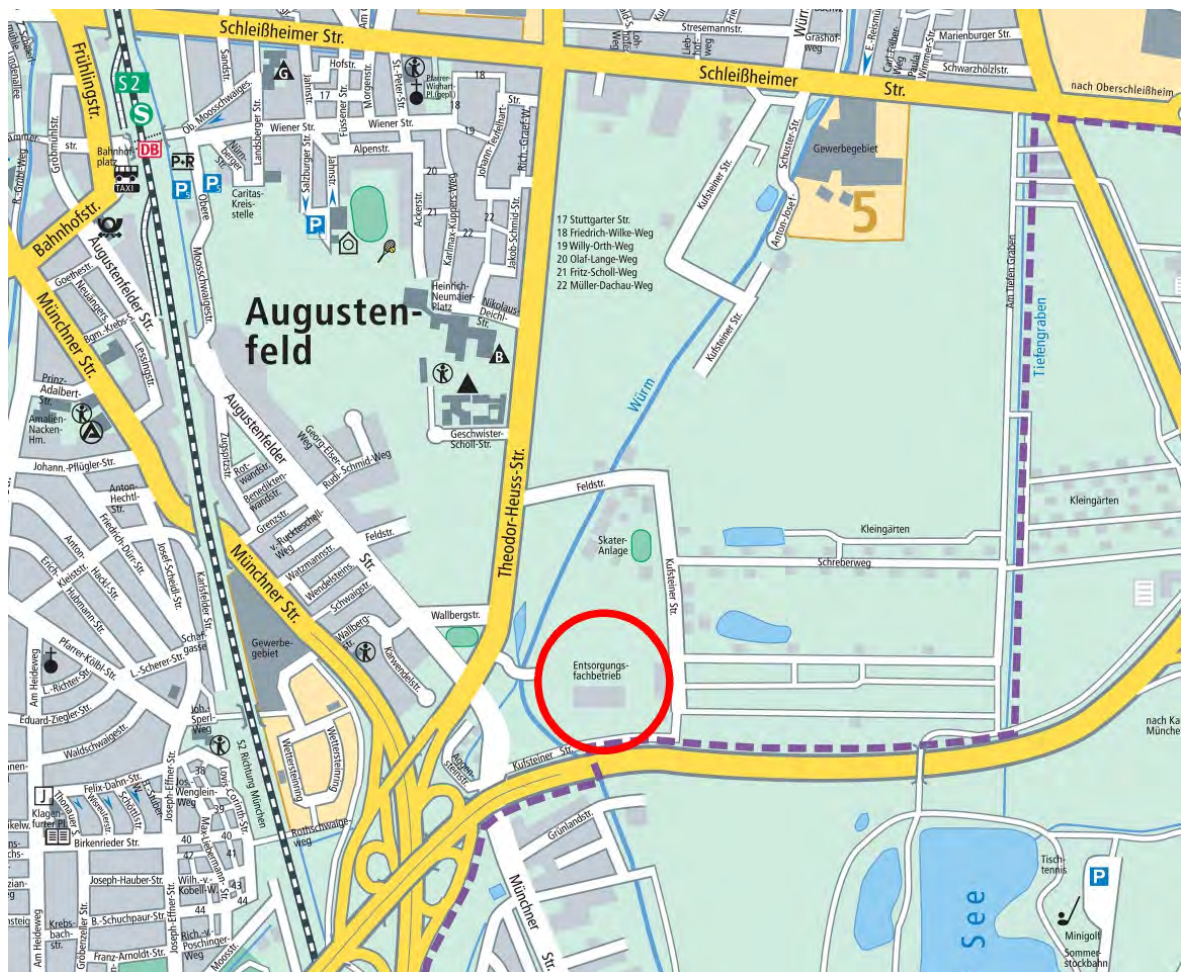




Dachau

GROSSE KREISSTADT DACHAU



VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN Nr. 145 / 08

„Entsorgungsfachbetrieb Fink“
(Änderung / Erweiterung)

Stand: 20. 01.2010

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnungsplan

Nr. 145/08

Entsorgungsfachbetrieb Fink (Änderung / Erweiterung)

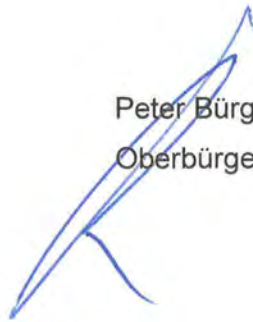
Entwurf



Stand 20.01.2010

Satzung ausgefertigt am:

10.12.10



Peter Bürgel
Oberbürgermeister



1. VERFAHRENSHINWEISE

1.1 Der Bauausschuss des Stadtrates hat am 15.01.2008 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 145/08 beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 06.06.2008 ortsüblich bekannt gemacht.

1.2 Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3, Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) wurde vom 06.06.2008 bis 23.06.2008 durchgeführt (Planstand: 07.04.2008).

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4, Abs. 1 BauGB wurde bis 07.07.2008 durchgeführt (Planstand: 07.04.2008).

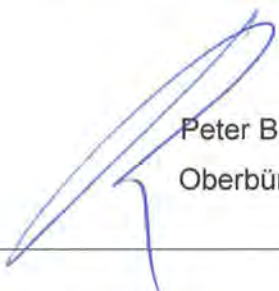
1.3 Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes wurde mit der Begründung gem. § 3, Abs. 2 BauGB vom 13.03.2009 bis 14.04.2009 öffentlich ausgelegt (Planstand: 21.01.2009).

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4, Abs. 2 BauGB wurde bis 14.04.2009 durchgeführt (Planstand: 21.01.2009).

1.4 Satzungsbeschluss

Die Stadt Dachau hat mit Beschluss des Stadtrates vom ~~08.11.10~~ den vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 145/08 als Satzung beschlossen (Planstand ~~20.1.10~~).

Dachau, den 10.12.10


Peter Bürgel
Oberbürgermeister

1.5 Bekanntmachung

Der Beschluss des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 145/08 nach § 10, Abs. 3 BauGB wurde am ~~14.12.10~~ ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan wird seit diesem Tag zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Der Bebauungs- und Grünordnungsplan tritt damit nach § 12 BauGB in Kraft. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung verwiesen.

Dachau, den 14.12.2010


Peter Bürgel
Oberbürgermeister

Inhaltsverzeichnis

Seite

TEIL A - FESTSETZUNGEN DURCH TEXT	1
TEIL B - BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN	6
1. Planungsvoraussetzungen	6
1.1 Anlass, Erforderlichkeit, Ziel und Zweck der Planung.....	6
1.2 Vorbereitende Gespräche.....	7
1.3 Rechtliche Grundlagen der Planung.....	7
1.4 Lage und Planungsumgriff.....	8
1.5 Begleitende Untersuchungen.....	8
2. Bestandsaufnahme	10
2.1 Derzeitige Nutzung des Planungsgebietes.....	10
2.2 Natürliche Grundlagen.....	11
2.3 Verkehrliche Grundlagen.....	12
2.4 Vorbelastungen.....	12
2.5 Bodendenkmal.....	12
3. Planungskonzept	13
3.1 Art der baulichen Nutzung.....	13
3.2 Maß der baulichen Nutzung.....	13
3.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise.....	14
3.4 Gestaltung baulicher Anlagen.....	14
3.5 Grünordnung.....	15
3.6 Ver- und Entsorgung.....	16
3.7 Leitungsrecht.....	17
4. Auswirkungen der Planung	18
5. Kosten	18
6. Flächenbilanz	19
7. Rechtsgrundlagen	19

TEIL C - Umweltbericht.....	19
8. Einleitung.....	20
9. Beschreibung der Planung.....	20
9.1 Angaben zum Standort	20
9.2 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Änderungsverfahrens zum Bauleitplan	21
10. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen fest- gelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung.....	23
11. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltaus- wirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	25
11.1 Menschen (Lärm).....	25
11.2 Tiere- und Pflanzen (Biodiversität).....	26
11.3 Boden.....	28
11.4 Wasser.....	29
11.5 Klima / Luft.....	30
11.6 Landschaft- / Stadtbild	31
11.7 Kultur- und Sachgüter.....	33
11.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.....	33
12. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	33
13. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	33
13.1 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen	33
13.2 Ausgleich	34
13.2.1 Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen.....	34
13.2.2 Kompensationsmaßnahmen	36
14. Alternative Planungsmöglichkeiten.....	36
15. Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken.....	37
15.1 Methodik	37
15.2 Schwierigkeiten und Kenntnislücken	37
16. Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)	38

17. Allgemein verständliche Zusammenfassung	38
18. Quellen- bzw. Literaturverzeichnis	41

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Geplante versiegelte und unversiegelte Flächenanteile auf der Fl.Nr. 1895/2.....	22
Tabelle 2: Übersicht der einzelnen Schritte zur Kompensationsberech- nung.....	35

Die Große Kreisstadt Dachau erlässt aufgrund §§ 2 Abs. 1, 9, 10 und 12 des Baugesetzbuches (BauGB), der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO), der 5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV) und Art. 3 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) jeweils in der am Tage des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung diesen vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan als

Satzung.

TEIL A - Festsetzungen durch Text

1. Gewerbegebiet

(§ 9 (1) Nr.1 BauGB i.V.m. § 8 (1) BauNVO)

(1) Das Planungsgebiet wird als Gewerbegebiet im Sinne von § 8 BauNVO für die besonderen Zwecke eines abfallwirtschaftlichen Betriebes festgesetzt. Zulässig sind Gebäude und sonstige bauliche Anlagen einschließlich der dazu erforderlichen Manipulationsflächen, auf denen abfallwirtschaftliche Tätigkeiten durchgeführt werden, z.B. die Annahme, Sortierung, Lagerung und stoffliche Aufbereitung sowie die allgemeine logistische Behandlung von Wertstoffen, Recyclingprodukten und vergleichbaren Stoffen. Zulässig ist ein Verwaltungsgebäude und eine Wartungshalle für den Fuhrpark.

(2) Der Geltungsbereich wird in zwei Nutzungsbereiche unterteilt.
Nutzungsbereich A: Geltungsbereich des rechtsgültigen Vorhaben- und Erschließungsplans 103/98 „Entsorgungsfachbetrieb Fink“
Nutzungsbereich B: Erweiterungsfläche Flurstück 1895/2 der Gemarkung Dachau

Gemäß § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO sind auf den Baugebietsflächen (Nutzungsbereich A und B) des Planungsgebietes nur solche Betriebsanlagen des Entsorgungsfachbetriebs zulässig, deren Geräuschemissionen die zeichnerisch festgesetzten Emissionskontingente EK einschl. dem zeichnerisch festgesetzten Zusatzkontingent EK_{zus} (Richtungssektor Nutzungsbereich A) weder tags (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) überschreiten.

(3) Die Richtungssektoren sind über folgende Koordinaten festgelegt:

- Scheitelpunkt SP: (4459835,00/5345301,02)
- Endpunkt E1: (4459666,45/5345246,39)
- Endpunkt E2: (4459678,15/5345331,33)

2. Maß der baulichen Nutzung

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

Die Festsetzungen über maximale Wand- und Firsthöhen gelten nicht für technische Dachaufbauten wie Schornsteine, Lüftungsanlagen oder vergleichbare technische Einrichtungen.

3. Höhenlage, Abgrabungen und Aufschüttungen (§ 9 Absatz 3 BauGB)

Die festgesetzten traufseitigen Wand- (WH) und Firsthöhen (FH) als Höchstmaß sind auf die Fertigfußboden-Oberkante +0.00 = 482,70 m ü. NN zu beziehen.

4. Bauweise (§ 9 (1) Nr.2 BauGB i.V.m. § 22 (3) BauNVO)

Für das Baugebiet wird eine abweichende Bauweise i.S. einer sich innerhalb entlang der Baugrenze entwickelnden, geschlossenen Blockrandbebauung festgesetzt.

Gebäudeabstände sind nach außen mit einer mind. 3 m hohen Wand baulich zu schließen. Nur im Bereich der Betriebshofzufahrt ist eine Öffnung der Gesamtlage zulässig.

5. Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 9 (4) BauGB i.V.m. Art. 98 (3) und (1) Nr. 1 BayBO)

Lagerflächen sind einzuhausen, wenn verwehbare Stoffe, wie z.B. Papier, Folien etc. gelagert werden.

6. Grünordnung (§ 9 (1) Nr. 15, 20 , 25 a BauGB)

(1) Stellplatzfläche

Die Stellplatzfläche ist in wasserdurchlässigem und versickerungsfähigem Belag auszuführen.

Pro 5 Stellplätze ist ein standortgerechter, heimischer Baum zu pflanzen (Auswahl gem. Pflanzliste).

(2) Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(2.1) Die Feuerwehrumfahrt ist als Schotterrasen auszuführen.

(2.2) Auf dem 10 m breiten, umlaufenden Pflanzstreifen sind heimische Bäume in einem Abstand von 15 bis 20 m und Sträucher als Rasterpflanzung (1,5 m x 1,5 m) gem. Pflanzliste (5.3) zu pflanzen.

Für notwendige Feuerwehraufstellflächen bzw. Zugänge (Tore) für die Feuerwehr zum Betriebsgelände kann die Baum- und Strauchpflanzung unterbrochen werden.

(2.3) Die Pflanzfläche im östlichen Bereich der Erweiterungsfläche ist als Rasterpflanzung (1,5 m x 1,5 m) gemäß Pflanzliste Pkt. (5.3) herzustellen. Für notwendige Feuerwehraufstellflächen kann die Strauchpflanzung unterbrochen werden.

(3) Die Außenseite der Schall- und Anschüttwand des „Holzkontors“ im Westen des Nutzungsbereichs A ist mit Klettergehölzen (z.B. *Parthenocissus tricuspidata*, *Polygonum aubertii*, *Wisteria*) und Rankhilfen zu begrünen.

(4) Öffentliche Grünfläche (entlang der westlichen und südlichen Geltungsbereichsgrenze)

(4.1) Entlang der westlichen und südlichen (in Teilen) Geltungsbereichsgrenze ist auf dem Grundstück mit der Flurnummer 1866 eine öffentliche Grünfläche zur Würm auszubilden. Es sind nur auetypische Gehölze gem. Pflanzliste zu verwenden.

(4.2) Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 festgesetzte Fläche dient zum Ausgleich der mit der Entwicklung der Gewerbefläche auf Nutzungsbereich A verbundenen Eingriffe.

(5) Pflanzliste (zur Auswahl)

(5.1) Für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und geschlossenen Gehölzbeständen sind die folgenden Arten für den öffentlichen Grünzug zu verwenden:

Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Moor-Birke	<i>Betula pubescens</i>
Silber-Weide	<i>Salix alba</i>
Grau-Weide	<i>Salix cinerea</i>
Faulbaum	<i>Frangula alnus</i>
Grau-Erle	<i>Alnus incana</i>
Schwarz-Erle	<i>Alnus glutinosa</i>
Zitter-Pappel	<i>Populus tremula</i>
Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>
Gewöhnliches Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaea</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Gewöhnlicher Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>

(5.2) Bäume für Stellplätze

Spitz-Ahorn	Acer platanoides (Cleveland)
Hainbuche	Carpinus betulus
Stadtlinde	Tilia cordata 'Greenspire'

(5.3) Bäume 2. Wuchsordnung und Sträucher für zweireihige gestaffelte freiwachsende Hecken, überwiegend Pflanzen der standortgerechten Pflanzengesellschaft (Rhamno-Cornetum):

Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Gemeine Eberesche	Sorbus aucuparia
Hasel	Corylus avellana
Gemeiner Liguster	Ligustrum vulgare
Europ. Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Hunds-Rose	Rosa canina
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Faulbaum	Rhamnus frangula
Schlehe	Prunus spinosa
Kornelkirsche	Cornus mas

7. Abwasserbeseitigung

Dachflächenwasser und unverschmutztes Oberflächenwasser sind entsprechend der Aufnahmefähigkeit der unversiegelten Grundstücksflächen nach Maßgabe der Bestimmungen des Wasserrechts auf dem Grundstück zu versickern bzw. oberflächigen Mulden zur Abflusspufferung zuzuführen.

HINWEISE

(1) Der Erschließungsstich von der B 304 bis zum eigentlichen Betriebsgelände wird öffentlich-rechtlich gewidmet. Der Unterhalt geht zu Lasten des Vorhabensträgers.

(2) Die Schutzzone für die in der Planzeichnung eingetragene 110 kV-Leitung der e.on AG beträgt 22,5 m beiderseits der Leitungsachse. Zwischen den Leiterseilen und der Fahrbahnoberkante wird ein Mindestabstand gemäß DIN 0210/12.85 (7 m) erforderlich. Im Bereich der Zufahrt und der öffentlichen Grünfläche verlaufen ein Fernmelde- und ein 20 kV-Kabel der e.on AG. Die Schutzzone beträgt für Aufgrabungen je 1 m beiderseits der Trassenachse.

Auf die Merkblätter der Leitungsträger wird hingewiesen.

