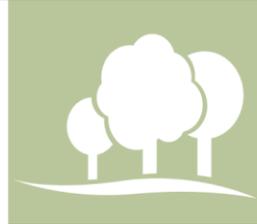


Bauleitplanung

Städtebau | Architektur  
Freiraumplanung

Umweltplanung  
Landschaftsplanung

Dienstleistung  
CAD | GIS



## Stadt Dachau

### Neuaufstellung Flächennutzungsplan der Großen Kreisstadt Dachau

#### Begründung

Verfahrensstand: Vorentwurf



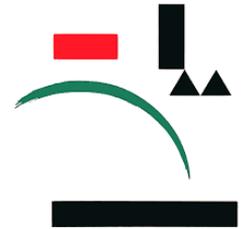
ARGUS  CONCEPT  
Gesellschaft für Lebensraumentwicklung mbH

**mahl·gebhard·konzepte**  
Landschaftsarchitekten BDLA | Stadtplaner  
Partnerschaftsgesellschaft mbB

**Stadt Dachau**  
**Neuaufstellung Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan**  
**„Große Kreisstadt Dachau“**

bearbeitet im Auftrag der

Stadt Dachau  
Konrad-Adenauer-Straße 2-6  
85221 Dachau



Bearbeitung Flächennutzungsplan:

**ARGUS CONCEPT**

Gesellschaft für Lebensraumentwicklung mbH  
Gerberstraße 25  
66424 Homburg  
Tel.: 06841 / 95932 70  
E-Mail: [info@argusconcept.com](mailto:info@argusconcept.com)  
[www.argusconcept.com](http://www.argusconcept.com)



Projektleitung und -mitarbeit:

Thomas Eisenhut  
Achim Später

Bearbeitung Landschaftsplan:

**m .g .k**  
mahl-gebhard-konzepte  
Landschaftsarchitekten BDLA Stadtplaner  
Partnerschaftsgesellschaft mbB  
Hubertusstraße 4 80639 München  
fon 089 96 160 89 -0 fax 089 96 160 89 -69  
[www.mahlgebhardkonzepte.com](http://www.mahlgebhardkonzepte.com)

**mgk**

Projektleitung:  
Annette Pfundheller

**31.03.2025**

<u>1. EINFÜHRUNG</u>	<u>1</u>
<u>2. AUFGABEN, ZIELE UND ALLGEMEINE GRUNDLAGEN DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG</u>	<u>1</u>
2.1 AUFGABEN UND ZIELE DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG	1
2.2 INHALTE DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS	2
2.2.1 Darstellungen	2
2.2.2 Kennzeichnungen	2
2.2.3 Nachrichtliche Übernahmen und Vermerke	3
2.3 RECHTLICHE BINDUNGSWIRKUNG DER PLANUNG	3
2.4 ZEITLICHER PLANUNGSHORIZONT	3
2.5 BESTANDTEILE DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS	4
<u>3. GRÜNDE FÜR DIE FORTSCHREIBUNG/ NEUAUFSTELLUNG DES Z. ZT. RECHTSWIRKSAMEN FLÄCHENNUTZUNGSPLANES</u>	<u>4</u>
3.1 ÜBERALTERTER PLANUNGSSTAND DES „ALTEN“ FLÄCHENNUTZUNGSPLANES	4
3.1.1 Übernahme der bisherigen Änderungen des Flächennutzungsplanes	4
3.1.2 Unterscheidung zwischen Bestandsflächen und geplanten Bauflächen	5
3.1.3 Redaktionelle Anpassungen von Darstellungen im Flächennutzungsplan	5
3.1.4 Überprüfung bisheriger Darstellungen des Flächennutzungsplanes	5
3.2 GEÄNDERTE GESETZLICHE GRUNDLAGEN	5
3.3 GEÄNDERTE VORGABEN VON RAUMORDNUNG UND LANDESPLANUNG	6
3.4 GEÄNDERTE PLANUNGSABSICHTEN DER STADT, NEUE PLANUNGEN	7
3.4.1 Neue städtebauliche und ökologische Ausrichtung der Stadtentwicklung	7
3.4.2 Räumliches Leitbild „Dachau denkt weiter“	8
3.4.3 Weitere Planungsabsichten der Stadt Dachau	8
<u>4. VERFAHREN DER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN-ERSTELLUNG</u>	<u>9</u>
<u>5. INHALTLICHER AUFBAU DER BEGRÜNDUNG ZUM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN</u>	<u>10</u>
5.1 GRUNDLAGEN DER PLANUNG	11
5.2 ANALYSE / KONZEPTION / PLANUNG	11
5.3 ABWÄGUNG	11
<u>6. VORGABEN FÜR DIE PLANUNG</u>	<u>11</u>
6.1 LAGE IM RAUM / GRÖÖE / STRUKTUR	11
6.2 VORGABEN DER RAUMORDNUNG UND LANDESPLANUNG	12
6.2.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern 2020	13
6.2.2 Regionalplan München	18
6.3 ÖKOLOGISCHE GRUNDLAGEN DER PLANUNG (HINWEIS AUF DEN PARALLEL ERSTELLTEN LANDSCHAFTSPAN)	23

6.4	SOZIODEMOGRAPHISCHE DATEN UND PROGNOSEN	23
6.4.1	Demographiebericht	23
6.4.2	Natürliche Bevölkerungsentwicklung (Geburten und Sterbefälle)	25
6.4.3	Räumliche Bevölkerungsentwicklung (Zuzüge und Fortzüge)	25
6.4.4	Alters- und Sozialstruktur	26
6.4.5	Prognosen bis zum Jahr 2037 (15 Jahre)	27
6.5	WIRTSCHAFTSSTRUKTURELLE DATEN UND PROGNOSEN	28
6.5.1	Beschäftigtenentwicklung	28
6.5.2	Sektorale Struktur	29
6.5.3	Pendlerbeziehungen	31
6.5.4	Erwerbs- und Arbeitslosenquoten	33
6.6	SIEDLUNGSGESCHICHTE	34
<u>7. METHODISCHE VORGEHENSWEISE - BESTANDSAUFNAHME UND -ANALYSE</u>		<u>35</u>
<u>8. THEMENBEREICH WOHNEN</u>		<u>37</u>
8.1	BESTANDSSITUATION	37
8.1.1	Vorhandene Bebauungspläne	41
8.1.2	Flächenressourcenkataster (Bauland-, Baulücken-, Brachflächen- und Leerstandskataster)	43
8.1.3	Innenentwicklungspotentiale	45
8.2	WOHNBEDARFSANALYSE	47
8.3	WOHNBAUFLÄCHENPOTENTIALE	47
8.4	ENTWICKLUNGSKONZEPT WOHNBAUFLÄCHEN	49
8.4.1	Gesamtbilanz Wohnen	49
8.4.2	Darstellung der zentralen Änderungsbereiche	50
<u>9. THEMENBEREICH GEWERBLICHE WIRTSCHAFT</u>		<u>58</u>
9.1	BESTANDSSITUATION	59
9.1.1	Vorhandene Gewerbegebiete (inklusive Bebauungspläne)	59
9.1.2	Gewerbeflächenkataster	60
9.2	VERGNÜGUNGSTÄTTEN- UND PROSTITUTIONSGEWERBEKONZEPT	61
9.3	GEWERBEFLÄCHENBEDARF- UND ENTWICKLUNGSKONZEPT	63
9.4	GEWERBEBEDARFSANALYSE	64
9.5	Entwicklungskonzept Gewerbeflächen	65
9.4.1	Gesamtbilanz Gewerbe	65
9.4.2	Darstellung der zentralen Änderungsbereiche	66
<u>10. THEMENBEREICH EINZELHANDEL UND NAHVERSORGUNG</u>		<u>71</u>
10.1	BESTANDSSITUATION	72
10.2	VORHANDENER EINZELHANDEL (INKLUSIVE BEBAUUNGSPLÄNE)	73
10.3	EINZELHANDELS- UND ZENTRENKONZEPT, INKLUSIVE BEDARFE	74

10.4	NAHVERSORGUNGSKONZEPT	76
<u>11. THEMENBEREICH ÖFFENTLICHE EINRICHTUNGEN</u>		<u>78</u>
11.1	BESTANDSSITUATION	79
11.2	BEDARFE - SCHULENTWICKLUNGSPLAN	80
11.3	PLANUNGSABSICHTEN	81
<u>12. THEMENBEREICH SPORT, FREIZEIT UND ERHOLUNG</u>		<u>82</u>
12.1	BESTANDSSITUATION	83
12.2	BEDARFE, WIE SPORTFLÄCHENENTWICKLUNGSKONZEPT, KLEINGARTENKONZEPT	85
12.3	PLANUNGSABSICHTEN	89
<u>13. THEMENBEREICH VERKEHR (KRAFTFAHRZEUGE, PARKRAUM, RAD- UND FUßGÄNGER, ÖPNV)</u>		<u>89</u>
13.1	BESTANDSSITUATION	90
13.2	BEDARFE, ABGELEITET AUS:	93
13.2.1	Verkehrsentwicklungsplan	93
13.2.2	Verkehrsmodell Dachau	95
13.2.3	Verkehrspolitisches Leitbild	97
13.2.4	Radwegekonzept	98
13.2.5	Gesamtverkehrskonzept Landkreis Dachau	100
13.2.6	Nahverkehrsplan für die Große Kreisstadt Dachau und den Landkreis Dachau	100
13.2.7	Verkehrskonzept Raum München Nord (Gesamtfortschreibung Verkehr Metropolregion München)	101
<u>14. THEMENBEREICH VER- UND ENTSORGUNG</u>		<u>102</u>
14.1	BESTANDSSITUATION	103
14.2	BEDARFE, ENERGIEKONZEPTE, ENERGIENUTZUNGSPLAN	104
14.3	WINDENERGIEKONZEPT	108
14.4	ABWASSERENTSORGUNG, GENERALENTWÄSSERUNGSPLAN, NIEDERSCHLAGSWASSERBESEITIGUNG	109
14.5	PLANUNGSABSICHTEN	110
<u>15. THEMENBEREICH IMMISSIONSSCHUTZ</u>		<u>110</u>
15.1	BESTANDSSITUATION, INKLUSIVE KONFLIKTE	110
15.2	LÄRMAKTIONSPLAN	112
15.3	IMMISSIONSMESSUNGEN VON STICKSTOFFOXID UND PARTIKEL PM10	113
15.4	PLANUNGSABSICHTEN	116
<u>16. SONSTIGE KENNZEICHNUNGEN UND DARSTELLUNGEN IM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN</u>		<u>116</u>
16.1	DENKMALSCHUTZ	116
16.2	KENNZEICHNUNG ALTLASTEN	122

---

17.1	THEMENBEREICH NATURRAUM, GEOLOGIE UND BODEN	125
17.1.1	Bestandssituation	125
17.1.2	Bedarfe	130
17.1.3	Planungsabsichten	130
17.2	THEMENBEREICH KLIMA	132
17.2.1	Bestandssituation	132
17.2.2	Bedarfe	133
17.2.3	Planungsabsichten	134
17.3	THEMENBEREICH GEWÄSSER UND WASSERHAUSHALT	136
17.3.1	Bestandssituation	136
17.3.2	Bedarfe	137
17.3.3	Planungsabsichten	139
17.4	THEMENBEREICH NATUR-, BIOTOP- UND ARTENSCHUTZ / LEBENSBEREICHE FLORA UND FAUNA	139
17.4.1	Bestandssituation	139
17.4.2	Bedarfe	146
17.4.3	Planungsabsichten	147
17.5	THEMENBEREICH LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT	148
17.5.1	Bestandssituation, inklusive Konflikte	148
17.5.2	Bedarfe	150
17.5.3	Planungsabsichten	150
17.6	THEMENBEREICH ERHOLUNG UND LANDSCHAFTSBILD	151
17.6.1	Bestandssituation	151
17.6.2	Bedarfe	154
17.6.3	Planungsabsichten	155
17.7	PLANZEICHEN DES LANDSCHAFTSPLANS	156

## 1. EINFÜHRUNG

Am \_\_.\_\_.\_\_\_\_ hat der Stadtrat der Stadt Dachau den Beschluss zur Neuaufstellung des seit 1988 rechtswirksamen Flächennutzungsplanes gefasst.

Mit den Planungsarbeiten für die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wurde die ARGUS CONCEPT - Gesellschaft für Lebensraumentwicklung mbH, Gerberstraße 25, 66424 Homburg beauftragt.

Landschaftsplan und Flächennutzungsplan durchlaufen ein gemeinsames Aufstellungsverfahren und stellen ein gesamtheitliches Entwicklungskonzept für Dachau dar. Durch die Integration des Landschaftsplans in den Flächennutzungsplan wird der Landschaftsplan rechtskräftig und behördenverbindlich. Im Blatt 1 wird der Landschaftsplan als in den Flächennutzungsplan integriert dargestellt, als Blatt 2 des Flächennutzungsplans wird auch das Gesamtwerk Landschaftsplan behördenverbindlich.

In dem kommunalen Landschaftsplan werden die Vorgaben aus dem Landesentwicklungsprogramm und Regionalplan konkretisiert und detailliert für das Stadtgebiet Dachau ausgearbeitet. Zunächst werden landschaftliche und ökologische Belange erfasst. Anschließend werden die Leistungsfähigkeit und die Empfindlichkeit der Landschaft und des Naturhaushaltes analysiert, woraus wiederum unterschiedliche Nutzungen und Ziele für die Entwicklung von Natur und Landschaft aufgestellt werden. Die dafür notwendigen Erfordernisse und Maßnahmen zur Umsetzung der Ziele werden ebenfalls aufgezeigt.

Gesetzliche Vorgaben zur Landschaftsplanung sind im Bundesnaturschutzgesetz im Kapitel 2 formuliert. Außerdem finden sich Angaben zur Landschaftsplanung im Bayerischen Naturschutzgesetz im Artikel 4 und im §1 Abs. 6. im Baugesetzbuch.

Die Auswirkungen des Klimawandels sind in Dachau bereits spürbar, deshalb sollte eine Klimawandelanpassungsstrategie erarbeitet werden, in der u.a. die Auswirkungen des Klimawandels auf den Städtebau und die Bauleitplanung in Dachau beschrieben werden.

Zunächst werden die Vorgaben aus den übergeordneten Planungen des Landesentwicklungsprogramms und Regionalplans beschrieben, anschließend wird für jedes Schutzgut der Bestand aufgenommen und bewertet. Darauf aufbauend wurden das Leitbild und die Maßnahmen zur Umsetzung des Leitbildes entwickelt, welche ebenfalls für jedes Schutzgut einzeln erläutert werden. Der Umweltbericht prüft die Auswirkungen der Flächenentwicklungen auf die Schutzgüter und stellt den Eingriff und notwendige Ausgleiche dar.

## 2. AUFGABEN, ZIELE UND ALLGEMEINE GRUNDLAGEN DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG

### 2.1 AUFGABEN UND ZIELE DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG

Der Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung zählt als Teil der Bauleitplanung (vorbereitender Bauleitplan) zu den wesentlichen Aufgaben der kommunalen Selbstverwaltung. Er steuert die nachfolgenden Planungen und bildet die Grundlage beziehungsweise setzt den Rahmen für die aus dem Flächennutzungsplan zu entwickelnden Bebauungs- und Grünordnungspläne (verbindliche Bauleitpläne).

Der Flächennutzungsplan stellt für das gesamte Stadtgebiet „die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Stadt in den Grundzügen“ gemäß § 5 Abs. 1 BauGB dar.

Die Flächennutzungsplanung ist "Ausdruck des planerischen Willens" der Stadt. Die Darstellungen im Flächennutzungsplan sind dabei zur Konkretisierung des Begriffs der geordneten städtebaulichen Entwicklung für das gesamte Stadtgebiet heranzuziehen, d.h. der Flächennutzungsplan ist als ein in sich abgestimmtes, die gesamträumliche Entwicklung der Stadt steuerndes Planungskonzept anzusehen. Er stellt die raumrelevanten Maßnahmen, Vorhaben und Absichten der Stadt in zeichnerischer und textlicher Form dar. Der Flächennutzungsplan ist als umfassendes Bodennutzungskonzept Grundlage für sämtliche städtebaulichen Planungen der Stadt Dachau.

Eine weitere Aufgabe des Flächennutzungsplans ist die Koordinierung der Planungsziele der betroffenen Träger öffentlicher Belange sowie die Abstimmung der Planungsabsichten mit den Nachbargemeinden.

Durch das Gesetz zur Änderung des Baugesetzbuchs und zur Neuregelung des Rechts der Raumordnung (Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 –BauROG) und der darin enthaltenen Änderung des BauGB hat der Flächennutzungsplan im Vergleich zum Zeitpunkt der letzten Neuaufstellung im Jahre 1988 allgemein einen Bedeutungszuwachs erhalten.<sup>1</sup> Dieser liegt insbesondere begründet

- in dem Verzicht auf ein Genehmigungs- oder Anzeigeverfahren für Bebauungspläne, die aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sind,
- in der Fortentwicklung der planerischen Eingriffsregelung, die eine Steuerung potenzieller Eingriffe in Natur und Landschaft bereits zielgerichtet auf der Ebene des Flächennutzungsplans zulässt,
- in der Erweiterung der Steuerungsmöglichkeiten gegenüber privilegierten Vorhaben im Außenbereich.

## 2.2 INHALTE DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS

Für die inhaltliche Gestaltung des Flächennutzungsplans besteht ein weiter Spielraum. Generell lassen sich hierbei unterscheiden:

- Darstellungen gem. § 5 Abs. 2 BauGB
- Kennzeichnungen gem. § 5 Abs. 3 BauGB
- Nachrichtliche Übernahmen gem. § 5 Abs. 4 BauGB

### 2.2.1 Darstellungen

Darstellungen (§ 5 Abs. 2 BauGB) sind eigene planerische Festlegungen der Stadt für die angestrebte Ordnung ihres gesamten Stadtgebietes. Sie sind richtungsweisend für die Entwicklung und dienen als Vorgabe, welche für einen nachfolgenden Bebauungsplan bindend sind. Eine Überlagerung alternativer Darstellungen ist nicht möglich – die ergänzende Überlagerung zweier Planzeichen allerdings schon.

Nach § 5 Abs. 2 BauGB können insbesondere folgende wesentliche Nutzungsarten dargestellt werden:

- Art der baulichen Nutzung;
- Flächen für die Ausstattung des Stadtgebiets mit Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs; Gemeinbedarfsflächen
- Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge;
- Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen;
- Grünflächen und Sportanlagen;
- Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes;
- Wasserflächen;
- Flächen für Abgrabungen und Aufschüttungen;
- Flächen für Land- und Forstwirtschaft;
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

Diese Aufzählung ist nicht abschließend und kann entsprechend den besonderen Eigenheiten des Stadtgebiets bei Einhaltung des „Bodenbezugs“ der Darstellungen erweitert werden.

### 2.2.2 Kennzeichnungen

Kennzeichnungen (§ 5 Abs. 3 BauGB) sind für Flächen besonderer Beschaffenheit vorgesehen. Sie sind bei nachfolgenden Planungen besonders zu beachten bzw. sind entsprechende Maßnahmen zur Bewältigung eventuell auftretender Konflikte mit diesen Flächen vorzusehen. Das BauGB nennt hierbei folgende Kennzeichnungen:

---

<sup>1</sup> Vgl. Lüers: Der Bedeutungszuwachs für die Flächennutzungsplanung durch das Bau- und Raumordnungsgesetz 1998; UPR 9/1997 S.348ff

- Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind;
- Flächen, unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind;
- für bauliche Nutzungen vorgesehene Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

### 2.2.3 Nachrichtliche Übernahmen und Vermerke

Gemäß § 5 Abs. 4 BauGB sollen Planungen und Nutzungsregelungen, die nach anderen gesetzlichen Vorschriften festgesetzt sind, in den Flächennutzungsplan nachrichtlich übernommen werden. Sind solche Festsetzungen in Aussicht gestellt, sollen sie im Flächennutzungsplan vermerkt werden.

Diese nachrichtlichen Übernahmen und Vermerke sind nicht Bestandteil des Flächennutzungsplans und des Verfahrens. Das heißt, über sie kann auch nicht im Rahmen der Abwägung entschieden werden. Sie setzen keine Zustimmung der Gemeinde voraus und bedeuten auch keine Zustimmung der Gemeinde zu der Planung. Sie dienen einem „lückenlosen“ Bild der Gemeinde im Flächennutzungsplan bzw. zur Kenntnis über „mehr oder weniger konkrete Planungsabsichten“ (Vermerke) der Fachplanungsträger (§ 5 Abs. 4 BauGB).

Typische nachrichtliche Übernahmen sind:

- Schutzgebietskulisse des Stadtgebietes nach BNatschG (z.B. Landschaftsschutzgebiet, Naturschutzgebiet, geschützte Landschaftsbestandteile, Naturdenkmäler, FFH-Gebiete etc.)
- Schutzgebietskulisse des Stadtgebietes nach Wasserhaushaltsgesetz (z.B. Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete, Quellschutzgebiete etc.)
- Denkmäler laut Denkmalliste

## 2.3 RECHTLICHE BINDUNGSWIRKUNG DER PLANUNG

Der Flächennutzungsplan ist weder Rechtsnorm (Satzung) noch Verwaltungsakt, sondern eine hoheitliche Willensäußerung eigener Art. Er trifft selbst im Regelfall keine parzellenscharfen Abgrenzungen und entfaltet noch keine unmittelbare Rechtswirkung gegenüber Dritten. Es ist ein Plan, der konkretere Planungen, nämlich solche mit Außenverbindlichkeit, vorbereiten und rahmensetzend binden soll. Als vorbereitender Bauleitplan hat der Flächennutzungsplan in erster Linie verwaltungsinterne Bedeutung als planungsbindendes Programm für die Verwaltung und andere Behörden.

Für Dritte ist der Flächennutzungsplan insoweit bedeutsam, als daraus die Bebauungspläne zu entwickeln sind, welche aufgrund ihres Rechtscharakters als Satzung für jedermann direkt verbindlich werden. Des Weiteren besitzt der Flächennutzungsplan für Dritte noch mittelbare Rechtswirkung bei der Genehmigung von sonstigen Vorhaben im Außenbereich (§ 35 Abs. 3 Nr. 1 BauGB).

Der Flächennutzungsplan bewirkt weiterhin Rechtsbindungen gegenüber:

- der Stadt, da diese gemäß § 8 Abs. 2 BauGB die Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln hat.
- den Trägern öffentlicher Belange, welche nach § 4 BauGB beteiligt werden. Sie haben ihre Planungen gemäß § 7 BauGB dem Flächennutzungsplan insoweit anzupassen, als sie diesem nicht widersprochen haben. Macht eine Veränderung der Sachlage eine abweichende Planung erforderlich, so haben sie sich unverzüglich mit der Stadt ins Benehmen zu setzen.

Der Flächennutzungsplan bedarf zu seiner Wirksamkeit der Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde (§ 6 BauGB) und der ortsüblichen Bekanntmachung dieser Genehmigung.

## 2.4 ZEITLICHER PLANUNGSHORIZONT

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der bis zum 31.12.2006 gültigen Fassung enthielt bezüglich der Geltungsdauer für den Flächennutzungsplan die Vorgabe, dass dieser „spätestens 15 Jahre nach seiner erstmaligen

oder erneuten Aufstellung überprüft und, soweit nach § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB erforderlich, geändert, ergänzt oder neu aufgestellt werden“<sup>2</sup> soll.

Auch wenn diese Vorgabe inzwischen wieder aufgehoben worden ist, ist nach dem Ablauf von 15 Jahren davon auszugehen, dass aufgrund geänderter Rahmenbedingungen in der Stadt, aber auch in der Region und darüber hinaus und aufgrund neuer gesetzlicher Vorgaben eine erneute umfassende Fortschreibung des Flächennutzungsplans erforderlich werden wird.

Für die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Stadt Dachau wird somit das Jahr 2040 als Planungshorizont angenommen.

## 2.5 BESTANDTEILE DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS

Der Flächennutzungsplan besteht zum einen aus dem eigentlichen Planwerk, der Planzeichnung, mit der das gesamte Stadtgebiet abgedeckt wird. Dabei wird die beabsichtigte Art der Bodennutzung flächenmäßig entsprechend der Planzeichenverordnung dargestellt. Weiterhin ist dem Flächennutzungsplan eine Begründung beizufügen.

Die an die Planunterlage eines Flächennutzungsplans zu stellenden Anforderungen sind in § 1 Planzeichenverordnung generell für die Bauleitplanung geregelt. Als geeignete Planunterlagen werden, die von den staatlichen Vermessungsämtern herausgegebenen amtlichen Karten verwendet. Da im Flächennutzungsplan nur die Grundzüge der Planung in einer generalisierten Form dargestellt werden sollen, ist die Darstellung im Flächennutzungsplan auch nicht parzellenscharf. Aus diesem Grund ist ein Maßstab von 1:10.000 ausreichend.

## 3. GRÜNDE FÜR DIE FORTSCHREIBUNG/ NEUAUFSTELLUNG DES Z. ZT. RECHTSWIRKSAMEN FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

### 3.1 ÜBERALTERTER PLANUNGSSTAND DES „ALTEN“ FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

#### 3.1.1 Übernahme der bisherigen Änderungen des Flächennutzungsplanes

Der zurzeit noch gültige „alte“ Flächennutzungsplan der Stadt Dachau stammt aus dem Jahr 1988 und hat damit den zeitlichen Planungshorizont von 15 Jahren weit überschritten. Dies belegen auch die zahlreichen seit 1988 durchgeführten Änderungen (20 durchgeführte Änderungen und sechs noch laufende Änderungsverfahren<sup>3</sup>). Insgesamt erfolgten 51 Teiländerungen wenngleich nicht alle in Kraft getreten sind. Die durchgeführten Änderungen wurden bereits in die Planzeichnung des Flächennutzungsplanes (Rechtsstand: 13.01.2020) aufgenommen. Da diese Änderungen bereits vor der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans rechtswirksam wurden, wird auf eine explizite Darstellung der Flächen in der Planzeichnung verzichtet. Die Planzeichnung wurde entsprechend redaktionell angepasst und als Grundlage für die Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans betrachtet.

Parallel zur Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans befinden sich wie erwähnt sechs weitere Änderungen des Flächennutzungsplans aktuell im Verfahren. Diese Änderung durchlaufen ein eigenständiges Aufstellungsverfahren inklusive Begründung und Umweltbericht und werden entsprechend dem Vorgehen bei den rechtswirksamen Flächennutzungsplan-Änderungen in den neuen Flächennutzungsplan integriert.

Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB durchläuft die Änderung des Flächennutzungsplanes kein eigenes Verfahren. Hier ist der Flächennutzungsplan lediglich im Zuge der Berichtigung anzupassen. Diese Berichtigung erfolgt, sofern nicht bereits geschehen, ebenfalls in der nun anstehenden Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes. Da die Bebauungspläne der Innenentwicklung bereits vor der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans Rechtskraft erlangt haben, wird auf eine Kennzeichnung der Flächen in der Planzeichnung verzichtet.

---

<sup>2</sup> § 5 Abs.1 Satz 3 BauGB, durch Gesetzesänderung vom 21.12.2006 aufgehoben

<sup>3</sup> Stand: 08.05.2018

### 3.1.2 Unterscheidung zwischen Bestandsflächen und geplanten Bauflächen

In der Planzeichnung des bisherigen Flächennutzungsplanes der Stadt Dachau wurde keine Unterscheidung zwischen bebauten Bauflächen und Bauflächenpotenzialen im Sinne von unbebauten Bauflächen gemacht. Mit der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans wird in der Planzeichnung eine grundlegende Unterscheidung zwischen geplanten und bebauten Bauflächen neu eingeführt.

Als Bestandsflächen werden folgende Flächen dargestellt:

- Flächen, die im bisherigen Flächennutzungsplan eine Bauflächendarstellung aufweisen und bereits bebaut sind,
- Flächen, die im Rahmen der Gesamtfortschreibung erstmalig eine Flächendarstellung erhalten (insbesondere Darstellung von Bestandsflächen in den „kleinen Ortsteilen“ wie Pullhausen, Assenhausen oder Lohfeld), die aber bereits bebaut sind.

Als geplante Bauflächen werden folgende Flächen dargestellt:

- im bisherigen Flächennutzungsplan bereits enthaltene Bauflächen, die bisher nicht bebaut wurden,
- im Rahmen der Gesamtfortschreibung neu dargestellte Bauflächenpotenziale.

Die geplanten Bauflächen werden in der Planzeichnung durch eine Randsignatur ohne farbige Füllung der Fläche als Potenzialflächen gekennzeichnet.

### 3.1.3 Redaktionelle Anpassungen von Darstellungen im Flächennutzungsplan

Folgende Darstellungen wurden überarbeitet:

- Bisher wurden die Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung dargestellt (Baugebiete gem. § 1 Abs. 2 BauNVO). Im Rahmen der Gesamtfortschreibung wird diese Darstellung durch die Darstellung der allgemeinen Art ihrer baulichen Nutzung (Bauflächen gem. § 1 Abs. 1 BauNVO) ersetzt, da diese einen größeren Interpretationsspielraum bei der Entwicklung von Bebauungsplänen aus dem Flächennutzungsplan ermöglicht. Im Bereich der gemischten Bauflächen soll die bisherige Darstellung von Baugebieten (Mischgebiete, Dorfgebiete, Kerngebiete, Urbane Gebiete) allerdings beibehalten werden. Die Beibehaltung der Unterscheidung ist deswegen sinnvoll, weil sich die einzelnen Baugebietstypen der gemischten Bauflächen in ihrer städtebaulichen Struktur teils deutlich unterscheiden.
- Bezüglich der Darstellung von Grünstrukturen wird der neue Flächennutzungsplan gegenüber dem „alten“ Flächennutzungsplan entfrachtet und so die Planlesbarkeit verbessert. Insbesondere die omnipräsenten Baumpflanzungen entlang nahezu aller Straßen sowie die Darstellung von Schutz- und Leitpflanzungen werden umfassend zurückgenommen. Übernommen werden nur noch die aus landschaftsplanerischer Sicht absolut notwendigen vorhandenen und geplanten Grünstrukturen. Weitere Gründarstellungen erfolgen in speziellen Themenkarten zum Landschaftsplan.

### 3.1.4 Überprüfung bisheriger Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Weiterhin sind trotz des Siedlungsdrucks und der hohen Nachfrage nach Bauland in der Stadt Dachau verschiedene im „alten“ Flächennutzungsplan geplanten Bauflächen aus verschiedenen Gründen bisher noch nicht realisiert worden. Teilweise sind diese Flächen nach heutigen fachlichen Maßstäben nicht mehr für die Siedlungsentwicklung der Stadt geeignet oder sollen präferiert für andere Nutzungen herangezogen werden. Für die künftige Siedlungsentwicklung bedarf es einer Überprüfung der Bauflächendarstellungen auf Grund stadtplanerischer sowie landespflegerischer Betrachtungen.

Zudem hat sich die heutige Situation in vielen planungsrelevanten Bereichen, wie Siedlungsflächenentwicklung, Klimaschutz, Hochwasserschutz und Ökologie im Laufe der letzten Jahrzehnte stark verändert und erfordert eine Anpassung bzw. Neuausrichtung des Flächennutzungsplanes.

## 3.2 GEÄNDERTE GESETZLICHE GRUNDLAGEN

Seit der Rechtswirksamkeit des „alten“ Flächennutzungsplanes wurden die im Zusammenhang mit der Bauleitplanung zu sehenden gesetzlichen Grundlagen des Bau- und Umweltrechtes mehrfach geändert. Die wichtigsten Änderungen waren hierbei:

- 1998 – 2001: Im Jahr 1998 wurden verschiedene Gesetzesänderungen des Baugesetzbuch in den Vorjahren (u.a. Wohnungsbauerleichterungsgesetz 1990, Investitionserleichterungsgesetz und Wohnbaulandgesetz 1993) in einem novellierten Baugesetzbuch zusammengefasst. Hinzu kam im Jahr 2001 die Einführung des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) aus dem Jahr 2001. Zusätzlich erfuhr u.a. auch das Bundesnaturschutzgesetz erhebliche Änderungen. Mit den Änderungen des Baugesetzbuches und der Naturschutzgesetzgebung sollten insgesamt gesehen besonders ökologische Belange in der Bauleitplanung gestärkt werden, aber auch Investitionen und die Bereitstellung von Bauland sollten vereinfacht und beschleunigt werden.

Das "Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinien und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz" vom 27. Juli 2001 hat weitere massive Auswirkungen auf das Baugesetzbuch, indem der Kreis der UVP-pflichtigen Bebauungspläne erheblich erweitert und die UVP voll in das Verfahren der Bebauungsplanung integriert wurde.

Zu den wichtigen Änderungen von 1998 gehören:

- Vereinfachung und Beschleunigung von Planungs- und Genehmigungsverfahren
- Stärkung der Planungshoheit der Gemeinden durch den weitestgehenden Wegfall der staatlichen Kontrolle für planungsrechtliche Satzungen
- Verbesserungen der Lenkungs-fähigkeit der Bauleitplanung im Umweltbereich durch die Integration wichtiger umweltbedeutsamer Regelungen in das BauGB

Für die Flächennutzungsplanung bedeutet dies:

- Entfall des Anzeigeverfahrens für Bebauungspläne, die auf der Basis eines gültigen FNP erstellt worden sind
  - Stärkung der Umweltbelange durch Ausgleichsregelung für Eingriffe in Natur und Landschaft (§ 1 a Abs. 3 BauGB). In diesem Zusammenhang mussten die Gemeinden vermehrt die Belange des Naturschutzes in Form einer ökologisch orientierten Planung im Interesse einer nachhaltigen Gemeindeentwicklung (Agenda 21) berücksichtigen.
  - Betonung der Wichtigkeit einer nachvollziehbaren und plausiblen Planung auf der Ebene der Flächennutzungsplanung durch Prüfung von Standortalternativen bei der Auswahl von geplanten Bauflächen. Mit dem Gesetz zur Anpassung des Baugesetzbuches
- 2004 wurde das Baugesetzbuch erneut in größerem Umfang geändert. Anlass für das Gesetzgebungsverfahren war die Verpflichtung, die Richtlinie 2001/42/EG des Europäischen Parlamentes und des Rates vom 27. Juni 2001 über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme in das deutsche Recht des Städtebaus umzusetzen. Auch Flächennutzungspläne unterliegen seitdem einer Umweltprüfung.
  - 2007 trat das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte in Kraft, das die durch das EAG Bau 2001 eingeführte förmliche Umweltprüfung für Bauleitpläne wieder erheblich einschränkt und sogenannte Bebauungspläne der Innenentwicklung unter gewissen Umständen von der Pflicht der Umweltprüfung befreit. Durch Änderungen 2013 am BauGB wurde die Innenentwicklung noch weiter gestärkt.
  - 2017 wurde durch eine weitere umfassende Änderung des Baugesetzbuches u.a. auch kleinere Außenbereichsflächen, die für eine Wohnbebauung entwickelt werden sollen unter bestimmten Voraussetzungen von einer Umweltprüfung ausgenommen. Hierdurch sollten gerade in Ballungsräumen mit hohem Wohnungsbedarf Planungsprozesse zur Entwicklung von Wohnbauflächen beschleunigt werden.
  - 2021 wurde durch eine weitere Änderung des BauGB durch das sogenannte Baulandmobilisierungsgesetz die Entwicklung von Wohnbauflächen weiter erleichtert.

### 3.3 GEÄNDERTE VORGABEN VON RAUMORDNUNG UND LANDESPLANUNG

Gem. § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne und damit auch Flächennutzungspläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Für die Flächennutzungsplanung bedeutet dies, dass die für die Stadt

Dachau getroffenen Vorgaben der Landesplanung, wie Raum- und Gebietstypisierungen, Aussagen zur Bevölkerungsentwicklung sowie siedlungsstrukturelle Zieldefinitionen auf städtischer Ebene zu konkretisieren und angemessen umzusetzen sind.

Die in der Stadt Dachau geltenden bedeutendsten landesplanerischen Instrumente sind:

- Das Landesentwicklungsprogramm Bayern (Stand: 01.01.2020): Das Landesentwicklungsprogramm Bayern wurde 1976 zum ersten Mal aufgestellt. Das aktuelle Landesentwicklungsprogramm Bayern ist am 01.09.2013 in Kraft getreten, wurde allerdings 2018 und 2019 teilweise fortgeschrieben. Bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes aus dem Jahr 1988 galt die Fassung des Landesentwicklungsprogramm Bayern vom 03.05.1985.
- Der Regionalplan München (Stand: 01.04.2019): Die Aufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Dachau im Jahr 1988 orientierte sich noch an dem Regionalplan von München vom 02.02.1987. Auch dieser wurde seitdem mehrmals fortgeschrieben.

Im Rahmen der Fortschreibungen der o.g. landesplanerischen Instrumente werden aktuelle raumordnerische, stadtplanerische und ökologische Entwicklungen und Probleme aufgegriffen, Lösungsansätze erarbeitet und in die landesplanerischen Vorgaben aufgenommen. Die Neufassung des Flächennutzungsplanes der Stadt Dachau muss diese Vorgaben berücksichtigen.

In Kapitel 6.1 der Begründung zum Flächennutzungsplan erfolgt eine detaillierte Auseinandersetzung mit den landesplanerischen Vorgaben.

### 3.4 GEÄNDERTE PLANUNGSABSICHTEN DER STADT, NEUE PLANUNGEN

#### 3.4.1 Neue städtebauliche und ökologische Ausrichtung der Stadtentwicklung

Der derzeitige Flächennutzungsplan ist, wie oben erwähnt, im 1988 wirksam geworden und hat mittlerweile zahlreiche Änderungen erfahren. Die zahlreichen Änderungen belegen, dass geänderte gesellschaftliche, demographische und planungsrechtliche Rahmenbedingungen in der Vergangenheit Einfluss auf die Stadtentwicklung genommen haben. In Zukunft werden zudem noch verstärkt ökologische und klimapolitische Faktoren die Stadtentwicklung beeinflussen. Der FNP soll daher i.d.R. eine Planungsperspektive für einen Zeitraum von ca. 15 - 20 Jahren in den Blick nehmen, um dann die städtebauliche Ausrichtung zu überprüfen und neu zu setzen.

Hierbei fließen insbesondere folgende Punkte in die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes ein:

- Wohnbauflächenentwicklung: In den letzten mehr als 30 Jahren seit der Aufstellung des Flächennutzungsplanes haben sich die demographischen Rahmenbedingungen grundsätzlich geändert. Die Stadt Dachau ist enorm gewachsen und muss auch in den nächsten Jahren mit einer deutlichen Bevölkerungszunahme durch Wanderungsgewinne rechnen. Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes ist eine gesamtstädtische Diskussion zur zukünftigen Wohnbauflächenentwicklung Dachaus (Innenverdichtung, Neuerschließungen) erforderlich, um zum einen eine abgestimmte Strategie für eine nachhaltige Stadtentwicklungspolitik zu definieren und zum anderen Leitbilder und Ziele für die räumliche Entwicklung Dachaus festzulegen, aus denen sich die späteren formal-strukturierten Darstellungen im Flächennutzungsplan ableiten. Dies wurde u.a. mit der Entscheidung über das Räumliche Leitbild Dachau entsprechend vorbereitet (siehe Abschnitt 3.4.2).
- Gewerbeflächenentwicklung: Unter Berücksichtigung der knappen Ressourcen innerhalb der räumlichen Grenzen müssen vorhandene und zusätzliche Flächen / Bedarfe im gewerblichen Segment untersucht werden, um ansässigen und neuen Gewerbebetrieben Perspektiven aufzuzeigen. Das Gewerbeflächenentwicklungskonzept ist zu berücksichtigen (siehe Abschnitt 3.4.3).
- Einzelhandelsnutzung: Der FNP legt zentrale Versorgungsbereiche fest. Dies dient der Sicherstellung einer bürger- und verbrauchernahen Versorgung. Der bisherige FNP stellt vielfach lediglich gemischte Bauflächen dar. Die städtebauliche Entwicklung in den letzten Jahren hat aber vielfach zur Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel in Siedlungsrandlage innerhalb von Gewerbegebieten geführt. Im Flächennutzungsplan sollen Lösungswege gefunden werden, wie dieser Entwicklung entgegengesteuert werden kann.

- **Verkehrsplanung:** Die Verkehrsplanung wird heute unter dem weiten Feld der Mobilität betrachtet. Eine isolierte Betrachtung einzelner Verkehrsträger, die sich im FNP lediglich in der Darstellung von Hauptverkehrs- und Bahnachsen ausdrückt, ist nicht mehr zeitgemäß und bleibt hinter den vielfältigen Ansprüchen im Raum zurück. Mit einem neuen FNP werden Grundsätze für die zukünftige Gestaltung der Mobilität diskutiert. Er wird damit ein zukunftsorientiertes Instrument für die Ausrichtung der kommunalen Mobilität.
- **Klimaschutz und Energiewirtschaft:** Die Flächennutzungsplanung ist ein wichtiges gesamtstädtisches Steuerungsinstrument zur Sicherung klimaschützender und energieeffizienter Siedlungsstrukturen auf gesamtstädtischer Ebene. Im FNP können Flächen dargestellt werden, die dem Klimawandel entgegenwirken. Dazu gehört z.B. die Ausweisung von Flächen zur Erzeugung regenerativer Energie aber auch die Sicherung von klimaökologisch wirksamen Flächen, wie Flächen zur Kaltluftproduktion oder Frischluftschneisen.
- **Gewässer- und Hochwasserschutz:** Das Thema Klimaschutz spiegelt sich letztendlich auch im Gewässer- und Hochwasserschutz wider. So haben die Folgen des Klimawandels (u.a. Starkregen, Hochwasser) Auswirkungen an städtischen Gewässern. Fragestellungen des Hochwasserschutzes aber auch Vorgaben, die zu einer Renaturierung von Oberflächengewässern führen sollen, spielen bei der städtebaulichen Planung eine Rolle. Die Steuerung im übergeordneten Rahmen bildet ebenfalls der FNP.
- **Naturschutz, Freiraumplanung, Landwirtschaft:** Ökologische Aspekte sind bereits auf der Ebene des FNP zu berücksichtigen. Die Belange von Natur und Landschaft wie z.B. Schutzgebiete, Ausgleichsflächen oder wichtige Biotope, die siedlungsbezogene Freiraumversorgung sowie die Belange der Landwirtschaft sind zu sichern und darzustellen. Hierzu dient der parallel zum Flächennutzungsplan erstellte Landschaftsplan, dessen Ergebnisse in den Flächennutzungsplan integriert werden sollen.

#### **3.4.2 Räumliches Leitbild „Dachau denkt weiter“**

Im Jahr 2018 hat die Stadt Dachau einen offenen Diskussionsprozess gestartet, um mit Bürgern und Interessenvertretern ein Leitbild zu entwickeln, wie sich Dachau in den kommenden Jahren weiterentwickeln soll. Dieses Leitbild soll Maßstab für die zukünftige Stadtentwicklung sein und damit in den neuen Flächennutzungsplan einfließen.

Das Leitbild deckt hierbei alle wesentlichen Themenfelder der Flächennutzungsplanung ab, wie u.a. Wohnen, Gewerbe, Einzelhandel und Versorgung, Stadtgestalt, Verkehr und Natur und Umwelt. In Kapitel 6 der Dokumentation zum räumlichen Leitbild werden hierbei konkrete Ziele für den Flächennutzungsplan formuliert. Diese werden in der Begründung zum Flächennutzungsplan jeweils dem themenbezogenen Kapitel zusammenfassend vorangestellt.

In einem ersten Überblick können die planerischen Absichten der Stadt Dachau aus dem Leitbild wie folgt zusammengefasst werden:

#### **3.4.3 Weitere Planungsabsichten der Stadt Dachau**

Neben dem räumlichen Leitbild wurden in der Stadt Dachau in den letzten Jahren zu den unterschiedlichsten flächennutzungsplan-relevanten Themenkomplexen umfassende Untersuchungen und Studien beauftragt und komplexe Gutachten beauftragt. Hier sind u.a. zu nennen:

- Themenbereich Wohnen: Demographiebericht, Innenentwicklungsstrategie, Nachverdichtungskonzept
- Themenbereich Gewerbe: Gewerbeflächenentwicklungskonzept, Vergnügungsstätten- und Prostitutionsgewerbekonzept
- Themenbereich Versorgung: Einzelhandels- und Zentrenkonzept, Nahversorgungskonzept
- Themenbereich Bildung und Soziales: Schulentwicklungsplan
- Themenbereich Freizeit und Erholung: Sportflächenentwicklungskonzept
- Themenbereich Verkehr: Verkehrsentwicklungsplan, Verkehrsmodell, Verkehrspolitisches Leitbild, Radwegekonzept, Nahverkehrsplan
- Themenbereich Energie und Klima: Energiekonzept, Windenergiekonzept, Stadtklimaanalyse
- Themenbereich Umwelt und Natur, Freiraum: Rahmenplan Grün-Blau, Gewässerentwicklungsplan, Hochwasserschutzkonzept, Kleingartenkonzept

Auch in diesen Gutachten werden jeweils themenbezogenen Ideen und Ziele für die Entwicklung der Stadt Dachau skizziert, die mit in die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans aufgenommen werden sollen.

#### **4. VERFAHREN DER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN-ERSTELLUNG**

Die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans wird nach BauGB in einem zweistufigen Verfahren durchgeführt. Im Rahmen der Aufstellung sind die Nachbargemeinden, die Öffentlichkeit sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden, zu beteiligen, über die Planung zu unterrichten und Stellungnahmen gemäß den §§ 2 Abs. 2, 3 und 4 BauGB einzuholen. Die aus den Beteiligungsverfahren eingegangenen privaten und öffentlichen Belange sind gegeneinander abzuwägen (§ 1 Abs. 7 BauGB).

Im folgenden Schaubild ist der Verfahrensablauf zur Aufstellung des Flächennutzungsplans nach den Maßgaben des BauGB schematisch dargestellt.

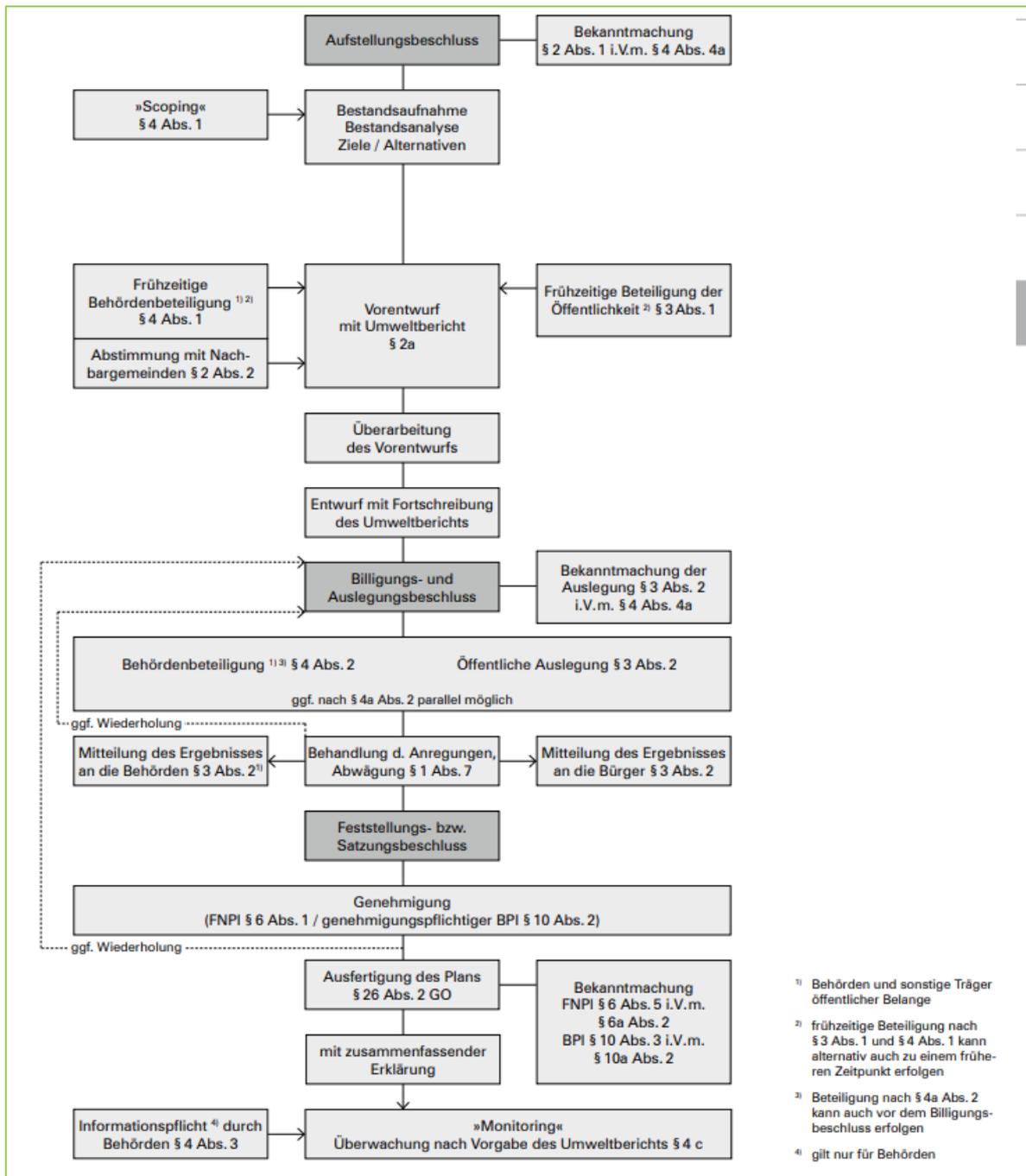


Abbildung 1: Ablaufschema der FNP-Erstellung<sup>4</sup>

## 5. INHALTLICHER AUFBAU DER BEGRÜNDUNG ZUM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Die Begründung zum Flächennutzungsplan beschreibt und erläutert die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Flächennutzungsplanes bzw. der geplanten städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde.

Der Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan besitzt dabei folgende Hauptinhalte:

<sup>4</sup> Quelle: Planungshilfen für die Bauleitplanung - Hinweise für die Ausarbeitung und Aufstellung von Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen (Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr)

## 5.1 GRUNDLAGEN DER PLANUNG

In diesem Abschnitt werden die für die Stadt Dachau die relevanten Randbedingungen der überörtlichen Planung dargelegt. Hierzu gehören die Vorgaben der Landes- und Regionalplanung sowie die grundlegenden soziodemographischen und wirtschaftlichen Daten.

Die genannten Vorgaben sowie die hierzu teilweise erstellten Prognosen und daraus abgeleiteten Oberziele stellen dabei einen ersten, nicht flächenbezogenen Zielrahmen dar, den die weiteren Planungsschritte konkretisieren und ausfüllen müssen.

## 5.2 ANALYSE / KONZEPTION / PLANUNG

Auf der Grundlage der o.g. Datenerfassung, die durch weitere Bestandserhebungen vor Ort sowie Auswertungen der o.g. Fachplanungen ergänzt wird, werden die einzelnen planungsrelevanten Themenbereiche der Stadt Dachau analysiert, Konflikte ermittelt und planerische Lösungsmöglichkeiten unter Beachtung des Leitbildes „Dachau denkt weiter“ konzipiert. Insbesondere werden folgende thematische Felder der Planung in der Begründung abgearbeitet:

- der Siedlungskörper mit seinen Funktionen für Wohnen, Arbeiten (Gewerbe), Versorgen sowie dessen infrastrukturelle Ausstattung im sozialen, kulturellen, sportlichen und erholungsbezogenen Bereich
- die verkehrliche und technische Infrastruktur der Stadt
- der Freiraum mit seinen vielfältigen Funktionen für Landwirtschaft, Forstwirtschaft und Landschaftspflege bzw. Naturschutz (integrierter Landschaftsplan)

## 5.3 ABWÄGUNG

In der abschließenden Darstellung der Abwägungsgründe werden die erarbeiteten Konzepte nochmals hinsichtlich der in § 1 BauGB verankerten Planungsgrundsätze überprüft, die mit der Planung einhergehenden positiven und negativen Folgen erfasst und gegeneinander gewichtet.

# 6. VORGABEN FÜR DIE PLANUNG

## 6.1 LAGE IM RAUM / GRÖÖE / STRUKTUR

Dachau ist eine Große Kreisstadt (Verwaltungssitz des Landkreises), die im Südosten des gleichnamigen oberbayerischen Landkreises und hier ca. 17 km Luftlinie nordwestlich des Stadtkerns von München in der Metropolregion München liegt.

Die Gemeinde verfügt über 20 Gemeindeteile, die sich wie folgt auf die drei Teilzentren bzw. die 1972 im Zuge der Gemeindegebietsreform eingemeindete ehemaligen Gemeinde Pellheim aufteilen:

- Altstadt: Altstadt Dachau, Mitterndorf, Udlding, Etzenhausen, Webling, Steinkirchen
- Dachau-Ost: Dachau-Ost, Unteraugustenberg, Obergrashof, Eisingertshofen, Polln, Würmmühle
- Dachau-Süd: Oberaugustenberg, Obermooschwaige, Holzgarten
- Pellheim: Pellheim, Pullhausen, Assenhausen, Lohfeld und Viehhausen

Dachau-Ost und Dachau-Süd sind hierbei dem Dachauer Moos zuzuordnen, während die Altstadt und der Bereich von Pellheim zum Dachauer Hügelland zählen.

Die Grenzen des Stadtgebietes werden von folgenden Gemeinden gebildet:

- Im Norden:
- Im Nordosten: Hebertshausen
- Im Südosten: Karlsfeld
- Im Südwesten: Bergkirchen
- Im Nordwesten: Schwabhausen



Abbildung 2: Lage der Stadt Dachau im Landkreis Dachau<sup>5</sup>

Die Stadt Dachau besitzt gerundet 48.000 Einwohner auf einer Fläche von 34,96 km<sup>2</sup>. Dies entspricht einer Einwohnerdichte von ca. 1.370 Einwohner/km<sup>2</sup>.

Die Nutzung der 34,96 km<sup>2</sup> (3.496 ha) gestaltet sich wie folgt:

Bodenfläche nach Nutzungsart	Bodenfläche in ha	Fläche in %
<b>Siedlungsfläche</b>	<b>1.018</b>	<b>29,1%</b>
- Darunter Wohnbaufläche	426	
- Darunter Industrie- und Gewerbefläche	167	
<b>Verkehrsfläche</b>	<b>315</b>	<b>9,0%</b>
<b>Vegetation</b>	<b>2108</b>	<b>60,3%</b>
- Darunter: Landwirtschaft	1646	
- Darunter: Wald	263	
<b>Gewässer</b>	<b>55</b>	<b>1,6%</b>
<b>Gesamt</b>	<b>3.496</b>	<b>100%</b>

Tabelle 1: Flächenerhebung Dachau (Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik – Statistik Kommunal 2019)

## 6.2 VORGABEN DER RAUMORDNUNG UND LANDESPLANUNG

Grundsätzlich haben Städte und Gemeinden im Rahmen ihrer örtlichen Planung Planungshoheit, sie sind jedoch gem. § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung gebunden. Für die Bauleitplanung, also auch für den Flächennutzungsplan, besteht somit eine Anpassungspflicht an die in den

<sup>5</sup> Quelle: [https://de.wikipedia.org/wiki/Datei:Dachau\\_in\\_DAH.svg](https://de.wikipedia.org/wiki/Datei:Dachau_in_DAH.svg)

verschiedenen Landesplänen und Landesprogrammen definierten landesplanerischen Ziele und Leitvorstellungen.

Damit ist die Planungshoheit der Städte und Gemeinden nicht unbegrenzt. Vielmehr muss den übergeordneten Belangen der Ordnung des Gesamttraumes und den überörtlichen Bedürfnissen Rechnung getragen werden. Würde dies nicht geschehen, wäre beispielsweise eine überörtliche Koordinierung von Maßnahmen der Infrastruktur, die Konzentration von räumlichen Entwicklungsschwerpunkten an zentralen Orten und Entwicklungsachsen nicht möglich.

Die Aufgaben der Raumordnung und Landesplanung werden in Artikel 1 des Bayerisches Landesplanungsgesetz (BayLplG) definiert. Aufgabe der Landesplanung ist demnach:

- den Gesamttraum des Freistaates Bayern und seine Teilräume auf Grund einer fachübergreifenden Koordinierung unter den Gesichtspunkten der Raumordnung zu entwickeln, zu ordnen und zu sichern. Dabei sind
  - unterschiedliche Anforderungen an den Raum aufeinander abzustimmen und die auf der jeweiligen Planungsebene auftretenden Konflikte auszugleichen sowie
  - Vorsorge für einzelne Nutzungen und Funktionen des Raums zu treffen.

Zur Erfüllung dieser Aufgabe

- sind Raumordnungspläne aufzustellen und bei Bedarf fortzuschreiben,
- sind raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen unter raumordnerischen Gesichtspunkten abzustimmen und
- ist die raumordnerische Zusammenarbeit zu unterstützen.

Wie erwähnt sind für den Flächennutzungsplan Dachau folgende landesplanerischen bzw. regionalplanerischen Vorgaben von Bedeutung:

- Landesentwicklungsprogramm Bayern (Stand: 01.01.2020)
- Regionalplan München (Stand: 01.04.2019)

### **6.2.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern 2020**

Mit dem Landesentwicklungsprogramm Bayern konkretisiert die bayrische Staatsregierung die Vision für die räumliche Entwicklung und Ordnung Bayerns in einem Gesamtkonzept für einen mittelfristigen Zeitraum. Maßstab des Landesentwicklungsprogramms ist demnach eine nachhaltige Raumentwicklung.

Das Landesentwicklungsprogramm folgt hierbei dem Subsidiaritätsprinzip. Dies bedeutet, dass die staatlichen Rahmenseetzungen lediglich auf das zwingend notwendige Maß beschränkt werden, um regionalen und kommunalen Akteuren ausreichend Spielraum zu belassen. Hierzu definiert das Landesentwicklungsprogramm Bayern:

- Ziele (Z): Diese sind von allen öffentlichen Stellen und Personen des Privatrechts gem. Artikel 3 des Bayerischen Landesplanungsgesetzes (BayLplG) als rechtsverbindliche Vorgaben zu beachten
- Grundsätze (G): Diese enthalten Aussagen, die von den o.g. Stellen und Personen bei Abwägungs- und Ermessungsentscheidungen zu berücksichtigen sind.

Im Folgenden werden die für den Flächennutzungsplan der Großen Kreisstadt Dachau relevanten und wichtigsten Aussagen des Landesentwicklungsprogramms 2020 im Bereich der überfachlichen Ziele und Grundsätze zusammenfassend aufgeführt. Die Differenzierung nach Zielen und Grundsätzen, einschließlich der entsprechenden Nummerierung orientiert sich hierbei am Landesentwicklungsprogramm:

Dachau wird gem. Anhang 1 zum Landesentwicklungsprogramm Bayern als Mittelzentrum festgelegt.

#### **Versorgungsauftrag der Zentralen Orte (2.1.3)**

- Z: Der Versorgung der Bevölkerung mit zentralörtlichen Einrichtungen ist durch die zentralen Orte zu gewährleisten. Höherrangige Zentrale Orte haben auch die Versorgungsfunktion der darunter liegenden zentralörtlichen Stufen wahrzunehmen.

- G: Mittelzentren sollen zentralörtliche Einrichtungen des gehobenen Bedarfs<sup>6</sup> vorhalten.
- G: Die als Mittelzentren eingestuftten Gemeinden, die Fachplanungsträger und die Regionalen Planungsverbände sollen darauf hinwirken, dass die Bevölkerung in allen Teilräumen mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt wird.

Die Stadt Dachau wird in die Gebietskategorie des Verdichtungsraumes eingegliedert.

### Entwicklung und Ordnung der Verdichtungsräume (2.2.7)

G: Die Verdichtungsräume sollen so entwickelt und geordnet werden, dass

- Sie ihre Aufgaben für die Entwicklung des gesamten Landes erfüllen,
- Sie bei der Wahrnehmung ihrer Wohn-, Gewerbe- und Erholungsfunktion eine räumlich ausgewogene sowie sozial und ökologisch verträgliche Siedlungs- und Infrastruktur gewährleisten,
- Missverhältnissen bei der Entwicklung von Bevölkerungs- und Arbeitsplatzstrukturen entgegenwirkt wird,
- Sie über eine dauerhaft funktionsfähige Freiraumstruktur verfügen und
- Ausreichend Gebiete für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung erhalten bleiben.

### Integrierte Siedlungs- und Verkehrsplanung in Verdichtungsräumen

Z: In den Verdichtungsräumen ist die weitere Siedlungsentwicklung an Standorten mit leistungsfähigem Anschluss an dem öffentlichen Verkehrsnetz, insbesondere an Standorten mit Zugang zum schienengebundenen öffentlichen Personennahverkehr, zu konzentrieren.

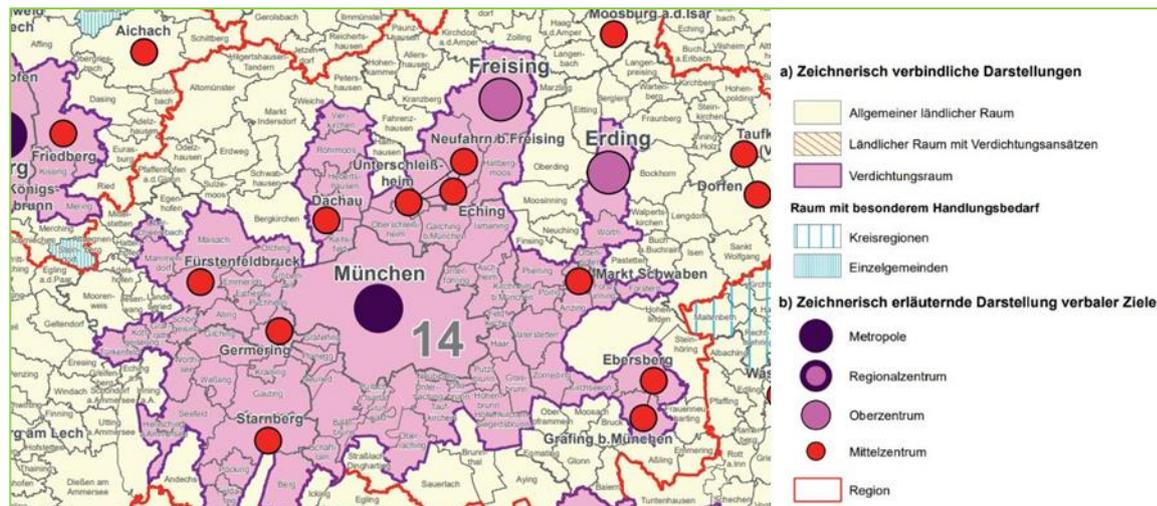


Abbildung 3: Auszug aus der Strukturkarte des LEP Bayern mit Legende (Quelle: Landesentwicklungsprogramm Bayern 2020)

### Siedlungsstruktur

Zur Siedlungsstruktur formuliert das Landesentwicklungsprogramm Bayern folgende wichtigen Grundsätze und Ziele:

<sup>6</sup> Anmerkung: Einrichtungen des gehobenen Bedarfs sind z.B.:

- Aus- und Weiterbildung: weiterführende Schulen, wie Gymnasien
- Gesundheits- und Betreuungswesen: Einrichtungen der stationären medizinischen Betreuung, wie z.B. Krankenhäuser
- Kinder- und Jugendhilfe und Soziales, wie z.B. Jugendämter oder Einrichtungen der Familienbildung
- Kultur und Sport, wie z.B. Theater und Konzertsäle, Sportanlagen von gehobener Größe und Ausstattung
- Rechtspflege und Verwaltung, wie z.B. Amtsgerichte, Kreisbehörden, Arbeitsagenturen und Finanzämter

### Flächensparen (3.1)

G: Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.

G: Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

### Innenentwicklung vor Außenentwicklung (3.2)

Z: In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

Das Landesentwicklungsprogramm ist ein Konzept von der Bayerischen Staatsregierung für die räumliche Ordnung und Entwicklung Bayerns, das durch Ziele (Z) und Grundsätze (G) ausgestaltet ist und als Vorgabe bei der Fortschreibung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan zu berücksichtigen ist. Das Landschaftsprogramm ist Teil des Landesentwicklungsprogramms und erlangt dadurch seine Verbindlichkeit. Die für die landschaftliche Entwicklung Dachaus wichtigen Aussagen der Fassung vom 1. Januar 2020 werden im Folgenden unter Angabe des jeweiligen Kapitels des Landesentwicklungsprogramms (in Klammern) aufgezählt.

#### **Nachhaltige Raumentwicklung (1.1.2)**

(Z) Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten.

(Z) Bei Konflikten zwischen Raumnutzungsansprüchen und ökologischer Belastbarkeit ist den ökologischen Belangen Vorrang einzuräumen, wenn ansonsten eine wesentliche und langfristige Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlagen droht.

#### **Ressourcen schonen (1.1.3)**

(G) Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.

#### **Klimaschutz (1.3.1)**

(G) Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch

- die Reduzierung des Energieverbrauchs mittels einer integrierten Siedlungs- und Verkehrsentwicklung,
- die verstärkte Erschließung und Nutzung erneuerbarer Energien sowie
- den Erhalt und die Schaffung natürlicher Speichermöglichkeiten für Kohlendioxid und andere Treibhausgase.

#### **Anpassung an den Klimawandel (1.3.2)**

(G) Die räumlichen Auswirkungen von klimabedingten Naturgefahren sollen bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen berücksichtigt werden.

(G) In allen Teilräumen, insbesondere in verdichteten Räumen, sollen klimarelevante Freiflächen von Bebauung freigehalten werden.

Wälder und Moore sind natürliche Speicher für Kohlendioxid und andere Treibhausgase. Sie sollen deshalb erhalten und im Fall von Mooren, soweit nötig und möglich, wieder in einen naturnahen Zustand versetzt werden.

Auf Grund der vergleichsweise höheren Raumnutzungsansprüche sollen insbesondere in Verdichtungsräumen und ländlichen Räumen mit Verdichtungsansätzen [...] klimarelevante Freiflächen (Kaltluftentstehungsgebiete und Frischluftschneisen) von weiterer Bebauung freigehalten werden.

#### **Entwicklung und Ordnung der Verdichtungsräume (2.7)**

(G) Die Verdichtungsräume sollen so entwickelt und geordnet werden, dass (...)

- sie über eine dauerhaft funktionsfähige Freiraumstruktur verfügen und
- ausreichend Gebiete für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung erhalten bleiben.

Dem Erhalt einer dauerhaft funktionsfähigen Freiraumstruktur (vgl. auch 7.1.4) sowie der Sicherung von Flächen für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung kommt angesichts der hohen baulichen Verdichtung eine besondere Bedeutung zu.

### **Siedlungsstruktur Flächensparen (3.1)**

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.

(G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

Grund und Boden sind ein nicht vermehrbares Gut und haben auch eine wichtige Funktion für den Naturhaushalt.

### **Innenentwicklung vor Außenentwicklung (3.2)**

(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

Flächen, die der Naherholung und räumlichen Gliederung der Siedlungsflächen dienen (z.B. Parkanlagen und Grünflächen) oder Ausdruck einer charakteristischen Siedlungsstruktur sind, sind in der Regel keine geeigneten Potenzialflächen und sind erhaltungswürdig.

### **Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot (3.3)**

(G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

### **Radverkehr (4.4)**

(G) Das Radwegenetz soll erhalten und bedarfsgerecht ergänzt werden.

(G) Das überregionale „Bayernnetz für Radler“ soll weiterentwickelt werden.

Der Anteil des Radverkehrs am Gesamtverkehrsaufkommen soll gesteigert werden. Wichtig ist es, ein durchgängiges Radverkehrsinfrastrukturnetz über Verwaltungsgrenzen hinaus zu schaffen, das zusätzliche umwegefrie, attraktive und sichere Verbindungen für den Radverkehr bereitstellt.

### **Erhalt land- und forstwirtschaftlicher Nutzflächen (5.4.1)**

(G) Die räumlichen Voraussetzungen für eine vielfältig strukturierte, multifunktionale und bäuerlich ausgerichtete Landwirtschaft und eine nachhaltige Forstwirtschaft in ihrer Bedeutung für die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mit nachhaltig erzeugten Lebensmitteln, erneuerbaren Energien und nachwachsenden Rohstoffen sowie für den Erhalt der natürlichen Ressourcen und einer attraktiven Kulturlandschaft und regionale Wirtschaftskreisläufe sollen erhalten, unterstützt und weiterentwickelt werden.

(G) Land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete sollen erhalten werden. Insbesondere hochwertige Böden sollen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden.

Im Rahmen weiterer Inanspruchnahme land- und forstwirtschaftlich genutzter Flächen kommt dem Erhalt hochwertiger Böden auf Grund ihrer hohen Ertragsfähigkeit besondere Bedeutung zu.

### **Wald und Waldfunktionen (5.4.2)**

(G) Große zusammenhängende Waldgebiete, Bannwälder und landeskulturell oder ökologisch besonders bedeutsame Wälder sollen vor Zerschneidungen und Flächenverlusten bewahrt werden.

(G) Die Waldfunktionen sollen gesichert und verbessert werden.

#### **Beitrag zu Erhalt und Pflege der Kulturlandschaft (5.4.3)**

(G) Eine vielfältige land- und forstwirtschaftliche sowie jagdliche Nutzung soll zum Erhalt und zur Pflege der Kulturlandschaft beitragen.

(G) Gebiete für eine nachhaltige Bergland- und Bergwaldwirtschaft sollen erhalten werden.

Insbesondere in Verdichtungsräumen sowie in siedlungsnahen und waldarmen Bereichen kommt dem Erhalt und der Mehrung der Flächensubstanz des Waldes eine große Bedeutung zu.

#### **Ausbau der Nutzung erneuerbarer Energien (6.2.1)**

(Z) Erneuerbare Energien sind verstärkt zu erschließen und zu nutzen.

#### **Windkraft (6.2.2)**

(Z) In den Regionalplänen sind im Rahmen von regionsweiten Steuerungskonzepten Vorranggebiete für die Errichtung von Windkraftanlagen festzulegen.

(G) In den Regionalplänen können im Rahmen von regionsweiten Steuerungskonzepten ergänzend Vorbehaltsgebiete für die Errichtung von Windkraftanlagen festgelegt werden.

#### **Photovoltaik (6.2.3)**

(G) In den Regionalplänen können Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für die Errichtung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen festgelegt werden.

(G) Freiflächen-Photovoltaikanlagen sollen möglichst auf vorbelasteten Standorten realisiert werden.

Außerdem werden Angaben zur Nutzung der Wasserkraft, von Bioenergie und Tiefengeothermie gemacht.

#### **Erhalt und Entwicklung von Natur und Landschaft (7.1.1)**

(G) Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden.

#### **Erhalt freier Landschaftsbereiche (7.1.3)**

(G) In freien Landschaftsbereichen sollen Infrastruktureinrichtungen möglichst gebündelt werden. Durch deren Mehrfachnutzung soll die Beanspruchung von Natur und Landschaft möglichst vermindert werden. Unzerschnittene verkehrsarme Räume sollen erhalten werden.

(G) Freileitungen, Windkraftanlagen und andere weithin sichtbare Bauwerke sollen insbesondere nicht in schutzwürdigen Tälern und auf landschaftsprägenden Geländerücken errichtet werden.

#### **Ökologisch bedeutsame Naturräume (7.1.5)**

(G) ökologisch bedeutsame Naturräume sollen erhalten und entwickelt werden. Insbesondere sollen

- Gewässer erhalten und renaturiert,
- geeignete Gebiete wieder ihrer natürlichen Dynamik überlassen und
- ökologisch wertvolle Grünlandbereiche erhalten und vermehrt werden.

Grünlandbereiche haben sowohl ökologische als auch landschaftsästhetische Bedeutung. Besonders in Nass- und Streuwiesen, Mooren sowie auf Trocken- und Magerstandorten finden zahlreiche gefährdete Pflanzen- und Tierarten ihren spezifischen Lebensraum. Eine Nutzungsänderung, insbesondere der Umbruch des Grünlandes, führt nicht nur zur ökologischen Verarmung, sondern beeinträchtigt auch deren landschaftsprägenden Charakter. Eine Rückführung von Äckern in Grünland vermindert die bereits in manchen Bereichen eingetretene Verinselung von Wiesenflächen.

#### **Erhalt der Arten- und Lebensraumvielfalt, Biotopverbundsystem (7.1.6)**

(G) Lebensräume für wildlebende Arten sollen gesichert und entwickelt werden. Die Wanderkorridore wildlebender Arten zu Land, zu Wasser und in der Luft sollen erhalten und wieder hergestellt werden.

(Z) Ein zusammenhängendes Netz von Biotopen ist zu schaffen und zu verdichten.

### Hochwasserschutz (7.2.5)

(G) Die Risiken durch Hochwasser sollen soweit als möglich verringert werden. Hierzu sollen

- die natürliche Rückhalte- und Speicherfähigkeit der Landschaft erhalten und verbessert,
- Rückhalteräume an Gewässern freigehalten sowie Siedlungen vor einem hundertjährigen Hochwasser geschützt werden.

### 6.2.2 Regionalplan München

Regionalplanung ist die den Regionalen Planungsverbänden (gebildet aus Landkreisen und Kommunen) übertragene Aufgabe, die im LEP aufgezeigte, anzustrebende räumliche Ordnung und Entwicklung einer Region in Regionalplänen festzulegen. Für die Stadt Dachau ist hierbei der Regionalplan der Planungsregion München (Region 14) maßgebend. Danach ist im Stadt-Umland-Bereich von München mit seinem hohen Anteil an überbauten Flächen auf eine ökonomische, ökologisch abgestimmte, energiewirtschaftlich sinnvolle und flächensparende Siedlungsstruktur hinzuwirken (zum Beispiel durch verstärkte Innenentwicklung, Verdichtung, Abrundung und Ergänzung von Siedlungsbereichen im Bereich von Entwicklungsachsen und Schnellbahnlagen). Zur Sicherung der Umweltqualität, der Erholung sowie zur Siedlungsgliederung dienen insbesondere die im Regionalplan festgelegten Regionalen Grünzüge. Darauf aufbauend soll auf kommunaler Ebene ein zusammenhängendes, mit der freien Landschaft verknüpftes System von örtlichen Grünzügen und Freiflächen erhalten und entwickelt werden. Dabei sind die Planungen der Nachbargemeinden aufeinander abzustimmen.

In den folgenden Abschnitten und Abbildungen werden analog der Vorgehensweise beim Landesentwicklungsprogramm Bayern die wichtigsten Ziele (Z) und Grundsätze (G) des Regionalplans der Region München für die Stadt Dachau, sofern sie für die Inhalte des Flächennutzungsplanes von Relevanz sind, vorgestellt. Die Reihenfolge und Gliederung orientiert sich hierbei am Textteil des Regionalplans für die Region München.

#### Zentrale Orte

Dachau wurde, wie beschrieben, im Landesentwicklungsprogramm Bayern als Mittelzentrum eingestuft. Diesem sind die Orte Röhrmoos, Hebertshausen und Bergkirchen als Nahbereich zugewiesen.

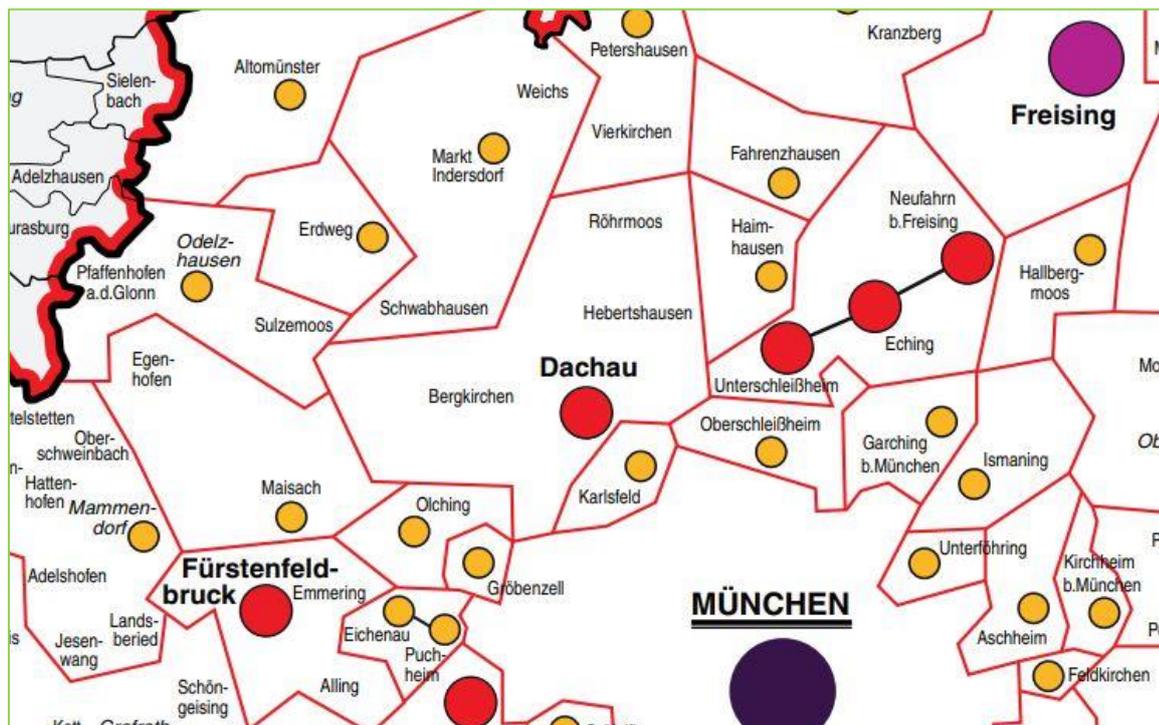


Abbildung 4: Zentrale Orte und Nahbereich (Quelle: Regionalplan München 2019)

## Natürliche Lebensgrundlagen

### Landschaftsräume und Landschaftliche Vorbehaltsgebiete

Als landschaftliche Vorbehaltsgebiete werden Flächen festgelegt, in denen den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege ein besonderes Gewicht zukommt.

G 1.2.1: In den landschaftlichen Vorbehaltsgebieten soll die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes gesichert oder wiederhergestellt werden, die Eigenart des Landschaftsbildes bewahrt und die Erholungseignung der Landschaften erhalten oder verbessert werden.



Abbildung 5: Landschaftliche Vorbehaltsgebiete (Grüne Schraffur) (Quelle: Regionalplan München 2019)

In Dachau ist insbesondere das nordöstliche und südöstliche Stadtgebiet als landschaftliches Vorbehaltsgebiet eingestuft.

Der größte Teil der Stadt Dachau liegt im Landschaftsraum Fürstenfeldbrucker Hügelland mit mittlerem Ampertal und Dachauer Moos (04) und hat hier Anteil an den landschaftlichen Vorbehaltsgebieten Südliches Dachauer Moos (04.3), Freiraum zwischen Dachau und Karlsfeld mit Karlsfelder See (04.4) und Östliches Dachauer Moos und Randbereich der Amperaue (04.5).

Für die einzelnen Teilräume definiert der Regionalplan München folgende Grundsätze:

#### G 1.2.2.04.3

Im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet Südliches Dachauer Moos (04.3) ist auf folgende Sicherungs- und Pflegemaßnahmen hinzuwirken:

- Wiederherstellung feuchter Auen und Niedermoor-Standorte
- Erhaltung und Entwicklung kleinräumiger Landschaftsstrukturen
- Sicherung der naturbezogenen Erholungs- und klimatischen Funktion
- Auf geeigneten Standorten Neuanlage von Wald

#### G 1.2.2.04.4

Im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet Freiraum zwischen Dachau und Karlsfeld mit Karlsfelder See (04.4) ist auf folgende Sicherungs- und Pflegemaßnahmen hinzuwirken:

- Erhaltung und Weiterentwicklung der stadtnahen Erholungslandschaft
- Sicherung der klimatischen Funktion
- Arten- und Gebietsmanagement (FFH)



Z.4.6 Die Siedlungsentwicklung ist durch ein überörtliches, vernetztes Konzept der im Folgenden bestimmten regionalen Grünzüge und Trenngrüns als Grundgerüst eines räumlichen Verbundsystems zur Freiraumsicherung und -entwicklung zu ordnen und zu gliedern.

Z.4.6.1 Regionale Grünzüge dienen:

- Der Verbesserung des Bioklimas und der Sicherung eines ausreichenden Luftaustauschs
- Der Gliederung der Siedlungsräume
- Der Erholungsvorsorge in Siedlungsgebieten und siedlungsnahen Bereichen

Die regionalen Grünzüge dürfen über die in bestehenden Flächennutzungsplänen dargestellten Siedlungsgebiete hinaus nicht geschmälert und durch größere Infrastrukturmaßnahmen nicht unterbrochen werden. Planungen und Maßnahmen sind im Einzelfall und zur organischen Entwicklung von Nebenorten möglich, soweit die jeweilige Funktion gemäß Absatz 1 nicht entgegensteht.

In der Stadt Dachau sind folgende regionalen Grünzüge festgelegt (siehe Abbildung 7):

- Schöngesinger Forst / Maisacher Moos / teritäres Hügelland bei Dachau (nördlich der Stadt)
- Ampertal (die Stadt Südwest-Nordost-Richtung querend)
- Dachauer Moos / Freisinger Moos / Grüngürtel München Nordwest (südlich und östlich der Stadt)

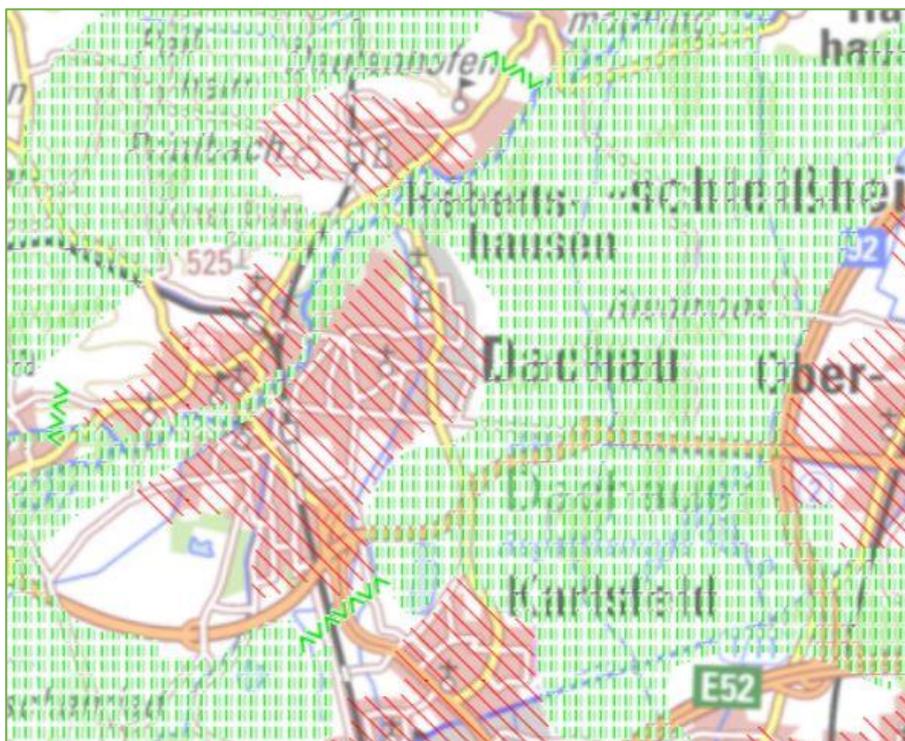


Abbildung 7: Siedlungsentwicklung und Freiraum (Fläche für die Siedlungsentwicklung = Rote Schraffur, Regionaler Grünzug = Grüne Schraffur) (Quelle: Regionalplan München 2019)

## **Wirtschaft und Dienstleistungen**

### Regionale Wirtschaftsstruktur

G 2.1 In allen Teilräumen der Region sollen wohnortnahe Arbeitsplätze ermöglicht werden.

### Einzelhandel und Versorgung

Z.3.1 Bei der Einzelhandelsplanung ist auf raumverträgliche Versorgungsstrukturen zu achten.

Z.3.2 Eine integrierte, wohnortnahe Versorgung, vor allem mit Gütern des täglichen Bedarfs ist in allen Gemeinden anzustreben.

### Sicherung und Gewinnung von Bodenschätzen

Der großflächige Abbau von oberflächennahen Bodenschätzen wird durch die Ausweisung von Vorrang- (VR) oder Vorbehaltsgebieten (VB) gesichert.

In Dachau sind hierbei die Vorbehaltsgebiete für Lehm und Ton

- Dachau, GKSt (VB L201)
- Dachau, GKSt (VB L202)
- Hebertshausen / Dachau, GKSt (VB L203)

ausgewiesen. Diese liegen westlich der Pellheimer Straße und östlich des bestehenden Ziegeltechnik Betriebs in Webling (siehe Abbildung).



Abbildung 8: Vorbehaltsgebiet Lehm und Ton (blaue Punkte) (Quelle: Regionalplan München 2019)

Zusammenfassend beabsichtigt der Regionalplan München, Dachau als Teil der Metropolregion München zu fördern und eine nachhaltige Entwicklung zu ermöglichen. Dabei sollen vorrangig innerörtliche Potenziale genutzt werden und der Schutz von Natur und Landschaft gewährleistet und dabei insbesondere Landschaftsschutzgebiete, Landschaftliche Vorbehaltsgebiete und Regionale Grünzüge entwickelt werden.

Die Vorgaben aus dem Landesentwicklungsprogramm werden im Regionalplan der Region 14 München mit dem Stand vom 25.02.2019 verräumlicht und rechtsverbindlich. Der Regionalplan München ist ein Planungsinstrument, das die räumliche Entwicklung der Region München steuern soll. Er legt Ziele und Leitlinien für die regionale Entwicklung fest und definiert die Nutzung einzelner Gebiete. Der Regionalplan München wird regelmäßig überarbeitet und fortgeschrieben, um die aktuellen Entwicklungen und Bedürfnisse der Region München zu berücksichtigen. Er dient als Grundlage für die kommunale Bauleitplanung und ist für Städte und Gemeinden verbindlich. Der Landschaftsrahmenplan wird in den Regionalplan integriert und erlangt dadurch seine Wirksamkeit. Im Bereich Landschafts- und Naturschutz definiert der Regionalplan München geschützte Gebiete und gibt Hinweise zur Bewahrung und Entwicklung der natürlichen Ressourcen. Ziel ist es, die regionale Natur- und Kulturlandschaft zu erhalten und zu fördern.

Im Regionalplan werden folgende Bereiche für Natur und Landschaft in Dachau vorgesehen: Landschaftsschutzgebiete, Landschaftliche Vorbehaltsgebiete und Regionale Grünzüge. Außerdem wird das Thema der Wasserwirtschaft zu bestehenden Festsetzungen und Nutzungen dargestellt: ein festgesetztes Überschwemmungsgebiet an der Amper und eines am Gröbenbach. Alle aufgezählten Themen werden im Flächennutzungsplan dargestellt.

### **Landschaftliche Vorbehaltsgebiete**

Um bestimmte charakteristische Landschaften in ihrer Eigenart und Schönheit zu erhalten, werden im Regionalplan landschaftliche Vorbehaltsgebiete dargestellt. Bei der Abwägung mit anderen Nutzungsansprüchen kommt in landschaftlichen Vorbehaltsgebieten den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege besonderes Gewicht zu. Diese sind in Dachau folgende:

- Nr. 04.1 „Maisachtal mit Randbereichen des Haspelmooses und des Fußbergmooses“
- Nr. 04.3 „Südliches Dachauer Moos“
- Nr. 04.4 „Freiraum zwischen Dachau und Karlsfeld mit Karlsfelder See“
- Nr. 04.5 „Östliches Dachauer Moos und Randbereich der Amperaue“
- Nr. 05.10 „Gewässersystem südlich der Glonn“
- Nr. 05.11 „Rettenbachtal“

### **Regionale Grünzüge**

Im Stadtgebiet Dachaus werden drei regionale Grünzüge dargestellt. Der erste „tertiäres Hügelland bei Dachau (2)“ befindet sich in den nördlichen Dorfbereichen von Viehhausen bis zum Hohen Berg. Ein weiterer regionaler Grünzug „Ampertal (3)“ schmiegt sich im Nordosten und Osten an den Bereich des Stadtgebietes von Obergrashof bis Eisingertshofen an und verläuft im Bereich der Amper durch Dachau hindurch bis in den Westen Dachaus. Der dritte regionale Grünzug „Dachauer Moos (6)“ liegt südwestlich des Stadtgebietes im Bereich der Kleingartenanlage Dachau. Eine wichtige Aussage aus dem Regionalplan hierzu ist: „Regionale Grünzüge dienen der Verbesserung des Bioklimas und der Sicherung eines ausreichenden Luftaustausches, der Gliederung der Siedlungsräume, der Erholungsvorsorge in Siedlungsgebieten und siedlungsnahen Bereichen.“

### **Vorranggebiete**

In Dachau existiert kein Vorranggebiet für die öffentliche Wasserversorgung und auch keine Vorranggebiete für Hochwasserabfluss und -rückhalt. In Dachau ist weder ein Vorranggebiet für die Errichtung überörtlich raumbedeutsamer Windkraftanlagen noch ein Vorbehaltsgebiete für die Errichtung überörtlich raumbedeutsamer Windkraftanlage enthalten.

