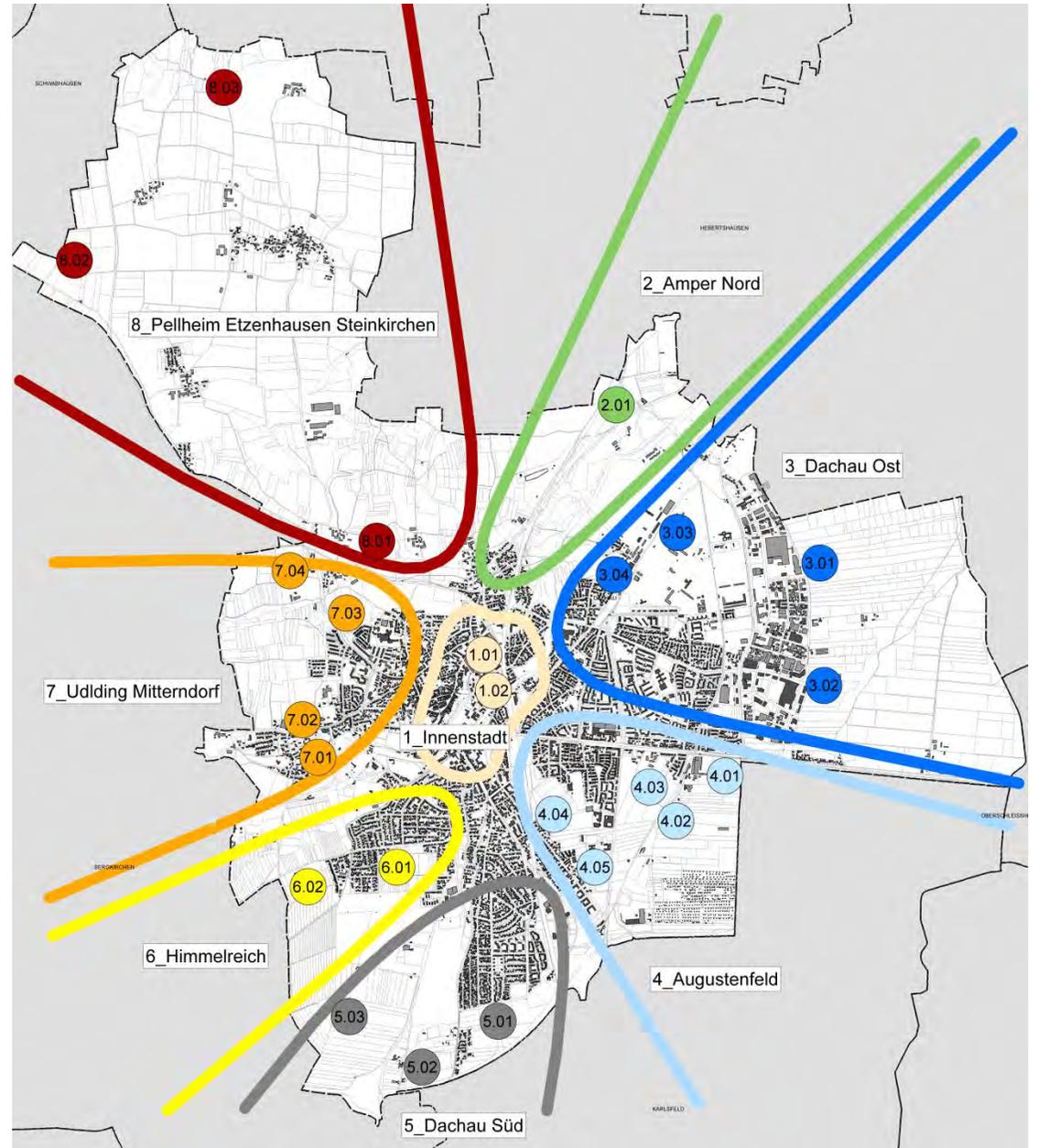


Gewerbeflächen- Entwicklungskonzept

Ergebnisbericht



Entwurf, 22. Juli 2016



Inhalt

Zusammenfassung	4
1. Vorgehensweise	7
2. Standortprüfung	21
3. Empfehlungen	53
Anhang	59
Anhang 1 – Methodik	61
Anhang 2 – Detaillierte Standortprüfung.....	69
Anhang 3 – Kommentare der Teilnehmer	118

Inhalt

1. Vorgehensweise

Hier wird die Vorgehensweise des Beteiligungsprozesses und der Standortprüfung kurz erklärt.

2. Standortprüfung

Hier finden Sie eine einseitige kurze Zusammenfassung der Ergebnisse der Standortprüfung.

3. Empfehlungen

Hier sind die Standortbewertungen der Arbeitskreismitglieder und die Ergebnisse des Beteiligungsprozesses zusammengefasst.

Anhang

Hier finden Sie weiterführende Informationen zur Standortprüfung

- Beschreibung der Kriterien
- Detaillierte Standortprüfung
- Karten der Gesamtstadt

Zusammenfassung

Zielsetzung

Das Gewerbeflächen-Entwicklungskonzept wurde im Rahmen eines **Dialogprozesses** von Bürgerinnen und Bürgern der Stadt Dachau erarbeitet. Ziel des Dialogprozesses war es, zu klären, wo in Dachau weitere Gewerbeflächen möglich sind, und wo nicht. Die fachliche Begleitung und die städteplanerische Standortprüfung erfolgte durch den Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München (PV), die Moderation des Verfahrens durch das team ewen, Darmstadt.

Der Dialogprozess und die Rahmenbedingungen für die Standortsuche von Gewerbeflächen wurden den Bürgerinnen und Bürgern in einer öffentlichen Auftaktveranstaltung vorgestellt. Nach dieser Veranstaltung erklärten sich **27 Bürgerinnen und Bürger** zur Mitarbeit im Arbeitskreis bereit.

Standortkriterien

In der 1. Arbeitskreissitzung wurden die vom PV vorgeschlagenen **Kriterien** zur Beurteilung von Gewerbestandorten ergänzt und als Grundlage für die fachliche Prüfung der einzelnen Standorte vereinbart.

Standortvorschläge

Danach wurden aus der Runde der Arbeitskreismitglieder insgesamt **24 Standortvorschläge** gemacht, die intensiv diskutiert wurden. Das Meinungsbild zu den Vor- und Nachteilen der einzelnen Standortvorschläge wurde dokumentiert.

Standortprüfung

Alle 24 Standortvorschläge wurden vom PV anhand der vereinbarten **fachlichen Kriterien** geprüft. Das Ergebnis der Standortprüfung wurde den Teilnehmern zugesandt.

In der 2. Arbeitskreissitzung wurde die fachliche Standortprüfung für alle Standorte vorgestellt und intensiv diskutiert. Dabei gab es von Seiten der Teilnehmer Anmerkungen und Ergänzungen, die in die Standortprüfung aufgenommen wurden. Es herrschte Konsens, dass die ergänzte fachliche Standortprüfung **nachvollziehbar und plausibel** sei.

Im Anschluss wurden die einzelnen Standorte in Gruppen diskutiert. Ziel war es, einen Konsens zu erreichen, welcher Standort vom Stadtrat weiter betrachtet werden sollte und welcher nicht.

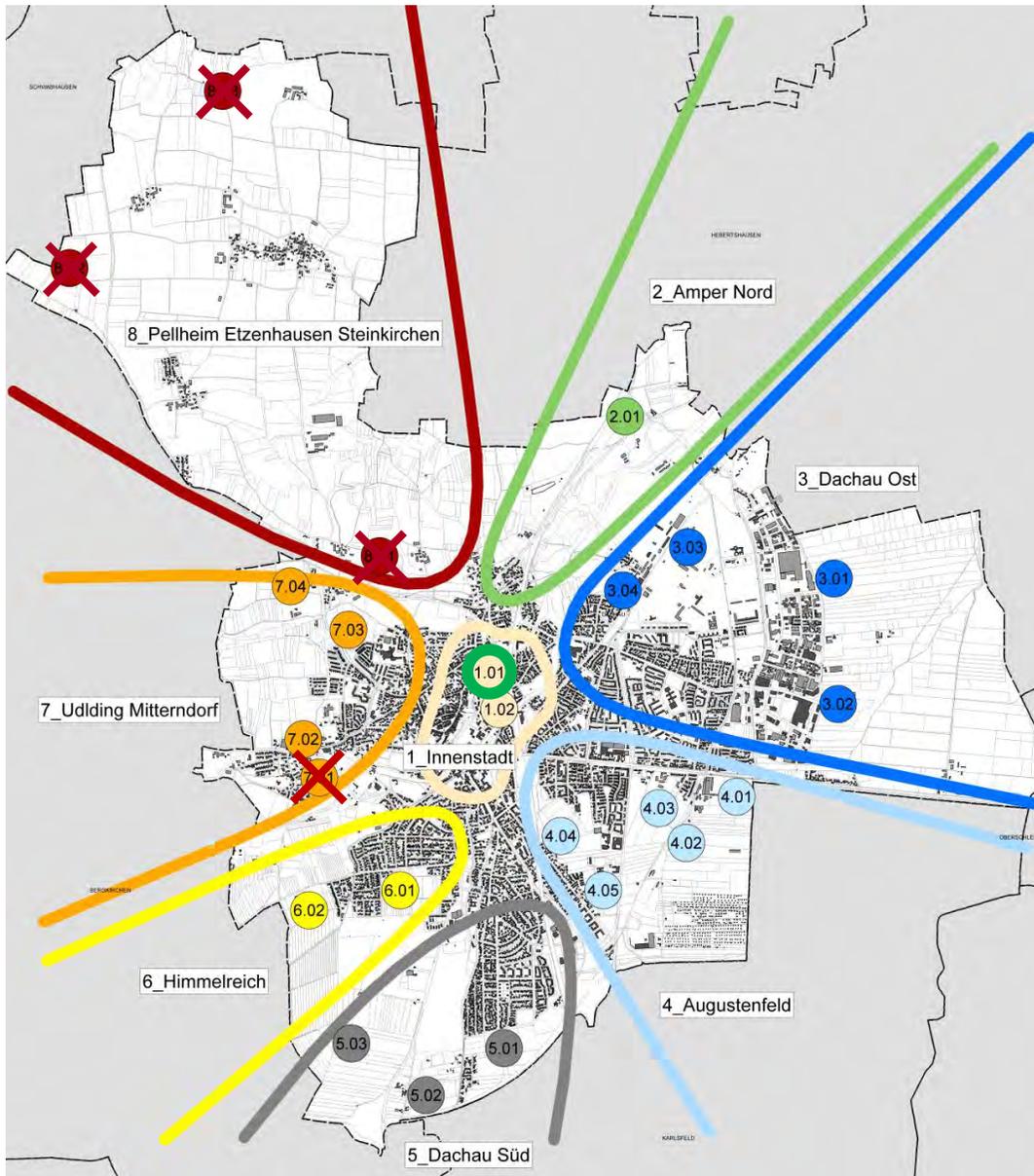
Ergebnis

Der Arbeitskreis empfiehlt dem Stadtrat,

- den Standort MD-Gelände weiter zu verfolgen.
- die Standorte Leobadstr., Südl. Steinkirchen, Südl. Assenhausen und Nördl. Pellheim nicht weiter zu verfolgen.

Über die übrigen 19 Standorte konnte kein Konsens erzielt werden.

Zusammenfassung



Empfehlung an den Stadtrat, diesen Standort ...

... weiter zu betrachten

1.01 MD-Gelände

... nicht weiter zu betrachten:

7.01 Leobadstraße

8.01 Südl. Steinkirchen

8.02 Südl. Assenhausen

8.03 Nördl. Pellheim

Über diese Standorte, konnte kein Konsens erzielt werden:

1.02 Ludwig-Thoma-Wiese

2.01 Eisingertshofen

3.01 Nord-Ost

3.02 Östlicher Ortsrand

3.03 Bereitschaftspolizei

3.04 E-Werk Roßwachtstr.

4.01 Östl. Seeber-Gelände

4.02 Südl. Seeber-Gelände

4.03 Östl. Th.-Heuss-Str.

4.04 Augustenfeld Nord

4.05 Augustenfeld Süd

5.01 Äußere Langwieder Str.

5.02 Östl. Gröbenrieder Str.

5.03 Westl. Gröbenrieder Str.

6.01 Himmelreich

6.02 Himmelreich West

7.02 Nördl. Brucker Str.

7.03 Nördl. Augsburgener Str.

7.04 Westl. Webling

1. Vorgehensweise

Hier wird die Vorgehensweise des
Beteiligungsverfahrens und der
Standortprüfung kurz zusammengefasst.

1. Vorgehensweise

Zielsetzung

„In dem Bürgerbeteiligungsprojekt wollen wir gemeinsam ein Gewerbeflächen-Entwicklungskonzept erarbeiten und die Frage klären:
Wo in Dachau sind weitere Gewerbeflächen möglich und wo nicht?“

OB Florian Hartmann
Stadt im Gespräch 5/2015



Stadt^{im}Gespräch
das Bürgermagazin der Stadt Dachau

- Zukunft MD-Gelände: Die Entscheidungen des Stadtrats nach der großen Bürgerbeteiligung
- Kunst und Kultur: Lange Nacht, Dachau liest, TheaterTage und viele weitere Kulturtipps
- Kampagne: „Einer für alle, alle für bunt“ setzt sich für Vielfalt und Toleranz ein

Einer für alle, alle für bunt (S. 24)

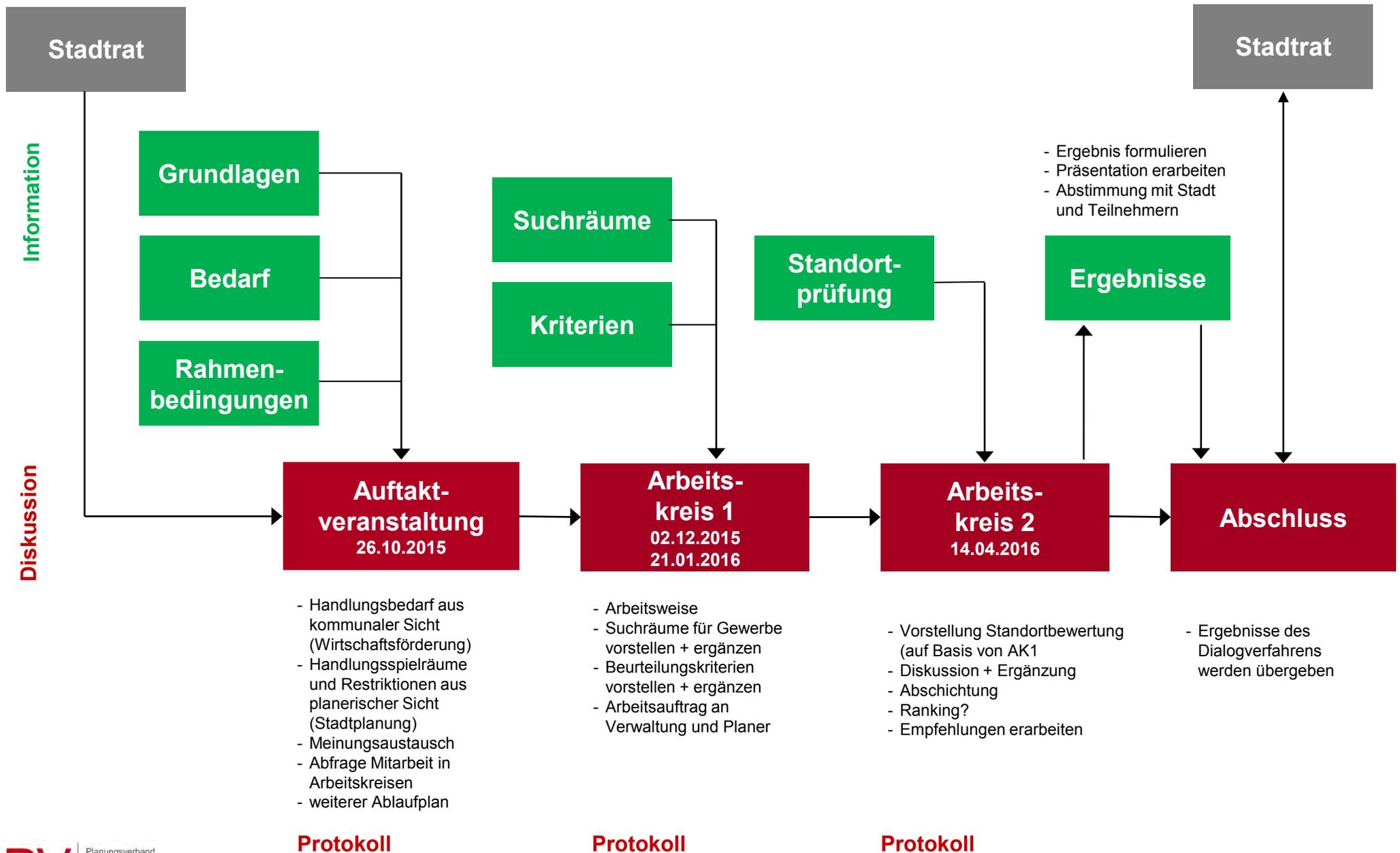
Mitteilungsblatt der Stadt Dachau

Dachau

Das Gewerbeflächen-Entwicklungskonzept stellt eine Grundlagenplanung auf Ebene der **Flächennutzungsplanung** dar. Es wurde in einem transparenten **Dialogprozess** in einer öffentlichen Auftaktveranstaltung und drei Arbeitskreissitzungen mit Vertretern der Bürgerschaft entwickelt. Die fachliche Begleitung übernahm der Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München (PV), die Moderation der Veranstaltungen das team ewen, Darmstadt.

Ziel des Dialogprozesses war es, zu klären, wo in Dachau weitere Gewerbeflächen möglich sind, und wo nicht. Dabei wurde aus einer Vielzahl von Standortvorschlägen der Bürger eine Auswahl nach festgelegten, konsensfähigen Kriterien getroffen. Die detaillierte Untersuchung der Machbarkeit von einzelnen Standorten bleiben nachfolgenden Machbarkeitsstudien für die einzelnen Standorte vorbehalten.

Ablauf



1. Vorgehensweise

Auftaktveranstaltung



Lösung eine nicht in Ständiger Auswahl Walter GE Gebiete

Konsens im Stadtrat Flächen für Gewerbe notwendig

Strukturelles Problem Ausgaben - Einnahmen soll gelöst werden (polit. Wille)

Höhe der Gewerbesteuererinnahmen?

Bedarf für ZONIC Einnahmen, Zuordnung auf Flächen nicht möglich

Brote Basis für Gewerbesteuer erwünscht

Wieviele Betriebe zahlen keine Gewerbesteuer?

Ca. 20 Unternehmen mehr als 100.000€ Gewerbesteuer

Auch Grosskonzern mit Betriebsstandort in Dachau (SVAW)

Mittelständische Unternehmen als klass. Gewerbesteuerzahler

1. wer viel? 2. wer viel Arbeitsplätze? 3. wer viel Gewerbesteuer? wird bei Anfrage abgefragt

Firmen zahlen hier Steuern auch Abgabe von Großkonzernen

Kann man Steuern wer auf die Gewerbesteuer kommt? - welche Firmen sind auswärts?

1. öffentl. - rechtlich über Bebauungsplan (eingeschränkt)

2. privat rechtlich, wenn Grundstückseigentümer

Karte mit allen Ausschlusskriterien gemacht.

Aufgabe des Prungs-Protestes ist es die unterschiedl. Belange zu berücksichtigen

Pondiersaldo durch Münchner Betriebe verursacht.