(3) Immissionsschutz: Bei Änderung der genehmigten Vorhaben oder Anträgen auf Genehmigung bzw. auf Genehmigungsfreistellung ist anhand schalltechnischer Gutachten auf der Grundlage der Beurteilungsvorschrift „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm“ (TA Lärm) vom 26.08.1998 nachzuweisen, dass die jeweiligen Immissionskontingente L_{IK} nach DIN 45691:2006-12, die sich aus den festgesetzten Emissionskontingenten EK einschließlich dem Zusatzkontingent EK_{zus} für die entsprechende Teilfläche ergeben, an den maßgebenden Immissionsorten eingehalten werden.

(4) Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u.ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

TEIL B – Begründung zum Bebauungsplan

1. Planungsvoraussetzungen

1.1 Anlass, Erforderlichkeit, Ziel und Zweck der Planung

Am südlichen Stadtrand der Stadt Dachau, an der Theodor-Heuss-Str. 111, befindet sich das Betriebsgelände des Entsorgungsfachbetriebes Fink. Um den Betrieb planungsrechtlich zu sichern, wurde 1998/1999 der Vorhaben- und Erschließungsplans 103/98 „Entsorgungsfachbetrieb Fink“ aufgestellt, der seit 7.12.1999 rechtskräftig ist.

Grundstückseigentümer und Vorhabensträger ist die Peter Fink Vermietungs GmbH Dachau.

Mit der Umsiedlung des Entsorgungsfachbetriebes Fink an den südlichen Stadtrand von Dachau, sollte das Ziel verfolgt werden, den bisherigen Standort des Unternehmens „Am Kräutergarten“, östlich der KZ Gedenkstätte Dachau, aufzulösen.

Des Weiteren sollte mit der Umsiedlung des Betriebs den Umweltschutzbelangen insofern Rechnung getragen werden, dass vor der Beseitigung von Abfällen die Verwertung im Vordergrund steht. So wurde auf den neuen Flächen des Entsorgungsfachbetriebes den neuesten technischen und umweltgerechten Anforderungen für die Entsorgung, das Verwerten und das Recyceln entsprochen.

Die zunehmende Ausweitung der haushaltsnahen Erfassungen von stofflich verwertbaren Abfällen im Landkreis Dachau und Großraum München machen es notwendig, dass leistungsfähigere Sortiertechniken bereitgestellt werden müssen. Die durch das Kreislaufabfallwirtschaftsgesetz hinzugekommenen Verwertungs- und Produktionsmöglichkeiten von Abfällen, mit dem Ziel die thermische Fraktion zu reduzieren, erfordert auf kurzem Verkehrsweg neue Aufbereitungstechniken. Diese neuen Aufbereitungstechniken bedingen eine Erweiterung des Flächenbedarfs am neuen Standort. Derzeit müssen Stoffströme bereits in weiter entfernte leistungsfähige Aufbereitungsanlagen abgesteuert werden. Die damit verbundene zusätzliche Verkehrsbelastung kann somit durch Ausbau des vorhandenen Standorts aus ökonomischer und ökologischer Sicht vermieden werden.

Im Jahr 2007 erwarb die Peter Fink Vermietungs GmbH das nördlich angrenzende Flurstück 1895/2 der Gemarkung Dachau, um den Betrieb zu erweitern. Aus diesem Grund beantragte der Vorhabensträger im Dezember 2007 bei der Stadt Dachau die Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplans 103/98 „Entsorgungsfachbetrieb Fink“. Am 15.01.2008 beschloss der Bauausschuss die Änderung und Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (Aufstellungsbeschluss).

Der neue vorhabenbezogene Bebauungsplan 145/08 „Entsorgungsfachbetrieb Fink“ ersetzt den bisherigen Vorhaben- und Erschließungsplan 103/98 „Entsorgungsfachbetrieb Fink“. Der Geltungsbereich wird um das Flurstück 1895/2 erweitert. Ein entsprechend angepasster Durchführungsvertrag wird mit der Stadt Dachau bis spätestens zum Satzungsbeschluss abgestimmt.

Ziel der hier vorliegenden Bebauungsplanung ist, das bereits vorhandene Baurecht zu sichern, die Festsetzungen anhand der konkreten Planung bzw. des Bestands zu überprüfen und erforderlichenfalls anzupassen sowie entsprechendes Baurecht für die Erweiterungsfläche zu schaffen. Die Erschließung des Planungsgebietes ist über die öffentlich-rechtlich gewidmete Anbindung an die Theodor-Heuss-Straße gesichert.

Über planungsrechtliche Festsetzungen soll eine qualitätsvolle Raumbildung der Betriebsgebäude erreicht werden.

1.2 Vorbereitende Gespräche

Ein erstes Planungsgespräch mit dem Stadtbauamt Dachau fand am 31.01.2008 statt. Eine Einbindung der Betriebsgebäude über entsprechende Pflanzmaßnahmen wird für wichtig erachtet.

Am 12.02.2008 wurde die Erweiterung des Entsorgungsfachbetriebes Fink den Vertretern folgender Ämter vorab vorgestellt:

- Wasserwirtschaftsamt München
- Fachlicher Naturschutz, Landratsamt Dachau
- SG Immissionsschutz, Landratsamt Dachau
- SG Altlasten, Landratsamt Dachau
- Gesundheitsamt, Landratsamt Dachau

Ziel war, die Anforderungen an die fachlichen Belange zu klären und u.a. den Detaillierungsgrad der Umweltprüfung festzulegen.

Bei dem Gespräch ergaben sich keine grundsätzlichen Bedenken, die nicht planerisch zu bewältigen wären.

Am 22.02.2008 erfolgte nochmals eine Abstimmung mit dem Stadtbauamt Dachau, Abt. Stadtplanung und Abt. Bauordnung sowie der Stadtgärtnerei Dachau zu den Themen Erfordernisse der Feuerwehrumfahrt und naturschutzrechtliche Eingriffsregelung.

Am 09.07.2009 fand ein Abstimmungsgespräch zum Thema Neufestsetzung der immissionsschutzrechtliche Festsetzungen gem. DIN 45691:2006-12 mit dem Stadtbauamt Dachau und der Unteren Immissionsschutzbehörde des Landratsamtes Dachau statt.

1.3 Rechtliche Grundlagen der Planung

Im Regionalplan München von 2002, Änderungsstand 2005, ist das Planungsgebiet als gewerbliche Baufläche eingetragen. Ziele der Raumordnung werden durch die Erweiterung des Entsorgungsfachbetriebes Fink nicht tangiert.

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Dachau vom Februar 2004 ist die Fläche des derzeit rechtsgültigen Vorhaben- und Erschließungsplanes 103/98 als Gewerbegebiet „Entsorgungsfachbetrieb mit Emissionsbeschränkung“ ausgewiesen, die Erweiterungsfläche, das Flurstück 1895/2 als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „geplantes Sportgelände“, überlagert durch eine geplante Schutz- und Leitpflanzung.

Gemäß § 8(2) BauGB ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Aus diesem Grund wird parallel zur Bebauungsplanänderung gleichzeitig der Flächennutzungsplan gemäß § 8(3) BauGB geändert. Das Änderungsverfahren wird vom Stadtplanungsamt Dachau bearbeitet, die anfallenden Planungskosten übernimmt der Vorhabensträger (Regelung im Durchführungsvertrag).

Der vorliegende Vorhaben- und Erschließungsplan mit Grünordnungsplan „Entsorgungsfachbetrieb Fink“, Planungsstand 20.01.10, wird Bestandteil des von der Stadt Dachau beschlossenen vorhabenbezogenen Bebauungsplans 145/08 „Entsorgungsfachbetrieb Fink“. Erschließung und vertragliche Baupflicht etc. werden im Durchführungsvertrag geregelt.

1.4 Lage und Planungsumgriff

Das Planungsgebiet „Entsorgungsfachbetrieb Fink“ liegt in der Würmaue. Im Osten grenzt ein regionaler Grünzug (Regionalplan München) und das landschaftliche Vorbehaltsgebiet Herbertshauser und Inhauser Moos an. Das Planungsgebiet befindet sich im Süden von Dachau und wird im Westen durch die Würm, im Norden, Süden und Osten durch angrenzende z.T. landwirtschaftlich genutzte Flächen bzw. Kleingartenflächen begrenzt. Der Plangeltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 55.330 qm. Folgende Flurstücke liegen im Geltungsbereich:

Flurstück:

1865/9 teilw., 1865/26, 1865/27, 1858/28, 1858/29, 1866/1, 1866/2, 1924 (Würm) teilw., 1866 (Öffentliche Grünfläche), 1866/3 (Nutzungsbereich A), 1895/2 (Nutzungsbereich B, Erweiterungsfläche) der Gemarkung Dachau.

Die Flurstücke 1866/3 und 1895/2 sind Eigentum der Peter Fink Vermietungs GmbH Dachau. Die Flurstücke 1865/9 teilw., 1865/26, 1865/27, 1858/28 werden in den Geltungsbereich mit einbezogen, da sie für die Erschließung des Geländes bis zum Anschluss an die B 471 benötigt werden. Sie befinden sich im Eigentum der Stadt Dachau.

1.5 Begleitende Untersuchungen

Umweltprüfung

Gemäß § 2 (4) BauGB 2004 ist bei der Aufstellung und Änderung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen, welche in einen Umweltbericht gem. § 2a BauGB, Teil C der Begründung, mündet.

Um die Auswirkungen auf den Naturhaushalt zu ermitteln, die sich bei der Realisierung der Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ergeben, wurde gemäß des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (BayStMLU 2003) eine Bestandsbewertung der Erweiterungsfläche (Nutzungsbereich B) durchgeführt. Die Eingriffsregelung ist Bestandteil des Umweltberichts.

An dieser Stelle wird ausdrücklich daraufhin gewiesen, dass sich Umweltbericht und Eingriffsregelung ausschließlich auf die Betrachtung des neuen Nutzungsbereiches B beziehen.

Das Thema Eingriff/Ausgleich für Nutzungsbereich A wurde im Verfahren des Vorhaben- und Erschließungsplans 103/98 abgearbeitet und entsprechende Ausgleichsmaßnahmen festgelegt, die bereits durchgeführt sind. Somit gilt der Eingriffstatbestand auf Nutzungsbereich A als ausgeglichen, wenn sich nachträglich das Maß der baulichen Nutzung für diesen Bereich nicht ändert. In der Flächenbilanz unter Kapitel 6 wird rechnerisch nachgewiesen, dass das faktisch mögliche Baurecht zwar immer voll ausgeschöpft, aber nicht überschritten wird.

Ein Umweltbericht war für den Vorhaben- und Erschließungsplans 103/98 nach damaliger Gesetzeslage (1998) noch nicht erforderlich. Somit muss auch hier nur die Erweiterung (Nutzungsbereich B) betrachtet werden und nicht das gesamte Vorhaben.

Altlastenuntersuchung

Für den Geltungsbereich des rechtsgültigen Vorhaben- und Erschließungsplans (Nutzungsbereich A) wurde im März 1998 ein Altlastengutachten durch das Ing. Büro Sehlhoff, Vilsbiburg erstellt. Die Veranlassung für die Erstellung eines Altlastengutachtens war gegeben, da im Verlauf des zweiten Weltkrieges auf und im näheren Bereich des Grund-

stückes Bomben detonierten und die Bombentrichter zum Teil mit nicht definiertem Material verfüllt wurden. Das Grundstück wurde deshalb als Altlastenverdachtsfläche der Priorität 1 eingestuft. Neben diesen altlasten-relevanten Auffüllungen bestand der Verdacht, dass sich Blindgänger und anderweitige Kampfmittel auf dem Grundstück befinden.

Im Rahmen der bereits durchgeführten Bau- und Erschließungsmaßnahmen wurden alle Verfüllungen ordnungsgemäß ausgekoffert und das ausgehobene Material entsprechend entsorgt. Nutzungsbereich A gilt als vollständig saniert und wurde aus dem Altlastenkataster herausgenommen.

Nutzungsbereich B (Erweiterungsfläche) war ebenfalls als Altlastenverdachtsfläche im Altlastenkataster des Landratsamtes Dachau verzeichnet. Aus diesem Grunde wurde vom Büro UPIS im August 2008 im Auftrag von IPG Ingenieurgesellschaft Pro Geo, die das Altlastengutachten erstellt, eine Kampfmitteluntersuchung durchgeführt. Es wurde ein Bombentrichter identifiziert und das Bodenmaterial ausgekoffert. Des Weiteren wurden nach Abschub des Oberbodens in geringem Umfang Müll- und Brandreste aufgefunden.

Nach Prüfung des Abschlussberichtes der durchgeführten Sanierungs- und Entsorgungsmaßnahmen durch das Landratsamt Dachau wurde der Nutzungsbereich B (Erweiterungsfläche) multifunktional aus dem Altlastenkataster entlassen.

Schalltechnische Untersuchung

Aufgrund der Neuansiedlung des Entsorgungsfachbetriebes Fink auf dem Gelände des Flurstückes 1866 wurde von Obermeyer Planen + Beraten zur Gewährleistung der einzuhaltenen Richtwerte nach TA Lärm bzw. VDI 2058 im Jahr 1998 ein Gutachten erstellt. Als Resultat wurden für den Nutzungsbereich A immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel von 68 dB(a)/m² tags und 53 dB(A) /m² nachts festgesetzt.

Im Zuge der Erweiterung/Änderung des Geltungsbereiches infolge der Betriebsvergrößerung war es erforderlich, das Betriebsgelände erneut schalltechnisch zu überprüfen. Die schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros Andreas Kottermair vom 06.08.2009 zeigt auf, welche Emissions- und Zusatzkontingente unter Berücksichtigung einer möglichen Gewerbenutzung auf Fl.-Nr. 1895/2 und der immissionsschutzrechtlichen Vorgaben für die Nutzungsbereiche A und B des Planungsgebietes zulässig sind.

Unter Berücksichtigung einer Geräuschvorbelastung des Immissionsorts an der Aggensteinstraße durch den angrenzenden Getränkemarkt können im Bebauungsplan Nr. 145/08 der Stadt Dachau den beiden Betriebsflächen unter Berücksichtigung der in der Kontingentierungs- Richtlinie DIN 45691 festgelegten Rechenregeln Emissionskontingente von 64 dB(A)/m² am Tag und 49 dB(A)/m² in der Nacht auf der Bestandsfläche (Nutzungsbereich A) sowie von 63 dB(A)/m² am Tag und 48 dB(A)/m² in der Nacht auf der Erweiterungsfläche (Nutzungsbereich B) zugewiesen werden, ohne dass sich hierdurch an den fünf maßgebenden Immissionsorten irgendwelche Überschreitungen der zutreffenden Orientierungswerte ergeben.

Da bei Ansetzung der genannten Emissionskontingente auf beiden Teilflächen an den Immissionsorten 4 und 5 noch 2,4 bzw. 4,4 dB(A) als Differenz zwischen den ausschöpfbaren Orientierungswertanteilen und den aus den Emissionskontingenten resultierenden Beurteilungspegeln frei sind, kann zudem ein Richtungssektor „West“ (in Richtung von IO 4 und 5) definiert werden, für den ein Zusatzkontingent von tags wie nachts +2 dB(A)/m² zu vergeben sind.

Diese Werte werden in der Planzeichnung als Emissions- bzw. Zusatzkontingente zeichnerisch durch Einschrieb festgesetzt.

Unter Berücksichtigung der Vorbelastung aus dem Getränkemarkt, dass am angrenzenden IO 3 die von der Fa. Fink ausgehenden Geräuschimmissionen die zutreffenden Orientierungswerte in Anlehnung an Pkt. 3.2.1 der TA Lärm um wenigstens 6 dB(A) unterschreiten sollten, ergeben sich im Vergleich zu den für die Betriebsflächen der Fa. Fink offenen Orientierungswertanteilen aus den Emissionskontingenten (EK) und dem Zusatzkontingent (EK_{zus}) die in nachfolgender Tabelle aufgeführten Beurteilungspegel:

Immissionsort		Orientierungswertanteile in dB(A)		Immissionsrichtwertanteile in dB(A)			
				Emissionskontingent		EK + EK _{zus}	
Nr.		Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht
IO 1	Kufsteiner Str. 20	60	45	59	44	59	44
IO 2	Grünlandstr. 15	55	40	54,7	39,7	54,7	39,7
IO 3	Aggensteinstr. 8	54	39	53,5	38,5	53,5	38,5
IO 4	Augustenfelder Str. 4	55	40	50,6	35,6	52,6	37,6
IO 5	Augustenfelder Str. 8	55	40	52,6	37,6	54,6	39,6

Die Emissions- und Zusatzkontingente wurden unter Berücksichtigung der zulässigen Immissionen an den schutzbedürftigen Nutzungen berechnet. Als schutzbedürftige Nutzungen wurden die exponierten Wohngebäude in den Allgemeinen Wohngebieten an der Augustenfelder Straße und der Grünlandstraße und im Mischgebiet an der Aggensteinstraße sowie ein Wohnhaus im Außenbereich angesetzt. Die in den genannten Nutzungen als Immissionsorte (IO) angenommenen exponierten Gebäude sind nachfolgend aufgeführt:

- IO 1: Dachau; Kufsteiner Straße 20 im Außenbereich;
- IO 2: Karlsfeld; Grünlandstraße 15 im Allgemeinen Wohngebiet;
- IO 3: Dachau; Aggensteinstraße 8 im Mischgebiet;
- IO 4: Dachau; Augustenfelder Straße 4 im Allgemeinen Wohngebiet;
- IO 5: Dachau; Augustenfelder Straße 8 im Allgemeinen Wohngebiet.

