

Sitzung des Stadtrats vom 12.03.2019

Abstimmungsergebnis: einstimmig

Gewerbegebiet südlich der Schleißheimer Straße

Bebauungs- und Grünordnungsplan BP 139/06

Ergebnisse der erneuten öffentlichen Auslegung und der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange - Empfehlung zum Satzungsbeschluss

Anlagen:

Anlage 1: Planzeichnung

Anlage 2: Textteil mit Begründung

Sachverhalt:

Auf der Grundlage der Beschlüsse des Bau- und Planungsausschusses vom 12.06.2018 und 10.07.2018 wurde der Planentwurf vom 07.01. bis einschließlich 21.01.2019 erneut öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden darüber benachrichtigt und um Stellungnahme bis 21.01.2019 gebeten.

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung wurden folgende Anregungen vorgebracht:

B1 Bürger 1 (Fax vom 21.01.2019)

B1.1 Unser Mandant ist Eigentümer des Grundstücks Fl.-Nr. (...) der Gemarkung Dachau, welches westlich des Plangebiets gelegen ist.

Namens und im Auftrag unseres Mandanten geben wir im derzeit laufenden Verfahren nach § 4a Abs. 3 BauGB (07. Januar 2019 bis 21. Januar 2019) die nachfolgende Stellungnahme ab:

1.

Vorab dürfen wir der guten Ordnung halber festhalten, dass wir die bisher im Namen unserer Mandantschaft erhobenen Einwendungen, maßgeblich niedergelegt in unseren Schriftsätzen vom 07. April 2017 und 1. März 2018, vollumfänglich aufrechterhalten. Der vorliegende Entwurf der Bauleitplanung weist weiterhin erhebliche Abwägungsfehler auf.

In den genannten Schriftsätzen war ausgeführt worden:

BX4 (Schreiben vom 07.04.2017) - Frühzeitige Bürgerbeteiligung

BX4.1 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.

- BX4.2 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.

- BX4.3 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 für BX4.1 bis BX4.3:

Keine Anregungen zu Änderungen oder Ergänzungen der Planung.



BY4 Bürger 4 (Schreiben vom 01.03.2018) - Erste öffentliche Auslegung

BY4.1 Zunächst sehen wir im Hinblick auf die Behandlung der Belange des fließenden Verkehrs erhebliche Abwägungsdefizite.

BY4.1.1 So sind bereits die Grundannahmen der hier maßgeblichen Verkehrsuntersuchung des Büros INGEVOST gänzlich unsubstantiiert und auf der Grundlage der Ausführung in der besagten Fachstellungnahme sachlich nicht nachvollziehbar.

Dies gilt zunächst für die im Hinblick auf das prognostizierte Kfz-Verkehrsaufkommen aus dem geplanten Gewerbegebiet maßgebliche Aufkommensermittlung. Maßgebliche Größe dieser Aufkommensermittlung ist die durch das Büro ermittelte Arbeitsplatzdichte. In diesem Zusammenhang nimmt das Gutachten eine Arbeitsplatzdichte von 80 qm (B)GF pro Arbeitsplatz, was rund 55 - 65 qm (N)GF entsprechen soll, an.

Die fachliche Grundlage für diese Annahme wird durch das Fachbüro nicht ansatzweise erläutert. Im Gutachten des Büros INGEVOST heißt es lapidar, die konkreten Nutzungen könnten hinsichtlich der Art und der Arbeitsplatzdichte noch nicht ermittelt werden, weshalb man „plausible Annahmen getroffen und mögliche Schwankungsbreiten in einer szenarienartigen Betrachtung dargelegt“ habe.

Hierbei bleibt völlig offen, auf welcher fachlichen Grundlage die Berechnung der Arbeitsplatzdichte erfolgt ist. Weder ist die durch das Gutachten selbst angeführte „szenarienartige Betrachtung“ nachvollziehbar, beispielsweise durch eine prozentuale Verteilung verschiedener Gewerbearten im geplanten Gewerbegebiet, oder durch die Betrachtung eines worst case und eines best case Szenarios.

Gerade der Ansatz von einem Arbeitsplatz je 55 - 65 qm netto Grundfläche erscheint vorliegend deutlich zu positiv. Dies ergibt sich bereits aus den jedenfalls modellhaft einschlägigen Stellplatzrichtzahlen der Stadt Dachau. So wird man feststellen, dass die dortigen Flächenschlüssel deutlich von den unsubstantiierten Annahmen des Büros INGEVOST im Sinne einer deutlichen Stellplatzmehrmehrung abweichen. Insoweit ist zwar zu berücksichtigen, dass die Bezugsgröße in der Stellplatzsatzung zumeist nutzflächenbezogen und nicht grundflächenbezogen ist. Dennoch erscheint ein deutlich niedrigerer Anteil der Nettogrundfläche je Arbeitsplatz im Sinne einer sicheren Betrachtungsweise angezeigt.

Daher ist im Ergebnis bereits die dem Gutachten des Büros INGEVOST zugrunde liegende qualifizierende Berechnung des Fahrverkehrs in weiten Teilen fachlich nicht nachvollziehbar bzw. im dargestellten Umfang unplausibel.

BY4.1.2 Wenig überzeugend ist auch die Prognose des Büros INGEVOST, wonach die hier für die Erschließung des geplanten Gewerbegebiets maßgeblichen Straßenverbindungen der bebauungsplaninternen Planstraße sowie der Schleißheimer Straße selbst ausreichende Leistungsfähigkeit besitzen würden, um die zu erwartende Verkehrsmehrung infolge des Vollzugs des verfahrensgegenständlichen Bebauungsplans abzuwickeln.

So führt das Gutachten des Büros INGEVOST selbst aus, die Schleißheimer Straße sei bereits in der Bestandssituation im Teilabschnitt östlich der Erasmus-Reismüller-Straße mit rund 17.500 Kfz pro Tag und im Bereich westlich der Erasmus-Reismüller-Straße mit rund 17.900 Kfz pro Tag erheblich vorbelastet. Dies entspricht auch der Wahrnehmung unseres Mandanten. So bilden sich im Bereich der Kreuzung zwischen Schleißheimer- und Bajuwarenstraße regelmäßig Rückstaueffekte bis hin zur



Anton-Josef-Schuster-Straße bzw. sogar darüber hinaus. Es ist bereits unter Berücksichtigung dieses Umstands nicht ersichtlich, inwieweit der zusätzliche, durch das geplante Gewerbegebiet entstehende Verkehr über die Schleißheimer Straße in zumutbarem Umfang abgewickelt werden könnte.

