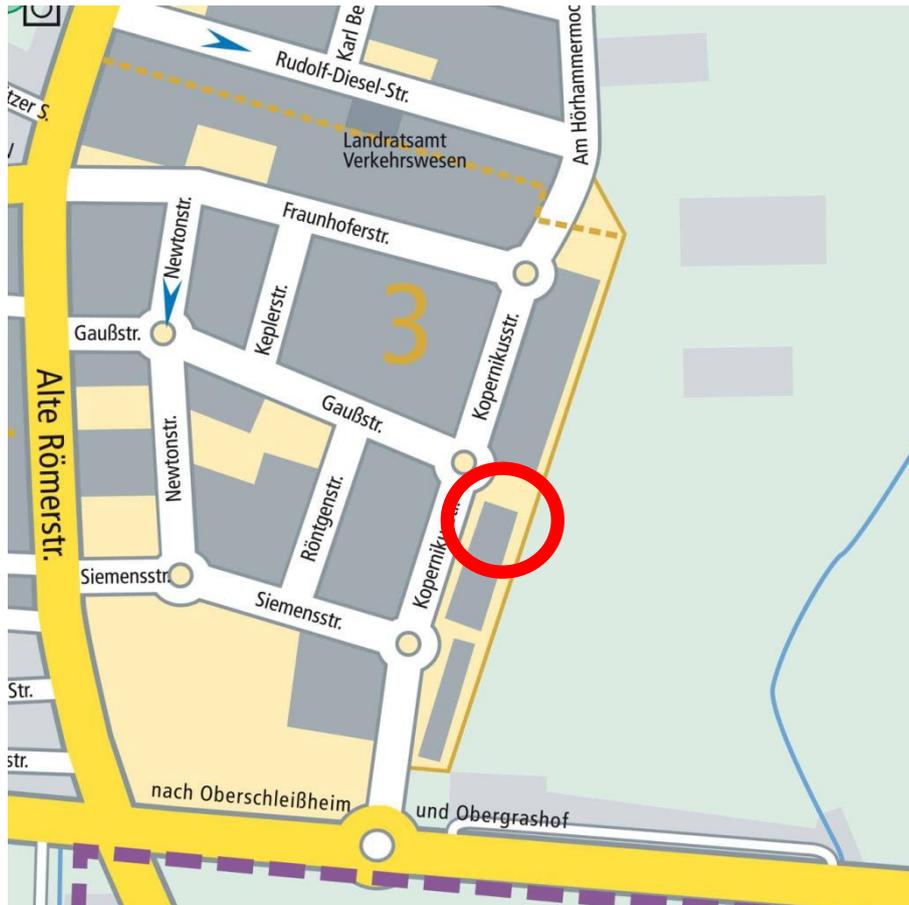


Dachau

GROSSE KREISSTADT DACHAU



VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN Nr. 156/12

„Vorhaben- und Erschließungsplan Erweiterung Farben Willibald“

Datum	22.05.2012, 13.12.2013
Vorhabenträger	Willibald Grundstücks GbR Handenzhofenerstr. 9, 85253 Erdweg
Verfasser	Frank Bernhard REIMANN Dipl.-Ing. Univ. Architekt+Stadtplaner Stadelbergerstraße 24a, 82256 Fürstenfeldbruck Martin LOHDE Dipl.-Ing. FH Landschaftsarchitekt Leonhardsplatz 1, 82256 Fürstenfeldbruck

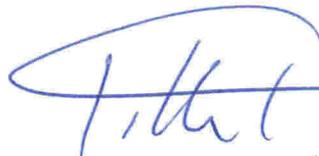
Präambel:

Die Große Kreisstadt Dachau erlässt gemäß §§ 2 bis 4c sowie §§ 9, 10, 12 und 13a des Baugesetzbuches - BauGB - i.d.F. der Bek. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - i.d.F. der Bek. vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Art. 65 des Gesetzes vom 24.07.2012, (GVBl. S. 366), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung - BayBO - i.d.F. der Bek. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 08.04. 2013 (GVBl. S 174), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - BauNVO - i.d.F. der Bek. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548), und der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhaltes (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert Art. 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan als

SATZUNG**INHALT:**

1. **Festsetzungen durch Text**
2. **Hinweise und nachrichtliche Übernahmen durch Text**
3. **Festsetzungen durch Planzeichen**
4. **Planunterlage und Hinweise durch Planzeichen**
5. **Planzeichnung und Vorhabenplan i.d.F vom 13.12.2013**
6. **Verfahrenshinweise**
7. **Begründung**

Satzung ausgefertigt am: 20/10/13



Florian Hartmann
Oberbürgermeister



Siegel

Dieser vorhabenbezogener Bebauungsplan ersetzt mit seinen Festsetzungen innerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches die Bebauungspläne Nr. 55/90 für das Gebiet „Gewerbepark am Schwarzen Graben“ i.d.F. vom 12.10.1992 und Nr. 131/04 für das Gebiet „Gewerbegebiet an der Schleißheimer Straße“ i.d.F. vom 07.04.2004.

1. Festsetzungen durch Text

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 4, 5 und 9 BauNVO und § 12 Abs. 3a BauGB)

1.1.1 Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO mit folgenden Maßgaben:

a) Zulässig sind nur solche Anlagen und Betriebe, deren Geräusche die Emissionkontingente weder:

- tags (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) von $L_T = 60 \text{ dB(A)/m}^2$ Kontingentfläche (gem. Festsetzung durch Planzeichen Ziffer 3.1) noch
- nachts (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) von $L_N = 45 \text{ dB(A)/m}^2$ Kontingentfläche überschreitet.

Es sind nur Anlagen und Betriebe zulässig, deren Geräuschemissionen die jeweils zutreffenden Immissionsrichtwertanteile nicht überschreiten. Die Immissionsrichtwertanteile (IRWA) errechnen sich aus den festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln unter Anwendung der VDI-Richtlinie 2714¹ mit einer Quellhöhe von 0,5 m über Gelände und bei ungehinderter Schallausbreitung im Bereich der Emissionsfläche.

Zur schalltechnischen Überprüfung auf Einhaltung der Immissionsrichtwertanteile ist die Beurteilungsvorschrift „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm“² unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse anzuwenden.

b) Allgemein zulässig ist ein Großhandel auch in Kombination mit untergeordnetem Einzelhandel, sowie ein Groß- und Einzelhandel für Farben, Lacke, Tapeten, Teppiche und Bodenbeläge einschließlich der diesen Warengruppen zugeordneten Nebensortimente (Malereibedarf, Werkzeuge, Klebstoffe o.a.).

c) Grundsätzlich unzulässig ist:

- Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß der Dachauer Sortimentsliste³,
- Vergnügungsstätten (§ 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO) und
- Lagerhäuser und Lagerplätze (§ 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO).

1.1.2. Im Rahmen der festgesetzten Nutzung sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

1.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Höhenlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO, § 9 Abs. 3 BauGB)

1.2.1 Die Oberkante des Rohfußbodens des untersten Vollgeschosses wird mit höchstens 0,6 m über der Höhe des Gehbahnanschnitts der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt.

1.3 Gestaltung von Dächern (§ 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

1.3.1 Es sind nur geneigte Dächer, angelehnte Pultdächer und extensiv begrünte Flachdächer zulässig.

1.3.2 Dachaufbauten sind nicht zulässig. Ausnahmsweise können Oberlichtsättel oder Dachkämme zur Unterbringung von haustechnischen Anlagen oder zur Belichtung zugelassen werden, sofern sie nicht mehr als 20 % der Fläche des darunterliegenden Geschosses beanspruchen.

1.3.3 Es sind graue Metalldeckungen und extensive Begrünung zulässig. Ausgenommen hiervon sind Flächen für Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren.

¹ VDI- Richtlinie 2714: „Schallausbreitung im Freien“, Januar 1988

² TA Lärm: „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm“ Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz vom 26.08.1998, GMBI. Nr. 26 vom 28. August 1998 S. 503

³ Anlage 1

1.4 Werbeanlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

- 1.4.1 Werbeanlagen sind nur für Eigenwerbung, nur an den Fassaden und unterhalb der traufseitigen Außenwandhöhe zulässig.
- 1.4.2 Laufende Schriften, intermittierendes Licht (Blinklicht, Umlauflicht, Farbwechsel, Intervall-Licht) und bewegende Werbeanlagen (sog. Mega-Licht-Wechsler-Anlagen) sind unzulässig.

1.5 Einfriedungen (§ 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

- 1.5.1 Es sind nur offene, sockellose Einfriedungen als Draht- oder Stahlgitterzaun mit einer Höhe bis max. 1,60 m zulässig.
- 1.5.2 Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern und sonstiger Bepflanzung sind keine Einfriedungen zulässig.

1.6 Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)

- 1.6.1 Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und der Umgrenzung von Flächen für Stellplätze zulässig.