Die Immissionsorte IO 1 bis IO 5 sowie der Getränkemarkt sind in der Planzeichnung als Hinweis verzeichnet.

2. Bestandsaufnahme

2.1 Derzeitige Nutzung des Planungsgebietes

Nutzungsbereich A (Flurnr. 1866/3 der Gemarkung Dachau) wird überwiegend betrieblich genutzt. Eine zum Betriebshof hin offene Halle entlang der südlichen Grundstücksgrenze wurde bereits errichtet, die Halle entlang der östlichen Grundstücksgrenze ist genehmigt und soll noch in diesem Jahr realisiert werden. Ansonsten wird das Betriebsgelände als Lager- und Bewegungsfläche genutzt.

An der westlichen Grundstücksgrenze wird ein sog. „Holzkontor“, das ebenfalls bereits genehmigt ist, mit einer bis zu 7 m hohen Schallschutzwand errichtet werden.

Die an der Einfahrt stehenden Bürocontainer dienen als Provisorium bis das Verwaltungsgebäude gebaut wird.

Die öffentliche Grünfläche (Flurnr. 1866 der Gemarkung Dachau) entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze ist Ausgleichsfläche für Nutzungsbereich A und entsprechend der grünordnerischen Festsetzungen entwickelt worden.

Nutzungsbereich B (Erweiterungsfläche, Flurnr. 1895/2 der Gemarkung Dachau) ist eine durch Humusauftrag anthropogen überprägte Brachfläche.

2.2 Natürliche Grundlagen

Geologie/ Böden

Das Gebiet liegt am nördlichen Rand der Münchner Schotterebene. Die Geländeoberfläche kann als eben bezeichnet werden.

Die Untergrundverhältnisse zeigen einen einfachen geologischen Aufbau. Unter einer 0,2 - ca. 0,4 m mächtigen Mutterbodenschicht folgt gewachsener, sandiger, schwach schluffiger Kies.

Grundwasser/ Wasserwirtschaft

Grundwasser ist in einer Tiefe von ca. 1,1 m anzutreffen. Es ist davon auszugehen, dass das Grundwasser in nördlicher bis nordwestlicher Richtung strömt.

Der Geltungsbereich des Planungsgebietes liegt in der Würmaue. Aufgrund des zu erhaltenden Retentionsraumes und des Hochwasserabflusses wird ein 26 - 28 m breiter Grünbereich zur Würm freigehalten.

Vegetation und Biotopausstattung

Entsprechend der bestehenden gewerblichen Nutzung von Nutzungsbereich A ist das Betriebsgelände überwiegend versiegelt. Zur Würm hin ist das Betriebsgelände über Büsche und Sträucher gut eingewachsen.

Nutzungsbereich B wurde durch Humusauftrag anthropogen überprägt. Auf der Erweiterungsfläche befinden sich weder Strauch-, Gehölz- oder Baumgruppen.

Nördlich angrenzend an Nutzungsbereich B befindet sich ein amtlich kartiertes Biotop mit Gehölz- und Baumgruppen (Biotopkartierung Bayern, 1986), das für Kleinsäuger von Bedeutung sein könnte.

Klima / Lufthygiene

Von Bedeutung für den Vorhaben- und Erschließungsplan sind wegen der möglichen Aufwirbelung von Papieren, Kartonagen oder sonstigen Materialien die Windverhältnisse.

Um die umliegenden Flächen vor etwaigen Auswehungen von Recyclingprodukten zu schützen, soll eine nach allen Seiten geschlossene bauliche Anlage geschaffen werden.

2.3 Verkehrliche Grundlagen

Das Planungsgebiet wird über die Theodor-Heuss-Straße erschlossen, die in Richtung Norden nach Dachau-Ost über die Schleißheimer Straße einen Anschluss an die A 92 hat und in Richtung Süden über den Kreuzungspunkt mit der B 304 direkt nach Karlsfeld und im weiteren Verlauf nach München bzw. zur A 99 führt. Der Kreuzungspunkt der B 471 mit der B 304 befindet sich südwestlich des Planungsgebietes.

In Verlängerung der B 471 nach Südwesten erreicht man die A 8.

Innerhalb des Würm begleitenden Grünzuges erfolgte die Anlage eines öffentlichen Fuß- und Radweges, der nach Süden Richtung Gemeinde Karlsfeld und nach Norden in das Stadtgebiet von Dachau führt.

2.4 Vorbelastungen

Die Lärmbelastungen sind durch das starke Verkehrsaufkommen auf der B 471 relativ hoch, aber hinsichtlich der Nutzung des Planungsgebietes nicht relevant.

Von den angrenzenden Grundstücken sind aufgrund der Nutzungen als landwirtschaftliche Flächen, Kleingärten, Taubenzüchterverein und Pferdekoppel keine Belastungen zu erwarten.

Aufgrund der Einstufung des Nutzungsbereiches B als Altlastenverdachtsfläche der Priorität 1 ist mit altlasten-relevanten Auffüllungen, evtl. 'Blindgängern' und Kampfmitteln zu rechnen (siehe auch Punkt 1.5).

2.5 Bodendenkmal

Südlich des Plangeltungsbereiches wird ein Grabhügelfeld (D-1-7734-0060) aus der Bronze- oder Eisenzeit vermutet. Mit einer Ausdehnung des Gräberfeldes in den Planungsbe- reich muss ebenso gerechnet werden wie mit der Entdeckung einer zugehörigen Sied- lung.

Gemäß Luftbild erstreckt sich das Gräberfeld geringfügig in den Bereich der öffentlichen Grünfläche. Im Zuge der Baumassnahmen für die Südhalle (Bestandsgebäude) im Jahr 2000 wurden keine auffälligen Bodenfunde vorgefunden, so dass von einer Ausdehnung auf die Baugebietsflächen nicht ausgegangen wird.

Auf das Denkmalschutzgesetz zum Umgang mit Bodenfunden wird verwiesen.

Folgende Nebenbestimmungen wären bei zulässiger Überplanung von Bodendenkmälern zu beachten:

- Der Antragsteller hat im Bereich von Denkmalflächen eine Erlaubnis nach Art. 7 DSchG bei der Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen.
- Der Oberbodenabtrag für das Vorhaben ist im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des Bay. Landesamtes für Denkmalpflege im Bereich der geplanten Bauflä- che durchzuführen.
- Nach dem Ergebnis des Oberbodenabtrags hat der Antragsteller eine sachgerechte archäologische Ausgrabung im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des Bay. Landesamtes für Denkmalpflege zur Sicherung und Dokumentation aller von der

geplanten Maßnahme betroffenen Bodendenkmäler durchzuführen. Grundlage hierfür sind die Dokumentationen archäologischer Ausgrabungen in Bayern (Stand: Juli 2008) und gegebenenfalls eine Leistungsbeschreibung des Bay. Landesamtes für Denkmalpflege.

- Der Antragsteller hat alle Kosten der fachlichen Begleitung des Oberbodenabtrags und der Ausgrabungen zu tragen.
- Mit den bauseits erforderlichen Erdarbeiten darf erst begonnen werden, wenn die vorhandenen Bodendenkmäler sachgerecht freigelegt, dokumentiert und geborgen wurden.
- Die untere Denkmalschutzbehörde behält sich ausdrücklich vor, weitere Bestimmungen nachträglich aufzunehmen, zu ändern oder zu ergänzen sowie den Bescheid jederzeit zu widerrufen.

3. Planungskonzept

3.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros Kottermair vom 06.08.2009 wird den Nutzungsbereichen A und B des Planungsgebietes gemäß Kontingentierungs-Richtlinie DIN 45691 jeweils ein unterschiedliches Emissionskontingent (EK) für Tag und Nacht zugewiesen.

Die Festsetzung entsprechender Lärmkontingente garantiert den Bestandsschutz der bestehenden Betriebsanlagen und sichert zudem der Erweiterungsfläche ausreichende Lärmkontingente für einen umfassenden Betrieb zu.

Durch Festsetzung der im Gutachten ermittelten Emissionskontingente und der Einführung eines Richtungssektors mit Zusatzkontingenten auf Nutzungsbereich A wird sicher gestellt, dass die geforderten Orientierungswerte an den maßgebenden Immissionsorten eingehalten werden.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist über die GRZ als Höchstmaß und die zulässigen traufseitigen Wandhöhen (WH) und Firsthöhen (FH) als Höchstmaß ausreichend bestimmt.

Im rechtsgültigen Vorhaben- und Erschließungsplans 103/98 war eine GRZ (Grundflächenzahl) von 0,6 festgesetzt, mit der Möglichkeit die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Stellplätzen und ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen bis höchstens zu einer GRZ von 0,8 zu überschreiten. Nachdem die betrieblichen Erfordernisse eines Entsorgungsfachbetriebes einen hohen Anteil an Bewegungs- und Lagerflächen bedingen, wäre die nach Baurecht maximal überbaubare Fläche in jedem Fall realisiert worden.

Aus diesem Grund wird im Rahmen der Bebauungsplanänderung (Vorhabenbezogener Bebauungsplan 145/08) für das gesamte Baugebiet eine GRZ von 0,8 (entspricht der Obergrenze für Gewerbegebiete gem. § 17 BauNVO) festgesetzt. Eine Überschreitung der GRZ ist nicht zulässig, auch nicht für Flächen gem. § 19 (4) BauNVO und gemäß konkreter, vorliegender Planung (Lageplan siehe Anlage) auch nicht erforderlich.

Die Gebäude dürfen eine maximale traufseitige Wandhöhe (WH) und eine maximale Firsthöhe (FH), bezogen auf die Fertigfußboden-Oberkante (482,70 m üNN) bis Oberkante

Dachhaut nicht überschreiten. Entsprechend der beabsichtigten Nutzungen ergeben sich unterschiedliche Gebäudehöhen.

Im Zuge des Planungsfortschrittes und der konkreten Anlagenplanung (Sortieranlage für z.B. **P**apier/**P**appe/**K**arton) haben sich die ursprünglich festgesetzten traufseitigen Wandhöhen als nicht ausreichend erwiesen. Anstatt der ursprünglich festgesetzten 9,0 m und

12,0 m wird die maximal zulässige traufseitige Wandhöhe mit 10,5 m und 13,5 m festgesetzt. Die maximal zulässigen Firsthöhen müssen nicht bzw. nur geringfügig um 0,15 m angehoben werden. In der Folge ändert sich die Dachneigung, die flacher wird, wenn die Traufhöhe angehoben wird. Im Sinne einer flexiblen gewerblichen Nutzung und optimalen betrieblichen Nutzung, die immer von technischen Entwicklungen abhängig ist, ist die Anhebung der traufseitigen Wandhöhen vertretbar.

Somit ist festzustellen, dass das Maß der baulichen Nutzung, das bisher planungsrechtlich zulässig war, auch in den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 145/08 beibehalten wird.

3.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

Durch die Festsetzungen eines großzügigen Bauraumes mit den entsprechenden Abgrenzungen der Art und des Maßes der baulichen Nutzung wird die überbaubare Grundstücksfläche bestimmt.

Über eine sich entlang der Baugrenze entwickelnde Bebauung und der Festsetzung einer abweichenden Bauweise i.S. einer Blockrandbebauung soll eine Anordnung der Baukörper in Form eines „geschlossenen Vierseithofes“ erreicht werden.

Städtebauliches Ziel ist es, eine nach außen und in die Umgebung hin durch Baukörper abgeschlossene und durch einen Grüngürtel optisch in die Landschaft eingebundene Anlage herzustellen.

3.4 Gestaltung baulicher Anlagen

Die bauliche Geschlossenheit der gesamten Anlage ist zum einen wegen möglicher Auswehungen von Kartonagen, Papier etc. sicherzustellen, zum anderen soll sich der Betrieb abgeschirmt von seiner Umgebung entwickeln, um diese nicht zu beeinträchtigen.

Aus diesem Grund sollen Lagerflächen, auf denen verwehbare Stoffe wie z.B. Papier, Folien etc. gelagert werden, grundsätzlich eingehaust werden.

Von der Einhausung einer Lagerfläche, z.B. das geplante „Holzkontor“ im Westen, kann abgesehen werden, wenn das spez. Gewicht der zu lagernden Schüttgüter (z.B. Holz, Metall) so hoch ist, dass eine Verwehung nicht zu befürchten ist.

3.5 Grünordnung

Für das Gewerbegebiet sind zur Eingliederung des Geländes in die Landschaft grünordnerische Maßnahmen erforderlich. Es sollten hierbei die folgenden übergeordneten Ziele beachtet werden:

- Biotopvernetzung
- Freihaltung des Gewässerbereiches der Würm
- Anspruchsvolle Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes

Das Grünordnungskonzept leitet sich gleichermaßen aus ökologischen und nutzerorientierten Zielen ab.

Versiegelung

Die ausgewiesenen Stellplätze an der Westseite sind in wasserdurchlässigem und versickerungsfähigem Belag auszuführen. Pro fünf Stellplätze ist ein Großbaum zu pflanzen. Die Baumpflanzung kann zwischen den Stellplätzen, aber auch als Baumgraben vor den Stellplätzen durchgeführt werden.

Die Feuerwehrumfahrt ist ebenfalls wasserdurchlässig mit z.B. Rasengittersteinen oder als wassergebundener Belag auszuführen. Mit dieser Maßnahme werden Bodenfunktionen wie Filterung, Versickerung, Grundwasserneubildung weiterhin ermöglicht. Die Bepflanzung in diesem Bereich ist mit den Anforderungen der Feuerwehr abzustimmen.

Im Rahmen der Zweckbestimmung des Baugebietes können Betriebs- und Lagerflächen nur in untergeordnetem Maße in versickerungsfähiger Bauweise hergestellt werden.

Eingrünung und Durchgrünung des Geländes (Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern)

Entlang der südwestlichen, südlichen, östlichen und nördlichen Grenze des Betriebsgeländes wird ein 10 m breiter Pflanzstreifen ausgewiesen, in dem auch die Feuerwehrumfahrt liegt. Die Eingrünung des Geländes soll zur besseren Einbindung der Anlage in die Umgebung beitragen.

Der östliche Teil des Nutzungsbereiches B wird unter Maßgabe der Ausweisung im Flächennutzungsplan als Fläche für eine Schutz- und Leitpflanzung von Versiegelung frei gehalten und als Pflanzfläche für Bäume und Sträucher festgesetzt. Dieser Bereich kann auch für die Versickerung von Oberflächenwasser genutzt werden.

Entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze ist ein dauerhaft begrünter Sichtschutzaun (siehe Planzeichnung: Hinweise) mit geeigneten Kletter- und Rankgewächsen herzustellen, solange in diesem Bereich die Bauvorhaben (Verwaltung/Wartungshalle und Nordhalle) noch nicht realisiert sind. Der Sichtschutzaun kann in diesem Bereich zugleich Grundstückseinfriedung sein.

Nachdem es sich bei dieser Forderung um eine zeitlich begrenzte Übergangsmaßnahme handelt, wird die Realisierung und Ausführung des Sichtschutzes im Durchführungsvertrag geregelt.

Öffentliche Grünfläche entlang der Würm (interne Ausgleichsfläche)

Entlang der westlichen und südlichen (in Teilen) Geltungsbereichsgrenze wurde zur Würm eine öffentliche Grünfläche mit Fahrrad- und Fußweg angelegt (Flurnr. 1866, Gem. Dachau). Diese ist Teil des übergeordneten Freiflächengefüges und -konzeptes der Stadt Dachau und dient weiterhin als eingriffsnahe Ausgleichsfläche für die bauliche Entwicklung des Nutzungsbereichs A.

Der Randstreifen zur Würm mit einer Mindestdiefe von ca. 26 m und einer Fläche von ca. 9.180 m² wurde mit naturnahen Bäumen- und Sträuchern gem. der Pflanzliste bepflanzt.

Externe Ausgleichsflächen

Der über die bauliche Entwicklung des Nutzungsbereiches B hervorgerufene Eingriff in Höhe von mind. 7.500 m² kann innerhalb des Geltungsbereichs nicht ausgeglichen werden.

Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden, unter Leitung der Stadtgärtnerei Dachau, im Rahmen des übergeordneten Projekts der Würm - Renaturierung am südöstlichen Stadtrand Dachaus, in unmittelbarer Nachbarschaft zum Eingriffsort durchgeführt. Im Kerngebiet des Renaturierungsprojektes liegt die Gewässerkreuzung Würm - Reschenbach mit den Flurnummern 1862/2 und 1858/29 und einer Gesamtfläche von ca. 15.000 m². Angrenzende Grundstücke werden eventuell in die Planung einbezogen.

Die eingriffsnahen Ausgleichsflächen sowie Art und Umfang der Ausgleichsmaßnahmen werden im Durchführungsvertrag dem Eingriff zugeordnet.