Ja, NIM/PTU haben Auswirkungen, aber trotzdem Bedarf

Sind integrierte Mischgebiete geeignet

Kein Verkehrskonzept nur weitere Ausweisung

Zusammenhang Gewerbesteuer - Einnahmen - Besteuerung Einkommen?

gibt es nicht und danach wichtig, Einnahmen als die Gewerbesteuer

Einkommensteuer ist wichtig, letzte Jahre auch Gewerbesteuer

Ansätze sind integrierte Lagen im Fischgebiet

gibt es nicht aber IST Simulation durch Stoffstrom, sonst zum Teil verkanal

→ mehr Einkommen verdienen aber auch mehr Wähler

Einkommensteuer - andere werden durch Einkommen abgefragt

aber auch große Betriebe mit viel Wähler an Stadt - Rat

es gibt ein Leitbild für Nachhaltigkeit in Dachau

Versuche, das Mobilitätsverhalten ändern

desert in Planung Gesamtverkehrskonzept muß großflächig ausgeg. werden

Wie können Eigentümer von Gewerbeflächen davon bewegt werden, diese für Wohnen/Arbeitsplätze zu verwenden?

nicht bauteillich

Anreize können geschaffen werden

Kann man Eigentümer direkt ansprechen?

Ja, wird von der Stadt im Planungsprozess regelmäßig geprüft

Bereitschaft der Eigentümer wird geprüft

es wird geprüft ob alle Beteiligten ein selbes Ziel verfolgen

Alternative Standorte werden abgefragt

Die Auftaktveranstaltung zum Gewerbeflächen-Entwicklungskonzept fand am **26.10.2015** im Ludwig-Thoma-Haus statt.

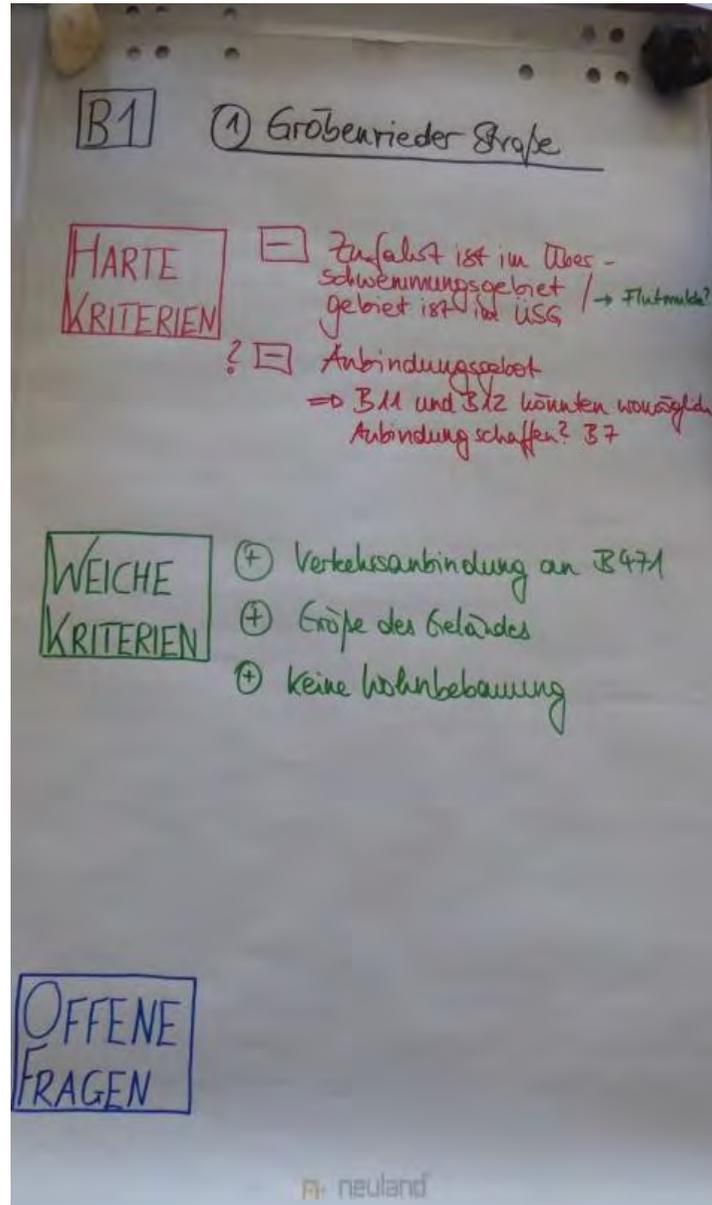
Der Stadtkämmerer Thomas Ernst und der Leiter der Wirtschaftsförderung Stefan Wolf, erläuterten den **Handlungsbedarf** zur Ausweisung neuer Gewerbeflächen aus kommunaler Sicht. Stadtbaurat Michael Simon stellte die **Steuerungsmöglichkeiten** dar, die das Planungsrecht bei der Ausweisung von Gewerbeflächen bietet.

In der anschließenden **Diskussion** wurden Fragen der anwesenden Bürger von Vertretern der Stadt beantwortet.

Eine ausführliche Dokumentation der Veranstaltung ist im **Protokoll** enthalten.

1. Vorgehensweise

Arbeitskreis 1a und 1b



Die 1. Arbeitskreissitzung fand am **2.12.2015** im Ludwig-Thoma-Haus statt.

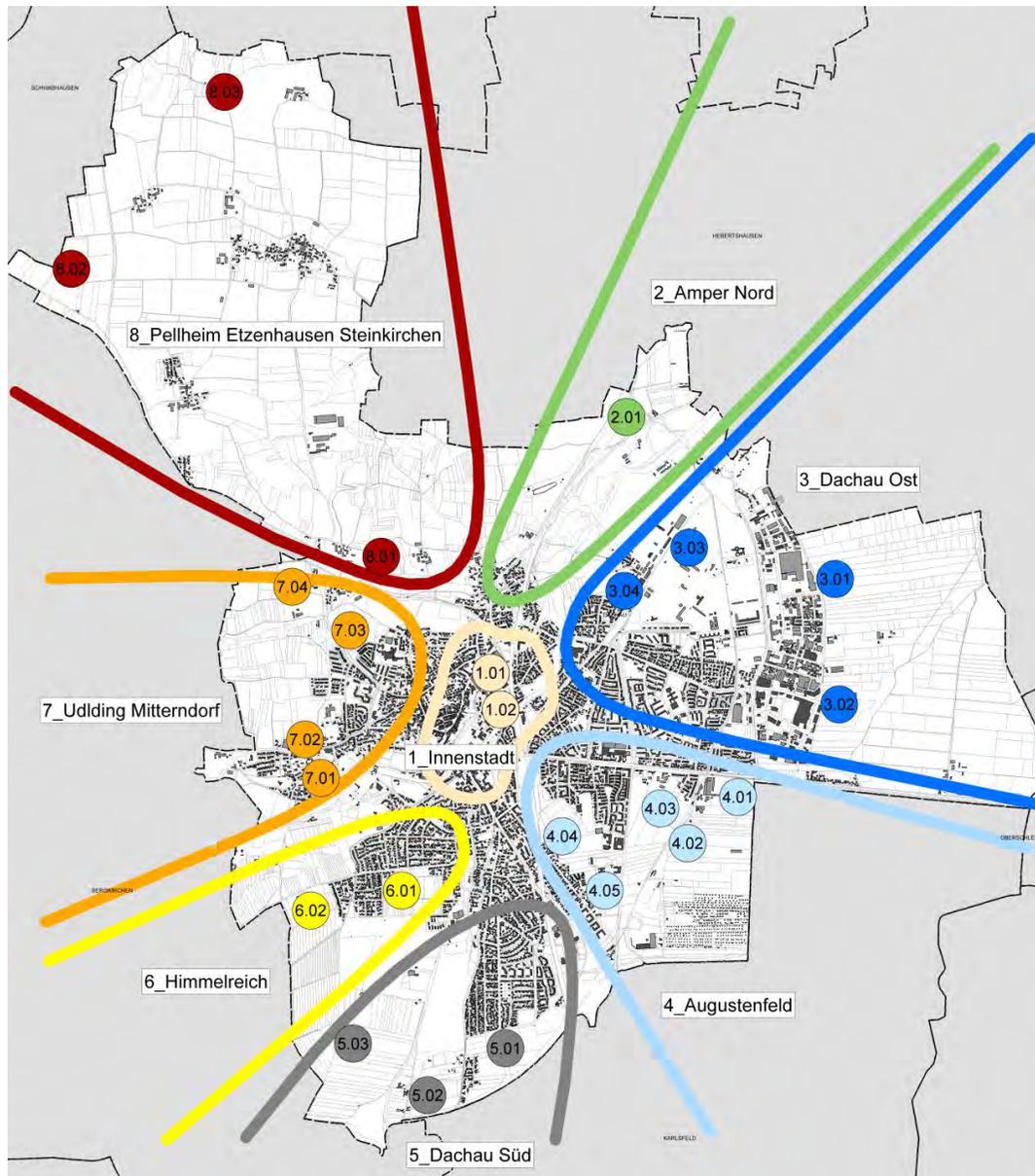
Stadtbaurat Michael Simon erklärte die **harten und weichen Kriterien**, für die Ausweisung von Gewerbeflächen. Diese wurden von den Arbeitskreisteilnehmern noch ergänzt.

Bei der Gruppenarbeit am Plan wurden unterschiedliche Standortvorschläge gemacht und anhand der Kriterien von der Gruppe beurteilt.

Da nicht alle Standorte bearbeitet werden konnten, wurde eine weitere Sitzung (Arbeitskreis 1b) am 21.01.2016 eingeschoben.

Eine ausführliche Dokumentation der beiden Veranstaltung ist in den jeweiligen **Protokollen** enthalten.

Übersicht Standorte



In den Arbeitskreissitzungen wurden insgesamt 24 verschiedene Standorte vorgeschlagen.

Die Ergebnisse der beiden Gruppen wurden zusammengefasst und einheitlich nummeriert.

Die Standorte wurden in 8 Suchräume im ganzen Stadtgebiet eingeteilt.

Die Standorte wurden besichtigt und anhand der vereinbarten Kriterien fachlich beurteilt.

Übersicht Kriterien

harte Kriterien

**Ziele der
Raumordnung**

**Schutzgebiete und
Fachplanungen**

Bund

**Baugesetzbuch
(BauGB)**

Natur

Land

**Landesentwicklungs-
programm (LEP)**

Landschaft

Region

Regionalplan

Wasser

weiche Kriterien

**Eignungs-
kriterien**

**Verkehr und
Erschließung**

**Potentiale und
Beschränkungen**

**Fläche und
Topographie**

**Nutzungs-
verträglichkeit**

**Umwelt- und
Naturschutz**

Kriterien

Verkehr und Erschließung

- Anbindung an überörtliches Hauptstraßennetz
- Erreichbarkeit für Wirtschaftsverkehr
- Auswirkung auf Verkehrsbelastung
- Vereinbarkeit mit künftigen Verkehrsplanungen
- Erreichbarkeit ÖPNV (Öffentlicher Personennahverkehr)
- Erreichbarkeit Fuß-/Radverkehr
- Schienenanbindung
- Übereinstimmung mit Leitbild Verkehr
- Erschließung

Fläche und Topographie

- Geländeneigung
- Flächengröße
- Flächenzuschnitt
- Erweiterungsmöglichkeiten
- Eigentumsverhältnisse
- Verfügbarkeit
- Rohstoffvorkommen

Beschränkungen

- Stadtbild
- Sichtbeziehungen
- Bodendenkmäler
- Baudenkmäler
- Leitungstrassen
- Anbauverbotszonen
- Altlasten
- Rahmenplanung Grün - Blau

Nutzungsverträglichkeit

- Siedlungsbezug
- Emissionsmöglichkeiten
- Immissionsvorbelastungen
- Konkurrierende Nutzungen
- Naherholungsfunktion
- vorhandene Versorgungseinrichtungen
- Nachbargemeinden

Umwelt- und Naturschutz

- Boden
- Wasser
- Klima und Luft
- Arten und Biotope
- Landschaftsbild

Kriterien Beispiel Verkehr

Kriterium

Beschreibung

Erläuterung

Karte

Anbindung überörtliches Hauptstraßennetz



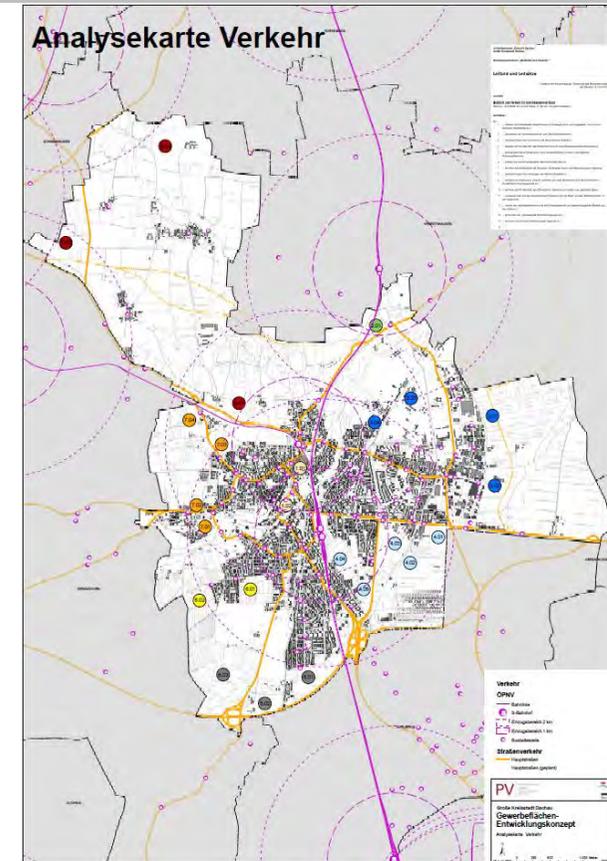
✓ **Kriterium erfüllt, wenn der Standort über eine direkte Anbindung an das übergeordnete Hauptstraßennetz verfügt.**
(Es wird ein Hacken vergeben.)



! **Wenn Kriterium nicht erfüllt ist, werden zu beachtenden Kriterien werden einzeln aufgeführt.**
(Es wird ein Ausrufezeichen vergeben.)

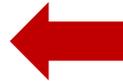
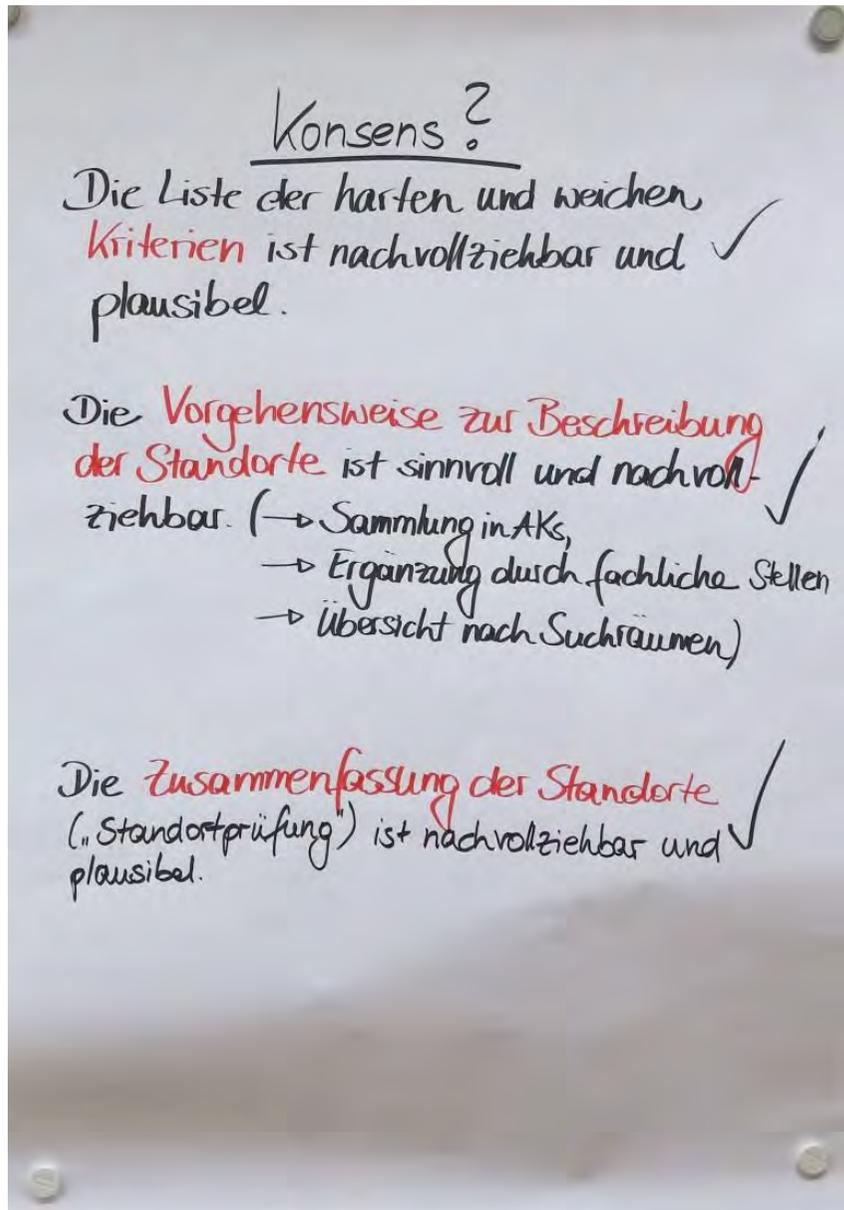
Die aufgeführten Punkte sind zu beachten, entweder zu lösen oder abzuwägen. Die Möglichkeit von Abweichungen ist im Einzelfall mit allen Betroffenen zu prüfen.

Das übergeordnete Hauptstraßennetz besteht aus den klassifizierten Straßen (Bundes-, Staats- und Kreisstraßen) sowie den kommunalen Hauptverkehrsstraßen.



Detaillierte Erläuterung aller Kriterien siehe **Anhang 1 - Methodik**
Karten der Gesamtstadt zu den Kriterien siehe **Anhang 3 - Karten**

Konsens über Methodik

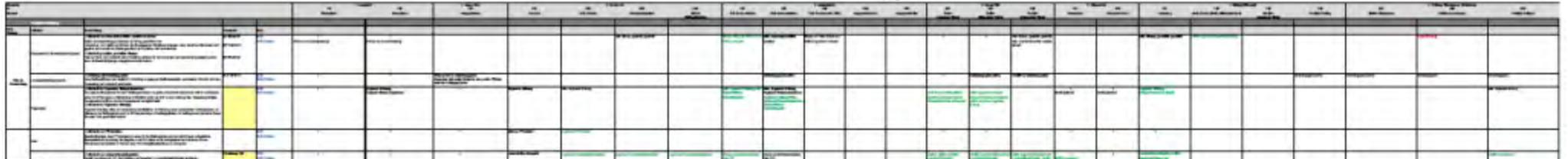


Die Moderatorin fragte die Teilnehmerinnen und Teilnehmer, ob Konsens über die durchgeführte Methodik besteht:

Sie fragte konkret ab, ob
(1) die Liste der harten und weichen Kriterien nachvollziehbar und plausibel ist und ob
(2) die Vorgehensweise zur Beschreibung der Standorte sinnvoll und nachvollziehbar ist.

Beides wurde von allen Teilnehmerinnen und Teilnehmern bestätigt.

Übersicht



Prüfung der 24 Standorte
Gestufte Aufbereitung der Ergebnisse

- **Zusammenfassung** **1 Seite je Standort**
- **Ergebnis** **2 Seiten je Standort (siehe Anhang 2)**



2. Standortprüfung

Zusammenfassung

Hier sind die Ergebnisse der Standortprüfung auf einer Seite kurz zusammengefasst. Eine detaillierte Darstellung der Ergebnisse ist in Anhang 2 dokumentiert.

2. Standortprüfung

1.01 MD-Gelände



Harte Kriterien erfüllt:



- Potential der Innenentwicklung
- Bereich für Siedlungsentwicklung im Regionalplan



Harte Kriterien zu beachten:

- Die Möglichkeit von Abweichungen ist im Einzelfall mit allen Betroffenen zu prüfen.
- südlicher Teil in Reg. Grünzug und Biotopverbundachse

Weiche Kriterien erfüllt:



- Anbindung an Hauptstraßennetz gegeben
- sehr gute Erreichbarkeit ÖPNV und Fuß-/Radverkehr
- geeignete Flächengröße und Zuschnitt
- bereits starke Versiegelung

Weiche Kriterien zu beachten:

Die Möglichkeit von Abweichungen ist im Einzelfall mit allen Betroffenen zu prüfen.