1.7 Freiflächen- und Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB, Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)

- 1.7.1 Flächen von Stellplätzen müssen mit wasserdurchlässigen Belägen (Rasengittersteine, Großsteinpflaster mit Rasenfuge, Kunststein mit hoher Wasserdurchlässigkeit, Schotterrasen u. Ä.) ausgeführt werden. Ausgenommen sind Flächen, die aufgrund anderer Rechtsvorschriften (z.B. Wasserschutz, Altlasten etc.) eine Versiegelung erfordern.
- 1.7.2 Je 450 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum zu pflanzen, die durch Planzeichen als zu pflanzen und zu erhalten festgesetzten Bäume sind hierauf anzurechnen.
Qualität: Mindestgröße: 3 x v., Hochstamm, StU 18 – 20 cm.
Verwendung der Pflanzen gemäß Artenliste Bäume (Ziffer 2.3 und Ziffer 2.4)
- 1.7.3 Fensterlose Fassadenteile größer 25 m² sind mit Kletterpflanzen zu begrünen.
- 1.7.4 Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind:
mit punktuellen Strauchpflanzungen (insgesamt mind. 15 % der Fläche, heimische Arten, im Pflanzabstand von 1,5 m) und Verwendung der Pflanzen gemäß Artenliste Sträucher (Ziffer 2.5).
zu bepflanzen.

Die Freiflächen sind zu pflegen und zu erhalten. Die zu erhaltenden Bäume sind in ihren Beständen zu sichern und zu erhalten, bei Abgang einzelner Gehölze sind diese durch gleichartige Gehölze, in der festgesetzten Mindestqualität, zu ersetzen.

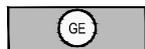
2. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen durch Text

- 2.1 Bodendenkmäler
Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage kommen, unterliegen, gemäß Art. 8 Denkmalschutzgesetz (DSchG), der Meldepflicht. Alle Beobachtungen und Funde müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde (Stadt Dachau) oder dem Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden.
- 2.2 Artenschutz
Rodungen, Gehölzrückschnitte bzw. auf den Stock setzen von Gehölzen sowie Baufeldräumungen sollen nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln, somit in der Zeit vom 1.10. – 28.02. vorgenommen werden (§ 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 i.V. mit § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis Nr. 3 Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG).
- 2.3 Artenliste Laubbäume im Bereich der Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen
Erle (*Alnus x spaethii*),
Feld-Ahorn (*Acer campestre*)
Kirsch, Apfel, Birne in alten Sorten
Stiel-Eiche (*Quercus robur*)

- 2.4 Artenliste Laubbäume im Bereich der Stellplätze
Erle (*Alnus x spaethii*),
Gleditschie (*Gleditsia Triacanthos 'skyline'*)
Blumenesche (*Fraxinus Ornus*)
Feld-Ahorn (*Acer campestre 'Elsrijk'*),
- 2.5 Artenliste Sträucher
Eingriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
Gemeine Felsenbirne (*Amelanchier ovalis*)
Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*)
Gewöhnliche Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
Hunds-Rose (*Rosa Canina*)
Kornelkirsche (*Cornus mas*)
Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)
Traubenhollunder (*Sambucus racemosa*)
Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*)
Zweigriffeliger Weißdorn (*Crataegus laevigata*)
- 2.6 Schallschutz
Dem Bebauungsplan liegt die Schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros Kottermair Nr 4654.0/2012 PT i.d.F. vom 12.02.2013 zugrunde.

3. Festsetzungen durch Planzeichen

3.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 8 BauNVO, § 1 Abs. 4 BauNVO)



Gewerbegebiet, gem. § 8 BauNVO, siehe auch Ziffer 1.1.1



Umgrenzung der Kontingentfläche, siehe auch Ziffer 1.1.1a

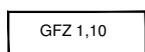
3.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 18, 19, 20 BauNVO)



GRZ 0,60

Grundflächenzahl, hier 0,60.

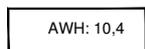
Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen, von Stellplätzen und Zufahrten, die mit wasserdurchlässigen Belägen (Rasengittersteine, Großsteinpflaster mit Rasenfuge, Kunststein mit hoher Wasserdurchlässigkeit, Schotterrasen u. Ä.) versehen sind, bis zu einer Grundflächenzahl von höchstens 0,87 überschritten werden.



GFZ 1,10

Geschoßflächenzahl als Höchstmaß, hier 1,10.

Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind ganz mitzurechnen.



AWH: 10,4

Taufseitige Außenwandhöhe als Höchstmaß, hier z.B. 10,4 m

Die traufseitige Außenwandhöhe wird gemessen von der Geländeoberfläche am Bezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhautoberkante oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

Diese darf beim bestehenden Gebäude mit max. zwei Gebäudescheiben im Bereich des Haupteingangs um 1,1 m und im Bereich des Treppenhauses um 2,1 m überschritten werden.



GH: 12,0

Gebäudehöhe als Höchstmaß, hier z.B. 12,0 m

Die Gebäudehöhe wird gemessen von der Geländeoberfläche am Bezugspunkt bis zur Oberkante First.



Bezugspunkt

3.3 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)



Baugrenze

3.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)



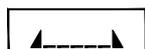
St

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze

3.5 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Straßenbegrenzungslinie



Ein- und Ausfahrtsbereich, nur hier sind Ein- und Ausfahrten zulässig.

3.6 Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

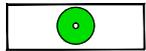


Flächen für Versorgungsanlagen

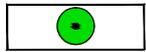


Elektrizität

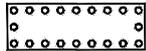
3.7 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25a BauGB)



Anpflanzen von heimischen Laubbäumen, Hochstamm, StU: 18 - 20 cm



Erhalten von Bäumen

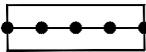


Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

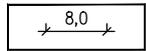
3.8 Sonstige Festsetzungen (§ 9 Abs. 7 BauGB)



Grenze des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes



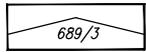
Abgrenzung des unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung



Vermaßung, hier z.B. 8,0 m

4. Planunterlage, Hinweise, Nachrichtliche Übernahmen durch Planzeichen

4.1 Planunterlage



bestehende Flurstücksgrenzen mit Flurnummer, hier z.B. 689/3



bestehende oberirdische Wohn- und Nicht-Wohngebäude mit Hausnummer, hier z.B. Nr. 15)

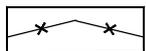


Flur-, Straßenname, Nutzungsbezeichnung, (z.B. Kopernikusstr.)



bestehender Straßenverlauf

4.2 Hinweise



aufzuhebende Flurstücksgrenzen

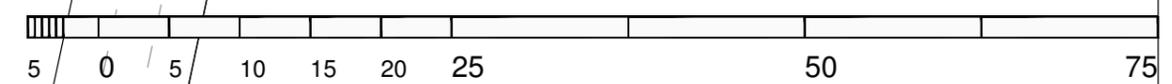


geplante Gebäude

5. Planzeichnung i.d.F. vom 13.12.2013



GE	
GRZ 0,60	GFZ 1,10



Plangrundlage: Geodatenbasis © Bayerische Vermessungsverwaltung 2012, Stand: 08-2012

6. Verfahrenshinweise

- 6.1 Der Bauausschuss des Stadtrates hat am 22.05.2012 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 156/12 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 10.04.2014 ortsüblich bekannt gemacht.
- 6.2 Von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung im Sinne des § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wurde abgesehen, allerdings wurde der Öffentlichkeit in der Zeit vom 14.04.2014 bis einschließlich 22.04.2014 die Gelegenheit gegeben, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten (Ersatzbeteiligung nach § 13a Abs. 3 BauGB).
- 6.3 Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 28.04.2014 bis einschließlich 30.05.2014 öffentlich ausgelegt. Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB wurde bis 30.05.2014 durchgeführt.
- 6.4 Die Stadt Dachau hat mit Beschluss des Stadtrates vom 07.10.2014 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

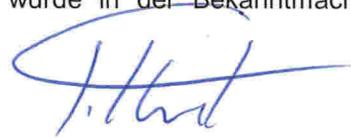
Dachau, den 20/10/14



Florian Hartmann
Oberbürgermeister

- 6.5 Der Beschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach § 10 Abs. 3 BauGB wurde am 24.10.2014 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan wird seit diesem Tag zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Der Bebauungsplan tritt damit nach § 10 BauGB in Kraft. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung verwiesen.

Dachau, den 24/10/14



Florian Hartmann
Oberbürgermeister

7. Begründung

7.1. Vorhaben, Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung

Ziel und Zweck der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist es, für den bestehenden Standort der Fa. Willibald Farbenhandel GmbH eine verträgliche Erweiterung städtebaulich zu sichern. Hierzu ist der Anbau eines Gebäudes geplant, der als Verkaufs-, Lager- und Ausstellungsfläche von Tapeten, Teppichen und Bodenbelägen einschließlich der diesen Warengruppen zugeordneten Nebensortimente (Malereibedarf, Werkzeuge, Klebstoffe o. ä) dienen soll. Optional soll im ersten Obergeschoss Büronutzung (auch als Mietfläche) oder weitere Lagerflächen (für die Eigennutzung) untergebracht werden. Aufgrund einer überschlägigen Ermittlung des zusätzlichen Stellplatzbedarfs wird für die Erdgeschossnutzung ca. 8 bis 9 Stellplätze und für die Obergeschossnutzung ca. 6 bis 7 Stellplätze ausgegangen.

