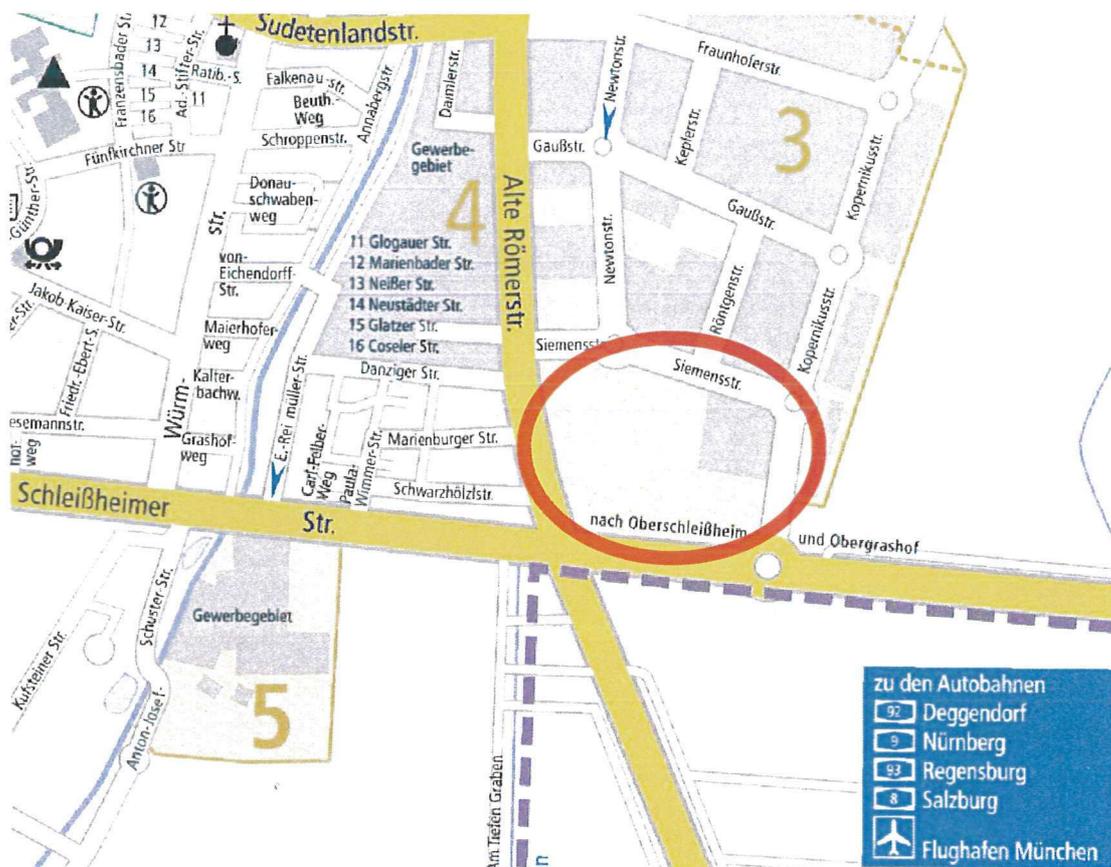


Dachau

GROSSE KREISSTADT
DACHAU



**Bebauungsplan mit Grünordnung
Nr. 166/15
„Südlich Siemensstraße“**

Verfasser

 bgsm
Architekten Stadtplaner
Weißenburger Platz 4
81667 München

Grünordnung

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

06. JULI 2017
in Kraft getreten am:

Präambel

Die Große Kreisstadt Dachau erlässt
aufgrund der §§ 9, 10 Abs. 1 und 13 a des Baugesetzbuches (BauGB), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), der Art. 81 und 6 Abs. 5 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und der §§ 9 und 11 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) in Verbindung mit Art. 4 des Gesetzes über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (BayNatSchG), in der jeweils am Tag der Bekanntmachung dieser Satzung gültigen Fassung,

diesen qualifizierten Bebauungsplan mit Grünordnung als

Satzung.

Die vom vorliegenden Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 166/15 erfassten Teile der rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 91/97 und 126/03 werden durch diesen Bebauungsplan mit Grünordnung verdrängt.

Satzung ausgefertigt am 04.07.2017

Dachau, den

4.7.17



Florian Hartmann
Oberbürgermeister

Inhaltsverzeichnis

A	Verfahrensvermerke	5
B	Planzeichnung	6
C	Textliche Festsetzungen	7
C.1	Art der baulichen Nutzung	7
C.2	Höhenentwicklung	9
C.3	Nebenanlagen	9
C.4	Kfz- und Fahrradstellplätze	9
C.5	Grünordnung	9
C.6	Immissionsschutz	14
C.7	Dächer	14
C.8	Werbeanlagen	15
C.9	Einfriedungen	15

C.10	Abgrabungen und Aufschüttungen	16
D	Hinweise	17
D.1	Stellplätze	17
D.2	Bodendenkmäler	17
D.3	Immissionsschutz	17
D.4	Grundwasser	18
D.5	Niederschlagswasser	18
D.6	Allgemeiner Artenschutz	18
D.7	Baumschutz	18
D.8	Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen	18
E	Begründung	19
E.1	Anlass und Ziel	19
E.2	Übergeordnete Planungen und bauplanungsrechtliche Ausgangssituation	20
E.2.1	Flächennutzungsplan	20
E.2.2	Rahmenplanung Grün – Blau	20
E.2.3	Leitbild Mobilität und Verkehr	21
E.2.4	Einzelhandels- und Zentrenkonzept	21
E.2.5	Vorhandene Bebauungspläne	21
E.2.6	Umwelt- und Naturschutz	22
E.2.7	Artenschutz	22
E.3	Planungsziele	23
E.4	Beschreibung des Planungsgebiets	23
E.5	Erschließung	25
E.6	Naturhaushalt	25
E.7	Flora und Fauna	25
E.8	Vorbelastungen	26
F	Planungskonzeption	26
G	Begründung der Festsetzungen	28
G.1	Art der Nutzung	28
G.2	Maß der Nutzung	29
G.3	Höhe der baulichen Anlagen	29
G.4	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlagen	29
G.5	Nebenanlagen	30
G.6	Verkehrsflächen	30
G.7	Flächen für Versorgungsanlagen	30
G.8	Grundstückerschließung und Stellplätze	31
G.9	Grünordnung	31

G.9.1	Erhalt von Bäumen	31
G.9.2	Baum- und Strauchpflanzungen	31
G.9.3	Baumpflanzungen entlang der Erschließungsstraßen und -wege	32
G.9.4	Öffentliche Grünfläche (Schutzgrün auf TF 1 sowie TF 3 und TF 4)	32
G.9.5	Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern entlang der Schleißheimer Straße (Schutzgrün auf TF 2 und TF 5).....	33
G.9.6	Fläche zum Anpflanzen am östlichen Siedlungsrand (Randeingrünung auf TF 6) 34	
G.9.7	durch Text festgesetzte Gehölzpflanzungen.....	34
G.9.8	Fassadenbegrünung	35
G.9.9	Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	35
G.9.10	Niederschlagswasserbehandlung	35
G.10	Immissionsschutz	36
G.11	Örtliche Bauvorschriften	37
G.11.1	Dächer	37
G.11.2	Werbeanlagen.....	37
G.11.3	Einfriedungen.....	37
G.11.4	Aufschüttungen und Abgrabungen	37
G.12	Städtebauliche Daten / Flächenbilanz	38
G.13	Natur- und Umweltschutz	38
G.13.1	Eingriffe in Natur und Umwelt	38
G.13.2	Umweltprüfung.....	39
G.13.3	Artenschutz	39
G.13.4	FFH-Verträglichkeit	40
G.14	Erschließung der Baugebiete	40
G.14.1	Verkehrerschließung	40
G.14.2	Ver- und Entsorgung.....	42
G.15	Lufthygiene	42
G.16	Bodenordnung	43
G.17	Kosten	43
H	DIN-Normen	44
I	Umweltbericht	46

A Verfahrensvermerke

1. Der Bau- und Planungsausschuss hat am 13.05.2015 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 166/15 "Südlich Siemensstraße" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 29.10.2016 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange an der UVP-Vorprüfung gem. § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB wurde mit Schreiben vom 20.11.2015 bis zum 14.12.2015 durchgeführt. Der Bau- und Planungsausschuss hat am 23.02.2016 die Stellungnahmen abgewogen und die Erweiterung des Geltungsbereichs beschlossen.
3. Nach Billigung des Vorentwurfs durch den Bau- und Planungsausschuss am 27.09.2016 wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit am 29.10.2016 ortsüblich bekannt gemacht. Die Öffentlichkeit konnte sich in einer Informations-Veranstaltung am 15.11.2016 und in der Zeit vom 16.11.2016 bis 30.11.2016 über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung i.d.F. vom 27.10.2016 unterrichten (§ 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB).
4. Der Bau- und Planungsausschuss hat am 14.02.2017 den Planentwurf gebilligt und die öffentliche Auslegung beschlossen. Die Bekanntmachung erfolgte am 21.02.2017. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung i.d.F. vom 20.01.2017 gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 01.03.2017 bis einschließlich 31.03.2017 öffentlich ausgelegt.
5. Die Stadt Dachau hat mit Beschluss des Stadtrates vom 30.05.2017 den Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Dachau, den 4.7.17



Florian Hartmann
Oberbürgermeister

6. Der Beschluss des Bebauungsplans Nr. 166/15 „Südlich Siemensstraße“ wurde nach § 10 Abs. 3 BauGB am 06.7.2017 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan tritt damit nach § 12 BauGB in Kraft. Der Bebauungsplan wird seit diesem Tag zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung verwiesen.

Dachau, den 7.7.17



Florian Hartmann
Oberbürgermeister

B Planzeichnung

siehe Plan in der Anlage

C Textliche Festsetzungen

C.1 Art der baulichen Nutzung

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

- (1) Folgende nach § 8 Abs. 2 und 3 BauNVO allgemein bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind in den Gewerbegebieten GE 1 bis GE 3 ausgeschlossen:
- a) Einzelhandelsbetriebe
 - b) Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - c) Lagerhäuser, Lagerplätze und Parkgaragen, sofern sie als selbständige Anlagen betrieben werden
 - d) Vergnügungsstätten, Bordelle und bordellartige Betriebe
 - e) Tankstellen
 - f) Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter
- (2) Die nach § 8 Abs. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen sozialen Einrichtungen sind im Gewerbegebiet GE 3 allgemein zulässig.
- (3) Gliederung nach Art der Betriebe und Anlagen (Immissionsschutz)
- a) Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle „Emissionskontingente tags und nachts in dB(A)/ m²“ und „Zusatzkontingente in dB(A) für die Richtungssektoren“ angegebenen Emissionskontingente LEK und Zusatzkontingente L_{EK,ZUS,K} nach DIN 45691:2006-12 „Geräuschkontingentierung“ weder tags (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) überschreiten:

Emissionskontingente tags und nachts in dB(A)/m²

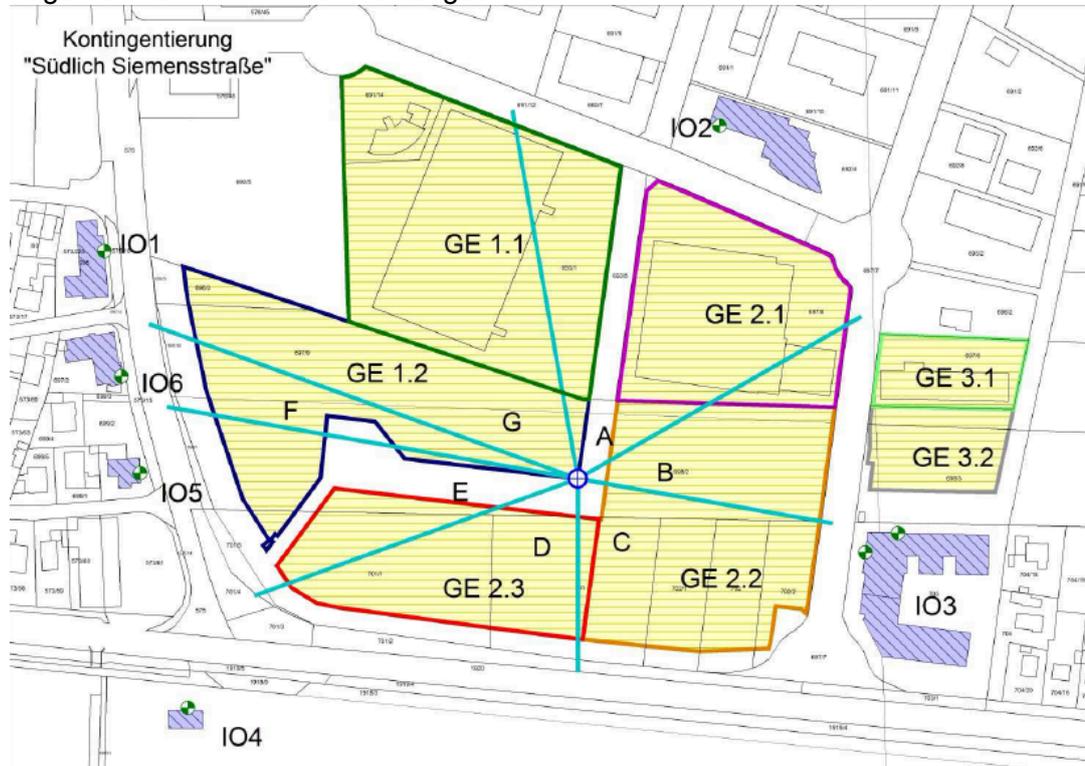
Bezeichnung der Teilfläche	Flächengröße [m ²]	Emissionskontingent L _{EK}	
		Tag	Nacht
GE 1.1	15.811	50	35
GE 1.2	12.147	49	34
GE 2.1	9.490	50	35
GE 2.2	12.530	54	39
GE 2.3	8.362	53	38
GE 3.1	2.455	60	45
GE 3.2	2.684	54	39

- b) Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.
- c) Zusatzkontingente in dB(A) für die Richtungssektoren
 Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren A bis G erhöhen sich die Emissionskontingente L_{EK} um folgende Zusatzkontingente:

Richtungssektor	A	B	C	D	E	F	G
Anfangswinkel	350	60	100	180	250	280	290
Endwinkel	60	100	180	250	280	290	350
Zusatzkontingente	3	9	10	17	3	2	0

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte im Richtungssektor k $L_{EK,i}$ durch $L_{EK,i} + L_{EK,zus,k}$ zu ersetzen ist.

- d) Die Relevanzgrenze der Regelung in Abschnitt 5 Abs. 5 der DIN 45691:2006-12 ist anzuwenden; sie wird nicht ausgeschlossen.
- e) Der Bezugspunkt für die Richtungssektoren hat folgende Gauss-Krüger-Koordinaten:
 $X = 4460957,95 / Y = 5346671,51$.
- f) Lage der Teilflächen und Richtungssektoren



- g) Erstreckt sich die Betriebsfläche eines Vorhabens über mehrere Teilflächen, so ist dieses Vorhaben dann zulässig, wenn der sich ergebende Beurteilungspegel nicht größer ist als die Summe der sich aus den Emissionskontingenten ergebenden Immissionskontingente. Die Regelung zur Summation gemäß Abschnitt 5 DIN 45691:2006-12 findet Anwendung; sie wird nicht ausgeschlossen.

C.2 Höhenentwicklung

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

- (1) Die festgesetzten Wandhöhen beziehen sich in allen Gebieten auf die Höhenkote 478,00 m ü.N.N.
- (2) Im Gewerbegebiet GE 1 sind die Gebäude entlang der Baulinie mit einer Wandhöhe von mindestens 5 m zu errichten.

C.3 Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. Nr. 25 BauGB, § 14 Abs. 1 BauNVO)

- (1) Nebenanlagen sind nur innerhalb der Bauräume zulässig.
- (2) Die Decken von Tiefgaragen sind, soweit sie unter begrünten Grundstücksfreiflächen liegen, mindestens 0,80 m unter Geländeneiveau abzusenken und jeweils mit einer mindestens 0,80 m mächtigen Vegetationsschicht (Oberboden, Pflanzsubstrat) inkl. Filter- und Drainageschichten zu überdecken. Die Vegetationsschichten sind entsprechend den Festsetzungen in C.5 zu bepflanzen.

C.4 Kfz- und Fahrradstellplätze

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

- (1) Kfz-Stellplätze sind nur innerhalb der Bauräume und der als Flächen für Nebenanlagen, Stellplätzen gekennzeichneten Bereiche zulässig.
- (2) Ebenerdige Kfz-Stellplatzanlagen sind durch Pflanzflächen mit Bäumen und Sträuchern gemäß Artenliste (C.5 (1a)) zu gliedern. Dabei ist je 5 Stellplätze mindestens ein Baum 1. oder 2. Ordnung zu pflanzen. Baumpflanzungen in Belagsflächen sind gemäß den Anforderungen in C.5(1c) vorzunehmen. Die nicht überbauten Kfz-Stellplätze sind als wassergebundene Decken (Schotterrassen, Kies-Splitt-Decken) oder mit wasserdurchlässigen Belägen (Rasenfugenpflaster, Porenpflaster) zu versehen.
- (3) Fahrradstellplätze sind in ausreichender Anzahl nachzuweisen. Sie müssen leicht erreichbar und gut zugänglich sein.

C.5 Grünordnung

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

- (1) Gehölzpflanzungen
- (1a) Für die durch Planzeichen oder Text festgesetzten Baum- und Strauchpflanzungen sind nur Arten folgender Gehölzauswahlliste zulässig.

Großkronige Bäume (1. Ordnung)	Mittelkronige Bäume (2. Ordnung)
Acer platanoides - Spitz-Ahorn (S)	Acer campestre - Feld-Ahorn (S)
Acer pseudoplatanus - Berg-Ahorn (S)	Alnus glutinosa - Schwarz-Erle (S)
Betula pendula - Sand-Birke (S)	Alnus incana - Grau-Erle (S)
Fraxinus excelsior - Gemeine Esche (S)	Alnus x spaethii - Späths Erle
Pinus sylvestris - Wald-Kiefer (S)	Carpinus betulus - Hainbuche (S)
Quercus robur - Stiel-Eiche (S)	Carpinus betulus 'Fastigiata' - Pyramiden-Hainbuche
Salix alba - Silber-Weide (S)	Juglans regia - Walnuss
Tilia cordata - Winter-Linde (S)	Liquidambar styraciflua - Amerik. Amberbaum
Tilia tomentosa - Silber-Linde	Prunus avium - Vogel-Kirsche (S)
	Prunus padus - Trauben-Kirsche (S)
Kleinkronige Bäume (3. Ordnung)	Obstbäume (Apfel, Birne, Pflaume, Süßkirsche)
Amelanchier lamarckii - Kupfer-Felsenbirne (T)	Pollenspender und altbewährte Sorten
Betula albosinensis - Kupfer-Birke (T)	Alle vom Standort her geeigneten Arten
Cercis siliquastrum - Judasbaum (T)	einschließlich Wildformen
Crataegus monogyna - Eingrifflicher Weißdorn (S, e)	
Magnolia kobus - Kobuhsi-Magnolie	Hecken
Malus-Hybriden - Zierapfel in Sorten	Acer campestre - Feld-Ahorn (S)
Malus sylvestris - Wild-Apfel (S)	Carpinus betulus - Hainbuche (S)
Prunus 'Accolade' - Zierkirsche 'Accolade'	Cornus mas - Kornelkirsche
Prunus subhirtella - Schnee-Kirsche	Crataegus monogyna - Eingrifflicher Weißdorn (S, e)
Prunus x yedoensis - Tokyo-Kirsche	Ligustrum vulgare - Gewöhnlicher Liguster (S, g)
Sorbus aria - Mehlbeere (S)	Spiraea arguta - Braut-Spiere
Sträucher	Sträucher
Amelanchier lamarckii - Kupfer-Felsenbirne	Rosa canina – Hunds-Rose (S)
Berberis vulgaris - Sauerdorn (S)	Rosa glauca - Hecht-Rose (S)
Cornus kousa - Japanischer Blumen-Hartriegel	Salix aurita - Ohr-Weide (S)
Cornus mas - Kornelkirsche	Salix caprea - Sal-Weide (S)
Corylus avellana - Haselnuss (S)	Salix myrsinifolia - Schwarzwerdende Weide (S)
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen (S, g)	Salix purpurea - Purpur-Weide (S)
Frangula alnus - Faulbaum (S)	Sambucus nigra - Schwarzer Holunder (S)
Hippophae rhamnoides - Sanddorn (S)	Spiraea arguta - Braut-Spiere
Ligustrum vulgare - Gewöhnlicher Liguster (S, g)	Spiraea nipponica - Japanische Braut-Spiere
Lonicera xylosteum - Rote Heckenkirsche (S, g)	Viburnum plicatum - Gefüllter Japanischer Schneeball

Magnolia-Arten	Viburnum lantana - Wolliger Schneeball (S)
Prunus spinosa - Schlehe (S)	Viburnum opulus - Gewöhnlicher Schneeball (S)
Kletterpflanzen	nur mit Kletterhilfe
Hydrangea anomala petiolaris - Kletterhortensie	Campsis radicans - Rote Klettertrompete
Parthenocissus quinquefolia - Wilder Wein	Campsis tagliabuana 'Mme. Galen' – Große Klettertrompete
P. quinquefolia 'Engelmannii' - Mauerwein	Clematis montana rubens - Anemonenwaldrebe
P. tricuspidata 'Veitchii' - Dreilappige Jungfernebe	Humulus lupulus - Hopfen
	Lonicera caprifolium - Jelängerjelier
	Polygonum aubertii - Schling-Knöterich
(e) = nur vereinzelt zu verwenden, Feuerbrandgefahr! (g) = giftig!	
(S) = standortheimisches Gehölz (T) = flachwurzelnende Baumart mit Eignung zur Pflanzung auf Tiefgaragen	

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

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

(1c) Bei Baumpflanzungen in Belagsflächen ist einheitlich für Bäume 1. bis 3. Ordnung je Standort ein Mindestwurzelraum von mindestens 12 m³ zu gewährleisten. Pro Baum ist eine spartenfreie, offene Baumscheibe von mindestens 6 m² vorzusehen. Zu verwenden sind Substrate nach ZTV-Vegtra Mü (Zusätzliche Technische Vorschriften für die Herstellung und Anwendung verbesserter Vegetationstragschichten).

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

(1d) Bäume sind derart zu pflegen, dass sie sich gemäß ihrem natürlichen Habitus entfalten können. Sie sind nicht auf eine künstliche Höhe zurückzuschneiden. Bäume und Sträucher sind bei Ausfall spätestens in der folgenden Pflanzperiode zu ersetzen. Nachpflanzungen haben den empfohlenen bzw. festgesetzten Güteanforderungen hinsichtlich Art (vgl. C.5 (1a)) und Pflanzqualität (vgl. C.5 (1b)) zu entsprechen.

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

(2) Grünordnung im öffentlichen Raum

(2a) Baumpflanzungen auf Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung werden Laubbäume 3. Ordnung gemäß Planzeichnung in Form einer einreihigen Baumreihe und wie folgt festgesetzt:

4 *Prunus subhirtella* (H., 3 x v, m.B., StU 18-20)

3 *Prunus x yedoensis* (H., 3 x v, m.B., StU 18-20)

(2b) Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenraum

Innerhalb der Verkehrsfläche der Planstraße erfolgt die Pflanzung einer straßenbegleitenden, einreihigen Baumreihe. Unter der Gestaltungsprämisse eines Baumabstands von etwa 15 m zueinander werden im Straßenverlauf gemäß Plandarstellung (vorgeschlagener Standort für Bäume) bis zu 8 Laubbäume 2. Ordnung, mindestens jedoch 7 Bäume, wie folgt festgesetzt:

7 bis 8 *Alnus x spaethii* (H., 4 x v, m.B., StU 20-25)

(2c) Öffentliche Grünfläche

Die nicht bepflanzten Bereiche der öffentlichen Grünfläche sind als magere artenreiche Wiesen anzulegen und in naturnaher Gestaltung dauerhaft auszuführen. Zur Herstellung der Wiesenflächen sind entsprechend den standörtlichen Voraussetzungen Samenmischungen aus regionaler Herkunft zu verwenden. Geeignet sind auch Heumulch-Verfahren mit Mähgut aus dem Naturraum. Notwendige Fußwege zur Anbindung des Gewerbegebiets an vorhandene Fuß- und Radwege sind zulässig.

(2d) Fläche zum Anpflanzen von Bäumen (Schutzgrün auf TF 1)

Die Pflanzung der Bäume erfolgt in Form einer 2-reihigen Baumreihe. Laubbäume 1. Ordnung werden gemäß Planzeichnung und wie folgt festgesetzt:

22 *Betula pendula* (H., 4 x v, m.B., StU 20-25)

1 *Quercus robur* (H., 4 x v, m.B., StU 20-25)

Bei Abgang der Bäume, für die der Bebauungsplan eine Erhaltungsbindung festsetzt, ist an etwa gleicher Stelle gleichartiger Ersatz (*Quercus robur*, H., 4 x v, m.B., StU 20-25) zu pflanzen.

(2e) Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern (Schutzgrün auf TF 3 und TF 4)

Die Strauchpflanzung auf den im Plan gekennzeichneten Bepflanzungsflächen TF 3 und TF 4 erfolgt jeweils in Form einer zweireihigen, geschlossenen Strauchhecke. Die Sträucher sind im Verbund mit einem Pflanzabstand von 1,5 m in der Reihe und 1,0 m zwischen den Reihen zu pflanzen. Auf Dauer ist die Bepflanzung als naturnahe, frei wachsende Landschaftshecke auszuführen. Standortheimische Arten entsprechender Pflanzqualität sind zu verwenden (C.5(1a,1b)).

(3) Gestaltung der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen entlang der Schleißheimer Straße (Teilflächen TF 2 und TF 5 mit Schutzgrün zu GE 2)

Die nicht bepflanzten Bereiche sind in gleicher Weise wie die öffentliche Grünfläche als artenreiche Wiesen entsprechend den genannten Anforderungen (C.5(2c)) anzulegen und auf Dauer in naturnaher Gestaltung zu begrünen. Notwendige Fußwege zur Anbindung des Gewerbegebiets an vorhandene Fuß- und Radwege sind zulässig.

(3a) Fläche zum Anpflanzen von Bäumen (Schutzgrün auf TF 2)

Die Pflanzung der Bäume erfolgt in Form einer 2-reihigen Baumreihe. Laubbäume 1. Ordnung werden gemäß Planzeichnung und wie folgt festgesetzt:

54 *Betula pendula* (H., 4 x v, m.B., StU 20-25)

2 *Quercus robur* (H., 4 x v, m.B., StU 20-25)

(3b) Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern (Schutzgrün auf TF 5)

Die Strauchpflanzung auf den im Plan gekennzeichneten Bepflanzungsflächen TF 5 erfolgt in Form einer zweireihigen, geschlossenen Strauchhecke. Die Sträucher sind im Verbund mit einem Pflanzabstand von 1,5 m in der Reihe und zwischen den Reihen zu pflanzen. Auf Dauer ist die Bepflanzung als naturnahe, frei wachsende Landschaftshecke auszuführen. Standortheimische Arten entsprechender Pflanzqualität sind zu verwenden (C.5 (1a,1b)).

(4) Gestaltung der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen am östlichen Siedlungsrand (Teilfläche TF 6 mit Zweckbestimmung Randeingrünung in GE 3)

Die nicht bepflanzten Bereiche sind in gleicher Weise wie die öffentliche Grünfläche als artenreiche Wiesen entsprechend den genannten Anforderungen (C.5 (2c)) anzulegen und in naturnaher Gestaltung dauerhaft auszuführen. Die Pflanzung der Bäume erfolgt in Form einer lockeren Baumreihe. Laubbäume 1. Ordnung werden gemäß Planzeichnung und wie folgt festgesetzt:

4 *Salix alba* (H., 4 x v, m.B., StU 20-25)

(5) Gestaltung der Grundstücksfreiflächen

Die nicht überbaubaren und nicht als Grundstückszugang oder –zufahrt genutzten Vorzonen, wie auch die sonstigen, nicht überbauten Grundstücksfreiflächen sind gärtnerisch zu gestalten, als Wiesen- oder Rasenflächen zu begrünen und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Arten der Gehölzauswahlliste sind zu verwenden, empfohlen werden die standortheimischen Gehölze (C.5 (1a)). In geringem Umfang, d.h. auf max. 20 % der Grundstücksfreiflächen ist ein Ersatz der genannten Sträucher (max. 20 %) durch laubtragende Ziersträucher gleicher Qualität zulässig.

(5a) Baumpflanzungen in den Vorzonen entlang der Planstraße

In den der Planstraße zugewandten Vorzonen von GE 1 und GE 2 erfolgt die Pflanzung einer beidseitig straßenbegleitenden Baumreihe. Unter der Gestaltungsprämisse eines Abstands von etwa 15 m zwischen den Bäumen werden im Straßenverlauf gemäß Plandarstellung (vorgeschlagener Standort für Bäume) bis zu 23 Laubbäume 2. Ordnung, mindestens jedoch 20 Bäume, wie folgt festgesetzt:

Vorzone von GE 1: 10 bis 12 *Alnus x spaethii* (H., 4 x v, m.B., StU 20-25)

Vorzone von GE 2: 10 bis 11 *Alnus x spaethii* (H., 4 x v, m.B., StU 20-25)

Der Baumbestand innerhalb der nicht überbaubaren Vorzone ist in die vorgesehene Baumreihe zu integrieren. Bei Abgang von Bäumen mit festgesetzter Erhaltungsbindung, ist an gleicher Stelle gleichartiger Ersatz (*Alnus x spaethii* (H., 4 x v, m.B., StU 20-25)) zu pflanzen.

