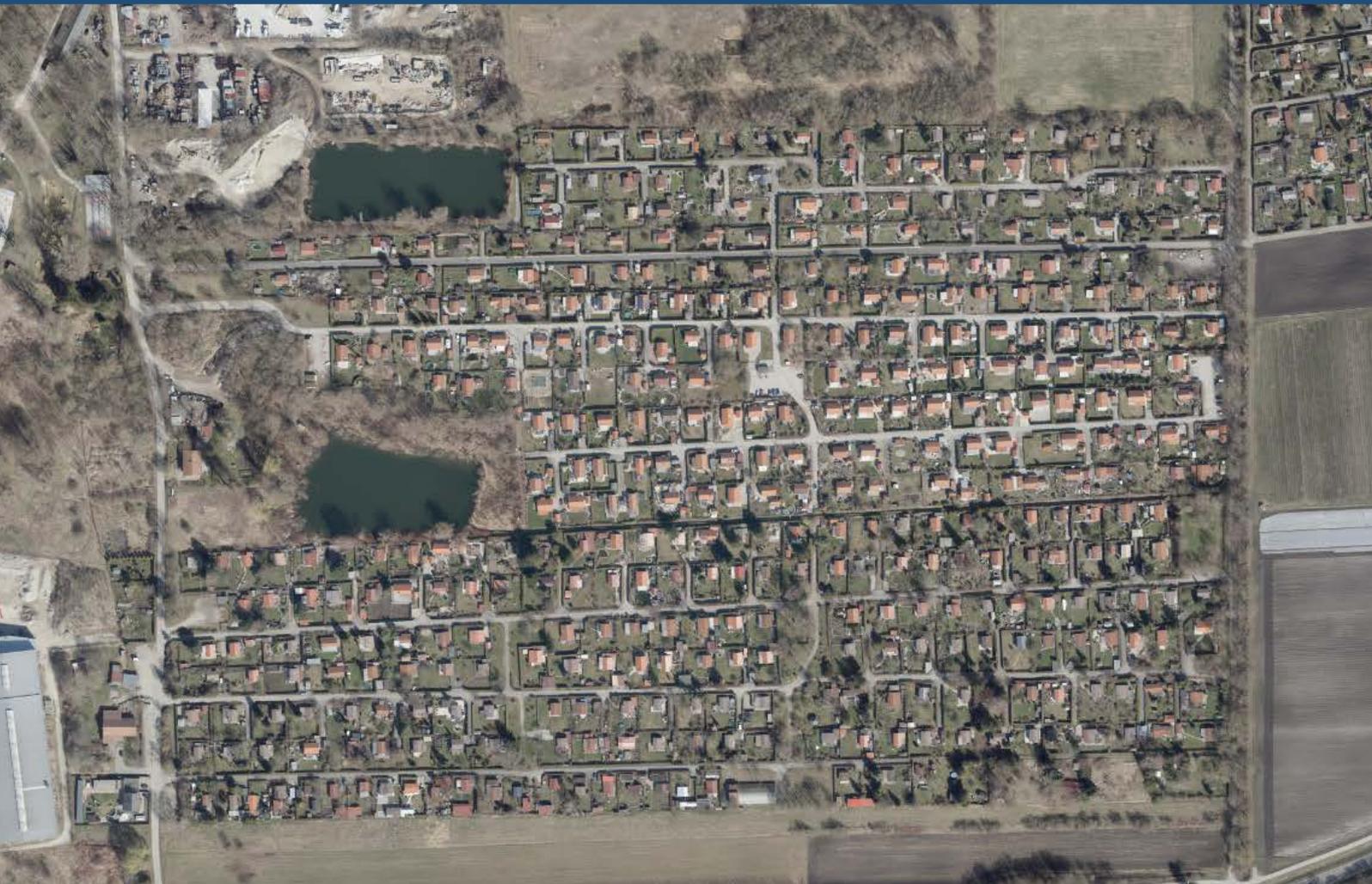




GROSSE KREISSTADT DACHAU
KONRAD-ADENAUER-STRASSE 2-6
85221 DACHAU
TELEFON 08131-750

Gesamtstädtisches Kleingartenkonzept Dachau

– Teil A Grundlagen-Konzept –



Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	2
1 Einleitung.....	4
1.1 Einführung.....	4
1.2 Anlass und Aufgabenstellung.....	5
1.3 Vorgehensweise und Methodik	5
2 Bedeutung des Kleingartenwesens	7
2.1 Soziale und gesundheitliche Bedeutung.....	7
2.2 Städtebauliche Bedeutung.....	8
2.3 Ökologische Bedeutung	8
3 Grundlagen und Rahmenbedingungen	9
3.1 Demografische Entwicklung der Stadt Dachau.....	9
3.2 Städtebauliche Planungen mit Bezug zum Kleingartenwesen.....	10
3.3 Begrifflichkeiten und Gartenformen	11
3.4 Rechtliche Grundlagen	12
4 Bestandserfassung und Analyse	14
4.1 Methodik.....	14
4.2 Rechnerische Bedarfsermittlung.....	14
4.3 Ausgangslage: Bestandsaufnahme.....	16
4.3.1 Gegenwärtiger Bestand an Kleingärten	17
4.3.2 Eigentumsverhältnisse	17
4.3.3 Verteilung und Erreichbarkeit	18
4.3.4 Ungenehmigte Wohnnutzung.....	19
5 Neuausweisung von Kleingärten	20
5.1 Methodik (Flächenauswahl).....	20
5.2 Ziele und Leitlinien	20
5.3 Bewertungskriterien	22
5.4 Konfliktpotentiale (Nutzungs- und Planungskonflikte).....	23

5.5	Ermittlung potentieller Flächen zur Neuausweisung von Kleingartenanlagen	23
5.6	Flächenbewertung (Analyse)	36
5.7	Flächenempfehlungen für die Ausweisung neuer Kleingärten.....	36
6	Resümee	38
7	Weitere Vorgehensweise.....	39
	Abbildungs- und Tabellenverzeichnis	41
	Quellen	43
	Anhang	44
	Bewertungsmatrix	45

1 Einleitung

1.1 Einführung

Der Kleingarten hat in Deutschland eine mehr als einhundertjährige Tradition. Sein ursprünglicher Sinn lag im Armengarten, der es den sozial schwächeren Bevölkerungsschichten ermöglichen sollte, ihre Ernährung zu sichern bzw. zu verbessern und durch körperliche Betätigung im Freien ihre Gesundheit zu fördern. Heute dominieren die Funktionen des Kleingartens als wesentlicher Teil der grünen Lungen der Ballungsräume und als spezifischer Raum des sozialen Ausgleichs und der Stärkung der sozialen Gemeinschaft. Aufgrund ihrer städtebaulichen Eigenschaften, ökologischen Funktionen und sozialen Integration sind Kleingärten von hoher Bedeutung für die gesamte Stadt.

Für eine langfristige Planungssicherheit, zur Abschätzung des künftigen Kleingartenbedarfs sowie Schaffung der notwendigen Flächen haben sich Kleingartenkonzepte als ein wichtiges Planungsinstrument erwiesen. Weiterhin lassen sich mit Hilfe von Kleingartenkonzepten Nutzungs- und Flächenkonkurrenzen einerseits aufzeigen und andererseits minimieren. Das Grün- und Freiflächensystem kann weiter verbessert werden. Vor allem in Großstädten und deren Ballungsräumen sind aufgrund des dringend benötigten Wohnungsbaus und der damit einhergehenden Folgeeinrichtungen (z.B. Infrastruktur) immer weniger kommunale Flächen für Kleingartenanlagen verfügbar. Zur Sicherung der Kleingartenanlagen und einer bedarfsgerechten Erweiterung dieser, muss die Planung von Kleingartenanlagen in wachsenden Kommunen strategisch vorbereitet und im Konsens zwischen Kleingartenorganisationen, Verwaltung und Politik entwickelt werden.

Gesamtstädtische Kleingartenkonzepte können als Grundlage für die vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung dienen. Um eventuelle Interessenskonflikte im Rahmen der Erarbeitung eines Kleingartenkonzeptes frühzeitig auszuräumen, sollen die Vertreter aus Politik (Stadtrat), Verwaltung (Stadtplanung, Liegenschaften, Stadtgrün, Bauordnung, Verkehrsplanung) und den Kleingärtnern (Stadt- und Bezirksverband / Vereine) im Vorfeld beteiligt werden. Nur so kann ein tragbares Konzept für alle Beteiligten erarbeitet werden.

1.2 Anlass und Aufgabenstellung

Anfang der 1960er Jahre wurden in Dachau die ersten Kleingärten errichtet. Die Nachfrage nach diesem Garten ist seitdem stetig gestiegen. Kleingärten verschaffen vielen Menschen in Dachau eine höhere städtische Lebensqualität und erfüllen als "grüne Oase" die Funktion eines Naherholungsgebietes. Zudem tragen sie zu einer besseren Vernetzung der Grün- und Freiflächen innerhalb der Stadt bei. Aufgrund ihrer sozialen, integrativen, ökologischen und weiterer Funktionen soll die Zahl der Kleingärten konstant gehalten und möglichst erweitert werden. Mit Kleingartenanlagen lassen sich auch Stadtteile und Baugebiete gliedern. Auch können Wohngebiete durch Kleingartenanlagen räumlich und optisch von Industrie- und Gewerbegebiete getrennt werden.

Gleichzeitig hat die Stadt Dachau die Aufgabe, als wachsende Stadt weiteren Wohnraum zu schaffen und Flächen für Gewerbe vorzuhalten. Mit dem anhaltenden Bevölkerungswachstum entstehen immer mehr Nutzungskonflikte- und Flächenkonkurrenzen. Insbesondere die Umwandlung von städtebaulich integrierten Kleingartenanlagen zu Wohnungsbau, die Ausweisung von Gemeinbedarfsflächen sowie für Gewerbe- und Verkehrsflächen sorgt für eine Verringerung des Kleingartenbestandes in Kommunen mit Wachstumsdruck.

Für die Grundlagenermittlung im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans soll daher eine zusammenfassende Untersuchung der Situation der Kleingärten und zukünftigen Planungen in Form eines gesamtstädtischen Kleingartenkonzeptes erstellt werden mit dem Schwerpunkt der Neuausweisung von Kleingärten.

1.3 Vorgehensweise und Methodik

Das „Gesamtstädtische Kleingartenkonzept Dachau – Teil A Grundlagen-Konzept“ setzt sich aus 7 übergeordneten (Themen-)Komplexen zusammen. Dabei stellt Kapitel 1 die allgemeine Einführung in das Thema dar. Im zweiten Kapitel wird die „Bedeutung des Kleingartenwesens“ aufgezeigt, während im dritten Kapitel die „Grundlagen“ und „Rahmenbedingungen“, auch bezogen auf die Stadt Dachau erläutert werden. Aufbauend auf diesen Basisinformationen werden in Kapitel 4 auf die aktuelle Situation / den aktuellen Bestand an Kleingärten“ mittels einer „Bestandaufnahme und Analyse“ eingegangen. Abschließend werden Empfehlungen für Flächen zur Neuausweisung von Kleingartenanlagen im Stadtgebiet abgegeben. Diesen Empfehlungen liegen entsprechend ausgearbeitete „Ziele und Leitlinien“, eine Auswertung von (bekannten) „Nutzungs- und Planungskonflikten“ sowie der „Ermittlung“ und „Flächenbewertung“ von potentiellen Flächen für Kleingartenanlagen zugrunde. Abschließend folgen in Kapitel 6 ein „Resümee“

zu den zentralen Erkenntnissen sowie die angestrebte „weitere Vorgehensweise“ in Kapitel 7.