7.2. Derzeitige planungsrechtliche Gegebenheiten

7.2.1. Flächennutzungsplan



Abb. 1: Rechtswirksamer Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan 1988⁴ wurde von der Regierung von Oberbayern⁵ genehmigt. Mehrere Änderungsverfahren wurden bereits durchgeführt und sind rechtswirksam.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan liegt das Plangebiet im Bereich des Gewerbegebietes (GE 10.9) mit Emissionsbeschränkung und „öffentlicher Grünfläche“. Überlagert wird es stellenweise mit „Bäume geplant“ und „Wichtige Fuß- und Radwegverbindung“.

Umgeben wird das Plangebiet im Osten durch „Flächen für die Landwirtschaft“, im Süden durch das emissionsbeschränkte „Gewerbegebiet“ (GE 10.9), im Westen durch die „wichtige Verkehrsstraße“ darüber hinaus mit emissionsbeschränktem Gewerbegebiet, und im Norden durch „Grünfläche“, darüber hinaus mit „Gewerbegebiet“ (GE 10.9).

⁴ Planfertiger: Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum i.d.F. vom 06.08.1988

⁵ Regierung von Oberbayern vom 18.07.1988 AZ 420-4621-DAH-3-1

7.2.2. Bebauungspläne

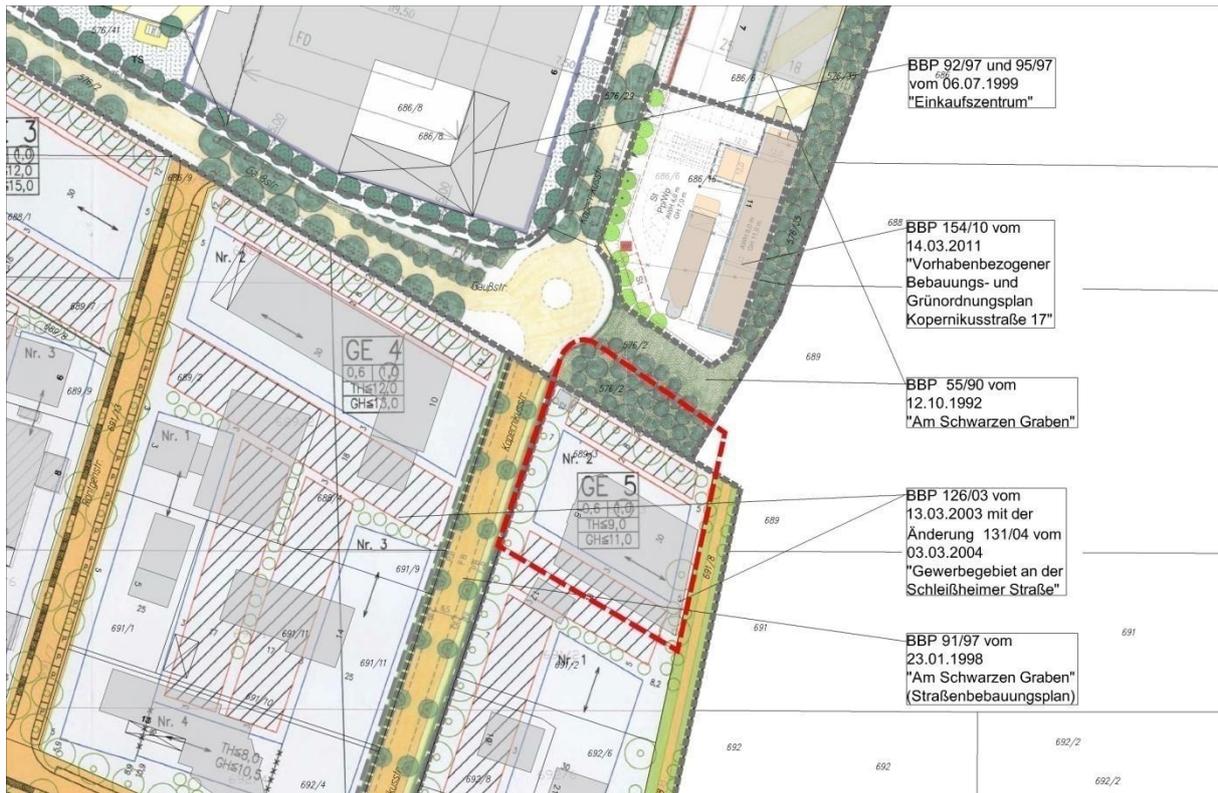


Abb. 2: Rechtsverbindlicher Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 126/03 „Gewerbegebiet Schleißheimer Straße“, sowie Nr. 55/90 „Am Schwarzen Graben“, Nr. 92/97 und 95/97 „Einkaufszentrum“, Nr. 154/10 „Vorhabenbezogener Bebauungs- und Grünordnungsplan Kopernikusstraße 17“ und Nr. 91/97 „Am Schwarzen Graben“ (Straßenbebauungsplan)

Für den größten Teil des Geltungsbereiches besteht der rechtsverbindliche Bebauungs- und Grünordnungsplan „Gewerbegebiet Schleißheimer Straße“ (Fl.-Nr. 689/3) und Nr. 55/90 „Am Schwarzen Graben“ (Teilfläche der Fl.-Nr. 576/2). Damit ist dieser Bereich nach § 30 BauGB zu beurteilen. Eine kleine Teilfläche (der Fl.-Nr. 689) liegt im unbeplanten Bereich und ist nach § 35 BauGB zu beurteilen.

Für den größeren südlichen Teil (Fl.-Nr. 689/3, Kopernikusstraße 15) setzt der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Schleißheimer Straße“⁶ folgendes fest:

- Die Art der baulichen Nutzung ein „Gewerbegebiet“ (GE 5 Parzelle 2), ohne die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten und Verkaufsfächen fest, wobei durch die erste Änderung⁷ die Zulässigkeit für „Großhandel, auch in Kombination mit untergeordnetem Einzelhandel“ für zulässig erklärt wurde. Durch die Festsetzung eines Schalleistungspegels (tagsüber $L_{w,T} = 60$ dB(A) bzw. nachts $L_{w,N} = 45$ dB(A) wurde die Nutzung weiter gegliedert.
- Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl (GRZ 0,60), die Geschossflächenzahl (GFZ 1,0) und die Höhe der baulichen Anlage (TH 9,0 m, GH 11,0 m) jeweils als Höchstgrenzen bestimmt. Für die Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 1 Satz 1 BauNVO sind keine eigenständigen Regelungen getroffen worden, so dass eine „Versiegelung“ bis zu der Kappungsgrenze von Grundflächenzahl 0,8 möglich ist.
- Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch baukörperbezogene Baulinien- und Baugrenzen-Kombinationen und Flächen für Stellplätze und Tiefgaragen bestimmt.
- Als Bauweise wurde die geschlossene Bauweise festgelegt.
- Die örtliche Verkehrsfläche wird als „öffentliche Verkehrsfläche“ mit „Straßenbegrenzungslinie“ bestimmt, wobei im Anschluss an den Geltungsbereich diese durch den Straßenbebauungsplan „Am Schwarzen Graben“⁸, bestimmt wird. Um eine fußläufige Durchlässigkeit zwischen dem östlichen Quartier zu ermöglichen wurde im Süden ein Gehrecht festgelegt.

⁶ Nr. 126/03 vom 13.03.2003 mit der Änderung Nr. 131/04 vom 03.03.2004

⁷ 1. Änderung von Nr. 126/03 durch den Bebauungsplan Nr. 131.04 „Gewerbegebiet an der Schleißheimer Straße“ vom 07.04.2004

⁸ Nr. 91/97 „Am Schwarzen Graben“ vom 23.01.1998

Für den kleineren nördlichen Teil (Fl.-Nr. 576/2T) setzt der Bebauungs- und Grünordnungsplan „Gewerbepark am Schwarzen Graben“⁹ folgendes fest:

- „öffentliche Grünfläche, mit flächiger Bepflanzung mit heimischen Sträuchern und Bäumen der Traubenkischen-Eschenwald-Gesellschaft (Pruno-Fraxinetum) Baumanteil 5%“ und eine „Straßenbegrenzungslinie“ fest

7.2.3. Örtliche Bauvorschriften - Satzungen

Die Stadt Dachau hat folgende Satzung erlassen:

- Satzung der Großen Kreisstadt Dachau über die Herstellung von Stellplätzen und deren Ablösung vom 14.12.2005¹⁰ (Stellplatzsatzung)

7.2.4. Weitere von der Gemeinde beschlossene Planungen

- Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Von der Firma CIMA Beratung+Management GmbH wurde ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept erarbeitet, das als Ergebnis die räumliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt Dachau und eine Dachauer Sortimentsliste des Einzelhandels¹¹ (unterschieden in zentrenrelevante und nicht-zentrenrelevante Sortimente) beinhaltet.