(5b) Baumpflanzungen in den Vorzonen entlang der Kopernikusstraße

In den der Kopernikusstraße zugewandten Vorzonen von GE 2 und GE 3 erfolgt die Pflanzung einer beidseitig straßenbegleitenden Baumreihe. Unter der Gestaltungsprämisse eines Baumabstands von etwa 10 m zueinander werden im Straßenverlauf gemäß Plandarstellung (vorgeschlagener Standort für Bäume) bis zu 13 Laubbäume 2. Ordnung, mindestens jedoch 11 Bäume, wie folgt festgesetzt:

Vorzone von GE 2: 9 bis 11 *Alnus x spaethii* (H., 4 x v, m.B., StU 20-25)

Vorzone von GE 3: 2 Alnus x spaethii (H., 4 x v, m.B., StU 20-25)

- (5c) Sofern im Zuge der Bebauung des bislang unbebauten Grundstücks in Gewerbeareal GE 3 die Beseitigung der vorhandenen Bäume notwendig wird, sind sie an geeigneter Stelle innerhalb der Grundstücksfreiflächen von GE 3 zu verpflanzen.
- (6) Fassadenbegrünung
Nicht durch Fenster oder Türen gegliederte Fassadenteile ab einer Fläche von 120 m² sind mit Rank- bzw. Kletterpflanzen zu begrünen. Je 5 m Wandlänge ist mindestens eine Kletterpflanze zu setzen. Sollten Selbstklimmer aufgrund der Wandbeschaffenheit nicht verwendbar sein, sind Kletterhilfen vorzusehen. Zur Begrünung sind nur die unter C.5(1a) aufgeführten Arten zulässig.
- (7) Ausgleichsflächen und –maßnahmen (i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB)
Der Bedarf an Ausgleichsflächen wurde mit 1,98 ha ermittelt. Der Kompensationsbedarf wird außerhalb des Geltungsbereichs auf den Grundstücken Flur-Nrn. 625 und 644 Gemarkung Etzenhausen sowie Flur-Nr. 676/1 Gemarkung Hebertshausen über das Ökokonto der Stadt Dachau erbracht. Dabei werden das Grundstück Flur-Nr. 644 mit 11.046 m² vollständig, die Grundstücke Flur-Nrn. 625 bzw. 676/1 jeweils teilweise mit 4.600 m² bzw. 4.154 m² dem Eingriff zugeordnet.

C.6 Immissionsschutz

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24, 3. Alt. BauGB)

- (1) In den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 sind an den in der Planzeichnung gekennzeichneten Fassaden (Beurteilungspegel > 69 dB(A)), an denen Maßnahmen zum Schallschutz erforderlich sind, Grundrissorientierungen vorzunehmen, so dass schutzbedürftige Räume (z.B. Büros, Praxis- und Sitzungsräume) über die von der Alten Römerstraße, der Schleißheimer Straße und der Kopernikusstraße abgewandten Fassaden belüftet werden können. Ist eine entsprechende Grundrissorientierung nicht möglich, sind an den Fassaden mit Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte tags Schallschutzfenster einzubauen und es ist sicherzustellen, dass auch bei geschlossenen Fenstern die erforderlichen Luftwechselraten eingehalten werden (Schallschutzfenster mit kontrollierter Wohnraumlüftung). Schallgedämmte Lüftungseinrichtungen dürfen selbst keinen immissionswirksamen Beitrag liefern und müssen beim Nachweis des erforderlichen Schalldämmmaßes der Außenbauteile mit berücksichtigt werden.
- (2) Im Gewerbegebiet GE 3 sind Ruhe- und Schlafräume von sozialen Einrichtungen grundsätzlich zur verkehrsabgewandten Seite (Richtung Osten) zu orientieren.

C.7 Dächer

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

- (1) Es sind ausschließlich Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung von max. 20° zulässig.

- (2) Dachaufbauten und Anlagen auf den Dächern müssen sich in die Architektur des Gebäudes und in das Orts- und Landschaftsbild einfügen.
- (3) Dachaufbauten und Anlagen auf den Dächern sind mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Außenkante der Fassade des darunterliegenden Geschosses zurückzusetzen und dürfen max. 20% der Dachfläche einnehmen.
- (4) Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 20° sind ab einer Flächengröße von 100 m² zu begrünen, eine durchwurzelbare Gesamtschichtdicke von mindestens 10 cm (einschließlich Dränschicht) ist vorzusehen. Dies gilt nicht bei Flächen, auf denen notwendige technische Anlagen oder nutzbare Freibereiche/Terrassen angeordnet sind. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie auf dem Dach sind mit einer Dachbegrünung zu kombinieren.

C.8 Werbeanlagen

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

- (1) Werbeanlagen müssen sich in ihrer Anordnung, in Umfang, Größe, Form, Farbgebung, Lichtwirkung sowie Materialauswahl in die Architektur der Gebäude und in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild einfügen. Sie dürfen die Fassaden der Gebäude nicht dominieren und müssen sich der Architektur unterordnen.
- (2) Werbeanlagen sind nur innerhalb der Bauräume zulässig.
- (3) Je Baugebiet ist ein Sammelhinweisschild auch außerhalb der Bauräume mit einer maximalen Höhe von 4,5 m zulässig. Davon ausgenommen sind die zu begrünenden und bepflanzenden Flächen an der Schleißheimer Straße und an der Alten Römerstraße.
- (4) Werbeanlagen in Form von laufenden Schriften, Blink- und Wechselbeleuchtung, Wechselwerbeanlagen, sich bewegende Werbeanlagen, Himmelsstrahlern, Lichtprojektionen u.ä. sind unzulässig.
- (5) Die Errichtung von Werbeanlagen ist nur im Bereich des Erdgeschosses zulässig.

C.9 Einfriedungen

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

- (1) Einfriedungen sind als Zäune aus Draht- oder Metallgitter durchsichtig oder ergänzt mit hinterpflanzten Hecken oder als geschnittene Hecken bis zu einer Höhe von maximal 1,40 m zulässig. Als Heckenpflanzen sind nur die festgesetzten Arten gemäß C.5 (1a) zulässig.
- (2) Einfriedungen müssen einen Abstand zur Geländeoberfläche von mindestens 10 cm aufweisen. Massive Sockel, durchgängige Fundamente sowie Mauern oder Sichtschutzmatten sind nicht zulässig.
- (3) Innerhalb der öffentlichen Grünflächen sowie der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzungen (Schutzgrün TF 2, Randeingrünung TF 6) sind keine Einfriedungen zulässig.

C.10 Abgrabungen und Aufschüttungen

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

- (1) Abgrabungen und Aufschüttungen zur Freilegung der Untergeschosse (Keller, Tiefgarage) oder zur Abschirmung gegen das Nachbargrundstück sind nicht zulässig.
- (2) Geländemodellierungen zum Anschluss an die umgebenden Straßenverkehrsflächen und bis zu einer Höhe von 1,20 m, z.B. zur Muldenversickerung oder zur Herstellung einer ebenen Anlieferung sind hiervon ausgenommen.

D Hinweise

D.1 Stellplätze

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

D.2 Bodendenkmäler

Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen gemäß Art. 7.1 DSchG Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis, die in einem eigenständigen Verfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

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

D.3 Immissionsschutz

Mit dem Bauantrag ist zur Ermittlung der Gewerbelärmimmissionen ein qualifiziertes Sachverständigengutachten zum Nachweis der Einhaltung der schallschutztechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 166/15 "Südlich Siemensstraße" vorzulegen. Gemäß Art. 13 Abs. 2 BayBO müssen Gebäude einen ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz haben. Geräusche, die von ortsfesten Einrichtungen in baulichen Anlagen oder auf Baugrundstücken ausgehen, sind so zu dämmen, dass Gefahren oder unzumutbare Belästigungen nicht entstehen. Gemäß § 12 BauVorIV müssen die Berechnungen den nach bauordnungsrechtlichen Vorschriften geforderten Schall- und Erschütterungsschutz nachweisen.

Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens bzw. Freistellungsverfahrens ist ferner ein Schallschutznachweis nach DIN 4109-1:2016-07 „Schallschutz im Hochbau“ zu erstellen. Dieser muss rechnerisch nachweisen, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung aller Außenbauteile zum Schutz vor Außenlärm, abhängig vom maßgeblichen Außenlärmpegel (Abschnitt 7.1 der DIN 4109-1:2016-07 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“) an den Fassaden der geplanten Büros und der Kindertagesstätte eingehalten sind. Die Lärmpegelbereiche sind in der Anlage 9 der schalltechnischen Untersuchung der Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Altomünster vom 12.04.2017 mit der Projektnummer 5275.2 / 2016 - JB dargestellt.

Die in den Festsetzungen des Bebauungsplanes genannten DIN-Normen und weitere Regelwerke werden während der üblichen Öffnungszeiten im Stadtbauamt der Großen Kreisstadt Dachau (Konrad- Adenauer-Straße 2-6; 85221 Dachau) zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Die betreffenden DIN-Vorschriften sind auch archivmäßig hinterlegt beim Deutschen Patentamt.

D.4 Grundwasser

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

D.5 Niederschlagswasser

Die Voraussetzungen und Anforderungen für die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser werden über die NWFreiV in Verbindung mit den Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) geregelt. Sie sind entsprechend zu beachten.

Für den Fall einer Überlastung der Versickerungsanlagen bei Starkregen und hohen Grundwasserständen sind Vorkehrungen zu treffen, um zu verhindern, dass Wasser in die Gebäude eintritt.

Anlagen zur Regenwassernutzung (Brauchwasserhaltungen, Löschwasser-einrichtungen) werden empfohlen.

D.6 Allgemeiner Artenschutz

Rodungen bzw. auf den Stock setzen von Gehölzen sowie Baufeldräumungen sind nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln, somit in der Zeit von 1. Oktober bis Ende Februar vorzunehmen (§39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG).

D.7 Baumschutz

Der Bestandsschutz der zu erhaltenden Bäume ist durch Schutzmaßnahmen nach DIN 18920 (bzw. RAS-LP 4) während der Bauphase zu gewährleisten.

D.8 Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen

Die Umsetzung der vorgesehenen Pflanzmaßnahmen hat in der ersten Pflanzperiode (Frühjahr, Herbst) nach Fertigstellung der Erschließungsflächen bzw. nach Bezugsfertigkeit zu erfolgen. Die Eignung von Bäumen zur Pflanzung auf Tiefgaragen ist zu beachten.

E Begründung

E.1 Anlass und Ziel

Der Südabschnitt des großflächigen "Gewerbegebiets an der Schleißheimer Straße" wurde in wesentlichen Teilen nicht umgesetzt. Die Bauflächen beiderseits eines dort geplanten Grünzugs liegen seit Längerem weitgehend brach, die öffentliche Parkanlage wurde bislang nicht hergestellt. Wichtiger Grund dafür ist ein seit vielen Jahren laufendes privates Umlegungsverfahren, das erst kürzlich zum Abschluss gebracht wurde. Die Grundstückerschließung - die Baugrundstücke nördlich der Schleißheimer Straße sind aufgrund der hohen Verkehrsbelastung dieser Straße und der unmittelbaren Nähe der Grundstücke zu Knotenpunkten nur ungenügend ans öffentliche Straßennetz angebunden, soll nunmehr verbessert und das Gewerbegebiet nachverdichtet werden.

Die bestehende Situation ist stadtstrukturell, gestalterisch und wirtschaftlich unbefriedigend. Vor allem auf der Nordseite der Schleißheimer Straße wäre ein Lückenschluss durch eine der Lage am Stadteingang angemessene Bebauung wünschenswert. Gleichzeitig haben Firmen im unmittelbarem Umfeld und sonstige Firmen aus Dachau dringenden Erweiterungsbedarf angemeldet. Zur Stärkung der örtlichen Wirtschaft, zur Sicherung der vorhandenen und Schaffung weiterer Arbeitsplätze ist ein großes öffentliches Interesse an neuem Gewerbebaurecht und an Standorterweiterungen vorhanden.

Die Neuordnung des Gebiets südlich der Siemensstraße soll nun die Grundstücke an der Schleißheimer Straße durch eine neue Erschließung von Norden nutzbar machen und darüber hinaus durch die Aufgabe der bisher festgesetzten öffentlichen Grünfläche Firmenerweiterungen ermöglichen. Im Sinne einer Innenentwicklung wird damit der Neuordnung und Nachverdichtung des bestehenden Gewerbegebietes Vorrang vor einer Flächeninanspruchnahme im Außenbereich an anderer Stelle gegeben.

Der Bau und Planungsausschuss des Stadtrats hat am 13.05.2015 die Aufstellung des Bebauungsplans mit Grünordnung 166/15 'Südlich Siemensstraße' beschlossen. Die vom Plan erfassten Teile der rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 91/97 und 126/03 werden verdrängt.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB durchgeführt; die hierfür notwendigen Voraussetzungen sind gegeben. Der Bebauungsplan "Südlich Siemensstraße" dient der Wiedernutzbarmachung von Flächen und der Nachverdichtung im besiedelten Bereich. Voraussichtlich wird eine zulässige Grundfläche von ca. 41.000 m² festgesetzt, weswegen gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 eine überschlägige Prüfung der in Anlage 2 BauGB genannten Kriterien durchgeführt wurde. Sie kam zum Ergebnis, dass der Bebauungsplan Nr. 166/15 "Südlich Siemensstraße" in der Gesamtschau auf alle Schutzgüter mit Ausnahme des Schutzgutes Boden keine erheblichen Umweltauswirkungen hat. Die Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden wird zur Vermeidung weiterer Flächeninanspruchnahme im Außenbereich hingenommen. Dazu ist erforderlich, Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen im Bebauungsplan festzusetzen und die Ergebnisse der UVP-Vorprüfung, die Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung und die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Prüfung in einem Umweltbericht zusammenzufassen.

E.2 Übergeordnete Planungen und bauplanungsrechtliche Ausgangssituation

E.2.1 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Dachau sind der nördliche und südliche Teil des Plangebietes als Gewerbegebiete mit Emissionsbeschränkung, der mittlere Teil als Grünfläche dargestellt. Die Alten Römerstraße ist nördlich des Knotenpunktes Schleißheimer Straße / Alte Römerstraße in einem leichten Bogen nach Osten verlegt dargestellt. Entlang der Verkehrsstraßen, mit Ausnahme der Siemensstraße, und umlaufend um den Grünzug sind Baumpflanzungen (Erhalt/Neupflanzungen) vorgesehen.

Der Flächennutzungsplan wird an den Bebauungsplan im Wege der Berichtigung angepasst werden.

E.2.2 Rahmenplanung Grün – Blau

Im Rahmen des Aktionsplans 2007/2008 der Integrativen Stadtentwicklung wurde vom Stadtrat 2009 die Rahmenplanung „Grün – Blau“ beschlossen. Mit dieser informellen Planung wird das Ziel verfolgt, hinsichtlich des sich auch zukünftig abzeichnenden Wachstums der Stadt Dachau, ein intaktes und nachhaltiges Freiraumnetz langfristig zu etablieren. Für das Planungsgebiet ist die im rechtsgültigen Flächennutzungsplan dargestellte und im bestehenden Bebauungsplan festgesetzte öffentliche Grünfläche aufgenommen. Sie wird über einen geplanten Entwicklungskorridor entlang der Schleißheimer Straße ergänzt. Über diese Grünflächenkorridore sollen vorhandene Freiflächen erhalten und ökologisch aufgewertet bzw. Grünzüge und Biotopvernetzungen neu geschaffen werden, im vorliegenden Fall insbesondere ins Hebertshäuser Moos. Für den Geltungsbereich sind keine der 35 expliziten Maßnahmen vorgesehen, weshalb auf die allgemeinen Entwicklungsziele und Maßnahmen verwiesen wird. Diese gliedern sich in Entwicklungsziele und Maßnahmen zur Ökologie, u.a.:

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

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

- Stadt- und Ortsränder gestalten und landschaftlich aufwerten;

Für den Schleißheimer Kanal wird Maßnahme Nr. 34, die Aufwertung auf gesamter Länge unter Berücksichtigung von ökologischen und historischen Belangen, konkret formuliert.



Abb.: Ausschnitt Planungsgebiet
Rahmenplanung Grün -Blau

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

E.2.3 Leitbild Mobilität und Verkehr

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

E.2.4 Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Im Einzelhandels und Zentrenkonzept wurden Entwicklungsstrategien für den Dachauer Einzelhandel erarbeitet. Neben den Bereichen Altstadt, Südliche Innenstadt und äußere Münchener Straße wurde im Rahmen dessen auch für das Gebiet Dachau-Ost eine Positionierung sowie eine Zielsetzung formuliert. Als Positionierungsmöglichkeiten werden regionalbedeutende Fachmarkttagglomerationen, ein ergänzender Handelsstandort für nicht zentrenrelevante Autotransportwaren und ggf. Möbelstandort vorgesehen. Der Ansiedlungsstopp für zentrenrelevante Sortimente wird für Dachau-Ost als Zielsetzung definiert.

Insgesamt soll eine verstärkte Innenentwicklung im Einzelhandel als auch bei anderen Nutzungen und Infrastrukturen vorgesehen werden.

E.2.5 Vorhandene Bebauungspläne

Der Bebauungsplan 166/15 'Südlich Siemensstraße' ändert den seit 07.11.2003 rechtskräftigen Bebauungsplan 126/03 "Gewerbegebiet an der Schleißheimer Straße", durch den wiederum der Bebauungsplan 96/97 zum dritten Mal geändert wurde.

Der Bebauungsplan 126/03 setzt für den Geltungsbereich des neuen Bauungsplans im Norden an der Siemensstraße die zwei Baugebiete GE 7 und GE 8 fest, die jeweils durch private Fuß- und Radwege getrennt werden. Das Baugebiet GE 9 schließt westlich an den Geltungsbereich des neuen Bebauungsplans an. Die Baugebiete erhalten weitere qualifizierende Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche und zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie gutachterlich belegte umfassende Lärmschutzfestsetzungen.

Südlich schließt an die drei Baugebiete eine öffentliche Grünfläche "Parkanlage" an. Neben umfangreichen Baumpflanzungen sind auch Regenrückhalte-, Versickerungs- und Wasserflächen festgesetzt. Die Grünfläche soll durch Wege mit dem Umfeld vernetzt werden. Im öffentlichen Grün verläuft ein Flur- und Feldweg bzw. Rad- und Fußweg von der Kopernikusstraße am Ostrand der Gewerbegebiete nach Norden. Die öffentliche Grünfläche mit den Wasserflächen und dem Wegenetz wurde bislang nicht realisiert. Lediglich östlich der Kopernikusstraße wurden als Ausgleichsmaßnahme für einen Eingriff an der Amperbrücke einzelne Bäume gepflanzt.

Entlang der Schleißheimer Straße ist im Bebauungsplan das Baugebiet GE 10 festgesetzt, für das nur eine hochgeschossige Verwaltungsnutzung oder Einzelhandel im Zusammenhang mit einem Hotel zugelassen ist. Die überbaubaren Grundstücksflächen geben die Baukörperform weitgehend vor. Entlang der Verkehrswege und auf den Grundstücksfreiflächen wurden zur Ein- und Durchgrünung des Gebietes umfassende grünordnerische Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die vorhandene Bebauung in den bestehenden Gewerbegebieten GE 7 und GE 8 wurde durch weitgehende Befreiungen bei der Baugenehmigung möglich.

E.2.6 Umwelt- und Naturschutz

Schutzgebiete gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) einschließlich „Natura 2000“-Gebiete (FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete) kommen im Geltungsbereich nicht vor. Unmittelbar südlich des Plangebiets verläuft der Schleißheimer Kanal entlang der Schleißheimer Straße. Der Kanalabschnitt ist mit seinen begleitenden Strukturen Bestandteil des FFH-Gebietes „Gräben und Niedermoorreste im Dachauer Moos“ (DE-7734-301-001). Der Graben mit seinem gewässerbegleitenden Gehölzsaum ist auch als Teilfläche von Biotop 7734-0165 „Graben westlich Obergrashof“ erfasst. Weitere amtlich kartierte Biotope der Bayerischen Biotopkartierung sind von der Planung nicht berührt.

E.2.7 Artenschutz

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

Um Konflikte mit dem besonderen Artenschutzrecht, die möglicherweise sogar Vollzugshindernisse für den Bebauungsplan bilden könnten, auszuschließen, empfiehlt sich eine verfahrensbegleitende Prüfung artenschutzrechtlicher Belange. Alle diesbezüglichen Sachverhalte und Fragestellungen werden im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) geklärt. Dabei sind grundsätzlich alle in Bayern vorkommenden Arten der folgenden zwei Gruppen prüfungsrelevant:

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

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

Über diese Gruppen hinaus ist nach nationalem Recht noch eine große Anzahl von Arten „besonders oder streng geschützt“. Diese sind nicht Gegenstand einer saP, was allerdings nicht bedeutet, dass dieses Artenspektrum bei der naturschutzfachlichen Bewertung von Eingriffen völlig außer Betracht bleiben kann (vgl. G.13.3).

E.3 Planungsziele

Mit dem Grundsatz höherwertige gewerbliche Nutzungen vor allem entlang der Schleißheimer Straße zu ermöglichen, werden der Aufstellung des Bebauungsplanes, folgende Planungsziele zugrundegelegt:

- Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes unter Ausschluss von Einzelhandel und Logistikbetrieben
- Aufgabe des Grünzugs zur Intensivierung der gewerblichen Nutzung innerhalb des Plangebietes
- Beibehaltung der bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes mit maßvoller Flexibilisierung und Anpassung an aktuelle Entwicklungen und Rahmenbedingungen
- weitgehende Anpassung an die bisher erteilten Befreiungen
- Erweiterung des bestehenden Verkehrsnetzes und Verbesserung der Erschließungssituation der Grundstücke
- Aufnahme immissionsschutzrechtlicher Festsetzungen (Kontingentierung)
- Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel

Des Weiteren lassen sich folgende Planungsziele festhalten:

- Pflanzung von straßenbegleitenden Bäumen auf privaten wie öffentlichen Flächen
- Durchgrünung des Gewerbegebietes, vor allem auch der Parkplatzflächen
- Erhalt der Eschen-Baumgruppe an der „Alten Römerstraße“, die als potenzielles Fledermausquartier auch von artenschutzrechtlichem Belang ist
- bis zu 15 m breites Sicht- und Immissionsschutzgrün, das das Gewerbegebiet im Süden und Westen einrahmt
- Einbinden des Gewerbegebietes in die Landschaft durch die Randbegrünung im Süden, repräsentative Gestaltung und grünstrukturelle Aufwertung des nunmehr neuen Ortseingangsbereichs entlang der Schleißheimer Straße durch eine „Canal und Chaussee“ begleitende mehrreihige Baumallee
- breite Grünzäsur zwischen Alter Römerstraße und neuen Gewerbebauten, Unterstreichen des linearen Straßencharakters durch eine begleitende Baumreihe

E.4 Beschreibung des Planungsgebiets

Der Geltungsbereich liegt in der Gemarkung Etzenhausen, zwischen Schleißheimer Straße im Süden und Siemensstraße im Norden. Er wird im Westen durch die Alte Römerstraße begrenzt, im Osten verläuft die Kopernikusstraße, das östlich der Straße gelegene Flurstück Nr. 698/3 befindet sich ebenfalls im Geltungsbereich. Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke: 691/14, 693/1, 693/5, 696/3, 697/6, 697/8, 697/9, 698/2, 701, 701/1, 702, 702/1, 702/2 sowie die Flurstücke 698/1, 698/3 und 701/5 jeweils teilweise. Die Größe des Planungsgebiets beträgt circa 7,6 ha.

Der Nordostteil des Planungsgebiets an der Siemensstraße ist durch Gewerbebetriebe mit großflächigen Gebäuden genutzt, dazwischen liegt in Verlängerung der Röntgenstraße ein

Streifen Brachland. Im Nordwesten schließt ein bebautes Gewerbegrundstück an der Siemensstraße an. Südlich erstrecken sich Landwirtschaftsflächen mit einigen Baumgruppen bis an die Schleißheimer Straße.

Das Planungsgebiet liegt am östlichen Stadteingang Dachaus, das Dachauer Stadtzentrum befindet sich circa 2 km westlich des Planungsgebiets. Östlich des Planungsgebiets befinden sich entlang der Schleißheimer Straße Wohngebäude (vorwiegend Einzelhäuser mit ein bis zwei Geschossen und Satteldach). Direkt an der Ecke Kopernikusstraße/Schleißheimer Straße soll in nächster Zeit eine dreigeschossige Wohn- und Hotelanlage mit Pultdach errichtet werden, ein Vorbescheid liegt vor.

Im Norden und Nordosten grenzt das Gewerbegebiet Dachau-Ost an. Es weist eine heterogene Baustruktur mit vorwiegend Flachdächern auf. Die Freiflächen sind weitgehend versiegelt und für Stellplätze und Anlieferung genutzt. Nach Nordosten folgen hinter den Gewerbeflächen Landwirtschaftsflächen.

Im Westen jenseits der Alten Römerstraße liegt ein Wohngebiet mit vorwiegend zweigeschossigen Einzel- und Doppelhäusern mit Satteldach. An der Ecke Schleißheimer Straße/Alte Römerstraße befindet sich ein Einkaufsmarkt mit einem Parkplatz. Im Nordwesten schließen westlich der Alten Römerstraße weitläufige Einzelhandels- und Gewerbeflächen an. Circa 1 km nördlich des Planungsgebiets befindet sich an der Alten Römerstraße die KZ-Gedenkstätte Dachau.

Die Schleißheimer Straße und die Alte Römerstraße sind von einer Allee beziehungsweise Bäumen begleitet. Südlich der Schleißheimer Straße befinden sich der Schleißheimer Kanal und südlich davon auf Karlsfelder Flur Landwirtschaftsflächen. An der Bajuwarenstraße liegt dort eine Splittersiedlung mit Wohn- und Gewerbenutzung.

Am 24.09.2015 wurde von der Stadt Karlsfeld der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Gewerbeflächen und Ausgleichsflächen“ an der Bajuwarenstraße / Schleißheimer Straße gefasst.

Der Schleißheimer Kanal ist in der Denkmalliste eingetragen:

- Bodendenkmal (D-1-7734-0200): „Kanal der frühen Neuzeit. Abschnitt des Schleißheimer Kanalsystems (Abschnitt des Dachau-Schleißheimer Kanals).“
- Baudenkmal (D-1-74-115-81): „Dachauer Kanal, Teil des Schleißheimer Kanalsystems, sog. Dachauer Kanal“ (Verweis auf Neues Schloss Schleißheim; D-1-84-135-6).
- Bodendenkmal (D-1-7734-0062): „Straße der römischen Kaiserzeit“

Das Plangebiet grenzt im Westen und Süden unmittelbar an oben genannte Denkmäler (vgl. Abb. 2 im Umweltbericht) an.

Beim Bodendenkmal „Straße der römischen Kaiserzeit“ handelt es sich um eine sogenannte Vermutungsfläche, da belegte Hinweise fehlen. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege weist darauf hin, dass insbesondere wegen der Nähe zur genannten Trasse der Römerstraße auch im Plangebiet bislang unentdeckte Bodendenkmäler zu vermuten sind. Diese könnten sowohl zugehörige Nebenanlagen, als auch Siedlungen und Gräber gleichen Zeithorizonts sein.

E.5 Erschließung

Das Planungsgebiet grenzt an die Schleißheimer Straße, die Alte Römerstraße, die Siemensstraße und die Kopernikusstraße. Von der Siemens- und der Kopernikusstraße aus können die Grundstücke für den Kfz-Verkehr erschlossen werden, von der Schleißheimer Straße und der Alten Römerstraße sind direkte Grundstückszufahrten aufgrund der hohen Verkehrsbelastung nicht möglich.

In der Schleißheimer Straße und der Kopernikusstraße verlaufen Buslinien, in der Kopernikusstraße gibt es im Planungsgebiet eine Haltestelle.

An der Schleißheimer Straße und der Alten Römerstraße gibt es beidseitig kombinierte Rad- und Gehwege. In der Kopernikusstraße sieht das städtische Radwegkonzept die Freigabe der beidseitigen Gehwege für den Radverkehr vor. Eine Wegeverbindung entlang der süd-östlichen Geltungsbereichsabgrenzung und am östlichen Siedlungsrand stellt die Anbindung für den Fuß- und Radwegeverkehr zum Offenland sicher.

Ver- und Entsorgungstrassen verlaufen in den bestehenden angrenzenden Straßen.

E.6 Naturhaushalt

Das Planungsgebiet ist ohne topographische Besonderheit und eine weitgehend ebene Fläche. Als Teil des ehemals ausgedehnten Niedermoors des Hebertshauser Mooses treten natürlicherweise grundwasserbestimmte Böden auf. Es dominieren kalkhaltige Anmoorgleye, die mit Niedermooren vergesellschaftet sind. Das Plangebiet ist ein wassersensibler Bereich mit einem ursprünglich hoch anstehenden Grundwasserspiegel, der heute bereits großflächig und dauerhaft abgesenkt ist. Der mittlere Grundwasserstand liegt etwa 2 m unter Flur. Für das Planungsgebiet kann eine generell nach Norden zur Würm und Amper als Vorflut orientierte Grundwasserfließrichtung angenommen werden.

Im Geltungsbereich befinden sich keine Oberflächengewässer.

Die bis dato unbebauten und nicht versiegelten Bereiche des Plangebiets sind in klimahygienischer Hinsicht als thermisch und hygrisch wirksame Freiflächen, als Luftaustauschbahn sowie als Kaltluftentstehungsgebiet zu werten, letzteres jedoch ohne relevante Ausgleichsleistung für die Gewerbeansiedlungen im Umfeld. Hinsichtlich der Lufthygiene können diese Freiflächen, die sich heute noch frei von Emittenten und Kfz-Zielverkehr darstellen, als Schadstoffsenke gelten.

