Baugebieten GE 3, GE4 und GE 5 zugelassen. Der im GE 1 zulässige Hotelbetrieb steht der Ausnutzung der festgesetzten Lärmkontingente nicht entgegen.

Es ist daher nicht zu erwarten, dass die bestehenden gewerblichen Nutzungen beeinträchtigt werden.

Hotel und Kinderbetreuungseinrichtung werden sich auf geringe Flächen beschränken. Um die Flächen möglichst für produzierendes Gewerbe verfügbar zu halten, sollen insbesondere Einzelhandelseinrichtungen weitgehend unzulässig sein.

T6 Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern, München (Mail vom 06.04.2017)

- T6.1 Das zur Überplanung anstehende Gelände eignet sich aufgrund seiner räumlichen Lage wie seiner infrastrukturellen Erschließbarkeit in hohem Maße für die Ausweisung als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO. Ortsplanerische oder städtebauliche Einwendungen oder Hemmnisse, die gegen ein derartiges Planvorhaben (GE) sprächen, können nicht erkannt werden. Mit den dargelegten Planvorhaben besteht demnach vollumfänglich Einverständnis.

Dementsprechend sind keine Anregungen oder Bedenken vorzubringen.

T7 Bayernwerk AG, Unterschleißheim (Schreiben vom 14.03.2017)

- T7.1 Nach Einsicht der uns übersandten Planunterlagen teilen wir Ihnen mit, dass unsererseits keine Einwände bestehen, da im Planungsbereich keine Versorgungsanlagen unseres Unternehmens betrieben werden.



T8 Tennet TSO GmbH, Dachau (Mail vom 08.04.2017)

T8.1 Die Überprüfung der uns zugesandten Unterlagen zum oben genannten Vorgang hat ergeben, dass in dem Bereich keine Anlagen der TenneT TSO GmbH vorhanden sind.

Belange unseres Unternehmens werden somit durch diese Maßnahme nicht berührt

T10 Landratsamt Dachau, Sachgebiet 40 (Schreiben vom 07.04.2017)

T10a Untere Naturschutzbehörde

Einwendungen aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die der Abwägung zugänglich sind

T10a.1 Wie im Umweltbericht S. 17 geschildert, werden Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 ausgelöst die Zauneidechse (Art geschützt nach Anhang IV der FFH-Richtlinie) betreffend. In der vorliegenden Planung sind neue Habitatflächen im Rahmen einer CEF-Maßnahme für die Zauneidechse eingeplant. Diese neuen Habitate an der östlichen Grundstücksgrenze liegen zwischen 60m und 180m von den jetzigen Habitaten entfernt, bei dem westlichen, bestehenden Habitatfundort ist sogar die Würm dazwischen. In den Vermeidungsmaßnahmen wird u.a. „das Abfangen der einzelnen Individuen und Verbringen in die neu angelegten Habitate“ genannt.

Zu Punkt (5), (Sa): Die in der Planung genannten Vermeidungs- und CEF Maßnahmen, die die naturschutzrechtliche Voraussetzung für eine ausnahmsweise Zulassung des Vorhabens sind, reichen jedoch längst nicht aus um den Erhaltungszustand zu sichern.

Nach § 44 Abs. 5 BNatSchG ist die kontinuierliche Funktion der Lebensstätte (CEF) zu gewährleisten. Zur rechtlichen Absicherung muss es noch möglich sein zusätzliche Maßnahmen ergreifen zu können wenn Maßnahmen nicht hinreichend funktionieren. (Bad Segeberg Urteil v. 06.11.2013 Akt 9A 14.12). Dabei ist der arttypische Aktionsradius zu berücksichtigen und nur ein Standort in enger funktionaler Beziehung erfolgversprechend.

Bei der vorliegenden Planung liegen die geplanten neuen Habitate zu isoliert ohne entsprechende Strukturverbindung und insbesondere ohne Habitatflächen in der näheren und weiteren Umgebung. Für die Population westlich der Würm ist es unerlässlich dieses Habitat (westlich der Würm) an Ort und Stelle zu belassen da es sich hierbei um eine künftige Ausgleichsfläche handelt. Aus Naturschutzgründen ist es widersprüchlich und nicht nachvollziehbar aufgrund einer Einrichtung einer Ausgleichsfläche wertvolle Bereiche und Lebensräume einer geschützten Art zu beseitigen. Aus Gründen der Verbotstatbestände § 44 BNatSchG Abs.1 Satz 1 und Satz 3 sowie der Nichterfüllung der Funktion der CEF Maßnahmen für die Population Zauneidechse im Bearbeitungsgebiet ist eine artenschutzrechtliche Ausnahme bzw. eine Inaussichtstellung der Ausnahme zu beantragen.

Behandlungsvorschlag:

Im Mai und Juni 2017 wurde eine Kartierung der Zauneidechse im Umgriff des Geltungsbereichs vorgenommen. Nach vier Begehungen zur Aktivitätszeit der Zauneidechse und bei optimaler Witterung konnten innerhalb des Geltungsbereichs weder Nachweise erbracht werden, noch ergaben sich Verdachtsmomente. Andererseits gelangen zur selben Zeit Funde der Zauneidechse knapp außerhalb des Geltungsbereichs. Die Befunde legen den Schluss nahe, dass es sich bei diesem Vorkommen augenscheinlich um eine isolierte Population handelt, die aktuell in keinem Austausch mit dem Bebauungsplangebiet steht.

Auf die ursprünglich als erforderlich angesehenen CEF-Maßnahmen kann verzichtet werden. Auf Wunsch der Unteren Naturschutzbehörde erfolgen unabhängig vom Bebauungsplan die Abbrucharbeiten und das Umsetzen von Haufwerken nach Maßgabe einer Umweltbaubegleitung, um ggf. auftauchende Zauneidechsen abzufangen. Außerdem sind im Nahbereich der festgestellten Zauneidech-



sen artenschutzrechtliche Erfordernisse zu beachten. Sollen die Bauarbeiten (Gebäudeabriss, Bau-
feldräumung) im Bauquartier 4 zur Aktivitätsphase der Tiere zwischen Mitte März und Mitte Okto-
ber erfolgen, ist am südlichen Rand des Geltungsbereichs ein überkletterungssicherer Reptilien-
schutzzaun zu errichten (z. B. Gitterfolie mit einer Höhe von 50 cm). Der fachgerechte Aufbau und
die Funktionsfähigkeit des Schutzzaunes sind durch eine fachlich qualifizierte Umweltbaubegleitung
zu gewährleisten.

T10a.2 Zu Punkt (5c) Nisthilfen für Gebäudebrüter

Im Bearbeitungsgebiet sind Vorkommen einer Mehlschwalbenkolonie (geschützt nach Vogelschutz-
richtlinie 2009/147 VSR Anhang: Art 1, streng geschützt nach BNatSchG) an zwei bestehenden Ge-
bäuden nachgewiesen. In der saP wird als Konflikt vermeidende Maßnahme der Erhalt des als Brut-
platz genutzten Verwaltungsgebäudes als notwendig genannt. Aus anderen Gründen (Pacht etc.) wird
dieser Teil des Gewerbegebietes noch nicht verändert. Später soll jedoch auch dieser Teil überbaut
werden, die Erhaltung der Gebäude wurde im BPlan nicht festgesetzt. Als CEF- Maßnahme sind im
Bebauungsplan als Ersatzbrutplätze Nisthilfen für Gebäudebrüter vorgesehen. Die Verbotstatbestän-
de nach § 44 Abs. 1 Satz 2. BNatSchG werden bei Abbruch der Gebäude erfüllt. Das Anbringen von
Nisthilfen als vorgezogene Maßnahme (CEF-Maßnahme) ist wenig erfolgversprechend für die Erhal-
tung der örtlichen Population aufgrund der Flächenversiegelung und fehlendem Nistmaterialangebot.
Aus diesem Grund ist für die Population Mehlschwalbe ebenfalls eine artenschutzrechtliche Aus-
nahme bei der Regierung von Oberbayern zu beantragen.

Behandlungsvorschlag:

Im Juni 2017 wurde eine Kartierung der Mehlschwalbe im Umgriff des Geltungsbereichs vorge-
nommen. Im Geltungsbereich wurden insgesamt 14 Mehlschwalben-Nester gezählt, verteilt auf zwei
Gebäude. Darüber hinaus wurden außerhalb des Geltungsbereichs zwei Nester an einer Doppelhaus-
hälfte in der Anton-Josef-Schuster-Str. festgestellt.

Für den Fall, dass in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde Nistkästen an den Ostfassa-
den und geeignete Habitatstrukturen in der Ausgleichsfläche A1 realisiert werden, löst der Bebau-
ungsplan keine Verbotstatbestände aus, so dass auf eine Ausnahmeregelung verzichtet werden kann.
Zur Sicherung eines größtmöglichen Erfolgs soll ein Monitoring durchgeführt werden.

Das angestrebte Vorgehen -Abriss des Gebäudes mit bestehenden Nestern erst nach Herstellung von
Nistkästen im Osten (unabhängig des Erfolgs der Maßnahmen)- soll im Rahmen der Festsetzungen
im Bebauungsplan gesichert werden:

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

Darüber hinaus: Vorsehen geeigneter Habitatstrukturen im Zuge der Würmrenaturierung innerhalb
der Ausgleichsfläche A 1 (später auch A 2). Geeignete Maßnahmen umfassen die Anlage breiter
Wechselwasserzonen mit wechselfeuchten Standorten, v. a. aber Lehmkuhlen/-pfützen, die geeigne-
tes Nistmaterial für Mehlschwalben bieten. Des Weiteren sind naturnahe Gehölze, Staudenfluren und
artenreiche Magerwiesen vorgesehen, die das Nahrungsangebot für Mehlschwalben verbessern.

Auf den Teil-/Erhalt des Verwaltungsgebäudes wird verzichtet, weil



- der Erhalt das bereits vorabgestimmte Planungskonzept zur Gestaltung der Grünfläche und die Renaturierung der Würm stark behindert und eine ungünstige Linienführung der Radwege nach sich zieht,
- der Erhalt die Verkehrssicherheit der Grünfläche gefährdet, aber auch Probleme mit der Standsicherheit, Folgenutzung und Unterhalt nach sich zieht,
- sich die derzeitige Habitatqualität mit speziellen Besonnungsverhältnissen im Zuge der Errichtung von Gewerbebauten nachteilig verändert, dies stellt die weitere Nutzung als Neststandort in Frage,
- die aktuellen Kartierbefunde den Rückschluss zulassen, dass die Mehlschwalben der lokalen Population bereits jetzt mehrere Gebäude im Umgriff des Verwaltungsgebäudes zur Nestanlage nutzen und so auch mutmaßlich die vorgesehenen Ersatznester bzw. andere Gebäude im nahen Umfeld zur Fortpflanzung nutzen.