Während die fachspezifischen Erkenntnisse auf Daten aus der Literatur (Fachzeitschriften sowie dem Internet) zurückgreifen, sind die Informationen der Betrachtung des Stadtgebietes auf eine Vor-Ort-Bestandsaufnahme sowie der Verwaltung vorliegenden Unterlagen (Flächennutzungsplan, Bebauungspläne, RP Grün-Blau, etc.) zurückzuführen.

2 Bedeutung des Kleingartenwesens

Die Kleingärten in Dachau erfüllen zahlreiche unterschiedliche Aufgaben. Zunächst einmal kompensieren und verbessern sie die Versorgung der Bevölkerung mit privat nutzbarem Freiraum, insbesondere für Menschen, die im Geschosswohnungsbau wohnen. Darüber hinaus übernehmen Kleingärten vielfältige soziale, gesundheitliche und ökologische Funktionen. Auch für den Städtebau sind Kleingärten relevant.

2.1 Soziale und gesundheitliche Bedeutung

Unter Berücksichtigung der gesellschaftlichen Entwicklungen, wie beispielsweise dem demografischen Wandel und der Thematik Migration und Integration, aber auch eines geänderten Freizeitverhaltens und Wertewandels erfüllen Kleingärten diverse soziale und gesellschaftliche Aufgaben:

- Ersatz für fehlende Hausgärten, insbesondere auch für Haushalte mit geringem Einkommen
- Naherholung im Grünen in der Stadt
- Treffpunkt für Familie und Freunde
- Aufbau / Stärkung einer Gemeinschaft (Nachbarschaft und Vereinsleben)
- Ort für soziales, ehrenamtliches Engagement (Vereinsleben, Nachbarschaftshilfe, Inklusion, Integration)
- Anbau von eigenem Obst und Gemüse
- Förderung der Gesundheit (Ernährung, Bewegung)
- Sinnvolle Freizeitbeschäftigung
- Kreative Verwirklichung eines selbstgestalteten Freiraums
- Rückzugsort
- Erlebbarer Natur (für Pächter und Besucher)
- Raum für Umweltbildung (Kita, Schulen, etc.)

Kleingartenanlagen dienen als Ort der Begegnung und Kommunikation und fördern eine soziale Integration. Darüber hinaus sind sie interaktive Begegnungsstätten für die Bewohner Dachaus, unabhängig von beruflichen, familiären und sozialen Hintergründen. Kleingärten fördern die individuelle Erholung und bieten einen Ausgleich zum alltäglichen Stress (und Hektik) im städtischen Umfeld.

2.2 Städtebauliche Bedeutung

Als wesentlichem Bestandteil des Freiflächensystems der Stadt Dachau kommt den Kleingartenanlagen auch eine besondere städtebauliche Bedeutung zu. Sie ergänzen das Grünflächensystem und erfüllen besondere Funktionen bei der Gestaltung der Stadt:

- Gliederung und Strukturierung der Stadtlandschaft
- Verknüpfung und Verbindung von Erholungs- und Siedlungsräumen
- Beitrag zur Vielfältigkeit des Freiflächenangebots
- Verbindungsstelle im Netz der städtischen Freiflächen und Grünzüge (mit [privaten] Gärten, Friedhöfen, Spielplätzen und Sportflächen)
- Ergänzung des öffentlichen Bedarfs an frei zugänglichen Freiräumen, ggf. mit Kinderspielangeboten/-flächen in mit Spielplätzen

Bei entsprechend angelegten Gärten und Wegeführungen ermöglichen Kleingartenanlagen den Bürgern, unabhängig vom Gärtnern und einer Mitgliedschaft im Kleingartenverein den Aufenthalt in qualitativ hochwertigen Freiflächen und bieten Möglichkeiten zum Spazieren. Kleingartenanlagen können das Wegenetz für Fuß- und Radfahrer ergänzen / erweitern. Ferner stellen Kleingartenanlagen mittlerweile bei der Wahl des Wohnortes einen "weichen Standortfaktor" dar, da sie das Wohnumfeld attraktiv gestalten und aufwerten.

2.3 Ökologische Bedeutung

Kleingartenanlagen sind ein bedeutender Bestandteil des ökologischen Grünsystems der Stadt. Vor dem Hintergrund von Klimawandel und Stadtwachstum werden ihre ökologischen Funktionen an Bedeutung noch weiter zunehmen. Zu den wesentlichen ökologischen Funktionen gehören:

- Verbesserung des gesamtstädtischen Klimas (bei Umnutzung von bisher bebauten Flächen)
- Versorgung der angrenzenden Stadtteile mit Frisch-/Kaltluft
- Erhalt naturnaher schützenswerter Böden und ihrer Funktionen
- Sicherung der Grundwasserneubildungsrate
- Bei der Verwendung autochthoner (standortheimischer) Arten kann in Kleingärten ein Beitrag zur Artenvielfalt von Flora und Fauna geleistet werden (Biodiversität)

Jedoch ist darauf hinzuweisen, dass auf mit der Errichtung von Kleingartenanlagen auf bis dahin un bebauten Frei- und Grünflächen durch die damit einhergehende Bebauung und Versiegelung eine Verschlechterung der ökologischen Funktionen dieser Flächen erfolgt.

3 Grundlagen und Rahmenbedingungen

3.1 Demografische Entwicklung der Stadt Dachau

Die Nachfrageentwicklung hängt stark vom demografischen Wandel und dem Wandel der Lebensstile ab.

Im Demografiebericht Fortschreibung 2020 der Großen Kreisstadt Dachau wurde die mögliche Einwohnerzahl für die Zeit bis 2037 ermittelt. Neben der gesamten Einwohnerzahl wurden u.a. die Altersgruppen der 20 bis 69 jährigen (potentielle Gartennutzer) ermittelt. Als Ausgangsjahr diente 2019.

Tab. 1: Einwohnerentwicklung in der Stadt Dachau nach 10-Jahresaltersklassen, Prognose bis 2037, absolut

Modell MW	2019	2022	2025	2028	2031	2034	2037
Alle	47.864	49.364	51.961	55.356	57.768	59.497	61.239
0-9	4.499	4.894	5.512	6.043	6.406	6.580	6.672
10-19	4.434	4.450	4.722	5.219	5.657	6.244	6.676
20-29	6.007	6.215	6.437	6.782	6.803	6.701	6.865
30-39	6.985	7.415	8.093	8.970	9.613	9.782	9.686
40-49	6.665	6.547	6.952	7.549	8.104	8.597	9.287
50-59	7.597	7.562	6.978	6.485	6.292	6.590	6.894
60-69	4.889	5.458	6.343	7.120	7.286	6.803	6.252
70-79	3.962	3.731	3.767	3.972	4.474	5.133	5.808
80-89	2.382	2.654	2.643	2.603	2.434	2.409	2.497
90 u.ä.	444	438	513	612	699	659	601

Quelle: Demografiebericht Dachau 2020

Gemäß der Fortschreibung des Demografieberichts 2020 erfolgt im Zeitraum 2019 bis 2037 eine Zunahme der Bevölkerung im Alter zwischen 20 und 69 Jahren von insgesamt 32.143 auf 38.984 Personen. Dies entspricht einem Anstieg von 6.841 Personen innerhalb der Altersgruppe. Diese stellt die Hauptnutzer von Kleingärten dar.

Tab. 2: Prognose der Entwicklung der Altersgruppe der 20 bis 69-Jährigen Einwohner in Dachau 2019 bis 2037

	2019	2022	2025	2028	2031	2034	2037
20 – 69 Jährige	32.143	33.197	34.803	36.900	38.098	38.473	38.984

Quelle: Demografiebericht Dachau 2020

Entsprechend dem Anstieg der Bevölkerung der Stadt Dachau ist mit einem kontinuierlichen Anstieg des Bedarfs an Kleingärten in den nächsten Jahren zu rechnen.

3.2 Städtebauliche Planungen mit Bezug zum Kleingartenwesen

Darstellung im Flächennutzungsplan (FNP)

Der FNP mit seinen generalisierten Darstellungen ist der Strukturplan für die Gesamtstadt und setzt den Entwicklungsrahmen für Bebauungspläne. Im Flächennutzungsplan werden die Flächen, die als Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB) für z. B. Kleingarten, Parkanlagen oder Friedhöfe vorgesehen sind, dargestellt. Des Weiteren werden vorhandene, zu erhaltende und geplante Grünflächen bzw. Grünzüge von übergeordneter Bedeutung dargestellt.

Die bestehende Kleingartenanlage der Gartengemeinschaft Dachau e.V. an der Kufsteiner Straße (BP 19/75 und BP 26/83) ist als Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Kleingartenanlage" im aktuellen FNP der Stadt Dachau dargestellt, während die Kleingartenanlage "Sonnengärten" am Bahnhof Dachau als "Kerngebiet" dargestellt werden.

Abb. 1: Darstellung der Kleingartenanlagen der Gartengemeinschaft Dachau e.V (links) und Sonnengärten Dachau e.V (rechts).



Quelle: Flächennutzungsplan der Stadt Dachau

Festsetzungen in Bebauungsplänen

Soll eine kleingärtnerische Nutzung auf Flächen in privatem Besitz dauerhaft gesichert werden, ist grundsätzlich ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan erforderlich.

Kleingärten, die innerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplans liegen, sind durch diesen dauerhaft an ihrem Standort gesichert. Befindet sich ein Bebauungsplan im Verfahren, tritt die Sicherung erst mit Rechtswirksamkeit des Bebauungsplans in Kraft.

Befinden sich Kleingärten nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans sind diese nicht planungsrechtlich gesichert. (Jedoch erfolgt durch eine Darstellung im FNP grundsätzlich eine für die Behörde verbindliche Sicherung. Kleingärten, die auf städtischen Flächen liegen, sind somit auch durch die Darstellung im FNP hinreichend gesichert).

Zur dauerhaften Sicherung von Kleingärten ist die Aufstellung eines Bebauungsplans notwendig. Ohne die Festsetzung in einem Bebauungsplan wäre die Nutzung als Dauerkleingärten nicht hinreichend gesichert, da eine Umnutzung in beispielsweise Eigentümergeärten erfolgen könnte.

In der Stadt Dachau existiert aktuell der Bebauungsplan 19/75 "Kleingartenanlage Kufsteiner Straße". Ein weiterer Bebauungsplan (BP 26/83 "1. Erweiterung Kleingartenanlage Kufsteiner Straße") befindet sich im Aufstellungsverfahren.

3.3 Begrifflichkeiten und Gartenformen

Das Bundeskleingartengesetz (BKleingG) beinhaltet Regelungen zum Kleingartenwesen und zum Schutz der Kleingärten:

Ein **Kleingartenpark** ist eine Kombination von privat genutzten Parzellen und Vereinsflächen mit einem allgemein zugänglichen, öffentlich nutzbaren Grünflächenanteil. Kleingartenparks können durch die Verbindung von öffentlicher und privater Nutzung zur Verbesserung der Versorgung der Bevölkerung mit Grün- und Erholungsflächen sowie zur Vernetzung von Grünflächen und Biotopen beitragen. Die Hauptwege sollten ständig für die Allgemeinheit zugänglich sein und die Anlagen um zusätzliche Nutzungsangebote angereichert werden, wie z. B. mit Spiel- und Aufenthaltsbereichen, Sitzgelegenheiten, Themengärten, Lehrpfad.