Dies gilt insbesondere deshalb, weil die Kreuzung zwischen Schleißheimer Straße und Bajuwarenstraße bereits gegenwärtig jenseits ihrer Leistungsgrenze ausgelastet ist. Dies ergibt sich eindeutig aus dem diesseits vorliegenden Verkehrsgutachten zum nahegelegenen Bebauungsplangebiet „Südlich Siemensstraße“ (166/15). Weshalb daher die von Seiten des Büros INGEVOST bzw. des Büros Fössing dargestellte Lichtsignalanlage zu einer Verbesserung der Verkehrssituation im Einmündungsbereich der Planstraße auf die Schleißheimer Straße führen soll, wo doch die Schleißheimer Straße selbst aufgrund der fehlenden Leistungsfähigkeit des Kreuzungsknotens Schleißheimer Straße/Bajuwarenstraße bereits im besagten Kreuzungsbereich deutlich überlastet ist, erschließt sich nicht.

Berücksichtigt man weiterhin, dass für den Prognosefall eine allgemeine Verkehrsmengen Zunahme um 7 % auf ca. 19.300 Kfz je Tag östlich bzw. 19.700 Kfz je Tag westlich der Erasmus-Reismüller-Straße prognostiziert werden, erscheint die Leistungsfähigkeit der Schleißheimer Straße unter Berücksichtigung der bereits derzeit festzustellenden Stausituation mehr als zweifelhaft. Dies gilt insbesondere deshalb, weil das geplante Gewerbegebiet zu einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen von rund 3.800 Kfz führt, was die vorgenannten Zahlen noch deutlich ansteigen lässt. Unter Berücksichtigung der insoweit von Seiten des Büros INGEVOST berechneten Belastungen der Schleißheimer Straße mit bis zu 21.600 Kfz je Tag, was einer Verkehrszunahme um deutlich über 20 % bedeutet, kann von einer hinreichenden Verkehrskapazität der Schleißheimer Straße im Bereich der Einmündung der Planstraße kaum die Rede sein.

BY4.1.3 Dies gilt insbesondere deshalb, weil im Rahmen der Aufstellung des hiesigen Bebauungsplans nicht nur die Kreuzungssituation zwischen Planstraße, Schleißheimer Straße sowie Erasmus-Reismüller-Straße zu betrachten ist, sondern vielmehr ein deutlich größerer Gebietsumfang bezüglich der verkehrlichen Auswirkungen des Vollzugs des verfahrensgegenständlichen Bebauungsplans ins Auge zu fassen ist.

Wir hatten bereits vorstehend Bezug genommen auf den Verkehrsknotenpunkt Bajuwarenstraße/Schleißheimer Straße, der nach den Feststellungen des Verkehrsgutachtens im Bebauungsplanaufstellungsverfahren zum Bebauungsplan „Südlich Siemensstraße“ deutlich jenseits seiner eigentlichen Leistungsfähigkeit ausgelastet ist. Dies wird durch das Büro INGEVOST selbst festgestellt. Wie das Büro INGEVOST vor diesem Hintergrund zu dem Ergebnis gelangen kann, der hier verfahrensgegenständliche Bebauungsplan leiste keinen weiteren entscheidenden Beitrag, die verkehrliche Situation an diesem Knotenpunkt zu verschlechtern, ist diesseits nicht nachvollziehbar. Genau das Gegenteil ist der Fall.

Das Büro INGEVOST weist überdies darauf hin, dass die Realisierung des hier geplanten Gewerbegebiets zu „regelmäßigen Überstauungen“ der benachbarten Würmstraße sowie der Paula-Wimmer-Straße im Osten führen wird. Im gleichen Atemzug stellt das Büro fest, die diesbezüglichen verkehrlichen Wirkungen seien noch vertieft zu untersuchen. Derartige vertiefte Untersuchungen sind diesseits nicht bekannt, was auf der Ebene des Abwägungsvorgangs ein gravierendes Defizit darstellt.

Vergleichbares gilt für die Kreuzung Schleißheimer Straße/Theodor-Heuss-Straße. Auch insoweit stellt das Büro INGEVOST fest, die relevanten signalisierten Verkehrsbeziehungen könnten erst

nach einer detaillierten Leistungsfähigkeitsuntersuchung abschließend beurteilt werden. Auch insoweit fehlt eine derartige Leistungsfähigkeitsuntersuchung.

Insgesamt lässt sich daher feststellen, dass die Auswirkungen der Realisierung des hiesigen Gewerbegebiets auf die umliegenden Verkehrsknotenpunkte nicht im Ansatz vertieft untersucht wurden, so dass insoweit ein maßgeblicher Abwägungsfehler festzustellen ist.

BY4.1.4 Erschwerend kommt hinzu, dass weitere Gewerbegebietsansiedlungen, die auf die Verkehrsbelastung der Schleißheimer Straße unmittelbarer Auswirkung haben, vorliegend nicht berücksichtigt wurden. Insoweit hatten wir bereits auf das Gewerbegebiet „Südlich Siemensstraße“ hingewiesen, dessen Auswirkungen im Rahmen des hiesigen Bebauungsplanverfahrens zwingend zu berücksichtigen wären, was bisher jedoch nach unserer Wahrnehmung nicht erfolgt ist. Ebenso wäre das von Seiten der Gemeinde Karlsfeld geplante Gewerbegebiet östlich der Bajuwarenstraße, dessen Verkehrsauswirkungen gleichermaßen zu berücksichtigen wären.

Nach diesseitiger Kenntnis hatte die Gemeinde Karlsfeld im hiesigen Bebauungsplanaufstellungsverfahren wegen erkannter Verkehrsprobleme am Verkehrsknoten Schleißheimer Straße/Bajuwarenstraße eine ablehnende Einwendung im Rahmen der bereits durchgeführten Beteiligung Träger öffentlicher Belange abgegeben.