- Rahmenplan „Grün-Blau“



Abb. 3: Ausschnitt aus dem Rahmenplan „Grün-Blau“

Der Stadtrat hat im Rahmen des Aktionsplanes 2007/2008 der integrativen Stadtentwicklung im Jahr 2009¹² den Rahmenplan „Grün-Blau“ beschlossen. Dieser stellt vor allem bestehende Grünflächen und die Vernetzungsachse dar. Nachdem keine explizite Maßnahmen für diesen Bereich vorgesehen wurden, muss auf die allgemeinen „Entwicklungsziele und Maßnahmen zu Grünflächen/Erholung/Landschaftsbild“ zurückgegriffen werden. So wird allgemein vorgesehen:

- „Nachverdichtung vorhandener Stadtquartiere besonders unter dem Aspekt der Erhöhung der Freiraum- und Wohnumfeldqualität, Schaffung von zusätzlichen Freiräumen und Quartiersplätzen, Verbesserung der Aufenthaltsqualität von vorhandenen Straßenräumen (Wohn- und Spielstraßen), Verbesserung der ökologischen Qualität
- Schaffung eines Freiraumnetzwerkes mit abwechslungsreichen Erlebnis- und Aufenthaltsräumen über das gesamte Stadtgebiet; Verknüpfung mit den Freiraumstrukturen aus den benachbarten

⁹ Nr. 55/90 Stand 12.10.1992, mit der 1. Änderung Nr. 69/93, 2. Änderung Nr. 76/95, 3. Änderung Nr. 92/97, 4. Änderung Nr. 93/97 und 5. Änderung Nr. 95/97

¹⁰ Bekanntmachung: 17./18.12.2005 (Dachauer Nachrichten) mit Änderungssatzung (Änderung der Richtzahlen) vom 12.02.2010 in Kraft seit 01.03.2010

¹¹ Anhang 1

¹² Bauausschuss 24.03.2009, Beschlussnummer 100

Gemeinden (nicht nur über Gewässer, auch z. B. über Biotop- oder Waldflächenvernetzung); Zusammenarbeit mit benachbarten Gemeinden nötig

- *Stadt- und Ortsränder gestalten und landschaftlich aufwerten.*

So stellt der Rahmenplan „Grün-Blau“ den nördlichen Bereich als „bestehende Grünfläche [und Waldränder]“ und „geplante Entwicklungskorridore/Grünflächenvernetzung“ mit dem Ziel „Erhalt, Ausbau, Aufwertung von vorhandene Freiflächen“ dar.

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

7.3. Ausgangssituation

7.3.1. Abgrenzung und Größe



Abb. 4: Bestandsaufnahme August 2012

Der Änderungsbereich beinhaltet die Fl.-Nr. 689/3, und die Teilflächen der Fl.-Nrn. 576/2 und 689 und weist eine rautenförmige Ausdehnung von ca. 70 m auf 60 m (ca. 0,41 ha) auf. Das Gebiet ist als relativ eben zu bezeichnen.

Die Fl.-Nr. 689/3 ist mit einem 3-geschossigen Gebäude, grenznah zu südlichen und östlichen Grundstücksgrenze stehend, bebaut. Im Erdgeschoss ist der Farbgroß- und Einzelhandel mit Verkaufs- und Lagerflächen vorhanden. In den oberen beiden Geschossen sind Büro- und Verwaltungsnutzung, eine Anlage für sportliche Zwecke vorhanden sowie eine Betriebswohnung genehmigt. Im nördlichen Teilbereich befindet sich ferner das eingeschossige Gebäude eines Imbisses. Auf dem Grundstück sind 45 oberirdischen Stellplätzen (wobei lediglich ein Bedarf von 36 Stellplätzen erforderlich ist) vorhanden die durch 6 Bäume gegliedert sind.

Die Teilfläche der Fl.-Nr. 576/2 auf der öffentlichen Grünfläche ist mit Baum- und Gehölzbestand u.a. aus Arten wie Hartriegel (*Cornus*), Hasel (*Corylus avellana*), Kirsche (*Prunus*), Esche (*Fraxinus*) bestückt. Die Teilfläche der Fl.-Nr. 689 wird als landwirtschaftliche Fläche (Ackernutzung) genutzt.

7.3.2. Umgebung

Umgeben wird das Plangebiet im Norden von der in Bau befindlichen Waschstraße, im Osten durch Ortsrandeingrünung, darüber hinaus durch landwirtschaftliche Nutzfläche (Ackerbau), im Süden und Westen durch einen Kfz-Handel bzw. eine Werkstatt.

7.3.3. Verkehrliche Anbindung

Die verkehrliche Anbindung für den Individualverkehr erfolgt durch die „Kopernikusstraße“, die eine räumliche Trennung (Fahrbahn, öffentliche Parkflächen, Gehweg), gegliedert mit Grüninseln aufweist.

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr erfolgt über die Bushaltestelle Gaußstraße (Stadtbus 726) in direkter Nähe.

Verkehrsrechtlich ist keine Geschwindigkeitsbeschränkung angeordnet, sodass innerhalb der geschlossenen Ortschaft Tempo 50 km/h gilt.

7.3.4. Artenschutzrechtliche Prüfung

Nordöstlich der bestehenden Parkplätze der Firma Farben Willibald besteht eine ca. 50 Meter lange und durchschnittlich 13 m breite Anpflanzung aus Feldgehölzen

Im Betrachtungsgebiet sind keine kartierten Biotope, Schutzgebiete oder Natura-2000-Gebiete vorhanden¹³. Bei der Erweiterung des nördlichen Nachbarn (Vorhabenbezogener Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 154/10) vertrat die UNB die Auffassung, dass nicht mit dem Vorkommen besonders und streng geschützter Arten nach BNatSchG und Anhang IV der FFH-Richtlinie zu rechnen sei. Ein Abruf beim Fis-Natur Onlinedienst ergab, dass sich in ca. 340 m Entfernung in Richtung Osten ein Landschaftsschutzgebiet befindet.

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass die Feldgehölze ein Habitat für Singvögel und Heckenbrüter ist. Das Vorkommen von heimischen Singvögeln wie Finken, Amseln, Drosseln, die nach Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie geschützt sind und die die bestehende Feldgehölzhecke als Habitat nutzen, ist anzunehmen. Diese Einschätzung teilt auch die Untere Naturschutzbehörde Dachau.¹⁴

Bei der Umsetzung der Planung wird die Gehölzstruktur der Erweiterung des Betriebes und neuen Parkplätzen weichen müssen. Hierbei werden die Tiere in ihrem Lebensraum gestört und verdrängt. Es ist jedoch davon auszugehen, dass die Tiere auf die Feldgehölzhecke, die das Gewerbegebiet direkt an die zu entfernenden Feldgehölze Richtung Norden anschließt, ausweichen.

7.4. Vorbelastung des Plangebietes

7.4.1. Altlasten

Altlastenverdachtsflächen (d.h. Böden, die erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sein könnten) und kartierte Altlasten sind im Änderungsgebiet nicht bekannt.

7.4.2. Immissionen

Der Änderungsbereich ist durch Immission des Gewerbelärms vorbelastet. Hierzu wurde im Ausstellungsverfahren des Ursprungsbebauungsplanes ein schalltechnisches Gutachten des Büros Möhler+Partner¹⁵ erstellt, das im Geltungsbereich maximal zulässige flächenbezogenen Schallleistungspegel zugeordnet hat. Dadurch wurde sichergestellt, dass in der Nachbarschaft keinen unzulässigen Geräuscentwicklungen entstehen.

Aufgrund dieses Gutachtens wurde im jetzigen Bebauungsplanverfahren eine Schalltechnische Untersuchung durch das Ingenieurbüro Kottermair¹⁶ erstellt.

7.5. Verfahren

7.5.1. Beschleunigtes Verfahren

Die Stadt Dachau hat sich zur Durchführung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB entschlossen. Nachdem es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung (§ 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB) handelt, ist das beschleunigte Verfahren anwendbar. Dieser werden – in Anknüpfung an die Bodenschutzklausel in § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB – gesetzlich definiert als Bebauungspläne für die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung. Dabei stellen „Maßnahmen der Innenentwicklung“ zugleich den Oberbegriff dar¹⁷.

Erfasst werden damit solche Planungen, die der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile dienen (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB). In Betracht kommen, wie hier vorhanden, innerhalb des Siedlungsbereiches befindliche Gebiete mit einem Bebauungsplan,

¹³ <http://gisportal-umwelt2.bayern.de/finweb/>, Datenabruf vom 22.01.2013

¹⁴ Telefonat mit Frau Hein, UNB Dachau, 22.01.2013

¹⁵ Bericht 060-662 vom September 1998

¹⁶ Auftragsnummer 4654.0/2012-PF vom 12.02.2013

¹⁷ Muster-Einführungserlass zum Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte (BauGBÄndG 2007), Beschlossen durch die Fachkommission Städtebau der Bauministerkonferenz am 21. März 2007 – Mustererlass Punkt 2.1.2.1

der infolge notwendiger Anpassungsmaßnahmen geändert oder durch einen neuen Bebauungsplan abgelöst werden soll.