## **6.3 ÖKOLOGISCHE GRUNDLAGEN DER PLANUNG (HINWEIS AUF DEN PARALLEL ERSTELLTEN LANDSCHAFTSPLAN**

Die ökologischen Grundlagen der Planung wurden in einem eigenen Beitrag, dem Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan durch das Fachbüro mahl gebhard konzepte - Landschaftsarchitekten BDLA Stadtplaner Partnerschaftsgesellschaft mbB ermittelt.

## **6.4 SOZIODEMOGRAPHISCHE DATEN UND PROGNOSEN**

Die soziodemographischen Daten bilden eine wichtige Grundlage für die Flächennutzungsplanung. Mit ihrer Hilfe wird die künftige Einwohnerentwicklung der Stadt Dachau projiziert. Damit verbunden ist der Bedarf bzw. die Auslastung der verschiedensten Infrastruktureinrichtungen wie Kindergärten, Schulen, die Schaffung von Arbeitsplätzen, Versorgungseinrichtungen, Seniorenheimen etc. Zur Erarbeitung einer entsprechenden Bevölkerungsprognose wird daher in einem ersten Schritt eine Analyse der Bevölkerungsentwicklung der letzten Jahre notwendig.

Die positive oder negative Entwicklung des Einwohnerstandes einer Stadt oder Gemeinde resultiert aus den Faktoren der natürlichen und räumlichen Bevölkerungsbewegung. Die natürliche Bevölkerungsbewegung setzt sich aus der Gegenüberstellung von Geburten und Sterbefällen zusammen, während die räumliche Bevölkerungsbewegung aus den Salden der Zu- und Abwanderungen ermittelt wird. Die Ausprägungen der beiden Faktoren werden maßgeblich bestimmt durch die Altersstruktur der Bevölkerung sowie durch die wirtschaftlichen, politischen und sozialen Entwicklungen in den Herkunfts- und Zielländern.

### **6.4.1 Demographiebericht**

Der Demographiebericht der Stadt Dachau vom 19. Mai 2020 gibt dabei detailliert Aufschluss über die Siedlungs- und Einwohnerentwicklungen der Stadt sowie über demographische Strukturen. Außerdem beschreibt er Auswirkungen auf den Bedarf an Kindertagesbetreuungen und Schulen und stellt abschließend Baulandpotenziale für die einzelnen Teilräume Dachaus dar. Für die Prognosemodellen wurden aktuelle

Bauleitplanungen und Entwicklungsvorhaben berücksichtigt. Grundlage bilden Einwohnerdaten des Bürgerbüros und der amtlichen Statistik, aktuellen Flächenkataster der Stadt Dachau sowie bisherige Demographieberichte aus den Jahren 2010 und 2015. In Folge von zunehmendem Siedlungsdruck und steigenden Bodenpreisen fand in jüngerer Vergangenheit Nachverdichtung in Bereichen, die nicht als Potenzialflächen erfasst waren, statt. Auf diese Entwicklung wurde durch eine Anpassung des Erhebungsparameters für potenzielle Nachverdichtungsflächen reagiert.

Grundsätzlich erfolgt die Prognose der demographischen Entwicklung anhand zweier Faktoren. Basis bilden zum einen die Wanderungsprognose, die die äußere Entwicklung durch Zu- und Fortzüge aus der Stadt berücksichtigt und zum anderen biometrische Faktoren, die innere Entwicklungen durch Geburten- und Sterbefälle abbilden. Beide Faktoren beeinflussen sich gegenseitig und stellen gemeinsam die demographische Entwicklung Dachaus dar.

Die aktualisierte Fassung des Demographieberichts von 2020 behandelt den Prognosezeitraum bis 2037 und ist insofern in ihrer Aktualität relevant für die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans. Mit einem Bevölkerungsstand von 47.777 am 30.09.2021 hat die Stadt Dachau in den letzten zwanzig Jahren einen erheblichen Einwohnerzuwachs verzeichnen können. Allein in den letzten zehn Jahren wuchs die Gesamtbevölkerung auf Basis des Bayerischen Landesamtes für Statistik um rund 4.000 Einwohner. Hauptverantwortlich für dieses Bevölkerungswachstum sind die Wanderungssalden, die vor allem durch die Nähe zur Stadt München und der damit verbundenen Attraktivität generiert werden. Trotz der hohen Nettozuwanderungen der Stadt Dachau bleiben die Effekte auf die Gruppe, der über 65-Jährigen sehr gering bzw. sind zum Zeitpunkt der Veröffentlichung des Demographieberichts sogar negativ. Dem gegenüber stehen positive Zuwanderungssalden der unter 18-jährigen, die sich durch den bestehenden Wunsch junger Familien in ländlichere und preiswertere Gemeinden zu ziehen erklären lässt.

Die räumliche Gliederung orientiert sich zunächst an den vier Teilräumen (Nordost, Nordwest, Südost, Südwest), die sich durch die Aufteilung des Stadtgebiets anhand markanter städtebaulicher Achsen (Bahnlinie, Amper westlich der Bahnlinie, Schleißheimer Straße) orientiert. Hinzu kommt der Teilraum „Soziale Stadt“, räumlich eingebettet in den Teilraum „Nordost“, der im Bund-Länder-Förderprogramm "Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf - Soziale Stadt" aufgenommen war und in dem Demographiebericht 2015 als eigener Teilraum ausgewiesen war. Am Stichtag (31.12.2019) verteilte sich die Bevölkerung Dachaus wie folgt auf die Teilräume.

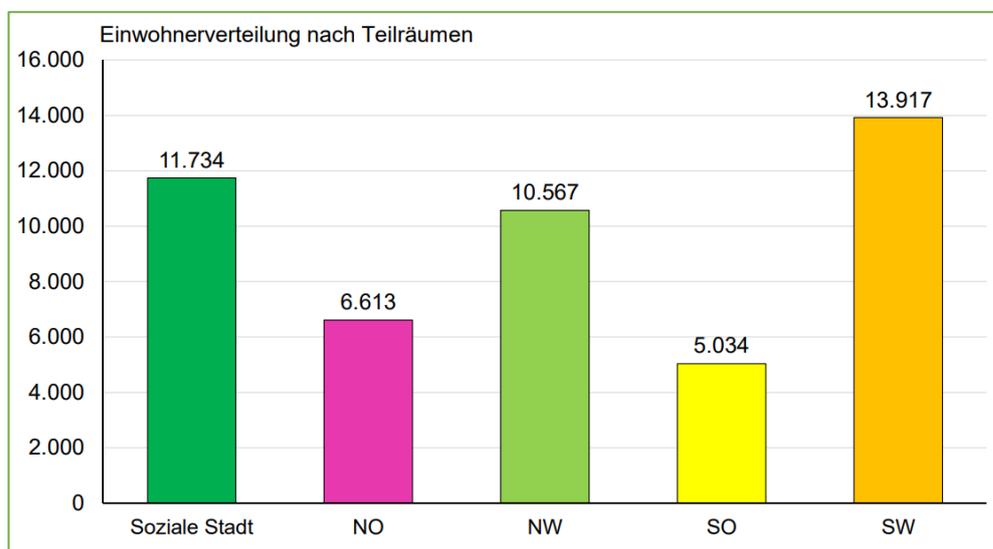


Abbildung 9: Einwohnerverteilung der Stadt Dachau auf Teilraumebene (Quelle: Demographiebericht 2020)

Der flächenmäßig kleinste Stadtteil „Soziale Stadt“ umfasst rund ein Viertel der Einwohner und bildet somit mit den Teilräumen „Nordwest“ und „Südwest“ die Siedlungsschwerpunkt der Stadt. In den Teilräumen „Südwest“ und „Nordwest“ (MD-Areal) sowie „Südost“ (Augustenfeld Zentrum) liegen aktuell weitere Entwicklungspotenziale vor, die der aktuelle Demographiebericht bereits berücksichtigt.

#### 6.4.2 Natürliche Bevölkerungsentwicklung (Geburten und Sterbefälle)

In der natürlichen Bevölkerungsentwicklung zeigt sich das Ergebnis des Geburten- und Sterbefallgeschehens. Die Bevölkerungsentwicklung wird hier anhand biometrischer / biologischer Faktoren berechnet. Dabei wird die Bevölkerung auf Grundlage der Geburtenwahrscheinlichkeiten nach Alter der Mütter und den altersspezifischen Sterbequoten modellhaft fortgeschrieben und kann so eine bis auf wenige Prozentpunkte hohe Genauigkeit erzielen. In enger Verknüpfung mit der Wanderungsprognose der räumlichen Bevölkerungsentwicklung werden die durch Zuzug induzierten Geburten ergänzt.

Nach Jahren von Sterbefallüberschüssen werden aktuell deutlich mehr Geburten als Sterbefälle gezählt. Trotzdem bleibt der Beitrag der Geburtenüberschüsse an der gesamten Einwohnerentwicklung deutlich hinter den Wanderungssalden zurück. In der Stadt Dachau bekommt jede Frau – statistisch gesehen – weniger Kinder als die Frauen in Bayern oder Deutschland. Die Totale Fruchtbarkeitsrate (TFR) lag im Mittelwert der Jahre 2016 bis 2018 in Dachau bei 1,37; in Bayern insgesamt liegt sie höher, bei etwa 1,59. Daran knüpft der anhaltende Trend sinkender Kinderzahlen an, der sich nicht auf eine einzelne Altersgruppe beschränkt, sondern ein gesamtgesellschaftliches Phänomen darstellt. Die Gründe für dieses generative Verhalten sind sehr vielschichtig und liegen in einem komplexen System von gesellschaftlichen, wirtschaftlichen und politischen Zusammenhängen.

Modell OW	2019	2022	2025	2028	2031	2034	2037
Nordwest	10.567	10.627	10.651	10.627	10.552	10.435	10.290
Nordost	6.613	6.629	6.624	6.599	6.551	6.480	6.387
Soziale Stadt	11.734	11.667	11.573	11.453	11.308	11.143	10.961
Südost	5.034	5.097	5.136	5.149	5.138	5.106	5.059
Südwest	13.916	13.839	13.712	13.532	13.306	13.047	12.772
Stadt Dachau	47.864	47.859	47.696	47.360	46.855	46.211	45.469

Abbildung 10: Einwohnerentwicklung in der Stadt Dachau Prognose bis 2037, absolut (Modell ohne Wanderungen)  
(Quelle: Demographiebericht 2020)

In Folge dieser Trends bildet die Grafik leicht sinkende Einwohnerzahlen in den Jahren 2019 bis 2037 ab, sodass im Jahr 2037 Einwohnerzahlen von rund 45.500 erreicht werden könnten. Dies bildet die „natürliche Entwicklung“ der Stadt als Ergebnis aus Geburten- und Sterbefallgeschehen ab.

#### 6.4.3 Räumliche Bevölkerungsentwicklung (Zuzüge und Fortzüge)

Zur Ermittlung einer Wanderungsprognose wurden innerörtlichen Entwicklungspotentiale sowie städtebauliche Entwicklungskonzeptionen betrachtet, um somit den Nettozuzug bis 2037 festzustellen. Dieser bildet sich aus der voraussichtlichen Differenz aus Zuzügen und Fortzügen im Prognosezeitraum. Dabei bilden kommende Zuzüge in Folge des zu erwartenden Neubaufolumens die größte Unsicherheit im Rahmen der Prognose des Demographieberichts.

Bis zum Jahr 2037 beträgt der Wanderungsgewinn für das Stadtgebiet im Durchschnitt 720 Personen pro Jahr. Das entspricht rund 12.950 Personen, die im Zeitraum von 2019 bis 2037 wohnbaubedingt zuziehen. Diese Wanderungsbewegungen finden analog zur geplanten Wohnbauentwicklung statt, wobei davon ausgegangen wird, dass die Vorhaben „MD-Areal“ und „Augustenfeld Zentrum“ realisiert werden. In diesem Szenario würden bis 2037 rund 3.800 Wohneinheiten errichtet werden, die sich zu 19 % auf Siedlungserweiterungsfläche und zu 81 % auf den Siedlungsbestand aufteilen würden. Im Siedlungsbestand entstehen 58 % des Nettozuzugs durch Generationenwechsel und 42 % durch Nachverdichtungsprozesse (Baulücken, gering bebaute Grundstücke, Umnutzung). Im Hinblick auf die Gesamtheit der Nettozuzüge ist der einsetzende Generationenwechsel, der verstärkt an Bedeutung gewinnt, für knapp die Hälfte (47 %) verantwortlich. Im Vergleich zur Dekade von 2008 bis 2018 würde die Wohnbautätigkeit mit 3.800 Wohneinheiten im

Zeitraum von 2019 bis 2037 um rund 11 % steigen. Davon liegen gemäß Entwurfsplanung 968 Wohneinheiten im Augustenfeld Zentrum und anhand der angegebenen Geschossflächen für Wohnungsbau voraussichtlich 814 Wohnungen im MD-Areal.

Unter Berücksichtigung dieser Entwicklungen und unter Einbeziehung der prognostizierten Wanderungsgewinne könnte die Stadt Dachau im Jahr 2037 Einwohnerzahlen jenseits der 60.000 Einwohner erreichen, vorausgesetzt die Wohnbauentwicklungen „Augustenfeld Zentrum“ und „MD-Areal“ werden wie geplant umgesetzt.

<b>Modell MW</b>	<b>2019</b>	<b>2022</b>	<b>2025</b>	<b>2028</b>	<b>2031</b>	<b>2034</b>	<b>2037</b>
Nordwest	10.567	10.996	11.801	12.507	13.374	13.844	14.306
Nordost	6.613	6.754	6.902	7.106	7.311	7.596	7.871
Soziale Stadt	11.734	12.018	12.353	12.707	13.104	13.537	13.999
Südost	5.034	5.326	6.019	7.537	8.101	8.248	8.378
Südwest	13.916	14.272	14.886	15.499	15.879	16.271	16.685
Stadt Dachau	47.864	49.364	51.961	55.356	57.768	59.497	61.239

Abbildung 11: Einwohnerentwicklung in der Stadt Dachau Prognose bis 2037, absolut (Modell mit Wanderungen)  
 (Quelle: Demographiebericht 2020)

#### 6.4.4 Alters- und Sozialstruktur

Der Altersaufbau der heutigen Bevölkerung in Dachau bildet, wie der folgende Altersbaum zeigt, zwei bedeutsame Ausbuchtungen. Diese allgemeinen, historisch begründeten Charakteristika des Altersaufbaus wirken auf die natürliche Entwicklung aus. Die Bevölkerungsgruppe der Besiedlungsperiode der 60er und 70er Jahre des 20. Jahrhunderts, die heute zwischen etwa 70 und 80 Jahre alt ist, wird in den nächsten Jahren zu einer steigenden absoluten Sterbezahl führen. Die zweite Ausbuchtung, die Kinder der Nachkriegsgeneration und die in den letzten Jahren zugewanderten. Insgesamt sind die demographischen Strukturen der Stadt Dachau mit denen des Freistaats Bayern zu vergleichen.

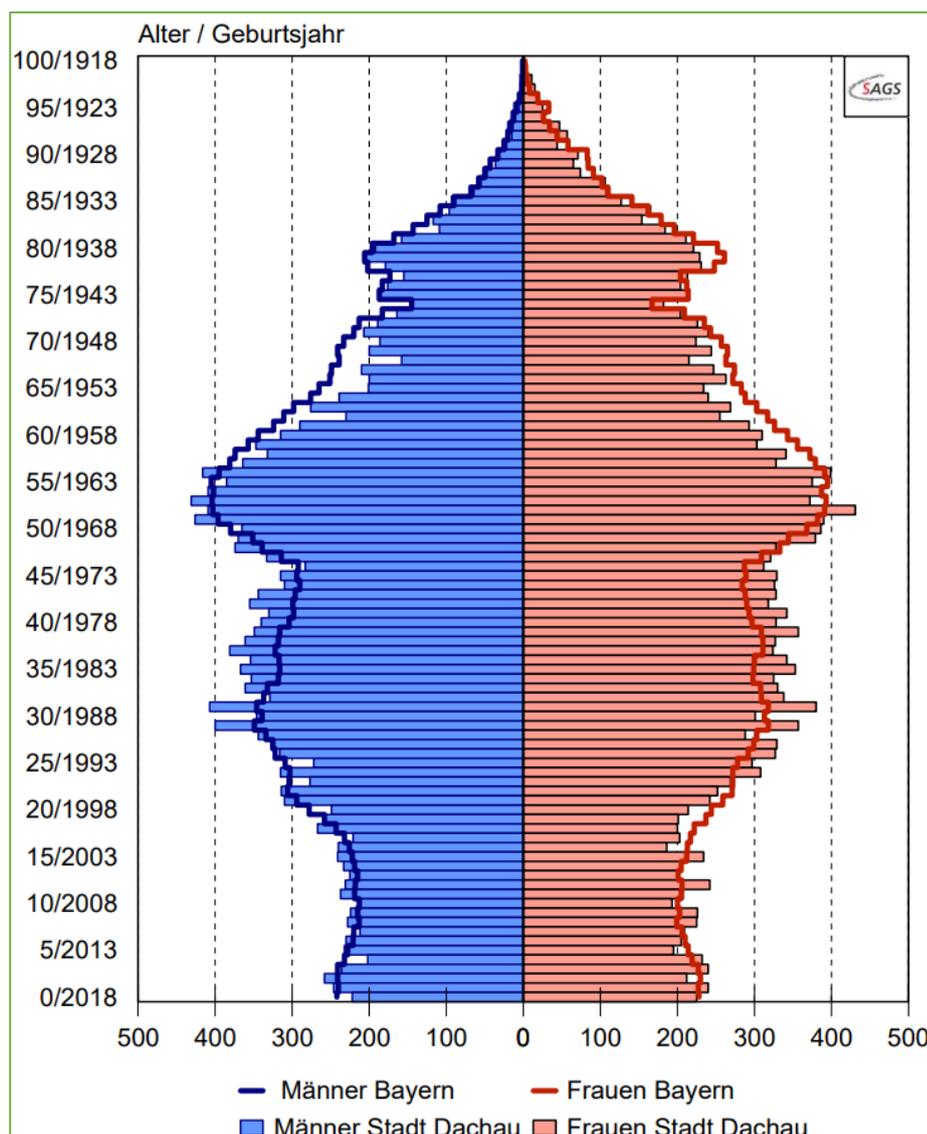


Abbildung 12 Bevölkerung in der Großen Kreisstadt Dachau im Vergleich zu Bayern zum Jahresende 2019 (Quelle: Demographiebericht 2020)

Die Alterszusammensetzung wird sich in der Stadt Dachau und ihren Teilräumen deutlich verschieben. Während der Anteil, der unter 20er Jährigen an der Gesamtbevölkerung von heute 19% im Wanderungsmodell auf 22% bis Mitte der 30er steigt, ergibt sich für den Anteil der über 60-Jährigen im Modell ohne Wanderungen ein Anstieg von heute 24% auf rund 34%. Durch die erwarteten Zuwanderungen wird dieser prozentuale Anstieg (ohne dass der absolute Zuwachs geringer ausfallen würde) jedoch deutlich abgemindert und somit bei 25% liegen. Die vorliegende Altersstruktur entwickelt sich in den Jahren 2018 bis 2023 gleichmäßig, sodass in der Stadt Dachau im Jahr 2023 die Jahrgänge 2013 bis 2023 mit je rd. 420 bis rd. 480 Einwohnern vorliegen.

Im Jahr 2023 sind in der Stadt Dachau, bei insgesamt 47.097 Einwohnern, 18.133 Einwohner mit einer ausländischen Staatsangehörigkeit registriert, von denen 8.804 EW weiblich sind. Die größten Anteile entfallen hier auf griechische, türkische, serbische, polnische, rumänische, kroatische, kosovarische, italienische und ukrainische Staatsangehörigkeiten. Insgesamt sind 4.224 EW mit ausländischen zwischen 0 und 16 Jahren alt.

#### 6.4.5 Prognosen bis zum Jahr 2037 (15 Jahre)

In diesem Jahrhundert hat die Stadt Dachau, vor allem durch die räumliche Nähe zur Stadt München und der damit einhergehenden Attraktivität der Region, einen erheblichen Einwohnerzuwachs erfahren. Dieser

begründet sich vorwiegend in Wanderungsprozessen. In den Jahren 1998 bis 2018 wuchs die Stadt Dachau mitunter infolgedessen um 25,8 % (9.726 Einwohner).

Das Bayerische Landesamt für Statistik prognostiziert für die Stadt Dachau ein Wachstum auf rund 51.100 Einwohner im Jahr 2037. Der Demographiebericht der Stadt Dachau von 2020, der aktuelle Planungen für Wohnbauentwicklung im MD-Areal und im Augustenfeld in einem Prognosemodell berücksichtigt, geht darüber hinaus von einem Einwohnerwachstum auf rund 61.200 Einwohner im Jahr 2037 aus, was die Zahl des Statistischen Landesamtes um rund 10.100 Einwohner übersteigen würde. Dabei verteilen sich etwa zwei Drittel des Gesamtpotentials auf die Teilräume Nordwest (33 %) und Südwest (33 %). 20 % liegen im Teilraum Südost und 14 % im Teilraum Nordost (inkl. Soziale Stadt). Der Teilraum Soziale Stadt für sich betrachtet beinhaltet etwa 7 % des Gesamtpotentials.

Es ist nicht davon auszugehen, dass das umfangreich vorhandene Nachverdichtungspotenzial in der Stadt Dachau innerhalb des Prognosezeitraums vollständig umgesetzt wird. Viele der Flächen befinden sich in Privatbesitz und entziehen sich damit den Steuerungsmöglichkeiten der Stadtverwaltung. Voraussichtlich werden 42 % der Potenziale der Bestandsflächen und 42 % der Erweiterungsflächen realisiert. Es ist zu erwähnen, dass der Großteil der Siedlungserweiterungsflächen (17 ha von 18,9 ha) im Augustenfeld geplant werden. Von rund 3.800 Wohneinheiten, die für die Stadt Dachau bis 2037 realisiert werden sollen, würden 968 Wohneinheiten auf das Plangebiet „Augustenfeld Zentrum“ entfallen, was ein Anteil von rund 25% der Siedlungserweiterung bis 2037 ausmacht. Innerhalb des Prognosezeitraums ist „Augustenfeld Zentrum“ das größte bauliche Einzelvorhaben. So sieht die Prognose der Einwohnerentwicklung bis 2037 für den Teilraum Südost ein Wachstum von rund 3.300 Einwohner bei Betrachtung mit Wanderungsgewinnen vor, wohingegen die Modellierung ohne die Berücksichtigung der Wanderungen lediglich ein Wachstum von rund 30 Einwohnern prognostiziert. Besonders stark wachsen hier die Altersgruppen jenseits der 60 Jahre.

Generell ist zu sagen, dass aufgrund der demographischen Zusammensetzung der Bevölkerung, der demographische Wandel zukünftig vermehrt in der Steuerung der städtebaulichen Entwicklung zu berücksichtigen sein wird.

## 6.5 WIRTSCHAFTSSTRUKTURELLE DATEN UND PROGNOSEN

Neben den soziodemographischen Daten besitzen auch die wirtschaftsstrukturellen Daten eine große Relevanz für die Flächennutzungsplanung. Sie dienen dabei als Basis der zukünftigen wirtschaftlichen Gesamtentwicklung einer Stadt oder Gemeinde. Darüber hinaus lassen sich Notwendigkeiten einer wirtschaftspolitischen Steuerung sowie ein entsprechender Gewerbeflächenbedarf für die künftige wirtschaftliche Entwicklung einer Stadt oder Gemeinde daraus ableiten.

### 6.5.1 Beschäftigtenentwicklung

Die Analyse der Beschäftigtenentwicklung in der Stadt Dachau erfolgt mit Hilfe der Statistiken „Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort“ und „Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort“, herausgegeben vom Bayerischen Landesamt für Statistik. Aufgegliedert nach Geschlechtern liegen hier für den Zeitraum von 2008 bis einschließlich 2022 detaillierte Informationen über die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in der Stadt Dachau vor.

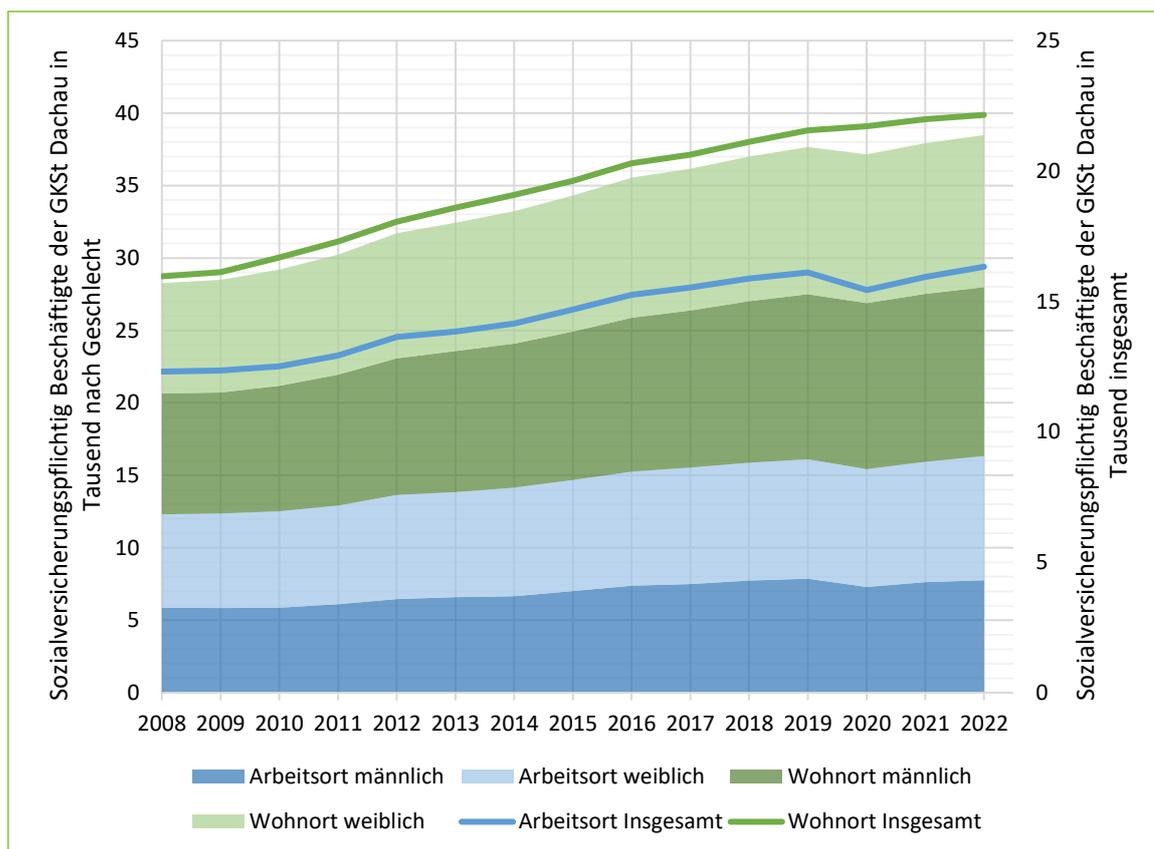


Abbildung 13: Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten der GKSt Dachau (Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik 2023)

In der Stadt Dachau ist seit 2008 ein nahezu durchgehender Anstieg der Beschäftigtenzahlen zu verzeichnen. Dabei nehmen die sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort einen größeren Anteil ein als die sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort, wenngleich das Verhältnis nicht als einseitig zu bezeichnen ist. Nahezu ausgeglichen ist das Verhältnis zwischen männlichen und weiblichen Beschäftigten sowohl an Wohn-, als auch an Arbeitsort. Bei gleichbleibenden oder sich verbessernden wirtschaftlichen Rahmenbedingungen ist somit von einem weiteren Anstieg der Beschäftigtenzahlen in den folgenden Jahren zu rechnen.

### 6.5.2 Sektorale Struktur

Die Analyse der Beschäftigtenentwicklung im Landkreis Dachau erfolgt mit Hilfe der Statistik „Erwerbstätigenrechnung-Kreisberechnungen“ gegliedert nach ausgewählten Wirtschaftszweigen, herausgegeben vom Bayerischen Landesamt für Statistik.

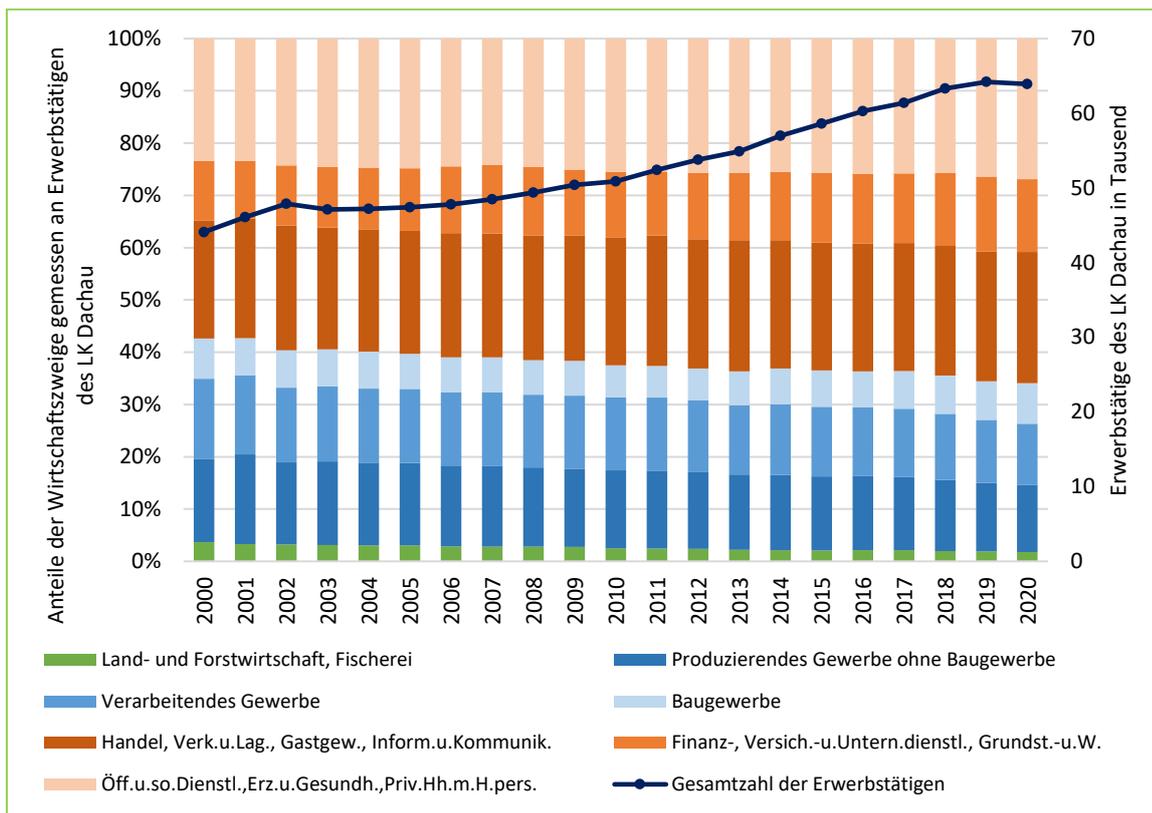


Abbildung 14: Sektorale Struktur des LK Dachau gemessen an den Erwerbstätigen (Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik 2023)

Die sektorale Struktur des Landkreises Dachau, die wesentlich durch die sektorale Struktur der Stadt Dachau geprägt ist, weist bei Betrachtung der vergangenen 20 Jahre eine bedeutende wirtschaftliche Entwicklung auf. Der starke Anstieg des Anteils des tertiären Sektors und der parallele Rückgang des primären und sekundären Sektors bildet die Auswirkungen der in Deutschland fortschreitenden Tertiarisierung ab. Eine genaue Betrachtung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort in der Stadt Dachau gibt Aufschluss über die genauen Verhältnisse innerhalb des Stadtgebiets.

Wirtschaftsabschnitte	30. Jun 22	30. Jun 23
Land- und Forstwirtschaft, Fischerei	-	79
Bergbau u. Gewinnung v. Steinen u. Erden	-	-
Verarbeitendes Gewerbe	1.455	1.553
Energieversorgung	-	-
WassVers,Abwasser/Abfall,Umweltverschm.	-	-
Baugewerbe	1.369	1.400
Handel; Instandhalt. u. Rep. v. Kfz	2.865	2.986
Verkehr und Lagerei	529	519
Gastgewerbe	619	667
Information und Kommunikation	310	303
Finanz- u. Versicherungs-DL	711	719
Grundstücks- und Wohnungswesen	164	159
Freiberufl., wissensch. u. techn. DL	746	843
Sonstige wirtschaftliche DL	926	905
Öffentl.Verwalt.,Verteidigung;Soz.vers.	1.214	1.231
Erziehung und Unterricht	770	779

Gesundheits- und Sozialwesen	3.461	3.414
Kunst, Unterhaltung und Erholung	162	177
Erbringung v. sonstigen Dienstleistungen	394	400
Private Haushalte	33	32
Exterritoriale Organisat. u. Körpersch.	-	-
Keine Angabe	-	-
<b>Gesamt</b>	<b>16.328</b>	<b>16.726</b>

Tabelle 2: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (SvB) am Arbeitsort nach Wirtschaftsabschnitten der GKSt Dachau (Quelle: Agentur für Arbeit 2024)

In Dachau verzeichnet die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten einen stetigen Anstieg, wobei der tertiäre Sektor maßgeblich zum Gesamtbild beiträgt. Insbesondere dominieren die Wirtschaftszweige Handel sowie Instandhaltung und Reparatur von Kraftfahrzeugen die Beschäftigungslage. Ebenso ist das Gesundheits- und Sozialwesen stark vertreten. Die Sektoren Land- und Forstwirtschaft sowie Fischerei nehmen im Vergleich eine untergeordnete Rolle ein. Diese Trends sind entscheidend für die Planung und Entwicklung des Flächennutzungsplans, da sie die Struktur der lokalen Wirtschaft und Arbeitsmärkte widerspiegeln.

In der Stadt Dachau ist auf ein ausgewogenes Verhältnis zwischen allen Sektoren hinzuwirken, da häufig Abhängigkeiten zwischen Unternehmen verschiedener Sektoren bestehen. Eine einseitige Entwicklung und Förderung der Sektoren, kann einem individuell geförderten Sektor, bei Wegfall von Unternehmen anderer Sektoren, somit sogar schaden. Gleichzeitig ist ein nahezu konstantes Wachstum der Erwerbstätigen zu verzeichnen, das seit 2018 langsam abflacht.

### 6.5.3 Pendlerbeziehungen

Durch die räumliche Trennung von Wohn- und Arbeitsstätten ist ein Großteil der Erwerbstätigen gezwungen, zwischen ihren Wohn- und Arbeitsorten zu pendeln.

Bei den pendelnden Erwerbstätigen wird unterschieden zwischen:

- Auspendlern: Wohnort GKSt Dachau - Arbeitsort außerhalb der Stadt,
- Einpendlern: Arbeitsort GKSt Dachau - Wohnort außerhalb der Stadt.

Die Pendlerbewegungen zwischen den verschiedenen Stadtteilen bleiben unberücksichtigt.

Gemäß der Pendlerrechnung der Länder vom Juni 2022 zeigt sich in Dachau ein deutliches Pendlermuster. Von den 47.097 Einwohnern im Jahr 2023 pendeln 14.594 Personen in die Stadt ein, während 8.449 innerörtlich pendeln. Dem gegenüber stehen 19.635 Auspendelnde. Dies führt zu einem negativen Pendlersaldo von -5.041 Personen, was relativ einem Saldo von 10,7% entspricht. Aufgrund der höheren Aktualität und der besseren interkommunalen Vergleichbarkeit, sowie der zusätzlichen Information über Quell- und Zielorte der Pendelnden werden im folgenden Pendlerzahlen des Pendleratlases aus dem Jahr 2023 dargestellt. Die folgenden beiden Tabellen zeigen die Ein- und Auspendlerdaten der Stadt Dachau sowie des Landkreises. Die Daten entstammen dem Pendleratlas Deutschland und stellen amtlichen Pendlerstatistiken und Mobilitätsströme für alle deutschen Gemeinden dar.

Indikator	GKSt Dachau	LK Dachau
<b>Tägliche Pendlerbewegungen</b>	33.355	92.778
<b>Einpendler</b>	11.205	20.796
<b>Auspendler</b>	17.044	47.122
<b>Binnenpendler</b>	5.106	24.860
<b>Pendlersaldo (absolut)</b>	-5.839	-26.326
<b>Pendlersaldo (relativ)</b>	-12,1%	-16,8%
<b>Tagesbevölkerung</b>	42.356	130.656

Abbildung 15: Pendlerbewegungen der GKSt Dachau (Quelle: Pendleratlas. Pendlerströme und Statistiken für Deutschland 2023)

Die Stadt Dachau verzeichnet hohe Pendlerzahlen, die einen deutlichen Auspendlerüberschuss aufweisen. Das negative Pendlersaldo wird hier maßgeblich durch die unmittelbare räumliche Nähe zur Stadt München bestimmt.

Zentraler Ort	Festlegung des zentralörtlichen Systems	Pendlersaldo (relativ)
Dachau	M	-12,1%
Fürstenfeldbruck	M	-3,1%
Germering	M	-22,3%
Unterschleißheim/ Eching/ Neufahrn bei Freising	M	7,2% / -0,2% / -- 19,5%
Freising	O	34,8%
Erding	O	-6,4%
Markt Schwaben	M	-4,7%
Ebersberg/ Grafing bei München	M	9,4% / -21,3%
Sarnberg	M	12,0%
0% bis 10%	<10% bis 20%	>20%
0% bis -10%	<-10% bis -20%	<-20%

Abbildung 16: Pendlersalden (relativ) der Ober- und Mittelzentren im Verdichtungsraum München nach LEP Bayern (Quelle: LEP Bayern - Stand 2023, Pendleratlas. Pendlerströme und Statistiken für Deutschland 2023)

Bei Betrachtung weiterer Zentraler Orte im Ballungsraum München wird deutlich, dass ein negatives Pendlersaldo nahezu flächendeckend vorliegt. Lediglich die Gemeinden Freising (Oberzentrum), Ebersberg und Sarnberg weisen positive Pendlersalden auf. Das Pendlersaldo der Stadt Dachau ist somit unter Berücksichtigung der räumlichen Lage der Stadt als durchschnittlich einzustufen. Die stärkere Entwicklung der Stadt Dachau als Arbeitsplatzstandort kann hier zu einem realistischen neutralen bis hin zu einem positiven Pendlersaldo führen.

Rang	Einpendler		Auspendler	
	Landkreis	Anzahl	Landkreis	Anzahl
1.	München, Landeshauptstadt	5.678	München, Landeshauptstadt	28.786
2.	Fürstenfeldbruck	2.658	München	5.684
3.	Aichach-Friedberg	1.574	Fürstenfeldbruck	2.258
4.	Freising	1.254	Freising	1.678
5.	Pfaffenhofen a.d.Ilm	1.153	Sarnberg	625
6.	München	1.078	Aichach-Friedberg	590
7.	Augsburg, Stadt	601	Pfaffenhofen a.d.Ilm	567
8.	Augsburg	380	Augsburg, Stadt	559
9.	Sarnberg	268	Ebersberg	363
10.	Neuburg-Schrobenhausen	250	Erding	354

Abbildung 17: Pendlerströme des LK Dachau (Quelle: Pendleratlas. Pendlerströme und Statistiken für Deutschland 2023)

Die Betrachtung der Quellorte der Einpendler und der Zielorte der Auspendler legt die enge Pendlerbeziehung des Landkreises Dachau mit der Stadt München offen. Darüber hinaus liegen beidseitige Pendlerbeziehungen zu den Landkreisen Fürstenfeldbruck, Freising, Sarnberg, Pfaffenhofen an der Ilm und Augsburg sowie zu den Städten München und Augsburg vor. Der bedeutendsten Anteile entfallen dabei auf die Stadt München.

Der weitere Ausbau der wirtschaftlichen Struktur der Stadt Dachau durch Ausweisung weiterer Gewerbeflächen oder gewerbliche Umnutzung bestehender Flächen, kann die Attraktivität der Stadt als Arbeitsplatzstandort erhöhen und das Pendlersaldo langfristig positiv beeinflussen. Die Vermeidung einer reinen Schlafstadt ist hier anzustreben.

#### 6.5.4 Erwerbs- und Arbeitslosenquoten

Die Entwicklung der Erwerbs- und Arbeitslosenquoten im Landkreis Dachau bildet eine zentrale Komponente für die strategische Planung und Entwicklung der städtischen Ressourcen und Infrastrukturen. Zu diesem Zweck werden folgende Datengrundlagen des Bayerischen Landesamtes für Statistik für den Landkreis Dachau herangezogen:

- Erwerbstätigenrechnung-Kreisberechnungen
- Fortschreibung des Bevölkerungsstandes
- Arbeitsmarktstatistik der Bundesagentur für Arbeit (Arbeitslosenquote)

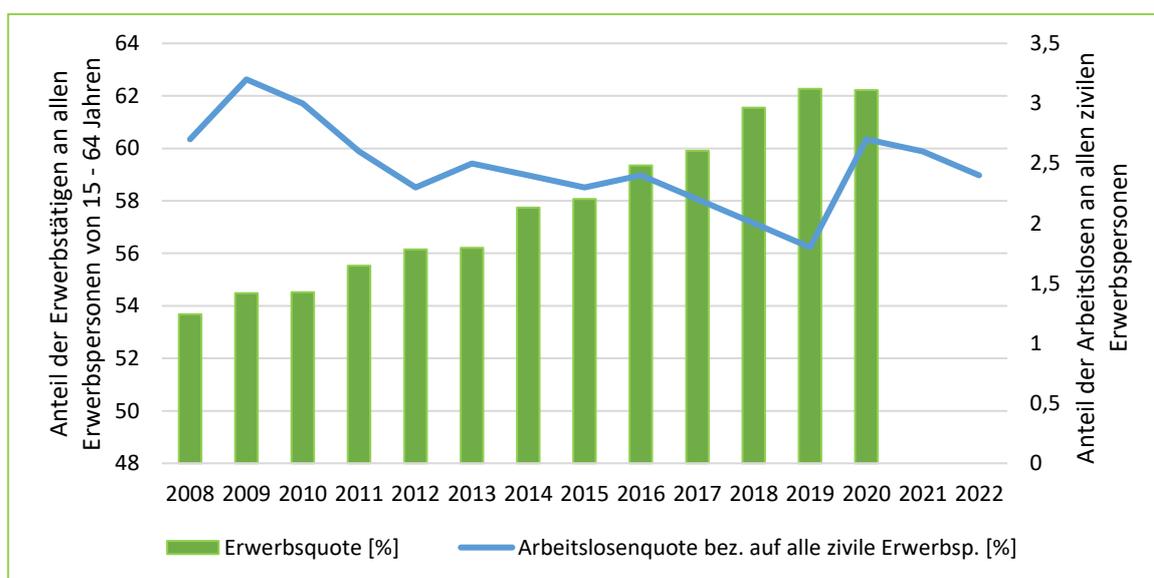


Abbildung 18: Entwicklung der Erwerbs- und Arbeitslosenquoten im LK Dachau (Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik 2023)

In den vergangenen Jahren verzeichnete der Landkreis eine tendenziell positive Entwicklung in Bezug auf die Erwerbsquoten, was auf eine zunehmende Beschäftigungsdynamik innerhalb des Landkreises hinweist. Hinsichtlich der Arbeitslosenquoten zeigt sich ebenfalls eine positive Entwicklung, wenngleich über den gesamten betrachteten Zeitraum hinweg niedrige Arbeitslosenquoten vorliegen. Maßnahmen zur Förderung von Arbeitsplätzen, beruflicher Bildung und Qualifizierung sowie die Unterstützung von Arbeitssuchenden bei der Integration in den Arbeitsmarkt sind weiterhin verstärkt voranzutreiben.

Die aktuellen Arbeitslosigkeitsdaten für die Stadt Dachau zeigen eine wichtige sozioökonomische Dynamik. Im Jahresdurchschnitt 2023 waren durchschnittlich 883 Personen arbeitslos. Im Februar 2024 stieg diese Zahl auf 1.102 an, verglichen mit 862 im Februar 2023. Diese Entwicklung deutet auf Veränderungen auf dem Arbeitsmarkt hin, die möglicherweise auf strukturelle oder konjunkturelle Faktoren zurückzuführen sind. Die Geschlechterverteilung zeigt 590 arbeitslose Männer und 512 arbeitslose Frauen. Bezüglich des Alters sind 106 Personen im Alter von 15 bis unter 25 Jahren arbeitslos, während 289 Personen 55 Jahre und älter sind. Darüber hinaus sind 85 Personen arbeitslos, die eine Schwerbehinderung haben. Diese Daten bieten Einblicke in die demografische und soziale Zusammensetzung der arbeitslosen Bevölkerung in Dachau und können für zielgerichtete Maßnahmen zur Arbeitsmarktintegration und -förderung genutzt werden. Hier bedarf es darüber hinaus einer ganzheitlichen Herangehensweise, um strukturelle Arbeitslosigkeit zu bekämpfen und allen Bürgerinnen und Bürgern im Landkreis Dachau gleichwertige Beschäftigungschancen zu bieten. Die Schaffung weiterer Arbeitsplätze nahe des Wohnorts soll hier angestrebt werden.

Die Berücksichtigung dieser Daten und Trends ist von großer Bedeutung für die zukünftige Gestaltung des Flächennutzungsplans der Stadt Dachau. Eine nachhaltige Stadtentwicklung erfordert eine enge Verknüpfung zwischen wirtschaftlicher Dynamik, Beschäftigungspolitik und städtischer Infrastruktur. Durch gezielte Maßnahmen zur Schaffung von Arbeitsplätzen, Förderung von Unternehmen und Attraktivitätssteigerung des Wirtschaftsstandorts strebt die Stadt Dachau an, das positive Momentum in der Entwicklung der Erwerbs- und Arbeitslosenquoten im Landkreis weiter zu unterstützen und auszubauen.

## 6.6 SIEDLUNGSGESCHICHTE

Die Geschichte der Siedlung Dachau reicht bis in die Bronzezeit zurück, wie archäologische Funde belegen. Das Gebiet wurde von keltischen Stämmen bewohnt, die im 15. Jahrhundert v. Chr. von den Römern unterworfen wurden. Während der römischen Herrschaft wurde auf dem heutigen Gebiet von Dachau ein Gutshof errichtet. Urkundlich wurde Dachau am 15. August 805 n. Chr. erstmals erwähnt, als die Edle Erchana aus dem alten Grafengeschlecht der Aribonen ihren gesamten Grundbesitz in "Dahauua" dem Bistum Freising vermacht. Rund 350 Jahre später hingegen erfährt die Stadt München erst seine ersten urkundlichen Erwähnungen im Augsburgerschied durch Kaiser Friedrich I. Barbarossas. Durch die Lage an dem Handelsweg Augsburg – München erfuhr Dachau im 12. Jahrhundert einen ersten Aufschwung, was der heutigen Stadt im 13. Jahrhundert vorerst das Marktrecht einbrachte. Im Mittelalter entwickelte sich Dachau zu einer kleinen Siedlung mit einer Burg. Graf Arnold I. von Scheyern ließ die Burg im 11. Jahrhundert errichten, um das Dachauer Moos zu kontrollieren. Die Burg wurde später zu einem Schloss ausgebaut und diente den adeligen Herren von Dachau als Wohnsitz. Im 16. Jahrhundert wurde Dachau zum Sitz eines landesherrlichen Amtes, das die Verwaltung der umliegenden Gebiete übernahm. Ende des 14. Jahrhunderts wurde die herzogliche Burg zerstört und Mitte des 16. Jahrhunderts von Bayernherzog Albrecht V. durch ein vierflügeliges Renaissance-Schloss mit Hofgarten ersetzt, das sich heute noch auf dem 520 Meter hohen Schlossberg über die historische Dachauer Altstadt erstreckt. Die ehemalige Sommerresidenz der Wittelsbacher wurde in den folgenden Jahrhunderten von unterschiedlichen Geschlechtern bewohnt und umgebaut. Im Zuge des Dreißigjährigen Krieges war Dachau bis in die letzten Züge in das Kriegsgeschehen eingebunden und wurde am 5. Oktober 1648 in der „Schlacht bei Dachau“, die als letzte größere militärische Konfrontation dieses Krieges gilt, von den Schweden belagert und geplündert.

Die Gemeinde wuchs langsam, blieb aber über Jahrhunderte hinweg eine eher unbedeutende Ansiedlung. Im 19. Jahrhundert begann Dachau jedoch eine rasante Entwicklung zu erleben. Mit dem Bau der Eisenbahnlinie München-Ingolstadt im Jahr 1867 wurde die Stadt an das moderne Verkehrssystem angeschlossen. Dies führte zu einem starken Bevölkerungswachstum und einer zunehmenden Industrialisierung. Das Dachauer Moos, das den Schweden noch im Jahr 1648 den fußläufigen Rückzug erschwerte, wurde im 19. Jahrhundert von Landschaftsmalern als reizvolles Motiv entdeckt, sodass Dachau neben Worpswede das Ansehen als bedeutende deutsche Malerkolonie außerhalb großer Städte erlangte. Die Namen einiger berühmter Künstler stehen bis heute in Verbindung zu der Stadt (Carl Spitzweg, Max Liebermann, Lovis Corinth, Ludwig Dill, Adolf Hölzel, Arthur Langhammer) und werden darüber hinaus durch einige Werke in der heutigen Gemäldegalerie Dachau vertreten. Im Zuge der Industrialisierung wurden weite Teile des Dachauer Mooses trockengelegt und der Eisenbahnbau sowie die Ansiedlung der „München-Dachauer Aktiengesellschaft für Maschinenpapierfabrikation (MD)“ im Jahr 1862 brachten Veränderungen, vor allem in der Sozialstruktur der Bevölkerung mit sich. Bis 2007 war die Fabrik der größte Arbeitsgeber der Region und stieg zeitweise zur größten Papierfabrik in Deutschland auf. Ebenso brachte die „Königlich Bayerische Pulver- und Munitionsfabrik“, die das Bayerische Kriegsministerium im Jahr 1915 angrenzend an Dachau ansiedelte, Arbeiter in den Markt Dachau und prägte die heutige Stadt als Industriestandort.

Ein erster Einschnitt in die Geschichte der Stadt stellte der erste Weltkrieg dar, als Dachauer Bürger und Künstler an die Front berufen wurden und Dachau durch die Pulver- und Munitionsfabrik, die ursprünglich Wohlstand in die Region bringen sollte, zu einem Akteur des ersten Weltkrieges wurde. Nach dem Kriegsende stellt auch die Fabrik 1919 ihren Betrieb ein und die Stadt wurde aufgrund hoher Arbeitslosigkeit in den 1930er Jahren als sogenannte Notstandsgemeinde im Deutschen Reich gelistet.

Als Arbeiterstadt galt Dachau als Hochburg der SPD, USPD und KPD, weshalb bei der Reichstagswahl im März 1933 nur 23,9 % der Stimmen an die NSDAP gingen, während es in Bayern schon 43,1 % waren. Dennoch wurde im Frühjahr desselben Jahres das Konzentrationslager Dachau als erstes seiner Art auf den voll erschlossenen Flächen der ehemaligen Pulver- und Munitionsfabrik errichtet. Am 15. November 1933 wurde der ehemalige Markt Dachau zur Stadt erhoben, welche am 1. April 1939 ausgedehnt wurde, sodass

das Konzentrationslager zum Stadtgebiet gehörte. Von Heinrich Himmler, in damaliger Funktion des kommissarischen Polizeipräsidenten Münchens, vorerst als sog. Schutzhaftlagers der politischen Polizei Bayerns eingeführt, wurde es am 22. März 1933 mit ersten Inhaftierten belegt und schon bald „Konzentrationslager“ genannt. In den zwölf Folgejahren wurden im Dachauer Konzentrationslager und in seinen zahlreichen Außenlagern über 200.000 Menschen aus ganz Europa inhaftiert, wovon 41.500 Menschen ermordet wurden. Erst durch die Einnahme der US-Armee am 29. April 1945 wurden Überlebende des Lagers endgültig befreit. Die Stadt Dachau hat es sich heute zur Aufgabe gemacht die Erinnerung an das Geschehene wach zu halten und dem Vergessen entgegenzuwirken. Der KZ-Gedenkstätte kommt heute, aufgrund ihres Zeugniswertes durch die Vergangenheit als Schauplatz der organisierten, barbarischen Einschüchterungs- und Vernichtungsmaschinerie des NS-Regimes, eine besondere Bedeutung zu. Das ehemalige Konzentrationslager steht heute der Öffentlichkeit als Gedenkstätte mit Museum und Archiv zur Besichtigung zur Verfügung und wird laufend um historische Orte, die der Erinnerung dienen, erweitert. Weiterhin tragen Gespräche mit Zeitzeugen und Überlebenden, Gedenkveranstaltungen, ein jährlich stattfindendes Zeitgeschichtssymposium, qualifizierte Führungen auf dem Gelände des ehemaligen Schutzhaftlagers und weitere sachbezogene Veranstaltungen, insbesondere auch für Jugendliche und Schulklassen aus dem In- und Ausland dazu bei, die Geschichte nicht in Vergessenheit geraten zu lassen und das Wissen um Gesehenes an kommende Generationen weiterzugeben.

Nach Kriegsende entstand im Dachauer Osten ein neues Stadtviertel, das Heimatvertriebenen ein neues Zuhause bot und die Einwohnerzahl der Stadt ansteigen ließ. Inzwischen bildet der Teilraum die höchste Bevölkerungsdichte Dachaus ab. Das in den 1950er Jahren in Deutschland auftretende „Wirtschaftswunder“ bewirkte mit einer deutlichen Steigerung des Lebensstandards einen enormen Wandel in vielen Lebensbereichen. Der allgemeine Wohlstand sowie die Bevölkerung wuchsen stetig, was sich auch in einer schnellen Veränderung und Entwicklung der Siedlungskörper und der Siedlungsstruktur widerspiegelte. Am 1. Februar 1973 wurde Dachau zur Großen Kreisstadt erhoben. In Folge weiteren Bevölkerungszuzugs stellt die Stadt Dachau nach Freising und München selbst die größte Stadt in der Region München, gemessen an der Einwohnerzahl im Jahr 2021, dar. Heute ist Dachau eine lebendige Stadt mit über 48.000 Einwohnenden. Sie bietet eine reiche historische und kulturelle Vielfalt, darunter das Schloss Dachau, das heute ein Museum beherbergt, und das Mahnmal und Museum der Gedenkstätte Dachau, das an die Opfer des Holocaust erinnert. Die Geschichte der Siedlung Dachau ist somit geprägt von der langen Entwicklung von einer kleinen Burgsiedlung bis hin zu einer modernen Stadt mit einer vielfältigen historischen Vergangenheit.

## 7. METHODISCHE VORGEHENSWEISE - BESTANDSAUFNAHME UND -ANALYSE

Die Grundlagenermittlung, d.h. die Bestandsaufnahme und -analyse ist ein wesentlicher erster Schritt bei der Erstellung des Flächennutzungsplanes. Sie umfasst die Sammlung, Analyse und Bewertung relevanter Daten und Informationen, die als Basis für die Planungsentscheidungen dienen. Hierbei konnte in der Stadt Dachau auf einen großen Bestand an Fachgutachten zurückgegriffen werden.

Folgende Arbeitsschritte wurden dabei durchgeführt:

### Bestandsaufnahme

- **Datenerhebung:** Sammlung von bestehenden Daten und Informationen aus verschiedenen Quellen:
  - **Geodaten:** Topographische Karten, Luftbilder, Katasterdaten, GIS-Daten.
  - **Soziodemografische Daten:** Bevölkerungsstruktur, Bevölkerungsentwicklung, Haushaltsgrößen.
  - **Wirtschaftsstruktur:** Arbeitsplätze, Branchenstruktur, Wirtschaftsprognosen.
  - **Boden- und Umweltinformationen:** Bodennutzung, Bodenqualität, Naturschutzgebiete, Biotope, Wasserläufe.
  - **Infrastruktur:** Verkehrsanlagen (Straßen, Schienen), Ver- und Entsorgungseinrichtungen, soziale Infrastruktur (Schulen, Kindergärten, Krankenhäuser).
  - **Rechtliche Rahmenbedingungen:** Bestehende Planungen, Bebauungspläne, Naturschutzgesetze, Baurecht

- **Auswertung der vorhandenen Gutachten der Stadt, u.a.:**
  - Demographiebericht 2020
  - Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2021
  - Energiekonzept 2013
  - Energiekonzept für das Quartier Dachau-Ost 2015
  - Flächenressourcenkataster der Stadt Dachau Stand: 2020-2023
  - Gesamtverkehrskonzept Landkreis Dachau 2016
  - Gewerbeflächenentwicklungskonzept 2016
  - Immissionsmessungen von Stickstoffdioxid (NO<sub>2</sub>) und Partikel PM<sub>10</sub> zur Bewertung der lufthygienischen Situation der Stadt Dachau 2019
  - Innenentwicklungsstrategie 2019
  - Lärmaktionsplan 2015
  - Nahverkehrsplan für die Große Kreisstadt Dachau und den Landkreis Dachau 2018
  - Nahversorgungskonzept 2020
  - Schulentwicklungsplan 2020
  - Sportflächenentwicklungskonzept 2018
  - Stadt Dachau - Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) 2023
  - Radwegekonzept 2019
  - Räumliches Leitbild „Dachau denkt weiter“ 2019
  - Umweltpolitisches Leitbild 2010
  - Vergnügungsstätten- und Prostitutionsgewerbekonzept 2021
  - Verkehrsentwicklungsplan 2006
  - Verkehrskonzepts für den Raum München Nord 2019
  - Verkehrsmodell Dachau 2011
  - Verkehrspolitisches Leitbild 2013
  - Windenergiekonzept für den Landkreis Dachau 2013

#### **Datenanalyse und Bewertung**

- **Bestandsanalyse:** Auswertung der gesammelten Daten zur Identifizierung aktueller Zustände und Entwicklungen. Hierzu gehören:
  - **SWOT-Analyse:** Untersuchung der Stärken, Schwächen, Chancen und Risiken der Gemeindeentwicklung.
  - **Trendanalysen:** Prognosen zu Bevölkerungswachstum, wirtschaftlicher Entwicklung und anderen relevanten Faktoren.
  - **Raumstrukturanalysen:** Analyse der räumlichen Verteilung und Vernetzung von Siedlungsstrukturen, Verkehrswegen und Grünflächen.
- **Problemanalyse:** Identifizierung von aktuellen und potenziellen Problemen und Konfliktbereichen (z.B. Wohnraummangel, Verkehrsengpässe, Umweltbelastungen).

#### **Ermittlung von Potenzialen und Defiziten**

- **Potenzialanalyse:** Identifizierung von Entwicklungsmöglichkeiten und Potenzialflächen für Wohnen, Gewerbe, Erholung und Naturschutz.
- **Defizitanalyse:** Bestimmung von Bereichen mit Handlungsbedarf, z.B. unzureichende Infrastruktur, fehlende Grünflächen, Umweltbelastungen.

#### **Erarbeitung von Leitbildern und Zielen**

- **Leitbildentwicklung:** Formulierung eines übergeordneten Leitbildes für die zukünftige Entwicklung der Gemeinde.
- **Zieldefinition:** Festlegung konkreter Ziele für die verschiedenen Bereiche der Gemeindeentwicklung (Wohnen, Gewerbe, Verkehr, Umwelt etc.).

#### **Beteiligung und Abstimmung**

- **Beteiligung der Verwaltung und des Stadtrates** Einbeziehung der Bürgerinnen und Bürger durch Informationsveranstaltungen, Workshops und Umfragen zur Sammlung von Anregungen und Meinungen.

## 8. THEMENBEREICH WOHNEN

Für die künftige Entwicklung der Wohnbauflächen werden in diesem Kapitel städtebauliche Ziele entwickelt, die auf den soziodemographischen Daten, der Bestands- und Konfliktanalyse sowie der städtebaulichen und ökologischen Ausrichtung der Stadt Dachau beruhen. Das Räumliche Leitbild Dachau formuliert dabei folgende Ziele für die Stadt Dachau und Empfehlungen für die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans (Räumliches Leitbild Dachau, S. 83 ff.):

- Begrenzttes Bevölkerungswachstum mit verdichtetem Schwerpunkt der Baugebietsausweisung im Bereich MD-Areal und Augustenfeld (Kap. Stadtgestalt)
- Innenentwicklung vor Außenentwicklung (»Maßvolle Verdichtung«) (Kap. Stadtgestalt)
- Erhaltung des dörflichen Charakters der ländlichen Ortsteile (Kap. Stadtgestalt)
- Ziel: CO<sub>2</sub>-neutrale Stadt (Kap. Umwelt)
- Berücksichtigung veränderter Anforderungen durch den demografischen Wandel (Kap. Soziale Teilhabe)
- Qualitätsvolle Vielfalt von Funktionen und Treffpunkte unterschiedlichster Art (Kap. Identität)
- Kristallisationspunkte in den Stadtteilen als wichtige Identifikationsräume und Treffpunkte (Kap. Identität)
- Sicherung der dörflichen Strukturen in den nördlichen Stadtgebieten durch Beibehaltung der Dorfgebietsausweisung (Kap. Identität)
- Schaffung bezahlbaren Wohnraumes durch sozialgerechte Bodennutzung (Kap. Wohnen)
- Regelung der Bebauungsdichte bereits im Flächennutzungsplan, um sozialen Spannungen vorzubeugen (Kap. Wohnen)

Eine besondere Rolle kommt in diesem und folgenden Themenbereichen der detaillierten Darstellung der intensiv behandelten zentralen Änderungsbereichen der FNP-Neuaufstellung zu.

### 8.1 BESTANDSSITUATION

Die Stadt Dachau verfügt über vielfältige Wohnbauflächen, die eine breite Palette an Wohnmöglichkeiten für ihre Bürger bieten. Der Bestand der Wohnbauflächen ist integraler Bestandteil des Flächennutzungsplans und trägt maßgeblich zur Entwicklung und Gestaltung des städtischen Lebensraums bei.

Für die zukünftige Entwicklung der Wohnbauflächen werden in diesem Abschnitt städtebauliche Ziele formuliert, die auf den soziodemographischen Daten sowie der Bestands- und Konfliktanalyse des Siedlungskörpers basieren. Die Sicherstellung ausreichender Wohnbauflächen zur Förderung der Eigenentwicklung der einzelnen Ortsteile und zur Weiterentwicklung der Stadt muss sich an den übergeordneten Vorgaben der Raum- und Landesplanung sowie den allgemeinen Planungsgrundsätzen gemäß § 1 Abs. 5 BauGB orientieren. Ein zentraler Aspekt der einzelnen Wohngebiete liegt darin, dass neben der Wohnnutzung auch weitere Nutzungen möglich sind, die entweder die Wohnnutzung ergänzen und sie nicht beeinträchtigen.

Gemäß § 5 Abs. 2 BauGB besteht die Option, die Darstellung im Flächennutzungsplan entweder nach Bauflächen oder bereits differenziert nach Baugebieten vorzunehmen. In diesem Plan wird die Darstellung in allgemeiner Form, als Wohnbauflächen, gewählt. Dies bietet der Stadt einen gewissen Handlungsspielraum für konkrete Planungen und ermöglicht eine unkomplizierte Anpassung der Planungsziele bei geringfügigen Abweichungen des Wohngebietscharakters, ohne den Flächennutzungsplan ändern zu müssen. Auch in Gebieten, für die bereits rechtskräftige Bebauungspläne mit Festsetzungen von Wohngebieten existieren, wird lediglich der Charakter der Fläche dargestellt, um die Konsistenz der Darstellungen sicherzustellen. Die Darstellung von Wohngebieten umfasst grundsätzlich auch die Möglichkeit der Entwicklung von Wohnungen, die altersgerechtes, barrierefreies und betreutes Wohnen ermöglichen.

Für die Darstellung der überwiegend der Wohnnutzung dienenden Bereiche gilt:

- Alle innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (gemäß § 34 BauGB), die gemäß der Bestandsaufnahme den Charakter einer Wohnbaufläche aufweisen, werden als (bestehende) Wohnbauflächen

in den Flächennutzungsplan übernommen, mit Ausnahme der unten genannten Bereiche mit besonderem Entwicklungsbedarf.

- Ausnahmen bilden zentrumsnahe Bereiche, Bereiche entlang der Hauptverkehrsachsen sowie Gebiete mit erheblichem Mangel an öffentlichen und privaten Dienstleistungen, in denen eine gemischte Struktur von Wohnen, Arbeiten und Versorgung angestrebt wird.
- Entlang der Hauptverkehrsachsen kann aufgrund der Lärmbelastung nicht immer eine gesunde Wohnsituation gewährleistet werden.
- In stärker landwirtschaftlich geprägten Ortsteilen wurden gemischte Bauflächen im Sinne von Dorfgebieten dargestellt, um den dörflichen Charakter zu erhalten.
- Alle Gebiete, für die ein rechtskräftiger Bebauungsplan ein "Reines Wohngebiet" oder ein "Allgemeines Wohngebiet" festlegt, werden ebenfalls als Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan dargestellt.
- Einzelne Wohngebäude im Außenbereich werden in der Regel als landwirtschaftliche Flächen ausgewiesen. Sie werden jedoch als Wohnbauflächen dargestellt, wenn sie an geplante Wohnbauflächen angrenzen oder sich zur Ortsabrundung integrieren lassen.
- Neue Wohngebiete, die der Entwicklung der Ortschaften dienen, werden als geplante Wohnbauflächen in den Flächennutzungsplan aufgenommen.

Eine detaillierte Bestandsdarstellung ist nach den Teilräumen der Stadt Dachau gegliedert:

### **Teilraum Nordwest (Altstadt)**

Im heterogen geprägten Teilraum Nordwest, der zwischen der Amper und der Bahnlinie liegt, befindet sich ein bedeutender Teil der Stadt Dachau. Dieser Bereich beherbergt etwa 22 % der Gesamteinwohnerzahl, was etwa 10.567 Einwohnern entspricht. Zu diesem Teilraum gehören die Altstadt, der größte Teil der Brachflächen des MD-Geländes sowie die jüngeren Entwicklungsgebiete im Bereich Udlding (Demographiebericht Dachau 2020, S. 13). Der Teilraum Nordwest wird gleichermaßen durch besonders ländliche Strukturen und eine Vielzahl von räumlich abgesetzten Ortsteilen sowie einer urbanen verdichteten Struktur im Umgriff der Altstadt geprägt. Der Teilraum wird besonders durch die besondere topographische Prägung des Karlsbergs bestimmt. Als räumlich abgesetzte Ortsteile sind Viehhausen, Assenhausen, Pellheim, Pullhausen, Lohfeld, Steinkirchen und Webling anzuführen, die überwiegend von dörflichen Strukturen geprägt werden. Der Umgriff der Altstadt wird städtebaulich von einem Zusammenspiel aus historischen Gebäuden und Denkmälern sowie aus modernen baulichen Entwicklungen geprägt. Wohnnutzungen liegen im Teilraum Nordwest im Bereich der Altstadt insbesondere in historischen Gebäuden sowie in Ein- und Zweifamilienhäusern vor. Der weitere Hauptsiedlungsbereich wird von Ein- und Zweifamilienhäusern sowie von Mehrfamilienhäusern geprägt. In den räumlich abgesetzten Ortsteilen sind ebenso vorwiegend Ein- und Zweifamilienhäuser zu finden. Als städtebauliche Besonderheiten sind hier die historische Bausubstanz der Altstadt, das Helios Klinikum Dachau sowie das MD-Areal der ehemaligen Papierfabrik zu nennen. Zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität sind identitätsstiftende kleinräumige Platzstrukturen insbesondere im Bereich der Altstadt zu schaffen und aufzuwerten (siehe ISEK Dachau, S. 84). Ein weiteres Potenzial liegt hier im Bereich der Kreuzung zwischen Kohlbeckstraße und Sommerstraße vor, das in Form eines kleinräumigen Platzes zu nutzen ist.

### **Teilraum Nordost**

Der nordöstliche Teilraum, der zwischen der Bahnlinie und der Schleißheimer Straße liegt und das Gebiet der Sozialen Stadt umgibt, zeichnet sich durch eine vielfältige Funktionsmischung aus. Etwa 14 % der Gesamtbevölkerung von Dachau, was etwa 6.613 Einwohnern entspricht, leben in diesem Gebiet (Demographiebericht Dachau 2020, S. 13). Der Teilraum Nordost ist von mehreren räumlichen Barrieren durchzogen, sodass sich hier vielfältige Strukturen ausbilden. Die Hauptsiedlungstätigkeit innerhalb des Teilraums ist im westlichen Teil zwischen Teilraum Soziale Stadt und Bahntrasse anzutreffen. Bahntrasse, Amper und Erich-Ollenhauer-Straße isolieren hier mehrere Wohngebiete, die nahezu ausschließlich von Ein- und Zweifamilienhäusern geprägt werden. In einem Wohngebiet zwischen Erich-Ollenhauer-Straße, Bahntrasse und Mühlbach sind einige Mehrfamilienhäuser anzutreffen. Als räumlich abgesetzte Ortsteile sind lediglich Würmmühle, die vor allem gewerblich genutzt wird, und Obergrashof zu nennen. Die Wohngebiete östlich der Friedenstraße sind von Ein- und Zweifamilienhäusern sowie von einzelnen Mehrfamilienhäusern im südlichen Teilbereich geprägt. Städtebauliche Besonderheiten des Teilraums sind das Gewerbegebiet Dachau Ost, die KZ-Gedenkstätte, die eingezäunten Flächen der Bereitschaftspolizei Dachau sowie das Josef-Effner-Gymnasium.

### **Teilraum Soziale Stadt**

Im Teilraum "Soziale Stadt", der flächenmäßig am kleinsten ist, lebte zum Stand vom 31. Dezember 2019 ein Viertel der Einwohner von Dachau, was etwa 11.734 Einwohnern entspricht (Demographiebericht Dachau 2020, S. 13). Der Teilraum Soziale Stadt ist räumlich vom Teilraum Nordost umgeben und ist in seiner Ausdehnung dementsprechend deutlich kompakter. Die starke Dominanz von Mehrfamilienhäusern in weiten Teilen des Teilraums sorgt für besonders dichte städtebauliche Strukturen und gleichzeitig viele großflächigere Freiflächen im Siedlungsbestand. Nördlich, östlich und südlich sind diese Strukturen durch Gürtel von Ein- und Zweifamilienhaussiedlungen umgeben. Die städtebaulichen Besonderheiten des Teilraums sind auf Gewerbeflächen im östlichen und südwestlichen Teilbereich, auf die Grundschule Ost und die Mittelschule an der Anton-Günther-Straße sowie die den Ernst-Reuter-Platz zu beschränken.

### **Teilraum Südost**

Im Südosten des Stadtgebiets, gelegen zwischen der Bahnlinie im Westen und der Schleißheimer Straße im Norden, leben derzeit etwa 11 % der Gesamteinwohnerschaft von Dachau, was ungefähr 5.034 Einwohnern entspricht. Dieser Bereich ist vor allem durch jüngere Wohnquartiere sowie die größten zusammenhängenden Entwicklungspotenziale der Stadt im Bereich Augustenfeld geprägt (Demographiebericht Dachau 2020, S. 13). Der Teilraum Südost wird durch große Freiflächen dominiert. Bestehende Siedlungsstrukturen orientieren sich vor allem an Schleißheimer Straße, Theodor-Heuß-Straße sowie an der Münchner Straße. Die Wohngebiete des Teilraums werden weitestgehend von Ein- und Zweifamilienhäusern geprägt. Im Südlichen Teilbereich nahe des Gewerbegebiets Wettersteinring sowie nördlich des Schulzentrums an der Theodor-Heuss-Straße sind Mehrfamilienhäuser anzutreffen. Im Teilbereich Südost weist der Hauptsiedlungskörper der Stadt Dachau kompakte Siedlungsgebiete mit großen räumlichen Unterbrechungen auf. Als städtebauliche Besonderheiten sind hier das Gewerbegebiet Wettersteinring, das Gewerbegebiet NU-Park, das Schulzentrum an der Theodor-Heuss-Straße, sowie das Altpapier Entsorgungsunternehmen und die Kleingartenanlage im südlichen Teilbereich zu benennen.

### **Teilraum Südwest**

Im Teilraum Südwest, der südlich gelegen ist, leben derzeit die meisten Einwohner von Dachau, was einem Anteil von etwa 29 % entspricht. Das entspricht ungefähr 13.916 Einwohnern. Auch hier bestehen weitere Entwicklungspotenziale im südlichen Gebietsteil des MD-Geländes (Demographiebericht Dachau 2020, S. 13). Der Teilraum Südwest ist mit Ausnahme der Freiflächen am Himmelreichweg von einem kompakten Siedlungskörper geprägt. Die Siedlungsbereiche sind weitestgehend Wohngebiete, die von Ein- und Zweifamilienhäusern geprägt sind. Vereinzelt sind Wohngebiete mit Mehrfamilienhäusern, wie beispielsweise entlang der Bahntrasse, westlich der Kunsteisbahn oder im Umgriff der Hauptverkehrsstraßen Münchner Straße, Schillerstraße, Himmelreichweg oder Hermann-Stockmann-Straße anzutreffen. Der Teilraum Südwest verfügt über eine Vielzahl städtebaulicher Besonderheiten. Hier sind unter anderem der südliche Teil des MD-Areals, der Volksfestplatz mit den Schulgebäuden an der Ludwig-Thoma-Straße, der Klagenfurter Platz, das Hallenbad Dachau und die Sportflächen mehrerer Sportvereine entlang der Gröbenrieder Straße zu nennen.

Die Berücksichtigung der Bevölkerungsdichte der Teilräume Dachaus im Flächennutzungsplan ist von entscheidender Bedeutung, da diese Werte einen Einblick in die vorherrschenden Typologien und die damit verbundenen Bedürfnisse der Bewohner bieten. Die Bevölkerungsdichte spiegelt wider, welche Typologien in den Teilräumen dominieren und ermöglicht somit eine gezielte Planung und Entwicklung entsprechender Infrastrukturen und Angebote.

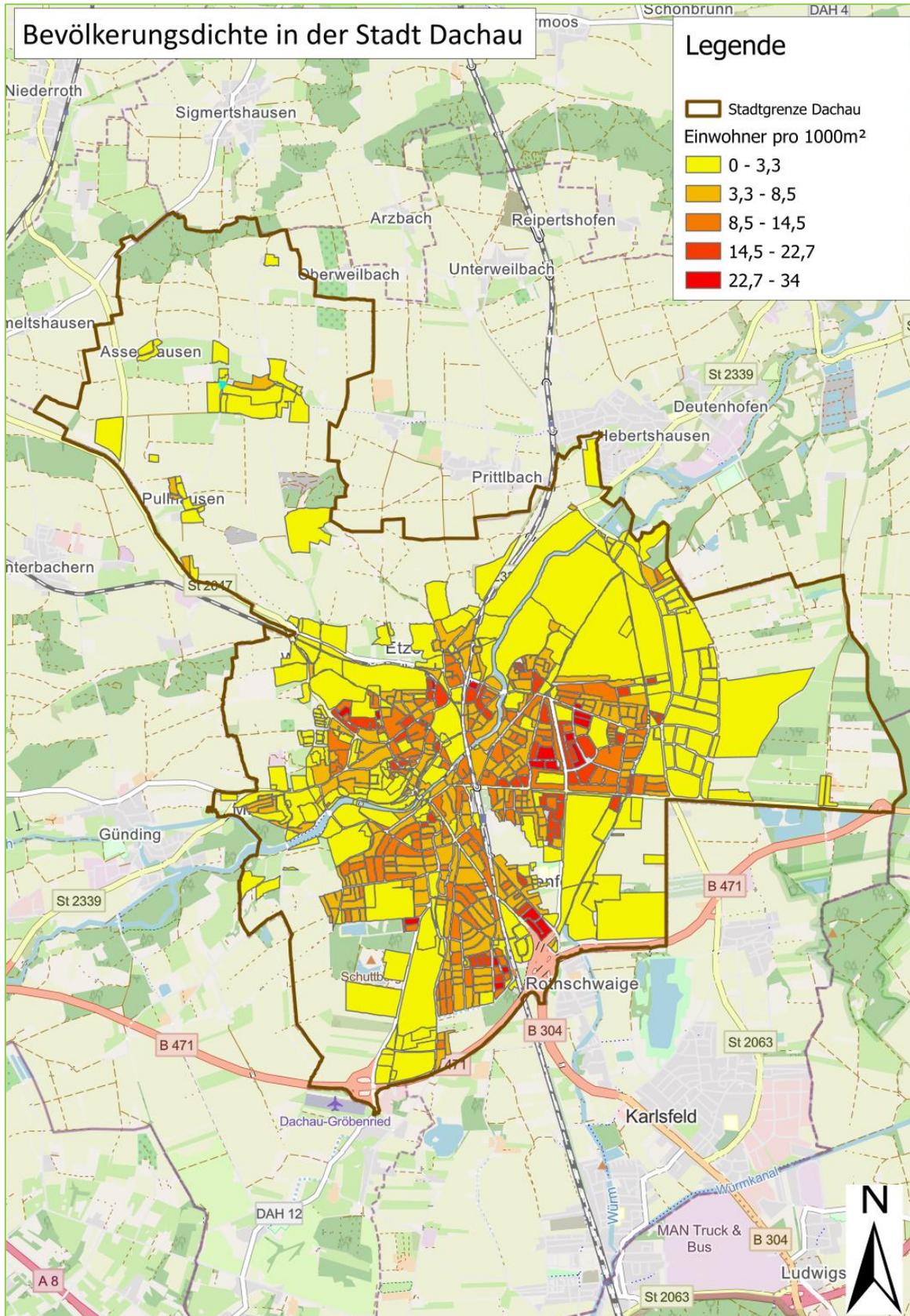


Abbildung 19: Bevölkerungsdichte der Stadt Dachau

In der Stadt Dachau finden sich im Teilraum "Soziale Stadt" sowie in vereinzelt Bereichen der Teilräume Nordost, Nordwest und Südost die höchsten Dichtewerte, die bis zu 22,7 bis 34 Einwohner pro 1.000 Quadratmeter erreichen können. Diese Daten dienen als wichtige Grundlage für die Stadtplanung und -entwicklung, um eine angemessene Versorgung und Lebensqualität für die Bevölkerung sicherzustellen.

### 8.1.1 Vorhandene Bebauungspläne

Mit der Inkraftsetzung des neu aufgestellten Flächennutzungsplans bleiben alle gültigen Bebauungspläne der Stadt Dachau rechtskräftig. Gleichzeitig wurden sie bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans berücksichtigt. Zukünftige Neuaufstellungen oder Änderungen von Bebauungsplänen sind am gültigen Flächennutzungsplan zu orientieren und gemäß § 8 Abs. 2 BauGB daraus zu entwickeln. Nachfolgend werden alle relevanten Bebauungspläne der Stadt Dachau zum Themenbereich Wohnen aufgelistet. Berücksichtigt werden alle rechtskräftigen Bebauungspläne die Wohn- oder Mischnutzungen festsetzen. Bebauungspläne, die ausschließlich Mischnutzung festsetzen, werden grau dargestellt.

Name des Bebauungsplans	Nummer
Neuängergebiet	00/55
Mitterndorf West	00/59
Innere-Münchner-Straße	01/59
Änderung der Satzung Nr. 1/62 im Gebiet zwischen Ferdinand-Birgmann-Straße und Fürstenweg	1/62/1
Änderung der Satzung Nr. 1/62 im Gebiet zwischen Ferdinand-Birgmann-Straße und Fürstenweg	1/62 a
Baugebiet zwischen Sudetenlandstr. Schleißheimerstr. Bayernstr. und Würmstr.	2/62
Änderung der Satzung 2/62	2/62 a
Änderung des Bebauungsplan 2/62	2/62/b
Änderung des Bebauungsplan 2/62	2/62/c
Änderung des Bebauungsplan 2/62	2/62/d
Änderung des Bebauungsplan 2/62	2/62/e
Änderung des Bebauungsplan 2/62	2/62/f
An der Brunhildenstraße zwischen Amperweg und Nibelungenstraße	3/64
An der Fladstraße und Flurstraße	4/65
Südlich des Waldfriedhofes	5/65
Südlich des Waldfriedhofes, vereinfachte Änderung	5/65
1. Änderung von Bebauungsplan 5/65	5/65/a
2. Änderung von Bebauungsplan 5/65	5/65/b
Östlich der Steinkirchner Straße	5/65/c
Nördlich Pacellistraße	5/65/d
An der Münchner Straße	6/65
Münchner Straße - Lessingstraße	7/67
Münchner Straße - Lessingstraße	7/67/a
Sudetenlandstraße-Alte Römerstraße-Würmstraße	9/67
Südlich Erich-Ollenhauer-Straße - östlich Amper	14/71
Am Heideweg	16/72
Gröbmühlänger	17/73
An der Danziger Straße	22/77
an der Josef-Effner-Straße in Dachau-Süd	23/78
1. Änderung von Bebauungsplan 23/78 Josef-Effner-Straße	23/78/a
2. Änderung von Bebauungsplan 23/78 Josef-Effner-Straße	23/78/b

Augustenfeld-Obermoosswaige	24/78
Scheierlwiese, Gebiet zwischen der Münchner Straße, Schleißheimer Straße und Gröbenbach	25/79
Hermann-Stockmann-Straße, Kurfürst-Karl-Theodor-Straße, Gabelsbergerstraße	27/83
Ascherbachweg-Morgensternstraße	28/84
Uldinger Hang	29/84
Mischgebiet an der äußeren Münchner Straße - Ostseite	37/87
Sägstraße	41/88
Eggerten	44/89
Scheierlmühle	45/89
Hochstraße Bereich: zwischen Krankenhaus und Hochstraße	46/89
Polln-, Banater-, Rauschener Straße	47/89
Wohnpark am Neufeld	49/90
Föhrenweg	51/90
Plankenwiese/Fichtenstraße	53/90
Joseph-Effner-Straße	54/90
Erasmus-Reismüller-Straße	56/90
Amperpark	57/90
Gruben-/Otto-Erhart-Straße	60/91
Augsburger-/Krankenhaus-/Göschlstraße	61/91
Südlich Meraner Straße	64/92
Uldinger Hang	68/92
Ziegelstadeläcker	71/94
Jugendgästehaus	72/94
Gröbenrieder Straße	74/94
Theodor-Heuss-Straße/Schleißheimer Straße	77/95
Am Türkengraben	81/95
Martin-Huber-Straße/Amperweg	87/96
Bahnhofstraße	90/97
Am Neufeld (1. Änderung von BPL-Nr. 49/90)	99/98
Roßwachtstraße Nord	100/98
Gärtneriegelände Pilz & Palme	101/98
Östlich des Mitterfeldweges	102/98
Weblinger Hang (1. Änderung von Nr. 71/94)	104/99
Uldinger Hang-West (3. Änderung von Nr. 29/84 / 1. Änderung von Nr. 68/92)	105/99
Liebhofweg (8. Änderung von Nr. 2/62 Sudetenlandstr., Schleißheimer Straße, Bayerstr. und Würmstraße)	108/00
Nördlich Jocherstraße (1. Änderung von Nr. 67/92)	111/00
Ziegelstadeläcker-Mitte (2. Teiländerung von Nr. 71/94)	112/00
Obermoosswaige (1. Teiländerung von Nr. 24/78)	113/01
Augsburger-/Krankenhaus-/Göschlstraße	114/01
Am Sandberg	117/01
Nördlich Jocherstraße Ost (1. Änderung von Nr. 111/00)	118/01
Vorhaben- und Erschließungsplan Ecke Brucker Straße / Ludwig-Dill-Straße	121/02
Gottesackerstraße / Färbergasse	124/02

Bahnhofstraße-West 1. Änderung von Nr. 90/97 Bahnhofstraße	125/03
Gewerbegebiet an der Schleißheimer Straße (3. Änderung von Nr. 96/97)	126/03
Nördlich Landratsamt	129/03
Bahnhof Dachau Stadt - West	134/05
Vorhaben- und Erschließungsplan Gröbmühlstraße 1	135/06
Uldinger Weiher-Nord (1. Änderung von BPL.-Nr. 120/02)	143/07
Uldinger Weiher-Nord (Änderung Baufeld H11)	147/08
Augustenfeld Mitte	149/09
Uldinger Weiher-Nord (Änderung Baufeld H3)	151/09
Südlich Johann-Sperl-Weg	152/10
Sieglindenstraße Süd (Teiländerung von Nr. 57/90 Amperpark)	155/11
Vorhaben und Erschließungsplan Ziegelstadeläcker Südwest	158/12
Dr.-Schwalber-Straße Nordwest (Änderung von Bebauungsplan 46/89)	159/12
Vorhabensbezogener Bebauungsplan "Dr.-Schwalber-Straße Nordost" (Änderung des Bebauungsplan 46/89 Hochstraße)	164/13
Otto-Kohlhofer-Weg	165/14
Pollnstraße 5	179/20
Krankenhausstr. Ecke Augsburg Str. 38	182/21

Tabelle 3: Rechtskräftige Bebauungspläne - Themenbereich Wohnen

### 8.1.2 Flächenressourcenkataster (Bauland-, Baulücken-, Brachflächen- und Leerstandskataster)

Die hohe Anzahl unbebauter Grundstücke in der Stadt Dachau birgt ein enormes Potenzial zur Nachverdichtung im Wohnbereich. Es ist daher von großer Bedeutung, die Bevölkerung für die Schließung dieser Baulücken zu sensibilisieren. Besondere Herausforderungen ergeben sich häufig bei der Schließung von Lücken im Innenbereich, da diese oft als weniger attraktiv aufgrund von Verkehrslärm wahrgenommen werden im Vergleich zu neuen Wohngebieten am Stadtrand. Die Stadt Dachau sollte daher Anreize schaffen, um die Schließung dieser Lücken vorrangig zu fördern. Eine vorrangige Innenentwicklung kommt gleichzeitig den Inhalten des Ziels 3.2 „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ des Landesentwicklungsprogramms Bayern nach.

Eine besondere Rolle nimmt hier das Flächenressourcenkataster der Stadt Dachau ein, das Baulücken und Brachflächen flächenscharf darstellt. Das Flächenressourcenkataster der Stadt Dachau basiert auf der Alkis-Grundlage von 2020. Die darin enthaltenen Daten zu den Flächenpotenzialen wurden jedoch aktualisiert und sind auf dem Stand von November 2023. Die Aktualisierung dieser Potenziale erfolgt halbjährlich, wobei die Stadt keine eigene Erfassung von Leerständen vornimmt. Diese wurden zuletzt bei der Projektaktualisierung im Jahr 2020 im Rahmen einer Ortsbegehung durch Baader Konzepte ermittelt. Die nächste Aktualisierung des Flächenressourcenkatasters durch die Stadt ist für April 2024 geplant. Damit wird sichergestellt, dass die Daten stets aktuell sind und als wichtige Grundlage für die Stadtentwicklung und den Flächennutzungsplan dienen können. Das Flächenressourcenkataster der Stadt Dachau basiert auf einer eigenen Methodik zur Erfassung von Innenentwicklungspotenzialen. Der Untersuchungsraum umfasst den Innenbereich gemäß § 34 BauGB sowie alle Bebauungsplangebiete, einschließlich des Außenbereichs im Innenbereich. Bauerwartungsland gemäß dem Flächennutzungsplan gehört nicht zu den Innenentwicklungspotenzialen. Die Vorgehensweise ist flächendeckend angelegt. Bei den Potenzialtypen werden verschiedene Typen ausgewählt, darunter klassische Baulücken, geringfügig bebaute Grundstücke, Gewerbebrachen (mit und ohne Restnutzung), Hofstellen (leerstehend oder mit Restnutzung), leerstehende Infrastruktureinrichtungen, Konversionsflächen, leerstehende Wirtschaftsgebäude am Ortsrand und leerstehende Wohngebäude. Besonderes Augenmerk liegt in der Regel auf Baulücken und Leerständen, jedoch wird empfohlen, ein breites Spektrum an Potenzialtypen zu erfassen, um frühzeitige Einschränkungen zu vermeiden. Die Erhebung erfolgt auf Flurstücksebene mit einer Zuordnung des entsprechenden Potenzialtyps und kann mithilfe von Flurkarten, Luftbildern, Begehungen und Befragungen von Ortskundigen durchgeführt werden. Bei der Charakterisierung der Potenzialflächen erfolgt eine Prüfung der baurechtlichen Einordnung sowie die Erhebung relevanter Informationen wie Flurstücksnummer, -größe, Adresse, Erschließungszustand und

mögliche Entwicklungshemmnisse. Die Flächenressourcen der Stadt Dachau verteilen sich wie folgt auf das Stadtgebiet.