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit

T10a.3 Zu Punkt (5b) Fledermausquartiere

Gemäß saP S. 17 werden die 7 Rosskastanien im Bereich Biergarten der Filmkulisse als potentielle Fledermausquartiere genannt, der Erhalt wird im BPlan empfohlen. Aufgrund der zusätzlichen Bedeutung der Bäume für den Naturschutz und das Landschafts-/Ortsbild sind die Bäume als zu erhalten festzusetzen und so langfristig zu sichern. Die Koordinationsstelle für Fledermäuse in Bayern hat statistisch ermittelt, dass lediglich 20% der angebrachten Fledermauskästen durch Individuen angenommen werden und dies muss auch lange Zeit bevor der Eingriff stattfindet geschehen, damit die Tiere diese Kästen als Quartiere wahrnehmen und annehmen können. Das Anbringen von 10 Kästen bei Fällung von voraussichtlich 12 Bäumen reicht somit bei Weitem nicht aus. Die Anzahl muss entsprechend erhöht und die örtliche Lage muss noch genauer definiert werden. Daher ist die Anbringung der Fledermausquartiere unbedingt durch Fachpersonal durchzuführen, aufgrund der Kenntnisse über Einflug- Ausflugverhalten und geeignete Plätze.

Behandlungsvorschlag:

In der aktualisierten saP (August 2017) ergeben sich 13 Quartierbäume die nicht als zu erhalten festgesetzt werden und voraussichtlich künftig entfallen, davon 7 im Bereich des "Biergartens". Deren Erhaltung wird als Hinweis empfohlen. Im Zuge der gemeinsamen Besprechung (01.06.2017) mit der UNB wurde vereinbart, insgesamt 18 Sommer- und 12 Winterkästen vorzusehen, um den fachlichen Anforderungen unabhängig vom Erhalt oder Entfall der Rosskastanien gerecht zu werden.

Mittlerweile wurden bei einer gemeinsamen Begehung des Bebauungsplangebiets am 04.08.2017 mit der Unteren Naturschutzbehörde, der Umweltbaubegleitung und einem Fledermausexperten insgesamt 27 Bäume zur Aufhängung unterschiedlicher Kastentypen ausgewählt und dokumentiert. Die Anbringung der Kästen wird noch im Laufe des Augusts erfolgen.

Außerdem wird unabhängig vom Bebauungsplan vom Grundstückseigentümer einer weiteren Forderung der Unteren Naturschutzbehörde bzgl. "One-Way-Verschlüssen" entsprochen: Durchführung der Fällarbeiten potenzieller Quartierbäume („Höhlenbäume“) außerhalb der Fortpflanzungsperiode und Überwinterungsphase im Oktober, dabei ist seitens einer fachkundigen Umweltbaubegleitung eine Überprüfung auf Vorkommen von Fledermäusen vorzunehmen, ggf. sind besondere Vorkehrungen zu treffen, um Verbotstatbestände zu vermeiden, z. B. stückweises Herunterschneiden von Stammstücken mit Höhlen, Belassen höhlenreicher Stammstücke vor Ort (circa zwei Tage), um den Fledermäusen ein Verlassen der Höhlen zu ermöglichen; soll der mögliche Fällzeitraum auf die Monate November bis Februar ausgedehnt werden, so sind die Höhlen seitens der Umweltbaubegleitung

Große Kreisstadt Dachau



im Oktober so zu verschließen, dass Tiere zwar hinaus, aber nicht wieder hineingelangen können („Einwegeverschluss“).

T10a.4 Die Gehölzauswahl der Grünordnung Punkt C.10 (1a) beinhaltet einige nicht heimische Bäume und Sträucher. Da es sich jedoch um die Leitpflanzung und den öffentlichen Bereich handelt, sollte die Pflanzliste ausschließlich heimische Gehölze enthalten was zu begrüßen ist. Die Auswahl der Gehölze hat Auswirkungen auf die Qualität der Durchgrünung des Gewerbegebietes und somit auf das Orts- bzw. das Landschaftsbild. In mehreren Punkten der Festsetzung sind heimische Gehölze vorgeschrieben (z.B. (2b), (2c), (3d) etc. außerdem wird durch Begrünung eine Einbindung ins Landschaftsbild beabsichtigt. Standortheimische Gehölze sind zwar auch vorgesehen jedoch ist bei der Bepflanzung der Grundstücke und der öffentlichen Bereichen möglich nicht heimische Arten auszuwählen. Es entsteht ein komplett anderes Ortsbild das mit einer Verbindung der Grünstrukturen zur freien Landschaft nichts gemeinsam hat. Erfahrungsgemäß pflanzen die künftigen Eigentümer auf ihren Grundstücken zusätzlich eher Ziergehölze, so dass diese in der Pflanzenliste der Grünordnung nicht stehen sollten. Nur die Verwendung von heimischen Pflanzen erfüllt die Anforderung einer Minderung der Eingriffsschwere und wirkt sich positiv auf die Vegetation insgesamt und die darauf angewiesenen Tierarten aus. Aus diesem Grund sollten folgende Pflanzen aus der Artenliste gestrichen werden:

Bäume 1. Ordnung

Tilia tomentosa

Bäume 2. Ordnung

Liquidambar styraciflua

Bäume 3. Ordnung

Amelanchier lamarckii

Betula albosinensis

Cercis siliquastrum

Magnolia kobus

Malus Hybriden Zierapfel

Prunus „Accolade“

Prunus subhirtella

Prunus x yedoensis

Hecken

Spiraea arguta

Taxus baccata

Sträucher

Amelanchier lamarckii

Berberis vulgaris

Cornus kousa

Hippophae rhamnoides Trockengebüsch

Magnolia Arten

Bei den Bäumen „Mittelkronige Bäume (2. Ordnung)“ *Juglans regia* und *Populus tremula* handelt es sich um Gehölze 1. Ordnung

Behandlungsvorschlag:

Um zu vermeiden, dass aufgrund die Auswahlliste nur nicht heimische Bäume gepflanzt werden und entsprechend dem planerischen Ziel, im Bereich der öffentlichen und privaten Grünflächen vorwiegend standortheimische Gehölze zu verwenden, in den inneren Bauräumen auch nicht heimische Gehölze zuzulassen, wird die Pflanzliste differenziert werden und



zwar nach „Flächen zu begrünen und zu bepflanzen“ und -mit weiteren Gehölzarten- für "sonstige nicht überbaute Grundstücksfreiflächen" innerhalb der Bauräume.

Der Einstufung von Juglans regia und Populus tremula als Gehölze 1. Ordnung wird entsprochen.

T10b Umweltrecht

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit

T10b.1 Bodenschutzrecht:

Wie bereits in Ziffer D.11 der Begründung beschrieben, sind die Fl.Nrn. 1921 und 1921/3 als Altlastenverdachtsflächen registriert Die vorgeschlagene fachgutachtliche Begleitung von Aushubmaßnahmen wird ebenfalls als notwendig angesehen. Daneben ist eine ordnungsgemäße Deklaration und Verwertung/Entsorgung belasteter Aushubmassen sicherzustellen. Die vom Vorhabensträger bereits begonnene Abstimmung bodenschutzfachlicher und bodenschutzrechtlicher Belange mit den zuständigen Behörden ist fortzuführen. Im Rahmen des weiteren Planungs- und Bauablaufs ist sicherzustellen, dass bodenschutzrechtliche Belange der geplanten Folgenutzung nicht entgegenstehen. Die Einhaltung der nutzungsrelevanten Prüf- und Hilfwerte bezogen auf die einschlägigen Wirkungspfade ist nachzuweisen. Die durchzuführenden bodenschutzrechtlichen Maßnahmen (einschl. Beweissicherung und Dokumentation) sind in einem Abschlussbericht darzustellen, der den Behörden zur Prüfung vorzulegen ist.

Behandlungsvorschlag:

Keine Anregungen zu Festsetzungen des Bebauungs- und Grünordnungsplans. Die Stellungnahme wird an die Grundstückseigentümerin zur Information weitergereicht.

Die Altlastenthematik wird von der Grundstückseigentümerin bis zum Satzungsbeschluss soweit abgeklärt, dass der Stadt eine rechtmäßige Abwägung möglich wird. Der Eigentümerin ist bekannt, dass zukünftige öffentliche Flächen, die der Stadt übertragen werden, nur altlastenfrei übernommen werden.

T10c Technischer Umweltschutz

Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können

T10c.1 Das Plangebiet ist Lärmeinwirkungen der Schleißheimer Straße ausgesetzt. Dazu wurde ein schalltechnisches Gutachten der Firma Steger&Partner vom 01.02.2017 mit der Nr. 3502/ B6/ mec vorgelegt.

Ansprüche nach der 16. BImSchV:

Aufgrund des geplanten GE soll die Schleißheimer Straße um Abbiegespuren erweitert werden und mit einer Ampelanlage ausgestattet werden. Dies stellt eine wesentliche Änderung nach der 16. BImSchV dar, wenn sich gleichzeitig der Straßenlärm dieser Straße um 3 dB(A) erhöht oder erstmals auf 70 dB(A) am Tag oder 60 dB(A) nachts ansteigt. Des Weiteren ist sie wesentlich, wenn bereits im bestehende Pegel von 70/60 tags/nachts erhöht werden. Wenn diese Vorgaben erfüllt werden, besteht ein Anspruch nach baulichem Lärmschutz nach 16./24. BImSchV. Vom Gutachterbüro wurden



aber nur diejenigen Immissionsorte entlang der Schleißheimer Straße ermittelt, an denen sich der Lärm um die in der Verordnung geforderten 3 dB(A) im Planfall gegenüber dem Nullfall erhöht und im Plan eingetragen. Dafür wird bereits nach einem Radius von 100 m um die neue Ampelanlage (lärmrelevanter Einwirkungsbereich der Ampelanlage) eine Grenze für den vorgenannten Anspruch gezogen, da sich außerhalb dieses Bereichs keine Zunahme des Lärms um 3 dB(A) mehr ergibt. Die Vorgabe der erstmaligen Erhöhung des Lärms auf 70/60 dB(A) tags/ nachts oder die weitere Erhöhung über diese Werte stehen aber gleichbedeutend mit der Zunahme um 3 dB(A) in der Verordnung. Die Erfüllung dieser Vorgaben wurde im Gutachten aber nicht eingetragen. Aus fachlicher Sicht besteht auch an allen anderen Fassaden der Schleißheimer Straße, an denen die vorgenannten Grenzwerte erreicht bzw. weiter erhöht werden ein Anspruch auf baulichen Schallschutz. Diese Fassaden sind im Gutachten einzutragen und ebenfalls im Bebauungsplan zu vermerken.