3.6 Ver- und Entsorgung

Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung wird über die Stadtwerke Dachau mit Anschluss an die unmittelbar am Ostufer der Würm entlang verlaufende Ringleitung DN 350 über einen bestehenden Hydranteneckpunkt sichergestellt.

Der Wasseranschluss dient ausschließlich der Versorgung des Bürogebäudes. Das derzeit provisorische Verwaltungsgebäude ist an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen. Der Betrieb benötigt kein Brauchwasser.

Abwasserentsorgung

Es fallen keine spezifischen gewerblichen Abwässer an.

Für Schmutzwassermengen aus Verwaltung und Wartungshalle wird eine Sammeleinrichtung mit Pumpstation und Abwasserdruckleitung (DN 50/ 80) vorgesehen. Der Anschluss an die öffentliche Kanalisation der Stadt Dachau erfolgt am Punkt Augustenfelder Straße/ Wallbergstraße, westlich des Sportgeländes.

Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen wird nach außen in den umlaufenden 10 m tiefen Pflanzstreifen abgeleitet und im Untergrund unter Zwischenschaltung oberflächiger Mulden versickert. Für den Nutzungsbereich A bestehen bereits funktionierende Sickeranlagen i.d.S.

Für die oberflächennahe Versickerung der Hofflächen, bei Erweiterung durch die Nordhalle, ist eine Versickerungsmulde von überschlägig 1.500 m² erforderlich. Eine zentrale

Fläche von 900 m² im Innenhof (Nutzungsbereich A: bestehende Sickeranlage) ist bereits realisiert. Die genaue Lage der zusätzlich erforderlichen Fläche von ca. 600 m² bei Realisierung der Nordhalle (Nutzungsbereich B) ist in den Antragsunterlagen zur erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigung nachzuweisen. Eine Versickerung in der nordöstlichen Pflanzfläche wird angestrebt.

Oberflächenwasser aus nicht überdachten Manipulationsflächen (Holzkontor) wird in einem Rückhaltebecken gesammelt und gedrosselt in die öffentliche Kanalisation abgegeben.

Löschwasser/ Brandschutz

Die Löschwasserbereitstellung erfolgt nicht über die Stadtwerke Dachau.

Der Löschwasserbedarf wird über eigene Löschwasserbrunnen mit Hydranten auf dem Betriebsgelände gesichert werden. Anzahl und Lage werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens festgelegt. Im derzeitigen Ausbaustadium existieren drei Löschwasserbrunnen, von denen jedoch mindestens einer im Zuge der Erweiterung verlegt werden muss.

Für den Brandfall sind die Hallenböden und -sockel als wasserdichte Wanne ausgebildet. Löschwasser kann somit nicht in den Boden gelangen und muss wieder abgepumpt werden (Löschwasserrückhaltung).

Elektroversorgung

Die Elektroversorgung des Gebietes erfolgt von der Kufsteiner Straße über das Flurstück 1882 und ein Trafohaus auf Flurstück 1866/3, an der östlichen Geltungsbereichsgrenze in diesem Bereich, das auch von den Stadtwerken Dachau genutzt wird.

Die planungsrechtliche Sicherung der Leitungstrasse über das Fremdgrundstück erfolgt über eine Grunddienstbarkeit.

3.7 Leitungsrecht

Die über das Grundstück 1866/3 (Nutzungsbereich A) verlaufende Wasserleitung zur Versorgung der Kleingärten musste im Zuge der Bauarbeiten für die Osthalle des Entsorgungsfachbetriebs Fink geringfügig verlegt werden. Der Vorhabensträger übernahm die Kosten. Grundsätzlich kann der bestehende Verlauf der Trinkwasserleitung, solange diese zugänglich ist, beibehalten werden. Zur Absicherung der Belange der Stadt Dachau wurde eine beschränkt persönliche, notarielle Dienstbarkeit auf dem Flurstück 1866/3 bestellt.

Soweit im Zuge der Realisierung der Betriebserweiterung die Verlegung der Wasserleitung GGG 150 erforderlich wird, erfolgt die notwendige Regelung hierzu direkt mit den Stadtwerken Dachau. Die Firma Peter Fink Vermietungs GmbH verpflichtet sich sämtliche in Zusammenhang mit der Verlegung anfallenden Kosten in voller Höhe zu tragen.

Wird im Zuge des Baufortschritts (Nordhalle) eine komplette Umverlegung der Wasserleitung erforderlich, ist die dafür vorgesehene Fläche auf der Feuerwehrumfahrt mit einem Leitungsrecht zugunsten der Stadt Dachau festgesetzt.

Zudem kommt die vorhandene Trafostation an der östlichen Grundstücksgrenze des Flurstücks 1866/3 mit entsprechendem Leitungsnetz in der ausgewiesenen Fläche für Leitungsrecht zuliegen.

4. Auswirkungen der Planung

Bei der Realisierung der Erweiterungsplanung sind naturschutzfachliche Belange betroffen. Aufgrund der baulichen Nutzung als Entsorgungsfachbetrieb ist der Versiegelungsgrad sehr hoch. Zudem befindet sich das Planungsgebiet in einem sensiblen Landschaftsraum, der Würmaue, der städtebaulich und landschaftlich aufgewertet werden soll. Das nähere Umfeld ist durch eine ungeordnete Kleingarten- und Grabelandnutzung sowie durch das übergeordnete Straßennetz (Zerschneidung) und Hochspannungsleitungen vorbelastet.

Den städtebaulichen Belangen kann über die Realisierung einer nach außen geschlossenen Anlage entsprochen werden. Zur Einbindung in die Landschaft wird zusätzlich zur Herstellung einer öffentlichen Grünfläche entlang der Würm eine umlaufende Eingrünung mit Bäumen und Sträuchern vorgesehen, die auch als Notfahrspur und Aufstellfläche für die Feuerwehr dient. Der östliche Teil des Nutzungsbereiches B wird nicht in die Betriebsplanung mit einbezogen, sondern im Sinne einer Schutz- und Leitpflanzung gem. der Ausweisung im Flächennutzungsplan entwickelt.

Verkehrliche Belange sind nicht betroffen. Die nahe gelegenen übergeordneten Straßen reichen in ihrer Kapazität für die Aufnahme des durch den Entsorgungsfachbetrieb hervorgerufenen Verkehrs aus.

Der Entsorgungsfachbetrieb Fink sichert derzeit 90 Arbeitsplätze, darunter Fahrzeugführer, Lader, Werkstatt- und Büropersonal. Im Endausbau werden es ca. 120 Arbeitsplätze sein.

Des weiteren ist der Entsorgungsfachbetrieb Fink Ausbildungsbetrieb für Berufskraftfahrer, Bürokaufleute und Fachkräfte für Kreislauf- und Abfallwirtschaft.

5. Kosten

Der Stadt Dachau entstehen für Maßnahmen zur Umsetzung der Planung keine Kosten. Die Baugrundstücke befinden sich im Eigentum des Vorhabensträgers.

Die Erschließungskosten wurden vom Vorhabensträger übernommen.

Die Herstellung entsprechender Ausgleichsflächen mit Folgekosten gehen ebenfalls zu Lasten des Vorhabensträgers.

6. Flächenbilanz

	Vorhaben- und Erschließungsplans 103/98 (Bestand)	Vorhabenbezogener Bebauungsplan 145/08 (Bestand + Erweiterung)
Fläche Geltungsbereich in m ²	45.980	55.330
Baugebietsfläche in m ²	35.400	44.750
Öffentliche Grünfläche in m ²	9.180	9.180
Öffentliche Verkehrsfläche in m ²	1.400	1.400
Festgesetzte GRZ	0,6	0,8
GRZ bei max. zulässiger Überschreitung gem. § 19 (4) BauNVO	0,8	-
Max. zulässige überbaubare Grundflächen in m ²	28.320	35.800
Überbaute Grundflächen (Planung)	27.420	35.300

7. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414); zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Jan. 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466);
- Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I Nr. 3 vom 22. Jan. 1991);
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der gültigen Fassung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588).

TEIL C – Umweltbericht

8. Einleitung

Die Peter Fink Vermietungs-GmbH beabsichtigt ihren Entsorgungsfachbetrieb in der Theodor-Heuss-Straße 111, am südöstlichen Stadtrand von Dachau, auf dem nördlich angrenzenden Flurstück mit der Nr. 1895/2 der Gemarkung Dachau, zu erweitern.

Für das bestehende Betriebsgelände auf dem Flurstück 1866/3 (Nutzungsbereich A) liegt bereits ein genehmigter Vorhabens- und Erschließungsplan (V+E-Plan) „Entsorgungsfachbetrieb Fink“ Nr. 103/98 aus dem Jahr 1999 vor. Nach Aufstellungsbeschluss vom 15.01.2008 soll im Zuge der Erweiterung des Firmengeländes der bereits genehmigte V+E-Plan Nr. 103/98 geändert werden. Im Geltungsbereich des V+E-Plans Nr. 103/98 soll das bereits vorhandene Baurecht nicht verändert werden. Demzufolge wird für den vorliegenden Umweltbericht (einschließlich der Eingriffsregelung) nur die Erweiterungsfläche des Entsorgungsfachbetriebes betrachtet (Nutzungsbereich B).

Gemäß dem novellierten Baugesetzbuch vom 20. Juli 2004, § 2 (4) BauGB ist bei allen Aufstellungen, Änderungen oder Ergänzungen von Bebauungsplänen eine Umweltprüfung durchzuführen. Im Rahmen der Umweltprüfung werden die Auswirkungen des Vorhabens auf alle Umweltbelange nach § 1 (6) Pkt. 7 BauGB (Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter, Mensch (und seine Gesundheit), Wechselwirkungen geprüft und die Ergebnisse im Umweltbericht dargestellt. Der vorliegende Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung zur Änderung des Bebauungsplans.

Inhaltlich baut der Umweltbericht auf den Grünordnungsplan und weiteren Fachgutachten wie schalltechnische Untersuchung, Altlastenuntersuchung, Entwässerungsplanung sowie Baugrund- und Gründungsgutachten auf.

Eine Flächennutzungsplanänderung für die Erweiterungsfläche nach § 8 (3) BauGB wird gleichzeitig mit der Neuaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 145/08 „Entsorgungsfachbetrieb Fink“ durchgeführt (Parallelverfahren).

9. Beschreibung der Planung

9.1 Angaben zum Standort

Das Planungsgebiet „Entsorgungsfachbetrieb Fink“ liegt in der Würmaue. Das Gewerbegebiet wird im Westen durch die Würm, im Norden, Süden und Osten durch angrenzende z.T. landwirtschaftlich genutzte Flächen bzw. Kleingartenanlagen begrenzt.

Im Jahr 2001 wurde im Geltungsbereich des V+E-Plans Nr. 103/98 mit dem Bau des Entsorgungszentrums auf dem Flurstück Nr. 1866/3 begonnen. Die Realisierung des Entsorgungszentrums soll Zug um Zug in mehreren Bauabschnitten erfolgen:

Im südlichen Bereich des Betriebsgeländes steht bereits seit dem Jahr 2001 eine ca. 5.700 m² große, nach Norden offene, dreigeteilte Betriebshalle. In deren westlichem Hallenabschnitt (Halle I) sind Sortierboxen für nicht besonders überwachungsbedürftige Abfälle wie Metall- und gemischte Gewerbeabfälle aufgestellt. Im mittleren Hallenabschnitt (Halle II) befindet sich seit Mitte 2002 eine Sortieranlage zur Trennung von Papier, Pappe

und Kartonagen (PPK) sowie eine Ballenpresse. Im östlichen Hallenteil (Halle III) werden Pressballen aus Papier- oder Plastikabfall gelagert.

Auf dem westlichen Bereich des Betriebsgelände wird derzeit das im Frühjahr 2007 genehmigte sog. „Holzkontor“ errichtet.

Für den östlichen Bereich des Betriebsgeländes ist eine Halle geplant, in der eine Papiersortieranlage eingebaut werden soll. Für diese Halle ist der Baubeginn 2008 vorgesehen.

Auf dem nordwestlichen Bereich des Betriebsgeländes ist eine Wartungshalle für den Fuhrpark und die Verwaltung sowie eine Annahmestelle für Kleingewerbetreibende geplant. Der Innenhof wird als Betriebsfläche genutzt.

Durch die Erweiterung des Betriebsgeländes soll der bisher nördlich geplante Anlagenbereich im mittleren Teil, in Richtung Norden auf das Grundstück 1895/2 verschoben werden. Dieses Grundstück wurde aufgrund eines flächenhaften Oberbodenauftrages, im Zuge der Bauarbeiten auf dem Grundstück 1866/3, um ca. 1 m zum umliegenden Gelände erhöht. Im Laufe der letzten Jahre hat sich auf diesem Grundstück eine Brach- bzw. Ruderalflur angesiedelt.

9.2 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Änderungsverfahrens zum Bauleitplan

Das im bereits genehmigten V+E-Plan Nr. 103/98 festgesetzte Gewerbegebiet, für die besonderen Zwecke eines abfallwirtschaftlichen Betriebes auf dem Flurstück Nr. 1866/3, soll um das nördlich angrenzende Grundstück Fl.Nr. 1895/2 erweitert werden.

Auf der Erweiterungsfläche ist neben einem Papierschüttlager, der Umschlag diverser abfallwirtschaftlicher Tätigkeiten geplant. Zur Diskussion stehen nichtüberwachungsbedürftige (Waschmaschinen / Küchengeräte), wie auch überwachungsbedürftige Elektronikschrott (Kühlschränke / Leuchtstoffröhren). Entstehen soll ein sogenanntes Transportunterbrechungslager für Problemabfälle der kommunalen Haushaltsammlungen oder der Kleingewerbe. Des weiteren ist auch ein Schüttlager für diverse Wertstoffe wie Altglas, Autoglas, Altmetall, Baustellenabfall etc. auf der Fläche vorgesehen. Ausschlaggebend für die künftige Nutzung auf der Erweiterungsfläche wird die jeweils zu beantragende immissschutzrechtliche Genehmigung für die anzusiedelnden Betriebsanlagen sein.

Geplant ist eine eingeschossige Halle ohne Unterkellerung sowie eine Pflanzfläche, die auch der Versickerung dienen soll. Als Dachform ist ein leicht geneigtes Satteldach aus Trapezblech vorgesehen. Entsprechend der Süd- und Westhalle, ist die geplante Nordhalle mit einer Wandhöhe von 10,50 m und einer Firsthöhe von 12,15 m angesetzt.

Das städtebauliche Ziel des geltenden V+E-Plans Nr. 103/98, nämlich die Schaffung eines bis auf die Zufahrt zur Theodor-Heuss-Straße städtebaulich geschlossenen Gewerbeareals, wird beibehalten. Ein Grüngürtel bindet auch weiterhin das gesamte Gewerbegebiet optisch in die Landschaft ein.

Bedarf an Grund und Boden

Da sich das Baurecht im Geltungsbereich des V+E-Plans Nr. 103/98 von 1999 nicht ändert, wird im folgenden nur die Neuversiegelung auf der Erweiterungsfläche betrachten.

Die geplante Betriebserweiterung auf dem Flurstück Nr. 1895/2 umfasst eine Fläche von ca. 9.354 m². Für das Nettobauland wird eine GRZ von 0,8 zugrunde gelegt.

Mit der Festsetzung eines Pflanzstreifens von mind. 10 m Tiefe entlang der nördlichen Baugrenze, in dem auch die Feuerwehzufahrt liegt und einer Pflanzfläche zur Versickerung von Niederschlagswasser, wird die Erweiterungsfläche bis zu 60 % versiegelt werden.

Flächen- größe	neuversiegelte Fläche			unversiegelte Fläche	
	Gebäude	Hof	Feuerwehzufahrt mit Wendehammer und Bewegungsfläche (Rasen- gittersteine)	Randeingrünung	Grünanlage zur Versi- ckerung
	4.555 m ²	310 m ²	980 m ²	2.310 m ²	1.200 m ²
9.354 m ²	5.845 m ²			3.510 m ²	

Tabelle 1: Geplante versiegelte und unversiegelte Flächenanteile auf der Fl.Nr. 1895/2

Ver- und Entsorgung

Wegen der Untergrundverhältnisse (stark durchlässige Kiesböden) wird eine oberflächennahe Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf dem Grundstück festgesetzt.

Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen wird nach außen in den umlaufenden 10 m tiefen Pflanzstreifen abgeleitet und im Untergrund unter Zwischenschaltung oberflächiger Mulden versickert.

Für die oberflächennahe Versickerung der im gesamten Innenhof anfallenden Niederschlagswasser ist nach der Betriebserweiterung eine Versickerungsfläche von überschlägig 1.500 m² erforderlich. Im Innenhof ist bereits eine zentrale Versickerungsmulde von 900 m² realisiert. Die zusätzlich zur Versickerung erforderliche Fläche von 600 m² wird in der geplanten Pflanzfläche im östlichen Bereich der Erweiterungsfläche angestrebt.

Es fallen keine betriebsbedingten bzw. gewerblichen Abwässer an, welche über die Kanalisation abgeleitet werden müssten.