BY4.1.5 Schließlich dürfen wir darauf hinweisen, dass die Feststellungen des Gutachtens INGEVOST zum Gewerbegebiet „Südlich Siemensstraße“, wonach bereits in der Bestandssituation von einer Überlastung des Verkehrsknotenpunktes Schleißheimer Straße/Bajuwarenstraße anzunehmen ist, aufgrund einer zwischenzeitlich erfolgten Umplanung des Gewerbegebiets „Südlich Siemensstraße“ überholt sind und noch deutlich gravierendere Auswirkungen dieses Gewerbegebiets auf die Verkehrssituation in der Schleißheimer Straße zu besorgen sind. So wurden sowohl die GFZ als auch die GRZ des besagten Gewerbegebiets erst im Spätherbst 2017 nochmals maßgeblich gesteigert, so dass ebenfalls von einem gesteigerten Ziel- und Quellverkehr auszugehen ist. Auch dies wäre im Rahmen des hiesigen Planaufstellungsverfahrens zu berücksichtigen.

BY4.2 Zu Lasten unseres Mandanten sowie anderer schallbetroffener Anlieger werden auch die Lärmbelange nicht abwägungsgerecht abgearbeitet.

BY4.2.1 Zunächst nehmen wir Bezug auf die vorstehenden Ausführungen zu den zu erwartenden Kfz-Bewegungen sowie den hieraus resultierenden Lärmauswirkungen auf das Grundstück unseres Mandanten sowie die weiterhin lärmbeeinträchtigten Nachbargrundstück entlang der Anton-Josef-Schuster-Straße sowie die lärmbeeinträchtigten Anlieger im Kreuzungsbereich der Schleißheimer Straße mit der Planstraße.

(a) Aufgrund des unsachlich abgeschätzten Verkehrsaufkommens gehen wir von einer realistischen Beurteilungsgrundlage auch in schalltechnischer Hinsicht nicht aus. Letztlich hat sich das erstellte schalltechnische Gutachten einzig auf die Verkehrszahlen des Büros INGEVOST bezogen. Diese Verkehrszahlen sind, wie bereits vorstehend ausgeführt, sachlich kaum zu rechtfertigen, so dass insoweit auch auf der Ebene der Lärmbetrachtung von einem maßgeblichen Abwägungsfehler wegen einer ungeeigneten Beurteilungsgrundlage auszugehen ist.

(b) Wir hatten insoweit bereits im Rahmen unserer Stellungnahme vom 07.04.2017 darauf hingewiesen, dass die maßgeblichen Lärmgrenzwerte nach der 16. BImSchV bereits aktuell und ohne den aus den künftigen Gewerbegebiet resultierenden Ziel- und Quellverkehr insbesondere an der Wohnbe-

bauung nördlich der Schleißheimer Straße überschritten werden. Durch das geplante Gewerbegebiet und den hieraus resultierenden Verkehr wird sich diese Situation noch zusätzlich verschärfen.

Wir hatten uns insoweit zunächst bereits gegen den im Rahmen der Abwägung der schalltechnischen Belange verfolgten Ansatz ausgesprochen.

So wird ausweislich des schalltechnischen Gutachtens zum einen der aus der neu zu errichtenden Erschließungsstraße resultierenden Verkehrslärm ermittelt. Zum anderen wird der durch die geplanten Änderungen im Bereich der Schleißheimer Straße resultierende Verkehrslärm prognostiziert.

Dieser Ansatz ist für die abschließende und abwägungsgerechte Beurteilung des aus dem geplanten Gewerbegebiet resultierenden Verkehrslärms nicht geeignet.

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 nicht vollständig: Der an den Wohngebäuden nördlich der Schleißheimer Straße infolge des Vollzugs des verfahrensgegenständlichen Bebauungsplanentwurfs entstehende, gesteigerte Verkehrslärm hat seine Ursache gerade nicht ausschließlich in der Änderung der baulichen/verkehrsmäßigen Ausgestaltung der Schleißheimer Straße. Vielmehr ist hierfür hauptsächlich der durch das geplante Gewerbegebiet entstehende Ziel- und Quellverkehr sowie die hieraus resultierende Mehrbelastung der Schleißheimer Straße mit Kfz, entscheidend. Damit kann der im Rahmen des schalltechnischen Gutachtens angenommene Automatismus von 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. Hier allein die Möglichkeiten baulichen Schallschutzes für die betroffenen Wohngebäude in die Abwägung einzustellen und das Unterlassen der geplanten Gewerbegebietsausweisung ins Auge zu fassen, zu unterlassen, ist nicht abwägungsgerecht. Es wäre insoweit eine umfassende Abwägung erforderlich.

(c) Überdies weisen wir auf folgendes hin:

Im Rahmen der Einwendungsbehandlung wurde zumindest erkannt, dass bereits in der gegenwärtigen Bestandssituation, d.h. ohne Vollzug des verfahrensgegenständlichen Bebauungsplans, die Lärmsanierungswerte sowohl zur Tages- als auch zur Nachtzeit maßgeblich überschritten werden. Gleichmaßen wurde erkannt, dass Betroffenheiten insoweit nicht nur für die Wohnbebauung unmittelbar entlang der Schleißheimer Straße, sondern in Teilbereichen auch an zurückversetzten Gebäuden bzw. Gebäuden in 2. Reihe zu erwarten sind.

Insoweit wird jedoch im Rahmen der Einwendungsbehandlung ausgeführt, eine Abgrenzung des Wirkungsbereichs sei fachlich kaum möglich und es würde eine erhöhte Abwägungssicherheit generiert, würde man diese zusätzlichen Lärmbetroffenheiten zusätzlich berücksichtigen. Mit anderen Worten: Ein erkannter Lärmkonflikt wird bewusst aus der erforderlichen Abwägung ausgeklammert. Es ist insoweit eindeutig ein Abwägungsausfall anzunehmen.



BY4.2.2 Weiterhin dürfen wir erneut darauf hinweisen, dass die hier im Hinblick auf den Gewerbelärm vorgesehenen Emissionskontingente auf fehlerhafter Grundlage ermittelt wurden. Für das Grundstück unseres Mandanten wird zu Unrecht lediglich der Schutzanspruch eines allgemeinen Wohngebiets zugrunde gelegt. Tatsächlich wäre hier ein Schutzanspruch entlang der Grundsätze für ein reines Wohngebiet anzunehmen.

(a) Dem können die vermeintlich gebietsfremden Nutzungen, welche im Rahmen der Einwendungsbehandlung ausgeführt werden, nicht entgegengehalten werden.