E.7 Flora und Fauna

Das Plangebiet umfasst außerhalb der gewerblichen Areale entlang der Siemensstraße vorwiegend landwirtschaftliche genutzte Flächen. In Teilbereichen sind noch Lebensräume vorhanden, die naturschutzfachlich hervorzuheben sind. Es handelt sich dabei um die Eschengruppe an der „Alten Römerstraße“, sowie ein mäßig extensiv genutztes artenreiches Grünland östlich der Kopernikusstraße. Die alte Eschen-Baumgruppe weist Asthöhlen auf und ist damit als potenzielles Fledermausquartier auch artenschutzrechtlich von Belang. Das Feldgehölz westlich der Kopernikusstraße wurde im Februar 2015 weitgehend gerodet. Vorkommen gefährdeter und schützenswerter Feldvögel, die etwa im Hebertshauser Moos anzutreffen sind, können nicht zuletzt aufgrund der bestehenden verkehrlichen und

gewerblichen Störeinflüsse und der geringen Flächengröße ausgeschlossen werden. Mit Vorkommen von Gebäudebrütern ist nicht zu rechnen, da die vorhandenen Gewerbebauten keine günstigen Ansiedlungsmöglichkeiten bieten. Auch bemerkenswerte Vorkommen anderer Tiergruppen wie Tagfalter, Heuschrecken oder Libellen sind aufgrund von Nutzung und Biotopausstattung nicht zu erwarten.

E.8 Vorbelastungen

Das Areal wurde ehemals als Kräutergarten des Konzentrationslagers Dachau genutzt. Eine Vorbelastung mit kartierten Altlasten und Kampfmitteln ist nicht bekannt. Nach derzeitigen Kenntnissen werden auch keine Grundstücke im Planungsgebiet als Altlastverdachtsflächen, d.h. Böden, die erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sein könnten, im Altlastenkataster des LfU (ABuDIS) geführt.

Das Planungsgebiet wird durch die Lärmemissionen des Verkehrs auf den angrenzenden Straßen und der nördlich gelegenen Gewerbegebiete belastet.

Gewerbelärm:

Eine lärmseitige Vorbelastung an den maßgeblichen Immissionsorten existiert durch die Bebauungspläne 131/04 bzw. 126/03 „Gewerbegebiet an der Schleißheimer Straße“ und durch die Flächen der Kaufland Stiftung & Co. KG und der G.S. Spaten Brauereibeteiligung und Immobilien KGaA. Die Vorbelastungen durch die Emissionskontingente bzw. durch die in den jeweiligen Bescheiden festgesetzten einzuhaltenden Immissionsrichtwertanteile werden berücksichtigt.

Verkehrslärm:

Die Beurteilung der vom Straßenverkehr emittierten Geräusche erfolgt nach DIN 18005 /5/ in Verbindung mit der 16. BImSchV und der RLS-90 . Basis für die Beurteilung des Straßenverkehrs sind die Verkehrsmengenzahlen zur Verkehrsbelegung, die Angaben aus dem Verkehrsmengenatlas und die Auskünfte des Stadtbauamts mit Bezug auf das Prognosejahr 2030 bzw. 2031. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbegebiete werden dabei um maximal 4,3/ 6,7 dB(A) (tags/ nachts) überschritten. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV sind um höchstens 0,3/ 2,7 dB(A) (tags/ nachts) überschritten. Auf Grund dessen werden Schallschutzmaßnahmen notwendig.

F Planungskonzeption

Der Planungsvorschlag sieht die Schaffung durchgängiger Gewerbegebiete über die gesamte Fläche vor. Die Gewerbegebiete werden über eine neue Erschließungsstraße an den Knoten Siemens-/Röntgenstraße angebunden. Die Grundstücke für den geplanten Erschließungstich sind in städtischem Eigentum.

Ein Weg in einer öffentlichen Grünfläche stellt für den Fuß- und Radverkehr die Anbindung nach Südwesten zum Knotenpunkt Schleißheimer Straße / Alte-Römer-Straße / Bajuwarenstraße her.

Die neuen Baugebiete südlich der bereits bestehenden Gewerbeflächen ermöglichen den an der Siemens- bzw. Kopernikusstraße ansässigen Betrieben Flächenerweiterungen. Die Gebäude führen mit einer maximal zulässigen Wandhöhe von 12,0 m die angrenzende Gewerbebebauung weiter und schließen die Lücke in der Bebauung auf der Nordseite des Stadteingangs.

Die Grundstücke an der Schleißheimer Straße werden mit Kraftfahrzeugen von der neuen

gewerbeinternen Straße bzw. der Kopernikusstraße aus erschlossen. Nach Süden hin zum Stadteingang präsentieren sie sich mit einem breiten privaten Grünbereich. Von der Schleißheimer Straße und der Alten Römerstraße gibt es keine Grundstückszufahrten für Kfz.

Dem Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe auf den gegenüberliegenden Seiten der Alten Römerstraße wird besondere Aufmerksamkeit gewidmet. Ein breites, privates straßenbegleitendes Grün bildet den Übergang und führt gleichzeitig ein im weiteren Straßenverlauf nach Norden vorhandenes, der Zuwegung zur KZ-Gedenkstätte angemessenes Element fort.

Emissionsbeschränkungen für die Gewerbebetriebe dienen dem Schutz des Wohnens.

Durch den Verzicht auf den bislang vorgesehenen mittigen Grünzug wird der Grünraum aus der Landschaft im Osten nicht mehr direkt bis an die Alte Römerstraße herangeführt. Es gibt aber weiterhin eine Wegverbindung für Fuß- und Fahrradverkehr sowie für landwirtschaftlichen Verkehr von der Kopernikusstraße zur freien Landschaft im Osten, und nach Westen entlang der Schleißheimer Straße im dortigen breiten, die Straße begleitenden Grün in Richtung Innenstadt.

Für den Geltungsbereich werden planungsrechtliche Festsetzungen zur Grünordnung getroffen. Diese begründen sich aus städtebaulich-gestalterischen Prinzipien, aus Aspekten der Wohn- und Aufenthaltsqualität der im Gewerbegebiet arbeitenden und im Umfeld wohnenden Menschen, aus Erfordernissen zur Klima- und Lufthygiene, aus artenschutzrechtlichen Belangen oder aus der Zielsetzung zur naturschutzrechtlichen Eingriffsminimierung und -kompensation.

Über das gesamte Plangebiet hinweg sind Grünstrukturen als Baum- bzw. Strauchpflanzung festgesetzt. Sie dienen einer ausreichend wirksamen Grünausstattung der neuen Gewerbeareale, einer raumprägenden Ausgestaltung der zukünftigen inneren Erschließung wie auch einer der örtlichen Situation angemessenen Ausprägung des neuen Ortsrandes. Ausgewählte bereits vorhandene Bäume werden in die Planung integriert.

Insbesondere entlang der Schleißheimer Straße schaffen die mehrreihigen Baumalleen mit Birken als standortheimischer Baumart einen repräsentativen, der Landschaft des Dachauer Moores angepassten lichten hainartigen Korridor. Einerseits kann damit eine landschaftsgestalterisch ansprechende Einbindung der gewerblichen Baukörper erreicht werden, andererseits findet der jenseits der Schleißheimer Straße verlaufende Kanal damit einen angepassten Rahmen, der der kulturlandschaftlichen Bedeutung des Schleißheimer Kanals (Ensemblewirkung) gerecht wird.

Der Grüngürtel als Verbund der geschlossenen Strauchpflanzung mit den Baumreihen schirmt die zukünftigen Rückseiten der Gewerbebetriebe ab.

Die Baumallee entlang der Alten Römerstraße greift das Gestaltungsprinzip entlang der Schleißheimer Straße auf und setzt es fort. Mit der Eschen-Baumgruppe wird ein zentrales landschaftsprägendes Element in die Gestaltung integriert.

G Begründung der Festsetzungen

G.1 Art der Nutzung

Die Baugebiete sollen das Gewerbegebiet Dachau Ost fortführen und Gewerbebetriebe, insbesondere auch höherwertige, aufnehmen. Sie werden daher gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB als Gewerbegebiete gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

Entsprechend der strukturellen Ziele sollen an diesem Standort vorrangig Flächen für produzierendes und dienstleistungsorientiertes Gewerbe geschaffen und Erweiterungsmöglichkeiten für ansässige Betriebe gesichert werden. Zur Sicherung der Ziele des Zentrenkonzepts werden Einzelhandelsnutzungen und auch Beherbergungsbetriebe ausgeschlossen.

Um den Charakter als höherwertiger Gewerbebestandort zu wahren, sind eigenständige Lagerplätze und Lagerhäuser, zum Schutz der nahen Wohngebiete Vergnügungsstätten, Bordelle und bordellartige Betriebe nicht zulässig. Mit dem Ausschluss von Lagerplätzen und Lagerhäusern soll die Ansiedelung von Logistikbetrieben verhindert werden, die wiederum einen erhöhten Verkehrsanteil hervorrufen würden. Tankstellen und eigenständige Parkgaragen sind unzulässig, da sie ebenfalls dem Charakter widersprechen und unnötig Verkehr anziehen würden.

Der Bedarf nach Kinderbetreuungseinrichtungen ist in Dachau hoch. In der Unternehmensbefragung 2013 war die Schaffung von firmenübergreifenden Angeboten an Kindereinrichtungen als dringlich festgestellt worden. Soziale Einrichtungen sind im Gewerbegebiet GE 3 neben den östlich angrenzenden Freiflächen sowie den südöstlich gelegenen Wohngebieten, allgemein zulässig.

Zur Einfügung der Baugebiete ins Umfeld werden die zulässigen Gewerbegeräusche vom Plangebiet in den Zeiträumen tags und nachts durch die Festsetzung von Schallemissionskontingenten begrenzt. In einer schalltechnischen Untersuchung wurde ermittelt, welche Emissionskontingente einschl. Zusatzkontingente zulässig sind, damit an den maßgeblichen Immissionsorten in der Nachbarschaft die maßgeblichen Immissionsrichtwerte der TA-Lärm eingehalten werden. Diese Kontingente wurden als zulässige Maximalwerte für definierte Teilflächen festgesetzt. Die Einhaltung wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geprüft.

Die bisher festgesetzte, jedoch weitestgehend nicht umgesetzte öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage zwischen der Alten Römer- und der Kopernikusstraße wird zugunsten der Belange der Wirtschaft aufgegeben. Seinerzeit wurde die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche damit begründet, dass der Grünzug einen Beitrag zur Entlastung des Landschaftshaushaltes und zum Arten- und Biotopschutz darstelle. Eine fachliche Herleitung oder eine naturschutzfachliche Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz wurde jedoch nicht vorgelegt. Die Ausweisung einer öffentlichen Grünfläche in mittiger Lage und in der damaligen Größenordnung ist heute fachlich nicht mehr nachvollziehbar, insbesondere auch da eine adäquate Fortführung nach Westen fehlt. Die Verbindungsfunktion von der Landschaft in die innerörtlichen Bereiche wird in der neuen Planung straßenbegleitend erreicht.

G.2 Maß der Nutzung

Je Baugebiet werden eine GFZ von 1,2 und eine GRZ von 0,6 als Obergrenzen festgesetzt. Das zulässige Nutzungsmaß ermöglicht eine effiziente, bedarfsgerechte Nutzung der Baugrundstücke und fügt sich ins Umfeld ein. Das in den bislang schon als Gewerbegebieten festgesetzten Flächen gemäß dem Bebauungsplan 126/03 max. zulässige Nutzungsmaß von GFZ 1,0 und GRZ 0,6 wird damit nicht eingeschränkt.

Bei Ausschöpfung der zulässigen Dichten ergeben sich für die Baugebiete folgende Werte:

Hinsichtlich der GRZ sind Überschreitungen gem. § 19 BauNVO zulässig.

Gebiet	Nettobauland [m ²]	davon bebaut	GFZ max.	entspricht GF max. [m ²]	GRZ max.	entspricht GR max. [m ²]
GE 1	28.455	6.622	1,2	34.146	0,6	17.073
GE 2	33.784	5.251	1,2	40.540	0,6	20.270
GE 3	5.476	912	1,2	6.571	0,6	3.286
gesamt	67.715	12.785	1,2	81.257	0,6	40.629

G.3 Höhe der baulichen Anlagen

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen nehmen die Höhenentwicklung des nördlich angrenzenden Gewerbegebietes, des Bestands und die bisher für das Planungsgebiet geltenden Höhenvorgaben auf. Die Höhenentwicklung wird durch die Festsetzung der maximalen Wandhöhe und, wegen der möglichen großen Haustiefen, der maximalen Firsthöhe begrenzt. Zur Alten Römerstraße hin trennt ein breiter Grünstreifen die Gewerbebebauung von der kleinmaßstäblicheren Wohnbebauung westlich der Straße. Entlang der Baulinie im GE 1 wird über eine Mindestwandhöhe gleichzeitig sichergestellt, dass entlang der Alten Römerstraße eine Bebauung entsteht, die die Straße gemeinsam mit den vorgesehenen Eingrünungen entsprechend fasst.

Die Höhenfestsetzungen werden auf den geplanten Höhenbezugspunkt bezogen, der in etwa dem Niveau der Erschließungsstraße und der angrenzenden Straßen entspricht.

Auch bei Ausnutzung der zulässigen Maximalhöhen werden nach außerhalb der Bauräume Abstände entsprechend den Abstandsflächen der BayBO für Gewerbegebiete eingehalten.

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

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche (= Bauraum) erfolgt durch Baugrenzen und soweit städtebaulich erforderlich durch Baulinien. Eine Anordnung von gewerblichen Lagerflächen und Stellplätze zur Alten Römerstraße wird vermieden. Entlang der Alten Römerstraße ergibt sich damit eine ruhige, den Charakter der Alten Römerstraße unterstreichende Fassung des Straßenraums.

Die betrieblichen Anforderungen an die Baustruktur sind im Detail heute nicht bekannt.

Die großen, nicht gegliederten Bauräume gewährleisten eine hohe Flexibilität bei der Gewerbeflächenentwicklung und bieten Platz für eine breite Palette unterschiedlicher Gebäudetypologien. Dadurch wird auch das Reagieren auf schallschutztechnische Anforderungen durch die Baukörperstellung erleichtert.

Eine möglichst durchgängige und frühzeitige Bebauung am Westrand des Gewerbegebiets GE 1 ist schallschutztechnisch nicht zwingend erforderlich, sie würde aber einen Beitrag zur schalltechnischen Optimierung leisten. Die Stadt Dachau, als Eigentümerin eines Großteils der dortigen Flächen, wird bei der Grundstücksvergabe auf die Käufer einwirken, in diesem Sinne vorzugehen, ohne dabei die stadträumlichen Auswirkungen für die Römerstraße aus dem Blick zu verlieren.

Die Bauräume sind weitgehend von den Verkehrsflächen zu Gunsten eines durchgängigen begrünten Vorbereichs abgerückt.

G.5 Nebenanlagen

Für ein gutes Erscheinungsbild zu den öffentlich zugänglichen Flächen hin sowie zum Schutz der begrünten Freiflächen auf den Grundstücken sind Nebenanlagen nur innerhalb der Bauräume zulässig.

G.6 Verkehrsflächen

Zur Grundstückerschließung wird eine neue Straße in einer Breite festgesetzt, welche Platz für Fahrbahnen (Güterverkehr), öffentliche Besucher-Parkplätze, Gehwege und Begrünung sichert. Die Straßenquerschnitte bieten dabei eine ausreichende Breite, um in der zu einem späteren Zeitpunkt erfolgenden konkreten Straßenplanung eine für die Gewerbegebietsnutzung angemessene Profilierung umzusetzen. Die in der Planzeichnung dargestellten Straßenprofile sind eine mögliche Ausführungsoption.

Die Wendeschleife am Ende des Straßenstichs ermöglicht auch Lastzügen das Wenden. Ein Ringschluss zum Kreisverkehr Siemensstraße/ Newtonstraße ist aufgrund mangelnder Grundstücksverfügbarkeit derzeit nicht möglich.

Die Festsetzung für die Kopernikusstraße übernimmt die bestehenden Regelungen aus dem Bebauungsplan 91/97 und gewährleistet damit eine durchgängige Gestaltung. Im Bereich der Kopernikusstraße gibt es eine Erweiterung des Straßenraums zur Anordnung eines Wartehäuschens einschließlich Fahrradstellplätze für die öffentliche Bushaltestelle.

Eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung stellt die Verbindung für Fußgänger und Radfahrer durch das Planungsgebiet sicher. Sie ist auch zur Erschließung der Fläche für Versorgungsanlagen nutzbar.

G.7 Flächen für Versorgungsanlagen

Eine für die Stromversorgung der Baugebiete gegebenenfalls erforderliche Trafostation kann angrenzend zur Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, östlich des GE 1 in der Fläche für Versorgungsanlagen errichtet werden.

G.8 Grundstückserschließung und Stellplätze

Die Baugrundstücke sind mit Kraftfahrzeugen von der Siemensstraße, der Kopernikusstraße und der neuen internen Gewerbestraße zufahrbar. Um den Verkehrsfluss auf den beiden stark befahrenen Straßen Schleißheimer Straße und Alten Römerstraße nicht zu beeinträchtigen, werden Grundstückszufahrten von dort ausgeschlossen. Dadurch entstehen zum Teil relativ große Grundstückstiefen, wie sie jedoch für Gewerbe nicht unüblich sind.

Stellplätze für Kfz sind gemäß der städtischen Stellplatzsatzung herzustellen. Zur Sicherung der Eingrünung zu den Straßen sind sie nur innerhalb der Bauräumen und der als Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze ausgewiesenen Bereiche zulässig.

Um gute Bedingungen für die Benutzung des umweltfreundlichen Verkehrsmittels Fahrrad zu schaffen, werden Regelungen zur Schaffung von Fahrradabstellanlagen in den Gewerbegebieten getroffen.

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans werden die Voraussetzungen geschaffen, dass den Belangen der Feuerwehr bei der Realisierung der Bauvorhaben in geeigneter Weise Rechnung getragen werden kann. Die Zufahrt auf die Grundstücke kann von der Siemensstraße, der Kopernikusstraße und der neuen Planstraße erfolgen. Mit Tragleitern können auch die Gebäudeseiten an der Alten Römerstraße und der Schleißheimer Straße erreicht werden.

G.9 Grünordnung

G.9.1 Erhalt von Bäumen

Als Bestandsschutz und als Beitrag zur raschen Eingrünung des Plangebietes soll der als vital eingestufte, standortgerechte und zumeist erst in den letzten Jahren gepflanzte Gehölzbestand in den durch Planzeichen gekennzeichneten Bereichen erhalten bleiben und während zukünftiger Bauphasen DIN-gerecht geschützt werden. Die landschafts- und stadtbild-prägende Eschengruppe auf Grundstück Flur-Nr. 697/9 genießt hierbei besonderen Schutz.

G.9.2 Baum- und Strauchpflanzungen

Qualitätsanforderungen an die zu pflanzenden Gehölze (Pflanzgröße, -qualität, Artenlisten) und an landschaftsbauliche Mindeststandards (Pflanzfläche, Wurzelraum) erfolgen zur Sicherung eines möglichst optimalen Anwuchses der Vegetation in Angemessenheit zum stark baulich geprägten und genutzten gewerblichen Umfeld. Die landschaftsbaulichen Standards für Baumpflanzungen in Belagsflächen folgen den Empfehlungen der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL) für Baumpflanzungen Teil 2: Standortvorbereitungen für Neupflanzungen (2010). Sie entsprechen den Regelungen für Erschließungsmaßnahmen der Fachabteilung Stadtgrün, Umwelt und Stadtbauhof. Im Regelfall ist hierbei die Pflanzgrubenbauweise 1 gemäß FLL (2010) vorzusehen. Im Ausnahmefall, z.B. wenn über die eingeforderte Anzahl an Baumpflanzungen bei größeren Stellplatzanlagen beengte Verhältnisse auftreten, die diese Bauweise nicht erlauben, so sind auch überbaute Pflanzgruben (Pflanzgrubenbauweise 2

gemäß FLL (2010)) zulässig, sofern sie einen ausreichenden Wasser- und Lufthaushalt in den Pflanzgruben gewährleisten.

Die geforderten Pflanzsubstrate folgen den zusätzlichen technischen Vorschriften (ZTV) für die Herstellung und Anwendung verbesserter Vegetationstragschichten der Landeshauptstadt München. Die in den Artenlisten gewählten Baum- und Straucharten sind zum überwiegenden Teil als für den Naturraum typisch anzusehen. Die standortheimische Artenauswahl ist eine grundlegende Voraussetzung für die Vitalität, Widerstandsfähigkeit und Langlebigkeit der Bepflanzung und begünstigt zeitgleich die größtmögliche Artenvielfalt. Über die heimischen Gehölze hinaus werden aber auch stadtklimaverträgliche Arten und solche, die sich auf städtischen Standorten in gewerblich genutzten Gebieten bewährt haben, mit berücksichtigt.

G.9.3 Baumpflanzungen entlang der Erschließungsstraßen und -wege

Um eine weitgehend einheitliche Bepflanzung des Straßenraumes der Planstraße zu erhalten, findet neben den dort bereits gepflanzten Bäumen nur eine weitere Baumart Verwendung. Mit der Späths Erle (*Alnus x spaethii*) wird eine standortangepasste Art mit guter Eignung zur Pflanzung in Straßenräumen gewählt (Straßenbaumliste des Arbeitskreises Stadtbäume der Deutsche Gartenamtsleiterkonferenz (GALK-AK Stadtbäume)). Auch im Stadtgebiet sind mit der Erle als Straßenbaum bereits gute Ergebnisse erzielt worden. Mit dem gewählten Straßenbaum und seiner Kronenbreite von 8 bis 10 m (2. Ordnung) wird auch auf die eingeschränkten Bedingungen innerhalb der gewerblichen Vorzonen reagiert. Die Qualität der zu pflanzenden Bäume wird hoch gewählt, um kurz- bis mittelfristig bereits eine entsprechende Raumwirkung zu gewährleisten. In gleicher Weise begründet sich auch die Festsetzung zu den Baumpflanzungen entlang der Kopernikusstraße.

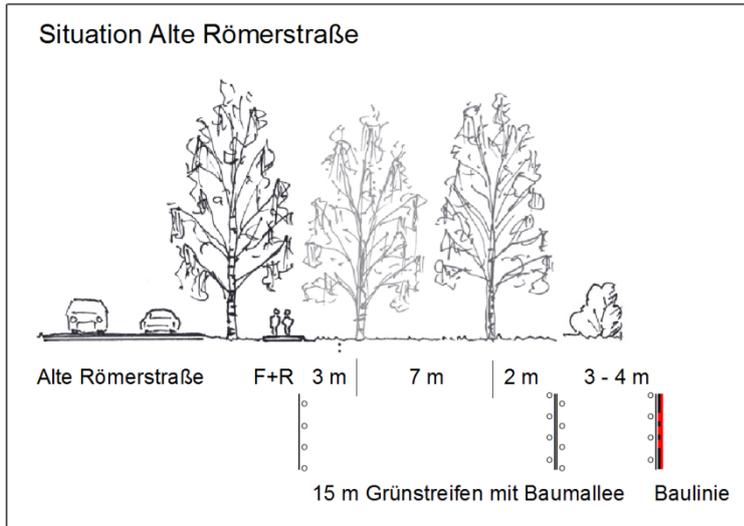
Der neue Zugang zum Gewerbegebiet wird von 7 graziilen Kirschbäumen begleitet, die über ihre anmutige Blütenpracht im zeitigen Frühjahr und ihren auffallenden lockeren und luftigen Habitus einen hohen Zierwert aufweisen.

G.9.4 Öffentliche Grünfläche (Schutzgrün auf TF 1 sowie TF 3 und TF 4)

Im Rahmen der Bürger-Informationsveranstaltung am 15.11.2016 wurden eine stärkere Begrünung und die Schaffung von Grünflächen angeregt. Im Bebauungsplan wird der 15 m breite Grünstreifen entlang der Alten Römerstraße nun nicht mehr als private zu begrünende Pflanzfläche, sondern als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Hierdurch bleibt der öffentliche Charakter dieses Grüns nachhaltig gewahrt.

Die Fläche liegt damit außerhalb des Gewerbegebietes und bleibt bei der Berechnung der Grundflächenzahl außen vor.

Die 15 m breite Grünfläche begleitet den bestehenden Fuß- und Radweg. Sie fungiert auch als Grünzäsur zwischen dem neuen Gewerbequartier und der bestehenden Wohnbebauung. Durch den Grünstreifen wird der lineare Charakter der Straße aufgenommen und durch eine zweireihige Baumreihe unterstrichen. Als Baumart wird die Birke (*Betula pendula*) gewählt, die die lichte, hainartige Bepflanzung entlang der Schleißheimer Straße aufgreift und fortführt. Die festgesetzten Baumpflanzungen innerhalb der zweireihigen Birken-Allee folgen beigefügtem Gestaltungsprinzip. Sie werden in ihrer Raumwirkung „von außen“ betrachtet und daher konsequent am vorhandenen Fuß- und Radweg ausgerichtet.



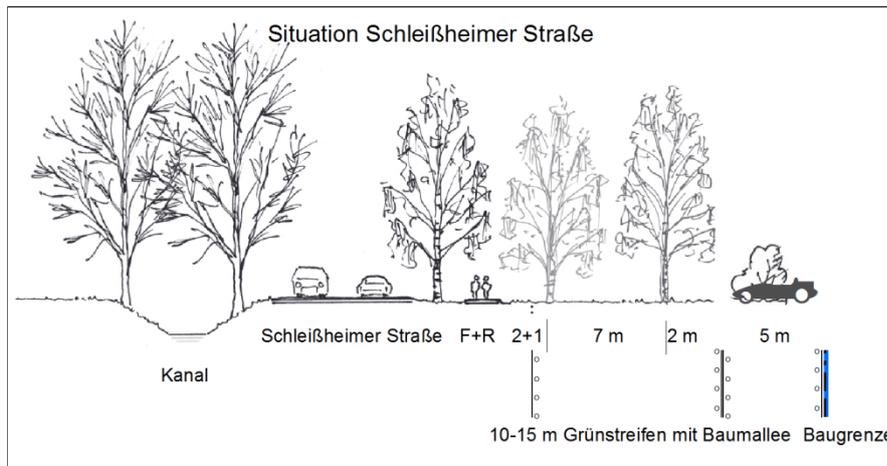
Im südlichen Abschnitt von Teilfläche TF 1 hat die stringente Anwendung des Grundsatzes zur Folge, dass einige Baumstandorte außerhalb des Geltungsbereichs auf Grundstück Flur-Nr. 701/5 zu liegen kommen und folglich nicht dargestellt sind. Da es sich hierbei um ein städtisches Grundstück handelt, können die gemäß der Planzeichnung fehlenden Baumpflanzungen unabhängig vom vorliegenden BP-Verfahren ergänzend und gestaltungskonform vorgenommen werden. Eine Einfriedung der öffentlichen Grünfläche wird ausgeschlossen.

Die geschlossene Strauchpflanzung in den Teilflächen TF 3 und TF 4 im unmittelbaren Vorfeld der gewerblichen Bebauung von GE 1 dient der Abschirmung, relativiert die Baumassen und verstärkt die Tiefenwirkung des Grünstreifens.

Die nicht bepflanzten Bereiche der Grünfläche sind als magere, artenreiche Wiesen ausgebildet. Die Wiesenflächen sind später ohne Düngung durch eine 2-malige Mahd mit Mähgutabfuhr extensiv zu pflegen. Der arten- und blütenreiche Wiesenstreifen übernimmt neben dem gestalterischen Aspekt auch eine Arten- und Biotopschutzfunktion. Die Verwendung von autochthonem Saatgut dient dem Erhalt der regionalen Flora.

G.9.5 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern entlang der Schleißheimer Straße (Schutzgrün auf TF 2 und TF 5)

Maßgebliche Funktion dieser 10 bis 15 m breiten begrünten Fläche ist es, einen optisch ansprechenden, der Ortsrandlage und dem Schleißheimer Kanal angemessenen Übergang von bebautem Bereich zur offenen Landschaft herzustellen. Mit der vorgesehenen Gestaltung wird eine wirksame Verzahnung des Schleißheimer Kanals, des Gewerbegebiets und der offenen Landschaft des Dachauer Moores erreicht. Die festgesetzten Baumpflanzungen innerhalb der zweireihigen Birken-Allee folgen dem gleichen Gestaltungsprinzip (vgl. G.9.4).



Die Festsetzungen zu Anlage und Pflege der Strauchhecke im unmittelbaren Vorfeld der Gewerbebauten von GE 2 sowie der offenen Wiesenflächen begründen sich in gleicher Weise wie bei der öffentlichen Grünfläche entlang der Alten Römerstraße (vgl. G.9.4). Die Strauchpflanzungen in den Teilflächen TF 5 dienen zudem der Gliederung der Stellplätze.

Im Kreuzungsbereich von Schleißheimer Straße und Alter Römerstraße wird der vorhandene Fuß- und Radweg über eine abzweigende Wegeverbindung ins neue Gewerbegebiet erweitert. Die neue Eingangssituation des Gewerbegebiets wird weitgehend offen gehalten und durch drei großkronige Eichen (zwei im Geltungsbereich, eine außerhalb) akzentuiert.

Um einen „öffentlichen“ Charakter des Schutzgrüns im zukünftigen Stadtrand zu verstärken ist die Einfriedung der Teilfläche TF 2 nicht zulässig.

G.9.6 Fläche zum Anpflanzen am östlichen Siedlungsrand (Randeingrünung auf TF 6)

Die offenen Anteile der Fläche zum Anpflanzen werden als magere, artenreiche Wiesen ausgebildet (vgl. G.9.4). Der schmale Wiesenstreifen stellt zusammen mit den beidseits des Weges angelegten Wiesenflächen (außerhalb des Geltungsbereichs) einen Mindestkorridor für eine Verbundachse hin zum Hebertshäuser Moos dar. Die naturnahe Randeingrünung kann dann auf insgesamt 15 m Breite in gewissem Maße Arten- und Biotopschutzfunktionen übernehmen.

Die Silber-Weiden dienen als raumprägende Elemente. Schnelles Wachstum begünstigt die baldige Nutzung als Spiel- und Kletterbaum im unmittelbaren Nahbereich des Kindergartens.

Die Gehölze auf Grundstück Flur-Nr. 698/3, eine Esche, drei Schwarzerlen wurden zum Ausgleich für die beim Bau der Amperbrücke gerodeten Bäume gepflanzt. Sofern diese erst in 2014 gepflanzten Bäume im Zuge der Bebauung beseitigt werden müssen, wird die Verpflanzung an geeigneter Stelle innerhalb der Grundstücksfreiflächen von GE 3 anstatt einer Fällung und Neupflanzung festgesetzt.