Darüber hinaus unterscheidet das BKleingG weitere Gartenformen, die ebenfalls kleingärtnerisch genutzt werden, jedoch anderen Regelungen unterliegen. Hierzu zählen u.a. Mietergärten, Eigentümergeärten, Arbeitnehmergeärten oder das sogenannte "Grabeland".

- Als **Mietergarten** ist ein Garten, der dem zur Nutzung einer Wohnung Berechtigten (Mieter) im Zusammenhang mit der Wohnung überlassen ist. Der Garten kann zu einer Eigentumswohnung gehören (dann auch **Eigentümergearten**) oder ist an den

Wohnmietvertrag gekoppelt, d. h. er ist bei einem Eigentümer- oder Mieterwechsel bei Aufgabe der Wohnung frei zu räumen.

- **Arbeitnehnergärten** sind Gärten, die im Zusammenhang mit einem Arbeitsvertrag überlassen wurden (früher z.B. häufig Bahngärten)
- **Grabeland** (oder Gemüseland) sind Parzellen, die im Regelfall nur mit Einjahresverträgen verpachtet werden und folglich nur mit einjährigen Pflanzen bestellt werden dürfen und keine dauerhaften Einrichtungen (Lauben) aufweisen sollen. Hier besteht kein Entschädigungsanspruch und die Kündigungsfrist beträgt in der Regel sechs Wochen. Diese Gartenform findet sich überwiegend auf zwischengenutzten Flächen, die bauplanungsrechtlich anderen Nutzungen zugeführt werden sollen.

3.4 Rechtliche Grundlagen

Städte und Gemeinden sind zur Förderung des Kleingartenwesens gesetzlich verpflichtet (Bundeskleingartengesetz vom 28.07.1983, BGBl. 1 S. 210). Eine Verpflichtung zur Ausweisung von Kleingärten, „soweit erforderlich“, ist ferner durch das BauGB gegeben (§§ 5 und 9).

Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

Für die Pacht eines Kleingartens treffen §§ 581 ff. des BGB Aussagen. Pächterinnen und Pächter können den Garten bewirtschaften und die Erträge behalten. Für die Nutzung ist eine Pacht zu zahlen. Im Bundesdurchschnitt beträgt der Pachtzins 0,17 €/ m² / a.

Bundeskleingartengesetz (BKleinG)

Seit 1983 bildet das Bundeskleingartengesetz (BKleinG) die rechtliche Grundlage für das Kleingartenwesen in Deutschland. Im Jahr 2006 wurde das BKleinG zuletzt novelliert.

Das BKleinG enthält neben „Begriffsbestimmungen“, mit der Definition eines Kleingartens in § 1 Vorgaben über die „kleingärtnerische Gemeinnützigkeit“ (§ 2 BKleinG), zu den Flächengrößen der Kleingartenparzellen sowie der Gartenlauben (§ 3 BKleinG), den Kleingartenpachtverhältnisse (§§ 4-6 BKleinG) und zur Vertragskündigung (§§ 7- 12 BKleinG). Desweiteren beschäftigt sich das BKleinG mit dem Thema Ersatzlandbeschaffung (§ 14 BKleinG), der Enteignung (§ 15 BKleinG) und den Regelungen zur Überleitung (§§ 13 – 20 BKleinG).

Das BKleinG unterscheidet unterschiedliche Formen von Gärten. Im vorliegenden Grundlagen-Konzept werden ausschließlich die Kleingärten bzw. Dauerkleingärten betrachtet.

Grabeland, Haus-, Arbeitnehmer-, Freizeit-, Wochenend- oder Erholungsgärten sind nicht Gegenstand dieses Konzeptes.

§1 Abs. 1 BKleinG definiert Kleingärten als Gärten, die nicht zur erwerbsmäßigen gärtnerischen Nutzung, sondern zum Anbau von Obst und Gemüse für den Eigenbedarf sowie zur Erholung dienen. Dabei müssen diese Gärten in einer Anlage mit Gemeinschaftseinrichtungen und -flächen zusammengefasst sein (Kleingartenanlage). "Ein Dauerkleingarten ist ein Kleingarten auf einer Fläche, die im Bebauungsplan für Dauerkleingärten festgesetzt ist" (§1 Abs. 3 BKleinG).

Den Dauerkleingärten rechtlich gleichgestellt sind Kleingärten, die auf städtischen / gemeindeeigenem Grund und Boden bereits vor Inkrafttreten des Gesetzes (1.4.1983) bestanden haben (BKleinG, §16, Abs. 2). Sie besitzen demzufolge auch ohne Sicherung durch einen Bebauungsplan den gleichen rechtlichen Status und genießen Bestandsschutz.

§ 3 BKleinG definiert die maximale Flächengröße eines Kleingartens auf 400 m². Die Laube, (einschließlich eines überdachten Freisitzes) darf eine Grundfläche von 24 m² nicht überschreiten. Darüber setzt § 3 Abs. 2 BKleinG fest, dass die Laube „ihrer Beschaffenheit (...) (und) ihrer Ausstattung und Einrichtung nach nicht zum dauerhaften Wohnen geeignet sein darf“.

Die Stadt / Gemeinde ist grundsätzlich dazu verpflichtet, bei der Kündigung von Dauerkleingärten (und Gärten, die diesen gleichgestellt sind) "Ersatzland" bereit zu stellen. Das Kleingartenrecht legt die Ersatzlandbeschaffung nicht als Rechtsanspruch des Pächters fest. Es ist nach § 14 BKleinG vielmehr eine öffentlich-rechtliche Pflichtaufgabe der Stadt / Gemeinde, Ersatzland bereit zu stellen.

Grundsätzlich gelten Pachtverträge über Dauerkleingärten entsprechend § 6 BKleinG auf unbestimmte Zeit. Eine Kündigung von Seiten der Stadt / Gemeinde ist u.a. möglich, wenn planungsrechtlich eine andere Nutzung zulässig ist bzw. ein Bebauungsplan aufgestellt oder geändert wird oder die betreffenden Kleingärten einer anderen Nutzung zugeführt werden sollen. Bei einer Kündigung haben die Kleingartenpächter, neben dem Anspruch auf Ersatzlandgestellung, Anspruch auf eine Entschädigung. Diese wird über ein Wertermittlungsverfahren (Schätzung) festgelegt.

4 Bestandserfassung und Analyse

4.1 Methodik

Basierend auf der bereits im Abschnitt 1.3 „Vorgehensweise und Methodik“ erwähnten Literaturrecherche und „Vor-Ort-Begehung“ erfolgt eine Bestandsanalyse.

Diese umfasst die aktuelle Bestandssituation, die städtebauliche Lage und infrastrukturelle Einbindung, die Eigentumsverhältnisse sowie die bekannten vorhandenen konkurrierenden Nutzungsansprüche. Gegebenenfalls liefern vorhandene Beeinträchtigungen ergänzende Informationen.

4.2 Rechnerische Bedarfsermittlung

In der Stadt Dachau bestehen aktuell zwei genehmigte Kleingartenanlagen: der Verein "Sonnengärten Dachau e.V."; Anlage am Bahnhof Dachau sowie die Gartengemeinschaft Dachau e.V.; an der Kufsteiner Straße. Der Verein "Sonnengärten Dachau e.V." besteht seit dem Jahr 2005. In der Anlage am Dachauer Bahnhof verpachtet der Verein rund 37 Parzellen zwischen 50 bis 100 m². Diese Kleingartenanlage wird, zugunsten anderer städtebaulicher Projekte, mittelfristig zurückgebaut. Ersatzflächen sollen bereitgestellt werden soweit dies möglich ist. Der Verein "Gartengemeinschaft Dachau e.V." wurde 1961 gegründet. Auf einer Gesamtfläche von rund 250.000 m² werden 417 Kleingärten verpachtet. Für den nördlichen Bereich der Kleingartenanlage besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan (BP 19/75 "Kleingartenanlage Kufsteiner Straße"), für den südlichen Bereich befindet sich ein Bebauungsplan (BP 26/83) im Aufstellungsverfahren.

Insgesamt bestehen in der Großen Kreisstadt Dachau circa 454 Kleingartenparzellen auf einer Gesamtfläche von rund 261.900 m².

Tab. 3: Bestand der Kleingärten in Dachau

Kleingartenanlage	Fläche in m ²	Parzellen
Sonnengärten Dachau e.V (Anlage am Dachauer Bahnhof)	14.878 m ²	37
Gartengemeinschaft Dachau e.V. (Kufsteiner Straße; Bereich BP 19/75)	152.975 m ²	282
Gartengemeinschaft Dachau e.V. (Kufsteiner Straße; Bereich BP 26/83*)	94.042 m ²	135
Gesamt	261.895 m ²	454

* Bebauungsplan im Verfahren, Bebauung bzw. Kleingartennutzung (zum Teil) genehmigt.

Bedarf:

Für eine sinnvolle und räumlich angepasste Festsetzung von Kleingartenanlagen in Flächennutzungs- und Bebauungsplänen sind Richtwerte für Parzellengrößen, das Verhältnis von Parzellen- und Wohnungs- bzw. Einwohnerzahlen sowie die Kleingartendichte (Verhältnis von Einwohnerzahlen und Kleingartenbeständen) planungstechnische Instrumente für eine erste Grundlagenermittlung. Sie dienen als Orientierungswerte zur Abschätzung des aktuellen und zukünftigen Kleingartenbedarfs. Die Richtwerte orientieren sich meist an ermittelten Bedarfszahlen, Erfahrungswerten und wissenschaftlichen Untersuchungen. Eine bundesweite Empfehlung stellen die von der Deutsche Gartenamtsleiterkonferenz (GALK; Zusammenschluss der kommunalen Grünflächenverwaltungen, der den Deutschen Städtetag über die Fachkommission Stadtgrün in seinen Aufgaben unterstützt) herausgegebenen Richtwerte dar:

- 1 Kleingarten je 7 – 10 Wohneinheiten (Deutscher Städtetag 1971; heute immer noch gültig)
- Parzellengröße zwischen 300 - 400 qm
- 17 m² je Einwohner (Veröffentlichung des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauen und Städtebau 1998; wird heute noch als gültig angesehen).

Diese Richtzahlen liefern jedoch nur eine grobe Orientierungshilfe, da sich der Kleingartenbedarf beispielsweise nicht direkt in Abhängigkeit von der Anzahl an Geschosswohnungen errechnen lässt. Dazu sind die Einflussfaktoren auf Nachfrage und Bedarf für konkrete Rückschlüsse zu vielfältig.

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 m²/Einwohner rund 80,9 ha (809.234 m²). Umgerechnet auf eine Parzellengröße von 300 m² - 400 m² 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 Ansatz von 7 - 10 Wohnungen pro Parzelle zwischen 2.285 und 3.264 Kleingartenparzellen benötigt.

Tab. 4: Vergleich Richtwerte / Ist-Werte in Dachau

	Parzellen	Kleingarten- dichte Gärten/100 Einwohner*	Parzellengröße (Ø)	Gartenfläche pro Einwohner*	Wohnungen** pro Parzelle
Richtwert	–	–	300-400 m ²	17 m ²	7 - 10
Ist	457	1,07	593 m ² *	5,5 m ²	52

* Inklusive Wege- und Gemeinschaftsflächen etc.

** Stand: 30.06.2019 ** Stand: 2017

Die örtlichen und regionalen Bedürfnisse sowie Strukturen sind einer qualifizierten Bedarfsermittlung zu Grunde zu legen. Hierzu empfiehlt es sich eine Bedarfsanalyse mit einer Untersuchung vor Ort durchzuführen, beispielsweise mit einer Befragung.