Zum einen prägen diese vermeintlich gebietsfremden das Grundstück unseres Mandanten und die umliegende Bebauung bereits aufgrund ihrer örtlichen Lage außerhalb des maßgeblichen Straßengevierts nicht.

(b) Weiterhin ist zu den einzelnen Nutzungen folgendes auszuführen:

Soweit auf Büro- bzw. Verwaltungsräumlichkeiten Bezug genommen wird, handelt es sich nach diesseitiger Einschätzung um eine nach § 13 BauNVO auch in reinen Wohngebieten zulässige Nutzung.

Der weiterhin in Bezug genommene Lagerschuppen wird nach Wahrnehmung unseres Mandanten nicht oder jedenfalls kaum noch benutzt. Die Nutzung beschränkt sich nach Wahrnehmung unseres Mandanten auf eine lediglich sporadische Unterstellmöglichkeit für nicht näher zu spezifizierende Fahrzeuge und entspricht daher eher Liebhaberei als einer verfestigten gewerblichen Nutzung.

Das schließlich in Bezug genommene Verwaltungsgebäude ist aufgrund seiner Distanz zum Grundstück unseres Mandanten für die Bestimmung der hier maßgeblichen Gebietsart schlicht unerheblich.

Im Übrigen wäre in Ansehung der vorstehend in Bezug genommenen Nutzungen zu ermitteln, ob diese tatsächlich auf der Grundlage entsprechender Baugenehmigungen

(c) Gleichmaßen kann ein verminderter Schutzanspruch für das Grundstück unseres Mandanten weder mit einer Lage am Rande des Außenbereichs, noch mit einer gewerblichen Vorbelastung begründet werden.

So sind die Gewerbebetriebe, die ursprünglich im vorhandenen Gewerbegebiet angesiedelt waren, zwischenzeitlich stillgelegt. Von einem Erlöschen der insoweit maßgeblichen Baugenehmigungen gehen wir daher wegen endgültiger Nutzungsaufgabe aus. Eine Vorbelastung ist daher insoweit nicht zu berücksichtigen.

Weiterhin stellt sich der Gebietsumgriff des hier in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans als bereits weitestgehend bebauter Bereich dar. Von einem Außenbereich kann insoweit kaum die Rede sein. Daher ist eine entsprechende Reduzierung des Schutzniveaus für das Grundstück unseres Mandanten nicht abwägungsgerecht.

Jedenfalls müsste sich die Stadt Dachau dezidiert und nachvollziehbar mit den Gründen auseinandersetzen, aus denen eine Reduzierung des Schutzniveaus gerechtfertigt sein könnte. Eine derartige dezidierte Auseinandersetzung ist in diesem Punkt bisher nicht erfolgt.

BY4.2.3 Im Ergebnis stellen wir daher auch maßgebliche Abwägungsfehler im Hinblick auf die schalltechnischen Belange fest.

BY4.3 Ein weiterer Abwägungsfehler betrifft die Behandlung der landschaftsbezogenen Belange.

Das hier in Entwicklung befindliche Gewerbegebiet grenzt unmittelbar an einen südlich gelegenen, als schützenswert einzustufenden Landschaftsbestandteil in Form eines Grünzuges an. Aufgrund der in diese Richtung geplanten Gebäudehöhen von bis zu 12 m im unmittelbaren Grenzbereich sowie zurückversetzt von bis zu 16 m ist eine maßgebliche Beeinträchtigung der natürlichen Eigenart des besagten Grünzuges zu besorgen. Diese Beeinträchtigungen werden nicht im Ansatz in die erforderliche Abwägung eingestellt. Eine wirksame Ortsrandeingrünung des geplanten Baugebiets sehen die geplanten Festsetzungen gerade nicht vor. Wir schließen uns insoweit der Einschätzung des Sachgebiets für Umwelt (vgl. Stellungnahme vom 03.04.2017) an, wonach die hier zu realisierenden Wandhöhen zu erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Landschaft führt.

BY4.4 Im Hinblick auf die prognostizierten Luftschadstoffe verweisen wir auf die vorstehenden Ausführungen zu den Belangen des fließenden Verkehrs sowie des Lärms. Da die Grundlage auch für die Ermittlung der zu erwartenden Luftschadstoffbelastung für die Wohnbebauung entlang der Schleißheimer Straße letztlich auf den fachlich und auch sachlich nicht nachvollziehbaren Ausführungen des Büros INGEVOST zur planbedingten Steigerung des Verkehrs auf der Schleißheimer Straße beruhen, setzt sich der diesbezügliche Ermittlungs- und damit Abwägungsfehler auch im Hinblick auf den Belang der Luftschadstoffe fort.

BY4.5 Weiterhin weisen wir darauf hin, dass der für unseren Mandanten besonders wichtige Belang des Grundwassers bisher nur unvollkommen berücksichtigt wurde.

Unser Mandant hatte selbst bereits darauf hingewiesen, dass der Grundwasserstand im Bereich seines Grundstücks von besonderer Bedeutung ist. So musste das Gebäude unseres Mandanten bei seiner Errichtung gegen anstehendes Grundwasser im Hinblick auf die bisherigen Pegelstände geschützt werden. Unser Mandant befürchtet, dass infolge des Bauvorhabens der Grundwasserpegel noch weiter steigen wird, so dass der vorhandene Schutz nicht ausreichend ist.

Diesbezüglich fehlt jegliche Ermittlung der Beeinträchtigung der Belange unseres Mandanten. Es wird lediglich auf „hohe Grundwasserstände“ im Plangebiet hingewiesen und ganz pauschal darauf abgestellt, es könne zu Änderungen bezüglich der Grundwasserfließrichtung, zu einem Grundwasseraufstau bzw. Grundwasserabsenkung kommen. Insoweit wäre zu fordern, dass die diesbezüglichen Belange unseres Mandanten abschließend und belastbar ermittelt werden

BY4.6 Im Hinblick auf die artenschutzrechtlichen sowie naturschutzfachlichen Belange dürfen wir darauf hinweisen, dass nach Wahrnehmung unseres Mandanten innerhalb des Planbereichs bereits umfassende Rodungsmaßnahmen stattgefunden haben. Bereits die Berechnung der Ausgleichsflächen, welche nach diesseitiger Wahrnehmung auf dem Ist-Zustand (d.h. mit Rodung) vorgenommen wurde, ist daher verfehlt. Vielmehr wäre der ursprüngliche Zustand vor Rodung zugrunde zu legen.