G.9.7 durch Text festgesetzte Gehölzpflanzungen

Die Festsetzungen zur Pflanzung von Bäumen und Sträuchern auf den Grundstücksfreiflächen und zur Gliederung und Überstellung größerer, ebenerdiger Parkierungsflächen sollen in dem dicht bebauten Gewerbegebiet in erster Linie eine Mindestdurchgrünung der Grundstücke bewirken. Mittels der geforderten Pflanzungen sollen in der Folge auch Bodenversiegelungen begrenzt, die Versickerung des

Niederschlagswassers teilweise gewährleistet, Temperaturextreme (Aufheizung) gemindert und im Zusammenspiel mit den Baukörpern eine ästhetisch ansprechende Raumwirkung innerhalb der Bauareale erzielt werden. Mit den Gehölzpflanzungen wird auch klima- und lufthygienischen Anforderungen Rechnung getragen.

G.9.8 Fassadenbegrünung

Fassadenbegrünung wird als zeitgemäßer Bestandteil nachhaltigen Bauens gesehen, die ökologisch, ökonomisch und inspirierend wirken soll. Die Festsetzung zur Fassadenbegrünung dient der Gliederung, Gestaltung und optischen Aufwertung von großflächigen, fensterlosen Fassadenteilen. Fassadenbegrünung verbessert die Luftqualität und das Kleinklima, bietet neue Lebensräume für Tiere, trägt zur Lärminderung bei, bietet Wärme- und Kälteschutz und damit in der Folge auch Schutz der Gebäudefassaden und verbessert letztlich das Arbeitsumfeld. Angeregt wird z.B. eine Fassadenbegrünung („Stadtsilhouette von Dachau als lebende Fassade“) an der Ostfassade der neuen MayTec-Halle am Kreisel Kopernikusstraße als Blickfang am zukünftigen Ortseingangsbereich.

G.9.9 Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Der erforderliche Bedarf an Ausgleichsflächen in der Größenordnung von 1,98 ha wird räumlich entkoppelt zum entstehenden Eingriff außerhalb des Geltungsgebietes über eingebuchte Kompensationsflächen des Ökokontos der Stadt Dachau erbracht. Die Grundstücke Flur-Nrn. 625 und 644 Gemarkung Etzenhausen sowie Flur-Nr. 676/1 Gemarkung Hebertshausen werden vollumfänglich respektive in Teilbereichen als dem Eingriff in Folge des BP166/15 „Südlich Siemensstraße“ zugeordnete Ausgleichsflächen festgesetzt und vom städtischen Ökokonto abgebucht.

G.9.10 Niederschlagswasserbehandlung

Vorrangig ist der qualifizierte Umgang mit Niederschlagswasser mit dem Ziel, dass die lokale Wasserbilanz im Geltungsbereich nach Abschluss des Vorhabens möglichst nahe derjenigen einer naturnahen Fläche kommt. Elemente einer naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung, wie Grünflächen oder Gründächer, die die Verdunstung und den Rückhalt von Regenwasser fördern, werden in höchst möglichem Umfang festgesetzt. Auf den gewerblichen Bauflächen ist ein versickerungsfähiger Flächenanteil von mindestens 20% gesetzlich vorgegeben.

Die Niederschlagswasserversickerung des bestehenden Gewerbegebietes funktioniert über Rigolen, die im Straßenraum eingebaut sind. In ähnlicher Art und Weise soll auch das Niederschlagswasser im Planungsgebiet versickert werden, möglicherweise muss bei genauerer Betrachtung eine technische Vorreinigung aufgesetzt werden. Der erforderliche Mindestabstand zwischen Rigolen-Sohle und dem mittlerem jährlichen höchsten Grundwasserstand (MHGW) von über 1 Meter kann im Geltungsbereich wohl sicher gewährleistet werden.

G.10 Immissionsschutz

Die Immissionssituation wurde gutachterlich untersucht um für das Gewerbegebietsareal die an der schützenswerten Nachbarschaft zulässigen gewerblichen Lärmimmissionen zu quantifizieren.. Zum Schutz der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Anlagenlärmimmissionen werden für das Gewerbegebiet GE Beschränkungen der zulässigen Lärmemissionen in Form von Emissionskontingenten nach DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“, Ausgabe Dezember 2006 (DIN 45691: 2006-12) festgeschrieben.

Die Emissionskontingente, getrennt nach tags (6.00 bis 22.00 Uhr) und nachts (22.00 bis 6.00 Uhr), werden gemäß DIN 45691 festgesetzt, um der Vorbelastung durch die vorhandenen Gewerbegebiete Rechnung zu tragen und dennoch die Einhaltung der Immissionsrichtwerte an den maßgeblichen Immissionsorten außerhalb des Planungsgebietes sicherzustellen bzw. nicht zu erhöhen.

Im Rahmen der zugewiesenen Emissionskontingente zuzüglich Zusatzkontingente ist auf den Gewerbegebietsflächen zur Tagzeit ein gebietstypisches Betriebsgeschehen möglich, wenn die Geräusche erzeugenden Tätigkeiten unter Berücksichtigung schallschutztechnischer Belange (z.B. Lärmschutzwand, Riegelbebauung, Einhaltung des Standes der Lärmbekämpfungstechnik) ausgeübt werden. In der Nacht ist die Nutzbarkeit zum Schutz der benachbarten Wohnnutzung stark eingeschränkt.

Die Berechnungen ergaben für den Straßenverkehrslärm an einigen Fassaden Überschreitungen der zutreffenden Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV zur Tagzeit. Diese Überschreitungen sind durch passive Schallschutzmaßnahmen in Verbindung mit einer kontrollierten Wohnraumlüftung zu kompensieren.

Für reine Büronutzungen können die Tagorientierungswerte auch in der Nachtzeit zugrunde gelegt werden, da in der Nachtzeit bei Büros und Schulungsräumen gem. dem Schreiben des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt- und Verbraucherschutz (StMUV) vom 24.08.2016 kein im Vergleich zur Tagzeit erhöhter Schutzanspruch besteht.

Die Große Kreisstadt Dachau kann die Lärmsituation bis zu den Immissionsgrenzwerten der 16. BImSchV abwägen, da die Verkehrsbelastung (DTV-Zahl) der relevanten Straßen als wichtige innerstädtische Straßen bereits zum jetzigen Zeitpunkt auf einem Niveau sind, dass eine Abwägung der Immissionsschutzbelange zu den Immissionsgrenzwerten der 16. BImSchV gerechtfertigt erscheinen lässt.

Mit dem Bauantrag ist ein qualifiziertes Sachverständigengutachten zum Nachweis der Einhaltung der vorgenannten Festsetzungen vorzulegen.

G.11 Örtliche Bauvorschriften

G.11.1 Dächer

Für eine übergreifend einheitliche Gestaltung des Gewerbegebiets Dachau Ost und eine ruhige Dachlandschaft dienen die Festsetzungen zur Dachneigung und zu Dachaufbauten und Anlagen auf den Dächern. Das Zurücksetzen der Aufbauten und Anlagen auf dem Dach, wie beispielsweise Aufzugsüberfahrten und Treppenhäuser, begrenzt die Sichtbarkeit aus dem Straßenraum und Belichtungsbeeinträchtigungen für Nachbarn.

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

G.11.2 Werbeanlagen

Grundsätzlich sollen Werbeanlagen nicht störend auf das gesamte städtebauliche Erscheinungsbild wirken und sind daher in Umfang, Form und Farbgebung an die Architektur und das Umfeld anzupassen.

Zur Sicherung einer wirkungsvollen Randeingrünung werden Werbeanlagen auf die Bauräume begrenzt. Um straßenbegleitende Hinweise zur Orientierung auf mehrere Unternehmen im Stadtraum zu ermöglichen, wird je Baugebiet ein Sammelhinweisschild auch außerhalb der Bauräume zugelassen, nicht jedoch auf den zu bepflanzen und zu begrünen festgesetzten Flächen an der Alten Römer- und an der Schleißheimer Straße.

Werbeanlagen, die z.B. durch ihre Höhenlage oder Bewegung eine unangemessen dominante Wirkung entfalten würden, werden ausgeschlossen.

Werbeanlagen und sonstige Hinweisschilder sind so anzubringen, dass die Aufmerksamkeit des Kraftfahrers nicht gestört wird (§ 33 StVO).

G.11.3 Einfriedungen

Einfriedungen als sockellose, transparente Metallzäune gewährleisten eine offene, einheitliche und zusammenhängende Gestaltung der gewerblichen Vorzonen und dienen der optischen Aufwertung des öffentlichen Straßenraums. Durchgehende Zaunfundamente, die zu einer ökologischen Zerschneidung führen, werden ausgeschlossen.

G.11.4 Aufschüttungen und Abgrabungen

Größere Aufschüttungen und Abgrabungen zur Geländemodellierung, die der natürlichen ebenen Topographie des Niedermoors widersprechen, werden ausgeschlossen.

G.12 Städtebauliche Daten / Flächenbilanz

	Fläche [m ²]	davon bebaut	Arbeitsplätze ca. (bei ø 1 AP je 85 m ² GF)	Flächenanteil
Baugebiete				
GE 1	28.455	6.622	402	37,3 %
GE 2	33.784	5.251	477	44,2 %
GE 3	5.476	912	77	7,2 %
Straßenverkehrsflächen	6.025	-	-	7,8 %
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	376	-	-	0,5 %
Versorgungsfläche	9	9	-	0,0 %
Öffentliche Grünfläche	2.327			3,0%
gesamt	76.452	12.785	956	100 %

G.13 Natur- und Umweltschutz

G.13.1 Eingriffe in Natur und Umwelt

Der Bebauungsplan 166/15 "Südlich Siemensstraße" ersetzt in seinem Geltungsbereich den seit 07.11.2003 rechtskräftigen Bebauungsplan 126/03 "Gewerbegebiet an der Schleißheimer Straße". Das daraus resultierende Baurecht zur gewerblichen Nutzung ist im Plangebiet in unterschiedlichem Maße umgesetzt. Die gewerbliche Nutzung entlang der Siemensstraße steht dabei dem südlichen Teil des Plangebiets entlang der Schleißheimer Straße gegenüber, im dem das gültige Baurecht bis heute nicht umgesetzt worden ist.

§ 18 Abs. 1 BNatSchG sieht für die Bauleitplanung die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vor, wenn aufgrund des Verfahrens nachfolgend Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Die Erweiterung der gewerblichen Nutzung einschließlich der inneren Erschließung auf der planungsrechtlich gesicherten öffentlichen Grünfläche mit Zweckbestimmung „Parkanlage“ bildet einen solchen Eingriff in Natur und Landschaft. Die vorliegende gewerbliche Nachverdichtung wird in der Folge einen naturschutzrechtlichen Ausgleichsbedarf verursachen. Im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (Kap. 4 Umweltbericht) werden die nachteiligen Planfolgen ermittelt und bewertet sowie Art und Umfang der erforderlichen Ausgleichsflächen und –maßnahmen abgeleitet und dargestellt. Der erforderliche Bedarf an Ausgleichsflächen in der Größenordnung von 1,98 ha wird räumlich entkoppelt zum entstehenden Eingriff, außerhalb des Geltungsgebereichs, über eingebuchte Kompensationsflächen des Ökokontos der Stadt Dachau erbracht.

G.13.2 Umweltprüfung

Der Bau- und Planungsausschuss der Stadt Dachau hat in seiner Sitzung am 23.02.2016 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 166/15 "Südlich Siemensstraße" im sog. beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufzustellen. Der Beschluss erfolgte, nachdem eine zuvor durchgeführte Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13a Abs. 1 Ziffer 2 BauGB (UVP-Vorprüfung) unter Anwendung der Kriterien der Anlage 2 zum BauGB zu dem Ergebnis gelangte, dass der Bebauungsplan in der Gesamtschau auf alle Schutzgüter mit Ausnahme des Schutzgutes Boden keine erheblichen Umweltauswirkungen zu Folge hat, sofern entsprechende Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen im weiteren Verfahren festgesetzt, die Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB angewandt und die Kompensation der Eingriffe verbindlich festgelegt werden. Nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB kann im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB, analog dem vereinfachten Verfahren (§ 13 BauGB) von einigen formalen Anforderungen abgesehen werden. Die Erleichterungen betreffen die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, den Umweltbericht nach § 2a, die Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, das Monitoring der Maßnahmen nach § 4 c sowie die zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB. Die Auswirkungen des planerischen Handelns der Stadt auf die Umwelt müssen aber auch im Rahmen des beschleunigten Verfahrens inhaltlich in der Abwägung berücksichtigt und einer sachgerechten Planlösung zugeführt werden. Der Ausschuss hat in seiner Sitzung am 23.02.2016 daher beschlossen, verfahrensbegleitend einen Umweltbericht erstellen zu lassen.

Dieser liegt in der Fassung vom 21.04.2017 vor und ist der Begründung beigelegt.

G.13.3 Artenschutz

Um Konflikte mit dem besonderen Artenschutzrecht, die möglicherweise sogar Vollzugshindernisse für den Bebauungsplan bilden könnten, auszuschließen, wurde ergänzend zur Umweltprüfung eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) in Form einer Potenzialabschätzung durchgeführt. Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, von peb, Gesellschaft für Landschafts- und Freiraumplanung, in einer Fassung mit Stand 13.09.2016 vorgelegt, liegt der Begründung bei.

Untersucht wurde die Betroffenheit von prüfungsrelevanten Vogelarten und europarechtlich geschützter Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie, insbesondere Fledermausarten, die in der Planfolge ihren bisherigen Lebensraum verlieren können.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass sich der Erhaltungszustand der lokalen Population für die (potenziell) vorkommenden prüfungsrelevanten Arten nicht verschlechtert. Unter Berücksichtigung der im Bebauungsplan getroffenen Regelungen zur Vermeidung, können somit Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 5 BNatSchG bei Verwirklichung des Bebauungsplans ausgeschlossen werden. Die Eschen-Baumgruppe an der „Alten Römerstraße“, die in ihrer derzeitigen Ausprägung als potenzielles Fledermausquartier zu betrachten ist, kann über die getroffenen Festsetzungen und Hinweise erhalten und langfristig gesichert werden.

G.13.4 FFH-Verträglichkeit

Unmittelbar südlich des Planungsgebiets verläuft der Schleißheimer Kanal entlang der Schleißheimer Straße. Dieser Kanalabschnitt mit seinen begleitenden Strukturen ist als „Teilfläche 01“ Bestandteil des FFH-Gebiets „Gräben und Niedermoorreste im Dachauer Moos“ (DE-7734-301). Grund für die Aufnahme des Gebiets in das europäische Schutzgebietsnetz Natura 2000 ist das bayernweit größte Vorkommen der Helm-Azurjungfer. Diese Libellenart, die bayernweit vom Aussterben bedroht ist, wird im Anhang II der FFH-Richtlinie geführt.

Für das FFH-Gebiet gelten gebietsbezogene Konkretisierungen der Erhaltungsziele, u.a.: Erhaltung bzw. Wiederherstellung der Populationen der Helm-Azurjungfer durch Erhaltung der Gräben und Bäche als unzerschnittene Vernetzungsstrukturen mit ausreichender Wassermenge und -qualität und einem guten ökologischen Zustand; Erhaltung der Lebensräume (Bäche, ungeräumte Gräben, Streuwiesen, strukturreiches Grünland, Brachen); Erhaltung großer Spenderpopulationen.

Eine unmittelbare Beanspruchung von Flächen des FFH-Gebiets findet durch das Vorhaben nicht statt. Jedoch liegt das Schutzgebiet im verkehrsbedingt vorbelasteten Wirkungsbereich der Schleißheimer Straße (Erhöhung Verkehrsaufkommen, Erhöhung Schadstoffemissionen). Im Rahmen der Vorprüfung des Einzelfalls wurden auch das FFH-Gebiet und eine mögliche Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzweckes des Gebietes in den Blick genommen.

Die Vorprüfung kommt zu dem Schluss, dass unter der Maßgabe, dass auch durch ggf. ausgelöste Sekundäreffekte (z.B. Ausbau des Kreuzungsbereichs Schleißheimer Straße, Alte Römerstraße, Bajuwarenstraße) keine unmittelbare Beanspruchung von Flächen stattfindet und auch keine weitergehenden Beeinträchtigungen hinsichtlich Wassermenge und -qualität stattfinden, keine Anhaltspunkte für eine erhebliche Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzweckes des FFH-Gebietes bestehen.

In ihrer Stellungnahme im Rahmen der UVP-Vorprüfung teilt die Untere Naturschutzbehörde die gutachterliche Auffassung, dass unter den genannten Voraussetzungen eine FFH-relevante Beeinträchtigung durch das vorliegende Verfahren auszuschließen ist. Die Behörde erachtet eine bloße FFH-Verträglichkeitsabschätzung, wie sie im Rahmen der UVP-Vorprüfung bereits enthalten ist, als ausreichend, eine förmliche FFH-Verträglichkeitsprüfung im weiteren Verfahren daher für nicht erforderlich.

G.14 Erschließung der Baugebiete

G.14.1 Verkehrserschließung

KFZ-Verkehr

Anhand einer Verkehrsuntersuchung (Transver, Stand 13.09.2016) wurden die Auswirkungen der Planung für den Kfz-Verkehr ermittelt und die angedachte Erschließungsvariante auf ihre verkehrliche Leistungsfähigkeit untersucht.

Bestandsituation

Für den Analysefall 2016 wurde der signalisierte Knotenpunkt Schleißheimer Straße / Alte Römerstraße / Bajuwarenstraße durch eine Verkehrszählung am 26.7.2016 erhoben. Die weiteren Knotenpunkte wurden, anhand Verkehrszählungen aus 2010, für das

Jahr 2016 fortgeschrieben. Der signalisierte Knotenpunkt Schleißheimer Straße / Alte Römerstraße / Bajuwarenstraße hat - auch mit Berücksichtigung der vollverkehrsabhängigen Steuerung – die Grenze seiner Leistungsfähigkeit erreicht. Die beiden anderen Knotenpunkte sind – insbesondere in der abendlichen Spitzenstunde – hoch bis sehr hoch ausgelastet.

Mit Hinblick auf die nicht-motorisierten Verkehrsteilnehmer ist festzustellen, dass diese insbesondere am Knotenpunkt Schleißheimer Straße / Alte Römerstraße / Bajuwarenstraße ebenfalls mit sehr hohen Wartezeiten belastet sind und sein werden. Eine direktere Führung ist im Sinne der Förderung des Umweltverbundes äußerst wünschenswert.

Prognose 2030

Für den Prognosehorizont 2030 wurden die Entwicklungen ohne Realisierung der Planung (Prognosenullfall) und bei Umsetzung der Planung betrachtet und die Auswirkungen der Planung auf die Leistungsfähigkeit der umliegenden Verkehrsknoten Schleißheimer Straße / Alte Römer Straße / Bajuwarenstraße, Alte Römerstraße / Siemensstraße / Kaufland und Schleißheimer Straße / Kopernikusstraße geprüft.

Prognosenullfall 2030

Im Prognosenullfall 2030 ist eine merkbare Erhöhung der Kfz-Verkehrsmenge zu erwarten. Eine Ostumfahrung Dachaus wurde hier nicht berücksichtigt.

Im Prognosenullfall 2030 verschlechtern sich die Qualitätsstufen im Verkehrsablauf am Knotenpunkt Schleißheimer Straße / Alte Römerstraße / Bajuwarenstraße morgens auf Qualitätsstufe F. In den abendlichen Spitzenstunden bleibt die Qualitätsstufe E bestehen. Die längste Wartezeit ergibt sich in beiden Spitzenstunden für den Strom von Norden nach Süden über den Knotenpunkt Schleißheimer Straße / Alte Römerstraße /Bajuwarenstraße. Der signalisierte Knotenpunkt mit der Siemensstraße ist im Grenzbereich der Leistungsfähigkeit. Maßgebend ist der Linkseinbieger aus der Siemensstraße nach Süden. Hier könnte durch eine Änderung des Signalprogramms eine ausreichende Leistungsfähigkeit hergestellt werden. Der Kreisverkehr mit der Kopernikusstraße ist in beiden Spitzenstunden ausreichend leistungsfähig.

Prognoseplanfall 2030

Aufgrund der planungsbedingten Verkehrsmengensteigerung von rund 1.300 Kfz/24h verschlechtert sich im Prognoseplanfall 2030 gegenüber dem Prognosenullfall die Situation an beiden lichtsignalisierten Knotenpunkten. Der Linkseinbieger aus der Siemensstraße in die Alte Römerstraße in Fahrtrichtung Süd kann durch eine Anpassung am Signalprogramm ausreichend leistungsfähig geführt werden. Am Knotenpunkt Schleißheimer Straße / Alte Römerstraße / Bajuwarenstraße ergibt sich für den Verkehrsablauf sowohl morgens als auch abends die Qualitätsstufe F. Es erhöhen sich gegenüber dem Prognosenullfall die Wartezeiten und die Rückstaulängen.

Bauliche Maßnahmen würden rechnerisch zu einer gewissen Leistungssteigerung der Knotenpunkte führen, diese würden jedoch aller Voraussicht nach sofort durch ein verändertes Mobilitätsverhalten zu mehr Verkehr und einer erneuten Überlastung der Knotenpunkte führen. Der Ausbau der Knotenpunkte wäre aufgrund längerer Wege- und Wartezeiten außerdem fahrradfahrer- und fußgängerunfreundlich.

Eine bauliche Ertüchtigung des Knotenpunktes ist außerdem aufgrund des Baudenkmal Schleißheimer Kanal und den vielen Grundeigentümern als aufwendig einzuschätzen. Ferner könnte eine Ostumfahrung die nord-süd gerichteten Ströme in Teilen auffangen und eine

bauliche Anpassung des Knotenpunktes obsolet machen. Aus diesem Grund ist ein kontinuierliches Monitoring des Knotenpunktes mit Anpassungen an der Signaltechnik mittelfristig als zielführender als ein Knotenausbau zu erachten.

Mit dieser Thematik hat sich auch der Umwelt- und Verkehrsausschuss der Großen Kreisstadt Dachau am 13.10.2015 auseinandergesetzt und kam dabei zu dem Ergebnis, dass auf eine Ertüchtigung des Knotenpunktes verzichtet werden soll.

Fußgänger- und Radverkehr

Wesentliches verkehrliches Planungsziel ist die Verbesserung der Bedingungen für den Umweltverbund (Fußgänger, Radverkehr, ÖPNV).

Durch die Planung wird ein Wegeverbindung für den Fuß- und Radverkehr aus dem ‚Gewerbegebiet an der Schleißheimer Straße‘ zum Knotenpunkt Schleißheimer Straße / Alte Römerstraße geschaffen, wo sich Einkaufsmöglichkeiten befinden. Entlang der Schleißheimer Straße und der Alten Römerstraße verlaufen weiterführende Wege im Grünen, über die Kopernikusstraße kann von dort die freie Landschaft im Osten erreicht werden.

Öffentlicher Nahverkehr

Das Planungsgebiet ist über eine öffentliche Buslinie erreichbar, in der Kopernikusstraße wird eine Fläche für ein Buswartehäuschen gesichert.

G.14.2 Ver- und Entsorgung

Leitungstrassen zur Ver- und Entsorgung verlaufen in den angrenzenden Straßen und können in der neuen Planstraße geschaffen werden.

G.15 Lufthygiene

Die zu erwartende lufthygienische Situation wurde gutachterlich im Rahmen der Immissionsprognose Lufthygiene (TÜV SÜD Industrie Service GmbH, Stand 12.12.2016) untersucht. Dabei wurde der zwischen Danziger Straße und Schleißheimer Straße gelegene Teilbereich der Alten Römerstraße betrachtet, da für diesen Abschnitt aufgrund der Verkehrsstärke und der geplanten Randbebauung eine Überschreitung der Grenzwerte am ehesten zu befürchten war. Alle anderen Immissionsorte im Bereich des Bebauungsplanes sind aus fachtechnischer Sicht aufgrund der Verkehrsstärke und der Randbebauung weniger kritisch.

Zur Beurteilung der lufthygienischen Auswirkungen des Fahrzeugverkehrs auf die an die Verkehrswege angrenzende Wohn- und Gewerbebebauung wurden die Motorabgasemissionen für Stickstoffdioxid (NO₂) und Partikel (PM₁₀ und PM_{2,5}) ermittelt.

Im Ergebnis wurde festgestellt, dass für den Ist-Zustand und den Prognose-Nullfall 2030 unter Beibehaltung des bestehenden Bebauungsplans Nr.126/03 sowie den Prognose-Planfall der Jahresmittelwert für den Luftschadstoff NO₂ den Grenzwert der 39. BImSchV unterschreitet.

Bei dem maximal errechneten Jahresmittelwert von $28 \mu\text{g}/\text{m}^3$ ist davon auszugehen, dass der 1-Stunden-Grenzwert für NO_2 -Kurzzeitbelastungen an allen Beurteilungspunkten nicht öfters als die zulässigen 18 mal überschritten wird.

Die Ergebnisse der Ausbreitungsrechnung für den Luftschadstoff Partikel (PM_{10} und $\text{PM}_{2,5}$) liegen ebenfalls unter den Grenzwerten für die Jahresmittelwerte der 39. BImSchV.

Der Tagesmittelwert für Feinstaub PM_{10} von $50 \mu\text{g}/\text{m}^3$ darf nicht häufiger als an 35 Tagen im Kalenderjahr (Kurzzeitgrenzwert) überschritten werden.

Bei einem maximalen Jahresmittelwert von $23 \mu\text{g}/\text{m}^3$ kann davon ausgegangen werden, dass der PM_{10} -Tagesmittelwert von $50 \mu\text{g}/\text{m}^3$ an nicht mehr als an den zulässigen 35 Tagen im Jahr (Kurzzeitgrenzwert) überschritten wird.

Nr.	Planfälle	NO_2 - Jahresmittelwert Gesamtbelastung [$\mu\text{g}/\text{m}^3$]	PM_{10} - Jahresmittelwert Gesamtbelastung [$\mu\text{g}/\text{m}^3$]	$\text{PM}_{2,5}$ - Jahresmittelwert Gesamtbelastung [$\mu\text{g}/\text{m}^3$]
1	Analysefall 2016	28	21	13
2	Planfall 0 2030	26	21	13
3	Planfall 1 2030	27	23	14
Grenzwerte 39. BImSchV		40	40	25

Abb.: Ergebnis Prognoserechnungen der Immissionen an Luftschadstoffen (TÜV Süd Industrie Service GmbH, 12.12.2016)

G.16 Bodenordnung

Der bislang als öffentliche Grünfläche vorgesehene Teil des Plangebietes, die Parzelle zur Anbindung an die Siemensstraße gegenüber der Röntgenstraße (Fl. Nr. 693/5) und die Kopernikusstraße befinden sich im städtischen Eigentum. Die übrigen Flächen befinden sich im Privateigentum. Zur Umsetzung des Bebauungsplanes sind Maßnahmen zur Bodenordnung voraussichtlich nur in geringem Umfang (Flächentausch) erforderlich. Um die Bebaubarkeit von Flächen in der Tiefe der Baugebiete zu sichern, ist im Südosten und Nordwesten des Planungsumgriffs die Verschmelzung von Grundstücken notwendig.

G.17 Kosten

Bei der Planaufstellung entstehen für die Stadt Dachau Kosten für Planungen, Fachplanungen und Gutachten.

Die planungsbegünstigten Eigentümer des Planungsgebiets verpflichten sich vertraglich zur Herstellung und Entwicklungspflege der zugeordneten Ausgleichsflächen sowie zur Übernahme der der Stadt Dachau entstehenden Planungskosten – soweit diese erforderlich werden. Die Einzelheiten werden im Rahmen von städtebaulichen Verträgen geregelt.

H DIN-Normen

Die im Text zitierten Normen

- DIN 18005: Schallschutz im Städtebau
- DIN 4109: Schallschutz im Hochbau
- DIN 18920: Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen, 2014-07

können im Stadtbauamt Dachau, Konrad-Adenauer-Straße 2-6, 85221 Dachau - Zi. 223 - 225 während der Öffnungszeiten des Rathauses eingesehen werden.

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

Deutsches Patent und Markenamt

Auslegestelle

Zweibrückenstraße 12

80331 München

Telefon: 089 2195-3435

Telefax: 089 21495-2221

E-Mail: elmar.schmid@dpma.de

<http://www.dpma.de>

Hochschule München Bibliothek

Auslegestelle mit DIN-Normen und VDI-Richtlinien

Lothstraße

80335 München

Telefon: 089 1265-1207

Telefax: 089 1265-1187

E-Mail: bibliothek@bib.fh-muenchen.de

<http://www.fh-muenchen.de>

Technische Universität München

Auslegestelle mit DIN-Normen und VDI-Richtlinien

Arcisstraße 21

80333 München

Telefon: 089-289-23333

Telefax: 089 289-28622

E-Mail: infocenter@ub.tum.de

<http://www.ub.tum.de>

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

I Umweltbericht

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	47
1.1	Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans.....	47
1.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele	48
2	Bestandsaufnahme der Schutzgüter und Beschreibung der Umweltauswirkungen	49
2.1	Schutzgut Mensch.....	49
2.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen	55
2.3	Schutzgut Boden	56
2.4	Schutzgut Wasser.....	58
2.5	Schutzgut Klima und Luft	60
2.6	Schutzgut Landschaft	61
2.7	Kultur- und Sachgüter	62
3	Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes	64
3.1	Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung.....	64
3.2	Status-Quo-Prognose	64
3.3	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	64
4	Naturschutzrechtliche Eingriffsermittlung	65
4.1	Beurteilung der Eingriffsschwere.....	67
4.2	Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild.....	67
4.3	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der nachteiligen Auswirkungen	68
4.4	Erforderlicher Ausgleichsbedarf	69
4.5	Ausgleichsflächen und -maßnahmen.....	69
5	Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen	70
6	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	74
7	Quellen	76

Anhang

EG-Umgebungslärmrichtlinie

Abb. A1: Lärmindex: LDEN

Abb. A2: Lärmindex: LNight

Stadt Dachau Lärmaktionsplanung 2015

Abb. A3: Lärmindex: LDEN

Abb. A4: Lärmindex: LNight

Abb. A5: Gebäude, an denen ein Auslösewert überschritten ist

Abb. A6: belastete Straßenabschnitte > 55 dB(A)

Abb. A7: Vegetations- und Nutzungstypen

1 Einleitung

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen, die sicherstellen soll, dass die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und ergänzend § 1a BauGB ermittelt und abwägungsbeachtlich berücksichtigt worden sind. Zentraler Bestandteil der Umweltprüfung bildet nach § 2a BauGB der Umweltbericht, der die ermittelten Umweltbelange, die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen auf die relevanten Schutzgüter, beschreibt und bewertet. Die Umweltprüfung integriert auch die dem Verfahren angemessene inhaltliche Behandlung und Abarbeitung der Eingriffsregelung nach BNatSchG.