Deutschlandweit ist die Ausstattung der einzelnen Bundesländer sehr unterschiedlich. Besonders auffällig ist der Unterschied zwischen ostdeutschen und westdeutschen Flächenländern. Deutschlandweit ergibt sich eine "Kleingartendichte" von rund 1 Garten pro 100 Einwohner. In Bayern ist die Kleingartendichte sehr gering, hier kommen durchschnittlich weniger als 0,5 Kleingärten auf 100 Einwohner. In München beträgt die Kleingartendichte 0,7 Kleingärten pro 100 Einwohner.

Tab. 5: Vergleich bundesweiter Durchschnitt - Dachau

	Bundesweit	ostdeutsche Flächenländer	westdeutsche Flächenländer	Bayern	Dachau
Kleingartendichte*	1,0	4,0	0,5	< 0,5	1,07

* Anzahl der Kleingärten pro 100 Einwohner

Demnach liegt die Zahl der Kleingärten in der Stadt Dachau minimal über dem bundesweiten Durchschnitt.

4.3 Ausgangslage: Bestandsaufnahme

Die Zahl der Kleingärten in Dachau entspricht ungefähr dem bundesweiten Durchschnitt, liegt sogar minimal über diesem. Die Erfassung der bestehenden Kleingärten in der Stadt Dachau erfolgte mittels Auswertung von Luftbildern sowie sonstigen dem Stadtbauamt vorliegenden Informationen.

4.3.1 Gegenwärtiger Bestand an Kleingärten

Die mit insgesamt 417 Kleingarten-Parzellen größte Kleingartenanlage in Dachau, die Kleingärten der "Gartengemeinschaft Dachau e.V.", befindet sich in der Kufsteiner Straße. Weitere 37 Kleingarten-Parzellen bestehen in der Nähe des Bahnhofs Dachau, in der Anlage des Vereins "Sonnengärten Dachau e.V."

Hinzu kommen rund 70 bestehende, ungenehmigte Kleingartenparzellen im Stadtgebiet Dachau. Diese ungenehmigten Kleingartenparzellen sind in drei kleinen Kleingartenanlagen im Süden / Südwesten der Stadt Dachau verteilt.

Im Nordosten und Nordwesten des Stadtgebietes bestehen keine bekannten Kleingartenanlagen.

Tab. 6: Ungenehmigte Kleingärten im Stadtgebiet Dachau.

Lage	Parzellen
Schäferweg	23
Himmelreich	27
Moosstraße	20
Kufsteiner Straße* (Flur-Nr. 1884)	3
Gesamt	73

* Direkt westlich angrenzend an den Geltungsbereich BP 19/75

Ferner befinden sich entlang der Kufsteiner Straße zwei weitere Flurstücke mit gärtnerischer Nutzung (Flur-Nr. 1903 [Wurzelgarten] sowie 1913). Diese werden von der Verwaltung (Abteilung Stadtplanung) jedoch als "Grabeland" eingestuft und daher nicht als "Kleingartenanlage" gewertet. (Die Nutzung wird derzeit von der Verwaltung geduldet.)

4.3.2 Eigentumsverhältnisse

Die Kleingartenanlage der Gartengemeinschaft Dachau e.V. befindet sich in Privatbesitz. Die Kleingartenparzellen wurden durch die Kleingärtner in Eigentümergemeinschaften selbst käuflich erworben. Der Gartengemeinschaft gehören lediglich die Flurstücke Nr. 1880/1 (Gartenstüberl bzw. Vereinsgaststätte) sowie Flur-Nr. 1888/8 und 1888/7 (Parkplatz). Auch die nicht genehmigten Kleingartenanlagen im Süden des Stadtgebietes wurden auf privaten Flächen errichtet. Lediglich die Kleingartenanlage in der Nähe des Bahnhofs Dachau befindet sich auf einem städtischen Flurstück.

Tab. 7: Eigentumsverhältnisse der Kleingartenanlagen in Dachau

Lage	Fläche in m ²	Parzellen	Eigentum
Sonnengärten Dachau e.V (Anlage am Dachauer Bahnhof)	14.878 m ²	37	städtisch
Gartengemeinschaft Dachau e.V. (Kufsteiner Straße; Bereich BP 19/75)	152.975 m ²	282	privat
Gartengemeinschaft Dachau e.V. (Kufsteiner Straße; Bereich BP 26/83*)	94.042 m ²	135	privat
Bestand; nicht genehmigt			
Schäferweg	ca. 39.950 m ²	23	privat
Himmelreich	ca. 6.865 m ²	27	privat
Moosstraße	ca. 7.779 m ²	20	privat
Kufsteiner Straße	ca. 1.891 m ²	3	privat

Rund 90 % der Kleingärten (490 Kleingartenparzellen) in Dachau mit einer Fläche von 303.493 m² befinden sich ausschließlich in privatem Eigentum. Lediglich die 37 Parzellen der Kleingartenanlage der "Sonnengärten Dachau" liegen auf städtischen Flächen.

Die Flächen der Kleingartenanlagen sollen grundsätzlich für die Öffentlichkeit zugänglich sein. Hier steht die private Nutzung der Parzellen mit der Notwendigkeit der Schaffung einer öffentlichen Zugänglichkeit im Konflikt. Auf privaten Flächen kann die öffentliche Zugänglichkeit ohne die Aufstellung eines Bebauungsplans nicht sichergestellt werden.

4.3.3 Verteilung und Erreichbarkeit

Die flächenmäßig größte Kleingartenanlage mit rund 400 Kleingarten-Parzellen liegt zwischen der Kufsteiner Straße und dem Tiefen Graben am südöstlichen Rand des Stadtgebietes Dachau. Das Areal grenzt unmittelbar an die Gemeinde Karlsfeld und die in der Gemeinde Karlsfeld bestehende Kleingartenanlage an. Die Erschließung erfolgt über zwei Zufahrtsstraßen, die Kufsteiner Straße und die Feldstraße. (Von Osten ist die Anlage über die in der Gemeinde Karlsfeld liegende Grünlandstraße erschlossen.)

Die Kleingärtenanlage "Sonnengärten" liegt zentral, östlich des Bahnhofs Dachau und wird durch die Obere Mooschwaigestraße erschlossen. Im Norden und Osten schließt sich Wohnbebauung an die Anlage an. Im Süden befindet sich ein großer Pkw-Stellplatz. Durch die zentrale Lage in der Nähe des Bahnhofes mit Busbahnhof ist die Kleingartenanlage sowohl zu Fuß, dem Fahrrad, als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln und dem Pkw sehr gut erreichbar.

Die kleinen ungenehmigten Kleingartenanlagen am Schäferweg, Himmelreich und der Moosstraße liegen wiederum am Stadtrand und sind nur mittels Pkw oder mittels Fahrrad erreichbar.

Kleingärten sollen als "wohnnortnahe Gärten" einen möglichst kurzen Weg von der Wohnung zum Kleingarten aufweisen. Aufgrund der Ortsrandlage der Kleingartenanlagen (Ausnahme Sonnengärten) sind diese mit den öffentlichen Verkehrsmitteln und fußläufig nicht einfach erreichbar, sodass diese wahrscheinlich überwiegend mit dem motorisierten Individualverkehr (MIV) aufgesucht werden.

4.3.4 Ungenehmigte Wohnnutzung

Gemäß dem BKleinG ist das dauerhafte Wohnen in der Laube verboten. Im Kleingarten ist eine Laube mit höchstens 24 m² Grundfläche zulässig. Sie darf nach ihrer Beschaffenheit, Ausstattung und Einrichtung nicht zum dauerhaften Wohnen geeignet sein (§ 3 Absatz 2 BKleinG). Auch die Gartenordnungen der Kleingartenvereine in Dachau schließen das dauerhafte Wohnen in den Kleingartenanlagen aus.

Jedoch ist davon auszugehen, dass die Kleingartenanlage in der Kufsteiner Straße als dauerhafter Wohnsitz genutzt wird.

Der Anschluss der Kleingartenparzellen an die Trinkwasserversorgung der Stadt, das örtliche Kanalnetz (Abwasserentsorgung über die Stadtwerke Dachau), die Versorgung mit Strom und Telefonanschlüssen (Festnetz) unterstützen die Möglichkeit einer dauerhaften Wohnnutzung, die nach den Regelungen des BKleinG nicht zulässig ist.

5 Neuausweisung von Kleingärten

5.1 Methodik (Flächenauswahl)

Zu den Kleingärten an der Gröbenrieder Straße ist am 01.02.2019 ein Antrag der CSU-Stadtratsfraktion eingegangen. Im Bereich zwischen Gröbenrieder Straße und B 471 besteht im Außenbereich (§ 35 BauGB) eine ungenehmigte Kleingartenanlage. Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan ist die Fläche als „landwirtschaftliche Fläche“ dargestellt.

Die Nutzer der Kleingartenparzellen wurden mittels Schreiben im Jahr 2018 zum Rückbau der Kleingartennutzungen (z.B. Lauben) innerhalb einer 5-Jahres-Frist aufgefordert.

Den Nutzern der Kleingartenparzellen wurden mittels eines Anhörungsschreibens im Rahmen einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung eine 5-Jahres-Frist für den Rückbau angeboten. Eine entsprechende Vereinbarung liegt der Stadt Dachau für sämtliche Parzellen der Flur-Nr. 1576 vor. Mit Schreiben vom 12.03.2019 wurden die betroffenen Kleingärtner darüber informiert, dass die Stadt Dachau das Verfahren im Hinblick auf die bestehenden kleingärtnerischen Nutzungen derzeit ruhen lässt. Die Möglichkeit einer Ausweisung als "Dauerkleingärten" im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans für Dachau wird bei der Aufstellung des gesamtstädtischen Kleingartenkonzeptes geprüft.

Des Weiteren hat die Verwaltung potentielle Flächen für die Ausweisung als "Kleingärten" erarbeitet. Hinzu kommen Grundstücke, die von Bürgern vorgeschlagen wurden und in die Untersuchung mit eingebracht werden.

Im Bestand wird zwischen "genehmigten" und "nicht genehmigten" Kleingärten unterschieden. Bei der Untersuchung werden auch bereits bestehende, aber nicht genehmigte Kleingärten mit einbezogen.

5.2 Ziele und Leitlinien

Zur Koordination der stadtplanerischen, kleingartenstrukturellen und grünflächentechnischen Anforderungen sind für die grundsätzlichen Handlungserfordernisse und Entwicklungsziele Leitlinien zu definieren:

1. Bedarfsgerechte qualitative (Fort-) Entwicklung von Kleingartenanlagen, in Abstimmung mit den örtlichen Kleingartenorganisationen / den Kleingärtnern.
2. Kleingärten sollen dauerhaft als Teil des Grün- und Freiflächensystems gesichert werden.