Die Versorgung des Betriebsgeländes mit Strom und Trinkwasser ist bereits im V+E-Plan Nr. 103/98 aus dem Jahr 1999 geregelt.

Erschließung

Das Betriebsgelände liegt in unmittelbarer Nähe zur Theodor-Heuss-Straße, die in Richtung Norden nach Dachau-Ost über die Schleißheimer Straße einen Anschluss an die A 92 hat und in Richtung Süden über den Kreuzungspunkt mit der B 304 direkt nach Karlsfeld und im weiteren Verlauf nach München bzw. zur A 99 führt. Südwestlich befindet sich der Kreuzungspunkt der B 471 mit der B 304. In Verlängerung der B 471 nach Südwesten erreicht man die A 8.

Die Erschließung für das gesamte Betriebsgelände ist bereits durch eine Abbiegespur von der Theodor-Heuss-Straße mit Überquerung der Würm über ein neues Brückenbauwerk gesichert. Die Erschließung wurde öffentlich rechtlich gewidmet.

Die neue Betriebshalle ist zum Innenhof orientiert und damit an das bestehende Betriebsgelände angebunden.

10. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung

FACHGESETZE

Im Rahmen der Bebauungsplanänderung „Erweiterung des Entsorgungsfachbetriebes Fink“ findet die Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit dem BNatSchG § 18,19 und Art. 6, 6a BayNatSchG Anwendung. Sie wird im vorliegenden Umweltbericht durch die Darstellung von Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation von Eingriffen beachtet. Im Bebauungsplan werden die entsprechenden Festsetzungen als rechtsverbindlich aufgenommen.

Hinsichtlich der von der künftigen gewerblichen Nutzung ausgehenden und auf die umliegende Wohnbebauung einwirkenden Lärmimmissionen ist die sechste allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG - Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm, 26.08.1998) und die DIN 18005 Teil 1 „Schallschutz im Städtebau“, relevant.

Für das Regenwassermanagement ist das Bayerische Wassergesetz (BayWG) in der Fassung vom 19. Juli 1994 zu berücksichtigen.

Da unmittelbar an die Erweiterungsfläche ein amtlich kartiertes (gehölzdominiertes) Biotop angrenzt, ist das Bayerische Naturschutzgesetz (BayNatSchG, § 13e) zu beachten.

Wegen der Altlastenproblematik sind weiterhin die Bodenschutz-, Abfall- und Wassergesetzgebung relevant.

FACHPLANUNGEN

Regionalplan:

Im Regionalplan München (Stand 2002, letzte Änderung 2005) sind auf der Erweiterungsfläche (Nutzungsbereich B) keine bestehenden Nutzungen und verbindlichen Festsetzungen dargestellt.

Das bereits bestehende Betriebsgelände (Nutzungsbereich A) ist in der Karte „Landschaft und Erholung“ des Regionalplanes als „bestehende gewerbliche Baufläche“ eingetragen.

Aus der Karte „Landschaft und Erholung“ ist ersichtlich, dass die Nutzungsbereiche A und B an den östlichen Randbereichen mit der Darstellung „Landschaftliches Vorbehaltsgebiet“ überlagert werden. Das nun im Flächennutzungsplan (FNP) dargestellte Gewerbegebiet sowie die nördlich anschließende Erweiterungsfläche erstreckt sich geringfügig in den Randbereich des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes hinein. Das Gebiet wird von den Fachbehörden dem Landschaftlichen Vorbehaltsgebiet „Hebertshauser und Inhauser Moos einschließlich Moosgebiete um Badersfeld und Riedmoos“ zugeordnet, liegt jedoch durch eine ca. 1 km breite Zäsur davon abgetrennt.

Die im Textteil des Regionalplanes beschriebenen Sicherungs- und Pflegemaßnahmen für das Landschaftliche Vorbehaltsgebiet, wie Sicherung der Hecken, Waldteile und bachbegleitenden Grünstrukturen oder die Erhaltung und Sicherung der standortgerechten landwirtschaftlichen Grünlandnutzung, werden durch die Erweiterung des Betriebsgeländes der Firma Fink nicht negativ beeinflusst.

Des weiteren zeigt die Karte „Landschaft und Erholung“, dass der Regionale Grünzug „Dachauer Moos / Freisinger Moos / Grüngürtel München-Nordwest“ von Osten her bis unmittelbar an das bestehenden Betriebsgelände sowie an die nördlich anschließende Erweiterungsfläche angrenzt. Da durch die Erweiterung des Betriebsgeländes nicht in den Regionalen Grünzug eingegriffen wird, bleiben die Ziele des Regionalen Grünzuges, vor-dergründig die Freiraumsicherung, unbeeinträchtigt.

Flächennutzungsplan mit integrierten Landschaftsplan:

1999 wurde im Parallelverfahren zum V+E-Plan „Entsorgungsfachbetrieb Fink“ Nr. 103/98 eine Flächennutzungsplanänderung gemäß § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt.

Derzeit liegt der Flächennutzungsplan der Großen Kreisstadt Dachau mit integriertem Landschaftsplan in der Fassung vom Februar 2004 vor.

Das Flurstück Nr. 1895/2 der Gemarkung Dachau, auf dem die Erweiterung des Firmengeländes geplant ist, wird im gültigen FNP als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „geplantes Sportgelände“ dargestellt, die sich nach Westen, Norden und Osten außerhalb des Geltungsbereichs weiter fortsetzt. Überlagert wird diese Darstellung fast vollflächig durch „Schutz- und Leitpflanzung - geplant“, die sich weiter nach Westen auf das Flurstück Nr. 1895/1 erstreckt.

Diese landschaftspflegerische Festsetzung stammt aus dem Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1989:

Im Stadtgebiet Dachau sind zur Durchgrünung ausgeräumter landwirtschaftlicher Fluren und zur Begrünung von Straßen und Gewässern, Gehölzpflanzungen in Form von Einzelgehölzen oder eben zusammenhängenden Schutz- und Leitpflanzungen vorgesehen. Ziel ist eine ökologische Stabilisierung der Landwirtschaftsflächen und der Gewässer sowie eine gestalterische Aufwertung der Landschaft einschließlich der Stadtlandschaft.

Lt. Erläuterungsbericht des FNP bleibt jedoch die konkrete Standortbestimmung von Gehölzpflanzungen einer Detailplanung und ggf. Verhandlungen mit den Grundstückseigentümer vorbehalten.

Dieser „geplanten Schutz- und Leitpflanzung“, als landschaftspflegerische Festsetzung auf dem Grundstück Fl.Nr. 1895/2 lt. FNP, wird durch eine entsprechend qualitätsvollen Randeingrünung sowie einer Pflanzfläche im östliche Bereich der Erweiterungsfläche Rechnung getragen.

Das unmittelbar südlich angrenzende bereits bestehende Betriebsgelände der Firma Fink ist im aktuellen FNP als Gewerbegebiet mit der bestimmten Art der baulichen Anlage als „Entsorgungsfachbetrieb“ eingetragen. Um den notwendigen Lärmschutz für schutzbedürftige Gebiete in der Umgebung zu wahren, wurde im FNP eine Emissionsbeschränkung durch Planzeichen dargestellt.

Der Bereich zwischen Würm und Gewerbegebiet ist als Grünfläche eingetragen. Diese Grünfläche ist mit der Schraffur für „Flächen mit besonderen ökologischen und gestalterischen Funktionen“ überlagert.

Vorrangig bezieht sich diese Schraffur auf die Würm mit ihren uferbegleitenden Grünflächen. Lt. Erläuterungsbericht des FNP aus dem Jahr 1989 sind im Bereich der Würm Formationen und Landschaftselemente vorzufinden, die zwar nicht als Biotop bezeichnet werden können, aber dennoch in ihrer Funktion und Gestalt erhalten und unbeeinträchtigt bleiben sollen. In diesem Bereich ist auch eine „Wichtige Fuß- und Radwegverbindung“ eingezeichnet, die sich Richtung Norden entlang der Würm fortsetzt.

Südöstlich der geplanten Erweiterungsfläche grenzt eine Fläche für den ruhenden Verkehr (Parkplatz) an.

11. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

11.1 Menschen (Lärm)

Die Fläche hat keine Bedeutung für die Erholungsnutzung. Es ergeben sich daher keine erheblichen Auswirkungen, bezogen auf die Erholung.

Die nachfolgende Bestandsbeschreibung und die Prognose beziehen sich auf eine gesondert erstellte schalltechnische Untersuchung zur Lärmkontingentierung der Erweiterungsfläche.

BESCHREIBUNG:

Im Bereich der Erweiterungsfläche bestehen bereits Vorbelastungen durch Lärmimmissionen aus dem benachbarten Bestandsbetriebsgelände der Firma Fink. Darüber hinaus ist das Gebiet durch Lärmemissionen von den nahegelegenen Straßen, im Süden die B 471 und im Westen die Theodor-Heuss-Str. (B 304), stark vorbelastet. Die umliegende Bebauung im betroffenen Gebiet ist als allgemeines Wohngebiet (WA) und Mischgebiet (MI) einzustufen.

Die zu schützenden Wohnbebauungen, die im Einwirkungsbereich der vom Entsorgungszentrum und der aktuell geplanten Erweiterungsfläche ausgehenden Geräuschimmissionen liegen, befinden sich in der zu Karlsfeld gehörenden Wohnbebauung an der Grünlandstraße, der Wohnbebauung an der Aggensteinstraße und der Augustenfelder Straße, wobei hier auch der derzeit im Bau befindliche, näher am Betriebsgelände der Fa. Fink gelegene Gebäudeblock zu berücksichtigen ist sowie das unmittelbar östlich des Betriebsgeländes stehende Wohnhaus, auf dem Flurstück mit der Fl.Nr. 1879/1 (= fünf maßgebliche Immissionsorte im Sinne des Immissionsschutzrechts).

AUSWIRKUNGEN:

Baubedingte Auswirkungen: Während der Bauphase ist im Bereich des Betriebsgeländes von einer erhöhten Lärmentwicklung durch Bauarbeiten und Baustellenverkehr auszugehen. Die Bebauung auf der Erweiterungsfläche wird vom bestehenden Betriebsgelände aus erfolgen. Außerhalb des B-Plan Geltungsbereiches wird es zu keiner weiteren Flächeninanspruchnahme durch Baustelleneinrichtungsflächen kommen.

Erhebliche und nachhaltige Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch während der Bauphase können ausgeschlossen werden, da alle Arbeiten unter Einhaltung der technischen Regelwerke bzw. der AVV Baulärm durchgeführt werden.

Auswirkungen durch Verkehrslärm (anlagebedingte Auswirkungen): Auf die Erweiterungsfläche soll der bereits geplante und im Gesamtkonzept von 1999 vorgesehene mittlere Teil der nördlichen Betriebsanlage verschoben werden. Eine erhebliche Verkehrszunahme infolge der bereits im derzeit rechtsgültigen V+E-Plan genehmigten Nutzungen hinaus, ist innerhalb des Gewerbegebietes und auf den umliegenden Straßen nach der geplanten Betriebserweiterung nicht zu erwarten.

Der Lieferverkehr zur nördlichen Betriebshalle wird über den bestehenden Innenhof abgewickelt. Im Zuge der geplanten Betriebserweiterung sind keine zusätzlichen Erschließungsstraßen erforderlich.

Die anlagenbedingten Lärmwirkungen nach der geplanten Betriebserweiterung werden deshalb als gering erheblich eingestuft.

Auswirkungen der geplanten Erweiterung des Gewerbegebietes auf die umliegende Bebauung (betriebsbedingte Auswirkungen): Der Entsorgungsfachbetrieb Fink würde ohne Emissionsbegrenzung für die Bestands- als auch Erweiterungsfläche in den angrenzenden Wohnbebauungen zu erheblichen Überschreitungen der Orientierungswerte nach DIN 18005 führen.

Um den Schutz der bestehenden Wohnbebauung zu gewährleisten, ist es daher erforderlich, die Lärmbelastung durch die gewerbliche Nutzung zu begrenzen. Deshalb wurde das bereits bestehende Betriebsgelände entsprechend dem V+E-Plan Nr. 103/98 mit einem immissionswirksamer, flächenbezogener Schalleistungspegel von 68 dB(A)/m² tags und 53 dB(A)/m² nachts festgesetzt.

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung vom 06.08.2009 des Ingenieurbüros Andreas Kottermair zur B-Planänderung erfolgte eine Berechnung der Lärmkontingentierung gem. DIN 45691 des gesamten Planungsgebietes bezogen auf die fünf maßgeblichen Immissionsorten.

Durch Festsetzung der im Gutachten ermittelten Emissionskontingente und der Einführung eines Richtungssektors mit Zusatzkontingenten auf Nutzungsbereich A wird sicher gestellt, dass die geforderten Orientierungswerte an den maßgebenden Immissionsorten eingehalten werden, ohne dass sich Einschränkungen für den Entsorgungsfachbetrieb ergeben.

Diese schalltechnischen Festsetzungen werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Vermeidungsmaßnahme angesetzt (siehe Kapitel 13.1 Vermeidungsmaßnahme).

Es entstehen dadurch keine erheblichen betriebsbedingten Belastungen für die angrenzenden Wohngebiete.

Ergebnis: Im Hinblick auf das Schutzgut Mensch/Lärm sind bau- und anlagenbedingt geringe Umweltwirkungen, betriebsbedingt bei Umsetzung der Vermeidungsmaßnahmen ebenfalls Auswirkungen mit nur geringer Erheblichkeit zu erwarten.

11.2 Tiere- und Pflanzen (Biodiversität)

BESCHREIBUNG:

Im Zuge der Neuansiedlung des Entsorgungsfachbetriebes Fink auf dem Gelände des Flurstückes Nr. 1899/3, wurde der angefallene Oberboden auf der benachbarten und später geplanten Erweiterungsfläche aufgetragen. Seither hat sich auf der geplanten Erweiterungsfläche eine Brach- bzw. Ruderalflur entwickelt. Infolge der sukzessiven Etablierung und extensiven Nutzung der Brach- bzw. Ruderalflur kommt der Fläche gemäß Bayer. Leitfaden zur Eingriffsregelung eine mittlere Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu. Ein Vorkommen geschützter bzw. gefährdeter Tierarten ist nicht zu erwarten.

Unmittelbar nördlich an die Erweiterungsfläche angrenzend, befindet sich ein amtlich kartiertes Biotop mit der Nr. 7734-0169-002, das für Kleinsäuger von Bedeutung sein könnte. Laut der im Jahr 1986 durchgeführten Biotopkartierung, handelt es sich um eine „zwischen Würrn und Kleingartenanlage gelegene Brachfläche mit Gehölzaufwuchs, mit z.T. gepflanzten Gehölzen“. Das Biotop hat keinen Schutzstatus nach § 13d BayNatSchG (ge-

setzunglich geschützte Biotope). Während einer Geländebegehung wurde ersichtlich, dass sich hier im Laufe der Jahre Großbäume mit ca. 25 - 30 m entwickelt haben. Im Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Dachau wird dieses Biotop als Waldfläche geführt.

Nach der derzeitigen Biotopabgrenzung, würde das amtlich kartierte Biotop geringfügig am nördlichen Randbereich der Erweiterungsfläche hineinragen. Die Untere Naturschutzbehörde wies jedoch darauf hin, dass die Biotopabgrenzung aktualisiert werden muss. Es ist zu bedenken, dass die im Jahr 1986 durchgeführte Biotopkartierung auf der Grundlage von Luftbildern durchgeführt wurde. Deshalb liegt die Vermutung nahe, dass die Abgrenzung anhand der über das Grundstück ragenden Baumkronen vollzogen und nicht an die Flurabgrenzung angelehnt wurde. Durch eine Geländebesichtigung im Februar 2008 sowie durch eine Luftbildauswertung konnte eindeutig festgestellt werden, dass sich das als gehölzdominierte Brachfläche bestimmte Biotop (Arten- und Biotopschutzprogramm, 2005) außerhalb des Flurstücks Nr. 1895/2 befindet, aber bis unmittelbar an die Grundstücksgrenze heranreicht.

Schutzgebiete bzw. -objekte nach Art. 7 bis 12 des BayNatSchG sowie europäische Schutzgebiete kommen innerhalb und im unmittelbaren Umgriff der Erweiterungsfläche nicht vor.

In der Artenschutzkartierung (ASK, Stand 30.10.07) gibt es keine Hinweise auf schützenswerte Tier- und Pflanzenarten im Bereich der geplanten Erweiterungsfläche. Aufgrund von Fraßspuren konnte im Bereich der Würm, am westlich Randbereich des bestehenden Betriebsgeländes, der Biber (*Castor fiber*) nachgewiesen werden. Diese nach Bayerischer Artenschutzverordnung streng geschützte und zugleich europäische (nach Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützte) Tierart, ist an Gewässer gebunden und nutzt grundsätzlich einen Uferstreifen nicht weiter als 20 m vom Wasser entfernt. Die Erweiterungsfläche stellt somit keine potentiellen Lebensraum dieser Art dar.