Nachfolgender Umweltbericht fasst die Ergebnisse der Ermittlung und Bewertung der Umweltprüfung zusammen. Er wird dem Verfahrensstand entsprechend fortgeschrieben.

Gegenüber dem Umweltbericht zum Vorentwurf der Planung (Stand: 13.09.2016) wird der vorliegende Bericht im Wesentlichen inhaltlich ergänzt und erweitert durch:

- Ergebnisse aus der Bürger-Informationsveranstaltung am 15.11.2016,
- Ergebnisse aus der ersten frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden zum Vorentwurf (§ 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB) und den entsprechend beschlossenen Behandlungsvorschlägen (16.11.2016 - 30.11.2016),
- überarbeiteter Planentwurf.

Ergebnisse aus Gutachten und Prüfungen, die zwischenzeitlich erarbeitet und durchgeführt worden sind, insbesondere:

- Bericht Nr. F16/068-IMG zur Immissionsprognose Lufthygiene im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan „Südlich Siemensstraße“ (BP Nr. 166/15) (TÜV Süd Industrie Service GmbH 2016),
- Schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplanes mit der Nr. 166/15 mit der Bezeichnung „Südlich Siemensstraße“ (IG Kottermair GmbH 2016).

Gegenüber dem Umweltbericht zum Entwurf der Planung (Stand: 20.01.2017) wird der vorliegende Bericht im Wesentlichen inhaltlich ergänzt und erweitert durch:

- Anregungen und Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung des Planentwurfs gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 01.03.2017 - 31.03.2017 und der parallel durchgeführten erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB),
- ergänzte Schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplanes mit der Nr. 166/15 mit der Bezeichnung „Südlich Siemensstraße“ (IG Kottermair GmbH 2017),
- überarbeiteter Planentwurf.

1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Das Verfahren umfasst die Änderung des bestehenden Bebauungsplans Nr. 126/03 "Gewerbegebiet an der Schleißheimer Straße", um einigen im Gewerbegebiet Dachau-Ost ansässigen Betrieben durch eine Nachverdichtung eine Expansion oder betriebliche Konzentration zu ermöglichen. Hierdurch soll das Gewerbegebiet funktions- und bedarfsgerecht erhalten und weiter entwickelt werden. Von den im Gewerbeflächenentwicklungskonzept untersuchten Standorten zeigt sich das vorliegende Erweiterungsareal als eine verträgliche Maßnahme, da keine Außenbereichsflächen in Anspruch genommen werden. Die Erweiterungsflächen beanspruchen bisher festgesetzte Grünflächen.

Detaillierte Erläuterungen zu Ziel und Zweck des Bebauungsplans sind in der Begründung dargelegt.

Geltungsbereich

vgl. Begründung

Erschließung

vgl. Begründung

1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele

Regionalplan München 2002 (RP)

Einschränkende Aussagen aus der Regionalplanung liegen für das Plangebiet nicht vor. Die Stadt Dachau ist Mittelzentrum im Stadt-/Umlandbereich des Verdichtungsraums München und Teil der Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung „München – Ingolstadt“. Das Planungsgebiet ist als Bereich dargestellt, der für die Siedlungsentwicklung besonders in Betracht kommt (gem. Ziel B II 2.3). Es liegt im Nahbereich zum Regionalen Grünzug 06 „Dachauer Moos, Freisinger Moos, Grüngürtel München Nordwest“.

Flächennutzungsplan 2012 (FNP)

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan entsprechen die Darstellungen der Flächennutzungen im Geltungsbereich den städtebaulichen Festsetzungen der rechtsgültigen Bebauungspläne. In den nördlichen und südlichen Randbereichen entlang der Erschließungsstraßen sind die ‚Gewerbegebiete‘ Nr. 10.9 und 10.15 mit Emissionsbeschränkungen dargestellt, im zentralen Bereich die ‚Grünflächen‘ ohne genaue Angaben zur Zweckbestimmung.

Die Alte Römerstraße ist in einem leichten Bogen nach Osten (ins Planungsgebiet) verlegt dargestellt, so dass sie rechtwinklig auf die Schleißheimer Straße im vorhandenen Kreuzungsbereich mündet. Der verlegte Straßenabschnitt ist als Grünfläche dargestellt.

Arten- und Biotopschutzprogramm Landkreis Dachau 2005 (ABSP)

Das aktualisierte Arten- und Biotopschutzprogramm für den Landkreis Dachau gibt keine unmittelbaren Hinweise zum Vorkommen naturschutzfachlich bedeutsamer Arten und Lebensräume im Geltungsbereich. Entsprechend beinhaltet das Programm (StMUGV 2005) auch keine flächenkonkreten Zielaussagen.

Rahmenplanung „Grün-Blau“ 2009

vgl. Begründung

Schutzgebiete und geschützte Objekte

Schutzgebiete gemäß BNatSchG einschließlich der Gebiete zum Aufbau und Schutz des europäischen ökologischen Netzes „Natura 2000“ sind von der Planung nicht unmittelbar berührt. Südlich des Planungsgebiets verläuft der Schleißheimer Kanal entlang der Schleißheimer Straße. Dieser Kanalabschnitt mit seinen begleitenden Strukturen ist als „Teilfläche 01“ Bestandteil des FFH-Gebiets „Gräben und Niedermoorreste im Dachauer Moos“ (DE-7734-301). Grund für die Aufnahme des Gebiets in das europäische Schutzgebietsnetz Natura 2000 ist das bayernweit größte Vorkommen der Helm-Azurjungfer. Diese Libellenart, die bayernweit vom Aussterben bedroht ist, wird im Anhang II der FFH-Richtlinie geführt.

Der Graben mit seinem gewässerbegleitenden Gehölzsaum ist auch als Teilfläche von Biotop 7734-0165 „Graben westlich Obergrashof“ erfasst. Weitere amtlich kartierte Biotope der Bayerischen Biotopkartierung sind von der Planung nicht berührt.

2 Bestandsaufnahme der Schutzgüter und Beschreibung der Umweltauswirkungen

Im Rahmen des vorliegenden Verfahrens wurde eine angemessene Bestandserhebung zur Beurteilung des Umweltzustandes durchgeführt. Für das Schutzgut Tiere und Pflanzen erfolgten die Aufnahmen der Vegetations- und Nutzungstypen durch Geländeerhebungen vor Ort an zwei Terminen im Juni 2015 (Anhang Abb. A7). Relevante Arten im Sinne des Besonderen Artenschutzes nach BNatSchG wurden überprüft, die Eignung bestimmter Lebensräume als potenzielles Habitat begutachtet. Im Hinblick auf artenschutzrechtliche Belange erfolgte zusätzlich eine Auswertung einschlägiger naturschutzfachlicher Daten (vgl. Artenschutzrechtliche Prüfung (peb 2016)).

Darüber hinaus stützen sich die Darstellungen und Festlegungen der Umweltbelange auf eine Auswertung vorliegender Unterlagen und Daten einschließlich solcher Geodaten, die über Web-Dienste diverser bayerischer Verwaltungen frei recherchierbar sind. Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal-deskriptiv.

2.1 Schutzgut Mensch

Im Zusammenhang mit dem Schutzgut Mensch sind im Allgemeinen die Aspekte Wohnen und Wohnumfeldfunktion, Immissionssituation (Lärm, Luftschadstoffe) sowie die Erholungsfunktion im Planungsgebiet von Relevanz. Da im vorliegenden Fall gerade auch das benachbarte Umfeld von Emissionseinwirkungen (induzierter Verkehr, Gewerbeanlagen) negativ berührt ist, werden über den Geltungsbereich hinausreichende Nutzungen mitbetrachtet und nachbarschaftliche Belange und Schutzbedürftigkeiten mitberücksichtigt.

Zur Verkehrssituation im Gebiet liegen zwei Gutachten vor (TRANSVER 2015, 2016). Ebenso liegen nunmehr eine Prognose zur Immissionssituation für Partikel (PM₁₀ und PM_{2,5}) und Stickstoffdioxid (NO₂) im Bereich der Alten Römerstraße (TÜV Süd Industrie Service GmbH 2016) sowie eine schalltechnische Untersuchung (IG Kottermair GmbH 2016) in einer ergänzten Fassung (2017) vor.

Beschreibung:

Wohnen und Wohnumfeld

Schutzbedürftige Wohnbebauung im Umfeld des Plangebiets besteht westlich der Alten Römerstraße mit dem Allgemeinen Wohngebiet (WA 6.13) entlang der Schleißheimer Straße und dem Reinen Wohngebiet (WR 6.12) zwischen der Schwarzhölzlstraße und der Danziger Straße. Die Bebauung innerhalb der „Saubachsiedlung“, im FNP als Außenbereich dargestellt, kann sinngemäß als Misch-/Dorfgebiet (MI/MD) gewertet werden. Ebenso beurteilt wird die bestehende Bebauung am Tiefengraben im Südwesten (Gemeinde Karlsfeld). Zwischen der „Saubachsiedlung“ und der Kopernikusstraße entstehen gerade ein Hotelkomplex sowie Geschosswohnungsbau im rückwärtigen Bereich (MI 10.14). Auch an der Alten Römerstraße zwischen Marienburger Straße und Danziger Straßen werden gerade Geschosswohnungen errichtet.

Immissionssituation

Lärm

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist von einem durchschnittlichen werktäglichen Verkehrsaufkommen (DTVw) von ca. 22.500 Kfz/24h auf der Alten Römerstraße, von ca. 17.000 Kfz auf der Schleißheimer Straße und von ca. 13.500 Kfz auf der Kopernikusstraße auszugehen (Analysefall 2016) (TRANSVER 2015, 2016). Aufgrund dieser Verkehrsaufkommen sind Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm im Umfeld der genannten Straßen zu konstatieren. Hinweise auf eine aktuelle Vorbelastung durch Lärm im Nahbereich der genannten Straßen sind durch die Lärmkartierung Bayern 2012 (vgl. Abb. A1 und A2 im Anhang) sowie die Lärmaktionsplanung gemäß § 47d Bundes-Immissionsschutzgesetz der Stadt Dachau 2015 (vgl. Abb. A3 bis A6) dokumentiert. Betroffene Gebäude (i.d.R. den Straßen zugewandte Gebäudefassaden) mit Pegeln über den Auslösewerte für die freiwillige Lärmsanierung von

LDEN 67 dB(A) und/oder LNight 57 dB(A) finden sich sowohl entlang der Alten Römerstraße als auch innerhalb der „Saubachsiedlung“ (vgl. Anhang, Abb. A5). Die belasteten Straßenabschnitte sind jedoch stadtübergreifend betrachtet keine vorrangigen Schwerpunkte der Lärmsanierung, die prioritäre Maßnahmen an höchstbelasteten Brennpunkten, nachfolgend an (sehr) hoch belasteten Abschnitten vorsieht.

Luftschadstoffe

Zur Beurteilung der Auswirkungen auf die Lufthygiene im Umgriff des Bebauungsplans liegen mit dem Gutachten der TÜV Süd Industrie Service GmbH (2016) Prognoserechnungen für die maßgebenden verkehrsbedingten Schadstoffkomponenten Feinstaubpartikel (PM₁₀, PM_{2,5}) und Stickstoffdioxid NO₂ vor. Die Berechnung der Immissionen an Luftschadstoffen werden für die Alte Römerstraße zwischen Schleißeheimer Straße und Danziger Straße durchgeführt, da für diesen Abschnitt eine Überschreitung der Grenzwerte für Luftschadstoffe auf Grund der Verkehrsstärke und der Randbebauung am wahrscheinlichsten und in der Folge nachbarschaftliche Schutzbedürftigkeiten am ehesten negativ berührt sind. Alle übrigen Immissionsorte im Bereich des Bebauungsplanes werden aus gutachterlicher Sicht als unkritisch gesehen. Die Belastungen durch die Luftschadstoffe Partikel (PM₁₀ und PM_{2,5}) und Stickstoffdioxid (NO₂) werden unter Berücksichtigung der jeweiligen Verkehrsmengen (DTV, Schwerlastverkehr), der Bebauung (Gebäudehöhe, Durchlässigkeit der Randbebauung), der Meteorologie sowie der Schadstoff-Vorbelastung (Hintergrundbelastung) für:

- den Analysefall 2016,
- den Prognose Nullfall 2030 (Planfall 0),
- und den Planungsfall 2030 (Planfall 1)

ermittelt und mit den Grenzwerten der Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen (39. BImSchV) verglichen.

Die Untersuchung kommt im Analysefall 2016 zu folgenden Ergebnissen:

- am Beurteilungspunkt wird mit dem errechneten Jahresmittelwert von 28 µg/m³ NO₂ der Grenzwert der 39. BImSchV für den Luftschadstoff NO₂ (40 µg/m³) unterschritten,
- bei einem maximalen Jahresmittelwert von 28 µg/m³ NO₂ ist davon auszugehen, dass auch der 1-Stunden-Grenzwert für NO₂-Kurzzeitbelastungen (200 µg/m³) am Beurteilungspunkt nicht öfters als an den zulässigen 18 Tagen im Jahr überschritten wird,
- am Beurteilungspunkt werden mit den errechneten Jahresmittelwerten von 21 µg/m³ PM₁₀ und 13 µg/m³ PM_{2,5} auch die Grenzwerte der 39. BImSchV für die Feinstaubpartikel (40 µg/m³ für PM₁₀ bzw. 25 µg/m³ für PM_{2,5}) unterschritten,
- bei einem maximalen Jahresmittelwert von 21 µg/m³ kann davon ausgegangen werden, dass auch der PM₁₀-Tagesmittelwert von 50 µg/m³ (Kurzzeitgrenzwert) an nicht mehr als den zulässigen 35 Tagen im Jahr überschritten wird.

Im Analysefall 2016 werden die Immissionsgrenzwerte für die maßgeblichen Luftschadstoffe Stickstoffdioxid (NO₂) und Feinstaubpartikel (PM₁₀ und PM_{2,5}) im untersuchten, verkehrlich am stärksten frequentierten Straßenabschnitt der Alten Römerstraße zuverlässig eingehalten (TÜV Süd Industrie Service GmbH 2016).

Erholungsfunktion

Der Geltungsbereich ist für die naturbezogene (Nah-)Erholung der Allgemeinheit auf Grund der bestehenden gewerblichen und landwirtschaftlichen Nutzungen nicht von Bedeutung. Im rechtsgültigen Bebauungsplan ist jedoch ein 2,75 ha großer Grünzug als öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt. Aufgrund der Größe, der Verbindungsfunktion nach Osten zum Hebertshäuser Moos und den vorgesehenen landschaftlichen Strukturelementen (Wiesen, Gehölze, Kleingewässer) wäre der parkartig gestaltete Grünzug geeignet, einen naturnahen Freiraum mit gewisser Aufenthaltsqualität und Erholungsfunktion für die im Gewerbegebiet Beschäftigten zu bieten.

Umweltauswirkungen und Fazit:

Auswirkungen im Umfeld des Planungsgebiets

Verkehrslärmsituation im Umfeld

Eine relevante Erhöhung des Verkehrsaufkommens wird aufgrund der in erster Linie angestrebten Erweiterung der bestandsorientierten Nutzungen nicht erwartet, dennoch ist mit Blick auf die bereits bestehende Lärmvorbelastung im Grenzbereich der Orientierungswerte der DIN 18005 und der Auslösewerte der Lärmaktionsplanung besonderes Augenmerk auf die zukünftige Verkehrs- und Verkehrslärmentwicklung zu legen. Gemäß dem Verkehrsgutachten zur vorliegenden Planung (TRANSVER 2016) initiiert die geplante gewerbliche Nachverdichtung einen zusätzlichen Neuverkehr von 1.300 Kfz/24h. Dieser neu induzierte Verkehr erhöht überschlüssig die vorhandenen Verkehrsströme auf den relevanten Straßenabschnitten um etwa 300 bis 600 Kfz/24h. Im Verhältnis zur allgemeinen prognostizierten Verkehrsentwicklung im Stadtgebiet hat dieser über das BP-Verfahren verursachte Neuverkehr jedoch nur einen nachgeordneten Anteil. Gemäß dem genannten Gutachten (TRANSVER 2016) wird auf der Alten Römerstraße eine Verkehrsbelastung für das Jahr 2030 von 26.000 Kfz/24h prognostiziert (Planfall 0), damit 3.500 Kfz/24h über dem Bestandsverkehr. Dies entspricht einer Zunahme von 15,6 % gegenüber dem Analysefall 2016. Mit Verwirklichung der geplanten Gewerbeareale werden 26.500 Kfz/24h prognostiziert (Planfall 1), was einer Zunahme von 4.000 Kfz/24h (17,8 %) gegenüber dem Analysefall 2016 entspricht. Für die anderen relevanten Straßenabschnitte kommt das Gutachten zu folgenden Veränderungen bei den werktäglichen Verkehrsbelastungen:

Schleißheimer Straße im Planfall 0: 18.500 bis 19.000 Kfz/24h, damit 1.500 bis 2.000 Kfz über dem Bestandsverkehr, Zunahme um 8,8 bis 11,8 %,

Schleißheimer Straße im Planfall 1: 18.800 bis 19.300 Kfz/24h, damit 1.800 bis 2.300 Kfz über dem Bestandsverkehr, Zunahme um 10,6 bis 13,5 %.

Kopernikusstraße im Planfall 0: 14.500 Kfz/24h, damit 1.000 Kfz über dem Bestandsverkehr, Zunahme um 7,4 %,

Kopernikusstraße im Planfall 1: 15.100 Kfz/24h, damit 1.600 Kfz über dem Bestandsverkehr, Zunahme um 11,9 %,

Mit Verwirklichung des geplanten Gewerbegebiets (Planfall 1) wird für das Jahr 2030 eine zusätzliche Erhöhung gegenüber der prognostizierten Verkehrsmengensteigerung (Planfall 0) erwartet, die zwischen 1,8 % (Schleißheimer Straße), 2,2 % (Alte Römerstraße) und 4,5 % (Kopernikusstraße) liegt (TRANSVER 2016).

Im Hinblick auf die sich ergebenden Unterschiede zwischen beiden Prognosefällen (Planfall 0, Planfall 1) bezüglich der daraus resultierenden Verkehrsgeräusche kommt die Untersuchung zu folgenden Ergebnissen (IG Kottermair GmbH 2016, 2017):

- die für das Jahr 2030 prognostizierte Verkehrsmenge entlang der Alten Römerstraße und der Kopernikusstraße verursacht bereits ohne das avisierte Gewerbegebiet solche Geräuschemissionen, dass die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) an fast allen analysierten Immissionsorten nicht eingehalten werden,
- entlang der Alten Römerstraße liegen die berechneten Schallpegel mit 69,8 - 70,6 dB(A) tags durchweg um 10,8 - 11,6 dB(A) über dem Grenzwert von 59 dB(A) für Wohngebiete (WR); nachts, bei Beurteilungspegeln von 61,7 - 62,7 dB(A) wird der Grenzwert der Verordnung von 49 dB(A) durchweg um 12,7 - 13,7 dB(A) überschritten,
- entlang der Kopernikusstraße liegen die berechneten Schallpegel mit 61,0 - 69,2 dB(A) tags zwischen 3,0 dB(A) unter dem Grenzwert von 64 dB(A) für Mischgebiete (MI) und 5,2 dB(A) darüber; nachts, bei Beurteilungspegeln von 53,5 - 61,8 dB(A) wird der Grenzwert der Verordnung von 54 dB(A) an einem Immissionsort leicht unterschritten (-0,5 dB(A)), ansonsten bis 7,8 dB(A) überschritten,
- die teils deutlich unter den Immissionsgrenzwerten der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) liegenden Orientierungswerte der DIN 18005 für Reine Wohngebiete von

50/40 dB(A) tags/nachts und von 60/50 dB(A) tags/nachts für Mischgebiete werden in der Folge an allen analysierten Immissionsorten entlang von Alter Römerstraße und Kopernikusstraße deutlich überschritten, die berechneten Schallpegel liegen tagsüber bis maximal 20,6 dB(A), nachts bis maximal 22,7 dB(A) über den Orientierungswerten.

Mit Verwirklichung des geplanten Gewerbegebiets (Planfall 1) bedingt der neu induzierte Quell- und Zielverkehr von zusätzlich 500 Kfz/24h auf der Alten Römerstraße und 600 Kfz/24h auf der Kopernikusstraße gegenüber dem Planfall 0 eine nur unerhebliche Verschärfung der Verkehrslärmsituation.

- entlang der Alten Römerstraße liegen die berechneten Schallpegel tagsüber auf dem exakt gleichen Niveau wie im Planfall 0; nachts liegen sie an wenigen Immissionsorten geringfügig höher (0,1 dB(A)), die Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte werden in der Folge auf hohem Niveau fortgeschrieben,
- entlang der Kopernikusstraße liegen die berechneten Schallpegel tagsüber wie nachts an fast allen Immissionsorten um 0,2 dB(A) geringfügig höher als im Planfall 0; die wenigen Unterschreitungen der Immissionsgrenzwerte werden entsprechend geglättet, die Überschreitungen auf hohem Niveau verschärfend fortgeschrieben.

Zur Abschirmung der Gewerbelärmemissionen aus dem geplanten Gewerbegebiet Richtung Westen wird auf Gewerbeareal GE 1 eine nahezu geschlossene Bebauung der westlichen Parzellen angestrebt. Auf Grund der geschlossenen Gewerbebebauung kann es zu unerwünschten Reflexionen der verkehrsbedingten Schallausbreitung im Straßenraum kommen, die in der Folge zu einer Lärmsteigerung an den maßgeblichen Immissionsorten westlich der Alten Römerstraße führen kann. Die Gutachter kommen zu folgendem Ergebnis:

- die Beurteilungspegel werden an den Immissionsorten IO I und IO II (Alte Römerstraße 3 und 5) durch die Reflektionen an den Planbauten lediglich um 0,1 - 0,3 dB(A) erhöht und sind somit unwesentlich.

Die in der 16. BImSchV angegebenen Immissionsgrenzwerte sind beim Neubau sowie der wesentlichen Änderung von Verkehrswegen zu beachten und dürfen nicht überschritten werden. In der schalltechnischen Untersuchung war somit zu prüfen, ob über die neue Erschließungsstraße bzw. über die zukünftige Änderung im Bereich der Siemensstraße solch ein erheblicher baulicher Eingriff vorliegt, der Ansprüche auf Schallschutzmaßnahmen nach sich ziehen kann (IG Kottermair GmbH 2016, 2017). Die Überprüfung ergibt:

- Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV sind durch die Emissionen des Neubaus der Erschließungsstraße an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 16,5 dB(A) tagsüber und um mindestens 15,2 dB(A) nachts unterschritten,
- In der Folge sind Ansprüche auf Schallschutzmaßnahmen gemäß 16./24. BImSchV an Bestandsgebäuden im Kontext des Neubaus bzw. der wesentlichen Änderung von Verkehrswegen auch nicht gegeben.

anlagenbezogene Lärmsituation im Umfeld

Die Auswirkungen der Gewerbegeräusche auf die umliegende Wohnbebauung (WR) im Westen (Alte Römerstraße, Danziger Straße), die neue Mischbebauung (MI) im Osten (Kopernikusstraße), die Betriebsleiterwohnung in der Siemensstraße (GE) sowie auf die schutzbedürftigen Wohngebäude im Außenbereich (MD) (Bajuwarenstraße) werden in der vorliegenden Planung über eine Kontingentierung der Geräuschemissionen der gewerblich genutzten Flächen gesteuert. Mit der Festsetzung von maximal zulässigen Emissionskontingenten in Form immissionswirksamer flächenbezogener Schallleistungspegel für die Gewerbeflächen soll langfristig sichergestellt werden, dass an diesen relevanten benachbarten Immissionsorten die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm, die den schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für gewerbliche Geräuschemissionen entsprechen, eingehalten werden - und dies auch im Zusammenwirken mit bereits bestehender gewerblicher Vorbelastung bei voller Ausschöpfung der Kontingente. Die Werte liegen für reine Wohngebiete (WR) bzw. Mischgebiete (= Wohngebäude im Außenbereich) (MI, MD) bei 50 bzw. 60 dB(A) am Tage sowie 35 bzw. 45 dB(A) in der Nacht. Für

Gewerbegebiete (GE) kommen als schalltechnische Orientierungswerte 65 dB(A) am Tage sowie 50 dB(A) in der Nacht zur Anwendung.

In seiner Stellungnahme im Rahmen der Behördenbeteiligung zur UVP-Vorprüfung des Einzelfalls weist das SG Technischer Umweltschutz im Landratsamt Dachau auf folgenden Aspekt hin:

- für die bestehenden Gewerbeflächen im Plangebiet sind bereits flächenbezogene Schallleistungspegel festgesetzt, die nur einen sehr eingeschränkten Betrieb ermöglichen. Die hinzukommenden Gewerbeflächen führen zu zusätzlichen Gewerbelärmimmissionen in der umgebenden Nachbarschaft. Es ist in einem schalltechnischen Gutachten zu prüfen, welche zusätzlichen Kontingentierungen für das Plangebiet erforderlich sind, um Überschreitungen der Immissionsrichtwerte nach TA Lärm in den umliegenden Wohn- und Mischgebieten zu verhindern.

In der schalltechnischen Untersuchung (IG Kottermair GmbH 2016) fließen als lärmseitige Vorbelastung die Emissionskontingente durch die Bebauungspläne 131/04 bzw. 126/03 „Gewerbegebiet an der Schleißheimer Straße“ sowie die in den jeweiligen Bescheiden festgesetzten einzuhaltenden Immissionsrichtwertanteile auf den Flächen der Kaufland Stiftung & Co. KG und der G.S. Spaten Brauereibeteiligung und Immobilien KGaA in die Berechnung der Emissionskontingente ein.

In seiner Stellungnahme im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs wird über das SG Technischer Umweltschutz im Landratsamt Dachau folgende Einwendung vorgebracht:

- in der schalltechnischen Untersuchung (2016) wurde das Gewerbegebiet Nr. 139/06 südlich des Schleißheimer Kanals nicht berücksichtigt. Da jedoch an einzelnen Immissionsorten der Immissionsrichtwert nahezu ausgeschöpft wird, kann diese Vorbelastung aus fachlicher Sicht nicht ungeprüft vernachlässigt werden. Die schalltechnische Untersuchung ist somit zu ergänzen.

Im Rahmen einer orientierenden Berechnung wurden die schalltechnischen Auswirkungen der Ausweisung eines Gewerbegebietes durch den Bebauungsplan 139/06 „Gewerbegebiet südlich des Schleißheimer Kanals“ auf das Planungsgebiet „Südlich Siemensstraße“ näher untersucht (IG Kottermair GmbH 2017). Zusammengefasst liegen die rechnerischen Abweichungen an den für das Plangebiet „Südlich Siemensstraße“ relevanten Immissionsorten so weit unter den Immissionsrichtwerten, dass die Vorbelastung aus dem Bebauungsplan 139/06 weiterhin unberücksichtigt bleiben kann. Auf Grund der Entfernung und der Einwirkung auf lärmabgewandte Fassaden der maßgeblichen Immissionsorte sowie der Abschirmung der Emissionen durch die Bestandsbebauung müssen die Ergebnisse der orientierenden Berechnung nicht in die rechnerische Vorbelastung mit einfließen.

Als lärmseitige Vorbelastungen der Untersuchung verbleiben somit die vorgenannten Emissionskontingente sowie die in den jeweiligen Bescheiden festgesetzten einzuhaltenden Immissionsrichtwertanteile. Die Verträglichkeitsuntersuchung erfolgt nach DIN 45691:2006-12 „Geräuschkontingentierung“.

Als ein Ergebnis der lärmschutztechnischen Untersuchung werden den vorgesehenen gewerblichen Bauflächen spezifische Emissionskontingente (tags und nachts in dB(A)/m²) unter Beachtung der Vorbelastungen, der bestehenden Wohnnutzungen und der immissionsschutzrechtlichen Vorgaben zugeteilt. Unter Berücksichtigung einer möglichen Richtwirkung von Anlagen können diese Emissionskontingente in bestimmten Fällen und richtungsabhängig um sog. „Zusatzkontingente in dB(A) für die Richtungssektoren“ zusätzlich erhöht werden. Die DIN erlaubt hierdurch eine in schalltechnischer Hinsicht verbesserte Ausnutzung von Baugebieten. Die Emissionsbegrenzung versteht sich als Schutzmaßnahme, die langfristig gewährleisten soll, dass im Zusammenwirken aller gewerblichen Geräuschemittenten keine schädlichen und damit erheblichen Umwelteinwirkungen durch Lärm an schützenswerter benachbarter Wohnnutzung eintreten.