3. Kleingärten sind aufgrund ihres Stellenwertes für die Lebensqualität und die Gartenkultur mit ihren sozialen, ökologischen sowie stadtgestalterischen Funktionen und Wirkungen dauerhaft als Teil der grünen Infrastruktur zu sichern.
4. Kleingärten sind grundsätzlich kein Bauerwartungsland, sondern Teil des öffentlichen Grüns.
5. Kleingärten ergänzen das Wohnen im Geschosswohnungsbau. Die räumliche Nähe von Kleingärten zu Geschosswohnungen ist entsprechend anzustreben.
6. Die wohnungsnahе Versorgung der Bewohner mit Kleingärten sowie die Einbindung in die öffentlichen Grünflächen stehen bei der Neuausweisung von Kleingartenanlagen im Vordergrund. Kleingärten sind daher bereits bei der Entwicklung neuer Quartiere in die Planung mit einzubeziehen (Bsp. Augustenfeld).
7. Kleingärten / Kleingartenanlagen sollen sich aus ökologischen, gestalterischen und sozialverträglichen Gründen in ihrer Ausstattung grundsätzlich nicht zu Wochenendhaus-Gebieten entwickeln (d.h. mit allen dazugehörigen Qualitätsanforderungen an Strom, Wasser und Ausstattung der Laube sowie negativen Auswirkungen durch die Zunahme versiegelter Flächen).
8. Dauerkleingärten sind aufgrund ihrer Erholungsfunktion dauerhaft gegen Lärm zu sichern.
9. Kleingärten tragen dazu bei, negative Umweltauswirkungen abzuschwächen. Die Stärkung der klimatisch bedeutenden Funktionen von Kleingärten innerhalb der Gesamtstadt sowie in kleinräumigen Bezügen ist angesichts des Klimawandels von hoher Bedeutung.
10. Einkommensschwachen Dachauern und Neubürgern sollen preiswerte Gärten angeboten werden können.
11. Eine weitreichende Planungssicherheit für die Kleingärten der Stadt, sowohl in rechtlicher Hinsicht als auch für zukünftig benötigte Entwicklungspotentiale soll hergestellt werden.

5.3 Bewertungskriterien

Tab. 8: Bewertungskriterien:

Im Umfeld der Kleingartenanlagen	Innerhalb der Kleingartenanlagen
<ul style="list-style-type: none"> ● Städtebauliche Bedeutung / Stadträumliche Lage ● Stadtklimatische (Ausgleichs-) Funktion ● Erreichbarkeit (ÖPNV; Fahrrad, Parkplatzsituation / Parkdruck im Umfeld) ● Ökologische Bedeutung (Einbindung Grün-/Freiraumsystem; RP Grün-Blau, etc.) ● Umweltbelastungen (Altlasten, Geruchsimmissionen etc.) ● Lage zu Schutzgebieten (des BNatSchG) ● Lage zu Denkmälern (insbesondere Bodendenkmal) 	<ul style="list-style-type: none"> ● Lage in Hochwassergefahrengebieten ● Zugänglichkeit ● Infrastruktur ● Biodiversität ● Umweltbelastungen (Lärm, etc.) ● Lage in Schutzgebieten (des BNatSchG) ● Bodendenkmal

Aus diesen Bewertungskriterien können unter anderem mögliche Konfliktpotentiale abgeleitet werden. Diese können wie nachfolgend bewertet werden und sind mit entsprechender Gewichtung bei der Eignungsprüfung der in Betracht gezogenen Flächen einzubeziehen.

5.4 Konfliktpotentiale (Nutzungs- und Planungskonflikte)

Tab. 9: Beispielhafte Bewertungsmatrix der Konfliktpotentiale:

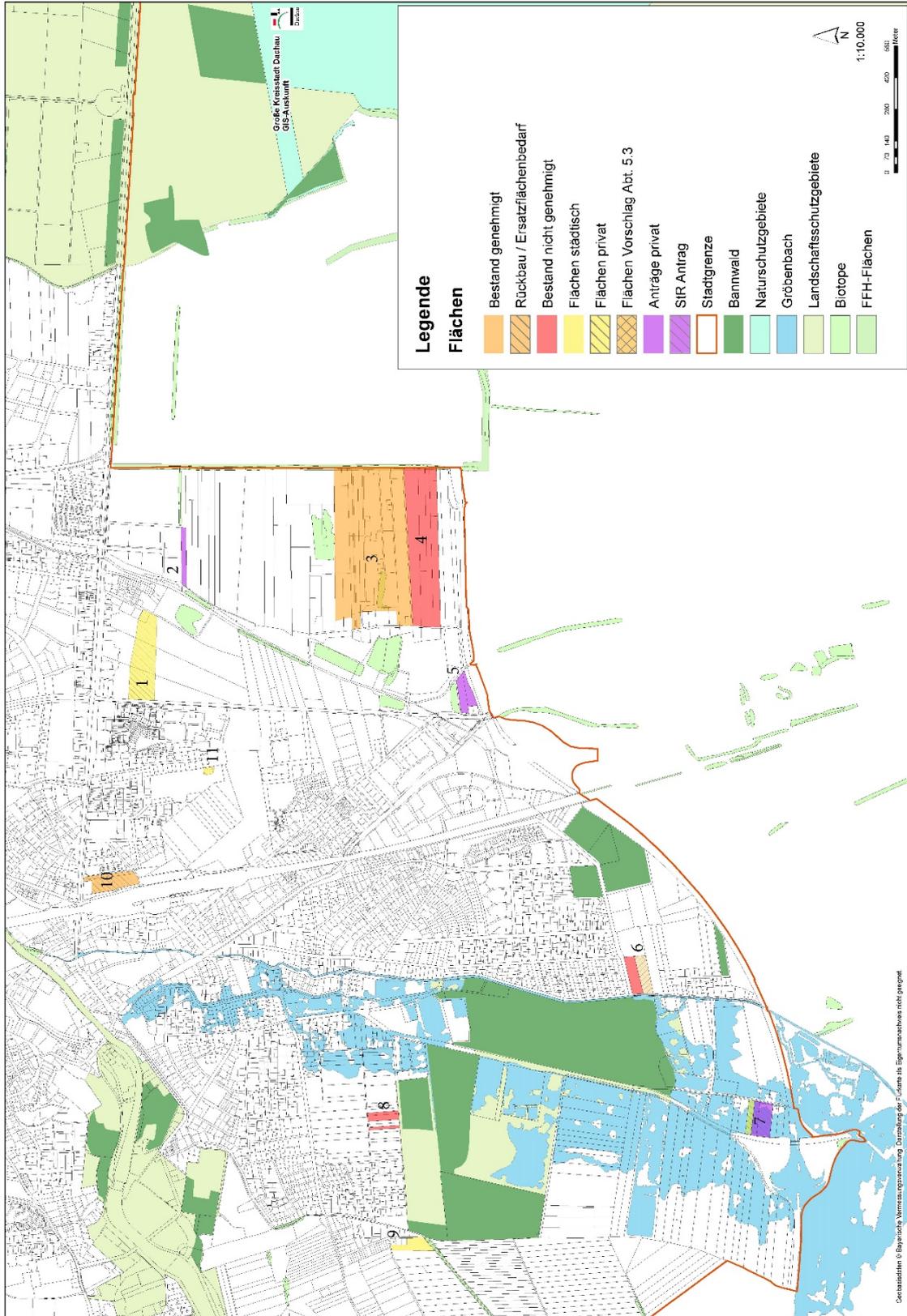
Konflikt / Kriterium	kein / geringes Konfliktpotential	mäßiges Konfliktpotential	starkes Konfliktpotential
Innerhalb der Kleingartenanlagen:			
Lage an Gewässern (Hochwasserrisiko)	Keine Fließgewässer betroffen	Lage in einem Wassersensiblen Bereich	Lage im Überschwemmungsbereich (HQ 100)
Lärmbelastung	geringe / keine Lärmbelastung < 55 dB(A) oder 55-60 dB(A) auf maximal 1/3 der Anlagefläche	mäßige Lärmbelastung 55 - 60 dB(A) oder > 60 dB(A) auf maximal 1/3 der Anlageflächen	starke Lärmbelastung 60 - 65 dB(A) oder > 60 dB(A) auf mehr als 1/3 oder > 65 dB(A) auf Teilflächen der Anlage
Altlasten	Keine Altlasten-/ Altlastenverdachtsflächen	Altlastenverdachtsflächen	Altlasten vorhanden
Im Umfeld der Kleingartenanlagen:			
Lage zu Schutzgebieten	Keine Schutzgebiete oder Objekte berührt	Lage innerhalb LSG oder in unmittelbarer Nähe eines besonders geschützten Biotops oder von Kompensationsflächen	Lage in unmittelbarer Nähe eines NSG, GLB (Geschützter Landschaftsbestandteil), ND (Naturdenkmäler) sowie FFH- / Vogelschutzgebiete
Parkdruck im Umfeld	Bedarf intern teilweise oder vollständig gedeckt	Bedarf intern nicht gedeckt	Wildes Parken im Umfeld auf Freiflächen

Zur Koordination der stadtplanerischen, kleingartenstrukturellen und grünflächentechnischen Anforderungen sind für die grundsätzlichen Handlungserfordernisse und Entwicklungsziele Leitlinien zu definieren.

5.5 Ermittlung potentieller Flächen zur Neuausweisung von Kleingartenanlagen

Basierend auf dem Antrag der CSU-Stadtratsfraktion 01.02.2019, den von Bürgern der Stadt Dachau eingebrachten privaten Flächen sowie Flächenvorschlägen der Verwaltung (Abteilung „Stadtgrün und Umwelt“ sowie der Abteilung „Stadtplanung“) wurden nachfolgende Flächen einer Prüfung zur Eignung als potentielle Flächen für die Neuausweisung von Kleingartenanlagen untersucht:

Abb. 2: Potentielle Flächen für die Schaffung von Kleingärten bzw. Ausweisung von Kleingartenanlagen



Steckbriefe – Übersicht potentieller Flächen

Die Steckbriefe enthalten die wichtigsten Grundinformationen zu den einzelnen Kleingartenflächen, die im Rahmen des vorliegende Grundlagen-Konzeptes auf ihre Eignung (für die Neuausweisung) als Kleingartenanlagen untersucht wurden.

Fläche Nr. 01

Lage (Flur-Nr.)	1931/14; zum Teil 193; 1932; 1933
Gesamtfläche (m ²)	38.737 m ²
Eigentum	privat
Flächennutzungsplan	Landwirtschaftliche Fläche
Bebauungsplan	Nein
Zufahrts- und Parkmöglichkeit	Erschließung über Theodor-Heuss-Straße oder Kufsteiner Straße möglich, derzeit keine Stellplätze vorhanden
Umfeld	Norden: Wohnbebauung Osten: Gewerbegebiet, Süden: Landwirtschaftliche Fläche, Westen: Wohnbebauung
Schutzgebiete	Nein
Angestrebte Entwicklung	Neuausweisung

Abb. 3: Fläche 01: Luftbild und Darstellung im Flächennutzungsplan

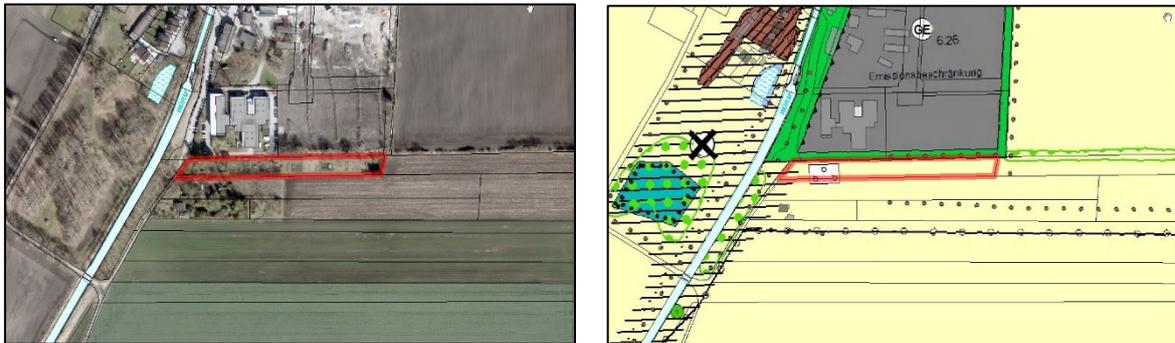


Tab. 10: Konfliktpotentiale Fläche Nr. 01

Konfliktkriterium	Konfliktpotential	Bewertung Konfliktpotential
Lage an Gewässern (Hochwasserrisiko)	Keine Fließgewässer betroffen	gering
Lärmbelastung	geringe / keine Lärmbelastung zu erwarten	gering
Altlasten	Keine Altlasten-/ Altlastenverdachtsflächen	gering
Lage zu Schutzgebieten	Keine Schutzgebiete oder Objekte berührt	gering
Parkdruck im Umfeld	Erschließung und Stellplätze sind bei Ausweisung herzustellen	hoch