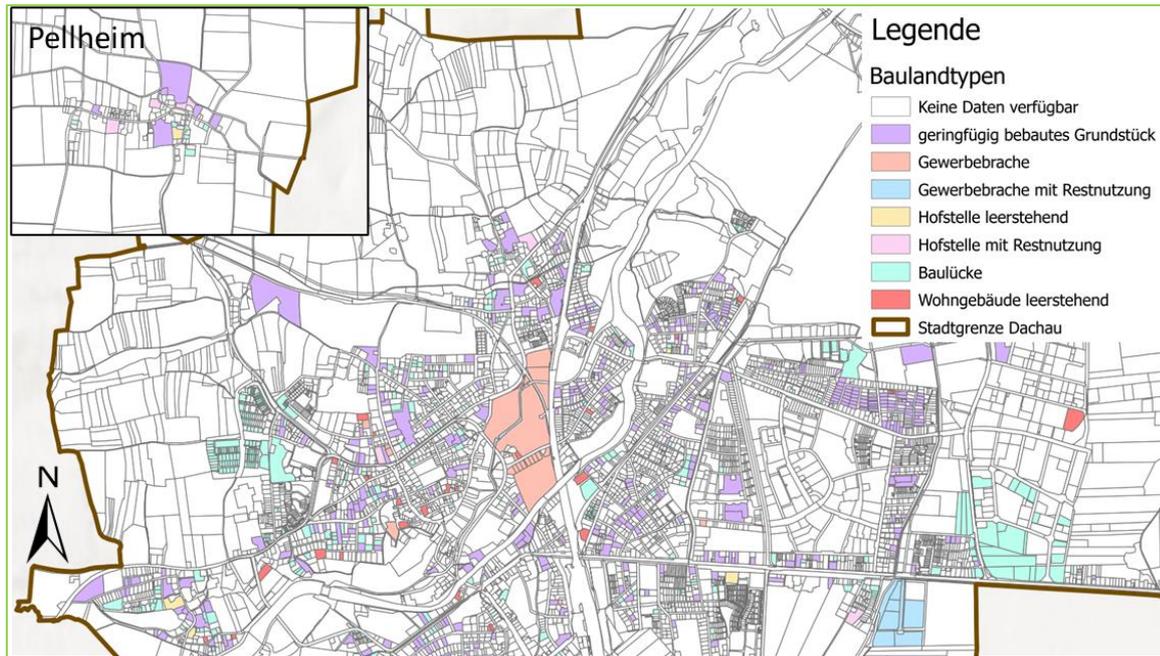


Abbildung 20: Flächenressourcenkaster des Stadtgebietes Dachau Nord (Stand: 2020-2023)

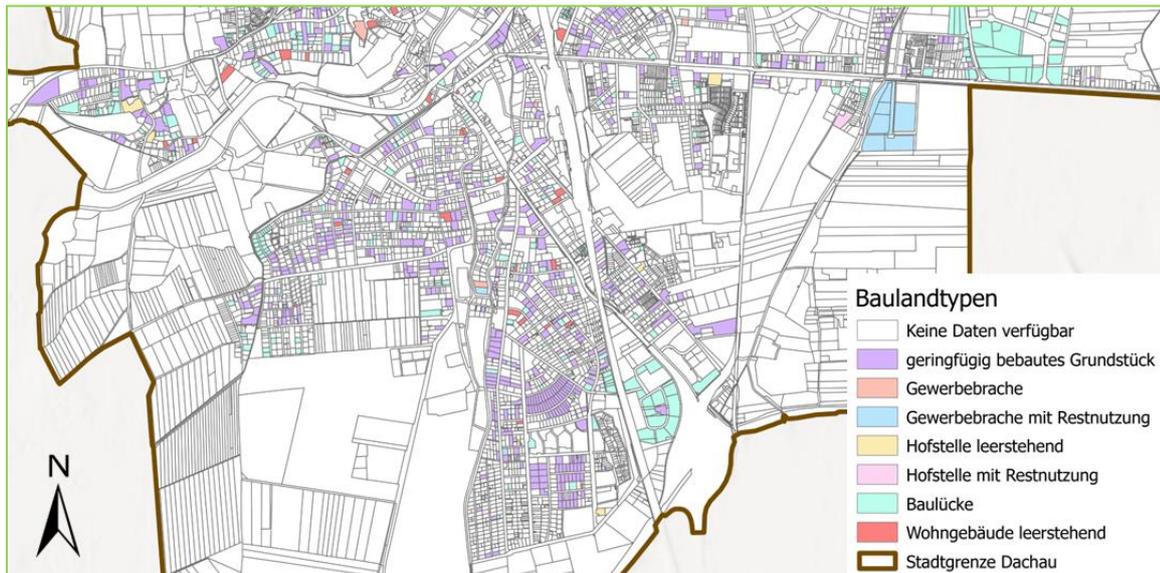


Abbildung 21: Flächenressourcenkaster des Stadtgebietes Dachau Süd (Stand: 2020-2023)

Die Verteilung der Flächenressourcen im Stadtgebiet Dachau gemäß des Flächenressourcenkasters zeigt eine vielfältige Struktur. Geringfügig bebaute Grundstücke sind weit verbreitet und treten vor allem in Ein- und Zweifamilienhaussiedlungen auf, häufig entlang länglicher Flurstücke. Gewerbebrachen finden sich hauptsächlich im Altstadtbereich, wobei das MD-Areal besonders hervorzuheben ist. Gewerbebrachen mit Restnutzung sind nahezu ausschließlich im NU Park zu finden. Leerstehende Hofstellen sind lediglich in Mitterndorf, Pellheim und an der Schleißheimer Straße zu finden, während Hofstellen mit Restnutzung ebenfalls nur in räumlich abgesetzten Ortsteilen anzutreffen sind. Baulücken sind vereinzelt über das Stadtgebiet verteilt, wobei größere Ansammlungen im südlichen Teil des Gewerbegebiets Dachau Ost, am Wettersteinring, in Mitterndorf und in Udlding zu finden sind. Leerstehende Wohngebäude liegen ebenfalls vereinzelt über das Stadtgebiet verteilt, ohne einen klaren Schwerpunkt zu haben.

Grundsätzlich ist festzuhalten, dass im Bestand ein vielfältiges Potenzial zur Nachverdichtung besteht. Hier sind die Potenziale in den bestehenden Gewerbegebieten hervorzuheben. Durch eine gezielte Innenentwicklung können nicht nur die Flächenressourcen effizienter genutzt, sondern auch eine nachhaltige Stadtentwicklung gefördert werden, die zur Vitalität und Attraktivität des Stadtbildes beiträgt.

### 8.1.3 Innenentwicklungspotentiale

Die Innenentwicklungsstrategie für den Zeitraum von 2009 bis 2019 in Dachau zeichnet ein Bild des Wandels und der Entwicklung innerhalb des städtischen Gebiets. Folgende Ergebnisse dieser Bilanz verdeutlichen die Veränderungen im Stadtgefüge:

Im Laufe der Jahre verringerten sich die Baulücken innerhalb des Stadtgebiets erheblich. Zwischen 2009 und 2019 hat sich ihre Anzahl um mehr als die Hälfte reduziert, was einem Rückgang von 198 Baulücken oder 53% entspricht. Gleichzeitig wurde die gesamte Fläche der Baulücken von 43,5 Hektar auf 18,8 Hektar reduziert.

Im Jahr 2019 wurden bei der Kartierung 32 neue unbebaute Grundstücke (Baulücken) auf einer Gesamtfläche von 4,8 Hektar identifiziert. Dies unterstreicht das fortlaufende Interesse und die Möglichkeiten der innerstädtischen Entwicklung.

Die Zahl der geringfügig bebauten Grundstücke, die 2009 erfasst wurden, ist bis 2019 um 146 auf 496 Flächen gesunken, was einem Rückgang von 23% entspricht. Zugleich wurden 58 neue Grundstücke dieser Art erfasst, was auf eine kontinuierliche Veränderung und Nutzungsumwandlung hinweist.

Von den anfänglich 10 erfassten Althofstellen wurden im Jahr 2019 noch 5 als Potenzial für weitere Entwicklung betrachtet, jedoch kamen 6 neue Althofstellen hinzu. Dies zeigt sowohl die Dynamik als auch die Komplexität der Stadtentwicklung.

Des Weiteren wurden 17 neue Brachflächen mit einer Gesamtfläche von 6,6 Hektar erfasst, was auf ein weiteres Potenzial für zukünftige Entwicklungsvorhaben hinweist.

Leerstehende Wohngebäude, die 2009 nicht im Kataster verzeichnet waren, wurden im Jahr 2019 erstmals erfasst. Acht Gebäude waren bereits in der Katasteraufnahme enthalten, während zusätzlich 12 leerstehende Wohngebäude bei der Kartierung vor Ort identifiziert wurden.

Zusammenfassend beträgt der Bestand an Innenentwicklungspotenzialen im Jahr 2019 insgesamt 830 auf einer Fläche von 121,5 Hektar, einschließlich geringfügig bebauter Grundstücke, die nur teilweise bebaubar sind. Dies verdeutlicht das anhaltende Engagement und die vielfältigen Chancen für eine nachhaltige Stadtentwicklung in Dachau.

Innenentwicklungspotenzialtyp	Bestand 2009 im Kataster		Bestand 2019 im Kataster		neu hinzugekommen/kartiert 2019		Bestand gesamt 2019 im Kataster	
	Anz.	ha	Anz.	ha	Anz.	ha	Anz.	ha
Baulücken	374	43,5	176	18,8	32	4,8	208	23,6
geringfügig bebauten Flächen*	642	70,4	496	49,4	58	19,3	554	68,7
Althofstellen z.T. mit Restnutzung	10	2,2	5	1,7	6	2,2	11	3,9
Brachflächen z. T. mit Restnutzung	24	17,3	20	17,0	17	6,6	37	23,6
Wohngebäude leerstehend	-	-	8	0,7	12	1,0	20	1,7
<b>Potentiale gesamt</b>	<b>1.050</b>	<b>133,4</b>	<b>705</b>	<b>87,6</b>	<b>125</b>	<b>33,9</b>	<b>830</b>	<b>121,5</b>

Abbildung 22: Innenentwicklungspotentiale Bestand 2019 (Quelle: Innenentwicklungsstrategie 2019)

Die Bilanz des Monitorings der Innenentwicklungsstrategie für Dachau von 2009 bis 2019 liefert wichtige Erkenntnisse über die Fortschritte und Erfolge in der Nutzung von innerstädtischen Potenzialflächen. Die Ergebnisse werden nachfolgend dargestellt.

Insgesamt wurden im Vergleich zu 2009 392 Potenzialflächen aktiviert, bebaut oder neu genutzt, was etwa 37% des damaligen Bestandes entspricht. Diese aktivierten Potenziale erstrecken sich über eine Fläche von insgesamt 30,5 Hektar, was etwa 23% der Potenzialflächen von 2009 ausmacht. Zu beachten ist hierbei, dass es sich bei den aktivierten Flächen um tatsächlich nutzbare Areale handelt, einschließlich der Teilungen von großen geringfügig bebauten Grundstücken oder Hofstellen.

Ein Großteil der aktivierten Flächen stellt eine echte Innenentwicklung dar, wobei beispielsweise Baulücken in älteren Siedlungsquartieren aufgefüllt wurden. Von den 235 bebauten Baulücken, was 63% der 2009 erfassten Baulücken entspricht, liegen 163 in Bebauungsplangebieten (69%).

Des Weiteren fand auf 149 der ehemals erfassten geringfügig bebauten Flächen eine Veränderung statt, was einer Aktivierungsrate von 23% entspricht. Insgesamt wurden 8 Hektar der ursprünglich erfassten 70,4 Hektar an geringfügig bebauten Grundstücken genutzt, wobei oft Grundstücke mit kleinen Zuschnitten abgetrennt wurden.

Von den ursprünglich 10 erfassten Althofstellen wurden 8 wieder genutzt, was auf eine erfolgreiche Reaktivierung dieser historischen Flächen hinweist.

Zusätzlich wurden bei der Kartierung vor Ort 93 "aktivierte" Grundstücke (5,3 Hektar) ermittelt, die nicht im Innenentwicklungskataster als Potenzial erfasst waren. Auf diesen Flächen wurden neue Wohneinheiten geschaffen, zum Beispiel durch den Abriss von Einfamilienhäusern und den Bau von Mehrfamilienhäusern oder Wohnblöcken.

Diese ausgewählten Ergebnisse verdeutlichen den erfolgreichen Fortschritt bei der innerstädtischen Entwicklung und zeigen das Engagement der Stadt Dachau für eine nachhaltige und zukunftsorientierte Stadtentwicklung.

Die Innenentwicklungsstrategie für Dachau reflektiert die erheblichen Veränderungen und Erfolge in der Entwicklung von Potenzialflächen und der Schaffung von Wohnraum im Zeitraum von 2009 bis 2019.

Eine umfassende Analyse ergab, dass von den 392 seit 2009 neugebauten oder umgenutzten Potenzialflächen der überwiegende Teil für Wohnzwecke genutzt wurde. Insgesamt entstanden dabei 858 neue Wohneinheiten, während nur vergleichsweise wenige Flächen gewerblich genutzt wurden oder eine Sondernutzung wie Kindertagesstätten aufwiesen. Darüber hinaus waren einige Flächen zum Zeitpunkt der Erfassung im Mai 2019 noch im Bau oder Umbau, wodurch die genaue Anzahl der entstandenen Wohneinheiten noch nicht abschließend bestimmt werden konnte.

Zusätzlich wurden auf den neu aktivierten Flächen außerhalb des bereits im Kataster erfassten Gebiets weitere 299 Wohneinheiten geschaffen. Insgesamt sind somit seit 2009 beachtliche 1157 neue Wohneinheiten in Dachau entstanden.

Diese Zahlen verdeutlichen die wachsende Bedeutung des Wohnungsbaus und unterstreichen das Engagement der Stadt Dachau für eine nachhaltige Stadtentwicklung. Der Flächennutzungsplan trägt dazu bei, die Bedürfnisse der Bevölkerung zu berücksichtigen und die städtische Infrastruktur entsprechend anzupassen, um eine lebenswerte Umgebung für die Bürgerinnen und Bürger zu schaffen.

Die Innenentwicklungsstrategie für Dachau zeichnet ein Bild einer kontinuierlichen und umfassenden Bauentwicklung sowie Nachverdichtung im Siedlungsbestand der Stadt. Diese Entwicklung erstreckt sich sowohl auf die erfassten Potenzialflächen als auch auf andere Bereiche des Siedlungsgebiets. Im Jahr 2019 bestehen immer noch bedeutende Innenentwicklungspotenziale, die 830 Potenzialflächen auf einer Gesamtfläche von 121,5 Hektar umfassen. Dies unterstreicht die fortlaufende Dynamik und die Möglichkeiten zur weiteren städtebaulichen Entwicklung in Dachau. Gleichzeitig gewinnen innerörtliche private und öffentliche Grünflächen und -strukturen an Bedeutung, sowohl als Reaktion auf die Anpassungsnotwendigkeiten an den Klimawandel als auch zur Erhaltung der Wohnqualität im bestehenden Siedlungsbestand bei verträglichen Dichten. Das Innenentwicklungskataster, einschließlich des Monitorings, bietet eine qualifizierte Informationsgrundlage zur Bewertung und Steuerung der innerstädtischen Entwicklung, die vielen anderen Kommunen bisher fehlt.

Diese Ergebnisse können gezielt genutzt werden, um eine zukunftsorientierte Siedlungsentwicklung zu fördern. Dazu zählen die Identifizierung von Schwerpunkten der Siedlungsentwicklung im Bestand, die gezielte Steuerung der Nachverdichtung sowie die Sicherung und Entwicklung von Frei- und Grünflächen, um eine lebenswerte Umgebung für die Bürgerinnen und Bürger von Dachau zu gewährleisten.

Rahmenplanung Augustenfeld Nord wird aufgrund aktueller Entwicklungen und Entscheidungen im Stadtrat im FNP in seiner ursprünglich geplanten Ausdehnung nicht weiter berücksichtigt.

## 8.2 WOHNBEDARFSANALYSE

Wie bereits in Kapitel 6.4.2 ausgeführt, ist anzunehmen, dass sich der allgemeine Trend einer abnehmenden Geburtenrate und einer gleichzeitig steigenden Sterberate auch in der Stadt Dachau in den kommenden Jahren fortsetzen wird. Basierend auf dem Demographiebericht der Stadt Dachau aus dem Jahr 2020 wird bei fehlender Ausweisung neuer Wohnbauflächen ein leichter Rückgang der Bevölkerungszahl von 47.864 EW im Jahr 2019 auf bis zu 45.469 EW im Jahr 2037 ohne weitere Wanderungen erwartet (siehe Abb. 10).

Durch die Ausweisung neuer Wohnbauflächen hat die Stadt Dachau die Möglichkeit, die zukünftige Einwohnerzahl maßgeblich zu steuern. Ein maximal realistisches Wachstumsziel von <1% pro Jahr würde von den Werten des Jahres 201 (47.864 EW) bis zum Planungshorizont des Flächennutzungsplanes 2040 rd. 11.100 zusätzliche Einwohner bedeuten. Der Bevölkerungsstand würde im Jahr 2040, bei einem kontinuierlichen Wachstum von einem Prozent, bei 58.987 EW liegen. Zur Einhaltung dieser Wachstumsbegrenzung wurden unter anderem Entscheidungen für bestehende Wohnbauplanungen getroffen. Die Entwicklung am MD-Gelände wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens fortgeführt, und das Ergebnis aus den aktuellen Verhandlungen mit dem Grundstückseigentümer wird dem Stadtrat zur Entscheidung vorgelegt. Das Bebauungsgebiet Augustenfeld-Zentrum wird vorerst nur das Baufeld des TSV-Stammgeländes mittels eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans weiterentwickeln, während die übrige Bebauung zurückgestellt wird, wie bereits in der Rahmenplanung vorgesehen. Es werden darüber hinaus keine zusätzlichen oder neuen Bebauungspläne für weitere Wohnbebauung im Stadtgebiet aufgestellt, außer in den Fällen, in denen sich durch die Fortschreibung des Demographieberichts ein neuer Sachverhalt zur Überprüfung ergibt, voraussichtlich im Jahr 2024. Dies betrifft insbesondere den jährlichen Bevölkerungszuwachs, der nachweislich unter 1 % liegt, selbst wenn weitere Bebauungspläne ausgewiesen werden. Alternativ wird die Möglichkeit einer neuen Wohnbauentwicklung durch soziale Wohnbaugenossenschaften in Betracht gezogen.

Das 1%-Wachstumsziel erscheint tauglich, insbesondere vor dem Hintergrund der erforderlichen sozialen Infrastruktur, die die Stadt dafür bereitstellen muss. Da das Bevölkerungswachstum in der Stadt nicht allein durch bereits ausgewiesene Wohnbauflächen realisiert werden kann, müssen im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans potenzielle neue Wohnbauflächen auf ihre Eignung hin überprüft werden.

Die künftige Deckung des Wohnungsbedarfs in Dachau soll primär durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. Sollte das Potenzial für Innenentwicklung nicht ausreichen, werden neue Flächen nur in Betracht gezogen, wenn sie leicht erschlossen werden können und sich in unmittelbarer Nähe zu den Ortszentren, der S-Bahn, Schulen und Grünanlagen befinden. Das Bevölkerungswachstum wird moderat gehalten. Angesichts der bereits dichten Besiedlung in Dachau wird eine behutsame Weiterentwicklung des Wohnstandorts angestrebt. Zukünftige Bauprojekte und Wohnformen sollen insbesondere den Bedürfnissen von Familien mit Kindern und Senioren gerecht werden. Dabei strebt die Stadt Dachau ein vielfältiges Angebot an Wohnungen an, das auch für Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter lokaler Unternehmen attraktiv ist. Durch diese Strategie soll langfristig die Zahl der Pendlerinnen und Pendler reduziert und der innerörtliche Verkehr verringert werden.

## 8.3 WOHNBAUFLÄCHENPOTENTIALE

Die Fortschreibung des Demographieberichts der Stadt Dachau aus dem Jahr 2020 zeigt die demographische Entwicklung und die damit verbundenen Flächenpotenziale für die Wohnbauentwicklung auf. Dabei wird noch von der veralteten vollständigen Wohnbauentwicklung des Augustenfelds ausgegangen. Die Einwohnerentwicklung in Dachau seit Beginn des Jahrhunderts ist stark von Zuwanderungen geprägt, hauptsächlich aufgrund der Attraktivität der Region München. In den letzten zehn Jahren verzeichnete die Stadt einen Anstieg der Einwohnerzahl um etwa 13%, was rund 5.500 neuen Einwohnern entspricht. In jüngster Zeit übersteigt die Anzahl der Geburten deutlich die der Sterbefälle, jedoch bleibt der Beitrag der Geburtenüberschüsse zur Gesamteinwohnerentwicklung hinter den Wanderungssalden zurück. Die hohen Zuwanderungen beeinflussen maßgeblich die Altersstruktur der Bevölkerung, wobei allgemeine demografische Trends wie gestiegene Geburtenraten und eine Zunahme älterer Bevölkerungsgruppen abgeschwächt oder verstärkt werden.

Prognosemodelle zeigen, dass die Einwohnerzahl bis 2037 je nach Wanderungsszenario stark variieren könnte. Im Modell mit Wanderungen wird ein Anstieg von fast 28% prognostiziert, während ohne weitere

Zuzüge und Fortzüge ein Rückgang um etwa 5% erwartet wird. Unterschiedliche Teilräume weisen aufgrund von Wohnbaugebieten unterschiedliche Entwicklungen auf. Besonders im Südosten wird ein deutlicher Zuwachs erwartet, während andere Gebiete stagnieren oder sogar Einwohner verlieren könnten. Die Altersstruktur verschiebt sich ebenfalls, wobei der Anteil, der unter 20-Jährigen steigt und der Anteil der über 60-Jährigen zunimmt, jedoch durch Zuwanderungen abgemildert wird.

Hinsichtlich der Flächenpotenziale für Wohnzwecke zeigt die Auswertung ein Gesamtpotenzial von etwa 134,4 Hektar für Nachverdichtung, Um-, Neu- und Siedlungserweiterungsflächen in den Wohn- und Mischgebieten von Dachau. Etwa zwei Drittel dieses Potenzials liegen im Siedlungsbestand, während ein Drittel potenzielle Siedlungserweiterungsflächen umfasst. Die Verteilung des Potenzials variiert stark zwischen den Teilräumen der Stadt, wobei der Nordwesten und Südwesten den größten Anteil ausmachen. Nachverdichtungspotenziale konzentrieren sich vor allem im westlichen Stadtgebiet, während der Nordosten keine Siedlungserweiterungspotenziale aufweist. Der Teilraum Soziale Stadt trägt trotz seiner Größe ebenfalls signifikant zum Flächenpotenzial bei.

Diese Erkenntnisse sind entscheidend für die zukünftige Stadtentwicklung und die Planung des Flächennutzungsplans, um die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung in Dachau langfristig zu erfüllen.

Teilraum		Soziale Stadt	NO	NW	SO	SW	Dachau
Flächenpotenziale Siedlungsbestand	Absolut in ha	9,9	18,9	35,2	5,2	29,9	89,2
	Anteilig	11%	21%	39%	6%	34%	100%
Flächenpotenziale Siedlungserweiterung	Absolut in ha	0,0	0,0	8,5	22,3	14,3	45,2
	Anteilig	0%	0%	19%	49%	32%	100%
Flächenpotenziale gesamt	Absolut in ha	10,0	19,1	44,1	27,5	44,6	135,4
	Anteilig	7%	14%	33%	20%	33%	100%

Abbildung 23: Flächenpotenziale nach teilräumlicher Gliederung

Die Umsetzung der Flächenpotenziale bis zum Jahr 2037 in Dachau wird voraussichtlich nicht vollständig erfolgen, da viele der potenziellen Flächen sich in Privatbesitz befinden und der Stadtverwaltung somit entzogen sind. In Absprache mit der Stadtverwaltung wurden daher Annahmen zur prozentualen Umsetzung pro Jahr bis 2037 getroffen, die im Anhang 1 zu finden sind. Bereits laufende Bauleitplanungen wie das Augustenfeld Zentrum und das MD-Gelände wurden in die Planungen einbezogen.

Es wird erwartet, dass bis 2037 etwa 42% (37,2 Hektar) der Flächenpotenziale im Siedlungsbestand einer Bebauung zugeführt werden. Ebenso sollen 42% (18,9 Hektar) der Flächenpotenziale für Siedlungserweiterungen entwickelt werden.

Die stärkste Entwicklung im Siedlungsbestand wird im Teilraum Nordost erwartet, wo voraussichtlich 58% (11,0 Hektar) der Flächenpotenziale bis 2037 entwickelt werden. Im Teilraum Soziale Stadt wird mit einer Entwicklung von 33% (3,2 Hektar) der Flächenpotenziale gerechnet, während im Teilraum Südost mit 39% (2,0 Hektar) gerechnet wird.

Die größte zusammenhängende Entwicklungsfläche im Siedlungsbestand, das zentrale MD-Gelände, verteilt sich auf die Teilräume Nordwest und Südwest. Es wird erwartet, dass im Teilraum Nordwest etwa 35% (12,3 Hektar) der Flächenpotenziale umgesetzt werden, während im Teilraum Südwest 29% (8,7 Hektar) entwickelt werden.

Die größte zusammenhängende Siedlungserweiterung ist durch das Augustenfeld Zentrum im Teilraum Südost geplant. Hier sollen etwa 76% (17,0 Hektar) der vorhandenen Flächenpotenziale bis 2037 umgesetzt

werden. Des Weiteren ist mit der Entwicklung des Vorhabens Mitterndorf im Teilraum Nordwest eine Siedlungserweiterung geplant, wodurch etwa 22% (1,9 Hektar) der Flächenpotenziale umgesetzt werden.

Insgesamt sollen gemäß dem Prognoseszenario bis 2037 rund 3.800 Wohnungen errichtet werden, was einem Durchschnitt von etwa 211 Wohnungen pro Jahr entspricht. Der Schwerpunkt der Wohnbautätigkeit liegt auf den Teilräumen Südost und Nordwest, insbesondere durch die Projekte Augustenfeld Zentrum und MD-Gelände. Etwa zwei Drittel der Wohnbautätigkeit findet im Siedlungsbestand statt. Die prognostizierten Nettozuzüge bis 2037 umfassen insgesamt rund 12.950 Personen. Dabei generiert sich etwa die Hälfte durch den Generationenwechsel und ein weiteres Viertel aus den Projekten Augustenfeld Zentrum und MD-Gelände.

Geplante Siedlungserweiterungen im Augustenfeld werden auf Grundlage eines Stadtratbeschlusses vorerst eingestellt. Demzufolge sind die Daten für den Teilraum Südost in ihrem Ausmaß zu relativieren.

## 8.4 ENTWICKLUNGSKONZEPT WOHNBAUFLÄCHEN

Im Entwicklungskonzept für Wohnbauflächen der Stadt Dachau werden geeignete Flächen zur Bebauung und Nutzung im Rahmen des Flächennutzungsplans identifiziert. Dieser Prozess beinhaltet die Ermittlung des Wohnungsbedarfs für die Geltungsdauer des Flächennutzungsplans sowie die Auswahl von Flächen, die für Bauzwecke geeignet sind. Dabei kommt den entwickelten zentralen Änderungsbereichen des Flächennutzungsplans eine besondere Bedeutung zu. Im Rahmen dieser Entwicklung wurden Konflikte zwischen unterschiedlichen Nutzungsansprüchen sowie den Belangen des Natur- und Umweltschutzes identifiziert. Diese frühzeitige Erfassung ermöglichte eine Abwägung der konkurrierenden Interessen bereits in einem frühen Stadium der Planung. Die Berücksichtigung von Umwelt- und Siedlungsbereichsbelangen trägt typischerweise dazu bei, Konflikte zu minimieren und eine bessere Durchsetzung der Planung zu erreichen.

### 8.4.1 Gesamtbilanz Wohnen

#### 1. Rücknahmebereiche Wohnen (Reserveflächen)

a. Geplante Rücknahme Wohnbauflächen Himmelreich	15 ha
b. Geplante Rücknahme Wohnbauflächen Udldinger Hang	4,7 ha
c. Geplante Rücknahme Wohnbauflächen Augustenfeld Mitte	3,4 ha
d. Geplante Rücknahme Wohnbauflächen Augustenfeld Süd	6 ha

**Summe der Rücknahmen 29,1 ha**

#### 2. Geplante Wohnbauflächen neu

a. Geplantes Wohnen MD-Gelände	2,9 ha
b. Geplantes Wohnen Augustenfeld Mitte	1,3 ha
c. Geplantes Wohnen TSV-Gelände/Augustenfeld (Jahnstraße)	2,2 ha
d. Geplantes Wohnen TSV-Gelände (Alte Römerstraße)	1,6 ha
e. Udldinger Hang Nordwest	0,3 ha

**Summe des geplanten Wohnen 8,3 ha**

#### **Verkleinerung der Bauflächenreserve um 20,8 ha Wohnbauflächen gegenüber dem aktuellen FNP.**

Die Vorgabe einer Priorisierung der Innenentwicklung im Bestand und weitestgehende Reduzierung der Neuausweisung von Wohnbauflächen wird damit umgesetzt.

#### 3. Neudarstellung bestehender Wohnbauflächen

- Saubachsiedlung
- Augustenanger
- Landwieder Straße, nördlich der B 471

In der Neudarstellung wird der bestehenden Genehmigungslage Rechnung getragen und die Bebauung gleichzeitig auf die Bestandsflächen beschränkt. An aufgeführten Standorten ist keine weitere bauliche Entwicklung vorgesehen.

Im folgenden Kapitel 8.4.2 werden die geplante Rücknahme der Wohnbaufläche im Bereich Augustenfeld Mitte sowie das geplante Wohnen im Bereich Augustenfeld Mitte und das geplante Wohnen im Bereich TSV-Gelände/ Augustenfeld (Jahnstraße) gemeinsam behandelt. Das geplante Wohnen im Bereich MD-Gelände wird nicht gesondert betrachtet, da es aufgrund seiner bisherigen Flächennutzung als Gewerbefläche nicht als zentraler Änderungsbereich behandelt wird.

#### 8.4.2 Darstellung der zentralen Änderungsbereiche

##### Bereich 1 a: Himmelreich

Das Himmelreich ist ein etwa 18 Hektar großer Bereich südlich des Himmelreichwegs, der hauptsächlich landwirtschaftlich genutzt wird. Seine westliche Grenze bildet die Adolf-Hölzel Straße, während die Eschenrieder Straße im Osten verläuft. Im Süden erstreckt sich ein Freizeitbereich. Das Gebiet beherbergt sowohl landwirtschaftliche Flächen als auch Freizeitmöglichkeiten. Es gibt Dauerkleingärten sowie eine Container-Flüchtlingsunterkunft entlang des Himmelreichwegs. Das Himmelreich bietet mit seinen landwirtschaftlichen Nutzflächen Raum für Bauernhöfe und Felder. Im Freizeitbereich finden sich Parks, Spielplätze und Erholungswege. Die Mischung aus verschiedenen Nutzungen macht das Himmelreich zu einem vielseitigen Bezirk für Bewohner und Besucher gleichermaßen



Abbildung 24: Änderungsbereich Himmelreich

Im bestehenden Flächennutzungsplan ist eine klare Zielsetzung für das Himmelreich definiert, die darin besteht, die Fläche für den Wohnungsbau umfassend zu erschließen. Dabei ist vorgesehen, etwa 15 Hektar für allgemeine und reine Wohnbauflächen zu nutzen. Zusätzlich ist ein Gemeinbedarfsbereich für soziale Zwecke entlang des Himmelreichwegs mit einer Fläche von 0,5 Hektar geplant. Dieser Bereich soll soziale Einrichtungen oder öffentliche Dienstleistungen aufnehmen. Ein weiterer Schwerpunkt des Plans ist die Schaffung einer zentralen Grünachse, die als Verbindung zur angrenzenden Freifläche und zum Freizeitbereich im Süden fungiert. Diese Grünachse wird nicht nur als Durchgangsrouten, sondern auch als Erholungsraum für Bewohner und Besucher dienen. Bisher liegt jedoch noch keine verbindliche Bauleitplanung in Form eines Bebauungsplans vor. Dies bedeutet, dass die genaue Umsetzung und Gestaltung der Fläche noch ausstehen und weitere Planungsschritte erforderlich sind, um die Entwicklung des Himmelreichs gemäß den festgelegten Zielen zu realisieren.

Aus landschaftsplanerischer Sicht sind mehrere Aspekte zu berücksichtigen. Die Belange des Klimas, des Wasserhaushalts und der Bodenfunktionen stellen sich als Hindernis für eine Entwicklung der Fläche dar. Dies resultiert aus ihrer hohen bioklimatischen Bedeutung, ihrer Funktion als Kaltluftleitung, dem Vorhandensein eines Bodendenkmals, der relativ guten Bodenertragsklasse, der Überschwemmungsbereiche sowie ihrer Lage im Moor. Aktuell spielt die Fläche aufgrund ihrer vorwiegenden ackerbaulichen Nutzung keine wesentliche Rolle für Erholungszwecke, das Landschaftsbild oder naturschutzfachliche Belange. Dadurch bietet sie Potenzial für eine Entwicklung. Dennoch ist bei der Entwicklung zu beachten, dass die Sichtachse zum Schlossberg erhalten bleibt.

Aus städtebaulicher Sicht sind folgenden Aspekte zu berücksichtigen. Das Gelände ist komplett eben und bietet eine sehr gute Bebaubarkeit. Die Fläche kann gut in die angrenzenden Bebauungsstrukturen integriert werden, was einen Lückenschluss im Bestand ermöglicht. Es besteht die Möglichkeit, Wohnbauflä-

chen mit einer sehr hohen Wohnqualität zu entwickeln, wobei vorhandene Kleingärten in die Planung integriert werden können. Allerdings fehlt derzeit eine fußläufige Anbindung an bestehende Versorgungsbereiche. Die angrenzenden schulischen Angebote sind gut erreichbar, jedoch bereits ausgelastet, was einen Neubau erforderlich macht. Die Lage des Gebiets ist besonders günstig, da es in der Nähe attraktiver Sport- und Freizeitbereiche im Süden liegt. Die Lage ist dezentral, und die verkehrliche Anbindung erfolgt über den Himmelreichweg und einen Kreisell in der Gröbenrieder Straße. Die zusätzlichen Verkehrsmengen, insbesondere im Himmelreichweg, könnten jedoch problematisch sein. Die ÖPNV-Bustaktung ist eher niedrig, da der Bahnhof weiter entfernt liegt. Es gibt keine wesentlichen Konflikte mit oder durch bestehende Nachbarnutzungen. Im Rahmen des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzepts (ISEK) gab es positive Rückmeldungen von Bürgern für eine bauliche Entwicklung dieser Fläche. Es wird empfohlen, den Umfang der Bebauung im Vergleich zum aktuellen Flächennutzungsplan anzupassen. Eine Teilbebauung mit einer Grünverbindung in die angrenzende Landschaft im Süden sowie die Aufnahme eines Quartierszentrums zur Verbesserung des Versorgungsangebots sind vorgesehen.

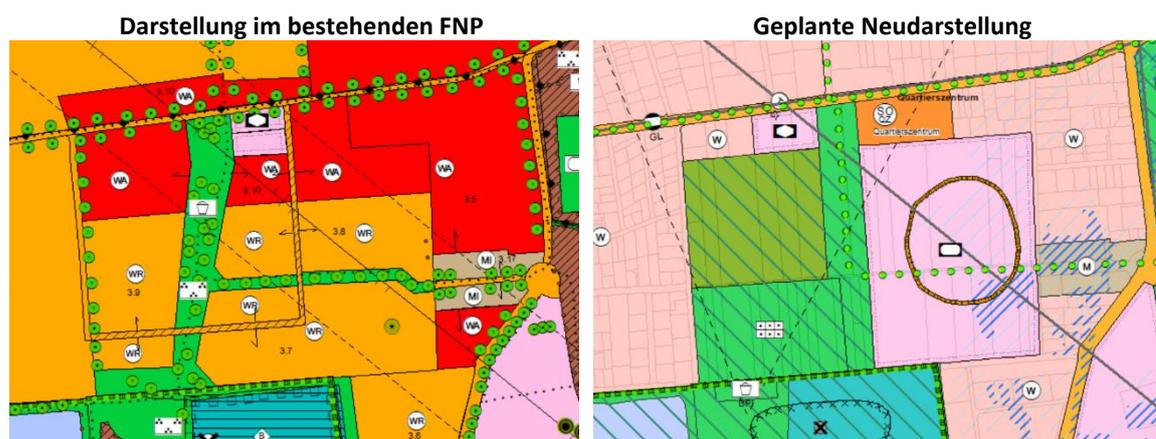


Abbildung 25: FNP Darstellung Himmelreich

Die geplante Neudarstellung des Gebiets umfasst mehrere Schlüsselpunkte. Zunächst ist vorgesehen, auf die Entwicklung von Wohnbauflächen in Zukunft zu verzichten. Stattdessen soll der östliche Teil der Fläche als Gemeinbedarfsfläche für Sportanlagen ausgewiesen werden. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wird diese Option als potenzielle Alternative zur Erweiterungsfläche für Sport westlich der Gröbenrieder Straße vorgestellt. Die Ergebnisse der Beteiligung sollen die Richtung für das weitere Planverfahren bestimmen. Bei der geplanten sportlichen Nutzung sind jedoch einige potenzielle Konflikte zu beachten, darunter die verkehrliche Erschließung, Lärmimmissionen in den angrenzenden Wohngebieten, die teilweise Lage in einem Überschwemmungsgebiet sowie das Vorhandensein eines Bodendenkmals auf der Fläche. Die westlich angrenzenden Flächen sollen hauptsächlich für Kleingärten und Grünbereiche genutzt werden. Dabei ist geplant, den Grünbereich in das "Grüne Band Dachau" zu integrieren. Des Weiteren wird die Gemeinbedarfsfläche für soziale Zwecke, insbesondere für einen Kindergarten (KIGA), weiterverfolgt. Zusätzlich ist die Schaffung eines neuen Bereichs vorgesehen, der als Quartierszentrum (Sonderbaufläche 0,9 ha) am Himmelreichweg dienen soll. Hier sollen öffentliche Angebote und Versorgungseinrichtungen untergebracht werden.

### Bereich 1 b: Uddinger Hang und Uddinger Hang Nordwest

Der Uddinger Hang präsentiert sich als ein besonders strukturreicher Stadtrandbereich im westlichen Teil von Dachau, geprägt von einer Vielzahl an Grünstrukturen und diversen Nutzungen. Nördlich der Brucker Straße erstrecken sich gemischt genutzte Flächen, die eine breite Palette an Aktivitäten und Funktionen beherbergen. Darunter fallen Wohngebiete, ehemalige Ziegeleien, Lehmabbauflächen, eine Baumschule sowie eine Landschaftsgärtnerei. Diese Vielfalt an Nutzungsmöglichkeiten und die Einbettung in die natürliche Umgebung machen den Uddinger Hang zu einem charakteristischen und vielseitigen Teil des Dachauer Stadtbilds.



Abbildung 26: Änderungsbereich Udldinger Hang

Im bestehenden Flächennutzungsplan ist die Struktur des Udldinger Hangs wie folgt festgelegt. Die Ziegelei und die angrenzenden Wohngebäude sind als Flächen für landwirtschaftliche Nutzung gekennzeichnet. Entlang der Brucker Straße erstreckt sich eine gemischte Baufläche, die von der Baumschule ausgeht. Hangaufwärts von der Baumschule sind allgemeine und reine Wohngebiete vorgesehen. Das Gelände des Reiterhofs und die südlich angrenzenden Grünbereiche sind ebenfalls als reine Wohngebiete im Plan verzeichnet und umfassen insgesamt etwa 7 Hektar. Innerhalb der geplanten Wohnbebauung ist eine Gemeinbedarfsfläche für einen Kindergarten vorgesehen. Es handelt sich um eine Bauflächenreserve, für die bisher noch kein konkreter Bebauungsplan erstellt wurde. Diese Strukturierung bietet Raum für potenzielle Entwicklungen und Anpassungen entsprechend zukünftigen Anforderungen und Bedürfnisse der Gemeinde.

Die landschaftsplanerische Einschätzung ergibt eine Vielzahl von Herausforderungen für eine mögliche Entwicklung der Fläche. Die klimatischen Bedingungen stellen eine große Hürde dar, da die Fläche eine bedeutende Rolle als Kaltluftleitbahn einnimmt und eine hohe bioklimatische Bedeutung besitzt. Aufgrund ihrer Topografie, der vielfältigen Landschaftsstrukturen und der vorhandenen Aussichtspunkte ist das Landschaftsbild äußerst sensibel gegenüber baulichen Veränderungen. Die Eignung der Fläche für Erholungszwecke wird als gering eingeschätzt, sowohl aufgrund des sensiblen Landschaftsbildes als auch aufgrund der aktuellen Nutzung als Pferdeweide. Dennoch besteht ein beträchtliches Potenzial für eine öffentliche Erholungsnutzung, das bisher ungenutzt bleibt. Die Fläche beherbergt bestehende Gehölze, Weiher, Artenfunde und kartierte Biotope im Norden, was auf eine geringe Eignung für eine Entwicklung im Sinne des Naturschutzes hinweist. Obwohl nur der östliche Teil wassersensibel ist, wird die Eignung für den Wasserhaushalt insgesamt als relativ gut bewertet. Bei einer etwaigen Entwicklung der Fläche ist es jedoch unerlässlich, die bestehenden Weiher zu erhalten und zu schützen.

Die städtebauliche Bewertung des Gebiets umfasst folgende Aspekte. Das Gelände weist ein leichtes Gefälle nach Süden auf, mit Aufschüttungsbereichen und einem wassergefüllten Hohlraum des Lehmabbaus im Westen. Die Umsetzung der Rahmenplanung hätte zur Folge, dass ein attraktiver und vielfältig strukturierter Ortsrandbereich massiv überprägt würde. Es gibt jedoch auch weniger konfliktreiche Flächen, die als Alternativen zur Verfügung stehen. In der Nähe befindet sich ein Versorgungsbereich entlang der Brucker Straße. Betreuungs- und schulische Einrichtungen sind fußläufig erreichbar, jedoch bereits ausgelastet, ebenso wie das Schwimmbad. Die Verkehrsanbindung über die Brucker Straße ist gut, jedoch besteht eine unzureichende Fuß- und Radwegeverbindung ins Zentrum. Die Aufrechterhaltung der gewerblichen Nutzung des Ziegeleigelandes könnte potenzielle Konflikte verursachen. Die planerische Empfehlung lautet, auf die Umsetzung der Rahmenplanung in diesem Bereich weitestgehend zu verzichten und stattdessen eine Nachverdichtung im bestehenden östlichen Bereich des Feldweges zwischen Brucker Straße und Franz-Xaver-Böck-Straße vorzunehmen. Des Weiteren sollten die Rekultivierungsflächen nördlich der Ziegelei auf ihre Eignung als Flächen für Photovoltaik-Anlagen geprüft werden.

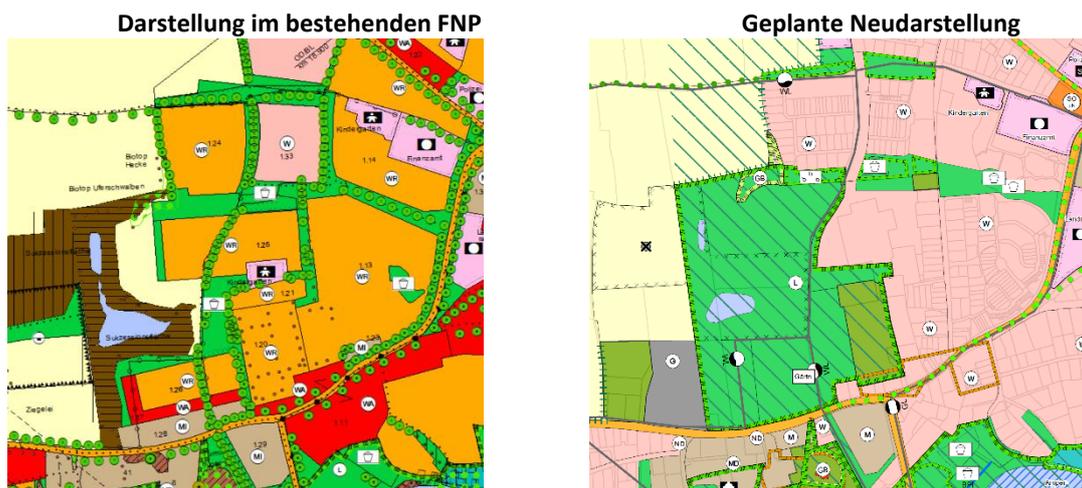


Abbildung 27a: FNP Darstellung Uddinger Hang

Im Rahmen der geplanten Neudarstellung des Uddinger Hanges ergeben sich mehrere signifikante Veränderungen. Zunächst wird das Betriebsgelände der Ziegelei als Gewerbefläche umgewidmet, während die angrenzende Wohnbebauung in eine Grünfläche umgewandelt wird. Diese Maßnahme soll dazu beitragen, den Anteil an Grünflächen in diesem Gebiet zu erhöhen. Des Weiteren wurden sämtliche Bauflächenreserven des Uddinger Hanges, abgesehen von den Flächen des Reiterhofes, aus dem Planentwurf entfernt, um Platz für Grünflächen zu schaffen und die Umweltqualität zu verbessern. Ein besonderer Fokus liegt dabei auf der Integration des Uddinger Hanges in das "Grüne Band Dachau" als bedeutender Grünbereich und Landschaftsschutzgebiet. Darüber hinaus wurde der Standort für die Kindertagesstätte (Kita) vom Uddinger Hang in die Schumannstraße verlegt. Ein Bebauungsplan für diesen Bereich ist bereits in der Aufstellung. Diese geplanten Maßnahmen reflektieren das Bestreben, den Uddinger Hang zu einem prosperierenden, lebenswerten und grünen Stadtteil zu entwickeln, der sowohl den Bedürfnissen der Bewohner als auch dem Umweltschutz gerecht wird.

Nördlich des oben beschriebenen Uddinger Hanges wird die städtebauliche Entwicklungsmöglichkeit durch die Planung einer Kindertagesstätte sowie weiterer kleiner Wohnbauflächen nördlich des Georg-Treu-Weg sowie westlich der Franz-Xaber-Böck-Straße fortgesetzt. Im bestehenden FNP waren diese Flächen als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.



Abbildung 28b: FNP Darstellung Uddinger Hang

### Bereiche 1 c Augustenfeld Mitte/ 2 b Augustenfeld Mitte/ 2 c TSV-Gelände/Augustenfeld (Jahnstraße)

Die Bereiche Augustenfeld Mitte und Augustenfeld Jahnstraße umfassen mehrere Gebiete. In zentraler Lage des Augustenfelds erstrecken sich noch landwirtschaftlich genutzte Flächen, die einen bedeutenden Teil des Gebiets ausmachen. Die TSV-Sportflächen, die derzeit in der Jahnstraße liegen, sind für eine Aussiedelung vorgesehen, um Platz für andere Entwicklungen zu schaffen. Des Weiteren gehören zu diesem Bereich

auch die Verkehrsflächen, die sich in der Nähe des Bahnhofs befinden. Hierzu zählen Bereiche für das Pendlerparken sowie ein Fahrradparkhaus, die auf der Ostseite des Bahnhofs angesiedelt sind. Insgesamt ist eine Gesamtfläche von etwa 21,7 Hektar zu verzeichnen.



Abbildung 29: Änderungsbereich Augustenfeld Mitte

Im bestehenden Flächennutzungsplan für das Augustenfeld sind verschiedene Baubereiche vorgesehen, die aus einer umfassenden Rahmenplanung für dieses Gebiet abgeleitet wurden. Neben der Einrichtung einer zentralen Grünachse sind folgende Baubereiche geplant. Zunächst sind Flächen für den Gemeinbedarf vorgesehen, die verschiedene Zwecke erfüllen sollen, darunter Schulen, soziale Einrichtungen, kirchliche Gebäude und kulturelle Einrichtungen. Des Weiteren sind gemischte Bauflächen geplant, die eine vielseitige Nutzung ermöglichen und verschiedene Funktionen integrieren können, um eine lebendige und funktionale Umgebung zu schaffen. Ebenfalls sehen die Planungen allgemeine und reine Wohngebiete vor, die für Wohnzwecke vorgesehen sind und eine breite Palette an Wohnmöglichkeiten bieten sollen. Diese geplante Nutzungsvielfalt reflektiert das Ziel, das Augustenfeld zu einem ausgewogenen und lebenswerten Stadtteil zu entwickeln, der den Bedürfnissen seiner Bewohner in Bezug auf Wohnen, Bildung, soziale Angebote und Freizeitmöglichkeiten gerecht wird.

Die landschaftsplanerische Einschätzung ergibt dabei mehrere Gesichtspunkte, die bei der Entwicklung des Bereichs zu berücksichtigen sind. Aufgrund der herausragenden bioklimatischen Bedeutung der Fläche, ihrer Funktion als Kaltluftleitbahn, ihrer Lage im Moor und der guten Bodenertragsklasse stellen sich klimatische und bodenfunktionale Aspekte als problematisch für eine Entwicklung dar. Die Monotonie des Landschaftsbildes, geprägt durch die umgebende Siedlung, macht die Fläche aus Naturschutzsicht weniger wertvoll, wodurch die Eignung für eine Entwicklung in Bezug auf diese beiden Gesichtspunkte als hoch einzustufen ist. Bestimmte Aspekte einer möglichen Entwicklung sind unproblematisch. Allerdings würden im Hinblick auf das Klima und die Bodenfunktion Konflikte entstehen, die in künftigen Planungen gelöst werden müssten. Eine Entwicklung hätte zwar keine gravierenden Auswirkungen auf den Wasserhaushalt und die Erholung, müsste jedoch in zukünftigen Planungen angemessen berücksichtigt werden.

Die städtebauliche Bewertung des Gebiets umfasst mehrere wichtige Aspekte. Das Gelände ist komplett eben und bietet daher eine hervorragende Bebaubarkeit für zukünftige Projekte. Zudem fügt sich die Fläche gut in den bestehenden Bebauungszusammenhang der angrenzenden Bereiche ein. Durch die geplante Grünachse wird eine übermäßige bauliche Dichte vermieden, was wiederum keine erheblichen Konflikte im Ortsbild und mit dem Denkmalschutz hervorruft. Die zentrale Lage ist daher für verdichtetes Bauen geeignet. Es besteht ein eingeschränktes Einkaufsangebot im näheren Umfeld, insbesondere entlang der Münchner Straße. Dennoch bietet das zentrumsnahe Wohnen Zugang zu einer umfassenden sozialen Infrastruktur wie Schulen, Betreuungseinrichtungen und Sportmöglichkeiten. Die verkehrliche Erschließung für den Kfz-Verkehr ist durch das bereits hohe Verkehrsaufkommen in der Innenstadt und den starken Pendlerverkehr belastet. Die Nähe zum Bahnhof gewährleistet jedoch eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Es bestehen keine erheblichen städtebaulichen Konflikte mit den angrenzenden Nachbarnutzungen, jedoch sollte die Bebauungshöhe in den Randbereichen zur angrenzenden Wohnbebauung nochmals geprüft werden. Aus städtebaulicher Sicht sollte das Augustenfeld, neben dem MD-Gelände, vorrangig für zukünftige Wohnbauflächenentwicklungen genutzt werden, auch wenn in naher Zukunft keine Bebauung geplant ist, da der Flächennutzungsplan eine Laufzeit von bis zu 20 Jahren hat.

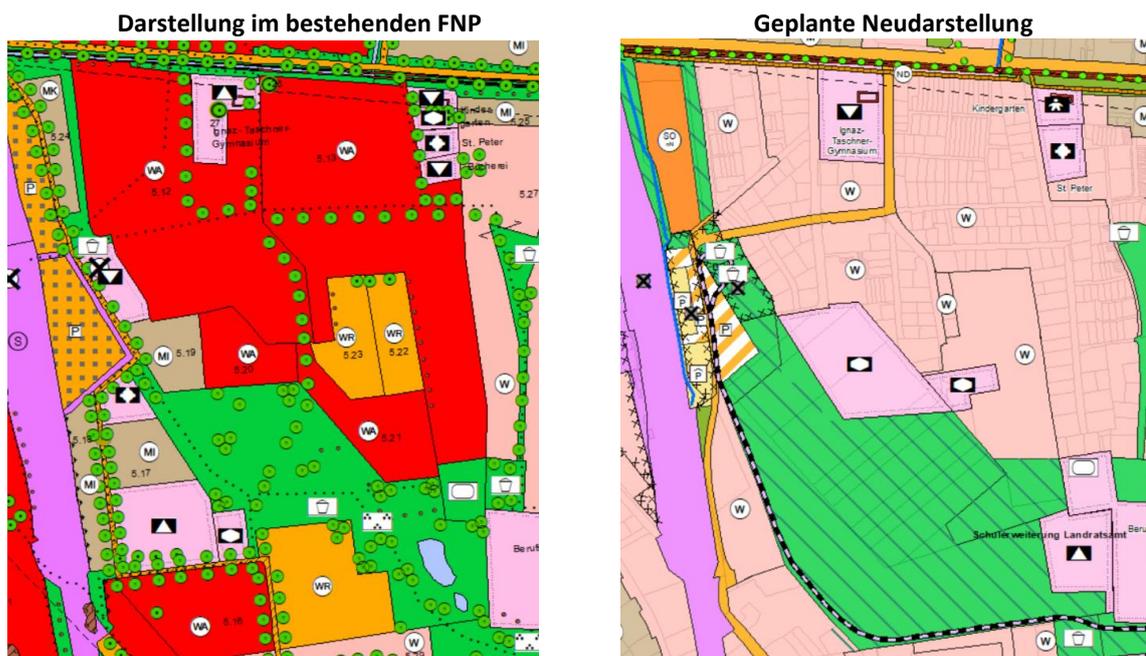


Abbildung 30: FNP Darstellung Augustenfeld Mitte

Die geplante Neudarstellung des Gebiets weist einige wichtige Veränderungen auf, die im Vergleich zum Rahmenplan zurückbleiben. Im Westen des Gebiets, zwischen der geplanten Tram-Trasse und der Bahnlinie (neu nach der Stadtratsklausur), werden zusätzliche 1,3 Hektar große Wohnbauflächenreserven dargestellt. Diese gehen über die Flächen hinaus, die derzeit in laufenden Verfahren der verbindlichen Bauleitplanung für die TSV-Flächen in der Jahnstraße berücksichtigt werden. Die gemischten Bauflächen, die im bestehenden Plan enthalten sind, entfallen jedoch im Entwurf der Neubearbeitung. Im nördlichen Teilbereich bleibt eine große zusammenhängende Gemeinbedarfsfläche für soziale Zwecke (2 Hektar) erhalten. Gleichzeitig werden ebenso bestehende Wohnbauflächen im Vergleich zum bestehenden FNP verkleinert. Die Verkehrsfläche für das Pendlerparken wird verkleinert, und südlich des Fahrradparkhauses ist eine Fläche für eine Parkgarage vorgesehen. Die Darstellung des TSV-Sportfelds an der Jahnstraße übernimmt die Festsetzungen aus dem laufenden Bebauungsplanverfahren. Entlang des Randes der Fläche wird ein möglicher Trassenverlauf einer von Süden zum Bahnhof führenden Tram-Anbindung dargestellt. Dies verdeutlicht die besondere Bedeutung dieses Gebiets als multimodaler Verkehrsknotenpunkt. Die übrigen Flächen werden im Plan als Grünflächen und Teil des "Grünen Bands Dachau" dargestellt.

#### Bereich 1 d: Augustenfeld Süd

Der Bereich Augustenfeld Süd umfasst landwirtschaftlich genutzte Flächen, die sich entlang beider Seiten der Theodor-Heuss-Straße erstrecken. Diese Gebiete grenzen im Westen an die bestehende Bebauung entlang der Augustenfelder Straße, im Norden an das Schulzentrum und die Feldstraße, und im Osten an die Würm.



Abbildung 31: Änderungsbereich Augustenfeld Süd

Der bestehende Flächennutzungsplan für den Bereich Augustenfeld Süd sieht verschiedene Nutzungsbereiche vor. Westlich der Theodor-Heuss-Straße sind etwa 6 Hektar als Wohnbauflächenreserve ausgewiesen, die in Form von Allgemeinen und Reinen Wohngebieten entwickelt werden können. In zentraler Lage findet sich eine Fläche von etwa 0,2 Hektar als Gemeinbedarfsfläche für soziale Zwecke. Auf der östlichen Straßenseite, südlich der Feldstraße, ist eine Sportfläche mit rund 1,3 Hektar dargestellt. Diese Fläche ist bisher keiner spezifischen Sportorganisation zugeordnet.

Die landschaftsplanerische Einschätzung hinsichtlich der Fläche zeigt, dass diese aufgrund ihrer sehr hohen bioklimatischen Bedeutung als Kaltluftleitbahn und ihrer Lage im Moor nur bedingt für eine Entwicklung geeignet ist, insbesondere im Hinblick auf klimatische Aspekte und die Bodenqualität. Naturschutzfachlich betrachtet wird die Eignung durch die aktuelle ackerbauliche Nutzung als mäßig problematisch bewertet, da südlich angrenzend ökologisch hochwertige Bereiche mit einem kartierten Biotop und dem Fund einer gesetzlich geschützten Tierart vorhanden sind. Die Erholungseignung der Fläche wird aufgrund ihrer derzeitigen ackerbaulichen Nutzung als mittel eingestuft, wobei der Freizeitradweg entlang der Theodor-Heuss-Straße zu berücksichtigen ist. Aufgrund der Lage im wassersensiblen Bereich und im Moor wird die Eignung zur Entwicklung der Fläche bezüglich des Wasserhaushalts als geringer eingestuft. Die mögliche Entwicklung würde dazu führen, dass weitere Flächen des Dachauer Moores verloren gehen, was die Eignung hinsichtlich der Identität als gering einstuft. Trotz potenzieller Konflikte, die bei einer Entwicklung auftreten könnten, wird betont, dass diese lösbar wären, wenn sie in einer zukünftigen Planung angemessen berücksichtigt werden.

Die städtebauliche Bewertung des Gebiets ergibt folgendes Bild. Die Fläche zeichnet sich durch eine komplett ebene Topographie aus, was eine sehr gute Bebaubarkeit ermöglicht. Geplant ist die Schaffung eines neuen Gewerbestandorts, der jedoch nicht an bestehende gewerbliche Nutzungen angebunden ist. Die nutzbare Fläche wird durch einzuhaltende Schutzabstände zu angrenzenden Wohnbebauungen, zur Würm, zur Hochspannungstrasse und für die erforderliche Durchlüftung stark eingeschränkt. Die Integration des Standorts in die Ortseingangssituation gestaltet sich schwierig. Die verkehrliche Erschließung über die Theodor-Heuss-Straße ist gut, wobei das erweiterte Bahnhofsumfeld als Standortplus betrachtet wird. Allerdings bestehen erhebliche Konflikte mit der angrenzenden Wohnnutzung, da kein produzierendes Gewerbe vorgesehen ist. Zudem entsteht ein Konflikt mit dem geplanten Landschaftsschutzgebiet östlich der Theodor-Heuss-Straße. Insgesamt zeigt sich eine geringe Eignung der Fläche als Gewerbestandort. Es wird jedoch vorstellbar, eine geringfügige Bebauung für den Dienstleistungsbereich mit ausreichendem Abstand zur Nachbarbebauung westlich der Theodor-Heuss-Straße zu realisieren.

**Darstellung im bestehenden FNP**

**Geplante Neudarstellung**



Abbildung 32: FNP Darstellung Augustenfeld Süd

In der geplanten Neudarstellung des Gebiets Augustenfeld wird eine neue Ausrichtung auf eine gewerbliche Entwicklung angestrebt. Um eine angemessene Bebauung entlang der Augustenfelder Straße zu gewährleisten, wird eine Abschirmung durch einen Grünstreifen vorgesehen, der gleichzeitig zur Durchlüftung dient. Zur Integration in die umgebende Wohnbebauung ist die Schaffung einer Gemeinbedarfsfläche für einen Kindergarten mit einer Fläche von 0,4 Hektar vorgesehen. Der Übergang zu einer emissionsbeschränkten Gewerbefläche mit einer Größe von 2,5 Hektar wird durch eine gemischte Baufläche von 1,7 Hektar realisiert. Diese Planung zielt darauf ab, eine ausgewogene Entwicklung des Gebiets zu ermöglichen und die Bedürfnisse der verschiedenen Nutzungen zu berücksichtigen.

**Bereich 2 d: TSV-Gelände (Alte Römerstraße)**

Der Bereich TSV-Gelände an der Alte Römerstraße umfasst den TSV-Sportpark, der planmäßig an die Theodor-Heuss-Straße aussiedelt.

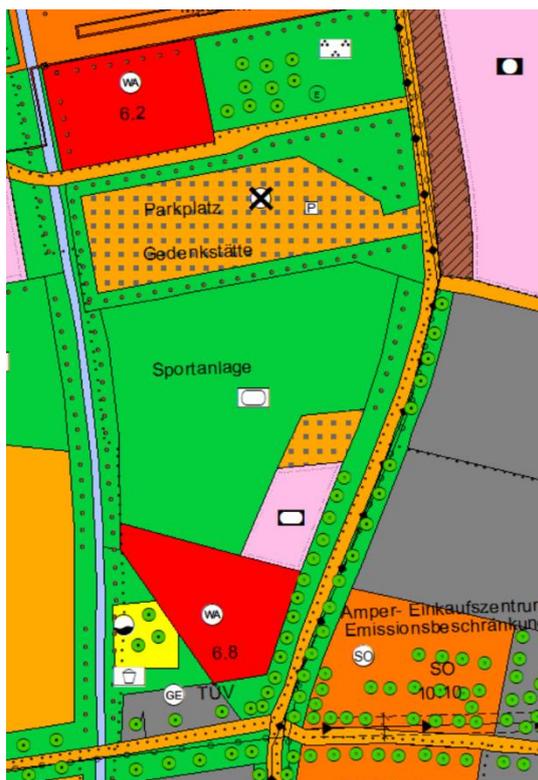


Abbildung 33: Änderungsbereich TSV-Gelände (Alte Römerstraße)

Im bestehenden Flächennutzungsplan werden die hier bezeichneten Flächen als Sportflächen (Grünflächen Sport, Flächen für Gemeinbedarf Sport) Ausgewiesen. Die Gesamtflächen beträgt ca. 6 ha.

Sowohl die landschaftsplanerische Einschätzung als auch die städtebauliche Bewertung erübrigen sich in diesem Fall, da das Gelände nicht neu erschlossen werden muss und lediglich eine Nutzungsänderung vorliegt.

Darstellung im bestehenden FNP



Geplante Neudarstellung



Abbildung 34: FNP Darstellung TSV-Gelände (Alte Römerstraße)

Die geplante Neudarstellung des Gebiets basiert auf den Ergebnissen der Stadtratsklausur und umfasst folgende Anpassungen. Die Mischgebiets-Pufferfläche entfällt zugunsten einer Verbreiterung der Grünfläche zur Würm und zur KZ-Gedenkstätte. Es sind Wohnbauflächen am Pfarrer-Lechner-Weg mit einer Fläche von 0,5 Hektar sowie östlich der Würm mit etwa 1,6 Hektar vorgesehen. Eine Fläche von 0,3 Hektar wird für den Gemeinbedarf reserviert, insbesondere für einen Kindergarten. Eine 1,8 Hektar große Fläche ist für emissionsbeschränktes Gewerbe an der Alten Römerstraße vorgesehen. Es wird ein Grünbereich entlang der Würm mit einer Fläche von 1,5 Hektar geschaffen, sowie zusätzlich 0,3 Hektar Abstandsrün zwischen dem Gewerbe und den angrenzenden Wohngebieten.

Diese geplante Neugestaltung zielt darauf ab, eine ausgewogene und bedarfsgerechte Entwicklung des Gebiets sicherzustellen, wobei besonderes Augenmerk auf die Schaffung von Wohnraum, Gemeinbedarfseinrichtungen und Grünflächen gelegt wird.

## 9. THEMENBEREICH GEWERBLICHE WIRTSCHAFT

Der folgende Themenbereich „Gewerbliche Wirtschaft“ befasst sich mit den Sektoren Landwirtschaft, Handwerk, Gewerbe, Handel und Dienstleistung in der Stadt Dachau. Für die künftige Planung der wirtschaftlichen Ausrichtung der Stadt Dachau wird auf die Bestands- und Konfliktanalyse des Siedlungskörpers, der Versorgungssituation und der Situation von Handwerk und Gewerbe sowie auf die wirtschaftsstrukturellen Daten zurückgegriffen, soweit es bereits in den vorhergehenden Kapiteln abgehandelt wurde. Das Räumliche Leitbild Dachau formuliert dabei folgende Ziele für die Stadt Dachau und Empfehlungen für die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans (Räumliches Leitbild Dachau, S. 83 ff.):

- Innenentwicklung vor Außenentwicklung (»Maßvolle Verdichtung«)
- Schaffung von Ausbildungs- und Arbeitsplätzen, auch um Zahl der Pendlerbewegungen zu verringern
- Konzentration auf Bestandsflächen (Altlastenbeseitigung und Reaktivierung von Gewerbebrachen)
- Förderung der Nutzungsmischung in den Quartieren im Sinne des Leitgedankens »Stadt der kurzen Wege« durch Art der Nutzung von Baugebieten
- Entwicklung unterschiedlicher Standorträume und -qualitäten für unterschiedliche (mittelständische) Zielgruppen im Sinne des Leitgedankens »Kompakte Stadt«

- Förderung innovativer Firmen, Startups und klein- bis mittelständischer Betriebe
- Stärkung nachhaltiger Gewerbe- und kleiner Einzelhandelsbetriebe (Förderung u. a. umweltorientierter Dienstleistungsbranchen und der Produktion von Umwelttechnologien)
- Bündelung von büroorientierten Dienstleistungen auf dem MD-Areal
- Stärkung des Gewerbesteueraufkommens, um den Funktionserhalt der Stadt zu sichern.

## 9.1 BESTANDSSITUATION

Für eine fundierte Analyse der gewerblichen Bestandssituation in der Stadt Dachau ist eine aktuelle Datenbasis von entscheidender Bedeutung. Diese umfasst eine umfassende Untersuchung der örtlichen Unternehmen sowie ihrer genutzten und ungenutzten Flächen. Zudem werden Informationen über die Flächenverfügbarkeit (inklusive Eigentumsverhältnisse und Planungsrecht) und die Vermarktbarkeit (wie Erschließungskosten und Grundstückspreise) benötigt. Ein geeignetes Instrument zur Aufbereitung und kontinuierlichen Aktualisierung dieser Daten ist ein geografisches Informationssystem (GIS). Ein solches System ermöglicht es, wirtschaftliche Entwicklungen zu verfolgen, zu analysieren und zu bewerten. Das Ziel des Informationssystems ist es, Gewerbetreibende bei der Suche nach geeigneten Standorten oder Erweiterungsflächen kompetent zu unterstützen. Durch die detaillierte Darstellung der vermarktbareren Flächen sollen Unternehmen in der Lage sein, fundierte Entscheidungen zu treffen. Das System sollte der Verwaltung ermöglichen:

- Aktuelle Auskünfte über verfügbare Flächen und potenzielle Entwicklungsgebiete für die Bebauungsplanung zu erhalten,
- Schleichende Veränderungen, wie die Umwandlung von Gewerbegebieten in Büro- oder Einzelhandelsstandorte, zu erkennen und zu dokumentieren.

Ein gut strukturiertes und ständig aktualisiertes GIS ist daher ein wesentliches Instrument, um die gewerbliche Bestandssituation zu erfassen und darauf basierend eine effektive Stadtentwicklungsstrategie zu entwickeln.

### 9.1.1 Vorhandene Gewerbegebiete (inklusive Bebauungspläne)

In der Stadt Dachau sind mehrere gesonderte Gewerbegebiete durch Bebauungsplan festgesetzt worden. Darüber hinaus haben sich im Laufe der Zeit Betriebsflächen entwickelt, die Gewerbegebietscharakter besitzen. Folgende Gewerbegebiete bzw. gewerbliche Flächen sowie größere gewerblich genutzte Einzelstandorte sind in der Stadt Dachau im Bestand zu nennen:

- GE-Gebiet Dachau-Ost
- GE-Gebiet Wettersteinring
- GE-Gebiet NU-Park
- GE-Standort Bayerische Metallwerke
- GE-Standort Altpapier Fink
- GE-Standort zwischen Schleißheimer und Königsberger Straße
- GE-Standort AutoLiv B.V. nördl. Schleißheimer Straße (aktuell Umsiedlung in NU-Park)
- GE-Standort Floßlande südl. Würmmühle (aktuelle bauplanungsrechtliche Ausweisung als Sondergebiet)

Eine besondere Strahlkraft geht hier von den Gewerbegebieten Dachau-Ost und Wettersteinring aufgrund ihrer Größe und Ausstattung aus. Eine geringere Strahlkraft geht vom Gewerbegebiet NU-Park durch seine Dienstleistungsorientierung aus. Die weiteren angeführten Gewerbegebiete sind als die bedeutsamsten Gewerbeeinzelstandorte zu verstehen. Einige der oben angeführten Gewerbeflächen verursachen städtebauliche Konflikte, in erster Linie bedingt durch Lärm- und Verkehrsbelastungen der angrenzenden Siedlungsbereiche. Darüber hinaus befinden sich innerhalb der Ortslagen Betriebe, die Störpotenzial beinhalten. Diese reichen von immissionsschutzrechtlichen Problemen bis hin zu Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbilds.

Das Gewerbegebiet Dachau-Ost präsentiert sich als eine autozentrierte Fachmarkttagglomeration und ein bedeutender Handelsschwerpunkt am östlichen Stadtrand. Durch seine Größe, seine hohe Dichte an Funktionalitäten und seine exponierte Lage strahlt es über die Stadtgrenzen hinaus. Die optimale Anbindung an das Verkehrsnetz über Alte Römerstraße und Schleißheimer Straße sorgt für eine herausragende Erreichbarkeit, sowohl für lokale Kunden als auch für Besucher aus umliegenden Kommunen. Diese Kombination

aus vielfältigen Handelsangeboten und logistischer Zugänglichkeit macht das GE Dachau-Ost zu einem bedeutenden Gewerbe-, Einzelhandels- und Wirtschaftszentrum mit überregionaler Bedeutung.

Das Gewerbegebiet Wettersteinring ist ein autoorientierter Fachmarktstandort, der sich entlang der südlichen Münchner Straße erstreckt. Es befindet sich günstig zwischen der Bahntrasse und der Bundesstraße B 304 gelegen. Mit seiner strategischen Position erfüllt es eine wichtige Nahversorgungsfunktion für die umliegenden Wohngebiete im Nordosten sowie westlich der Bahntrasse. Die Lage ermöglicht eine bequeme Erreichbarkeit sowohl für Anwohner als auch für Pendler und Besucher aus benachbarten Gebieten, wodurch das Gewerbegebiet eine bedeutende Rolle für die lokale Wirtschaft und die Versorgung der Bevölkerung einnimmt.

Für die Bewertung der Bestandsituation ist die Betrachtung der bestehenden Bebauungspläne zur gewerblichen Wirtschaft von Bedeutung. Bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans werden alle rechtskräftigen Bebauungspläne berücksichtigt. Zukünftige Neuaufstellungen oder Änderungen von Bebauungsplänen sind am gültigen Flächennutzungsplan zu orientieren und gemäß § 8 Abs. 2 BauGB daraus zu entwickeln. Nachfolgend werden alle relevanten Bebauungspläne der Stadt Dachau zum Themenbereich Gewerbliche Wirtschaft aufgelistet. Berücksichtigt werden alle rechtskräftigen Bebauungspläne die Gewerbe- oder Mischnutzungen festsetzen. Bebauungspläne, die ausschließlich Mischnutzung festsetzen, werden grau dargestellt.

Name des Bebauungsplans	Nummer
Neuängergebiet	00/55
Innere-Münchner-Straße	01/59
Südlich des Waldfriedhofes	5/65
Südlich des Waldfriedhofes, vereinfachte Änderung	5/65
Hermann-Stockmann-Straße, Kurfürst-Karl-Theodor-Straße, Gabelsbergerstraße	27/83
Mischgebiet an der äußeren Münchner Straße - Ostseite	37/87
Eggerten	44/89
Scheierlmühle	45/89
Am Schwarzen Graben	55/90
Südlich Meraner Straße	64/92
Gewerbepark an der äußeren Münchner Straße - Westseite	70/93
Größenrieder Straße	74/94
Theodor-Heuss-Straße/Schleißheimer Straße	77/95
Roßwachtstraße Nord	100/98
Obermooschwaige (1. Teiländerung von Nr. 24/78)	113/01
Vorhaben- und Erschließungsplan Ecke Brucker Straße / Ludwig-Dill-Straße	121/02
Gewerbegebiet an der Schleißheimer Straße (3. Änderung von Nr. 96/97)	126/03
Nördlich Landratsamt	129/03
Gewerbegebiet an der Schleißheimer Straße (1. Änderung von Nr. 126/03)	131/04
Gewerbegebiet an der äußeren Münchner Straße	132/04
Gewerbegebiet südlich Schleißheimer Kanal	139/06
Entsorgungsfachbetrieb Fink	145/08
Vorhaben- und Erschließungsplan Erweiterung Farben Willibald	156/12
Südlich Siemensstraße	166/15
Gewerbepark an der Äußeren Münchner Straße – Westseite, Einzelhandelsausschluss	167/15

Tabelle 4: Rechtskräftige Bebauungspläne – Themenbereich Gewerbliche Wirtschaft

### 9.1.2 Gewerbeflächenkataster

Im Rahmen des Flächennutzungsplans der Stadt Dachau spielt das Gewerbeflächenkataster eine entscheidende Rolle, um eine umfassende Analyse der verfügbaren Flächenressourcen für gewerbliche Nutzung zu

ermöglichen. Dieses Kataster ist integraler Bestandteil des Flächenressourcenkatasters, welches in Kapitel 8.1.2 ausführlich beschrieben wird. Das Gewerbeflächenkataster konzentriert sich insbesondere auf verschiedene Potenzialtypen, darunter Gewerbebrachen, Gewerbebrachen mit Restnutzung, leerstehende Hofstellen, Hofstellen mit Restnutzung und leerstehende Wirtschaftsgebäude am Ortsrand. Diese Kategorien bilden wichtige Indikatoren für die Einschätzung und Planung von gewerblichen Entwicklungsprojekten in der Stadt Dachau.

## 9.2 VERGNÜGUNGSTÄTTEN- UND PROSTITUTIONSGEWERBEKONZEPT

Das Vergnügungsstätten- und Prostitutionsgewerbekonzept von Dachau für das Jahr 2021 bietet konkrete Umsetzungsempfehlungen, um möglichen Konflikten und städtebaulichen Fehlentwicklungen vorzubeugen. Die Stadt strebt an, die Ansiedlung von Vergnügungsstätten und Betrieben des Prostitutionsgewerbes gezielt zu lenken und den Ansiedlungsdruck auf geeignete städtische Teilräume zu steuern.

Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vergnügungsstätten und Prostitutionsbetrieben wird durch die Baunutzungsverordnung geregelt, wobei besondere städtebauliche Gründe für Einschränkungen oder Ausschlüsse herangezogen werden können. Es ist zu beachten, dass die Vorgaben des Glücksspielstaatsvertrages und des Bayerischen Gesetzes zur Ausführung des Staatsvertrages zum Glücksspielwesen in Deutschland einzuhalten sind, insbesondere hinsichtlich der Mindestabstände zwischen Spielhallen und sensiblen Einrichtungen.

Das Konzept beruht auf einer umfassenden Analyse der stadtstrukturellen Nutzungen und städtebaulichen Strukturen in Dachau sowie der aktuellen planungsrechtlichen Situation. Basierend darauf wurden Eignungsgebiete für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten und Prostitutionsbetrieben abgeleitet, während überwiegend durch Wohnnutzung geprägte Teilräume als Ausschlussgebiete definiert wurden.

Für Teilbereiche, in denen Vergnügungsstätten nicht per se unzulässig sind, wurden städtebauliche Gründe genannt, die eine weitere Ansiedlung ausschließen sollen. Diese Empfehlungen dienen als Rahmen für die bau- und planungsrechtliche Steuerung und müssen bei Bedarf in den Bebauungsplänen konkretisiert werden.

Es wurden Eignungsgebiete identifiziert, die sich aus nutzungsstruktureller und städtebaulicher Sicht für zukünftige Ansiedlungen eignen. In Dachau gehören dazu:

### **Für glücksspielorientierte Vergnügungsstätten:**

- Innenstadt (eingeschränkt)
- Gewerbegebiet „Dachau-Ost“ (eingeschränkt)
- Gewerbegebiet „Wettersteinring“ (eingeschränkt)
- Pellheim (eingeschränkt)

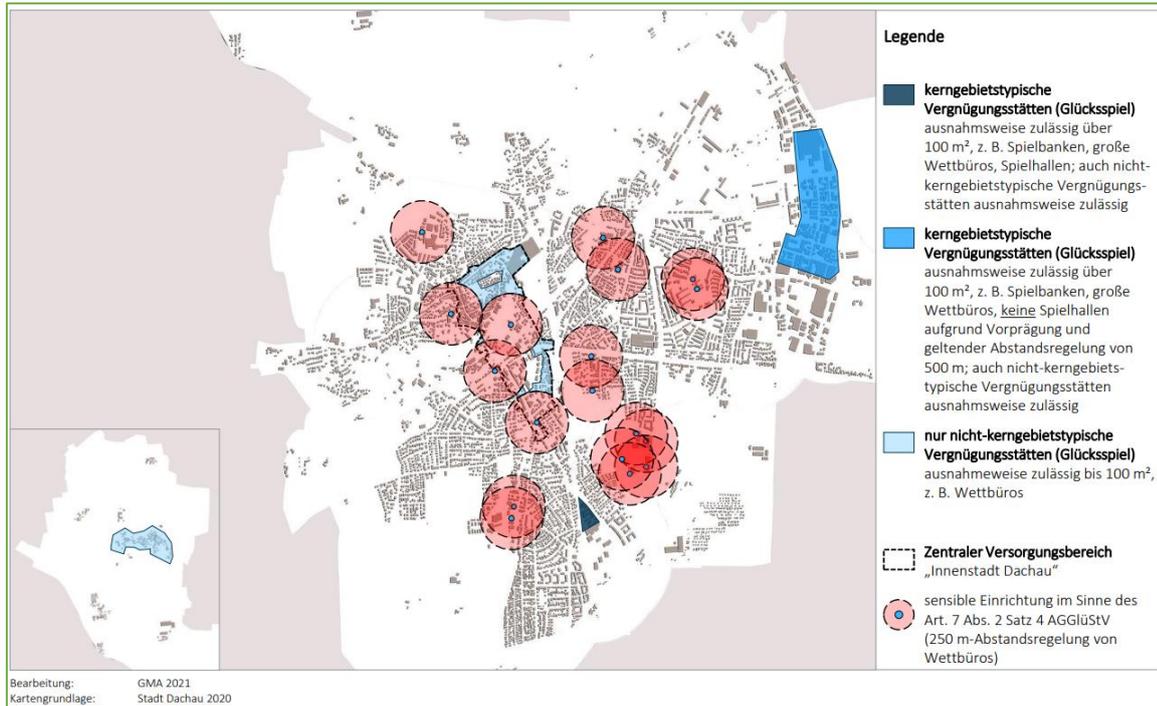


Abbildung 35: Eignungsgebiete für glücksspielorientierte Vergnügungsstätten (Quelle: Vergnügungsstätten- und Prostitutionsgewerbekonzept 2021)

**Für geselligkeitsorientierte Vergnügungsstätten:**

- Innenstadt (eingeschränkt)
- Gewerbegebiet „Dachau-Ost“ (eingeschränkt)
- Gewerbegebiet „NU Park“ (eingeschränkt)

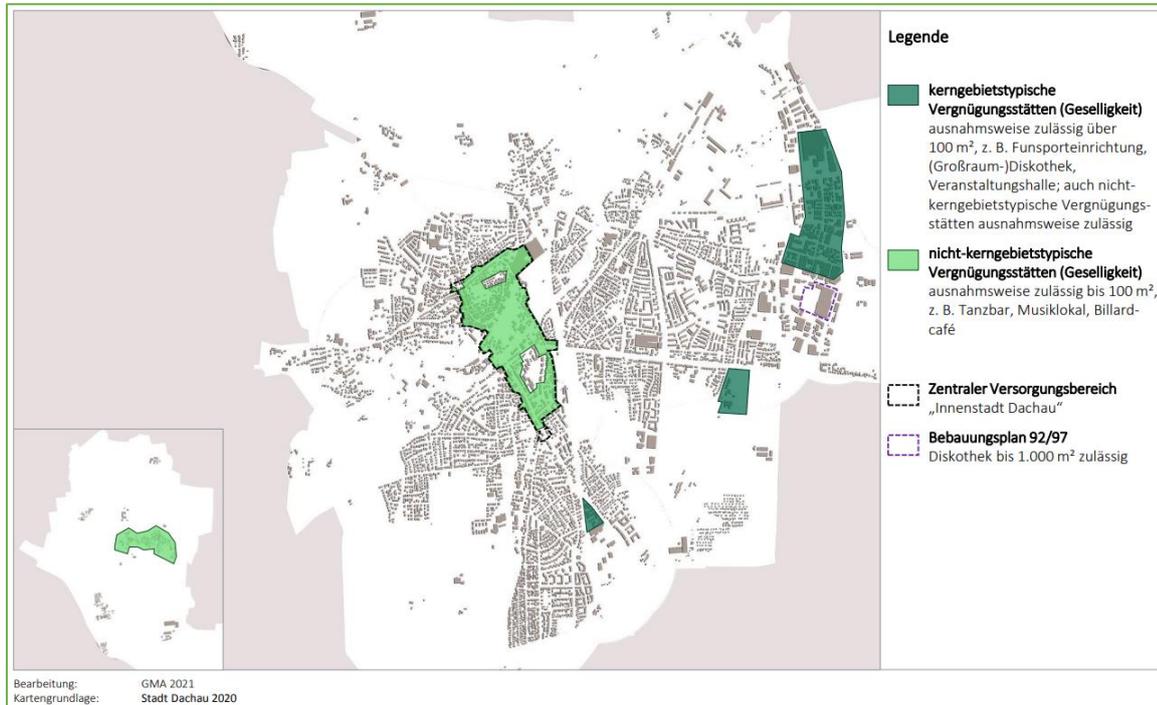


Abbildung 36: Eignungsgebiete für geselligkeitsorientierte Vergnügungsstätten (Quelle: Vergnügungsstätten- und Prostitutionsgewerbekonzept 2021)

Das Vergnügungsstätten- und Prostitutionsgewerbekonzept von Dachau aus dem Jahr 2021 hat zum Ziel, die Ansiedlung von Vergnügungsstätten und Prostitutionsbetrieben in der Stadt zu steuern und dabei potenzielle städtebauliche Konflikte zu vermeiden. Durch eine gezielte Lenkung soll der Ansiedlungsdruck auf geeignete städtische Teilräume gelenkt werden.

Für die Steuerung dieser Nutzungen werden verschiedene Maßnahmen empfohlen, die im Rahmen von Bauleitplanverfahren umgesetzt werden können. Vergnügungsstätten und Betriebe des Prostitutionsgewerbes können dabei in bestimmten städtischen Teilgebieten ausgeschlossen oder eingeschränkt werden.

Das Konzept legt fest, dass neue Vergnügungsstätten vorzugsweise an wenigen, besonders geeigneten Standorten angesiedelt werden sollen, an denen keine wesentlichen städtebaulichen Beeinträchtigungen auftreten können. Die Eignungsgebiete für Betriebe des Prostitutionsgewerbes sind ebenfalls definiert und umfassen hauptsächlich die Gewerbegebiete "Dachau-Ost" und "Wettersteinring".

Die Umsetzung des Konzepts erfordert die Anpassung von Bebauungsplänen sowie die Berücksichtigung rechtlicher Rahmenbedingungen. Es wird empfohlen, die notwendigen Planaufstellungen bzw. -änderungen vorzunehmen, auch ohne konkreten Handlungsdruck durch Bauanträge oder Bauvoranfragen. Dabei können Instrumente wie Zurückstellungen von Baugesuchen und Veränderungssperren zum Einsatz kommen.

Das Vergnügungsstätten- und Prostitutionsgewerbekonzept dient somit als Grundlage für eine städtebauliche und planungsrechtliche Steuerung dieser Nutzungen in Dachau und muss durch einen Stadtratsbeschluss legitimiert werden. Es soll als Leitlinie dienen und bei Bedarf weiterentwickelt und angepasst werden, um eine geordnete und verträgliche Entwicklung der Stadt zu gewährleisten.

Maßnahmenempfehlungen umfassen die Zurückstellung von Baugesuchen und die Aufstellung bzw. Änderung von Bebauungsplänen, um den Zielen des Konzepts gerecht zu werden. Dabei wird betont, dass auch ohne konkreten Handlungsdruck entsprechende Maßnahmen vorzuziehen sind, um die städtebauliche Entwicklung langfristig zu steuern. Folgende Maßnahmen sind in diesem Zuge umzusetzen:

- A. Systematische Prüfung der Festsetzungen in den Bebauungsplänen der Stadt Dachau
- B. Änderung bestehender Bebauungspläne zum Ausschluss von Vergnügungsstätten und Prostitutionsgewerbe
- C. Einleitung eines Bauleitplanverfahrens zur verbindlichen Regelung von Nutzungen in verschiedenen Teilen des Stadtgebietes von Dachau

### 9.3 GEWERBEFLÄCHENBEDARF- UND ENTWICKLUNGSKONZEPT

Das Gewerbeflächenentwicklungskonzept der Stadt Dachau aus dem Jahr 2016, erstellt im Rahmen eines umfassenden Dialogprozesses mit den Bürgerinnen und Bürgern der Stadt, verfolgt das Ziel, klare Richtlinien für die mögliche Erweiterung von Gewerbeflächen innerhalb des Stadtgebiets festzulegen. Der Dialogprozess wurde initiiert, um herauszufinden, welche Gebiete in Dachau für die Schaffung neuer Gewerbeflächen in Frage kommen und welche nicht. Unterstützt wurde dieser Prozess durch den Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München (PV) und moderiert durch das team ewen aus Darmstadt.

Die Rahmenbedingungen für die Standortsuche von Gewerbeflächen sowie die Kriterien zur Beurteilung der potenziellen Standorte wurden in einer öffentlichen Auftaktveranstaltung vorgestellt. Anschließend haben sich 27 Bürgerinnen und Bürger bereit erklärt, aktiv im Arbeitskreis mitzuwirken.

In der ersten Arbeitskreissitzung wurden die vorgeschlagenen Kriterien des Planungsverbands zur Bewertung von Gewerbestandorten ergänzt und als Grundlage für die fachliche Prüfung der einzelnen Standorte vereinbart.

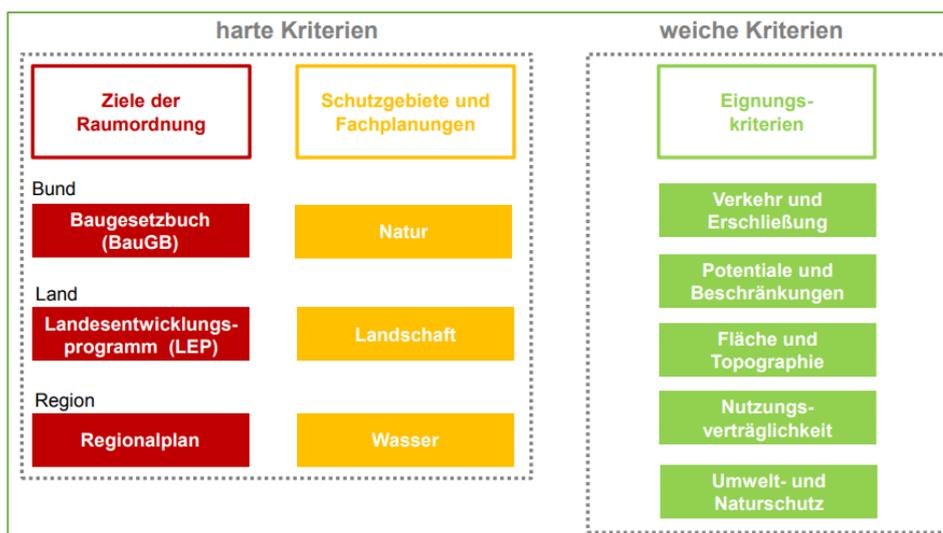


Abbildung 37: Standortkriterien zur Gewerbeflächenentwicklung (Quelle: Gewerbeflächenentwicklungskonzept 2016)

Im Rahmen des Gewerbeflächenentwicklungskonzepts wurden insgesamt 24 Standortvorschläge von den Mitgliedern des Arbeitskreises diskutiert und bewertet. Das Meinungsbild zu den Vor- und Nachteilen jedes Standortvorschlags wurde sorgfältig dokumentiert.

