

Sitzung des Bau- und Planungsausschusses vom 18.01.2022

Abstimmungsergebnis: zugestimmt mit 13 : 2

Gesamtstädtisches Kleingartenkonzept

Ergebnisse der Bevölkerungsumfrage und Flächenbewertung zur Ausweisung von Kleingärten

Anlagen:

Anlage 1: Potentielle Flächen für die Schaffung und den Erhalt von Kleingärten - A1

Anlage 2: Bewertungsmatrix potentieller Kleingartenflächen (Gesamtstädt. Kleingartenkonzept Teil A) - A2

Anlage 3: Umfrageergebnisse zur Ausstattung und Nachfrage a

Sachverhalt:

Der Bau- und Planungsausschuss (BPA) hat in seiner Sitzung am 15.09.2020 über das Grundlagen-Konzept (Teil A) des Kleingartenkonzeptes beraten und folgenden Beschluss gefasst:

1. *Das vorliegende Grundlagen-Konzept (Teil A) wird zur Kenntnis genommen und gebilligt.*
2. *Die unter Punkt 4.3 genannte Leitziele werden beschlossen und sind den weiterführenden Untersuchungen (Teil B) zugrunde zu legen.*
3. *Das Grundlagen-Konzept (Teil A) gilt als "Baustein" im "Werkzeugkasten" zum Freiflächenschutz bei der Nachverdichtung.*
4. *Die Verwaltung wird mit der weiterführenden Untersuchung / Ermittlung des künftigen Kleingartenbedarfs inklusive Bedarfsprognose (Teil B) beauftragt. **
5. *Für die Erstellung einer weiterführenden Bedarfsprognose sind die erforderlichen Haushaltsmittel bereit zu stellen.*
6. *Das gesamtstädtische Kleingartenkonzept inklusive Prognose (Teil B) ist bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans zu berücksichtigen. Die Flächen für die Neuausweisung von Kleingärten sind im Flächennutzungsplan zu sichern.*

* Hinweis: Der BPA hat in seiner Sitzung am 14.07.2020 die Evaluierung der Bevölkerungsprognose beschlossen. In der Sitzung am 08.06.2021 wurden die Ergebnisse der Evaluierung und die Auswirkungen möglicher Szenarienberechnungen auf die Bevölkerungsprognose vorgestellt und das für die Überarbeitung der Prognose zu Grunde zu legende Szenario beschlossen. Die entsprechende Überarbeitung der Bevölkerungsprognose inklusive Ermittlung des Betreuungsbedarfs der Kindertagesbetreuung erfolgt zurzeit. Die Berechnung der Bedarfsprognose für Kleingärten soll auf Basis der aktualisierten Bevölkerungsprognose erfolgen.

Für die Ermittlung des (zukünftigen) Kleingartenbedarfs in der Stadt Dachau wurde eine empirische Untersuchung mittels eines standardisierten Fragebogens im Zeitraum von 01. November 2020 bis 30. November 2020 durchgeführt. Die Bürger der Stadt Dachau wurden über eine Bekanntmachung in der Presse sowie

eine Information auf der Homepage und dem Social Media Account der Stadt Dachau auf die Umfrage aufmerksam gemacht. Der Fragebogen konnte auf der Homepage der Stadt heruntergeladen werden. Alternativ bestand die Möglichkeit, den Fragebogen im Foyer des Rathauses auszufüllen und in eine bereitstehende Sammelbox einzuwerfen.

Die Kleingartenvereine sowie die Eigentümer der Flurstücke, auf denen nicht genehmigte Kleingärten errichtet wurden, wurden formal über den Postweg gebeten, dem Stadtbauamt Informationen bezüglich der bestehenden Nachfrage nach Kleingartenparzellen sowie zur Ausstattung der bestehenden Anlagen selbst zukommen zu lassen. Ziel war es, neben einer Bestandsaufnahme und Bewertung der gegenwärtigen Situation, möglichst Aufschluss darüber zu gewinnen, wie sich der strukturelle und gesellschaftliche Wandel auf das Kleingartenwesen in der Stadt Dachau auswirkt.

1. Ausgangssituation

Der gesamte Bestand an Kleingärten in Dachau beträgt zurzeit insgesamt 527 Kleingartenparzellen in insgesamt fünf Anlagen. Von diesen Kleingartenparzellen sind 454 Parzellen in zwei Kleingartenanlagen rechtlich gesichert / genehmigt. Hinzu kommen rund 70 bestehende, ungenehmigte Kleingartenparzellen, die sich auf drei nicht genehmigte Kleingartenanlagen verteilen. Die Kleingartenanlagen nehmen zusammen insgesamt eine Gesamtfläche von rund 31,84 ha (318.380 m²) ein.

Rund 90 Prozent der gesamten Kleingärtenflächen befinden sich in privatem Eigentum. Lediglich die 37 Parzellen der Kleingartenanlage der "Sonnengärten Dachau" östlich des Bahnhofs liegen auf städtischen Flächen.

2. Umfrage zur Nachfrage an Kleingärten in der Stadt Dachau - Bevölkerungsumfrage und Vereinsbefragung

An der Umfrage zur Nachfrage an Kleingärten haben sich insgesamt lediglich **54 Einwohner** der Stadt Dachau beteiligt. Die Umfrage wurde mehrfach über verschiedene Medien (Presse, Social Media) öffentlich bekannt gemacht. Aufgrund der niedrigen Beteiligung an der Umfrage ist davon auszugehen, dass das Thema "Kleingärten" für die Einwohner der Stadt Dachau ein von geringem Interesse und der Bedarf an zusätzlichen Kleingärten entsprechend gering ist. Entsprechend wird mit einem überschaubaren Bedarf an neu auszuweisenden Kleingärten gerechnet.

Zusätzlich zur Bevölkerungsumfrage wurden die beiden Kleingartenvereine in Dachau, die "Sonnengärten Dachau e.V." sowie die "Gartengemeinschaft Dachau e.V." mittels eines standardisierten Fragebogens parallel befragt. Zusätzlich wurden die Eigentümer der als Kleingärten genutzten Flurstücke ebenfalls angeschrieben und um Informationen zur bestehenden Kleingartennutzung gebeten.

Inhaltlich wurden allgemeine Informationen zu den Kleingartenanlagen, zur Belegung und Nachfrage, zur Sozialstruktur, zur Ausstattung, sowie zur Erschließung und der ökologischen Bedeutung der Anlage abgefragt. Eine Rückmeldung erfolgte von den Kleingartenvereinen in Dachau sowie den Eigentümern der Flur-Nummer 1903.

Die Ergebnisse / Auswertung der Bevölkerungsumfrage und der Befragung der Kleingartenvereine / Verpächter sind in Anlage 3 dargestellt.

Fazit zur Bedarfsumfrage und dem Bestand an Kleingärten in Dachau

- Ein Interesse an Kleingärten besteht grundsätzlich unabhängig von Alter und der Familiensituation.



- Die Größe der Nachgefragten Kleingartenparzellen verteilt sich relativ gleichmäßig auf unterschiedliche Parzellengrößen bis 400 m². Größere Parzellen werden kaum nachgefragt.
- Die Kleingartenanlagen sollten möglichst fußläufig oder mit dem Fahrrad erreichbar sein. Spezielle Wünsche an die Infrastrukturausstattung für Fahrräder (Fahrradabstellanlagen) werden dabei kaum gestellt. Die Nutzung des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) wird kaum bevorzugt.
- Beim der Umfrage der Kleingartenvereine hat sich gezeigt, dass
 - Kleingartenparzellen in der Regel nur aufgrund von Fortzug oder dem Alter der Pächter aufgegeben werden,
 - beide Kleingartenvereine in Dachau Wartelisten für die Pacht eines Kleingartens besitzen (ca. 8 - 25 Bewerber)
 - sofern die Kleingartenanlage zentral gelegen ist, keine Pkw-Stellplätze erforderlich sind (Sonnengärten),
 - eine Versorgung der Kleingartenparzellen mit (Garten-)Wasser sowie Strom (sofern nicht bereits vorhanden) sinnvoll und wünschenswert ist,
 - die Nachfrage an Kleingärten besonders bei Familien mit Kindern in den letzten 10 Jahren gestiegen ist,
 - der ökologische Ausrichtung der Anlagen eine hohe Bedeutung zukommt und bereits verschiedene Projekte zur Schaffung von Biotopen und Unterstützung verschiedener Tierarten realisiert wurden oder sich in Planung befinden.

3. Potentielle Flächen für die Schaffung von Kleingärten bzw. Ausweisung von Kleingartenanlagen.

Im Rahmen des "Grundlagen-Konzeptes - Teil A", welches im BPA am 15.09.2020 behandelt wurde, wurden elf verschiedene Flächen / Standorte auf ihre Eignung als Kleingartenflächen anhand verschiedener, zuvor festgelegter Bewertungskriterien untersucht.

Bei drei der Flächen handelte es sich um bereits bestehende, genehmigte bzw. im Verfahren befindliche Kleingartenanlagen (Flächen Nr. 3,4 und 10). Diese wurden auf etwaige Erweiterungsmöglichkeiten geprüft. Die drei nicht genehmigten Kleingartenanlagen (Standort: Nr. 7 Schäferweg, Nr. 8 Himmelreich und Nr. 6 Moosstraße) wurden dahingehend geprüft, ob diese Anlagen / Flächen planungsrechtlich als Kleingartenanlagen gesichert werden können, bzw. welche Aspekte / Gründe einer Ausweisung als Fläche für Kleingartenanlagen entgegenstehen.

Eine Übersicht der einzelnen Flächen sowie die Bewertungsmatrix sind als Anlage 1 und 2 beigefügt.