Luftschadstoffe im Umfeld

Die Untersuchung der Immissionssituation für Partikel (PM₁₀ und PM_{2,5}) und Stickstoffdioxid (NO₂) im Bereich der Alten Römerstraße kommt in ihren Prognoseberechnungen 2030 zu folgenden Ergebnissen (TÜV Süd Industrie Service GmbH 2016):

- für alle zwei Planfälle ist festzustellen, dass der jeweils berechnete Jahresmittelwert für den Luftschadstoff NO₂ (26 µg/m³ bei Planfall 0 bzw. 27 µg/m³ bei Planfall 1) den Grenzwert der 39. BImSchV (40 µg/m³) an keinem Beurteilungspunkt überschreitet,
- bei diesen maximalen Jahresmittelwerten ist in beiden Prognosefällen davon auszugehen, dass auch der 1-Stunden-Grenzwert für NO₂-Kurzzeitbelastungen (200 µg/m³) am Beurteilungspunkt nicht öfters als an den zulässigen 18 Tagen im Jahr überschritten wird.
- Die Grenzwerte der 39. BImSchV für die Jahresmittelwerte für Partikel (40 µg/m³ PM₁₀ bzw. 25 µg/m³ PM_{2,5}) werden ebenfalls für beide Prognosefälle mit berechneten Werten von 21 µg/m³ (Planfall 0) und 23 µg/m³ (Planfall 1) bei PM₁₀ sowie 13 µg/m³ (Planfall 0) und 14 µg/m³ (Planfall 1) bei PM_{2,5} eingehalten,
- bei einem maximalen Jahresmittelwert von 23 µg/m³ kann davon ausgegangen werden, dass auch der PM₁₀-Tagesmittelwert von 50 µg/m³ (Kurzzeitgrenzwert) an nicht mehr als an den zulässigen 35 Tagen im Jahr überschritten wird.

Zusammenfassend ergeben sich nach der Realisierung des Planvorhabens und durch den prognostizierten Mehrverkehr bezogen auf die verkehrsbedingten Luftschadstoffe keine schädlichen Umweltauswirkungen in der Nachbarschaft. Die Auswirkungen der Planung auf die lufthygienische Situation sind nicht erheblich, die Grenzwerte der 39. BImSchV für NO₂ und Feinstaubpartikel PM₁₀ und PM_{2,5} werden am maßgeblichen Beurteilungspunkt in der Nachbarschaft auch zukünftig eingehalten (TÜV Süd Industrie Service GmbH 2016).

Auswirkungen im Planungsgebiet

Innerhalb des neuen Gewerbegebietes wird sich die Belastung durch Lärm, Abgase und Feinstäube gegenüber der derzeitigen Situation weitgehend ohne Nutzung und Verkehr faktisch erhöhen. Es ist aber sicher zu erwarten, dass für die Beschäftigten keine Zumutbarkeitsgrenzen überschritten werden.

Verkehrsgeräusche im Planungsgebiet

Hinsichtlich der Verkehrsgeräusche, die von allen zukünftig vorhandenen, inneren und umliegenden Straßen ausgehen und in der Summe auf das Planungsgebiet und die darin Beschäftigten einwirken, kommt die Untersuchung zu folgenden Ergebnissen (IG Kottermair GmbH 2016, 2017):

- die Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbegebiete (GE) (65 dB(A) am Tage sowie 50 dB(A) in der Nacht, bei Verkehrsgeräuschen 55 dB(A) in der Nacht) werden dabei an den inneren Immissionsorten eingehalten,
- nur an den der Alten Römerstraße, der Schleißheimer Straße sowie der Kopernikusstraße zugewandten Fassadenpunkten treten Überschreitungen der Orientierungswerte auf, die Werte werden um max. 4,3 dB(A) tags sowie um max. 6,7 dB(A) nachts überschritten. Die um 4 dB(A) höher angesetzten Grenzwerte der 16. BImSchV werden entsprechend um max. 0,3 dB(A) tagsüber und um max. 2,7 dB(A) nachts nicht eingehalten,
- Schallschutzmaßnahmen sind in der Folge notwendig.

Erholung

Durch die gewerbliche Nachverdichtung wird der 2,75 ha große, rechtlich gesicherte Grünzug größtenteils in Anspruch genommen. Über den verbleibenden, 15 m breiten öffentlichen Grünstreifen entlang der Alten Römerstraße können zwar wichtige grünordnerische Aspekte, z.B. als Sicht- und Immissionsschutzgrün, als öffentliche, den Straßenraum begleitende Grünverbindung oder als Grünzäsur zwischen dem neuen Gewerbequartier und der bestehenden Wohnbebauung gewahrt bleiben, ein naturnaher Freiraum mit gewisser Aufenthaltsqualität und Erholungsfunktion ist aber lagebedingt nicht zu erwarten.

2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Beschreibung und Bewertung:

Der Geltungsbereich betrifft überwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen, die am Rand des Hebertshäuser Mooses liegen und unmittelbar nördlich an die Schleißheimer Straße angrenzen. Sie werden im zentralen Bereich intensiv ackerbaulich, im südlichen Bereich vorwiegend als artenarmes Grünland mäßig extensiv genutzt. Entlang der Siemensstraße sind Gewerbebauten und gewerbliche Freiflächen berührt, die erst in den zurückliegenden Jahren entwickelt worden sind. Entsprechend jung ist der vorhandene Gehölzbestand. Im Zuge der durchgeführten Erhebungen im Juni 2015 wurden einige Lebensräume erfasst, die naturschutzfachlich hervorzuheben sind. Es handelt sich dabei um die Eschengruppe an der Alten Römerstraße, ein kleineres Feldgehölz westlich der Kopernikusstraße sowie ein artenreiches Extensivgrünland östlich davon (vgl. Anhang A7). Das Feldgehölz wurde im Februar 2016 auf den Grundstücken Flur-Nrn. 702, 702/1 und 702/2, im Januar 2017 vollständig gerodet.

Vorkommen gefährdeter und schützenswerter Feldvögel, die etwa im Hebertshäuser Moos anzutreffen sind, können nicht zuletzt aufgrund der Störeinflüsse und der geringen Flächengröße ausgeschlossen werden. Mit Vorkommen von Gebäudebrütern ist nicht zu rechnen, da die vorhandenen Gewerbebauten keine günstigen Ansiedlungsmöglichkeiten bieten. Entsprechend den erfassten Vegetations- und Nutzungstypen sind auch keine bemerkenswerten Vorkommen anderer Tiergruppen wie Tagfalter, Heuschrecken oder Libellen zu erwarten. Bei den durchgeführten Begehungen im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung (saP, vgl. peb 2016) ergaben sich keine Hinweise auf Vorkommen europarechtlich geschützter Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie europäischer Vogelarten entsprechend Art. 1 Vogelschutz-Richtlinie. Hiervon auszunehmen ist die dickstämmige Eschen-Baumgruppe an der Alten Römerstraße, die zwei Asthöhlen aufweist und als potenzielles Fledermausquartier zu betrachten ist.

Basis der schutzgutbezogenen Bewertung sowie der Beurteilung der vorhabenbezogenen Auswirkungen ist im vorliegenden Verfahren jedoch nicht die Bestandssituation, sondern vielmehr der über den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 126/03 festgesetzte planungsrechtliche Status. Dem geplanten, parkähnlichen Grünkorridor mit naturnahen und extensiv genutzten Elementen, wie offenen, artenreichen Wiesen, gliedernden Strauch- und Baumgruppen sowie Kleingewässern käme nach dem Leitfaden eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut Arten und Lebensräume zu (Kategorie II, Oberer Wert). Von geringer Bedeutung sind und wären alle typischen gewerblichen Freiflächen der festgesetzten Gewerbeareale, ohne Bedeutung hingegen alle befestigten Bau-, Lager- und Erschließungsflächen (StMLU 2003).

Umweltauswirkungen und Fazit:

Naturschutzrechtlich geschützte Flächen und Objekte sowie als Biotop kartierte Flächen kommen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 166/15 „Südlich Siemensstraße“ nicht vor.

Wertgebende Arten werden nicht beeinträchtigt. Artenschutzrechtliche Aspekte sind nicht berührt. Die Eschengruppe wird verfahrensbegleitend gesichert.

Durch die gewerbliche Nachverdichtung wird der 2,75 ha große, rechtlich gesicherte Grünzug zu über 95 % irreversibel in Anspruch genommen. Mit der geplanten Umwidmung gehen das vorhandene hohe Standortpotenzial zur Entwicklung vielfältiger arten- und struktureicher Lebensräume und in der Folge potenziell ermöglichte Lebensraumfunktionen für naturraumtypische Arten unwiederbringlich verloren.

Hieraus resultieren Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen, die sich als erheblich erweisen. Aus diesen leitet sich ein Erfordernis zur Kompensation des Eingriffs ab (vgl. Kap. 4).

2.3 Schutzgut Boden

Beschreibung und Bewertung:

Als Bodenform tritt im Planungsgebiet natürlicherweise ein kalkhaltiger Anmoorgley aus karbonatreichem Schotter auf (64c, Bodenübersichtskarte 7734-Dachau). Die Anmoorgleye nehmen die Randbereiche des großen Niedermoors (Dachauer Moos) ein und leiten pedologisch zu diesen über. Sie sind deshalb im Plangebiet mit den Niedermoorböden (78) vergesellschaftet (Abb. 1).

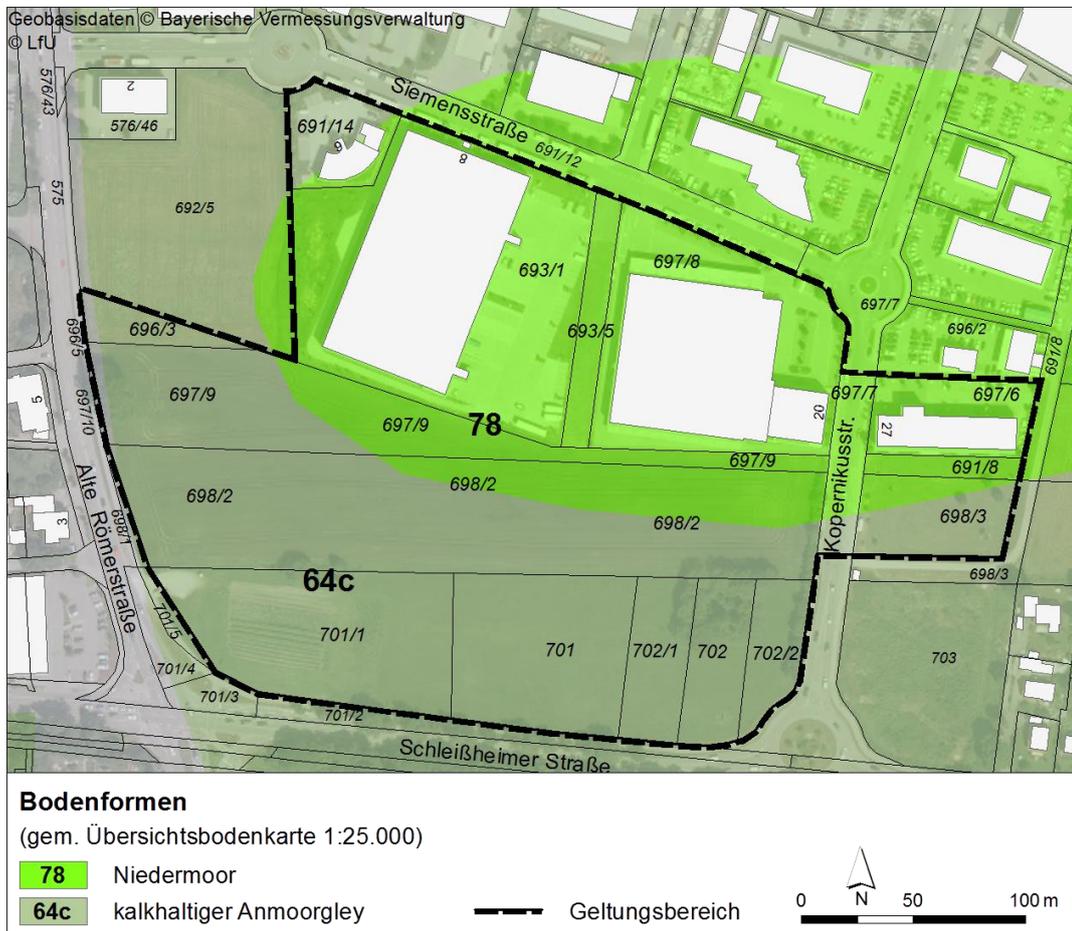


Abb. 1: Bodenformen im Geltungsbereich

Die Anmoorgleye waren einst Niedermoorbildungen, die im Zuge der Kultivierung ihren ursprünglichen sehr flachen Grundwasserstand, damit einen Teil ihrer organischen Substanz und letztlich ihren Moorcharakter verloren haben. Die 20 - 30 cm mächtige anmoorige Auflage auf den würmeiszeitlichen und postglazialen Schottern ist heute nutzungsbedingt zumeist aufgekalkt und mit Mineralboden durchmischt. Der anmoorige, meist kiesige, sandig-schluffige Grundwasserboden ist natürlicherweise mittel bis hoch wasserdurchlässig, je nach Entwässerung bis mäßig feucht (GWS 4) und schwach alkalisch. Auch die Niedermoores (> 30 % org. Substanz) sind hoch wasserdurchlässig und entwässert bis mäßig feucht (GWS 4), sie sind basenreich und mäßig bis schwach sauer.

Beide Bodenformen mit potenziell starkem Grundwassereinfluss besitzen ein hohes Standortpotenzial für die natürliche Vegetation, ein hohes Eintragsrisiko für Schadstoffe sowie ein geringes für Nährstoffe (Nitrat).

Solche Niedermoores und Anmoorgleye, die in ihrer Wasser-, Gefüge- und Nährstoffdynamik durch Entwässerungs- und Nutzungsmaßnahmen zwar verändert, in ihrem ursprünglichen Profilaufbau und ihrer natürlichen Lagerung aber noch ungestört auftreten, beschränken sich

im Geltungsbereich auf (Teil-)Flächen der Grundstücke Flur-Nrn. 696/3, 697/9 698/2 sowie 701/1 701, 702, 702/1 und 702/2 sowie östlich der Kopernikusstraße auf 698/3 und 691/8.

Entlang der Siemensstraße sind die Böden entweder durch die vorhandene Bebauung und Erschließung gänzlich zerstört oder durch die gewerbliche Nutzung anthropogen überprägt.

Innerhalb der Immissionszonen der Schleißheimer Straße und Alten Römerstraße sind die betroffenen Böden zudem verkehrsbedingt stark vorbelastet.

Unter Berücksichtigung der planungsrechtlichen Situation wären die Niedermoore und Anmoorgleye im bis dato festgesetzten Grünzug als anthropogen überprägte Böden unter Dauerbewuchs (Grünflächen, Wiesen, Rasen, Gehölze) mit Eignung für die Entwicklung von Biotopen zu interpretieren und nach dem Leitfaden zur Eingriffsermittlung (StMLU 2003) von mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie II, Unterer Wert) zu werten. Alle übrigen Böden in den baurechtlich gesicherten Gewerbearealen sind als teils vorbelastete, anthropogen beanspruchte, befestigte oder gar versiegelte Gewerbe-, Lager- und Erschließungsflächen von max. geringer Bedeutung.

Umweltauswirkungen und Fazit:

Die Umsetzung der angestrebten Planung wird im Bereich des festgesetzten, 2,75 ha großen Grünzugs den zusätzlichen Verlust und nachteilige Veränderung der Böden und ihrer natürlichen Bodenfunktionen in der Größenordnung von 1,65 bis 2,53 ha verursachen. In diesem Bereich sind über die vorliegende Planung etwa 2,20 ha als Flächen für die gewerbliche Nutzung ($2,20 \text{ ha} \times \text{GRZ } 0,6 = 1,32 \text{ ha}$) und 0,33 ha als öffentliche Verkehrsflächen des neuen Gewerbegebiets festgesetzt. Dieser Flächeninanspruchnahme stehen 0,22 ha eingriffsmindernde Grünflächen mit bodenerhaltenden und -schützenden Regelungen im Rahmen der Grünordnung gegenüber. Den negativen Auswirkungen auf den Verlust von Boden und seinen Bodenfunktionen kann durch weitere festgesetzte eingriffsmindernde Maßnahmen (versickerungsfähige Beläge, Dachbegrünung etc. vgl. Kap. 4.3) teils begegnet werden. Dennoch sind mit der Planung erhebliche Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Boden verbunden. Aus diesen leitet sich in der Folge ein Erfordernis zur Kompensation des Eingriffs durch Ausgleichsflächen und -maßnahmen ab (vgl. Kap. 4).

Wirkungsbereich Altlasten:

Eine Vorbelastung mit kartierten Altlasten und Kampfmitteln ist nicht bekannt. Auch liegen keine Kenntnisse darüber vor, dass Grundstücke (Böden) im Planungsgebiet erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sein könnten, die als Altlastverdachtsflächen zu werten sind.

2.4 Schutzgut Wasser

Beschreibung und Bewertung:

Im Geltungsbereich sind weder Fließ- noch Stillgewässer vorhanden. Unmittelbar südlich des Planungsgebiets verläuft der Schleißheimer Kanal entlang der Schleißheimer Straße. Die Wasserführung im offenen Kanalabschnitt wird über den Zufluss des Tiefengrabens und über das Grundwasser gesteuert.

Im festgesetzten Grünzug des Bebauungsplans Nr. 126/03 waren vier Oberflächengewässer (Teiche) geplant, die bislang nicht umgesetzt worden sind.

Das Plangebiet liegt gemäß Gewässerbewirtschaftung Bayern im Grundwasserkörper (GWK) 1_G109: Quartär - Dachau. Die gewässerkundlichen Stammdaten zu diesem Wasserkörper sind nachfolgend zusammengefasst:

Grundwasserkörper (GWK)	1_G109: Quartär - Dachau
Fläche GWK [km ²]	518,8
maßgebliche Hydrologie	Fluviatile und fluvioglaziale Schotter und Sande
Flussgebietseinheit / Planungsraum	Donau / Isar
Planungseinheit	IS_PE04: Amper / Würm, Ammersee / Starnberger See

Quelle: <http://www.bis.bayern.de/bis/initParams.do> Datenabruf: 09.2016.

Für den 2. Bewirtschaftungsplan 2015 wird der Zustand des Grundwasserkörpers wie folgt bewertet: guter chemischer und guter mengenmäßiger Zustand.

- der gute chemische Zustand des Grundwassers ist gewährleistet, wenn die geltenden EG-Qualitätsnormen für die Komponenten Nitrat, Pflanzenschutzmittel (PSM) und Biozide im Grundwasser nicht überschritten werden, wenn sich keine Salze erkennen lassen und wenn weder grundwasserabhängige Oberflächengewässer noch unmittelbar abhängige Landökosysteme erheblich geschädigt werden (keine Überschreitung spezifischer Schwellenwerte zu Ammonium, Sulfat, Chlorid, zur Leitfähigkeit und zu Schwermetallen, keine signifikante Belastungen durch Punktquellen);
- der mengenmäßige gute Zustand des Grundwassers ist erreicht, wenn eine nachhaltige Nutzung vorliegt, in der die Entnahme die verfügbare Grundwasserressource (einschließlich des ökologischen Bedarfs) im langfristigen Jahresmittel nicht übersteigt.

Mit der vorliegenden Beurteilung sind die Umweltziele der WRRL im Hinblick auf einen guten mengenmäßigen und chemischen Zustand im Grundwasserkörper erreicht, so dass entsprechende Maßnahmen gemäß Maßnahmenprogramm (2016-2021) nicht erforderlich werden. Die Angaben zum guten chemischen Zustand des Wasserkörpers beruhen auf den Messwerten der nicht weit entfernt gelegenen Messstelle Rothschaige Q12. Anzeichen für größere lokale Auffälligkeiten von Grundwasserverunreinigungen konnten nicht recherchiert werden. Es wird davon ausgegangen, dass die Werte für Parameter der Grundwasserqualität unter Berücksichtigung infrastruktureller und klimatischer Einflüsse im Bereich der regionalen Hintergrundbelastung (Gewerblicher Siedlungsrand, landwirtschaftliche Nutzung, Immissionszonen stark befahrener Straßen mit DTV über 15.000 Kfz) liegen.

Das Gebiet ist wassersensibler Bereich mit natürlicherweise hoch anstehendem, jedoch bereits dauerhaft abgesenktem Grundwasserspiegel. Der mittlere Grundwasserstand liegt etwa 2 m unter Flur (Messstelle Dachau-Ost D56: 2,59 m unter GOK, Rothschaige Q12: 1,21 m unter GOK). Die Grundwasserfließrichtung ist nach Norden zur Amper hin gerichtet. Genauere Angaben zur Grundwasserneubildung liegen nicht vor. Grundsätzlich ist bei hydromorphen Standortverhältnissen jedoch von einer vergleichsweise geringen Neubildung aufgrund höherer Verdunstungsraten zugehen.

Die lokale Wasserbilanz stellt sich im Geltungsbereich unterschiedlich dar. Auf den landwirtschaftlich genutzten Flächen im zentralen und südlichen Bereich kann sie noch als weitgehend naturnah angesehen werden. Die bereits entwickelten Gewerbeareale entlang

der Siemensstraße sind durch einen bereits erhöhten und rascheren Oberflächenabfluss gekennzeichnet, dem eine reduzierte Verdunstung und eine verringerte flächenhafte Versickerung und in der Folge eine reduzierte Grundwasserneubildung gegenüber stehen. Maßgeblich für diese, im Hinblick auf naturnahe Verhältnisse bereits gestörte Abflussbilanz ist der vorhandene Anteil von 75 % an Flächenversiegelung.

Die unversiegelten Flächen innerhalb des Planungsgebiets werden bei dauerhaft abgesenktem, dennoch relativ hohem Grundwasserflurabstand und standörtlich bedingten geringen Neubildungsraten mit geringer bis mittlerer Bedeutung für das Schutzgut Wasser im Naturhaushalt eingestuft (StMLU 2003). Sie werden gering bewertet, wenn sie zudem vorbelastet innerhalb der Immissionszonen der umgebenden Hauptverkehrsstraßen liegen, ansonsten außerhalb dieser Belastungszonen mit mittel. Alle sonstigen (teil-) versiegelten oder verdichteten Flächen ohne nennenswerte Versickerungsleistung sind max. gering bedeutsam (Kategorie I). Diese Kategorie gilt auch für die aktuell nicht umgesetzten, jedoch planungsrechtlich festgesetzten Gewerbegebiete entlang der Schleißheimer Straße.

Umweltauswirkungen und Fazit:

Mit Umsetzung der über den BP 166/15 vorbereiteten verdichteten gewerblichen Bebauung sind negative Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser nur für den Teilkomplex Grundwasser zu erwarten. Fließgewässer sind von der Planung nicht betroffen. Die Nicht-Umsetzung der vier geplanten Oberflächengewässer (Teiche) im planungsrechtlich gesicherten Grünzug ist aus wasserwirtschaftlicher Sicht von eher geringer Bedeutung. Der Schleißheimer Kanal wird nicht unmittelbar beansprucht, liegt jedoch im verkehrsbedingt vorbelasteten Wirkungsbereich der Schleißheimer Straße. Für das Gewässer, wie für das Umfeld des neuen Gewerbegebiets insgesamt sind zusätzliche verkehrsbedingte Belastungen durch Schadstoffemissionen und Stoffeinträge (Reifenabrieb, Stäube) infolge des induzierten Quell- und Zielverkehrs zu erwarten, stehen jedoch im Kontext einer starken Vorbelastung.

Mit der (Teil-)Versiegelung von offenen Flächen in der Größenordnung von 1,65 bis 2,53 ha innerhalb der festgesetzten Grünfläche (Parkanlage) sind negativen Auswirkungen auf die lokale Wasserbilanz, die Niederschlagswasserversickerung und die Grundwasserneubildung unvermeidlich. Die Umsetzung der gewerblichen Nachverdichtung einschließlich der Ausschöpfung von bestehendem Baurecht wird im 7,66 ha großen Geltungsbereich ein Versiegelungsmaß zur Folge haben, das in der Summe etwa 2,40 bis 3,30 ha über dem von heute (2,10 ha) liegt. Der Trend zu einer stärker gestörten Wasserbilanz mit negativen Auswirkungen auf Oberflächenabfluss, Verdunstung, Infiltration und Grundwasserneubildung wird faktisch fortgeschrieben, wirkt weiter eingriffsverschärfend. Den negativen Auswirkungen kann durch festgesetzte eingriffsmindernde Maßnahmen im Hinblick auf einen qualifizierten Umgang mit Niederschlagswasser (Dachbegrünung, Versickerungsflächen, versickerungsfähige Beläge etc.) in Ansätzen begegnet werden. Es verbleiben dennoch Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Grundwasser, die über ausgewählte Maßnahmen und Ausgleichsflächen zu kompensieren sind (vgl. Kap. 4).

In seinen Stellungnahmen im Rahmen der UVP-Vorprüfung des Einzelfalls bzw. der öffentlichen Auslegung des Planentwurfs weist das WWA München hinsichtlich der erschwerten Bedingungen zur Versickerung des Niederschlagswassers infolge der hohen Grundwasserstände im Planungsgebiet auf folgende Aspekte hin:

- eine mit den technischen Regelwerken (DWA A 138 und M 153) konforme Versickerung ist nur oberflächennah als Mulden oder ggf. Rigolen-Versickerung möglich,
- bei der Überplanung des Gebiets ist darauf zu achten, dass ausreichend öffentliche und private Grünflächen zur Niederschlagswasserversickerung zur Verfügung gestellt werden,
- für den Fall einer Überlastung der Versickerungsanlagen bei Starkregen und hohen Grundwasserständen sollten Vorkehrungen getroffen werden. Bei entsprechender Höhengestaltung können Grünflächen und Parkplätze kurzzeitig von Regenwasser überstaut und ein Eindringen in Gebäude vermieden werden.

2.5 Schutzgut Klima und Luft

Beschreibung und Bewertung:

Die derzeit noch unbebauten und nicht versiegelten Bereiche bzw. der planungsrechtlich gesicherte Grünzug können als thermisch und hygrisch positiv wirksame Freiflächen, als Luftaustauschbahn und Kaltluftentstehungsgebiet interpretiert werden. Die größeren, offenen landwirtschaftlichen Flächen produzieren jedoch Kaltluft, die reliefbedingt nicht abfließen kann und somit keine relevante Ausgleichsleistung für die Gewerbeansiedlungen im Umfeld erfüllt. Generell sind Kaltluftentstehungsgebiete innerhalb von großräumigen Kaltluftammelgebieten, wie dem Dachauer Moos klimaökologisch eher ungünstig zu bewerten. Die (bei austauscharmen Wetterlagen) angesammelte Kaltluft stabilisiert die bodennahe Schichtung (Inversion), verringert dadurch die turbulente Diffusion für Schadstoffe aus niedrigen Quellen (Kfz-Verkehr) und führt damit tendenziell zu einer Erhöhung der bodennahen Immissionsbelastung.

Das Planungsgebiet, das sich heute noch zu zwei Drittel ohne Gewerbe, ohne Emittenten und im Innern frei von Kfz-Zielverkehr darstellt, kann im Hinblick auf den lufthygienischen Aspekt aktuell noch als Schadstoffsene gelten. Die Luftregeneration als Abbau von lufthygienischen Belastungen erfolgt in erster Linie durch die Filterwirkung von Gehölze. Das Gebiet mit seinen wenigen noch vorhandenen Gehölzen ist daher kaum von lufthygienischer Relevanz. Eine gewisse Filterwirkung wäre durch die geplanten Gehölzgruppen im festgesetzten Grünzug zu erwarten.

Das Planungsgebiet ist als klima- und lufthygienischer Ausgleichsraum (Kaltluftentstehungsgebiet, Frischluftabflussbahn) ohne Bedeutung, da allein auf Grund der ebenen Lage keine kleinklimatisch wirksamen Austauschbeziehungen zu bioklimatisch oder durch Immissionen belasteten Wirkräumen außerhalb initiiert werden können. Für den Geltungsbereich selbst sind (wären) die offenen und (geplanten) gehölzbetonten Freiflächen (im Grünkorridor) im Hinblick auf den thermisch-hygrischen Wirkungskomplex sowie als Emissionssene (Luftregeneration) positiv wirksam. Nach dem Leitfaden zur Eingriffsermittlung (StMLU 2003) weisen solche offenen Randbereiche ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen eine geringe Bedeutung (Kategorie I, Oberer Wert) für den Naturhaushalt auf. Insgesamt ist eine geringe klimaökologische Ausgleichsleistung in einem lufthygienisch stark vorbelasteten Gebiet (Immissionszonen der Schleißheimer Straße, Alte Römerstraße, Kopernikusstraße) zu konstatieren.

Umweltauswirkungen und Fazit:

Klimahygienisch wird der Verlust von bislang thermisch und hygrisch wirksamen Freiflächen und in der Folge die generell stärker aufgewärmte und trocknere bodennahe Luft im hoch verdichteten und versiegelten Gewerbegebiet negativ zum Tragen kommen. Nicht erwünschte Auswirkungen im Hinblick auf die mikroklimatischen Windverhältnisse (abgeschirmter Luftaustausch, eingeschränkte Belüftungsbahnen, Düseneffekte, Turbulenzen etc.) können sich zudem auf Grund ungünstiger Gebäudestellungen einstellen.

In seiner Stellungnahme im Rahmen der Behördenbeteiligung zur UVP-Vorprüfung des Einzelfalls weist das SG Technischer Umweltschutz im Landratsamt Dachau auf folgenden Aspekt hin:

- durch die möglicherweise zur Abschirmung von Gewerbelärmemissionen erforderliche schallabschirmende Bebauung entsteht (im relevanten Abschnitt der Alten Römerstraße) eine sogenannte Straßenschlucht. Der Luftaustausch zur Verdünnung der Kfz-bedingten Schadstoffkonzentrationen kann somit beeinträchtigt werden.

In der Immissionsprognose Lufthygiene (TÜV Süd Industrie Service GmbH 2016) gehen die Gutachter im Planfall 1, d.h. mit Realisierung des Gewerbegebiets von einer prozentualen Durchlässigkeit der Bebauung entlang der Alten Römerstraße von ca. 46 % aus, so dass von solchen Straßenschlucht-Effekten im konkreten Fall nicht auszugehen ist. Dies wird auch

durch das abschließende gutachterliche Ergebnis, dass die Auswirkungen der Planung auf die lufthygienische Situation nicht erheblich sind, bekräftigt.