Wir verweisen auf § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sowie auf § 50 und § 22 BImSchG i.V.m. der 16. und 24. BImSchV

Einwendungen aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die der Abwägung zugänglich sind
Wir verweisen auf § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sowie auf § 50 und § 22 BImSchG.

Behandlungsvorschlag:

Entlang der Scheißheimer Straße werden bereits heute die Lärmsanierungswerte von 70/60 tags/nachts überschritten. Durch den ursächlichen Verkehr ergeben sich Pegelerhöhungen von bis zu 0,4 dB. Dies betrifft in Teilbereichen auch Gebäude in zweiter Reihe. Eine Abgrenzung des Wirkungsbereichs ist fachlich kaum möglich und führt zu einer erhöhten Abwägungsunsicherheit. Zudem ist der Entschädigungsanspruch für betroffene Grundstücke nicht direkt aus dem Gesetz ableitbar:

Gemäß dem Wortlaut der 16. BImSchV und insbesondere auch der Begründung zu dieser Bundes-Immissionsschutzverordnung sind bei Beurteilungspegeln über 70 dB(A) tagsüber und 60 dB(A) nachts Lärmsteigerungen zu berücksichtigen, die auf einen erheblichen baulichen Eingriff an der Straße zurückgehen. Erheblich ist im vorliegenden Fall zumindest der Einbau der Abbiegespuren, aus fachlicher Sicht jedoch auch die Errichtung der Lichtsignalanlage.

Verkehrspegelerhöhungen aufgrund von Verkehrsmengenerhöhung werden als „Einwendung aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die der Abwägung zugänglich sind“ bewertet. Dazu wird festgestellt:

Die Stadt Dachau hat als eine von ganz wenigen Städten dieser Größenordnung in Bayern einen deutlichen Auspendlerüberschuss. Um diesen und seine negative Folgen (Pendlerverkehr, fehlende Gewerbesteuererinnahmen, schwierige Vereinbarkeit mit Engagement in Ehrenämtern und Vereinen) abzubauen, strebt die Stadt die Ausweisung zusätzlicher Gewerbeflächen an. Der Schwerpunkt liegt dabei auf der Förderung des produzierenden Gewerbes, das in der Hochpreisregion um München besondere Schwierigkeiten hat, geeignete Flächen zu finden. Die Stadt hat sich schon vor über zehn Jahren entschieden, den ehemaligen Gewerbestandort südlich des Schleißheimer Kanals wieder nutzbar zu machen und dabei auch vormals nicht oder kaum genutzte Grundstücksteile zu aktivieren.

Im Rahmen des 2015/2016 durchgeführten Gewerbeflächen-Entwicklungskonzepts mit intensiver Bürgerbeteiligung wurde untersucht, welche Flächen im Stadtgebiet überhaupt noch für gewerbliche Nutzung zur Verfügung stehen. Es zeigte sich dabei, dass an nur sehr wenigen Standorten im Stadtgebiet überhaupt noch mit einer Realisierungschance gerechnet werden kann und jede Standortent-



wicklung eine lange Vorbereitungszeit erfordert. Umso mehr muss die Stadt an diesem Standort festhalten, um das oben aufgeführte Ziel erreichen zu können.

Die Untersuchungen im Rahmen der aktuellen Lärmaktionsplanung haben gezeigt, dass der betroffene Abschnitt der Schleißheimer Straße derzeit nicht zu den „Lärmbrennpunkten“ im Stadtgebiet zählt für die in einer ersten Stufe Schallschutzmaßnahme vorgeschlagen sind. Infolge des Umbaus des Anschlussbereichs der neuen Erschließungsstraße an die Schleißheimer Straße soll im weiteren Planungsverlauf untersucht werden, ob der Einsatz eines lärmdämmenden Fahrbahnbelags im Umbaubereich möglich und effizient sein könnte.

Straßenlärm:

Das Plangebiet ist Lärmeinwirkungen der Schleißheimer Straße ausgesetzt. Dazu wurde ein schalltechnisches Gutachten der Firma Steger&Partner vom 01.02.2017 mit der Nr. 3502/ B6/ mec vorgelegt. Im Nahbereich der Straße werden Pegel von mehr als 69 dB(A) tagsüber und mehr als 59 dB(A) nachts für den Planfall im Jahr 2030 berechnet. Im Plangebiet, welches als Gewerbegebiet (GE) ausgewiesen wird, sollen sowohl Wohnungen von Betriebsleitern als auch Kinderbetreuungseinrichtungen zulässig sein. Schlaf- und Kinderzimmer sind mit der Festsetzung versehen, dass sie mit fensterunabhängiger Belüftung auszustatten sind.

T10c.2 Betriebsleiterwohnungen

Aufgrund der sehr hohen Straßenlärmpegel regen wir an, dass Betriebsleiterwohnungen erst in den Bereichen des GE zugelassen werden, die innerhalb der 55 dB(A) Isophone liegen. Da Bewohner nach Aussage von Studien auch beim Vorhandensein von fensterunabhängiger Belüftung Fenster nachts geöffnet haben wollen, wird der Lärmschutzeffekt von Belüftungsanlagen ausgehebelt. Gesunder Schlaf bei teilgeöffnetem Fenster wäre nach der DIN 18005 schon ab einem Wert von 45 dB(A), nach der VDI 2719 ab einem Wert von 50 dB(A) nachts nicht mehr gesichert. Da es sich hier aber um ein GE handelt, ist unseres Erachtens ein Abstellen auf die o.g. Bereiche innerhalb der Isophone zulässig. Bei einer Einhaltung des Nachtwerts für Mischgebiete, also 54 dB(A), sind nach Aussagen von Gerichten gesunde Wohnverhältnisse nachts gewährleistet. Wenn nur innerhalb der 55 dB(A) Isophone Wohnnutzung zulässig sein wird, ist dieses Kriterium aus fachlicher Sicht genügend genau erfüllt. Die Forderung fensterunabhängiger Belüftung der Schlaf- und Kinderzimmer sollte bis zu einer Unterschreitung des Lärmpegels von 50 dB(A) nachts beibehalten werden. Bei der Baugenehmigung ist dann mit dem Gutachten, das die Einhaltung der L_{ek} nachweist, die Berechnung des an den Schlaf- und Kinderzimmern ankommenden Straßenlärms mit vorzulegen. Diese Forderungen sind in die Ziffer D. 4 mit aufzunehmen.

Behandlungsvorschlag:

Es wird festgesetzt, dass die ausnahmsweise zulässigen Betriebsleiterwohnungen nur dann zulässig sind, wenn neben der Zuordnung zu einem Gewerbebetrieb, dem sie in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, nachgewiesen werden kann, dass beispielsweise durch geeignete Gebäudeorientierung vor den geplanten Fenstern von Schlafräumen und Kinderzimmern nachts Beurteilungspegel der Verkehrsgeräusche von 55 dB(A) nicht überschritten werden.

T10c.3 Kinderbetreuungseinrichtungen:

Einer Errichtung von Kinderbetreuungseinrichtungen stehen wir grundsätzlich nicht negativ gegenüber, fordern jedoch aufgrund des im Plangebiet ankommenden und des innerhalb des Gebiets in Zukunft entstehenden Lärms, die Errichtung dieser Einrichtungen auf die Randbereiche Richtung Grünflächen bzw. landwirtschaftliche Flächen im Süden und Osten zu beschränken. So können ru-



hebedürftige Räume in den Einrichtungen an lärmabgewandte Seiten orientiert werden. Die Formulierung in den Hinweisen unter D. 4 ist aus fachlicher Sicht dafür nicht ausreichend.

Auf den Gewerbeflächen 1 und 2 fordern wir, die Errichtung auszuschließen.

Behandlungsvorschlag:

In den Flächen GE 01 und GE 02 soll die Anordnung von Kinderbetreuungseinrichtungen nicht zulässig sein (s. T5.3).

Gewerbelärm:

T10c.4 Emissionskontingente

Bei der Berechnung der Lärmemissionskontingente wurde als Vorbelastung das GE 131/04 mit betrachtet. Dieses GE soll derzeit erweitert werden. Ein Bauleitplanverfahren läuft bereits. Die Erweiterung bezieht sich auf die im Süden des GE befindliche Grünfläche. Wenn diese mit Gewerbeflächen überplant wird, werden sich die Lärmemissionen der Vorbelastung evtl. erhöhen. Daher sind die Emissionen der GE-Erweiterung mit in die Berechnung der Vorbelastung zur L_{ek} Berechnung einzustellen.

Behandlungsvorschlag:

Die Anregung, die neu hinzugekommenen Gewerbeflächen „Südlich Siemensstraße“ in die Vorbelastungsbestimmung zur Emissionskontingentierung einzubeziehen, wurde durch den Gutachter überprüft. Dabei wurde festgestellt: Unmittelbar westlich der Alten Römerstraße grenzen an diese neu hinzugekommenen Gewerbeflächen „Südlich Siemensstraße“ Anwesen an, die sich in einem reinen Wohngebiet befinden. Die Geräuschemissionskontingentierung für den Bebauungsplan Nr. 166/15 „Südlich Siemensstraße“ musste sich daher an den hier einzuhaltenden Immissionsrichtwerten der TA Lärm für reines Wohngebiet orientieren. Es konnten im Bebauungsplan Nr. 166/15 nur vergleichsweise geringe Emissionskontingente vergeben werden.

Aufgrund der vorliegenden Abstände sowie der Orientierung der für den Bebauungsplan Nr. 139/06 maßgeblichen Immissionsorte entlang der Schleißheimer Straße ausschließlich in Richtung Süden kann als sicher unterstellt werden, dass diese neu hinzukommenden Gewerbeflächen in Bezug auf die Geräuschemissionskontingentierung zum Bebauungsplan Nr. 139/06 keine maßgebliche Geräuschvorbelastung im Sinne der Ableitung der Planwerte nach DIN 45691 darstellen.

Dies gilt im Übrigen wechselseitig.

Im Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 166/15 wird darauf hingewiesen, „ dass die Vorbelastung aus dem Bebauungsplan 139/06 weiterhin unberücksichtigt bleiben kann. Auf Grund der Entfernung und der Einwirkung auf lärmabgewandte Fassaden der maßgeblichen Immissionsorte sowie der Abschirmung der Emissionen durch die Bestandsbebauung müssen die Ergebnisse der orientierenden Berechnung nicht in die rechnerische Vorbelastung mit einfließen.“

Eine Anpassung der Emissionsberechnung ist somit nicht veranlasst.