Vergleichbares gilt für die Belange des Artenschutzes, da aufgrund der Rodungen im nördlichen und östlichen Bereich des Geländes ursprünglich vorhandene, potenzielle Habitate für die hier im Plangebiet ursprünglich vorkommenden Arten (Mehlschwalben, Zauneidechsen, Fledermäuse) bereits auf faktischer Grundlage beseitigt wurden. Es ist vor diesem Hintergrund auch wenig überraschend, dass gerade in den maßgeblichen Vorentwürfen Rodungsarbeiten sowie Abbrucharbeiten nur in gewissen



Zeiträumen zulässig sein sollten. Die bereits vorgenommenen Rodungsarbeiten und Abrissarbeiten fanden jedoch zum Teil innerhalb dieser Schutzzeiten statt. Dass nunmehr beispielsweise mitgeteilt wird, es seien keine Eidechsen (mehr) vorhanden, überrascht nicht. Vielmehr wurden entsprechende Habitate nach unserem Eindruck rechtswidrig beseitigt, so dass gerade auf der Ebene der Abwägung zu berücksichtigen wäre, inwieweit das Gelände in den bereits gerodeten Bereichen bzw. in den Bereichen, in denen Abbrucharbeiten stattgefunden hatten, in dem ursprünglich vorhandenen Zustand der Abwägung zugrunde zu legen wären.

Auf die Einwendungen der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Dachau, in welchen die ursprünglich vorgesehene Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen als nicht ausreichend qualifiziert wurden, nehmen wir in diesem Zusammenhang ebenfalls Bezug.

Schließlich sehen wir die in der letzten Einwendungsbehandlung angeführten Ausgleichsmaßnahmen bzw. Ausgleichsflächen als nicht gesichert an. So wird maßgeblich auf die anstehende Würm-Renaturierung abgestellt, deren Umsetzung in keinster Weise absehbar ist. Die Ausgleichsfläche 2 wird bis auf weiteres, nämlich bis zum Ende der Fernsehserie „Dahoam ist Dahoam“ nicht zur Verfügung stehen. Maßgebliche Teile der hier erforderlichen Ausgleichsflächen stehen daher nicht zur Verfügung bzw. sind rechtlich nicht gesichert, so dass auch insoweit von einer Abwägungsfehlerhaftigkeit bezüglich der naturschutzfachlichen Belange auszugehen ist.

Behandlungsvorschlag:

Keine Anregungen zu Änderungen oder Ergänzungen der Planung.

B1.2 2.

Die neu eingefügte Festsetzung hinsichtlich der Beschränkung der Grundflächenzahl auf maximal 0,15 ist ebenfalls rechtsfehlerhaft und kann den Anforderungen an eine ordnungsgemäße Abwägung nicht genügen.

2.1.

Insoweit ist bereits nicht nachvollziehbar, auf welche Art von Stellplätzen sich die Festsetzung „ebenerdige Stellplätze“ beschränken soll. Denn die Ebenerdigkeit kann sich zum einen auf ein fehlendes Gefälle einer Stellplatzfläche, zum anderen aber auch auf die bloße Anfahrtssituation oder Höhenlage des Stellplatzes beziehen. Stellplatzflächen mit einem Gefälle wären bei wörtlicher Auslegung des Begriffes daher in die Berechnung der in Anspruch genommenen Grundfläche überhaupt nicht einzubeziehen. Dies würde dem Sinn und Zweck einer Höchstgrenze hinsichtlich der zulässigen Stellplatzgrundfläche zuwiderlaufen.

Ferner ist in diesem Zusammenhang die Ausnahme von Flächen hinsichtlich Stellplätzen nicht nachvollziehbar, welche sich innerhalb eines der Hauptnutzung dienenden Gebäudes befinden. Denn ein Bezug zur Hauptnutzung eines Gebäudes muss bereits begriffsnotwendig nicht bestehen. Handelt es sich beispielsweise bei der Hauptnutzung eines Gebäudes um ein Parkhaus als selbständige Nutzung im maßgeblichen Gebiet, dient die Stellplatzfläche nicht der Hauptnutzung, sondern sie ist die Hauptnutzung selbst.

Die fehlende Eindeutigkeit dieser Festsetzung führt daher bereits zu ihrer Rechtswidrigkeit.

2.2



Auch bleibt der gegenständliche Entwurf des Bebauungsplanes eine Erklärung schuldig, aus welchem Grund die zulässige Grundfläche von Stellplätzen überhaupt beschränkt werden soll. Die unabhängige Trennung zwischen der zulässigen Grundfläche von Stellplätzen zur Bebauung im Übrigen verkennt die bauordnungsrechtliche Abhängigkeit der notwendigen Stellplatzzahl für die jeweils realisierten Nutzungen. Der Sinn und Zweck der Festsetzung ist daher nicht ersichtlich. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund, als da bekannterweise mit einem erheblichen Verkehrsaufkommen und daher auch mit einem erheblichen Stellplatzbedarf im Plangebiet gerechnet werden muss.

2.3.

Im Übrigen dürfen wir an dieser Stelle nochmals auf unsere bereits gemachten Ausführungen aus dem Schriftsatz vom 01. März 2018 hinweisen. Je nach Zahl der tatsächlich anzunehmenden Arbeitsplatzdichte im Plangebiet kann auch die Zahl der erforderlichen Stellplätze entscheidend von der hier zugrunde gelegten Planung abweichen. In der Folge ist im Rahmen der gegenständlichen Entwurfsplanung nicht einmal gesichert, dass der voraussichtliche Stellplatzbedarf auch tatsächlich im Plangebiet bewerkstelligt werden kann. Eine Abhängigkeit der Stellplatzflächen von der Zahl der Arbeitsplatzdichte wird den planerischen Erwägungen des Bebauungsplans gerade nicht zugrunde gelegt. Dem Gebot der planerischen Konfliktbewältigung wird daher ebenfalls nicht Genüge getan.