3.1 Folgende Flächen sind aus Sicht der Verwaltung für die Ausweisung als Dauerkleingartenanlage (sehr) gut geeignet. Bereits bestehende Kleingartenanlagen können/sollen planungsrechtlich gesichert werden. Abweichend von den bereits im "Gesamtstädtischen Kleingartenkonzept - Teil A" geprüften Fläche ist die Erweiterung der Fläche sinnvoll:

Nr.	Lage im Stadtgebiet	Größe	Vorhandene bzw. neu ausweisbare Kleingartenparzellen
1	Südlich Schleißheimer Straße	38.737 m ²	Neue Kleingartenparzellen: ~ 70 Parzellen
6	Moosstraße	15.524 m ²	Vorhandene Kleingartenparzellen: 20 Parzellen Neue Kleingartenparzellen: ~ 28 Parzellen
8	Himmelreich	10.316 m ²	Vorhandene Kleingartenparzellen: 27 Parzellen

			Neue Kleingartenparzellen: ~ 19 Parzellen
10	Östlich Dachau Bahnhof; Sonnengärten Dachau*	14.878 m ²	Vorhandene Kleingartenparzellen: 52 Parzellen

* Die 52 Kleingartenparzellen der Kleingartenanlage "Sonnengärten Dachau e.V." befinden sich im Geltungsbereich des im Verfahren befindlichen Bebauungsplans 140/06 "Bahnhof-Ostseite". Vor Realisierung von Planungsvorhaben bei dieser strategisch wichtigen Fläche muss ein Rückbau der bestehenden Anlage erfolgen.

3.2 Folgende Flächen sind aus Sicht der Verwaltung für die Ausweisung als Dauerkleingartenanlage geeignet:

Nr.	Lage im Stadtgebiet	Größe	Anmerkung / Begründung
2	Südlich des Gewerbegebiet südlich des Schleißheimer Kanals	33.000 m ²	Neue Kleingartenparzellen: ~ 61 Parzellen
3	Kufsteiner Straße*	209.062 m ²	Vorhandene Kleingartenparzellen: 282 Parzellen
4	Kufsteiner Straße*	91.752 m ²	Vorhandene Kleingartenparzellen: 135 Parzellen

* Der Bestand (Fläche Nr. 3 und 4) soll planungsrechtlich nicht verändert werden. Für den Umgriff sowie das direkte Umfeld der beiden Bebauungspläne BP 19/75 "Kleingartenanlage Kufsteiner-Straße" und BP 26/83 "Erweiterung Kleingärten" hat der Bauausschuss im Jahr 2005 ein Neuordnungskonzept für die Kleingartenanlage beschlossen. Dieses wird seitdem von der Verwaltung umgesetzt.

3.3 Folgende Flächen / bestehende Kleingartenanlagen in der Stadt Dachau eignen sich aus Sicht der Verwaltung nicht für die Nutzung / Neuausweisung als Dauerkleingartenanlage:

Nr.	Lage im Stadtgebiet	Größe	Anmerkung / Begründung
5	Augustenfelder Str. / Kufsteiner Straße	10.637 m ²	Neue Kleingartenparzellen: ~ 20 Parzellen
7	Schäferweg / Größenrieder Straße	55.010 m ²	Vorhandene Kleingartenparzellen: ~ 23 Parzellen
9	Westlich Ascherbach	7.379 m ²	Neue Kleingartenparzellen: ~ 14 Parzellen
11	Augustenfeld (Rahmenplanung Augustenfeld Nord)	1.630 m ²	Neue Kleingartenparzellen: ~ 3 Parzellen

4. Antrag der CSU-Stadtratsfraktion: Kleingärten an der Größenrieder Straße / Schäferweg vom 01. Februar 2019

Die CSU-Stadtratsfraktion hat am 01.02.2019 einen Antrag zur den bestehenden Kleingärten am Schäferweg (Fläche Nr.7) gestellt. Gemäß dem Antrag sollen für "die Flächen an der Größenrieder Straße / Schäferweg, die jetzt ohne Genehmigung als Kleingärten genutzt werden (...)", eine Teiländerung des Flächennutzungsplans sowie die Aufstellung eines Bebauungsplans zur Sicherung der vorhandenen Gartennutzung erfolgen. Im Bereich zwischen Größenrieder Straße und B 471 besteht im Außenbereich (§ 35 BauGB) und festgesetzten Überschwemmungsgebiet (nach § 76 Wasserhaushaltsgesetz) des Größenbachs eine ungenehmigte

Kleingartenanlage. Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan ist die Fläche als „landwirtschaftliche Fläche“ dargestellt.

Nach Rücksprache mit den Fachplanungsstellen (Landratsamt Dachau und Wasserwirtschaftsamt München) sowie unter Berücksichtigung der abgeschlossenen Rückbauvereinbarungen und größtenteils bereits erfolgten Rückbauten, ist die planungsrechtliche Sicherung der bestehenden Kleingärten an der Gröbenrieder Straße / Schäferweg aus Sicht der Verwaltung nicht zu empfehlen.

Allenfalls wäre die Sicherung des bestehenden Bestandes grundsätzlich möglich. Aufgrund der Lage im festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Gröbenbachs sind die Vorgaben des WHG einzuhalten. Gemäß § 78 Abs. 4 S. 1 WHG sind in festgesetzten Überschwemmungsgebieten die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen (...) untersagt. Dies betrifft hier u.a. Lauben. Ebenfalls ist die Errichtung von Zäunen, Wällen etc. sowie Bepflanzungen mit Bäumen und Sträuchern, die den Wasserabfluss behindern könnten, untersagt (§ 78a Abs. 1 WHG).

Da die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt werden darf und auch der Wasserstand und Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert werden darf, ist zu prüfen, ob ein Rückbau der (noch) vorhandenen Bebauung notwendig wird (Gutachten). Der verloren gegangene Rückhalteraum ist gegebenenfalls auszugleichen.

Ferner wurde den Nutzern der Kleingartenparzellen mittels eines Anhörungsschreibens im Rahmen einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung eine 5-Jahres-Frist für den Rückbau angeboten. Für die Mehrzahl der Parzellen liegt eine entsprechende Vereinbarung der Stadt Dachau vor. Zum Teil erfolgte eine Beseitigung der Anlagen auf den einzelnen Parzellen durch die Nutzer bereits auf freiwilliger Basis ohne Verfügung.

Die Verwaltung empfiehlt den Rückbau der bestehenden Kleingartenanlage. Die Schaffung von Ersatzflächen für die Kleingartenanlage, möglichst in der Nähe der derzeitigen Kleingärten wäre wünschenswert und ist anzustreben. Bei einer Ausweisung und Erweiterung der im Rahmen des gesamtstädtischen Kleingartenkonzeptes geprüften Fläche "Nr. 6 Moosstraße" könnten entsprechende Ersatzflächen geschaffen werden.

5. Fazit und weitere Vorgehensweise:

Aus der Beteiligung an der Bevölkerungsumfrage zum Bedarf an Kleingärten sowie den Ergebnissen der Befragung der Kleingartenvereine und Verpächter lässt auf einem überschaubareren Bedarf an neu Auszuweisenden Kleingärten schließen. An der Umfrage haben sich 54 Einwohner der Stadt Dachau beteiligt, auf den Wartelisten der beiden Kleingartenvereine stehen zusammen 33 Interessenten an einem Kleingarten.

Für die mittelfristig nicht mehr zur Verfügung stehende Kleingartenanlage "Sonnengärten" mit ihren 52 Kleingartenparzellen sollen Ersatzflächen gefunden werden. Auch für die nicht genehmigte Kleingartenanlage an der Gröbenrieder Straße / Schäferweg mit ihren 23 Kleingartenparzellen wäre bei Rückbau das Angebot einer Ersatzfläche wünschenswert. Insgesamt sind 75 Kleingartenparzellen möglichst zu ersetzen.

Vorbehaltlich der Beschlussfassung sind die potentiellen Flächen für Kleingärten im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans als Flächen für "Dauerkleingärten" zu sichern und Gespräche mit den Eigentümern der Flächen zu führen.

Zur planungsrechtlichen Sicherung der bestehenden nicht genehmigten Kleingartenanlagen und Erweiterung bzw. Neuausweisung von Kleingärten sind Bebauungspläne aufzustellen. Die Flächennutzung ist im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans/Landschaftsplans entsprechend aufzunehmen.

Haushaltsmäßige Auswirkungen:

Der Stadtrat hat am 08.12.2020 den Haushalt einschließlich der Finanzplanung beschlossen. Die Rechtsaufsicht hat zwischenzeitlich die rechtsaufsichtliche Genehmigung für die genehmigungspflichtigen Bestandteile (Kreditermächtigung, Verpflichtungsermächtigungen) erteilt. Im Rahmen der Bewertung des Haushalts wurde von der Rechtsaufsicht u. a. folgendes mitgeteilt:

Ziff. 6 Nr. 1 des Schreibens vom 13.01.2021

.... Die Genehmigung der Kreditaufnahme für das Haushaltsjahr 2021 erfolgt auf Grundlage der bereits vorgenommenen Priorisierung aller Investitions- und Investitionsförderungsmaßnahmen durch die Große Kreisstadt Dachau. Aktuell ist geplant nur noch Maßnahmen, welche bereits begonnen wurden weiterzuführen oder die zur Erfüllung vertraglicher oder gesetzlicher Verpflichtungen oder gesetzlicher Pflichtaufgaben oder im Rahmen notwendiger Verkehrssicherungspflichten unabdingbar bzw. unaufschiebbar sind, zu beginnen. Als Nachweis wurde dem Haushaltsplan eine umfangreiche Aufstellung aller (Bau-)Maßnahmen inkl. Priorisierung und ggf. Erläuterungen beigelegt.