T10c.5 Bestehende Nutzung des GE

Derzeit wird das Plangebiet im westl. Teil als Filmkulisse genutzt, im Süden befinden sich ein Büro- und ein Studiogebäude. Diese Nutzungen sollen als Zwischennutzung des Gebiets noch in Zukunft weitergeführt werden. In der schalltechnischen Untersuchung ist man von einem gänzlich ungenutzten Bereich ausgegangen, der mit Kontingenten überplant werden soll, es wurde nicht geprüft, ob die



Nutzungen, die beibehalten werden sollen, in die errechnete Kontingentstruktur passen. Wir bitten, diese Prüfung nachzuholen und die Kontingente gegebenenfalls daran anzupassen.

Behandlungsvorschlag:

Aus der Betriebsbeschreibung des Bayerischen Rundfunks vom 07.12.2009 geht hervor, dass das Gelände ausschließlich tagsüber zwischen 07:00 Uhr und 20:00 Uhr (d.h. außerhalb der Ruhezeiten nach TA Lärm) genutzt wird. Drehzeit ist in der Regel nur zwischen 09:00 Uhr und 18:00 Uhr. Pro Tag ist mit circa 75 an- und abfahrenden Pkw und 3 An- und Abfahrten von Lkw zu rechnen. Während ca. einer Stunde pro Tag wird ein Elektro-Gabelstapler betrieben, Diesel-Gabelstapler sind nicht vorhanden.

Bei Innenaufnahmen werden die Fenster der Studiohallen für die Produktion innenseitig verdunkelt. Es ist daher davon auszugehen, dass von Innenaufnahmen keine maßgeblichen Geräusche ausgehen.

Auch bei Außenaufnahmen werden im Freien keine geräuschintensiven Tätigkeiten zu erwarten sein.

Teilflächen des derzeitigen Produktionsgeländes befinden sich auch außerhalb der kontingentierten Flächen, so dass hier der Nachweis einer Einhaltung von Geräuschemissionskontingenten ohnehin obsolet ist. Die restlichen Flächen befinden sich in den Teilflächen GE 04(1) und GE 05 der Bebauungsplans Nr. 139/06. Für diese Flächen sind Geräuschemissionskontingente während der Tageszeit festgesetzt, die für die oben genannte Betriebsbeschreibung des BR mehr als ausreichend sein dürften.

Dass der gesamte Produktionsbetrieb des Bayerischen Rundfunks aus immissionstechnischer Sicht als unkritisch zu bewerten ist, geht letztendlich auch aus dem Schreiben des Landratsamtes Dachau vom 13.01.2010 hervor. Dort heißt es: „Zu den mit o.g. Schreiben vorgelegten Antragsunterlagen ist aus Sicht des Immissionsschutzes derzeit nichts zu veranlassen.“

T10c.6 Freistellungsverfahren

Wir regen an, auf Freistellungsverfahren zur Genehmigung von Gewerbebetrieben zu verzichten, da die Lärmsituation innerhalb sowie außerhalb des Gewerbegebiets durch Gewerbelärm und durch den einwirkenden Straßenlärm unseres Erachtens immer einer fachlichen Prüfung bedarf.

Behandlungsvorschlag:

Von der Möglichkeit gem. Art 58 Abs. 1 Satz 2 BayBO (Örtliche Bauvorschrift die Genehmigungsfreistellung für bestimmte handwerkliche und gewerbliche Bauvorhaben auszuschließen.) soll kein Gebrauch gemacht werden, da insbesondere und soweit erforderlich im Einzelfall die Durchführung eines Genehmigungsverfahrens gefordert werden kann.

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit

T10c.7 In den Hinweisen zum Bebauungsplan steht unter D.4, vierter Absatz, dass DIN-Normblätter usw. über den Beuth Verlag bezogen werden können. Unseres Wissens ist es erforderlich, dass die Normen, die im Planverfahren als Grundlage dienen, von den Bürgern eingesehen werden können.

Behandlungsvorschlag:

Normen und sonstige technische Arbeitsblätter/Vorschriften, die im Planverfahren als Grundlage dienen, liegen bei der Stadtverwaltung vor und können von den Bürgern eingesehen werden. Die



Liste der Normen wird um alle zitierten Normen/Vorschriften ergänzt. Zusätzlich wird auf die Möglichkeit der Einsichtnahme von Normen an allgemein einsehbaren Orten (München-Pendler!) hingewiesen.

T10c.8 In den Hinweis D.12 ist am Ende des Absatzes folgender Satz hinzuzufügen:

Der Gebäudeabbruch muss entsprechend der Arbeitshilfe kontrollierter Rückbau des LfU (aktuelle Fassung) in Begleitung eines Sachverständigen durchgeführt werden.

Behandlungsvorschlag:

Der Satz wird ergänzt. Gebäudeabbruch findet teilweise bereits vor Inkrafttreten des Bebauungsplans statt. Die Anregung wird an die Baugenehmigungsbehörde zur Information weitergegeben.

T12 Regierung von Oberbayern, -Höhere Landesplanungsbehörde- (Schreiben vom 16.03.2017)

Zu dem o.g. Vorhaben wurde bereits mit Schreiben vom 24.11.2015 Stellung genommen und keine grundsätzlichen Einwände geäußert. Die Planungen liegen nunmehr erneut vor. Das Plangebiet befindet sich innerhalb der im Flächennutzungsplan bereits als Gewerbegebiet dargestellten Fläche (ca. 8,5 ha). Die Planungen sind weiterhin als Vorhaben der Innenentwicklung ausdrücklich zu begrüßen, ebenso die Festlegungen zur Einschränkung der Einzelhandelnutzungen. Die Belange des im Westen an das Plangebiet angrenzenden Schwerpunktgebietes des regionalen Biotopverbundes sind in den Planunterlagen aus landesplanerischer Sicht ausreichend berücksichtigt. Die Planungen stehen weiterhin den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.

T12.1 Es ist darauf hinzuweisen, dass in Gewerbegebieten durch geeignete Festsetzungen die Entstehung unzulässiger Einzelhandelsagglomerationen auszuschließen ist (vgl. Urteil des VGH vom 14.12.2016, AZ: 15 N 15.1201).

Behandlungsvorschlag:

Die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben wird durch Festsetzung C.1 (3) geregelt: „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 qm ausnahmsweise zugelassen werden.“

Die Entstehung unzulässiger Einzelhandelsagglomerationen kann damit absehbar ausgeschlossen werden.

T15 Regierung von Oberbayern, -Bergamt Südbayern- (Schreiben vom 06.04.2017)

Bergbauliche Belange werden durch das Vorhaben nicht berührt.

T16 Regionaler Planungsverband München (Mail vom 28.03.2017)

Keine regionalplanerischen Bedenken

T18 Stadtwerke Dachau (Mail vom 29.03.2017)

T18.1 Abwasser:



Von Seite des Kanalbetriebes ist anzumerken, dass im Zuge der Umgestaltung der Schleißheimer Str. die betroffenen Schachtabdeckungen des Schmutzwasserkanals überprüft und ggf. getauscht werden. Weitere Belange liegen nicht vor.

Behandlungsvorschlag:

Keine Belange der Bebauungsplanung betroffen.

T18.2 Wasser:

Bitte um ein Spartengespräch im Vorfeld, um das Gebiet mit Leitungslage und Bauzeitenplan einzuteilen. Die Wasserleitung müsste auch in den kleineren Wegen im Baugebiet verlegt werden.

Behandlungsvorschlag:

Keine Änderung der Planung erforderlich.

Die Bitte wird an den Grundstückseigentümer weiter gereicht.

T18.3 Gas:

Die bestehende Gas Niederdruckleitung DN 150 in der Schleißheimer Str. wird weiter als DA 160 PE in der neu zu errichtenden Straße bis ans südliche Ende verlegt. Von hier dann weiter in Richtung Westen verlegt und mit der bestehenden Leitung DA 110 PE in der Anton-Josef-Schuster-Str. verbunden.

Alternative 1: Im westlichen Teil des Areals wird eine Gasdruckregelstation erstellt und an das HD-Netz in der Schleißheimer Str. angebunden. Das kompl. Neubaugebiet wird dann mit MD-Leitungen erschlossen und als Insellösung mit Mitteldruck (600 mbar) betrieben.

Behandlungsvorschlag:

Keine Änderung der Planung erforderlich.

T18.4 Strom:

Im aktuellen Plan sind Flächen für 3 Trafostationen vorgesehen. Weitere Anforderungen für die Erschließung Strom gibt es aktuell nicht.

Behandlungsvorschlag:

Keine Änderung der Planung erforderlich.

T18.5 DCC:

Von die Abteilung INFRA /DCC wird eine Mitverlegung eines LWL Hausanschlussverbandes 7x24 gewünscht.

Behandlungsvorschlag:

Keine Änderung der Planung erforderlich.

Der Wunsch wird an den Grundstückseigentümer weiter gereicht.

T19 Stadtwerke München GmbH, K-KS-IMG (Mail vom 10.03.2017)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 139/6 befinden sich keine Versorgungsanlagen der SWM, gegen den Bebauungsplan bestehen keine Einwände.

T20 Staatliches Bauamt Freising, Servicestelle München (Schreiben vom 07.04.2017)



Grundsätzliche Stellungnahme

Gegen die Aufstellung bzw. Änderung der Bauleitplanung bestehen seitens des Staatlichen Bauamtes Freising keine Einwände, wenn die unter 2.2 ff genannten Punkte beachtet werden.

Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen
- keine -

Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können

Die Ostumfahrung Dachau ist im Ausbauplan für Staatsstraßen unter der Dringlichkeit 1R enthalten. Die Nordumfahrung Dachau ist im Ausbauplan für Staatstraßen unter der Dringlichkeit 2 enthalten.

Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können

T20.1 Bauverbot

Entlang des Verknüpfungsbereichs und der freien Strecke von Staatsstraßen gilt gemäß Art. 23 Abs. 1 BayStrWG für bauliche Anlagen bis 20 m Abstand vom äußeren Rand der Fahrbahndecke Bauverbot.

Werbende oder sonstige Hinweisschilder sind gemäß Art. 23 BayStrWG innerhalb der Anbauverbotszone unzulässig. Außerhalb der Anbauverbotszone sind sie so anzubringen, dass die Aufmerksamkeit des Kraftfahrers nicht gestört wird (§ 33 StVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB).

Behandlungsvorschlag:

Hierzu erfolgte eine Rückfrage per Mail an das Staatliche Bauamt am 11.05.2017.