Anschließend wurden alle 24 Standortvorschläge vom Planungsverband anhand der vorher vereinbarten fachlichen Kriterien geprüft. Die Ergebnisse dieser Standortprüfung wurden den Teilnehmern zur Verfügung gestellt und in der zweiten Arbeitskreissitzung eingehend erörtert. Die Teilnehmer konnten Anmerkungen und Ergänzungen einbringen, die in die Standortprüfung integriert wurden. Es herrschte Konsens darüber, dass die überarbeitete fachliche Standortprüfung nachvollziehbar und plausibel war.

In der Diskussion wurden die einzelnen Standorte in Gruppen behandelt, mit dem Ziel, einen Konsens darüber zu erzielen, welche Standorte vom Stadtrat weiter betrachtet werden sollten und welche nicht.

Das Ergebnis dieser Diskussion war eine Empfehlung an den Stadtrat, den Standort 1.01 MD-Gelände weiter zu prüfen, während die Standorte 7.01 Leobadstraße, 8.01 Südl. Steinkirchen, 8.02 Südl. Assenhausen und 8.03 Nördl. Pellheim nicht weiter in Betracht gezogen werden sollten. Über die übrigen 19 Standorte konnte keine Einigung erzielt werden.

#### 9.4 GEWERBEBEDARFSANALYSE

Die Ermittlung des Bedarfs an neuen gewerblichen Bauflächen in der Stadt Dachau beruht auf einer gründlichen Analyse des bestehenden Gewerbebestands. Entscheidende Faktoren bei dieser Bewertung sind:

- Die bisherige Entwicklungsdynamik in den verschiedenen Branchen.
- Die Nachfrage nach Gewerbeflächen in der Vergangenheit, oft abhängig von der Herkunft und Größe der Unternehmen.
- Vorhandene betriebliche Reserveflächen.
- Die Notwendigkeit für Kleingewerbe und Handwerk, aus gemischten Gebieten in Gewerbegebiete umzusiedeln, aufgrund von Flächenmangel, Zugänglichkeits- oder Immissionsproblemen.
- Der Verlust von Gewerbeflächen durch Umwandlung in Einzelhandels- oder Bürostandorte.

Für jede der genannten Gewerbekategorien (kleinbetriebliches Gewerbe, stadtweites Gewerbe und großbetriebliches Gewerbe) sollten verfügbare, vermarktbar Flächen vorgehalten werden, um Engpässe zu vermeiden. Die langfristige Stabilisierung der Wirtschaft und des Arbeitsmarktes in der Stadt erfordert ausreichend dimensionierte Gewerbeflächen. Diese müssen im Flächennutzungsplan gesichert und bedarfsgerecht erschlossen und vermarktet werden. Eine gewünschte Diversifizierung der Wirtschaftszweige kann durch ein konkretes Gewerbeflächenkonzept im Rahmen eines Bebauungsplans und ein konsequentes Gewerbeflächenmanagement erreicht werden. Verschiedene Faktoren sprechen für einen zukünftigen Bedarf an Gewerbeflächen in der Kreisstadt Dachau:

- Hohe verkehrliche Auslastung in den bestehenden Gewerbegebieten.

- Die Förderung der Stadt Dachau als Arbeitsplatzstandort aufgrund steigender Bevölkerungszahlen und eines negativen Pendlersaldos durch hohe Auspendlerzahlen.
- Die Stärkung der Attraktivität der Stadt als Wohn- und Arbeitsort.
- Die positive Beschäftigungsentwicklung von rd. 4.000 Beschäftigten Zuwachs in den vergangenen 15 Jahren (siehe Abb. 13).
- Die Erhöhung der Erwerbsquote durch eine steigende Zahl berufstätiger Frauen (siehe Abb. 13).
- Der Trend zu einem höheren Flächenbedarf je Beschäftigtem aufgrund des höheren Technikeinsatzes.

Darüber hinaus entsteht Bedarf an Gewerbeflächen durch die Erweiterung und Verlagerung bestehender Betriebe. Die Verlagerung einiger innerstädtischer Betriebe an den Stadtrand kann Konflikte wie Immissionsschutzprobleme oder begrenzte Erweiterungsmöglichkeiten lösen. Die Schaffung neuer Gewerbeflächen trägt nicht nur zur wirtschaftlichen Stärkung bei, sondern stärkt auch die Attraktivität der Stadt als Wohnort. Die wirtschaftliche Stärkung der Stadt Dachau ist darüber hinaus unter Berücksichtigung der steigenden Bevölkerungszahlen und dem damit einhergehenden Bedarf nach sozialen und verkehrlichen Infrastrukturen zu forcieren. Die Stärkung der Stadt Dachau als Arbeitsplatzstandort, die damit verbundene Vermeidung einer Schlafstadt und ein ausgewogenes Pendlersaldo werden angestrebt. Die Analyse konkreter Standorte ist dem Gewerbeflächenbedarf- und entwicklungs-konzept (Kap. 9.3) zu entnehmen. Eine verstärkte Fokussierung auf die Flächen des MD-Geländes ist demnach anzustreben.

## 9.5 ENTWICKLUNGSKONZEPT GEWERBEFLÄCHEN

Um eine stabile wirtschaftliche Ausgangssituation für die Stadt zu schaffen, ist der weitere Ausbau des tertiären Sektors anzustreben, da die produktionsorientierten Betriebe weitaus anfälliger gegenüber konjunkturellen wirtschaftlichen Schwankungen sind, als dies beim tertiärwirtschaftlichen Sektor der Fall ist.

Die künftige wirtschaftliche Ansiedlungspolitik sollte grundsätzlich den Schwerpunkt auf die Ansiedlung von dienstleistungsorientierten Branchen legen, ohne jedoch den sekundären Sektor zu vernachlässigen. Denn nur bei einem ausreichend dimensionierten sekundären Sektor ist ein stabiler und gut funktionierender tertiärer Sektor sichergestellt.

Bei der Vergabe von Gewerbeflächen an tertiärwirtschaftliche Unternehmen sollten im Bereich des Handels die im Gutachten der GMA empfohlenen Branchen bevorzugt werden, um das bestehende Angebot sinnvoll zu ergänzen.

Darüber hinaus sollten Branchen mit hohem Innovationspotenzial bevorzugt werden. Dies sind beispielsweise Bereiche der Umwelt- oder Computertechnik, Mikroelektronik, Telekommunikation, alternative Energien, Forschung und Entwicklung sowie Internettechnologien. Diese Sparten gelten als Wirtschaftszweige der Zukunft mit der höchsten Produktivität und Wachstumsraten. Gerade für diese Gewerbe, die zwar auf so genannte harte Standortfaktoren (guter Verkehrsanschluss) angewiesen sind, aufgrund des hohen Anteils hochqualifizierter Arbeitsplätze aber auch einen großen Wert auf weiche Standortfaktoren (Wohnumfeld, Kulturangebot) legen, besitzt Dachau hervorragende Standortqualitäten. Zu nennen ist hier vor allem die landschaftlich reizvolle Lage und das umfangreiche Kultur-, Freizeit- und Sportangebot.

### 9.4.1 Gesamtbilanz Gewerbe

#### 1. Geplante Gewerbeflächen neu (Brutto-Flächen minus innere Erschließung (~15% Abstands- und Grünflächen))

a. Dachau Ost-Erweiterung	45,8 ha
b. Südlich Wettersteinring (ehemalige Gärtnerei)	1,8 ha
c. Augustenfeld Süd	2,5 ha
d. Konversionsbereich TSV-Gelände (östlich Alte Römerstraße)	1,2 ha
e. MD-Gelände	1,4 ha
f. Bayerische Metallwerke, Freisinger Straße	0,3 ha

**Summe neu geplante Brutto-Gewerbefläche 53 ha**

#### 2. Geplante Gemischte Bauflächen neu

a. Bereich Säueräcker, entlang der Augsburgsberger Straße	0,7 ha
b. Augustenfeld Süd, entlang der Theodor-Heuss-Straße	1,7 ha
c. Urbanes Gebiet MD-Gelände	3,8 ha

**Summe neu geplante gemischter Bauflächen 6,2 ha**

Ein Wechsel der Darstellung von Wohnen zu gemischten Bauflächen erfolgt an verschiedenen Stellen im Bestand. In größerem Umfang erfolgt der Wechsel etwa in der Altstadt, in der Münchner Straße, oder in der Mittermayerstraße.

### 3. Sonderbauflächen - Neudarstellung in der Bestandsbebauung

- |  |                                      |
|--|--------------------------------------|
| a. SO Ziegelei Hörl & Hartmann Pellheimer Straße<br>flächen für Betriebswohnungen) | 9,3 ha (enthält 0,5 ha Erweiterungs- |
| b. SO Würmmühle  | 1,2 ha                               |
| c. SO Landwirtschaft – Obergrashof   | 3 ha                                 |

**Summe neu dargestellter Sonderbauflächen in der Bestandsbebauung von 13 ha**

Nachfolgendes Kapitel 9.5.2 stellt die wesentliche Änderungsbereiche samt ihres Konfliktpotenzials detailliert dar. Die neu dargestellten Sonderbauflächen in der Bestandsbebauung sowie vereinzelte geplanter gemischter und gewerblicher Bauflächen werden aufgrund ihres geringen Konfliktpotenzials nicht mehr näher beleuchtet.

#### 9.4.2 Darstellung der zentralen Änderungsbereiche

##### Bereich 1 a: Dachau Ost-Erweiterung

Der Bereich Dachau Ost-Erweiterung umfasst einen gewerblichen Entwicklungsbereich zwischen dem bestehenden Gewerbestandort Dachau und der geplanten Ostumfahrung.



Abbildung 38: Änderungsbereich Dachau Ost-Erweiterung

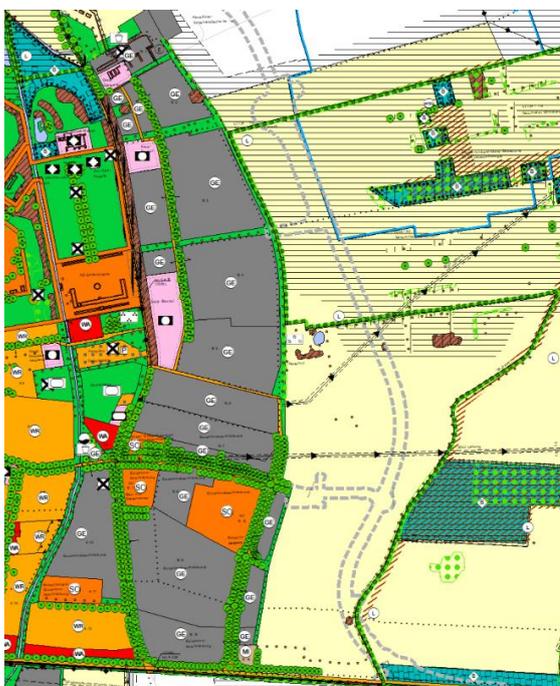
Im derzeitigen Flächennutzungsplan sind in diesem Abschnitt vorwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen ausgewiesen. Hier befinden sich mehrere ehemalige landwirtschaftliche Betriebe, die größtenteils mittlerweile für andere Zwecke genutzt werden, darunter verschiedene gewerbliche Aktivitäten, Wohnnutzung und die Haltung von Pferden.

Die landschaftsplanerische Bewertung legt nahe, dass zahlreiche landschaftliche Aspekte einer Entwicklung der Fläche entgegenstehen. Sollte eine Bebauung in Betracht gezogen werden, müssen sämtliche kritischen Faktoren wie das Klima, das Landschaftsbild, die Erholungsfunktion und die Bodenfunktion angemessen berücksichtigt werden. Dabei ist es entscheidend, großzügige Bereiche unbebaut zu belassen. Die Einschätzung basiert auf verschiedenen Faktoren, darunter die herausragende bioklimatische Bedeutung der Fläche, ihre Lage im Moor sowie ihre beträchtliche Größe und die damit einhergehende Versiegelung von Moorflächen. Das charakteristische Landschaftsbild des Dachauer Moores hat eine starke identitätsstiftende Wirkung. Die Erholungsfunktion ist in diesem Bereich aufgrund mangelnder Wegebeziehungen eingeschränkt, jedoch spielt der östlich gelegene Bereich eine wichtige Rolle für die Erholungsnutzung als Landschaftsschutzgebiet. Die Fläche bietet sich für eine direkte Anbindung des Landschaftsschutzgebietes an die Wohngebiete an. Die teilweise Lage im Regionalen Grünzug unterstreicht zudem die Bedeutung der Fläche für die Erholungsnutzung. Auf der Fläche wurden gesetzlich geschützte Arten kartiert. Bei der Bewertung des naturschutzfachlichen Werts werden der ökologische Zusammenhang und der Schutz der hochwertigen und

EU-weit geschützten Bereiche östlich der Fläche ebenfalls berücksichtigt. Die gesamte Fläche liegt in einem wassersensiblen Bereich und befindet sich zudem im Moor.

Die städtebauliche Bewertung des Gebiets umfasst mehrere wichtige Aspekte. Zum einen bietet das komplett ebene Gelände eine hervorragende Bebaubarkeit, was eine attraktive Möglichkeit für potenzielle Entwicklungen darstellt. Im Hinblick auf die gewerbliche Erschließung ist jedoch zu beachten, dass die bestehenden Aussiedlungsbetriebe entweder in die Bebauung integriert oder alternativ umgesiedelt werden müssen. Die geplante Bebauung wird westlich an den bestehenden Bestand angebunden, während die östliche Grenze durch die geplante Trasse der Umgehungsstraße und die südliche Grenze durch die Wohnbebauung nördlich der Schleißheimer Straße festgelegt wird. Dabei ist ein angemessener Abstand zur Wohnbebauung entlang der Schleißheimer Straße erforderlich, um diese vor schädlichen Immissionen zu schützen und eine visuelle Bedrängung zu vermeiden. Es besteht jedoch keine Beeinträchtigung besonders schützenswerter Elemente wie des Ortsbilds, denkmalgeschützter Gebäude oder wichtiger Blickachsen. Ein weiterer wichtiger Gesichtspunkt ist die Anpassung der Bebauung an klimaökologische Erfordernisse. Die Größe und Dichte der Bebauung müssen darauf ausgerichtet sein, um eine angemessene Durchlüftung zu gewährleisten und die Bildung von Hitzeinseln zu vermeiden. Obwohl eine gute Anbindung an das überörtliche Straßennetz besteht, ist die verkehrliche Erschließung durch bereits vorhandene Knotenpunkte im Gewerbebereich Ost begrenzt. Eine mögliche Entlastung könnte durch die geplante Ostumgehung erfolgen, deren Realisierung jedoch ungewiss und umstritten ist.

**Darstellung im bestehenden FNP**



**Geplante Neudarstellung**



Abbildung 39: FNP Darstellung Dachau Ost-Erweiterung

Die geplante Neudarstellung für den Bereich Dachau Ost-Erweiterung umfasst verschiedene Aspekte. Die Fläche zwischen dem bestehenden Gewerbegebiet und der geplanten Umgehungsstraße wird als Gewerbefläche vorgesehen, mit einer Gesamtfläche von etwa 45 Hektar, was ungefähr 35 bis 40 Hektar Nettogewerbefläche entspricht. Dieser Standort leitet sich aus dem Gewerbeflächenentwicklungskonzept ab. Die östliche Begrenzung wird durch die geplante Ostumgehung definiert, während die angrenzenden Flächen nach Osten für Natur-, Ressourcen- und Klimaschutzmaßnahmen vorgesehen sind, einschließlich der Wiedervernässung von Moorflächen. Ein großzügiger Grünpuffer grenzt die Fläche im Süden zur Saubachsiedlung ab, während sie im Norden bis zur Stadtgrenze reicht. Eine grüne Achse in Nord-Süd-Richtung wird die Gesamtfläche gliedern und als Aufenthaltsraum dienen. Die innere Erschließung erfolgt über zwei Hauptachsen aus dem bestehenden Gewerbegebiet, mit Anbindung an die geplante Umgehungsstraße im Osten. Die bestehende Bebauung im Gebiet wird voraussichtlich größtenteils ausgesiedelt werden müssen, um die Umsetzung der Gesamtfläche zu ermöglichen. Die Realisierung der Ostumgehung ist für die Verkehrsanbindung unerlässlich. Ohne diese Umgehungsstraße müsste die verkehrliche Erschließung über das bereits

stark belastete bestehende Netz erfolgen, was jedoch nur die Umsetzung von Teilbereichen des Gebietes ermöglichen würde. Trotz der Bedeutung des Standorts für Gewerbeentwicklung muss auch aus Sicht des Klima- und Ressourcenschutzes eine kritische Betrachtung erfolgen. Es wird jedoch davon abgeraten, auf die Darstellung der geplanten Ostumgebung zu verzichten, da nur so der Zuschnitt und das Erschließungskonzept der geplanten Gewerbeerweiterung nachvollziehbar sind.

### Bereich 1 c: Augustenfeld Süd

Der Bereich Augustenfeld Süd besteht hauptsächlich aus landwirtschaftlich genutzten Flächen, die sich entlang der Theodor-Heuss-Straße erstrecken. Diese Flächen werden im Westen durch die vorhandene Bebauung an der Augustenfelder Straße begrenzt. Im Norden grenzen das Schulzentrum und die Feldstraße an dieses Gebiet, während im Osten die Würm als natürliche Grenze verläuft.



Abbildung 40: Änderungsbereich Augustenfeld Süd

Im aktuellen Flächennutzungsplan für den Bereich Augustenfeld Süd sind verschiedene Nutzungsgebiete festgelegt. Westlich der Theodor-Heuss-Straße sind Wohnbauflächen vorgesehen, die sich über etwa 6 Hektar erstrecken und sowohl allgemeine als auch reine Wohngebiete umfassen. Eine Fläche von ungefähr 0,2 Hektar ist als Gemeinbedarfsfläche für soziale Zwecke vorgesehen, die zentral gelegen ist. Auf der östlichen Seite der Straße, südlich der Feldstraße, ist eine Sportfläche eingezeichnet, die jedoch keiner spezifischen Vereinszuordnung unterliegt und eine Fläche von etwa 1,3 Hektar umfasst. Diese planerischen Festlegungen bieten einen Überblick über die intendierte Nutzung und Bebauung in diesem Gebiet gemäß den aktuellen städtebaulichen Planungen und Zielsetzungen.

Die landschaftsplanerische Einschätzung ergibt, dass die Fläche aufgrund ihrer hohen bioklimatischen Bedeutung und als Kaltluftleitbahn sowie ihrer Lage im Moor besondere landschaftliche Merkmale aufweist, die ihre Eignung für eine Entwicklung einschränken. Die ackerbauliche Nutzung stellt ein mäßig problematisches Hindernis dar, insbesondere aufgrund der ökologisch wertvollen Bereiche südlich der Fläche, die ein geschütztes Biotop mit gesetzlich geschützten Tierarten beherbergen. Die vorhandene Nutzung für landwirtschaftliche Zwecke bietet nur begrenzte Möglichkeiten für Erholung, obwohl der Freizeitradweg entlang der Theodor-Heuss-Straße eine gewisse Nutzung ermöglicht. Die Lage im Moor und in einem wassersensiblen Gebiet führt zu Einschränkungen hinsichtlich des Wasserhaushalts und erhöht die Risiken einer Entwicklung. Eine Bebauung würde zudem weitere Flächen des Dachauer Moores verdrängen und die Identität der Region beeinträchtigen. Konflikte im Zusammenhang mit einer Entwicklung wären jedoch durch eine sorgfältige Planung und Berücksichtigung der Umweltaspekte lösbar.

Die städtebauliche Bewertung des Gebiets Augustenfeld Süd ergibt mehrere wichtige Punkte. Zunächst bietet das komplett ebene Gelände eine sehr gute Bebaubarkeit, was es zu einem attraktiven Standort für Gewerbe macht. Es entsteht ein neuer Gewerbebestandort, der jedoch nicht an bestehende gewerbliche Nutzungen angebunden ist. Die nutzbare Fläche wird jedoch durch verschiedene Faktoren stark eingeschränkt. Dies umfasst einzuhaltende Schutzabstände zur angrenzenden Wohnbebauung, zur Würm, zur Hochspannungstrasse und für die erforderliche Durchlüftung. Die Ortseingangssituation macht den Standort zudem schwierig zu integrieren. Eine gute verkehrliche Erschließungsmöglichkeit besteht über die Theodor-Heuss-Straße, wobei das erweiterte Bahnhofsumfeld als Standortplus betrachtet wird. Dennoch sind Konflikte mit der angrenzenden Wohnnutzung nicht zu vernachlässigen, insbesondere da kein produzierendes Gewerbe vorgesehen ist. Zudem besteht ein Konflikt mit dem geplanten Landschaftsschutzgebiet östlich der Theo-

dor-Heuss-Straße. Insgesamt zeigt sich eine geringe Eignung der Fläche als Gewerbestandort. Eine geringfügige Bebauung für den Dienstleistungsbereich mit ausreichendem Abstand zur Nachbarbebauung westlich der Theodor-Heuss-Straße könnte jedoch vorstellbar sein. Es bedarf weiterer Überlegungen und Abwägungen, um eine optimale Nutzung und Integration des Gebiets Augustenfeld Süd zu erreichen.

#### Darstellung im bestehenden FNP

#### Geplante Neudarstellung



Abbildung 41: FNP Darstellung Augustenfeld Süd

In der geplanten Neudarstellung des Gebiets Augustenfeld Süd erfolgt eine deutliche Umgestaltung mit einer neuen Funktionszuweisung, die auf eine gewerbliche Entwicklung ausgerichtet ist. Ein zentraler Aspekt ist die geplante Bebauung entlang der Augustenfelder Straße, die durch einen Grünstreifen abgeschirmt wird, um die Durchlüftung zu gewährleisten und eine harmonische Integration in die Umgebung zu ermöglichen. Zusätzlich ist vorgesehen, eine Gemeinbedarfsfläche von 0,4 Hektar in die umgebende Wohnbebauung zu integrieren. Diese Fläche soll unter anderem für einen Kindergarten genutzt werden, um den Bedarf an sozialen Einrichtungen in der Region zu decken. Ein weiterer wichtiger Schritt in der Planung ist der Übergang zu einer emissionsbeschränkten Gewerbefläche, die eine Fläche von 2,5 Hektar umfasst. Dieser Übergangsbereich wird durch eine gemischte Baufläche von 1,7 Hektar realisiert, die sowohl gewerbliche als auch möglicherweise kleinere Wohnbereiche umfassen kann. Diese Strukturierung soll eine klare Trennung zwischen Wohn- und Gewerbenutzung gewährleisten und gleichzeitig eine flexible Nutzung des Gebiets ermöglichen. Die geplante Neudarstellung des Gebiets Augustenfeld Süd berücksichtigt somit sowohl die Bedürfnisse der vorhandenen Wohnbevölkerung als auch die Entwicklungsmöglichkeiten für Gewerbe. Durch eine sorgfältige Planung und Abstimmung der verschiedenen Nutzungsarten strebt man an, eine ausgewogene und zukunftsfähige Entwicklung des Gebiets zu gewährleisten.

#### **Bereich 1 d: TSV-Gelände (östlich Alte Römerstraße) siehe Kap. 8.8.2**

#### **Bereich 2 a: Säueräcker**

Die Säueräcker bilden eine bedeutende landwirtschaftlich genutzte Fläche am nordwestlichen Stadtrand, gelegen zwischen dem Waldfriedhof, der Dr. Hiller-Straße und der Augsburgers Straße. Diese Gebiete sind von einer landschaftlichen Prägung gezeichnet, die von fruchtbaren Ackerflächen dominiert wird. Die topografische Beschaffenheit der Säueräcker zeichnet sich durch ein sanftes Gefälle in Richtung Webling aus. Die Säueräcker sind nicht nur ein bedeutender Bestandteil der lokalen Agrarlandschaft, sondern tragen auch zur Erhaltung von Grünflächen und zur Aufrechterhaltung des ökologischen Gefüges bei.



Abbildung 42: Änderungsbereich Säueräcker

Im bestehenden Flächennutzungsplan ist für die Säueräcker eine spezifische Darstellung vorgesehen, die ihre Nutzung und Entwicklung in der Region festlegt. Der Bereich wird primär als Grünfläche ausgewiesen, wobei eine Erweiterung des Waldfriedhofs vorgesehen ist. Diese Ausweisung unterstreicht die Bedeutung des Areals für die Aufrechterhaltung von Grünflächen und die Schaffung von Naherholungsmöglichkeiten innerhalb des städtischen Umfelds. Zusätzlich ist westlich des Gesundheitsamtes eine kleinflächige Wohnnutzung geplant, die eine Fläche von 0,5 Hektar umfasst.

Die landschaftsplanerische Einschätzung ergibt mehrere Aspekte, die es zu beachten gilt. Die Entwicklung der Fläche scheint in Bezug auf den Wasserhaushalt und den Naturschutz größtenteils unproblematisch zu sein. Es ist jedoch wichtig, den wassersensiblen Bereich im Norden zu beachten. Trotz der guten Bodenertragsklasse ist eine Entwicklung der Fläche zur Erhaltung der natürlichen Bodenfunktionen und der lokalen Nahrungsmittelproduktion kaum geeignet. Die hohe bioklimatische Bedeutung spricht ebenfalls gegen eine Entwicklung der Fläche. Das Landschaftsbild ist aufgrund des idyllischen Hügellandes und der Lage am Ortsrand im Bereich des Grünen Bandes relativ sensibel gegenüber Veränderungen. Eine Entwicklung der Fläche für Erholungszwecke wird nur als mittel eingestuft, da die Lärmbelastung durch die Augsburgsberger Straße relativ hoch ist. Trotz dieser Einschränkungen ist die Fläche in einigen Aspekten für eine Entwicklung gut geeignet. Kritische Belange wie das Klima, das Landschaftsbild und die Bodenfunktion könnten ausreichend berücksichtigt werden, wenn ein großzügiger Bereich Richtung Nordwesten zur angrenzenden Bebauung hin als Grünfläche (Bereich Grünes Band) erhalten bleibt.

Die städtebauliche Bewertung des Gebiets umfasst verschiedene wichtige Aspekte. Das Gelände ist leicht nach Norden geneigt, was eine gute Bebaubarkeit ermöglicht. Es bietet die Möglichkeit zur baulichen Abrundung des nordwestlichen Stadtrandes und schafft somit eine städtebauliche Kontinuität. Ein Grünes Band um die Obere Stadt fungiert als Grünstreifen zum Dorfgebiet Webling und trägt zur Erhaltung der landschaftlichen Qualität bei. Allerdings ist die fußläufige Anbindung an die Versorgungsbereiche eingeschränkt, während Betreuungs- und Schulstandorte gut zu Fuß erreichbar sind. Die bestehende Infrastruktur ist jedoch bereits ausgelastet und könnte zusätzliche Belastungen erfahren. Die verkehrliche Erschließung über die Augsburgsberger Straße ist bereits vorhanden, wobei die Lärmbelastung der Fläche durch den Kfz-Verkehr der Augsburgsberger Straße als Vorbelastung zu berücksichtigen ist. Im Süden ist eine verdichtete Bebauung an den angrenzenden Bestand möglich, während nach Norden hin ein Grünpuffer zur Ortslage von Webling entwickelt werden sollte. Diese Ausrichtung ermöglicht eine sinnvolle städtebauliche Entwicklung, die sowohl die Bedürfnisse nach Wohnraum als auch nach Grünflächen und Lärmschutz berücksichtigt. Die städtebauliche Bewertung verdeutlicht die Notwendigkeit einer ausgewogenen Planung, die sowohl die baulichen Potenziale als auch die Belange des Umweltschutzes und der Lebensqualität in der Region berücksichtigt.

### Darstellung im bestehenden FNP



### Geplante Neudarstellung



Abbildung 43: FNP Darstellung Säueracker

Bei der Neudarstellung des Bereichs werden verschiedene Aspekte umgesetzt. Eine zentrale Maßnahme ist die geplante Verkehrsanbindung vom Kreisell in der Augsburgs Straße zur Hochstraße, die gleichzeitig als Baugrenze nach Nordwesten fungiert. Diese Verbindung soll die infrastrukturelle Erschließung verbessern und die Stadtentwicklung lenken. Ein weiterer Schwerpunkt liegt auf dem Erhalt und der Entwicklung der Freiflächen in Richtung Webling, die als "Grünes Band Dachau" konzipiert sind. Dieser Bereich soll als Grünkorridor dienen und die ökologische Vernetzung unterstützen. Zur Augsburgs Straße hin sind gemischte Bauflächen vorgesehen, die eine Fläche von 0,7 Hektar umfassen. Diese sollen eine flexible Nutzung ermöglichen und die städtische Vielfalt fördern. Des Weiteren ist die Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche für soziale Zwecke geplant, beispielsweise für einen Kindergarten, mit einer Fläche von 0,9 Hektar. Dies soll den Bedarf an sozialen Einrichtungen in der Region decken und die Nahversorgung stärken. Eine besondere Sonderbaufläche von 1 Hektar ist für die Klinik vorgesehen, entweder für eine Erweiterung oder für angebundene Nutzungen. Dies unterstreicht die Bedeutung des Gesundheitswesens und trägt zur medizinischen Versorgung in der Region bei. Die geplante Neudarstellung des Gebiets Augustenfeld Süd legt einen klaren Fokus auf eine ausgewogene städtebauliche Entwicklung, die infrastrukturelle, soziale und ökologische Aspekte berücksichtigt und die Lebensqualität in der Region verbessern soll.

**Bereich 2 b: Augustenfeld Süd, entlang der Theodor-Heuss-Straße siehe Bereich 1 c**

## 10. THEMENBEREICH EINZELHANDEL UND NAHVERSORGUNG

Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans für die Stadt Dachau kommt dem Themenbereich Einzelhandel und Nahversorgung eine besondere Bedeutung zu. Die Sicherstellung einer ausgewogenen und bedarfsgerechten Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs sowie die Förderung eines lebendigen Einzelhandelslandschaft stehen im Fokus dieses Planungsbereichs. Ein funktionierendes Netzwerk an Einzelhandelsstandorten, das sowohl die Bedürfnisse der Bewohner als auch der Gewerbetreibenden berücksichtigt, bildet das Rückgrat für eine lebendige und lebenswerte Stadtentwicklung. Folgende Ziele für die Stadt Dachau und Empfehlungen für den Flächennutzungsplan werden dabei im Räumlichen Leitbild Dachau zur Stadtgestalt formuliert (Räumliches Leitbild Dachau, S. 83 ff.):

- Fortentwicklung der Stadtquartiere im Sinne des Leitgedankens »Stadt der kurzen Wege«
- In der Altstadt und Bereich Münchner Straße / Bahnhof besondere Versorgungs- und Dienstleistungs- sowie Treffpunktfunktionen; Weiterentwicklung der zentralen Räume in ihrer Funktionsvielfalt und mit ihren Qualitäten (u. a. Vermeidung weiterer Einzelhandelsentwicklungen an dezentralen Standorten) -> u. a. Vermeidung weiterer Einzelhandelsentwicklungen im Gewerbegebiet Dachau-Ost
- Förderung von Quartiersentwicklungen z. B. Ansiedelung von Nahversorgungseinrichtungen als Treffpunkte für alle sozialen Bevölkerungsgruppen
- Nahversorgungseinrichtungen auch auf MD-Area
- Ansatz »Kompakte Stadt«: fußläufige Erreichbarkeit von wichtigen (Versorgungs-)Einrichtungen in einem 500 m -Radius

Zwischen 2008 und 2020 spiegelten die angebotsbezogenen Entwicklungen im Einzelhandel von Dachau den fortlaufenden Strukturwandel des deutschen Einzelhandels wider. In dieser Zeit war ein rückläufiger Trend bei der Anzahl der Betriebseinheiten zu verzeichnen. Währenddessen verlief die Entwicklung der Verkaufsflächen dynamisch. Insbesondere war ein deutlicher Zuwachs der Verkaufsflächen im Segment Nahrungs- und Genussmittel zu verzeichnen, während die Verkaufsflächen im Nichtlebensmittelsegment abnahmen. Trotz des Rückgangs der Betriebseinheiten und des geringfügigen Anstiegs der Verkaufsfläche stieg die durchschnittliche Ladengröße leicht an. Insgesamt verzeichnete der Handelsumsatz in Dachau während des Vergleichszeitraums eine positive Bilanz. Dies war vor allem auf das Wachstum der Verkaufsflächen im leistungsstarken Lebensmitteleinzelhandel sowie auf den generellen Anstieg der Kaufkraft der letzten Jahre zurückzuführen. Die rückläufige Zentralitätskennziffer ist insbesondere auf die dynamische Entwicklung des Wohnsektors zurückzuführen: Obwohl die Kaufkraft im Betrachtungszeitraum um 15 % zunahm, blieb der Umsatzzuwachs mit 4 % deutlich hinterher. Zudem tragen der Onlineeffekt sowie die Verbesserung des Handelsangebots im Dachauer Umland zu dieser Entwicklung bei.

### 10.1 BESTANDSSITUATION

Der Einzelhandelsbestand der Stadt Dachau konzentriert sich auf den Zentralen Versorgungsbereich (ZVB) „Innenstadt Dachau“, der sich über Altstadt und Unterer Markt/ Münchner Straße erstreckt. Darüber hinaus sind städtebaulich integrierte Streu- und Nebenlagen und mit den Gewerbegebieten Dachau-Ost und Wettersteinring städtebaulich nicht-integrierte Ergänzungsstandorte des großflächigen Einzelhandels im Stadtgebiet vorzufinden. In den vergangenen Jahren hat sich die räumliche Verteilung der Einzelhandelslandschaft in der Stadt Dachau deutlich zersplittert. Insbesondere dezentralen Handelslagen, wie der Handelsschwerpunkte Dachau-Ost und Wettersteinring, haben sowohl im Bereich der Nahversorgung als auch in Bezug auf zentrenrelevante Sortimente klare Wettbewerbsvorteile gegenüber der Innenstadt Dachaus (Altstadt und Unterer Markt / Münchner Straße) entwickelt. Diese Entwicklung führt zu spürbaren Konkurrenzbeziehungen, die zu Lasten der kleinteiligen Angebote im zentralen Versorgungsbereich von Dachau gehen. Eine Analyse der räumlichen Verteilung der sortimentspezifischen Verkaufsflächen zeigt, dass die Sortimente des Innenstadtbedarfs – mit Ausnahme von Optik, Hörgeräten / Uhren und Schmuck – größtenteils außerhalb der historischen Innenstadt in städtebaulich nicht integrierten Standortlagen angesiedelt sind. Ähnlich verhält es sich mit den Sortimenten des Nahversorgungsbedarfs, die überwiegend nicht verbrauchernah positioniert sind. Im Gegensatz dazu befinden sich die Sortimente des sonstigen Bedarfs, die raumordnerisch konform sind, in autoorientierten, dezentralen Lagen.

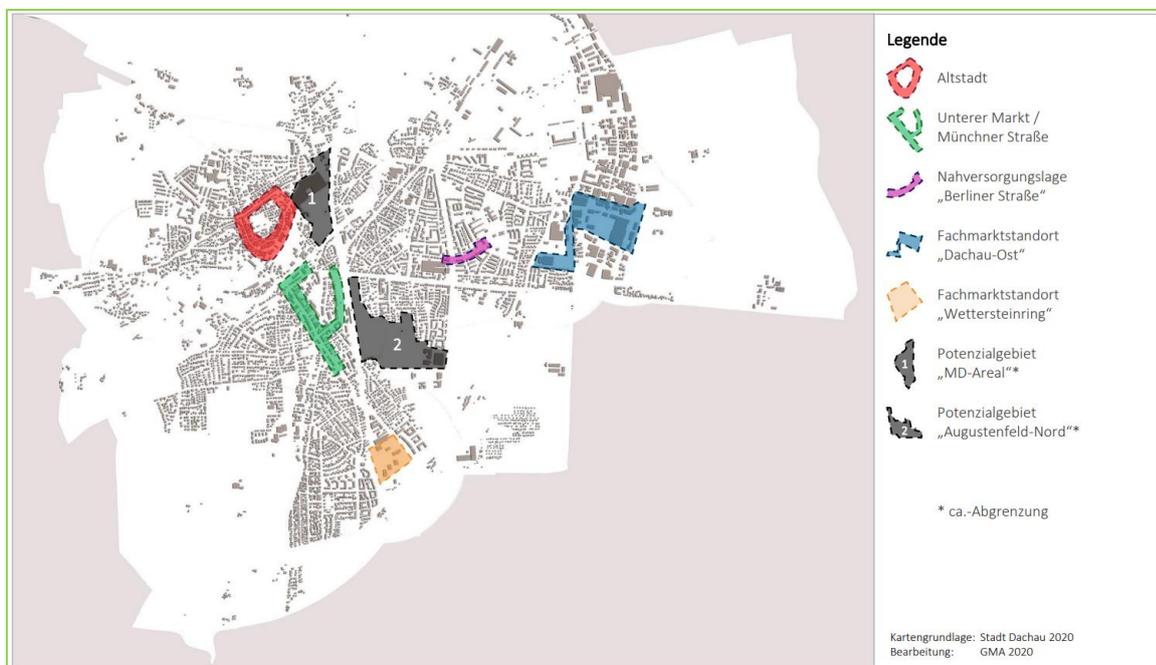


Abbildung 44: Einzelhandelslagen in der Stadt Dachau (Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2021)

## 10.2 VORHANDENER EINZELHANDEL (INKLUSIVE BEBAUUNGSPLÄNE)

Die Einzelhandelslandschaft der Stadt Dachau weist eine breite Sortimentspalette auf. Hier können Einzelhandelsbetriebe nach ihrer Hauptwarengruppe und ihrer Betriebsgröße beschrieben und kategorisiert werden.

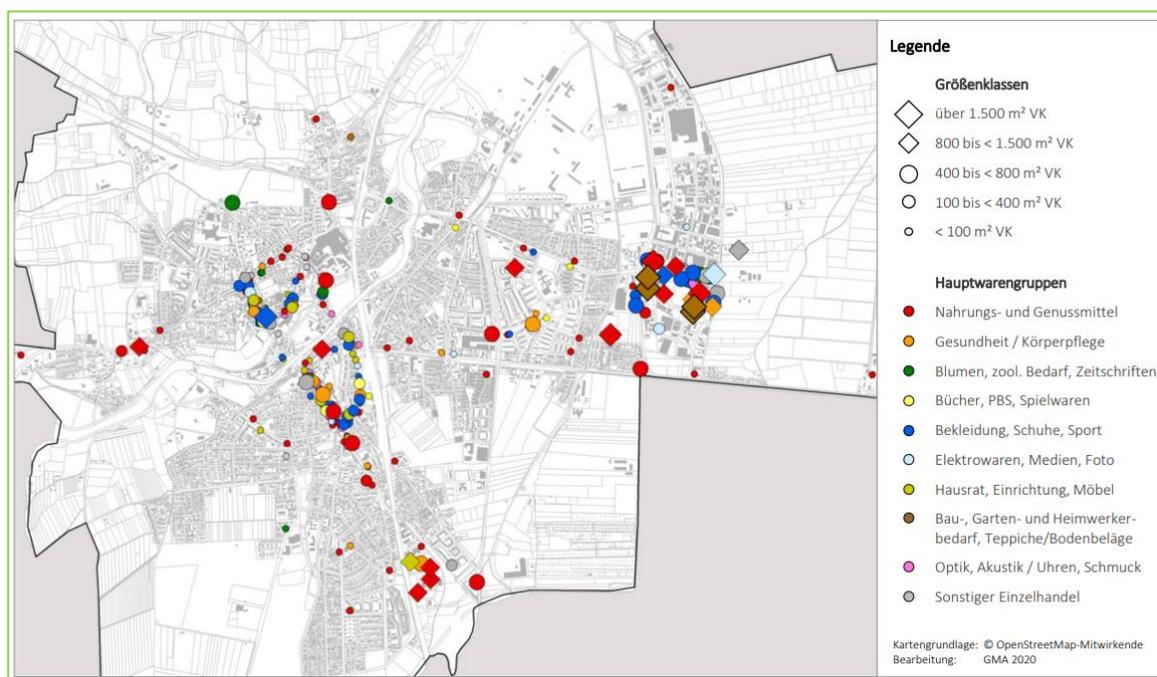


Abbildung 45: Verteilung des Einzelhandels nach Betriebsgröße und Sortimenten (Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2021)

Dabei bestehen nicht für alle Einzelhandelsstandorte konkrete Bebauungspläne. Diese sind vor allem für die Einzelhandelsentwicklungen im Gewerbegebiet Dachau-Ost und am Wettersteinring vorzufinden. Dabei werden in den Bebauungsplänen vorwiegend Gewerbegebiete oder Sondergebiete mit der Zweckbestimmung Einkaufszentrum oder Bau- und Gartencenter ausgewiesen. Nachfolgend werden die relevanten rechtskräftigen Bebauungspläne der Stadt Dachau zum Themenbereich Einzelhandel dargestellt.

Name	Nummer	Anmerkung
Mischgebiet an der äußeren Münchner Straße - Ostseite	37/87	
Am Schwarzen Graben	55/90	SO Einzelhandelseinkaufszentrum, Bau- und Gartencenter
Am Schwarzen Graben	69/93	SO Einkaufszentrum
Gewerbepark an der äußeren Münchner Straße - Westseite	70/93	
Gewerbepark am Schwarzen Graben	76/95	SO Gartencenter
Am Schwarzen Graben	91/97	
Einkaufszentrum (3./5. Änderung von Nr. 55/90) Am Schwarzen Graben	92/97 und 95/97	SO Einkaufszentrum
Neuorganisation Bau- und Gartenmarkt (4. Teiländerung von 55/90; 1. Änderung von 76/95 und 2. Änderung von 96/97)	116/01	SO Bau- und Gartenmarkt
Vorhaben- und Erschließungsplan Ecke Brucker Straße / Ludwig-Dill-Straße	121/02	
Gewerbegebiet an der Schleißheimer Straße (3. Änderung von Nr. 96/97)	126/03	

Gewerbegebiet an der äußeren Münchner Straße	132/04	
Vorhaben- und Erschließungsplan Erweiterung Farben Willibald	156/12	
Südlich Siemensstraße	166/15	Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben aufgrund eines städtebaulich nicht-integrierten Ergänzungsstandortes
Gewerbepark an der Äußeren Münchner Straße – Westseite, Einzelhandelsausschluss	167/15	Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben aufgrund eines städtebaulich nicht-integrierten Ergänzungsstandortes

Abbildung 46: Rechtskräftige Bebauungspläne – Themenbereich Einzelhandel

### 10.3 EINZELHANDELS- UND ZENTRENKONZEPT, INKLUSIVE BEDARFE

Der Themenbereich Einzelhandel und Nahversorgung basiert auf dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept aus dem Jahr 2021 sowie den Entwicklungsperspektiven des Einzelhandelsstandortes Dachau. Der Fokus liegt auf der Entwicklung einer lebendigen und attraktiven Innenstadt, die als Haupteinkaufslage innerhalb der Gesamtstadt herausragt.

In der Innenstadt wird das bestehende attraktive Handelsangebot gesichert und unter dem City-first-Ansatz weiterentwickelt. Dies beinhaltet eine ausgewogene Balance zwischen individuellen mittelständischen Fachgeschäften, inhabergeführten Spezialgeschäften sowie bekannten Markenlabels und großflächigen Filialisten. Die Positionierung erfolgt durch eine leistungsstarke Mischung aus Warengruppen, Betriebsgrößen und Betriebstypen, um die Nahversorgung für Altstadtbewohner und -besucher zu sichern. Eine zentrale Strategie ist die Lenkung innenstadtrelevanter Sortimente auf die Altstadt bzw. Unteren Markt / Münchner Straße. Dafür werden angrenzende Potenzialräume wie das MD-Areal für großflächige Handelsflächen entwickelt. Die Innenentwicklung wird gegenüber der Außenentwicklung bevorzugt, um die Innenstadt als vorrangige Handelslage zu stärken. Um ein ansprechendes Einkaufserlebnis zu schaffen, werden kleinteilige Baustrukturen und überschaubare Verkaufsflächenpotenziale genutzt, um spezielle Angebote wie Kaffeeröstereien, vegane Anbieter und Unverpacktläden zu etablieren. Die Innenstadt soll als hochwertiger Angebotsstandort für junge, unbekannte Produkte und Labels dienen und zukünftige gesellschaftliche Trends wie Digitalisierung und nachhaltigen Konsum aufgreifen. Die Konzentration des Handels erfolgt auf den Hauptlaufachsen (A- und B-Lagen), während C-Lagen verstärkt für Dienstleistungen, Gastronomie oder Handwerksnutzungen genutzt werden. Synergieeffekte werden durch die Verknüpfung von Handel, Gastronomie, Kultur- und Bildungseinrichtungen angestrebt, um lokale Partnerschaften und die lokale Ökonomie zu fördern. Eine Digitalisierungsstrategie namens "Smarte Altstadt" wird implementiert, die eine moderne Infrastruktur sowie erlebnisorientierte Angebotsformen in einer smarten Stadt umfasst. Das MD-Areal wird als altstadtnaher Handelsstandort entwickelt, um die Nahversorgung zu stärken und die Verkaufsflächen zu sichern. Der Wohnstandort Innenstadt wird durch den gezielten Ausbau des Nahversorgungsangebots gestärkt, insbesondere im Bereich der Altstadt oder angrenzend. Ein fortlaufendes Monitoring und die gezielte Ansprache von Vermietern, Eigentümern und Betreibern werden durchgeführt, um den Standort Altstadt zu stärken. Kooperationen zwischen der Wirtschaftsförderung, Händler- und Werbegemeinschaften werden gefördert, um die Innenstadt als Aufgabe für die gesamte Stadtgesellschaft zu etablieren und zu stärken.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Dachau ist zudem auf städtebaulich integrierte Nahversorgungslagen und -standorte sowie nicht-integrierte Ergänzungsstandorte des großflächigen Einzelhandels einzugehen. Im Bereich der städtebaulich integrierten Nahversorgungslagen liegt der Fokus auf Sortimenten des Nahversorgungsbedarfs, um eine Stadt der kurzen Wege zu schaffen und ein dichtes, dezentral organisiertes Versorgungsnetz zu gewährleisten. Die Erreichbarkeit zu Fuß ist hierbei von großer Bedeutung. Es wird angestrebt, Versorgungsqualitäten zu erhalten und zukünftige Versorgung zu sichern, sowohl durch Betriebsmodernisierungen als auch durch eventuelle Neuansiedlungen, um Versorgungslücken zu schließen. Für Stadtteile mit geringer Mantelbevölkerung werden alternative Versorgungskonzepte wie temporär-mobile Angebote oder bürgerschaftlich organisierte Modelle erwogen. Zudem werden Kleinststrukturen qualifiziert und Funktions- sowie Angebotsbündelungen an Nahversorgungsstandorten angestrebt. Die Entwicklung und Umsetzung neuer, moderner Betriebs- und Sortimentskonzepte werden ebenfalls angestrebt, mit einem Fokus auf Convenience, Bio- und regionale Produkte sowie aktuellen Konsumgewohnheiten wie Un-

verpacktläden. Die gute Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln wird sichergestellt und Möglichkeiten zur E-Mobilität ausgebaut. Dies erfolgt im Rahmen des bereits vorhandenen Nahversorgungskonzepts für die Große Kreisstadt Dachau. Hingegen werden bei den städtebaulich nicht-integrierten Ergänzungsstandorten des großflächigen Einzelhandels Sortimente des sonstigen Bedarfs fokussiert, während keine Ausweitung der Sortimente des Innenstadt- und Nahversorgungsbedarfs angestrebt wird. Hier liegt der Schwerpunkt auf der Funktionsteilung zwischen Innenstadt und randstädtischen Fachmarktstandorten. Die innerstädtischen Handelslagen werden durch Sortiments- und Verkaufsflächenbegrenzungen geschützt, beispielsweise durch verkaufsflächenbezogene Begrenzungen und den generellen Ausschluss von Einzelhandel in Gewerbegebieten. Die Sicherung und Entwicklung von Gewerbebeständen sowie die Erhaltung des Gebietscharakters stehen im Mittelpunkt dieser Planung.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Dachau werden klare städtebauliche Zielsetzungen für die Einzelhandelsentwicklung definiert. Zuerst steht die Sicherung der mittelzentralen Versorgungsfunktion im Fokus. Dies beinhaltet die Erhaltung des bereits bestehenden attraktiven Einzelhandelsangebots in einem wettbewerbsstarken Umland wie der Metropole München sowie die Schaffung von Investitionssicherheit durch verbindliche Bauleitplanung. Ein weiteres zentrales Ziel ist der Schutz und die Stärkung der Innenstadt als dominierende Einkaufslage, was durch einen gezielten Ausbau des Einzelhandelsangebots und den Ausschluss innenstadt- und nahversorgungsrelevanter Sortimente an dezentralen Standorten erreicht werden soll. Dabei wird eine zielgerichtete Entwicklung zentral gelegener Flächenpotenziale angestrebt, um die Innenstadt als urbanen Mittelpunkt mit individuellen Handelsangeboten und hoher städtebaulicher Qualität zur Identitätsstiftung zu festigen. Des Weiteren wird die Sicherung und Weiterentwicklung der verbraucher-nahen Grundversorgung mit Angeboten des kurzfristigen Bedarfs als wichtig erachtet. Dies umfasst die Stärkung der Nahversorgungsstandorte durch den Erhalt und gegebenenfalls Ausbau des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels in fußläufiger Entfernung von maximal 600 Metern sowie die räumliche Nachverdichtung zur Schließung von Versorgungslücken in den Stadtteilen. Schließlich zielt die Profilierung der dezentralen Ergänzungsstandorte des großflächigen Einzelhandels darauf ab, Gewerbebestände durch strategische Gewerbeflächenentwicklung für ortsansässige und neue Gewerbe- und Handwerksbetriebe zu sichern und weiterzuentwickeln. Dies schließt die Weiterentwicklung der Sortimente des sonstigen Bedarfs ein, da diese Standorte einen wichtigen Beitrag zur mittelzentralen Versorgungsfunktion leisten, ohne die Innenstadt- und nahversorgungsrelevanten Angebote zu duplizieren. Diese städtebaulichen Zielsetzungen für die Einzelhandelsentwicklung in Dachau stellen eine strategische Ausrichtung dar, die sowohl eine nachhaltige Entwicklung des Einzelhandels als auch eine rechtlich wirksame Umsetzung der räumlichen Steuerung der Entwicklung sicherstellen soll.

#### **Steuerungsempfehlungen zur Einzelhandelsentwicklung in Dachau**

Im Flächennutzungsplan für die Stadt Dachau werden Steuerungsempfehlungen zur Einzelhandelsentwicklung präzise festgelegt, um eine gezielte und nachhaltige Entwicklung des Einzelhandels sicherzustellen. Zur effektiven Steuerung der Einzelhandelsentwicklung sind standortbezogene Regelungen zum Ausschluss bzw. zur Zulässigkeit von Einzelhandelsvorhaben erforderlich, die auf den festgelegten Sortiments- und Standortkonzepten basieren. Es werden verschiedene Stufen zur Begrenzung und zum Ausschluss des Einzelhandels in Betracht gezogen, darunter der Ausschluss von Sortimenten des Innenstadt- und/oder Nahversorgungsbedarfs sowie zusätzlicher Ausschluss des großflächigen Einzelhandels gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO oder sogar der Ausschluss des gesamten Einzelhandels. Die Regelungen folgen dem zentralen Grundsatz, dass Ansiedlungen bzw. Erweiterungen nicht zu einer Beeinträchtigung der Funktions- und Entwicklungsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereichs "Innenstadt Dachau" führen dürfen. Die Dimensionierung eines Vorhabens muss sich am zugeordneten Versorgungsbereich orientieren, und landesplanerische Vorgaben sind zu beachten.

Im Folgenden werden sortiments- und standortbezogene Grundsätze zur Einzelhandelsentwicklung definiert:

Zentraler Versorgungsbereich	Kernsortimente des Innenstadtbedarfs	Kernsortimente des Nahversorgungsbedarfs	Kernsortimente des sonstigen Bedarfs	keine zentralen Versorgungsbereiche
Innenstadt	uneingeschränkte Ansiedlung möglich	uneingeschränkte Ansiedlung möglich	uneingeschränkte Ansiedlung möglich	
	kleinflächig <sup>1</sup>	kleinflächig und ausnahmsweise großflächig <sup>2</sup>	kleinflächig <sup>1</sup>	städtebaulich integrierte Nahversorgungsanlagen und -standorte
	keine Ansiedlung (Bestandsschutz) <sup>3</sup>	keine Ansiedlung (Bestandsschutz) <sup>3</sup>	klein- und großflächig <sup>4</sup>	städtebaulich nicht-integrierte Ergänzungsstandorte des großflächigen Einzelhandels

Abbildung 47: Sortiments- und standortbezogene Grundsätze zur Einzelhandelsentwicklung (Quelle: Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2021)

Innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs "Innenstadt Dachau" gelten besondere Steuerungsempfehlungen, die darauf abzielen, die Innenstadt als schutzwürdige Haupteinkaufslage und Zentrum zu stärken. Hier sind grundsätzlich alle Sortimentsgruppen sowohl klein- als auch großflächig möglich und städtebaulich erwünscht, wobei die Ansiedlung großflächiger Betriebe mit Sortimenten des sonstigen Bedarfs nicht vorrangig verfolgt wird. Neuansiedlungen mit Kernsortimenten des Innenstadtbedarfs sollen möglichst auf die Innenstadt gelenkt werden, um diese als dominierende, attraktive und lebendige Haupteinkaufslage zu stärken. Für städtebaulich integrierte Nahversorgungsanlagen und -standorte werden spezifische Empfehlungen gegeben, um eine flächendeckende Nahversorgung der Wohnbevölkerung sicherzustellen. Dies umfasst die Ansiedlung von kleinflächigem nahversorgungsrelevantem Einzelhandel sowie die Untersuchung möglicher städtebaulicher und versorgungsstruktureller Auswirkungen bei der Ansiedlung/Erweiterung großflächiger Betriebe mit Kernsortimenten des Nahversorgungsbedarfs. Für städtebaulich nicht-integrierte Ergänzungsstandorte des großflächigen Einzelhandels werden ebenfalls klare Regelungen getroffen, um eine Beeinträchtigung des zentralen Versorgungsbereichs zu verhindern und den Gebietscharakter zu sichern. Hierzu gehören der planungsrechtliche Ausschluss von Betrieben mit Kernsortimenten des Innenstadt- und/oder Nahversorgungsbedarfs sowie die Sicherung des Gebietscharakters von Gewerbe- und Industriegebieten. Insgesamt dienen diese Steuerungsempfehlungen dazu, eine ausgewogene und bedarfsorientierte Entwicklung des Einzelhandels in Dachau sicherzustellen, die sowohl die Bedürfnisse der Bevölkerung als auch die städtebaulichen Zielsetzungen berücksichtigt.

#### 10.4 NAHVERSORGUNGSKONZEPT

Im Nahversorgungskonzept für die Stadt Dachau aus dem Jahr 2020 wird eine zusammenfassende Stärken-Schwächen-Chancen-Risiken-Bewertung vorgenommen. Zu den Stärken zählen unter anderem das überdurchschnittliche Kaufkraftpotenzial, eine positive Bevölkerungsentwicklung und -prognose sowie eine überdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung mit einem ausdifferenzierten Angebot im Lebensmittel- und Drogeriewarenbereich. Zudem wird der attraktive Branchenmix und die gute innerörtliche sowie überörtliche Erreichbarkeit hervorgehoben. Die überwiegend zeitgemäßen Marktauftritte der strukturprägenden Lebensmittelmärkte sowie das ergänzende Nahversorgungsnetz durch kleinteilige Angebote wie Lebensmittelhandwerk, Getränke und Spezialanbieter werden ebenfalls als Stärken betrachtet. Allerdings werden auch Schwächen identifiziert, darunter die Tatsache, dass Angebots- und Verkaufsflächenschwerpunkte im Nahversorgungsbereich überwiegend in dezentralen Lagen liegen. Es gibt zum Teil erhebliche räumliche Versorgungslücken, insbesondere in der Altstadt und in bestimmten Stadtteilen. Zudem besteht Modernisierungsbedarf bei bestehenden Betriebseinheiten. Die Chancen für die Weiterentwicklung der Nahversorgung umfassen die Entwicklung des MD-Areals als moderner und leistungsfähiger Nahversorgungsstandort in der Dachauer Innenstadt sowie die Schließung von Versorgungslücken durch die Schaffung neuer Versorgungsangebote. Auch die zukunftsfähige Einzelhandelsentwicklung durch zeitgemäße Bauleitplanung wird als Chance gesehen, ebenso wie der Ausbau nachhaltiger Versorgungskonzepte wie Bio, Regionalität und nachhaltiges Produzieren und Konsumieren. Jedoch bestehen auch Risiken, wie etwa der Kaufkraftabfluss infolge ausbleibender Betriebsmodernisierungen, der die Nahversorgung gefährden könnte.

Das Nahversorgungskonzept für Dachau nimmt eine umfassende Analyse der übergeordneten Faktoren vor, die die zukünftige Einzelhandelsentwicklung der Stadt beeinflussen werden. Dabei werden demografische, ökonomische und handelsstrukturelle Rahmenbedingungen berücksichtigt. Im Hinblick auf die demografische Entwicklung wird erwartet, dass die Bevölkerungszahl in Dachau und der umliegenden Region bis zum Jahr 2030 weiterhin wachsen wird. Dies geht einher mit einem prognostizierten Anstieg der nominellen Kaufkraft um etwa 13,5 Prozent. Allerdings ist zu beachten, dass der Onlinehandel als relativierender Faktor eine zunehmende Bedeutung erlangt. Zudem können konjunkturelle und staatliche Einflüsse die Einkommenssituation der Haushalte sowie das Verbraucherverhalten beeinflussen, insbesondere in Zeiten wirtschaftlicher Krisen wie der Corona-Pandemie. Trotz des allgemeinen Trends zu höheren Konsumausgaben und steigenden Qualitätsstandards bleiben die Verbraucher weiterhin preissensibel, insbesondere im Non-food-Bereich. Dies führt zu einer hohen Akzeptanz für preiswerte Angebotskonzepte und zwingt Anbieter dazu, ihre Kosten zu reduzieren, beispielsweise durch Verkaufsflächenverkleinerung. Gleichzeitig steigt das Anspruchsniveau der Kunden an die Einkaufsstätten, insbesondere hinsichtlich des Angebotsumfangs, der Anfahbarkeit, Parkmöglichkeiten und des Einkaufserlebnisses. Dies begünstigt Einzelhandelsstandorte mit breitem Sortiment und hohen Synergiepotenzialen in verkehrsgünstiger Lage. Allerdings verstärkt sich auch der Trend zum Onlinehandel und zu Mischkonzepten wie "click & collect". Eine weitere Herausforderung besteht in der zunehmenden Unternehmenskonzentration und Marktmacht von Filialisten, was zur weiteren Reduzierung von leistungsfähigen Einzelhandelsstandorten außerhalb der Haupteinkaufslagen führen kann.

Um diesen Herausforderungen zu begegnen, formuliert das Nahversorgungskonzept klare strategische Zielsetzungen und Handlungsempfehlungen. Diese umfassen die Sicherung, Weiterentwicklung und den Ausbau einer flächendeckenden, verbrauchernahen Grundversorgung (Distanz von max. 600 Metern zu Wohngebieten). Dazu gehört unter anderem die Schließung von Versorgungslücken, die Sicherstellung einer guten Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln und die Entwicklung moderner Betriebs- und Sortimentskonzepte.

Weitere Maßnahmen beinhalten die Förderung alternativer Versorgungskonzepte für abgesetzte Stadtteile, die Qualifizierung kleinteiliger Strukturen und die Bündelung von Funktionen und Angeboten in Nahversorgungszentren. Um den Erfolg dieser Maßnahmen zu messen, sollen Betriebsdatenbanken sowie Erreichbarkeits- und Abdeckungsanalysen herangezogen werden, um sicherzustellen, dass eine ausreichende Anzahl von Wohnbevölkerungen innerhalb einer bestimmten Entfernung zu einem Lebensmittelmarkt fußläufig erreichbar ist.

Nachfolgend werden die spezifischen Entwicklungsziele und Handlungsempfehlungen des Nahversorgungskonzepts nach Standort dargestellt.

Standort / Lage	Entwicklungsziele	Handlungsempfehlungen
<b>Altstadt</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>/// Sicherung der Nahversorgung für die Altstadtbewohner und -besucher</li> <li>/// Stärkung des Wohnstandortes Altstadt durch gezielten Ausbau des Versorgungsangebotes</li> <li>/// Weiterentwicklung und Ausbau des Versorgungsangebotes durch Entwicklung unmittelbar angrenzender Potenzialräume</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>/// Ansiedlungsprüfung eines Lebensmittelgeschäftes in der Altstadt (ggf. temporär bis zur Realisierung eines modernen Nahversorgungsangebotes auf dem MD-Areal)</li> <li>/// Nischen-/ Spezialanbieter (z. B. Kaffeerösterei, vegane Anbieter, Unverpacktläden)</li> <li>/// Kombination mit erlebnisorientierten Dienstleistungen und Gastronomie</li> </ul>
<b>Unterer Markt / Münchner Straße</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>/// Sicherung der Nahversorgung für die umliegende Wohnbevölkerung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>/// Bestandssicherung / Modernisierung</li> </ul>
<b>Stadtbereich Nordwest</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>/// Sicherung der Nahversorgung der Wohnbevölkerung im Nordwesten von Dachau (Umgriff Franz-Xaver-Böck-Straße, Krankenhaus, nördlich Augsburgs Straße / Mittermayerstraße / Freisinger Straße)</li> <li>/// Bestandssicherung des bestehenden Angebots im Bereich Lebensmittelhandwerk</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>/// Ansiedlungsprüfung eines Lebensmittelmarktes bzw. Realisierung eines modernen Nahversorgungsangebotes auf dem MD-Areal zur Mitversorgung des nordwestlichen Stadtgebietes</li> </ul>
<b>Stadtbereich West</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>/// Sicherung der Nahversorgung für Dachau-West</li> <li>/// Sicherung und Weiterentwicklung des Angebots zur Erhaltung der Versorgungsfunktion</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>/// Bestandssicherung und ggf. Weiterentwicklung Nahversorgungsstandort Ludwig-Dill-Straße</li> <li>/// sortimentsbezogene Ausdifferenzierung im Bestand</li> </ul>
<b>Stadtbereich Südwest</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>/// Sicherung der Nahversorgung der Wohnbevölkerung im Südwesten von Dachau (Umgriff Himmelreichweg, Hermann-Stockmann-Straße) durch die Weiterentwicklung der bestehenden Nahversorgungsstrukturen</li> <li>/// Sicherung und ggf. Ausbau des Bestandes</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>/// Weiterentwicklung des bestehenden Angebotes                             <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ z. B. am Klagenfurter Platz (Erhaltung des Lebensmittelangebotes, Modernisierung, Sortimentserweiterung)</li> <li>▪ bzw. falls Klagenfurter Platz nicht möglich, ggf. Ansiedlungsprüfung eines Lebensmittelmarktes im Bereich Himmelreichweg / Auenstraße</li> </ul> </li> </ul>
<b>Stadtbereich Nordost</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>/// Sicherung und Weiterentwicklung der Nahversorgung für den Stadtbereich Nordost</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>/// Sicherung und Weiterentwicklung des Angebots an der Königsberger Straße, Berliner Straße und Ludwig-Ernst-Straße zur Erhaltung der Versorgungsfunktion</li> <li>/// Modernisierung des bestehenden Angebots</li> </ul>
Standort / Lage	Entwicklungsziele	Handlungsempfehlungen
<b>Augustenfeld / Bahnhofsumfeld</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>/// Entwicklung eines leistungsfähigen Nahversorgungsstandortes innerhalb des neu entstehenden Quartiers „Augustenfeld-Nord“ zur Sicherung der wohnortnahen Grundversorgung</li> <li>/// Schließung von Angebotslücken</li> <li>/// Schaffung von Querverbindungen über Bahnhof zur Innenstadt sowie in südliche Richtung (Vgl. Rahmenplanung „Augustenfeld-Nord“)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>/// Umsetzung der Planung eines modernen Lebensmittelmarktes</li> </ul> <p>Empfehlung: Lebensmittelvollsortimenter mit arrondierenden Sortimenten im Nonfood-I-Bereich (z. B. Drogeriewaren)</p>
<b>MD-Areal</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>/// Entwicklung einer leistungsfähigen Nahversorgungslage in der Innenstadt von Dachau zur Sicherung der Nahversorgung für das entstehende Quartier sowie angrenzende Stadtbereiche (z. B. Altstadt, Nordwest)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>/// Umsetzung der Planung</li> </ul>
<b>Dachau-Ost</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>/// Bestandssicherung, kein weiterer Ausbau*</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>/// -/-</li> </ul>
<b>Wettersteinring</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>/// Bestandssicherung</li> <li>/// maßvolle Modernisierung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>/// Prüfung der Versorgungsfunktion dieser Angebotslage für umliegende Wohngebiete / Stadtbereiche</li> <li>/// ggf. städtebauliche Qualifizierung des Standortes</li> <li>/// B-Plan-Check und ggf. Anpassung</li> </ul>
<b>Räumlich abgesetzte Ortsteile</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>/// Sicherung der Nahversorgung für die Wohnbevölkerung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>/// Etablierung kleinteiliger Nahversorgungsstrukturen bzw. temporär-mobiler Nahversorgungsangebote (z. B. „rollender Versorger“)**</li> <li>/// Optimierung der Anbindung durch das Anruf-Sammel-Taxi (AST)</li> </ul>

\* keine Weiterentwicklung; Betriebe bis maximal 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, sofern diese ganz überwiegend dem Verkauf von nahversorgungsrelevanten Sortimenten dienen

\*\* Hinweis: Realisierung tragfähiger Handelsstrukturen aufgrund zu geringer Mantelbevölkerung nur schwer umsetzbar.

Quelle: GMA-Darstellung 2020

Abbildung 48: Standort- und lagebezogene Entwicklungsziele und Handlungsempfehlungen (Quelle: Nahversorgungskonzept 2020)

## 11. THEMENBEREICH ÖFFENTLICHE EINRICHTUNGEN

Im Flächennutzungsplan für die Stadt Dachau spielen öffentliche Einrichtungen eine zentrale Rolle bei der Planung und Entwicklung der Stadt. Diese Einrichtungen umfassen eine Vielzahl von Bereichen, darunter Verwaltung, Bildung, Sozialwesen, Kultur, religiöse Gemeinschaften, Hilfsorganisationen und Gedenkstätten. Die strategische Platzierung und angemessene Ausstattung dieser Einrichtungen sind entscheidend für

das Wohlergehen und die Lebensqualität der Bürgerinnen und Bürger von Dachau. Aufgrund des starken Bevölkerungszuwachses der vergangenen Jahre (siehe Kap. 6.4) besteht ein starker Bedarf nach entsprechender sozialer Infrastruktur. Eine besondere Bedeutung kommt hier der ausreichenden Verfügbarkeit von Kindertagesstätten zu, die gleichzeitig eine wichtige Voraussetzung für die Erwerbstätigkeit vieler Eltern darstellt. Im Folgenden werden die verschiedenen Aspekte und Anforderungen dieser öffentlichen Einrichtungen im Flächennutzungsplan detailliert behandelt, um eine nachhaltige und bedarfsgerechte Entwicklung der Stadt sicherzustellen. Folgende Ziele formuliert das Räumliche Leitbild Dachau im Bezug zum Themenbereich öffentliche Einrichtungen (Räumliches Leitbild Dachau, S. 85):

- Berücksichtigung veränderter Anforderungen durch den demografischen Wandel
- Ziel: jedem Menschen Teilhabe am Gemeinschaftsleben zu ermöglichen (Inklusion), hierfür Bereitstellung notwendiger Infrastruktur (z. B. nachhaltige Mobilität, digitales Netz)
- Sicherstellung gleichberechtigten Zugangs zu Betreuungs- und Beratungsangeboten
- Besonderer und stärkender Wert von Nachbarschaften und Begegnungsorten
- Durch Angebote historische »Schätze« und Erinnerungsorte Dachaus sichtbar machen
- Förderung von Kunstschaffenden und Veranstaltern als wichtigen Beitrag für den Erhalt von Kunst und Kultur sowie zur Belebung des städtischen Umfeldes

### 11.1 BESTANDSSITUATION

Der Bestand an öffentlichen Einrichtungen wird durch den online Auftritt der Stadt Dachau umfangreich beschrieben und regelmäßig aktualisiert. Nachfolgend werden die relevanten öffentlichen Einrichtungen untergliedert nach Schulen, Kinder & Jugend sowie Kultur dargestellt.

Schulen					
Grundschule	Mittelschule	Realschule	Gymnasium	Fachschule	Sonstige Schule
Grundschule an der Klosterstraße	Mittelschule an der Anton-Günther-Straße	Private Wirtschaftsschule Scheibner e. V.	Ignaz-Taschner-Gymnasium	Fachoberschule Dachau	Berufsschule Dachau
Grundschule Augustenfeld	Mittelschule an der Eduard-Ziegler-Straße	Realschule Dr. Josef Schwalber	Josef-Effner-Gymnasium	Berufsfachschule für Altenpflege	Dr.-Elisabeth-Bamberger-Schule
Grundschule an der Anton-Günther-Straße		Realschule Vinzenz von Paul Markt Indersdorf	Gymnasium Markt Indersdorf	Berufsfachschule für Krankenpflege	Greta-Fischer-Schule
Grundschule an der Eduard-Ziegler-Straße		Theresia-Gerhardinger-Realschule Weichs		Fachakademie für Heilpädagogik	Montessori-Schule Dachau
				Fachschule für Heilerziehungspflege	

Tabelle 5: Bestand - Schulen

Kinder & Jugend	
Kindertageseinrichtung	<b>Städtische Jugendarbeit</b>
Kindergarten und Hort Am Bach	Jugendzentrum Ost
Kindergarten Am Stadtwald	Jugendzentrum Süd
Kindergarten und Krippe Amperweg	Freiraum Dachau e.V.
Kindergarten und Hort Dachau-Ost	
Klosterkindergarten und Hort	
Kindergarten und Hort Neufelder Strolche	

Kindergarten Prinz Adalbert	
Kindergarten Purzelbaum	
Hort Mittendrin und Mittagsbetreuung	
Insel Hort Süd	
Kindergarten und Hort Udldinger Tausendfüßler	
Kindergarten Villa Kunterbunt (Pellheim)	
Kindergarten Wirbelwind	

Tabelle 6: Bestand Kinder & Jugend

<b>Kultur</b>		
<b>Veranstaltungsstätten</b>	<b>Kunst</b>	<b>Historische Orte</b>
Adolf-Hölzel-Haus	Künstlerweg Dachau	KZ Gedenkstätte Dachau
Kulturschranne	Gemäldegalerie Dachau	Schloss Dachau
Ludwig-Thoma-Haus	Bezirksmuseum Dachau	
Schützenheim Drei Rosen	Neue Galerie Dachau	
Ludwig-Thoma-Wiese	Galerie der KVD	
	Dachauer Wasserturm	
	Galerie Lochner	

Tabelle 7: Bestand Kultur

Darüber hinaus ist als relevante öffentliche Einrichtung, die sich hier nicht untergliedern lässt, das Helios Klinikum Dachau anzuführen. Darüber hinaus sind die Flächen der Bereitschaftspolizei zu berücksichtigen. Sowohl für die Flächen des Klinikums als auch für die Flächen der Bereitschaftspolizei sind, aufgrund der erhöhten Flächenbedarfe im Zuge der steigenden Bevölkerungszahlen der Stadt Dachau und der damit verbundenen Versorgungsfunktion der Stadt, Erweiterungen in der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans festgesetzt.

## 11.2 BEDARFE - SCHULENTWICKLUNGSPLAN

Gemäß dem Schulentwicklungsplan 2020 und den Ergebnissen des Demographieberichts wird für den Zeitraum bis 2032 im Grundschulbereich ein Anstieg der Schülerzahlen prognostiziert. Die Schülerzahlen werden voraussichtlich bis zum Jahr 2026 auf maximal 109 % (im Vergleich zum Basisjahr 2014) steigen, um dann bis 2032 wieder auf 107 % zu sinken. Basierend auf diesen Prognosen wird davon ausgegangen, dass die Stadt Dachau trotz des Ausbaus der Grundschulen Ost und Augustenfeld einen fünften Grundschulstandort benötigt, um die langfristige Entwicklung angemessen abzudecken. Für die Mittelschulen wird ebenfalls ein Anstieg der Schülerzahlen erwartet, der bis zum Jahr 2033 auf 110 % bezogen auf das Vergleichsjahr 2014 anwächst. Diese Zunahme kann voraussichtlich an den bestehenden Mittelschulen an der Anton-Günther-Straße, der Eduard-Ziegler-Straße und in Bergkirchen bewältigt werden. Ein Bau weiterer Mittelschulen ist somit auf absehbare Zeit nicht erforderlich.

Schulstandort / Jahr	2014	2016	2018	2020	2022	2024	2027	2030	2033
Mittelschule Dachau-Süd	282	271	271	272	280	288	301	309	313
Mittelschule Dachau-Ost	266	257	261	264	272	279	291	299	303
Ludwig-Thoma-MS Dachau*	121	118	120	121	125	128	134	138	139
Montessori-Schule Dachau	242	233	233	238	245	247	251	250	251
Summe der Mittelschüler in der Stadt Dachau	911	879	885	895	922	942	977	996	1.006
Summe Mittelschüler im Landkreis	2.365	2.251	2.212	2.213	2.265	2.310	2.344	2.357	2.361

Wanderungsmodell der Bevölkerungsprognose für den Landkreis Dachau  
Inklusive des Effektes der Vorverlegung des Schuleintrittsalters.

Modell mit mittleren, konstanten Übertrittsquoten an die Mittelschulen

\*) Gemäß Stadtratsbeschluss vom März/April 2015 wird die Ludwig-Thoma-Mittelschule ab Schuljahresbeginn 2016/2017 aufgelöst werden. Die Schüler werden in den Folgejahren auf die anderen Dachauer Mittelschulen verteilt.

Quelle: Schulbedarfsplanung für den Landkreis Dachau, PV & SAGS 2015

Abbildung 49: Entwicklung der Schülerzahlen der Mittelschulen im Landkreis Dachau - Schüler mit Wohnort im Landkreis Dachau, absolute Zahlen (Quelle: Schulentwicklungsplan 2020)

Der Ausbau der sozialen Infrastruktur, insbesondere von Kindertagesstätten (Kitas) und Grundschulen, ist von entscheidender Bedeutung für die Erwerbstätigkeit der Bevölkerung aus mehreren Gründen. Erstens ermöglichen gut zugängliche und qualitativ hochwertige Betreuungseinrichtungen Eltern die Vereinbarkeit von Familie und Beruf. Durch die Verfügbarkeit von Kita-Plätzen können Eltern, insbesondere Mütter, leichter in den Arbeitsmarkt zurückkehren oder ihren Arbeitsumfang ausweiten, was die Erwerbstätigkeit insgesamt erhöht und somit das wirtschaftliche Wachstum fördert. Zweitens schafft eine verbesserte schulische Infrastruktur mit ausreichenden Grundschulen nicht nur Bildungschancen für Kinder, sondern erleichtert es auch den Eltern, in der Nähe ihrer Arbeitsplätze zu bleiben, ohne lange Schulwege für ihre Kinder in Kauf nehmen zu müssen. Dies trägt dazu bei, dass die Arbeitskräfte in der Region bleiben und somit die Stabilität und Produktivität des Arbeitsmarktes gewährleisten. Insgesamt führt der Ausbau der sozialen Infrastruktur zu einer besseren Integration von Familien in den Arbeitsmarkt und damit zu einer Steigerung der Erwerbstätigkeit und des wirtschaftlichen Wohlergehens der Bevölkerung. Der Ausbau der sozialen Infrastruktur in Dachau schließt somit nahtlos an das Besterben der Stadt an, den Wirtschaftsstandort Dachau langfristig zu stärken.

### 11.3 PLANUNGSABSICHTEN

Die Planungsabsicht der Stadt Dachau besteht darin in besonderem Maße für die flächendeckende Verfügbarkeit von Kindertagesstätten zu sorgen. Entsprechende flächenhafte Ausweisungen werden nachfolgend dargestellt. Darüber hinaus wird die Realisierung des fünften Grundschulstandortes vorrangig behandelt.

#### Gesamtbilanz öffentliche Einrichtungen:

##### 1. Sonderbauflächen - Neudarstellungsbereiche

###### Neubaubereiche

- |                                       |         |
|---------------------------------------|---------|
| d. SO-Fläche Klinik                   | 1 ha    |
| e. SO Quartierzentrum Himmelreichweg  | 0,9 ha  |
| f. MD-Gelände                         | 1,5 ha  |
| g. (SO Bahnhof Ostseite (Neuplanung)) | 1,5 ha) |

###### Neudarstellung in der Bestandsbebauung

- |   |        |
|---|--------|
| h. SO Kultur Stadtgärtnerei-Gedenkstätte „Kräutergarten“                    | 2,0 ha |
| i. SO Kultur gewerblich genutztes Gelände - Gedenkstätte „An der Floßlande“ | 1,6 ha |

j. SO Tierheim Roßwachtstraße	1 ha
<b>Summe neu dargestellter Sonderbauflächen von 8 ha</b>	

## 2. Flächen für Gemeinbedarf – Sonstige Zweckbestimmungen

### Geplante Neubaubereiche

a. Gemeinbedarf - Schule, 5. Grundschulstandort (Rosenstraße)	1 ha
b. Gemeinbedarf - Kiga/Kita (ehem. TSV/SSV-Gelände Dachau Ost)	0,3 ha
c. Gemeinbedarf - Schulerweiterung (Augustenfeld)	1 ha
d. Gemeinbedarf - (Kiga/Kita, Altenheim, Mobilitätsstation, etc.) (Jahnstraße)	0,7 ha
e. Gemeinbedarf – Kiga/Kita (Augustenfeld Süd)	0,4 ha
f. Gemeinbedarf – Soziale Zwecke (u. a. Kiga/Kita) - (Säueräcker)	0,9 ha
g. Gemeinbedarf – Soziale Zwecke (u. a. Kiga/Kita) (Himmelreichweg)	0,5 ha
h. Gemeinbedarf – Kiga/Kita (Franz-Xaver-Böck-Straße, Uldinger Hang)	0,5 ha
i. Gemeinbedarf – Soziale Zwecke (Nutzung noch nicht abschließend definiert u.a. Schule, Bürgerhaus, Seniorenwohnen sind möglich) (Augustenfeld)	2,0 ha
<b>Summe neu geplanter Gemeinbedarfsflächen sonstiger Zweckbestimmungen von 7,3 ha</b>	

## 12. THEMENBEREICH SPORT, FREIZEIT UND ERHOLUNG

Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans Dachau ist es von entscheidender Bedeutung, den Themenbereich Sport, Freizeit und Erholung angemessen zu berücksichtigen. Dieser Bereich umfasst eine Vielzahl von Nutzungen, die für das Wohlbefinden und die Lebensqualität der Einwohner von Dachau von zentraler Bedeutung sind. Dazu gehören Sportplätze und -hallen, Schwimmbäder, Spielplätze, Naherholungsgebiete, Parkanlagen sowie sonstige öffentliche Grünflächen. Ebenso spielen der Tourismus und das Beherbergungsgewerbe eine wichtige Rolle für die Attraktivität der Stadt als Erholungsziel. Eine sorgfältige Planung und Bereitstellung dieser Einrichtungen und Flächen ist entscheidend, um die Bedürfnisse der Bevölkerung nach sportlicher Betätigung, Freizeitgestaltung und Erholung zu erfüllen und gleichzeitig die Lebensqualität in Dachau zu verbessern. Folgende Ziele werden zu diesem Themenbereich im Räumlichen Leitbild Dachau formuliert (Räumliches Leitbild Dachau, S. 83 ff.):

- Fortentwicklung der Stadtquartiere im Sinne des Leitgedankens »Stadt der kurzen Wege«
- Grundsätzliche Beibehaltung der städtebaulichen Entwicklungsziele des vorherigen Flächennutzungsplanes
  - Sicherung der bestehenden Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmäler
  - Erhaltung des Charakters der »Stadt im Grünen«
  - Freihaltung von Grünzonen, insbesondere der Amper, des Mühlbachs und sonstiger Gewässer
  - Anlage von Grünzonen in neuen Baugebieten
  - Durchgrünung der Privatgrundstücke
  - Verbesserung und ggf. Neuanlage von Erholungsgebieten und -einrichtungen
  - Verstärkte Umgestaltung der Stadtwaldungen zu Erholungswäldern und weitere Anlage von neuen Erholungswäldern; kontinuierliche Neuanlage von Kinderspiel- und Bolzplätzen, Grünanlagen und Straßenalleen; bedarfsgerechter Sportstättenbau, vor allem durch die örtlichen Vereine
- Vorhandene Wasserwege durch begleitende Fuß- und Radwegeverbindungen erlebbar und nutzbar machen
- Innerstädtische Grünflächen und Freiräume um Stadt Dachau wichtig für Identifikation, Naherholung und Freizeitaktivitäten, zudem wichtiger Beitrag zur Klimaanpassung und zum Artenschutz
- Möglichst naturnahe Gestaltung der Freiräume und Gewässer (Fortführung der Offenlegung städtischer Bäche
- Stärkere Vernetzung der Grünstrukturen im Stadtbereich (v. a. entlang der Freiraumkorridore) und um Dachau als grünen Ring
- Erhalt und weitere Renaturierung des Dachauer Moores (gesetzlicher Schutz)
- Aufwertung des Dachauer Moores und Erschließung für Naherholung
- Sichern und Ausbau von Grünstrukturen mit Naherholungsfunktion (z. B. Errichtung eines Bürgerparks)

## 12.1 BESTANDSSITUATION

Ein Großteil der Grün- und Freiflächen Dachaus ist nicht uneingeschränkt öffentlich nutzbar und / oder nicht für allgemeine Erholungszwecke geeignet. Diese Flächen mit spezieller Zweckbestimmung wie Sport- und Kleingartenanlagen, Friedhöfe und Schwimmbad sind dennoch Bestandteil der „grünen Infrastruktur“ und bieten dabei einen Erholungsraum für eingeschränkte Nutzergruppen. Die Bestandssituation im Themenbereich Sport, Freizeit und Erholung setzt sich aus Flächen der Dachauer Sportvereine, Sportflächen der Schulstandorte in Dachau und weiteren Sport und Freizeiteinrichtungen zusammen.

In Dachau gibt es folgende erholungsrelevante Grünflächen mit besonderer Zweckbestimmung:

- Spiel- und Bolzplätze
- Friedhöfe
- Kleingartenanlagen
- Sportanlagen wie Golf, Minigolf, Tennis, Sportplätze, Freibad, Badeplatz

### Spiel- und Bolzplätze

Der Großteil an Spiel- und Bolzplätzen befindet sich in Parks oder Sportanlagen. Kleinere Spielplätze insbesondere für Kleinkinder, finden sich häufig in den Wohngebieten. Im Siedlungsgebiet der Kernstadt befinden sich die meisten Spiel- und Bolzplätze, ein weiterer liegt in Pellheim.

### Friedhöfe

Die beiden größten Friedhöfe im Stadtgebiet sind der Stadtfriedhof Dachau und der Waldfriedhof. Sie liegen nah beieinander, nördlich der Altstadt. Weitere sind der KZ-Friedhof auf dem Leitenberg (1944), der Städtische Friedhof Pellheim, der Friedhof Etzenhausen, der Alte Friedhof Pellheim, der Städtische Friedhof Pellheim sowie der Friedhof Mittendorf.

Dabei werden der KZ-Friedhof auf dem Leitenberg, der Stadtfriedhof Dachau und der Alte Friedhof Pellheim als alter Friedhof betitelt und werden nicht mehr zur aktuellen Bestattung verwendet.

### Kleingartenanlagen

Kleingartenanlagen bieten die Möglichkeit zur individuellen Erholung und Nahrungsmittelproduktion. Geregelt wird das Kleingartenleben durch das Bundeskleingartengesetz (BKleingG) und die Kleingartenordnung oder -satzung des jeweiligen Vereins.

In Dachau liegt die Zahl der Kleingärten minimal über dem bundesweiten Durchschnitt. Im bisherigen Flächennutzungsplan sind 31,84 ha bestehende Kleingartenanlagen dargestellt. Davon sind gemäß Kleingartenkonzept der Stadt Dachau 26,19 ha Flächen vorhanden.

### Golf, Minigolf, Tennis, Sportplätze, Freibad, Badeplatz

Von besonderer Bedeutung sind die multifunktionalen Anlagen in Dachau-Süd, verschiedene Tennisanlagen wie beispielsweise am Stadtweiher und in Dachau-Ost, der Golfplatz Dachau, der Badeplatz am Stadtweiher und das Familienbad Dachau.

Zudem gibt es uneingeschränkt nutzbare öffentliche Grünanlagen mit einer besonderen Zweckbestimmung durch Trendsportarten wie die Calisthenics-Anlage in der Ringstraße und der Skatepark Kufsteiner Straße. Außerdem gibt es im Stadtwald einen 2,7 km langen Trimm-Dich-Pfad.

Die Beleuchtung der Vereins- und Schulflächen erfolgt in Kap. 12.2 im Rahmen des Sportflächenentwicklungskonzepts im Detail. Nachfolgend werden die darüberhinausgehenden Sport- und Freizeiteinrichtungen der Stadt Dachau angeführt.

<b>Sport &amp; Freizeit</b>			
<b>Bolzplatz</b>	<b>Spielplatz</b>	<b>Freizeitanlagen in Dachau</b>	<b>weitere Sport &amp; Freizeitanlagen</b>
Bolzplatz am Bahnhof	Amperspielplatz	Calisthenics-Anlage an der Amper	Hallenbad und Familienbad
Bolzplatz am Stadtweiher	Spielplatz an der Amperbrücke	Calisthenics-Anlage Augustenfeld	Eislaufbahn
Bolzplatz am Wäldchen	Spielplatz Augustenfeld	Carl-Thiemann Freisportanlage	Kletterhalle
Bolzplatz am Webelsbach	Spielplatz am Bahnhof	Nordic Walking Arena	
Bolzplatz an der Amper	Spielplatz Bahnhof Stadt	Skaterpark	
Bolzplatz Gröbenrieder Straße	Spielplatz Carl-Thiemann-Anlage	StadtOasen	
Bolzplatz Jakob-Kaiser-Anlage	Spielplatz Eggerten	Stadtweiher	
Bolzplatz und Basketballplatz Johann-Sperl-Weg	Spielplatz Emilie-Pelikan-Straße	Trimm-Dich-Pfad	
Bolzplatz Pellheim	Spielplatz Wohnanger Etzenhausen		
Bolzplatz Pullhausen	Spielplatz Gröbenrieder Straße		
Bolzplatz Udldinger Weiher	Spielplatz Heinrich-Nicolaus-Anlage		
Bolzplatz Wallbergstraße	Spielplatz Jakob-Kaiser-Anlage		
	Spielplatz Johann-Sperl-Weg		
	Spielplatz Joseph-Wirth-Straße		
	Spielplatz am JUZ Dachau-Ost		
	Spielplatz Königsberger Straße		
	Spielplatz am Kräutergarten		
	Spielplatz Liegnitzer Straße		
	Spielplatz Obermooschwaige		
	Spielplatz Pellheim		
	Spielplatz Plankenwiese		
	Spielplatz Platzeranwesen		
	Spielplatz Rotwandstraße		
	Spielplatz Schmittinger Garten		
	Spielplatz Schule Mitterndorf		
	Spielplatz Syrius-Eberle-Anlage		
	Spielplatz am Tierheim		

	Spielplatz Udldinger Hang		
	Spielplatz Udldinger Weiher Nord		
	Spielplatz Udldinger Weiher Süd		
	Spielplatz Am Wasserturm		
	Spielplatz Watzmannstraße		
	Spielplatz Am Webelsbach		
	Spielplatz an der Würm		

Tabelle 8: Bestand Sport und Freizeit

Die Darstellung der Sport- und Freizeiteinrichtungen der Stadt Dachau, mit Ausnahme der Schul- und Vereinsflächen, bildet einen ausreichenden flächendeckenden Bestand ab. Die Planungsabsichten der Stadt Dachau beschränken sich deshalb vorwiegend auf Schul- und Vereinsflächen. Aufgrund des umfangreichsten Sportangebot und des damit einhergehenden höchsten Flächenbedarfs sind hier vor allem die Vereine ASV Dachau und TSV Dachau 1865 e. V. zu nennen.