Fläche Nr. 02

Lage (Flur-Nr.)	1913
Gesamtfläche (m ²)	5472
Eigentum	Privat
Flächennutzungsplan	Landwirtschaftliche Fläche
Bebauungsplan	Nein
Zufahrts- und Parkmöglichkeit	Derzeit keine Zufahrtsmöglichkeit, Anbindung evtl. über Kufsteiner Straße möglich
Umfeld	Norden: Gewerbegebiet Osten: Gemeindegrenze Karlsfeld (landwirtschaftliche Fläche) Süden: Landwirtschaftliche Fläche Westen: Landwirtschaftliche Fläche
Schutzgebiete	Nein
Angestrebte Entwicklung	Neuausweisung

Abb. 4: Fläche 02: Luftbild / Darstellung im Flächennutzungsplan**Tab. 11:** Konfliktpotentiale Fläche Nr. 02

Konfliktkriterium	Konfliktpotential	Bewertung Konfliktpotential
Lage an Gewässern (Hochwasserrisiko)	Keine Fließgewässer betroffen	gering
Lärmbelastung	geringe / keine Lärmbelastung zu erwarten	gering
Altlasten	Keine Altlasten-/ Altlastenverdachtsflächen	gering
Lage zu Schutzgebieten	Biotop gemäß Biotopkartierung Bayern südwestlich der Fläche	mittel
Parkdruck im Umfeld	Erschließung und Stellplätze sind bei Ausweisung herzustellen	hoch

Fläche Nr. 03

Lage (Flur-Nr.)	diverse
Gesamtfläche (m ²)	209.062
Eigentum	privat
Flächennutzungsplan	Kleingartenanlage
Bebauungsplan	BP 19/75 Kleingartenanlage Kufsteiner Straße
(Geschätzte) Parzellenanzahl	282
Zufahrts- und Parkmöglichkeit	Kufsteiner Straße und Feldstraße; Parkmöglichkeiten vorhanden
Umfeld	Norden: Landwirtschaftliche Fläche Osten: Gemeindegrenze Karlsfeld (Kleingartenanlage) Süden: Landwirtschaftliche Fläche Westen: BP 26/83 (im Aufstellungsverfahren)
Schutzgebiete	Biotop gemäß Biotopkartierung Bayern nördlich, östlich und innerhalb der Kleingartenanlage
Problematik	Ortsrandlage; teilweise nicht genehmigte Wohnnutzung
Angestrebte Entwicklung	Erhalt
Anmerkung	Genehmigter Bestand

Abb. 5: Fläche 03: Luftbild / Darstellung im Flächennutzungsplan**Tab. 12:** Konfliktpotentiale Fläche Nr. 03

Konfliktkriterium	Konfliktpotential	Bewertung
Lage an Gewässern (Hochwasserrisiko)	Keine Fließgewässer betroffen	gering
Lärmbelastung	geringe / keine Lärmbelastung zu erwarten	gering
Altlasten	Altlasten (mit umweltgefährdenden Stoffen belastete Böden)	mittel bis hoch
Lage zu Schutzgebieten	Keine Schutzgebiete oder Objekte berührt	gering
Parkdruck im Umfeld	Bedarf intern teilweise oder vollständig gedeckt	gering

Fläche Nr. 04

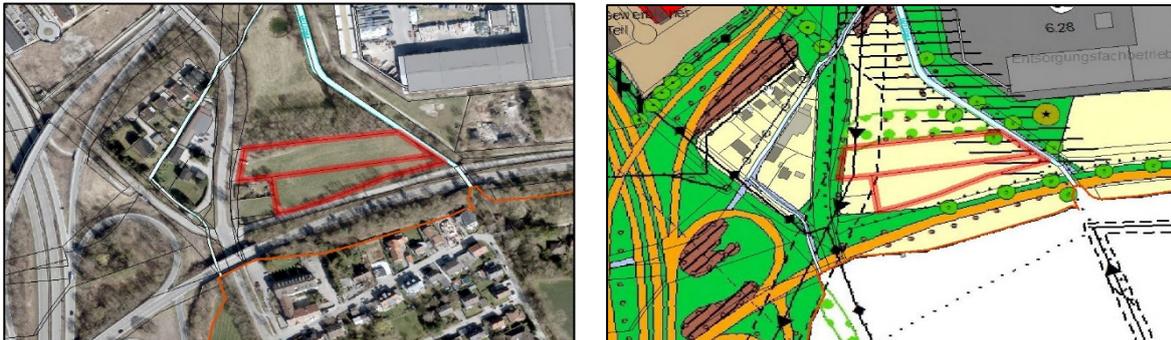
Lage (Flur-Nr.)	diverse
Gesamtfläche (m ²)	91.752
Eigentum	privat
Flächennutzungsplan	Kleingartenanlage
Bebauungsplan	BP 26/83 (im Aufstellungsverfahren)
(Geschätzte) Parzellenanzahl	135
Zufahrts- und Parkmöglichkeit	Kufsteiner Straße und Feldstraße, Parkmöglichkeiten vorhanden
Umfeld	Norden: Landwirtschaftliche Fläche Osten: Gemeindegrenze Karlsfeld (Kleingartenanlage) Süden: Landwirtschaftliche Fläche Westen: Landwirtschaftliche Fläche / Gemeindegrenze Karlsfeld
Schutzgebiete	Keine Schutzgebiete oder Objekte berührt
Problematik	Ortsrandlage; Bestand nicht bzw. teilweise genehmigt; teilweise nicht genehmigte Wohnnutzung
Angestrebte Entwicklung	Erhalt

Abb. 6: Fläche 04: Luftbild / Darstellung im Flächennutzungsplan**Tab. 13:** Konfliktpotenziale Fläche Nr. 04

Konfliktkriterium	Konfliktpotential	Bewertung Konfliktpotential
Lage an Gewässern (Hochwasserrisiko)	Keine Fließgewässer betroffen	gering
Lärmbelastung	geringe / keine Lärmbelastung zu erwarten	gering
Altlasten	Keine Altlasten-/ Altlastenverdachtsflächen	gering
Lage zu Schutzgebieten	Keine Schutzgebiete oder Objekte berührt	gering
Parkdruck im Umfeld	Bedarf intern teilweise oder vollständig gedeckt	gering

Fläche Nr. 05

Lage (Flur-Nr.)	1862/4 und 1863
Gesamtfläche (m ²)	9.230
Eigentum	privat
Flächennutzungsplan	Landwirtschaftliche Fläche
Bebauungsplan	Nein
Zufahrts- und Parkmöglichkeit	Zufahrt über Augustenfelder Str. bzw. Kufsteiner Straße; derzeit keine Stellplätze vorhanden
Umfeld	Norden: Biotop (ökol. Ausgleichsfläche Würm-Reschenbachau) Osten: Biotop (ökol. Ausgleichsfläche Würm-Reschenbachau) Süden: Landwirtschaftliche Fläche Westen: Landwirtschaftliche Fläche / Grünfläche
Schutzgebiete	Biotop gemäß Biotopkartierung Bayern nördlich angrenzend
Konkurrierende Nutzungsmöglichkeit	Potentielle Erweiterungsfläche für das Ökokonto
Problematik	Angrenzendes Schutzgebiet, fehlende Erschließung
Angestrebte Entwicklung	Neuausweisung
Anmerkung	Ortsrandlage; Privater Antrag

Abb. 7: Fläche 05: Luftbild / Darstellung im Flächennutzungsplan**Tab. 14:** Konfliktpotentiale Fläche Nr. 05

Konfliktkriterium	Konfliktpotential	Bewertung Konfliktpotential
Lage an Gewässern (Hochwasserrisiko)	Lage westlich der Würm; kein Überschwemmungsgebiet	gering bis mittel
Lärmbelastung	geringe / keine Lärmbelastung zu erwarten	gering
Altlasten	Keine Altlasten-/ Altlastenverdachtsflächen	gering
Lage zu Schutzgebieten	Landschaftsschutzgebiet nördlich angrenzend	gering bis mittel
Parkdruck im Umfeld	Erschließung und Stellplätze sind bei Ausweisung herzustellen	hoch

Fläche Nr. 06

Lage (Flur-Nr.)	2365 und 2364
Gesamtfläche (m ²)	15.524
Eigentum	Privat
Flächennutzungsplan	Landwirtschaftliche Fläche
Bebauungsplan	Nein
Zufahrts- und Parkmöglichkeit	Erschließung über Auenstraße
Umfeld	Norden: Wohnnutzung Osten: Landwirtschaftliche Fläche / Bannwald Süden: Landwirtschaftliche Fläche/ (Wohnnutzung) Westen: Landwirtschaftliche Fläche / Bannwald
Schutzgebiete	Keine Schutzgebiete oder Objekte berührt
Problematik	Überschwemmungsgebiet Gröbenbach westlich angrenzend
Angestrebte Entwicklung	Erhalt (Legalisierung)

Abb. 8: Fläche 06: Luftbild / Darstellung im Flächennutzungsplan**Tab. 15:** Konfliktpotentiale Fläche Nr. 06

Konfliktkriterium	Konfliktpotential	Bewertung Konfliktpotential
Lage an Gewässern (Hochwasserrisiko)	Überschwemmungsgebiet Gröbenbach westlich angrenzend	mittel bis hoch
Lärmbelastung	geringe / keine Lärmbelastung zu erwarten	gering
Altlasten	Keine Altlasten-/ Altlastenverdachtsflächen	gering
Lage zu Schutzgebieten	Keine Schutzgebiete oder Objekte berührt	gering
Parkdruck im Umfeld	Derzeit wildes Parken im Umfeld auf Freiflächen; Stellplatzflächen sind herzustellen	hoch

Fläche Nr. 07

Lage (Flur-Nr.)	1575, 1576 und 1577
Gesamtfläche (m ²)	55.010
Eigentum	privat
Flächennutzungsplan	Landwirtschaftliche Fläche
Bebauungsplan	Nein
Geschätzte (mögliche) Parzellenanzahl	23
Zufahrts- und Parkmöglichkeit	Erschließung über Schäferweg
Umfeld	Norden: Landwirtschaftliche Fläche Osten: Landwirtschaftliche Fläche / Gemeindegrenze Süden: Landwirtschaftliche Fläche Westen: Grünfläche
Schutzgebiete	Keine Schutzgebiete oder Objekte berührt
Problematik	Lage im Überschwemmungsgebiet Gröbenbach
Angestrebte Entwicklung	Erhalt (Legalisierung)

Abb. 9: Fläche 07: Luftbild / Darstellung im Flächennutzungsplan**Tab. 16:** Konfliktpotentielle Fläche Nr. 07