AUSWIRKUNGEN:

Baubedingte Auswirkungen: In der Bauphase kommt es zu einer vollständigen Überbauung der Erweiterungsfläche und damit zu einem vollständigen Verlust der Brach- bzw. Ruderalflur. Damit gehen ca. 9.350 m² Lebensraum mit überwiegend mittlerer Bedeutung als Lebensraum für Tier- und Pflanzenarten nachhaltig verloren.

Während der Bauphase ist das angrenzende Biotop, als potenzieller Lebensraum für Kleinsäuger und Brutvögel, vorübergehenden Lärm-, Schadstoff- und Staubimmissionen durch Baustellenbetrieb ausgesetzt. Es ist jedoch davon auszugehen, dass im Biotop, aufgrund der bereits bestehenden Störungen durch Abgrabungen und Schafbeweidung, störungsempfindliche Arten angesiedelt sind.

Anlagebedingte Auswirkungen: Im Zuge der Betriebsvergrößerung bzw. Erweiterung des Geltungsbereiches kommt es zu einer anlagebedingten Flächeninanspruchnahme von Brach- bzw. Ruderalflur.

Entsprechend der Bestandsbetriebsfläche wird auf der Erweiterungsfläche eine 10 m tiefe Randeingrünung (3-reihige Strauch- bzw. Baumhecke) ausgewiesen, in der auch die Feuerwehrumfahrt liegt. Im östlichen Bereich der Erweiterungsfläche ist eine Pflanzfläche von ca. 1.500 m² vorgesehen, die künftig der Entwässerung des im nördlichen Innenhof anfallenden Niederschlagswassers dienen soll.

Mit Festsetzung einer Randeingrünung sowie einer Pflanzfläche im östlichen Bereich der Erweiterungsfläche wird die geplante Schutz- und Leitpflanzung, die lt. FNP auf dem Grundstück Nr. 1895/2 dargestellt ist, in gewissem Umfang realisiert. Damit wird eine

Verbindung zum unmittelbar nördlich angrenzenden Biotop (gehölzdominierte Brachfläche) hergestellt.

Betriebsbedingte Auswirkungen: Betriebsbedingte Beeinträchtigungen der vorkommenden Pflanzen- und Tierarten im unmittelbar nördlich angrenzenden Biotop können weitestgehend ausgeschlossen werden, da die Biotopfläche durch die geschlossene Hofbebauung vom Betrieb abgeschirmt wird.

ERGEBNIS:

Für das Schutzgut Pflanzen und Tiere sind bau- und anlagebedingt Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit, betriebsbedingt nur Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

11.3 Boden

BESCHREIBUNG:

Im Bereich des Entsorgungsfachbetriebes steht anmooriger Boden, lt. Konzeptbodenkarte ein sog. Kalkanmoorgley, an. Im Rahmen des Baugrund- und Gründungsgutachten wurde im Bereich des bestehenden Betriebsgeländes eine Schichtenfolge aus bindigem Auelehm, gefolgt von locker bis mitteldicht gelagerten Kiesen (fluviatile Kiese) und darunter liegenden Terrassenkiesen(-schotter) aufgeschlossen. Die Kiese im Gebiet können als stark durchlässig eingestuft werden. Somit begünstigt der Untergrund die Versickerung von Niederschlägen vor Ort.

Durch einen flächigen Oberbodenauftrag aus dem Bestandsgelände, ist die Erweiterungsfläche anthropogen überprägt. Zudem war sie als Altlastenverdachtsfläche im Altlastenkataster des Landratsamtes Dachau verzeichnet. Aufgrund der inzwischen abgeschlossenen und überprüften Sanierungsmaßnahmen konnte die Fläche „multifunktional“ aus dem Altlastenkataster entlassen werden.

Unter Berücksichtigung der Vorbelastungen werden die anstehenden Aueböden als mittel empfindlich gegenüber der Baumaßnahme eingestuft.

AUSWIRKUNGEN:

Baubedingte Auswirkungen: Die Bebauung der Erweiterungsfläche wird vom bestehenden Firmengelände aus erfolgen. Für Baustraßen und Baustelleneinrichtungsflächen werden folglich bereits versiegelte Flächen beansprucht.

Baubedingt kommt es wegen der ungünstigen Baugrundeigenschaften (anmooriger Boden) zu Bodenaustausch und Auffüllungen.

Anlagebedingte Auswirkungen: Durch die Errichtung der Betriebshalle mit vorgelagertem Hof werden 4.855 m² und damit ca. 52 % der Erweiterungsfläche dauerhaft, durch die Flächen für Feuerwehr mit 980 m² ca. 11 % der Grundstücksfläche teilversiegelt. Vermeidungsmaßnahmen (siehe Kapitel 5.1) können die Auswirkungen reduzieren. Hierzu zählt die Begrenzung der versiegelten Fläche durch die Aufgabe des Lagerplatzes sowie die Festsetzung von wasserdurchlässigen Belägen.

Betriebsbedingte Auswirkungen: Die nichtversiegelten Flächen (Randeingründung, Pflanzfläche) liegen außerhalb des Betriebshofes. Erhebliche betriebsbedingte Belastungen in Form von Schadstoffeinträgen etc. sind deshalb nicht zu erwarten.

ERGEBNIS:

Baubedingt sind für das Schutzgut Boden Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit zu erwarten. Anlagebedingt ist hinsichtlich der Versiegelung und des Untergrundes ebenfalls von Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit auszugehen. Betriebsbedingte Auswirkungen auf unversiegelte Böden sind aufgrund der abgewandten Lage zum Betriebshof nicht zu erwarten.

11.4 Wasser

BESCHREIBUNG:

Grundwasser: Das bestehende Betriebsgelände als auch die geplante nördlich angrenzende Erweiterungsfläche befinden sich im Auenbereich der Würm. Diese Lage lässt auf einen hohen Grundwasserstand im sehr flachen Gelände schließen. Im Baugrund- und Gründungsgutachten zum Neubau des Entsorgungsfachbetriebes aus dem Jahr 1999 wurde auf dem Flurstück Nr. 1866/3 ein durchschnittlicher Grundwasserflurabstand von 1,1 m angegeben. Es ist davon auszugehen, dass das Grundwasser in nördlicher bis nordwestlicher Richtung strömt.

Die (Terrassen-)Kiese bilden, als das obere Grundwasserstockwerk, den regionalen Hauptgrundwasserleiter. Lt. Baugrundgutachten sind die Terrassenkiese ab ca. 2,50 - 3 m unter der Geländeoberkante gelagert.

Das Plangebiet liegt in keinem festgesetzten Wasserschutzgebiet

Oberflächenwasser: Der Geltungsbereich grenzt im Westen an den Flusslauf der Würm, der sich von Süden her in nördlicher Richtung fortsetzt. Hierbei handelt es sich um ein Gewässer I. Ordnung z.T. in Dammlage zum Vorland.

Lt. Bayer. Landesamt für Umwelt befindet sich das Plangebiet in einem „wassersensiblen Bereich“ und damit im natürlichen Einflussbereich des Wassers, in dem es zu Überschwemmungen kommen kann.

Das im Rahmen des V+E-Plans Nr. 103/98 erstellte Baugrund- und Gründungsgutachten aus dem Jahr 1999 (für Nutzungsbereich A) weist darauf hin, dass nach damaliger Mitteilung des Wasserwirtschaftsamtes Freising, Überschwemmungen im Projektgebiet durch die Würm nicht bekannt sind.

Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen wird nach außen in den umlaufenden 10 m tiefen Pflanzstreifen abgeleitet und im Untergrund unter Zwischenschaltung oberflächiger Mulden versickert.

Für den nördlichen Innenhofbereich sind nach der Betriebserweiterung zusätzlich ca. 600m² Flächen zur Versickerung erforderlich. Eine Versickerung in der nordöstlichen Pflanzfläche wird angestrebt.

AUSWIRKUNGEN:

Oberflächengewässer sind im Rahmen der geplanten Betriebserweiterung nicht betroffen.

Baubedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Grundwasser: Infolge der ungünstigen Baugrundeigenschaften im Planungsgebiet (anmooriger Boden) muss, je nach Mächtigkeit der bindigen Deckschichten (Auelem), ein Bodenaustausch und Auffüllungen durchgeführt werden. Darüber hinaus liegen lt. Baugrundgutachten die frostsicheren Aushubsohlen für die Gründung der Gebäudeträgerwerke im Grundwassereinflussbereich oder deutlich unterhalb des Grundwasserspiegels.

Während der Bauphase können damit Verschmutzungen des oberflächennahen Grundwassers entstehen.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Grundwasser: Die Gebäudeträgerwerke werden auf Einzel- und Streifenfundamenten in einer Tiefe bis ca. 2 m in den anstehenden stark durchlässigen Kiesen gegründet. Die Baukörper werden damit oberflächennah ins Grundwasser eindringen. Ohne Unterkellerung stellen die Gebäude jedoch keinen Strömungswiderstand im Grundwasser dar.

Im Zuge der Betriebserweiterung führt die zusätzliche Versiegelung von Flächen zu einer Zunahme und Beschleunigung des Oberflächenabflusses sowie zur Verminderung des Rückhaltevolumens des belebten Bodens.

Aufgrund des durchlässigen Untergrundes kann jedoch eine vollständige Versickerung des im Bereich der Erweiterungsfläche anfallenden Niederschlagswassers direkt im Gelände über Versickerungsmulden erfolgen. Daher sind keine erheblichen Beeinträchtigungen auf die Grundwasserneubildungsrate im Gebiet zu erwarten.

ERGEBNIS:

Im Hinblick auf das Schutzgut Grundwasser sind baubedingt erhebliche Umweltauswirkungen möglich. Betriebsbedingt sind durch den relativ hohen Versiegelungsgrad nur geringe Auswirkungen zu erwarten, da das Kontaminationsrisiko sinkt. Anlagebedingt ist nach Umsetzung der Vermeidungsmaßnahmen (vollständige Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers) von geringen Umweltwirkungen auszugehen.

11.5 Klima / Luft

BESCHREIBUNG:

Das Dachauer Moos, der Naturraum in dem das Gewerbegebiet angesiedelt ist, lässt sich durch ein mäßig feuchtes Klima charakterisieren. Grundsätzlich liegen die mittleren jährlichen Niederschlagssummen zwischen 750 und 800 mm.

Mit einem langjährigen Jahresmittel zwischen 7,0 und 8,0 °C und einem Mittel von 12,5 bis 13,5 °C während der Vegetationsperiode ist das Temperaturregime der Schotterebene als mäßig kühl einzustufen.

Vor allem im Dachauer Moos treten im Jahresverlauf vermehrt Strahlungsfröste, insbesondere frühjährliche Spätfröste auf. In der Schotterebene liegt entsprechend auch die Nebelhäufigkeit mit über 60 bis 80 Tagen im Jahr deutlich höher als im übrigen Tertiärhügelland.

Der Landkreis Dachau, wie allgemein ganz Bayern, liegt in der Westwindzone. Die Hauptwindrichtung liegt zwischen West und Südwest. Bei einer durchschnittlichen Jah-

reswindgeschwindigkeit von 2,2 m/s im Landkreis Dachau werden die flachen Bereiche der Schotterebene mit 1,8 bis 2,2 m/s leicht weniger durchlüftet als das nördlich angrenzende Tertiärhügelland. Ausgesprochene Schwachwindgebiete sind z.B. urbane Bereiche wie die Stadt Dachau mit weniger als 1,4 m/s Windgeschwindigkeit.

Der Naturraum „Dachauer Moos“ stellt ein großräumiges Kaltluftentstehungs- bzw. Frischluftproduktionsgebiet dar. Dieser Bereich entfaltet auf unmittelbar angrenzenden Siedlungen eine bioklimatische Ausgleichswirkung. Aufgrund des fast morphologisch ebenen Geländes, sind im Plangebiet keine bedeutenden Luftaustauschbahnen zu vermuten. Grundsätzliche Hindernisse der Kaltluftbewegung sind im Plangebiet durch die geschüttenen Dämme der umliegenden Straße geben.

AUSWIRKUNGEN:

Baubedingte Auswirkungen: Wegen möglicher Aufwirbelung von Papieren, Kartonagen oder sonstigen Materialien sind für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Windverhältnisse von Bedeutung. Bis zur Realisierung der nördlichen Betriebsgebäude, wird entlang der künftigen nördlichen Geltungsbereichsgrenze ein vorübergehender Verwehungsschutz in Form eines begrünten 3 m hohen Zaunes angebracht. Damit können Auswehungen betrieblicher Recyclingprodukten bis zur letzten Baustufe vermieden werden.

Betriebs- und anlagebedingte Auswirkungen: Um die umliegenden Flächen vor etwaigen Auswehungen von Recyclingprodukten zu schützen, soll eine nach allen Seiten geschlossene bauliche Anlage geschaffen werden.

Seit Betriebsgründung im Jahr 2001 sind kaum Verwehungen im Gelände zu verzeichnen.

Anlagebedingt kommt es zu einem Verlust von Kaltluftproduktionsflächen bzw. von Flächen mit klimatischer Ausgleichsfunktion für das Stadtgebiet Dachau. Aufgrund des geringen Umfangs der Betriebserweiterung sind jedoch keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

ERGEBNIS:

In Hinblick auf das Schutzgut Klima/Luft sind baubedingt bei Umsetzung der Vermeidungsmaßnahmen (temporärer Verwehungsschutz) von Auswirkungen geringer Erheblichkeit, betriebs- und anlagenbedingt ebenso von geringen Umweltauswirkungen auszugehen.

11.6 Landschaft- / Stadtbild

BESCHREIBUNG:

Das Plangebiet befindet sich am südöstlichen Stadtrand von Dachau. Aufgrund der Lage im Landschaftsraum „Dachauer Moos“ ist das zu betrachtende Gelände sehr eben. Der Entsorgungsfachbetrieb grenzt lt. aktuellen FNP im Südwesten bzw. Westen an die Würm, im Süden und Osten an landwirtschaftliche Nutzflächen, im Osten an Kleingärten und im Norden an Grünflächen.

Entsprechend der gewerblichen Nutzung von Nutzungsbereich A ist das bestehende Betriebsgelände überwiegend versiegelt. Zur Würm hin und damit in Richtung Westen ist das Bestandsbetriebsgelände über Büsche und Sträucher gut eingewachsen.

Auf der Erweiterungsfläche sind keine Vegetationsbestände mit landschaftsbildprägender Wirkung, wie Gehölz- oder Strauchgruppen, vorzufinden. Unmittelbar nördlich an die Grundstücksgrenze der geplanten Betriebserweiterung angrenzend, befindet sich eine als Biotop kartierte Gehölzfläche mit hochwüchsigen Baumbeständen. Diese Gehölzfläche trägt zur Abschirmung des Gewerbegebietes in Richtung Norden bei.

Das Plangebiet hat aufgrund seiner Ortsrandlage und seiner Lage im Landschaftsraum „Dachauer Moos“ eine mittlere bis hohe Bedeutung für das Landschafts- und Ortsbild. In Hinblick auf die Vorbelastung des Landschaftsbildes durch das bereits in der Würmaue angesiedelte Bestandsbetriebsgeländes, ist die Empfindlichkeit der Landschaft gegenüber einer Betriebserweiterung als mittel einzustufen.

AUSWIRKUNGEN:

Baubedingte Auswirkungen: Die Bautätigkeit führt zu einer zeitlich begrenzten visuellen Beeinträchtigung und Beunruhigung des Landschafts- bzw. Stadtbildes und stellt damit nur einen temporären Eingriff dar. Die vorübergehende Inanspruchnahme von Flächen für die Baustelleneinrichtung erfolgt im Bereich des Bestandsbetriebsgeländes auf bereits versiegelten Flächen.

Bis zur Realisierung der nördlichen Betriebsgebäude (Verwaltung/Wartungshalle und Nordhalle), soll ein vorübergehender Sichtschutzzaun, der auch die Funktion eines Verwehungsschutzes übernehmen soll (siehe Kapitel 3.5), das Gewerbegebiet kurzfristig nach Norden abschirmen. Vorzusehen ist ein Sichtschutz mit einer Höhe von 3 m, der mit Hilfe von Rank- oder Klettergehölzen eingegrünt werden soll. Mit dieser temporären Regelung werden Beeinträchtigungen des Landschafts- bzw. Ortsbildes bis zur letzten Baustufe verringert.

Betriebs- und anlagebedingte Auswirkungen:

Zur Eingliederung des Gewerbegebietes in die Landschaft wurde im derzeit rechtsgültigen V+E-Plan ein Grüngürtel um das gesamte Betriebsgelände festgesetzt. Demzufolge wird auch im Bereich der Erweiterungsfläche ein 10 m tiefer Pflanzstreifen entlang der Grundstücksgrenze ausgewiesen.

Mit der vorgesehenen Pflanzfläche für Bäume und Sträucher im östlichen Teil des Nutzungsbereiches B wird eine Verbindung mit dem unmittelbar nördlich angrenzenden Biotop (gehölzdominierte Brachfläche) hergestellt.