- Verkehrsbelastung für die Innenstadt
- Auswirkungen auf Stadtbild
- Sichtbeziehung auf Altstadt
- Konflikte mit angrenzenden Nutzungen
- konkurrierende Planungen
- Naherholungsfunktion entlang Mühlkanal und Amper
- Grünes Band (Grün-Blau)



fachliche Prüfung **bestätigt** Meinungsbild des Arbeitskreises

Hinweis

- Koordination mit laufender Planung MD-Gelände notwendig

1.02 Ludwig-Thoma-Wiese



Harte Kriterien erfüllt:

- Potential der Innenentwicklung



Harte Kriterien zu beachten:

- Die Möglichkeit von Abweichungen ist im Einzelfall mit allen Betroffenen zu prüfen.
- Lage in Regionalem Grünzug und Biotopverbundachse



Weiche Kriterien erfüllt:

- Anbindung an Hauptstraßennetz gegeben
- sehr gute Erreichbarkeit ÖPNV und Fuß-/Radverkehr
- zum Teil bereits Versiegelung



Weiche Kriterien zu beachten:

Die Möglichkeit von Abweichungen ist im Einzelfall mit allen Betroffenen zu prüfen.

- Verkehrsbelastung für die Innenstadt
- geringe Flächengröße und schwieriger Zuschnitt
- starke Auswirkungen auf Stadtbild
- direkte Sichtbeziehung auf Altstadt und Hangkante
- Konflikte mit bestehenden Nutzungen (Schulen, Festwiese)
- Konflikte mit angrenzenden Nutzungen
- Naherholungsfunktion entlang Amper und Mühlkanal



fachliche Prüfung **bestätigt** Meinungsbild des Arbeitskreises

Hinweis:

- Nutzung als Festwiese

2.01 Eisingertshofen



Harte Kriterien erfüllt:

- Lage außerhalb von Schutzgebieten



Harte Kriterien zu beachten:

Die Möglichkeit von Abweichungen ist im Einzelfall mit allen Betroffenen zu prüfen.

- fehlende Anbindung
(Ausnahme vom Anbindungsgebot erforderlich)



Weiche Kriterien erfüllt:

- gute Anbindung an Hauptstraßennetz
- Erreichbarkeit ÖPNV gegeben (S-Bahn Hebertshausen)
- Erreichbarkeit Fuß-/Radverkehr gegeben
- günstige Topographie, Flächengröße, Zuschnitt
- vergleichsweise geringe Beschränkungen
- vergleichsweise gute Nutzungsverträglichkeit



Weiche Kriterien zu beachten:

Die Möglichkeit von Abweichungen ist im Einzelfall mit allen Betroffenen zu prüfen.

- Wegeführung Bhf. Hebertshausen zu verbessern
- gute landwirtschaftliche Flächen
- Grünes Band Prittlbach und Bahn (Grün-Blau)
- Umweltschutz (Landschaftsbild Amperauen, teilw. wassersensibler Bereich)

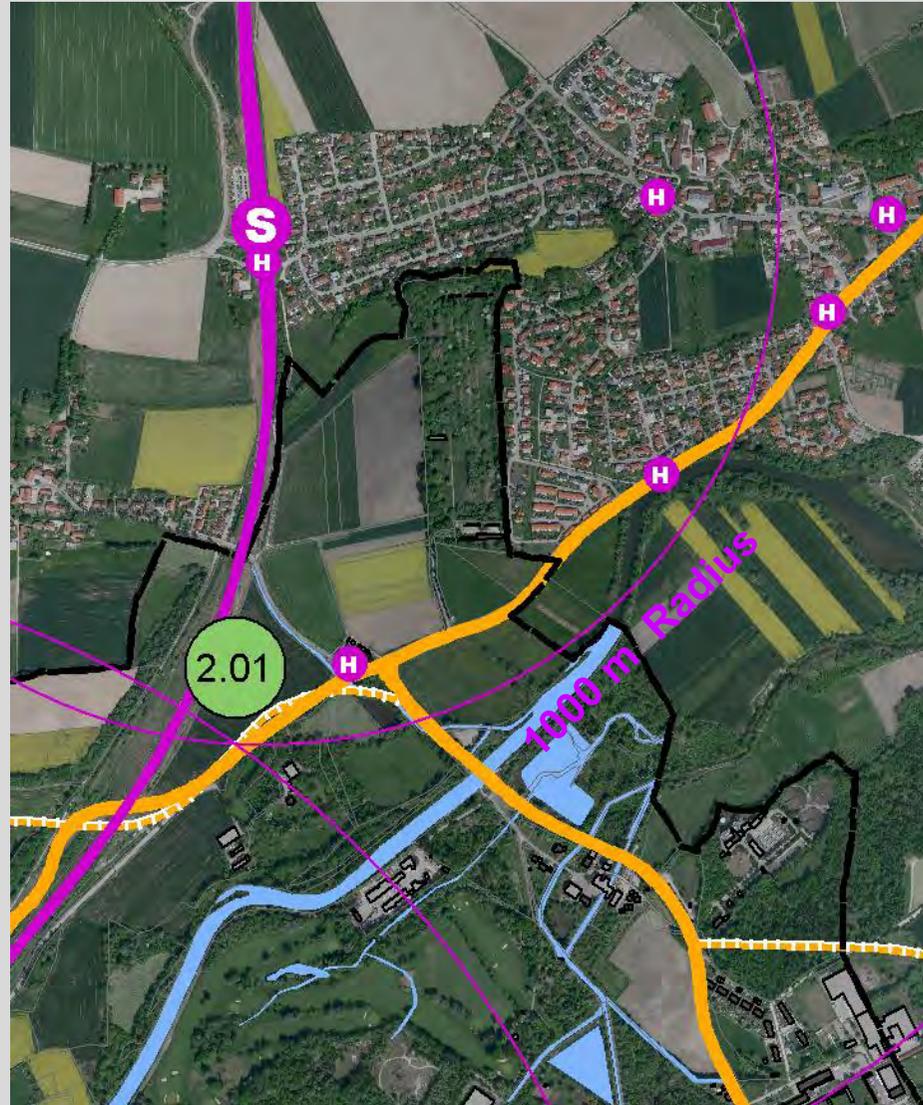


- fachliche Prüfung stützt Meinungsbild des Arbeitskreises größtenteils, **ÖPNV-Anbindung wird geringfügig besser beurteilt**

2. Standortprüfung

2.01 Eisingertshofen

Suchraum Nr. Standort	2 - Amper Nord 2.01 Eisingertshofen
Gruppe A	nicht vorgeschlagen
Harte Faktoren	
Weiche Faktoren	
Gruppe B	B10
Harte Faktoren	negativ: Anbindegebot nicht beachtet
Weiche Faktoren	positiv: große Fläche, verkehrliche Erschließung vorhanden negativ: Ortsrandlage -> städtebauliche (gewerbliche) Zersiedelung => Anbindegebot nicht beachtet, Nähe zu vielen Schutzkategorien, Nähe zu Schießstätte, ÖPNV-Anbindung schlecht



Meinungsbild Arbeitskreis
ÖPNV-Anbindung schlecht

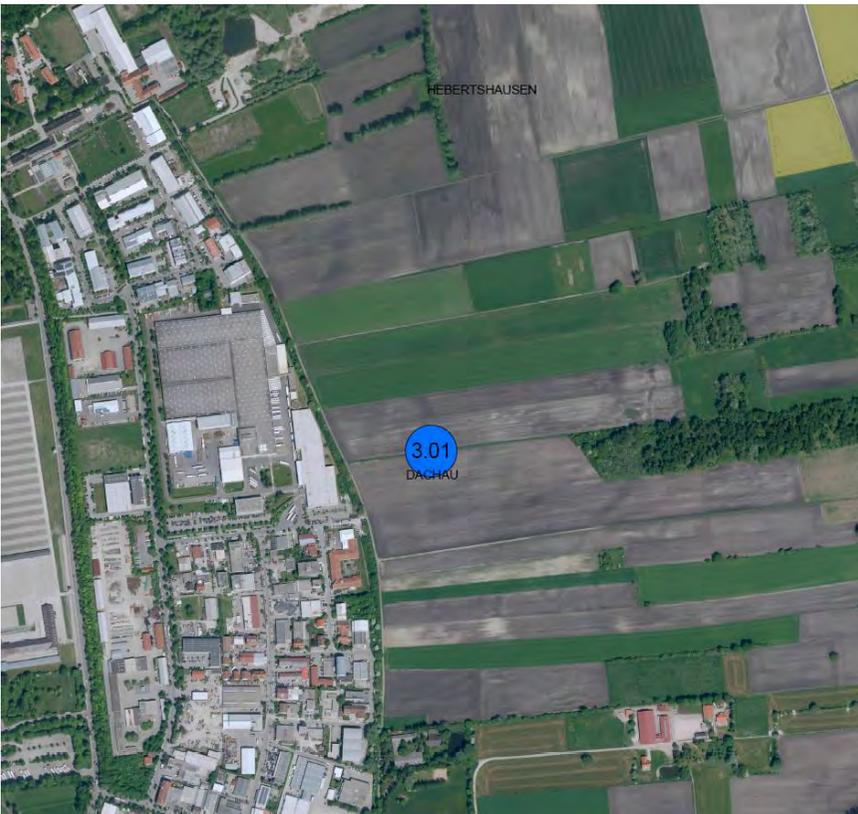
fachliche Einschätzung

Erreichbarkeit ÖPNV gegeben
← Entfernung von Mitte der Fläche zum S-Bahnhof Hebertshausen ca. 800 m (= 10 Minuten Fußweg).

aber:

Wegeführung zum S-Bahnhof Hebertshausen zu verbessern.

3.01 Nord-Ost



Harte Kriterien erfüllt:

- angebundener Standort



Harte Kriterien zu beachten:

Die Möglichkeit von Abweichungen ist im Einzelfall mit allen Betroffenen zu prüfen.

- Lage im regionalen Grünzug
- Konflikt mit zahlreichen Schutzgebieten (Landschaftsschutzgebiet, FFH-Gebiet, Trinkwasserschutzgebiet, geschützte Biotope)



Weiche Kriterien erfüllt:

- gute Anbindung an Hauptstraßennetz
- mögliche Entlastung durch Ostumfahrung
- gute Erreichbarkeit ÖPNV und Fuß-/Radverkehr
- günstige Topographie, Flächengröße, Zuschnitt
- keine Beschränkungen durch Denkmalschutz
- Erweiterung bestehendes Gewerbegebiet
- Emissionsmöglichkeiten gegeben



Weiche Kriterien zu beachten:

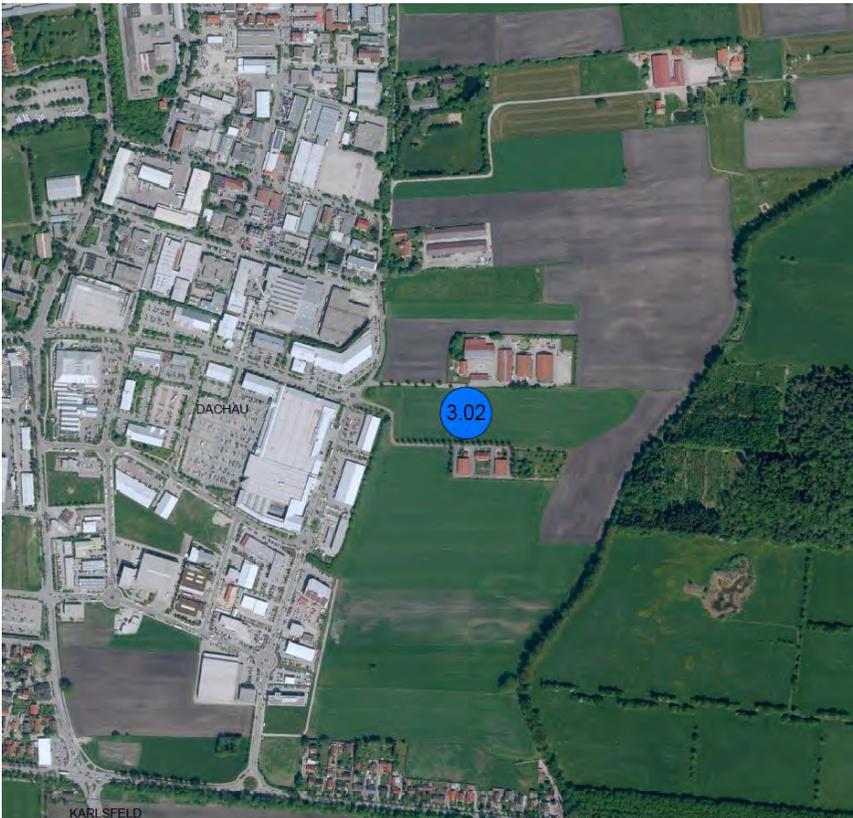
Die Möglichkeit von Abweichungen ist im Einzelfall mit allen Betroffenen zu prüfen.

- Verkehrsbelastung für Dachau Ost
- Sichtbeziehungen ins Dachauer Moos
- Grünflächenvernetzung (Grün-Blau)
- zahlreiche konkurrierende Nutzungen (Trinkwasserschutz, Landschaftsschutz, Naherholung, Landwirtschaft)
- Umweltschutz (Wassersensibler Bereich, Kaltluftentstehungsgebiet, geschützte Arten, strukturreiches Landschaftsbild)



- fachliche Prüfung stützt Meinungsbild des Arbeitskreises

3.02 Östlicher Ortsrand



Harte Kriterien erfüllt:

- angebundener Standort
- teilw. Bereich für Siedlungsentwicklung im Regionalplan
- Lage außerhalb von Schutzgebieten



Harte Kriterien zu beachten:

- Die Möglichkeit von Abweichungen ist im Einzelfall mit allen Betroffenen zu prüfen.
- regionaler Grünzug



Weiche Kriterien erfüllt:

- gute Anbindung an Hauptstraßennetz
- mögliche Entlastung durch Ostumfahrung
- gute Erreichbarkeit ÖPNV und Fuß-/Radverkehr
- günstige Topographie, Flächengröße, Zuschnitt
- vergleichsweise geringe Beschränkungen
- vergleichsweise geringe Konflikte mit angrenzenden Nutzungen
- Lärmemissionsmöglichkeiten gegeben



Weiche Kriterien zu beachten:

- Die Möglichkeit von Abweichungen ist im Einzelfall mit allen Betroffenen zu prüfen.
- Verkehrsbelastung für Dachau Ost
 - Aussiedlerhöfe
 - Grünflächenvernetzung Dachauer Moos (Grün-Blau)
 - Umweltschutz (Wassersensibler Bereich, Kaltluftentstehungsgebiet, geschützte Arten, Landschaft Dachauer Moos, angrenzende Biotope, angrenzendes FFH- und Landschaftsschutzgebiet)



- fachliche Prüfung **stützt** Meinungsbild des Arbeitskreises

3.03 Bereitschaftspolizei



Harte Kriterien erfüllt:

- Bereich für Siedlungsentwicklung im Regionalplan
- Lage außerhalb von Schutzgebieten



Harte Kriterien zu beachten:

- Die Möglichkeit von Abweichungen ist im Einzelfall mit allen Betroffenen zu prüfen.
- teilw. gesetzlich geschützte Biotope

Weiche Kriterien erfüllt:



- sehr gute Erreichbarkeit Fuß-/Radverkehr
- Erreichbarkeit ÖPNV gegeben
- günstige Topographie und ausreichende Flächengröße
- keine negativen Auswirkungen auf Stadtbild und Sichtbeziehungen
- große Abstände zu Wohnnutzung

Weiche Kriterien zu beachten:

Die Möglichkeit von Abweichungen ist im Einzelfall mit allen Betroffenen zu prüfen.



- schwierige Verkehrsanbindung
- Fläche nicht verfügbar, gegenwärtige Nutzung durch BePo
- Einschränkungen durch Bestandsgebäude
- Konflikte mit Denkmalschutz (Bodendenkmal, Baudenkmäler)
- Rücksicht auf Nachbarnutzung Gedenkstätte
- Gewässerrenaturierung Pollnbach
- Umweltschutz (Klimawirkung, Biotope, Landschaftsbild Ampereien)



- fachliche Prüfung **stützt** Meinungsbild des Arbeitskreises

3.04 E-Werk Roßwachtstraße



Harte Kriterien erfüllt:

- Bereich für Siedlungsentwicklung im Regionalplan
- Lage außerhalb von Schutzgebieten



Weiche Kriterien erfüllt:

- sehr gute Erreichbarkeit Fuß-/Radverkehr
- gute Erreichbarkeit ÖPNV
- günstige Topographie
- geringe Beeinträchtigung Stadtbild und Sichtbeziehungen
- keine negativen Auswirkungen auf Boden und Stadtklima

Weiche Kriterien nicht erfüllt:

Die Möglichkeit von Abweichungen ist im Einzelfall mit allen Betroffenen zu prüfen.



- sehr schwierige Verkehrsanbindung
- Verkehrsbelastung Roßwachtstraße
- geringe Flächengröße
- Einschränkungen durch belastete Böden und Gebäudebestand
- Fläche nicht verfügbar, gegenwärtige Nutzung durch E-Werk
- Konflikte mit Denkmalschutz (Bodendenkmal, Baudenkmäler)
- Amperaue, Stadtwald und angrenzende FFH-Gebiete

kein Meinungsbild des Arbeitskreises dokumentiert

4.01 Östlich Seeber-Gelände



Harte Kriterien erfüllt:

- Teilw. Bereich für Siedlungsentwicklung im Regionalplan
- Lage außerhalb von Schutzgebieten



Harte Kriterien zu beachten:

Die Möglichkeit von Abweichungen ist im Einzelfall mit allen Betroffenen zu prüfen.

- Teilw. im Regionalen Grünzug
- Antrag auf Landschaftsschutzgebiet



Weiche Kriterien erfüllt:

- günstige Lage für Wirtschaftsverkehr
- gute Erreichbarkeit ÖPNV
- sehr gute Erreichbarkeit Fuß-/Radverkehr
- günstige Topographie
- Anbindung an bestehendes Gewerbegebiet
- Vorbelastung durch Verkehrslärm



Weiche Kriterien zu beachten:

Die Möglichkeit von Abweichungen ist im Einzelfall mit allen Betroffenen zu prüfen.

- schwieriger Anschluss an Hauptstraßennetz
- sensible Lage am Ortseingang
- Sichtbeziehung Dachau-Schleißheim
- Erholungsnutzung am Tiefen Graben
- Grünvernetzung und Würmseitenarm (Grün-Blau)
- Konflikte mit angrenzender Nutzung (Wohnen)
- Lärmemissionskontingente beachten
- Abstimmung mit Gewerbeplanung Karlsfeld
- Natur- und Umweltschutz (Wassersensibler Bereich, Kaltluftentstehungsgebiet, angrenzend Biotope, FFH- und Landschaftsschutzgebiet)



- fachliche Prüfung **stützt** Meinungsbild des Arbeitskreises

4.02 Südlich Seeber-Gelände



Harte Kriterien erfüllt:

- Teilw. Bereich für Siedlungsentwicklung im Regionalplan
- Lage außerhalb von Schutzgebieten



Harte Kriterien zu beachten:

Die Möglichkeit von Abweichungen ist im Einzelfall mit allen Betroffenen zu prüfen.

- Teilw. im Regionalen Grünzug
- Lage im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet
- an Biotopverbundachse angrenzend
- teilw. artenschutzrechtlich sensibler Bereich
- Antrag Landschaftsschutzgebiet



Weiche Kriterien erfüllt:

- gute Erreichbarkeit ÖPNV und Fuß-/Radverkehr
- Topographie, Flächengröße, Zuschnitt günstig
- Anbindung an bestehendes Gewerbegebiet



Weiche Kriterien zu beachten:

Die Möglichkeit von Abweichungen ist im Einzelfall mit allen Betroffenen zu prüfen.