Am 12.05.2017 teilte das staatliche Bauamt mit, dass der Bebauungsplan „Nr. 139/06 GE südlich Schleißheimer Kanal“ in der Ortsdurchfahrt liegt, wodurch das Bauverbot entfällt. Dadurch kann der Passus in der Stellungnahme (S33/4622/GE südlich Schleißheimer Kanal/Dachau/DAH) vom 07.04.2017 bzgl. des Bauverbots von 20m – an der freien Strecke und des Verknüpfungsbereichs entfallen. Ebenso der Textteil bzgl. der Werbeanlagen im Anbauverbot

Erschließung

Das von der Bauleitplanung betroffene Gebiet befindet sich in der Nähe der St 2063 Abschnitt 640 Station 0,000.

Die Erschließung der Grundstücke des Bauleitplangebietes ist ausschließlich über das untergeordnete Straßennetz vorgesehen (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB i.V. m. Art. 18 Abs. 1 und Art. 19 Abs. 1 BayStrWG). Hierüber besteht Einverständnis.

T20.2 Anbindung über bestehende untergeordnete Straßen

Durch die Ausweisung des Gewerbegebietes ist mit einer Zunahme des Verkehrs, insbesondere des Schwerverkehrs, an der Kreuzung (Schleißheimer Straße/Alte Römerstraße/ Bajuwarenstraße) der St 2063 bei Abschnitt 640, Station 0,000 zu rechnen. Daher ist die Kreuzung baulich zu optimieren um einer Verschlechterung der Leistungsfähigkeit entgegenzuwirken. Nach Art. 32 Abs. 1 BayStrWG und Art. 14 Abs. 4 BayStrWG hat die Kommune die Kosten der Änderung zu tragen.

Behandlungsvorschlag:

Der angesprochene Knotenpunkt wurde bereits im Rahmen der Planungen für den Bebauungsplan BP 166/15 „Südlich Siemensstraße“ näher untersucht. Dabei wurde festgestellt:



Der signalisierte Knotenpunkt Schleißheimer Straße / Alte Römerstraße / Bajuwarenstraße hat -auch mit Berücksichtigung der vollverkehrsabhängigen Steuerung- die Grenze seiner Leistungsfähigkeit erreicht. Mit Hinblick auf die nicht-motorisierten Verkehrsteilnehmer ist festzustellen, dass diese ebenfalls mit sehr hohen Wartezeiten belastet sind und sein werden. Eine direktere Führung ist im Sinne der Förderung des Umweltverbundes äußerst wünschenswert.

Für den Prognosehorizont 2030 wurden die Entwicklungen ohne Realisierung der Planung (Prognosenullfall) und bei Umsetzung der Planung [BP 166/15 „Südlich Siemensstraße“!] betrachtet und die Auswirkungen der Planung auf die Leistungsfähigkeit der umliegenden Verkehrsknoten Schleißheimer Straße / Alte Römer Straße / Bajuwarenstraße, ... geprüft.

Prognosenullfall 2030

Im Prognosenullfall 2030 ist eine merkbare Erhöhung der Kfz-Verkehrsmenge zu erwarten. Eine Ostumfahrung Dachaus wurde hier nicht berücksichtigt. Im Prognosenullfall 2030 verschlechtern sich die Qualitätsstufen im Verkehrsablauf am Knotenpunkt Schleißheimer Straße / Alte Römerstraße / Bajuwarenstraße morgens auf Qualitätsstufe F. In den abendlichen Spitzenstunden bleibt die Qualitätsstufe E bestehen. Die längste Wartezeit ergibt sich in beiden Spitzenstunden für den Strom von Norden nach Süden über den Knotenpunkt Schleißheimer Straße / Alte Römerstraße /Bajuwarenstraße.

[Anmerkung: Im Prognosenullfall 2030 für die Planung BP 166/15 „Südlich Siemensstraße“ wurde die Verkehrszunahme durch die Planung BP 139/06 „Gewerbegebiet südlich des Schleißheimer Kanals“ bereits berücksichtigt.]

Prognoseplanfall 2030

Aufgrund der planungsbedingten Verkehrsmengensteigerung von rund 1.300 Kfz/24h verschlechtert sich im Prognoseplanfall 2030 gegenüber dem Prognosenullfall die Situation an beiden lichtsignalisierten Knotenpunkten. (...) Am Knotenpunkt Schleißheimer Straße / Alte Römerstraße / Bajuwarenstraße ergibt sich für den Verkehrsablauf sowohl morgens als auch abends die Qualitätsstufe F. Es erhöhen sich gegenüber dem Prognosenullfall die Wartezeiten und die Rückstaulängen. Bauliche Maßnahmen würden rechnerisch zu einer gewissen Leistungssteigerung der Knotenpunkte führen, diese würden jedoch aller Voraussicht nach sofort durch ein verändertes Mobilitätsverhalten zu mehr Verkehr und einer erneuten Überlastung der Knotenpunkte führen. Der Ausbau der Knotenpunkte wäre aufgrund längerer Wege- und Wartezeiten außerdem fahrradfahrer- und fußgängerunfreundlich. Eine bauliche Ertüchtigung des Knotenpunktes ist außerdem aufgrund des Baudenkmals Schleißheimer Kanal und den vielen Grundeigentümern als aufwendig einzuschätzen. Ferner könnte eine Ostumfahrung die nord-süd gerichteten Ströme in Teilen auffangen und eine bauliche Anpassung des Knotenpunktes obsolet machen. Aus diesem Grund ist ein kontinuierliches Monitoring des Knotenpunktes mit Anpassungen an der Signaltechnik mittelfristig als zielführender als ein Knotenausbau zu erachten. Mit dieser Thematik hat sich auch der Umwelt- und Verkehrsausschuss der Großen Kreisstadt Dachau am 13.10.2015 auseinandergesetzt und kam dabei zu dem Ergebnis, dass auf eine Ertüchtigung des Knotenpunktes verzichtet werden soll.

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass im Prognoseplanfall 2030 in den Spitzenzeiten der Nord-Süd-gerichtete Verkehr kritischere Werte aufweist, als der von und zum Geltungsbereich dieses Bebauungsplans hin orientierte Ost-West Verkehr.

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit

T20.3 Die gesetzlichen Anbauverbotszonen genügen voraussichtlich nicht zum Schutz der Anlieger vor Lärm-, Staub- und Abgasimmissionen. Die für die Bemessung von Immissionsschutzeinrichtungen



nötigen Angaben sind über die Immissionsschutzbehörde zu ermitteln (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV)

Auf die von der Straße ausgehenden Emissionen wird hingewiesen. Eventuelle erforderliche Lärmschutzmaßnahmen werden nicht vom Baulastträger der Bundes- bzw. Staatsstraße übernommen. (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV)

Behandlungsvorschlag:

Auf die durchgeführten Gutachten und die Beteiligung der Immissionsschutzbehörde wird hingewiesen (s. unter T 10c).

T21 Wasserwirtschaftsamt München (Mail vom 07.04.2017)

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit

T21.1 Umgestaltung der Würm:

Der Plan sieht vor, die Würm auf einem Teilstück zu verlegen und einen stärker gewundenen Verlauf herzustellen. Auf dem Grundstück Fl.Nr. 1927 wurden Schadstoffbelastungen festgestellt, die Ausdehnung ist nach unserem Kenntnisstand noch nicht abschließend geklärt. Ein entsprechender Hinweis fehlt im Plan. Die Laufveränderung der Würm in diesem Bereich ist grundsätzlich nur möglich, wenn die Verunreinigung vollständig beseitigt wird. Für die konkrete Festlegung des Verlaufs ist ein wasserrechtliches Verfahren erforderlich, zu dem entsprechende Unterlagen und Nachweise (Hydraulik, etwaige Beeinflussung des Grundwasserstandes etc.) zu erstellen sind; d.h. bei dem im Plan dargestellten Verlauf handelt es sich lediglich um eine Idee ohne Gewähr auf Verwirklichung. Es wird daher empfohlen, einen Flächenumgriff als Korridor ohne konkrete Laufveränderung darzustellen und das Ziel der Strukturverbesserung in der Legende für diese Fläche mit aufzunehmen. Das Gewässergrundstück ist im Besitz des Freistaats Bayern. Die Unterhaltungslast liegt beim Betreiber der Wasserkraftanlage.

Für konkrete Planungen bitten wir frühzeitig das WWA München einzuschalten.

Behandlungsvorschlag:

Zwischenzeitlich erarbeitete Informationen zu Schadstoffbelastungen des Bodens auch auf dem Grundstück Fl.Nr. 1927 werden in die Bebauungsplanunterlagen aufgenommen.

Das landschaftsplanerisch angestrebte Ziel eines mäandernden Gewässerverlaufs wird als „Vorschlag zur Laufverlegung“ weiterhin als Hinweis dargestellt. Eine Klärung über die Laufverlegung wird in einem späteren eigenständigen wasserrechtlichen Verfahren herbeigeführt, das Wasserwirtschaftsamt wird dabei frühzeitig eingeschaltet.

Stellungnahmen von sonstigen Beteiligten

S6 Amt 5, Tiefbau, Abteilung 5.2 (Interne Mitteilung vom 26.01.2017 - vorab!)

S6.1 Die Würmbrücke von der Anton-Josef-Schuster-Straße ist nicht mehr zu erhalten und muss mittelfristig durch eine G+R Holzbrücke ersetzt werden. Dies wäre in der Planzeichnung anzupassen. Die Lage ist somit variabel gestaltbar.

Behandlungsvorschlag:

Die Planzeichnung wird entsprechend überarbeitet. Die Planzeichnung wird ergänzt mit: "bestehendes Brückenbauwerk, Abbruch vorgeschlagen".



In der Begründung wird der Ersatz der bestehenden Brücke durch einen Steg für Fußgänger und Radfahrer in entsprechender Breite erläutert.

- S6.2 Der Straßenverkehrsgrund für FW/RW in Ost-West Richtung ausgehend vom Wendehammer sollte eine durchgehende Breite von 6,5 m haben (3,5 m Asphalt + beidseits 1,5 m befahrbare Sickerfläche).

Behandlungsvorschlag:

Die Planzeichnung wird entsprechend überarbeitet.

- S6.3 Der FW/RW in Nord-Süd Richtung südlich vom Kraftwerk sollte eine Breite von 5,0 m haben (Begegnungsfall Radfahrer - landwirtschaftliches Fahrzeug). Er muss nicht asphaltiert werden und kann als südliche Fortsetzung des FW/RW aus dem Grünzug gestaltet werden. Aus Sicht von 5.2 muss dieses Stück nicht gewidmet werden und benötigt auch keine Straßenbegrenzungslinie. Dies müsste von 5.4 geklärt werden.