ERGEBNIS:

Baubedingt sind aufgrund der temporären Bautätigkeit und der zeitlich begrenzten Sichtschutzmaßnahmen nur geringe Beeinträchtigung auf das Landschafts- und Ortsbild zu erwarten. Im Hinblick auf die Vorbelastung durch das bestehende Betriebsgelände und der vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen (Randeingrünung, Pflanzfläche) ist von betriebs- und anlagebedingten Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit für das Landschafts- und Ortsbild im landschaftlich sensiblen Auenbereich auszugehen.

11.7 Kultur- und Sachgüter

Lt. aktuellen Flächennutzungsplan kommen innerhalb und im unmittelbaren Umfeld der Erweiterungsfläche keine Boden- oder Baudenkmäler vor.

Aus diesem Grund entfällt hier eine Berteilung dieses Schutzgutes.

11.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Bei der Beschreibung der Wechselwirkungen geht es um die Wirkungen, die durch eine gegenseitige Beeinflussung der Schutzgüter entstehen.

So bestehen Wechselwirkungen bei der Betriebserweiterung durch zusätzliche Versiegelung zwischen den Schutzgütern Boden, Wasser sowie Tiere und Pflanzen. Es ergeben sich durch diese Wechselwirkungen jedoch keine zusätzlichen erheblichen Auswirkungen, die gesondert darzustellen sind.

12. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

In Hinblick auf die vorhandene Lärmbelastung aus dem unmittelbar angrenzenden Bestandsbetriebsgelände werden die Nutzungsmöglichkeiten der Fläche erheblich eingeschränkt.

Gemäß dem derzeit rechtwirksamen Flächennutzungsplan könnte auf der Erweiterungsfläche eine zusammenhängende „Schutz- und Leitpflanzung“ in Form von Gehölzpflanzungen mit nördlich anschließenden Sportgelände entstehen. Diese vorgesehene Flächennutzung würde einen geringeren Versiegelungsgrad aufweisen. Bis dahin würde die geplante Erweiterungsfläche weiterhin der Sukzession überlassen werden.

13. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

13.1 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

Der Kompensationsaufwand kann durch die am Eingriffsort durchgeführten Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen, zu denen auch grünordnerisch wirksame Maßnahmen zählen, verringert werden.

Im Folgenden werden die Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen bezogen auf die einzelnen Schutzgüter aufgeführt.

Schutzgut Mensch:

Gegen eine Erweiterung des Entsorgungsfachbetriebes bestehen aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken, wenn die folgenden Schutzmaßnahmen festgesetzt werden:

- Planungsrechtliche Festsetzung von Emissionskontingenten
- Schallabschirmende Anordnung der Betriebsgebäude

Schutzgut Tiere und Pflanzen:

- Das sich unmittelbar an der nördlichen Grundstücksgrenze befindende (Gehölz- bzw. Wald-) Biotop bleibt erhalten
- Durchgrünung und Lebensraumverbesserung innerhalb der Erweiterungsfläche durch Anlage eines Grüngürtels und einer Pflanzfläche

Schutzgut Boden:

- Reduzierung des Versiegelungsgrades (Pflanzfläche anstatt Lagerplatz)
- Verwendung versickerungsfähiger Beläge für Flächen der Feuerwehr

Schutzgut Wasser:

- Förderung der Grundwasserneubildung im Gebiet durch Festsetzung von wasser-durchlässigen Belägen sowie Versickerung vor Ort
- Vermeidung der Behinderung des Grundwasserstromes (keine Kellergeschosse)

Schutzgut Klima / Luft:

- Anbringen eines temporären Verwehungsschutzes
- Beeinträchtigungen des Mikroklimas werden infolge der Durch- und Eingrünung gemildert

Schutzgut Landschafts- / Ortsbild:

- Festsetzung eines temporären Sichtschutzaunen (siehe oben Verwehungsschutz)
- Eingrünung der Grundstücksgrenzen mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern
- Festsetzung der maximal zulässigen Wandhöhen.

13.2 Ausgleich

13.2.1 Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs erfolgt unter Anwendung des Bayerischen Leitfadens zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung.

Um den Ausgleichsbedarf für die Erweiterungsfläche ermitteln zu können, ist diese zunächst nach ihrer Bedeutung für Natur und Landschaft zu bewerten. Das Grundstück Fl.Nr. 1895/2 wurde durch gemeinsame Betrachtung der einzelnen Schutzgüter als Gebiet mittlerer (Kategorie II) eingestuft.

Entsprechend dem Vorhaben wird das Grundstück mit einem hohem Versiegelungs- und Nutzungsgrad überplant (GRZ 0,8) und kann aufgrund dieser Eingriffsschwere dem Typ A (GRZ > 0,35) zugeordnet werden.

Durch die Überlagerung der Fläche mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild mit der festgestellten Eingriffsschwere (Typ A) kann die Beeinträchtigungintensität abgeleitet werden. Für das Gebiet wurde demzufolge eine mittlere Beeinträchtigungintensität (A II) ermittelt.

Gemäß der Beeinträchtigungsintensität ergibt sich eine Kompensationsspanne von 0,8 – 1,0. In Abhängigkeit des Umfangs und der Qualität der am Eingriffsort durchgeführten Vermeidungsmaßnahme (siehe Kap. 13.1), wird der für die vorliegende Planung zutreffende Kompensationsfaktor bestimmt.

Aufgrund umfassender Vermeidungsmaßnahmen (siehe Kap. 13.1) ist die Verwendung des niedrigen Kompensationsfaktors von 0,8 gerechtfertigt.

Nach Multiplikation der Flächengröße des Grundstücks Fl.Nr. 1895/2 von 9.350 m² mit dem gewählten Kompensationsfaktor von 0,8 ergibt sich ein Kompensationsumfang von 7.500 m².

Flächengröße Fl.Nr. 1895/2		9.350 m ²
Bedeutung für den Naturhaushalt und Landschaftsbild:		
Schutzgut Arten und Lebensräume = Ruderal- bzw. Brachfläche (> 5 Jahre)	mittel (Unterer Wert)	Gebiet mittlerer Bedeutung Kategorie II
Schutzgut Boden -> Kalkanmoorgley -> Würmaue <u>Vorbelastung:</u> - Altlastenverdachtsfläche - Oberbodenauftrag aus Nachbargrundstück	mittel (Oberer Wert)	
Schutzgut Wasser -> Auenstandort -> hoher Grundwasserstand (wassersensibler Bereich)	mittel (Oberer Wert)	
Schutzgut Klima und Luft = Kaltluft bildende Fläche = Fläche mit Klimaausgleichsfunktion für besiedelte Bereiche	mittel (Oberer Wert)	
Schutzgut Landschaftsbild -> Landschaftsraum Dachauer Moos <u>Vorbelastung:</u> - Bestehendes Betriebsgelände	mittel (Unterer Wert)	
Eingriffsschwere		
Kompensationsspanne		0,8 - 1,0
Festsetzen des niedrigen Kompensationsfaktors (siehe Vermeidungsmaßnahmen)		0,8
Ausgleich		~ 7.500 m ²

Tabelle 2: Übersicht der einzelnen Schritte zur Kompensationsberechnung

13.2.2 Kompensationsmaßnahmen

Der im Zuge der Bebauung des Nutzungsbereiches B hervorgerufene Eingriff in Höhe von 7.500 m² kann innerhalb des Geltungsbereiches nicht kompensiert werden.

Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden, unter Leitung der Stadtgärtnerei Dachau, im Rahmen des übergeordneten Projekts der Würm-Renaturierung am südöstlichen Stadtrand Dachaus, benachbart zum Eingriffsort realisiert.

Im Kerngebiet des Renaturierungsprojekts liegt die Gewässerkreuzung Würm - Reschenbach mit folgenden Flur-Nummern: 1862/2 und 1858/29 und einer Gesamtfläche von ca. 15.100 m². Angrenzende Grundstücke werden eventuell in die Planung einbezogen.

Die naturnahe Umgestaltung des Gebietes geht 2009 in Planung in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde Dachau. Die Umsetzung ist für 2010 geplant. Konkrete Angaben zu Umfang und Art der Maßnahmen sind daher noch nicht möglich.

Die Kompensation für die anlagebedingte Bodenversiegelung durch Hallenneubau, Vorhof und Feuerwehrezufahrt in Höhe von 5.845 m² wird im Rahmen der Multifunktionalität zusammen mit dem Ausgleich / Ersatz für Pflanzen und Tiere erbracht.

14. Alternative Planungsmöglichkeiten

Die Prüfung von Standortalternativen erfolgte bereits auf der Ebene des Flächennutzungsplanes. Aufgrund der offensichtlich optimalen Anbindung des Grundstücks mit der Fl.Nr. 1895/2 zum bestehenden Betriebsgelände war eine Prüfung von Standortalternativen nicht angebracht:

Eine mögliche Erweiterung des Entsorgungsfachbetriebes Fink ist, aufgrund der bereits errichteten Betriebshalle auf dem südlichen Firmengelände, dem kurz vor Baubeginn stehenden sog. „Holzkontors“ im Westen sowie der seit 2005 genehmigten Ost-Halle, nur auf dem nordöstlich angrenzenden Grundstück Fl.Nr. 1895/2 gegeben. Im Nordwesten befindet sich das Grundstück eines anderen Unternehmens, das sich bis vor kurzem selbst dort ansiedeln wollte.

Im Rahmen der Bebauungsplanänderung wurden zwei Baukonzepte auf dem Flurstück 1895/2 überprüft:

- Variante 1: „Stiller“ Lagerplatz östlich der zu errichtenden Betriebshalle, der aus Gründen des Immissionsschutzes nicht befahren werden soll.

Bei Umsetzung dieses Baukonzeptes, würde eine maximale Bebauung auf der Erweiterungsfläche stattfinden. Damit würde die Fläche mit der höchsten wirtschaftlichen Wertschöpfung überplant.

Mit einem minimalem Grenzabstand der Betriebshalle und des Lagerplatzes von 10 m entsteht im nördlichen Innenhof v.a. im Bereich der Werkstatt eine größere Fläche für Rangiermöglichkeiten des Fuhrparks.

- Variante 2: Anlage einer Pflanzfläche anstelle des Lagerplatzes im östlichen Bereich der Erweiterungsfläche bei gleichbleibendem Standort der Betriebshalle

Der Variante 2 wurde hinsichtlich der Ausweisung des Flurstücks 1895/2 im FNP als Fläche für „geplante Schutz- und Leitpflanzung“ der Vorzug gegeben. Vorgesehen ist eine Pflanzfläche für Bäume und Sträucher, die auch für die Versickerung von Oberflächenwasser genutzt werden kann. Darüber hinaus trägt diese Pflanzfläche zur besseren Einbindung des Gewerbegebietes in die Umgebung bei.

15. Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

15.1 Methodik

Die Erweiterungsfläche bildet den nördlichen Anlagenbereich des Entsorgungszentrums Fink und steht im unmittelbaren Zusammenhang mit dem gesamten Betriebsgelände bzw. -ablauf. Aufgrund der Größenordnung des Gewerbes bzw. Plangebietes sind alle Umweltbelange von den Auswirkungen des Vorhabens betroffen und somit untersuchungsrelevant.

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Hierbei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

Maßgeblich für die Bewertung der Erheblichkeit ist, insbesondere bei den Schutzgütern Tiere und Pflanzen, Boden und Wasser, die Ausgleichbarkeit von Auswirkungen. Die Erheblichkeit nicht ausgleichbarer Auswirkungen wird grundsätzlich hoch eingestuft.

Zur Beurteilung der Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser wurde ein Baugrund- und Gründungsgutachten aus dem Jahr 1999 herangezogen, das im Rahmen des Neubaus des Entsorgungsfachbetriebes auf dem Flurstück 1866/3 erstellt worden ist.

Die Beurteilung der Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen basiert neben den Angaben im Grünordnungsplan auf das Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Dachau, der Artenschutzkartierung und der Biotopkartierung. Zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wurde der Bayerische Leitfaden verwendet.

Die Beurteilung der Auswirkungen auf das Klima bzw. Lufthygiene und das Landschaftsbild erfolgte auf der Grundlage des Arten- und Biotopschutzprogramms des Landkreises Dachau.

Als Beurteilungsgrundlage zum Schutzgut Mensch (Lärm) diente im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung die DIN 18005 Teil 1, Schallschutz im Städtebau sowie die sechste allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundesimmissionsschutzgesetz (TA Lärm) / 2.

15.2 Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Bedeutende Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Grundlagen haben sich nicht ergeben.

Da das Verfahren zur Bebauungsplanänderung in den Wintermonaten eingeleitet wurde, konnte keine aussagekräftigen floristischen und faunistischen Bestandsaufnahmen im Gelände durchgeführt werden. Die Bedeutung der geplanten Erweiterungsfläche für die Tierwelt wurde anhand der Vegetationsstruktur (im winterlichen Zustand), der Flächennutzung und der Lage im Landschaftsraum eingeschätzt. Zum Tierartenvorkommen im Gebiet wurde ein ortskundiger Kartierer (Amphibienexperten) befragt, dessen Einschätzungen bzw. Stellungnahmen berücksichtigt wurden.

16. Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)

Im Zuge der Betriebserweiterung stützt sich die günstige Wirkungsprognose im Hinblick auf das Landschafts- und Ortsbild ganz wesentlich auf die optische Wirksamkeit der Randeingrünung sowie der vorgesehenen Pflanzfläche. Aus diesem Grund ist im Rahmen des Monitoring zu prüfen, ob der aus Bäumen und Sträuchern zusammengesetzte Grüngürtel sowie die im östlichen Bereich der Erweiterungsfläche vorgesehene Gehölzfläche in ihrer Dichte und Struktur ausreicht, um das Gewerbegebiet am nördlichen Rand des Geltungsbereichs in die Landschaft einzubinden.

Dazu ist nach Ende der Gewährleistung (4 Jahre) ein Ortstermin durchzuführen.

Des Weiteren ist zu prüfen, ob der festgesetzte temporäre Sichtschutzaun entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze über Kletter- und Rankgewächsen auf kurze Sicht optische Wirkung erzielt. Daher wird festgelegt, dass die Begrünung des Sichtschutzaunes mindestens ein mal im Jahr, bis zur Realisierung des Verwaltungsgebäudes, der Wartungs- und Nordhalle, überprüft wird.

17. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Für die Betriebserweiterung (Nutzungsbereich B) wurde das an dem Bestandsgelände (Nutzungsbereich A) unmittelbar nördlich angrenzende Grundstück Fl.Nr. 1895/2 gewählt.

Auf die Erweiterungsfläche soll der bereits im Vorhabens- und Erschließungsplan Nr. 103/98 (Nutzungsbereich A) vorgesehene mittlere Teil der nördlichen Blockbebauung Richtung Norden verschoben werden.

Von der Planung sind Brach- bzw. Ruderalfluren betroffen, die sich nach einem flächigem Oberbodenauftrag aus dem bereits bestehenden Betriebsgelände seit dem Jahr 2001 etabliert haben.

Die Erweiterungsfläche ist für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild insgesamt von mittlerer Bedeutung. Vorbelastungen im Planungsgebiet bestehen durch vermutlich aufgefüllte Bombentrichter (Altlastenverdachtsflächen) sowie durch die vom Bestandsbetriebsgelände ausgehenden optischen Wirkungen auf das Landschafts- bzw. Ortsbild sowie durch den bereits bestehenden Gewerbelärm.

Baubedingte Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit entstehen durch den Eingriff in einem landschaftlich sensiblen Auenbereich v.a. für das Grundwasser, den Boden und die Pflanzen- und Tierwelt. Dem stehen eher niedrige betriebsbedingte Auswirkungen gegenüber. Anlagebedingt, das bedeutet dauerhaft, stellt die Betriebserweiterung eine Veränderung von Boden und Landschaftsbild dar. Ebenso werden die anlagebedingten Auswirkungen auf den Lebensraum für Tiere und Pflanzen hinsichtlich des Ausgangszustandes mit einer mittleren Erheblichkeit bewertet.

Die geplante Bebauung wurde im Planungsprozess optimiert, um Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild weitgehend minimieren zu können. Durch die geplanten Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung werden negative Auswirkungen auf die Schutzgüter deutlich reduziert. Die dennoch zu erwartenden verbleibenden Umweltauswirkungen sind nachstehend schutzgutbezogen aufgeführt:

SCHUTZGUT MENSCH: Auch nach der Betriebserweiterung überschreitet der aus Bestands- und Erweiterungsfläche hervorgerufene Gewerbelärm die Grenzwerte an der schützenswerten Wohnnachbarschaft nicht. Eine Beeinträchtigung durch Gewerbelärm

wird mittels der Festsetzungen von Lärmkontingenten für Nutzungsbereich A und B vermieden.

Infolge der Lärmkontingentierung ist durch die Erweiterungsfläche keine zusätzliche Geräuschbelastung am einzeln stehenden Wohnhaus unmittelbar östlich des Betriebsgeländes zu erwarten.

SCHUTZGUT TIERE UND PFLANZEN: Der Verlust von im Stadtgebiet relativ selten vorkommenden Brach- bzw. Ruderalflur als auch die Zunahme der Versiegelung führt zu deutlichen Eingriffen in die Lebensraumqualität. Die Eingriffe für Tiere und Pflanzen können durch den Erhalt der unmittelbar angrenzenden Biotopfläche sowie durch Neuanpflanzungen von Bäumen und Sträuchern reduziert werden. Es bleiben jedoch erhebliche Beeinträchtigungen.