Behandlungsvorschlag:

2.1

Die Beschränkung der Grundfläche GRZ(St) bezieht sich auf oberirdisch, ebenerdig auf dem Grundstück angeordnete Stellplätze, unabhängig von deren Neigung. Bedeutung von „ebenerdig“ laut Duden: zu ebener Erde [liegend]. Als ebenerdig werden dabei auch all die Stellplätze angesehen, die nicht in Gebäude integriert sind oder gestapelt (z.B. in einer Parkpalette) angeordnet werden. Dies wird durch Satz zwei klargestellt. Diese Regelung betrifft den Fall, dass sich erforderliche Stellplätze in Gebäuden befinden, die durch ihre anderweitige Nutzung den Bedarf nach diesen Stellplätzen auslöst (Hauptnutzung) oder deren Nutzung die Zurverfügungstellung von Stellplätzen sind (Parkhaus). Dies wird zur Verbesserung der Eindeutigkeit in der Begründung dargestellt.

2.2

Auf Seite 39 der Begründung werden die Gründe für die Beschränkung der Grundfläche GRZ(St) genannt. Diese sind vor allem die Sicherung eines hohen Flächenanteils (65%) für gewerbliche Nutzungen, wie z.B. Hotel, Gewerbebetriebe, Handwerksbetriebe, Dienstleistung u.ä. Durch die Möglichkeit den Stellplatznachweis für die realisierten Nutzungen innerhalb des gesamten Geltungsbereichs zu führen, bleiben ausreichend Planungsalternativen und Spielräume für die Umsetzung des Bebauungsplans.

2.3

Der Angebotsbebauungsplan stellt ein Angebot für gewerbliche Nutzungen dar. Diese werden in ihrer Art und ihrem Maß beschränkt durch z.B. Höhenentwicklung, GRZ, GFZ, Lärmkontingente und ggf. auch durch die nachzuweisende Anzahl an Stellplätzen. Gleichzeitig trägt der Bebauungsplan dafür Sorge, dass durch die Möglichkeit den Stellplatznachweis für die realisierten Nutzungen innerhalb des gesamten Geltungsbereichs und für den Fall eines hohen Stellplatzbedarfs auch in Parkgaragen und/oder Parkpaletten zu führen, ausreichend Planungsalternativen und Spielräume für den in der Baugenehmigung zu erbringenden Nachweis einer ausreichenden Anzahl an Stellplätzen bleiben.

B1.3

3.

Auch die Veränderung der örtlichen Wasserbilanz bei Umsetzung der Bauleitplanung begründet die Abwägungsfehlerhaftigkeit des vorliegenden Bebauungsplanentwurfes.



So stellt der Entwurf des Umweltberichts bereits selbst fest, dass mit der Umsetzung des vorliegenden Bebauungsplanes erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser verbunden sind. Gleichzeitig wird im Rahmen der nunmehr eingefügten Ergänzungen des Berichtes jedoch allgemein davon ausgegangen, dass negative Veränderungen für die vorhandene Wohnbebauung nicht zu erwarten sind. Dabei basiert die Untersuchung ausschließlich auf der Annahme eingeschossiger Unterkellerungen oder Tiefgaragen. Untersuchungen zu einer möglichen mehrgeschossigen Unterkellerung bzw. Tiefgarage wurden jedoch überhaupt nicht vorgenommen.

Auch erfolgte zu keinem Zeitpunkt eine einzelfallbezogene Analyse der Auswirkungen hinsichtlich der vorhandenen Bestandsgebäude. Tatsächlich kann die Betroffenheit der vorhandenen Bestandsbauten bereits aufgrund der unterschiedlichen Lage erheblich voneinander abweichen; auch ist der technische Zustand der Bestandsbauten auf die Ist-Situation ausgerichtet. Die Auswirkungen hätten daher gesondert für die jeweiligen Gebäude untersucht werden müssen und gegebenenfalls auch einzelfallbezogene Schutzmaßnahmen in den Bebauungsplan Eingang finden müssen.

Der Entwurf des Bebauungsplans ist daher auch aus diesem Grunde abwägungsfehlerhaft.

Behandlungsvorschlag:

Die Untersuchung eingeschossiger Unterbauungen sichert ausreichende Erkenntnisse zur Abwägung des Bebauungsplans hinsichtlich der Auswirkungen auf das Grundwasser und auf die Nachbarschaft. Bereits bei einer eingeschossigen Unterkellerung würde der Keller/die Tiefgarage in das Grundwasser einbinden. Zweigeschossige Unterbauungen sind aufgrund der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen nicht zu erwarten. Die auf dem Grundstück durchgeführten Baugrunderkundungen ergaben die tertiäre Stauschicht bei ca. 10 m unter Geländeoberkante. Somit würden sowohl ein- als auch zweigeschossige Unterkellerungen zwar in das Grundwasser einbinden, jedoch sind bei beiden eine Unterströmung des Baukörpers gewährleistet.

Grundsätzlich und damit für beide Fälle gilt: Bei der Einbindung eines Baukörpers in das Grundwasser ist eine wasserrechtliche Genehmigung (Wasserrechtsantrag) bei der zuständigen Behörde zu stellen. Innerhalb dieses nachgeordneten wasserrechtlichen Verfahrens werden die Auswirkungen des Baukörpers auf das Grundwasser und die Folgen für die Umgebung/Nachbarbebauung untersucht. Mögliche Auflagen wie beispielsweise Düker-Anlagen zur Durchleitung des Grundwassers durch das Gebäude sind Bestandteil der wasserrechtlichen Genehmigung.

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Folgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden beteiligt und gaben **keine** Stellungnahme ab:

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



- S1 Amt 1
- S2 Amt 2
- S3 Amt 3
- S4 Amt 4
- S5 Stabsstelle Recht
- S7 Amt 5 Stadtgrün, Umwelt und Stadtbauhof, Abteilung 5.3
- 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
- S15 Bund Naturschutz in Bayern e.V.
- S16 Landesbund für Vogelschutz, Kreisgruppe Dachau

Folgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange brachten Anregungen vor:
Träger öffentlicher Belange

T4 Finanzamt Dachau (Schreiben vom 07.01.2019)

Keine Äußerung

T5 Handwerkskammer für München und Oberbayern, München (Fax vom 21.01.2019)

- T5.1 Die Handwerkskammer für München und Oberbayern bedankt sich für die nochmalige Beteiligung an o.g. Verfahren der Stadt Dachau. Aufgenommen in den Planungsentwurf wurde u.a. die Definition einer eigenen Grundflächenzahl (GRZ) für Pkw-Stellplätze. Es wird von unserer Seite angeregt zu prüfen, inwieweit die restriktive Formulierung der GRZ_{Stellplatz} nicht eine effiziente Nutzung der Flächen im Plangebiet in Frage stellt.