## 12.2 BEDARFE, WIE SPORTFLÄCHENENTWICKLUNGSKONZEPT, KLEINGARTENKONZEPT

In den Bedarfen des Sportflächenentwicklungskonzepts der Stadt Dachau, die auf der Dialog-Veranstaltung zum Thema Sport am 19. Februar 2018 basieren, wird die geplante Einrichtung eines neuen TSV-Standorts sowie die Entwicklung der Siedlung in Augustenfeld berücksichtigt. Diese Integration reflektiert das Bestreben, Sportinfrastruktur und Siedlungsentwicklung in Einklang zu bringen und so die Lebensqualität und Freizeitmöglichkeiten für die Bewohner der Region zu verbessern. Zur Ermittlung des Bedarfs ist zunächst die künftige Nachfrage nach Sportflächen darzustellen.

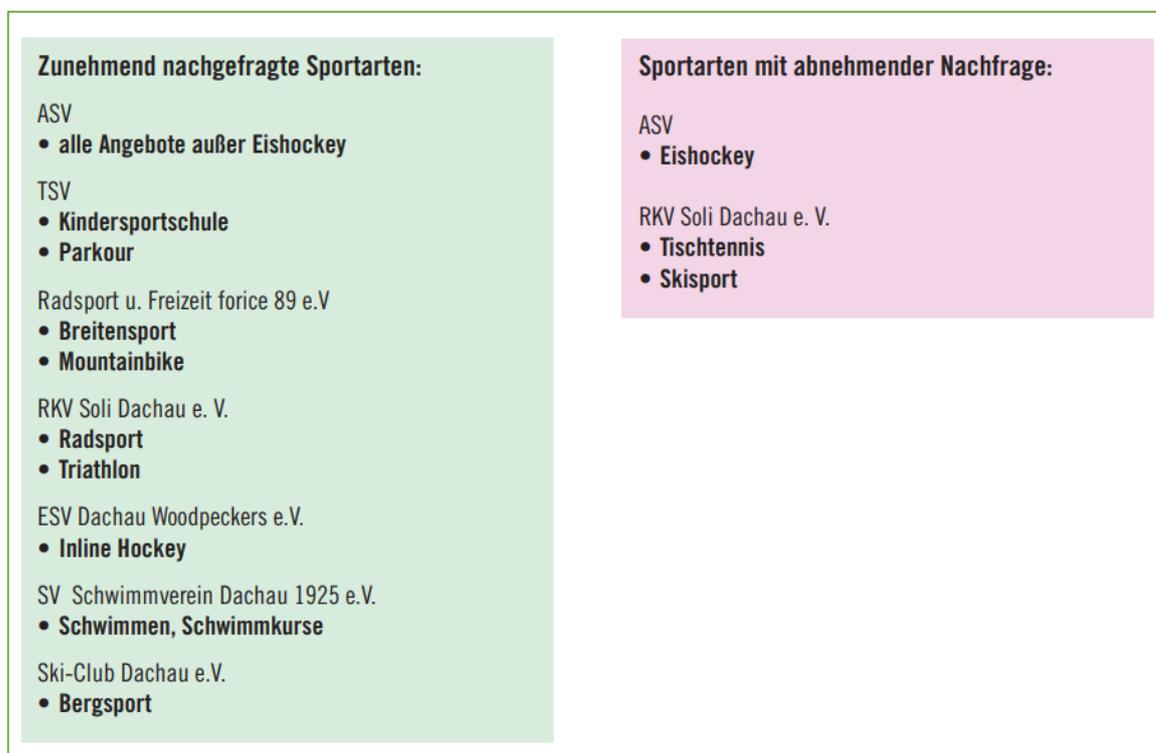


Abbildung 50: Prognosen Nachfrage nach Sportarten (Auffassung der Vereine) (Quelle: Sportflächenentwicklungskonzept 2018)

Demnach kann ein Bedarf an zusätzlichen Sportraumangeboten und Sportflächen nach Auffassung der Vereine folgendermaßen bemessen werden.

	Sommer		Winter	
	Innenräume	Außenflächen	Innenräume	Außenflächen
ASV Dachau	6 Multifunktionsräume Erweiterung Fitnessstudio	American Football-Feld Rasenfußballfeld Freifläche mit Gerätepark/Gymfläche	6 Multifunktionsräume Erweiterung Fitnessstudio Hallenkapazitäten	American Football-Feld Kunstrasenfeld
TSV Dachau 1865 e.V.	Fitness/Gesundheit Fechten/Parkour Kunstturnen	Kunstrasenplätze-Fußball	Fußball, Parkour, Leichtathletik, Fechten, Fitness, Baseball	Kunstrasenplätze-Fußball
SV Schwimmverein Dachau 1925 e.V.	Hallenbad hat Sommerpause bis Ende August	Juni/Juli im Freibad, bessere Abtrennung durch Leinen; 1-2 Bahnen mehr, an einem 3.Tag	tägl. 2-3 Stunden + Nichtschwimmerbecken	kein Bedarf
TF Tennisfreunde Dachau e.V.	mehr als 3 Hallenplätze notwendig	kein zusätzlicher Bedarf	mehr als 3 Hallenplätze notwendig	kein Bedarf
RKV Soli Dachau e. V.	keine Angabe	absperbare Strecke (min. 1000m) Kindertraining Radrennsport	kein zusätzlicher Bedarf	
ESV Dachau Woodpeckers e.V.	Inline Hockey/Kraftraum nicht in der alten Eishalle!	Sprung-, Koordinationstraining, kein Betonboden!	Sprung-, Koordinationstraining, kein Betonboden!	mehr Spielzeiten
Radsport u. Freizeit forice 89 e.V.	eine Radbahn in der geplanten Eisbahn	kein Bedarf	keine Angabe	
A.E. Galanolefkos 1967 Dachau e. V.	mind. 2 Fußballplätze, Kunstrasen	mind. 2 Fußballplätze	mind. 2 Fußballplätze, Kunstrasen	mind. 2 Fußballplätze
BSV Dachau	keine Angabe		Billard, mehr Billardtische zur freien Verfügung Arena für Spieltage	kein Bedarf
Tauchsportfreunde Dachau e.V.	zusätzliche Wasserzeiten, das Hallenbad hat Sommerpause!		kein zusätzlicher Bedarf	
WTC Wurf-Tauben-Club Dachau e.V.	Krafträume mit Sauna	kein Bedarf	Krafträume mit Schwimmbad/Sauna	kein Bedarf
Schützenverein Eichenlaub Pellheim	kein zusätzlicher Bedarf		zusätzlicher Raum für Schießstände	kein Bedarf
Königl. Priv. Feuerschützen Gesellsch. Dachau 1609	keine Angabe	KK 100m Schießanlage Feuerstützen	keine Angabe	KK 100m Schießanlage Feuerstützen

Abbildung 51: Vereine mit Bedarf an zusätzlichen Sportraumangeboten und Sportflächen (Auffassung der Vereine)  
 (Quelle: Sportflächenentwicklungskonzept 2018)

Die Integrierte Sportentwicklungsplanung für die Stadt Dachau berücksichtigt die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung bis zum Jahr 2032, insbesondere im Zusammenhang mit der geplanten Realisierung des Stadtentwicklungsprojekts Augustenfeld. Diese Planungsänderung erfordert eine eingehende Neubewertung der künftigen Grundstücksflächenbedarfe für sportbezogene Einrichtungen. Für Sporthallen, die als zentrale Infrastruktur für den Indoorsport dienen, wird ein Flächenbedarf von etwa 80.000 Quadratmetern ermittelt. Diese Berechnung basiert auf einer durchschnittlichen Netto-Sportinnenraumfläche von 990 Quadratmetern pro Halle. Dabei werden auch die erforderlichen Funktionsbereiche und Bauwerkkonstruktionsflächen berücksichtigt. Angenommen wird, dass eine Sporthalle, inklusive Abstandsflächen und Fahrradabstellflächen, eine durchschnittliche Brutto-Grundstücksfläche von rund 2.000 Quadratmetern benötigt. Diese Fläche könnte sich verdoppeln, wenn die Halle in einen Schulstandort integriert wird. Im Hinblick auf Sportaußenanlagen außerhalb von Schulstandorten, die derzeit eine Netto-Sportfläche von etwa 138.660 Quadratmetern umfassen, wird ein zusätzlicher Bedarf ermittelt. Unter Berücksichtigung von Funktionsgebäude- und nicht sportgenutzten Nebenflächen wird ein durchschnittlicher Netto-Brutto-Faktor von 1,3 angenommen. Dies führt zu einem langfristigen Gesamt-Grundstücksflächenbedarf für schulstandortexterne Sportaußenflächen von etwa 288.412 Quadratmetern. Damit ergibt sich ein Mehrbedarf von rund 31.200 Quadratmetern im Vergleich zu den derzeitigen Flächen.

Es ist wichtig anzumerken, dass die bestehenden Schulgrundstücke bisher nur einen geringen Anteil an Sportflächen aufweisen. Dies liegt daran, dass ein Großteil des Schulsports auf externen Sportanlagen und teilweise außerschulischen Sporthallen stattfindet. Daher wird empfohlen, zukünftige Schulstandorte großzügiger mit Sportaußenanlagen auszustatten, um den Bedarf konsistent und langfristig zu decken. Diese Anlagen sollten auch nachschulisch von Vereinen genutzt werden können, um eine vielfältige Nutzung zu gewährleisten und den Bedürfnissen der Bevölkerung gerecht zu werden.

Für die Ermittlung des tatsächlichen Bedarfs ist zunächst der Bestand zu bemessen.

Die Große Kreisstadt Dachau verfügt gegenwärtig über den folgenden Umfang an sportbezogenen Grundstücks- und Grundstücksteilflächen:

Grundstücksflächenanteile für Sportaußenanlagen <u>außerhalb</u> von Schulstandorten (25,72 ha abzüglich sonstiger, nur partiell sportbezogener Nebenflächen und überwiegend grundstücksinterner Kfz-Flächen)	23,55 ha
Grundstücksflächen/-anteile für Sporthallen, Tennishallen, Kegelbahnen und sonstige Sportinnenräume <u>außerhalb</u> von Schulstandorten (ohne Kfz-Flächen)	2,23 ha
<b>Σ Sportbezogene Grundstücksflächen außerhalb von Schulstandorten</b>	<b>25,78 ha</b>
Grundstücksflächenanteile für Sportaußenanlagen (netto) innerhalb von Schulstandorten (Annahme: übrige Freiflächen auf den Schulgrundstücken werden anderweitig genutzt)	1,76 ha
Grundstücksflächenanteile für Sporthallen, Sport- und Gymnastikräume innerhalb von Schulstandorten (Nettosportfläche x 2, ohne Kfz-Flächen)	1,51 ha
<b>ΣΣ Sportbezogene Grundstücksflächen insgesamt</b>	<b>29,05 ha</b>

Abbildung 52: Bestand sportbezogener Grundstücksflächen (Quelle: Sportflächenentwicklungskonzept 2018)

Hier ist ein Bestand von 29,05 ha sportbezogener Grundstücksflächen festzuhalten. Dieser beinhaltet 3,27 ha Grundstücksfläche auf Schulstandorten. Auf Grundlage dessen werden im Sportflächenentwicklungskonzept zwei Projektionen bis zum Zieljahr 2037 berechnet.

Zugrunde gelegt werden die bevölkerungsbezogenen Orientierungswerte des Bestandes unter Multiplikation mit den o.g. anlagenspezifischen Faktoren des Ergänzungsbedarfes:

Grundstücksflächenanteile für Sportaußenanlagen <u>außerhalb</u> von Schulstandorten, Bestand x Faktor 1,6, ohne Kfz-Flächen	28,84 ha
Grundstücksflächenanteile mit Indoor-Sporträumen außerhalb von Schulstandorten (Tennishallen und sonstige Sporträume, ohne Kfz-Fl. 2,23 ha x Faktor 2,2)	4,91 ha
<b>Σ Sportbezogene Grundstücksflächen außerhalb von Schulstandorten</b>	<b>33,75 ha</b>
Grundstücksflächenanteile für Sportaußenanlagen (netto) innerhalb von Schulstandorten (Annahme: übrige Freiflächen auf den Schulgrundstücken werden anderweitig genutzt, 1,76 ha x Faktor 1,6)	2,82 ha
Grundstücksflächenanteile für Indoor-Sporträume innerhalb von Schulstandorten, ohne Kfz-Stellplätze (1,51 ha x Faktor 2,2)	3,32 ha
<b>ΣΣ Sportbezogene Grundstücksflächen insgesamt</b>	<b>39,89 ha</b>

Abbildung 53: Projektion sportbezogener Grundstücksflächen, Ansatz 1 (Zeithorizont 2037) (Quelle: Sportflächenentwicklungskonzept 2018)

Projektion des künftigen Bedarfs an außerschulischen Netto-Sportaußenflächen x Faktor 1,3 und des Bedarfs an außerschulischen Sportinnenflächenbedarfes wie in Ansatz 1.

Projektion der sportbezogenen Grundstücksflächenanteile innerhalb von Schulstandorten in Anlehnung an den Demografiebericht und einschlägige schulinfrastrukturbezogene Kenndaten, unter linearer Fortführung der schulischen Teilflächenproportionen in Relation zu denen im Bestand.

Grundstücksflächenanteile für Sportaußenanlagen <u>außerhalb</u> von Schulstandorten, ohne Kfz-Flächen (23,55 ha x Faktor 1,3 – Reduktion des Faktors aufgrund höherer Dichte / höherer Ausnutzung von sonstigen Grundstücksflächen)	27,46 ha
Grundstücksflächenanteile mit Indoor-Sporträumen außerhalb von Schulstandorten (Tennis- und sonstige Sporträume, ohne Kfz-Flächen, 2,23 ha x Faktor 2,2)	4,91 ha
<b>Σ Sportbezogene Grundstücksflächen außerhalb von Schulstandorten</b>	<b>32,37 ha</b>
Grundstücksflächenanteile für Sportaußenanlagen innerhalb von Schulstandorten, ohne Kfz-Flächen	5,90 ha
Grundstücksflächenanteile für Indoor-Sporträume innerhalb von Schulstandorten, ohne Kfz-Flächen	3,58 ha
<b>ΣΣ Sportbezogene Grundstücksflächen insgesamt</b>	<b>41,85 ha</b>

Abbildung 54: Projektion sportbezogener Grundstücksflächen, Ansatz 2 (Zeithorizont 2037) (Quelle: Sportflächenentwicklungskonzept 2018)

Während Projektion 1 auf einen höheren Bedarf an Sportflächen außerhalb von Schulstandorten abzielt, wird in Projektion 2 ein deutlich höherer Bedarf an sportbezogenen Grundstücksflächen in Schulstandorten und somit gleichzeitig ein etwas höherer gesamter Flächenbedarf ermittelt.

Darüber hinaus sind weiterhin folgende Bedarfe festzuhalten.

#### Spiel- und Bolzplätze

Die Versorgung von Wohnbereichen mit Spielplätzen ist im zentralen Bereich von Dachau im Allgemeinen günstig. In den umliegenden Ortschaften und ländlichen Bereichen Viehhausen, Assenhausen, der Osten von Pellheim, Pullhausen, Lohfeld, der Norden von Webling, Steinkirchen, Eisingertshofen, der Westen von Wurmmühle, Obergrashof, die abgelegenen Höfe westlich von Himmelreich, Unteraugustensfeld, die Wohnbebauung im Bereich um die Emmeringer Straße herum sowie in dem südlichen Stadtgebiet Dachau-Süds ist die Situation ungünstig.

#### Kleingartenkonzept

Nach dem „Gesamtstädtischen Kleingartenkonzept Dachau“ von (2020) erfolgt im Zeitraum von 2019 bis 2037 eine Zunahme der Bevölkerung von potenziellen Gartennutzenden im Alter zwischen 20 und 69 Jahren von insgesamt 32.143 auf 38.984 Personen und somit ein Anstieg von 6.841 Personen. Dies zeigt, dass in den nächsten Jahren mit einem kontinuierlichen Anstieg des Bedarfs an Kleingärten zu rechnen ist. „Für die Stadt Dachau beträgt der rechnerische Bedarf an Kleingartenfläche bei einer Einwohnerzahl von 47.602 (Stand: 30.06.2019) und dem Ansatz von 17 m<sup>2</sup>/Einwohner rund 80,9 ha (809.234 m<sup>2</sup>). Umgerechnet auf eine Parzellengröße von 300 m<sup>2</sup> – 400 m<sup>2</sup> wären dies zwischen 2.023 und 2.697 Kleingartenparzellen. Wird der Richtwert für das Verhältnis von Parzellen- zu Wohnungszahlen zu Grunde gelegt, würden in der Stadt Dachau bei insgesamt 22.854 Wohneinheiten (Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden; Stand 2017) und einem Absatz von 7 – 10 Wohnungen pro Parzelle zwischen 2.285 und 3.264 Kleingartenparzellen benötigt.“ Dabei sind Flächen wie die südlich der Schleißheimer Straße, an der Moosstraße und in Himmelreich gut für Kleingartenanlagen geeignet. Durch das Kleingartenkonzept Dachau könnte mit den bestehenden Reserven und der Neuausweisung von allen weiteren potenziellen Flächen für Kleingärten zusätzlich insgesamt 45,55 ha Fläche für Kleingärten geschaffen werden.

## Friedhöfe

Die Flächenbedarfe für Friedhöfe wurden als rückläufig eingeschätzt, da die Mehrheit der Bestattungen als Feuerbestattung durchgeführt wurde. Ebenso werden alternative Bestattungsformen wie Friedwälder immer beliebter, die einen geringeren Flächenverbrauch haben.

### 12.3 PLANUNGSABSICHTEN

Die Planungsabsichten im Themenbereich Sport, Freizeit und Erholung beschränken sich aufgrund des guten Bestands vorwiegend auf die benötigten Flächen der Sportvereine ASV und TSV.

#### **Gesamtbilanz Sport, Freizeit und Erholung:**

##### Sportanlagen

#### **Flächen für Gemeinbedarf – Zweckbestimmung Sport**

##### Rücknahmebereiche

- |    |                               |        |
|----|-------------------------------|--------|
| a. | TSV: Augustenfeld Jahnstraße  | 4,7 ha |
| b. | TSV: An der alten Römerstraße | 6,1 ha |

#### **Gesamtrückbau von 10,8ha**

##### Erweiterungsflächen für den Gemeinbedarf – Zweckbestimmung Sport

- |    |   |
|----|---|
| a. | ASV: 12,7 ha (bzw. 7,7 ha in der Planungsvariante ASV-Erweiterung Himmelreich)                                      |
| b. | TSV: 13,8 ha (Teilbereich Nord), 4,3 ha (Teilbereich Mitte), gesamt 18,1 ha Ohne Zuteilung 2,7 ha (Teilbereich Süd) |

Sportentwicklungsplanung ermittelt Bedarf von 11 bis 13 ha Flächenbedarf für den FNP (plus Stellplätze für Kfz). Mit Kompensation des geplanten Rückbaus der TSV-Flächen entsteht ein Gesamtbedarf von 21,8 bis 23,8 ha.

Mit einer ermittelten **Gesamterweiterungsfläche von 33,5 ha**, liegt die geplante Ausweisung etwa 10 ha über dem ermittelten Bedarf.

##### Spiel- und Bolzplätze

Im Sinne der doppelten Innenentwicklung sollen bei allen baulichen Entwicklungen auch erholungsrelevante Grünflächen in ausreichendem Maße hergestellt werden. Dazu werden im Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung zu Bauflächen immer Grünflächen dargestellt.

##### Kleingartenkonzept

Im Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan sind 13,5 ha Erweiterungsfläche für Kleingartenanlagen dargestellt. Diese beziehen sich auf die gut und grundsätzlich geeigneten Flächen gemäß Kleingartenkonzept.

## Friedhöfe

Für den Waldfriedhof werden im Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan 0,24 ha Erweiterungsflächen vorgesehen. Dies bedeutet einen Rückgang um 11,19 ha.

## **13. THEMENBEREICH VERKEHR (KRAFTFAHRZEUGE, PARKRAUM, RAD- UND FUßGÄNGER, ÖPNV)**

Im Themenbereich Verkehr des Flächennutzungsplans Dachau werden verschiedene Aspekte der Verkehrsinfrastruktur betrachtet, um eine nachhaltige Mobilität für die Bürgerinnen und Bürger sicherzustellen. Dies umfasst die Planung und Organisation des Kraftfahrzeugverkehrs, die Bereitstellung von ausreichendem Parkraum, die Förderung von Rad- und Fußgängerverkehr sowie die Optimierung des öffentlichen Nahverkehrs (ÖPNV). Durch eine ganzheitliche Betrachtung dieser Verkehrsmittel wird angestrebt, die Verkehrssicherheit zu erhöhen, die Umweltbelastung zu reduzieren und eine effiziente sowie komfortable Mobilität

für alle Einwohnerinnen und Einwohner zu gewährleisten. Dabei werden im Räumlichen Leitbild Dachau folgende Ziele formuliert (Räumliches Leitbild Dachau, S. 83 ff.):

- Vermeidung und Verringerung von Kfz-Verkehr (Erhöhung der Aufenthaltsqualität z. B. in Münchner Straße)
- Förderung und Vorrang des Umweltverbundes (ÖPNV, Fuß- und Radverkehr) vor dem Individualverkehr
- Ausbau des Radwegenetzes, auch in das Umland (Schnellradwege)
- Verkehrsberuhigung der Altstadt / Ausbau der Fußgängerzone mit Öffnung für den Radverkehr
- Förderung der Intermodalität (Mobilitätsstationen)
- Aufbau eines Mobilitäts- und Parkraummanagements
- Berücksichtigung regionaler Verkehrsbewegungen und Infrastrukturen
- Leitziele: »Stadt der kurzen Wege« und »Die kompakte Stadt«
- Berücksichtigung veränderter Anforderungen durch den demografischen Wandel
- Ziel: jedem Menschen Teilhabe am Gemeinschaftsleben zu ermöglichen (Inklusion), hierfür Bereitstellung notwendiger Infrastruktur (z. B. nachhaltige Mobilität, digitales Netz)

### 13.1 BESTANDSSITUATION

Die Bestandssituation wird aus dem Verkehrsentwicklungsplan der Stadt Dachau aus dem Jahr 2006 abgeleitet. Aufgrund des überalterten Planungsstandes sind in den Zahlen Anpassungen zu treffen soweit aktuellere Daten erhoben wurden. Der Bestand der Radwegeinfrastruktur wird aus dem aktuelleren Radwegekonzept aus dem Jahr 2019 abgeleitet.

#### Straßenverkehr

Zur Beleuchtung der Bestandssituation in Dachau werden das Straßennetz einschließlich Hauptverkehrsstraßen, untergeordnete Verbindungsstraßen und Sammelstraßen sowie wichtige Überlastungsmerkmale und diskutierte Netzergänzungen dargestellt. Im Rahmen der Verkehrsgutachten für das gesamtstädtische Verkehrskonzept sowie für Teilbereichsentwicklungen wurden kontinuierlich Verkehrszählungen durchgeführt. Die folgenden Belastungssituationen wurden für ausgewählte Abschnitte des Hauptstraßennetzes ermittelt:

- |   |                       |
|---|-----------------------|
| • Alte Römerstraße (nördlich der Schleißheimer Straße): | 16.000 Kfz/Tag (2001) |
| • Münchner Straße (südlich der Wallbergstraße):         | 20.000 Kfz/Tag (2005) |
| • Münchner Straße (Höhe Bahnhofstraße):                 | 24.000 Kfz/Tag (1999) |
| • Augsburgener Straße (Höhe Dr.-Hiller-Straße):         | 17.000 Kfz/Tag (1999) |
| • Augsburgener Straße (Höhe Brucker Straße):            | 15.000 Kfz/Tag (2002) |
| • Mittermayerstraße (östlich der Augsburgener Straße):  | 17.500 Kfz/Tag (2002) |
| • Brucker Straße (westlich der Ludwig-Dill-Straße):     | 13.000 Kfz/Tag (1999) |
| • Schleißheimer Straße (westlich der Bajuwarenstraße):  | 14.000 Kfz/Tag (2001) |

Der Straßenabschnitt mit der höchsten Belastung ist demnach die Münchner Straße. Die Entwicklung der Verkehrsbelastung in Dachau über die Jahre lässt sich an einzelnen Netzabschnitten, für die wiederholte Zählungen vorliegen, nachvollziehen. Die Belastung der Schleißheimer Straße westlich der Bajuwarenstraße/ Alte Römerstraße stieg von 10.700 Kfz/Tag im Jahr 1992 auf etwa 14.300 Kfz/Tag im Jahr 2001. Eine deutliche Zunahme der Verkehrsbelastung wurde auf der südlichen Münchner Straße (südlich der Wallbergstraße) verzeichnet. Zwischen 1992 und 1999 gab es eine Steigerung um 18 % (von 15.400 auf 18.200 Kfz/Tag), und in einer aktuellen Zählung aus dem Jahr 2005 eine weitere Erhöhung um 1.400 Kfz/Tag auf einen Wert von 19.600 Kfz/Tag.

Aktuellere Zahlen zur Straßenverkehrsbelastung bietet die aktuelle Straßenverkehrszählung aus dem Jahr 2021.

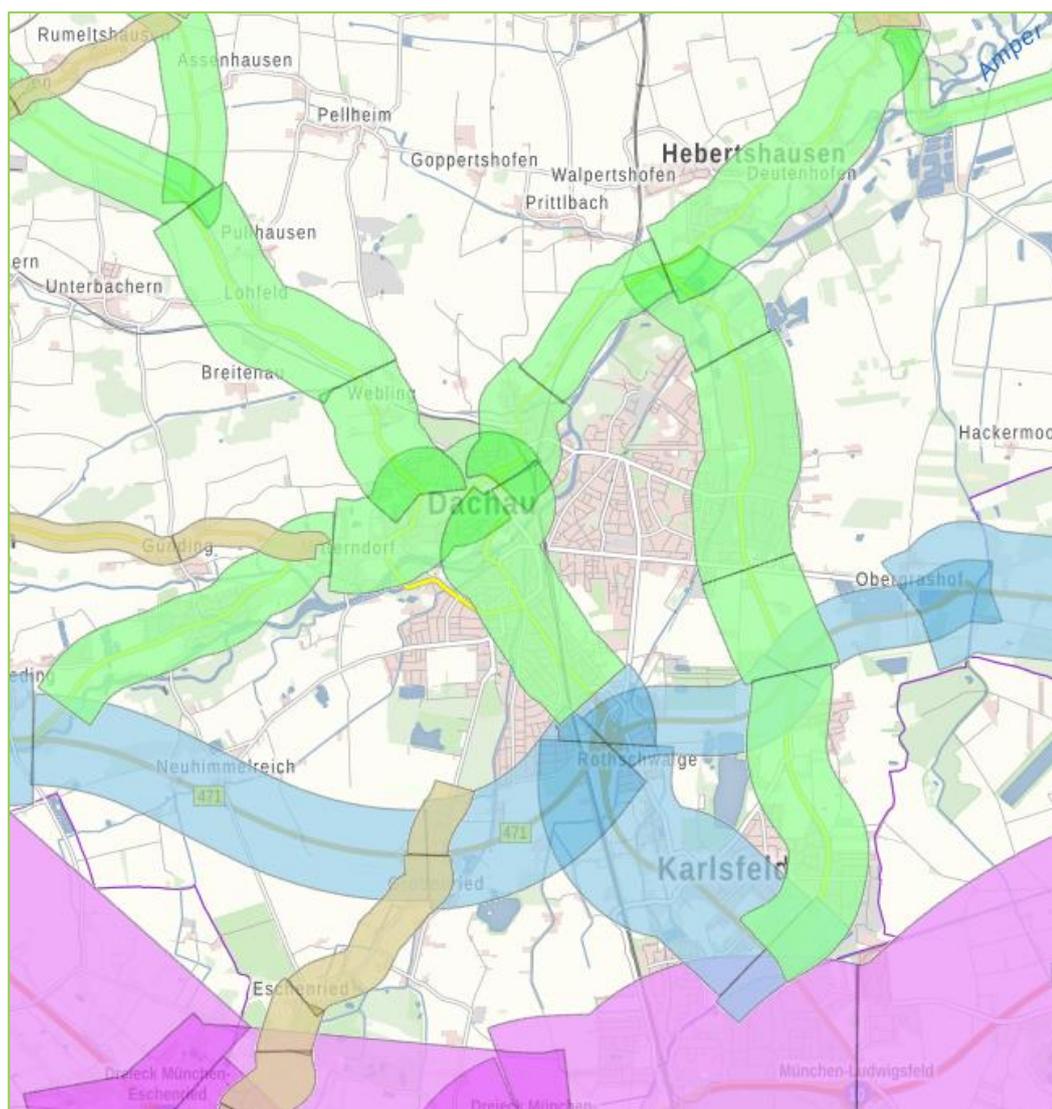


Abbildung 55: Straßenverkehrszählung 2021 (Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung 2024, Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, EuroGeographics)

Im Flächennutzungsplan für Dachau spiegeln die aktuellen Zahlen der Straßenverkehrszählung aus dem Jahr 2021 die bestehende Belastungssituation des Straßenhauptverkehrsnetzes präzise wider. Besonders deutlich zeigt sich dies im Stadtgebiet von Dachau, wo die Haupteinfallstraßen wie die Münchner Straße, Schleißheimer Straße, Augsburger Straße und Freisinger Straße einer hohen Verkehrsbelastung ausgesetzt sind. Diese Verkehrsströme kulminieren in der Altstadt, was die Notwendigkeit betont, Verkehrslenkungsmaßnahmen und Infrastrukturverbesserungen zu planen und umzusetzen, um eine nachhaltige Verkehrsentlastung zu erreichen.

#### Ruhender Kfz-Verkehr

Für den Kfz-Verkehr innerhalb der Stadt Dachau sind neben den Stellplätzen im öffentlichen Straßenraum auch rund 1.780 Parkplätze in ein Parkleitsystem integriert. Von diesen sind 440 kostenpflichtig, während die restlichen kostenfrei genutzt werden können. Insbesondere aufgrund des Einzelhandels- und Dienstleistungsverkehrs unterliegen die Münchner Straße und die Bahnhofstraße zu bestimmten Tageszeiten einem hohen Parkdruck im öffentlichen Straßenraum. Hingegen wird das nahegelegene Parkhaus Unterer Markt (P4) weniger frequentiert. Eine vergleichbare Parksituation herrscht in der Altstadt in der Augsburger Straße und der Konrad-Adenauer-Straße. Der Parkplatz an der KZ-Gedenkstätte ist kostenpflichtig, was dazu führt, dass einige Besucher auf das kostenlose Parken im öffentlichen Straßenraum der angrenzenden Wohngebiete ausweichen. Die vorhandene Park & Ride-Anlage am Bahnhof ist stark ausgelastet, was dazu führt, dass einige Fahrzeuge auf benachbarte Wohnstraßen ausweichen. Eine Erweiterung dieser Anlage auf 700 bis 800 Stellplätze ist in naher Zukunft geplant. Die Ludwig-Thoma-Wiese dient als Auffangparkplatz für den

Innenstadtbereich. Obwohl der Höhenunterschied zur Altstadt sicherlich nachteilig ist, wird dies von Langzeitparkern in Kauf genommen.

### ÖPNV/SPNV

Der öffentliche Personennahverkehr in Dachau wird durch die S-Bahn-Linie S2 Erding-Petershausen, die Linie A Richtung Altomünster sowie regionale Bus- und Stadtverkehrslinien sichergestellt. Die S-Bahn verkehrt während der Berufsverkehrszeiten alle 10 Minuten in Richtung München und während der übrigen Stunden des Tages alle 20 Minuten. Zusätzlich bieten Regionalzüge schnelle Verbindungen (rd. 10 Min.) zum Hauptbahnhof. Die Strecke Dachau-Altomünster, einschließlich der Haltestelle Dachau-Stadt, wird im 40-Minuten-Takt bedient. Während die Stadtverkehrslinien das Stadtgebiet im 10-Minuten-Takt gut erschließen, sind die Busse im Regionalverkehr und Expressbuslinien weniger eng getaktet, wobei der Schülerverkehr den Fahrplan maßgeblich beeinflusst. Für die stadtinterne Verkehrserreichung tragen die Regionalbuslinien daher nur begrenzt bei. Die besiedelten Gebiete der Stadt Dachau sind größtenteils gut an eine Bus- oder S-Bahn-Haltestelle angebunden. Lediglich die Siedlung Himmelreich ist unzureichend erschlossen (außerhalb der Einzugsradien). Das begrenzte Angebot der Regionalbuslinien außerhalb der Spitzenzeiten wird durch ein Anruf-Sammel-Taxi-System ergänzt, das von den Stadtwerken betrieben wird. Die Diskussion über die Stadtumlandbahn für die Region München, die vor allem die Tangentialverbindungen im wachsenden Siedlungsraum stärken soll, stößt in Dachau auf positive Resonanz. Darüber hinaus bestehen Ansätze die Tramlinie 20 in den Landkreis Dachau bis zum Bahnhof Dachau zu verlängern. Eine entsprechende Machbarkeitsstudie wurde aufgestellt.

### Radverkehr

Die Wegeinfrastruktur in Dachau wird durch eine Vielzahl von Hauptverkehrsstraßen dominiert, die von den Bürgern als bevorzugte Routen für den Radverkehr im täglichen Leben angegeben werden. Zu den am stärksten frequentierten Straßen gehören laut Bürgerbefragungen die Mittermayer Straße, Ludwig-Thoma-Straße, Martin-Huber-Straße, Münchner Straße, Schleißheimer Straße und Schillerstraße. Dennoch ist die bestehende Wegeinfrastruktur in weiten Teilen des Stadtgebiets immer noch vorrangig auf den Kfz-Verkehr ausgerichtet. Radwege, die vor Jahren nach damaligen Standards angelegt wurden, entsprechen heute oft nicht mehr den aktuellen Anforderungen und rechtlichen Vorgaben. Die Stadt hat jedoch in den letzten Jahren verstärkt ihre Verkehrsplanung zugunsten des Radverkehrs ausgerichtet und berücksichtigt diesen vermehrt bei neuen Planungen. Die Anpassung der bestehenden Wegeinfrastruktur an die Bedürfnisse eines sicheren und komfortablen Radfahrens wird schrittweise umgesetzt. Aktuell wird der Radverkehr entlang der Hauptverkehrsstraßen hauptsächlich auf baulichen Radwegen geführt, oft in unzureichender Breite und gemeinsam mit dem Fußverkehr oder im Zweirichtungsradverkehr. Es mangelt häufig an Sicherheitstrennstreifen zur Fahrbahn oder zu parkenden Fahrzeugen, und an großen Kreuzungen wird der Radverkehr oft im Seitenraum geführt, was zu Umwegen führt. An einigen wichtigen Strecken fehlen jedoch sichere Radverkehrsanlagen trotz hoher Kfz-Verkehrsstärken. Trotz bereits umgesetzter Maßnahmen zur Verbesserung des Radverkehrs, wie der Umgestaltung der Münchner Straße und der Einrichtung ausreichend dimensionierter Schutzstreifen, bestehen weiterhin Herausforderungen, wie abrupt endende Radwege und Punktuelle Engstellen. In den Wohngebieten wird der Radverkehr größtenteils im Mischverkehr geführt. Die Stadtverwaltung berücksichtigt aktiv die aktuellen Barrieren und Gefahrenstellen für den Radverkehr und integriert diese in die verkehrsplanerischen Tätigkeiten. Darüber hinaus wird bei der Entwicklung neuer Siedlungs- und Verkehrsplanungen stets der Radverkehr berücksichtigt.

Es werden auch Überlegungen zu Radschnellverbindungen zwischen München und Dachau über Karlsfeld sowie zwischen Dachau und Garching mit einem Anschluss an Oberschleißheim angestellt, um den Radverkehr über größere Distanzen zu fördern und attraktiver zu gestalten.

### Fußgängerverkehr

In Dachau bestehen insgesamt gute Bedingungen für den Fußgängerverkehr und Aufenthaltsnutzungen im öffentlichen Raum. Diese werden besonders in der verkehrsentlasteten und städtebaulich aufgewerteten Altstadt sowie in den ruhigen Wohngebieten und entlang angenehmer Geh- und Radwege abseits stark befahrener Straßen deutlich. Trotz dieser positiven Gegebenheiten lassen sich aus heutiger Sicht jedoch verschiedene Problembereiche identifizieren. Die Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf 20 km/h in der Altstadt trägt hier zu besseren Bedingungen für den Fußgängerverkehr sowie zu einer erhöhten Aufenthaltsqualität für Fußgänger bei. Darüber hinaus wurde die Bestandssituation für den Fußgängerverkehr hinsichtlich der Barrierefreiheit in der Altstadt Dachaus im Rahmen des ISEK Dachau aus dem

Jahr 2024 umfangreich erhoben. Sowohl in der Altstadt als auch im sonstigen öffentlichen Raum wie im Bereich der Münchner Straße/ Unterer Markt oder des Klagenfurter Platzes wurde hier ein erheblicher Handlungsbedarf festgestellt. Insbesondere für die Altstadt formuliert das ISEK Handlungsansätze zur Verbesserung der Barrierefreiheit, die es bei weiteren Planungen zu berücksichtigen und umzusetzen gilt (siehe ISEK Dachau 2024, S. 112 f.). Darüber hinaus stellt das ISEK Dachau fehlende Wegeverbindungen für den Fußgängerverkehr fest. Hier werden als Handlungsfelder insbesondere fehlende Wegeverbindungen zwischen Altstadt und Münchner Straße/ Unterer Markt sowie Quer-/ Wegeverbindungen entlang der Münchner Straße identifiziert (siehe ISEK Dachau, S. 109 f. und S. 66).

Großräumige Wegeverbindungen werden im ISEK Dachau 2024 vor allem vom Bahnhof Dachau Stadt ins nähere Umfeld, als auch innerhalb des Teilraums Südwest sowie zwischen Altstadt/ Unterer Markt und Gewerbegebiet Dachau-Ost identifiziert. Diese Wegeverbindungen sind zu stärken und auszubauen (siehe Maßnahmenübersicht ISEK Dachau). Eine weitere Aufwertung des Bahnhofes Dachau Stadt als Mobilitätsstation ist in diesem Zusammenhang anzustreben.

## 13.2 BEDARFE, ABGELEITET AUS:

### 13.2.1 Verkehrsentwicklungsplan

Im Rahmen des Verkehrsentwicklungsplans von 2006 sowie laufender Planungen und Planungsvorschläge für das Straßennetz in Dachau werden verschiedene Maßnahmen zur Verbesserung der Verkehrsinfrastruktur diskutiert. Dazu gehört unter anderem das Raumordnungsverfahren für die Nord-/Ostumfahrung mit den Planvarianten 1 und 2.1 sowie die langfristige Ergänzung des Tangentensystems durch eine Westumfahrung. Des Weiteren wird das Kreuzungsbauwerk B 471 / B 304 / St 2047 einer Überprüfung unterzogen und die Verknüpfung der B 471 mit der St 2063 (Bajuwarenstraße) auf dem Gemeindegebiet von Karlsfeld geplant. Im Rahmen der Planung für das Gebiet Augustenfeld ist auch die Schaffung einer Verbindungsstraße südlich der Schleißheimer Straße vorgesehen. Darüber hinaus werden Zufahrtswege zur KZ-Gedenkstätte und die Realisierung der Spange zwischen dem John-F.-Kennedy-Platz und der Würmmühle in Betracht gezogen. Ergänzend dazu sind Ausbauarbeiten an der Staatsstraße 2047 im Zuge der Erweiterungsbauten der Amperkliniken geplant. Langfristig wird auch die Entlastung des Bürgermeister-Zauner-Rings durch die Route Webling – Mitterndorf angestrebt. Darüber hinaus werden Überlegungen für eine zukünftige Bebauung im Gebiet Himmelreich angestellt, einschließlich der Verlängerung der Moosstraße bis zur Gröbenrieder Straße über die Emmeringer Straße.

#### Planungsansätze – ruhender Kfz-Verkehr

Die Entwicklung des ruhenden Kfz-Verkehrs in Dachau umfasst mehrere geplante Maßnahmen zur Verbesserung der Parkraumsituation und der Mobilität der Bürger. Die Stadt plant konkret die Erweiterung der P+R-Anlage am Bahnhof, um den steigenden Bedarf an Parkmöglichkeiten zu decken, mit einer Zielkapazität von 700-800 Stellplätzen. Zusätzlich dazu sind folgende Vorhaben geplant: Die Einführung einer Parkraumbewirtschaftung im gesamten Innenstadtgebiet, abhängig von der örtlichen Lage mit zeitlicher Begrenzung oder Gebührenpflicht. Die Optimierung des Parkraummanagements soll durch innovative Techniken erfolgen, um die Auslastung der vorhandenen Stellplätze zu verbessern, beispielsweise durch Echtzeitbezahlung am Parkscheinautomaten oder per Handyabrechnung. Langfristig ist die Dezentralisierung der P+R-Anlagen geplant, um eine verbesserte Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr zu gewährleisten. Zur Steigerung der Attraktivität der Parkieranlagen wird kostenloses Parken in der ersten Stunde angeboten. Der Parkplatz am Schlossplatz ist zukünftig ausschließlich für Besucher der Altstadt, des Schlosses und der Gastronomie vorgesehen, um eine optimale Nutzung zu gewährleisten, ohne Parkmöglichkeiten für Busse oder Beschäftigte in der Altstadt anzubieten.

#### Planungsansätze – ÖPNV

Die Weiterentwicklung eines attraktiven und bürgerfreundlichen Nahverkehrsangebots ist ein zentrales Anliegen der Stadt Dachau. Aktuell sind mehrere Planungsvorhaben zur Verbesserung des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) in Bearbeitung. Zunächst steht die Verbesserung der Erreichbarkeit des Siedlungsgebiets Himmelreich im Fokus. Dies umfasst auch die Berücksichtigung der Erweiterungen des Stadtteils Augustenfeld bei der Buserschließung. Weiterhin wird eine Routenänderung der Buslinie im Gewerbegebiet Ost geplant, um die Erreichbarkeit zu optimieren. Eine Taktverdichtung der Linie A Richtung Altomünster ist geplant, verbunden mit einer Flügellung der Züge der Linie A und der S2 am Bahnhof Dachau. Dadurch soll die Anbindung deutlich verbessert werden, insbesondere für das Strukturgebiet Amperkliniken. Die

Machbarkeit und Finanzierung dieser Maßnahme werden derzeit untersucht. Ein weiteres Ziel ist die Erweiterung des MVV-Innenraums auf das Dachauer Stadtgebiet, um den Pendlerverkehr zur Haltestelle Karlsfeld zu reduzieren und den ÖPNV-Anteil zu erhöhen. Zur Anbindung der KZ-Gedenkstätte wird in den Sommermonaten ein kostenloser Shuttle-Bus-Service in die Altstadt angeboten, der möglicherweise erweitert werden soll. Eine Stadtumlandbahn ist als langfristiges Ziel angedacht, wobei zunächst eine Buslinie auf der geplanten Trasse verkehren könnte. Diese könnte auch die Anbindung der Amperkliniken übernehmen, möglicherweise anstelle der S-Bahn nach Altomünster.

#### Planungsansätze Radwegekonzept

Die Vervollständigung der Hauptradwegerouten in Dachau ist ein zentrales Anliegen zur Förderung des Fahrradverkehrs und zur Verbesserung der Mobilität innerhalb der Stadt. Nach einer ausführlichen Ortsbegehung mit Vertretern der Stadt, des ADFCs und der Agenda21 Gruppe Arbeitskreis Radverkehr wurden verschiedene Routen diskutiert und erörtert. Eine wichtige Verbindung stellt der Ammer-Amper-Radweg dar, dessen derzeitige Wegeführung über die Ludwig-Thoma-Straße – Martin-Huber-Straße als umwegig und schwer zu finden angesehen wird. Alternativ dazu könnte eine Route über den Otto-Grassl-Weg – Ludwig-Dill-Straße - Schleißheimer Straße – Grubenstraße – Amperweg geschaffen werden, wobei ein möglicher Ausbau des Feldwegs entlang der Amper in Betracht gezogen wird. Des Weiteren wurde eine Verbindung von der Augsburgener Straße zur Brucker Straße über den Mitterfeldweg vorgeschlagen, um eine sichere Alternative zur Route über den Bürgermeister-Zauner-Ring zu schaffen. Von Süden aus Karlsfeld und München kommend könnte eine schnelle und sichere Verbindung zum Bahnhof und weiter zum Ammer-Amper-Radweg über die Karlsfelder Straße parallel zur Bahnlinie hergestellt werden. Zusätzlich zu der Optimierung der Hauptradwegerouten strebt die Stadt Dachau auch die Schließung von Lücken im Radwegenetz an. Empfohlen vom Radwegekonzept des ADAC sind unter anderem der Ausbau der westlichen Mittermayerstraße, der Ludwig-Thoma-Straße (Südseite) sowie der Münchner Straße mit beidseitigen Radwegen zwischen Bahnhofstraße und Schleißheimer Straße. Um die Attraktivität von Bike & Ride zu steigern, wird die Einrichtung einer Fahrradstation neben der erweiterten Park & Ride Anlage am Bahnhof geprüft. Eine solche Station könnte nach dem Vorbild von bereits existierenden Fahrradstationen in anderen Städten gestaltet werden. Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass die konsequente Umsetzung des Radwegekonzeptes einen bedeutenden Beitrag zur Erhöhung der Mobilität der Bevölkerung innerhalb von Dachau leisten und gleichzeitig das Kfz-Verkehrsaufkommen verringern würde.

#### Problembereiche und Planungsansätze – Fußwegekonzept

In Bezug auf das Fußwegekonzept gibt es in Dachau einige Problembereiche, die derzeit als dringlich betrachtet werden. Eine herausfordernde Thematik besteht in der fußläufigen Verbindung der südlichen Stadtteile zur Altstadt, da diese mit erheblichen Höhenunterschieden verbunden ist. Hier gilt es, Wege zu finden, um die Erreichbarkeit zu verbessern und Barrieren abzubauen. Des Weiteren werden gefährliche Querungsstellen im Fußwegenetz, insbesondere im Bereich von Schulwegen, sowie weitere potenzielle Gefahrenstellen genauer analysiert. Hierbei arbeitet die Stadt eng mit der Polizei zusammen, um Lösungen zu erarbeiten und die Sicherheit für Fußgänger zu erhöhen. Ein weiterer Fokus liegt auf dem Querungsbedarf an stark frequentierten Straßen wie der Münchner Straße und der Bahnhofstraße, insbesondere im Zusammenhang mit Einzelhandel und Dienstleistungen. Es ist wichtig, sich mit diesen Herausforderungen auseinanderzusetzen und angemessene Lösungen zu finden, um die Fußgängerfreundlichkeit in diesen Bereichen zu verbessern. Darüber hinaus ist es von großer Bedeutung, der Sicherheit und dem Wohlbefinden der Fußgänger in der Stadt insgesamt hohe Priorität einzuräumen. Die Lebensqualität und die individuelle Bindung an die Stadt werden maßgeblich durch sichere und angenehme Fußwege beeinflusst. Maßnahmen wie die Begrenzung der Verkehrsgeschwindigkeiten in Wohngebieten und die Schaffung hochwertiger Straßenräume spielen dabei eine wichtige Rolle und sollten weiterhin gefördert werden.

#### Maßnahmen

Im Rahmen des Verkehrsentwicklungsplans von 2006 wurden zahlreiche Maßnahmen und Planungsansätze zur Verbesserung der Verkehrssituation in Dachau entwickelt. Der Integrierte Verkehrsentwicklungsplan stellt die wichtigsten Ziele und Maßnahmen aus den Bereichen Straßennetz, ruhender Verkehr, ÖPNV sowie Fuß- und Radwegenetz in einem Übersichtsplan zusammen. Während die Fragen zur Entlastung der Innenstadt vom Durchgangsverkehr durch die Nordost-Umfahrung weitgehend geklärt sind, gewinnen Maßnahmen zur Reduzierung des innerstädtischen Verkehrsaufkommens und die Förderung alternativer Mobili-

tätsangebote zunehmend an Bedeutung. Die Prioritätenliste für Entwicklungsmaßnahmen im Verkehrsreich für das Jahr 2007, die in einer Sondersitzung des Bauausschusses beschlossen wurde, umfasst folgende Punkte:

- Fertigstellung des Kreisverkehrs Gröbenrieder- / Gündingerstraße zur Schulwegsicherung
- Bau der Erschließungsstraße von der Schleißheimer Straße südlich in das Augustenfeld als ersten Bauabschnitt für die geplante Kreuzung mit der Friedenstraße
- Beseitigung von verzichtbaren Bahnübergängen der S-Bahn-Linie Dachau – Altomünster
- Ausbauprogramm "Behindertengerechte Bushaltestellen" nach dem Vorbild der Haltestelle "Amperklippen Dachau"
- Anlage von beidseitig begleitenden Gehwegen mit "Radfahrer frei" an der Kopernikusstraße
- Errichtung eines kombinierten Geh- und Radwegs westlich und östlich der Würm zur Vervollständigung der Radwegeverbindung zwischen Schleißheimer Straße und Pater-Roth-Straße
- Durchführung aktueller Verkehrserhebungen und Auswertungen im gesamten Stadtgebiet gemäß Beschluss des Bauausschusses

Darüber hinaus sind weitere vordringliche Maßnahmen für die darauffolgenden Jahre vorgesehen, darunter der Bau eines Kreisverkehrs an der Augsburgener Straße, der Ausbau der Münchner Straße bis zur Johann-Pflügler-Straße, die Errichtung eines Parkhauses am Bahnhof mit 700–800 Stellplätzen sowie eine Bike & Ride-Station am Bahnhof. Zusätzlich zu den infrastrukturellen Maßnahmen sind auch betrieblich-organisatorische Maßnahmen geplant, wie die Anpassung der Gebührenregelung in den Parkhäusern, die Realisierung einer Shuttle-Buslinie von der Altstadt zum Bahnhof und zur KZ-Gedenkstätte sowie die Koordinierung der Lichtsignalsteuerung. Die zeitliche Reihenfolge der Maßnahmen ist abhängig von den sich entwickelnden Verkehrsbelastungen und den Anforderungen der Stadtentwicklung. Eine Aktualisierung der Datenlage soll im Jahr 2007 erfolgen, um auf verkehrliche Fragestellungen der kommenden Jahre reagieren zu können und eine kontinuierliche Überwachung der Verkehrsentwicklung sicherzustellen.

### 13.2.2 Verkehrsmodell Dachau

Das Verkehrsmodell für Dachau, das den Zeitraum von 2009 bis 2025 betrachtet und in der Bauausschusssitzung von 2011 präsentiert wurde, berücksichtigt die Entwicklung der Mobilität und des Verkehrsverhaltens der Einwohner von Dachau sowie des gesamten relevanten Umlandes. Eine bedeutende Grundlage dafür bildet die Regionalisierte Bevölkerungsvorausrechnung für Bayern bis 2028 des Bayerischen Landesamtes für Statistik und Datenverarbeitung. Diese Vorausrechnung zeigt insgesamt beträchtliche Bevölkerungszuwächse über alle betrachteten Landkreise bis zum Prognosehorizont 2025 auf. Demografische Veränderungen, insbesondere die Alterung der Gesellschaft, werden durch den prognostizierten Zuwachs der fahrfähigen Bevölkerung der benachbarten Landkreise um 8,2 % deutlich. Die Shell-Pkw-Szenarien prognostizieren bis 2025 einen Anstieg des Pkw-Bestandes bzw. der Pkw-Dichte um 7,4 %. Gleichzeitig wird eine Abnahme der jährlichen Pkw-Fahrleistung um 3,4 % erwartet. Diese Entwicklungen führen insgesamt zu einem Gesamtverkehrszuwachs von 12,3 %. Es wurden zwei Varianten der Bevölkerungsentwicklung untersucht:

Variante 1: Langfristiges Wachstum nur im Bestand von Dachau, vor allem im Nordwesten. In dieser Variante soll der überwiegende Anteil der Brachfläche des MD-Geländes realisiert werden.

Variante 2a: Gleich starkes Wachstum im Nordwesten und Südosten von Dachau, mit stärkerem Fokus auf den Südwesten. Zusätzlich zur Bestandsentwicklung sollen Gebiete aus den Flächennutzungsplanreserven realisiert werden.

Die Verkehrsumlegungsberechnungen für die Prognose-Nullfälle 2025 berücksichtigen verschiedene Maßnahmen, darunter die Umgestaltung von Knotenpunkten, neue Straßenführungen und die Beachtung von Schrankenschließzeiten am Bahnübergang Freisinger Straße. Nicht berücksichtigt sind jedoch die geplante Nord-Ost-Umfahrung von Dachau und ein Parkhaus auf der Ostseite des Bahnhofs. Die Verkehrsbelastungen steigen in beiden Varianten im Vergleich zur Analyse von 2009 im gesamten Straßennetz an. Die stärksten Zunahmen sind im Bereich der östlichen Erich-Ollenhauer-Straße, der Sudetenlandstraße, der südlichen Freisinger Straße und der Münchner Straße zu erwarten.

Die Einbeziehung von Fuß- und Radverkehr in dieses Modell gestaltet sich als sehr aufwändig und wurde daher nicht durchgeführt, da sie nach Angabe der Ingenieurgesellschaft unüblich ist.

Im Rahmen der Erweiterung des Verkehrsmodells Dachau wurden verschiedene Planfälle untersucht, darunter die Nord- und Ostumfahrung Dachau sowie die Südumfahrung Hebertshausen im Jahr 2014.

#### Prognose-Nullfall Untervariante: mit Erweiterung Gewerbegebiet Dachau-Ost

In dieser Untervariante wird die Erweiterung des Gewerbegebiets Dachau-Ost bis zur geplanten Trasse der Ostumfahrung berücksichtigt, hier als "erweiterter Prognose-Nullfall" bezeichnet. Dies ermöglicht einen Vergleich mit dem erweiterten Planfall, in dem die Umfahrungsstraßen bei gleichzeitiger Erweiterung des Gewerbegebiets Dachau-Ost untersucht werden. Die Verkehrserzeugung für die neuen Flächen des Gewerbegebiets wurde gemäß der Untersuchung zur Ostumfahrung von 2012 durchgeführt. Die Erweiterungsflächen des Gewerbegebiets Dachau-Ost wurden in Abstimmung mit der Stadtplanungsabteilung der Stadt Dachau festgelegt und umfassen insgesamt 31 Hektar Bruttobauland.



Abbildung 56: Erweiterungsflächen GE Dachau-Ost für den erweiterten Planfall (Quelle Verkehrsentwicklungsplan 2006)

Die Verkehrserzeugung wurde mittels des Verfahrens nach Dr. Bosserhoff durchgeführt, wobei ein Ansatz gewählt wurde, der eine Mischung aus gewerblicher Nutzung ohne hohen Kundenverkehr und gewerblicher Nutzung mit hohem Kundenverkehr berücksichtigt. Einzelhandelsnutzungen wurden nicht berücksichtigt. Für den Lkw-Verkehr wurden zu einem Viertel Logistikbetriebe angesetzt. Die Verkehrserzeugung ist nachfolgend aufgeführt. Bei Realisierung der Erweiterung des Gewerbegebiets ohne entsprechende Umfahrung werden ca. 21.300 Kfz-Fahrten pro Tag an Mehrverkehr erzeugt.

#### Ostumfahrung Dachau

Die Ostumfahrung Dachau wird im Süden als Verlängerung der Schleißheimer Straße in einem Bogen nach Norden geführt. Sie umfährt das bestehende Gewerbegebiet Ost und stößt im Norden auf die Alte Römerstraße (St2063). Vorgesehen sind zwei Anschlüsse als Kreisverkehrsplätze: einen an die Verlängerung der Fraunhoferstraße und einen an eine neue Strecke im nördlichen Teil in Höhe der Max-Planck-Straße, an die auch die Südumfahrung Hebertshausen angeschlossen werden soll. Die Verkehrsstärken auf den Umfahrungsstraßen liegen in den folgenden Größenordnungen:

- 13.000 Kfz/24h im südlichen Abschnitt der Ostumfahrung Dachau
- 10.000 Kfz/24h im mittleren Abschnitt
- 9.000 Kfz/24h im nördlichen Abschnitt
- 9.000 Kfz/24h auf der neuen Verlängerung der Fraunhoferstraße

- 3.500 Kfz/24h auf der neuen Verlängerung der Max-Planck-Straße.

Hier treten starke Entlastungen im Gewerbegebiet Dachau-Ost ein, wobei ein Großteil des Neuverkehrs die Ostumfahrung Dachau nutzt. Dadurch werden die Alte Römerstraße (St2063), die Schleißheimer Straße im Abschnitt zwischen der Ostumfahrung und der Kopernikusstraße sowie die Zufahrtsstraßen von diesem Punkt bis ins Gewerbegebiet entlastet.

Die Verkehrsstärken auf den Umfahrungsstraßen liegen auf der Ostumfahrung Dachau bei Berücksichtigung der Erweiterung des GE Dachau-Ost in den folgenden Größenordnungen:

- 14.000 Kfz/ 24h im südlichen Abschnitt,
- 12.000 Kfz/ 24h im mittleren Abschnitt zwischen der Verlängerung der Fraunhoferstraße und dem Anschluss der Südumfahrung Hebertshausen,
- 11.500 Kfz/24h im nördlichen Abschnitt,
- 10.500 Kfz/ 24h auf der neuen Verlängerung der Fraunhoferstraße,
- 6.000 Kfz/ 24h auf der neuen Verlängerung der Max-Planck-Straße.

Verglichen mit dem Planfall ohne Erweiterung des Gewerbegebiets Dachau-Ost, steigen die Verkehrsstärken im erwarteten Maß im Gewerbegebiet Dachau-Ost und den angrenzenden Strecken, insbesondere der Sudetenlandstraße, der Alten Römerstraße, der Schleißheimer Straße, der Freisinger Straße (St2339) und der Ostumfahrung Dachau. Durch die Erweiterung der Gewerbegebiete steigen die Verkehrsstärken auf der Ostumfahrung Dachau und den Anbindungsstrecken ins Gewerbegebiet Ost um 1.000 bis 2.500 Kfz/24h im Vergleich zum Planfall ohne Erweiterung. Diese höheren Verkehrsmengen haben auch Auswirkungen auf Hauptstraßen im gesamten Dachauer Stadtgebiet, wobei die Steigerungen mit zunehmender Entfernung vom Gewerbegebiet abnehmen. Die Erweiterung des Gewerbegebiets Dachau-Ost und die damit verbundenen Verkehrszunahmen führen zu Verlagerungen von anderen Verkehrsströmen auf alternative Routen. So erhöht sich die Auslastung auf der St2063 und St2339 nördlich von Dachau sowie auf der Nordumfahrung, was zu längeren Fahrtzeiten führen kann. Die Alternativrouten durch die Stadt werden teilweise wieder attraktiver, was dazu führt, dass die Verkehrszunahme auf der Nordumfahrung im Vergleich zum Planfall ohne Erweiterung vergleichsweise gering ausfällt. Besonders am Knotenpunkt Nordumfahrung/St2339 empfehlen wir leistungsfähigkeitserhöhende Maßnahmen, wie beispielsweise einen freien Rechtsabbieger von der Nordumfahrung nach Süden und eine Optimierung der Umlaufzeiten. Eine Erweiterung des Gewerbegebiets Dachau-Ost ohne die Realisierung der Umfahrungsstraßen würde zu erheblichen Verkehrsmengen auf den Zufahrtsstraßen und im Umfeld führen. Es ist daher dringend ratsam, die Umfahrungsstraßen zu realisieren, um eine Überlastung des Straßennetzes zu vermeiden. Um die Attraktivität der Umfahrungsstraßen zu erhöhen, sollten zusätzliche Maßnahmen an den Knotenpunkten zum bestehenden Straßennetz in Betracht gezogen werden. Die Attraktivität der Umfahrungsstraßen ist auch für den Verkehr aus dem nördlichen und nordwestlichen Dachauer Umland von Bedeutung, daher sollte auch der Ausbau der BAB-Anschlussstelle Oberschleißheim in Betracht gezogen werden.

Es wird empfohlen für den erweiterten Planfall besonders am Knotenpunkt Nordumfahrung/ St2339 leistungsfähigkeitserhöhende Maßnahmen zu ergreifen, wie beispielsweise ein freier Rechtsabbieger von der Nordumfahrung nach Süden und eine Optimierung der Umlaufzeiten.

### 13.2.3 Verkehrspolitisches Leitbild

Das verkehrspolitische Leitbild von 2013 umfasst folgende Leitlinien, die als Grundlage für eine nachhaltige Entwicklung dienen:

1. Maßvolles Bevölkerungswachstum,
2. Interkommunal abgestimmte Siedlungsentwicklung,
3. Ausreichend bezahlbarer Wohnraum,
4. Interkommunal abgestimmte Gewerbeentwicklung,
5. Interkommunal abgestimmte Verkehrsentwicklung,
6. Attraktives und leistungsfähiges ÖPNV-Angebot,
7. Reduzierte Verkehrsbelastung,
8. Attraktiver Radverkehr,
9. Attraktiver Fußverkehr,
10. Attraktive Natur- und Kulturlandschaft,
11. Energiewende,

12. Wohnortnahes Arbeitsplatzangebot,
13. Bedarfsgerechtes Angebot von Betreuungsplätzen,
14. Hochwertige Schul-, Bildungs-, Kultur- und Sportangebote,
15. Wohnortnahe Versorgungsangebote.

Diese Leitlinien bieten eine umfassende Orientierung für die zukünftige Entwicklung des Verkehrswesens. Sie betonen die Notwendigkeit einer abgestimmten und nachhaltigen Planung, die sowohl die Belange der Bevölkerung als auch die Umwelt berücksichtigt.

#### **13.2.4 Radwegkonzept**

Das Radwegkonzept von Dachau aus dem Jahr 2019 legt die folgenden Leitlinien für die zukünftige Radverkehrsführung zugrunde:

- Errichtung eines durchgängig sicheren und attraktiven Radverkehrsnetzes,
- Anlage von anforderungsgerechten Radverkehrsanlagen an allen Hauptverkehrsstraßen unabhängig von der Nachfrageintensität aus Gründen der Verkehrssicherheit,
- Favorisierung kostengünstiger, schnell umsetzbarer Lösungen zur kurzfristigen Verbesserung der Situation des Radverkehrs,
- Verringerung der verbreiteten Gehwegnutzung und des Links-Fahrens durch Radfahrende, auch dort, wo dies nicht durch entsprechende Ausweisung gestattet ist,
- Anlage von Schutzstreifen und Radfahrstreifen im innerörtlichen Bereich,
- Angebotsverbesserungen zur Steigerung der Attraktivität im untergeordneten Straßennetz,
- Hierarchisierung der Nutzungsansprüche im Straßenraum im Sinne einer breiten Akzeptanz der Radverkehrsmaßnahmen durch die Bevölkerung,
- Berücksichtigung zukunftsorientierter Tätigkeitsfelder wie die Aktivierung von Flächenreserven bzw. Flächensicherung für Aus- und Neubau,
- Erforderliche Lagepläne für den Grunderwerb zum Ausbau der Radinfrastruktur.

Die Grundsätze zur Führung des Radverkehrs basieren auf den gängigen Entwurfsregelwerken sowie den verkehrsrechtlichen Vorschriften und betonen die Erkennbarkeit, Begreifbarkeit und Befahrbarkeit von Radverkehrsanlagen. Die Sicherstellung des Sichtkontakts an Knotenpunkten und Grundstückszufahrten ist von hoher Bedeutung. Das Radwegkonzept unterscheidet drei generelle Führungsformen für den Radverkehr:

1. Radfahren auf der Fahrbahn (Mischverkehr, Schutzstreifen, Radfahrstreifen),
2. Radfahren direkt neben der Fahrbahn (baulicher Radweg auf Gehwegniveau),
3. Radfahren abseits der Straße, abgetrennt durch Grünstreifen, Baumreihen, Kfz-Parken.

Für spezifische Handlungsfelder in Dachau, wie die Schleißheimer Straße, Schillerstraße, Ludwig-Dill-Straße und Ludwig-Thoma-Straße, werden konkrete Lösungsansätze und Empfehlungen für die Radverkehrsführung vorgeschlagen, die auf die jeweiligen Gegebenheiten und Anforderungen zugeschnitten sind. Dabei wird besonderes Augenmerk auf die Sicherheit und Attraktivität des Radverkehrs gelegt.

Für den Knotenpunkt Schleißheimer Straße/Martin-Huber-Straße/Frühlingstraße wird eine komplexe Lösung vorgeschlagen, um das hohe Radverkehrsaufkommen sicher zu bewältigen. Dies umfasst unter anderem die Führung des Radverkehrs auf der Fahrbahn und die Markierung von Aufgeweiteten Radaufstellstreifen (ARAS) sowie mögliche separate Signalisierungen für den Radverkehr im Knoten.

#### Handlungsfeld - Fahrradstraßen

Die Josef-Scheidl-Straße und Joseph-Effner-Straße in Dachau bieten sich als definierte Hauptroute für die Ausweisung einer Fahrradstraße an. Es wird grundsätzlich empfohlen, die Einrichtung von Fahrradstraßen in der Nähe von Schulen, Seniorenresidenzen, Kindergärten, Kindereinrichtungen und Sportplätzen zu prüfen. Die Ausweisung einer Fahrradstraße kann ein bedeutendes Signal für eine neue Art der Radverkehrsführung in Dachau setzen. Dies kann hohe Aufmerksamkeit in der Öffentlichkeit erzeugen und als eine Art Vorzeigebispiel für die Förderung des Radverkehrs in der Stadt dienen, ohne dass dafür hohe finanzielle Mittel erforderlich sind.

#### Handlungsfeld - Fahrradabstellanlagen in Dachau

Hier können folgende Standorte als Handlungsschwerpunkte identifiziert werden:

- Innenstadt
- Einzelhandel
- Öffentliche Einrichtungen
- Schulen
- Fahrradparken im Wohnumfeld
- Bike & Ride

In Dachau gibt es verschiedene Handlungsfelder im Bereich der Fahrradabstellanlagen, die es zu berücksichtigen gilt. Innerhalb des Stadtzentrums wurden in den letzten Jahren einige anforderungsgerechte Rahmenhalter installiert, doch sind auch noch nicht den Standards entsprechende Vorderradklemmen zu finden. Zusätzlich zu den städtischen Angeboten weisen zahlreiche Einzelhändler im Stadtgebiet nicht den Standards entsprechende Vorderradklemmen auf, die teilweise als Werbeträger dienen. An öffentlichen Einrichtungen wie der KZ-Gedenkstätte sind ebenfalls Vorderradklemmen anzutreffen, wobei das Rathaus als positives Beispiel für eine nutzergerechte Ausstattung mit Fahrradabstellanlagen dient. Besondere Bedeutung kommt den Abstellanlagen an Schulen zu, um die Schulwegsicherung und Verkehrssicherheit zu gewährleisten, obwohl die vorhandenen Anlagen hauptsächlich Vorderradhalter aufweisen. Im Wohnumfeld sollten im Bestand Fahrradabstellplätze geschaffen werden, was sowohl im öffentlichen Straßenraum als auch durch Umwidmung von Kfz-Abstellplätzen oder ehemaligen Ladenlokalen möglich ist. Bezüglich Bike & Ride bieten zwar das Fahrradparkhaus auf der Ostseite des Bahnhofs hochwertige Doppelstockparker, jedoch besteht auch auf der Westseite ein Bedarf an Fahrradabstellanlagen, der in Abstimmung mit der Bahn verbessert werden sollte, um die Fahrradparkmöglichkeiten am Bahnhof zu optimieren.

#### Handlungsfeld - Öffentlichkeitsarbeit, Information und Serviceangebote

Die Förderung des Fahrradverkehrs in Dachau erfordert eine gezielte Öffentlichkeitsarbeit sowie die Bereitstellung von umfassenden Informations- und Serviceangeboten. Ein zentraler Schwerpunkt liegt dabei auf der Verbesserung des Informationsstands zum Radverkehr und der Sensibilisierung von Politik, Verwaltung und Bürgern für die Bedeutung dieses Themas. Hierbei soll ein positives Fahrradklima geschaffen werden, das die Akzeptanz von Verkehrsregelungen fördert und die Verkehrssicherheit erhöht. Ein wichtiger Baustein dieser Strategie ist der Aufbau einer benutzerfreundlichen Internetseite zum Radverkehr, die aktuelle Informationen über das Radwegenetz, Bauprojekte und Veranstaltungen bietet sowie eine Plattform für Bürgeranfragen und Mängelmeldungen darstellt. Zusätzlich soll eine kontinuierliche Berichterstattung in der Presse und im Internet das Bewusstsein für radverkehrliche Themen schärfen und über neue Maßnahmen informieren. Darüber hinaus sollen Serviceangebote wie Scherbentelefone zur Meldung von Verunreinigungen auf Radwegen sowie Schlauchautomaten zur Verfügung gestellt werden, um den Komfort für Radfahrer zu erhöhen. Die Durchführung von Aktionstagen und Fahrradfesten soll den Spaß am Fahrradfahren vermitteln und das Fahrradfahren als attraktive Mobilitätsform hervorheben. Als Vorbild für betriebliche Mobilitätsförderung sollte die Stadtverwaltung selbst mit gutem Beispiel vorangehen und Maßnahmen zur Förderung des Fahrradverkehrs umsetzen. Durch gezielte Öffentlichkeitsarbeit und die Bereitstellung von Serviceangeboten kann Dachau somit einen wichtigen Beitrag zur Steigerung der Radnutzung und Verbesserung der Verkehrssituation leisten.

#### Handlungsfeld – Wegweisung

Im Handlungsfeld der Wegweisung im Stadtgebiet Dachau wird das Ziel verfolgt, die vorhandene touristische Ausschilderung um innerstädtische Ziele zu ergänzen. Dabei soll eine regionale Einheitlichkeit gewährleistet werden, indem landes- bzw. kreisweite Vorgaben auch auf kommunaler Ebene berücksichtigt werden. Zur Umsetzung dieses Ziels müssen zunächst die für den Radverkehr wichtigen innerstädtischen Ziele definiert werden. Anschließend gilt es zu prüfen, über welche Verbindungen diese Ziele sicher erreicht werden können. Hierbei dient das bestehende Radverkehrsnetz als Grundlage. Um die vorhandene Wegweisung zu ergänzen, sind mehrere Schritte erforderlich:

- Festlegung städtischer Ziele,
- Auswahl der Routen zur Anbindung dieser Ziele,
- Entwicklung eines Zielsystems für die ausgewählten Routen,
- Feststellung des Anpassungs- bzw. Änderungsbedarfs an den vorhandenen Wegweisern,
- Ermittlung des Bedarfs an Neubeschilderung.

Die Dokumentation der Radwegweisung soll über ein digitales Kataster erfolgen. Zudem ist die verbindliche Festlegung von Kontroll-, Unterhalts- und Pflegemaßnahmen für die Wegweisung sowie die Klärung des Vorgehens bei möglichen Änderungsbedarfen essentiell. Damit wird gewährleistet, dass die Wegweisung effektiv und nachhaltig umgesetzt wird, um den Radverkehr innerhalb der Stadt zu erleichtern und zu fördern.

### 13.2.5 Gesamtverkehrskonzept Landkreis Dachau

Im Rahmen der Verkehrskonzepte für den Landkreis Dachau werden verschiedene Maßnahmenfelder identifiziert, die aus vorangegangenen Untersuchungen und Gutachten abgeleitet wurden. Diese dienen als Orientierung für die weitere Entwicklung des Gesamtverkehrskonzepts und sind nicht abschließend. Im Klimaschutz-Teilkonzept Verkehr aus dem Jahr 2014 wurden bereits detaillierte Ausarbeitungen zu einigen dieser Maßnahmenfelder behandelt.

#### 1. Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV):

- Tangentialverkehre: Es werden mögliche Linienverläufe für Tangentialverkehre vorgeschlagen, um die Verbindung zwischen verschiedenen Stadtteilen und Gemeinden zu verbessern.
- Bedarfsverkehre in der Schwachverkehrszeit: Hierbei werden bestehende Lücken im Angebot identifiziert und Maßnahmen zur Verbesserung vorgeschlagen, insbesondere für abendliche und Wochenendverbindungen.
- Schnellbusse: Die Einrichtung von Schnellbusverbindungen, insbesondere auf stark frequentierten Strecken, wird untersucht.

#### 2. Radverkehr:

- Ausbau des Radwegenetzes: Es wird darauf hingewiesen, dass der Ausbau und die Optimierung der Infrastruktur entscheidend sind, um den Radverkehr zu fördern.
- Fahrradabstellanlagen: Neben dem Ausbau der Radwege ist auch die Schaffung ausreichender Fahrradabstellanlagen im öffentlichen Raum wichtig.

#### 3. Motorisierter Individualverkehr (MIV):

- Infrastrukturverbesserungen: Maßnahmen zur Leistungssteigerung des MIV werden diskutiert, wobei die Priorität auf einer nachhaltigen Verkehrsabwicklung liegt.
- Verkehrslenkung und -steuerung: Die Optimierung der Verkehrslenkung, z.B. durch Grüne Wellen, wird als Ansatz zur Verbesserung des Verkehrsflusses betrachtet.
- Aktionsplan E-Mobilität: Die Förderung von Elektromobilität wird als zentrales Thema betrachtet, um die Umweltverträglichkeit des Verkehrs zu verbessern.

#### 4. Intermodalität:

- Maßnahmen zur Verbesserung der Nutzung unterschiedlicher Verkehrsmittel innerhalb einer Wegstrecke werden diskutiert, z.B. durch den Ausbau von Park+Ride und Bike & Ride.

#### 5. Konflikt MIV - ÖPNV:

- Es werden Bestrebungen zur Beschleunigung von Regionalbuslinien diskutiert, wobei potenzielle Synergien und Konkurrenzsituationen zwischen MIV und ÖPNV berücksichtigt werden müssen.

#### 6. Maßnahmen der Verkehrsvermeidung:

- Es wird auf die Bedeutung der Siedlungsstruktur und -entwicklung für die Verkehrsentwicklung hingewiesen und Maßnahmen wie betriebliches Mobilitätsmanagement werden vorgeschlagen, um Verkehrsströme zu reduzieren.

Diese Maßnahmenfelder sollen als Leitlinien für die weitere Entwicklung des Verkehrskonzepts dienen und sind ein wichtiger Schritt zur Förderung einer nachhaltigen Mobilität im Landkreis Dachau.

### 13.2.6 Nahverkehrsplan für die Große Kreisstadt Dachau und den Landkreis Dachau

Der Bericht zur Potenzialanalyse Seilbahn wird nicht im Flächennutzungsplan berücksichtigt und ist daher auch nicht Teil der Begründung.

Grundsätzlich zielen die Zielsetzungen für den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) darauf ab, ein attraktives Ein- und Umsteigen auf den ÖPNV zu ermöglichen und das Angebot an die Bedürfnisse der Nutzer

anzupassen. Dabei soll vor allem darauf geachtet werden, Umsteigebeziehungen wohnortnah und frühzeitig zu gestalten und eine differenzierte Entwicklung des Grundversorgungsangebots für den allgemeinen ÖPNV voranzutreiben. Weitere Leitziele, die von den Aufgabenträgern formuliert wurden, beinhalten die Förderung nachfrageorientierter Konzepte, die Priorisierung des ÖPNV vor dem motorisierten Individualverkehr (MIV) und die Verbesserung von Umsteigebeziehungen aus dem MIV und dem Radverkehr. Das Maßnahmenkonzept umfasst neben Maßnahmen zur Sicherung und Weiterentwicklung des ÖPNV-Angebots auch begleitende Maßnahmen zur Qualitätssteigerung, wobei ein besonderer Fokus auf Multi- und Intermodalität liegt.

Dabei wurden grundsätzliche Zielsetzungen formuliert. In vorangegangenen Untersuchungen und Beteiligungen wurden bereits Leitgedanken zum Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) formuliert, die in die Rahmenkonzeption einfließen sollen. Besonders erwähnenswert sind hierbei die Leitlinien aus dem Projekt "Zwischen Dorf und Metropole" sowie das Leitbild "Mobilität und Verkehr für eine lebenswerte Stadt". Zusätzlich haben die Aufgabenträger weitere Leitziele formuliert, die in die Rahmenkonzeption integriert werden:

- Attraktiver Ein- und Umstieg auf den ÖPNV ermöglichen, vor allem durch wohnortnahe und frühzeitige Umsteigebeziehungen.
- Anpassung des ÖPNV-Angebots an die Bedürfnisse des inter- und multimodalen Nutzerverhaltens.
- Differenzierte Entwicklung eines Grundversorgungsangebots für den allgemeinen ÖPNV, unter Berücksichtigung von urbanen und ländlichen Gebieten sowie Gebieten ohne Schienenanbindung.
- Verfolgung nachfrageorientierter Konzepte mit differenzierten Bedienungsformen und Vorrang für den ÖPNV vor dem motorisierten Individualverkehr (MIV).
- Prüfung und mögliche Ausweitung tangentialer Verbindungen sowie Verbesserung der Umsteigebeziehungen aus dem MIV und dem Radverkehr.

Das Maßnahmenkonzept für den ÖPNV umfasst die Sicherung und Weiterentwicklung des Angebots sowie begleitende Maßnahmen zur Qualitätssteigerung. Besonderes Augenmerk liegt dabei auf der Förderung von Multi- und Intermodalität, um die Flexibilität und Effizienz des Verkehrssystems zu verbessern.

Insbesondere die Weiterentwicklung des ÖPNV-Angebots in der Stadt Dachau geht mit einem erhöhten Flächenbedarf einher. So besteht ein mittelfristiger Bedarf den Busbahnhof auf der Westseite des Dachauer Bahnhofes zu erweitern und neu zu gestalten, um langfristig den steigenden Mobilitätsbedarf der wachsenden Bevölkerung zu decken. In den kommenden Jahren sollen die Ergebnisse eines städtebaulichen Wettbewerbs für den Bahnhofplatz und die Ostseite der Frühlingstraße umgesetzt werden. Die Planungen sehen vor, den Zentralen Omnibusbahnhof vollständig neu zu konzipieren und ihn mit Wohn- und Geschäftshäusern zu ergänzen. Diese Planungen sehen eine starke flächenhafte Erweiterung des Busbahnhofs vor, um die Leistungsfähigkeit des ÖPNV-Angebots in Dachau weiter ausbauen zu können (siehe ISEK Dachau 2024, S. 76).

### **13.2.7 Verkehrskonzept Raum München Nord (Gesamtfortschreibung Verkehr Metropolregion München)**

Im Rahmen des Verkehrskonzepts für den Raum München Nord, welches im Maßnahmen-Workshop am 16.09.2019 intensiv diskutiert wurde, wurden verschiedene Szenarien betrachtet, um eine zukunftsfähige Verkehrsentwicklung zu gewährleisten. Eine zentrale Erkenntnis war die Notwendigkeit einer konsequenten Stärkung des Öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) sowie des Schienenpersonennahverkehrs (SPNV) und des Radverkehrs, um den Pkw-Verkehr im Raum München Nord zu reduzieren. Hierzu gehören der Ausbau von Verbindungen in der Fläche und entlang von Verkehrsachsen, um eine bessere Verknüpfung mit Haltestellen des SPNV zu ermöglichen. Zudem sollen Mobilitätsstationen errichtet werden, um verschiedene Verkehrsmittel miteinander zu vernetzen. Ein weiterer Schwerpunkt liegt auf dem Bau von Radschnellwegen für stark frequentierte Verbindungen. Des Weiteren wurde die Steuerung der Siedlungsentwicklung diskutiert, um die Schienenachsen zu stärken und eine verstärkte Nutzung des öffentlichen Verkehrs zu ermöglichen. Dabei sollen Restriktionen für den Pkw-Verkehr nur in maßvollem Umfang eingeführt werden, um die genannten Maßnahmen im Umweltverbund zu unterstützen.

Insbesondere wurde das Szenario 4 hervorgehoben, welches durch die Kombination aller Maßnahmen die positivsten Effekte erzielt. Aus gutachterlicher Sicht wird dieses Szenario als Grundlage für künftige Planungen empfohlen. Es sieht einen Anteil von 52% motorisiertem Individualverkehr (MIV), 28% ÖPNV/SPNV und 20% Fahrradverkehr vor.

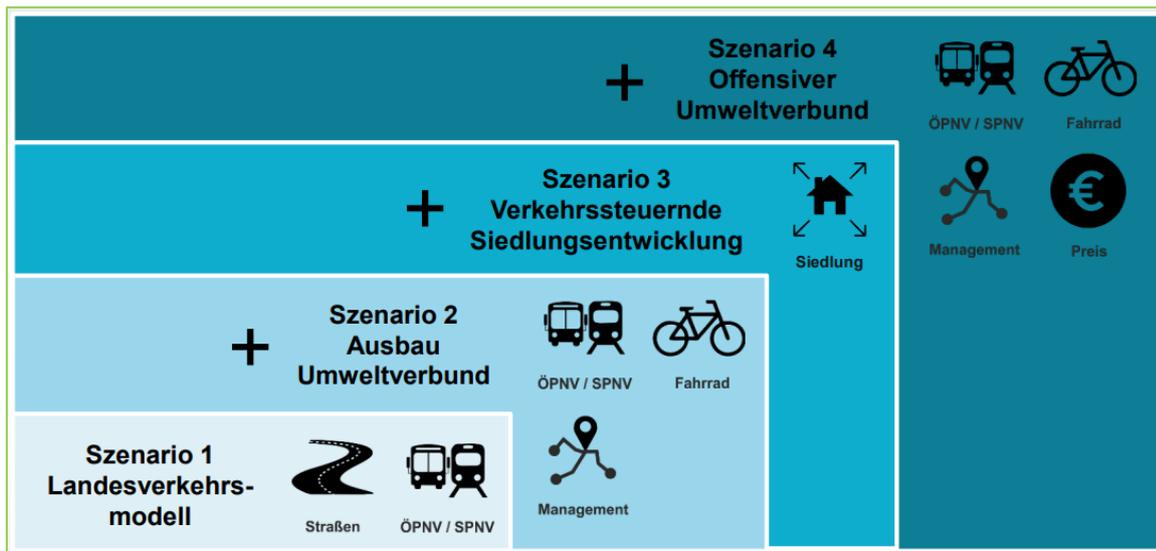


Abbildung 57: Szenarienbetrachtung (Quelle: Verkehrskonzepts Raum München Nord 2019)

Im Rahmen der Maßnahmenentwicklung für den Flächennutzungsplan Dachau wurden Leitlinien und Handlungsmaxime aus dem Verkehrskonzept Raum München Nord abgeleitet, um eine nachhaltige und lebenswerte Verkehrsentwicklung sicherzustellen. Diese umfassen die Schwerpunkte der hohen Lebensqualität, guten Erreichbarkeit, geringen CO<sub>2</sub>-Emissionen und hochwertigen Landschaftsqualitäten. Die Handlungsmaxime zielen darauf ab, den Umweltverbund attraktiver zu gestalten, den Umstieg vom motorisierten Individualverkehr (MIV) zu fördern, die interkommunale Koordination der Siedlungsentwicklung zu verbessern, eine verkehrsoptimierende Siedlungsentwicklung zu ermöglichen und den Freiraum zu schützen und zu entwickeln. Die übergeordneten Rahmenbedingungen, wie Bundes- und Landespolitik, wirtschaftliche Entwicklung und gesetzliche Bestimmungen, spielen eine entscheidende Rolle bei der Umsetzung dieser Maßnahmen. Im Hinblick auf die Verkehrsentwicklung sind verschiedene Notwendigkeiten identifiziert worden, darunter die Erhöhung der Zuverlässigkeit der S-Bahn, die Festlegung der Straßenbaulast für den Bau von Radschnellwegen, die Beseitigung von Bahnübergängen und die Einführung von Maßnahmen zur Begrenzung der Kapazitätserweiterung des MIV. Auch die Einführung des Bayern-Takts und des Bayern-Tickets sowie die Taktverdichtung und Kapazitätsausbau von S-Bahn und Regionalbahn sind vorgesehen. Die Rahmenbedingungen für die Siedlungsentwicklung betonen die Verdichtung entlang der Schienen, insbesondere an Knotenpunkten, und legen den Fokus auf bestimmte Räume. Eine intermodale Nahmobilität soll durch urbane Verdichtung gefördert werden, während eine behutsame Weiterentwicklung mit Schwerpunkt auf den Kernorten in anderen Räumen angestrebt wird. Für den Freiraum werden gemeinsam getragene Leitbilder entwickelt, um die Landschaft zu schützen und zu qualifizieren. Dabei wird auf den Charakter und die Landmarks eingegangen und eine Verknüpfung von Landschaft und Siedlung angestrebt. Wegeausbau, Lückenschluss und die Integration von lokalen Freizeit- und Kulturangeboten in das Wegenetz sind ebenfalls vorgesehen. Zudem werden verschiedene Steuerungsmodelle wie kommunale, interkommunale und regionale Masterpläne sowie Zusammenschlüsse von Vereinen und Verbänden genutzt.

Als Pilotprojekte zur sofortigen Umsetzung in der Stadt Dachau sind unter anderem die Busbevorrechtigung auf der B471 zwischen Dachau und Ismaning, die Taktverdichtung der Buslinie 172 zwischen Dachau und Feldmoching sowie regionales Parkraummanagement vorgesehen.

## 14. THEMENBEREICH VER- UND ENTSORGUNG

Im Bereich der Ver- und Entsorgung spielen verschiedene Aspekte eine entscheidende Rolle, um eine nachhaltige und effiziente Versorgung der Bevölkerung sicherzustellen. Dies umfasst die Bereiche Strom, Wasser, Gas, Abwasser, Abfall sowie die Förderung und Nutzung regenerativer Energien. Die Sicherstellung einer zuverlässigen Versorgung mit diesen lebenswichtigen Ressourcen sowie die effiziente Entsorgung von Abfallprodukten sind von zentraler Bedeutung für das Wohlbefinden und die Lebensqualität der Einwohnerinnen und Einwohner sowie für den Schutz der Umwelt.

Im Rahmen des Umweltpolitischen Leitbilds von 2010 legt die Stadt Dachau verschiedene Maßnahmen zur Förderung einer nachhaltigen Energieversorgung fest. Eine zentrale Maßnahme ist der Aufbau von Wärmenetzen unter Berücksichtigung der technischen, rechtlichen und wirtschaftlichen Realisierbarkeit, insbesondere durch die Nutzung von Blockheizkraftwerken und Energieverbunden sowie die Prüfung der Wärmenutzung von Überschusswärme. Bei der Entwicklung neuer Baugebiete wird eine zentrale Wärmeversorgung mit Anschlusszwang angestrebt. Des Weiteren beabsichtigt die Stadt, sich zukünftig an Energieprojekten zur Stromerzeugung zu beteiligen, wobei der bevorzugte Einsatz erneuerbarer Energien angestrebt wird. Ein weiterer Schwerpunkt liegt auf dem Ausbau eines Biomasse-Heizkraftwerkes zur Wärme- und Stromerzeugung, um die Nutzung regenerativer Energiequellen zu fördern. Langfristig strebt die Stadt das ehrgeizige Ziel an, bis spätestens 2050 alle Haushalte und Unternehmen in Dachau zu 100% mit Strom aus erneuerbaren Energien zu versorgen. Diese Maßnahmen sind entscheidend für die langfristige Nachhaltigkeit und Umweltverträglichkeit der Energieversorgung in der Stadt.

#### 14.1 BESTANDSSITUATION

Die Bestandssituation kann aus dem Energiekonzept Dachau aus dem Jahr 2013 abgeleitet werden. Der aktuelle Strom- und Wärmebedarf in Dachau wird anhand verschiedener Kennzahlen für das Jahr 2011 dargestellt. Im Jahr 2011 betrug der gemessene Stromverbrauch für Dachau laut Daten der Stadtwerke Dachau insgesamt 154,1 Gigawattstunden pro Jahr. Ebenso wurde der Erdgasverbrauch für dasselbe Jahr von den Stadtwerken Dachau erfasst. Der Jahresverbrauch von Erdgas belief sich auf 294,2 Gigawattstunden. Für den Wärmebedarf liegen keine direkten Messungen vor, da die Wärmeerzeugung in Dachau äußerst heterogen ist und eine Vielzahl verschiedener Energieträger verwendet werden, darunter Heizöl, Erdgas, Flüssiggas, Strom, Solarenergie und Biomasse. Die Stadtwerke Dachau haben Messdaten nur für die mit Erdgas versorgten Gebäude, von denen ca. 4.900 ermittelt wurden. Der Marktanteil von Erdgas am Gesamtbestand beträgt etwa 67%. Zur Berechnung des Gesamtwärmebedarfs wurde ein spezielles EXCEL-Tool verwendet, das im folgenden Abschnitt 5.2 näher erläutert wird. Die errechnete Wärmebedarfsmenge beläuft sich auf 563,7 Gigawattstunden pro Jahr, wobei Erdgas einen mengenmäßigen Marktanteil von etwa 55% ausmacht.