7.5.2. UVP-Pflicht/Natura-2000-Gebiete

Durch Überplanung des festgesetzten Gewerbegebietes wird die Zulässigkeit von Vorhaben (die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum UVP-Gesetz¹⁸) oder nach Landesrecht unterliegen, **nicht** vorbereitet und **nicht** begründet. Denn im Plangebiet wird **kein** betreffendes Vorhaben, zugelassen, dass in Nr. 18 der Anlage zum UVP-Gesetz genannt ist und die dort jeweils angeführten Größen- und Leistungswerte erreicht oder überschreitet (§ 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).

Es bestehen auch keine Anhaltspunkte dafür, dass durch die Planänderung die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB genannten Schutzgüter, namentlich die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura-2000-Gebiete (FFH-Richtlinie¹⁹ bzw. Vogelschutzrichtlinie²⁰) durch den Bebauungsplan beeinträchtigt werden (§ 13 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).

Ferner sieht das europäische Gemeinschaftsrecht für den Änderungsplan keine Umweltprüfung vor, da es sich um geringfügige Änderungen im Sinne des Art. 3 Abs. 3 PlanUP-RL²¹ handelt und keine erheblichen Umweltauswirkungen anzunehmen sind.

Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und ein Umweltbericht nach § 2a BauGB sind somit **nicht** erforderlich (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB), es wird daher davon abgesehen.

7.5.3. Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Durch den Bebauungsplan entstehen Eingriffe in Natur und Landschaft, die die Gestalt und die Nutzung von Grundflächen verändern und die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes beeinträchtigen.

So liegt die durch den Bebauungsplan festgesetzte maximale Grundfläche bei ca. 2.460 m² (+417 m²) und ist somit in die Fallgruppe 1 des § 13a einzustufen (Bebauungspläne, die eine Größe der Grundfläche von weniger als 20.000 Quadratmetern besitzen - § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB).

Es gelten die Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 i.V. mit § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB). Anhaltspunkte für einen engen sachlich, räumlich und zeitlich zusammenhängenden Bebauungsplan sind nicht gegeben.

Die weitgehende Beibehaltung der Festsetzungen von Maßnahmen zur Grünordnung ist im Hinblick auf die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaft geeignet, die Nachverdichtung zu kompensieren.

7.6. Ver- und Entsorgung

Die Wasser-/Löschwasserversorgung und Abwasserentsorgung erfolgt über die Stadtwerke Dachau. Bei der Ermittlung des Löschwasserbedarfes wird von einem "mittleren" Löschwasserbedarf d.h. 96 m²/h gemäß der W 405²² ausgegangen.

Die Strom- und Gasversorgung kann über das Netz der Stadtwerke Dachau erfolgen.

Die Müllentsorgung erfolgt zentral über den Landkreis Dachau, Abfallwirtschaftsbetrieb.

Es steht eine Glasfaserversorgung für Telefon, Fernsehen und Internet über die Netze der DCC Dachau CityCom GmbH, Dachau zur Verfügung.

Die Fernmeldeversorgung kann über das Netz der Telekom erfolgen. Eine Breitbandversorgung²³ ist mit bis zu 6 Mbit/s zu 95 % gegeben.

7.7. Grundzüge des planerischen Konzepts

7.7.1. Städtebauliches, grünordnerisches und verkehrliches Konzept

Durch erteilte Baugenehmigungen für den Farbengroßhandel wurden umfangreichen Befreiungen im Bezug auf die überbaubaren Grundstücksflächen ausgesprochen, sodass das ursprüngliche Konzept

¹⁸ Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i.d.F. der Bek. vom 25. Juni 2005 (BGBl. I S. 1757, 2797), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23. Oktober 2007 (BGBl. I S. 2470)

¹⁹ Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen

²⁰ Richtlinie 79/409/EWG des Rates vom 2. April 1979

²¹ Richtlinie 2001/42/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. Juni 2001 über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme, ABl. EG Nr. L1 197 S. 30

²² DVGW (1978): Technische Regeln, Arbeitsblatt W 405, Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung, Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches

²³ Quelle: Bundesamt für Wirtschaft und Technologie, Breitbandatlas

des Bebauungsplanes nicht weitergeführt werden kann. Die Erweiterung des Gebäudes wird sowohl in der Höhe reduziert und von der vorderen Gebäudekante des Bestandsgebäudes zurückversetzt, so dass es weniger in Erscheinung tritt und zurückversetzt mit dem nördlichen Gebäude (Waschstraße) korrespondiert.

Das grünordnerische Konzept wird der neuen Situation angepasst.

Das verkehrliche Konzept der Erschließung der Baufläche über die bestehenden Zufahrten der „Kopernikusstraße“ wird beibehalten.

7.7.2. Niederschlagswasserkonzept

Für das Gebiet wurde eine dezentrale Entwässerung gewählt. Aufgrund des hohen Grundwasserstandes von 1,0 m bis 1,5 m unter Gelände ist besonderes Augenmerk auf die Versickerung zu legen. Diese erfolgt bisher über ein Rigolensystem. Erkenntnisse, dass es hierbei zu Problemen gekommen ist, sind nicht bekannt.

7.7.3. Vorbeugender Brandschutz

Die Belange des vorbeugenden Brandschutzes sind durch eine ausreichende verkehrsmäßige Erschließung und Zugänglichkeit der Grundstücke berücksichtigt. So ermöglicht die bestehende öffentliche Verkehrsfläche hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsradien usw., dass diese mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden können. Kenntnisse über brandschutztechnische Risiken im Planbereich (z.B. Mineralöl oder Gasfernleitungen) sind nicht bekannt. Ebenso ist keine negative Wechselbeziehung zwischen dem Planungsbereich und den umliegenden Wohngebieten erkennbar.

Bauordnungsrechtliche Anforderungen für die Bauwerke werden im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Verfahren geprüft bzw. nachgewiesen.

7.8. Festsetzungen und Hinweise

7.8.1. Vorgehen

Die Neuaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgt durch ein eigenständiges Planwerk. So wird im Wesentlichen auf den Festsetzungskatalog des Baugesetzbuches (BauGB), die Regelungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Planzeichenverordnung (PlanzV) zurückgegriffen.

7.8.2. Vorhaben- und Erschließungsplan

Der Plan zur Durchführung des Vorhabens (Vorhabensplan) wird als Anlage dem Durchführungsvertrages beigelegt.

Auf einen Erschließungsplan wird verzichtet, da das Grundstück Fl.-Nr. 689/3 bereits bisher im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 126/3 „Gewerbegebiet an der Schleißheimer Straße“ liegt und vollständig erschlossen ist. Und die vom Vorhabenträger noch hinzuzuerwerbenden Teilflächen aus Fl.-Nr. 576/2T und Fl.-Nr. 689T sind aufgrund ihrer beabsichtigten rechtlichen Vereinigung mit der bereits bebauten Parzelle Fl.-Nr. 689/3 keine weiteren Erschließungsmaßnahme (bauplanungs- und bauordnungsrechtlich) erforderlich.

Die Zu- und Ausfahrten aus den vorgenannten Grundstücken erfolgt wie bisher nur zur „Kopernikusstraße“.

7.8.3. Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung, wird als emissionsbeschränktes Gewerbegebiet beibehalten. Im Rahmen der allgemeinen Zweckbestimmung sind die in den Obergeschossen vorhandenen bzw. geplanten Nutzungen, wie Büro-, Verwaltungsnutzung und Anlagen für sportliche Zwecke zulässig. Ferner wird die 1. Änderung des Bebauungsplanes, der Großhandel, auch in Kombination mit untergeordneter Einzelhandel, zulässt beibehalten.

So wird aus dem besonderen städtebaulichen Grund und dem Wunsch des Vorhabenträger ein Groß- und Einzelhandel zugelassen, der auf das nicht zentrenrelevanten Sortimente mit Farben, Lacke, Tapeten, Teppiche und Bodenbeläge mit den dazugehörigen Nebensortimenten (Malereibedarf, Werkzeuge, Klebstoffe o. ä.) beschränkt ist. Damit wird das von der Stadt Dachau erstellte „Einzelhandels- und Zentrenkonzept“²⁴ berücksichtigt.

– Ausgeschlossene Nutzungen

Um die Innenstadtentwicklung zu unterstützen wird aufgrund der Dachauer Sortimentsliste der Einzelhandel mit zentrenrelevantem Sortiment ausgeschlossen.

²⁴ Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Dachau 2. Dachauer Sortimentsliste des Einzelhandels

Die Ansiedlung von Vergnügungsstätten, um eine Niveauabsenkung (sog. Trading-Down-Effekt) und die Verdrängung des vorhandenen Handelsgewerbes und Dienstleistungsbetrieben (bzw. des produzierendes Gewerbes) innerhalb des Gewerbegebietes zu vermeiden.

Die bisherige ausnahmsweise Zulässigkeit von Lagerhäusern und Lagerplätzen wird in die ausgeschlossenen Nutzungen verschoben, da diese städtebaulich nicht gewünscht sind. So wirken sich insbesondere Lagerplätze nachteilig auf die Umgebung und das Orts- und Landschaftsbild aus.