Möglichkeiten einer klimarelevanten Optimierung des Vorhabens ergeben sich durch die geplanten Maßnahmen zur inneren Durchgrünung der Gewerbeflächen wie auch des Straßenraums. Von Klimarelevanz innerhalb der Bauflächen sind auch die festgesetzten Dach- und Fassadenbegrünungen. Schließlich werden auch der geplanten Grünstreifen entlang von Alter Römerstraße und Schleißheimer Straße über die festgesetzten Gehölzpflanzungen und in Kombination mit den offenen Wiesenflächen bioklimatisch positiv wirksam werden, auch für das Gewerbegebiet.

Die erwartete Zunahme der lufthygienischen Belastung wird wohl weniger betriebsbedingt als vielmehr durch den induzierten Pkw- und Lkw-Verkehr ins neue Gewerbegebiet verursacht werden. Die höheren Immissionen sind jedoch vor dem Hintergrund einer hohen Vorbelastung zu sehen.

Möglichkeiten einer lufthygienischen Optimierung des Vorhabens ergeben sich auch hier durch die angestrebten grünordnerischen Maßnahmen. Der erwarteten höheren verkehrsbedingten Immissionsbelastung in den Gewerbequartieren wird mittels der Durchgrünung der Straßenräume wie auch der Bauflächen in gewissen Umfang entgegengewirkt. Nicht zuletzt tragen auch die umrahmenden Grünzüge direkt über ihre Filterwirkung und indirekt über einen kleinräumig induzierten Luftaustausch zwischen den verschiedenen klimawirksamen Oberflächen zu einer lufthygienischen Aufwertung bei.

Auf Grund der insgesamt geringen klimaökologischen Ausgleichsleistungen des Plangebiets und der lufthygienischen Vorbelastung sind mit dem Bebauungsplan keine erheblichen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft zu erwarten. Möglichkeiten einer luft- und klimahygienischen Optimierung der Planung sind über die entsprechenden Festsetzungen gegeben.

2.6 Schutzgut Landschaft

Beschreibung und Bewertung:

Das Planungsgebiet ist bisheriger Stadtrand, ist zugleich westlicher Ortseingangsbereich der Großen Kreisstadt und Nahtstelle zu einem Abschnitt der historischen Achse „Canal und Chaussee“ zwischen Dachau und Schleißheim. Das Gebiet ist südlicher Abschluss des insgesamt knapp 100 ha großen Gewerbegebiets Dachau-Ost (am Schwarzen Graben). Das Landschafts- bzw. Ortsbild ist durch die Gewerbebauten unterschiedlicher Höhe und Kubatur entlang der Siemensstraße und das unvermittelte Nebeneinander von landwirtschaftlich genutzten und gewerblich gestalteten Flächen sehr heterogen geprägt. Noch bestehende Freiflächen (Acker, Grünland) bilden aktuell den Übergang zur freien Landschaft des Dachauer Moores nach Süden und untergeordnet nach Osten. Mit den Wiesen auf den Grundstücken Flur-Nrn. 691/8 und 698/3 ist heute noch ein baulich offener, schmaler Korridor zur freien Feldflur nach Osten vorhanden. Besondere ortsbildprägende Funktionen sind im Plangebiet nicht gegeben. Der Geltungsbereich wirkt willkürlich und unstrukturiert, gliedernde Strukturen, auch gliedernde Eingrünungsstrukturen fehlen. Eine störende Trennwirkung ist durch die vorhandenen Hauptstraßen (Alte Römerstraße, Schleißheimer Straße, Kopernikusstraße) und dem hohen Verkehrsaufkommen auf ihnen gegeben.

Nach dem Leitfaden zur Eingriffsregelung wird das Planungsgebiet als Gewerbegebiet im Ortsrandbereich mit heterogenen Bauformen und vielfach ohne Eingrünung eingestuft und mit geringer Bedeutung für Landschaft und Landschaftsbild bewertet (StMLU 2003). Der gesicherte Grünzug könnte als kleinräumig strukturierter Bereich mit eingewachsenen Eingrünungsstrukturen, als Grünzug mit Aufenthaltsqualität und Erholungseignung interpretiert werden. Hieraus ergäbe sich die Einstufung in Kategorie II, Oberer Wert im Hinblick auf Landschaft und Landschaftsbild.

Umweltauswirkungen und Fazit:

Mit Umsetzung der Planung geht auch der letzte gliedernde und bildprägende Grünzug innerhalb des Gewerbegebiets Dachau-Ost verloren. In Verbindung mit der gerade erfolgten Bebauung an der Kopernikusstraße (Hotel und Geschosswohnungsbau) wird über die angestrebte Gewerbebebauung auf Grundstück Flur-Nr. 698/3 der Freiraumkorridor hin zum Hebertshäuser Moos bis auf den schmalen wegbegleitenden Grünstreifen abgeriegelt.

Erhebliche Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Landschaft(-sbild) durch die angestrebte Planung sind also durchaus angezeigt. Die Auswirkungen können sowohl durch eine grünstrukturelle Aufwertung der geplanten Gewerbeareale im Innern als auch und vor allem über die festgesetzten 15 m breiten, das Gewerbegebiet im Süden und Westen rahmenden Eingrünungen gemindert werden. Entlang der Alten Römerstraße fungiert die öffentliche Grünfläche als Grünzäsur zwischen dem neuen Gewerbequartier und der bestehenden Wohnbebauung im Westen. Maßgebliche Funktion der Grünfläche an der Schleißheimer Straße ist es, einen optisch ansprechenden, der Ortrandlage und dem Schleißheimer Kanal angemessenen Übergang vom bebauten Bereich zur offenen Landschaft herzustellen. Mit der vorgesehenen Gestaltung sollte eine wirksame Verzahnung des Schleißheimer Kanals, des Gewerbegebiets und der offenen Landschaft des Dachauer Mooses erreicht werden. Die gewünschte Wirksamkeit der rahmenden Randbegrünungen, auch im Hinblick auf eine Abschirmung ist umso relevanter, da sich die neuen Gewerbeareale über die angestrebte L-förmige, innere Erschließung mit ihren „zukünftigen Rückseiten“ den beiden Straßenzügen zuwenden.

2.7 Kultur- und Sachgüter

Beschreibung und Bewertung:

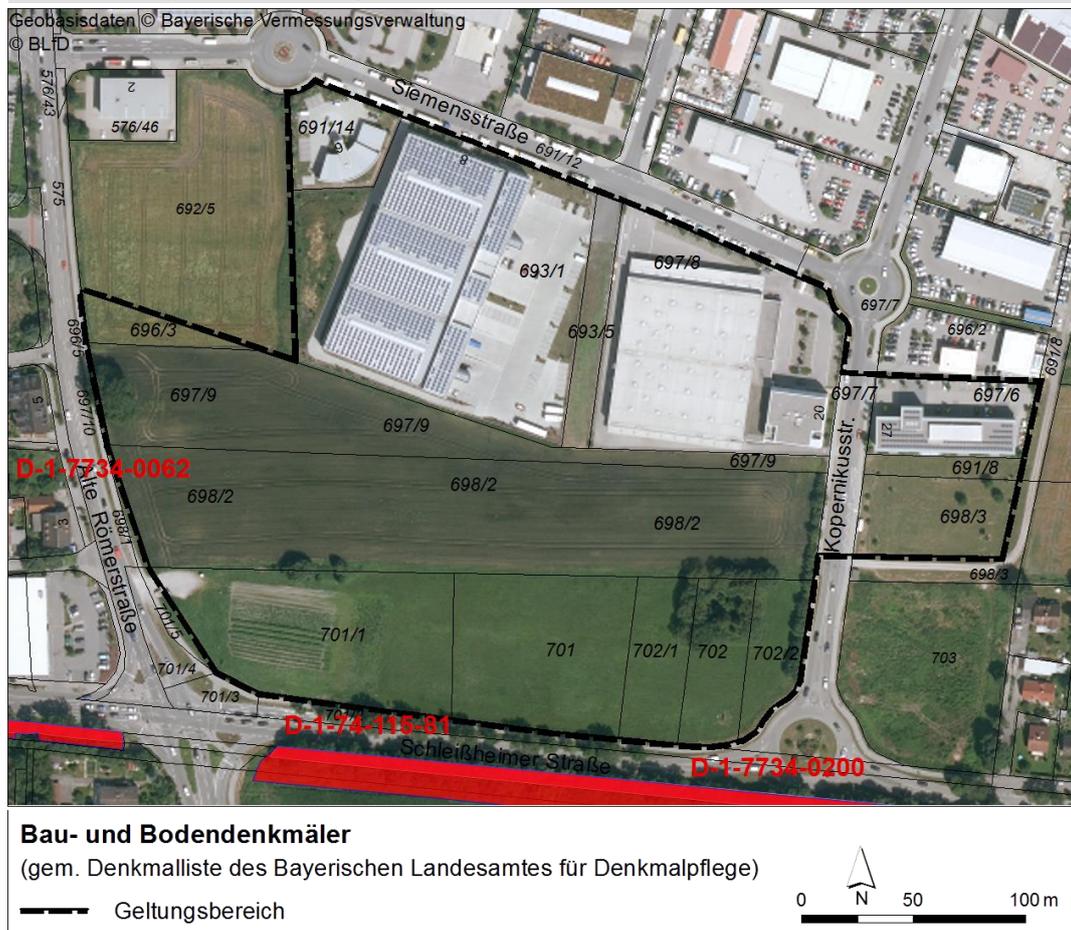


Abb. 2: Bau- und Bodendenkmäler im Umfeld des Plangebiets

In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet liegen folgende Bau- und Bodendenkmäler:

„D-1-74-115-81: Teil des Schleißheimer Kanalsystems, sog. Dachauer Kanal“

„D-1-7734-0200: Kanal der frühen Neuzeit. Abschnitt des Schleißheimer Kanalsystems“

„D-1-7734-0062: Straße der römischen Kaiserzeit“

Der Schleißheimer Kanal, im vorliegenden Abschnitt auch als Dachauer Kanal bezeichnet, steht mitsamt seiner Schleusen und Wehre als ein gemeindeübergreifendes Bauwerk unter Denkmalschutz. Das Baudenkmal „Dachauer Kanal“ ist Teil des sogenannten „Schleißheimer Kanalsystems“, einer Ende des 17. Jahrhunderts von Enrico Zuccalli, dem Hofbaumeister von Kurfürst Max Emanuel angelegten, ehemals über 50 km langen Anlage aus Wasserwegen als Verbindung zu den Schlössern Nymphenburg, Dachau, Schleißheim und dem Stadtschloss München. Das Kanalsystem ist in Bayern einzigartig und stellt ein Kulturdenkmal von europäischer Bedeutung dar. Der Kanalabschnitt wird auch in der Liste der Bodendenkmäler des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege geführt.

Beim Bodendenkmal „Straße der römischen Kaiserzeit“ handelt es sich um eine sogenannte Vermutungsfläche, da belegte Hinweise fehlen. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege weist in seiner Stellungnahme zur Vorprüfung darauf hin, dass insbesondere wegen der Nähe zur genannten Trasse der Römerstraße auch im Plangebiet bislang unentdeckte Bodendenkmäler zu vermuten sind. Diese könnten sowohl zugehörige Nebenanlagen, als auch Siedlungen und Gräber gleichen Zeithorizonts sein.

Das Planungsgebiet ist Teil und südliche Begrenzung des sog. „Kräutergarten Dachau“, einer 1938 auf Veranlassung des Reichsführers-SS Himmler gegründeten und SS-geleiteten Anlage der „Deutschen Versuchs-Anstalt für Ernährung und Verpflegung“, die hier in unmittelbarer Nachbarschaft des Konzentrationslagers sog. „SS-Heilkräuterkulturen“ anbaute. Ab 1942 waren es durchschnittlich etwa 1000 zur Zwangsarbeit verpflichtete Häftlinge, die auf der letztlich etwa 142 ha großen „Plantage“ in verschiedenen Abteilungen und unterschiedlichen Arbeitskommandos heimische Heil- und Gewürzkräuter, Stauden und Sträucher züchteten und kultivierten. Die Abteilungen hießen z. B. „Tee- und Gewürzbaubau“, „Freiland I und II“ oder „Gemüseland“. Die „Plantage“ entwickelte sich zu einem wichtigen Produzenten einer Gewürzmischung, des Deutschen Pfeffers, und eines Vitamin-C-Konzentrates, das nach einem vor Ort entwickelten Verfahren aus den dort angebauten (900.000) Gladiolen in relevanten Mengen gewonnen wurde.

Planungsrelevante Sachgüter sind nicht bekannt.

Umweltauswirkungen und Fazit:

Mit dem Bebauungsplan Nr. 166/15 sind in der Planfolge keine erheblichen Auswirkungen auf die umgebenden, bekannten oder vermuteten Bau- und Bodendenkmäler zu erwarten.

Änderungen des Umfeldes eines Baudenkmals bedürfen nach Art. 6 Abs. 2 Satz 1 DSchG einer denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis, die in einem eigenständigen Verfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. In gleicher Weise bedürfen auch Bodeneingriffe aller Art im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, einer solchen Erlaubnis (Art. 7 Abs. 4 Satz 1 DSchG). Treten Bodendenkmäler zutage, so unterliegen sie der Meldepflicht.

3 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes

3.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Mit Umsetzung des Bebauungs- und Grünordnungsplans Nr. 166/15 „Südlich Siemensstraße“ sind die unter den Kapiteln 2.1 bis 2.7 aufgezeigten Umweltauswirkungen verbunden. Herausgestellt seien:

- Auswirkungen auf das Wohlbefinden der Wohnbevölkerung im nahen Umfeld des Gewerbegebiets bzw. der Beschäftigten im Gebiet (Zusatzbelastung innerhalb eines bereits stark, insbesondere durch Verkehrslärm vorbelasteten Gebiets),
- Verlust eines 2,75 ha großen Grünzugs als öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung „Parkanlage“

Voraussichtliche erhebliche Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB sind nur auf Teilflächen der neu festgesetzten Bau- und Erschließungsflächen und nur für einige Umweltbelange, insbesondere die Schutzgüter Boden und (Grund)Wasser zu erwarten:

- Verlust und Beeinträchtigung von Boden (-funktionen) (Überbauung, Emissionen),
- Veränderung der lokalen Wasserbilanz, verringerte Grundwasserneubildung und erhöhter Oberflächenabfluss, Stoffeintrag (Versiegelung, Emissionen),
- Verlust des hohen Standortpotenzials des festgesetzten Grünzugs zur Entwicklung vielfältiger arten- und struktureicher Lebensräume von Tieren und Pflanzen.

Die vorliegende Planung beabsichtigt prognostizierte Veränderungen der Umweltqualität mittels geeigneter Festsetzungen so zu steuern, dass nachhaltige Beeinträchtigungen der Schutzgüter möglichst vermieden und soweit unvermeidbar, durch geeignete Maßnahmen vermindert und/oder durch einen adäquaten Ausgleich kompensiert werden (vgl. Kap. 4.3, 4.5). Einige Festsetzungen im Bebauungsplan sind deshalb als Grünflächen, als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft oder als Ausgleichsflächen so konzipiert, dass sie sich positiv auf die Umweltbelange auswirken. Genannt seien:

- neu gestaltete und aufgewertete Ortsränder,
- innere Durchgrünung der Gewerbeflächen und des Straßenraums.

3.2 Status-Quo-Prognose

Wird der vorliegende Bebauungsplan nicht realisiert, so verbleiben Art und Maß der baulichen Nutzung im Geltungsbereich unter der Maßgabe des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 126/03 "Gewerbegebiet an der Schleißheimer Straße". Das Baurecht für gewerbliche Nutzung, welches bis dato insbesondere im südlichen Teil des Plangebiets nicht realisiert worden ist, kann entsprechend umgesetzt werden. Die Erschließung hierfür kann über die vorgesehene Schleißheimer Straße nur unzureichend gewährleistet werden.

Zwischen den Gewerbearealen kann die öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung „Parkanlage“, die östlich der Kopernikusstraße heute bereits angelegt ist, vollständig umgesetzt werden.

Die Immissionsituation der schutzbedürftigen Wohnbebauung im Umfeld bleibt über die rahmenden Straßen (Alte Römerstraße, Schleißheimer Straße, Kopernikusstraße) auf heutigem Niveau vorbelastet, erfährt aber zukünftig eine weitere Verschärfung auf Grund der prognostizierten Verkehrszunahme (Prognose 2030, Planfall 0). Bei einer gewerblichen Folgenutzung auf Grundlage des rechtsgültigen Bebauungsplans ist eine vergleichsweise höhere Kfz-Immissionsbelastung entlang der Schleißheimer Straße zu erwarten.

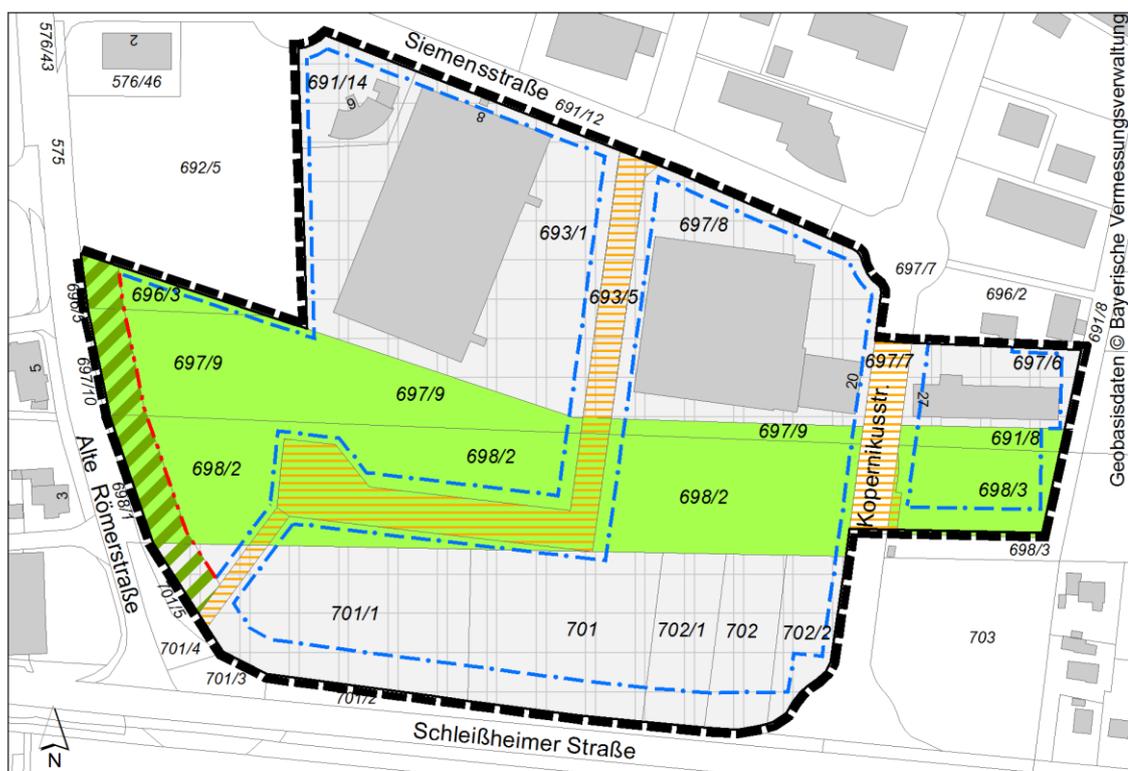
3.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Für die Planung werden an anderer Stelle kaum umweltverträglichere Alternativen gesehen, es gilt ansässigen Betrieben durch eine Nachverdichtung eine Expansion oder betriebliche Konzentration zu ermöglichen. Die Anbindung und Erschließung des Gebietes über die Siemensstraße stellt eine aus Umweltsicht optimierte Planung dar.

4 Naturschutzrechtliche Eingriffsermittlung

Die naturschutzrechtliche Eingriffsermittlung erfolgt im Regelverfahren nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (StMLU 2003). Das „Vereinfachte Verfahren“ zur Eingriffsbeurteilung scheidet aus, da nach Checkliste bereits Art und Maß der baulichen Nutzung diesem entgegenstehen.

Der Bebauungsplan 166/15 "Südlich Siemensstraße" ersetzt in seinem Geltungsbereich den seit 07.11.2003 rechtskräftigen Bebauungsplan 126/03 "Gewerbegebiet an der Schleißheimer Straße". Dieser setzt im aktuellen Plangebiet in vier Arealen (GE6 bis GE8 und GE10) Baurecht für gewerbliche Nutzung in der Größenordnung von 4,77 ha fest. Das gültige Baurecht ist bis heute in unterschiedlichem Maße realisiert. Die gewerbliche Nutzung entlang der Siemensstraße steht dabei dem südlichen Teil des Plangebiets entlang der Schleißheimer Straße gegenüber, im dem das Baurecht bis dato nicht umgesetzt worden ist. Zwischen den Gewerbearealen ist eine 2,45 ha große öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt, die sich östlich der Kopernikusstraße um 0,30 ha fortsetzt (gesamt 2,75 ha, vgl. Abb. 3).



Planungsrechtliche Situation (BP126/03 "Gewerbegebiet an der Schleißheimer Straße")

-  bestehendes Baurecht (GE / GRZ 0,6)
-  öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung "Parkanlage"

Vorhaben (BP166/15 "Südlich Siemensstraße")

-  öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung "Schutzgrün"
-  Baulinie (GE / GRZ 0,6)
-  Baugrenze (GE / GRZ 0,6)
-  Erschließung
-  Geltungsbereich



Abb. 3: Planungsrechtliche Situation innerhalb des Geltungsbereichs

§ 18 Abs. 1 BNatSchG sieht für die Bauleitplanung die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vor, wenn aufgrund des Verfahrens nachfolgend Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Die Schaffung von Baurecht auf Flächen mit gültigem Baurecht bildet dabei solange keinen Eingriff, wie hierüber keine Mehrung von Baurecht im Sinne einer Nachverdichtung verbunden ist. Im vorliegenden Verfahren ist diese Konstellation auf den Gewerbeflächen mit bestehendem Baurecht (GRZ 0,6) gegeben, da über die aktuelle Planung ebenfalls eine GRZ von 0,6 festgesetzt wird.

Die Erweiterung der gewerblichen Nutzung einschließlich der inneren Erschließung auf der planungsrechtlich gesicherten öffentlichen Grünfläche bildet hingegen einen solchen Eingriff in Natur und Landschaft (vgl. Abb. 4).

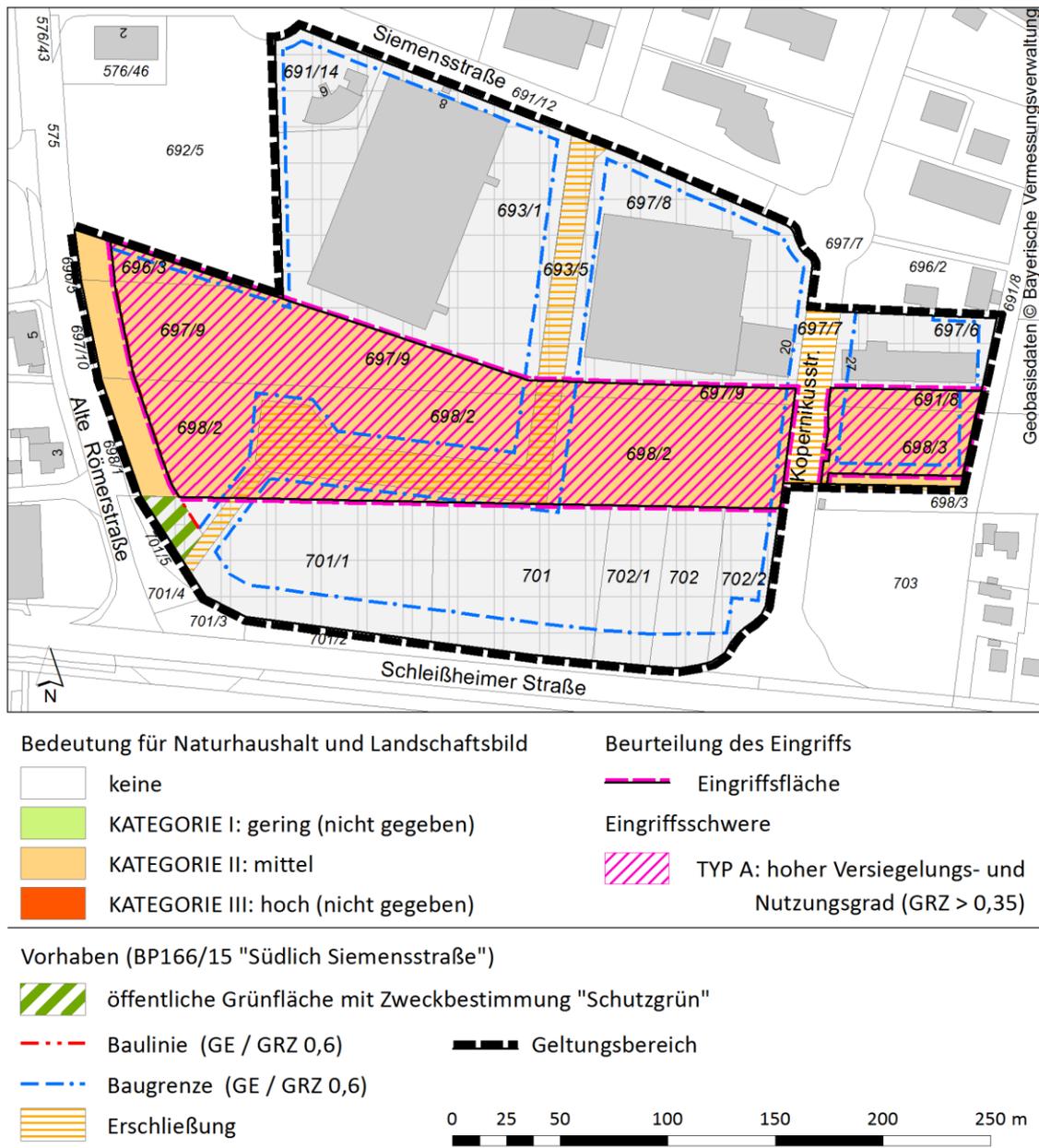


Abb. 4: Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild und Beurteilung der Eingriffsschwere im Plangebiet

Die naturschutzrechtliche Eingriffsermittlung beschränkt sich i. d. R. auf jene Teilbereiche des räumlichen Geltungsbereichs, für die sich mit der Planung eine relevante Nutzungsänderung bzw. eine wesentliche Umgestaltung als erheblicher Eingriff ergeben. Im vorliegenden Fall sind so die Grundstücke Flur-Nrn. 696/3, 697/9, 698/2, 698/3 und 691/8 in Teilen erheblich betroffen und als Eingriffsfläche zu betrachten (vgl. Abb. 4). Auf diese Flächen beschränkt sich die Ermittlung des erforderlichen Ausgleichsbedarfs.

4.1 Beurteilung der Eingriffsschwere

Die durch den Bebauungsplan 166/15 ermöglichte Schaffung von neuem Baurecht auf den neu festgesetzten gewerblichen Bauflächen wie auch die neue L-förmige innere Erschließung entsprechen gemäß dem Leitfaden in ihrer Eingriffsschwere dem Typ A mit einem hohen Versiegelungs- und Nutzungsgrad (GRZ > 0,35).

TYP A - hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad	festgesetzte GRZ > 0,35
---	-------------------------

4.2 Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild

In der Bestandsaufnahme in Kapitel 2 des Umweltberichts sind die Schutzgut-bezogenen Einzelbewertungen dargelegt. Gemäß Leitfaden wäre hiernach für die zu beurteilende Eingriffsfläche (oder spezifischen Teilflächen davon) eine Schutzgut-übergreifende Bewertung abzuleiten. In Abweichung zum obligaten Verfahren ist im vorliegenden Fall Basis der weiteren Beurteilung jedoch nicht die bewertete Bestandssituation, sondern vielmehr der planungsrechtliche Status. Aus dem Sachverhalt einer bislang fehlenden Umsetzung der öffentlichen Grünfläche darf im Rahmen der Eingriffsregelung kein Vorteil erwachsen.

Die planungsrechtlich gesicherte, 2,75 ha große öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung „Parkanlage“ wird insgesamt der Kategorie II zugeordnet. Kriterien, die die gewählte Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild begründen, sind in nachfolgender Übersicht zusammengefasst (gemäß Leitfaden, StMLU 2003).

Kategorie II - Gebiete mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	
Flur-Nr. Flur-Nrn. 696/3, 697/9, 698/2, 698/3 und 691/8	
Arten und Lebensräume	- Siedlungsgehölze aus überwiegend einheimischen Arten, - Bauminseln, Feldgehölze, Hecken, - extensiv gepflegte Wiesen, - strukturreiche Parkanlage (Gärten) und Versickerungsmulden;
Boden	- anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs, - Boden mit hohem Standortpotenzial (Niedermoor, Anmoorgley)
Wasser	- Gewässer mit mittlerer Gewässergüte, - wassersensibles Gebiet mit dauerhaft abgesenktem, jedoch noch rel. hoch anstehendem Grundwasserspiegel, - Flächen mit Versickerungsleistung, - Eintragsrisiko von Schadstoffen hoch, von Nährstoffen gering
Klima und Luft	- thermisch und hygrisch wirksame Freiflächen, - gut durchlüftetes Gebiet, - lufthygienische Schadstoffsenske ohne Emittenten, Gehölze mit Luftregenerationsfunktion
Landschaftsbild	- Ortsrandbereich mit bestehenden, eingewachsenen Eingrünungsstrukturen, - Grünzug mit Aufenthaltsqualität, Erholungseignung

Aus der Überlagerung der Bedeutung der jeweiligen Teilflächen (4.2) mit der Beurteilung der Eingriffsschwere des Vorhabens (4.1) ergibt sich auf den jeweiligen Flächen eine spezifische Beeinträchtigungsintensität der Planung. Dieser jeweiligen Beeinträchtigungsintensität wird eine Spanne von Kompensationsfaktoren zugeordnet, die in der Matrix - Festlegung des Kompensationsfaktors ersichtlich ist (vgl. Abb. 7 in StMLU 2003). Unter Berücksichtigung der getroffenen Maßnahmen zu Eingriffsvermeidung und -verringierung (Kap. 4.3) wird der für den Planungsfall zutreffende Ausgleichsfaktor bestimmt.