- schwieriger Anschluss an Hauptstraßennetz
- Verkehrsbelastung Kufsteiner Str.
- Sichtbeziehung zu Altstadt und Schloss
- Grünvernetzung neuer Grünzug mit Würmseitenarm (Grün-Blau)
- Emissionsbelastungen durch Erschließung
- Abstimmung mit Gewerbeplanung Karlsfeld
- Natur- und Umweltschutz (Wassersensibler Bereich, Kaltluftentstehungsgebiet, angrenzend FFH und LSG)



- fachliche Prüfung **stützt** Meinungsbild des Arbeitskreises

4.03 Östlich Theodor-Heuss-Str.



Harte Kriterien erfüllt:

- Bereich für Siedlungsentwicklung im Regionalplan
- Lage außerhalb von Schutzgebieten



Harte Kriterien zu beachten:

- Die Möglichkeit von Abweichungen ist im Einzelfall mit allen Betroffenen zu prüfen.
- angrenzende Biotope



Weiche Kriterien erfüllt:

- sehr gute Anbindung an Hauptstraßennetz
- sehr gute Erreichbarkeit ÖPNV und Fuß-/Radverkehr
- Topographie, Größe, Zuschnitt günstig
- keine Beschränkungen durch Denkmalschutz
- Immissionsvorbelastungen durch Verkehrslärm



Weiche Kriterien zu beachten:

- Die Möglichkeit von Abweichungen ist im Einzelfall mit allen Betroffenen zu prüfen.
- Verkehrsbelastung Th.-Heuss-Str. (Schulen)
 - keine Verfügbarkeit
 - Emissionsbeschränkungen durch angrenzende Nutzungen (Wohnen, Schulen)
 - Planungen für TSV-Nutzung
 - Grünvernetzung (Rahmenplan Grün-Blau)
 - Natur- und Umweltschutz (Wassersensibler Bereich, Kaltluftentstehungsgebiet, teilw. Biotope, schützenswertes Landschaftsbild)



- fachliche Prüfung **stützt** Meinungsbild des Arbeitskreises

Hinweis

- Koordination mit Planungen TSV

4.04 Augustenfeld Nord



Harte Kriterien erfüllt:

- Bereich für Siedlungsentwicklung im Regionalplan
- Lage außerhalb von Schutzgebieten



Weiche Kriterien erfüllt:

- sehr gute Erreichbarkeit ÖPNV und Fuß-/Radverkehr
- Größe und Topographie günstig
- keine Beschränkungen durch Leitungen, Anbauverbot, Baudenkmäler
- gegenwärtig keine Erholungsnutzung



Weiche Kriterien zu beachten:

Die Möglichkeit von Abweichungen ist im Einzelfall mit allen Betroffenen zu prüfen.

- sehr schwieriger Anschluss an Hauptstraßennetz
- Verkehrsbelastung Th.-Heuss-Str. (Schulen)
- ungünstiger Flächenzuschnitt
- Stadtbild und Sichtbeziehungen
- geplanter Grünzug (Grün-Blau)
- Konflikt mit umgebenden Nutzungen (Wohnen, Schulen)
- konkurrierende Planung Augustenfeld Nord
- Natur- und Umweltschutz (Wassersensibler Bereich, Kaltluftentstehungsgebiet, Gehölzbestand, Grünzüge)

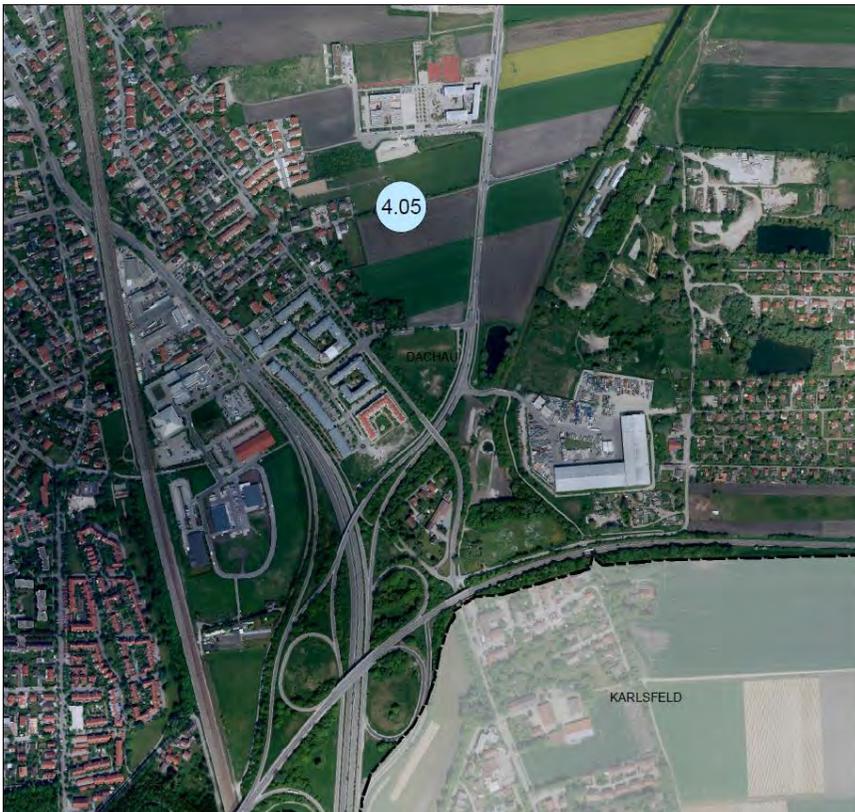


- fachliche Prüfung **stützt** Meinungsbild des Arbeitskreises

Hinweis

- Koordination mit Rahmenplan Augustenfeld Nord

4.05 Augustenfeld Süd



Harte Kriterien erfüllt

- Bereich für Siedlungsentwicklung im Regionalplan
- Lage außerhalb von Schutzgebieten



Weiche Kriterien erfüllt

- gute Anbindung an Hauptstraßennetz
- gute Erreichbarkeit ÖPNV und Fuß-/Radverkehr
- Topographie und Zuschnitt günstig, Größe ausreichend
- keine wesentlichen Beschränkungen durch Leitungen, Anbauverbot, Denkmäler, Altlastenverdacht
- Vorbelastung durch Verkehrslärm
- gegenwärtig keine Erholungsnutzung

Weiche Kriterien zu beachten

Die Möglichkeit von Abweichungen ist im Einzelfall mit allen Betroffenen zu prüfen.



- Verkehrsbelastung Th.-Heuss-Str. (Schulen)
- Ortseingang
- Konflikt mit umgebenden Nutzungen (Wohnen, Schulen)
- Natur- und Umweltschutz (Wassersensibler Bereich, Kaltluftentstehungsgebiet, Gehölzbestand)



- fachliche Prüfung **stützt** Meinungsbild des Arbeitskreises

5.01 Äußere Langwieder Straße



Harte Kriterien erfüllt:

- Bereich für Siedlungsentwicklung im Regionalplan
- Lage außerhalb von Schutzgebieten



Weiche Kriterien erfüllt:

- Erreichbarkeit ÖPNV und Fuß-/Radverkehr gegeben
- Größe, Zuschnitt und Topographie geeignet
- keine wesentlichen Beschränkungen durch Leitungen, Anbauverbot, Denkmalschutz
- Vorbelastung durch Verkehrslärm



Weiche Kriterien zu beachten:

Die Möglichkeit von Abweichungen ist im Einzelfall mit allen Betroffenen zu prüfen.

- sehr schwierige Anbindung an Hauptstraßennetz
- Verkehrsbelastung Dachau Süd
- zahlreiche Eigentümer betroffen
- Erhalt Moosgraben, pot. Erweiterung Stadtwald (Grün-Blau)
- Konflikt mit angrenzenden Nutzungen (Wohnen)
- Natur- und Umweltschutz (Wassersensibler Bereich, Kaltluftentstehungsgebiet, Biotopverbundachse Gröbenbach, erhaltenswerter Ortsrand)



- fachliche Prüfung **stützt** Meinungsbild des Arbeitskreises

5.02 Östlich Gröbenrieder Straße



Harte Kriterien erfüllt:

- Lage außerhalb Landschaftsschutzgebiet



Harte Kriterien zu beachten:

Die Möglichkeit von Abweichungen ist im Einzelfall mit allen Betroffenen zu prüfen.

- Anbindungsgebot prüfen
- Lage im Überschwemmungsgebiet, **aber bestehende Lösungsmöglichkeit Wasserwirtschaftsamt (Flutmulde)**



Weiche Kriterien erfüllt:

- guter Anschluss an Hauptstraßennetz
- direkte Anbindung für Wirtschaftsverkehr über B471
- Erreichbarkeit ÖPNV und Fuß-/Radverkehr gegeben
- Topographie und Zuschnitt günstig, Größe ausreichend
- wenige Eigentümer
- keine wesentl. Beschränkungen durch Denkmalschutz, Leitungen, Anbauverbot, Altlasten
- Vorbelastung durch Verkehrslärm
- Emissionsmöglichkeiten gegeben



Weiche Kriterien zu beachten:

Die Möglichkeit von Abweichungen ist im Einzelfall mit allen Betroffenen zu prüfen.

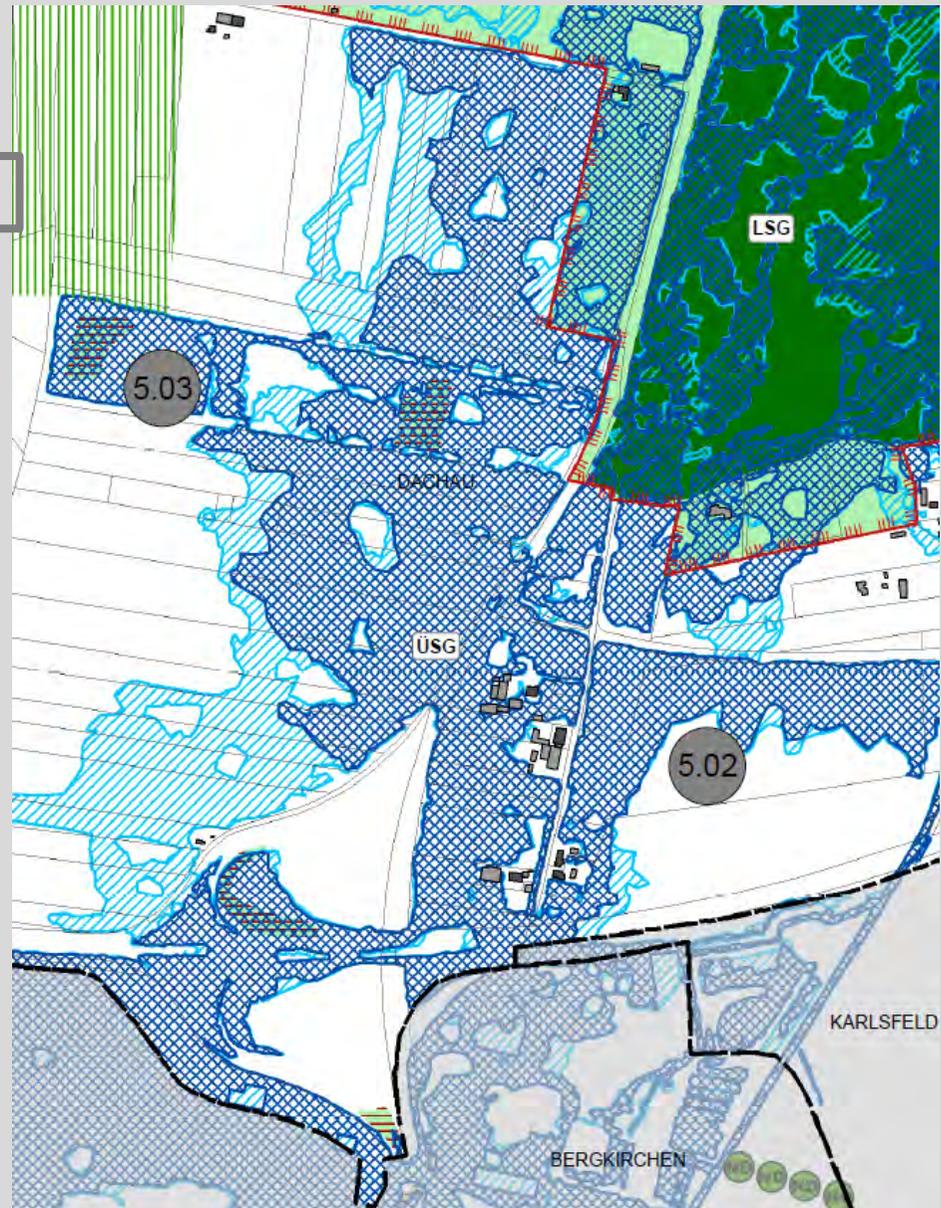
- Übergang in freie Landschaft, Ortsrandgestaltung
- Grünflächenvernetzung (Grün-Blau)
- Erholungsfunktion Stadtwald
- Natur- und Umweltschutz (Wassersensibler Bereich, Kaltluftentstehungsgebiet, Biotopverbundachse Gröbenbach, erhaltenswerter Ortsrand)



fachliche Prüfung **stützt** Meinungsbild des Arbeitskreises, jedoch **Reduzierung des Überschwemmungsgebietes**

5.02 Östlich Gröbenrieder Straße

Nr.	5.02
Standort	Östlich Gröbenrieder Straße
Gruppe A	A3
Harte Faktoren	negativ: teilweise Überschwemmungsgebiet
Weiche Faktoren	positiv: KFZ-Verkehr ist gut angebunden, Verträglichkeit Landschaftsbild
Gruppe B	
Harte Faktoren	
Weiche Faktoren	



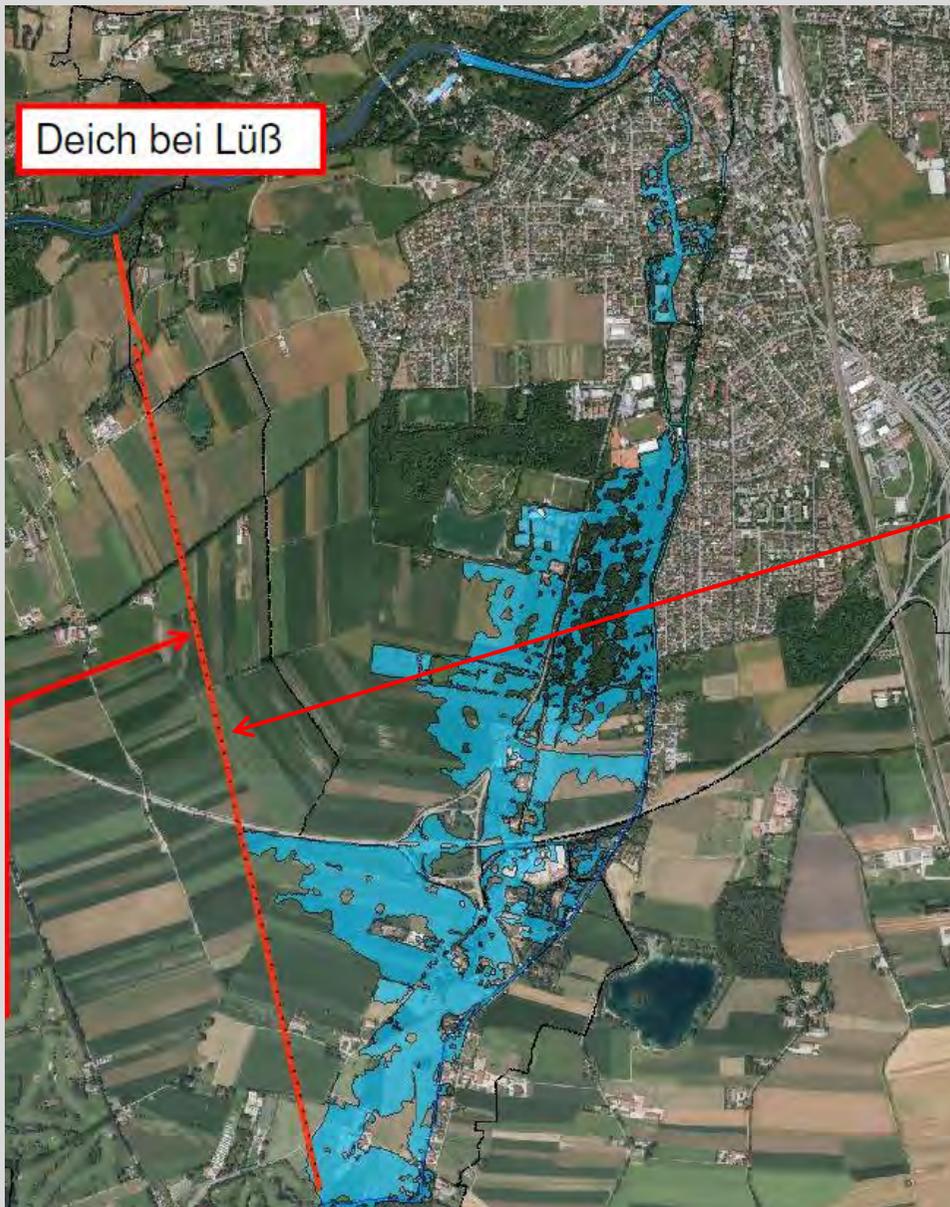
Meinungsbild Arbeitskreis

negativ: teilweise im Überschwemmungsgebiet

fachliche Einschätzung

Grenzen des Überschwemmungsgebietes wurden mittlerweile vom Wasserwirtschaftsamt (WWA) geändert.

5.02 Östlich Gröbenrieder Straße



Flutmulde

Länge: 3,5 km
Breite: ca. 15 m
Gefälle: 2,5 ‰
Abfluss: ca. 16 m³/s

Lösungsmöglichkeit

Vorzugsvariante des
Wasserwirtschaftsamtes
(unter Vorbehalt)

Flutmulde mit Kreuzung
B471 nach Lüß. Dadurch
würde das Überschwem-
mungsgebiet obsolet.

Zeitplan (ca.)

2018 Vorentwurf
2020 Genehmigungsplanung
2022 Planfeststellung
2023 Baubeginn

Quelle: Präsentation WWA im
Umwelt- und Verkehrsausschuss
Dachau 06.04.2016

5.03 Westlich Gröbenrieder Straße



Harte Kriterien erfüllt:

- Lage außerhalb Landschaftsschutzgebiet



Harte Kriterien zu beachten:

Die Möglichkeit von Abweichungen ist im Einzelfall mit allen Betroffenen zu prüfen.