So bleiben trotz des Ausschlusses die maßgeblichen Betriebe des produzierenden Gewerbes, Handwerks und des Dienstleistungsgewerbes, zulässig. Das damit im Plangebiet zulässige Nutzungsspektrum umfasst weiterhin die weit überwiegende Zahl der typischen Nutzungsarten eines Gewerbegebiets und ist deshalb breit genug, um den Gewerbegebietscharakter deutlich hervortreten zu lassen.

– Immissionskontingent

Im Rahmen der Neuaufstellung des vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde die Schalltechnische Untersuchung vom Ingenieurbüro Kottermair²⁵ erstellt.

„...Darin hat sich gezeigt, dass die Erweiterung der Gewerbegebietsfläche in die ehemalige Grünfläche hinein an der Wohnnachbarschaft nicht zu einer maßgeblichen Erhöhung der Gesamtgeräuschsituation führt. Aufgrund der erzielten Berechnungsergebnisse bei zugewiesenen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln von tags 60 dB(A)/m² und nachts 45 dB(A)/m² kann für die Bestandsfläche das Lärmkontingent aufrechterhalten werden und in gleicher Höhe auch für die Erweiterungsfläche vergeben werden.

Die immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel in dB(A) pro Quadratmeter Grundstücksfläche dienen als Hilfsgröße für das zulässige Emissionsverhalten eines Gewerbebetriebes. Anhand dieser errechnen sich unter Anwendung eines definierten Rechenverfahrens für die umliegenden Immissionsorte Schallpegelwerte, sog. Immissionsrichtwertanteile, die durch die Betriebsgeräusche einzuhalten sind.

(Eine Änderung des Rechenverfahrens der zugrunde liegenden VDI 2714 ist nicht erforderlich und auch nicht zielführend.)

Aus der schalltechnischen Untersuchung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan geht hervor, dass durch den tatsächlich geplanten Gewerbebetrieb der Firma Farbenhandel Willibald GmbH inkl. beabsichtigte Raumnutzungen in den Obergeschossen für Büros oder sonstige Zwecke (z.B. für die Sportausübung) die Immissionsrichtwertanteile eingehalten werden. Ebenfalls besteht in schalltechnischer Hinsicht kein Konflikt betreffend schutzbedürftige Nutzungen auf den im Gewerbegebiet benachbarten Flächen.

Die schalltechnischen Berechnungen haben weiterhin gezeigt, dass gegen die Einrichtung von Büro- und Wohnräumen sowohl in den bestehenden als auch in den geplanten Baukörper in der beabsichtigten Form keine Bedenken bestehen.

Die untersuchten Immissionspunkte sind den Lageplänen der schalltechnischen Untersuchung zu entnehmen.

Im Rahmen künftiger Anträge auf Genehmigungsfreistellung bzw. auf Baugenehmigung ist auf Veranlassung der Genehmigungsbehörde hin der Nachweis des Schallschutzes gegen Außenlärm zu führen.“

Als Folge dessen wird wegen den allgemeinen Anforderung an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, werden entsprechend Festsetzungen getroffen.

Für das an das eingeschränkte Gewerbegebiet angrenzende schutzbedürftige Gebiete wird - bezogen auf die besonders lärmempfindlichen Immissionsorte - ein bestimmter Immissionswert festgelegt, der nicht überschritten werden soll. Diese Immissionswerte werden durch Schallausbreitungsrechnung auf flächenbezogene (Emissions-)Kontingente des eingeschränkten Gewerbegebietes "zurückgerechnet". Da bei einer Planung regelmäßig weder konkrete Betriebsart und -struktur noch Lage, Höhe und Richtwirkung der Schallquellen oder Abschirmwirkungen durch Hindernisse bekannt sind, wird bei dieser "Rückrechnung" der Immissionswerte auf (Emissions-)Kontingente der Fläche (=Kontingentfläche) unterstellt, dass sich der Schall gleichmäßig über die gesamte Fläche verteilt und ungehindert zum Immissionsort gelangt. Der auf der Grundlage dieser "Rückrechnung" der Immissionswerte auf die emittierende Fläche festgesetzte Emissionsgrenzwert enthält dann für jede künftige Schallquelle die verbindliche planerische Schranke des anteiligen (Emissions-)Kontingents, das sich aus der Differenz zwischen dem Emissionswert und dem sog. Abstandsmaß ergibt.

Diese Regelungstechnik führt dazu, dass ein Vorhaben, dessen Emissionen den festgesetzten Wert einhalten, unter dem Aspekt des Lärmschutzes in jedem Fall zulässig ist. Umgekehrt folgt jedoch aus der Überschreitung des Wertes noch nicht zwangsläufig seine Unzulässigkeit. Vielmehr ist dann in

²⁵ vom 12.02.2013 mit der Auftragsnummer 4654.0/2012-PT

einem zweiten Schritt nach Maßgabe des konkreten Vorhabens und seiner Umgebung zu prüfen, wie stark die Lärmeinwirkung am maßgeblichen Immissionsort tatsächlich ist. Dem Vorhabenträger bleibt dabei die Entscheidung überlassen, mit welchen Mitteln er eine Überschreitung des ihm zustehenden Immissionskontingents verhindert (etwa durch bestimmte Anordnung und Ausrichtung der Schallquellen oder Ausnutzung bereits vorhandener Baukörper zur Abschirmung). Mithin ist die Methode der (Lärmemissions-)Kontingentierung dadurch gekennzeichnet, dass wesentliche Entscheidungen zur Einhaltung des vom Normgeber gewollten Immissionsschutzes erst auf der nachfolgenden Ebene des Genehmigungsverfahrens mit Rücksicht auf die realen Bedingungen der Schallausbreitung getroffen werden; durch diese dynamische Begrenzung der zulässigen Emissionen jeder einzelnen Anlage wird vermieden, dass die Nutzung der Betriebsgrundstücke durch starre Grenzwerte stärker eingeschränkt wird, als dies zum Schutz der Anwohner vor Lärmbeeinträchtigungen notwendig ist.

Durch die Festsetzung durch Planzeichen wird eindeutig bestimmt, auf welcher Bezugsfläche sich der betriebliche Schalleistung des jeweiligen Betriebes „verteilt“ (Kontingentfläche) bzw. welche Bezugsfläche für die „Umrechnung“ der betrieblichen Immissionen in den immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln zugrunde zu legen ist. Diese Kontingentfläche bestimmt sich aufgrund der im rechtsverbindlichen Bebauungsplan angesetzte überbaubaren Grundstücksflächen²⁶ (und damit in der Schalltechnischen Untersuchung²⁷ zugrundegelegt) und der neuen hinzukommenden Erweiterungsfläche.

Ferner wird festgesetzt nach welchem Regelwerk die Ausbreitung des betrieblichen Schalls nach den realen Verhältnissen zum Zeitpunkt der Genehmigung zu berechnen ist.

– Zulässigkeit von Büronutzung bzw. Wohnnutzung im Sinne von § 8 Abs. 3 Satz 1 BauNVO

Im Rahmen der Schalltechnischen Untersuchung wurde die Büronutzung und die Wohnnutzung (im Sinne von § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO) untersucht. Dieses stellt fest:

„... dass aufgrund der umliegenden Gewerbegebietsflächen und -nutzungen aus immissionsschutzfachlicher Sicht keine Bedenken zur Errichtung von Büro- oder auch Wohnnutzungen auf dem Baugrundstück (Fl.Nrn. 689/3, 576/2T, 691T) bestehen.“²⁸

Zulässigkeit von Büros und Betriebswohnungen regelt sich nach den Vorgaben des § 8 BauNVO.

– Durchführungsvertrag

Für den Vorhabenplan wird festgesetzt, dass gemäß § 12 Abs. 3a BauGB, dass nur solche Vorhaben zulässig sind, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

7.8.4. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird, wie im rechtsverbindlichen Bebauungsplan, durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) und die Höhe der baulichen Anlagen (H) bestimmt.

Beim Maß der baulichen Nutzung werden die Obergrenzen für Gewerbegebiete (§ 17 BauNVO mit GRZ von 0,8) unterschritten festgesetzt. Durch das Vorhaben wird die gesetzliche Kappungsgrenze mit einer GRZ 0,80 überschritten werden. So wird eine Überschreitung bis zu einer GRZ von 0,87 (zusätzlich 287 m²) festgelegt. Diese Überschreitung ist notwendig, da es sich um die Erweiterung einer bestehenden Betriebes handelt und diese für die Beibehaltung der 45 vorhandenen Stellplätze bzw. geplanten 51 Stellplätze erforderlich ist. Diese Überschreitung kann durch Festsetzung von wasserdurchlässigen Belägen für Stellplätze vermindert werden.

7.8.5. Über- und unterbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden auf Grundlage des Vorhabens mit Baugrenzen festgelegt. Die Flächen für Stellplätze werden großzügig bestimmt, um dem Vorhabenträger einen großen Gestaltungsspielraum zu ermöglichen .

7.8.6. Höhen

Um die Einbindung in den Ortsrand zu erhalten, werden sowohl die traufseitigen Außenwand als auch die Gebäudehöhen bestimmt. Diese richtet sich nach der bisher im Bebauungsplan festgesetzten bzw. der nördlich festgesetzten Höhenentwicklung.