Ziff. 6 Nr. 6 des Schreibens vom 13.01.2021

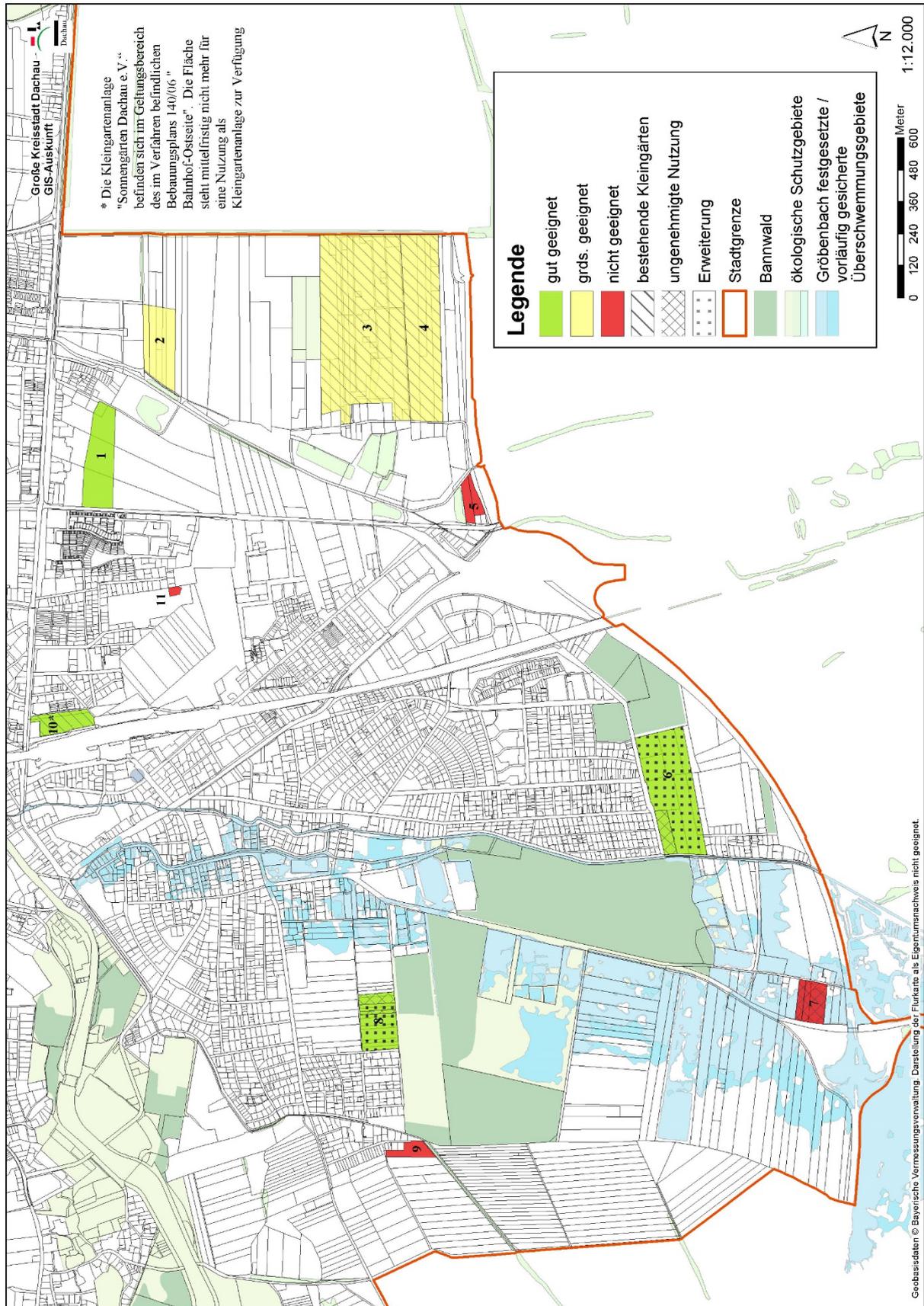
*Vor diesem Hintergrund sollten weiterhin alle im Haushaltsjahr 2021 und in den Finanzplanungsjahren 2022-2024 vorgesehenen Ausgaben, Investitionen und Verpflichtungsermächtigungen sowohl bei der Großen Kreisstadt Dachau, als auch bei Ihrem Eigenbetrieb **vor** deren Verwirklichung nochmals im Detail auf ihre unabdingbare Notwendigkeit überprüft werden. Oberstes Ziel muss es sein, die dauernde Leistungsfähigkeit der Großen Kreisstadt Dachau wiederherzustellen und zu sichern. Dazu ist es unabdingbar, dass im Verwaltungshaushalt wieder eine ausreichend hohe freie Spanne erwirtschaftet wird. Ein dauerhafter Ausgleich des Verwaltungshaushalts durch Zuführungen vom Vermögenshaushalt unter Inanspruchnahme von Ersatzdeckungsmitteln kann nicht hingenommen werden. Die Gesamtgenehmigung von weiteren Krediten kann auch für die Folgejahre nur für Maßnahmen, die zur Erfüllung vertraglicher Verpflichtungen oder gesetzlicher Pflichtaufgaben oder im Rahmen notwendiger Verkehrssicherungspflichten unabdingbar und unaufschiebbar sind, in Aussicht gestellt werden.*



Beschluss:

1. Die Fläche Nr. 1 "Südlich Schleißheimer Straße" soll für die Neuausweisung einer Kleingartenanlage weiterverfolgt werden.
2. Die bestehenden Kleingartenanlagen auf den Flächen Nr. 6 "Moosstraße" und Nr. 8 "Himmelreich" sollen planungsrechtlich gesichert und die Flächen sollen sinnvoll erweitert werden.
3. Für den "Biopoly-Wurzelgarten - ein interkulturelles Gartenprojekt" ist, in Abstimmung mit den Gründern des Gartenprojektes, eine zukunftsfähige Fläche zu finden. Die Fläche Nr. 2 "Südlich des Gewerbegebietes südlich des Schleißheimer Kanals" soll auf ihre Eignung geprüft werden.
4. Die Flächen des Kleingartenvereins "Kleingarten Dachau e.V." (Flächen Nr. 3 und Nr. 4 "Kufsteiner Straße") sollen planungsrechtlich nicht verändert bzw. überplant werden. Das 2005 im Bauausschuss beschlossene Neuordnungskonzept wird weiter umgesetzt.
5. Die Fläche Nr. 5 "Augustenfelder Str. / Kufsteiner Straße" soll für die Neuausweisung einer Kleingartenanlage nicht weiterverfolgt werden. Aufgrund der im Norden und Osten angrenzenden ökologischen Ausgleichsfläche "Würm-Reschenbachhau" ist die Fläche als potentielle Erweiterungsfläche für das Ökokonto der Stadt zu prüfen.
6. Die bestehende nicht genehmigte Kleingartenanlage an der Gröbenrieder Straße / Schäferweg (Fläche Nr. 7) ist für die Neuausweisung einer Kleingartenanlage nicht weiter zu verfolgen.
7. Die Fläche Nr. 9 "Westlich Ascherbach" ist für die Neuausweisung einer Kleingartenanlage nicht weiter zu verfolgen.
8. Die Fläche Nr. 11 "Augustenfeld (Rahmenplanung Augustenfeld Nord)" ist für die Neuausweisung einer Kleingartenanlage nicht weiter zu verfolgen.

Potentielle Flächen für die Schaffung / Erhalt von Kleingärten



Fläche Nr. 01

Lage	Südlich der Schleißheimer Straße
Größe	38.737 m ²
Flächennutzungsplan	Landwirtschaftliche Fläche
Tatsächliche Nutzung	Landwirtschaftliche Nutzung
Restriktionen	Keine bekannten Planungskonflikte
Beschreibung	<p>Die im Privatbesitz befindliche Fläche eignet sich aus planerischen Gesichtspunkten gut für die Ausweisung von Kleingärten.</p> <p>Bei einer Ausweisung als Kleingartenanlage kann die Fläche eine Pufferfunktion einnehmen bzw. als Abgrenzung zwischen der Schleißheimer Straße und dem Sportpark dienen. Eine Erschließung der Fläche ist über die Kufsteiner Straße und Theodor-Heuss-Straße möglich. Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich ca. 200 m entfernt, sodass die Anlage gut mit dem ÖPNV erreichbar wäre.</p> <p>Für die planungsrechtliche Sicherung sind die Teiländerung des Flächennutzungsplans und die Aufstellung eines Bebauungsplans notwendig.</p>
Angestrebte Entwicklung	Neuausweisung einer Kleingartenanlage
Empfehlung	Sicherung der Fläche als Fläche für Dauerkleingärten im Flächennutzungsplan

Fläche Nr. 02

Lage	Südlich des "Gewerbegebietes südlich des Schleißheimer Kanals"
Größe	<p>Grundlagenkonzept: 5.472 m²</p> <p>Erweiterung der Fläche nach Süden: ca. 27.600 m²</p> <p>Gesamtfläche: rund 33.000 m²</p>
Flächennutzungsplan	Landwirtschaftliche Fläche
Tatsächliche Nutzung	Landwirtschaftliche Fläche, teilweise Baumbestand und Bebauung
Restriktionen	Keine bekannten Planungskonflikte

Beschreibung	<p>Die im Privatbesitz befindlichen Flächen eignen sich aus planerischer Sicht sehr gut als Kleingartenentwicklungsflächen. Eine Erschließung der Fläche ist über die Kufsteiner-Straße möglich. Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich ca. 550 - 600 m entfernt (Erasmus.-Reismüller-Str. / Würmstraße).</p> <p>In diesem Bereich ist eine Prüfung, ob (neue) Flächen für die "Wurzelgärten" (ein interkulturelles Gartenprojekt in Dachau) geschaffen werden können, sinnvoll. Bei einer Ausweisung ist ein Puffer (z.B. Hecke) zur landwirtschaftlichen Nutzung notwendig.</p> <p>Für die planungsrechtliche Sicherung sind die Teiländerung des Flächennutzungsplans und die Aufstellung eines Bebauungsplans notwendig.</p> <p>Die Fläche liegt im Bereich des geplanten Landschaftsschutzgebiets südlich Schleißheimer Straße / westlich Tiefer Graben. Die Ausweisung als Landschaftsschutzgebiet steht im Konflikt mit der vorgesehenen (Klein-)Gartennutzung. Die Flächen müssten bei der Neuausweisung des Landschaftsschutzgebietes ausgespart werden.</p>
Angestrebte Entwicklung	Grundsätzlich für die Neuausweisung als Kleingartenanlage geeignet. Prüfung, ob sich die Fläche für die "Biopoly-Wurzelgarten" (interkulturelles Gartenprojekt) eignet wird empfohlen.
Empfehlung	Aus planerischer Sicht als Kleingartenentwicklungsfläche geeignet. Eine Abwägung der Belange "Kleingärten" und "Neuausweisung des Landschaftsschutzgebietes" ist notwendig.