Über den Energieverbrauch hinaus spielt der gebäudebestand vor allem im Bereich des Wohnungsbestands eine grundlegende Rolle, um den Energiebedarf zu bemessen. Im Wohnungssektor entfällt der größte Teil des Endenergieverbrauchs auf die Raumwärmeerzeugung, wobei auch die Warmwasserbereitung einen bedeutenden Anteil ausmacht. Daher liegt ein erhebliches Energiesparpotenzial gerade in der thermischen Optimierung von Wohngebäuden. Diese Maßnahmen können sowohl die Verbesserung der Gebäudehülle als auch die Effizienzsteigerung der Anlagentechnik umfassen. In den letzten Jahren haben technische Entwicklungen im Bauwesen, insbesondere im Bereich der Passivhauskomponenten, ein enormes Energiesparpotenzial offenbart.

Die Altersstruktur der Gebäude in Dachau im Jahr 2010 zeigt, dass 55% der beheizten Gebäude bis zum Jahr 1983 und somit vor der Einführung der 2. Wärmeschutzverordnung errichtet wurden. Durch Sanierungsmaßnahmen an der Gebäudehülle können hier große Einsparungen im Endenergieverbrauch erzielt werden. Der Anteil der Wohnfläche von Gebäuden mit einem Baujahr vor 1948 beträgt in Dachau 13%. Basierend auf der prognostizierten Entwicklung des Bevölkerungswachstums in Dachau bis zum Jahr 2025 ergibt sich die folgende Abbildung für die Altersstruktur und Entwicklung der Gebäudeanzahl. Es ist jedoch zu beachten, dass der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes aufgrund individueller Nutzergewohnheiten deutlich von den theoretisch ermittelten Werten abweichen kann.

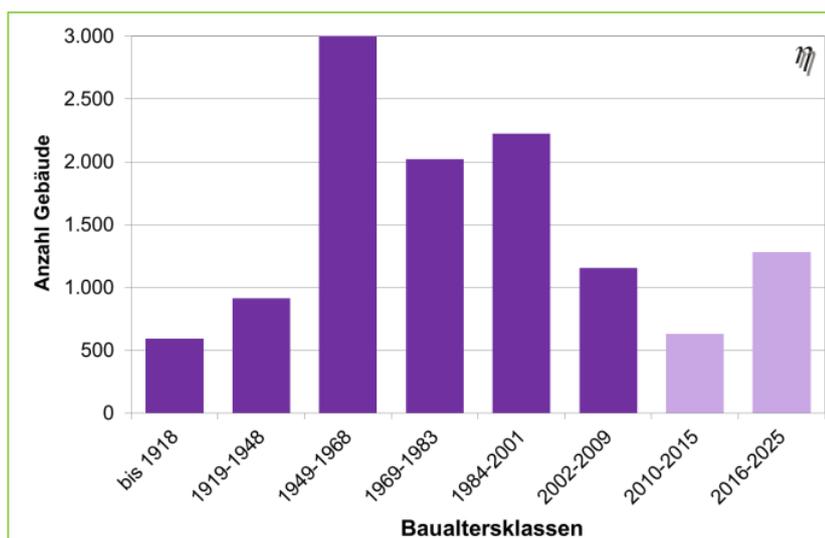


Abbildung 58: Altersstruktur des Gebäudebestands (Quelle: Energiekonzept Dachau 2013)

Die durchschnittliche Wohnfläche pro Person steigt zwischen 2010 und 2025 von 39,6 m<sup>2</sup> auf 44,2 m<sup>2</sup> an, was einem Anstieg um 11,7% entspricht. Diese Entwicklung bestätigt den Trend, dass jedem Bürger heute deutlich mehr Wohnraum zur Verfügung steht als früher. Insbesondere die steigende Anzahl von Ein- und Zweipersonenhaushalten im Vergleich zu Haushalten mit drei oder vier Personen unterstreicht diesen Trend. Das Bevölkerungswachstum im Zeitraum von 2010 bis 2025 beträgt 14,2%. Infolgedessen steigt die beheizte Nutzfläche von 3,20 Millionen Quadratmetern im Jahr 2010 auf etwa 3,86 Millionen Quadratmetern im Jahr 2025, was einem Zuwachs von 20,8% entspricht. Angesichts der Tatsache, dass drei Viertel der ältesten Gebäude für 90% des Heizenergieverbrauchs verantwortlich sind und bis 2025 weniger als 15% der gesamten Wohnfläche erneuert werden, ist eine energetische Sanierung des Bestandes besonders dringend erforderlich.

#### 14.2 BEDARFE, ENERGIEKONZEPTE, ENERGIEENTWURFSPLAN

Das Energiekonzept und die Energiekennzahlen bis 2025 zeigen eine wichtige Entwicklung im Wärmemarkt und bei den Beheizungssystemen. Im Jahr 2010 wurde in Deutschland fast die Hälfte der insgesamt 38,2 Millionen Wohnungen mit Erdgas beheizt (49,0 %). Ölbeheizte Wohnungen folgten mit 29,6 %, Fernwärme mit 12,6 %, Strom mit 6,1 % (durch Nachtspeicherheizungen und Wärmepumpen) und Kohle mit 2,7 %. Erdgas blieb auch im Neubau die bevorzugte Heizungsform, wobei 50,4 % aller neuen Wohnungen im Jahr 2010 mit einer Erdgasheizung ausgestattet wurden. Wärmepumpen verzeichneten einen Anteil von 23,8 % und Fern-/Nahwärme von 13,6 %. Andere Heizungssysteme wie Heizöl, Stromheizungen und Holzpellet-Heizungen machten insgesamt 9,4 % aus. Trotz des Wachstums im Bereich Nah-/Fernwärme ist eine hohe und ganzjährige Auslastung für einen wirtschaftlichen Betrieb erforderlich, insbesondere in nicht mit Erdgas versorgten Gebieten mit verdichteter Bebauung oder gewerblichen, industriellen und kommunalen Sonderkunden. Der Markt für Wärmeerzeuger wird hauptsächlich durch Ersatzanschaffungen dominiert. Die langsame Änderung der Beheizungsstruktur zeigt sich deutlich, da beim aktuellen jährlichen Geräteabsatz von 639.000 Neugeräten rund 30 Jahre benötigt würden, um alle Heizanlagen zu erneuern. Obwohl die technische Lebensdauer von Öl- oder Gasheizungen 15 bis 20 Jahre beträgt, sind immer noch viele Kessel älter als 20 Jahre. Gas hat als Energieträger das teurere Öl abgelöst, und energieeffizientere Brennwertkessel haben die Niedertemperaturtechnik weitgehend verdrängt. Trotz einer Verdoppelung des Marktanteils von Wärmepumpen und Biomassekesseln im Jahr 2005 stagniert dieser Marktanteil seitdem bei etwa 13 % bis 16 %.

##### Zukünftige Bedarfsstrukturen im Wärmemarkt

Unter Einbeziehung der Entwicklung des Wärmebedarfs in Dachau, einschließlich Altbausanierung, der Trends bei den Beheizungstechniken und dem Fortschritt bei den Systemnutzungsgraden wurde der zukünftige Endenergiebedarf nach Energieträgern wie folgt ermittelt:

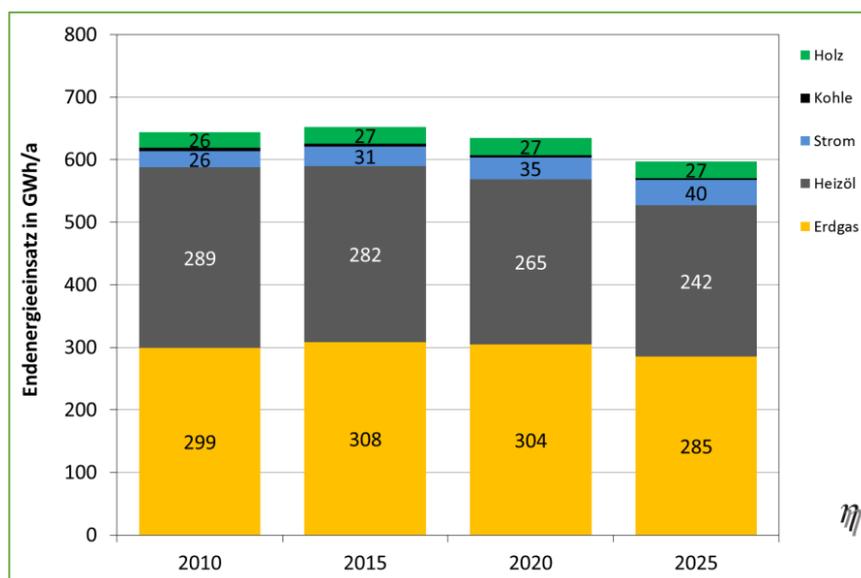


Abbildung 59: Entwicklung des Endenergiebedarfs nach Energieträgern im Wärmemarkt (Quelle: Energiekonzept Dachau 2013)

Der Gesamtendenergiebedarf wird im Zeitraum von 2010 bis 2025 leicht um -6,2 % reduziert. Erdgas und Heizöl bleiben die vorherrschenden Energieträger. Während der Bedarf an Erdgas um 5 % und an Heizöl um 16 % zurückgeht, verzeichnet Kohle einen Rückgang um 16 %. Im Gegensatz dazu steigt der Bedarf an Holz um 3 % und vor allem der Bedarf an Strom im Wärmemarkt erhöht sich stark um 54 %.

#### Zukünftige Bedarfsstrukturen im Strommarkt

Die steigende Nachfrage nach Strom wird in allen Endverbrauchssektoren erwartet, trotz fortschrittlicherer Technologien zur Effizienzsteigerung. Dies resultiert aus der wachsenden Anzahl von Haushalten, dem vermehrten Einsatz von Wärmepumpen zur Wärmebereitstellung, der verstärkten Nutzung von Strom für Informations- und Kommunikationstechnologien sowie für Kälte- und Klimatisierungszwecke sowie der Zunahme der Elektromobilität.

Im Jahr 2025 wird der geschätzte Endenergieverbrauch für Strom etwa 188,8 GWh/a betragen, was einem Anstieg um rund 21 % gegenüber dem Wert von 2010 entspricht.

Geschäftsjahr	2010	2015	2020	2025
Einwohner mit Hauptwohnsitz in DAH [Tausend]	42,5	45,0	47,0	48,5
Verbrauchsteigerungsfaktor in 5 Jahren [-]		1,041	1,028	1,016
Stromverbrauch in DAH = Netznutzung [GWh/a]	155,6	167,5	179,5	188,8
[kWh/Pers•a]	3.660	3.718	3.821	3.881

Abbildung 60: Entwicklung des Strombedarfs in Dachau (Quelle: Energiekonzept Dachau 2013)

#### Entwicklungspfade für die einzelnen Energieträger

Zusammenfassend ergeben sich folgende Entwicklungspfade für die einzelnen Energieträger:



Abbildung 61: Entwicklung des Gesamt-Endenergiebedarfs nach Energieträgern in Dachau (Quelle: Energiekonzept Dachau 2013)

#### Entwicklungspfad für ein Stromerzeugungsportfolio bis 2025

- **Wasserkraft:** In der Region ist das Potenzial gering und liegt hauptsächlich im Ersatz, der Modernisierung und der Reaktivierung bestehender Anlagen. Die Investitionen sind generell nicht belastbar einschätzbar. Mögliche Projekte umfassen eine Restwasserturbine mit 100 kWel am Gründinger Wehr im Jahr 2014, wofür Investitionen von 300 T€ vorgesehen sind. Eine theoretische Möglichkeit besteht darin, die Wasserrechte im MD-Gelände zu übernehmen und eine Anlage mit 500 kWel für ca. 4,5 Mio. € zu errichten. Überregional findet bei Laufwasserkraftwerken hauptsächlich ein Zubau mit kleinen Anlagen statt. Eine Beteiligung an Speicher- bzw. Pumpspeicherkraftwerken könnte ebenfalls erwogen werden, wobei der Beitrag zum Erzeugungsportfolio gering ist. Die Investitionen für ein Pumpspeicherkraftwerk liegen zwischen 1.100 und 1.300 €/kW.
- **Windkraft:** Im Landkreis Dachau werden Potenziale für den Ausbau der Windkraftnutzung gesehen. An mehreren Standorten könnten jeweils 5 oder mehr Anlagen errichtet werden. Diese könnten möglicherweise mit kommunalen Partnern oder Bürgern betrieben werden. Auch überregional lassen sich attraktive Onshore-Windparks realisieren. Die Stadtwerke Dachau sollten ihr Engagement in Onshore-Windkraftanlagen ausbauen. Die Gesamtinvestitionen in eine solche Anlage betragen 1.500 €/kW.
- **Photovoltaik:** PV-Anlagen könnten auf Dächern und versiegelten Freiflächen installiert werden. Die Stadt und der Landkreis Dachau bieten entsprechendes Potenzial, jedoch ist der Beitrag zur regionalen Stromerzeugung gering. Es wird empfohlen, vorerst kleinere Anlagen auf öffentlichen Dächern zu realisieren. Die Systemkosten für solche Anlagen liegen bei 2.000 €/kWp auf Dächern und 2.500 €/kWp auf Freiflächen.
- **Feste Biomasse:** Aufgrund des fehlenden Wärmeabsatzes und des geringen Holzpotenzials ist der Bau von regionalen Biomasse-Heizkraftwerken nicht empfehlenswert. Auch überregional gibt es kaum Ausbaupotenzial.
- **Biogas:** Wichtig für den wirtschaftlichen Betrieb einer Biogasanlage sind die Substratpreise und der Wärmeabsatz. Aufgrund der aktuellen Bedingungen wird eine Beteiligung an Biogas- oder Biomethananlagen nicht empfohlen.
- **Tiefengeothermie:** Die hohen Investitionen, die Bohr- und Fündigkeitsrisiken sowie die geringe Wirtschaftlichkeit sprechen gegen eine regionale und überregionale Beteiligung.
- **Kraft-Wärme-Kopplung (KWK):** KWK-Anlagen können eine hohe Wirtschaftlichkeit erreichen, insbesondere wenn ein guter Wärmeabsatz vorhanden ist. Die Stadtwerke Dachau sollten das Potenzial für solche Anlagen in Betracht ziehen, insbesondere in stark verdichteten Gebieten.

- Gaskraftwerke: Der Betrieb von Gaskraftwerken ist derzeit aufgrund des Einspeisevorrangs für Ökostrom und der niedrigen Auslastung kaum wirtschaftlich. Die Stadtwerke Dachau sollten abwarten, wie sich die Rahmenbedingungen entwickeln, bevor eine Beteiligung erwogen wird.
- Stromspeicher: Der Bedarf an kurzfristiger Stromspeicherung steigt. Die Entwicklung von Speicherlösungen wie Elektrolyse oder Batteriespeichern sollte weiter beobachtet werden. Speicher sind zwar keine Stromerzeuger, tragen jedoch zur Verstetigung bei, was den weiteren Ausbau erneuerbarer Energien ermöglicht.

#### Vorschläge für zweckmäßige und zielgerichtete Investitionen

Die Stadtwerke Dachau planen, ihre Investitionen in Erzeugungsprojekte jährlich auf bis zu 2 Millionen Euro zu erhöhen. Dabei soll ein Eigenkapitalanteil von 0,5 Millionen Euro verwendet werden, während der Rest durch Fremdkapital, wie beispielsweise Bankdarlehen, bereitgestellt wird. Diese Investitionen sollen dazu dienen, das Stromerzeugungsportfolio auszubauen und die Eigenerzeugung von Strom zu erhöhen. Ein möglicher Ausbaupfad des Stromerzeugungsportfolios für die Jahre 2014 bis 2025 ist in Tabelle 4-6 dargestellt. Hier werden verschiedene Technologien entsprechend ihrer Zubauleistung, spezifischen Investitionen und Gesamtinvestitionen für jeden Zeitraum aufgeführt. Zusätzlich wurde für jede Technologie die erwartete Jahresstromerzeugung bis 2025 berechnet. Die geplante Eigenerzeugung soll von 56,0 GWh/a im Jahr 2011 auf 108,7 GWh/a im Jahr 2025 steigen, was einer Steigerung um 52,7 GWh/a entspricht. Dafür sollen insgesamt rund 22,8 Millionen Euro investiert werden, was durchschnittlich 2,075 Millionen Euro pro Jahr entspricht. Dieser Ausbau soll die Eigenerzeugung um 15,76 MW auf insgesamt 39,59 MW erhöhen. Der Anteil erneuerbarer Energien am Stromerzeugungsportfolio wird voraussichtlich im Jahr 2025 bei 43,1 % liegen, was den Zielen der Bundesregierung entspricht. Die Abbildung 4-8 verdeutlicht diesen Entwicklungspfad grafisch und zeigt die Eigenerzeugung nach Energieträgern für den Bestand im Jahr 2013, den geplanten Zubau von 2014 bis 2025 sowie den erwarteten Bestand im Jahr 2025.

#### **Energiekonzept für das Quartier Dachau-Ost (2015)**

Das Energiekonzept für das Quartier Dachau-Ost aus dem Jahr 2015 präsentiert einen detaillierten Umsetzungsplan und eine strategische Ausrichtung für die effiziente Nutzung von Energiepotenzialen. Die vorgeschlagenen Maßnahmen umfassen verschiedene Bereiche. Eine Option ist das Wärme-Contracting, sowohl für Mehrfamilienhäuser als auch für Einfamilien- und Reihenhäuser. Hierbei wird die Wärmeversorgung durch externe Dienstleister übernommen. Des Weiteren wird eine PV-Energiedienstleistung namens "Energiedach" angeboten, um die Nutzung von Photovoltaikanlagen zu fördern und die Stromerzeugung vor Ort zu steigern. Ein wichtiger Aspekt des Konzepts ist der Aufbau eines Energie-Netzwerks in Dachau und speziell in Dachau-Ost, um den Austausch von Informationen und Ressourcen zu erleichtern. Zusätzlich sind Maßnahmen zur Sanierung kommunaler Gebäude sowie von Wohngebäuden vorgesehen, um deren Energieeffizienz zu verbessern und den Energieverbrauch zu reduzieren. Innovative Heizsysteme sollen ebenfalls eingeführt werden, um den Wärmebedarf weiter zu senken und den Einsatz erneuerbarer Energien zu fördern. Die Durchführung dieser Maßnahmen kann sofort beginnen, sofern die personellen Kapazitäten der Stadtwerke Dachau dies zulassen. Es ist jedoch wichtig, Synergien zwischen den Maßnahmen zu nutzen und potenzielle Hemmnisse zu analysieren, um eine effektive Umsetzung zu gewährleisten.

#### Zukunftsentwicklung

Die Zukunftsentwicklung des Energieverbrauchs in Dachau ist von verschiedenen Faktoren abhängig, insbesondere von den EnEV-Vorgaben für die Sanierung von Bestandsgebäuden und Neubauten. Auch der Austausch von Heizsystemen aufgrund von Abgas-Grenzwerten, Defekten oder des Alters spielt eine Rolle. Zusätzlich beeinflusst die Entwicklung der solarthermischen Wärmeerzeugung den fossilen Endenergiebedarf an Erdgas, Heizöl und Heizstrom. Zur groben Einschätzung wurden zwei Szenarien untersucht, wobei die energetische Sanierung der Gebäude als Grundlage diente. Im ersten Szenario, das im Jahr 2014 beginnt, wird angenommen, dass jährlich etwa 1 % der Gebäude vollständig saniert werden. Dabei werden häufig alte Heizöl-Systeme durch effizientere Gas-Brennwert- oder Gas-Brennwert/BHKW-Systeme ersetzt. Die Energieeinsparung beträgt dabei etwa 45 %. Die Modernisierung der Gebäude sieht zudem vor, dass etwa 15 % bis 20 % des Endenergiebedarfs mittels Solarthermie substituiert werden können. Der Heizstromverbrauch bleibt konstant, da die Zukunft der Nachtspeicherheizungen noch untersucht wird. Insgesamt reduziert sich der Endenergiebedarf von gut 46 GWh/a im Jahr 2014 auf 43 GWh/a bis 2030. Der Anteil des Erdgases am Endenergiebedarf steigt dabei von 28 auf 33 GWh/a bis zum Jahr 2030, während der Bedarf an Heizöl von 16 auf 8 GWh/a zurückgeht. Ab dem Jahr 2020 wird zudem ein Zubau von einer Wärmepumpe

pro Jahr erwartet, da die Investitionskosten sinken. Die solarthermische Wärmeerzeugung steigt ebenfalls an, von 0,13 auf gut 0,5 GWh/a.

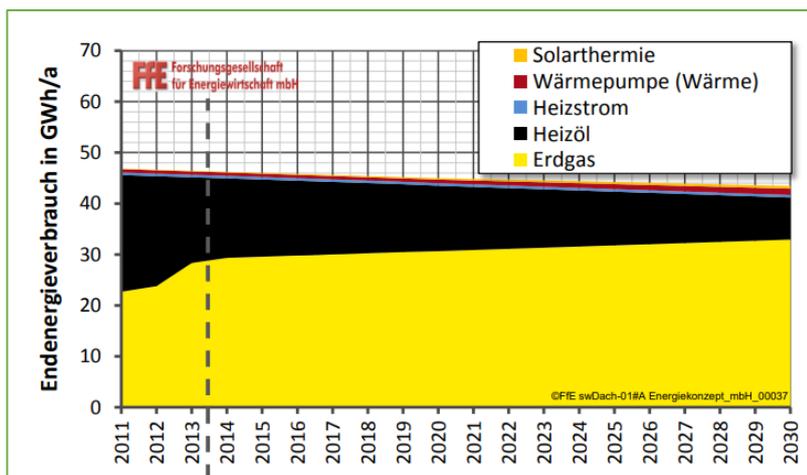


Abbildung 62: Entwicklung der Energieträgerverteilung am Endenergieverbrauch bei einer Sanierungsrate von 1 %/a bis 2030, eigene Berechnungen (Quelle: Energiekonzept Dachau 2013)

Im zweiten Szenario wurde angenommen, dass sich die Sanierungsrate von 1 % auf 2 % erhöht und die EnEV-Vorgaben für die Bestandssanierung verschärft werden, was eine kontinuierliche Reduzierung des Energieverbrauchs um 2 % pro Jahr und eine zunehmende Nutzung erneuerbarer Wärme im Gebäude um 3 % pro Jahr bedeutet.

Diese Annahmen führen dazu, dass sich der gesamte Endenergieverbrauch von 46 auf 37,6 GWh/a von 2014 bis 2030 reduziert. Dabei steigt der Anteil des Erdgases am Endenergieverbrauch von 29 auf 33 GWh/a, während der Anteil der Solarthermie von 0,13 auf rund 1,7 GWh/a ansteigt. Der Heizölverbrauch sinkt gleichzeitig von 16 auf 1,4 GWh/a.

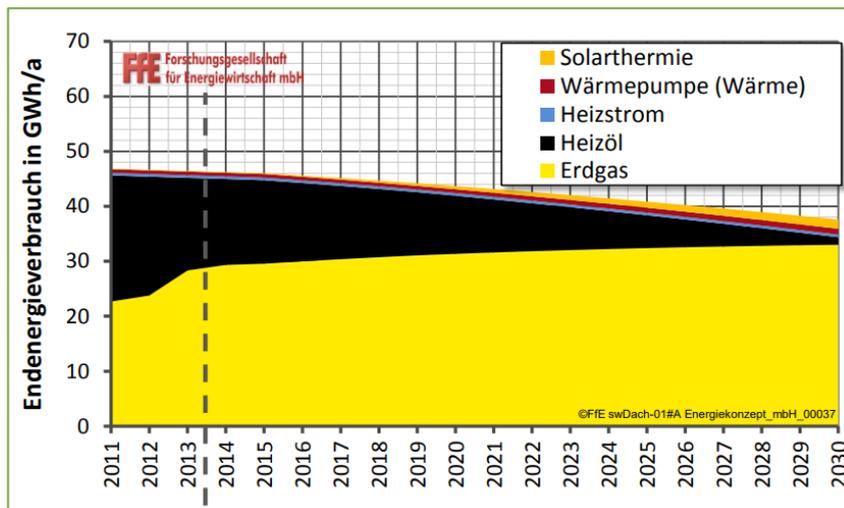


Abbildung 63: Entwicklung der Energieträgerverteilung am Endenergieverbrauch bei einer Sanierungsrate von 2 %/a, Verschärfung der EnEV und Erhöhung des Solarthermie-Anteils bis 2030, eigene Berechnungen (Quelle: Energiekonzept Dachau 2013)

### 14.3 WINDENERGIEKONZEPT

Das Windenergiekonzept für den Landkreis Dachau beinhaltet einen interkommunalen sachlichen Teilflächennutzungsplan gemäß § 204 Abs. 1 Satz 1. Zur Festlegung geeigneter Standorte für Windkraftanlagen wurden Restriktionen in Form von harten und weichen Tabuzonen berücksichtigt. Die harten Tabuzonen umfassen verschiedene Aspekte wie bestehende Siedlungsbereiche, Immissionsschutz, Verkehrswege, Flugsicherheit und Naturschutzgebiete. Unter Berücksichtigung dieser Kriterien ergibt sich eine harte

Tabuzone von 36.185 Hektar im Plangebiet. Diese Fläche ist für die Errichtung von Windkraftanlagen aufgrund rechtlicher oder tatsächlicher Einschränkungen nicht geeignet. Abzüglich dieser Fläche bleibt eine Fläche von 13.645 Hektar übrig, auf der grundsätzlich die Errichtung von Windkraftanlagen möglich ist, sofern keine absoluten Hinderungsgründe vorliegen. Die weichen Tabuzonen basieren auf landkreisweit definierten Kriterien und umfassen Aspekte wie Immissionsschutz, Siedlungsbereiche, Verkehrswege, Natur- und Landschaftsschutz sowie andere Nutzungen. Diese Kriterien definieren zusätzliche Restriktionen, die die Auswahl potenzieller Standorte für Windkraftanlagen weiter einschränken. Insgesamt wird durch die Berücksichtigung von harten und weichen Tabuzonen eine fundierte Grundlage geschaffen, um geeignete Flächen für die Errichtung von Windkraftanlagen im Landkreis Dachau zu identifizieren.

#### Potentialflächen

Die Anwendung der harten und weichen Kriterien hat ergeben, dass im Planungsgebiet Potentialflächen in einer Gesamtgröße von etwa 1.965 Hektar vorhanden sind, was etwa 14,4 % der privilegierten Fläche entspricht.

#### Ermittlung von Konzentrationsflächen

Durch die Überschneidung der Ausschlussgebiete der harten Tabuzone mit den definierten Ausschlussbereichen der weichen Tabuzone ergeben sich die sogenannten Potentialflächen. Diese werden eingehend auf ihre Auswirkungen auf den Artenschutz untersucht und bewertet, unter Berücksichtigung potenzieller und tatsächlicher Vorkommen der Arten gemäß des Winderlasses. Im nächsten Schritt werden diese einzelnen Potentialflächen einer Abwägung unterzogen, um zu prüfen, ob öffentliche Belange einer Darstellung als Konzentrationsfläche entgegenstehen. Dabei wird darauf geachtet, dass der Windkraftnutzung an geeigneten Standorten ausreichend Raum gegeben wird. Zusätzlich werden landschaftsplanerische Kriterien berücksichtigt. Isoliert liegende Potentialflächen mit einer Größe von weniger als 10 Hektar werden bei der Entwicklung von Konzentrationsflächen nicht weiterverfolgt, um die Windkraftnutzung auf kompakte Flächen zu konzentrieren. Ebenso werden Kleinstflächen von unter einem Hektar nicht berücksichtigt. Dieses Vorgehen führt zu Konzentrationsflächen von etwa 1.878 Hektar, was etwa 13,7 % der privilegierten Fläche entspricht und den Zielen der planenden Kommunen zur Konzentration der Windkraftnutzung im Planungsgebiet gerecht wird. Gleichzeitig wird ausreichend Entwicklungspotenzial für die Windkraftnutzung im Planungsgebiet geschaffen. Die ermittelten Windgeschwindigkeiten in den Konzentrationsflächen lassen darauf schließen, dass eine Windkraftnutzung hier möglich ist.

Nach dem „Interkommunalen sachlichen Teilflächennutzungsplan Windkraft“ von 2013 gibt es nur eine Fläche in der Kreisstadt Dachau, die Windkraftnutzung zulässt. Diese liegt im Südwesten Dachaus an der Grenze zur Gemeinde Bergkirchen, wobei auf Dachau nur eine kleine Teilfläche entfällt.

### 14.4 ABWASSERENTSORGUNG, GENERALENTWÄSSERUNGSPLAN, NIEDERSCHLAGSWASSERBESEITIGUNG

Die Stadt Dachau führt hauptsächlich eine Entwässerung im Trennsystem durch, bei der das Abwasser aus Haushalten und Betrieben über Schmutzwasserkanäle zur Kläranlage geleitet wird. Das Regenwasser wird vor Ort auf den Grundstücken versickert, während die Straßenentwässerung in nahegelegene Bäche und Flüsse eingeleitet wird. Im Altstadtbereich westlich der Amper wird hingegen ein Mischsystem zur Entwässerung verwendet, da der undurchlässige Lehmboden eine Versickerung des Regenwassers verhindert. Hier werden in den Mischwasserkanälen Schmutz- und Regenwasser gemeinsam abgeleitet. Die Außengebiete wie Pellheim, Pullhausen, Lohfeld, Assenhausen und Webling sind über Pumpwerke an das Kanalnetz von Dachau angeschlossen. Es ist anzumerken, dass die aktuelle Kläranlage aufgrund der gestiegenen Belastung an ihre Grenzen gestoßen ist und daher erweitert werden muss. Die Erweiterung der Kläranlage ist notwendig, da die aktuelle Kapazität der Anlage angesichts des gestiegenen Abwasseraufkommens nicht mehr ausreicht. Eine Überlastung der Kläranlage würde zu einer unzureichenden Reinigung des Abwassers führen, was wiederum negative Auswirkungen auf die Umwelt und die Gesundheit der Bevölkerung haben könnte. Durch die Erweiterung der Kläranlage kann sichergestellt werden, dass das Abwasser ordnungsgemäß behandelt und gereinigt wird, bevor es in die Umwelt gelangt. Dies trägt zum Schutz von Gewässern und zur Einhaltung von Umweltstandards bei, was von entscheidender Bedeutung für die Gesundheit und das Wohlbefinden der Gemeinschaft ist.

## 14.5 PLANUNGSABSICHTEN

Die Planungsabsichten der Stadt Dachau beziehen sich, aufgrund der dargestellten Bedarfe in Folge des Bevölkerungszuwachses der vergangenen Jahre, vorwiegend auf den Ausbau erneuerbarer Energien und den notwendigen Ausbau der Kläranlage.

### **Gesamtbilanz Ver- und Entsorgung**

#### Neu geplante Sonderbauflächen Erneuerbare Energien

- |   |        |
|---|--------|
| a. SO-Bestandsfläche (Freiflächen-PV Hebertshausen) | 1,8 ha |
| b. SO Wind/Solar Ziegelei Hörl & Hartmann           | 5,3 ha |

#### **Summe neu geplante Sonderbauflächen Erneuerbare Energien von 7,1 ha**

Ein informelles Konzept zur Nutzung von Freiflächenphotovoltaik und insbesondere zur Identifizierung von Eignungsflächen PV befindet sich in Vorbereitung.

#### Neu geplante Flächen für die Ver- und Entsorgung

- |                           |        |
|---------------------------|--------|
| a. Erweiterung Kläranlage | 0,7 ha |
|---------------------------|--------|

## 15. THEMENBEREICH IMMISSIONSSCHUTZ

Der Themenbereich Immissionsschutz ist ein bedeutender Aspekt bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplan Dachau, der darauf abzielt, die Einwohner vor negativen Umwelteinflüssen zu schützen und eine hohe Lebensqualität im Stadtgebiet sicherzustellen. Dieser Themenbereich umfasst Maßnahmen zur Vermeidung oder Reduzierung von Umweltbelastungen, insbesondere im Hinblick auf Lärm, Luftqualität beeinträchtigende Immissionen und andere potenzielle Immissionen. Durch gezielte planerische Maßnahmen soll eine ausgewogene und nachhaltige Entwicklung des Stadtgebiets gewährleistet werden, die sowohl den Schutz der Umwelt als auch die Bedürfnisse der Bevölkerung berücksichtigt.

### 15.1 BESTANDSSITUATION, INKLUSIVE KONFLIKTE

Die Bestandssituation sowie die bestehenden Konflikte können aus dem Lärmaktionsplan der Stadt Dachau aus dem Jahr 2015 sowie aus den Immissionsmessungen von Stickstoffdioxid (NO<sub>2</sub>) und Partikel PM<sub>10</sub> abgeleitet zur Bewertung der lufthygienischen Situation der Stadt Dachau werden. Folgende Brennpunkte der Lärmbelastung von Wohngebäuden identifiziert der Lärmaktionsplan der Stadt Dachau.

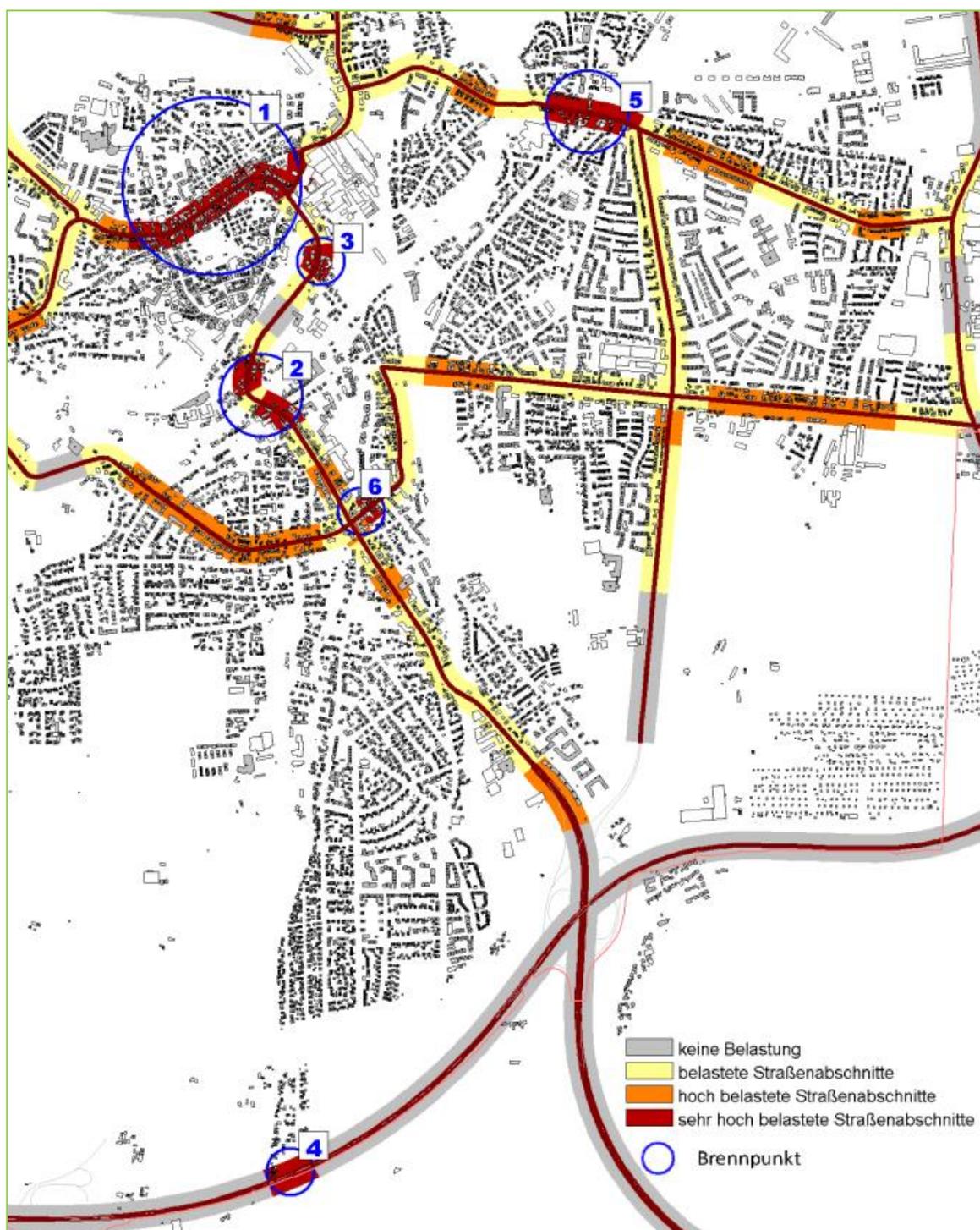


Abbildung 64: Brennpunkte der Lärmbelastung (Quelle: Lärmaktionsplan 2015)

Zur Bewertung der Lufthygienischen Situation wurden an folgenden Punkten im Stadtgebiet Messungen durchgeführt.

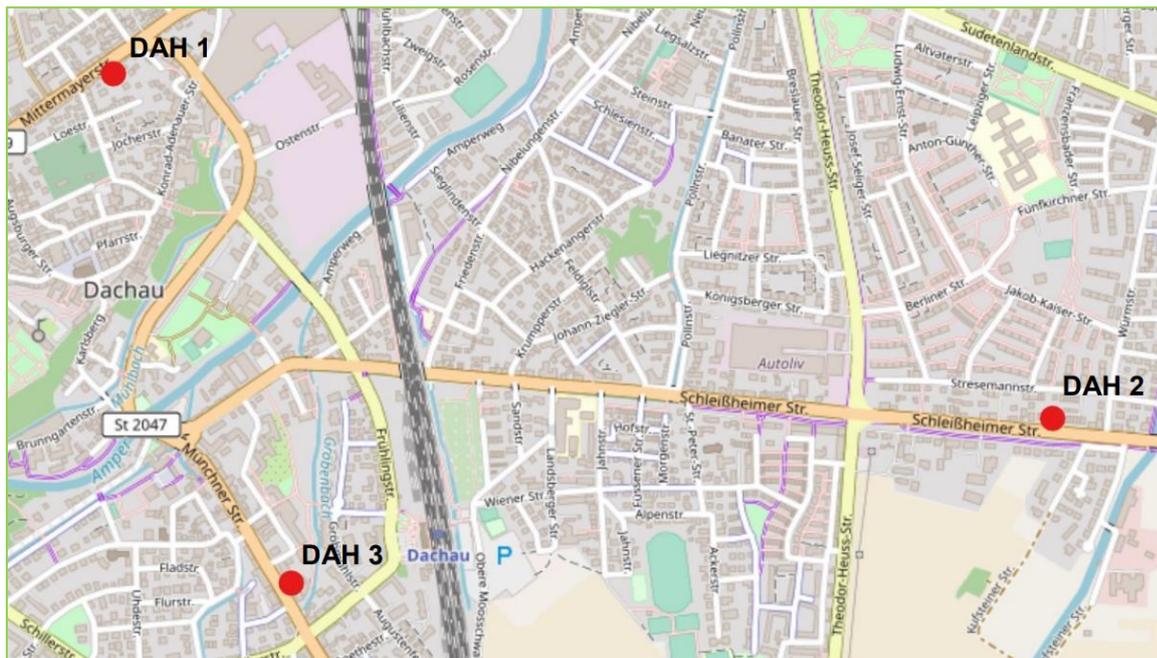


Abbildung 65: Verteilung der Messpunkte DAH1 – DAH3 im Stadtgebiet (Quelle: Abschlussbericht Immissionsmessungen 2019)

Im Kalenderjahr 2019 wurden die Jahresimmissionsgrenzwerte für Stickstoffdioxid (NO<sub>2</sub>) gemäß der 39. Bundes-Immissionsschutzverordnung (BImSchV) an den drei Messstandorten im Stadtgebiet Dachau eingehalten. Die NO<sub>2</sub>-Konzentrationen an den Messstandorten DAH1, DAH2 und DAH3 variierten zwischen 27 µg/m<sup>3</sup> und 33 µg/m<sup>3</sup>. Insbesondere am Messstandort DAH3 (Münchner Straße 42a) lag die NO<sub>2</sub>-Immissionskonzentration mit 27 µg/m<sup>3</sup> auf dem Niveau der LÜB-Messstation München-Lothstraße. Die mittleren NO<sub>2</sub>-Immissionskonzentrationen an den Standorten DAH1 (Mittermayerstraße 32) und DAH2 (Schleißheimer Straße 135b) lagen mit 33 µg/m<sup>3</sup> bzw. 29 µg/m<sup>3</sup> im Jahr 2019 über dem Niveau der LÜB-Station München-Lothstraße, aber deutlich unterhalb des Niveaus der LÜB-Messstation München Stachus (42 µg/m<sup>3</sup>).

Die PM<sub>10</sub>-Partikelmessungen am Standort DAH1 ergaben im Kalenderjahr 2019 einen Jahresmittelwert von 20 µg/m<sup>3</sup>, was den Jahresimmissionsgrenzwert gemäß der 39. BImSchV von 40 µg/m<sup>3</sup> einhält. Der Tagesimmissionsgrenzwert für PM<sub>10</sub>, der 50 µg/m<sup>3</sup> beträgt und maximal 35 Überschreitungstage im Kalenderjahr zulässt, wurde am Messstandort DAH1 acht Mal überschritten. Dennoch wurde der Tagesimmissionsgrenzwert sicher eingehalten. Das PM<sub>10</sub>-Konzentrationsniveau am Messstandort DAH1 in Dachau lag im Kalenderjahr 2019 mit einem Jahresmittelwert von 20 µg/m<sup>3</sup> knapp über dem Niveau der LÜB-Messstation München-Stachus (Jahresmittelwert: 19 µg/m<sup>3</sup>).

## 15.2 LÄRMAKTIONSPLAN

Im Lärmaktionsplan 2015 für Dachau sind verschiedene Minderungsmaßnahmen für die identifizierten Konfliktbereiche und Lärmbrennpunkte vorgesehen, um den Lärmpegel in diesen Gebieten zu reduzieren. Ziel ist es, für alle betroffenen Gebäude Lärmwerte unterhalb der Anhaltswerte für die Lärmaktionsplanung zu erreichen, die bei 67 dB(A) LDEN (tagsüber) und 57 dB(A) LNight (nachts) liegen. Dies erfordert Pegelminderungen im Bereich von etwa 5 bis 6 dB(A). Neben schalltechnisch bevorzugten Maßnahmen werden auch die Ergebnisse der Bürgerbefragung berücksichtigt. Zu den diskutierten Maßnahmen gehören Geschwindigkeitsbeschränkungen, insbesondere die Reduzierung von 50 km/h auf 30 km/h, die Verwendung lärmarmen Straßenbeläge, die Verringerung des Lkw-Verkehrs sowie der Einsatz passiven Schallschutzes.

Im Lärmaktionsplan für die Stadt Dachau wurden bestimmte Brennpunkte identifiziert, die besondere Maßnahmen erfordern, um Lärmbelastungen zu reduzieren. Für die Brennpunkte 1, 2, 3, 5 und 6 empfiehlt der Lärmaktionsplan eine Geschwindigkeitsreduzierung von 50 km/h auf 30 km/h. Durch diese Maßnahme soll eine signifikante Verringerung der Lärmbelastung in den betroffenen Gebieten erreicht werden. Für Brennpunkt 4 des Lärmaktionsplans wird festgestellt, dass aufgrund der geringen Anzahl von betroffenen Personen eine Geschwindigkeitsreduzierung von derzeit 100 km/h auf 80 km/h keine signifikante Verbesserung

der Lärmsituation bringen würde. Als alternative Maßnahme wird daher empfohlen, bei anstehenden Fahr-  
bahnsanierungen lärmindernde Fahrbeläge zu verwenden. Diese Beläge können dazu beitragen, den  
entstehenden Verkehrslärm zu reduzieren und somit die Lebensqualität der Anwohner in den betroffenen  
Gebieten zu verbessern.

Die Umsetzung dieser Maßnahmenvorschläge trägt dazu bei, die Lärmbelastung an den identifizierten  
Brennpunkten in der Stadt Dachau wirksam zu mindern und somit das Wohlbefinden der Anwohner zu  
steigern.

### 15.3 IMMISSIONSMESSUNGEN VON STICKSTOFFOXID UND PARTIKEL PM10

Im vorliegenden Abschlussbericht der Immissionsmessungen von Stickstoffdioxid (NO<sub>2</sub>) und Partikeln PM10  
im Stadtgebiet Dachau für das Jahr 2019 werden die Ergebnisse der Passivsammlermessungen detailliert  
dargestellt. Die Messungen erstreckten sich über den Zeitraum vom 08. November 2018 bis zum 03. Januar  
2020 und wurden an drei verschiedenen Messstandorten durchgeführt. Die Zeitangaben in den Abbildun-  
gen beziehen sich jeweils auf das Ende des Probenahmezeitraums, wobei die Daten aus den Monaten No-  
vember und Dezember 2018 zusätzlich informativ aufgeführt sind. Zur Validierung der Messwerte wurden  
die Ergebnisse der kontinuierlichen Vergleichsmessungen an den LÜB-Messstationen München-Stachus  
und München-Lothstraße herangezogen. Die Datenverfügbarkeit der Passivsammlermessungen betrug  
über den gesamten Messzeitraum 100 % und erfüllt somit das Datenqualitätsziel für die Mindestdatener-  
fassung gemäß Anlage 1 der 39. BImSchV von 90 %.

Die NO<sub>2</sub>-Konzentrationen an den Messstandorten im Stadtgebiet Dachau bewegen sich im Jahr 2019 in  
einem Bereich von 27 µg/m<sup>3</sup> bis 33 µg/m<sup>3</sup> und bleiben somit unterhalb des Jahresimmissionsgrenzwerts  
gemäß der 39. BImSchV von 40 µg/m<sup>3</sup>. Dabei liegt der NO<sub>2</sub>-Immissionsniveau am Messstandort DAH3 auf  
dem Niveau der LÜB-Messstation München-Lothstraße, während die mittleren NO<sub>2</sub>-Immissionskonzentra-  
tionen an den anderen beiden Messstandorten über dem Niveau der LÜB-Station München-Lothstraße,  
jedoch deutlich unterhalb des Niveaus der LÜB-Messstation München-Stachus liegen.

Für Partikel PM10 wurde ein Jahresmittelwert von 20 µg/m<sup>3</sup> am Messstandort DAH1 ermittelt, womit der  
Jahresimmissionsgrenzwert gemäß der 39. BImSchV von 40 µg/m<sup>3</sup> eingehalten wurde. Jedoch wurde der  
Tagesimmissionsgrenzwert für PM10 am Messstandort DAH1 im Jahr 2019 acht Mal überschritten, während  
das PM10-Konzentrationsniveau knapp über dem Niveau der LÜB-Messstation München-Stachus liegt.

Diese Ergebnisse bilden eine wichtige Grundlage für die Bewertung und Planung von Maßnahmen zur Luft-  
reinhaltung im Stadtgebiet Dachau.

Stickstoffdioxid NO <sub>2</sub> in µg/m <sup>3</sup>					
MP-Nr. Messort	KW 47 2018	KW49 2018	KW 51 2018	KW 01 2019	Mittelwert 2018
DAH1 Mittermayerstraße 32	33	35	33	26	32
DAH2 Schleißheimer Straße 135 b	27	30	29	28	28
DAH3 Münchner Straße 42 a	28	28	26	22	26
<b>Jahresimmissionsgrenzwert 39. BImSchV</b>					<b>40</b>

Abbildung 66: Ergebnisse und Kenngrößen der NO<sub>2</sub>-Konzentrationen der passiven NO<sub>2</sub>-Messungen an den Mess-  
standorten DAH 1 bis DAH 3 im Stadtgebiet Dachau vom 08. November 2018 bis 03 Januar 2019 (Quelle: Abschlussbe-  
richt Immissionsmessungen 2019)

Der Messzeitraum von acht Wochen im Jahr 2018 lässt sich nicht unmittelbar anhand der Immissionsgrenz-  
werte der 39. BImSchV bewerten, da diese für das gesamte Kalenderjahr gelten. Die Mittelwerte während  
dieses Zeitraums dienen lediglich zu Informationszwecken. Im Jahr 2019 wurde jedoch festgestellt, dass der  
Jahresimmissionsgrenzwert für NO<sub>2</sub> gemäß der 39. BImSchV von 40 µg/m<sup>3</sup> an den Messpunkten DAH 1 bis  
DAH 3 im Stadtgebiet Dachau vollständig eingehalten wurde. Während des Jahres 2019 wurde der höchste  
Zweiwochenmittelwert für NO<sub>2</sub> am Messpunkt DAH 1 in der Kalenderwoche 09 mit 48 µg/m<sup>3</sup> gemessen,  
während der niedrigste Wert von 17 µg/m<sup>3</sup> in der Kalenderwoche 11 am Messpunkt DAH 3 verzeichnet  
wurde. An den Standorten DAH 1, DAH 2 und DAH 3 wurden Jahresmittelwerte von 33 µg/m<sup>3</sup>, 29 µg/m<sup>3</sup>  
bzw. 27 µg/m<sup>3</sup> gemessen.

Abbildung 65 veranschaulicht den Verlauf der NO<sub>2</sub>-Messungen an den drei Standorten im Stadtgebiet  
Dachau über den Zeitraum vom 03. Januar 2019 bis zum 03. Januar 2020 anhand von Zweiwochenmittel-  
werten. Dabei ist der Jahresimmissionsgrenzwert für NO<sub>2</sub> gemäß der 39. BImSchV von 40 µg/m<sup>3</sup> in der

Abbildung rot gestrichelt markiert. Dieser Grenzwert wurde lediglich in den Kalenderwochen 05 bis 09 sowie 51 überschritten.

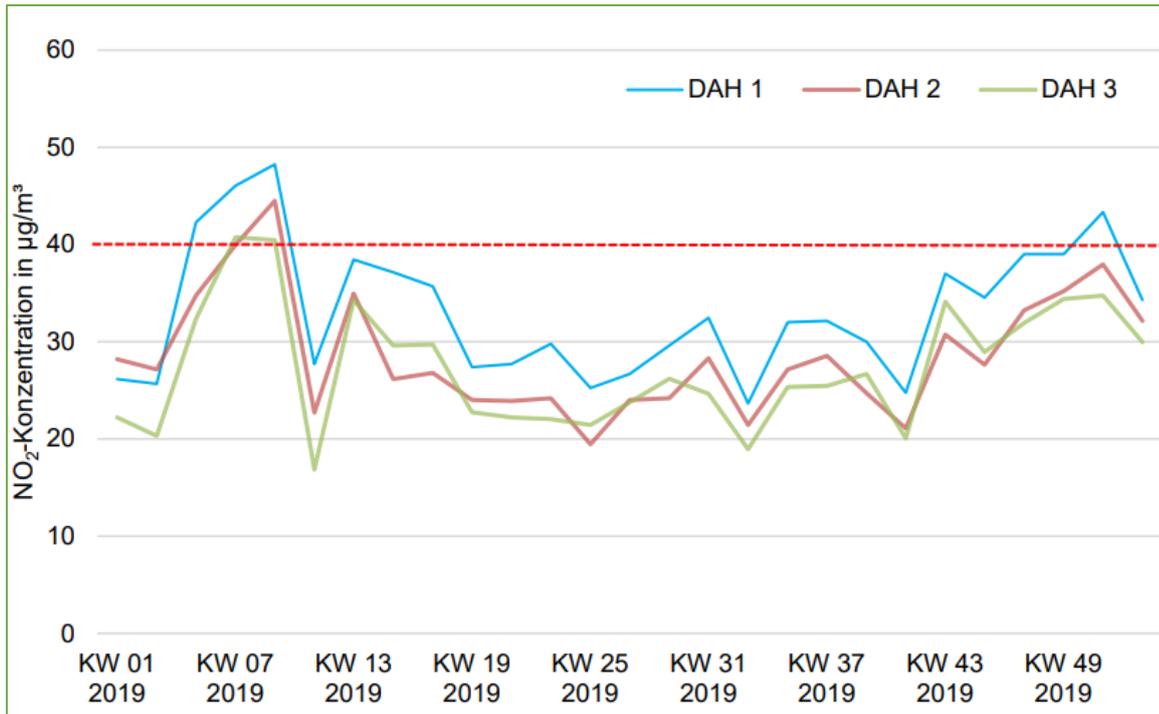


Abbildung 67: Konzentrationsverlauf der passiven NO<sub>2</sub>-Messungen an den drei Messstandorten im Stadtgebiet Dachau über den Messzeitraum 03. Januar 2019 bis 03. Januar 2020 mit dem Jahresimmissionsgrenzwert gemäß 39. BImSchV für NO<sub>2</sub> von 40 µg/m<sup>3</sup> rot gestrichelt markiert (Quelle: Abschlussbericht Immissionsmessungen 2019)

#### Messergebnisse PM<sub>10</sub>

Die Messergebnisse und Kenngrößen der PM<sub>10</sub>-Partikelmessungen am Standort DAH 1 (Mittermayerstraße 32) sind für den Zeitraum vom 08. November 2018 bis zum 31. Dezember 2018 in Tabelle 7 und für das gesamte Kalenderjahr 2019 in Tabelle 8 übersichtlich zusammengefasst. Abbildung 10 veranschaulicht den Verlauf der PM<sub>10</sub>-Konzentrationen während des Zeitraums vom 08. November 2018 bis zum 31. Dezember 2018. Für das Kalenderjahr 2019 zeigt Abbildung 11 den Konzentrationsverlauf der Partikelmessungen am Standort DAH 1. Es ist wichtig zu beachten, dass der Messzeitraum in 2018 nicht direkt anhand der Immissionsgrenzwerte der 39. BImSchV bewertet werden kann, da diese für das gesamte Kalenderjahr gelten. Daher sind die Ergebnisse aus den Monaten November und Dezember 2018 lediglich informativ.

Kenngröße	Einheit	DAH 1 PM <sub>10</sub> µg/m <sup>3</sup>	39. BImSchV
Januar 19	µg/m <sup>3</sup>	22	
Februar 19	µg/m <sup>3</sup>	32	
März 19	µg/m <sup>3</sup>	19	
April 19	µg/m <sup>3</sup>	21	
Mai 19	µg/m <sup>3</sup>	13	
Juni 19	µg/m <sup>3</sup>	17	
Juli 19	µg/m <sup>3</sup>	17	
August 19	µg/m <sup>3</sup>	16	
September 19	µg/m <sup>3</sup>	17	
Oktober 19	µg/m <sup>3</sup>	20	
November 19	µg/m <sup>3</sup>	23	
Dezember 19	µg/m <sup>3</sup>	24	
Minimum 2019	µg/m <sup>3</sup>	2	
Maximum 2019	µg/m <sup>3</sup>	66	
<b>Mittelwert 2019</b>	<b>µg/m<sup>3</sup></b>	<b>20</b>	<b>40<sup>1)</sup></b>
<b>Tage &gt; 50 µg/m<sup>3</sup> 2019</b>	<b>Anzahl</b>	<b>8</b>	<b>35<sup>2)</sup></b>
Verfügbarkeit 2019	%	93	

1) Jahresimmissionsgrenzwert Kalenderjahr  
2) Tagesimmissionsgrenzwert 50 µg/m<sup>3</sup>; Zulässige Überschreitungshäufigkeit 35 im Jahr

Abbildung 68: Kenngrößen der PM10-Konzentrationen am Messstandort DAH 1 im Kalenderjahr 2019 (Quelle: Abschlussbericht Immissionsmessungen 2019)

Der Messzeitraum im Jahr 2018 kann nicht direkt anhand der Immissionsgrenzwerte der 39. BImSchV bewertet werden, da diese auf das gesamte Kalenderjahr bezogen sind. Die Mittelwerte und Kenngrößen aus dem Jahr 2018 dienen lediglich informativen Zwecken. Im Kalenderjahr 2019 wurde der Jahresimmissionsgrenzwert für PM10 gemäß der 39. BImSchV am Messstandort DAH 1 deutlich unterschritten, mit einer Konzentration von 20 µg/m<sup>3</sup>. Trotz Überschreitungen des Tagesimmissionsgrenzwerts der 39. BImSchV für PM10 von 50 µg/m<sup>3</sup> an acht Tagen im Jahr 2019 am Messstandort DAH 1 in Dachau blieb dieser Grenzwert insgesamt eingehalten. Der höchste Monatsmittelwert für PM10 wurde im Februar 2019 mit 32 µg/m<sup>3</sup> erfasst.

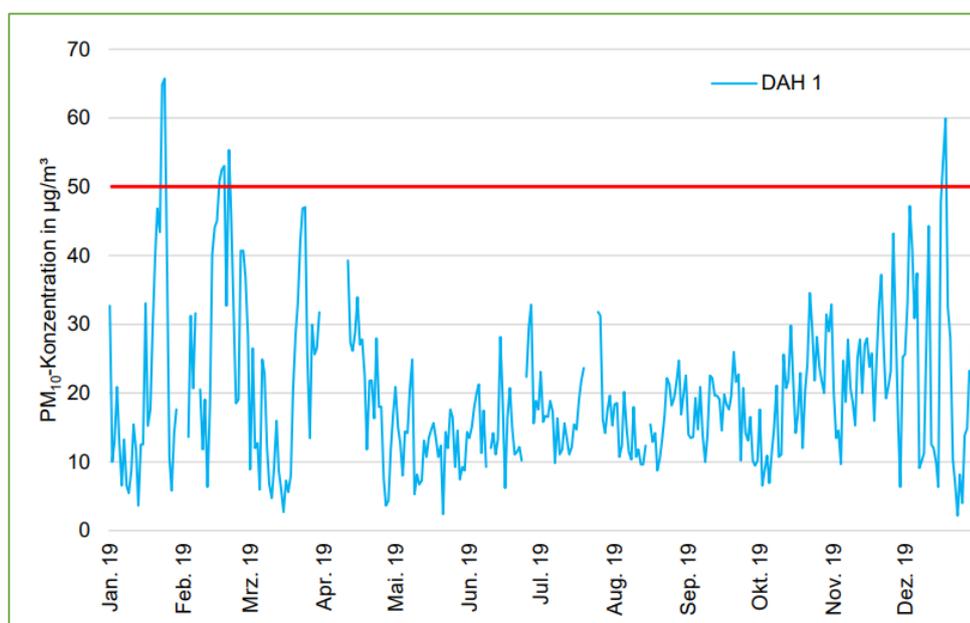


Abbildung 69: Konzentrationsverlauf der PM10-Partikelmessungen am Messstandort DAH 1 über den Messzeitraum 01. Januar 2019 bis einschließlich 31. Dezember 2019 mit dem Tagesimmissionsgrenzwert gemäß 39. BImSchV für PM10 von 50 µg/m<sup>3</sup> rot markiert (Quelle: Abschlussbericht Immissionsmessungen 2019)

## 15.4 PLANUNGSABSICHTEN

Aufgrund der zunehmenden Belastung durch Lärm- und Feinstaubimmissionen strebt die Stadt Dachau eine Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs (MIV) an. Durch den Ausbau des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) und die Förderung des Radverkehrs sollen attraktive Alternativen zum Autofahren geschaffen werden. Dabei ist das Ziel, eine Stadt der kurzen Wege zu entwickeln, in der Bürgerinnen und Bürger ihre Ziele möglichst schnell und umweltfreundlich erreichen können. Durch die Förderung des ÖPNV und des Radverkehrs wird nicht nur die Umweltbelastung reduziert, sondern auch die Lebensqualität in der Stadt verbessert. Konkrete Ausweisungen von Flächen zum Immissionsschutz sind in der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans nicht vorgesehen. Die Sicherung und Erweiterung innerstädtischer und siedlungsnaher grün- und Freiflächen ist hier als Maßnahme zum Immissionsschutz zu betrachten. Darüber hinaus ist die Reduktion der zulässigen Höchstgeschwindigkeit von Tempo 30 km/h auf Tempo 20 km/h in der Altstadt als Maßnahme zum Immissionsschutz zu verstehen.

## 16. SONSTIGE KENNZEICHNUNGEN UND DARSTELLUNGEN IM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

### 16.1 DENKMALSCHUTZ

Baudenkmäler, Bodendenkmäler und Ensembles sind im Flächennutzungsplan von Dachau zu berücksichtigen, um das kulturelle Erbe und die historische Identität der Stadt zu bewahren. Diese Denkmäler und Ensembles sind nicht nur wichtige Zeugnisse vergangener Epochen, sondern prägen auch maßgeblich das Stadtbild und tragen zur Attraktivität und Einzigartigkeit des Ortsbilds bei. Ihre Erhaltung und angemessene Integration in die Stadtplanung ermöglicht es, die Geschichte und Traditionen der Stadt zu würdigen und für zukünftige Generationen zu bewahren. Darüber hinaus dienen sie als bedeutende kulturelle und touristische Anziehungspunkte, die das kulturelle Leben der Stadt bereichern und zur Identitätsbildung der Bewohner beitragen. Die Berücksichtigung von Baudenkmälern, Bodendenkmälern und Ensembles im Flächennutzungsplan ist daher von entscheidender Bedeutung, um ihre Schutzwürdigkeit zu gewährleisten und ihre nachhaltige Nutzung im Kontext der städtischen Entwicklung zu ermöglichen. Die aktuelle Denkmalliste der Stadt Dachau umfasst folgende Denkmäler untergliedert nach Bau- und Bodendenkmälern.

<b>Baudenkmäler</b>
Ensemble Ehem. Konzentrationslager Dachau
Ensemble Altstadt Dachau mit Schloss
Alte Römerstraße 75. Ehem. Kommandantur und Wirtschaftsbauten, 1938
Alte Römerstraße 75. Ehem. Gefängnisbaracken, 1938
Alte Römerstraße 75. Ehem. Häftlingsbaracken, um 1960 rekonstruiert
Alte Römerstraße 75. Sog. Jourhaus, ehem. Eingangsgebäude mit Lagertor, 1938
Alte Römerstraße 75. KZ-Lagermauer, Ummauerung mit Wachtürmen, 1933-45
Alte Römerstraße 75. Mahnmahl, Betonmauer mit Inschrift und schleusenartigen Gräben und Rampen, 1968
Alte Römerstraße 83. Jüdische Gedenkstätte, in den Platz eingetiefter Bau mit Rampe, 1964 nach Plänen von Hermann Zvi Guttmann; mit Ausstattung
Alte Römerstraße 85. Kath. Sühnekapelle Todesangst Christi, nach Süden offener turmartiger Rundbau, Stahlbetonkonstruktion mit Kieselsteinen verkleidet, mit eingesetztem flachem Kegeldach, vorgesetzter geschmiedeter Dornenkronen- und freistehendem Glockenständer, von Josef Wiedemann mit Heinrich Bäumler, 1960/61; mit Ausstattung, gleichzeitig; mit bronzenem Gedenkrelief mit Christusbild, von Benedykt Tofil, 1972
Alte Römerstraße 87. Evang.-Luth. Versöhnungskirche, über eine Rampe erschlossener Sichtbetonbau mit gekurvtem Grundriss, abgesenktem Innenhof und Meditationsraum, 1965-67 nach Plänen von Helmut Striffler; mit Ausstattung
Alte Römerstraße 89. Altes Krematorium, um 1940 als Riegel-Fachwerkbau mit Ziegelausfachung und verbrettertem Giebel errichtet; mit Ausstattung
Alte Römerstraße 89. Neues Krematorium, Flachsatteldachbau mit Gaskammer und Verbrennungsöfen, 1942

Alte Römerstraße 89. Ehem. Hundewärterhaus, erdgeschossiger Satteldachbau, 1942/43
Alte Römerstraße 91. Karmelitinnenkloster Heilig Blut Dachau, Anlage aus erdgeschossigen Putzbauten mit Satteldächern in Sichtbeton um fünf Höfe. Kirche, Kreuzgang und Klosterzellen auf kreuzförmigem Grundriss, 1963/64 von Josef Wiedemann mit Rudolf Ehrmann, Erweiterung um Innenhof mit Meditationshalle, 1976; mit Ausstattung
Alte Römerstraße 120 a; Alte Römerstraße 120 b; Alte Römerstraße 120 c; Alte Römerstraße 120 d; Alte Römerstraße 120 e; Am Kräutergarten 2; Am Kräutergarten 4; Am Kräutergarten 4 a; Am Kräutergarten 4 b.
Am Brunnenhaus 5. Schleiferhäusl, um 1800
Am Heideweg 1; Am Heideweg 3. Kath. Pfarrkirche Mariae Himmelfahrt, erbaut von Friedrich F. Haindl, 1958
Amper. Figur des Hl. Christophorus, Travertinarbeit von Walther Ruckteschell, signiert und bez. 1928 (1919?), anlässlich der Erneuerung der Amperbrücke aufgestellt
An der Floßlände 1. Erdgeschossige Werkstattbauten um 1941, teilweise erneuert, mit angeschlossenen Munitionsbunkern von 1916; Betonmauer
Augsburger Straße 1. Ehem. Hafenhäus, jetzt Stadtverwaltung, im Kern 1659, um 1715 und später verändert
Augsburger Straße 1; Karlsberg; Karlsberg 2; Karlsberg 3; Karlsberg 4; Karlsberg 5; Karlsberg 6; Karlsberg 7; Nähe Fürstenweg. Stützmauer beiderseits des Straßenzugs Karlsberg, bez. 1790, Westseite im südlichen Bereich stark überformt und teilweise erneuert
Augsburger Straße 2. Kath. Stadtpfarrkirche St. Jakob; dreischiffige Pfeilerhalle, im Kern gotisch, umgebaut 1584/86, Langhaus von Hans Krumpper 1624/25 erneuert, 1926/27 nach Westen verlängert; mit Ausstattung
Augsburger Straße 3; Augsburger Straße 5. Ehem. kurfürstliches Kastenamt, ab 1803 Rentamt, jetzt Museum; städtischer zweigeschossiger, Walmdachbau mit Mittelrisalit und Putzgliederung, schmaler zweigeschossiger Seitentrakt mit Satteldach, 1790 von Anton Hergl, rückwärtiger Flügel als Pendant zum Hauptbau, zweigeschossiger Walmdachbau, 1904/1905
Augsburger Straße 5; Augsburger Straße 7; Augsburger Straße 7 a. Gasthaus "Zum Kochwirt", mit Erker, 1. Hälfte 18. Jh., Kern älter
Augsburger Straße 8. Wohnhaus, im Kern wohl 18. Jh., im 19. Jh. erweitert
Augsburger Straße 9. Wohn- und Geschäftshaus, 1911
Augsburger Straße 10. Walmdachhaus, im Kern Ende 18. Jh.
Augsburger Straße 11. Traufseithaus, 17.-19. Jh.
Augsburger Straße 13. Städtliches Wohn- und Geschäftshaus mit Eckabschrägung und Architekturgliederung, 1891/1892 erbaut
Augsburger Straße 15. Traufseithaus mit Mittelrisalit, im Kern 17. Jh., 1930 erneuert
Augsburger Straße 23; Spitalgasse 6; Spitalgasse 8. Sog. Ludwig-Thoma-Haus, mit neubarockem Giebel, in äußerer Erscheinung 19./20 Jh., im Kern älter.
Augsburger Straße 25. Wohn- und Geschäftshaus, neubarock, bez. 1911.
Augsburger Straße 27. Wohnhaus mit neubarockem Giebel über älterem Kern
Augsburger Straße 42. Sog. Seidl-Haus, Walmdachbau mit Gesimsgliederung, 1824 errichtet
Augsburger Straße 56. Wohnhaus, zweigeschossiger traufständiger Satteldachbau mit Eckquaderung und Gesimsgliederung, erdgeschossig flacher Ständerker mit Walmdach, um 1885, Umbau von Karl Bergmann, 1931; Waschhaus, kleiner ebenerdiger Massivbau mit flachem Pultdach, 1931; Einfriedung: Schmiedeeisenzaun, wohl gleichzeitig
Brucker Straße 75. Sog. Feldbauer-Villa, ehem. Wohnhaus mit Atelier des Malers Max Feldbauer, 1912 wohl unter Verwendung älterer Bauteile als schlossartiges Gebäude errichtet.
Burgfriedenstraße 34 a. Wohnhaus, zweigeschossiger Massivbau mit Schopfwalmdach und offenen Loggien im Erd- und Obergeschoss, von Zimmermeister Anton Mayer d.J., 1902
Dorfstraße 4; Dorfstraße 6. Gasthof; städtischer Walmdachbau von 1750.
Dorfstraße 7. Pfarrhaus mit Walmdach, im Kern wohl 18. Jh.
Dorfstraße 13. Ehem. Schulhaus, zweigeschossiger Massivbau mit Walm- bzw. Halbwalmdach, um 1880

Dorfstraße 14. Kath. Pfarrkirche St. Ursula; Turm wohl 15. Jh., sonst weitgehend Neubau 1689; mit Ausstattung.
Dr.-Engert-Straße 4. Ehem. städtische Berufsschule, stattlicher Bau mit gefugten Ecklisenen, Zwerchgiebel und Portikus vor dem Nordeingang, 1925/26.
Eisingertshofen 1. Wohnhaus mit Walmdach, ehem. Jagdschlößchen, wohl 1. Hälfte 19. Jh.
Felix-Wankel-Straße 8. Ehem. Bienenhaus, erdgeschossiger Holzbau mit Satteldach, 1940 errichtet, innen später verändert.
Freisinger Straße 87. Ehem. Bauernhaus, erdgeschossig mit Satteldach, im Kern um 1714 (dendro.dat.), im 19. Jh. verändert.
Freisinger Straße 124; Nähe Freisinger Straße. Ehem. Schießanlage der SS, angelegt 1938, bestehend aus sechs langgestreckten Schießwällen, betonierten Kugelfängen, Pistolenstand, Unterkunftsgebäude und Reste einer Einzäunung (Betonpfosten); Ort der Ermordung von 4300 bis 4500 russischen Kriegsgefangenen. Ehem. Wirtschaftsgebäude, um 1938/40 errichteter schlichter Walmdachbau mit erdgeschossigen Flügeln. Im Inneren umgebaut. - Zugehörend: Umzäunung des Schießplatzes mit betonierten Portal- und Zaunpfosten. Nahe der Einfahrt Gedenkstein für die ermordeten Kriegsgefangenen, 1964 von Will Elfes, München.
Goppertshofer Straße 10. Im Giebel Dachauer Haustafel, bez. 1843
Goppertshofer Straße 10. Wegkreuz, Mitte 19. Jh.; vor Goppertshofer Straße 10.
Gottesackerstraße 4. Kath. Friedhofskapelle Hl. Kreuz; achteckiger Zentralbau mit Zeltdach und Dachreiter mit Zwiebelhaube, rechteckigem Chorraum im Osten und rechteckiger Vorhalle im Westen, 1627; mit Ausstattung; Grabmal der Familie Hagn (Abt. 1, Nr. 303), Stele mit Giebelkreuz auf Grottensteinsockel, 1890, Sockel um 1910; im Stadtfriedhof Dachau.
Gottesackerstraße 5. Wohnhaus mit Halbwalmdach, erbaut 1819 als Bürgerspital
Hebertshausener Straße 17; Hebertshausener Straße 11; Hebertshausener Straße 13; Hebertshausener Straße 9; Hebertshausener Straße 15. Fünf ehem. zur Pulver- und Munitionsfabrik errichtete zweigeschossige Wohngebäude, später Dienstwohnungen der SS.
Heinrich-Nicolaus-Straße 5. Pfarrhaus, stattlicher Satteldachbau, 1752 erbaut.
Heinrich-Nicolaus-Straße 7. Kath. Pfarrkirche St. Nikolaus, spätgotisch mit Satteldachstuhl, 1496; mit Ausstattung
Hermann-Stockmann-Straße 7. Vorstadtvilla mit Atelier, eingeschossiger Massivbau in Formen des Jugendstils über hohem Sockel mit Mansard-Walmdach, Zwerchhäusern und polygonalem Ständerker, um 1910
Hermann-Stockmann-Straße 10. Sog. Seydewitz-Villa, ehem. Wohnhaus des Künstlers Max von Seydewitz, stattlicher, über hohem Sockel zweigeschossiger Bau mit maurischen Triforien und Quaderputz am Erdgeschoss und holzverkleidetem Obergeschoss, 1898
Hermann-Stockmann-Straße 12. Sog. Jauss-Villa, ehem. Wohnhaus des Künstlers Georg Jauss, stattlicher Bau mit Walmdach und Fachwerkobergeschoss, um 1905.
Hermann-Stockmann-Straße 16. Sog. Pfaltz-Villa, ehem. Wohnhaus des Künstlers August Pfaltz, "Jugendstilbarock" mit Putzgliederung und Erkerturm, 1905 erbaut
Hermann-Stockmann-Straße 18. Sog. Hatzler-Villa, ehem. Wohnhaus des Künstlers Hugo Hatzler, mit Mansard-Halbwalmdach und Jugendstilelementen (Fenster), 1914 erbaut
Hermann-Stockmann-Straße 20. Sog. Thiemann-Villa, ehem. Wohnhaus des Künstlers Carl Theodor Thiemann, kleiner Steilsatteldachbau mit rundbogigem Eingang, 1922 errichtet.
Herzog-Albrecht-Straße 12. Ehem. Wohnhaus des Malers Felix Bürgers, unregelmäßiger Baukörper mit Mansard-Walmdach und Anbauten, 1900 errichtet
Ignaz-Taschner-Straße 5. Sog. Taschner-Villa, ehem. Landsitz des Künstlers Ignatius Taschner, Villa, Nebengebäude und Atelier (siehe Platzöderweg 2), um 1907 nach Plänen von Taschner erbaut; Gartenanlage mit Taschner-Plastiken, Ummauerung.
Isar-Amperwerke-Straße. Reste der Eisenbahntrasse und Gleisanlagen westlich neben der Straße.
Jahnstraße 2. Wohnhaus des ehem. Schwaighofes Obermoos, mit Walmdach, 18. Jh.
John-F.-Kennedy-Platz 1; Lagerfeld; An der Floßlande 3; Alte Römerstraße 120 d; Pollnbach; Isar-Amperwerke-Straße 20; Nähe John-F.-Kennedy-Platz; Roßwachtstraße 50. Ehem. Pulver- und Munitionsfabrik Dachau, heute Gelände der bayerischen Bereitschaftspolizei
Karlsberg 1 a. Ehem. Zollhäusl, Walmdachbau, um 1820

Karlsberg 18. Ehem. Gasthaus Rapplwirt (Brückenwirt), 19. Jh
Klosterstraße 1. Wohnhaus, erbaut 1853, wohl über älterem Kern
Klosterstraße 5. Ehem. Tanzhaus, später „Moll-Schlößl“, ab 1854 Klosterschule, Südwestflügel, dreigeschossiger Mittelrisalit mit Monumentalpilastern über Sockelgeschoss mit Mansardwalmdach und zweigeschossigen Seitenflügeln, wohl 1808, nach Süden zweigeschossig verlängert, 1871; Südostflügel mit überhöhtem Mittelrisalit in Anlehnung an den älteren Südwestflügel, 1887; Salettl, Holzständerkonstruktion im Schweizerhausstil, mit Mariengrotte, um 1870.
Klosterstraße 9 a; Augsburgener Straße 17. Wohnhaus mit Arztpraxis, zweigeschossiger Putzbau mit Satteldach und Giebelgauben in Stahlbetonskelettbauweise, mit eingezogenem in Naturstein gefasstem Hauseingang, großformatigen Sprossenfenstern mit Natursteinrahmungen im Hauptgeschoss und rückwärtigem konchenförmigem Treppenturm, mit Garagenanbau, Pflasterung und Brunnentrog, von Josef Wiedemann, 1971-74
Konrad-Adenauer-Straße 2; Konrad-Adenauer-Straße 4; Karlsberg 1a; Konrad-Adenauer-Straße 6. Rathaus; sog. Altes Rathaus, dreigeschossiger Satteldachbau mit Schweifgiebeln,
Konrad-Adenauer-Straße 3. Dachauer Gemäldegalerie und Sparkasse; mit spätklassizistischer Putzgliederung, bald nach 1827
Konrad-Adenauer-Straße 6. Burgfriedenssäule, Rotmarmorpeiler, bez. "1819", hinter dem neuen Rathaus
Konrad-Adenauer-Straße 7. Wohn- und Geschäftshaus mit Erker, 1892; vielleicht mit älterem Kern
Konrad-Adenauer-Straße 8. Gasthof "Zieglerbräu"; lange Front wohl 1766 und Anfang 19. Jh. - Im Hof Laubengang; Rückgebäude 1675 ff.
Konrad-Adenauer-Straße 9. Ehem. Stadel des Hörhammerbräu; stattlicher Bau mit Schopfwalm, im Kern 2. Hälfte 17. Jh.
Konrad-Adenauer-Straße 11. Wohn- und Geschäftshaus mit Halbwalmdach, wohl 19. Jh.
Konrad-Adenauer-Straße 11 a; Wieneringstraße 17. Ehem. herzogliches Amtshaus und Fronfeste; Walmdachbau um 1811 (im Kern älter?).
Konrad-Adenauer-Straße 12. Gasthof "Hörhammerbräu"; lange Front mit Risaliten und Putzrustika, 18./19. Jh.
Konrad-Adenauer-Straße 33. Sog. MD-Villa, erdgeschossiges Haus mit reicher Architekturgliederung der Gründerzeit, bez. 1886.
Krankenhausstraße 28; Krankenhausstraße 30; Nähe Hochstraße; ReinholdLangenberger-Weg 14; Webling 3; Webling 3 a. Waldfriedhof, terrassenförmige Grabanlage für an den Haftfolgen im Konzentrationslager Dachau verstorbene ehem. Häftlinge mit jüdischem Gedächtnismal von 1964.
Kufsteiner Straße 16. Ehem. Hauptbaracke des zur Bauzeit ca. 20 Baracken umfassenden Durchgangslagers, später als Dulag II Dachau dem KZ-Außenlager DachauAllach zugeordnet, langgestreckter, erdgeschossiger Satteldachbau in Holzständerbauweise, im Auftrag des Landesamtes München unter Bauaufsicht des Reichsbauamtes München, 1942.
Leitenweg 10; Leitenweg 9. KZ-Friedhof auf der Etzenhausener Leite, von einer niederen Tuffmauer umgebener längsovaler Waldfriedhof, an dessen Wegen grabreihenartige Beete angelegt sind. Gärtnerisch gestaltete Anlage um 1952. Steinernes jüdisches Gedächtnismal und Holzkreuz von 1955, dessen Schaft vierseitig mit Bronzereliefs besetzt ist.
Ludwig-Dill-Straße 28. Sog. Ziegler-Villa, asymmetrischer Gruppenbau zu zwei Geschossen über hohem Sockelgeschoss, z. T. mit Rundbogenfries, Zierfachwerk und Holzverschalung, um 1898 errichtet, 1903 und 1906 erweitert.
Martin-Huber-Straße 6. Landhaus mit Walm- bzw. Halbwalmdach und Zwerchgiebel, Anfang 20. Jh
Mühlbach; Ostenstraße 5. Ehem. Betriebsgebäude der München-Dachauer Papierfabrik Steinmühle, langgestreckte, winkelförmige Folge von unterschiedlich hohen Trakten entlang der Konrad-Adenauer-Straße und Ludwig-Thoma-Straße: der sog. Kalenderbau im Nordosten, der erdgeschossige nördliche Abschnitt des Westflügels und der daran anschließende sog. Papiersaal mit Uhrenturm 1885/87 errichtet, letzterer um 1920/30 um neun Achsen nach Süden verlängert; nordwestlicher Verbindungsbau und südliche Erweiterung mit Wasserturm 1951; ehem. Dampfmaschinenhaus, 1884, an der Südseite Denkmal für Louis Weinmann mit Büste von 1889; Turbinenhaus, um 1884.
Münchner Straße 38. Sog. Spatzenschlößl, ehem. Wohnhaus des Malers Hermann Stockmann, mit Atelier, Mansard-Walmdach und Vorbau, erbaut 1899

Münchner Straße 84. Künstlerwohnhaus in Formen des Heimatstils, weitgehend neu gebaut 1920/23 als Wohnhaus mit Atelier des Künstlerehepaars Walter und Clary von Ruckteschell.
Nähe Freisinger Straße. Kriegergedächtnis-Kapelle, neubarock, 1925/28; mit Ausstattung.
Nähe Würmmühle. Feldkapelle des 17. Jhs., 1692 erweitert, um 1800 erneuert; mit Ausstattung; im Hochwassergebiet.
Pfarrstraße 13. Ehem. Städtische Kirchenschule, 1832 erbaut, 1883 und 1924 verändert, 2000 f. zur Markthalle umgebaut.
Platzöderweg 2. Sog. Taschner-Atelier, ehem. Atelier des Künstlers Ignatius Taschner, um 1907; siehe Ignaz-Taschner-Straße 5.
Pollnstraße 1. Ehem. Einfirsthof, jetzt Wohnhaus, zweigeschossiger Mansardgiebeldachbau mit Putzgliederung und Wintergarten, um 1860, Umbau 1896; Ziergarten mit Brunnen und Wegesystem; zwei Stallungen, Holzverschalte Ständerbauten; Kellerhaus, Massivbau mit Satteldach; Torpfeiler, Kunststein; sämtlich um 1900
Prinz-Adalbert-Straße 1. Ehem. Künstlervilla im altfränkischen Stil, um 1900
Prinz-Adalbert-Straße 2. Villa mit Satteldach und Zwerchhaus, um 1910
Prinz-Adalbert-Straße 4. Sog. Huber-Villa, ehem. Wohnhaus des Künstlers Richard Huber, stattliches Landhaus mit Walmdach und Ecklisenen, 1921 erbaut.
Roßwachtstraße 40 a. Pforte der Isar-Amper-Werke, erdgeschossiger Zeltdachbau, später überformt.
Roßwachtstraße 40 b. Ehem. Verwaltungsbau der Isar-Amper-Werke, zweigeschossiges Schopfwalmgebäude mit Mittelrisalit und rustizierter Lisenengliederung
Roßwachtstraße 40 f. Ein- und zweigeschossige Werksgebäude, schlichte Steilsatteldachbauten mit Lisenengliederung, innen z. T. modernisiert. Bereits 1920 aus dem Bereich der Fabrikanlage ausgegliedert, jedoch zur Stromversorgung des Konzentrationslagers genutzt
Schäferweg 5. Splitterschutzbunker, aus Stahlbetonfertigteilen in Rechteckquerschnitt, mit Anböschung und Überdeckung durch Erdreich, um 1944
Schleißheimer Straße. Teil des Schleißheimer Kanalsystems, sog. Dachauer Kanal, siehe hierzu bei Neuem Schloss Schleißheim (D-1-84-135-6).
Schleißheimer Straße 8 c. Wohnhaus mit Mansard-Walmdach, polygonalem Eckturm, Lisenen und Ornamentmalerei (erneuert), um 1910
Schleißheimer Straße 9. Wohn- und Geschäftshaus, neugotisch mit Treppengiebeln (ehem. Schützenhaus), bez. 1876
Schleißheimer Straße 27. Landhaus mit Walmdach und Zwerchgiebel, um 1910.
Schloßgasse 1. Amtsgericht; stattlicher Bau mit Lisenengliederung und flachem Walmdach, 1723 erbaut, 1877 und 1899 umgebaut
Schloßstraße 2; Schloßstraße 7. Flügel der ehem. Schloßanlage, langgestreckter, stattlicher Bau des späten 16. Jhs., mit Veränderungen des 17. bis 19. Jhs. - Ausgedehnte Gartenanlagen, zwei Pavillons, Terrassen mit Stützmauern, gleichfalls 16.- 19. Jh.; an der Westseite ehem. Wohnhaus des Hofgärtners, 1776. - Englischer Garten, anschließend an den Hofgarten des Dachauer Schlosses, um 1790 angelegt durch den Hofgärtner Stolanus Mayr
Schloßstraße 3. Kleines Landhaus mit Mansard-Walmdach und Zwerchgiebel, Anfang 20. Jh
Schloßstraße 7 a. Städtischer Wasserturm; stattlicher Bau mit Pilastergliederung, bez. 1910
Schloßstraße 8 a; Schloßstraße 8. Bierlagerkeller (Märzenkeller) der Schloßbergbrauerei, umfangreiche Anlage von Tonnengewölben unter der Flaschenabfüllerei und unter dem Brauereigebäude (Schloßstraße 8), unter der Straße verbunden durch einen gleichfalls tonnengewölbten Gang, Mitte 19. Jh.
Steinkirchen 3. Kath. Filialkirche St. Stephan, 14.-17. Jh.; mit Ausstattung.
Steinstraße 16. Ehem. Schlößchen Pollnhof; Wohnhaus mit Walmdach, im Kern 1725 (dendro.dat.).
St.-Peter-Straße 1. Ehem. "Kleine Moosswaige" von Obermoos mit Walmdach und Putzgliederung, erbaut 1801, restauriert.
Uhdestraße 2. Evang.-luth. Friedenskirche, Zentralbau mit angeschlossener Campanile, mit Ausstattung; zugehörig Pfarrheim und Pfarrhaus, errichtet nach Entwurf von Gustav Gsaenger, 1952/53.
Von-Herterich-Straße 5. Kath. Filialkirche St. Laurentius, Chor spätgotisch mit Sattelturm, Schiff 17./18. Jh.; mit Ausstattung.
Von-Herterich-Straße 6. Wohnhaus eines Dreiseithofes mit gemauertem Laubengang ("Gred"), 18. Jh., erneuert.

Webling 9. Kath. Filialkirche St. Leonhard, spätgotisch mit stattlichem Sattelturm; mit Ausstattung.
Wieningerstraße 3. Hausmadonna, neugotisch
Wieningerstraße 16. Jugendstilausleger mit Glasmalerei, um 1910
<b>Bodendenkmäler</b>
Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung.
Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Stadtpfarrkirche St. Jakob von Dachau und ihrer Vorgängerbauten
Burgstall des hohen Mittelalters mit zugehörigem Wirtschaftshof ("Giglberg").
Verebnete Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung
Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung
Verebnete Grabhügel und Körpergräber vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung.
Teilabschnitt eines Bohlenweges vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung.
Untertägige Befunde des ehem. Konzentrationslagers Dachau mit Häftlingslager und Kommandanturbereich (1933-1945).
Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich von Schloss Dachau und seinen Vorgängerbauten mit zugehörigen Gartenanlagen
Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Siedlungsteile der historischen Marktsiedlung Dachau
Untertägige spätmittelalterliche und frühneuzeitliche Siedlungsteile der südöstlichen Markterweiterung von Dachau
Untertägige spätmittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der abgegangenen Marktbefestigung von Dachau
Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Nikolaus und St. Maria von Mitterndorf und ihrer Vorgängerbauten
Untertägige spätmittelalterliche und frühneuzeitliche Siedlungsteile der nördlichen Markterweiterung von Dachau
Abgegangenes Hofmarkschloss des späten Mittelalters und der frühen Neuzeit ("Schloss Udlding") mit zugehörigem Wirtschaftshof
Untertägige frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Friedhofskapelle Hl. Kreuz in Dachau
Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Filialkirche St. Stephanus von Steinkirchen und ihrer Vorgängerbauten
Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Würmmühlkapelle und ihrer Vorgängerbauten
Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Ursula in Pellheim und ihrer Vorgängerbauten
Burgstall des Mittelalters und der frühen Neuzeit ("Schloss Pellheim")
Untertägige spätmittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Filialkirche St. Leonhard in Webling
Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Filialkirche St. Laurentius von Etzenhausen und ihrer Vorgängerbauten.
Archäologische Befunde im Bereich des SS-Schießplatzes Hebertshausen mit Exekutionstätte (1941-1942).
Untertägige Befunde im Bereich des ehem. SS-Übungs- und Ausbildungslagers des KZ Dachau (1933-1945) mit SS-Mannschaftsbaracken, Bauten der vorausgegangenen Munitionsfabrik, der SS-Porzellanmanufaktur Allach und Außenlager (Präzifix GmbH Werk II).
Archäologische Befunde im Bereich eines Teilabschnitts des Schleißheimer Kanalsystems (Abschnitt des Dachau-Schleißheimer Kanals).
Abgegangene Kapelle der frühen Neuzeit ("Altöttinger Kapelle").

Tabelle 9: Denkmalliste der Stadt Dachau mit Stand: 11.01.2024 (Quelle: Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege 2024)

Die räumliche Verteilung der Denkmäler erfolgt folgendermaßen über das gesamte Stadtgebiet.