Behandlungsvorschlag:

Die Beschränkung der Grundfläche GRZ(St) bezieht sich auf oberirdisch auf dem Grundstück angeordnete Stellplätze, die nicht in Gebäude integriert sind oder gestapelt (z.B. in einer Parkpalette) angeordnet werden und verfolgt das Ziel einen hohen Flächenanteil der Baugrundstücke (65%) für gewerbliche (Haupt-)Nutzungen, wie z.B. Hotel, Gewerbebetriebe, Handwerksbetriebe, Dienstleistung u.ä. zu sichern. Der 15-prozentige Flächenanteil wurde durch exemplarische Variantenbetrachtungen ermittelt und scheint für eine Bandbreite an gewerblichen Nutzungen eine sinnvolle Flächengröße.

Gleichzeitig trägt der Bebauungsplan dafür Sorge, dass durch die Möglichkeit den Stellplatznachweis für die realisierten Nutzungen innerhalb des gesamten Geltungsbereichs und für den Fall eines hohen Stellplatzbedarfs auch in Parkgaragen und/oder Parkpaletten zu führen, ausreichend Planungsalternativen und Spielräume für den in der Baugenehmigung zu erbringenden Nachweis einer ausreichenden Anzahl an Stellplätzen bleiben.

Darüber hinaus sei grundsätzlich auf unsere Stellungnahme vom April 2017 und März 2018 im Rahmen der vorausgegangenen Beteiligungsverfahren verwiesen; diese werden aufrecht erhalten und haben prinzipiell als noch einmal angeführt zu gelten.

Darin war aufgeführt worden:

TX5.1 Handwerkskammer für München und Oberbayern, München (Schreiben vom 07.04.2017)

TX5.1 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.

TX5.2 Um die langfristige und nachhaltige Entwicklung des Gewerbegebietes nicht zu gefährden, bitten wir darum Betriebsleiterwohnungen in Anzahl und Fläche zu begrenzen.

TX5.3 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.

TY5 Handwerkskammer für München und Oberbayern, München (Schreiben vom 01.03.2018)

TY5.1 Es wird gebeten, dass Bauwerber im Vorfeld darüber informiert werden, welche Rahmenbedingungen sich für sie durch die Ergebnisse der ergänzend stattgefundenen Erkundungsmaßnahmen zu Bodenverunreinigung und Altlasten ergeben können.

Zusätzlich Verweis auf Schreiben vom 07.04.2017:

TY5.2 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.

TY5.3 Um die langfristige und nachhaltige Entwicklung des Gewerbegebietes nicht zu gefährden, bitten wir darum Betriebsleiterwohnungen in Anzahl und Fläche zu begrenzen.



TY5.4 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 derzeit verfügbaren und akzeptierten, gewerblichen Flächenpotentiale weitestgehend dem klassischen, produzierenden Gewerbe zu Gute kommen.

Behandlungsvorschlag für X.5.1 bis Y.5.4:

Keine Anregungen zu Änderungen oder Ergänzungen der Planung.

T6 Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern, München (Mail vom 11.01.2019)
Keine Anregungen

T7 Bayernwerk AG, Unterschleißheim (Schreiben vom 09.01.2019)
Keine Anregungen

T8 Tennet TSO GmbH, Bamberg (Mail vom 07.01.2019)
Keine Anregungen

T9 Kreisheimatpflegerin für den Landkreis Dachau (Mail vom 21.01.2019)

T9.1 Die Kreisheimatpflege dankt für die Beteiligung. Dem grundsätzlichen Vorbehalt der Heimatpflege im Bezug auf die zunehmende Bodenversiegelung und die damit verbundene Aufgabe landschaftlicher Freiflächen (hier ein Bestandteil der einstmals typischen landschaftlichen Gegebenheiten des Dachauer Mooses, noch vor 100 Jahren in zahlreichen Gemälden der Dachauer Künstlerkolonie als Motiv zu finden) stehen die Belange und Entwicklungen einer wachsenden Stadt, bedingt durch den Siedlungsdruck mit Ausweisungen von Baugebieten, Gewerbegebieten und innerörtlichen Nachverdichtungen, entgegen.

Im Falle des bestehenden Gewerbegebietes und dessen geplanter Neubebauung ist zu begrüßen, dass bei den Planungen auf ein qualitativvolles Umfeld geachtet werden soll und die nunmehr explizit formulierte Höhenstaffelung der Gebäude (Umweltbericht S. 34) mit „ruhigem Erscheinungsbild“ die Integration in die Umgebung anstrebt und damit sowohl die historisch gewachsene Silhouette der Stadt als auch die seit der Barockzeit bestehende Blickachse der beiden Schlösser Dachau-Schleißheim berücksichtigt wird. Desgleichen kommt dem die Würm begleitenden und flankierenden Grünstreifen als grüne Lunge, Verbindung zum Schleißheimer Kanal und Lebensraum für Flora und Fauna eine wichtige Funktion zu.

Behandlungsvorschlag:

Keine Anregungen zu Änderungen oder Ergänzungen der Planung.

T10 Landratsamt Dachau, Sachgebiet 40 (Mail vom 16.01.2019)

T10a Landratsamt Dachau, Fachbereich: Untere Naturschutzbehörde

T10a.1 Im Umweltbericht v. 22.10.2018 sind auf Seite 47 artenschutzorientierte Maßnahmen die künftigen Ausgleichsflächen A1, A2 betreffend, gelistet. In der weiteren Planungsphase ist die Ausgestaltung

der Flächen A1, A2 in einem Pflege- und Entwicklungsplan mit der Unteren Naturschutzbehörde im Hinblick auf die Einarbeitung der speziellen Artenschutzbelange abzustimmen.

Der Erfolg der vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF Maßnahmen) den Artenschutz betreffend wird über ein Monitoring auf 15 Jahre ausgerichtet überprüft. Die jährlichen Kontrollergebnisse sind der UNB mitzuteilen. Für den Fall, dass Defizite auftreten und die Funktion der vorgesehenen Maßnahmen nicht oder nicht vollständig erfüllt werden, sind Maßnahmenänderungen und Anpassungen vorzusehen.