Fläche Nr. 03

Lage	Gartengemeinschaft Dachau e.V. (Kufsteiner Straße; Bereich Bebauungsplan Nr. 19/75)
Größe	209.062 m ²
Flächennutzungsplan	Dauerkleingärten
Tatsächliche Nutzung	Kleingarten und Wohnnutzung
Restriktionen	Keine (bereits planungsrechtlich als Dauerkleingärten gesichert)
Beschreibung	Für die im Privatbesitz befindliche Kleingartenanlage existiert ein rechtskräftiger Bebauungsplan. Gemäß Bundeskleingartengesetz ist das dauerhafte Wohnen in den Lauben verboten. Jedoch ist davon auszugehen, dass die Kleingartenanlage als dauerhafter

	<p>Wohnsitz genutzt wird. Eine Änderung oder Erweiterung der Kleingartenanlage wird aus planerischer Sicht nicht angestrebt.</p> <p>Der Bauausschuss hat im Jahr 2005 ein Neuordnungskonzept für die Kleingartenanlage beschlossen. Dieses wird seitdem von der Verwaltung umgesetzt.</p>
Angestrebte Entwicklung	Keine Entwicklung, Umsetzung des Neuordnungskonzeptes
Empfehlung	Keine Änderung der planungsrechtlichen Situation

Fläche Nr. 04

Lage	Gartengemeinschaft Dachau e.V. (Kufsteiner Straße; Bereich Bebauungsplan Nr. 26/83)
Größe	91.752 m ²
Flächennutzungsplan	Dauerkleingärten
Tatsächliche Nutzung	Kleingarten und Wohnnutzung
Restriktionen	Keine (bereits planungsrechtliche als Dauerkleingärten gesichert)
Beschreibung	<p>Die Kleingartenanlage befindet sich im Privatbesitz. Der Bebauungsplan 26/83 "Erweiterung Kleingärten befindet sich im Aufstellungsverfahren.</p> <p>Gemäß Bundeskleingartengesetz ist das dauerhafte Wohnen in den Lauben verboten. Jedoch ist davon auszugehen, dass die Kleingartenanlage als dauerhafter Wohnsitz genutzt wird.</p> <p>Eine Änderung oder Erweiterung der Kleingartenanlage wird aus planerischer Sicht nicht angestrebt. Der Bauausschuss hat im Jahr 2005 ein Neuordnungskonzept für die Kleingartenanlage beschlossen. Dieses wird seitdem von der Verwaltung umgesetzt.</p>
Angestrebte Entwicklung	Keine Entwicklung, Umsetzung des Neuordnungskonzeptes
Empfehlung	Keine Änderung der planungsrechtlichen Situation

Fläche Nr. 05

Lage	Augustenfelder Straße / Kufsteiner Straße
Größe	Grundlagenkonzept: 9.230 m ² Erweiterung der Fläche (Flur-Nr. 1863/4 , 1863/5): ca. 1.407 m ² Gesamtfläche: rund 10.637 m ²
Flächennutzungsplan	Landwirtschaftliche Fläche
Tatsächliche Nutzung	Landwirtschaftliche Nutzung
Restriktionen	Lärmimmissionen (B471)
Beschreibung	<p>Die im Privatbesitz befindlichen Flächen (Flur 1862/4 und 1863) wurden von den Eigentümern als mögliche Flächen für die Ausweisung neuer Kleingärten vorgeschlagen. Aus planerischer Sicht ist die Fläche für die Neuausweisung als Kleingartenanlage nicht geeignet. Direkt im Süden grenzt die Bundesstraße B471 an die Fläche. Daher ist mit Lärmimmissionen zu rechnen. Die Fläche liegt planungsrechtlich im Außenbereich, ein Zusammenhang mit der bestehenden Bebauung ist nicht vorhanden.</p> <p>Nördlich grenzen die städtischen Ökokonto- und Ausgleichsflächen der Würm-Reschenbach-Aue an die Fläche an. Daher bietet sich die Fläche auch als mögliche Erweiterungsfläche für ökologische Ausgleichsfläche an (Würm-Reschenbach-Aue).</p>
Angestrebte Entwicklung	Prüfung der Fläche als Erweiterungsfläche für die angrenzende ökologische Ausgleichsfläche
Empfehlung	Erweiterungsfläche für die angrenzende ökologische Ausgleichsfläche

Fläche Nr. 06

Lage	Moosstraße
Größe	15.524 m ²
Flächennutzungsplan	Landwirtschaftliche Fläche
Tatsächliche Nutzung	Flur-Nummer 2365: Kleingartenanlage (nicht genehmigt) Flur-Nummer 2364: Landwirtschaftliche Nutzung
Restriktionen	Keine bekannten Planungskonflikte
Beschreibung	Die im Privatbesitz befindliche Fläche wird bereits im nördlichen Bereich als Kleingartenanlage genutzt, ist jedoch planungsrechtlich nicht als solche gesichert. Eine Erweiterung der bisherigen Kleingartennutzung nach Süden bietet sich an. Eine

Erweiterung der Fläche für Kleingärten in Richtung Süden ist bis zur vorhandenen Bebauung sinnvoll. Alternativ kann eine grüne Pufferzone zwischen der Kleingartennutzung und der bestehenden Bebauung geschaffen werden. Bei einer Ausweisung als Kleingartenflächen sind die Wiesenflächen auf ihre naturschutzfachliche Wertigkeit und den daraus resultierenden Ausgleichsbedarf zu prüfen.

Für die planungsrechtliche Sicherung sind die Teiländerung des Flächennutzungsplans und die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Angestrebte Entwicklung	Sicherung der bestehenden Kleingartennutzung und Erweiterung der Kleingartenflächen
Empfehlung	Sicherung der bestehenden Kleingartennutzung und Erweiterung der Kleingartenflächen

Fläche Nr. 07

Lage	Schäferweg
Größe	55.010 m ²
Flächennutzungsplan	Landwirtschaftliche Fläche
Tatsächliche Nutzung	Kleingartenanlage
Restriktionen	Lage im Überschwemmungsgebiet (HQ 100) des Gröbenbachs
Beschreibung	<p>Die im Privatbesitz befindliche Fläche liegt im Überschwemmungsgebiet des Gröbenbachs. Auf der Fläche wurde ohne Genehmigung eine Kleingartenanlage mit 23 Kleingartenparzellen errichtet.</p> <p>Aufgrund der Lage der Fläche im Überschwemmungsgebiet sind die Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) einzuhalten. Das WHG bildet den Hauptteil des deutschen Wasserrechts und beinhaltet beispielsweise Vorgaben zum Hochwasserschutz.</p> <p>Gemäß Wasserhaushaltsgesetz ist unter anderem zu beachten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • § 78 Abs. 4 Satz 1 WHG: "In festgesetzten Überschwemmungsgebieten (ist) die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen ... untersagt." • § 78a Abs. 1 WHG: „In festgesetzten Überschwemmungsgebieten (ist) Folgendes untersagt: <ol style="list-style-type: none"> 1. die Errichtung von Mauern, Wällen oder ähnlichen

Anlagen [wie z.B. Zäune von Kleingärten quer zur Fließrichtung], die den Wasserabfluss behindern können,...

4. das Ablagern und das nicht nur kurzfristige Lagern von Gegenständen, ... die fortgeschwemmt werden können, ...

6. das Anlegen von Baum- und Strauchpflanzungen [z.B. Hecken],..."

Aus den rechtlichen Vorgaben ergeben sich Handlungsbedarfe: Ein Rückbau der vorhandenen Bebauung ist (sehr wahrscheinlich) notwendig, da die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Wasserstand und Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert werden darf. Der verloren gegangene Rückhalteraum ist auszugleichen.

Ferner wurde den Nutzern der Kleingartenparzellen mittels eines Anhörungsschreibens im Rahmen einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung eine 5-Jahres-Frist für den Rückbau angeboten. Für die Mehrzahl der Parzellen liegt eine entsprechende Vereinbarung der Stadt Dachau vor. Zum Teil erfolgte eine Beseitigung der Anlagen auf den einzelnen Parzellen durch die Nutzer bereits auf freiwilliger Basis ohne Verfügung.

Angestrebte Entwicklung

Bisher: Prüfung einer möglichen Ausweisung als "Dauerkleingärten" im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans mit Landschaftsplan. Aus planerischer Sicht: Rückbau der Kleingartenanlage

Empfehlung

Rückbau der Kleingartenanlage, ggf. Schaffung von Ersatzflächen

Fläche Nr. 08

Lage	Himmelreich
Größe	10.316 m ²
Flächennutzungsplan	Reines Wohngebiet; teilweise Grünfläche
Tatsächliche Nutzung	Flur-Nummer 1405, 1401 und 1400: Kleingartenanlage Flur-Nummer 1403 und 1404: Landwirtschaftliche Nutzung
Restriktionen	Lage in einem geplanten Grünzug
Beschreibung	Die im Privatbesitz befindlichen Flächen werden teilweise bereits als Kleingärten genutzt. Es besteht jedoch kein Flächenzusammenhang. Aus planerischer Sicht ist die Fläche für die Nutzung als Kleingartenanlage gut geeignet. Die Fläche ist über die Auenstraße

erschlossen und die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich ca. 200 m entfernt (Stadtweiher).