Konfliktkriterium	Konfliktpotential	Bewertung Konfliktpotential
Lage an Gewässern (Hochwasserrisiko)	Lage im Überschwemmungsgebiet (HQ 100) des Gröbenbachs	hoch
Lärmbelastung	geringe / keine Lärmbelastung zu erwarten	gering
Altlasten	Keine Altlasten-/ Altlastenverdachtsflächen	gering
Lage zu Schutzgebieten	Keine Schutzgebiete oder Objekte berührt	gering
Parkdruck im Umfeld	Wildes Parken im Umfeld auf Freiflächen	hoch

Fläche Nr. 08

Lage (Flur-Nr.)	1405, 1401 und 1400
Gesamtfläche (m ²)	6.810 (mit Flächenzusammenhang 10.316)
Eigentum	privat
Flächennutzungsplan	Reines Wohngebiet; teilweise Grünfläche
Bebauungsplan	Nein
Geschätzte (Parzellenanzahl)	20
Zufahrts- und Parkmöglichkeit	Zufahrt über die Auenstraße
Umfeld	Norden: Landwirtschaftliche Fläche Osten: Landwirtschaftliche Fläche Süden: Bannwald /Landschaftsschutzgebiet Westen: Landwirtschaftliche Fläche
Schutzgebiete	Schutzgebiet / Bannwald im Süden
Problematik	Ortsrandlage, Kein Flächenzusammenhang der bestehenden Gärten; Lage in einem geplanten Grünzug
Angestrebte Entwicklung	Erhalt (Legalisierung)
Anmerkung	Bestand, nicht genehmigt; kein Flächenzusammenhang der Flurstücke

Abb. 10: Fläche 08: Luftbild / Darstellung im Flächennutzungsplan**Tab. 17:** Konfliktpotentiale Fläche Nr. 08

Konfliktkriterium	Konfliktpotential	Bewertung Konfliktpotential
Lage an Gewässern (Hochwasserrisiko)	Keine Fließgewässer betroffen	gering
Lärmbelastung	geringe / keine Lärmbelastung zu erwarten	gering
Altlasten	Keine Altlasten-/ Altlastenverdachtsflächen	gering
Lage zu Schutzgebieten	Keine Schutzgebiete oder Objekte berührt (Schutzgebiet / Bannwald südlich)	gering
Parkdruck im Umfeld	Derzeit wildes Parken im Umfeld auf Freiflächen; Stellplatzflächen sind herzustellen	hoch

Fläche Nr. 09

Lage (Flur-Nr.)	1545/137
Gesamtfläche (m ²)	7.379
Eigentum	städtisch
Flächennutzungsplan	Landwirtschaftliche Fläche
Bebauungsplan	Nein
Zufahrts- und Parkmöglichkeit	Zufahrt über Puchheimer Str., derzeit keine Parkmöglichkeiten vorhanden
Umfeld	Keine Parkplätze derzeit vorhanden
Schutzgebiete	Biotop gemäß Biotopkartierung Bayern südlich der Fläche / Bannwald im Osten
Konkurrierende Nutzungsmöglichkeit	Im nördlichen Bereich des Flurstücks möglicherweise. Wohnbebauung, im südlichen Teil Entwicklung als Grünfläche oder als ökologische Ausgleichsfläche entlang des Ascherbachs
Problematik	Vorkommen der Rote-Liste-Art: Feldgrille; Ortsrandlage
Angestrebte Entwicklung	Neuausweisung

Abb. 11: Fläche 09: Luftbild / Darstellung im Flächennutzungsplan**Tab. 18:** Konfliktpotentiale Fläche Nr. 09

Konfliktkriterium	Konfliktpotential	Bewertung Konfliktpotential
Lage an Gewässern (Hochwasserrisiko)	Keine Fließgewässer betroffen	gering
Lärmbelastung	geringe / keine Lärmbelastung zu erwarten	gering
Altlasten	Keine Altlasten-/ Altlastenverdachtsflächen	gering
Lage zu Schutzgebieten	Biotop gemäß Biotopkartierung Bayern südlich der Fläche	mittel bis hoch
Parkdruck im Umfeld	Keine Parkplätze derzeit vorhanden	hoch

Fläche Nr. 10

Lage (Flur-Nr.)	943/4 und 943/2
Gesamtfläche (m ²)	14.878
Eigentum	privat
Flächennutzungsplan	Kerngebiet / Grünfläche / Öffentliche Verkehrsfläche Zweckbestimmung „Ruhender Verkehr“
Bebauungsplan	Ja (Änderung des BP im Verfahren)
(Geschätzte) Parzellenanzahl	37
Zufahrts- und Parkmöglichkeit	Zufahrt über die Obere Mooschwaigestraße; Parkplatzfläche südlich der Kleingartenanlage
Umfeld	Norden: Wohnbebauung Osten: Wohngebiet Süden: Stellplatz Westen: Bahnfläche (Bahntrasse)
Schutzgebiete	Keine Schutzgebiete oder Objekte berührt
Problematik	Mittelfristige Umnutzung der Fläche
Angestrebte Entwicklung	Umnutzung (Rückbau)

Abb. 12: Fläche 10: Luftbild / Darstellung im Flächennutzungsplan**Tab. 19:** Konfliktpotentiale Fläche Nr. 10

Konfliktkriterium	Konfliktpotential	Bewertung Konfliktpotential
Lage an Gewässern (Hochwasserrisiko)	Keine Fließgewässer betroffen	gering
Lärmbelastung	Lärmbelastung durch Bahnanlage	mittel bis hoch
Altlasten	Keine Altlasten-/ Altlastenverdachtsflächen	gering
Lage zu Schutzgebieten	Keine Schutzgebiete oder Objekte berührt	gering
Parkdruck im Umfeld	Bedarf intern teilweise bzw. vollständig über Parkflächen am Bahnhof Dachau gedeckt	gering

Fläche Nr. 11

Lage (Flur-Nr.)	z.T. 1938
Gesamtfläche (m ²)	1.630
Eigentum	privat
Flächennutzungsplan	Grünfläche
Bebauungsplan	Nein
Zufahrts- und Parkmöglichkeit	Derzeit nicht vorhanden; wir hergestellt
Umfeld	Norden: Wohnbebauung Osten: Sportanlagen TSV / Wohnbebauung Süden: geplante Wohnbebauung, derzeit Landwirtschaftliche Fläche Westen: geplante Wohnbebauung, derzeit Landwirtschaftliche Fläche
Schutzgebiete	Nein
Problematik	
Angestrebte Entwicklung	Neuausweisung; Rahmenplanung Augustenfeld Nord

Abb. 13: Fläche 11: Luftbild / Darstellung im Flächennutzungsplan**Tab. 20:** Konfliktpotenziale Fläche Nr. 11

Konfliktkriterium	Konfliktpotential	Bewertung
Lage an Gewässern (Hochwasserrisiko)	Keine Fließgewässer betroffen	gering
Lärmbelastung	Geringe Lärmbelastung durch Bahnanlage im Westen	gering bis mittel
Altlasten	Keine Altlasten-/ Altlastenverdachtsflächen	gering
Lage zu Schutzgebieten	Keine Schutzgebiete oder Objekte berührt	gering
Parkdruck im Umfeld	Keine Parkplätze derzeit vorhanden	hoch

5.8 Flächenbewertung (Analyse)

Die Bewertung der Flächen erfolgt mittels zuvor festgelegten Bewertungskriterien. Bei der Bewertung werden sowohl die Lage im Siedlungsgefüge der Stadt, die derzeitige Nutzung, bekannte Planungskonflikte, die ökologische Bedeutung der Flächen, Konfliktpotentiale, die Eigentumsverhältnisse sowie die Erreichbarkeit der Flächen berücksichtigt. Des Weiteren werden die angestrebte Entwicklung sowie die Erforderlichkeit einer Bauleitplanung (Teiländerung des FNP sowie die Aufstellung eines Bebauungsplans) mit in die Bewertung einbezogen.

[Bewertungsmatrix siehe Anhang](#)

5.9 Flächenempfehlungen für die Ausweisung neuer Kleingärten

Bei der Bewertung der potentiellen Flächen zur Neuausweisung von Kleingärten sowie den bereits bestehenden Kleingartenanlagen zeigt sich, dass für alle in die Untersuchung einbezogenen Flächen Restriktionen vorhanden sind. Eine eindeutige Flächenempfehlung auf Grundlage der Flächenanalyse kann aus stadtplanerischer Sicht nicht gegeben werden. Alle Standorte sind für die Ausweisung einer Kleingartenanlage nur bedingt geeignet.

Hinweise:

- "Fläche 05" empfiehlt sich aufgrund der im Norden und Osten angrenzenden ökologischen Ausgleichsfläche "Würm-Reschenbachaue" als potentielle Erweiterungsfläche für das Ökokonto der Stadt. Es wäre sinnvoll, der Fläche einen Vorbehalt zugunsten des Ökokontos einzuräumen.
- Ein Teil der bestehenden Kleingärten (Flur-Nr. 1405) der "Fläche 08" befinden sich in einem geplanten Grünzug. Für eine mögliche Legitimierung der bestehenden Kleingärten ist daher eine Abwägung zwischen den Belangen "Kleingärten" und "Grünzug" notwendig. Sollte eine Legalisierung der Anlage angestrebt werden, wäre auch die Schaffung eines Flächenzusammenhangs (Einbeziehung der Flur-Nr. 1404) empfehlenswert.
- Für die "Fläche 09" wurde von den Abteilungen "Stadtgrün und Umwelt" und "Grundstücks- und Gebäudemanagement" angedacht, den nördlichen Teil des Flurstücks möglicherweise zu bebauen und den südlichen Teil als Grünfläche oder als ökologische Ausgleichsfläche entlang des Ascherbachs zu entwickeln. Ein ca. 50 m

breiter Streifen zum Ascherbach sollte möglichst von jeglicher Bebauung (auch Kleingärten) frei gehalten werden.

- Bei Rückbau der bestehenden Kleingartenanlage auf "Fläche 10" ist gemäß BKleinG eine Ersatzfläche für die Kleingärten bereit zu stellen.
- Die in der Rahmenplanung Augustenfeld für eine Kleingartenanlage vorgesehene "Fläche 11" bietet sich nach Abschluss der Aufsiedelung des Gebietes zur wohnungsnahen Versorgung der künftigen Bewohner an. Hier sollte eine Vergrößerung der potentiellen Fläche zur Ausweisung von Kleingärten in Betracht gezogen werden

Die Entscheidung für oder gegen eine der untersuchten Flächen macht eine Abwägung zwischen den unterschiedlichen Belangen (und planerischen Zielen der Stadt Dachau) notwendig. Insbesondere die Stadtrandlage fast aller untersuchten Flächen stellt hierbei einen nicht unbeachtlichen negativen Faktor da, da Kleingartenanlagen einer wohnungsnahen Versorgung der Bewohner mit Kleingärten dienen sollen.

Positiv wiederum wirkt sich die Möglichkeit der Einbindung der Flächen in bestehende Grünflächen bzw. geplante Entwicklungskorridore (Grünflächenvernetzung) der städtischen Rahmenplanung Grün-Blau aus.

Planungsrechtlich befinden sich die im Rahmen dieses Grundlagen-Konzeptes untersuchten Potentialflächen im Außenbereich, sodass zur Umsetzung einer Kleingartenanlage die Notwendigkeit der Bauleitplanung (Anpassung des FNP sowie die Aufstellung eines Bebauungsplans) besteht.