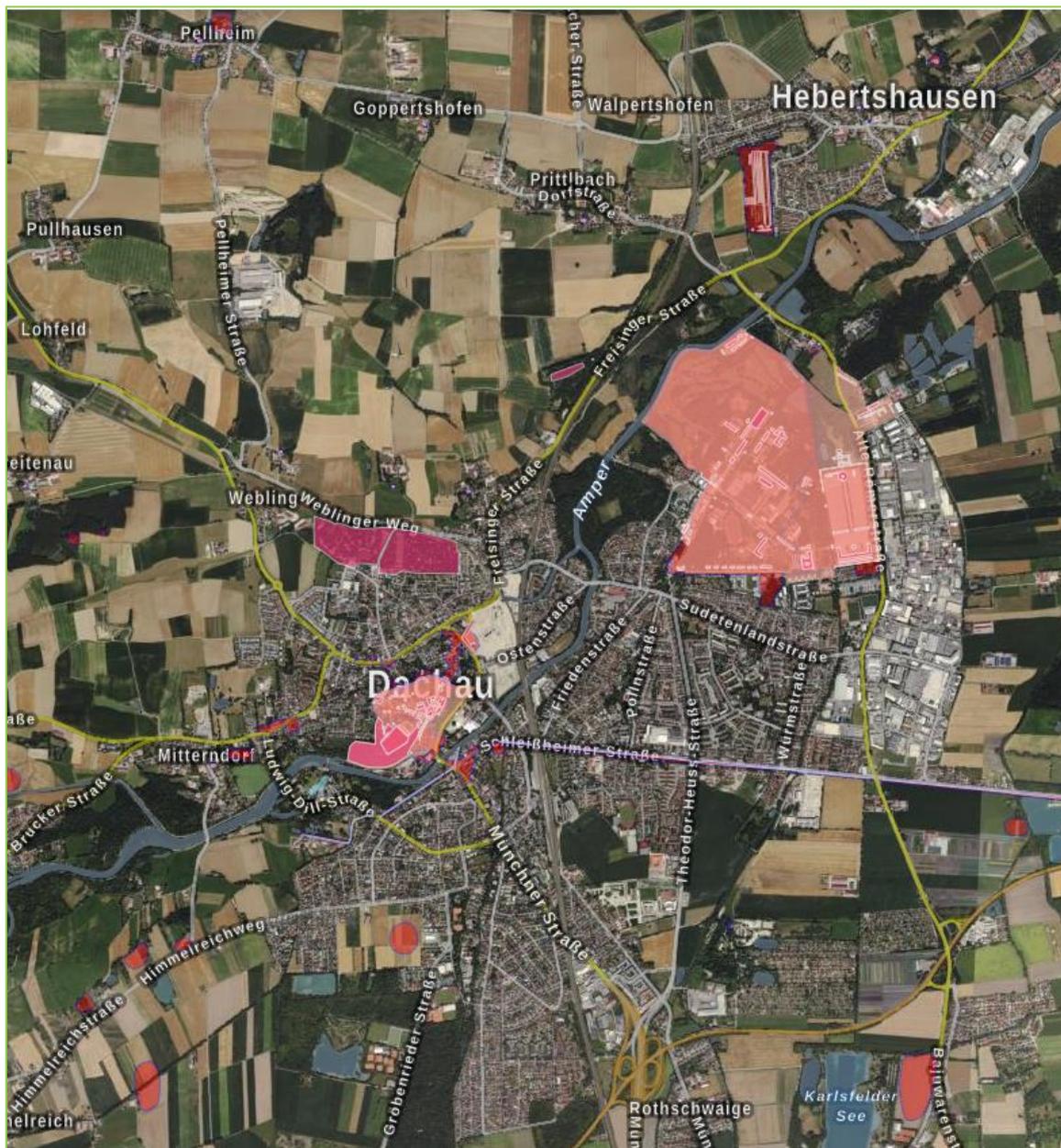


Abbildung 70: Baudenkmäler (violett), Ensembles (pink-transparent), Bodendenkmäler (rot-blauer Rahmen) im Stadtgebiet Dachau (Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung 2024, Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege 2024)

## 16.2 KENNZEICHNUNG ALTLASTEN

Altlasten müssen in der Flächennutzungsplanung erwähnt werden, da sie einen erheblichen Einfluss auf die zukünftige Nutzung von Flächen haben können. Durch die Berücksichtigung von Altlasten können potenzielle Risiken für die Gesundheit der Bevölkerung und die Umwelt frühzeitig erkannt und minimiert werden. Zudem ist es wichtig, bei der Planung neuer Projekte oder der Umgestaltung bestehender Flächen mögliche Hindernisse und Einschränkungen durch Altlasten zu identifizieren, um eine nachhaltige und verantwortungsvolle Stadtentwicklung zu ermöglichen. Die Erwähnung von Altlasten in der Flächennutzungsplanung trägt somit dazu bei, eine sichere und umweltfreundliche Nutzung von Landressourcen zu gewährleisten und potenzielle Konflikte zu vermeiden. Folgende Altlastenverdachtsflächen bestehen im Stadtgebiet Dachaus.

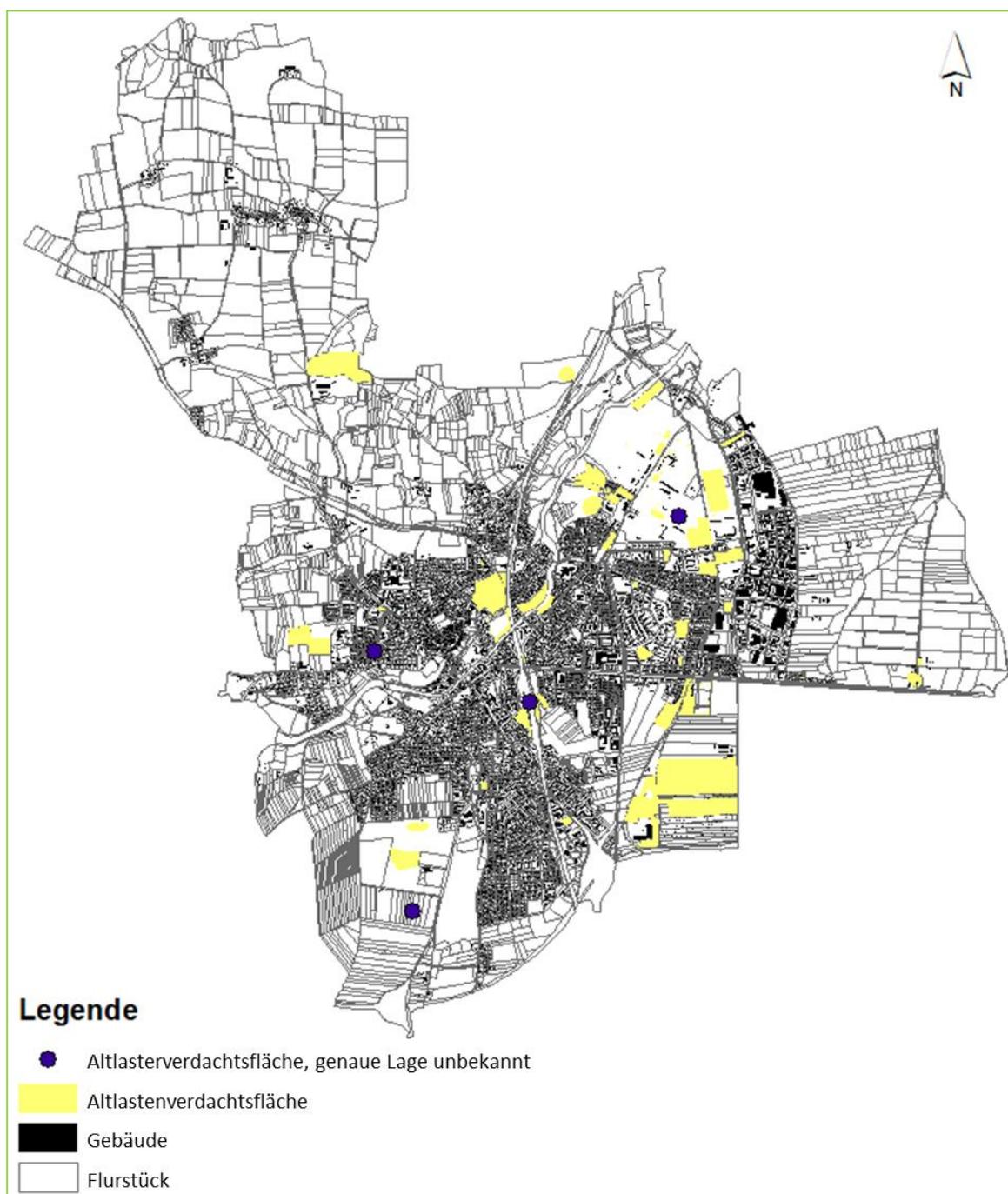


Abbildung 71: Altlastenverdachtsflächen im Stadtgebiet Dachau

## 17. LANDSCHAFTSPLAN

Als vorausschauende Fachplanung dient der Landschaftsplan den Städten und Gemeinden als grundlegende Entscheidungshilfe für eine nachhaltige Entwicklung. Entsprechend ist es zentrale Aufgabe des Landschaftsplans, den Schutz, die Pflege und die Entwicklung von Natur und Landschaft in den Vordergrund zu stellen. Dazu gehört die Erhaltung, Entwicklung und Vernetzung der Tier- und Pflanzenwelt ebenso wie die Erholungsvorsorge und die klimaangepasste Entwicklung. Die gesetzliche Grundlage bildet der §9 BNatSchG und die in §1 BNatSchG verankerten Ziele.

Die Umsetzung der Ziele hängt in besonderem Maße von der Flächenverfügbarkeit ab. Hier ist grundsätzlich festzustellen, dass der Druck auf die Freiräume und die damit einhergehenden Nutzungskonflikte von Flächen in Dachau deutlich zunehmen. Überdies werden die Auswirkungen des Klimawandels bereits spürbar.

Daher ist bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan besonderes Augenmerk auf den Schutz bestehender Flächen sowie die Anpassung an den Klimawandel zu richten.

Der Landschaftsplan für die Stadt Dachau zielt auf die gesamtheitlich nachhaltige Gemeindeentwicklung. Er entwickelt ein längerfristiges Konzept, das Natur, Landschaft und die Lebensgrundlage des Menschen in Einklang bringt und die aktuell guten Lebensbedingungen auch in Zukunft sichert. Er zeigt die Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft auf und setzt Akzente für die grün-blaue Stadtentwicklung.

Dabei fokussiert das landschaftsplanerische Leitbild für Dachau folgende Themen, die standortangepasste, naturräumliche Entwicklung, den Beitrag zu Klimaanpassung und Klimaschutz und die demokratische Erholungsvorsorge, die über die grünen Ringe den Übergang in die Landschaft gliedern und alle Bereiche Dachaus untereinander mit qualitativen Grünräumen und Wegeverbindungen verbinden sollen.

In Dachau treffen 3 große Naturräume aufeinander. Eine standortangepasste, naturräumliche Entwicklung meint die Gestaltung aller Grün- und Freiflächen entsprechend dem jeweiligen Naturraum „Ampertal“, das „Donau-Isar-Hügelland“ und die „Münchener Ebene“. In Dachau schiebt sich die Münchener Ebene unter das Hügelland. Im Anstaubereich sind große Moorflächen entstanden, die abrupt in das Hügelland übergehen. Die Moorwiedervernässung (Bindung von CO<sub>2</sub>, Artenvielfalt) mit Kombination von Artenschutz, Erholung, Landwirtschaft, Landschaftspflege und Agri-PV Anlagen bieten große Potentiale.

Themen wie Klimaanpassung und Klimaschutz sind zentrale Elemente der nachhaltigen Stadtentwicklung. Die aktuell guten Lebensbedingungen in Dachau sollen auch in Zukunft erhalten werden. Dazu ist es notwendig, Elemente der Klimaanpassung wie eine gute Durchgrünung, den Erhalt und Neupflanzung von Bäumen und Dach- und Fassadenbegrünungen allgemein zu implementieren. So können die Luftreinhaltung, Abkühlung, eine Verzögerung des Ablaufs von Regenwasser insbesondere bei Starkregenereignissen gesichert, sowie Elemente der Erholungsvorsorge gesichert werden. Grün hat nachweislich positive Auswirkungen auf den gesundheitlichen Zustand der Bewohnerinnen und Bewohner und fördert die Stadt der kurzen Wege.

Die Grünversorgung innerhalb des Stadtgebietes ist heute heterogen. Einige Bereiche verfügen über eine gute Grünausstattung und Anbindung an die Landschaft, andere finden sich davon abgeschnitten und mit defizitärer Grünausstattung wieder. Für die obere Stadt wurde bereits das freiräumliche Leitbild des „Grünen Bandes um die obere Stadt“ entwickelt. Dieses wird im Landschaftsplan aufgenommen und auf den gesamten Bereich des zentralen Stadtkörpers angewendet. Ziel ist dabei die demokratische Versorgung aller zentralen Stadtbereiche und deren Vernetzung. Über die grünen Ringe werden die Stadtviertel mit den Erholungsräumen über grüne und sichere Wegeverbindungen vernetzt und zusätzliche Grünflächen geschaffen. Durch die Verbesserung der Zugänglichkeit wird der Wirkungsgrad der Freiraumkulisse insgesamt erhöht und die Ungleichheit der Quartiere abgebaut.

Des Weiteren ergeben sich aus der Bestandsaufnahme und -bewertung folgende übergeordnete Ziele:

- Bestehende Lebensräume von Flora und Fauna effektiv schützen und den Biotopverbund entwickeln
- Schutz, Pflege und Entwicklung der Moorgebiete, Wiedervernässung und Renaturierung
- Verbesserung der Grünflächenversorgung und Sicherung wichtiger Wegeverbindungen zur Vernetzung der Quartiere
- Innerstädtische Durchgrünung und Anbindung an die Landschaft sichern und entwickeln
- Schutz klimatisch bedeutender Flächen und Verbesserung der klimatischen Situation im Siedlungsgebiet
- Die Abmilderung der Überflutungen in Folge von Starkregen
- Verbesserung des Zustands der Gewässer, Entwicklung von Gewässerrandstreifen
- Klimaresilienter Umbau bestehender Wälder und Entwicklung neuer Waldflächen
- Erhalt der lokalen Landwirtschaft bei gleichzeitiger Steigerung der Biodiversität durch Extensivierung bestimmter Bereiche

### **Maßnahmen der Landschaftsentwicklung allgemein**

Das Maßnahmenkonzept dient der Umsetzung des erarbeiteten Leitbildes. Die anschließend beschriebenen Maßnahmen sind soweit möglich in der Planzeichnung des Flächennutzungsplans dargestellt. Der Hauptplan des Flächennutzungsplans wurde um einen Landschaftsplan erweitert, der Bestandteil des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan ist.

Übergeordnete Grundlagen für die Maßnahmen sind die Vorgaben aus dem Landesentwicklungsprogramm und dem Regionalplan (s. Kapitel 1 Planungsgrundlagen). Außerdem wurden Vorgaben aus dem alten Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung berücksichtigt.

Die positiven Wechselwirkungen zwischen Schutzgütern sind zu beachten, da die meisten Maßnahmen Auswirkungen auf unterschiedliche Schutzgüter haben. In den Planungsabsichten werden die Maßnahmen bei den Schutzgütern erläutert, für die die Maßnahme die größte Verbesserung herbeiführen soll.

## 17.1 THEMENBEREICH NATURRAUM, GEOLOGIE UND BODEN

### 17.1.1 Bestandssituation

#### Naturraum

Der Landkreis Dachau ist nach der naturräumlichen Gliederung Bayerns zweigeteilt: im nördlichen Bereich das „Donau-Isar-Hügelland“ und im südlichen die „Münchner Ebene“. Beide Räume wurden vorwiegend durch das süddeutsche Molassebecken geprägt, welches im Norden Dachaus als Vortiefe während des Tertiärs den Schutt, der sich heraushebenden alpinen Kette aufnahm und im Süden größtenteils von glazifluvialen Ablagerungen quartärer Schmelzwasserabflüsse und Niedermoorbildungen überdeckt. Die Grenze zwischen den Naturräumen markiert das Ampertal.

Nach den Naturraumuntereinheiten des Arten- und Biotopschutzprogramms gliedert sich das Stadtgebiet in folgende Einheiten: zentral liegt das „Ampertal“ beidseits im Bereich der Amper. Im Norden durchquert das „Donau-Isar-Hügelland“ das Stadtgebiet und im Süden ist es durch die „Münchner Ebene“ geprägt.

#### Ampertal

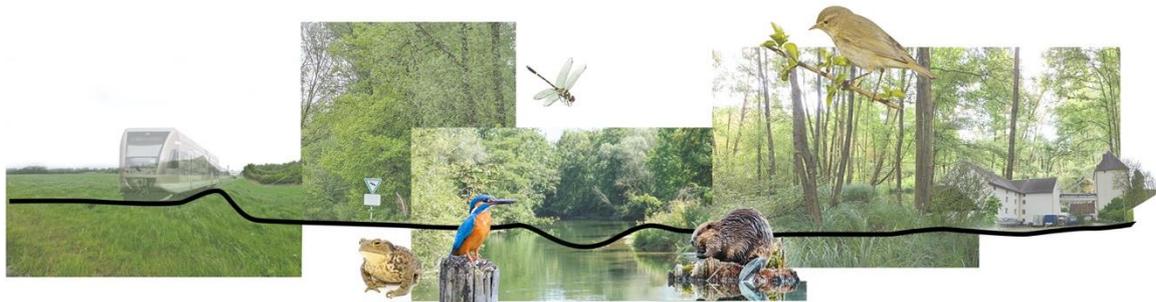


Abbildung 72. Darstellung Ampertal

Der Bund Naturschutz beschreibt das Ampertal wie folgt: „Das breite Tal der Amper durchschneidet innerhalb des Landkreises Fürstfeldbruck von Süd nach Nord drei verschiedene Naturräume – das Ammer-Loisach-Hügelland, das Fürstfeldbrucker Hügelland und die Münchener Ebene. [...] Im Süden des Ampertals liegt das Ampermoos, eines der größten Flachmoore Bayerns. [...] Entstanden ist es, da die Schuttflächen von der Windach einst den nördlichen Teil des Ammerseebeckens abtrennten und danach der natürliche Verlandungsprozess einsetzte. [...] Die Amper selbst zeichnet sich im Ampermoos durch ein sehr niedriges Gefälle und damit geringe Fließgeschwindigkeit aus. In den siebziger Jahren des vorigen Jahrhunderts wurde die Amper im Ampermoos ausgebagert und bei Grafrath aufgestaut. Dies ermöglichte die erwünschte Dampfschiffahrt von Grafrath zum Ammersee. Durch den Aufstau bei Grafrath blieb der hohe Grundwasserstand im Gebiet zunächst erhalten. Nach Aufgabe der Schiffahrt und Verfall der Wehre in der zweiten Hälfte dieses Jahrhunderts tiefte sich der ausgebagerte Fluss um maximal 1,5 m ein. Dies führte zu einer dauerhaften Grundwassersenkung und zu einem Ausbleiben von großflächigen Überschwemmungen.“

gen des Ampermooses, so wie sie früher die Regel waren. Heute tritt die Amper nur noch bei Spitzenhochwässern (z.B. Pflingthochwasser 1999) über die Ufer. [...] Im Holozän erfolgte zudem die Gestaltung der heutigen überwiegend feinkörnigen Auenstufe und die Ausbildung zahlreicher Moore im Auenbereich“.<sup>7</sup>

In Dachau bildet das Ampertal die Zäsur zwischen Münchner Ebene und dem Hügelland und durchzieht das Stadtgebiet von Südwesten nach Nordosten. Entlang der Amper finden sich zahlreiche Erholungsräume und eine hohe Biodiversität. Die Amperauen sind ein wichtiger Biotopvernetzungsraum der Feuchtlebensraumarten. Im inneren Siedlungsbereich sind die Ufer teils stark verbaut und der Flusslauf in seinem Verlauf eingeeengt. Um Hochwasserereignissen vorzubeugen, wird im südlichen Bereich die Anlage von Poldern untersucht.

#### Donau-Isar-Hügelland

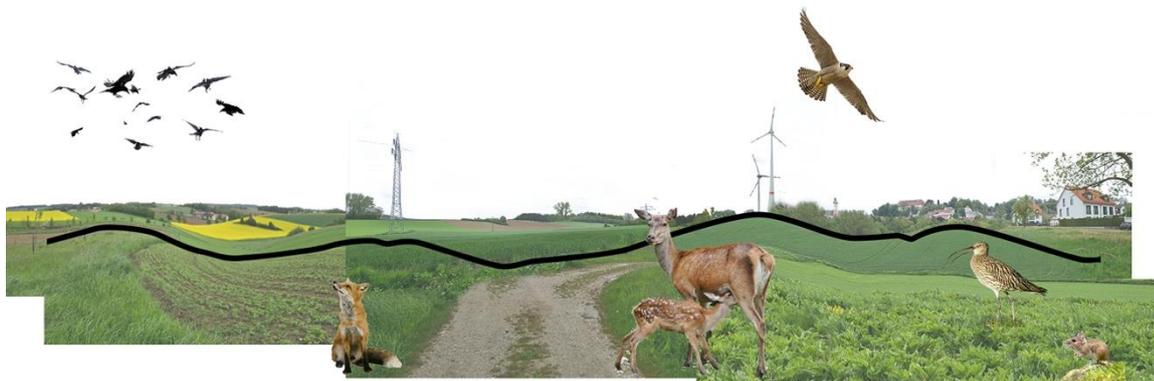


Abbildung 73: Darstellung Donau-Isar-Hügelland

Das Donau-Isar-Hügelland wird vom Bund Naturschutz folgend definiert: „Das geologische Ausgangsmaterial (Muttergestein) ist die Obere Süßwassermolasse, die überwiegend aus sandigen, schluffigen und mergeligen Ablagerungen besteht. Da das Molassebecken mit verschiedenen Ablagerungshorizonten im Tertiär entstanden ist, spricht man auch vom Tertiärhügelland. Es ist durch tektonische Hebungen, den nachfolgenden Abtragungen und periglazialen Umlagerungen entstanden. Die Süd- und Westhänge sind vorwiegend steil ausgebildet und werden durch die Molassesedimente des Muttergesteins gebildet. Die Nord- und Osthänge haben meist eine Löss- bzw. Lösslehmdeckschicht über dem Muttergestein. Auf den flach bis wenig geneigten Flächen mit Löss- und Lösslehmüberdeckung bzw. hohem Mergelanteil dominiert meist intensive Ackernutzung. [...] Reste der früher weiter verbreiteten Grünlandnutzung findet man heute noch in feuchten Senken oder Bachauen (bspw. Am Schweinbach und an der Lappach) und vereinzelt an Hängen. Weniger ertragreiche Standorte, vor allem an steileren Hanglagen und auf Hügelkuppen, sind meist mit Wald bestockt. Insgesamt besitzt der Naturraum jedoch einen relativ geringen Waldanteil. [...] Das Donau-Isar-Hügelland wird durch zahlreiche Bäche und Gräben zur Glonn im Norden und zur Maisach im Südosten hin entwässert. Begradigung und hohe Nährstoffeinträge durch weitgehend fehlende Pufferstreifen zu den angrenzenden, meist intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen haben zu einer deutlichen Beeinträchtigung der Fließgewässer geführt“.<sup>8</sup>

Das Donau-Isar-Hügelland in Dachau ist überwiegend landwirtschaftlich geprägt, mit einigen eingestreuten Ortschaften. Die Anreicherung der teils ausgeräumten Landschaft mit Heckenstrukturen vermindert die Erosionsgefahr und bietet Raum und Rückzugsmöglichkeiten für heimische Pflanzen- und Tierarten. Den

---

<sup>7</sup> Text vom Bund Naturschutz (gekürzt): (<https://fuerstenfeldbruck.bund-naturschutz.de/natur-info-ffb/natur-raeume/ampertal>) zuletzt abgerufen am 20.01.2024

<sup>8</sup> Text vom Bund Naturschutz (gekürzt): (<https://fuerstenfeldbruck.bund-naturschutz.de/natur-info-ffb/natur-raeume/donau-isar-huegelland-tertiaerhuegelland>) zuletzt abgerufen am 20.01.2024

markantesten östlichsten Ausläufer des Hügellandes bildet der Schlosshügel, der weithin sichtbar und abrupt die Grenze zur Münchner Ebene markiert. Die sich ergebenden Sichtbeziehungen haben historischen Wert, sind identifikationsstiftend und unbedingt zu erhalten.

### Münchner Ebene



Abbildung 74: Darstellung Münchner Ebene

Der Bund Naturschutz charakterisiert die Münchner Ebene wie folgt: „Im Osten des Landkreises Fürstentum erstreckt sich die zweitgrößte naturräumliche Untereinheit der Münchener Ebene. [...] Als die Schmelzwasserströme am Ende der Würmeiszeit mit der Amperschlucht bei Wildenroth die Zone der Endmoränen durchbrachen, wurde massenhaft alpines Geschiebe von den Moränen in die Münchener Schotterebene verfrachtet. Die Schottermächtigkeit dieser Ebene nimmt von Süden nach Norden hin ab, weshalb im Süden eher trockene Böden (flachgründige Parabraunerden oder -rendzinen) und im Norden meist entwässerte Niedermoorböden vorkommen. Der grauweiße Almkalk (Kalkausfällung des Grundwassers) kommt beispielsweise in Gröbenzell, Alling oder Maisach vor und kann mehrere Meter Mächtigkeit aufweisen. [...] Die gerade im Norden und Osten des Gebiets zahlreichen Bäche und Gräben sind meist begründet und im Siedlungsbereich vielfach verrohrt. [...] Aufgrund der geologischen Verhältnisse ist die Münchener Ebene ein Schwerpunkt der Niedermoorbildung in Bayern. Durch das Zutage treten der wasserstauenden Molasseschichten des Tertiärs kam es am nördlichen Rand der Schotterebene zur Bildung großflächiger Quell- und Sickermoore wie Dachauer Moos und Erdinger Moos. Das Dachauer Moos reichte ehemals bis etwa Puchheim-Ort [...]“.<sup>9</sup>

Das Dachauer Moos hat mit seiner landschaftlichen Schönheit und Eigenart seit jeher Maler und Künstler in seinen Bann gezogen. Um die Flächen landwirtschaftlich zu nutzen, wurden Gräben gezogen, die die Landschaft gliedern. Die stimmungsvoll wechselnden Lichtverhältnisse waren Motiv für zahlreiche Landschaftsmalerinnen und -maler, um die sich dann ab der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts die Künstlerkolonie bildete. Heute findet sich das westlich gelegene Moorgebiet weitestgehend vom Stadtkörper isoliert und hat durch die baulichen Entwicklungen einiges an Fläche und Qualität eingebüßt. Die stadtnäheren Moorflächen wurden zu großen Teilen in Baugebiete umgewandelt und kontinuierlich weiter entwässert. Dadurch kommt es zu Senkungen, die auf den verbleibenden landwirtschaftlichen Flächen am deutlichsten beobachtet werden können. Im Moorboden werden Pflanzenreste über Jahrtausende unter sehr nassen Bedingungen konserviert und entsprechend nicht zersetzt. Bei Kontakt des Moorbodens mit dem Luftsauerstoff wird die Zersetzung aufgenommen und der Kohlenstoff und der Stickstoff freigesetzt, die den Klimawandel stark begünstigen. Eine Wiedervernässung der Moorflächen wiederum bietet die Chance CO<sub>2</sub> zu binden.

### **Geotope**

Geotope sind einzelne Gebilde, die Einblick in die Erdgeschichte und damit auch in die einzelnen Naturräume geben. Im Stadtgebiet Dachaus befindet sich ein Geotop, welches vom Landesamt für Umwelt (LfU)

---

<sup>9</sup> Text vom Bund Naturschutz (gekürzt): (<https://fuerstentum.bund-naturschutz.de/natur-info-ffb/naturraume/muenchener-ebene-schotterebene>) zuletzt abgerufen am 20.01.2024

aufgenommen wurden. Dessen geowissenschaftlicher Wert wird in vier Stufen eingeteilt – von geringwertig, bedeutend, wertvoll bis besonders wertvoll.

Nordöstlich von Etzenhausen befindet sich ein Molasse-Aufschluss, die eine ehemalige Sandgrube am ehemaligen Amper-Pallhang Leitenberg ist und geschichtete mürbe Sandsteine der Oberen Süßwassermolasse erschließt. Das Geotop wird vom LfU als bedeutend eingestuft.

### **Erosion und Georisiken**

Winderosionsgefahr besteht in Dachau nicht, jedoch Erosion durch Wasser v.a. Starkniederschlag. Die Erosion durch Niederschlag liegt nach der Einschätzung der Landesanstalt für Landwirtschaft vornehmlich im Hügelland bei unter 3,0 t/ha/a, welches die geringste Einstufung ist. Nach dem Agrar-Kartenvierer iBALIS des Bayerischen Staatsministeriums für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten ist die Erosionsgefahr in zentralen bis nördlichen Teilen des Stadtgebiets besonders auf Flächen der Intensivlandwirtschaft mit Ackerbau hoch. Diese Gefahr kann jedoch durch die Nutzung des Großteils der landwirtschaftlichen Flächen als Dauergrünland und dem dadurch bestehenden Halt der Pflanzenwurzeln abgemildert werden.

Weitere Gefahren gehen von Georisiken aus. Vom LfU wurden einige Gefahren für Hangrutschungen im Stadtgebiet dokumentiert: entlang des Südhangs des Dachauer Schlosses nördlich der Brunngartenstraße sowie nördlich der Straße Karlsberg und am Leitenberg nordwestlich des Leitenwegs. In diesen Bereichen stellt das LfU die Anbruchbereiche sowie die Ablagerungsbereiche dar. Weitere punktuelle Gefahren hierfür decken sich in vielen Bereichen mit den bereits genannten Flächen. In der Waldfunktionskartierung wurden u.a. genau im Gebiet des Leitenberges bestehende Wälder als Bodenschutzwald dargestellt, da sie die Gefahren abmildern.

### **Boden und Bodenschutz**

Geologisch gesehen gehört die Stadt zur Region der Münchener Schotterebene im Übergang zum Tertiärhügelland. Der Boden in Dachau besteht größtenteils aus Kies und Sand, die während der Eiszeiten von Gletschern abgelagert wurden. Diese Schotterplatten sind typisch für die Region und haben zur Bildung einer lockeren und durchlässigen Bodenstruktur geführt. Der hohe Grundwasserstand im Osten hat zur Bildung des Dachauer Mooses geführt. Im westlichen Stadtgebiet, im Bereich des Hügellandes dominieren Braunerden und lehmige Böden. Diese sind aufgrund ihrer hohen Tonanteile meistens fruchtbarer als die sandigen Böden.

Das Dachauer Moos erstreckt sich im östlichen Stadtgebiet und ist ein sogenanntes Schotterplattenquellmoor. Mit dem vom Nordrand der schiefen Münchner Ebene nach oben drängendem Grundwasser ist das Dachauer Moos den Niedermooren zuzuordnen. Im Dachauer Moos konnten ursprünglich Torfmächtigkeiten von größtenteils 2m bis zu 5 m vorgefunden werden. Durch die Entwässerung der Flächen in Gräben konnten die Moorflächen als landwirtschaftliche Flächen urbar gemacht werden und werden seit etwa 250 Jahren intensiv genutzt. Die dadurch entstehenden Auswirkungen werden im Kapitel Klima beschrieben.

Die Voraussetzungen für die Entstehung von Boden bilden die darunter liegenden Gesteinsablagerungen aus den verschiedenen Epochen, die in den vorangegangenen Kapiteln erläutert wurden. Durch das Ampertal werden die Bodentypen in zwei Bereiche eingeteilt.

Im Tal der Amper sind besonders Auen- und Schwemmsedimente mit Schotter vorzufinden, im Nordwesten Dachaus Molasse, Talsediment und Kolluvium und im Südosten Dachaus überwiegend Schotter. Detailliertere Beschreibungen der Böden sind folgend aufgeführt:

Im Ampertal selbst befindet sich Kalkpaternia aus Carbonatfeinsand bis -schluff über Carbonatsand bis -kies (Auensediment, braungrau bis graubraun) (Nr. 84a). Das Siedlungsgebiet selbst ist bodenkundlich nicht weiter ausdifferenziert, da dort bebaute Flächen mit einem Versiegelungsgrad von mehr als 70 % vorherrschen (Nr. 997b). In den nordöstlichen sowie südwestlichen Bereichen des Siedlungsgebietes liegen Böden mit Pararendzina aus flachem kiesführendem Carbonatlehm (Flussmergel oder Schwemmsediment) über Carbonatsandkies bis -schluffkies (Schotter) (Nr. 19a) sowie Böden mit humusreicher Pararendzina aus Carbonatsandkies bis -schluffkies (Schotter) (Nr.21) und Braunerde aus Sandlehm bis Normallehm (Flugsand, Lösslehm; örtlich Sandlöss) (Nr. 2b) nur im nordöstlichen Verlauf der Amper.

Im nördlichen Teilstück liegen Böden der Braunerde aus Sandlehm bis Schluffton (Molasse, Lösslehm) (Nr. 8a), unter Wald podsolig, aus (kiesführendem) Reinsand (Molasse) (Nr. 46) und Lehmsand (Molasse) (Nr. 47), aus (kiesführendem) Lehmsand bis Sandlehm (Molasse) (Nr. 48a), aus Lehm über Lehm bis Tonschluff

(Molasse, glimmerreich) (Nr. 50a), (pseudovergleyt) aus Sand (Deckschicht) über Ton (Molasse) sowie (pseudovergleyt) aus Lehm (Deckschicht) über Ton (Molasse) (Nr. 52b).

Zudem befinden sich entlang von Gewässern, wie der Sietenbach, Prittlbach und Webelsbach Bodenkomplexe aus Gleyen und andere grundwasserbeeinflusste Böden aus (skelettführendem) Schluff bis Lehm (Nr. 76b) und Bodenkomplexe aus Syrosem-Rendzina, (Para-)Rendzina und Braunerde (Nr. 56a) sowie Böden mit Kolluvisol aus Schluff bis Lehm (Kolluvium) (Nr. 12a) und welchem aus Sand (Kolluvium) (Nr. 11).

Im südlichen Teilstück ist vorwiegend kalkhaltiger Anmoorgley aus Schluff bis Lehm (Flussmergel) über Carbonatsandkies (Schotter) (Nr. 64c) präsent, doch auch (Acker)Pararendzina aus Carbonatsandkies bis -schluffkies (Schotter) (Nr. 18a), vorherrschend humusreiche (Acker)Pararendzina aus Carbonatsandkies bis -schluffkies (Schotter) (Nr. 18b), humusreiche Pararendzina aus Carbonatsandkies bis -schluffkies (Schotter) (Nr. 21), Rendzina aus Kalktuff oder Alm (Nr. 57), Gley über Niedermoor und Niedermoor-Gley aus Wechsellagerungen von (Carbonat-)Lehm bis Schluff und Torf über Carbonatsandkies (Schotter) (Nr. 67), Kalkniedermoor und Kalkerdniedermoor aus Torf über Substraten unterschiedlicher Herkunft mit weitem Bodenartenspektrum (Nr. 77), vorherrschend Niedermoor und Erdniedermoor (Nr. 78).

Grundsätzlich ist festzustellen, dass das Siedlungsgebiet von Dachau über die ursprüngliche Darstellung hinausgewachsen ist, was zwangsweise mit einer Versiegelung und damit einem vollständigen Verlust der Bodenfunktionen einher geht. Die Böden im Siedlungsgebiet sind heute verschiedene Arten von Technosole, allerdings wären die Bereiche an der Amper Kalkpaternia aus Carbonatfeinsand bis -schluff über Carbonatsand bis -kies (Auensediment, braungrau bis graubraun) (Nr. 84a) und die im südlichen Gebiet kalkhaltiger Anmoorgley aus Schluff bis Lehm (Flussmergel) über Carbonatsandkies (Schotter) (Nr. 64c). Da die Bodenbildung ein sehr langer Prozess ist, der sich über Jahrhunderte strecken kann, ist der Verlust dieser Böden besonders negativ zu bewerten.

Bodendenkmäler der Denkmalliste Dachaus werden im Zuge der Erläuterung des Denkmalschutzes in Tabelle 9 angeführt.

#### **Landwirtschaftliche Standortkartierung**

Die landwirtschaftliche Standortkartierung wurde durch die Bayerische Landesanstalt für Bodenkultur und Pflanzenbau und die Bayerische Landesanstalt für Betriebswirtschaft und Agrarstruktur erarbeitet. Sie wurde im Rahmen der Agrarleitplanung zwischen 1972 und 1981 auf Grundlage von topografischen Karten, Luftbildern und Bodenschätzungskarten erstellt. Dabei wurden die Nutzungseignung, die Ertragsklasse und die Gefällestufe erfasst.

#### Gefällestufen

Der größte Teil der landwirtschaftlichen Flächen weist ein Gefälle der Stufen 1 und 2 zwischen  $\leq 12\%$  und 13-17% Steigung auf; kleinere Bereiche sind mit einem Gefälle von 18-35% steiler. Diese bilden die Geländekante, die den markanten Anstieg des Tertiärhügellandes darstellt.

#### Nutzungseignung

Entsprechend den geologischen, boden- und vegetationskundlichen Gegebenheiten wurde bayernweit die Nutzungseignung in Acker- und Grünlandstandorte unterschieden. Ausgenommen von der Einteilung sind Sonderkulturen und der Weinbau. Die Nutzungseignung ergab, Ackerland mit Abstand den größten Anteil im Stadtgebiet darstellt. In kleinen Bereichen befindet sich Grünland in Folge von Staunässe, hohem Grundwasserstand oder Überflutungen. Dieses befindet sich nördlich von Pellheim, entlang vom Längenmoosgraben, um den Webelsbach, an der Mündung des Prittlbachs, um den Modellflugplatz Dachau und nördlich vom Himmelreichweg.

#### Ertragsklasse

Die Ertragsklassen erstrecken sich zwischen Ertragsklasse 2 „Gute, ein- bis zweischürige Wiesen, Koppelweiden“ bis Ertragsklasse 5 „Sehr gute Mähweiden mit wenig Heunutzung“. Das Spektrum reicht bis zur Ertragsklasse 6 „Intensive Mähweiden“, welche jedoch in Dachau nicht vorhanden ist. Böden der Ertragsklasse 5 befinden sich nordwestlich von Assenhausen, zwischen Steinkirchen und Pellheimer Straße, zwischen Leiteberg und Hebertshausen, nördlich vom Breitengraben, nordwestlich von Mittendorf sowie nordöstlich von Viehhausen. Einen Großteil der landwirtschaftlichen Flächen werden mit der Ertragsklasse 3 und 4 bewertet. Ertragsklasse 3 liegt vermehrt im südlichen Teil von Dachau und Ertragsklasse 4 hauptsächlich

im Norden Dachaus. Böden der Ertragsklassen 2 befinden sich über das gesamte Stadtgebiet verteilt, doch ausschließlich in Gebieten, in denen Grünland genutzt wird.

#### Erzeugungsbedingungen

Die Bewertung der einzelnen Kriterien wird in den sogenannten Erzeugungsbedingungen zusammengefasst. Die Böden der Ertragsklasse 5 decken sich mit Flächen mit günstigen Erzeugungsbedingungen. Benachteiligten Gebiete mit dem Erhalt einer Ausgleichszulage (AGZ) für einen Teilausgleich der ungünstigen Standortbedingungen verlaufen vom Zentrum Dachaus bis in den Süden, spezifische Gebiete vom Südwesten des Stadtgebietes über das Zentrum bis nach Osten um den Großteil des Siedlungsgebietes herum.

### **17.1.2 Bedarfe**

#### **Naturraum**

Die naturräumlichen Eigenarten werden durch Siedlungstätigkeiten sowie durch die Vereinheitlichung durch die intensive Landwirtschaft immer weniger im Stadtgebiet ablesbar.

#### **Geotope**

Geotope sind zu schützen, zu pflegen und zu erhalten.

#### **Erosion und Georisiken**

Durch den Klimawandel ist in Dachau damit zu rechnen, dass aufgrund einer Zunahme von Extremwetterereignissen wie Starkregen, Hangrutsche oder Steinschläge häufiger auftreten werden. Außerdem wird die Wasserspeicherkapazität der Böden durch eine vermehrte Austrocknung abnehmen. Dies begründet sich in der erhöhten Verdunstung durch längere Trockenperioden sowie eine Zunahme versiegelter Flächen. Dadurch fließt tendenziell mehr anfallendes Niederschlagswasser ab.

#### **Boden und Bodenschutz**

Auf empfindlichen Standorten sind vorrangige Maßnahmen des Bodenschutzes zu verfolgen. Dazu gehört sowohl die Extensivierung der Nutzung, als auch die Priorisierung von naturschutzfachlichen Zielen.

#### **Landwirtschaftliche Standortkartierung**

An Geländekanten mit einem höheren Gefälle im Tertiärhügelland muss nachhaltig gewirtschaftet werden, damit es nicht zu Erosionen an Hangkanten kommt. Zudem ist damit zu rechnen, dass die großflächige Ackernutzung bei mittlerer Ertragsklasse und intensiver Bewirtschaftung zu verringerten Erzeugungsbedingungen führen.

### **17.1.3 Planungsabsichten**

#### **Naturraum**

Die in Dachau aufeinanderstoßenden Naturräume und die geologischen Bedingungen haben die bisherige Siedlungsentwicklung stark beeinflusst und prägen unsere Kulturlandschaft. Ziel ist es, die Eigenarten zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln. Ein wichtiger Baustein dazu ist das Thema der Pflege des Landschaftsbildes. Ziel ist es, die naturräumlichen Eigenarten in der Gestaltung der Grünflächen im Siedlungskörper ablesbar zu machen, Sichtachsen zu sichern und die Übergangszone der Siedlung in die Landschaft zu gestalten. Landschaftlich wirksame Gehölzstrukturen zum Beispiel entlang von Gräben sind als zu erhalten dargestellt. Die landwirtschaftlich genutzten Flächen sind als zu erhalten dargestellt und zusätzlich mit geplanten Gehölzstrukturen sowohl landschaftlich als auch hinsichtlich des Biotopwerts und des Bodenschutzes angereichert.

#### **Geotope**

Die Geotope tragen maßgeblich zur landschaftlichen Eigenart Dachaus bei. Als Dokumente der Natur- und Landschaftsgeschichte sowie aufgrund ihrer kulturlandschaftlichen Einbindung sind sie in besonderem Maße erhaltenswert. Das eine „schutzwürdige Geotop“, die vom Landesamt für Umwelt aufgenommen wurden, werden mit einem Punktsymbol im Flächennutzungsplan dargestellt. Es ist ein Molasse-Aufschluss einer ehemaligen Sandgrube mit geschichteten mürben Sandsteinen der Oberen Süßwassermolasse. Das Geotop ist zu erhalten und soweit möglich erfahrbar zu machen.

## **Erosion und Georisiken**

Starkregenereignisse

### Lineare Vegetationsstrukturen entwickeln

Lineare Vegetationsstrukturen dienen sowohl der landschaftlichen Gliederung und Gestaltung als auch der Biotopvernetzung. Dabei sind diese, je nach Landschaftsraum unterschiedlich ausgebildet. Im Moos finden sich lineare Vegetationsstrukturen vorrangig entlang von Gräben und sind in ihrer ökologischen Ausstattung zu verbessern. Im Hügelland dienen die linearen Vegetationsstrukturen auch dem Erosionsschutz, da der Oberflächenabfluss von Wasser abgebremst wird.

Ziel der Maßnahme ist die Pflege und Entwicklung des Landschaftsbildes mit Ergänzung der Strukturen, sowie im Sinne des Arten- und Biotopschutzes eine Verbesserung der landwirtschaftlichen Flächen. Entsprechend sind standortgerechte, heimische Gehölze zu verwenden, die sowohl für die Flora als auch Fauna einen Mehrwert bringen.

## **Boden und Bodenschutz**

### Flächeninanspruchnahme und Versiegelung

Grundsätzlich ist die Tatsache zu beachten, dass die Ressourcen Fläche und Boden endlich sind. Die Inanspruchnahme von Fläche und die meist damit einhergehende Versiegelung hat Wechselwirkungen mit allen Schutzgütern. Die wichtigsten Auswirkungen sind die Erhöhung der Lufttemperatur, der vollständige Bodenverlust und der damit einhergehende Lebensraumverlust für Tiere und Pflanzen sowie das Abfließen anfallenden Regenwassers, das durch die Versiegelung nicht mehr vor Ort versickert werden kann. Da im Stadtgebiet bereits ein sehr großer Teil versiegelt ist, gilt es umso mehr sparsam mit dem übrigen Boden umzugehen. Dies muss bei allen baulichen Maßnahmen unbedingt berücksichtigt werden. Dabei sollten insbesondere Maßnahmen zur Nachverdichtung bereits versiegelter Flächen, wie Stellplatzflächen oder aus der Nutzung gefallene Grundstücke in Betracht gezogen werden. Ein möglicher Ausgleich für bestehende und nicht vermeidbare Versiegelungen von Flächen ist die Entsiegelung an einer anderen Stelle. Um die umgebende Landschaft zu erhalten und nicht durch Siedlung in Anspruch zu nehmen ist dies ein gutes Instrument, da bei der Innenentwicklung auf bereits vorhandene Straßen und andere Infrastrukturen zurückgegriffen werden kann. Allerdings wird durch die Entwicklung innenliegender Grundstücke ebenfalls Boden versiegelt. Schwerer wiegt jedoch die neue Darstellung von 7,6 ha Wohngebieten, 51,2 ha Sondergebieten, 6,2 ha Mischgebiete, 53,6 ha Gewerbegebieten, 33,6 ha Gemeinbedarfsflächen, 7,8 ha Flächen für Erneuerbare Energien sowie 0,7 ha für Ver- und Entsorgung auf aktuell unversiegelten Flächen im Außenbereich. Die genaueren Auswirkungen darauf werden im Umweltbericht beschrieben.

Durch die Darstellung von „Grünflächen, allgemein“, „Flächen für Wald“ und „Flächen für Landwirtschaft“ werden die dort vorhandenen Böden vor einer Versiegelung geschützt. Allerdings ist insbesondere in Landwirtschaftsflächen und Kleingartenanlagen die Bodenfruchtbarkeit durch einen hohen Dünger- und Pestizideinsatz gefährdet. Daher sollte der Eintrag grundsätzlich vermindert werden. Neben der Versiegelung gefährdet Verdichtung den Boden, da dann kaum Bodenlebewesen existieren und er nur wenig Wasser aufnehmen kann.

### Moorböden, Auen und weitere grundwassernahe Bereiche

Auen-, Feucht- und Moorböden sind wegen der besonderen Feuchte- oder Nässeverhältnisse für eine intensive Grünland- und Ackerlandnutzung nicht oder nur bedingt geeignet, da die Bewirtschaftung erschwert wird. Werden diese Bereiche dennoch als Grünland oder Ackerland genutzt wird das Grundwasser stark belastet und zusätzlich verschwindet der Moorboden rapide (durchschnittlich 1,5 cm/Jahr). Bei den Moorböden ist eine Sanierung des Wasserhaushaltes (also eine Wiedervernässung) in Verbindung mit einer extensiven Nutzung dringend zu empfehlen. Dabei entstehen positive Auswirkungen auf den Wasserhaushalt in der Landschaft, das Klima und die heimische Biodiversität. Neue Förderprogramme zur Wiedervernässung von Mooren können von den LandwirtInnen zur Einkommenssicherung genutzt werden. Beispiele dafür sind der Natürliche Klimaschutz (Deutsche Moorstrategie) und die Moor-Klimawirte.

### Waldboden

Im Flächennutzungsplan werden „Flächen für Wald“ dargestellt. Grundsätzlich sind Laub- und Mischwälder bodenfördernde Nutzungsformen für die Bodenbildung und als Erosionsschutz. In Nadelforsten hingegen ist das Bodenleben und die damit einhergehende Bodenbildung nur eingeschränkt vorhanden. Daher gilt es in diesen Bereichen den Laubholzanteil zu erhöhen und den Waldumbau im Sinne des Klimawandels zu fördern.

### Altlasten und Altlastenverdachtsflächen

„Altlasten und Altlastenverdachtsflächen“ sind im Flächennutzungsplan als eigenständiges Planzeichen gemäß §5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB gekennzeichnet. Hinsichtlich der Darstellung der entsprechenden Bereiche wurden neben den Verdachtsbereichen, die derzeit baulich genutzt werden, auch die Gebiete dargestellt, die sich außerhalb einer baulichen Nutzung befinden. Grundsätzlich sollten Bodenkontaminationen untersucht und nach Möglichkeit saniert werden.

Im Flächennutzungsplan werden Flächen als Altlasten und Altlastenverdachtsfläche, wie in Kap. 16.2 Abb. 70 dargestellt.

### **Landwirtschaftliche Standortkartierung**

Ziel ist, eine Vorsorge gegen Erosion der landwirtschaftlichen Flächen besonders entlang der Hangkanten zu betreiben und das Gefälle abzupuffern. Dabei wird ein natürlicher Erosionsschutz mit Vegetation angestrebt, um die Sedimente und Nährstoffe in der Fläche zu halten. Zudem soll, wenn möglich die Vegetation quer zur Hauptwindrichtung stehen, damit auch die Winderosion vorgebeugt werden kann und der Oberboden weniger austrocknet. Dazu sind alternative Bewirtschaftungsformen zur intensiven Landwirtschaft anzustreben.

## 17.2 THEMENBEREICH KLIMA

### 17.2.1 Bestandssituation

Für die Stadt wurde im März 2018 eine „Stadtklimaanalyse Dachau“ vom Büro GEO-NET erstellt. Anschließend wird ein kleiner Überblick über die wichtigsten Punkte gegeben. Genauere Angaben können in der Stadtklimaanalyse selbst eingesehen werden.

Die jährliche Durchschnittstemperatur liegt in Dachau bei 9,6 °C. Die Münchner Schotterebene wirkt als eine Föhngasse aus den Alpen, weswegen eine im bundesweiten Vergleich hohe Anzahl an Tagen mit Sonneneinstrahlung, in Dachau 2.604 Sonnenstunden, gemessen wird. Im bundesweiten Vergleich liegt die durchschnittliche Niederschlagsmenge mit 889 mm/a im oberen Bereich. In Dachau wehen die Winde hauptsächlich aus Westen oder Südwesten ins Stadtgebiet.

Durch die Stadtklimaanalyse konnten die wichtigsten Handlungsräume verortet werden. Stadtgebiete hohen und sehr hohen Gesundheitsrisiken durch Hitze wurden ebenso flächenscharf lokalisiert, wie „Kaltluftentstehungsgebiete“ und die „Kaltluftleitbahnen“, welche für den essenziellen Luftaustausch sorgen. Im Kontext der Klimawandelanpassung ist es obligatorisch, dass diese Flächen in Ihrer klimatischen Funktion erhalten werden.

Im Aushandlungsprozess der Planungen wurde auf die Berücksichtigung klimatischer Belange zugunsten von Flächenausweisungen zur Versiegelung verzichtet. Im Kontext der Klimaanpassung ist besonders die Ausweisung eines 54 ha großen Gewerbegebietes auf Moorboden kontraproduktiv.

In Dachau ist der Großteil an Mooren entwässert. Das ist problematisch, da die CO<sub>2</sub> speichernden Moore durch die Entwässerung klimaschädliche Gase und CO<sub>2</sub> ausstoßen. Wenn Pflanzen in einem intakten Moor sterben, sind sie ganz von Wasser bedeckt und es gibt für die Bakterien, die diese Pflanzen eigentlich zersetzen würden, keinen Sauerstoff mehr. Daher bleiben die Pflanzen erhalten und mit ihnen auch der in ihnen gespeicherte Kohlenstoff. Es wird also im Gegensatz zu Bedingungen ohne Wasser kein Kohlenstoffdioxid an die Atmosphäre abgegeben, sondern entzogen. Sie fungieren somit als Kohlenstoffspeicher und das schon seit vielen Jahrtausenden. Langfristig speichert ein Hektar intaktes Moor zwischen 0,15 und 1,30 t Kohlenstoff im Jahr. Darin liegt jedoch das große Potenzial von Mooren. Durch die Entwässerung gelangt

Sauerstoff an die im Moor enthaltenen Pflanzenreste, wodurch diese von Bakterien zersetzt werden. Der über Jahrtausende gespeicherte Kohlenstoff wird als CO<sub>2</sub> und der ebenfalls gespeicherte Stickstoff als extrem klimaschädliches Lachgas freigesetzt, wodurch der Fortschritt des Klimawandels befeuert wird.

#### Veränderungen durch den Klimawandel

Der Intergovernmental Panel on Climate Change (IPCC) hat 2023 folgende Aussagen zum globalen Klima getroffen: „Menschliche Aktivitäten haben eindeutig die globale Erwärmung verursacht, vor allem durch die Emission von Treibhausgasen. Dadurch lag die globale Oberflächentemperatur im Zeitraum 2011–2020 um 1,1 °C höher als der Wert von 1850–1900. Die globalen Treibhausgasemissionen haben weiterhin zugenommen [...]. Der vom Menschen verursachte Klimawandel wirkt sich bereits auf viele Wetter- und Klimaextreme in allen Regionen der Welt aus. Dies hat zu weitverbreiteten nachteiligen Folgen und damit verbundenen Verlusten und Schäden für Natur und Menschen geführt [...]. Die globalen Treibhausgasemissionen im Jahr 2030, die sich aus den bis Oktober 2021 angekündigten national festgelegten Beiträgen [...] ergeben, machen es wahrscheinlich, dass die Erwärmung im Laufe des 21. Jahrhunderts 1,5 °C überschreitet und erschweren die Begrenzung auf unter 2 °C.“

Der Anstieg der durchschnittlichen Lufttemperatur in Dachau hat weitreichende Folgen für das Klima Dachaus. Wetterextreme in Form von Frühjahrsstürmen werden an Häufigkeit und Stärke zunehmen, wobei insgesamt ein Rückgang des Jahresniederschlags prognostiziert wird. Dies hat u.a. zur Folge, dass die Stromproduktion aus Wasserkraft in der Amper abnehmen wird. Um diverse Risiken aufzuzeigen, die durch den Klimawandel für die Stadt bereits existieren oder zukünftig entstehen bzw. zunehmen werden, sollte eine Strategie zur Anpassung an den Klimawandel in der Stadt Dachau durchgeführt werden.

#### **17.2.2 Bedarfe**

Im Jahr 2018 wurde eine Stadtklimaanalyse durchgeführt und veröffentlicht. Die Ziele und Hinweise wurden in den Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan übernommen. Allerdings wurde in der stadtinternen Abwägung im Bereich der Gewerbeentwicklung Dachau Ost eine höhere Priorität eingeräumt, so dass die Stadtklimaanalyse überarbeitet werden muss, um die Auswirkungen zu integrieren.

Nach der Stadtklimaanalyse sind auf 86,9 % der Siedlungsfläche Dachaus bioklimatisch belastete Siedlungsgebiete festgestellt worden. Dabei werden Maßnahmen zur Verbesserung der thermischen Situation als empfehlenswert bis notwendig und prioritär eingestuft. Zudem ist ein mittlerer bis sehr hoher Bedarf an Anpassungsmaßnahmen wie zusätzlicher Begrünung, Verschattung und Entsiegelung vorhanden, auch für Flächen des fließenden und ruhenden Verkehrs (insb. Fuß- und Radwege sowie Plätze). Dabei sollten gemäß Stadtklimaanalyse ausreichend Ausgleichsräume fußläufig gut erreichbar und zugänglich sein. 85,7 % der bioklimatisch bedeutenden Grünareale sind Frei- und Grünanlagen sowie Freiflächen bzw. siedlungsferne Grünflächen mit wenig Schatten und intensiver solarer Einstrahlung (vorwiegend Rasen- bzw. landwirtschaftliche Nutzflächen). Deshalb wird geraten innerhalb des Siedlungsgebietes verschattende Vegetationselemente zu entwickeln bzw. auszubauen (Erhöhung der Mikroklimavielfalt).

Durch den Klimawandel wird die Hitzebelastung der DachauerInnen und damit einhergehende gesundheitliche Folgen wie Kreislaufschwäche über Schlaf- und Konzentrationsstörungen bis hin zu Herzinfarkten und Schlaganfällen zunehmen. Insbesondere Kinder, Kranke und Senioren sind davon betroffen. Die Sterblichkeit während der Hitzewellen wird aufgrund von Vorerkrankungen der Nieren, des Herz-Kreislauf-Systems oder der Atemwege steigen. Das Robert Koch Institut stellte fest, dass allein im Jahr 2022 in Folge von Hitze 700-1200 BewohnerInnen in Bayern starben.

Zudem werden neue Krankheiten auftreten, die beispielsweise durch die Asiatische Tigermücke übertragen werden. Eine Zunahme von Zecken ist bereits zu verzeichnen, die klimabedingt in den letzten 10 Jahren vermehrt auftraten und ebenfalls Krankheiten übertragen.

Hochdruckwetterlagen können zu einer verstärkten Bildung von bodennahem Ozon und damit einer Zunahme von Luftschadstoffen führen. Durch die Verlängerung der Vegetationsperioden und die Verbreitung neuer Pflanzenarten kommt es zu einer Verlängerung der Pollensaison und einer Zunahme der Pollenmenge, die Allergien steigen lässt.

Durch die Versiegelung weiterer Flächen, wird die Lufttemperatur weiterhin steigen. Dies betrifft insbesondere landwirtschaftliche Flächen, die durch eine Versiegelung nicht mehr zur Kaltluftentstehung und dem Kaltluftabfluss beitragen können. Bereiche, die von stadtweiterer Bedeutung für die Kaltluftproduktion

sind, sind davon besonders betroffen. Werden Gebäude nicht entlang der Hauptwindrichtung ausgerichtet, können sie Wind und Kaltluftströmungen blockieren. Durch die Neuausweisung von Wohn- oder Gewerbe-  
betrieben erhöht sich das Verkehrsaufkommen, was wiederum zu einer Verstärkung der Luftverschmutzung führt. Luftleitbahnen und Durchlüftungsbahnen sind ebenfalls freizuhalten und gegenüber einer Bebauung besonders empfindlich.

Weiterhin besteht im Umgang mit den Moorflächen der Bedarf eines zukunftsfähigen Konzepts, die aktuell vorrangig landwirtschaftlichen Nutzungen mit den Risiken des Klimawandels zu verschränken.

### 17.2.3 Planungsabsichten

Es bestehen zwischen dem Schutzgut Klima und sämtlichen anderen Schutzgütern diverse Wechselwirkungen. Insbesondere die klimatischen Veränderungen durch den Klimawandel führen, wie in der Bestandsaufnahme und -bewertung aufgezeigt u.a. zu Veränderungen in der Landwirtschaft, häufiger auftretenden Starkregenereignissen im Sommer, der Ausbreitung von Pflanzenkrankheiten und Schädlingen sowie zu einer verstärkten Gefährdung der Gesundheit aller DachauerInnen. Klimaverbessernde Maßnahmen wirken sich also auch auf alle anderen Schutzgüter positiv aus.

#### Verbesserung der Grünausstattung

In der Stadtklimaanalyse wurde eine für Städte typische Erwärmung der Innenstadt sowie einiger Gewerbegebiete festgestellt, insbesondere dem Gewerbegebiet Dachau Ost. Da dicht bebaute und stark versiegelte Bereiche Wärme speichern, kühlen sie nachts nur langsam ab. Zusätzlich wird in der Stadt durch Verkehr, Gewerbe und Industrie Wärme produziert. Um nun alle BürgerInnen und insbesondere die vulnerablen Gruppen der Kleinkinder, Senioren und Kranken zu schützen, gilt es Maßnahmen zur Verbesserung der Grünausstattung in bestimmten Bereichen zu ergreifen. Daher werden zwei Schraffuren dafür im Flächennutzungsplan dargestellt:

„Flächen auf denen vordringliche Maßnahmen zur Verbesserung der Grünausstattung und -vernetzung, zur Klimaanpassung und zum nachhaltigen Umgang mit Wasser erforderlich sind“ sind verdichtete Siedlungsbereiche inkl. Gewerbegebieten, die klimatisch-lufthygienisch stark belastet sind und in denen der Luftaustausch maßgeblich durch Bebauung behindert wird. Daher ist die klimatische Situation in diesen Bereichen zu verbessern. Maßnahmen sind: Regenwassermanagement mit oberflächiger Versickerung, Entsiegelung und Anlage von Grünflächen, und Pflanzung von Bäumen. Diese Maßnahmen dienen sowohl dem Entgegenwirken einer Überhitzung als auch der Erholung und Vernetzung und ermöglicht gleichzeitig ökologische Prozesse. Im Sinne der Mehrfachnutzung sind Dächer zu begrünen und auch bei der Errichtung von PV-Anlagen auf Dächern eine Kombination mit Dachbegrünung anzustreben.

„Flächen auf denen Maßnahmen zur Verbesserung der Grünausstattung und -vernetzung erforderlich sind“ sind in Bereichen dargestellt, die in der Stadtklimaanalyse tagsüber eine erhöhte bioklimatische Belastungssituation aufweisen. Maßnahmen dienen vorrangig der Sicherung des Bestandes, der Förderung des klimatischen Ausgleichs und ökologischer Prozesse. Es sind dabei Flächen zu entsiegeln und Grünflächen anzulegen und Bäume zu pflanzen. Regenwasser ist grundsätzlich vor Ort zu versickern. So kann der Gefahr einer zukünftigen Überhitzung entgegengewirkt werden und gleichzeitig eine Verbesserung der Biodiversität und Aufenthaltsqualität erreicht werden. Im Sinne der Mehrfachnutzung sind Dächer zu begrünen und auch bei der Errichtung von PV-Anlagen auf Dächern eine Kombination mit Dachbegrünung anzustreben.

Die Grünausstattung kann folgendermaßen verbessert werden (die Liste ist nicht abschließend):

- Schaffung und Erweiterung von möglichst begrünten Durchlüftungsbahnen
- Sicherung und qualitative Aufwertung begrünter Flächen
- Schaffung von Grünflächen/ Hofbegrünung
- Baumpflanzungen
- Bau von Fassaden- und Dachbegrünung
- Bei Nachverdichtungen Schutz der erhaltenswerten, klimawirksamen Freiraumstrukturen
- Entsiegelungen und andere bodenverbessernde Maßnahmen
- Anlage von Wasserflächen
- Freilegen und Renaturierung der Gewässer im Stadtgebiet

- Erhöhung des Angebots öffentlich nutzbarer, verschatteter Freiräume
- Verwendung möglichst heller Oberflächengestaltung der versiegelten Flächen und Gebäude (Albedo-Effekt)
- Verringerung des Emissionsaufkommens, v.a. durch Verkehr
- Bei Reduzierung des Raums auf Straßen für den Autoverkehr, Umgestaltung verkehrsdominierter Flächen zu öffentlich oder halböffentlich nutzbaren Grünflächen
- Verwendung von Pflanzenarten, die keine oder nur in geringen Mengen biogene Kohlenwasserstoffe freisetzen, die eine Ozonproduktion begünstigen

Es wird empfohlen, bestehende städtische Förderprogramme für Begrünungsmaßnahmen zu erweitern oder neue ins Leben zu rufen. Eine Freiflächengestaltungssatzung kann ebenfalls einen großen Beitrag zur Umsetzung der Maßnahmen leisten. Um den Bestand an öffentlichem Grün weiterhin bei dem gleichzeitig steigenden Pflegeaufwand gut erhalten zu können sowie neue öffentliche Grünflächen überhaupt bauen und pflegen zu können, ist die monetäre und personelle Ausstattung der entsprechenden Abteilungen erforderlich. Außerdem können in einem Freiflächenkonzept Maßnahmen zur Umsetzung festgelegt und Schwerpunkt Handlungsräume definiert werden.

#### Schutz klimatisch wichtiger Bereiche für das gesamte Stadtgebiet

Im Flächennutzungsplan sind Hinweise zu „Hauptströmungsrichtung der Flurwinde in den Grün- und Freiflächen (Flächengröße > 0,35 ha) freihalten“ enthalten. Diese stellen eine nachrichtliche Übernahme aus der Stadtklimaanalyse dar. Die Strömungsrichtungen sind von neuer Bebauung freizuhalten, um die Durchlüftung des Stadtgebietes langfristig zu sichern.

Im Gegensatz zu den klimatisch belasteten Bereichen geht es bei diesen Maßnahmen um den Schutz der Flächen, die bereits positive Auswirkungen auf das Klima von Dachau haben. Da diese Bereiche eine hohe Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsänderungen und Bebauungen aufweisen, ist von einer Siedlungsentwicklung in diesen Bereichen grundsätzlich abzusehen. Dies würde zu bedenklichen klimatischen Beeinträchtigungen führen. Sollten trotz klimatischer Bedenken Planungen in Erwägung gezogen werden, sind dafür klimatisch-lufthygienische Sondergutachten sowie Maßnahmen zur Minimierung der klimatischen Auswirkungen notwendig.

#### Erhalt prägender Grünstrukturen

Im Flächennutzungsplan sind „für das Stadtbild prägende Grünstrukturen“ als zu „erhalten“ dargestellt. Grünflächen prägen das Bild der Stadt und tragen maßgeblich zu ihrer Identität und Lebensqualität bei. Der Erhalt ebensolcher Strukturen, teils in Privatbesitz, ist gemeinwohlorientiert und sichert langfristig die hohe Lebensqualität in Dachau. Große, alte Bäume bieten nicht nur einen Lebensraum für Insekten, Fledermäuse und Vögel, sondern leisten einen wichtigen Beitrag zu einem kühlen Stadtklima. Beispielsweise produziert eine 80-jährige Winterlinde, die 19 m hoch ist und einen Stammdurchmesser von 60 cm aufweist, 32.667 kWh Kühlung im Jahr, was einer Leistung von 208 Kühlschränken entspricht. Außerdem speichert diese Linde 160 kg CO<sub>2</sub>, was gleichzusetzen ist mit einer 11.400 km langen Autofahrt. Des Weiteren produziert sie lebensnotwendigen Sauerstoff für uns Menschen und spendet Schatten. Im Vergleich dazu leistet eine 20-jährige Winterlinde nur 1/10 davon. Vor diesem Hintergrund wird deutlich, wie wichtig es ist, alten Baumbestand zu schützen. Eine Möglichkeit zum Schutz bietet die Ausweisung weiterer Bäume als Naturdenkmäler.

#### Moorrenaturierung zur Reduzierung des CO<sub>2</sub>- und Lachgasausstoßes und zur Verbesserung des Wasser-rückhalts in der Landschaft

Wassergesättigte Moore sind große CO<sub>2</sub>-Speicher, bei Entwässerung (Gräben) und Bewirtschaftung sinkt die Wasserhaltekapazität und durch den Kontakt des Moorbodens mit der Atmosphäre wird das vormals im Boden gebundene CO<sub>2</sub> freigesetzt. Ziel ist die Renaturierung weiter Moorbereiche und die Umwandlung in eine nachhaltige Bewirtschaftungsweise. Dazu gehört auch Agri-PV und die Anlage von Ausgleichsflächen.

Der Wiedervernässung von Mooren kommt eine hohe Bedeutung zu, da entwässerte Moore klimaschädliche Gase und CO<sub>2</sub> ausstoßen und dadurch den Klimawandel befeuern. Wenn Pflanzen in einem intakten

Moor sterben, sind sie ganz von Wasser bedeckt und es gibt für die Bakterien, die diese Pflanzen eigentlich zersetzen würden, keinen Sauerstoff. Daher bleiben die Pflanzen erhalten und mit ihnen auch der in ihnen gespeicherte Kohlenstoff. Er wird also nicht wie sonst als Kohlenstoffdioxid in die Atmosphäre abgegeben, sondern im Gegensatz dazu wird er ihr entzogen. Dadurch fungieren Moore schon seit vielen Jahrtausenden als Kohlenstoffspeicher. Langfristig speichert ein Hektar intaktes Moor zwischen 0,15 und 1,30 t Kohlenstoff im Jahr, worin auch ihr großes Potenzial liegt. Durch die Entwässerung gelangt jedoch Sauerstoff an die im Moor enthaltenen Pflanzenreste, wodurch diese von Bakterien zersetzt werden und der über Jahrtausende gespeicherte Kohlenstoff als CO<sub>2</sub> und der ebenfalls gespeicherte Stickstoff als extrem klimaschädliches Lachgas freigesetzt. Daher sind die entwässerten Moorböden in Dachau unbedingt wieder zu vernässen.

## 17.3 THEMENBEREICH GEWÄSSER UND WASSERHAUSHALT

### 17.3.1 Bestandssituation

#### **Gewässerentwicklung**

##### Fließgewässer

Das Stadtgebiet Dachaus wird durch ein feines Netz aus Bächen, Gräben, der Amper und der Würm durchzogen. Die Amper fließt von Südwest nach Nordost durch das Stadtgebiet. Ihren Ursprung hat sie in den Ammergauer Alpen und sie mündet in die Isar. Als Fließgewässer 1. Ordnung ist sie sowohl für den Stadt- raum, die Identitätsbildung und Geschichte Dachaus als auch den umgebenden Landschaftsraum von großer Bedeutung. Im Südwesten fließt sie zunächst breiter und wird dann im Siedlungsgebiet beengter, wobei sie sich anschließend wieder etwas weitet. Auch die Würm ist ein Fließgewässer 1. Ordnung, die sehr begradigt von Süd nach Nord verläuft. Gewässer 2. Ordnung ist der gerade verlaufende Gröbenbach, der von Süd nach Nord fließt und in die Amper mündet. Alle weiteren Gewässer im Stadtgebiet sind 3. Ordnung und liegen im Einzugsgebiet der Amper.

##### Gewässerstrukturkartierung

In der Gewässerstrukturkartierung des LfUs werden nur wenige Fließgewässer dargestellt, darunter die Amper. In der Kartierung wird deutlich, dass die Amper fast im gesamten Stadtgebiet deutlich bis sehr stark durch Querbauwerke, Uferverbauungen, Gewässerbettveränderungen und weiteren Maßnahmen verändert wurde.

Der Webelsbach ist gering bis vollständig verändert, der Ascherbach mäßig bis stark, die Würm mäßig bis vollständig und der Gröbenbach und Sietenbach deutlich bis vollständig. Die in der Europäischen Wasser- rahmenrichtlinie vorgeschriebene zu erreichende gute Gewässerzustand bis 2027 ist damit kaum realisier- bar.

##### Stillgewässer

In Dachau befinden sich einige Stillgewässer, bei denen es sich fast ausschließlich – mit Ausnahme von Alt- gewässern der Amper – um künstlich angelegte Weiher handelt. Das größte Gewässer ist der Stadtweiher. Fast alle großen Stillgewässer sind eutrophiert und weisen eine hohe Biomasseproduktion auf. Der Stadt- weiher ist ein Baggersee, in welchem gebadet werden kann.

Neben diesen großen Stillgewässern befinden sich auch viele Kleingewässer in Dachau (ohne die Einbezie- hung von Gartenteichen o.ä.). Diese sind meist ausschließlich anthropogenen Ursprungs und wurden als Fisch-, Feuerlöschteiche oder Stauanlagen, Regenrückhalte- oder Absatzbecken angelegt.

## Grundwasserschutz und Hydrologie

### Hochwasser

Im Stadtgebiet wurden 2016 ein Überschwemmungsgebiet entlang der Amper und eins 2019 entlang dem Gröbenbach festgesetzt. Das Überschwemmungsgebiet der Amper erstreckt sich westlich von der Amperbrücke Mittendorf bis nördlichen der Amperbrücke Dachau und die betroffenen Flächen umfassen 1.59 qkm, die sich in Dachau auf 885 Einwohnende auswirken würde. Das Überschwemmungsgebiet des Gröbenbachs verläuft von der B471 durch das Siedlungsgebiet bis zur Mündung in die Amper und hätte Auswirkungen auf 350 Einwohnende. Das Überschwemmungsgebiet des Webelsbaches erstreckt sich von der Augsburgener Straße bis hin zur Amper und würde 120 Einwohnende in Dachau beeinflussen. Durch die Überschwemmung der Würm würden 252 Einwohnende Dachaus betroffen sein. Bereiche, die bei einem 500-jährlichen Hochwasserereignis überschwemmt sind, decken sich bis auf das Gebiet um den Webelsbach mit dem festgesetzten Überschwemmungsgebiet, nur dass diese etwas weiter, besonders im Stadtkern, ausufern. Bei der Amper überschwemmt das extreme Hochwasserereignis 2,45 qkm Fläche und wirkt sich auf 3.238 Einwohnende in Dachau aus.

Hinzu kommen Überschwemmungen in Folge von Starkregenereignissen. Mit 889 mm Niederschlag pro Jahr liegt Dachau bereits im bundesweiten Vergleich im oberen Bereich. Zudem ist mit zunehmenden Starkregenereignissen zu rechnen, die schwer vorhersehbar und räumlich begrenzt sind. Um die davon betroffenen Bereiche zu ermitteln, sollte eine Starkregenanalyse durchgeführt werden mit drei Szenarien von unterschiedlich häufig auftretenden Ereignissen: 30-jährlich und 100-jährlich auftretender Starkregen sowie ein extremer Starkregen.

Weitere Überschwemmungen können in wassersensiblen Bereichen auftreten. Diese sind grundwasser-nahe, zeitweise überflutete Bereiche, wie Auen der Amper und von Bächen, Moorböden (Anmoor, Niedermoore), gewässernahen Bereiche und andere grundwasser-nahe Bereiche. Ein definiertes Risiko, wie oft wassersensible Bereiche überschwemmt werden, liegt nicht vor. Insbesondere bei der Schneeschmelze und bei Starkregenereignissen haben sie jedoch für den Wasserabfluss eine besondere Bedeutung. Durch den Rückhalt von Wasser kann dieses zeitlich verzögert an größere Gewässer abgegeben werden, um das dortige Hochwasser nicht weiter zu verstärken. Diese Bereiche erfüllen auch wichtige Funktionen für die Grundwasserneubildung, da zurückgehaltenes Wasser versickern kann und somit zur Bildung beiträgt. Viele wassersensible Flächen wurden jedoch durch Gräben entwässert, um sie landwirtschaftlich nutzbar zu machen, weswegen sie die genannten Funktionen nicht mehr erfüllen können.

### Trinkwasser

Im Stadtgebiet Dachau befindet sich ein festgesetztes Wasserschutzgebiet (Gebietskennzahl 2210773460000) östlich vom Gewerbegebiet Dachau-Ost 1 mit einer Fläche von etwa 77,6 ha. Dieses wurde mit der Verordnung von 2015 festgesetzt und liegt aber nur zu zwei Dritteln im Stadtgebiet Dachau und zu einem Drittel in Hebertshausen. Die Trinkwasserversorgung kann derzeit noch im gesamten Stadtgebiet gewährleistet werden.

Durch die fortschreitende Versiegelung von Böden wird weniger anfallendes Niederschlagswasser vor Ort versickert, da es in den meisten Fällen in die Kanalisation und die Fließgewässer abgeleitet wird. Dadurch sinkt der Grundwasserspiegel kontinuierlich.

#### 17.3.2 Bedarfe

##### **Konzepte**

Es liegt eine Gewässerentwicklungsplanung für die Gewässer III. Ordnung der Großen Kreisstadt Dachau vor. Darin werden Angaben zu folgenden Bächen gemacht:

- Alte Maisach
- Ascherbach
- Breitengraben
- Gröbenbachkanal

- Längenmoosgraben
- Lodererbach
- Mühlkanal
- Obergrashofer Bach
- Pollnbach
- Prittlbach
- Reschenbach
- Saubach
- Sietenbach
- Tiefer Graben
- Viehgassenbach
- Webelsbach mit Zuläufen
- Würmwerkkanal

Nach dem Aufzeigen der der Bestandsbeschreibung der Bäche sowie deren Bewertung, werden die Entwicklungsziele und Maßnahmen vorgestellt, wobei die übergeordneten Ziele der Entwicklungsplanung die Durchgängigkeit, Einheit, Vielfalt, Dynamik und Individualität sind.

Das Wasserwirtschaftsamt hat 2005 einen Gewässerentwicklungsplan für die Amper und ihre angrenzenden Bereiche aufgestellt. Ziele der Planung sind die natürliche Funktionsfähigkeit der Gewässer mit ihren Auen zu erhalten bzw. wiederherzustellen sowie den vorbeugenden Hochwasserschutz zu gewährleisten. Darin werden Angaben zur Aufwertung der Gewässerstruktur, zur Vernetzung der Amper mit der Aue sowie deren Sicherung als Lebensraum und Biotopverbund festgelegt. Letzterer soll durch die Förderung von standortheimischen Gehölzen, das Entschärfen der Konfliktbereiche im Lebensraum des Bibers durch Nutzungsänderung und -extensivierung, den Erhalt und die Entwicklung wasserabhängiger Landökosysteme sowie auentypischer Landnutzung, den Schutz von Biotopen und Vorrangszonen für Wiesenbrütergebiete und Streuwiesenentwicklung erfolgen. Hinzu sollte der Entwicklungsraum Gewässer erster Ordnung wie der der Amper freigehalten werden für eine Gewässerentwicklung.

#### Veränderungen durch den Klimawandel

Eine schwerwiegende Veränderung ist die Zunahme der Starkregenereignisse, die mit zunehmender Länge der starken Niederschlagsdauer zu mehr Hochwasserereignissen führt. Starkregenereignisse treten vor allem in den Sommermonaten auf, da warme Luft mehr Wasserdampf aufnimmt und so zu den Ereignissen führt. In Dachau konnte in den letzten Jahren bereits eine Häufung solcher Ereignisse verzeichnet werden. Lokale Überschwemmungen und Hangrutsche sind die Folge davon.

Die Überschwemmungsgefahr der Amper wird durch Starkregenereignisse wahrscheinlich leicht steigen, sodass Hochwasser gewässernahe Bereiche beeinträchtigen wird.

Starkregenereignisse treten zwar häufiger im Sommer auf, jedoch sinkt die Niederschlagsmenge insgesamt in den Sommermonaten. Die saisonale Niederschlagsmenge verändert sich dahingehend, dass es im Winter mehr regnet und schneit. Gleichzeitig steigt der Wasserbedarf im Sommer durch die Trockenperioden, nicht nur für die Bewässerung des Stadtgrüns, sondern auch zur Abkühlung der BewohnerInnen. Dafür wird Grundwasser genutzt, das jedoch während langanhaltender Trockenperioden und gleichzeitig steigender Wasserentnahme sinkt.

Die Wassertemperatur von Oberflächengewässern steigt durch die Temperaturzunahme und die Zunahme von Niedrigwasserereignissen, wodurch wiederum die Wasserqualität beeinflusst wird. Im Fall des Stadtweihers führte dies bereits zu einer Veralgung des Weihers.

### 17.3.3 Planungsabsichten

#### Gewässerentwicklung

##### Umsetzung Gewässerentwicklungskonzept Gewässer 3. Ordnung und für Schleißheimer Kanal

Die Gewässerentwicklungsplanung wurde von der Stadt Dachau auf Grund der starken Überformung vieler Bachabschnitte erstellt und beinhaltet Ziele und Maßnahmen zum Erhalt wertvoller Strukturen und Renaturierung. Veränderungen betreffen dabei insbesondere den Rückgang aue- und gewässertypischer Strukturen (Naturschutz) und den Verlust natürlicher Überschwemmungsflächen (Hochwasserschutz).

Der Gewässerentwicklungsplan zum Schleissheimer Kanal wurde vom Verein Dachauer Moos e.V. erstellt. Ziel ist die historische Inwertsetzung bestehender Kanalabschnitte und Neuschaffung eines derzeit verfüllten Kanalabschnittes.

##### Uferrandstreifen Gewässer 3. Ordnung

Die Uferrandstreifen binden den Wasserlauf gestalterisch in sein Umfeld ein und übernehmen wichtige Pufferfunktionen als Schutz der Gewässer hinsichtlich des Eintrags von Nähr- und Schadstoffen. Verbauungen sind möglichst zurückzunehmen und ein natürlicher Wasserlauf zu entwickeln. Die Bepflanzung sollte dem Naturraum entsprechend standortgerecht erfolgen.

#### Grundwasserschutz und Hydrologie

Die Versickerung des anfallenden Regenwassers auf dem Grundstück, sowie der verzögerte Regenwasserabfluss durch Dachbegrünungen haben einen positiven Einfluss auf den Grundwasserschutz, da ein eventuelles Überlaufen des Netzes vermindert wird. Ebenso wird durch die Versickerung von anfallendem Regenwasser der Grundwasserkörper gespeist. Die Wiedervernässung von Moorflächen hat ebenso eine sehr positive Auswirkung auf das Grundwasser und die Hydrologie.

## 17.4 THEMENBEREICH NATUR-, BIOTOP- UND ARTENSCHUTZ / LEBENSBEREICHE FLORA UND FAUNA

### 17.4.1 Bestandssituation

#### Daten

Im Gegensatz zum bisherigen Landschaftsplan kann dieser Landschaftsplan auf keiner aktualisierten Arten- oder Biotopkartierung aufbauen, obwohl aktuelle Datengrundlagen für die Erstellung unerlässlich sind. Daher ist eine Aktualisierung der Biotopkartierung dringend erforderlich, die teilweise auf Aufnahmen bis 1985 zurückgeht.

Die gesamte Biotopkartierung kann im Bayernatlas eingesehen werden, hier werden nur die wesentlichen Ergebnisse zusammengefasst.

Als gesetzlich geschützte Biotope werden eine Reihe von Biotoptypen pauschal vor erheblichen und nachhaltigen Eingriffen geschützt. Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung führen können, sind verboten. Dies ist im BnatSchG im §30 und im BayNatschG im Art. 23 enthalten. Durch eine Änderung des BayNatschG wurden in den Artikel 23 arten- und strukturreiches Dauergrünland sowie extensiv genutzte Obstbaumwiesen aufgenommen. Infolgedessen wurden in Dachau einige Flächen des arten- und strukturreichen Dauergrünlandes kartiert und werden zusätzlich zu den Flächen aus der Biotopkartierung von 2016 mit ca. 7,75 ha dargestellt.

Naturschutzfachliche Aussagen wurden in andere Kapitel insbesondere zu den Gewässern und Waldbeständen integriert (s. Kapitel 3.3 und 3.5). Diese Aussagen basieren ebenfalls auf der Biotopkartierung.

## **Biotopverbund**

Ein Biotopverbund ist ein Netzwerk von unterschiedlichen Biotopen, die miteinander funktional so verbunden, dass der Austausch von Arten und ihrem Genmaterial zwischen diesen Biotopen sichergestellt ist.

Die wichtigsten Handlungsfelder beim Aufbau eines Biotopverbunds sind:

- Erhalt und Schutz bestehender Lebensräume: Es ist wichtig, bereits existierende Lebensräume wie Wälder, Feuchtgebiete, Auenlandschaften usw. zu schützen und zu erhalten. Hierbei spielen Naturschutzgebiete, Nationalparks und andere geschützte Gebiete eine entscheidende Rolle.
- Schaffung von Verbindungen zwischen den Lebensräumen: Durch die gezielte Schaffung von Grünstreifen, Korridoren und Trittsteinbiotopen können getrennte Lebensräume miteinander verbunden werden. Diese Verbindungen ermöglichen den freien Austausch von Arten und erhöhen ihre Mobilität und Anpassungsfähigkeit.
- Renaturierung und Wiederherstellung von Lebensräumen: Durch die Renaturierung von abgeholzten, degradierten oder von menschlichen Eingriffen betroffenen Gebieten können natürliche Lebensräume wiederhergestellt und in den Biotopverbund integriert werden.

Ein Biotopverbund setzt sich aus verschiedenen Elementen zusammen:

- Biotope bestehend aus Schutzgebieten und andere geschützte Flächen (z.B. Kompensationsflächen): Diese bilden die Grundlage des Biotopverbunds, indem sie wertvolle Lebensräume und deren Arten schützen.
- Korridore: Diese stellen physische Verbindungen zwischen den Lebensräumen her und ermöglichen den Austausch der relevanten Arten. Ein Korridor muss dimensional und funktional die Wanderung der Arten gewährleisten.
- Trittsteinbiotope: Diese kleinen, isolierten Flächen können als Zwischenstationen entlang der Verbindungsachsen dienen und bieten Schutz und Nahrung für wandernde Arten. Als eigenständige Biotope sind sie aufgrund ihrer Größe und isolierten Lage nicht geeignet.
- Verbindungsachsen: Diese sind viel kleiner dimensioniert als Korridore. Sie werden entlang von landwirtschaftlich genutzten Flächen, Straßen oder Gewässern angelegt, um einen Schutzstreifen für den Biotopverbund zu schaffen und den Austausch von Arten zu begünstigen.

Ein gut funktionierender Biotopverbund ist von entscheidender Bedeutung für den Erhalt der Biodiversität und die langfristige Überlebensfähigkeit von Arten. Er fördert die genetische Vielfalt, ermöglicht Wanderungen und Anpassungen an veränderte Umweltbedingungen und trägt zur Stabilität und Resilienz von Ökosystemen bei. Gesetzlich wird der Biotopverbund in Deutschland durch § 21 BnatSchG festgeschrieben und durch die EU-Biodiversitätsstrategie erweitert. Diese sieht vor, dass bis 2030 mindestens 30 % der Gesamtfläche geschützt wird. Bezogen auf Dachau ergibt sich daraus ein rechnerischer Flächenbedarf von 10,45 km<sup>2</sup>. Der Biodiversitätsverlust ist neben dem Klimawandel und Extremwetterereignissen die größte Gefahr für die Ökonomie der Zukunft (WEF 2022).

### Flächenangaben

Nachfolgend werden alle kartierten Biotope in Kategorien eingeteilt:

- Gewässerlebensräume
- Offenland-Lebensräume feucht-nasser Standorte
- Offenland-Lebensräume trockener Standorte
- Bäume, Alleen, Gehölze und Hecken
- Grün- und Parkanlagen
- Waldbiotope

Im Vergleich der Flächenanteile aller Biotoptypen bilden alle Feuchtgebiete den größten und alle offene Waldbiotope den kleinsten Flächenanteil.

### **Gesetzlich geschützte Biotope**

Bei gesetzlich geschützten Biotopen gilt es nicht nur diese zu erhalten, sondern auch Einzellebensräume miteinander zu verbinden, um Durchgängigkeiten zu schaffen.

### Gewässerlebensräume

In der Biotopkartierung werden gesetzlich geschützte natürliche und naturnahe Fließgewässer wie Teile der Würm sowie das Fließgewässer nördlich Lüß dargestellt. Diese befinden sich um das Siedlungsgebiet herum.

Gesetzlich geschützte vegetationsfreie Wasserflächen in geschützten Stillgewässern befinden sich im ehemaligen Baggersee südlich von Herbertshausen, im Angelgewässer östlich Augustenfeld und im Dachauer Moos nordwestlich Obergrashof. Des Weiteren wurden Klein-, Groß- und Landröhrichte am Längenmoosgraben, Sietenbach, nördlich von Webling, am Webelsbach, um Steinkirchen, am Leitenberg, in der Nähe der Amper, auf dem ehemaligen Abbaugelände östlich Obermoosswaige, am Entwässerungsgraben im Hebertshausen Moos, am Kalterbach sowie auf dem ehemaligen Schießplatz Hebertshausen kartiert.

### Offenland-Lebensräume feucht-nasser Standorte

Alle kartierten Offenland-Lebensräume feucht-nasser Standorte sind gesetzlich geschützt. An verschiedenen Stellen sind besonders wertvolle Biotope wie extensiv genutztes Grünland vorhanden. Sie bieten auch für regional bedeutsame Heuschrecken- und Tagfalter-Arten sowie überregional bedeutsame Tagfalter Lebensraum. Dies beinhaltet Standorte wie den Leitenberg, den ehemaligen Schießplatz Hebertshausen, das Gelände der Bereitschaftspolizei in Dachau, Extensivgrünland östlich Mitterndorfs, das ehemalige Abbaugelände östlich Obermoosswaige sowie den Entwässerungsgraben im Hebertshausen Moos.

Pfeifengraswiesen sind an der Amper-Hartholzaue südlich der Kläranlage verteilt. Seggen- und binsenreiche Nasswiesen (Sumpf) befinden sich u.a. am Webelsbach, am Leitenberg, in der Nähe der Amper, östlich Günding, östlich Mitterndorf und am Graben im Hebertshausen Moos östlich Dachau. Je extensiver diese genutzt werden, desto hochwertiger sind sie für den Artenschutz.

Feuchte oder nasse Hochstaudenfluren sind vorwiegend am Obergrashofer Bach, am Saubach und am Graben im Hebertshausen Moos in Dachau zu finden. Kleinbinsenreiche Initialvegetation wächst auf dem Trainingsgelände der Bereitschaftspolizei in Dachau, nördlich Lüß sowie nördlich Gröbenried.

### Offenland-Lebensräume trockener Standorte

Bei den Offenland-Lebensräumen trockener Standorte sind in Dachau arten- und strukturreiches Dauergrünland sowie basenreiche Kalkmagerrasen vorhanden. Sie gehören zu den seltensten Lebensräumen Dachaus. Magere Altgrasbestände und Grünlandbrache befindet sich am Leitenberg, zwischen Würmmühle und Kläranlage in Dachau-Ost und am Trainingsgelände der Bereitschaftspolizei in Dachau. Basenreicher Magerrasen ist nördlich von Gröbenried kartiert.