²⁶ inklusive der Flächen für Stellplätze

²⁷ Schalltechnische Untersuchung zur Kontingentierung des Bebauungsplanes „Gewerbepark Am Schwarzen Graben“ der Stadt Dachau vom Ingenieurbüros Möhler+Partner, München, 29.06.1992

²⁸ Schalltechnische Untersuchung Blatt 23

7.8.7. Bauliche Gestaltung

Zur Einfügung der Bebauung in das vorhandene Orts- und Landschaftsbild werden besondere Festsetzungen zur Gestaltung und der baulichen Anlagen (wie Dachform, Einfriedigung und Werbeanlagen) getroffen. Diese beschränken sich auf ein gestalterisches Minimum.

So werden insbesondere Werbeanlagen für Fremdwerbung und bewegte Werbeanlagen ausgeschlossen, die zu erheblichen Beeinträchtigungen führen. Ferner wird wegen der Ortsrandlage (Wirkung in die freie Landschaft) festgesetzt und bestimmt, dass die Werbeanlagen nur bis zu einer bestimmten Höhe zulässig sind. Die bisher genehmigten Werbeanlagen (Werbestele/Firstwerbung) genießen Bestandschutz.

7.8.8. Abstandsflächen

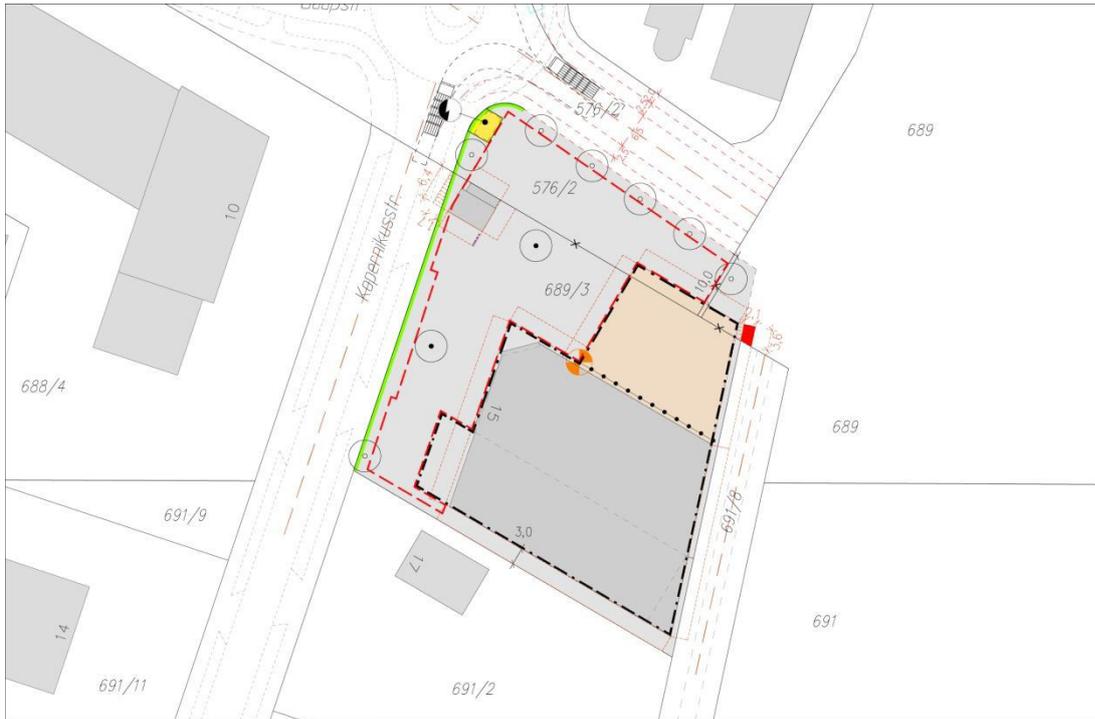


Abb. 5: Lage der Abstandsflächen aufgrund der Lage der überbaubaren Grundstücksflächen

Bei den Abstandsflächen werden, die bauplanungsrechtlichen Anforderungen (Baugrenzen) vorangestellt. Bei der Überprüfung der Abstandsregelungen der Bayerischen Bauordnung für Gewerbegebiete (0,25 H mind. 3 m) kommen diese, bis auf eine Abstandsfläche, auf den Grundstücken des Geltungsbereichs bzw. auf der öffentlichen Grünfläche (BBP 126/03, Festsetzung 1) zu liegen. Lediglich nach Osten zur landwirtschaftlichen Fläche (Fl.-Nr. 689) liegt die Abstandsfläche auf einer Länge von bis zu ca. 3,6 m und einer Tiefe von bis zu ca. 2,1 m auf dem Nachbargrundstück.

Nachdem das Grundstück landwirtschaftlich genutzt wird und der Flächennutzungsplan keine Bebauung vorsieht, ergibt es sich keine nachteiligen Auswirkungen auf die Belichtung, Besonnung des Nachbargrundstücks. Hierzu wurde im notariellen Kaufvertrag eine Regelung zur Abstandsflächenübernahme, wie folgt, aufgenommen: „Der Käufer beabsichtigt, die Kaufläche zu bebauen und hierbei bis zu einem Meter an die Grundstücksgrenze zu bauen. Der Verkäufer verpflichtet sich, die fehlenden Abstandsflächen auf der Restfläche von Fl.-Nr. 689 zu übernehmen und die hierzu erforderlichen Erklärungen gegenüber der Baubehörde abzugeben.“

7.8.9. Fläche für Versorgungsanlagen

Im Vorfeld der Planung wurde von den Stadtwerken Dachau die Notwendigkeit einer Fläche für eine Trafostation festgestellt und der entsprechende Standort abgestimmt.

7.8.10. Verkehrsfläche

Nachdem keine Verkehrsflächen festgesetzt werden, ist es ausreichend, die Straßenbegrenzungslinie zur Kopernikusstraße festzusetzen.

Um die Erschließungssituation beizubehalten werden die bestehen Zu- und Ausfahrten nur zur „Kopernikusstraße“ festgeschrieben.

7.8.11. Grünordnung

Die Festsetzungen zur Grünordnung dienen dazu, die Eingriffe in Natur und Landschaft zu minimieren und die Einbindung und den Schutz des Orts- und Landschaftsbildes zu verbessern. So binden die Begrünungsmaßnahmen den neuen Baukörper in die Landschaft und Straßenraum ein.

7.8.12. Belagsflächen

Die Festlegungen zu den Belagsflächen schaffen bodenschonend befestigte Flächen, die nicht vollständig versiegelt, sondern dauerhaft wasser- und luftdurchlässig sind. Somit werden die Auswirkungen der notwendigen Flächenbefestigung minimiert und ermöglichen ein oberflächennahes Versickern des Niederschlagswassers weitgehend an Ort und Stelle.

7.8.13. Maßangabe

Die Maßangabe der Baugrenzen erfolgt zurückhaltend. Weitere Maße die durch Planzeichen festgelegt wurden, sind messtechnisch zu ermitteln.

7.9. Auswirkungen

7.9.1. Auswirkungen

Durch die Verwirklichung ergeben sich keine nachteiligen Auswirkungen auf die Lebensumstände der in der Umgebung wohnenden und arbeitenden Menschen.

Sonstige mehr als geringfügige, schutzwürdige und erkennbare Belange sind nicht ersichtlich.

7.9.2. Flächenverteilung

Art	Fläche	Verteilung
Gewerbegebiet (Nr. 126/03 als GE 5.2)	ca. 3.315 m ²	80,5%
öffentliche Grünfläche (Nr. 50/90)	ca. 720 m ²	17,5%
Außenbereichsfläche	ca. 85 m ²	2,1%
Geltungsbereich	ca. 4.120 m²	100,0%

Tab. 1: Bauliche Nutzung – Flächenverteilung - Bestand

Art	Fläche	Verteilung
Gewerbegebiet (Bauland § 19 Abs. 3 BauNVO)	ca. 3.315 m ²	80,5%
Geltungsbereich	ca. 4.120 m²	100,0%
Grundfläche (§ 19 Abs. 1 BauNVO)	GR 1.427 m ²	GRZ = 0,43
Grundflächen (inkl. § 19 Abs. 4 BauNVO)	ca. 1.551 m ²	109 vom Hundert
Summe Versiegelung Bauland	ca. 2.978 m²	GRZ(§19IV) = 0,90
Geschossfläche (§ 20 Abs. 3 BauNVO)	GF 3.387 m ²	GFZ = 1,02
Summe Versiegelung Geltungsbereich	ca. 2.978 m²	72,3%