- fehlende Anbindung (Ausnahme vom Anbindungsgebot)
- teilw. Biotop und geschützte Arten
- Lage im Überschwemmungsgebiet, **aber bestehender Lösungsmöglichkeit Wasserwirtschaftsamt (Flutmulde)**

Weiche Kriterien erfüllt:



- guter Anschluss an Hauptstraßennetz
- direkte Anbindung für Wirtschaftsverkehr über B471
- Erreichbarkeit ÖPNV und Fuß/Radverkehr gegeben
- Topographie, Größe und Zuschnitt günstig
- zahlreiche Eigentümer
- keine Beschränkungen durch Denkmalschutz, Leitungen, Anbauverbot, Altlasten
- Vorbelastung durch Verkehrslärm
- Emissionsmöglichkeiten gegeben



Weiche Kriterien zu beachten:

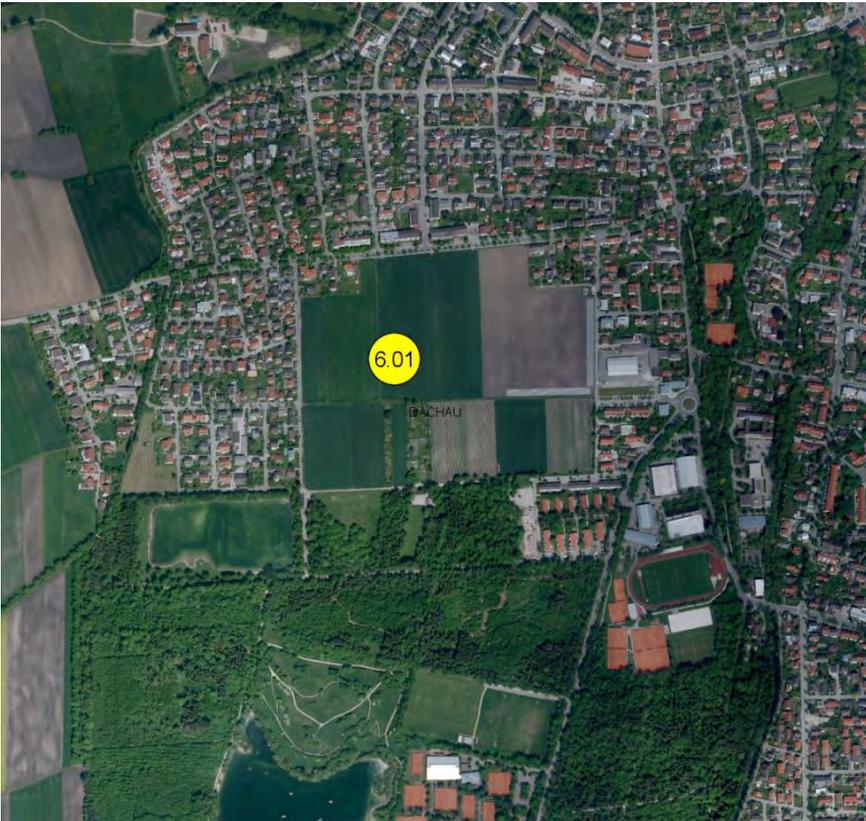
Die Möglichkeit von Abweichungen ist im Einzelfall mit allen Betroffenen zu prüfen.

- Ortsrandgestaltung und Übergang freie Landschaft
- Sichtbeziehung zum Schloss
- Grünflächenvernetzung (Grün-Blau)
- Erholungsfunktion Sportanlagen
- Umweltschutz (Wassersensibler Bereich, Bannwald angrenzend, Kaltluftentstehungsgebiet, artenreich, Biotop, empfindliches Landschaftsbild)



fachliche Prüfung **stützt** Meinungsbild des Arbeitskreises, jedoch **Reduzierung des Überschwemmungsgebietes**

6.01 Himmelreich



Harte Kriterien erfüllt:

- Bereich für Siedlungsentwicklung im Regionalplan
- Lage außerhalb von Schutzgebieten



Weiche Kriterien erfüllt:

- sehr gute Erreichbarkeit für Fuß-/Radverkehr
- Topographie, Größe und Zuschnitt günstig
- keine Beschränkung durch Baudenkmäler, Altlasten
- Artenschutzrechtlich überwiegend unbedenklich

Weiche Kriterien zu beachten:

Die Möglichkeit von Abweichungen ist im Einzelfall mit allen Betroffenen zu prüfen.



- Anschluss an Hauptstraßennetz über Kreisverkehr Gröbenrieder Str. notwendig
- Verkehrsbelastung für Himmelreich
- schlechte Erreichbarkeit ÖPNV
- zahlreiche Eigentümer
- Sichtbeziehung zum Schloss
- Beschränkungen durch Bodendenkmal, Richtfunkstrecke
- Konflikte mit umgebenden Nutzungen (Wohnen)
- keine Immissionsvorbelastungen
- geplante Wohnbaufläche (FNP)
- angrenzendes Erholungsgebiet
- Natur- und Umweltschutz (teilw. wassersensibler Bereich, innerörtliche Freifläche)



fachliche Prüfung **stützt** Meinungsbild des Arbeitskreises, jedoch **Reduzierung des Überschwemmungsgebietes**

2. Standortprüfung

6.01 Himmelreich

Nr.	6.01
Standort	Himmelreich
Gruppe A	
Harte Faktoren	
Weiche Faktoren	
Gruppe B	
	B11
Harte Faktoren	
Weiche Faktoren	<p>positiv: großes Gelände</p> <p>negativ: Umgebung von Wohnbebauung, Überschwemmungsgebiet, Bannwald, verkehrliche Anbindung müsste durch das Wohngebiet, Nähe zu Erholungsgebiet</p>



Meinungsbild Arbeitskreis

negativ: teilweise im Überschwemmungsgebiet

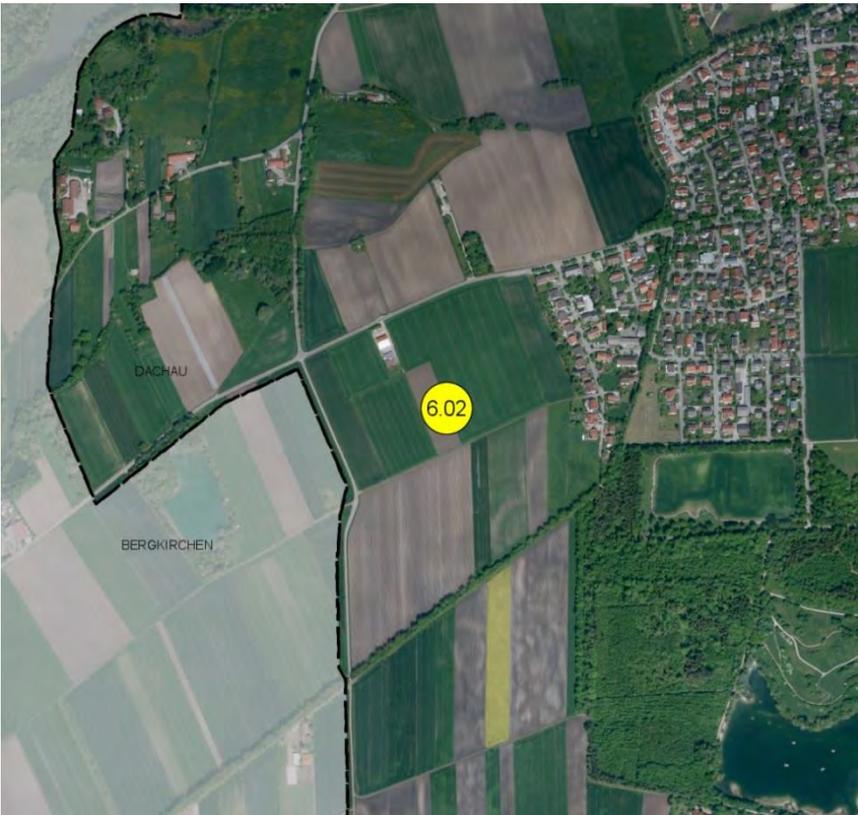
fachliche Einschätzung

Grenzen des Überschwemmungsgebietes wurden mittlerweile vom Wasserwirtschaftsamt (WWA) geändert.

Vorschlag des WWA zum Bau eines Flutgrabens für den Gröbenbach würde Überschwemmungsgebiet entfernen.

Quelle: Präsentation WWA im Umwelt- und Verkehrsausschuss Dachau
06.04.2016

6.02 Himmelreich West



Harte Kriterien erfüllt:

- Bereich für Siedlungsentwicklung im Regionalplan
- Lage außerhalb von Schutzgebieten



Weiche Kriterien erfüllt:

- gute Erreichbarkeit für Fuß-/Radverkehr
- Topographie, Größe und Zuschnitt günstig
- keine Beschränkung durch Denkmäler, Altlasten
- kein wassergeprägter Boden

Weiche Kriterien zu beachten:

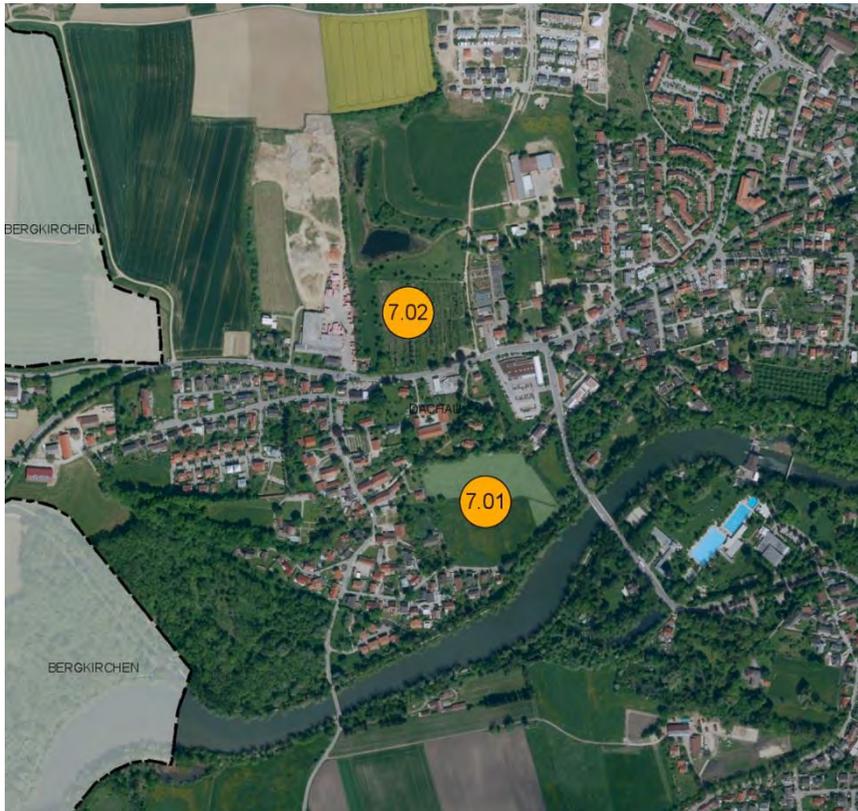
Die Möglichkeit von Abweichungen ist im Einzelfall mit allen Betroffenen zu prüfen.

- kein direkter Anschluss an Hauptstraßennetz
- Verkehrsbelastung für Himmelreich
- schlechte Erreichbarkeit ÖPNV
- zahlreiche Eigentümer
- Sichtbeziehung Schloss, Hangkante und Amperaue
- Konflikte mit angrenzenden Nutzungen (Wohnen)
- Renaturierung Ascherbach (Grün-Blau)
- keine Immissionsvorbelastungen
- angrenzende Naherholungsnutzung
- Natur- und Umweltschutz (Kaltluftentstehungsgebiet, empfindliches Landschaftsbild)



fachliche Prüfung **stützt** Meinungsbild des Arbeitskreises

7.01 Leobadweg



Harte Kriterien erfüllt:

- angebundener Standort



Harte Kriterien zu beachten:

Die Möglichkeit von Abweichungen ist im Einzelfall mit allen Betroffenen zu prüfen.

- Lage im Regionalen Grünzug und an Biotopverbundachse
- Lage in Schutzgebieten (Landschaftsschutzgebiet, Biotope)



Weiche Kriterien erfüllt:

- gute Anbindung an Hauptstraßennetz
- gute Erreichbarkeit ÖPNV und Fuß-/Radverkehr
- keine Beschränkung durch Bodendenkmäler, Altlasten
- kleiner Teil in städt. Eigentum
- relativ geringe Bedeutung für die Landwirtschaft



Weiche Kriterien zu beachten:

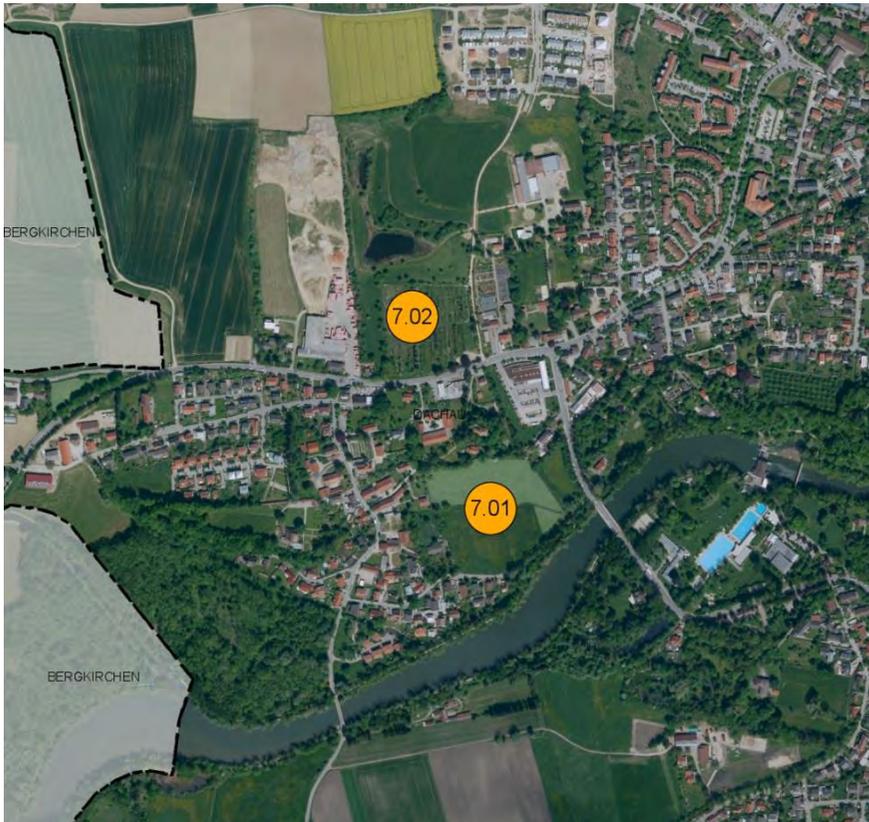
Die Möglichkeit von Abweichungen ist im Einzelfall mit allen Betroffenen zu prüfen.

- Verkehrsbelastung für gesamtes Stadtgebiet
- kleine Fläche ohne Erweiterungsmöglichkeiten
- reizvolles Stadtbild mit Baudenkmälern und Sichtbeziehungen
- bedeutende innerörtliche Grünfläche
- äußerst sensibles Landschaftsbild
- Konflikte mit umgebenden Nutzungen (Wohnen)
- keine Immissionsvorbelastungen
- Aufgabe der Siedlungszäsur zu Mitterndorf
- Grünes Band Dachau-Mitterndorf (Grün-Blau)
- angrenzende Naherholungsnutzung
- Natur- und Umweltschutz (Wassersensibel, klimatischer Ausgleich, artenreich)



fachliche Prüfung **stützt** Meinungsbild des Arbeitskreises

7.02 Nördlich Brucker Straße



Harte Kriterien erfüllt:

- Bereich für Siedlungsentwicklung im Regionalplan
- Lage außerhalb von Schutzgebieten

Weiche Kriterien erfüllt:

- gute Anbindung an Hauptstraßennetz
- gute Erreichbarkeit ÖPNV und Fuß-/Radverkehr
- Flächenzuschnitt günstig
- keine Beschränkung durch Denkmalschutz
- relativ geringe Bedeutung für die Landwirtschaft

Weiche Kriterien zu beachten:

Die Möglichkeit von Abweichungen ist im Einzelfall mit allen Betroffenen zu prüfen.

- Verkehrsbelastung für gesamtes Stadtgebiet
- kleine, geneigte Fläche ohne Erweiterungsmöglichkeiten
- zahlreiche Eigentümer
- Ortseingang mit Sichtbeziehungen zum Schloss
- Beschränkungen durch Leitungen und Altlastenverdacht
- Grünes Band Dachau - Mitterndorf (Grün-Blau)
- Konflikte mit angrenzenden Nutzungen (Wohnen)
- Geplantes Wohn- und Mischgebiet gemäß FNP
- Naherholungsnutzung
- Natur- und Umweltschutz (Renaturierungsflächen, klimatischer Ausgleich, Gehölze, artenreich, sensibles Landschaftsbild)



fachliche Prüfung **stützt** Meinungsbild des Arbeitskreises, **aber Verkehrsanbindung kritischer als Meinungsbild**

7.03 Nördlich Augsburgs Straße



Harte Kriterien erfüllt:

- Fläche der Innenentwicklung
- Bereich für Siedlungsentwicklung im Regionalplan
- Lage außerhalb von Schutzgebieten

Weiche Kriterien erfüllt:



- gute Anbindung an Hauptstraßennetz
- gute Erreichbarkeit ÖPNV und Fuß-/Radverkehr
- Flächengröße und -zuschnitt günstig
- keine Beschränkung durch Denkmalschutz und Altlasten

Weiche Kriterien zu beachten:

Die Möglichkeit von Abweichungen ist im Einzelfall mit allen Betroffenen zu prüfen.



- Verkehrsbelastung für gesamtes Stadtgebiet
- geneigte Fläche
- zahlreiche Eigentümer
- Ortseingang
- Siedlungszäsur nach Webling = Grünes Band (Grün-Blau)
- Konflikte mit umgebenden Nutzungen (Krankenhaus, Friedhof, Wohnen)
- Geplante Friedhofserweiterung gemäß FNP
- Naherholungsnutzung
- Natur- und Umweltschutz (Kaltluftentstehungsgebiet, Gehölze, artenreich, sensibles Landschaftsbild)



fachliche Prüfung **stützt** Meinungsbild des Arbeitskreises

7.04 Westlich Webling



Harte Kriterien erfüllt:

- Lage außerhalb von Schutzgebieten



Harte Kriterien beachten:

Die Möglichkeit von Abweichungen ist im Einzelfall mit allen Betroffenen zu prüfen.

- Anbindungsgebot prüfen
- Nähe zu regionalem Grünzug



Weiche Kriterien erfüllt:

- gute Anbindung an Hauptstraßennetz
- Erreichbarkeit ÖPNV gegeben
- gute Erreichbarkeit Fuß-/Radverkehr
- Flächengröße und -zuschnitt günstig
- keine Beschränkung durch Denkmalschutz und Altlasten
- vergleichsweise geringe Konflikte mit angrenzenden Nutzungen
- Vorbelastung durch Verkehrslärm



Weiche Kriterien zu beachten:

Die Möglichkeit von Abweichungen ist im Einzelfall mit allen Betroffenen zu prüfen.

- Verkehrsbelastung für gesamtes Stadtgebiet
- exponierte Hanglage
- zahlreiche Eigentümer
- Ortseingang
- Aufwertung Webelsbachtal (Grün-Blau)
- Wohnen im Außenbereich
- potentielle Naherholungsnutzung
- Umweltschutz (Kaltluftentstehungsgebiet, angrenzendes Webelsbachtal, Landschaftsbild)



fachliche Prüfung **stützt** Meinungsbild des Arbeitskreises

8.01 Südlich Steinkirchen



Harte Kriterien erfüllt:

- Lage außerhalb von Schutzgebieten



Harte Kriterien beachten:

Die Möglichkeit von Abweichungen ist im Einzelfall mit allen Betroffenen zu prüfen.

- fehlende Anbindung
(Ausnahme vom Anbindungsgebot erforderlich)



Weiche Kriterien erfüllt:

- Anbindung an Hauptstraßennetz möglich
- Erreichbarkeit ÖPNV gegeben (S-Bahn Stadtbahnhof)
- Erreichbarkeit Fuß-/Radverkehr gegeben
- Flächengröße und -zuschnitt günstig
- wenige Eigentümer
- keine Beschränkung durch Bodendenkmäler und Altlasten
- Vorbelastung durch Verkehrslärm und Freileitung



Weiche Kriterien zu beachten:

Die Möglichkeit von Abweichungen ist im Einzelfall mit allen Betroffenen zu prüfen.

- Verkehrsbelastung für gesamtes Stadtgebiet
- aufwändige Erschließung
- sensibles Ortsbild mit Baudenkmälern
- Grünes Band um Obere Stadt (Grün-Blau)
- Konflikte mit umgebenden Nutzungen (Wohnen, Friedhof)
- hohe Naherholungsfunktion
- Natur- und Umweltschutz (wassergeprägter Boden, Retentionsraum Webelsbachau, Biotope, Landschaftsbild)



fachliche Prüfung **stützt** Meinungsbild des Arbeitskreises

8.02 Südlich Assenhausen



Harte Kriterien erfüllt:

- Lage außerhalb von Schutzgebieten



Harte Kriterien zu beachten:

Die Möglichkeit von Abweichungen ist im Einzelfall mit allen Betroffenen zu prüfen.