Südlich der Fläche grenzt der Stadtwald an. Bei einer möglichen Erweiterung der Kleingartenanlage muss die Flächenvergabe gesamtheitlich für das "Baufenster Himmelreich" (gemäß Flächennutzungsplan) betrachtet werden. (Mögliche zukünftige Bebauung, Grünzug, Erweiterung der Waldfläche.) Für die planungsrechtliche Sicherung sind die Teiländerung des Flächennutzungsplans und die Aufstellung eines Bebauungsplans notwendig.

Angestrebte Entwicklung	Sicherung der bestehenden Kleingartenanlage und Erweiterung der Fläche für Kleingärten.
Empfehlung	Sicherung der bestehenden Kleingartenanlage als Dauerkleingärten und Erweiterung der Fläche für Kleingärten. Bei der Ausweisung der Fläche als Kleingartenanlage ist die Ausweisung einer größeren, zusammenhängenden Fläche sinnvoll. Zurzeit erfolgt die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans mit Landschaftsplan. Eine sinnvolle Festlegung der Flächen sollte im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans mit Landschaftsplan erarbeitet werden.

Fläche Nr. 09

Lage	Westlich Ascherbach
Größe	7.379 m ²
Flächennutzungsplan	Landwirtschaftliche Fläche
Tatsächliche Nutzung	Landwirtschaftliche Nutzung
Restriktionen	Vorkommen der Rote-Liste-Art: Feldgrille
Beschreibung	<p>Die städtischen Flächen liegen am südwestlichen Ortsrand von Dachau. Die Erschließung ist über die Puchheimer Straße gesichert, die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich ca. 350 m entfernt (Puchheimer Straße).</p> <p>Südlich der Fläche befindet sich ein Biotop gemäß der Biotopkartierung Bayern. Bei einer Ausweisung als Kleingartenfläche ist ein ca. 50 m breiter Streifen zum Ascherbach von jeglicher Bebauung freizuhalten.</p> <p>Von den Abteilungen "Stadtgrün und Umwelt" und "Grundstücks- und Gebäudemanagement" wurde angedacht, den nördlichen Teil des Flurstücks möglicherweise zu bebauen und den südlichen</p>

	Teil als Grünfläche oder als ökologische Ausgleichsfläche entlang des Ascherbachs zu entwickeln. Für die planungsrechtliche Sicherung ist die Teiländerung des Flächennutzungsplans und die Aufstellung einer Bebauungsplans notwendig.
Angestrebte Entwicklung	Erweiterungsfläche der ökologischen Ausgleichsflächen (und ggf. teilweise Bebauung).
Empfehlung	Die Fläche eignet sich aufgrund ihrer Lage, dem Vorkommen der Rote-Liste-Art und der geplanten Renaturierung des Ascherbachs primär nicht als Fläche für Kleingarten.

Fläche Nr. 10

Lage	Östlich Dachau Bahnhof; Sonnengärten Dachau
Größe	14.878 m ²
Flächennutzungsplan	Kerngebiet / Grünfläche / Öffentliche Verkehrsfläche
Tatsächliche Nutzung	Kleingartenanlage
Restriktionen	Lange im Geltungsbereich des Bebauungsplans 140/06 "Bahnhof-Ostseite"; Überplanung des Areal
Beschreibung	Grundsätzlich ist die Fläche für die Kleingartennutzung aufgrund ihrer zentralen Lage sehr gut geeignet. Die 37 Kleingartenparzellen der Kleingartenanlage "Sonnengärten Dachau e.V." befinden sich jedoch im Geltungsbereich des im Verfahren befindlichen Bebauungsplans 140/06 "Bahnhof-Ostseite". Der geplanten Umstrukturierung entsprechend muss ein Rückbau der bestehenden Anlage erfolgen. Für die bestehenden Kleingartenparzellen ist eine Ersatzfläche festzulegen.
Angestrebte Entwicklung	Langfristiger Rückbau
Empfehlung	Ausweisung von Ersatzflächen

Fläche Nr. 11

Lage	Augustenfeld (Rahmenplanung Augustenfeld Nord)
Größe	1.630 m ² Erweiterung der Fläche: Festlegung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens

Flächennutzungsplan	Allgemeines Wohngebiet
Tatsächliche Nutzung	Sportanlage
Restriktionen	Keine bekannten Planungskonflikte
Beschreibung	<p>Die gemäß der Rahmenplanung Augustenfeld Nord ca. 1.630 m² große Fläche liegt im Geltungsbereich des im Aufstellungsverfahren befindlichen Bebauungsplans BP 183/21 "Augustenfeld Zentrum (Teil 1) Ehemaliges Sportgelände". Die in der Rahmenplanung Augustenfeld Nord vorgesehene Fläche ist aufgrund ihrer Größe nicht für die sinnvolle Realisierung einer Kleingartenanlage geeignet.</p> <p>Mit Realisierung des BP 149/09 Augustenfeld-Mitte und dem BP 83/21 "Augustenfeld Zentrum (Teil 1) Ehemaliges Sportgelände" entsteht ein Stadtquartier, das einen erheblichen Anteil an Geschosswohnungsbau aufweist. Es ist daher zukünftig mit einer entsprechenden Nachfrage an Kleingärten vor Ort zu rechnen. Diese sollte möglichst Wohnortnah erfüllt werden.</p>
Angestrebte Entwicklung	Keine Sicherung der Fläche für die Nutzung als Dauerkleingärten. Alternativ wird für die Realisierung der in der Rahmenplanung Augustenfeld Nord vorgesehenen Kleingärten die im Gesamtstädtischen Kleingartenkonzept geprüfte Fläche Nr. 1 "Südlich der Schleißheimer Straße" empfohlen.
Empfehlung	Keine Sicherung der Fläche für die Nutzung als Dauerkleingärten

Tab. 21: Bewertungsmatrix potentieller Flächen zur Neuausweisung von Kleingärten sowie bereits bestehenden Kleingärten

	Fläche 01	Bewertung	Fläche 02	Bewertung	Fläche 03	Bewertung	Fläche 04	Bewertung	Fläche 05	Bewertung	Fläche 06	Bewertung
Bewertungskriterien												
Stadträumliche Lage	Stadtrandlage	–	Stadtrandlage	–	Stadtrand	–	Stadtrandlage	–	Stadtrandlage	–	Stadtrandlage	–
Aktuelle Nutzung	Landwirtschaftliche Fläche	0 / –	Landwirtschaftliche Fläche	0 / –	Dauerkleingärten	+	Dauerkleingärten	+	Landwirtschaftliche Fläche	0 / –	Landwirtschaftliche Fläche	0 / –
Bekannte Planungskonflikte	Nein	+	Nein	+	Nein	+	Nein	+	Potentielle Erweiterungsfläche Ökokonto	–	Nein	+
Stadtklimatische (Ausgleichs-)Funktion	Hohe Kaltluftlieferung	+	Hohe Kaltluftlieferung	+	Mittlere Kaltluftlieferung	+ / –	Mittlere Kaltluftlieferung	+ / –	Nächtlicher Wärmeeinseleffekt in der Siedlungsfläche	–	Mittlere bis hohe Kaltluftlieferung	+
Ökologische Bedeutung (RP Grün-Blau)	Geplante Entwicklungskorridoren / Grünflächenvernetzung	+	Geplante Entwicklungskorridoren / Grünflächenvernetzung	+	Bestehende Grünflächen und geplante Entwicklungskorridoren / Grünflächenvernetzung	+	Bestehende Grünflächen und geplante Entwicklungskorridoren / Grünflächenvernetzung	+	geplante Entwicklungskorridoren / Grünflächenvernetzung	+	Zum Teil geplante Entwicklungskorridoren / Grünflächenvernetzung	0
Umweltbelastungen (Altlasten, Lärm)	Keine bekannt	+	Keine bekannt	+	Altlasten	–	Keine bekannt	+	Keine bekannt	+	Keine bekannten	+
Lage zu Naturschutzgebieten	Keine (auch nicht im direkten Umfeld)	+	Biotop gemäß Biotopkartierung Bayern südwestlich der Fläche	0	Biotop gemäß Biotopkartierung Bayern nördlich, östlich und innerhalb der Kleingartenanlage	0 / –	Keine (auch nicht im direkten Umfeld)	+	Nördlich Biotop gemäß Biotopkartierung Bayern, ökologische Ausgleichsfläche im Norden und Osten	–	Keine (auch nicht im direkten Umfeld)	+
Denkmälern (insbesondere Bodendenkmal)	Keine	+	Keine	+	Keine	+	Keine	+	Keine	+	Keine	+
Lage in Hochwassergefahrengbiet	Nein	+	Nein	+	Nein	+	Nein	+	Nein	+	Überschwemmungsgebiet Gröbenbach westlich angrenzend	0
<i>Erreichbarkeit:</i>												
<i>Erschließung gesichert</i>	Ja, über Kufsteiner Straße und Theodor-Heuss-Straße	+	Nein (Anbindung über Kufsteiner Straße evtl. möglich)	0 / –	Ja, über Kufsteiner Straße und Feldstraße	+	Ja, über Kufsteiner Straße und Feldstraße	+	Ja, über Augustenfelder Str. bzw. Kufsteiner Straße	0 / +	Ja über Moosstraße / Langwieder Str.	+
<i>Stellplätze (ausreichend) vorhanden</i>	Derzeit keine Stellplätze vorhanden	–	Derzeit keine Stellplätze vorhanden	–	Stellplatzbedarf innerhalb der Anlage gedeckt	+	Stellplatzbedarf innerhalb der Anlage gedeckt	+	Derzeit keine Stellplätze vorhanden	–	Derzeit keine Stellplätze vorhanden	–
<i>Anbindung an ÖPNV*</i> <i>*Fußläufige Erreichbarkeit:</i> <i>gut erreichbar : < 5 Min (ca. 500 m)</i> <i>erreichbar : 5- 10 Min (500 – 800 m)</i> <i>schlecht: >10 Min (> 800 m)</i>	Nächstgelegene Bushaltestelle ca. 200m entfernt (Theodor-Heuss-Straße)	0	Nächstgelegene Bushaltestelle ca. 550 / 600 m entfernt (Erasm.-Reismüller-Str. / Würmstraße)	0	Nächstgelegene Bushaltestelle ca. 1000 m entfernt (Schulzentrum)	–	Nächstgelegene Bushaltestelle ca. 1000 m entfernt (Schulzentrum)	–	Nächstgelegene Bushaltestelle ca. 400 m entfernt (Karlsfeld, Reschenbachstraße)	+	Nächstgelegene Bushaltestelle weniger als 50 m entfernt (Moosstraße)	+
<i>Zugänglichkeit</i>	Privatbesitz	–	Privatbesitz	–	Für die Öffentlichkeit möglich	+	Für die Öffentlichkeit möglich	+	Privatbesitz	–	Privatbesitz	–
Angestrebte Entwicklung	Neuausweisung	0	Neuausweisung	0	Erhalt	+	Erhalt	+	Neuausweisung	0	Neuausweisung (ungenehmigter Bestand)	0
Bauleitplanung erforderlich	Ja	–	Ja	–	Nein, vorhanden	+	Ja, im Verfahren	0	Ja	–	Ja	–