Tab. 2: Bauliche Nutzung –Kopernikusstraße 15 - Bestand

Art	Fläche	Verteilung
Gewerbegebiet (Bauland § 19 Abs. 3 BauNVO)	ca. 3.315 m ²	80,5%
Geltungsbereich	ca. 4.120 m²	100,0%
Grundfläche (§ 19 Abs. 1 BauNVO)	GR 1.989 m ²	GRZ = 0,60
Grundflächen (inkl. § 19 Abs. 4 BauNVO)	ca. 663 m ²	33 vom Hundert
Summe Versiegelung Bauland	ca. 2.652 m²	GRZ(§19IV) = 0,80
Geschossfläche (§ 20 Abs. 3 BauNVO)	GF 3.315 m ²	GFZ = 1,00
Summe Versiegelung Geltungsbereich	ca. 2.652 m²	64,4%

Tab. 3: Bauliche Nutzung – Zulässigkeit nach Bebauungsplan Nr. 126/03

Art	Fläche	Verteilung
Gewerbegebiet (Bauland § 19 Abs. 3 BauNVO)	ca. 4.100 m ²	99,5%
Geltungsbereich	ca. 4.120 m²	100,0%
Grundfläche (§ 19 Abs. 1 BauNVO)	GR 2.460 m ²	GRZ = 0,60
Grundflächen (inkl. § 19 Abs. 4 BauNVO)	ca. 1.107 m ²	45 vom Hundert
Summe Versiegelung Bauland	ca. 3.567 m²	GRZ(§19IV) = 0,87
Geschossfläche (§ 20 Abs. 3 BauNVO)	GF 4.510 m ²	GFZ = 1,10
Fläche für Versorgungsanlagen	ca. 20 m ²	0,5%
Summe Versiegelung Geltungsbereich	ca. 3.587 m²	87,1%

Tab. 4: Bauliche Nutzung – Zulässigkeit nach Bebauungsplan Nr. 156/12

7.9.3. Maßnahmen zur Verwirklichung

Die Grundstücke befinden sich in öffentlichem und privatem Eigentum. Die erforderlichen Grundstücksgeschäfte (Grünfläche zu Bauland) werden durch einen privatrechtlichen Vertrag übertragen werden.

7.9.4. Durchführungsvertrag

Im Zuge des Durchführungsvertrages verpflichten sich die Vorhabenträger zur:

- Durchführung des Vorhabens innerhalb einer festgelegten Frist,
- Regelung zu der Kostenübernahme für die Pflanzung der Ersatzmaßnahmen und
- Regelung über die zulässige Nutzungen.

7.9.5. Ersatzmaßnahmen

Für die Bilanzierung wird auf den „Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“²⁹ zurückgegriffen, obwohl durch die Verfahrenswahl (§ 13a BauGB) eine Ausgleichspflicht nicht besteht (§ 13a Abs. 2 Satz 1 Nr. 4 BauGB i.V. mit § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB).

Vorhandene Fläche	Bestand	Größe	Geplante Nutzung	Eingriffsschwere	Faktorenspanne	gewählter Faktor	benötigt Ausgleichsfläche	Verteilung
Acker	Kat. I	82 m ²	GE	Typ. A	0,3-0,6	0,4	33 m ²	4,35%
Ortsrand mit Gehölz	Kat. II	722 m ²	GE	Typ. A	0,8-1,0	1,0	722 m ²	95,65%
Summe:		804 m²					755 m²	100,00%
							Erforderlicher Ersatz	

Tab. 5: Bilanzierung der zu ersetzenden Fläche

Der erforderliche Bedarf an Ersatzflächen in der Größenordnung von 755 m² wird, außerhalb des Geltungsbereichs, über bereits eingebuchte Kompensationsflächen des Ökokontos der Stadt Dachau erbracht:

- Gemarkung 8581 (Etzenhausen), Fl.-Nr. 905/1:
Abgebucht wird ein Streifen parallel zur westlichen Grundstücksgrenze, so dass die zu pflegenden Bäume nicht in die Kostenerstattung miteinbezogen werden.
Bei der Renaturierung 2006 wurde Ackerland in extensiv genutztes, artenreiches Grünland mit Gehölzen umgewandelt.
Aushagerung durch Pflege: 2 x Mahd p.a. mit Abfuhr des Mahdguts.

7.9.6. Rahmenplan Grün-Blau

Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird in das Ziel des Rahmenplanes „Erhalt, Ausbau, Aufwertung von vorhandene Freiflächen“ eingegriffen. In Abstimmung mit der Stadt wurde die zur Bauausschuss-Sitzung am 22.05.2012 vorgelegte Planung, die eine Bebauung der Fl.-Nr. 576/2 mit ca. 10,0 m vorsah (bei der Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 154/10 im Jahre 2010/2011 waren dies ca. 18 - 20 m) auf das Nötigste reduziert. So dass das zukünftige Vorhaben nur noch 2,5 m in Fl.-Nr. 576/2 hinragt und die verbleibende Fläche als Parkplatzfläche vorgesehen, damit eine optische Durchlässigkeit erhalten bleibt.

²⁹ Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen

7.9.7. Haftungsausschluss

Im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes wird davon ausgegangen, dass bei Verwirklichung des Bebauungsplanes voraussichtlich nicht gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstoßen wird.

Dessen ungeachtet kann nicht mit letzter Sicherheit die Möglichkeit von Erkenntnislücken in Bezug auf den Artenschutz ausgeschlossen werden, wenn im Rahmen der Planrealisierung zuvor nicht abschätzbare Eingriffe erfolgen.

Weder die Gemeinde noch der mit der Durchführung des Bebauungsplanes beauftragte Planfertiger können für überraschend bei der Planrealisierung oder während des späteren Betriebes auftretende Umweltschädigungen und damit verbundene Einschränkungen oder Zusatzkosten haftbar gemacht werden.

7.9.8. Belange des Klimaschutzes

Wichtiges Handlungsziel einer nachhaltigen, Klima schonenden und zukunftsorientierten Stadtentwicklung ist insbesondere die:

- Konzentration der Siedlungstätigkeit auf zentrale Orte, hier Stadtgebiet Dachau,
- Erhalt und Stärkung vorhandener Nutzungsmischungen, Entwicklung von Siedlungsstrukturen der kurzen Wege,
- Abstimmung der Siedlungsentwicklung mit den Erfordernissen einer günstigen Verkehrserschließung durch den ÖPNV,
- Steigerung des ÖPNV-Anteils am Modal-Split durch optimale Vernetzung und
- Attraktive Wegenetze für den nicht motorisierten Verkehr.
- Reduzierung der Flächeninanspruchnahme durch Schaffung kompakter Siedlungsstrukturen und zurückhaltende Neuausweisung von Bauflächen (Innen- vor Außenentwicklung) und
- Wiedernutzung innerörtlicher Brachflächen.

Allerdings können aufgrund der Größe des Geltungsbereiches und der örtlichen Standortbedingungen folgende Punkte nicht umgesetzt werden:

- Erhalt und Schaffung wohnortnaher Freiflächen und Erholungsräume,
- Schaffung eines optimierten Versorgungsnetzes (z.B. Wärmeversorgung),
- Umbau von räumlich entmischten Nutzungen und
- Schaffung und Sicherung wohnortnaher öffentlicher und privater Dienstleistungen und Stärkung regionaler Kooperationen und Handlungsansätze.

Um bei der Errichtung, Gestaltung und Betrieb der zukünftigen Gebäude einen ausreichenden Gestaltungsspielraum zu ermöglichen, obliegt die Umsetzung folgender Handlungsziele den einzelnen Bauwerbern:

- Beachtung von energieoptimierter Architektur und von baulichem Wärmeschutz,
- keine umfassenden technischen Konzepte zu einer Energieversorgung (Nah-/Fernwärmenetz) und
- der Nutzung erneuerbarer Energien (Vorkehrungen zur Errichtung von solarthermischen Anlagen und Solarstromanlagen).

NORMEN UND VDI-RICHTLINIEN

Die im Text zitierten Normen und VDI-Richtlinien können im Stadtbauamt Dachau, Konrad-Adenauer-Straße 2-6, 85221 Dachau - Zi. 223 - 225 während der Öffnungszeiten des Rathauses eingesehen werden.

Alternativ ist im näheren Umfeld von Dachau die kostenfreie Einsichtnahme von Normen möglich bei folgenden Normauslegestellen:

Deutsches Patent und Markenamt
Auslegestelle
Zweibrückenstraße 12
80331 München
Telefon: 089 2195-3435
Telefax: 089 21495-2221
E-Mail: elmar.schmid@dpma.de
<http://www.dpma.de>

Hochschule München Bibliothek
Auslegestelle mit DIN-Normen und VDI-Richtlinien
Lothstraße
80335 München
Telefon: 089 1265-1207
Telefax: 089 1265-1187
E-Mail: bibliothek@bib.fh-muenchen.de
<http://www.fh-muenchen.de>

Technische Universität München
Auslegestelle mit DIN-Normen und VDI-Richtlinien
Arcisstraße 21
80333 München
Telefon: 089-289-23333
Telefax: 089 289-28622
E-Mail: infocenter@ub.tum.de
<http://www.ub.tum.de>

In allen DIN-Normen-Auslegestellen kann man nach DIN-Normen und anderen technischen Regeln recherchieren und das vollständige Deutsche Normenwerk kostenfrei einsehen. Die Normen sind in der Regel in elektronischer Form am Bildschirm zugänglich.