- fehlende Anbindung (Ausnahme vom Anbindungsgebot erforderlich)
- Kuppenlage (Daxberg)



Weiche Kriterien erfüllt:

- Anbindung an Hauptstraßennetz gegeben
- Flächengröße und -zuschnitt günstig
- geringe Konflikte mit angrenzenden Nutzungen
- Vorbelastung durch Verkehrslärm und Freileitung



Weiche Kriterien zu beachten:

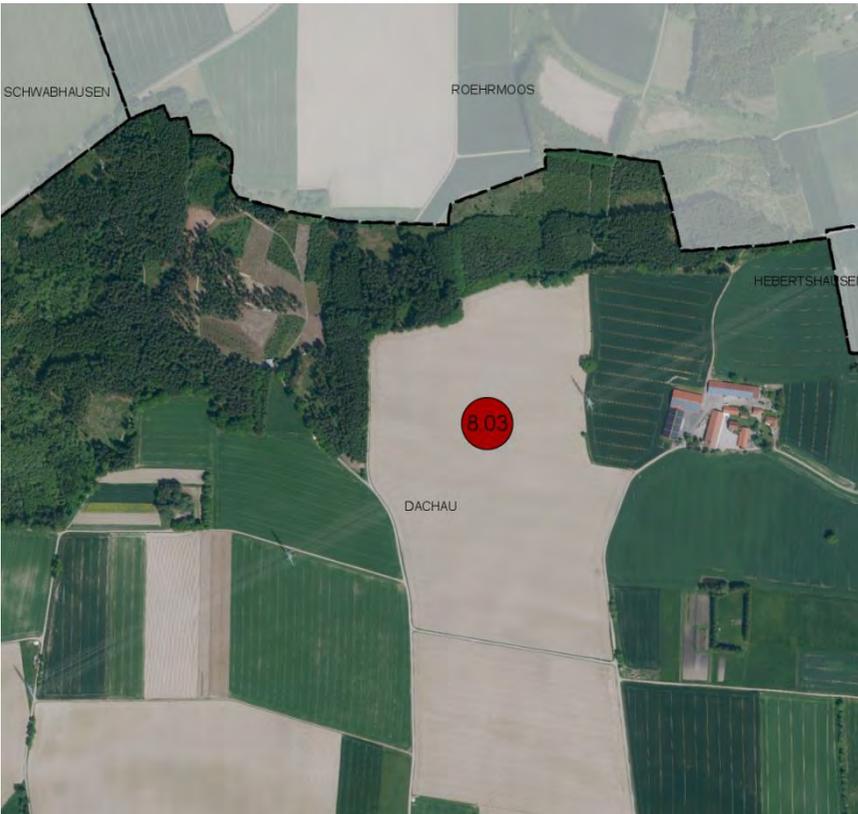
Die Möglichkeit von Abweichungen ist im Einzelfall mit allen Betroffenen zu prüfen.

- Verkehrsbelastung für gesamtes Stadtgebiet
- schlechte Erreichbarkeit ÖPNV und Fuß-/Radverkehr
- sehr aufwändige Erschließung
- geneigtes Gelände und exponierte Lage
- Beschränkungen durch Freileitungen
- Naherholungsfunktion
- Natur- und Umweltschutz (wassergeprägter Boden, exponierte Lage, Biotope, Längenmoosgraben)



fachliche Prüfung **stützt** Meinungsbild des Arbeitskreises

8.03 Nördlich Pellheim



Harte Kriterien erfüllt:

- Lage außerhalb von Schutzgebieten



Harte Kriterien beachten:

Die Möglichkeit von Abweichungen ist im Einzelfall mit allen Betroffenen zu prüfen.

- fehlende Anbindung (Ausnahme vom Anbindungsgebot erforderlich)
- Lage teilw. im Regionalen Grünzug



Weiche Kriterien erfüllt:

- Flächengröße und -zuschnitt günstig
- keine Einschränkungen durch Denkmalschutz und Altlasten
- geringe Konflikte mit angrenzenden Nutzungen
- Vorbelastung durch Freileitung



Weiche Kriterien zu beachten:

Die Möglichkeit von Abweichungen ist im Einzelfall mit allen Betroffenen zu prüfen.

- schlechter Anschluss an Hauptstraßennetz
- Verkehrsbelastung für gesamtes Stadtgebiet
- sehr schlechte Erreichbarkeit ÖPNV und Fuß-/Radverkehr
- sehr aufwändige Erschließung
- geneigtes Gelände
- Beschränkungen durch Freileitungen
- Naherholungsfunktion
- Natur- und Umweltschutz (wassergeprägter Boden, exponierte Lage, Quellbereich Sietenbach)



fachliche Prüfung **stützt** Meinungsbild des Arbeitskreises

Zwischenergebnis

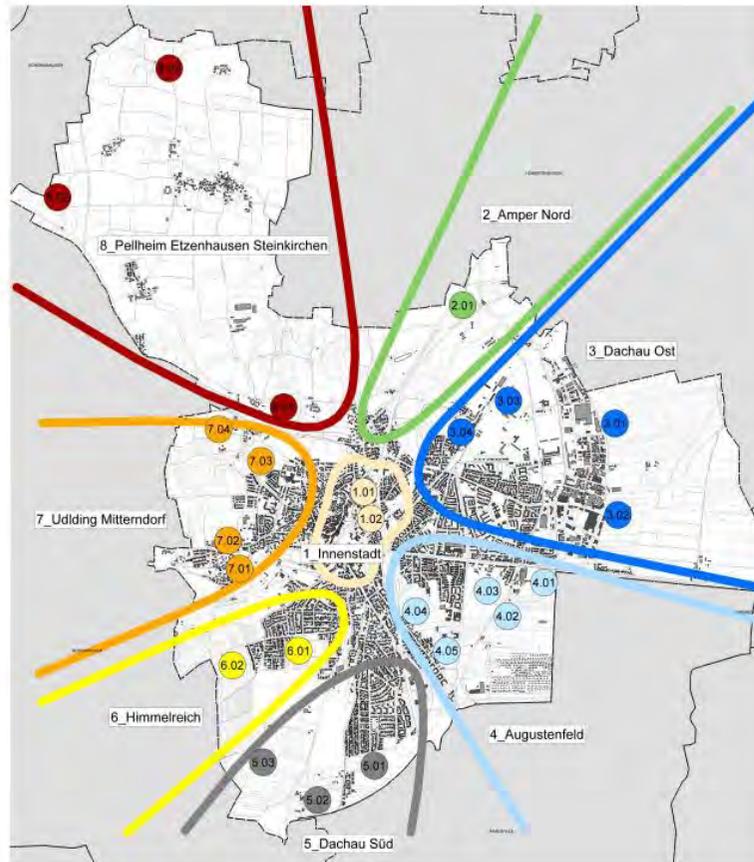
Gewerbeflächen- Entwicklungskonzept

Ergebnisse der Standortprüfung

Interner Zwischenstand zur
Vorbereitung der 2. Arbeitskreissitzung



Zwischenstand 6. April 2016



Das Ergebnis der Standortprüfung wurde vorab als Broschüre an die Teilnehmer versandt.

1. Vorgehensweise
2. Zusammenfassung
3. Ergebnisse

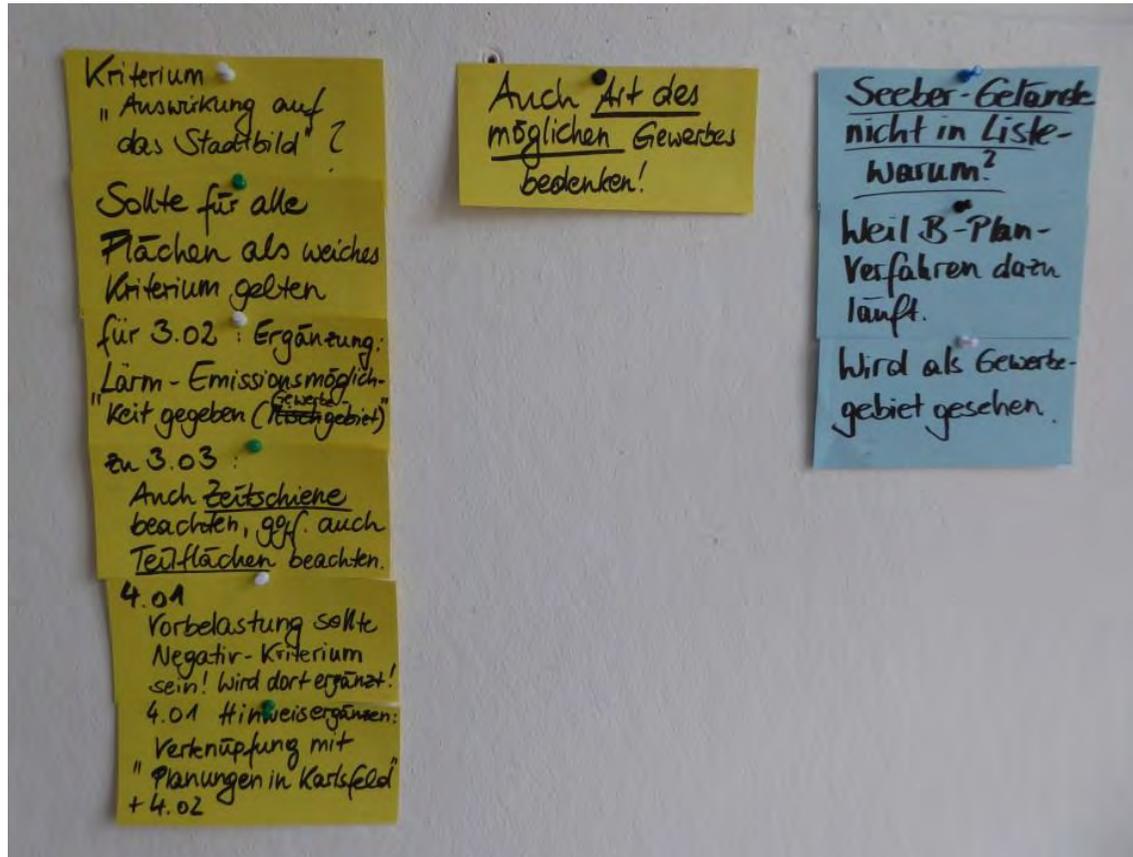
Anhang

1. Kriterien
2. Karten

Diese Broschüre diente als Grundlage für die individuelle Standortbewertung.

2. Standortprüfung

Kommentare

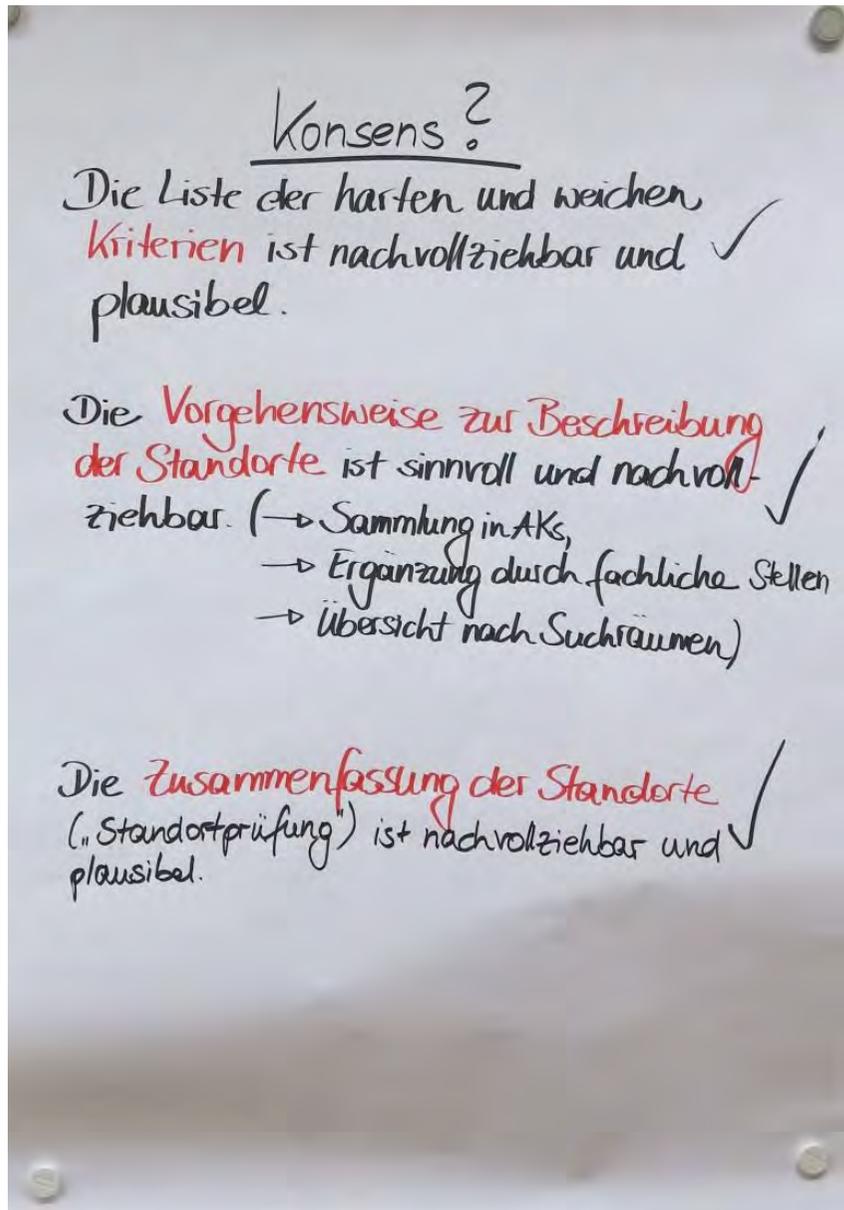


Während der Vorstellung der Standortprüfung gab es einige Kommentare der Teilnehmer zu folgenden Themen/Standorten:

- Kriterium „Auswirkung auf das Stadtbild“
- 3.02 Östlicher Ortsrand Lärmimmissionen
- 3.03 Bereitschaftspolizei
- 4.01 Östlich Seeber Gelände
- 4.01 Östlich Seeber Gelände
- Art des möglichen Gewerbes
- Seeber-Gelände

Es wurde vereinbart die Standortprüfung um die angesprochenen Punkte zu ergänzen.

Konsens



Die Moderatorin fragt ab, ob **Konsens** über die fachliche Standortprüfung (mit den vereinbarten Ergänzungen) bestehe.

Die Teilnehmerinnen und Teilnehmer bestätigen einhellig, dass die Zusammenfassung der Standorte („Standortprüfung“) nachvollziehbar und plausibel ist.

3. Empfehlungen

Hier werden die Empfehlungen des Arbeitskreises an den Stadtrat, welche Standorte weiter verfolgt werden sollten, dargestellt.

3. Empfehlungen

Standortbewertung Individuell

Standort	Standort sollte durch den Stadtrat weiter betrachtet werden	Standort sollte nicht weiter durch den Stadtrat betrachtet werden	Bei diesem Standort bin ich unsicher.	Ggf. Kommentar
1.01 MD-Gelände				
1.02 Ludwig-Thoma-Wiese				
2.01 Eisingertshofen				
3.01 Nord-Ost				
3.02 Östlicher Ortsrand				
3.03 Bereitschaftspolizei				
3.04 E-Werk Roßwachtstr.				
4.01 Östl. Seeber-Gelände				
4.02 Südl. Seeber-Gelände				
4.03 Östl. Th.-Heuss-Str.				
4.04 Augustenfeld Nord				
4.05 Augustenfeld Süd				
5.01 Äußere Langwieder Str.				
5.02 Östl. Gröbenrieder Str.				
5.03 Westl. Gröbenrieder Str.				
6.01 Himmelreich				
6.02 Himmelreich West				
7.01 Leobadweg				
7.02 Nördl. Brucker Str.				
7.03 Nördl. Augsburg Str.				
7.04 Westl. Webling				
8.01 Südl. Steinkirchen				
8.02 Südl. Assenhausen				
8.03 Nördl. Pellheim				

Die fachliche Standortprüfung erfolgte durch den PV München.

- **Wo sind die Kriterien erfüllt?**
- **Wo müssen Kriterien beachtet werden?**



Eine **Bewertung der Standorte** erfolgte durch jeden Teilnehmer des Arbeitskreises einzeln im Vorfeld der 2. Arbeitskreissitzung. Dabei wurde für jeden einzelnen Standort bewertet, ob ...

- **der Standort dem Stadtrat zur weiteren Betrachtung empfohlen werden sollte.**
- **der Standort dem Stadtrat nicht zur weiteren Betrachtung empfohlen werden sollte.**
- **der Arbeitskreisteilnehmer bei diesem Standort unsicher war.**

3. Empfehlungen

Auswertung 1. Runde

Standort	1A	1B	1C	1D	1E	1F
1.01 MD-Gelände	J	J	J	J	J	J
1.02 Ludwig-Thoma-Wiese	N	K	N	NU	N	N
2.01 Eisingertshofen	J	U	N	U	N	N
3.01 Nord-Ost	J	K	N	NU	N	N
3.02 Östlicher Ortsrand	J	K	J	JN	J	U
3.03 Bereitschaftspolizei	N	K	N	NU	N	N
3.04 E-Werk Roßwachtstr.	N	K	N	NU	N	J
4.01 Östl. Seeber-Gelände	J	N	JU	K	K	N
4.02 Südl. Seeber-Gelände	J	N	JU	N	K	N
4.03 Östl. Th.-Heuss-Str.	J	N	JN	N	J	N
4.04 Augustenfeld Nord	U	N	N	N	N	N
4.05 Augustenfeld Süd	U	N	N	N	N	J
5.01 Äußere Langwieder Str.	U	N	JN	U	N	K
5.02 Östl. Gröbenrieder Str.	J	J	N	J	K	K
5.03 Westl. Gröbenrieder Str.	U	N	JN	J	N	N
6.01 Himmelreich	U	N	N	N	N	N
6.02 Himmelreich West	U	U	JN	N	N	N
7.01 Leobadweg	N	N	N	N	N	N
7.02 Nördl. Brucker Str.	J	N	JN	U	N	N
7.03 Nördl. Augsburgener Str.	N		N	NU		N
7.04 Westl. Webling	J		JN	NU		N
8.01 Südl. Steinkirchen	N		N	NU		N
8.02 Südl. Assenhausen	J		N	NU		N
8.03 Nördl. Pellheim	J		N	NU		N
Ja	12	2	4	3	3	3
Nein	6	10	14	16	13	18
Unsicher	6	2	0	3	0	1
Kein Konsens	0	5	6	2	3	2
Summe	24	19	24	24	19	24

Die Kleingruppen in der ersten Runde haben von 19 bis 24 Standorte diskutiert.

2 bis 12 Standorte wurden zur Weiterverfolgung empfohlen.

6 bis 18 Standorte wurden ausgeschlossen.

Bei bis zu 5 Standorten konnte man sich nicht einigen / nicht zu einem Konsens gelangen.