Behandlungsvorschlag:

Die benannte Fläche wird als Straßenverkehrsfläche mit einer Breite von bis zu 6,5 m festgesetzt. Durch den Träger der Straßenbaulast ist sicher zu stellen, dass diese vorrangig als Fuß- und Radweg dient. Die Nutzung für Anrainer (Kleingartenanlage, Wasserkraftwerk), für landwirtschaftlichen Verkehr und temporär für den Bayerischen Rundfunk sollte zulässig sein.

Ungeachtet des Bestandsschutzes des Bayerischen Rundfunks wird die Festsetzung Bereich ohne Ein- und Ausfahrt in die Planzeichnung aufgenommen.

- S6.4 Sofern das Gebäude im Südwesten bestehen bleibt, müssten aufgrund der Festsetzungen dessen südliche Umfahrung und der westlich liegende Parkplatz entfallen. Möglicherweise ist dies aus Brandbekämpfungsgründen bedenklich.

Behandlungsvorschlag:

Der Bebauungsplan regelt die Entwicklung des zukünftigen Baugebietes. Der Bestand bleibt dabei unberührt. Für das Baugebiet vorgesehene Maßnahmen greifen nicht für den Bestand sondern erst bei Um- oder Neuplanung.

Die Zufahrt sollte in der Übergangszeit weiterhin von Nordwesten aus möglich sein und der Erschließung der Stellplatzanlage dienen.

- S6.5 Wenn das genannte Gebäude bestehen bleibt, müssten sich auch dessen nördliche Außenanlagen an den FW/RW anpassen. Die dortigen Zufahrten stellen dann Fixpunkte für die Höhenplanung der öffentlichen Verkehrsflächen dar. Grundsätzlich ist für die Straßenentwässerung ein möglichst großer Abstand zum Grundwasser vorteilhaft. Im konkreten Fall ist es entscheiden, ob die erwähnten Zufahrten erhalten werden müssen.

Behandlungsvorschlag:

Die Höhenplanung soll der Straßenplanung überlassen bleiben, dort kann dann eine Anpassung der Höhenbezugspunkte erfolgen.

- S6.6 Alle Zufahrten sollten nur von der Haupteerschließungsstraße erfolgen. Damit wäre der FW/RW mit der Textur "Bereich ohne Ein- und Ausfahrt" zu versehen.



Behandlungsvorschlag:

Die Zufahrt sollte für die bestehende Bebauung übergangsweise ermöglicht werden. Im Bereich des Fuß- und Radweges ist ansonsten eine Befahrung durch PKW und LKW nur für die südlich an den Geltungsbereich anschließenden Anlieger (Wird unter S6.3 behandelt!) vorgesehen. Es soll in diesem Bereich daher keine Regelung zu Ein- und Ausfahrten getroffen werden.

- S6.7 Eine endgültige Aussage zu den Höhenbezugspunkten ist erst nach Klärung der vorher gestellten Frage möglich. Müssen die Privatzufahrten im Südwestsektor erhalten bleiben, wären für GE 1, GE 2 und GE 4 Fahrbahnachshöhen von ca. 479,50 m.ü.N.N. anzusetzen. Für GE 3 und GE 5 wären es ca. 480,00 m.ü.N.N. In den Erläuterungen ist in jedem Fall ein Passus aufzunehmen, dass sich die jeweiligen Zufahrtshöhen an den Planungshöhen der Straßenplanung orientieren müssen.

Behandlungsvorschlag:

Die Höhenplanung soll der Straßenplanung überlassen bleiben, dort kann dann eine Anpassung der Höhe erfolgen. In dem nahezu ebenen Planungsgebiet ist für die Verkehrsfläche ein Quergefälle mit Entwässerungsmulden geplant. Die vorgeschlagenen Fahrbahnachshöhen wären bei einem Längsgefälle vorzusehen.

Die festgesetzten Höhenbezugspunkte entsprechen im Grundsatz der Höhenlage der Baugebiete. Sie dienen als Bezugspunkt für die Festsetzung der maximalen Wandhöhen. Sie regeln nicht die Höhenlage der Erschließungsstraßen.

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.

- S6.8 Der parallel zur Schleißheimer Straße verlaufende G+R überquert die Würm. Hier mündet auch ein wassergebundener sehr steiler Weg von der bestehenden Querungshilfe in den G+R durch den Grüngürtel des Schleißheimer Kanals. Dieser steile Weg wird mit dem B-Plan Teil des Würmradweges. Um den Höhenunterschied auszugleichen, muss die genannte G+R Würmbrücke um etwa 0,5 m angehoben werden. Dies sollte in die Erläuterungen des B-Plans aufgenommen werden. In jedem Fall ist dies im Erschließungsvertrag festzuhalten (5.4). Der Weg durch den Grüngürtel ist in der Planzeichnung darzustellen und durch Straßenbegrenzungslinien zu sichern.

Behandlungsvorschlag:

Circa 50 m entfernt wird eine verkehrssichere Querung durch den Neubau/Ausbau des Knotenpunktes mit Lichtsignalanlage und eigenen Fuß- und Radwegespuren hergestellt.

Die Verkehrssicherheit ist an der bestehenden nicht ausgebauten Wegeverbindung nicht gegeben.

Aus diesem Grund ist der Weg auch nicht Teil der vorgesehenen Fuß- und Radwegeverbindung und auch nicht als Verkehrsfläche (mit Straßenbegrenzungslinie) zu sichern.

- S6.9 Die Bushaltestelle an der Schleißheimer Straße stadtauswärts sollte in die Fahrbahn gelegt werden. Somit würde Platz für ein Wartehäuschen entstehen. Zu überlegen ist, ob dieser Bereich in den Umfang integriert wird.

Behandlungsvorschlag:

Die Ausbauplanung für die Schleißheimer Straße wurde vom Vorhabenträger mit der Abt. Tiefbau abgestimmt. Der Bebauungsplan berücksichtigt diese Planung.



- S6.10 Beim G+R entlang der Schleißheimer Straße und beim neuen Knotenpunkt ist keine Straßenbegrenzungslinie sichtbar.

Behandlungsvorschlag:

Die Straßenbegrenzungslinie wird in den Planunterlagen ergänzt.

S7 Amt 5 Stadtgrün, Umwelt und Stadtbauhof, Abteilung 5.3 (Mail vom 03.04.2017)

- S7.1 Mit einer zulässigen Wandhöhe von 16 m ist die Verhältnismäßigkeit zu den angrenzenden Baugebieten nicht berücksichtigt. Eine Wandhöhe von 16 m entspricht mindestens das Dreifache der umgebenden Bebauung. Dadurch entstehen gerade am Ortsrand von Dachau und im Übergang in die freie Landschaft mit Erholungspotenzial unvereinbare und erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Landschaft und Mensch. Die Wandhöhe ist auf 12m analog Gewerbegebiet südlich Siemensstraße zu reduzieren.

Behandlungsvorschlag:

Wird unter B1.1. behandelt!

- S7.2 Der geplante stark bepflanzte östliche Grünstreifen ist als CEF-Maßnahme für die Zauneidechse ungeeignet. Die Zauneidechse braucht stark besonnte und halbschattige, kleinteilige Lebensräume. Der Grünstreifen, welcher in erster Linie als Eingrünung für das sehr hohe Gewerbegebiet dienen soll, ist zu Lasten des Lebensraumanspruchs der Zauneidechse gegangen. Ein Drittel der Begrünung würde für Zauneidechenlebensräume ausreichen. Die Darstellung von zu pflanzenden Bäumen ist zu reduzieren. Die linearen Heckenpflanzungen sind aus dem östlichen Grünstreifen durch punktuelle Solitärstrauchpflanzungen zu ersetzen.

Behandlungsvorschlag:

Eine CEF-Maßnahme für Zauneidechsen ist nicht erforderlich, da bei den Begehungen im Jahr 2017 keine Tiere gesichtet wurden.

- S7.3 Die Erfolgsaussichten sind fraglich, ob sich die Zauneidechsen an den östlichen Rand des Gewerbegebietes drängen lassen. Besser wäre hier eine verstärkte Verknüpfung der CEF-Maßnahme mit dem breiter geplanten Grünzug an der Würm, welcher aber in dem nächsten Jahrzehnt aus Gründen der Fernsehserienproduktion nicht bzw. nur teilweise hergestellt werden kann. Es sind zusätzlich CEF-Maßnahmen im Bereich der Würm-Renaturierung herzustellen.

Behandlungsvorschlag:

Wird unter S7.2 behandelt!

- S7.4 Südlich der bestehenden Brücke über der Würm sind die Bäume auf der Westseite der Würm entlang des Flurstücks 1926/16 nicht als zu erhaltende Bäume festzusetzen, sondern wegzulassen. Hier soll bei Gelegenheit das Ufer zur Würm abgeflacht werden, um die Erlebbarkeit des Wassers zu fördern.

Behandlungsvorschlag:

Der Anregung wird gefolgt, die Festsetzung der Bäume unmittelbar südlich der Brücke als „zu erhalten“ soll durch als „zu erhalten empfohlen“ ersetzt werden.



- S7.5 Um die Verbindlichkeit der Würm-Renaturierung festzusetzen sollte die Darstellung der geplanten mäandernden Würm unter Festsetzungen dargestellt sein und nicht unter Hinweise.

Behandlungsvorschlag:

Die Anregung wird unter T21.1 behandelt.

- S7.6 Im Textteil unter C10 Grünordnung sollten folgende Gehölze aus der Liste herausgenommen werden, weil für das Gewerbegebiet als zu exotisch oder ungeeignet: Liquidambar styraciflua, Betula albosinensis, Spirea arguta, Spirea nipponica, Viburnum plicatum, Cornus kousa. Hinzugenommen werden sollten große einheimische Bäume: Populus alba, Populus nigra, Populus nigra 'Italica', Salix fragilis.

Behandlungsvorschlag:

Wird unter T10a.4 behandelt!

- S7.7 Im Textteil C10 3b soll eine Auswahl an Bäumen dargestellt werden und die Bepflanzung auf eine Art folgender Auswahl angeboten werden: Planstraße West- und Ostseite: Alnus x spaethii, Quercus robur, Populus alba, Populus nigra „Italica“, Salix alba. Wendeschleife: Alnus incana, Pinus sylvestris, Populus tremula, Sorbus torminalis.

Behandlungsvorschlag:

Wird unter T10a.4 behandelt!

S11 Feuerwehr, Fachgebiet Brandschutz am LRA Dachau (Schreiben vom 13.03.2017)

Gegen die geplante Maßnahme bestehen keine Einwände.