Matrix - Festlegung des Kompensationsfaktors

	Gebiete unterschiedlicher Eingriffsschwere	
Gebiete unterschiedlicher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	TYP A hoher (GRZ > 0,35) Versiegelungs-, Nutzungsgrad	TYP B niedriger bis mittlerer (GRZ ≤ 0,35) Versiegelungs-, Nutzungsgrad
KATEGORIE I Gebiete geringer Bedeutung	FELD A I 0,3 – 0,6	FELD B I 0,2 – 0,5
KATEGORIE II Gebiete mittlerer Bedeutung	FELD A II 0,8 – 1,0	FELD B II 0,5 – 0,8
KATEGORIE III Gebiete hoher Bedeutung	FELD A III (1,0) – 3,0	FELD B III 1,0 – (3,0)

Das zutreffende Feld der Überlagerung ist grau unterlegt

4.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der nachteiligen Auswirkungen

Im Vollzug des Bebauungsplans 166/15 „Südliche Siemensstraße“ sind über die integrierte Grünordnung nachstehende Maßnahmen zur Vermeidung unnötiger Beeinträchtigungen der Schutzgüter und zur Verringerung unvermeidbarer Beeinträchtigungen zu beachten.

Elemente einer naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung, die die Verdunstung und den Rückhalt von Regenwasser fördern, wie z. B. Gründächer werden in höchst möglichem Umfang festgesetzt.

Mit der Festsetzung zur Verwendung wassergebundener Decken oder versickerungsfähiger Beläge z. B. auf Pkw-Stellplätzen wird ein Beitrag zum nachhaltigen lokalen Wasserrückhalt umgesetzt.

Eine Nutzung des Niederschlagswassers, z. B. in Brauch- oder Löschwassereinrichtungen wird ermöglicht.

Eingriffsmindernd festgesetzt wird auch eine Fassaden- und Dachbegrünung zur Reduzierung der Wärmeabstrahlung im Quartier.

Eine Eingriffsminderung im Zuge der Erweiterung des Gewerbegebietes erfolgt auch durch die angestrebte innere Durchgrünung der gewerblichen Bauflächen wie auch des öffentlichen Straßenraums durch Baum- und Strauchpflanzungen. Als weitere Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung können in diesem Kontext gewertet werden:

- Sicherung erhaltenswerter Gehölze: Eschengruppe an der Alten Römerstraße und weitere, auch während der Bauphase (DIN 18920),
- Qualitätsstandards an die zu pflanzenden Gehölze, standortoptimierte Straßenbaumbepflanzung gemäß den Technischen Vorschriften (FLL-Empfehlungen für Baumpflanzungen, Teil 2),
- Gliederung und Baumüberstellung größerer Parkplätze,
- Verwendung standortheimischer Baumarten.

Mit Anlage der bis 15 m breiten Grünverbindungen entlang der Schleißheimer Straße und der Alten Römerstraße werden Grün- und Pflanzflächen als Schutzgrün festgesetzt, die das neue Gewerbegebiet im Süden und Westen einrahmen. Die geplanten Grünstrukturen als Baum- bzw. Strauchpflanzung entlang des neuen Ortsrands werden einen ansprechenden Übergang hin zur offenen Landschaft des Dachauer Moos schaffen. Sie bilden einen repräsentativen Rahmen, der der kulturlandschaftlichen Bedeutung des Schleißheimer Kanals (Ensemblewirkung) gerecht wird. Verwendung standortheimischer Gehölzarten.

Naturschutzorientierte Gestaltung der neuen Grünverbindungen. Etablierung artenreicher, extensiv genutzter Magerwiesen und Gras-/Krautfluren, Verwendung von autochthonem Saatgut, Verzicht auf Oberbodenauftrag.

Auf Grund der angeführten eingriffsvermeidenden und -verringernenden Maßnahmen wird bei der Ermittlung des Ausgleichsbedarfs für den Kompensationsfaktor der jeweils geringste Wert angesetzt.

Zudem wird die nunmehr festgesetzte öffentliche Grünfläche (BP 166/15) auf der planungsrechtlich gesicherten gewerblichen Baufläche (BP 126/03) auf Grundstück Flur-Nr. 701/1 bei der Ermittlung des Ausgleichsbedarfs entsprechend positiv berücksichtigt.

4.4 Erforderlicher Ausgleichsbedarf

Schaffung von neuem Baurecht (BP 166/15) auf planungsrechtlich festgesetzter öffentlicher Grünfläche (BP 126/03) einschließlich neuer innerer Erschließung.

Eingriffsbeschreibung	Fläche [ha]	Eingriffstyp	Kompensationsfaktor	Ausgleichsbedarf [ha]
GE 1 (Flur-Nrn. 696/3, 697/9T, 698/2T)	1,22	FELD A II	0,8	0,976
GE 2 (Flur-Nrn. 697/9T, 698/2T)	0,70	FELD A II	0,8	0,560
GE 3 (Flur-Nrn. 691/8T, 698/3T)	0,27	FELD A II	0,8	0,216
Erschließung (Flur-Nrn. 697/9T, 698/2T)	0,34	FELD A II	0,8	0,272
Σ	2,53			2,024

Anlage der öffentlichen Grünfläche mit Zweckbestimmung „Schutzgrün“ (BP 166/15) auf der bis dato planungsrechtlich festgesetzten gewerblichen Baufläche (BP 126/03)

Kompensationsbeschreibung	Fläche [ha]	Kompensationsumfang [ha]
Grünfläche (Flur-Nr. 701/1)	0,041	0,041

Ausgleichsbedarf - Bilanz

Der Ausgleichsflächenbedarf der über den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 166/15 „Südlich Siemensstraße“ ermöglichten Schaffung von neuem Baurecht für gewerbliche Nutzung einschließlich der Erschließung des Gebietes ergibt sich mit:

2,024 ha - 0,041 ha = **1,983 ha**

4.5 Ausgleichsflächen und -maßnahmen

Die Stadt Dachau verwaltet ein Ökokonto. Der erforderliche Bedarf an Ausgleichsflächen in der Größenordnung von 1,98 ha wird räumlich entkoppelt zum entstehenden Eingriff außerhalb des Geltungsbereichs über eingebuchte Kompensationsflächen des Ökokontos der Stadt Dachau erbracht (vgl. Abb. 5 bis 7). Folgende eingestellte Grundstücke werden als Ausgleichsflächen festgesetzt und vom städtischen Ökokonto abgebucht:

Ökokontofläche Gemarkung	Grundstück Flur-Nr. / Größe [m ²]	Umfang [m ²] Ausgleich	Entwicklungsziel: durchgeführte Kompensationsmaßnahmen
Etzenhausen (Hörhammermoos) (vgl. Abb. 5)	625 / 4.933 m ²	4.600 m ²	artenreiches Extensivgrünland (Flachland-Mähwiese, Streuwiese, Hochstaudenflur) Geländemulden für Wiesenbrüter
Etzenhausen (Hörhammermoos) (vgl. Abb. 6)	644 / 11.046 m ²	11.046 m ²	artenreiches Extensivgrünland (Flachland-Mähwiese, Streuwiese, Hochstaudenflur) Geländemulden für Wiesenbrüter

Ökokontofläche Gemarkung	Grundstück Flur-Nr. / Größe [m ²]	Umfang [m ²] Ausgleich	Entwicklungsziel: durchgeführte Kompensationsmaßnahmen
Hebertshausen „Zinstagfläche an der Amper“ (vgl. Abb. 7)	676/1 / 12.044 m ²	4.154 m ²	artenreiches Extensivgrünland (Flachland-Mähwiese, Halbtrockenrasen, Feuchtwiese)
		Σ 19.800 m ²	

Mit Zuordnung der Grundstücke Flur-Nrn. 625 und 644 Gemarkung Etzenhausen sowie 676/1 Gemarkung Hebertshausen des Ökokontos in der genannten Größenordnung von insgesamt 1,98 ha als Ausgleichsflächen und den darauf bereits erfolgten landschaftspflegerischen Maßnahmen als Ausgleichsmaßnahmen kann der Eingriff in Natur und Landschaft in Folge des Bebauungsplans Nr. 166/15 „Südlich Siemensstraße“ als vollständig kompensiert gelten.

5 Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen

Die Überwachung der satzungsgemäßen Vorgaben des Bebauungsplans erfolgt allgemein im Zuge des bauordnungsrechtlichen Genehmigungs- bzw. Überwachungsverfahrens seitens des Landratsamts Dachau bzw. der Stadt Dachau. Folgende Maßnahmen zur Überwachung der Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt (§ 4c BauGB) werden empfohlen:

- Überprüfung des Verkehrsaufkommens zum Prognosehorizont 2030,
- Überwachung der Einhaltung umweltrelevanter Festsetzungen (u. a. Überprüfung der Einhaltung der Festsetzungen zu Gehölzpflanzungen),
- besonderes Augenmerk auf die Einhaltung der DIN-gerechten Schutzmaßnahmen zum Erhalt der Eschen-Baumgruppe an der Alten Römerstraße auf Grundstück Flur-Nr. 697/9 während der Bauphase.



Abb. 5: Ökokontofläche Grundstück Flur-Nr. 625 Gemarkung Etzenhausen



Abb. 6: Ökokontofläche Grundstück Flur-Nr. 644 Gemarkung Etzenhausen



Abb. 7: Ökokontofläche Grundstück Flur-Nr. 676/1 Gemarkung Hebertshausen

6 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Das Verfahren umfasst die Änderung des bestehenden Bebauungsplans Nr. 126/03 "Gewerbegebiet an der Schleißheimer Straße", um einigen im Gewerbegebiet Dachau-Ost ansässigen Betrieben durch eine Nachverdichtung eine Expansion oder betriebliche Konzentration zu ermöglichen. Hierdurch soll das Gewerbegebiet funktions- und bedarfsgerecht erhalten und weiter entwickelt werden. Von den im Gewerbeflächenentwicklungskonzept untersuchten Standorten zeigt sich das vorliegende Erweiterungsareal als eine verträgliche Maßnahme, da keine Außenbereichsflächen in Anspruch genommen werden. Die Erweiterungsflächen beanspruchen bisher festgesetzte Grünflächen.

Auswirkungen der Planung auf die untersuchten Schutzgüter

Schutzgut Mensch: Auswirkungen im Planungsgebiet

Mit der Planung sind keine erheblichen Auswirkungen im Hinblick auf das Wohnen und das Wohnumfeld im Geltungsbereich zu erwarten. Im Plangebiet war über den rechtsgültigen Bebauungsplan und ist über das vorliegende Verfahren keine Wohnnutzung zulässig.

Innerhalb des neuen Gewerbegebietes wird sich die Belastung durch Lärm, Abgase und Feinstäube gegenüber der derzeitigen Situation weitgehend ohne Nutzung und Verkehr faktisch erhöhen. Es ist aber sicher zu erwarten, dass für die Beschäftigten keine Zumutbarkeitsgrenzen überschritten werden.

Auch für die naturbezogene (Nah-)Erholung der Allgemeinheit ist der Geltungsbereich auf Grund der bestehenden gewerblichen und landwirtschaftlichen Nutzungen nicht von Bedeutung. Im rechtsgültigen Bebauungsplan ist jedoch ein 2,75 ha großer Grünzug als öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt. Aufgrund der Größe, der Verbindungsfunktion nach Osten zum Hebertshäuser Moos und den vorgesehenen landschaftlichen Strukturelementen (Wiesen, Gehölze, Kleingewässer) wäre der parkartig gestaltete Grünzug geeignet, einen naturnahen Freiraum mit gewisser Aufenthaltsqualität und Erholungsfunktion für die im Gewerbegebiet Beschäftigten zu bieten. Durch die gewerbliche Nachverdichtung ist dieser Funktionsverlust irreversibel.

Schutzgut Mensch: Auswirkungen im Umfeld

Die Auswirkungen der angestrebten Planung im Hinblick auf das Wohnen, das Wohnumfeld und die Erholungsfunktion im Umfeld des Geltungsbereichs werden vor allen über die Verkehrsgeräusche entlang der rahmenden Straßen (Alte Römerstraße, Schleißheimer Straße, Kopernikusstraße) negativ dominiert. Der Verkehrslärm stellt bereits heute eine sehr hohe, teils Richt- und Grenzwert-überschreitende Vorbelastung im Gebiet dar und wird mit den prognostizierten Verkehrsmengen zukünftig weiter zunehmen – und dies mit erheblichen Auswirkungen auf das Wohnumfeld entlang der genannten Straßen. Die prognostizierte Verkehrszunahme gegenüber heute und die damit einhergehende Lärmbelastung lassen sich jedoch nur zu einem geringfügigen Teil über die angestrebte Gewerbegebietsausweisung begründen und entsprechend über die Planung steuern.

Die Auswirkungen der Gewerbegeräusche auf die umliegende Wohnbebauung im Westen (Alte Römerstraße) sowie auf die schutzbedürftigen Wohngebäude im Außenbereich werden in der vorliegenden Planung über eine Geräuschemissionskontingentierung der gewerblich genutzten Flächen gesteuert. Die Emissionsbegrenzung versteht sich als Schutzmaßnahme, die langfristig gewährleisten soll, dass im Zusammenwirken aller gewerblichen Geräuschemittenten (d. h. bereits bestehende sowie geplante Betriebe) keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch Lärm an schützenswerter benachbarter Wohnnutzung eintreten.

Bezogen auf die verkehrsbedingten Luftschadstoffe ergeben sich nach der Realisierung des Planvorhabens und durch den prognostizierten Mehrverkehr keine schädlichen Umweltauswirkungen in der Nachbarschaft. Die Auswirkungen der Planung auf die lufthygienische Situation sind nicht erheblich, die Grenzwerte der 39. BImSchV für NO₂ und Feinstaubpartikel PM₁₀ und PM_{2,5} werden im Plangebiet und seiner Nachbarschaft auch zukünftig eingehalten.

Schutzgut Tiere und Pflanzen:

Durch die gewerbliche Nachverdichtung wird der 2,75 ha große, rechtlich gesicherte Grünzug irreversibel in Anspruch genommen. Mit der geplanten Umwidmung gehen das vorhandene hohe Standortpotenzial zur Entwicklung vielfältiger arten- und strukturreicher Lebensräume und in der Folge potenziell ermöglichte Lebensraumfunktionen für naturraumtypische Arten unwiederbringlich verloren.

Schutzgut Boden:

Die Umsetzung der angestrebten Planung wird im Bereich des festgesetzten Grünzugs den zusätzlichen Verlust und nachteilige Veränderung der Böden und ihrer natürlichen Bodenfunktionen in der Größenordnung von 1,65 bis 2,53 ha verursachen.

Schutzgut Grundwasser:

Mit der (Teil-)Versiegelung von offenen Flächen in der Größenordnung von 1,65 bis 2,53 ha innerhalb der festgesetzten Grünfläche (Parkanlage) sind negativen Auswirkungen auf die lokale Wasserbilanz, die Niederschlagswasserversickerung und die Grundwasserneubildung unvermeidlich.

Schutzgut Klima und Luft:

Auf Grund der insgesamt geringen klimaökologischen Ausgleichsleistungen des Plangebiets und der lufthygienischen Vorbelastung sind mit dem Bebauungsplan keine erheblichen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft zu erwarten.

Schutzgut Landschaft:

Mit Umsetzung der Planung geht auch der letzte gliedernde und bildprägende Grünzug innerhalb des Gewerbegebiets Dachau-Ost verloren.

Kultur- und Sachgüter:

Mit dem Bebauungsplan Nr. 166/15 sind in der Planfolge keine erheblichen Auswirkungen auf die umgebenden, bekannten oder vermuteten Bau- und Bodendenkmäler zu erwarten.

Erhebliche Beeinträchtigungen /Eingriffe

Voraussichtliche erhebliche Beeinträchtigungen, also Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des BNatSchG sind mit Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 166/15 „Südlich Siemensstraße“ gegeben. Die Erweiterung der gewerblichen Nutzung einschließlich der inneren Erschließung auf der planungsrechtlich gesicherten öffentlichen Grünfläche bildet einen solchen Eingriff.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände im Sinne des BNatSchG sind nicht zu erwarten.

Ausgleichsbedarf

Der erforderliche Ausgleichsbedarf wird unter Anwendung des „Regelverfahrens“ der naturschutzrechtlichen Eingriffsermittlung gemäß dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (StMLU 2003) ermittelt.

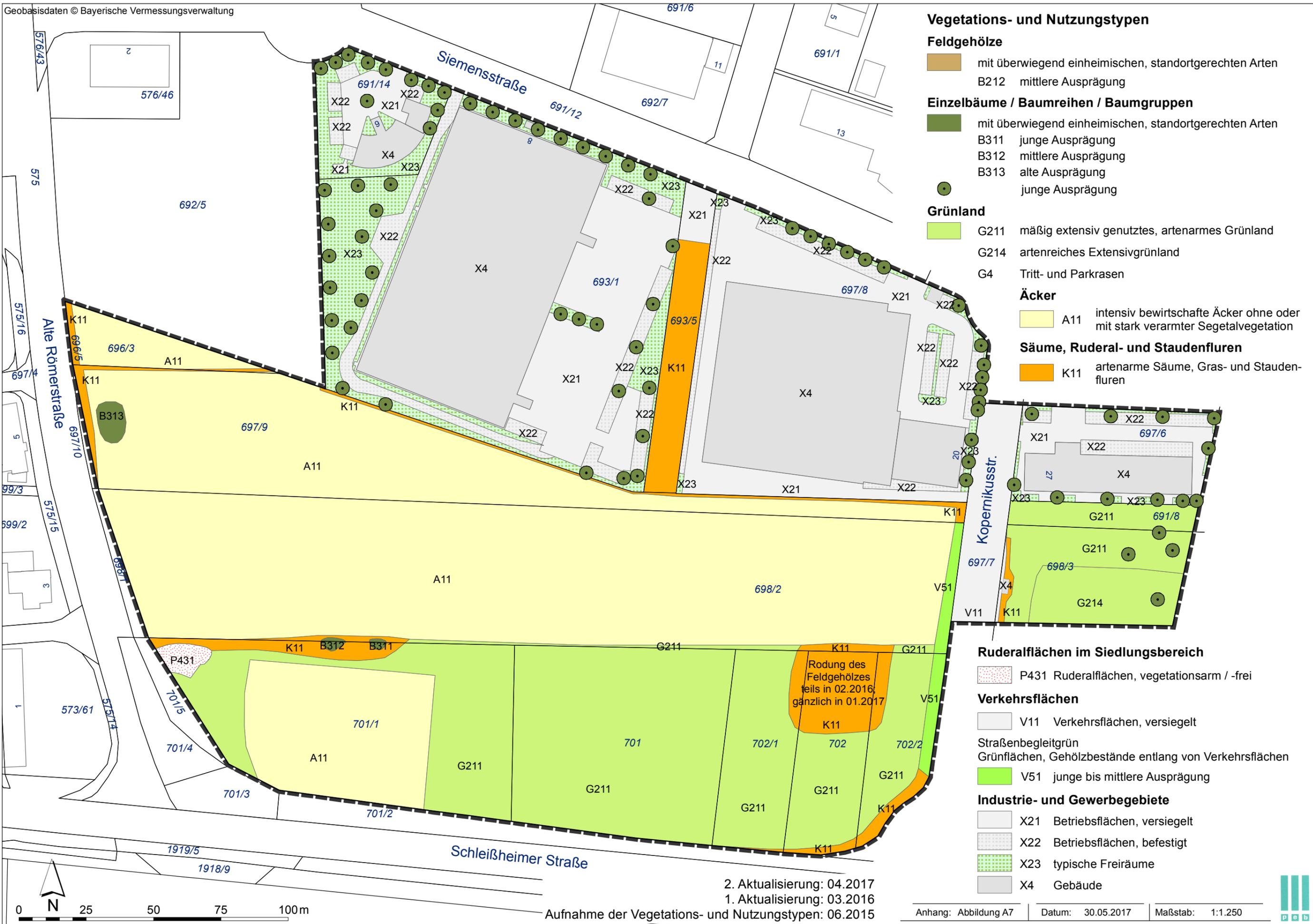
Der Bedarf ergibt sich mit: **1,983 ha**

Ausgleichsflächen und -maßnahmen

Der erforderliche Bedarf an Ausgleichsflächen in der Größenordnung von 1,98 ha wird räumlich entkoppelt zum entstehenden Eingriff außerhalb des Geltungsbereichs über eingebuchte Kompensationsflächen des Ökokontos der Stadt Dachau erbracht.

7 Quellen

- ACCON GmbH (2015): Stadt Dachau Lärmaktionsplanung gemäß § 47 Bundes-Immissionsschutzgesetz. Schalltechnische Untersuchung ACB-1215-6941/04. unveröffentlichtes Gutachten i.A. der Stadt Dachau.
- GLA (Bayerisches Geologisches Landesamt) (Hrsg.) (1986): Erläuterungen zu den Kartenblättern der Standortkundlichen Bodenkarte von Bayern 1:50.000, München.
- GLA (Bayerisches Geologisches Landesamt) (Hrsg.) (1987): Standortkundliche Bodenkarte von Bayern 1:50.000, Blatt L7734 Dachau. - München.
- GLA (Bayerisches Geologisches Landesamt) und LfU (Landesamt für Umwelt) (Hrsg.) (2003): Das Schutzgut Boden in der Planung. Bewertung natürlicher Bodenfunktionen und Umsetzung in Planungs- und Genehmigungsverfahren. - Augsburg.
- Ingenieurbüro Kottermair GmbH (2016): Schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplanes mit der Nr. 166/15 mit der Bezeichnung "Südlich Siemensstraße". - unveröffentlichtes Gutachten i.A. der Großen Kreisstadt Dachau.
- Ingenieurbüro Kottermair GmbH (2017): Schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplanes mit der Nr. 166/15 mit der Bezeichnung "Südlich Siemensstraße". - unveröffentlichtes Gutachten i.A. der Großen Kreisstadt Dachau.
- LfU (Landesamt für Umwelt) (2003): Bayerische Biotopkartierung (BK) im Landkreis Dachau. - Fortschreibung der Biotopkartierung 1985-1987, Aktualisierung 2001, 2002.
- LfU (Landesamt für Umwelt) (2012): Artenschutzkartierung (ASK). - Datenauspielung 02/2016.
- LGD (Landesgrundwasserdienst Bayern) (2013): Jahresliste für Grundwasserstände Messstelle Dachau-Ost D56.
- Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern (Hrsg.) (2007): Der Umweltbericht in der Praxis. - Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung (Ergänzte Fassung).
- peb (2016): Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 166/15 „Südlich Siemensstraße“ – Artenschutzrechtliche Prüfung (saP). - unveröffentlichtes Gutachten i.A. der Stadt Dachau
- Regionalplan (RP) München.
- ROB (Regierung von Oberbayern) (Hrsg.) (2009): Landschaftsentwicklungsprogramm (LEK) Region München.
- Stadt Dachau (2009): Rahmenplan „Grün-Blau“.
- Stadt Dachau (2010): Flächennutzungsplan der Großen Kreisstadt Dachau. - rechtswirksame Planfassung vom 12.05.2010.
- Stadt Dachau (2011): Stadtentwicklungsprojekt Zukunft Dachau, Karte 5: Verkehr.
- StMLU (Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen) (2003): Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft. - Ein Leitfaden (Ergänzte Fassung).
- StMUGV (Bayerisches Staatsministerium Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz) (Hrsg.) (2005): Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern - Landkreis Dachau.
- TRANSVER (2015): Verkehrsgutachten zum Bebauungsplan „Südlich Siemensstraße“ (BPL 166/15). - unveröffentlichtes Gutachten i.A. der Großen Kreisstadt Dachau.
- TRANSVER (2016): Aktualisiertes Verkehrsgutachten zum Bebauungsplan „Südlich Siemensstraße“ (BPL 166/15). - unveröffentlichtes Gutachten i.A. der Großen Kreisstadt Dachau.
- TÜV Süd Industrie Service GmbH (2016): Immissionsprognose Lufthygiene. Rechnerische Ermittlung der Immissionssituation für Partikel (PM₁₀ und PM_{2,5}) und Stickstoffdioxid (NO₂) im Bereich der Alten Römerstraße im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan „Südlich Siemensstraße“ (BP Nr. 166/15). - unveröffentlicher Bericht Nr. F16/068-IMG i.A. der Großen Kreisstadt Dachau.



Vegetations- und Nutzungstypen

- Feldgehölze**
- mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten
 - B212 mittlere Ausprägung
- Einzelbäume / Baumreihen / Baumgruppen**
- mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten
 - B311 junge Ausprägung
 - B312 mittlere Ausprägung
 - B313 alte Ausprägung
 - junge Ausprägung
- Grünland**
- G211 mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland
 - G214 artenreiches Extensivgrünland
 - G4 Tritt- und Parkrasen
- Äcker**
- A11 intensiv bewirtschaftete Äcker ohne oder mit stark verarmter Segetalvegetation
- Säume, Ruderal- und Staudenfluren**
- K11 artenarme Säume, Gras- und Staudenfluren

Ruderalflächen im Siedlungsbereich

- P431 Ruderalflächen, vegetationsarm / -frei

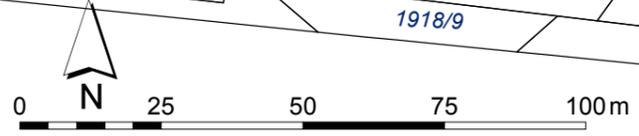
Verkehrsflächen

- V11 Verkehrsflächen, versiegelt
- Straßenbegleitgrün**
Grünflächen, Gehölzbestände entlang von Verkehrsflächen
- V51 junge bis mittlere Ausprägung

Industrie- und Gewerbegebiete

- X21 Betriebsflächen, versiegelt
- X22 Betriebsflächen, befestigt
- X23 typische Freiräume
- X4 Gebäude

Rodung des Feldgehölzes
teils in 02.2016,
gänzlich in 01.2017



2. Aktualisierung: 04.2017
1. Aktualisierung: 03.2016
Aufnahme der Vegetations- und Nutzungstypen: 06.2015





- ### A) Festsetzungen
- 1 Art der baulichen Nutzung**
 § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB,
 § 1 Abs. 2 Nr. 8, § 1 Abs. 4 S. 1 Nr. 2, § 1 Abs. 5, § 1 Abs. 6,
 § 1 Abs. 9 BauNVO
GE Gewerbegebiete
 - 2 Maß der baulichen Nutzung**
 § 9 Abs. 1 Nr. 1, 2. Alt. BauGB,
 § 16 Abs. 2, § 16 Abs. 5, § 20 Abs. 2 und 3
 S. 2 BauNVO
GFZ 1,2 Geschossflächenzahl als Höchstmaß
GRZ 0,6 Grundflächenzahl
FH 12 m Firsthöhe in Metern über dem Höhenbezugspunkt als Höchstmaß
WH 12 m Wandhöhe in Metern über dem Höhenbezugspunkt als Höchstmaß
 - 3 Baulinien, Baugrenzen**
 § 9 Abs. 1 Nr. 2, 1. Alt. BauGB,
 § 23 Abs. 2 S. 3, Abs. 3 S. 3 BauNVO
 — Baulinie
 — Baugrenze

- 4 Gestaltung**
 § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m.
 Art. 81 Abs. 1 Nr. 1, Art. 81 Abs. 3 BayBO
 D bis 20° Dachneigung bis max. 20°
- 5 Verkehrsflächen**
 § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
 — Straßenverkehrsflächen
 — Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Fuß- und Radweg sowie Erschließung der Versorgungsfläche
 — Straßenbegrenzungslinie, festzusetzende
 — Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- 6 Flächen für Versorgungsanlagen**
 § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB
 — Trafostation

- ### 7 Grünordnung
- § 9 Abs. 1 Nr. 15 u. Nr. 25 BauGB
- öffentliche Grünfläche
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, mit Nummer der Teilfläche, z.B. TF 1
 - Teilflächen TF 1 bis TF 5 (vgl. C6(3,4)) Zweckbestimmung Schutzgrün
 - Teilfläche TF 6 Zweckbestimmung Randeingrünung
 - Bäume zu erhalten (Darstellung nach tatsächlichem Kronendurchmesser)
 - große Bäume zu pflanzen
 - mittelgroße und kleine Bäume zu pflanzen
 - geschlossene Strauchpflanzung (Strauchhecke)
 - Dachbegrünung herzustellen
- ### 8 Sonstiges
- Maßzahl
 - Umgrenzung für Flächen von Nebenanlagen, Stellplätze
 - Fassaden mit Maßnahmen zum Schallschutz bei schutzbedürftigen Räumen

- ### B) Hinweise
- bestehende Gebäude mit Hausnummer
 - vorgeschlagene Form der Baukörper
 - Grundstücksgrenze
 - Flurstücksnummer
 - Bushaltestelle
 - vorgeschlagener Standort für Bäume
 - vorhandene Bäume (Darstellung nach tatsächlichem Kronendurchmesser)
 - vorgeschlagener Standort für Strauchpflanzung
 - Maßzahl
 - Richtfunktionlinie in ca. 14 m Höhe der DeTeSystem gem. BP 126/03
 - Höhenbezugspunkt in Metern über Normalnull (NN)
 - Höhenlinien in Metern über Normalnull (NN)
 - Ortsdurchfahrtsgrenze
 - Anbauverbotszone (20 m) zum Verknüpfungsbereich der Staatsstraße St 2063 gem. Art. 23 Abs. 1 BayStrWG

Bebauungsplan mit Grünordnung 166/15 'Südlich Siemensstraße'

B. Planzeichnung

Planstand 30.05.2017

Ausgefertigt am: 04.07.2017

Florian Hartmann
Oberbürgermeister

(Dienstsiegel)

Große Kreisstadt Dachau
 Stadtbauamt
 Abteilung 5.1 Stadtplanung
 Konrad-Adenauer-Str. 2-6
 85221 Dachau