3. Empfehlungen

Auswertung 2. Runde

Standort	2AB	2CD	2EF
1.01 MD-Gelände	J	J	J
1.02 Ludwig-Thoma-Wiese	K	NU	N
2.01 Eisingertshofen	J	NU	N
3.01 Nord-Ost	K	NU	N
3.02 Östlicher Ortsrand	K	JN	K
3.03 Bereitschaftspolizei	K	NU	N
3.04 E-Werk Roßwachtstr.	U	NU	
4.01 Östl. Seeber-Gelände	K	JNU	K
4.02 Südl. Seeber-Gelände	K	JNU	K
4.03 Östl. Th.-Heuss-Str.	K	JN	K
4.04 Augustenfeld Nord	U	N	N
4.05 Augustenfeld Süd	N	N	K
5.01 Äußere Langwieder Str.	U	JNU	K
5.02 Östl. Gröbenrieder Str.	J	JN	K
5.03 Westl. Gröbenrieder Str.		JN	N
6.01 Himmelreich	K	N	N
6.02 Himmelreich West	U	JN	N
7.01 Leobadweg	N	NU	N
7.02 Nördl. Brucker Str.	K	JNU	N
7.03 Nördl. Augsburgener Str.	U	NU	
7.04 Westl. Webling	N	JNU	
8.01 Südl. Steinkirchen	N	NU	
8.02 Südl. Assenhausen	N	NU	
8.03 Nördl. Pellheim	N	NU	
Ja	3	1	1
Nein	6	13	10
Unsicher	5	0	0
Kein Konsens	9	10	7
Summe	23	24	18



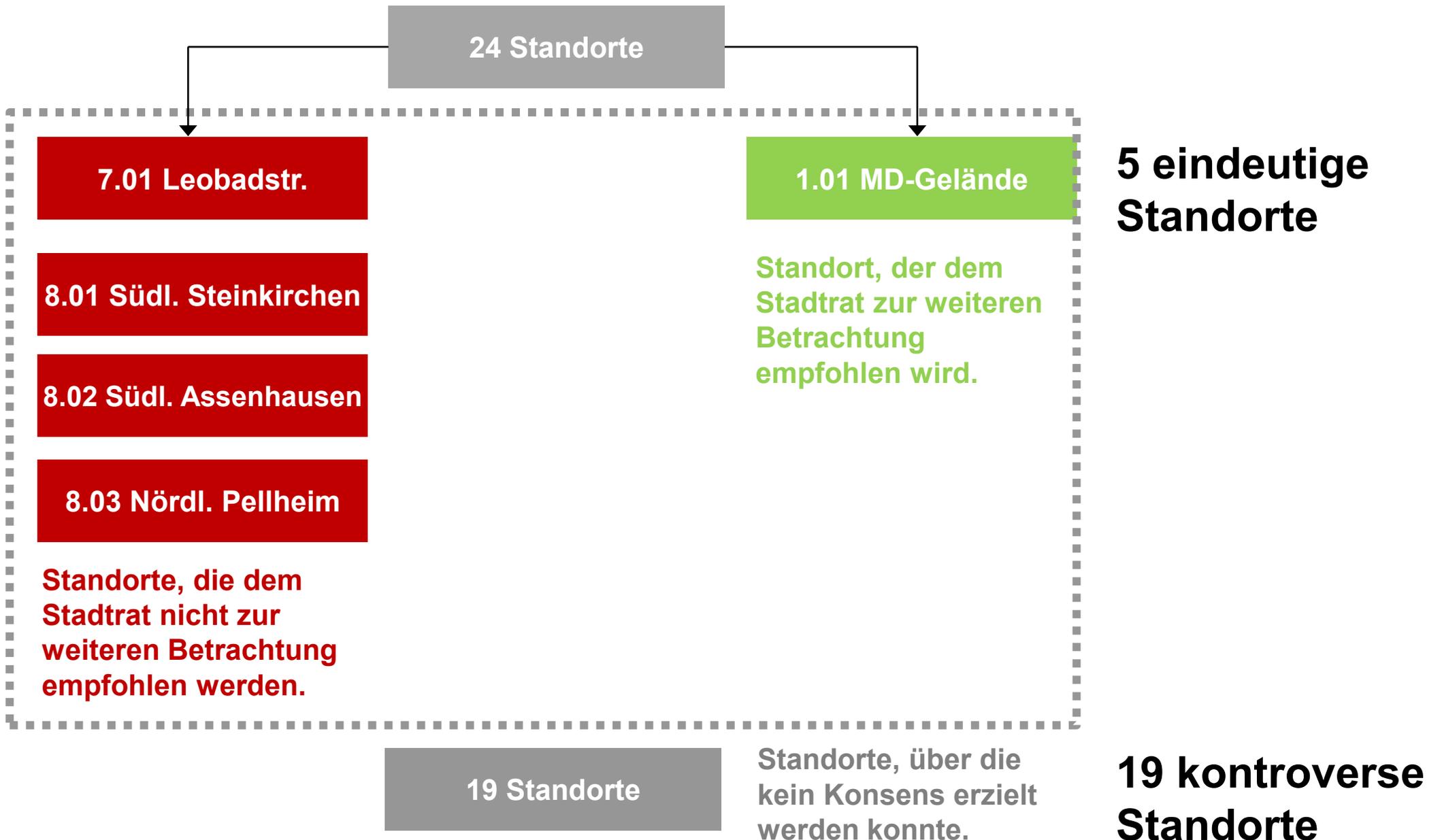
3. Empfehlungen

Auswertung und Kommentare

Standort	1A	1B	2AB	1C	1D	2CD	1E	1F	2EF	3ABCDEF	Auswertung	Kommentare
1.01 MD-Gelände	J	J	J	J	J	J	J	J	J	J	JJJ	Konsens ja teilweise entlang Bahngleis (1A) Kleingewerbe ohne hohes Verkehrsaufkommen, ohne hohe Emissionen (1E) Bei guter Verkehrsanbindung, Erschließung (1F)
1.02 Ludwig-Thoma-Wiese	N	K	K	N	NU	NU	N	N	N		KNN	kontrovers 2x unsicher bis negativ, 1x zu prüfen (1B) Volksfest!?! (2AB)
2.01 Eisingerthöfen	J	U	J	N	U	NU	N	N	N		JNN	kontrovers in Abhängigkeit von Ostumfahrung (1D)
3.01 Nord-Ost	J	K	K	N	NU	NU	N	N	N		KNN	kontrovers nur mit Umgehungsstraße (1A) 2x nein, 1x bei Ostumfahrung teilw. anschluss an Gewerbegebiet (1B) Naturschutz, Wasserreserve für Dachau (1D)
3.02 Östlicher Ortsrand	J	K	K	J	JN	JN	J	U	K		KKK	kontrovers nur mit Umgehungsstraße (1A) 2x ja, 1x nein (1B) Teilbebauung bereits erfolgt, nicht aufzuhalten (1F) Teilbebauung bereits erfolgt, nicht mehr aufzuhalten (1EF)
3.03 Bereitschaftspolizei	N	K	K	N	NU	NU	N	N	N		KNN	kontrovers evtl. Teilfläche bei Flächenabgabe durch BePo (1B) unrealistisch (1F)
3.04 E-Werk Roßwachtstr.	N	K	U	N	NU	NU	N	J			UNK	kontrovers bei Möglichkeit der Verkehrserschließung zu prüfen (1B) freie Flächen übrig? (2AB) Zufahrt über Floßlande (1F)
4.01 Östl. Seeber-Gelände	J	N	K	JU	K	JNU	K	N	K		KKK	kontrovers evtl. Sportgelände (Grünzug) (1A) Lärmgutachten 2010 beachten (2CD) Einzige Naherholungsfläche für Dachau Ost, LSG (1F)
4.02 Südl. Seeber-Gelände	J	N	K	JU	N	JNU	K	N	K		KKK	kontrovers evtl. Sportgelände (Grünzug) (1A) Lärmgutachten 2010 beachten (2CD) Einzige Naherholungsfläche für Dachau Ost, LSG (1F)
4.03 Östl. Th.-Heuss-Str.	J	N	K	JN	N	JN	J	N	K		KKK	kontrovers Priorität TSV (1E)
4.04 Augustenfeld Nord	U	N	U	N	N	N	N	N	N		UNN	kontrovers
4.05 Augustenfeld Süd	U	N	N	N	N	N	N	J	K		NNK	kontrovers
5.01 Äußere Langwieder Str.	U	N	U	JN	U	JNU	N	K	K		UKK	kontrovers Straße?? Verkehrsanbindung wichtig (2AB) Zeithorizont (in Zukunft möglicher), Verkehrsanbindung (2CD) verkehrliche Anbindung wichtig (2EF)
5.02 Östl. Gröbenrieder Str.	J	J	J	N	J	JN	K	K	K		JKK	kontrovers Überschwemmungsthematik, Stadtbild (2CD) Thema Überschwemmungsgebiet, verkehrliche Anbindung (2EF)
5.03 Westl. Gröbenrieder Str.	U	N		JN	J	JN	N	N	N		NKN	kontrovers Überschwemmungsthematik, Stadtbild (2CD) Fläche zu klein (2EF)
6.01 Himmelreich	U	N	K	N	N	N	N	N	N		KNN	kontrovers
6.02 Himmelreich West	U	U	U	JN	N	JN	N	N	N		UKN	kontrovers ungeklärte Verkehrsanbindung (1B)
7.01 Leobadweg	N	N	N	N	N	NU	N	N	N	N	NNN	Konsens nein
7.02 Nördl. Brucker Str.	J	N	K	JN	U	JNU	N	N	N		KKN	kontrovers
7.03 Nördl. Augsburg Str.	N		U	N	NU	NU		N			UNN	kontrovers Nähe zum Krankenhaus beachten, Verkehrsanbindung? Wie Verkehrsabfluss möglich? (2AB) Klinik (2CD)
7.04 Westl. Webling	J		N	JN	NU	JNU		N			NKN	kontrovers nur mit Umgehungsstraße (1A)
8.01 Südl. Steinkirchen	N		N	N	NU	NU		N		N	NNN	Konsens nein
8.02 Südl. Assenhausen	J		N	N	NU	NU		N		N	NNN	Konsens nein nur mit Umgehungsstraße (1A)
8.03 Nördl. Pellheim	J		N	N	NU	NU		N		N	NNN	Konsens nein nur mit Umgehungsstraße (1A)
Ja	12	2	3	4	3	1	3	3	1	1		1
Nein	6	10	6	14	16	13	13	18	10	4		4
Unsicher	6	2	5	0	3	0	0	1	0	0		0
Kein Konsens	0	5	9	6	2	10	3	2	7	0		19
Summe	24	19	23	24	24	24	19	24	18	5		24

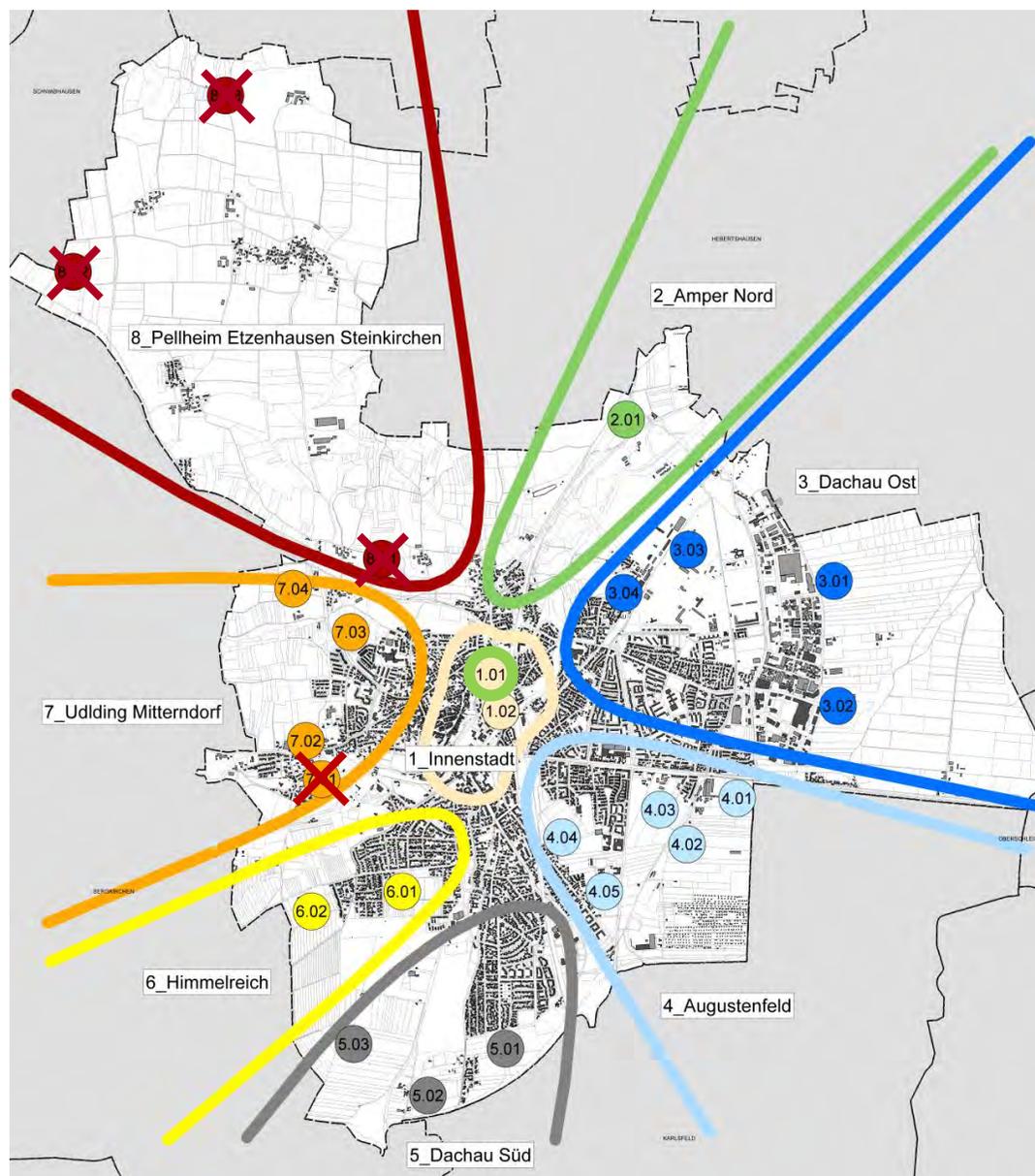
3. Empfehlungen

Empfehlung



3. Empfehlungen

Weiteres Vorgehen



Folgt der Stadtrat den Empfehlungen des Arbeitskreises sollte folgender Standort weiter betrachtet werden:

1.01 MD-Gelände

Über diese Standorte konnte im Arbeitskreis kein Konsens hergestellt werden:

1.02 Ludwig-Thoma-Wiese

2.01 Eisingertshofen

3.01 Nord-Ost

3.02 Östlicher Ortsrand

3.03 Bereitschaftspolizei

3.04 E-Werk Roßwachtstr.

4.01 Östl. Seeber-Gelände

4.02 Südl. Seeber-Gelände

4.03 Östl. Th.-Heuss-Str.

4.04 Augustenfeld Nord

4.05 Augustenfeld Süd

5.01 Äußere Langwieder Str.

5.02 Östl. Gröbenrieder Str.

5.03 Westl. Gröbenrieder Str.

6.01 Himmelreich

6.02 Himmelreich West

7.02 Nördl. Brucker Str.

7.03 Nördl. Augsburg Str.

7.04 Westl. Webling

4. Anhang

**Hier finden Sie weiterführende
Informationen zur Standortprüfung**

- **Beschreibung der Kriterien**
- **Karten der Gesamtstadt**

Anhang 1 - Methodik

Harte Kriterien Ziele der Raumordnung

Suchraum Nr. Standort			
Fachliche Beurteilung			
Harte Faktoren	Kriterium	Beschreibung	Karte
Ziele der Raumordnung	Baugesetzbuch, Bundesnaturschutzgesetz	<p>✓ Kriterium erfüllt, wenn (1) außerhalb von artenschutzrechtlich sensiblen Bereichen liegt. Gefahr der Beeinträchtigung besonders und streng geschützter Arten. Ausnahmen nur möglich aus Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses, wenn zumutbare Alternativen nicht gegeben sind und sich der Erhaltungszustand der Population nicht verschlechtert. (2) außerhalb gesetzlich geschützter Biotope liegt. Teile von Natur und Landschaft, deren Zerstörung verboten ist. Ausnahmen können auf zugelassen werden, wenn die Beeinträchtigungen ausgeglichen werden können.</p>	Analyse- karte Schutz- gebiete
	Landesentwicklungsprogramm	<p>✓ Kriterium erfüllt, wenn der Standort in Einklang mit Anbindungsgebot steht. Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Hierdurch wird eine Zersiedelung der Landschaft unterbunden. Ausnahmen sind zulässig, wenn</p> <ul style="list-style-type: none"> - auf Grund der Topographie oder schützenswerter Landschaftsteile oder tangieren der Hauptverkehrsstrassen ein angebundener Standort im Gemeindegebiet nicht vorhanden ist, - ein Logistikunternehmen oder ein Verteilzentrum eines Unternehmens auf einen unmittelbaren Anschluss an eine Autobahnanschlussstelle oder deren Zubringer oder an eine viertreifig autobahnähnlich ausgebaute Straße oder auf einen Gleisanschluss angewiesen ist, - ein großflächiger produzierender Betrieb mit einer Mindestgröße von 3 ha aus Gründen der Ortsbildgestaltung nicht angebunden werden kann, - von Anlagen, die im Rahmen von produzierenden Gewerbebetrieben errichtet und betrieben werden sollen, schädliche Umwelteinwirkungen, insbesondere durch Luftverunreinigungen oder Lärm einschließlich Verkehrslärm, auf dem Wohnen dienende Gebiete ausgehen würden, - militärische Konversionsflächen oder Teilflächen hiervon mit einer Bebauung von einigem Gewicht eine den zivilen Nutzungsarten vergleichbare Prägung aufweisen 	Analyse- karte Schutz- gebiete
	Regionalplan	<p>✓ Kriterium erfüllt, wenn der Standort (1) außerhalb der Regionalen Biotopverbundachse liegt. Der regionale Biotopverbund ist durch Siedlungsvorhaben und größere Infrastrukturmaßnahmen nicht zu unterbrechen, außer durch Planungen und Maßnahmen im Einzelfall, sofern sie nicht zu einer Isolierung bzw. Abriegelung wichtiger Kernlebensräume führen und der Artenaustausch ermöglicht bleibt. (2) außerhalb der Regionalen Grünzüge liegt. Regionale Grünzüge sollen zur Verbesserung des Bioklimas, zur Sicherung eines ausreichenden Luftaustausches, zur Gliederung der Siedlungsräume und zur Erholungsvorsorge in Siedlungsgebieten und siedlungsnahen Bereichen dienen. Sie sollen nicht geschmälert werden. Planungen und Maßnahmen in regionalen Grünzügen sollen im Einzelfall möglich sein, soweit die jeweilige Funktion nicht entgegensteht. Ansonsten ist ein Zielabweichungsverfahren erforderlich im Rahmen dessen die höhere Landesplanungsbehörde unter Beteiligung von Fachbehörden, Regionalem Planungsverband und betroffenen Gemeinden die Zulässigkeit des Vorhabens prüft.</p>	Analyse- karte Schutz- gebiete

Harte Kriterien Schutzgebiete

Suchraum Nr. Standort			
Fachliche Beurteilung			
Harte Faktoren	Kriterium	Beschreibung	Karte
Schutzgebiete	Natur	<p>√ Kriterium erfüllt, wenn der Standort außerhalb von FFH-Gebieten liegt.</p> <p>Beeinträchtigungen eines FFH-Gebietes in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen sind unzulässig. Bei geplanten Eingriffen in ein FFH-Gebiet ist die Verträglichkeit des Vorhabens mit dem Schutzzweck des Gebietes im Rahmen einer FFH-Verträglichkeitsprüfung zu untersuchen.</p>	Analyse- karte Schutz- gebiete
	Landschaft	<p>√ Kriterium erfüllt, wenn der Standort außerhalb von (bestehenden) Landschaftsschutzgebieten liegt.</p> <p>Gemäß Verordnung ist die Errichtung von Bauwerken im Landschaftsschutzgebiet unzulässig. Bauliche Anlagen bedürfen der Erlaubnis des Landratsamtes (Feststellung der Unbedenklichkeit). Der Schutzzweck (Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, Sicherung des Landschaftsbildes, Erhalt des Erholungswertes) darf nicht geschmälert werden. Eine Änderung der Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes zugunsten eines geplanten Gewerbegebietes ist voraussichtlich lediglich möglich, wenn kein alternativer Standort verfügbar ist und wirtschaftliche Belange die Belange des Landschaftsschutzes überwiegen.</p>	Analyse- karte Schutz- gebiete
	Wasser	<p>√ Kriterium erfüllt, wenn der Standort</p> <p>(1) außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten liegt.</p> <p>Gemäß Verordnung ist i.d.R. die Errichtung von Bauwerken im Wasserschutzgebiet unzulässig.</p> <p>(2) außerhalb von Überschwemmungsgebieten liegt.</p> <p>In festgesetzten Überschwemmungsgebieten ist die Ausweisung von neuen Baugebieten gemäß § 78 Wasserhaushaltsgesetz unzulässig. Baugebiete können nur unter bestimmten Voraussetzungen ausnahmsweise zugelassen werden, wenn</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. keine anderen Möglichkeiten der Siedlungsentwicklung bestehen oder geschaffen werden können, 2. das neu auszuweisende Gebiet unmittelbar an ein bestehendes Baugebiet angrenzt, 3. eine Gefährdung von Leben oder erhebliche Gesundheits- oder Sachschäden nicht zu erwarten sind, 4. der Hochwasserabfluss und die Höhe des Wasserstandes nicht nachteilig beeinflusst werden, 5. die Hochwasserrückhaltung nicht beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird, 6. der bestehende Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt wird, 7. keine nachteiligen Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger zu erwarten sind, 8. die Belange der Hochwasservorsorge beachtet sind und 9. die Bauvorhaben so errichtet werden, dass bei dem Bemessungshochwasser, das der Festsetzung des Überschwemmungsgebietes zugrunde liegt, keine baulichen Schäden zu erwarten sind. <p>Maßnahmen zur Hochwasservorsorge kann sich zudem die Abgrenzung des Überschwemmungsgebietes ändern.</p>	Analyse- karte Schutz- gebiete