6 Resümee

Seit in den 1960er Jahren die ersten Kleingärten in Dachau errichtet wurden, ist die Nachfrage, ebenso wie die Bevölkerung der Stadt Dachau, stetig gestiegen.

Kleingärten erfüllen diverse soziale, ökologische und städtebauliche Funktionen. Sie sind ein wesentlicher Bestandteil des Grün- und Freiflächensystems der Stadt und tragen mit ihrer Funktion als "Naherholungsgebiet" zur Verbesserung der Lebensqualität der Bewohner der Stadt Dachau bei.

Den rechtlichen Rahmen für Kleingärten in Deutschland bildet das BKleinG. Das BKleinG beinhaltet unter anderem eine Definition von Kleingärten und macht Vorgaben zu deren Gestaltung.

Ziel der Stadtverwaltung sollte es sein, den Bestand an Kleingärten zu erhalten und möglichst qualitativ aufzuwerten. Wünschenswert wäre eine bedarfsgerechte Steigerung der Anzahl der Kleingartenparzellen bzw. die Ausweisung neuer Kleingartenanlagen.

Aktuell existieren in Dachau insgesamt 527 Kleingärten. Von diesen sind 417 Kleingärten mittels Bauleitplanung (teilweise im Verfahren) gesichert, 37 genießen Bestandsschutz. Diese 37 Kleingärten der Kleingartenanlage "Sonnengärten" sollen mittelfristig jedoch zurück gebaut werden. Hier sind Ersatzflächen zu suchen. 73 Kleingärten sind ungenehmigter Bestand, diese kleinen Anlagen verteilen sich im Süden der Stadt.

Die im Rahmen des vorliegenden "Gesamtstädtischen Kleingartenkonzept Dachau – Teil A Grundlagen-Konzept" untersuchten Flächen wurden von Bürgern in die Untersuchung als Flächenvorschläge eingebracht oder von der Stadtverwaltung als potentielle Flächen für Kleingartenanlagen vorgeschlagen. Sämtliche Flächen wurden anhand zuvor festgelegter Kriterien einheitlich geprüft.

Alle Flächen weisen unterschiedliche Eigenschaften / Restriktionen auf, die sowohl für ihre Eignung als zukünftige Kleingartenanlage, als auch gegen eine Ausweisung als solche sprechen. Zu beachten ist hier besonders die Lage in Überschwemmungsgebieten sowie von Schutzgebieten gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Insbesondere die Stadtrandlage, die zumeist mit einer stark auszubauenden Einbindung an den ÖPNV sowie einer schwierigen fußläufigen Erreichbarkeit einhergeht, sollte im Rahmen zukünftiger (Bauleit-)Planungen berücksichtigt werden.

Ferner befinden sich die untersuchten potentiellen Flächen im Privatbesitz, sodass zur planungsrechtlichen Sicherung der Kleingartenanlagen eine Bauleitplanung zwingend erforderlich ist.

7 Weitere Vorgehensweise

Das vorliegende "Grundlagen-Konzept" (Teil A) zeigt den aktuellen Bestand an Kleingärten in Dachau auf und gibt erste Empfehlungen für den weiteren Umgang mit dem Kleingartenbestand sowie zur Ausweisung möglicher neuer Kleingartenanlagen.

Mögliche Flächen werden dabei anhand festgelegter Kriterien auf ihr Potenzial für die Ausweisung als Kleingartenanlagen untersucht. Die konzeptionell erarbeiteten Flächen sollen vom Stadtrat beschlossen und ggf. im weiteren Verlauf als „Dauerkleingärten“ in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden. Die Aufstellung eines Bebauungsplans bzw. mehrere Teilbebauungspläne zur Sicherung der Nutzung, einer funktionalen und homogenen Gestaltung, aber auch zur Sicherung von sozialen Komponenten und ökologischen Funktionen werden auf dieser Grundlage angestrebt.

Für die zukünftigen Kleingartenanlagen wurden übergeordnete Ziele und Leitlinien erarbeitet. Aus diesen Zielen und Leitlinien sind nun konkrete Rahmenbedingungen für die zukünftigen Kleingärten, beispielsweise in Form eines Leitfadens oder einer Satzung zur Gestaltung abzuleiten.

Das vorliegende Grundlagen-Konzept kann als Basis für weiterführende Untersuchungen und ggf. Prognosen zum künftigen Kleingartenbedarf der Stadt Dachau genutzt werden. Die örtlichen Kleingartenverbände sollten als wesentliche Träger des Kleingartenwesens in weiterführende Überlegungen und Planungen einbezogen werden. Die örtlichen und regionalen Bedürfnisse sowie Strukturen sind dabei einer weiterführenden qualifizierten Bedarfsermittlung zu Grunde zu legen.

Weiterführende Untersuchungen (Teil B) auf Grundlage des vorliegenden gesamtstädtischen Kleingartenkonzeptes:

- Auf Basis des vorliegenden Grundlagen-Konzeptes soll in einem weiteren Schritt der wirkliche derzeitige Bedarf an ggf. zusätzlichen Kleingärten bzw. die Auslastung der bestehenden Kleingartenanlagen ermittelt und einer gezielten Bedarfsprognose zugrunde gelegt werden.
- Dieser derzeitige Bedarf an Kleingärten der Stadt Dachau soll mittels einer Befragung der ortsansässigen Kleingartenvereine ermittelt werden.
- Der zukünftige Bedarf an Kleingärten in der Stadt Dachau soll mittels einer rechnerischen Prognose für den Zeitraum bis 2037 (analog zur Bevölkerungsprognose) ermittelt werden. Die Bevölkerungsprognose 2019 ist den Berechnungen dabei zu Grunde zu legen. (Die Erstellung einer Bedarfsprognose ist extern zu vergeben.)
- Für die Bedarfsprognose sollen die Möglichkeiten einer rechnerischen Bestimmung der Kenngrößen und die hierzu notwendigen Datengrundlagen zu ermitteln.

- Der Bedarf soll in kurz-, mittel- und langfristig untergliedert werden und Vorschläge für eine entsprechend gestaffelte Bedarfserfüllung auf Basis des im vorliegenden Grundlagen-Konzeptes ermittelten Potentialflächen erarbeitet werden.
- Die gesamtstädtisch angestrebte Weiterentwicklung des Kleingartenwesens bis 2037 soll für das gesamte Stadtgebiet Dachau aufgezeigt werden.

Abbildungs- und Tabellenverzeichnis

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Darstellung der Kleingartenanlagen der Gartengemeinschaft Dachau e.V (links) und Sonnengärten Dachau e.V (rechts)	10
Abb. 2:	Potentielle Flächen für die Schaffung von Kleingärten bzw. Ausweisung von Kleingartenanlagen	24
Abb. 3:	Fläche 01: Luftbild und Darstellung im Flächennutzungsplan	25
Abb. 4:	Fläche 02: Luftbild / Darstellung im Flächennutzungsplan	26
Abb. 5:	Fläche 03: Luftbild / Darstellung im Flächennutzungsplan	27
Abb. 6:	Fläche 04: Luftbild / Darstellung im Flächennutzungsplan	28
Abb. 7:	Fläche 05: Luftbild / Darstellung im Flächennutzungsplan	29
Abb. 8:	Fläche 06: Luftbild / Darstellung im Flächennutzungsplan	30
Abb. 9:	Fläche 07: Luftbild / Darstellung im Flächennutzungsplan	31
Abb. 10:	Fläche 08: Luftbild / Darstellung im Flächennutzungsplan	32
Abb. 11:	Fläche 09: Luftbild / Darstellung im Flächennutzungsplan	33
Abb. 12:	Fläche 10: Luftbild / Darstellung im Flächennutzungsplan	34
Abb. 13:	Fläche 11: Luftbild / Darstellung im Flächennutzungsplan	35

Tabellenverzeichnis

Tab. 1:	Einwohnerentwicklung in der Stadt Dachau nach 10-Jahresaltersklassen, Prognose bis 2037, absolut	9
Tab. 2:	Prognose der Entwicklung der Altersgruppe der 20 bis 69-Jährigen Einwohner in Dachau 2019 bis 2037	9
Tab. 3:	Bestand der Kleingärten in Dachau	14
Tab. 4:	Vergleich Richtwerte / Ist-Werte in Dachau	16
Tab. 5:	Vergleich bundesweiter Durchschnitt - Dachau	16
Tab. 6:	Ungenehmigte Kleingärten im Stadtgebiet Dachau	17
Tab. 7:	Eigentumsverhältnisse der Kleingartenanlagen in Dachau	17
Tab. 8:	Bewertungskriterien:	22
Tab. 9:	Beispielhafte Bewertungsmatrix der Konfliktpotentiale:	23
Tab. 10:	Konfliktpotentiale Fläche Nr. 01	25
Tab. 11:	Konfliktpotentiale Fläche Nr. 02	26
Tab. 12:	Konfliktpotentiale Fläche Nr. 03	27
Tab. 13:	Konfliktpotentiale Fläche Nr. 04	28
Tab. 14:	Konfliktpotentiale Fläche Nr. 05	29

Tab. 15:	Konfliktpotentiale Fläche Nr. 06	30
Tab. 16:	Konfliktpotentiale Fläche Nr. 07	31
Tab. 17:	Konfliktpotentiale Fläche Nr. 08	32
Tab. 18:	Konfliktpotentiale Fläche Nr. 09	33
Tab. 19:	Konfliktpotentiale Fläche Nr. 10	34
Tab. 20:	Konfliktpotentiale Fläche Nr. 11	35
Tab. 21:	Bewertungsmatrix	45

Quellen

- Demografiebericht Fortschreibung 2020 – Große Kreisstadt Dachau
- Rahmenplanung Grün-Blau – Große Kreisstadt Dachau
- Analyse der klimaökologischen Funktionen und Prozesse für das Gebiet der großen Kreisstadt Dachau – Große Kreisstadt Dachau Stadtgrün und Umwelt
- Bundeskleingartengesetz (BKleinGG), Bundesrepublik Deutschland – Bundeskleingartengesetz vom 28. Februar 1983 (BGBl. I S. 210), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 19. September 2006 (BGBl. I S. 2146) geändert worden ist.
- Flächennutzungsplan der Stadt Dachau
- Leitlinien des Deutschen Städtetages zur nachhaltigen Entwicklung des Kleingartenwesens - Arbeitskreis Kleingartenwesen beim Deutschen Städtetag und der Gartenamtsleiterkonferenz (GALK e.V.)
- Das Kleingartenwesen als Teil der Stadtentwicklung: Untersuchung über den Strukturwandel, Grundsätze und Tendenzen – Arbeitskreis Kommunales Kleingartenwesen der Gartenamtsleiterkonferenz beim Deutschen Städtetags im Jahr 2005 überarbeitete Fassung der am 02.06.1971 herausgegebenen Empfehlung
- Städtebauliche, ökologische und soziale Bedeutung des Kleingartenwesens – Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (Hrg.): Städtebauliche, ökologische und soziale Bedeutung des Kleingartenwesens. Bonn: Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung, 2008.
- Kleingärten im Städtebau Fachbericht 2005: DAS KLEINGARTENWESEN ALS TEIL DER STADTENTWICKLUNG Untersuchung über den Strukturwandel, Grundsätze und Tendenze – Die Ständige Konferenz der Gartenamtsleiter beim Deutschen Städtetag (GALKDST)
- Kleingartenkonzeption Halle (Saale), Fachbereich Planen: Kleingartenkonzeption Halle. Halle (Saale), 2013

Anhang

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

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

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