	Fläche 07	Bewertung	Fläche 08	Bewertung	Fläche 09	Bewertung	Fläche 10	Bewertung	Fläche 11	Bewertung
Bewertungskriterien										
Stadträumliche Lage	Stadtrandlage	–	Stadtrandlage	–	Stadtrandlage	–	Zentral (Bahnhof Dachau)	+	Augustenfeld	+
Aktuelle Nutzung (FNP)	Landwirtschaftliche Fläche	0 / –	Landwirtschaftliche Fläche	0 / –	Landwirtschaftliche Fläche	0 / –	Kleingartenanlage	+	Landwirtschaftliche Fläche	0 / –
Bekannte Planungskonflikte	Nein	+	z.T. "Reines Wohngebiet" gemäß FNP / (geplanter) Grünzug	0 / –	Vorkommen der Rote-Liste-Art: Feldgrille; ggf. Wohnbebauung und / oder Grünfläche / ökologische Ausgleichsfläche	–	Ja, BP zur Umnutzung der Fläche im Aufstellungsverfahren	–	Nein, in Rahmenplanung Augustenfeld integriert	+
Stadtklimatische (Ausgleichs-Funktion)	Mittlere Kaltluftlieferung, z.T. leichter Wärmeineffekt nachts	0 / –	Hohe Kaltluftlieferung	+	Sehr hohe Kaltluftlieferung	+	Hohe Kaltluftlieferung	+	Hohe Kaltluftlieferung	+
Ökologische Bedeutung (RP Grün-Blau)	Keine Maßnahmen nach RP Grün-Blau, aber die Fläche könnte in geplante Entwicklungskorridore / Grünflächenvernetzung integriert werden	0	Bestehende Grünflächen und geplante Entwicklungskorridore / Grünflächenvernetzung	+	Zu geringem Teil geplanter Entwicklungskorridor / Grünflächenvernetzung	0	Vernetzungsachse im dicht bebauten / besiedelten Bereich	+	Fläche südlich eines geplanten Entwicklungskorridores / Grünflächenvernetzung, könnte evtl. integriert werden	0
Umweltbelastungen (Altlasten, Lärm)	Keine bekannt	+	Keine bekannt	+	Keine bekannt	+	Keine bekannt	+	Keine bekannt	+
Lage zu Naturschutzgebieten	Keine (auch nicht im direkten Umfeld)	+	Keine (auch nicht im direkten Umfeld)	+	Biotop gemäß Biotopkartierung Bayern südlich der Fläche	0	Keine (auch nicht im direkten Umfeld)	+	Keine (auch nicht im direkten Umfeld)	+
Denkmälern (insbesondere Bodendenkmal)	Keine	+	Keine	+	Keine	+	Keine	+	Keine	+
Lage in Hochwassergefahrengbiet	Lage im Überschwemmungsgebiet Gröbenbach	–	Nein	+	Nein	+	Nein	+	Nein	+
<i>Erreichbarkeit:</i>										
<i>Erschließung gesichert</i>	Ja, über Schäferweg	+	Ja, über Auenstraße	+	Ja, über Puchheimer Str.	+	Ja, über Obere Mooschwaigstraße	+	Derzeit nicht, aber Erschließung wird im Rahmen der Aufsiedlung Augustenfeld erstellt.	0
<i>Stellplätze (ausreichend) vorhanden</i>	Derzeit wildes Parken im Umfeld auf Freiflächen	–	Derzeit wildes Parken im Umfeld auf Freiflächen	–	Keine Parkplätze derzeit vorhanden	–	Bedarf intern teilweise bzw. vollständig über Parkflächen am Bahnhof Dachau gedeckt	+	Derzeit nicht, aber Parkflächen sind im Rahmen der Aufsiedlung herzustellen	0
<i>Anbindung an ÖPNV*</i> <i>*Fußläufige Erreichbarkeit:</i> <i>gut erreichbar : < 5 Min (ca. 500 m)</i> <i>erreichbar : 5- 10 Min (500 – 800 m)</i> <i>schlecht: >10 Min (> 800 m)</i>	Nächstgelegene Bushaltestelle ca. 1200 m entfernt (Moosstraße)	–	Nächstgelegene Bushaltestelle ca. 200 m entfernt (Stadtweiher)	+	Nächstgelegene Bushaltestelle ca. 350 m entfernt (Puchheimer Straße)	+	Nächstgelegene Bushaltestelle ca. 210 Meter entfernt (I.-Taschner-Gymnasium)	+	Nächstgelegene Bushaltestelle ca. 500 Meter entfernt (Pollnstraße)	+
<i>Zugänglichkeit</i>	Privatbesitz	–	Privatbesitz	–	städtische Fläche	+	Öffentlich zugänglich, Städtisches Flurstück	+	Privatbesitz	–
Angestrebte Entwicklung	Neuausweisung (ungenehmigter Bestand)	0 / +	Neuausweisung (ungenehmigter Bestand)	0 / +	Neuausweisung	0	Rückbau	–	Neuausweisung	0
Bauleitplanung erforderlich	Ja	–	Ja	–	Ja	–	Nein (zum Erhalt der Kleingartenanlage)	+	Ja	–

1 Ergebnisse der Umfrage zur Ausstattung und Nachfrage an Kleingärten in der Stadt Dachau

1.1 Umfrage zur Nachfrage an Kleingärten in der Stadt Dachau

- Ergebnisse der Bevölkerungsumfrage

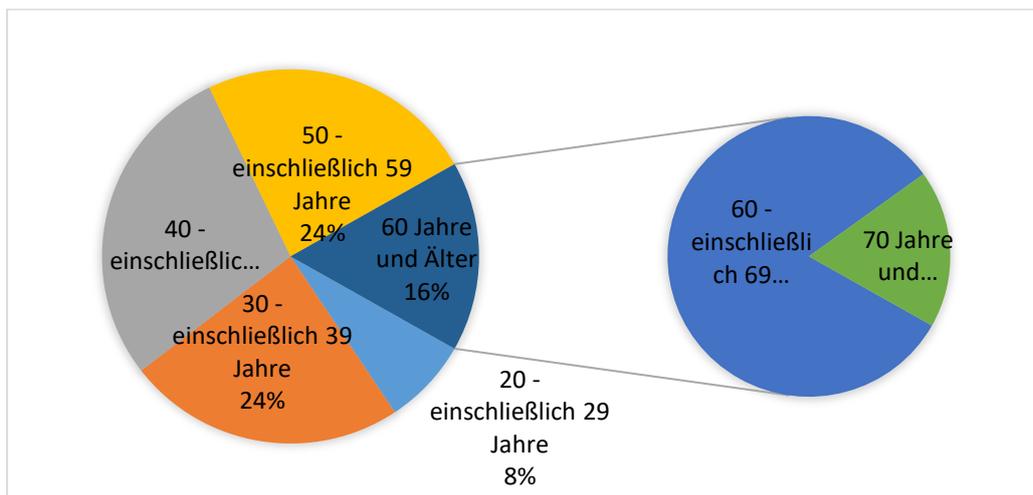
An der Umfrage zur Nachfrage an Kleingärten haben sich insgesamt **54 Einwohner** der Stadt Dachau beteiligt. Einzelne Fragen konnten aufgrund fehlender oder nicht den Vorgaben entsprechenden Antworten (z.B. ankreuzen zu vieler Antwortmöglichkeiten) nicht gewertet werden.

Die Fragebögen gliedern sich in mehrere Abschnitte und beinhalten persönliche Fragen (z.B. Lebenssituation, Altersgruppen, Wohnform, etc.), Fragen zur gewünschten Ausstattung, Infrastrukturanbindung, sowie der Erreichbarkeit und Parksituation für eine geplante Kleingartenanlage.

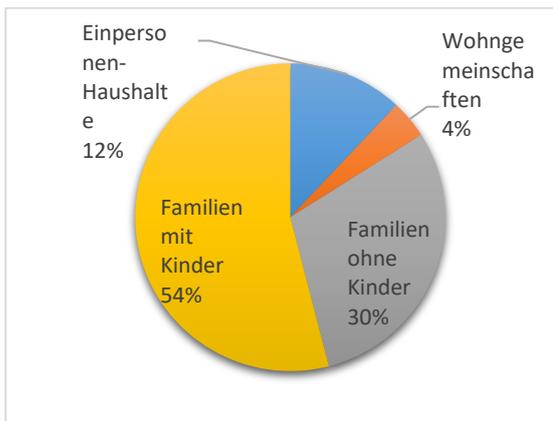
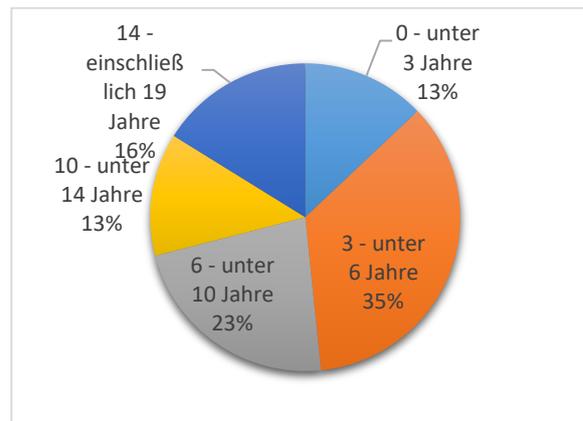
Altersstruktur und gesellschaftliche Zusammensetzung:

Das Durchschnittsalter der Umfrageteilnehmer liegt bei 41 Jahren. Der Hauptanteil der Nachfrager an Kleingärten ist im Alter zwischen 30 und 59 Jahre (76 Prozent), gefolgt von den 60-jährig und älteren Personen (16 Prozent) sowie den 20- bis einschließlich 29-Jährigen (8 Prozent).