Behandlungsvorschlag:

Keine Anregungen zu Änderungen oder Ergänzungen der Planung.

T10b Landratsamt Dachau, Fachbereich: Umweltrecht

T10b.1 Zu Ziffer 2.3 auf Seite 23 des Umweltberichts wird verdeutlicht, dass die Fl.Nrn. 1921, 1921/3, 1921/4, 1921/5, 1926/3, 1926/13, 1927 bereits im Altlastenverdachtsflächenkataster eingetragen sind.

Behandlungsvorschlag:

Keine Anregungen zu Änderungen oder Ergänzungen der Planung.

Die Planzeichnung wird jedoch redaktionell geändert, die Fl.Nr. 1921/5 erhält die Kennzeichnung „Umgrenzung von Flächen, deren Böden mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind“.

Auch im Textteil unter D.11 und im Umweltbericht unter Punkt 2.3 erfolgen redaktionelle Änderungen, es wird verdeutlicht, dass die Fl.Nrn. 1921, 1921/3, 1921/4, 1921/5, 1926/3, 1926/13, 1927 im Altlastenverdachtsflächenkataster eingetragen sind.

T10b.2 Ferner wird vorgeschlagen, dass die Dokumentation der bodenschutzrechtlichen Sanierungsmaßnahmen vor Erteilung einer Baugenehmigung und vor Beginn von Baumaßnahmen zur neuen Nutzung dem Landratsamt Dachau und dem Wasserwirtschaftsamt München vorzulegen ist.

Behandlungsvorschlag:

Keine Anregungen zu Änderungen oder Ergänzungen der Planung.

T12 Regierung von Oberbayern, - Höhere Landesplanungsbehörde - (Schreiben vom 07.01.2019)

Zu dem o.g. Vorhaben wurde bereits mehrfach, zuletzt mit Schreiben vom 22.01.2018, Stellung genommen und keine grundsätzlichen Einwände geäußert. Auf diese Schreiben kann verwiesen werden. Zu den mittlerweile in den Planunterlagen erfolgten Änderungen wird nun um Stellungnahme gebeten. Diese Änderungen stehen ebenfalls den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.

T12.1 Erneut ist vorsorglich darauf hinzuweisen, dass bei einer Bauleitplanung, u.a. bei Gewerbegebieten, durch geeignete Festsetzungen die Entstehung unzulässiger Einzelhandelsagglomerationen auszuschließen ist (vgl. Urteile des VGH vom 14.12.2016, AZ: 15 N 15.1201 und vom 28.02.2017, AZ: 15 N 15.2042).

Behandlungsvorschlag:

Keine Anregungen zu Änderungen oder Ergänzungen der Planung.

T15 Regierung von Oberbayern, -Bergamt Südbayern- (Schreiben vom 14.01.2019)

Gegen den Bebauungsplan BP 139/06 „Gewerbegebiet südlich des Schleißheimer Kanals“ der Stadt Dachau bestehen aus bergrechtlicher Sicht grundsätzlich keine Einwendungen.

T15.1 Wir bitten jedoch für zukünftige Vorhaben zu berücksichtigen, dass sich in der Gemarkung Etzenhausen auf Fl.-Nr. 1411 die ehemalige Erdölbohrung „Hebertshausen 3“ befindet. Für den Bereich um die verfüllte Bohrung besteht ein Überbauungsverbot im Umkreis von 5 m.

Behandlungsvorschlag:



Die ehemalige Erdölbohrung liegt über drei Kilometer vom Planungsgebiet entfernt. Keine Anregungen zu Änderungen oder Ergänzungen der Planung.

T16 Regionaler Planungsverband München (Mail vom 09.01.2019)

Keine Anregungen

T20 Staatliches Bauamt Freising, Servicestelle München (Schreiben vom 09.01.2019)

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.

Unsere Stellungnahme vom 07.04.2017 behält weiterhin Gültigkeit.

[Dann wird wortgleich die Stellungnahme vom 07.04.2017 widergegeben!]

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 Staatsstraßen unter der Dringlichkeit 2 enthalten.

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

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.

T20.1 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.

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit

T20.2 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 für T20.1 bis T20.2:

Keine Anregungen zu Änderungen oder Ergänzungen der Planung.

T21 Wasserwirtschaftsamt München (Mail vom 21.01.2019)

T21.1 Unsere Hinweise aus dem Schreiben Az 4-4622-DAH 03-3379/2018 vom 16.02.2018 sind größtenteils in die Bauleitplanung mit aufgenommen worden. Wir weisen darauf hin, dass ein mindestens 5 m breiter Streifen parallel zur Böschungsoberkante der Gewässer von jeglichen Anlagen, Ablagerungen oder sonstigen Hindernissen dauerhaft freizuhalten ist. (D.6)

Behandlungsvorschlag:

Keine Anregungen zu Änderungen oder Ergänzungen der Planung.

Sonstige Beteiligte

S6 Abteilung Tiefbau (Mail vom 02.01.2019)

Keine Anregungen

S11 Feuerwehr, Fachgebiet Brandschutz am LRA Dachau (Mail vom 02.01.2019)

Verweis auf die Stellungnahme vom 13.03.2017

Darin wurde ausgeführt:

„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.

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 Feuerwehdrehleiter 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.

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).“

Behandlungsvorschläge zu S11.1 bis S11.3:

Keine Anregungen zu Änderungen oder Ergänzungen der Planung.



Nachbargemeinde

N1 Gemeinde Karlsfeld (Schreiben vom 03.01.2019)

N1.1 Die Gemeinde Karlsfeld hält an der bereits in den Verfahren nach § 4 Abs. 1 und § 4 Abs. 2 BauGB abgegebenen Stellungnahme fest:

„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:

Keine Anregungen zu Änderungen oder Ergänzungen der Planung.

Haushaltsmäßige Auswirkungen:

Beschluss:

1. Die eingegangenen Anregungen zur Planung werden im Sinne der Behandlungsvorschläge abgewogen.
2. Die Begründung wird gemäß Behandlungsvorschlag B 1.2, Abschnitt 2.1 redaktionell ergänzt.
3. Der gemäß Beschluss 2. ergänzte Planentwurf wird gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
4. Der Beschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.