Bitte beachten Sie folgende Hinweise:

S11.1 Löschwasserversorgung

Rechtliche Vorgaben:

Nach Artikel 1 Absatz 1 Bayerisches Feuerwehrgesetz (BayFwG) haben die Gemeinden als Pflichtaufgabe im eigenen Wirkungskreis dafür zu sorgen, dass drohende Brand- und Explosionsgefahren beseitigt und Brände wirksam bekämpft werden (abwehrender Brandschutz) sowie ausreichende technische Hilfe bei sonstigen Unglücksfällen oder Notständen im öffentlichen Interesse geleistet wird (technischer Hilfsdienst).

Nach Absatz 2 haben die Gemeinden zur Erfüllung dieser Aufgaben in den Grenzen ihrer Leistungsfähigkeit gemeindliche Feuerwehren (Art. 4 Abs. 1 BayFwG) aufzustellen, auszurüsten und zu unterhalten.

Sie haben außerdem in diesen Grenzen die notwendigen Löschwasserversorgungsanlagen bereitzustellen und zu unterhalten.

Nach dem Arbeitsblatt W 405 des deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) können alle Löschwasserentnahmestellen in einem Umkreis von 300 m um die bauliche Anlage herangezogen werden. D.h. aber nicht, dass die erste nutzbare Löschwasserentnahmestelle erst in 300 m Entfernung sein darf. Auch hier sind wiederum die 75 m nutzbare Schlauchlänge der Feuerwehr heranzuziehen, da ansonsten das Wasser nicht zum Einsatzfahrzeug herangeführt werden kann um von diesem dann, ggf. mit einer Druckerhöhung, verteilt zu werden.



Der vorzuhaltende notwendige Löschwasserbedarf richtet sich nach der Art der durch die Gemeinde zugelassenen baulichen Nutzung (Bebauungsplan). Als Planungsgröße kann hierzu das Arbeitsblatt W 405 des DVGW herangezogen werden.

Hinweis

Wird die Bereitstellung von Wasser an einen Zweckverband übertragen, sind zudem Regelungen zur Bereitstellung von Löschwasser und deren Entnahme Einrichtungen (Hydranten; einschließlich deren Pflege) vertraglich festzulegen. Dabei ist darauf zu achten, dass die Entnahme von Löschwasser auch weiterhin für Einsätze oder Übungen durch die gemeindliche Feuerwehr jederzeit und kostenfrei möglich ist.

Behandlungsvorschlag:

Keine Belange des Bebauungsplans betroffen.

S11.2 Rettungshöhen

Aus Aufenthaltsräumen von nicht ebenerdig liegenden Geschossen muss die Rettung von Personen über zwei voneinander unabhängigen Rettungswegen gewährleistet sein. Bei baulichen Anlagen ohne besondere Art und Nutzung und einer Fensterbrüstungshöhe von max. 8 m, kann der 2. Rettungsweg auch über tragbare Leitern der Feuerwehr sichergestellt werden.

Hierzu ist es aber erforderlich, dass bei Aufenthaltsräumen im Dachgeschoss die notwendigen Fenster mit Leitern der Feuerwehr direkt anleiterbar sind (Art. 31 BayBO).

Sollte auf den Gebäuden eine Photovoltaikanlage geplant werden, ist sicherzustellen, dass die Feuerwehr in dem Bereich der PV-Anlage eine mögliche Aufstellfläche für die Feuerwehrdrehleiter DLk 23 - 12 bekommt.

Auch hierfür ist die Richtlinie „Flächen für die Feuerwehr“ anzusetzen. Sollte die Anlage bzw. der Dachstuhl in Brand geraten, muss die Feuerwehr zur Brandbekämpfung über Drehleitern auf bzw. an das Dach gelangen können. Ferner sollte nach Möglichkeit auch, nach Stand der Technik, ein Trennlastschalter (Trennlastschalter am Übergang zum Modulfeld, SOL30-SAFETY) so eingebaut und gekennzeichnet werden, dass dieser von der Feuerwehr leicht erkenn- bzw. erreichbar ist.

Behandlungsvorschlag:

Keine Belange des Bebauungsplans betroffen. Die Erreichbarkeit aller Bauräume für die Feuerwehr ist durch die Festsetzungen möglich. Feuerwehrezufahrten, Lage und Höhenlage von Aufenthaltsräumen können erst in den nachfolgenden Bauantragsverfahren abgehandelt werden.

- S11.3 Die Feuerwehr ist bei der Ansiedlung von Gewerbetrieben oder anderer besonderer Einrichtungen, die aufgrund der Betriebsgröße und art- und/oder der gelagerten, hergestellten oder zu verarbeitenden Stoffe bzw. sonstiger Gegebenheiten einen besonderen Gefahrenschwerpunkt bilden, entsprechend auszurüsten. (Art. 1 BayFwG)

Behandlungsvorschlag:

Kein Regelungsbereich der Bauleitplanung.

S15 Bund Naturschutz in Bayern e.V., Ortsgruppe Dachau (Mail vom 06.04.2017)

- S15.1 Da sich der Umweltbericht noch in weiten Teilen in der Überarbeitung befindet, ist eine abschließende Stellungnahme nicht möglich.

Eine erneute Anhörung ist erforderlich, sobald der Umweltbericht abgeschlossen ist, um ggf. weitere erhebliche Einwendungen zu erheben.

Behandlungsvorschlag:



Es wird auf die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange im Rahmen der öffentlichen Auslegung verwiesen.

Anlage zur Stellungnahme

S15.2 Zeitliche Abfolge der Baumaßnahmen

Für die Schutzgüter Tiere und Pflanzen ist die zeitliche Abfolge der Baumaßnahmen von enormer Bedeutung.

Die zeitliche Verlagerung der Herstellung der Ausgleichsfläche 2 im Westen soll bis zum Ende der Serie „Dahoam is Dahoam“ andauern. Dies kann lange dauern, siehe den Erfolg für die „Lindenstraße“, deren Produktionsvertrag bis 2019 verlängert worden ist und die dann knapp 35 Jahre gelaufen sein wird - weitere Verlängerung nicht ausgeschlossen ...

Denn auch die bayerische Variante ist höchst erfolgreich, wie folgendes Zitat belegt:

„2015 lag der Marktanteil der Serie in Bayern bei 17,6 Prozent und erreichte damit einen neuen Höchstwert. Bis zu 1,30 Mio. Zuschauer in ganz Deutschland schalteten 2015 jede Episode aus dem Dorf Lansing ein. Somit war „Dahoam is Dahoam“ zu der Sendezeit unangefochtener Marktführer in der deutschen Fernsehlandschaft.“ (Wikipedia, 06.04.2017)

Es ist geradezu irrig anzunehmen, dass der BR diese deutschlandweit so erfolgreiche Serie in absehbarer Zeit vom Markt nehmen wollte.

Das aber bedeutet, dass der westliche Renaturierungsgrad der Würmfläche über Jahrzehnte hinweg bei „Null“ liegen wird. Dies hat weiter zur Folge, dass die vorgesehenen baubegleitenden Umweltmaßnahmen auf diesem Abschnitt nicht umgesetzt werden können - mit entsprechenden Folgen auch für die westliche Ausgleichsfläche 1. Es bedarf keiner Erwähnung, dass die in Betracht gezogene temporäre Nutzung von externen Flächen aus dem Ökokonto der Stadt hierfür keinen Ausgleich darstellen kann.

Mit dieser Vorgabe wird eine artgerechte Reihenfolge nicht eingehalten werden können. Aus diesem Grunde aber ist die Gesamtmaßnahme in ihrer jetzigen Form abzulehnen.

Wir fordern stattdessen die Einhaltung folgender Reihenfolge:

1. Umbau der Landschaft
2. Einrichtung von Kompensationsmaßnahmen für wesentliche Eingriffe in den jeweiligen Bestand im Plangebiet
3. erfolgreicher „Umzug“ der Population(en)
4. Baubeginn im Gewerbegebiet

Diese ergibt sich auch aus den Planungszielen in Abschnitt E.3, wonach „frühzeitig und ausreichend große (Ersatz-)Lebensräume für die bedrohten Arten Zauneidechse, Fledermäuse und Mehlschwalbe hergestellt“ werden sollen, sowie aus der materiellen Bewertung im Vorentwurf G.9.12 .

Behandlungsvorschlag:

Für alle Eingriffe, die vor Abzug des Bayerischen Rundfunks erfolgen, können zeitgleich ausreichende Ausgleichsmaßnahmen erfolgen.



S15.3 Artenschutz

Die vorliegenden Unterlagen zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) sind für eine Prüfung schon der tatsächlichen ausreichend.

- Beispielsweise bezieht sich der Befund zu den Zauneidechsen auf eine Erhebung im Jahr 2009. Es ist ohne Weiteres ersichtlich, dass damit keine aktuelle Betrachtung möglich ist, zumal auch Hinweise auf Orte der Eiablage und der Winterquartiere fehlen.
- Auch bei den Fledermäusen stammen Daten aus der Vergangenheit. Die offenbar einzige Detektorbegehung im Plan- bzw. Untersuchungsgebiet fand an zwei Tagen im Jahr 2009 statt, und dies auch nur im September. Hier fehlt die Untersuchung zur Zeit der sog. Wochenstube im Zeitraum von Mai bis Juli. Wenn etwa bei der Zwergfledermaus auf „aktuelle Sommerquartiere“ rekurriert wird, sind diese vor zehn(!) Jahren beobachtet worden.
- So ist es nicht verwunderlich, wenn im Bericht an vielen Stellen lediglich auf „potenzielle“ Vorkommen verwiesen wird.
- Umso mehr ist der Bestand aller potenziellen Quartierbäume zu erhalten, bis die o.a. Fakten nicht ausreichend belegt sind.
- Zu den Mehlschwalben ist ergänzend zu erwähnen, dass diese als Kolonienbrüter zu den vorgesehenen Nistkästen jeweils An- bzw. Weiterbaumöglichkeiten benötigen. Ferner brauchen sie eine feuchte Umgebung um diesen Weiterbau etwa mit feuchtem Lehm bewerkstelligen zu können.

Insgesamt fehlen jegliche Hinweise darauf, wie stark die heutigen Populationen jeweils sind. Völlig unklar ist aber auch, wie sich etwa Populationen der vorgenannten Arten im Nachbarbereich zum Plangebiet (Ausgleichsflächen 1 und 2) darstellen, mit der Folge, dass unklar ist, welche Verdrängung ggf. bei der Besetzung der Ersatzhabitate stattfinden würde.

Doch selbst auf dieser Basis geht der Umweltbericht von „erheblichen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen“ aus.

Insgesamt ist es nach den dargestellten Grundlagen nicht seriös möglich, sowohl die Wirkungsweise des jeweiligen Eingriffs als auch die mögliche Wirksamkeit von Kompensationsmaßnahmen zu bewerten. Vermutlich auch deshalb wird im Umweltbericht (S. 18) bei den artenschutzrechtlichen Anforderungen der Hinweis angebracht „wird im weiteren Verfahren überarbeitet“.