Alter der Umfrageteilnehmer



Rund die Hälfte (54 Prozent) der sich an der Umfrage beteiligten Haushalte hat Kinder. Von diesen sind 13 Prozent Kinder im Alter zwischen 0 bis 3 Jahre, 35 Prozent im Alter zwischen 3 bis 6 Jahre, 23 Prozent zwischen 6 bis 10 Jahren, 13 Prozent im Alter zwischen 10 und 14 Jahren und 16 Prozent Kinder älter als 14 Jahre. Familien ohne Kinder machen einen Anteil von rund 30 Prozent aus, während rund 12 Prozent der Teilnehmer der Umfrage alleine Leben (Einpersonen-Haushalte).

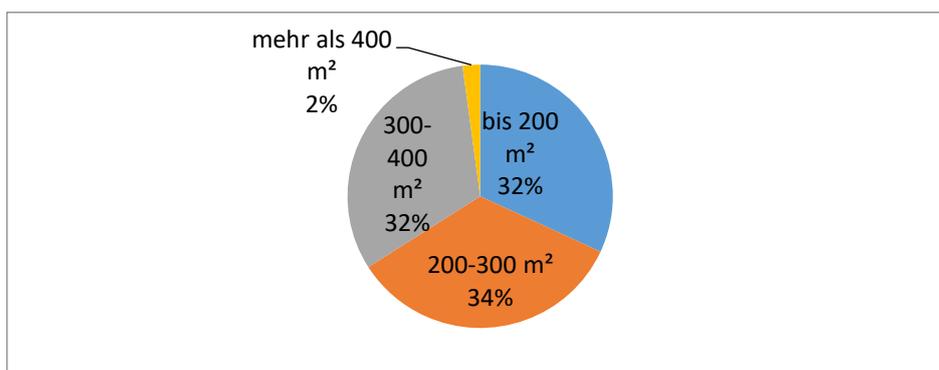
Haushaltsformen*Familien mit Kindern**Wohnform und Gartennutzung:*

Die Mehrheit der Umfrageteilnehmer, nämlich 73 Prozent, leben in einem Mehrfamilienhaus. In einem Einfamilien- oder Doppelhaus leben 11,5 Prozent, in einem Reihenhaus 9,7 Prozent und 5,8 Prozent in einer anderen Wohnform.

Von den in einem Mehrfamilienhause lebenden Teilnehmern steht bei rund 39,5 Prozent ein Garten zur Nutzung zur Verfügung. Bei 83 Prozent der in einem Einfamilien-/Doppelhaus oder einem Reihenhaus lebenden Teilnehmern steht ein Garten zur Verfügung. Bei Bewohnern sonstiger Wohnformen (z.B. Wohngemeinschaften) steht kein Garten zur Verfügung.

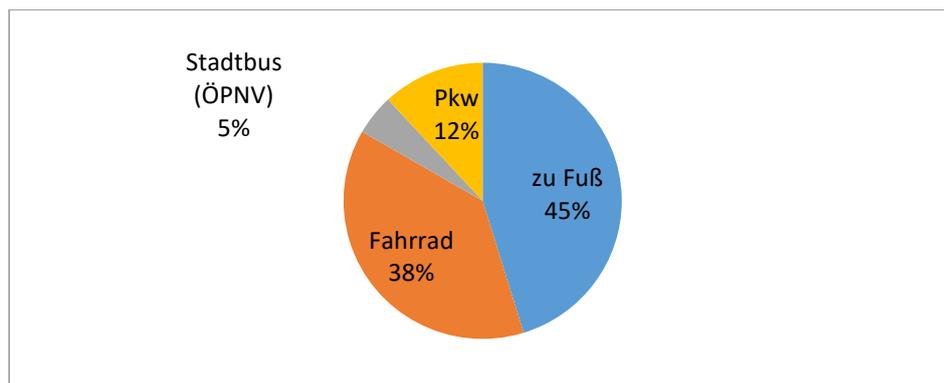
Gewünschte Parzellengröße für einen Kleingarten:

Die Nachfrage nach Kleingartenparzellen verteilt sich relativ gleichmäßig auf die Parzellengrößen bis 400 m². Eine Parzelle bis 200 m² sowie 300 – 400 m² wünschen sich jeweils 32 Prozent der Umfrageteilnehmer. 34 Prozent hätten gerne einen Kleingarten mit 200 – 300 m². Lediglich zwei Prozent möchten gerne einen Garten mit mehr als 400 m².

Wunschgröße (m²) der Kleingartenparzellen:

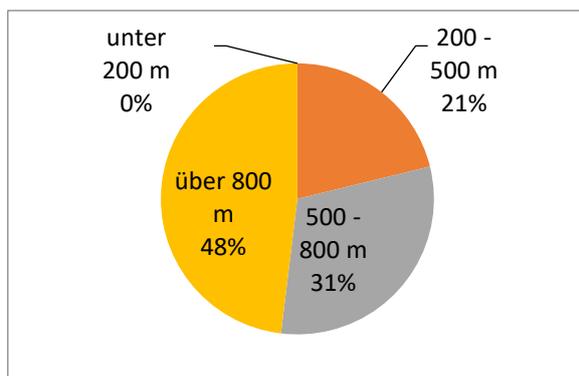
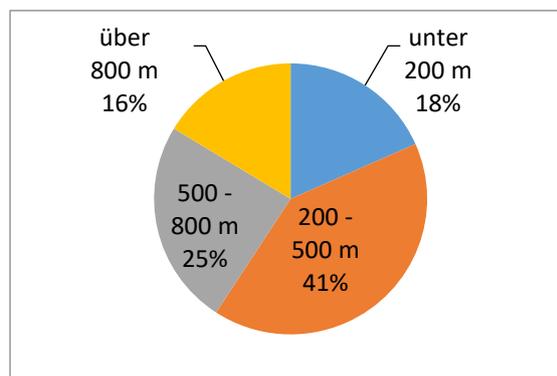
Mobilität und Erreichbarkeit der Kleingartenanlage

Die Mehrheit der Umfrageteilnehmer würde eine Kleingartenanlage am liebsten fußläufig (45 Prozent) oder mit dem Fahrrad (38 Prozent) erreichen. Den Pkw möchten 12 Prozent nutzen. Lediglich 5 Prozent würden zum Besuch des Kleingartens gerne den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) nutzen.

Mobilitätsverhalten:

Um die Kleingartenanlage zu Fuß zu besuchen, dürfte diese bei 21 Prozent der Teilnehmer maximal in einer Entfernung von 200 bis 500 Metern liegen. 31 Prozent würden eine Strecke von 500 bis 800 Metern zu Fuß zurücklegen. Die Mehrheit der Befragten (48 Prozent) wäre auch bereit, eine Entfernung von über 800 Metern zu Fuß zurück zu legen, um ihren Kleingarten zu besuchen.

18 Prozent der Umfrageteilnehmer geben an, dass eine Bushaltestelle in einer Entfernung von unter 200 Metern liegen müsste, damit sie ihren Kleingarten mit dem ÖPNV aufsuchen würden. Die Mehrheit der Teilnehmer, 41 Prozent, würde einen Fußweg von 200 bis 500 Metern und 25 Prozent eine Strecke von 500 bis 800 Metern bis zur nächsten Bushaltestelle zurücklegen. 16 Prozent würden auch eine fußläufige Entfernung der nächsten Bushaltestelle von über 800 Metern in Kauf nehmen.

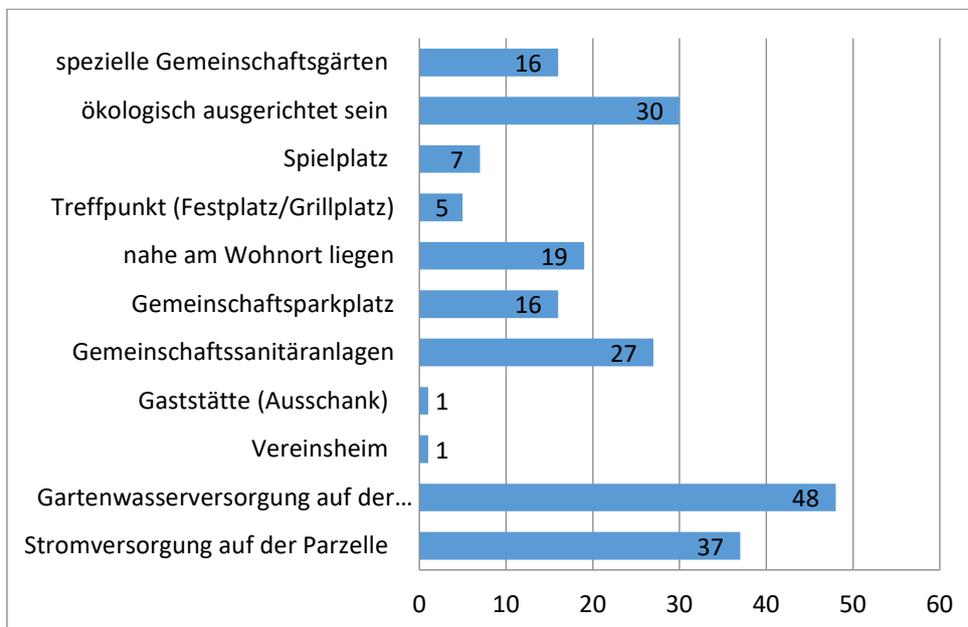
Entfernung zum Wohnort*Entfernung zur Bushaltestelle*

Gewünschte Infrastruktur für Fahrräder:

Für den Besuch der Kleingartenanlage mit dem Fahrrad wünschen/benötigen 10 Prozent der Umfrageteilnehmer keine besondere Infrastruktur vor Ort. Fahrradabstellanlagen für Pächter wünschen sich 44 Prozent und 26 Prozent wünschen sich zudem Fahrradabstellanlagen für Besucher. Fahrradabstellanlagen für Lastenräder und/oder Anhänger wünschen sich 20 Prozent der Umfrageteilnehmer.