### Bäume, Alleen, Gehölze und Hecken

In der Gruppe der Bäume, Alleen, Gehölze und Hecken sind nur Feuchtgebüschstandorte gesetzlich geschützt. Feuchtgebüsche befinden sich meist in Gewässernähe oder in Tallagen beispielsweise am Abbaugewässer östlich Augustenfelds sowie im Hebertshausen Moos östlich Dachaus. Diese Gruppe von Biotoptypen hat eine hohe Bedeutung für das Stadtklima und das Landschaftsbild. Weiterhin bieten Altbaumbestände wichtigen Lebensraum für Insekten, Fledermäuse und Vögel.

### Grün- und Parkanlagen

In der Gruppe der Grün- und Parkanlagen gibt es keine geschützten Biotope. Dennoch sind einzelne Bestandteile wie Baumgruppen und artenreiches Grünland auf dem Dachauer Golfplatz in der Biotopkartierung erfasst. Alle Parkanlagen in Dachau erfüllen wichtige Funktionen für die Erholung, die Naturwahrnehmung und das Stadtklima.

### Waldbiotope

Im Hebertshausen Moos östlich Dachaus ist ein Sumpfwald vorhanden sowie ein mesophiler Laubwald am Leitenberg.

## Artenvorkommen

In Dachau leben einige Vogelarten u.a. der Mauersegler, Gartenrotschwanz, Grauschnäpper, Star und Stieglitz, die auch alle am Schulzentrum Dachau-Ost gesichtet wurden sowie der kleine Eisvogel, welcher am Gröbenbach vorkommt.

Zwei Fledermausarten, die besonders durch den Weiher nördlich des Weges nach Hebertshausen zu erwähnen sind, sind der Abendsegler sowie die Bartfledermaus.

Bekannte Biberreviere befinden sich u.a. an der Würm westlich der Entsorgungsfirma Fink und am Weiher nördlich des Wegs nach Hebertshausen. Zu Konflikten mit Landwirten kommt es immer wieder, da die Biber die Gewässer aufstauen und angrenzende Bereiche dadurch überflutet werden.

Im Gewerbegebiet südlich des Schleißheimer Kanals besteht eine Kolonie der europaweit geschützten Zau-neidechse. Sie kommt ebenfalls am Bahnhof Dachau Stadt West, der Streuobstwiese an der Gröbenrieder Straße sowie der Ausgleichsfläche Bardtke und Scherer (nordöstlich Würmmühle) vor.

Offenland-Lebensräume feucht-nasser Standorte besitzen in Dachau v.a. eine Bedeutung für Heuschrecken- und Tagfalterarten. Die wesentlichen regional bedeutsamen Habitate für Heuschrecken, die teilweise in der Roten Liste Bayerns geführt werden, sind die Würm bzw. die Reschenbachau und die ehemalige Mülldeponie der Schinderkreppe für die Langfühler-Dornschecke sowie das Feuchtbiotop im Stadtwald Dachau-Etzenhausen für die Langflügelige Schwertschrecke. In Feuchtgebieten, in denen Zielarten für diese bereits fehlen, ist dies als Zeichen für eine starke Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes zu werten.

Neben vielen anderen Tagfalter stehen der Idas-Bläuling, Silbergrüner Bläuling, Zwergbläuling, Kurzschwanziger Bläuling, Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling, kleiner Würfel-Dickkopffalter, Malven-Dickkopffalter und die Goldene Acht auf der Roten Liste Deutschland/Bayerns. Diese kommen vorwiegend auf Ausgleichsflächen, alten Streuobstwiesen, im Moos sowie in FFH-Gebieten vor. Im Hinblick auf die Erfolgsaussichten bei Neuschaffung von Lebensräumen ist bedeutsam, dass die Populationsdichte offenbar noch so hoch ist, dass auch neugeschaffene Biotopflächen relativ rasch besiedelt werden können.

Zudem gibt es zahlreiche andere Insektenarten in Dachau, wie beispielsweise die Helm-Azurjungfer, die Kleine Harzbiene, die Brunthummel, die Gelbrand-Wanze, der Bläulicher Erlenblattkäfer und die Gelbfuß-Zwergschwebefliege.

Ein kartiertes Habitat des Laubfroschs ist das Hörhammer Moos und eines des Kammmolchs das FFH-Gebiet Ampertal.

Hinzu wurden in Gewässern des FFH-Gebiets Ampertal der Huchen, Schlammpeitzger und Frauenerfling gesichtet sowie die Bachmuschel und die Bauchige Windelschnecke.

## Naturschutz

### Landschaftsschutzgebiete

#### *Amperauen mit Hebertshausener Moos und Inhauser Moos (DAH-04)*

Das Landschaftsschutzgebiet umfasst 1.965,34 ha und durchzieht den Stadtbereich von Südwest nach Nordost zusammenhängend entlang der Amper auf voller Länge. Es endet jeweils im Norden und Süden an der Stadtgrenze. Im südlichen Stadtgebiet werden die Bereiche um des Stadtweihers und -waldes einbezogen. Im Osten Dachaus erstreckt sich das Landschaftsschutzgebiet über das Hebertshausener Moos im kompletten Bereich östlich des Gewerbegebietes Dachau-Ost.

Im bedeutenden Auwaldgebiet der Amperau sind vielfältige Auenlebensräume und auentypische Landschaftsbilder vorhanden, deren Ausläufer sich nördlich der Amper zwischen Etzenhausen und Würmmühle befinden. Neben der Auwaldbestockung selbst sind hier die eingelagerten Altgewässer und Auenwiesen zu

nennen. Die Amperaue bietet Lebensraum für Tiere wie Biber, Gänsesäger, Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling, Eisvogel und Kammolch. Manche Bereiche des Auwaldes werden noch von der Amper überschwemmt, die Altgewässer sind jedoch vom Fluss abgetrennt und werden nur noch bei Hochwasser überflutet. Das Landschaftsschutzgebiet erstreckt sich im Wesentlichen auf dem Fluss und dem begleitenden, schmalen Auwaldband.

Das Schutzgebiet sichert die wichtige Biotopverbundachse entlang der Amper und schützt die Stadt vor Hochwasser, da es in vielen Bereichen im festgesetzten Überschwemmungsgebiet liegt. Außerdem ist es für die regionale Erholung u. a. durch den Amperradweg von Bedeutung und sorgt außerdem für eine gute Durchlüftung des Stadtkörpers, da die Amper als Luftleitbahn dient. Das Gebiet liegt außerdem zu großen Teilen im Regionalen Grünzug.

Das Gebiet wurde u. a. aus folgenden Gründen ausgewiesen: Gewährleistung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, insbesondere Sicherung eines hohen Grundwasserstandes, Erhalt des Grünlandanteils und Sicherung der standortgerechten landwirtschaftlichen Nutzung; Bewahrung der Schönheit, Vielfalt und Eigenart des Landschaftsbildes, insbesondere Erhalt der Auenlandschaft mit ihren Altwässern und kleinflächigen Bruchwäldern sowie Sicherung der Hecken, Waldteile und bachbegleitenden Grünstrukturen; Erhalt des besonderen Erholungswertes für die Allgemeinheit. Der Schutzzweck ist wesentlich die Lebensstätten für die freilebende Tierwelt und besonders für bodenbrütende Vogelarten vor Störungen zu schützen.

#### Geschützter Landschaftsbestandteil

Im Norden Dachaus sind geschützte Landschaftsbestandteile vorwiegend Eichenbestände und Eichenreihen in Assenhausen und Pellhausen. Im Siedlungsgebiet südlich der Amper befinden sich zwei geschützte Landschaftsbestandteile sowie eins in der Kleingartenanlage Dachau.

#### Naturdenkmäler

Bei einem Naturdenkmal handelt es sich um ein unter Naturschutz stehendes natürlich entstandenes Landschaftselement. Bestimmte Erscheinungsformen der Natur sollen damit aus ökologischen, wissenschaftlichen, naturgeschichtlichen oder heimatkundlichen Gründen oder aufgrund ihrer Seltenheit, Eigenart oder Schönheit unter Schutz gestellt werden. Naturdenkmäler sind gem. § 28 Bundesnaturschutzgesetz (BnatSchG) und den jeweiligen Länder-Naturschutzgesetzen festgesetzte Einzelschöpfungen der Natur (Naturgebilde) oder entsprechende Flächennaturdenkmale von bis zu 5 ha, deren besonderer Schutz erforderlich ist.

#### *Flächige Naturdenkmäler*

<b>ND-Nr.</b>	<b>Bestandstyp</b>	<b>Beschreibung</b>	<b>Flächengröße (m<sup>2</sup>)</b>
1	Allee, Baumreihe, Baumgruppe	Lindenlaubengang auf Flst. 1 Gmkg. Dachau	527
2	Allee, Baumreihe, Baumgruppe	Lindenallee beidseitig der Lindenstraße; Flst. 281; 281/1; 282/2; 282/3; 1247/22; 1247/24 Gmkg. Dachau	2009
3	Allee, Baumreihe, Baumgruppe	Baumgruppe mit Linden; Rotbuchen; Eiche und Esche auf Flst. 20 Gmkg. Dachau	616

*Punkthafte Naturdenkmäler*

**ND-Nr. Beschreibung**

1	1 Eiche auf Flst. 770 Gmkg. Pellheim
2	1 Eiche auf Flst. 100/4 Gmkg. Pellheim
3	1 Eiche auf Flst. 381 Gmkg. Etzenhausen
4	1 Esche auf Flst. 625/3 Gmkg. Dachau
5	1 Linde u. 4 Rotbuchen auf Flst.10/2 Gmkg. Dachau
6	1 Kastanie u. 2 Linden auf Flst. 370 Gmkg. Dachau
7	5 Eichen durch Einzelanordnung auf Flst. 1056 Gmkg. Günding
8	Baumgruppe mit 4 Kastanien und 1 Linde auf Flst. 223 Gmkg. Dachau
9	1 Eiche auf Flst. 1037 u. 1157/2 Gmkg. Günding
10	1 Eiche auf Flst. 1095/2 Gmkg. Günding
11	1 Linde auf Flst. 680 Gmkg. Dachau
12	1 Pappel auf Flst. 246 Gmkg. Dachau
13	Baumgruppe mit 5 Kastanien und 1 Esche auf Flst. 259 Gmkg. Dachau
14	2 Rotbuchen auf Flst. 246 Gmkg. Dachau
15	1 Blutbuche auf Flst. 720 Gmkg. Dachau
16	1 Linde auf Flst. 84/2 Gmkg. Dachau
17	1 Linde auf Flst. 350 Gmkg. Dachau
18	2 Sumpfyypressen auf Flst. 344 Gmkg. Dachau
19	1 Rotbuche auf Flst. 834/4 Gmkg. Dachau
20	1 Eibe auf Flst. 846/6 Gmkg. Dachau
21	2 Rotbuchen auf Flst. 834/6 Gmkg. Dachau
22	1 Rotbuche auf Flst. 834 Gmkg. Dachau

23	1 Rotbuche auf Flst. 422 Gmkg. Dachau
24	Baumgruppe mit 3 Kastanien.; 1 Esche und 1 Ahorn auf Flst. 946/4 Gmkg. Dachau
25	1 Blutbuche auf Flst. 1980 Gmkg. Dachau
26	1 Eiche auf Flst. 520/3 Gmkg. Etzenhausen
27	2 Eichen auf Flst. 519/5 Gmkg. Etzenhausen
28	2 Silberpappeln auf Flst. 1434 Gmkg. Dachau
29	1 Silberpappel auf Flst. 1435/222 Gmkg. Dachau

Alle Naturdenkmäler in Dachau sind Bäume, Baumgruppen, Baumreihen und Alleen. Hierbei sind vor allem Linden, Eichen, Eschen und Rotbuchen vertreten. Einige Eschen sind jedoch in den letzten Jahren vom Eschentriebsterben betroffen gewesen und daher ausgefallen.

#### Bäume

Die meisten Bäume stehen im Siedlungsgebiet und haben, neben wichtigen Funktionen für das Stadtbild, auch eine wichtige klimatische Bedeutung. Außerdem bieten sie Lebensraum für Insekten, Fledermäuse und Vögel und sind dadurch ein wichtiger Bestandteil im innerstädtischen Biotopverbund.

Durch die leicht hervorgehobene Lage im Hügelland ist die Eiche südlich von Viehhausen in der großflächigen Ackerflur sehr exponiert. In Erscheinung tritt auch die große Linde eingerahmt von umliegenden Wohnhäusern auf dem kleinen Platz in der Färbergasse und wirkt umso ausladender. Eine markante Struktur im Stadtgebiet ist der lineare Lindenlaubengang am Hofgarten, der diesen von der weitreichenden Aussicht bis hin zu den Alpen von der Hangkante des Dachauer Schlosses trennt.

#### Baumschutzverordnung

Am 01.09.2022 trat die Baumschutzverordnung in Kraft, um Bäume im Stadtgebiet aufgrund ihrer vielfältigen klimatischen und naturschutzfachlichen Funktionen zu erhalten. Geschützt werden Bäume mit einem Stammumfang von mehr als 100 cm und mehrstämmige Bäume ab einem Stammumfang einer der Stämme über 80 cm. Des Weiteren sind folgende Bäume eingeschlossen: Ersatzpflanzungen, die aufgrund dieser Verordnung gepflanzt wurden. Davon ausgenommen Bäume in Baumschulen und Gärtnereien, Bäume in Gartenparzellen von Kleingartenanlagen, Wald im Sinne des Waldrechts sowie fachgerechte Maßnahmen zur Pflege und zum Erhalt von Bäumen nach den anerkannten Regeln der Technik. Sollten durch die Verordnung geschützte Bäume gefällt werden sind dafür Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

#### **Ausgleichs-, Ersatzmaßnahmen und Ökokonto**

Durch die Ausweisung von Baugebieten im Rahmen der Bauleitplanung, durch den Straßen- oder Leitungsbau oder sonstige Vorhaben entstehen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft, die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erfordern. Dies ist gemäß §§ 13ff. Bundesnaturschutzgesetz geregelt. Verursacher von Eingriffen in Natur und Landschaft haben unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder in sonstiger Weise zu kompensieren (Ersatzmaßnahmen), wobei der Ausgleich dem Ersatz vorzuziehen ist. Dies hat zum Ziel, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes auch außerhalb der besonderen Schutzgebiete zu erhalten. Im Stadtgebiet befinden sich Ökokontoflächen und festgesetzte Flächen für Ausgleichsmaßnahmen.

## 17.4.2 Bedarfe

### Beeinträchtigungen

Biotope werden durch Düngereintrag, Erholungsnutzung mit einer zu hohen Nutzungsfrequenz, durch Zerschneidung beispielsweise durch Straßenbau oder sogar das komplette Auslöschen von Biotopen durch Überbauung beeinträchtigt. Der Eingriff in die Biotope stört Lebensgemeinschaften, Arten und Populationen, sowie den Verbund von Lebensräumen.

Gewässerlebensräume sind zwar in großer Zahl im Stadtgebiet vorhanden, sind jedoch vergleichsweise wenig entwickelt oder zu stark beeinträchtigt. Insbesondere durch die Veränderungen des Flusslaufes der Amper sowie die angrenzenden Siedlungsbereiche ist die Biotopverbundachse entlang der Amper vorgeschädigt. Die Feuchtlebensraumtypen in Dachau weisen bayernweit die höchste Verlustbilanz auf und sind daher stark gefährdet.

Außerdem werden viele Gräben in regelmäßigen Abständen geräumt, was für Flora und Fauna problematisch ist, da diese beim Ausräumen komplett verloren gehen.

Das Hebertshäuser Moos wird durch die Begradigung des Obergrashofer Baches, des Kalterbachs sowie des Saubachs hydrologisch beeinträchtigt. Außerdem werden Teile davon immer noch intensiv bewirtschaftet. Nährstoffeinträge gefährden besonders die Bereiche von Dauergrünland mit feucht-nassem Standort. Darüber hinaus stellt die Aufgabe von Pflegemaßnahmen eine akute Gefährdung dar.

Bei zahlreichen Biototypen liegen Gefährdungen und ungünstige Entwicklungsprognosen vor. Weiterhin kommen bestimmte, naturräumlich zu erwartende Biototypen nur mehr in geringer Zahl oder in vorgeschädigtem Zustand vor. Faunistisch wertgebende Artvorkommen sind teilweise auf individuen schwache Populationen reduziert.

Dies weist auf eine schnell fortschreitende Verschlechterung der vorhandenen Biotope hin. Über den Erhalt der restlichen Biotope hinaus, sind unbedingt Maßnahmen zur Entwicklung und Wiederherstellung von Lebensräumen sowie den Ausbau des Biotopverbundsystems notwendig. Dies betrifft insbesondere Gewässer- und Feuchtbiotope sowie Trocken- und Magerstandorte im Offenland.

### Planerische Konzepte

#### Rahmenplanung Grün-Blau

In der „Rahmenplanung Grün-Blau“ von 2007 werden die angrenzenden Nutzungen der Gewässer Dachaus nach Naturnähe, Gewässerschutzfunktion und Lebensraumangebot bewertet. Dabei fällt auf den Sietenbach, den Prittlbach, den Breitenbach, den Längenmoosgraben, den Pollnbach, den Viehgassengraben, den Forellenbach, den Ascherbach, den Tiefer Graben, den Schleißheimer Kanal, den Saubach sowie den Obergrashofer Bach überwiegend eine geringe Bewertung. Eine durchschnittlich mittlere Bewertung wird dem Webelsbach, der Alten Maisach, dem Gröbenbach und der Würm zugeteilt. Eine höhere Beurteilung haben die Amper sowie der Kalterbach. Die Stadtweiher sowie andere kleinere Stillgewässer haben eine mittlere bis hohe Naturnähe, Gewässerschutzfunktion und Lebensraumangebot.

Eine Einzelmaßnahme ist die „Entwicklung Unteres Augustenfeld“ von 2009 die das Ziel hat, eine positive Gestaltung der Eingangszonen am Stadtrand, wohnortnahe Erholungsmöglichkeiten in einem ruhigen Raum, ökologische Durchlässigkeit zwischen dem Siedlungsraum und der freien Umgebung, die ökologische Vernetzung im Dachauer Moos und Lebensraum für große Artenvielfalt zu schaffen sowie die Fischdurchlässigkeit der Würm herzustellen.

#### Grünes Band um die Obere Stadt

Die wichtigsten städte- und landschaftsplanerischen Zielfunktionen des Leitbildes „Das Grüne Band um die Obere Stadt“ von 2008 sind die Verhinderung des Siedlungszusammenwuchses der historischen Ortsteile,

ein besseres Kleinklima in den angrenzenden Stadtteilen, die Bewahrung der Grenzen der Siedlungsausdehnung, die Sicherung von wertvollen Sichtachsen, ein fußläufig erreichbarer Naherholungsraum der Dachauer Einwohnenden, die Freihaltung von Flächen für Lebensräume wildlebender Arten sowie die erfahrbare Artenvielfalt im Wohnumfeld und die Herstellung von Verbindungen zu anderen Grünzügen.

Das „Konzept für die naturnahe Gestaltung des westlichen Stadtrands von der Amper bis zum Udldinger Hügel“ von 2010 sieht vor, die Mittendorfer Amperaue zu einer extensiven Auennutzung zu fördern, nördlich der Brucker Straße eine naturnahe Ortsrandgestaltung zu schaffen, nördlich der Ziegelei Helfer den Naturschutz als Rekultivierungsziel vorzusehen sowie die landwirtschaftliche Feldflur entlang neuer Wege zu bereichern.

#### Dachau denkt weiter

Im räumlichen Leitbild Dachau von „Dachau denkt weiter“ (2019) wird sich von den Bürgerinnen und Bürgern gewünscht, dass besonders viel Natur schnell mit dem Fahrrad erreichbar ist, das Dachauer Moos als Naherholungsgebiet besser erschlossen und Naturräume besser vernetzt werden, genauso wie Freiräume für Sport und Spiel sowie mehr Baumpflanzungen gegen Luftschadstoffe. Dabei sind Klima- und Artenschutz eng aneinandergeschnitten.

#### **17.4.3 Planungsabsichten**

Um eine zukunftsfähige, nachhaltige Lebensgrundlage zu schaffen, ist insbesondere der Erhalt der Biodiversität, wo möglich, und die Wiederherstellung von Biodiversität essenziell. Hierfür wurden gesetzlich geschützte Biotopflächen in den Plan aufgenommen. Zudem wurde im Bereich der landwirtschaftlichen Flächen des Hügellandes eine Erweiterungskulisse für potenzielle Heckenpflanzungen geplant.

Die Inanspruchnahme großer Moorflächen im östlichen Stadtgebiet erhöht den Ausgleichsbedarf enorm. Entsprechend kommt der Suche nach Kompensationsflächen und der Ausbildung sinnvoller Biotopflächenvernetzungen eine vorrangige Bedeutung zu.

Auch werden die Themen Zugang zu Natur und Landschaft, Umweltbildung und Besucherlenkung auf Grund des hohen Interesses der Öffentlichkeit immer wichtiger.

#### Suchraum Kompensationsflächen

Einige bisher ungeschützte Flächen, die jedoch ein hohes naturschutzfachliches Potenzial aufweisen, konnten in einen Suchraum für potenzielle Ausgleichsflächen eingebunden werden, um so einen potenziellen Schutz in Aussicht stellen zu können. Entsprechend wird im Flächennutzungsplan ein Suchraum für Kompensationsflächen dargestellt.

Da sich Biotopflächen innerhalb von wenigen Jahren stark verändern können und auch das Vorkommen von Arten stark variieren kann, sollte bei jedem Bauvorhaben eine detaillierte aktuelle Kartierung durchgeführt werden.

Damit der regionale Grünzug des Dachauer Moses mit seinen klimatisch relevanten Flächen und der Erholungswert der Landschaft langfristig gesichert werden kann, wurde 2019 beschlossen die Gebietskulisse des Landschaftsschutzgebietes „Amperauen mit Hebertshauser Moos und Inhauser Moos (DAH-04)“ zu erweitern. Die Erweiterungsfläche liegt zwischen der Würm, der Schleißheimer Straße, dem Gebiet Tiefer Graben und der B 471 und wird im neuen Flächennutzungsplan der Stadt Dachau mit aufgenommen.

#### Veränderungen durch den Klimawandel

Durch die steigenden Temperaturen finden invasive Neobiota oft günstige Verbreitungsbedingungen vor. Damit werden Tiere, Pflanzen und Pilze bezeichnet, die durch den Menschen verbreitet werden und natürlicher Weise nicht vorkommen. Sie verdrängen häufig heimische Arten. In Dachau breitet sich das Drüsige Springkraut in den Wäldern aus und kann nur schwer bekämpft werden.

Außerdem geht mit der Lufttemperaturerhöhung auch eine Erhöhung der Gewässertemperatur einher, welche wiederum in Dachau beispielsweise zu einer Veralgung des Stadtweiher führte. Auch die vielen Feuchtlebensräume Dachaus sind dadurch sowie durch längere Trockenperioden gefährdet. Insbesondere Nasswiesen, Pfeifengraswiesen und Niedermoore sind davon betroffen. Die Verlängerung der Vegetationsperiode wirkt sich in Dachau noch nicht auf eine Verschiebung von Lebensräumen aus.

#### Wertvolle Flächen für den Arten- und Biotopschutz

Wertvolle Flächen für den Arten- und Biotopschutz dienen in erster Linie dem Schutz und der Entwicklung von Natur und Landschaft. Die unterschiedlichen Naturräume Dachaus treffen im Stadtgebiet aufeinander und bilden ganz verschiedene Lebensräume aus, die in einem Biotopverbund zusammenhängen und wechselwirken. Dargestellt sind Gebiete, die besonders repräsentativ für den jeweiligen Natur-/ Landschaftsraum sind und / oder eine herausragende Arten- und Biotopausstattung aufweisen. Ziel ist es, diese Naturräume in ihrer Eigenart zu erhalten und die Vernetzung von fachlich hochwertigen Flächen zu stärken.

Die gekennzeichneten Flächen sind für ein effizientes Habitatverbundsystem notwendig und bieten eine wertvolle Grundlage für zukünftige Ausgleichsflächen. Eine extensive Erholungs- oder landwirtschaftliche Nutzung ist dabei nicht ausgeschlossen.

#### Grünverbindung entwickeln

Die Grünverbindungen beziehen sich sowohl auf Wegeverbindungen als auch auf ökologische Vernetzungen, gliedern die Siedlungsbereiche und vernetzen innerstädtische Freiräume bis in die Landschaft. Verbesserungsmaßnahmen beziehen sich sowohl auf eine weitere Begrünung der Achsen und Erhöhung der ökologischen Qualität als auch auf den Ausbau des Langsamverkehrs. Vorhandene Straßenbäume sind zu erhalten und neue zu pflanzen.

#### Uferrandstreifen Gewässer 3. Ordnung

Die Uferrandstreifen stellen wichtige ökologische Vernetzungsachsen dar, binden den Wasserlauf gestalterisch in sein Umfeld ein und übernehmen wichtige Pufferfunktionen hinsichtlich der Vernetzung von Biotopen und Artenvorkommen. Verbauungen sind möglichst zurückzunehmen und ein natürlicher Wasserlauf zu entwickeln. Die Bepflanzung sollte dem Naturraum entsprechend standortgerecht und mit hohem Wert für Flora und Fauna erfolgen.

## 17.5 THEMENBEREICH LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT

### 17.5.1 Bestandssituation, inklusive Konflikte

#### **Landwirtschaft**

Ein Großteil des Stadtgebietes von Dachau wird landwirtschaftlich genutzt. Gemäß des Bayerischen Landesamtes für Statistik betrug der Anteil 2020 mit 37.837 ha ca. 65,3 % des Stadtgebietes. Bis auf einzelne Ausnahmen sind intensive Ackerflächen vorherrschend, insbesondere im Hügelland. Das Ackerland wird überwiegend mit Getreide bestellt. Der Dachauer Betrieb Obergrashof, der im Moorbereich liegt, wirtschaftet nach den Richtlinien der biologischen Landwirtschaft sowie dem demeter-Standard. Im vorherigen Kapitel wird die landwirtschaftliche Standortkartierung mit den Erzeugungsbedingungen ausführlich beschrieben, die sich aus der Bodenertragsklasse, der Gefällestufe und der Nutzungseignung zusammensetzt. Der Großteil der Flächen weist durchschnittliche Erzeugungsbedingungen auf.

Der Artenschwund in intensiv bewirtschafteten Landwirtschaftsflächen ist vielfach belegt. Dies wird auch in Dachau deutlich, da hier wertvolle Feuchtbiopte immer weiter verschwinden. Die Feuchtlebensraumtypen weisen hier bayernweit die höchste Verlustbilanz auf und sind daher stark gefährdet. Ein Teil davon ist auf die Eutrophierung von Gewässern durch eine starke Düngung der umgebenden landwirtschaftlichen Flächen zurückzuführen.

Auch landwirtschaftliche Flächen werden in Folge von Starkregen überflutet, vorwiegend entlang von Bachläufen, in Senken und Mooren und anderen feuchten Böden.

Zudem werden zahlreiche Moorflächen intensiv genutzt, wodurch eine Entwässerung dieser Flächen stattfindet, obwohl eine durchgängige Nässe der Moore relevant für eine CO<sub>2</sub>-Speicherung ist.

Seit der letzten Fortschreibung des Flächennutzungsplans 1988 wurden weitere Siedlungsflächen auf ehemals landwirtschaftlichen Flächen entwickelt, wodurch die Möglichkeit der landwirtschaftlichen Nutzung durch den Abtrag von Humus und Verdichtung der unteren Bodenschichten für immer verloren gegangen ist.

### **Forstwirtschaft**

Im Jahr 2020 betrug der Waldanteil im Landkreis Oberallgäu laut Bayerischem Landesamt für Statistik 35 %, in der Stadt Dachau mit 9.616 ha und damit 16,6 % des Siedlungsgebietes jedoch deutlich weniger. Daher gilt die Stadt als waldarmes Gebiet.

Die potenzielle natürliche Vegetation ist in Amper- und Würmnähe Zittergrasseggen-Stieleichen-Hainbuchenwald. Südlich der Amper besteht das Gebiet aus Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald, nördlich aus Hainsimsen-Buchenwald.

### Waldfunktionskartierung

In der Waldfunktionskartierung wird deutlich, welche unterschiedlichen Funktionen die Wälder in Dachau erfüllen. In den folgenden Abschnitten werden diese erläutert.

### Klimaschutz

Einige Wälder tragen zum lokalen Klimaschutz bei. Sie schützen angrenzende Nutzungen vor Kaltluftschäden, Temperatur- und Feuchtigkeitsextremen sowie nachteiligen Windeinwirkungen. Diese Wälder befinden sich östlich von Etzenhausen entlang der Amperaue bis zur Stadtgrenze, östlich vom Gewerbegebiet Dachau-Ost Richtung Hackermos, zwischen Dachau-Süd und der B 471, der Stadtwald sowie die Waldstücke um den Stadtweiher und südlich von Mittendorf and der Amper entlang.

### Erholung

Der Großteil der Wälder dient in Dachau der Erholung. Davon ausgenommen sind die Waldflächen im Norden und Osten Dachaus. Problematisch ist die Sicherstellung der Verkehrssicherheit, die Erreichbarkeit und Zugänglichkeit der Wälder sowie das Unverständnis von Bürgerinnen und Bürgern gegenüber den Bewirtschaftungsformen des Forstamtes.

In der Waldfunktionskartierung wird der Erholungswald in zwei Stufen unterteilt. Intensitätsstufe I wird als Wald definiert, der sich vor allem in der Umgebung von Siedlungsbereichen befindet und von vielen Menschen zur Erholung aufgesucht wird, sodass Maßnahmen zur Lenkung des Besucherstroms erforderlich sind. Waldflächen solcher Art befinden sich östlich von Etzenhausen die Amper begleitend mit einer stadtweiten Bedeutung durch die gute Radwegeverbindung. Gleiches gilt für den Stadtwald, das Birkenwäldchen und die Stadtweiher umliegenden Wälder mit den naturnahen Szenerien.

Wälder mit der Stufe II werden ebenfalls für die Erholung genutzt, jedoch weniger intensiv als in Stufe I. Diese befinden sich zwischen Wurmühle und der Stadtgrenze im Osten sowie dem Platzöderweg und der Amper. Abweichend von der Darstellung in der Waldfunktionskartierung werden die Wälder der Stufe II tatsächlich intensiv zur Erholung genutzt und könnten daher auch in Intensitätsstufe I eingeordnet werden.

### Lebensraum

Ein paar Waldflächen in Dachau haben eine besondere Bedeutung als Lebensraum und für die biologische Vielfalt. Eine Besonderheit bilden die Waldteile südlich von Mitterndorf, da dort noch Feuchtwaldflächen

vorhanden sind. Das Waldgebiet des unteren Holzes bietet noch in Teilstücken einen Feuchtwald mit einem degenerierten Moorstandort.

### Landschaftsbild

Landschaftsbildprägende Wälder befinden sich oft in exponierten Lagen. Auch von Weitem sichtbare Waldränder in waldarmen Gebieten bereichern das Landschaftsbild. Deshalb werden Wälder wie das Untere Holz und das Sigmertshauer Holz in der Waldfunktionskartierung als landschaftsbildprägend dargestellt.

#### **17.5.2 Bedarfe**

##### Änderungen der landwirtschaftlichen Nutzung durch den Klimawandel

Die Zunahme von Trockenperioden führt zu einer höheren Verdunstungsrate und trocknet dadurch den Boden zusätzlich aus. Starkregenereignisse schaden zusätzlich der Ernte, da der zuvor ausgetrocknete feste Boden die Wassermassen nicht aufnehmen kann. Auf der anderen Seite hat sich die Vegetationsperiode bereits um 2 bis 3 Wochen verlängert, was – sofern die Bewässerung gesichert ist – grundsätzlich zu höheren Erträgen führen kann. Da die Häufigkeit von Hagelunwettern zunimmt, nehmen gleichzeitig die dadurch entstehenden Schäden in der Landwirtschaft zu.

##### Änderungen der Forstwirtschaft durch den Klimawandel

Durch die zunehmenden Temperaturen werden Trockenschäden steigen. Dies führt in den Wäldern Dachau aktuell noch zu keinen Veränderungen. Da die Niederschlagsmengen in etwa gleich bleiben, aber die Temperatur steigt, kommt es aktuell sogar zu einer Ertragssteigerung in den Wäldern.

Grundsätzlich ist jedoch zu erwarten, dass die Vitalität der Bäume abnehmen wird und sich gleichzeitig neue Krankheiten wie die Rußrindenkrankheit und Schadinsekten, u.a. Borkenkäfer, ausbreiten. Die Rußrindenkrankheit ist nicht nur für Bäume, sondern auch für den Menschen schädlich, da es durch das Einatmen der Sporen zu einer Entzündung der Lungenbläschen kommen kann. Durch die Verlängerung der Vegetationsperiode können die Borkenkäfer mehrere Generationen ausbilden. Grundsätzlich werden Pilz- und Käferarten zunehmen, wovon in besonderem Maße die Fichte betroffen ist. Aber auch bei Buche und Ahorn kommt es zu Trockenschäden und neuen Krankheiten. Ebenso wird das Eschentriebsterben zunehmen.

Invasive Neobiota wie das Drüsige Springkraut und der Japanische Staudenknöterich breiten sich in den Dachauer Wäldern bereits aus.

Weitere Waldschäden in Dachau entstehen durch Wind, Sommergewitter und Nassschnee. Da die Häufigkeit von Hagelunwettern zunimmt, nehmen gleichzeitig die dadurch entstehenden Schäden in der Forstwirtschaft zu.

#### **17.5.3 Planungsabsichten**

Für neue Bauvorhaben und Projekte werden Flächen primär der Landwirtschaft in Anspruch genommen. Das geplante Gewerbegebiet Dachau Ost entzieht den landwirtschaftlichen Flächen Dachaus etwa 54 ha ertragreichen Boden.

Wälder sind natürliche CO<sub>2</sub>-Speicher, wirken kühlend, produzieren Frischluft und tragen zum Grundwasserschutz bei, sie bieten Lebensräume für wild lebende Arten und sind ein wichtiger Baustein der Erholungsvorsorge und wirken identitätsstiftend. Dabei sind viele Waldflächen durch den Klimawandel und eine fehlende Wasserverfügbarkeit geschädigt, insbesondere Monokulturen sind davon betroffen. Es besteht der Bedarf des sukzessiven Waldumbaus, der in den nächsten Jahren umgesetzt werden muss, um nachhaltige Schäden der Wälder und deren Funktion als Luftfilter, Frischluftproduzent und Kühlschränke sowie ihre Relevanz für Natur und Erholungsvorsorge zu sichern.

Die Strukturierung der landwirtschaftlichen Flächen durch Heckenpflanzungen bilden sowohl einen Erosionsschutz, sie erhöhen die Biodiversität und wirken als Trittsteine für wild lebende Arten. Durch die Struk-

turierung der Landschaft erhöht sich die Qualität des Landschaftsbildes und die Erholungsfunktion der Landschaft wird verbessert. Dabei ist insbesondere im Hügelland der Bedarf an weiterer Strukturierung der landwirtschaftlichen Flächen zu verzeichnen, die im Zuge des Landschaftsplans umgesetzt werden sollen.

## 17.6 THEMENBEREICH ERHOLUNG UND LANDSCHAFTSBILD

### 17.6.1 Bestandssituation

#### Grünflächen

Die Stadtgestalt Dachaus ist von der Topographie, den Naturräumen und ihren Grünflächen geprägt. Sie tragen ebenso wie die Gebäude zur Identität einer Stadt, sowie durch ihren Erholungswert maßgeblich zum Wohlbefinden der Bevölkerung bei. Grünflächen sind öffentliche Orte, in denen sich die Stadtbevölkerung begegnen und erholen kann. Gerade im Zuge der Ausweisung neuer Baugebiete ist die doppelte Innenentwicklung Garant einer nachhaltigen und lebenswerten Stadtentwicklung. Die Multicodierung der Grünflächen als Erholungsraum (Integration), Naturraum (Biodiversität, Arten- und Biotopschutz) und Schwamm (Wasserhaushalt, Stadtklima) wird dabei in den immer dichter werdenden Siedlungsräumen immer wichtiger. Unterschiedliche Erholungsformen haben unterschiedliche Raumansprüche. Die Verfügbarkeit von qualitätvollen Erholungsräumen erhöht die Umweltqualität und Lebensqualität in der Stadt und verbessert damit maßgeblich das Wohlbefinden der Bevölkerung. Dies ist auch zunehmend im Wettbewerb um qualifizierte Arbeitskräfte von Bedeutung.

Dabei ist es entscheidend, Grünflächen unterschiedlicher Größe im Stadtkörper zu erhalten. Diese gehen von der wichtigen nachbarschaftlichen Ebene der wohnungsnahen, kleinen Grünflächen, über kleinere Parks, die auf Quartiersebene den Anlaufpunkt bilden und mit unterschiedlichen Nutzungsmöglichkeiten ausgestattet sind, bis hin zu großen Parks, die für die Gesamtstadt relevant sind. Ebenso erholungsrelevant ist auch die Erholung in der freien Landschaft.

In Dachau stoßen 3 große Naturräume aufeinander (siehe Kapitel 3.2.1), deren Eigenarten in den Grünflächen Dachaus ablesbar sind.

In Dachau gibt es folgende Typen von Grünflächen:

- Parks und Erholungsanlagen
- Freizeit und Erholung
- Verkehrsgrün

Des Weiteren sind die Schulhöfe am Nachmittag geöffnet und ergänzen dadurch das Freiraumangebot.

#### Parks und andere Erholungsanlagen

Sie dienen im Wesentlichen der Erholung und sind als öffentlich zugängliche Freiflächen Teil der notwendigen „grünen Infrastruktur“ Dachaus. Je nach Größe, Lage und Nutzungsangebot übernehmen sie unterschiedliche Funktionen. Dabei sind die Parks und Erholungsanlagen in Dachau nicht alle gleichermaßen aufwändig gestaltet, ausgebaut und intensiv gepflegt. Vielmehr bieten naturnahe Grünflächen mit einer extensiven Pflege auch Naturerlebnis als eine Form der Erholung an. Der Reiz liegt hier im naturnahen, nicht gärtnerisch gestalteten oder gepflegten Zustand. Beispiele hierfür sind die Grünfläche am Stadtweiher und der Stadtwald. Der Zugang zum Wasser am Stadtweiher bedeutet eine maßgebliche Qualität in der Erholungskulisse Dachaus.

Dazu gibt es in Dachau einige Parkanlagen im klassischen Sinn, bei denen folgende von besonderer Bedeutung sind: der Hofgarten am Dachauer Schloss, die Carl-Thiemann-Anlage, der Moorbad-Park Dachau, der Fondi-Park und der Amperspielplatz.

#### Spezielle Grünflächen

Spezielle Grünflächen übernehmen wichtige Funktionen, die sich nicht vorrangig auf die allgemeine Nutzbarkeit, sondern auf deren Wert für das Landschaftsbild und den Naturhaushalt beziehen. Dazu gehören

auch private Grünflächen mit besonderem Wert und Ortsrandeingrünungen, die als artenreiche Hecken und Gehölzstrukturen sowohl naturschutzfachliche als auch landschaftsbildpflegerische Wirkung entfalten. Die abschirmende und abschließende Funktion der Ortsrandeingrünung gestaltet entsprechend des Übergangs in die Landschaft und bildet einen klaren Siedlungsrand aus. Diese zumeist auf privaten Flächen liegenden besonderen Grünflächen übernehmen als Trenngrün besondere Funktionen, die dem Landschaftsschutz und der Artenvielfalt dienen.

Ebenfalls fallen in diese Kategorie Grünflächen, die eine abschirmende Funktion zwischen unverträglichen Nutzungsarten erfüllen sollen (z.B. Verkehrsbegleitgrün, Immissionsschutzgrün, Eingrünungen). Auch diese Grünflächen sind Teil des städtischen Freiraumsystems. Sie haben bei geeigneter Gestaltung eine wesentliche stadtoökologische Bedeutung und können als Wegeverbindungen dienen. Die für die jeweilige Zweckbestimmung ggf. erforderliche Bebauung ist unter Beachtung des jeweiligen Charakters der Grünfläche auf ein verträgliches Mindestmaß zu beschränken.

### **Landschaftsbild und landschaftliche Erholung**

Grundsätzlich entspricht das Landschaftsbild in Dachau einer ehemaligen Mooslandschaft mit Gräben und Feldgehölzen. Dabei geht die Amper mit ihren begleitenden Auwäldern, Feucht- und Streuwiesen fließend in die nachfolgende Moorlandschaft über. Im Gegensatz dazu stehen die intensiv genutzten Acker- sowie Grünlandflächen, insbesondere des Hügellandes. Die Vielzahl an natürlichen Strukturen fügt sich zu einer attraktiven Erholungslandschaft zusammen und prägt die landschaftliche Eigenart Dachaus. Für die Erholung in Dachau ist neben den öffentlichen Grünflächen vor allem die umgebende Landschaft von Bedeutung, die attraktive landschaftliche Lage trägt in hohem Maße zur Lebensqualität in Dachau bei.

Das Ortsbild des Siedlungsgebietes wird durch Infrastrukturen wie Straßen und Bahngleise, dem Ensemble der Altstadt, Wohngebieten und dem großen zusammenhängenden Gewerbegebiet Dachau-Ost geprägt. Dazwischen befinden sich natürliche Gegebenheiten wie die Amper und die an dem Dachauer Schloss hervortretende Topografie.

Direkt an das Siedlungsgebiet grenzen landschaftlich sehr hochwertige Bereiche wie die Amperaue südlich vom Mittendorf sowie um Wurmmühle, der Stadtweiher sowie das Hügelland nordwestlich von Etzenhausen an. Sie sind von den angrenzenden Wohngebieten schnell erreichbar und eignen sich aufgrund ihrer attraktiven Ausgestaltung besonders für Aufenthalt, Bewegung und Naturerlebnis. Diese Eigenschaften geben ihnen ihre stadtweite Bedeutung. Um diese naturnahen Räume auch weiterhin zu sichern, ist es erforderlich, dass der Biotop-/ Artenschutz und die Erholungsnutzung ausbalanciert werden.

### **Landschaftsprägende Denkmäler**

In Dachau gibt es acht landschaftsprägende Denkmäler. Dabei handelt es sich um Baudenkmäler, Bodendenkmäler oder Ensembles, deren Optik oder Funktionalität in einem größeren, als Landschaft zu beschreibenden Raum wirken. Dazu zählen: die Dachauer Altstadt mit dem Dachauer Schloss, die Pfarrkirche Sankt Jakob, der Waldfriedhof, der Schleißheimer Kanal, die Pfarrkirche Mariae Himmelfahrt, der KZ-Friedhof, der SS-Schießplatz Hebertshausen und das ehemalige Konzentrationslager Dachau. Alle diese landschaftsprägenden Denkmäler werden im Bayerischen Denkmaltatlas gelistet.

### **Aussichtspunkte und Sichtachsen**

Insbesondere das landschaftsprägende Denkmal der Pfarrkirche Sankt Jakob sowie das Dachauer Schloss sind von weither sichtbar und liegen in zahlreichen Sichtachsen aus verschiedenen Richtungen. Von dort aus kann man weit über das nördliche Hügelland und die südliche Münchner Schotterebene mit Alpenpanorama blicken, die für die Erholung von hoher Bedeutung sind. Die meisten Aussichtspunkte mit Blick auf die Stadt befinden sich entlang des Hügellandes zwischen Webling und Wurmmühle sowie auf den Hügeln um den Stadtweiher.

## **Landschaftsschutzgebiete**

Grundsätzlich sind alle Teile der Landschaftsschutzgebiete in Dachau wertvolle Erholungsräume. Sie werden im Kapitel Naturschutz genauer beschrieben. Die Amperaue bietet im westlichen und nordöstlichen Abschnitt der Amper mit ihrer lockeren Bewaldung und den dazwischenliegenden Wiesen sowie der guten Erschließung durch Fuß- und Radwege eine besondere Erlebnisqualität. Die östlich an das Siedlungsgebiet angrenzenden Überbleibsel der Moorlandschaft sind ebenfalls von großer Bedeutung für die Erholungsnutzung. Der Ammer-Amper-Radweg, der entlang des Flusslaufs mit seinen Auwäldern und offenen Auen führt, ist von überregionaler Bedeutung. Aber auch die Wege auf der gegenüberliegenden Ampenseite sowie der RadlRing München am Schleißheimer Kanal werden viel von Radfahrenden und Spaziergehenden genutzt. Im Siedlungsgebiet ist die Amper oft nur schwer zugänglich und daher wenig erlebbar.

Auch der Stadtweiher bietet einen hochwertigen Erholungsraum, der durch den angrenzenden Wald von der Umgebung abgeschirmt wird. Wege umrunden die Weiherlandschaft mit Verlandungszonen. Dieser Bereich ist aktuell bereits gut besucht.

### Bereiche mit hohem landschaftlichen Erholungswert

Die nordwestlich an das Siedlungsgebiet angrenzende Landschaft ist durch eine offene Landschaft mit übriggebliebenen Waldstücken, offenen Wiesen- und Ackerflächen und den Bachtälern des Sietenbachs, Prittlbachs und dem Webelsbachs geprägt. Verschiedene Spazier- und Radwege führen über die sanften Hügel und werden teils von Spaziergehenden und Radfahrenden genutzt.

Dachau liegt auf einer Höhe über dem Meeresspiegel zwischen 470-535 m ü. NN. Hochpunkte im Stadtgebiet sind der hohe Berg, der Dachauer Schlossberg, der Weblinger Buckel, die Erhöhung bei Pullhausen und die Erhöhung des Sigmertshauer Holz. Auffällig ist die gute Erschließung im südlichen Teil durch Rad- und Fußwege, wohingegen die Wege Richtung Norden immer weniger werden.

Der Badeplatz am Stadtweiher bietet mit dem Blick auf die umstehende Vegetation attraktive naturnahe Erholungsmöglichkeiten, allerdings ist dieser nur teilweise über das Dachauer Radwegenetz an das Stadtgebiet angebunden.

Das Gebiet des Hebertshauer Moores im Dachauer Osten ist ein weiterer stadtnaher, attraktiver Bereich. Das Landschaftsbild ist geprägt durch eine kleinteilige, malerische Struktur von Wiesen- und Ackerflächen, die über leitende Gehölzstrukturen gegliedert werden. Wegen einer schlechten Durchwegung ist dieses Gebiet bisher noch wenig von Erholungssuchenden genutzt.

Die am Stadtrand liegenden Auen der Amper mit ihren Auenwäldern und -wiesen werden intensiv von Spaziergehenden und Radfahrenden genutzt. An der Amper befinden sich neben Zugängen zum Wasser weitere Erholungsmöglichkeiten wie der Künstlerweg Dachaus und den Amper-Spielplatz.

### Bereiche mit mittlerem landschaftlichen Erholungswert

Der Landschaftsabschnitt nördlich von Etzenhausen liegt zwar mit seinen sanften Hügeln und Aussichtspunkten nahe dem Siedlungsgebiet, allerdings bieten die ausgeräumten Ackerflächen mit schlechter Durchwegung wenig Möglichkeiten für die Erholung.

Der direkt anschließende Bereich östlich des Gewerbegebietes Dachau-Ost ist zwar landschaftlich sehr hochwertig durch das angrenzende Moorgebiet, jedoch nur wenig durch Wege erschlossen und das Landschaftsbild aufgrund der nur zaghaft durch Gehölzstrukturen verstellten Gewerbegebietskulisse beeinträchtigt. Die attraktiven Gehölzstrukturen entlang des Saubachs sind dabei nicht durch einen parallel verlaufenden Weg erschlossen.

Die südöstlichen Siedlungsbereiche sind durch die Würm und dem Tiefer Graben sowie durch mehrere kleine Weiher geprägt. Die durch Gehölzsäume gefasste Wiesenlandschaft ist im südlichen Bereich durch den Lärm der B 471 vorbelastet. Einzelne Rad- und Fußwege sind vorhanden, jedoch sind diese ausbaufähig.

Der Bereich um das südwestliche Siedlungsgebiet von der Amper, bietet um den Stadtweiher bis hin zu der Bahntrasse weite Blicke über die Felderwirtschaft und weniger gut durch Wander- und Radwege erschlossen. Auch hier ist das südliche Gebiet durch den Lärm der B 471 belastet.

Die Landschaft nördlich von Mittendorf bis zum Webelsbach weist zwar hochwertige landschaftliche Strukturen auf, ist jedoch nicht von Rad- und Fußwegen erschlossen und durch den südlichen und östlichen Straßenlärm belastet.

### **17.6.2 Bedarfe**

#### **Vorschlag Landschaftsschutzgebietsausweisung**

Die Stadt Dachau beabsichtigt die Ausweisung eines neuen Landschaftsschutzgebietes „Südlich Schleißheimer Straße / Westlich des Bereichs Tiefer Graben“, das als Erweiterung der Gebietskulisse für das bereits bestehende Landschaftsschutzgebiet „Herbertshauser Moos und Krenmoos“ vor, welches auf Karlsfelder Flur liegt. Der Bedarf liegt in der Sicherung wertvoller und zusammenhängender Flächen für die Erholung, an der Engstelle zwischen den Siedlungsbereichen und im Zuge der weiteren Siedlungsentwicklung im östlichen Stadtgebiet.

#### **Rahmenplanung „Äußere Langwieder Straße“**

In der Rahmenplanung „Äußere Langwieder Straße“ von 2002 werden die Integration des Planungsgebietes südlich von Dachau-Süd in den Natur- und Erholungsraum des Dachauer Mooses, die Konzentration der Siedlungstätigkeit in Dachau auf die innenstadtnahen Flächen und die Vermeidung einer zusammenhängenden Bebauung über den Ortsrand an der Moosstraße hinaus als Hauptziele genannt. Zudem sollen Flächen und Freizeiteinrichtungen für Jugendliche geschaffen werden. Als landschaftsplanerische Ziele und Ziele für die Naherholung sollen landschaftsprägende, natürliche Strukturen der Wälder, Gehölze und Fließgewässer erhalten und gestärkt, die Landschaft mit den landschaftstypischen Elementen des Dachauer Mooses aufgewertet, Blickbeziehungen in die Landschaft des Dachauer Mooses freigehalten, durchgängige Wegeverbindungen innerhalb des Planungsgebietes geschaffen sowie Fuß- und Radwegeverbindungen zum Naherholungsgebiet Waldschwaigsee verbessert werden.

#### **Räumliches Leitbild „Dachau denkt weiter“**

Im räumlichen Leitbild für Dachau von „Dachau denkt weiter“ (2019) wird angestrebt das Gewässernetz sichtbar zu machen sowie Naturräume verstärkt zu Erholungsräumen und wertvollen ökologischen Flächen mit wichtigen klimatischen Funktionen weiterzuentwickeln und stärker zu vernetzen. Dabei sollen an der Amper sowie den Stadtbächen neue Verkehrsachsen für Fuß- und Radfahrende mit attraktiven, barrierefreien und sicheren Wegen geschaffen werden. Zudem sollen Bereiche des Dachauer Mooses aufgewertet und für die Naherholung erschlossen werden. Die südlichen und östlichen Außenbereiche Dachaus sind landschaftlich wertvoll, sodass die Sicherung, Aufwertung und Erschließung für die Naherholung von großer Bedeutung sind.

#### **Rahmenplanung Grün-Blau**

Die „Rahmenplanung Grün-Blau“ von 2007 bewertet die Naherholungsqualität an den Gewässern Dachaus in Bezug auf die Wahrnehmbarkeit/Einsehbarkeit, die Zugänglichkeit sowie die Aufenthaltsqualität, wobei hier nur auf die Gesamtbewertung der Gewässerabschnitte eingegangen wird. Eine geringe Naherholungsqualität bieten der Sietenbach, der Prittlbach, der Längenmoosgraben, die Alte Maisach und der Kalterbach. Eine durchschnittliche Gesamtbewertung der Gewässerabschnitte treffen auf den Webelsbach, den Pollnbach, den Saubach, die Würm, den Schleißheimer-Kanal, den Forellenbach, den Ascherbach und den Breitingraben zu. Eine höhere Naherholungsqualität werden der Amper, dem Viehgassenbach, dem Gröbenbach, dem Tiefer Graben sowie dem Obergrashofer Bach zugewiesen. Auch die Stadtweiher haben eine mittlere bis hohe Bewertung, andere kleinere Stillgewässer meist eine mittlere.

## **Leitbild „Das Grüne Band um die Obere Stadt“**

Das Leitbild „Das Grüne Band um die Obere Stadt“ von 2008 setzt mehrere städte- und landschaftsplanerische Zielfunktionen: Das Grüne Band verhindert den Siedlungszusammenwuchs sowie die Trennung von alter und jüngerer Stadt, sorgt für ein besseres Kleinklima, sichert wertvolle Sichtachsen, ist ein fußläufig erreichbarer Naherholungsraum mit unterschiedlichen Erlebnisqualitäten für alle Einwohnenden Dachaus, hält Flächen frei für Lebensräume wildlebender Arten, macht dadurch die Artenvielfalt erfahrbarer und schafft Ansatzpunkte für Verbindungen von Grünzügen.

### **17.6.3 Planungsabsichten**

Durch den Klimawandel werden die Grünflächen stärker belastet, sowohl hinsichtlich der Wärme und des Wasserhaushalts als auch im Hinblick auf eine Erhöhung der Nutzungsintensität und -dauer. Gerade im Hinblick auf den Klimawandel sollen aber Grünflächen zahlreiche Funktionen erfüllen (Retentionsraum, kühle Orte zur Erholung, Rückzugsraum für Tiere und Pflanzen, Luftleitbahn und vieles mehr). Zudem erhöht sich der Flächendruck auf Grünflächen durch Siedlungserweiterungen, was letztlich zur Verschärfung von Nutzungskonflikten führt, genauso wie durch zahlreich stattfindende Großveranstaltungen wie beispielsweise das Dachauer Volksfest, Dachauer Schlosskonzerte und dem Dachauer Musiksommer, Veranstaltungen auf der Ludwig-Thoma-Wiese sowie Stadtfeste.

Ziel ist eine qualitätvolle doppelte Innenentwicklung, die die aktuell hohe Lebensqualität in Dachau sichert und auch für künftige Generationen entwickelt.

Häufiger auftretende Starkregenereignisse und daraus folgende Überschwemmungen, vermehrt auftretende Hitze- und Trockenperioden sowie Stürme beanspruchen Pflanzen und Boden in besonderem Maße. Es kommt zu häufigerem Schneebruch an Bäumen sowie Sturmschäden. Der Pflegeaufwand und der Wasserbedarf des Stadtgrüns erhöhten sich aus den genannten Gründen in den letzten Jahren stark. Durch die Verlängerung der Vegetationsperioden wird außerdem die Bildung mehrerer Generationen von Schädlingen ermöglicht.

Ziel ist die Entwicklung eines resilienten Stadtgrüns und einer Biotopvernetzung über den Stadtkörper in die Landschaft, der sowohl den Biotop- und Artenschutz in den Vordergrund rückt, als auch in Planungsverfahren die Möglichkeit bietet, Grünflächen an der richtigen Stelle und in der richtigen Qualität und Ausrichtung zu entwickeln. Das Landschaftsbild und die naturgebundene Erholungsnutzung stehen dabei in multifunktionalem Zusammenhang zu den naturschutzfachlichen Themen.

## **Konzeptuelle Planungsüberlegungen des Landschaftsplans**

### Grüne Bänder

Das grüne Band um die obere Stadt ist Ausgangspunkt für das Konzept der Grünen Bänder das sich als eine der wesentlichen Flächenkulissen der Erholungsnutzung rund um den Stadtkörper legt. Ziel ist es, sowohl den Übergang in die Landschaft zu gliedern, als auch den Zugang zu erholungsrelevanten Grünflächen zu demokratisieren. Mit der Entwicklung des grünen Bandes als Erholungs- und Naturraum rund um den Stadtkörper wird allen Bewohnerinnen und Bewohnern gleichwertig bzw. in gleichem Maße der Zugang ermöglicht und die bestehenden Grünräume miteinander vernetzt. So wird die ungleiche Versorgungssituation der Quartiere abgemildert.

### Biotopverbund

Die Darstellung des Biotopverbunds zielt auf die Herstellung von Ausgleichsflächen sowie die Sicherung von ökologischen Vorrangflächen, also Flächennutzung im Umweltinteresse an der richtigen Stelle; mit dem langfristigen Ziel der Stabilisierung und Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen.

### Vorschlag Landschaftsschutzgebietsausweisung

Gemäß § 26 BnatschG können Gebiete auf Grund ihrer besonderen Bedeutung für die Erholung sowie auf Grund ihrer kulturhistorischen Bedeutung geschützt werden. Der Schutz und die Erhaltung der Freiräume der unbesiedelten Bereiche dient der „Sicherung der Frischluft und Naherholung für Dachau und Karlsfeld“ (Petition des Bund Naturschutz über die im Bau- und Planungsausschuss am 22.11.2017 entschieden wurde).

Mit der Neuausweisung des Landschaftsschutzgebietes „Südlich Schleißheimer Straße / Westlich Tiefer Graben“ werden die für das Kleinklima der Stadt wichtigen Flächen westlich des Tiefen Grabens gesichert und mit dem östlich bestehenden „LSG Herbertshäuser Moos und Krenmoos“ verbunden. Dies entspricht den Zielen des Regionalen Grünzugs des Dachauer Moores und sichert den Erholungswert der Landschaft langfristig. Die Grabenstruktur ist für das Dachauer Moos kulturhistorisch prägend und entspricht auch den Bürgerwünschen, die im Rahmen der Konzepterstellung „Räumliches Leitbild Dachau“ zur Erholungsvorsorge geäußert wurden. Ziel ist es außerdem, an dieser Engstelle zwischen den Siedlungsgebieten von Dachau und Karlsfeld weitere Bebauung zu vermeiden.

## 17.7 PLANZEICHEN DES LANDSCHAFTSPLANS

**Im Folgenden erfolgt eine textliche Erläuterung der Planzeichen des Landschaftsplans zum besseren Verständnis und Erleichterung der Umsetzung / Handhabung.**

### **Maßnahmen**

#### Vordringliche Maßnahmen zur Verbesserung der Grün- und Blauausstattung in Bereichen mit starker bioklimatischer Belastung

Diese Signatur legt sich über bebaute Gebiete mit hohem Überbauungs- und Versiegelungsgrad, die in der Stadtklimaanalyse tagsüber eine starke bioklimatische Belastungssituation aufweisen. Maßnahmen zum Regenwassermanagement und eine Aktivierung von Grün dienen hier sowohl dem Entgegenwirken einer Überhitzung als auch der Erholung und Vernetzung und ermöglicht gleichzeitig ökologische Prozesse. Im Sinne der Mehrfachnutzung und Nachhaltigkeit ist bei der Anlage von PV-Anlagen auf Dächern eine Kombination mit Dachbegrünung anzustreben.

#### Maßnahmen zur Verbesserung der Grünausstattung in Bereichen mit erhöhter bioklimatischer Belastung

Diese Signatur legt sich über bebaute Gebiete, die in der Stadtklimaanalyse tagsüber eine erhöhte bioklimatische Belastungssituation aufweisen. Maßnahmen dienen vorrangig der Sicherung des Bestandes, der Förderung des klimatischen Ausgleichs und ökologischer Prozesse. Es sind dabei Flächen zu entsiegeln und Grünflächen anzulegen und Bäume zu pflanzen. Regenwasser ist grundsätzlich vor Ort zu versickern. So kann der Gefahr einer zukünftigen Überhitzung entgegengewirkt werden und gleichzeitig eine Verbesserung der Biodiversität und Aufenthaltsqualität erreicht werden. Im Sinne der Mehrfachnutzung sind Dächer zu begrünen und auch bei der Errichtung von PV-Anlagen auf Dächern eine Kombination mit Dachbegrünung anzustreben.

#### Hauptströmungsrichtung der Flurwinde in den Grün- und Freiflächen (Flächengröße > 0,35 ha) freihalten

Die Strömungsrichtungen sind von neuer Bebauung freizuhalten, um die Durchlüftung des Stadtgebietes langfristig zu sichern.

#### Für das Stadtbild prägende Grünstrukturen erhalten

Grünstrukturen im Stadtgebiet wirken identitätsstiftend und haben einen hohen Wert für den klimatischen Ausgleich in der Stadt. Sie liegen sowohl auf öffentlichen als auch privaten Flächen und sind zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln.

### Moorrenaturierung zur Reduzierung des CO<sub>2</sub>- und Lachgasausstoßes und zur Verbesserung des Wasserrückhaltes in der Landschaft

Eine angepasste Bewirtschaftung und die Renaturierung/ Wiedervernässung von Mooren leistet einen Beitrag zur Klimaanpassung und zum Klimaschutz (Reduzierung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes und Stickstoff), erhöht die Wasserspeicherfähigkeit und die Biodiversität, dient dem Bodenschutz und bereichert das Landschaftsbild. Die mit der Signatur überlagerten Flächen sollen entweder einer standortgerechten landwirtschaftlichen Nutzung zugeführt werden (z.B. Paludikultur wie Schilffanbau oder Wasserbüffelbeweidung) oder wo möglich vollständig renaturiert werden. Dabei kann mit der Installation von PV Modulen (Agri-PV) eine Mehrfachnutzung angestrebt werden.

### Wertvolle Flächen für Arten- und Biotopschutz

Dieses Planzeichen kennzeichnet eine Flächenauswahl, welche bisher keinem besonderen Schutz unterliegt, obwohl ihnen durch ihre Ausstattung und Lage im Naturraum besondere Bedeutung für den Naturhaushalt zukommt. Sie bereichern das Landschaftsbild und sind in ihrer Eigenart zu schützen und zukünftig als Ausgleichsflächen in Betracht zu ziehen.

### Suchfläche Walderweiterung

Wälder haben eine besondere Ausgleichsfunktion für das Stadtklima (Schadstoff- und Staubfilter), stabilisieren den Wasserhaushalt und schützen den Boden. Darüber hinaus haben sie eine bedeutende Lebensraumfunktion für Tiere und Pflanzen, sind Erholungsraum und prägen das Landschaftsbild. Als Holzlieferant weisen Wälder zusätzlich eine wirtschaftliche Funktion auf, die im Zuge der Nachhaltigkeitsdebatte in den letzten Jahren an Bedeutung gewonnen hat.

Ziel ist eine Erweiterung sowohl bestehender Waldflächen als auch die teilweise Anlage von neuen Waldflächen um die o.g. Funktionen zu erfüllen. Im Sinne des langfristigen Waldumbaus sind klimafeste Arten zu verwenden.

### Umsetzung Gewässerentwicklungskonzept Gewässer 3. Ordnung und für Schleißheimer Kanal

Die Gewässerentwicklungsplanung wurde von der Stadt Dachau auf Grund der starken Überformung vieler Bachabschnitte erstellt und beinhaltet Ziele und Maßnahmen zum Erhalt wertvoller Strukturen und Renaturierung. Veränderungen betreffen dabei insbesondere den Rückgang aue- und gewässertypischer Strukturen (Naturschutz) und den Verlust natürlicher Überschwemmungsflächen (Hochwasserschutz).

Der Gewässerentwicklungsplan zum Schleißheimer Kanal wurde vom Verein Dachauer Moos e.V. erstellt. Ziel ist die historische Inwertsetzung bestehender Kanalabschnitte und Neuschaffung eines derzeit verfüllten Kanalabschnittes.

### Wichtige Fuß- und Radwegeverbindung ergänzen

Im Sinne der dreifachen Innenentwicklung und der Stadt der kurzen Wege sind die bestehenden Wegeverbindungen zu erhalten, zu pflegen, ggf. aufzuwerten und zu entwickeln. Diese Maßnahme ist möglichst mit Baumpflanzungen und einer räumlichen / vegetativen / gestalterischen Abschirmung des Langsamverkehrs gegenüber des MIV zu kombinieren.

### Grünverbindungen entwickeln

Die Grünverbindungen beziehen sich sowohl auf Wegeverbindungen als auch auf ökologische Vernetzungen, gliedern die Siedlungsbereiche und vernetzen innerstädtische Freiräume bis in die Landschaft. Die Grünverbindungen sind dabei erholungsrelevant, da sie im Sinne der Stadt der kurzen Wege und dreifachen Innenentwicklung mit sicheren, durchgängigen und störungsarmen Fuß- und Radwegeverbindungen kombiniert werden und auch selbst Aufenthaltsqualitäten übernehmen sollen. Dazu gehören auch Alleen und Baumreihen.

Verbesserungsmaßnahmen beziehen sich sowohl auf eine weitere Begrünung der Achsen und Erhöhung der ökologischen Qualität als auch auf den Ausbau des Langsamverkehrs. Vorhandene Straßenbäume sind zu erhalten und neue zu pflanzen.

#### Grüne Bänder Dachau

Die grünen Bänder Dachau sind elementarer Bestandteil der Erholungsvorsorge. Sie bilden drei Ringe, die im Bereich der Altstadt aufeinandertreffen, binden an bestehende Landschaftsschutzgebiete an und sind wichtige Grünverbindungen. Das Gesamtkonzept leitet sich aus dem „grünen Band um die obere Stadt“ (Thementisch Umwelt-Natur-Energie Dachau 2008) ab und wendet diese Idee auf die Gesamtstadt an. Ziel der Maßnahme ist es, sowohl den demokratischen Zugang zu erholungsrelevantem Grün zu ermöglichen als auch den Stadtkörper zur umgebenden Landschaft hin zu gliedern und zu gestalten. In den grünen Bändern können sowohl freizeitorientierte Nutzungen untergebracht und / oder vernetzt werden, als auch naturschutzfachlich wertvolle Bereiche eingeschlossen sein. Dabei hat Jede und Jeder Zugang zu Erholungsgrün, entweder direkt oder über den Zubringer Grünes Band.

#### Lineare Vegetationsstrukturen entwickeln

Lineare Vegetationsstrukturen dienen sowohl der landschaftlichen Gliederung und Gestaltung als auch der Biotopvernetzung. Dabei sind diese, je nach Landschaftsraum unterschiedlich ausgebildet. Im Moos finden sich lineare Vegetationsstrukturen vorrangig entlang von Gräben und sind in ihrer ökologischen Ausstattung zu verbessern. Im Hügelland dienen die linearen Vegetationsstrukturen auch dem Erosionsschutz.

Ziel der Maßnahme ist die Pflege und Entwicklung des Landschaftsbildes mit Ergänzung der Strukturen, sowie im Sinne des Arten- und Biotopschutzes eine Verbesserung der landwirtschaftlichen Flächen. Entsprechend sind standortgerechte, heimische Gehölze zu verwenden, die sowohl für die Flora als auch Fauna einen Mehrwert bringen.

#### Landschaftsschutzgebiet ausweisen

Gemäß § 26 BNatSchG können Gebiete als Landschaftsschutzgebiete (LSG) festgesetzt werden, in denen ein besonderer Schutz von Natur und Landschaft erforderlich ist. Östlich der Würm soll gemeinsam mit den angrenzenden Flächen der Gemeinde Karlsfeld ein Landschaftsschutzgebiet nach §26 BNatSchG entstehen.

Durch die Neuausweisung des LSG im Anschluss an das östlich bestehende „LSG Herbertshäuser Moos und Krenmoos“ wird der Erholungswert der Dachauer Mooslandschaft langfristig gesichert. Die Grabenstruktur ist für das Dachauer Moos kulturhistorisch prägend.

#### Suchraum Kompensationsflächen

Diese Kulisse soll dazu dienen die Suche nach Kompensationsflächen besser zu strukturieren. Durch die geringe Flächengröße von Ausgleichs- und Ersatzflächen entstehen in der Praxis leider oft kontextlose Fragment-Biotope, welche kaum ihre angedachte Funktion erfüllen können. Um zu vermeiden, dass so ein Flickenteppich aus Pseudohabitaten entsteht, wurde der „Suchraum Kompensationsflächen“ definiert, um eine Bündelung von Renaturierungsmaßnahmen in Schwerpunktgebieten zu generieren. Längerfristig soll diese Bündelung dazu führen, dass geschützte Biotopflächen entstehen, die in ihrer Gesamtgröße eine eigenständige Biozönose abbilden können und so effektiv zu einem noch zu planendem Biotopverbund beitragen können.

#### Ausgleichsflächen B-Plan

Beinhaltet beim LfU gemeldete Flächen, die dem naturschutzfachlichen Ausgleich dienen, welcher durch eine Bebauungsplanung notwendig geworden ist.

### Ökoflächenkataster – Ausgleichsflächen

Beinhaltet beim LfU gemeldete Flächen, die dem naturschutzfachlichen Ausgleich dienen, welcher außerhalb von B-Plan Verfahren notwendig geworden ist.

### Ökoflächenkataster - Ökokontoflächen

Beinhaltet die Flächenkulisse der Grundstücke die als Ökokonto beim LfU gemeldet sind.

### Vorschlag Ökokontoflächen Stadtgrün

Diese Flächenkulisse zeigt auf, wo zukünftig Ausgleichs- und Ersatzflächen sowie Ökokontoflächen lokalisiert werden sollen.

## **Bestand sichern**

### Grünverbindung

Die Grünverbindungen beziehen sich auf ökologische Vernetzungen, gliedern die Siedlungsbereiche und vernetzen innerstädtische Freiräume bis in die Landschaft. Die Grünverbindungen sind dabei erholungsrelevant, da sie im Sinne der Stadt der kurzen Wege und dreifachen Innenentwicklung mit sicheren, durchgängigen und störungsarmen Fuß- und Radwegeverbindungen kombiniert werden und auch selbst Aufenthaltsqualitäten übernehmen.

### Regionaler Grünzug

Die regionalen Grünzüge werden aus dem Regionalplan nachrichtlich übernommen. Sie sind Teil der überörtlichen landschaftsräumlichen Gliederung, und sollen über die im Flächennutzungsplan dargestellten Siedlungsgebiete hinaus nicht durch weitere Bebauung geschmälert werden. Auch sollten die regionalen Grünzüge nicht durch größere Infrastrukturmaßnahmen zerschnitten werden. Neben ihrer ökologischen Funktion dienen sie der landschaftlichen Erholung und gliedern die Siedlungsbereiche.

### Landschaftliches Vorbehaltsgebiet

Landschaftliche Vorbehaltsgebiete werden aus dem Regionalplan nachrichtlich übernommen. In diesen Gebieten kommt den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege ein besonderes Gewicht zu. In den landschaftlichen Vorbehaltsgebieten soll die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts gesichert oder wiederhergestellt werden, die Eigenart des Landschaftsbildes bewahrt und die Erholungseignung der Landschaft erhalten oder verbessert werden.

Sie übernehmen insbesondere in der verdichteten Metropolregion eine unverzichtbare Ausgleichsfunktion. Eine schöne, ökologisch wertvolle und naturnahe Landschaft dient den Menschen nicht zur Erholung, sondern auch zur Identifikation mit „ihrer“ Stadt oder Region.

### Landmarke

Landmarken sind wichtige, landschaftsprägende Einzelelemente wie Kirchen oder das Schloss Dachau, die auch aufgrund der topografischen Gegebenheiten weithin sichtbar sind. Von ihnen geht ein hohes Identifikationspotential aus und sie bereichern das Landschaftsbild.

### Sichtachse

Sichtachsen spannen sich von höher gelegenen Aussichtspunkten auf ein besonderes Panorama auf und erhöhen die Aufenthaltsqualität des Ortes, von dem die Aussicht besteht, enorm. Bestehende Sichtachsen sind bei der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen. Ziel ist die Sicherung historischer und landschaftlicher Bezüge, sowie den hohen Identifikationswert zu erhalten und die Orte zu entwickeln.

### Wichtiger Fuß- und Radweg

Im Sinne der dreifachen Innenentwicklung und der Stadt der kurzen Wege sind die bestehenden Wegeverbindungen zu erhalten, zu pflegen, ggf aufzuwerten und zu entwickeln.

### Amtlich kartiertes Biotop

Nach Rechtsvorschriften:

§ 30 Bundesnaturschutzgesetz - Gesetzlich geschützte Biotope

§ 39 Abs. 5 und 6 Bundesnaturschutzgesetz - Allgemeiner Schutz wild lebender Tier und Pflanze

Art. 23 Bayerisches Naturschutzgesetz - Gesetzlich geschützte Biotope

Art. 16 Bayerisches Naturschutzgesetz - Schutz bestimmter Landschaftsbestandteile

### Uferrandstreifen Gewässer

Die Uferrandstreifen stellen wichtige ökologische Vernetzungsachsen dar, binden den Wasserlauf gestalterisch in sein Umfeld ein und übernehmen wichtige Pufferfunktionen, sowohl hinsichtlich der Vernetzung von Biotopen und Artenvorkommen als auch als Schutz der Gewässer hinsichtlich des Eintrags von Nähr- und Schadstoffen. Verbauungen sind möglichst zurückzunehmen und ein natürlicher Wasserlauf zu entwickeln. Die Bepflanzung sollte dem Naturraum entsprechend standortgerecht und mit hohem Wert für Flora und Fauna erfolgen. Dazu gehört auch die Entnahme von gebietsfremden Baumarten, insbesondere in Moorbereichen.

### Lineare Vegetationsstruktur

Lineare Vegetationsstrukturen dienen sowohl der landschaftlichen Gliederung und Gestaltung als auch der Biotopvernetzung. Dabei sind diese, je nach Landschaftsraum unterschiedlich ausgebildet. Im Moos finden sich lineare Vegetationsstrukturen vorrangig entlang von Gräben und sind in ihrer ökologischen Ausstattung zu verbessern. Im Hügelland dienen die linearen Vegetationsstrukturen auch dem Erosionsschutz.

### FFH-Gebiet

Die Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie schützt Gebiete auf europarechtlicher Ebene. FFH-Gebiete bilden gemeinsam mit den Europäischen Vogelschutzgebieten das Netzwerk Natura 2000. Die Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie hat zum Ziel, wildlebende Arten, deren Lebensräume und die europaweite Vernetzung dieser Lebensräume zu sichern und zu schützen. Die Vernetzung dient der Bewahrung, (Wieder-)herstellung und Entwicklung ökologischer Wechselbeziehungen sowie der Förderung natürlicher Ausbreitungs- und Wiederbesiedlungsprozesse. In einem FFH-Gebiet sind alle Handlungen verboten, die eine Verschlechterung darstellen und den Erhaltungszielen für das Gebiet widersprechen.

### Landschaftsschutzgebiet

Gemäß § 26 BNatSchG können Gebiete als Landschaftsschutzgebiete (LSG) festgesetzte werden, in denen ein besonderer Schutz von Natur und Landschaft erforderlich ist:

- zur Erhaltung, Entwicklung oder Wiederherstellung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, einschließlich des Schutzes von Lebensstätten und Lebensräumen bestimmter wild lebender Tier- und Pflanzenarten,
- wegen der Vielfalt, Eigenart und Schönheit oder der besonderen kulturhistorischen Bedeutung der Landschaft oder
- wegen ihrer besonderen Bedeutung für die Erholung.

In einem Landschaftsschutzgebiet alle Handlungen verboten, die den Charakter des Gebiets verändern oder dem besonderen Schutzzweck zuwiderlaufen.

#### Naturdenkmal Punkt/Fläche

Gemäß §28 BNatSchG können Naturdenkmäler (ND) als Einzelschöpfungen der Natur oder Flächen bis zu fünf Hektar geschützt werden:

- aus wissenschaftlichen, naturgeschichtlichen oder landeskundlichen Gründen oder
- wegen ihrer Seltenheit, Eigenart oder Schönheit.

Die Beseitigung des Naturdenkmals sowie alle Handlungen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung oder Veränderung des Naturdenkmals führen können, sind verboten.

#### Geschützter Landschaftsbestandteil Punkt/Fläche

Gemäß § 29 BNatSchG können Landschaftsbestandteile (LB) flächig oder punktuell als Teile von Natur und Landschaft geschützt werden:

- zur Erhaltung, Entwicklung oder Wiederherstellung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts,
- zur Belebung, Gliederung oder Pflege des Orts- oder Landschaftsbildes,
- zur Abwehr schädlicher Einwirkungen oder
- wegen ihrer Bedeutung als Lebensstätten bestimmter wild lebender Tier- und Pflanzenarten.

Die Beseitigung des geschützten Landschaftsbestandteils sowie alle Handlungen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung oder Veränderung des geschützten Landschaftsbestandteils führen können, sind verboten. Für den Fall der Bestandsminderung kann die Verpflichtung zu einer angemessenen und zumutbaren Ersatzpflanzung oder zur Leistung von Ersatz in Geld vorgesehen werden.

#### Trinkwasserschutzgebiet

Trinkwasserschutzgebiete werden im Interesse der derzeit bestehenden und zukünftigen Wasserversorgung, sowie dort wo der Untergrund so empfindlich ist, dass eine Gefahr für das Grundwasser besteht, per Rechtsverordnung (WHG §51 und §52) erlassen. Die Gebiete sind in Zonen gegliedert, in denen durch graduell abgestufte Beschränkungen und Verbote gelten. In ihnen sind alle Handlungen verboten, die durch Schadstoffeinträge oder bakterielle Verunreinigungen die Qualität des Grundwassers beeinträchtigen.

#### Schutzwürdiges Geotop

Geotope bieten Einblicke in die Erdgeschichte und sind wegen ihrer Seltenheit, Schönheit, Eigenart oder ihres hohen wissenschaftlichen Wertes geschützt. Ziel ist die langfristige Erhaltung und die Verbesserung des Zustands. Es besteht kein rechtlicher Schutz. Es befindet sich ein Geotop im Umgriff des Stadtgebietes, es liegt nordöstlich von Etzenhausen.

#### Bannwald

Bannwälder sind Wälder, die gemäß § 11 Bayrisches Waldgesetz (BayWaldG) aufgrund ihrer Lage und der flächigen Ausdehnung vor allem in Verdichtungsräumen und waldarmen Bereichen unersetzlich sind und deshalb in ihrer Flächensubstanz geschützt sind. Sie haben eine außergewöhnliche Bedeutung für das Klima, den Wasserhaushalt, die Luftreinhaltung oder bieten in besonderen Maße Schutz vor Immissionen.

Im Bannwald sind Rodungen grundsätzlich untersagt. Ausnahmsweise kann eine Rodungserlaubnis erteilt werden, wenn angrenzend an den vorhandenen Bannwald ein Wald neu begründet wird, der in Größe und Funktionen dem zu rodenden Wald entspricht.

### Erholungswald

Gemäß Bundeswaldgesetz (BWaldG) lautet die Definition für Erholungswald wie folgt: „Wald kann zu Erholungswald erklärt werden, wenn es das Wohl der Allgemeinheit erfordert, Waldflächen für Zwecke der Erholung zu schützen, zu pflegen oder zu gestalten. Der Art. 12 BayWaldG konkretisiert die Ziele auf Landesebene als ein „Wald, dem eine außergewöhnliche Bedeutung für die Erholung der Bevölkerung zukommt“. Diese Bezeichnung von Wäldern wird insbesondere in der Umgebung von Städten bzw. Siedlungsbereichen vorgenommen. Entsprechend werden Parkanlagen mit bewaldeten Teilflächen teilweise als Erholungswald dargestellt, da dort die Erholungsfunktion die vorrangige Nutzung ist.

### **Darstellung aus dem FNP mit LP**

#### Bodendenkmal

Im Boden liegende kulturgeschichtliche Denkmäler sind Zeugnis vor- und frühgeschichtlicher Zeit. Jede Veränderung an oder im Nähebereich von Bau- und Bodendenkmälern bedarf einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß Art. 6 und Art. 7 BayDSchG. Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, diese gemäß Art. 8 BayDSchG unverzüglich den Unteren Denkmalschutzbehörden oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.

#### Waldflächen

Die Darstellung von Wald wird für größere, zusammenhängende Baumbestände (im Sinne des Bayer. Waldgesetzes) verwendet und dort, wo dies Ziel der Entwicklung ist. Im Gegensatz dazu werden Parkanlagen mit bewaldeten Teilflächen in der Regel als Allgemeine Grünfläche dargestellt, da dort die Erholungsfunktion die vorrangige Nutzung ist.

Grundsätzlich haben Wälder eine besondere Ausgleichsfunktion für das Stadtklima (Schadstoff- und Staubfilter), stabilisieren den Wasserhaushalt und schützen den Boden. Darüber hinaus haben sie eine bedeutende Lebensraumfunktion für Tiere und Pflanzen, sind Erholungsraum und prägen das Landschaftsbild. Als Holzlieferant weisen Wälder zusätzlich eine wirtschaftliche Funktion auf, die im Zuge der Nachhaltigkeitsdebatte in den letzten Jahren an Bedeutung gewonnen hat.

#### Grünflächen

Allgemeine Grünflächen dienen im Wesentlichen der Erholung und sind als öffentlich zugängliche Freiflächen Teil der erforderlichen (Grün-) Infrastrukturausstattung der Stadt. Sie prägen die Stadtgestalt und gliedern die bebauten Bereiche. Darüber hinaus übernehmen sie wichtige Funktionen für das Stadtklima, den Wasserhaushalt und den Natur- und den Landschaftsschutz.

Je nach Größe, Lage und Nutzungsangebot übernehmen die Allgemeinen Grünflächen unterschiedliche Funktionen in der Stadt.

Dabei müssen Allgemeine Grünflächen nicht alle gleichermaßen aufwendig gestaltet, ausgebaut und intensiv gepflegt werden. Vielmehr sollten auf geeigneten Flächen durch eine extensive Pflege auch naturnahe Grünflächen geschaffen werden, die den Stadtbewohnenden von Dachau auch Naturerlebnis als eine Form der Erholung ermöglichen.

Damit die gekennzeichneten Grünflächen ihre Funktionen erfüllen können, sind Maßnahmen zur Verbesserung der Zugänglichkeit der Grünflächen und um Abbau von schädlichen Immissionen wie Lärm besonders wichtig. So kann der Erholungswert dieser Flächen entscheidend gestärkt werden.

### Streuobstwiesen

Streuobstwiesen liegen im Übergang von Siedlung zu Landschaft, sind kulturhistorisch prägend und bieten wertvolle Lebensgrundlagen für die heimische Fauna. Sie sind in ihrer Eigenart zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln und im Sinne des Landschaftsbildes und des Naturschutzes sind Neue anzulegen.

### Spezielle Grünflächen

Spezielle Grünflächen übernehmen wichtige Funktionen, die sich nicht vorrangig auf die allgemeine Nutzbarkeit, sondern auf deren Wert für das Landschaftsbild und den Naturhaushalt beziehen. Dazu gehören auch private Grünflächen mit besonderem Wert und Ortsrandeingrünungen, die als artenreiche Hecken und Gehölzstrukturen sowohl naturschutzfachliche als auch landschaftsbildpflegerische Wirkung entfalten und den Übergang in die Landschaft gestalten.

Ebenfalls fallen in diese Kategorie Grünflächen, die eine abschirmende Funktion zwischen unverträglichen Nutzungsarten erfüllen (z.B. Verkehrsbegleitgrün, Immissionschutzgrün, Eingrünungen). Auch diese Grünflächen sind Teil des städtischen Freiraumsystems, entfalten bei geeigneter Gestaltung eine wesentliche stadtoökologische Bedeutung und können als Wegeverbindungen dienen.

### Dauerkleingärten

Ein großer Anteil der Grün- und Freiflächen sind nicht uneingeschränkt öffentlich nutzbar, dazu gehören auch die Dauerkleingärten. Sie haben bei geeigneter Gestaltung eine wesentliche stadtoökologische Bedeutung und sollten als öffentliche Wegeverbindung dienen. Das anfallende Regenwasser ist vor Ort zu versickern, versiegelte Flächen auf ein notwendiges Mindestmaß reduziert werden.

### Sportplatz

Sportplätze gehören zu den Grün- und Freiflächen, die nicht uneingeschränkt öffentlich nutzbar, aber Teil der städtischen grünen Infrastruktur sind. Sie sind ökologisch nachhaltig zu gestalten, in die öffentlichen Wegebeziehungen mit einzubinden und nach Möglichkeit auch teilweise (zeitlich oder örtlich) der Öffentlichkeit zugänglich sein. Auf Grund der großen unversiegelten Rasenflächen entfalten Sportplätze eine günstige klimatische Wirkung.

### Spielplatz

Spielplätze sind elementarer Bestandteil der städtischen Erholungsinfrastruktur. Sie sollen eingegrünt sein und über einen hohen Anteil an unversiegelten Flächen verfügen. In unterschiedlicher Gestaltung und Größe sollen sie auch nachbarschaftliche Funktionen übernehmen und in ein sicheres Wegenetz eingebunden sein. Darüber hinaus sind sie wichtige Orte der sozialen Interaktion und Integration.

### Badeplatz

Die dargestellten Badeplätze sind offizielle Zugangsmöglichkeiten zu natürlichen Gewässern. Sie sichern die gezielte und komfortable Erholungsnutzung im größtmöglichen Einklang mit der Natur und dem Gewässerhaushalt.

### Friedhof

Friedhöfe sind Teil der Grün- und Freiflächenkulisse, die nicht uneingeschränkt öffentlich nutzbar sind. Ihre primäre Zweckbestimmung ist ein Ort der Ruhe und des Gedenkens. Dabei stehen sie aber einer ruhigen, untergeordneten Erholungsnutzung zur Verfügung. Teilweise übernehmen Friedhöfe bereits wichtige Vernetzungsfunktionen für den Langsamverkehr. Die Gestaltung sollte möglichst natürlich erfolgen und einen hohen Anteil an Baumbestand aufweisen, so können Friedhöfe auch wichtige stadtoökologische Funktionen übernehmen.

### Landwirtschaft

Die landwirtschaftlichen Flächen sind die Flächen auf denen unsere Lebensgrundlagen produziert werden. Sie sind zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln und grundsätzlich zu Gunsten des Boden- und Erosionsschutzes mit Feldgehölzen zu strukturieren. Dies dient auch dem Arten- und Biotopschutz, vgl Ziele des ABSP „Entwicklung vernetzter Gehölzstrukturen in der Feldflur“. In besonders sensiblen Bereichen (Hanglage, Moorflächen) sollte die Nutzung extensiviert werden.

### Wasserflächen und Fließgewässer

Die Amper und die Würm prägen das Stadt- und Landschaftsbild. Neben den natürlichen Fließgewässern gibt es künstlich angelegte Entwässerungsgräben im Bereich der Moore, die heute kulturlandschaftsbildprägend sind. Die Fließgewässer stellen wichtige Lebensräume und Vernetzungsstrukturen sowie Naherholungsbereiche im Stadtgebiet dar. Grundsätzlich sollten Still- und Fließgewässer über einen Pufferbereich von 5-10 m verfügen, der natürlich gestaltet, vor dem Eintrag von schädlichen Stoffen schützen soll.

Die Stillgewässer im Stadtgebiet erfüllen teilweise wichtige Lebensraumfunktionen und sind als Gestaltungselemente oder strukturierende Landschaftselemente auch für die Erholung bedeutsam.

### Festgesetzte Überschwemmungsgebiete

Die festgesetzten Überschwemmungsgebiete werden im Flächennutzungsplan dargestellt und sollen nicht bebaut werden. Auch die Randbereiche der Überschwemmungsgebiete sollen durch Nachverdichtungsmaßnahmen nicht beeinträchtigt werden. Sollten dort dennoch Siedlungen entwickelt werden, müssen die wegfallenden Retentionsbereiche an anderer Stelle ausgeglichen werden. Zudem kann durch die Erhöhung der Abflussrauigkeit in der Aue, der Rückhalteeffekt von Hochwasser verbessert werden. Beispielsweise kann dies durch die Entwicklung weiterer Auwälder umgesetzt werden.

### Hochwasserrisikogebiet

Die Hochwassergefahren- und Hochwasserrisikokarten werden vor dem Hintergrund einer topographischen Karte im Maßstab 1:10.000 dargestellt. Sie werden für verschiedene Hochwasserszenarien aufbereitet:

Extremhochwasser (HQextrem)

100-jährliches Hochwasser (HQ100)

häufiges Hochwasserereignis (HQhäufig)

Ein 100-jährliches Hochwasser tritt statistisch gesehen mindestens einmal in 100 Jahren auf. Es bildet in der Regel auch die Grundlage für den lokalen Hochwasserschutz und die Festsetzung von Überschwemmungsgebieten. Daneben besteht das verbleibende Risiko eines extremen Hochwassers. Die Karten für das HQhäufig stellen in der Regel ein 10-jährliches Hochwasser dar. (LfU 2024)

### Höhenlinie mit 5m Höhenunterschied

Um die topografischen Eigenarten der Dachauer Landschaft zu begreifen sind die Höhenlinien in einer Genauigkeit von 5m dargestellt.