Es ist eine erneute Vorlage erforderlich.

Behandlungsvorschlag:

Wird unter T10a behandelt!

S15.4 Umweltbaubegleitung

Diese ist zum frühestmöglichen Zeitpunkt einzusetzen.



Das Flurstück 1927 darf wegen des Schutzes der Zauneidechse im Zuge der Baumaßnahmen generell nicht (etwa als Lagerstätte oder Baustelleneinrichtung) benutzt werden, die Formulierung in Abschnitt G.9.12 „sollte temporär nicht genutzt werden“ ist zu schwach.

Wir fordern ein Monitoring der Maßnahmen, das auf mind. 20 Jahre angelegt sein muss.

Behandlungsvorschlag:

Für die Festsetzung einer Umweltbaubegleitung gibt es keine Rechtsgrundlage im Bebauungsverfahren.

Das Thema Zauneidechse wird unter T10a behandelt.

Die Erforderlichkeit und Dauer eines Monitorings wird mit der Unteren Naturschutzbehörde nach fachlichen Kriterien festgelegt.

S15.5 Weitere Schutzgüter

Im gesamten Umweltbericht findet sich an vielen Stellen der Hinweis „wird im weiteren Verfahren aktualisiert und ergänzt“. Dies trifft zu für die Schutzgüter Klima und Luft, Landschaft sowie Kultur und Sachgüter ebenso zu wie für die Naturschutzrechtliche Eingriffsermittlung. Schließlich soll auch die „Allgemeinverständliche Zusammenfassung“ noch weiter aktualisiert werden.

Weitere Einwendungen müssen deshalb für alle Bereiche - zumal in Wechselwirkung zu jeweils anderen Schutzgütern stehend - vorbereitet bleiben.

Behandlungsvorschlag:

Es wird auf die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange im Rahmen der öffentlichen Auslegung verwiesen.

S15.6 Stadtrandgestaltung

Zunächst ist es zu begrüßen, dass der B-Planentwurf in Abschnitt E.1.1 davon spricht, dass im Sinne einer Innenentwicklung der Neuordnung und Nachverdichtung einer bereits gewerblich genutzten Fläche Vorrang vor einer Flächeninanspruchnahme im Außenbereich an anderer Stelle gegeben wird. Dies sollte für die weitere Betrachtung im Rahmen des Gewerbeflächenentwicklungskonzeptes (Stichwort „MD-Gelände“ als möglicher Standort für ein weiteres Gewerbegebiet) beachtet werden.

Damit die östliche Grünfläche ihrer "Zweckbestimmung östlicher Ortsrand" entsprechen kann, sind die angrenzenden Wandhöhen anzupassen. GE 2 und 3 sehen jeweils Wandhöhen bis 16 m vor. Eine sinnvolle Ortsrandgestaltung muss gestaffelte, nach außen abfallende Gebäudehöhen vorsehen und nicht blockartig erscheinen.

Bei aller gewünschten Flexibilität im Größenzuschnitt der Grundstücke und Maximalausnutzung des sog. „Gewerbeparks Dachau“ kann die planerische Wirkung nicht außer Acht gelassen werden. Wir fordern deshalb eine Reduzierung für die am Rand liegenden Gebäude auf Höhen von max. 12 m (wie schon für den südlichen Rand in GE 4).

Dies gilt ebenso für den westlichen Rand (dort GE 1 und 5), dort umso mehr, als dort mit den Ausgleichsabschnitten 1 und 2 naturnahe Räume erhalten bzw. geschaffen werden sollen, deren Wirkung andernfalls dramatisch herabgemindert würde.

Eine reduzierte Wandhöhe würde im Übrigen auch den früheren B-Planfestsetzungen entsprechen.



An einer Stelle des Entwurfes ist von „qualitätvoller Eingrünung des südlichen und östlichen Ortsrandes“ (Abschnitt E 1.1) die Rede. Diese Qualität kann bei 12 m hohen Gebäuden naturgemäß deutlich besser Platz greifen als bei 16 m Höhe.

Zum Ausgleich für die „Verluste“ an Geschoßfläche kann vorgesehen werden, dass (zum Teil) statt oberirdischer Parkplätze mit Tiefgaragen gebaut wird, um die notwendigen Stellplatzfläche zu ermöglichen. Die dadurch entstehenden höheren Kosten sollten Investoren bei der angeblich so hohen Nachfrage nach Gewerberäumen in Dachau nicht abschrecken...

Behandlungsvorschlag:

Wird unter B1.1. behandelt!

S15.7 Immissionsschutz

Die zuständige Behörde muss/„soll“ den Nachweis verlangen, dass die Emissionskontingente eingehalten werden - es sei denn, dass der Nachweis offensichtlich nicht notwendig ist. Bisher ist nur vorgesehen, dass die Behörde den Nachweis verlangen „kann“ (Abschnitt D.4).

Das Verkehrsgutachten von INGEVOST, welches die maßgebliche Grundlage für die Lärmemissionen bildet, bietet im Übrigen keine ausreichende Grundlage für die Ermittlung des Zusammenwirkens mit weiteren belastenden Verkehrskontingenten. Die für 2030 angenommenen Prognosezahlen beruhen alleine auf einer Hochrechnung des für die Vergangenheit ermittelten allgemeinen Verkehrszuwachses in die Zukunft. Das neue Gewerbegebiet „Südl. Siemensstraße“ wurde lediglich auf die Auswirkungen am Knotenpunkt Alte Römerstr. betrachtet, das mögliche Gewerbegebiet der Gemeinde Karlsfeld im Zwickel von Tiefengraben und Schleißheimer Straße taucht ebensowenig auf wie andere mögliche Einflussquellen.

Auch das Schallschutzgutachten Steger & Partner bezieht das Gewerbegebiet „Südl. Siemensstraße“ ebenso ausdrücklich nicht mit ein (S. 13 unten) wie das potenzielle Gewerbegebiet Karlsfeld.

Beide Gutachten sind zu überarbeiten und die Auswirkungen dem B-Planentwurf in entsprechend geänderter Form zugrunde zu legen.

Behandlungsvorschlag:

In das Bauantragsverfahren darf durch Regelungen der Bauleitplanung nicht eingegriffen werden, deshalb sind keine Vorgaben oder Anweisungen an die Genehmigungsbehörde möglich.

Zum Gewerbelärm: Wird unter T 10c.4 behandelt!

Zum Verkehrslärm: Der Verkehrsgutachter hat die Verkehrsentwicklung durch den Bebauungsplan Südlich Siemensstraße in seinem Gutachten berücksichtigt. Die Prognose über die Verkehrsgeräusmissionen baut auf den Ergebnissen des Verkehrsgutachtens auf.

Das Thema Beeinflussung der Lärmsituation durch andere geplante Nutzungen wird unter B1.5 behandelt.

S15.8 Niederschlagswasser sollte zur Ressourcenschonung des Lebensgutes Wasser zwingend als Brauchwasser genutzt werden, nicht nur als „Vorrang“ gegenüber Versickerung.

Behandlungsvorschlag:

Die Regelung zum Niederschlagswasser ist als Hinweis im Bebauungsplan enthalten. Mangels Rechtsgrundlage ist die Brauchwassernutzung im Bebauungsplan nicht festsetzbar.



S15.9 Flachdachbegrünung ist für Dächer ab 100qm vorgesehen. Wir regen zur optimalen Begrünung an, die Größe auf 50 qm herabzusetzen.

Behandlungsvorschlag:

Im Sinne der Wirtschaftlichkeit bei Herstellung und Pflegeaufwand sollte die zwingende Untergrenze von 100 qm bestehen bleiben. Selbstverständlich steht es den Bauherrn frei, auch kleinere Flachdächer zu begrünen.

S15.10 Zufahrten sollten immer über zwei Grundstücke festgelegt werden, um das Straßenbegleitgrün nicht zu reduzieren.

Behandlungsvorschlag:

Für das Gewerbegebiet wird als primäres Ziel eine hohe Flexibilität in der Nutzung und Vermarktung der Grundstücke angestrebt. Flächenansprüche und Betriebsabläufe sind noch nicht vorhersehbar, von daher kann eine genaue Verortung von Grundstückszufahrten nicht vorgenommen werden. In der Konsequenz kann auch nicht festgesetzt werden, dass zwei Grundstücke über eine Zufahrt angegliedert werden.

Die Darstellung der Straßenquerschnitte als Hinweis ist Grundlage für den Vorentwurf zur Straßenplanung, der wiederum Grundlage ist für die Kostenermittlung. Beides wird über den städtebaulichen Vertrag gesichert.

S15.11 Wir weisen erneut darauf hin, dass für eine ausreichende Entwicklung der Würm mit den Eigentümern des Kraftwerkes über eine Auflassung verhandelt werden sollte. Solange das nicht geschieht, bleibt für (für sich genommen positive) Maßnahme der Teilrenaturierung der Würm im westlichen Bereich des Plangebietes nur Stückwerk.

Behandlungsvorschlag:

Keine Anregung zur vorliegenden Bauleitplanung

ABSTIMMUNG MIT NACHBARGEMEINDEN GEMÄSS § 2 ABS. 2 BAUGB

N1 Gemeinde Karlsfeld (Schreiben vom 05.04.2017)

N1.1 Die Gemeinde Karlsfeld stimmt dem Bebauungsplan Nr. 139/06 "Gewerbegebiet südlich des Schleißheimer Kanals" der Stadt Dachau hinsichtlich der verkehrlichen Erschließung und der Auswirkungen auf die Gemeinde Karlsfeld nicht zu.

Bei Fortführung der Planung ist die Gemeinde Karlsfeld bei den weiteren Verkehrsplanungen mit einzubeziehen, insbesondere muss der Knotenpunkt Schleißheimer Straße / Alte Römerstraße / Bajuwarenstraße überplant werden.

Aufgrund der ausgeschöpften Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes führt weiterer Verkehr zu einer Belastung des Verkehrsnetzes der Gemeinde Karlsfeld.

Behandlungsvorschlag:

Wird unter T20.2. behandelt!

Haushaltsmäßige Auswirkungen:



Beschluss:

1. Die Anregungen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 des Baugesetzbuches werden im Sinne der Behandlungsvorschläge dieser Beschlussvorlage abgewogen.
2. Der im Sinne der Behandlungsvorschläge überarbeitete Planentwurf gemäß Anlagen 9 bis 14 wird gebilligt.

Der überarbeitete Planentwurf ist nach Abschluss des städtebaulichen Vertrags mit der Grundstückseigentümerin öffentlich auszulegen.