Gewünschte Ausstattung einer neuen Kleingartenanlage:

Der Mehrheit der Umfrageteilnehmer ist eine Gartenwasserversorgung (48 Nennungen, entspricht 23 Prozent) auf der Parzelle (ohne Wasserentsorgung) sowie eine Stromversorgung (37 Nennungen, entspricht 18 Prozent) auf der Parzelle sehr wichtig. Die Kleingartenanlage sollte ökologisch ausgerichtet sein (30 Nennungen, entspricht 15 Prozent). Auch sollte sie Gemeinschaftssanitäranlagen (27 Nennungen, entspricht 13 Prozent) besitzen. Zudem sollte sie möglichst nahe am Wohnort liegen (19 Nennungen, entspricht 9 Prozent).

Gewünschte Ausstattung einer neu geplanten Kleingartenanlage (Mehrfachnennung)

1.2 Umfrage zur Nachfrage an Kleingärten in der Stadt Dachau - Ergebnisse der Befragung der Vereine / Verpächter

Zusätzlich zur Bevölkerungsumfrage wurden die beiden Kleingartenvereine in Dachau, die "Sonnengärten Dachau e.V." sowie die "Gartengemeinschaft Dachau e.V. mittels eines standardisierten Fragebogens parallel befragt. Zusätzlich wurden die Eigentümer der als Kleingarten genutzten Flurstücke ebenfalls angeschrieben und um Informationen zur bestehenden Kleingartennutzung gebeten.

Inhaltlich wurden allgemeine Informationen zu den Kleingartenanlagen, zur Belegung und Nachfrage, zur Sozialstruktur, zur Ausstattung, sowie zur Erschließung und der ökologischen Bedeutung der Anlage abgefragt.

Eine Rückmeldung erfolgte von den Kleingartenvereinen in Dachau sowie den Eigentümern der Flur-Nummer 1903.

Allgemeine Informationen zu den Kleingartenanlagen:

	Mitgliederanzahl	Flächengröße (m ²)	Parzellenanzahl
Sonnengärten Dachau e.V.	75	ca. 4.400 m ²	52
Gartengemeinschaft Dachau e.V.*	226	ca. 150.000 m ²	ca.226
"Freizeitgrundstücke" ohne Lauben (Teilbereich der Fläche Nr. 2)	keine Angaben	ca. 5.500 m ²	14

* Angaben des Kleingartenvereins; Zahlen entsprechen nicht den Daten des Bauamtes

Die Größe der jeweiligen Kleingartenparzellen variiert in den beiden Dachauer Kleingartenvereinen. Während in der Kleingartenanlage "Sonnengärten Dachau" alle 52 Parzellen bis maximal 200 m² groß sind, weisen alle 226 Kleingartenparzellen der "Gartengemeinschaft Dachau" eine Größe von mehr als 400 m² auf. (Anmerkung: Gemäß Bundeskleingartengesetz soll ein Kleingarten nicht größer als 400 m² sein").

Die 14 Kleingartenparzellen der "Freizeitgrundstücke" (Teilbereich der geprüften Fläche Nr. 2) weisen unterschiedliche Größen auf: fünf der Parzellen sind maximal 200m², zwei 200m² - 300 m², fünf 300 m² - 400 m² und zwei über 400m² groß.

Belegung und Nachfrage:

Sowohl in den beiden Kleingartenvereinen, als auch bei den "Freizeitgrundstücken" (Flur-Nr. 1913) sind alle Kleingartenparzellen verpachtet. Beide Kleingartenvereine führen eine

Warteliste für die Pacht einer Kleingartenparzelle (Sonnengärten Dachau: 8 Bewerber, Gartengemeinschaft Dachau: 25 Bewerber). Für die "Freizeitgrundstücke" existiert keine Warteliste, jedoch erfolgten auch hier zahlreiche Bewerbungen nach Auskunft der Flächeneigentümer.

Eine verstärkte Nachfrage nach Kleingärten konnte bei beiden Kleingartenvereinen insbesondere bei Familien mit Kindern innerhalb der letzten 10 Jahren festgestellt werden. Die jährliche Pacht für einen Kleingarten beträgt netto zwischen 0,35 Euro/m² und 2,00 Euro/m².

Jährlich werden bei beiden Kleingartenvereinen durchschnittlich 5 Kleingärten aufgegeben. Gründe hierfür sind das Alter oder Fortzug der Pächter/innen. Bei den "Freizeitgrundstücken" wird jährlich durchschnittlich ein Kleingarten aufgrund des Alters der Pächter/innen aufgegeben.

Altersstruktur und gesellschaftliche Zusammensetzung (Sozialstruktur):

Das Alter der Mitglieder des Kleingartenvereins "Sonnengärten Dachau" reicht von 35 bis 65 Jahren. Im Kleingartenverein "Gemeinschaftsgarten Dachau" beträgt das Durchschnittsalter schätzungsweise 50 Jahre.

Rund 60 Prozent (Gartengemeinschaft Dachau) bzw. 75 Prozent (Sonnengärten Dachau) der Kleingartenparzellen innerhalb der Kleingartenanlagen sind an Familien mit Kindern verpachtet. Ungefähr 10 Prozent (Gartengemeinschaft Dachau) bzw. 15 Prozent (Sonnengärten Dachau) der Kleingartenparzellen sind an Einzelpersonen und 30 Prozent (Gartengemeinschaft Dachau) bzw. 10 Prozent (Sonnengärten Dachau) an Familien ohne Kinder verpachtet.

Ausstattung der Kleingartenanlage:

In beiden Kleingartenanlagen gibt es einen Stromanschluss für die einzelnen Kleingartenparzellen. In der Kleingartenanlage "Gartengemeinschaft Dachau" ist zusätzlich auch ein Wasseranschluss für die einzelnen Gärten sowie ein Anschluss an die Kanalisation vorhanden.

Bei den "Freizeitgrundstücken" existieren weder gemeinschaftliche Ver- und Entsorgungsanlagen noch Ver- und Entsorgungsanlagen in den Einzelgärten. Die Bewässerung erfolgt über Brunnenwasser.

Die Kleingartenanlage "Gemeinschaftsgärten Dachau" besitzt zudem ein Vereinshaus / eine Vereinsgaststätte, einen Spielplatz, gemeinschaftliche Grünflächen und Pkw-Stellplätze. Den Pächtern und Besuchern steht hier jeweils pro Kleingarten ein Stellplatz zur Verfügung.

Bei der Kleingartenanlage "Sonnengärten Dachau" und den "Freizeitgrundstücken" sind keine Stellplätze vorhanden, die den Anlagen planungsrechtlich zugeordnet sind. Die Anzahl der (in der Umgebung) vorhandenen Stellplätze wird jedoch als ausreichend eingeschätzt.

Die Gestaltung (Lauben / Einfriedungen etc.) wird in der Kleingartenanlage "Gemeinschaftsgärten Dachau" über den rechtskräftigen Bebauungsplan 19/75 sowie den planungsrechtlichen Beschluss vom 19.04.2005 geregelt. Für die "Sonnengärten Dachau" und die "Freizeitgrundstücke" existieren keine derartigen Regelungen.

Zugänglichkeit und Erschließung:

Die Zugänglichkeit der Kleingartenanlagen und der Freizeitgrundstücke ist unterschiedlich geregelt: während die Kleingartenanlage "Sonnengärten Dachau" abends abgeschlossen wird, ist die Kleingartenanlage "Gemeinschaftsgärten Dachau" öffentlich zugänglich. Sie wird überwiegend von Kleingärtnern und deren Besuchern, aber auch von Außenstehenden genutzt.

Die "Freizeitgrundstücke" wiederum sind nicht öffentlich zugänglich (Teileinfriedung).

Bei keiner der Anlagen sind Fahrradabstellanlagen gewünscht / erforderlich. Die Fahrräder werden bei Bedarf zwischen oder auf den jeweiligen Kleingartenparzellen abgestellt.

Ökologische Bedeutung:

Sowohl in den Kleingartenanlagen der beiden Dachauer Vereine, als auch bei den "Freizeitgrundstücken" ist die Verwendung von chemischen Düngemitteln, Pestiziden und Fungiziden verboten.

Regelungen, die das Anpflanzen bestimmter Pflanzen, wie beispielsweise "fremdländische Gehölze" verbieten, existieren für die Kleingartenanlagen jedoch nicht.

Zur Förderung der Artenvielfalt gibt es auf den Gemeinschaftsflächen der Kleingartenvereine verschiedene Biotoptypen. Hierzu zählen Totholzhaufen, Wiesen, Obstbäume, sowie Teiche bzw. Kleingewässer/Bachläufe. Seit 2018 wird bei der "Gartengemeinschaft Dachau" an einer Bienenwiese gearbeitet.

Zur Unterstützung/Hilfe der Tiere werden Nistkästen aufgehängt. Die "Gartengemeinschaft Dachau" hat zudem Insektenhotels und Vogeltränken errichtet.