SCHUTZGUT BODEN: Der hohe Versiegelungsgrad und die Umgestaltung führen zu nicht kompensierbaren Auswirkungen. Der natürliche Bodenaufbau wird infolge von Bodenaushub und anschließenden Auffüllungen verändert mit Auswirkungen auf Versickerung, Porenvolumen und Leistungsfähigkeit.

Der Verlust von Boden mit allen Funktionen kann durch Minimierung der Versiegelung (wasserdurchlässige Beläge, Pflanzfläche statt Lagerplatz) teilweise reduziert werden.

SCHUTZGUT WASSER: In Hinblick auf die Gründung des Baukörpers und der Größe des Vorhabens wird es zu keinen Veränderungen der Grundwasserverhältnisse im Plangebiet kommen. Die Verringerung der Grundwasserneubildung im Gebiet kann durch eine oberflächennahe Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf eine unerhebliches Maß reduziert werden.

SCHUTZGUT KLIMA UND LUFT: Die Versiegelung der Fläche führt zur Reduktion der Kaltluftentstehung im Gebiet, die jedoch ohne spürbaren Einfluss auf das Stadtklima bleibt.

SCHUTZGUT LANDSCHAFTS- UND ORTSBILD: Da die geplante Nordhalle ursprünglich auf dem bereits bestehenden Betriebsgelände vorgesehen war, wird sich die Dimension des gesamten Gewerbegebietes im landschaftlich sensiblen Dachauer Moos geringfügig verändern. Die Einbindung der Erweiterungsfläche in die Landschaft kann kurzfristig durch die Anbringung eines temporären Sichtschutzaunes sowie langfristig durch Ein- und Durchgrünung mit Sträucher und Bäumen erreicht werden. Unter Berücksichtigung der Vorbelastung durch das in der Würmaue bereits angesiedelte Bestandsbetriebsgelände sind mittlere Beeinträchtigungen auf das Landschafts- und Ortsbild zu erwarten.

Das Monitoring sieht eine Überprüfung der optischen Wirksamkeit des temporären Sichtschutzaunes sowie der Rand- und Durchgrünung vor.

Die auf der Erweiterungsfläche nicht kompensierbaren Eingriffe für Tiere und Pflanzen sowie Boden sollen über eingriffsnaher Ausgleichsmaßnahmen vollständig kompensiert werden.

Im Rahmen des übergeordneten Projekts der Würm - Renaturierung am südöstlichen Stadtrand Dachaus werden unter Leitung der Stadtgärtnerei Dachau, in unmittelbarer Nachbarschaft zum Eingriffsort, entsprechende Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt. Im Kerngebiet des Renaturierungsprojektes liegt die Gewässerkreuzung Würm - Reschenbach mit den Flurnummern 1862/2 und 1858/29 und einer Gesamtfläche von ca. 15.000m². Angrenzende Grundstücke werden eventuell in die Planung einbezogen.

Nach Realisierung der Planung und der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation der Eingriffe verbleiben nach derzeitigem Kenntnisstand keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse noch einmal zusammen.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Mensch (Lärmimmissionen)	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Tiere und Pflanzen	mittlere Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	mittel
Boden	mittlere Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	mittel
Grundwasser	mittlere Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Oberflächenwasser	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen
Klima / Luft	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Landschaft	geringe Erheblichkeit	mittel Erheblichkeit	mittel Erheblichkeit	mittel
Kultur- und Sachgüter	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen

18. Quellen- bzw. Literaturverzeichnis

BAYR. LANDESAMT FÜR UMWELT (2007): Artenschutzkartierung Bayern, Auszug TK25 7734, alle Arten.

BAYR. LANDESAMT FÜR UMWELT (2007): Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete (IÜG).

BAYR. LANDESAMT FÜR UMWELT (2007): Bodeninformationssystem Bayern (BIS).

BAYR. LANDESAMT FÜR UMWELT (2007): Biotopkartierung Bayern (BK).

BAYER. STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN (2003): Eingriffsregelung in der Bauleitplanung - Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Ein Leitfaden (Ergänzte Fassung), 2. erweiterte Auflage Januar 2003.

BAYR. STAATSMINISTERIUM FÜR UMWELT, GESUNDHEIT UND VERBRAUCHERSCHUTZ (2005): Arten- und Biotopschutzprogramm für den Landkreis Dachau, aktualisierte Fassung, Stand Oktober 2005.

BUND NATURSCHUTZ – ORTSGRUPPE DACHAU (2006): Würm-Verführung des Thementisches Umwelt, Natur, Energie im Rahmen der integrativen Stadtentwicklung Dachau.

INGENIEURBÜRO SEHLHOFF GMBH (2006): Tektur des Rekultivierungsplanes vom August 1998 für den Abschluss der Bauschuttdeponie Unterdinkelhof Landkreis Dachau, Gemarkung Oberdorf.

KOTTERMAIR – BERATENDER INGENIEUR (2009): Schalltechnische Untersuchung zur Erweiterung des Betriebsgeländes der Firma Fink.

OBERMEYER PLANEN + BERATEN GMBH (1998): Schalltechnische Untersuchung zur Kontingentierung des bestehenden Betriebsgeländes der Fa. Fink, Az. 12999, München, 24.06.1998

OBERMEYER PLANEN + BERATEN GMBH (1999): Vorhabens- und Erschließungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 103/98 „Entsorgungsfachbetrieb Fink“ der Großen Kreisstadt Dachau.

OBERMEYER PLANEN + BERATEN GMBH (1999): Baugrund- und Gründungsgutachten zum Neubau des Entsorgungsfachbetriebes in Dachau, Projekt-Nr. 13265_BEGU 001.

OBERSTE BAUBEHÖRDE IM BAYR. STAATSMINISTERIUM DES INNEREN (2007): Der Umweltbericht in der Praxis. Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung, ergänzte Fassung, 2. Auflage Januar 2007

REGIONALER PLANUNGSVERBAND MÜNCHEN (2002): Der Regionalplan der Region München, 19. Änderung: Stand 01.12.2005.

STADT DACHAU - STADTBAUAMT (2004): Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Großen Kreisstadt Dachau, Stand Februar 2004.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 145/08

Entsorgungsfachbetrieb Fink (Änderung / Erweiterung)

STADT DACHAU - STADTBAUAMT (1999/2000): Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Entsorgungsfachbetrieb“, Stand 25.08.1999.

STADT DACHAU - STADTBAUAMT (1989): Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Großen Kreisstadt Dachau, Stand 15.03.1989, Erläuterungsbericht.

AUFTRAGGEBER: Peter Fink Vermietungs-GmbH
Theodor-Heuss-Strasse 111
85221 Dachau
Tel.Nr. 08131 / 5 12 - 100
Fax 08131 / 5 12 - 109
E-Mail: fink@fink-entsorgung.de

AUFTRAGNEHMER:

Bebauungsplanung
und Umweltbericht: Obermeyer Planen + Beraten GmbH
Hansastr. 40
80686 München
Tel.Nr. 089 / 57 99 - 0
Fax 089 / 57 99 - 555
E-Mail: info@opb.de

Grünordnung: Herr Verhovnik Dipl.-Ing. (FH)
Landschaftsarchitekt
Würmbachstrasse 11
85716 Unterschleissheim
Tel.Nr. 089 / 315 47 96
E-Mail: dieter.verhovnik@arcor.de

Große Kreisstadt Dachau

Vorhabenbezogener Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 145/08 Entsorgungsfachbetrieb Fink (Änderung/Erweiterung)

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 Baugesetzbuch

A Art und Weise, wie die Umweltbelange berücksichtigt wurden:

Die Planung wurde durch Altlastenuntersuchungen begleitet. Dies führte zur Entlassung des Planungsgebietes aus dem Altlastenverdachtsflächenkataster.

Aus Gründen des Lärmschutzes wurde ein Gewerbegebiet mit Emissionsbeschränkung festgesetzt. Unzulässige Beeinträchtigungen der nahegelegenen Wohngebiete, der Asylbewerberunterkunft und der umgebenden Freizeitznutzungen können durch die Festsetzungen zum Schallschutz ausgeschlossen werden. Die Anregungen des Landratsamtes führten zu einer Überarbeitung des Schallschutzgutachtens und in deren Folge zu einer Schallschutzfestsetzung mit Richtungssektoren.

Die Notwendigkeit der Erweiterung an diesem Standort wurde in der Begründung dargestellt (s.a. C).

Durch grünordnerische Festsetzungen kann dem am Rande tangierten landschaftlichen Vorbehaltsgebiet Rechnung getragen werden.

Die ursprünglich in Hilgertshausen geplanten Ausgleichsmaßnahmen wurden auf die dem Eingriff benachbarte Würmaue verlegt und kommen somit dem unmittelbaren Umfeld zugute.

Der Anregung zu einer regenerativen Energieversorgung wurde nicht gefolgt, da die Gesamtmaßnahme im Wesentlichen aus Lagerflächen und offenen Hallen besteht, die nicht beheizt werden. Für das der Gesamtmaßnahme untergeordnete Bürogebäude wurde auf eine Festsetzung verzichtet, da der Vorhabenträger ohnehin eine Hackschnitzelheizung anstrebt.

B Art und Weise, wie die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung berücksichtigt wurden:

Von Seiten der Öffentlichkeit gab es im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens keine Anregungen.

Die Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurden in die Planung übernommen, soweit dies rechtlich und inhaltlich geboten erschien. Die Anregungen der Ver- und Entsorgungsträger zu Leitungsführungen wurden in die Planung eingearbeitet. Den Anregungen des Landesamtes für Denkmalpflege bezüglich des benachbarten Bodendenkmales wurde durch Ausführungen in der Begründung entsprochen.

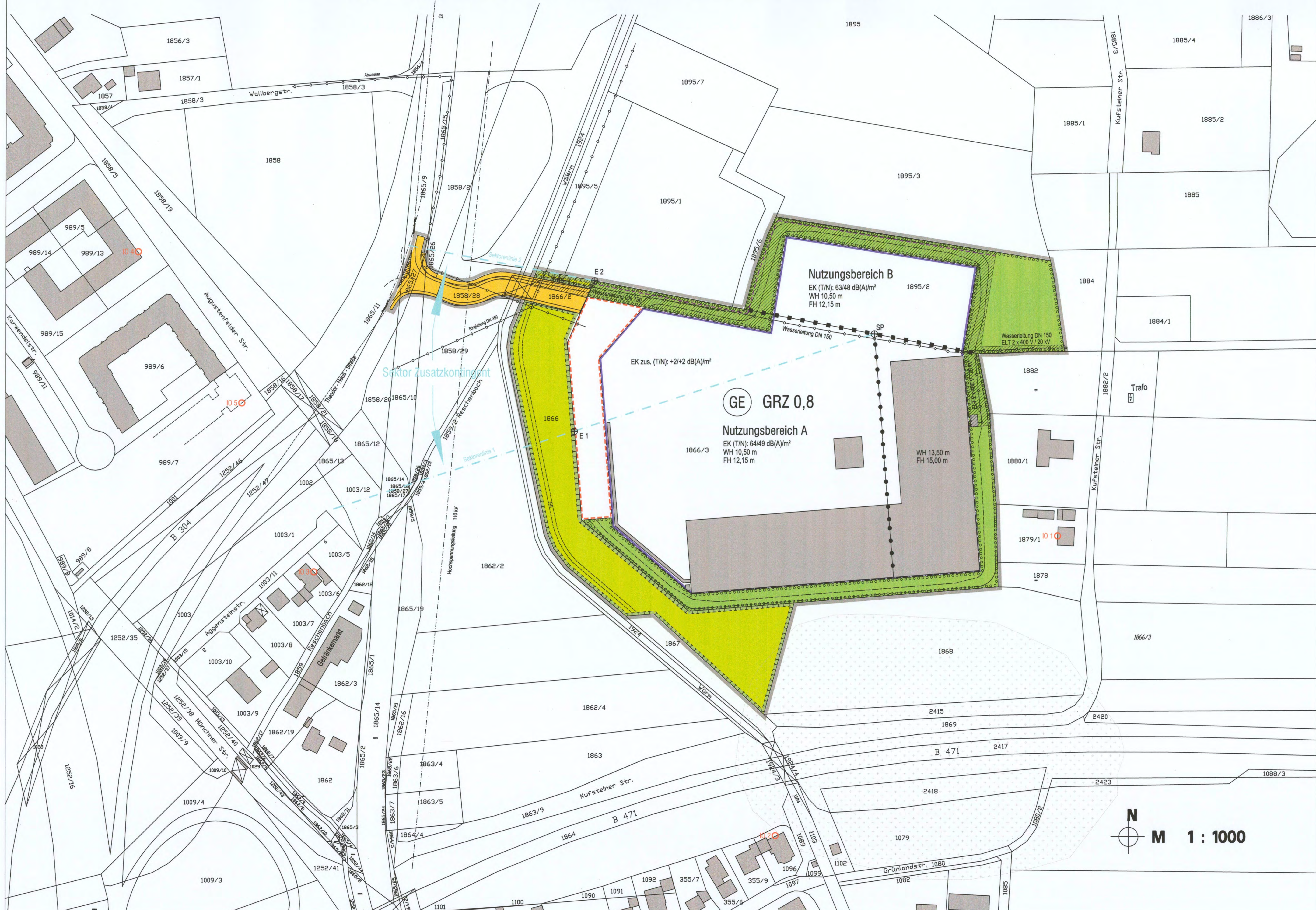
C Gründe, warum der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde:

Ein Verzicht auf die Erweiterung des bestehenden Betriebs an dieser Stelle hätte entweder zu zwei unwirtschaftlichen Betriebsteilen mit höherer Umweltbelastung (z.B. durch zusätzliche LKW-Fahrten zwischen den Standorten) oder der Aufgabe des erst rund zehn Jahre alten Betriebs und der Flächeninanspruchnahme an anderer Stelle geführt. Die bestehenden Einrichtungen hätten zurück gebaut werden müssen, das bestehende Baurecht hätte abgelöst werden müssen. Der Großen Kreisstadt Dachau wären dadurch enorme Kosten entstanden. Beide Alternativen wurden auch deshalb nicht verfolgt, weil kein besser geeigneter Standort in Aussicht stand.

Große Kreisstadt Dachau
Abt. Stadtplanung und Hochbau
5.11/dsa
07.12.2010

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 145/08

Entsorgungsfachbetrieb Fink (Änderung/Erweiterung)



PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung**
 - Gewerbegebiet "Entsorgungsfachbetrieb"
 - EK (T/N) Emissionskontingent Tag/Nacht
 - EK zus. (T/N) Zusatzkontingent Tag/Nacht
 - Maß der baulichen Nutzung**
 - GRZ 0,8 Grundflächenzahl als Höchstmaß, z.B. 0,8
 - WH/FH Wandhöhe von Ok - Fertigfußboden bis Ok - Dachhaut an der Trauf-/ Firsthöhe als Höchstmaß, z.B. WH 10,50 m
 - Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
 - Baugrenze
 - Verkehrsfläche**
 - Öffentliche Verkehrsfläche
 - Freizuhaltende Sichtfläche
 - Grünfläche**
 - Öffentliche Grünfläche
 - Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
 - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 - Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - Sonstige Planzeichen**
 - Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
 - Mit Leitungsrecht zugunsten der Stadt Dachau zu belastende Fläche
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des B-Planes
 - Abgrenzung der Art der Nutzung und des Maßes
 - Abgrenzung des Maßes der Nutzung
 - Sektorenlinie, z.B. 1
- Hinweise**
- Flurstücksgrenze
 - Flurstücksnummer, z.B. 1895/3
 - Fuß- und Radweg
 - Feuerwehrzufahrt
 - Temporärer Sichtschutzaun (Bereich)
 - vorhandene Wasser- und ELT-Leitungen, unterirdisch
 - Bestandsgebäude mit Hausnummer z.B. 20
 - BauRaum laut rechtsverbindlichem Bebauungsplan
 - Immissionsort, z.B. IO 1
 - Schätelpunkt der Richtungssektoren
 - Endpunkt Sektorenlinie, z.B. E 1
- Nachrichtliche Übernahme**
- Bodendenkmal Grabhügelfeld D-1-7734-0060

GROSSE KREISSTADT DACHAU
 KONRAD-ADENAUER-STRASSE 2-4
 85221 DACHAU
 Telefon 0 89 31715-0 Telefax 0 89 31715-2 88

Planfall: Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 145/08
 Entsorgungsfachbetrieb Fink (Änderung/Erweiterung)

Planverfasser der Objektplanung: **OBERMEYER PLANEN + BERATEN GmbH**
 Hansastraße 40
 80686 München
 TEL: 089 95794-0
 FAX: 089 95794-10

Gez.: MOE Bearb.: SEN Gepr.: SEN Entf.Datum: 20.02.2008 Prüfdatum: 21.08.2009 Bl.Gr.: 0,47 m²
 16833.000.000.2 **SPL.00.000.000.** 20.01.2010 Maßstab: 1:1000