Weiche Kriterien Verkehr und Erschließung

Suchraum Nr. Standort			
Fachliche Beurteilung			
Weiche Faktoren	Kriterium	Beschreibung	Analyse-karte
Verkehr + Erschließung	Anbindung an überörtliches Hauptstraßennetz	<p>✓ Kriterium erfüllt, wenn der Standort eine direkte Anbindung an das übergeordnete Hauptverkehrsnetz hat.</p> <p>Übergeordnetes Hauptverkehrsnetz besteht aus den klassifizierten Straßen (Bundes-, Staats- und Kreisstraßen sowie den kommunalen Hauptverkehrsstraßen.</p>	Analyse- karte Verkehr
	Erreichbarkeit Wirtschaftsverkehr	<p>✓ Kriterium erfüllt, wenn</p> <p>(1) die Verkehrsführung zum nächstgelegenen Autobahnanschluss (A8, A99, A92) die Stadt möglichst wenig mit Wirtschaftsverkehr belastet.</p> <p>(2) keine Höhenbegrenzungen durch Unterführungen die Verkehrsführung behindern.</p>	Analyse- karte Verkehr
	Auswirkung auf Verkehrsbelastung	<p>✓ Kriterium erfüllt, wenn der Standort keine bereits jetzt durch Verkehrsaufkommen, Lärm, Feinsatub stark vorbelasteten Verkehrsknotenpunkten zusätzlich belastet.</p> <p>Zur detaillierten Beurteilung ist für die einzelnen Standorte eine Verkehrsuntersuchung der betroffenen Knotenpunkte notwendig.</p>	
	Vereinbarkeit mit künftigen Verkehrsplanungen	<p>✓ Kriterium erfüllt, wenn bestehende Verkehrsplanungen (insbes. Ostumfahrung, Nordumfahrung) die Anbindung des Standorts wesentlich verbessern.</p>	
	erreichbarkeit ÖPNV	<p>✓✓ Kriterium erfüllt, sehr gut erfüllt, wenn eine S-Bahn-Haltestelle in fußläufige Entfernung (<1000 m = 10 - 15 Min) vorhanden ist.</p> <p>Die Frequenz der Haltestelle ist dabei zu beachten (Dachau Stadt: 26 Fahrten/Werktag, Dachau Bahnhof 97 Fahrten/Werktag);</p> <p>✓ Kriterium erfüllt, wenn eine Bushaltestelle in fußläufiger Entfernung vorhanden ist oder die Einrichtung einer Bushaltestelle an diesem Standort für ein neues Gewerbegebiet unproblematisch erscheint.</p>	Analyse- karte Verkehr
	Erreichbarkeit Fußgänger / Radfahrer	<p>✓ Kriterium erfüllt, wenn</p> <p>(1) der Standort an einer wichtigen Fuß- und Radwegeverbindung gemäß Flächennutzungsplan liegt,</p> <p>(1) die Entfernung zum Stadtzentrum bzw. zum Bahnhof < 3km (<10 min Fahrrad) beträgt und</p> <p>(2) keine starken Steigungen auftreten.</p>	FNP
	Schienenanbindung	<p>✓ Kriterium erfüllt, wenn der Standort über Schienenanbindung verfügt</p>	
	Leitbild Verkehr	<p>✓ Kriterium erfüllt, wenn eine große Übereinstimmung mit den 14 Leitsätzen des Leitbilds Verkehr besteht.</p> <p>"Dachau – eine Stadt der kurzen Wege, in der wir uns gerne bewegen."</p>	Leitbild Verkehr
	Erschließung	<p>✓ Kriterium erfüllt, wenn ein geringer Erschließungsaufwand zu erwarten ist, da</p> <p>(1) die technische Infrastruktur (insbes. Wasser, Abwasser, Gas, Elektrizität, Breitband) bereits in der Umgebung vorhanden sind und</p> <p>(2) die verkehrliche Erschließung des Standorts gesichert ist.</p>	

Weiche Kriterien Lage und Topographie

Suchraum Nr. Standort			
Fachliche Beurteilung			
Weiche Faktoren	Kriterium	Beschreibung	Karte
Lage + Topografie	Geländeneigung	√ Kriterium erfüllt, wenn der Standort eine günstige Topographie mit geringer Geländeneigung aufweist und dadurch einfacher auch für größere Gebäude zu bebauen ist.	Karte Topographie
	Flächengröße	√√ Kriterium sehr gut erfüllt, wenn der Standort eine Flächengröße von über 10 ha hat. √ Kriterium erfüllt, wenn der Standort eine ausreichende Größe von 5 bis 10 ha hat	
	Flächenzuschnitt	√ Kriterium erfüllt, wenn der Standort einen günstigen Flächenzuschnitt (annähernd rechteckig, ausreichende Tiefe) bietet.	
	Erweiterungsmöglichkeit	√ Kriterium erfüllt, wenn der Standort langfristig die Möglichkeit einer Erweiterung bietet.	
	Eigentumsverhältnisse	√√ Kriterium sehr gut erfüllt, wenn sich die betroffenen Grundstück zum großen Teil bereits in städtischem Eigentum befinden. √ Kriterium erfüllt, wenn eine geringe Anzahl von Grundstückseigentümern betroffen ist.	
	Verfügbarkeit	Einschätzung der Stadt Dachau	
	Rohstoffvorkommen	√ Kriterium erfüllt, wenn keine Einschränkungen durch Rohstoffvorkommen die Nutzung des Standortes einschränken.	

Weiche Kriterien Beschränkungen

Suchraum Nr. Standort			
Fachliche Beurteilung			
Weiche Faktoren	Kriterium	Beschreibung	Karte
Beschränkungen	Stadtbild	✓ Kriterium erfüllt, wenn das Stadtbild durch eine Gewerbeansiedlung am untersuchten Standort nicht wesentlich negativ verändert wird.	
	Sichtbeziehungen	✓ Kriterium erfüllt, wenn die bestehende Sichtbeziehung insbesondere auf Altstadt und Schloss, sowie ins Dachauer Moos durch eine Entwicklung des Standorts nicht wesentlich beeinträchtigt werden.	
	Bodendenkmäler	✓ Kriterium erfüllt, wenn keine Einschränkungen durch Bodendenkmäler am Standort bestehen. Bei Eingriffen in Bodendenkmäler bedarf es einer Erlaubnis gemäß Art. 7 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes. Diese denkmalrechtliche Erlaubnis kann nach Abwägung aller Interessen versagt werden, soweit dies zum Schutz eines Bodendenkmals erforderlich ist, oder unter Auflagen gewährt werden, z.B. Ausgrabung und Dokumentation des Bodendenkmals in einer den Ansprüchen der Archäologie entsprechenden Weise. Die Kosten trägt der Verursacher des Eingriffes.	Karte FNP
	Baudenkmäler	✓ Kriterium erfüllt, wenn keine Einschränkungen durch Baudenkmäler am Standort bestehen. Der denkmalschutzrechtliche Erlaubnis bedarf gemäß Art. 6 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes, wer Baudenkmäler beseitigen, verändern oder an einen anderen Ort verbringen oder geschützte Ausstattungstücke beseitigen, verändern, an einen anderen Ort verbringen oder aus einem Baudenkmal entfernen will oder wer in der Nähe von Baudenkmalen Anlagen errichten will, wenn sich dies auf Bestand und Erscheinungsbild des Baudenkmal auswirken kann.	
	Leitungstrassen	✓ Kriterium erfüllt, wenn keine Einschränkungen durch vorhandene Leitungstrassen bestehen.	Karte FNP
	Anbauverbotszonen	✓ Kriterium erfüllt, wenn keine Einschränkungen durch Anbauverbotszonen entlang von Hauptverkehrsachsen bestehen. Ein gesetzlich bestimmtes grundsätzliches Bauverbot besteht innerhalb eines Abstandes ab Fahrbahnrand von 40 m bei Bundesautobahnen, von 20 m bei Bundesstraßen und Staatsstraßen und von 15 m bei Kreisstraßen	Karte FNP
	Altlasten	✓ Kriterium erfüllt, wenn keine Einschränkungen durch Altlasten zu erwarten sind.	Karte FNP
	Rahmenplanung Grün-Blau	✓ Kriterium erfüllt, wenn kein Konflikt mit den Zielen und Maßnahmen der städtischen Rahmenplanung Grün - Blau auftreten.	

Weiche Kriterien Nutzungsverträglichkeit

Suchraum Nr. Standort			
Fachliche Beurteilung			
Weiche Faktoren	Kriterium	Beschreibung	Karte
Nutzungsverträglichkeit	Siedlungsbezug	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Kriterium sehr gut erfüllt, wenn der Standort an ein bestehendes Gewerbegebiet anschließt. ✓ Kriterium erfüllt, wenn der Standort an Nutzungen anschließt, die gegen Störung weniger empfindlich sind. 	
	Emissionsmöglichkeiten	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Kriterium erfüllt, wenn die umgebenden Nutzungen gegenüber Emissionen des Standortes weniger empfindlich sind. 	
	Immissionsvorbelastungen	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Kriterium erfüllt, wenn die Umgebung des Standortes bereits hinsichtlich Immissionen vorbelastet ist. <p>Ziel ist es, emissionsstarke Standorte zu bündeln, um möglichst große Bereiche von Immissionen freizuhalten. Ob die vorhandenen Lärmkontingente noch ausreichend sind, ist in einer detaillierten Immissionsstudie für den jeweiligen Standort zu überprüfen.</p>	
	Konkurrierende Nutzungen	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Kriterium erfüllt, wenn kein Konflikt mit gegenwärtig vorhandenen oder von der Stadt beabsichtigten Nutzungen für den Standort hervorgerufen wird. <p>z.B. Volksfest, Sportfläche, öffentliche Grünflächen, beantragtes Landschaftsschutzgebiet.</p>	
	Naherholungsfunktion	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Kriterium erfüllt, wenn der Standort gegenwärtig keine Naherholungsfunktion erfüllt, die durch eine Gewerbeansiedlung verloren gehen würde. 	
	vorhandene Versorgungseinrichtungen	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Kriterium erfüllt, wenn Versorgungseinrichtungen (insbes. Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungen) in der Nähe (500 - 1.000 m Entfernung) des Standortes vorhanden sind. 	
	Nachbargemeinden	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Kriterium erfüllt, wenn die Nachbargemeinden durch die Planung nicht negativ betroffen sind und keine Konflikte mit Nutzungen in Nachbargemeinden zu erwarten sind. 	

Weiche Kriterien Umwelt- und Naturschutz

Suchraum Nr. Standort			
Fachliche Beurteilung			
Weiche Faktoren	Kriterium	Beschreibung	Karte
Umwelt- und Naturschutz	Boden (Ertrag, Güte)	<p>✓ Kriterium erfüllt bei Standorten auf Böden ohne Beeinflussung durch Grund- und Oberflächenwasser und niedrigem Nutzen für die Landwirtschaft</p> <p>Anmoorgley: entsteht durch Grundwasserbeeinflussung, schwieriger Baugrund Gley: allgemein grundwasserbeeinflusster Boden, schwieriger Baugrund Niedermoor: Entsteht durch Oberflächenwasserbeeinflussung, schwieriger Baugrund</p>	
	Wasser (Grundwasser, Oberflächenwasser)	<p>✓ Kriterium erfüllt, wenn keine erheblichen negativen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt zu erwarten sind.</p> <p>Bannwälder regulieren den Wasserhaushalt, das Klima und prägen das Landschaftsbild Retentionsraum: Flächen, die sich eignen für den Hochwasserrückhalt und die Hochwasserprävention Wassersensibler Bereich: Standort, der von Wasser beeinflusst ist. Nutzungen können hier beeinträchtigt werden durch über die Ufer tretende Flüsse und Bäche, zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder zeitweise hoch anstehendes Grundwasser.</p>	
	Klima und Luft	<p>✓ Kriterium erfüllt auf Flächen ohne besondere Bedeutung für das Kleinklima und den Klimaschutz.</p> <p>Anmoorgley: Boden mit hohem Anteil an organischen Substanzen -> Hohe CO₂-Senkenfunktion und Erhalt im Sinne des Klimaschutzes Niedermoor: Boden mit hohem Anteil an organischen Substanzen -> Hohe CO₂-Senkenfunktion und Erhalt im Sinne des Klimaschutzes innerörtliche Freifläche: potenzielle klimatische Ausgleichsfunktion und Begünstigung des Luftaustausches zwischen Siedlungsinnerem und Umland Kaltluftabflussbahn: In Senken sammelt sich kühle Luft aus der Umgebung und fließt dem Gefälle nach ab. Positive Bedeutung gewinnen Kaltluftabflussbahnen, wenn sie aus dem Umland kühlere Frischluft ins innere von Siedlungen transportieren. (Talraum der Amper und Würm sowie unverbaute Talräume von Bächen) Kaltluftentstehungsgebiet: Über freien, unversiegelten Flächen (Äcker und Wiesen) kühlt sich die Luft im Vergleich zur Umgebung ab. Hierdurch können, v.a. im überhitzten Siedlungsgefüge, klimatisch ausgleichende Wirkungen entstehen</p>	
	Arten und Biotope	<p>✓ Kriterium erfüllt, wenn sich voraussichtlich keine erheblichen negativen Auswirkungen auf erhaltenswerte Lebensräume und geschützte Arten ergeben.</p> <p>Ausgleichsfläche: Fläche, auf der durch Maßnahmen für den Naturschutz Eingriff durch Bauvorhaben in Natur und Landschaft kompensiert werden biotopkartierte Flächen: erhöhter Ausgleichsflächenbedarf bei Beeinträchtigung und Zerstörung potenzieller Lebensraum Kiebitz, Wachtel, Feldlerche, Helmazurjungfer: ggf. artenschutzrechtliche Konflikte (s.o. "artenschutzrechtlich sensibel") Gehölzbestände: erhöhter Ausgleichsflächenbedarf und ggf. artenschutzrechtliche Konflikte (s.o. "artenschutzrechtlich sensibel") FFH-Gebiet: (s.o.) Biotopverbundachse: Biotopverbundachsen sichern den räumlichen Zusammenhang von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen. Ohne den Biotopverbund verinseln Lebensräume und drohen ihre Bedeutung zu verlieren.</p>	
	Landschaftsbild	<p>✓ Kriterium erfüllt auf Flächen, die keine besondere Funktion im Zusammenhang mit dem Landschaftsschutz aufweisen.</p> <p>Landschaftsentwicklungskonzept: Fachgutachten Naturschutz und Landschaftspflege auf Ebene der Regionalplanung landschaftliches Vorbehaltsgebiet: Fläche, in der den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonderes Gewicht zukommt. In 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. (Grundsatz der Regionalplanung) Landschaftsschutzgebiet: (s.o.)</p>	

Anhang 2 - Detaillierte Standortprüfung

Hier sind die Ergebnisse der Standortprüfung nach den jeweiligen Kriterien geordnet dargestellt. Dazu sind Kartenausschnitte beigefügt, die Ihnen die Lage des Standorts verdeutlichen.

Das Meinungsbild des Arbeitskreises 1 (AK1), sowie die Kommentare aus dem Arbeitskreis 2 (AK2) werden ebenfalls dokumentiert.

1.01 MD-Gelände

Kommentare AK 2

- teilw. entlang Bahngleis
- Kleingewerbe ohne hohes Verkehrsaufkommen und ohne hohe Emissionen
- bei guter Verkehrsanbindung, Erschließung

Konsens : Soll weiter betrachtet werden

Meinungsbild AK 1

Nr. Standort	1.01 MD-Gelände
Gruppe A	A12
Harte Faktoren	
Weiche Faktoren	<p>positiv: f. Mitarbeiter günstiger ÖPNV, Bahnanschluss, evtl. Technologie Gewerbehof 5-2000 qm, Bürostandort (aktives Marketing)</p> <p>negativ: Lastverkehr, Immissionen für Anwohner, aber auch bei Wohnen</p>
Gruppe B	B6
Harte Faktoren	positiv: als Gewerbegebiet bereits erschlossen
Weiche Faktoren	<p>positiv: Lage ist v.a. für "sauberes" Gewerbe geeignet, Integration von Wohnen und Arbeiten möglich, Anbindung an S-Bahn, indirekte Wirkung: Mischung von Gewerbe & Wohnen -> weniger neue Wohnungen -> weniger Bedarf an Kita/Schulen -> weniger städt. Haushaltsbelastung</p>



Fachliche Prüfung - Harte Kriterien



Ziele der Raumordnung



- Standort der Innenentwicklung (Konversionsfläche)
- nördlicher Teil im Regionalplan als Bereich für Siedlungsentwicklung dargestellt.



- Südlicher Teil im regionalen Grünzug
- Südlicher Teil in Biotopverbundachse



Schutzgebiete



- Nördlicher Bereich außerhalb von Schutzgebieten



- Südlicher Bereich grenzt an Landschaftsschutzgebiet und Überschwemmungsgebiet

1.01 MD-Gelände

Fachliche Prüfung - Weiche Kriterien

✓ Kriterium erfüllt

! Kriterium zu beachten
Die Möglichkeit von Abweichungen ist im Einzelfall mit allen Betroffenen zu prüfen.



Verkehr + Erschließung



- Anbindung an Hauptverkehrsnetz gegeben
- sehr gute ÖPNV-Anbindung
- sehr gute Erreichbarkeit für Fuß-/Radverkehr
- einfache Erschließung



- Wirtschaftsverkehr durch die Innenstadt
- Verkehrsbelastung für die Innenstadt
- Neuer Knotenpunkt in hochbelasteten Straßen notwendig

Lage + Topographie



- gut Flächengröße und Zuschnitt
- ebenes Gelände



- Bodenaustausch wegen Altlasten notwendig
- Grundstückskosten
- Eigentumsverhältnisse

Beschränkungen



- zahlreiche Beschränkungen
- Sichtbeziehung zur Altstadt
- direkte Auswirkungen auf Stadtbild
- Beschränkungen durch Baudenkmal und Bodendenkmal
- Keine Erweiterung möglich
- Grünes Band entlang Mühlkanal und Amper (Rahmenplanung Grün-Blau)

Nutzungsverträglichkeit



- geringe Emissionsmöglichkeiten durch angrenzende Nutzungen
- konkurrierende Nutzungen aus Bebauungsplan in Aufstellung Wohn-, Kern-, Misch- und Sondergebiet
- Naherholungsfunktion entlang Mühlkanal

Umwelt + Naturschutz



- im nördlichen Bereich bereits starke Versiegelung
- kein empfindlicher Boden



- südl. Teil mit wichtigen Freiflächen entlang Amper
- Frischluftschneise und Lebensraumstrukturen entlang Amper und Mühlkanal
- kleinteilige Bebauung der Altstadt berücksichtigen

1.02 Ludwig-Thoma-Wiese

Kommentare AK 2

- Volksfest?

kein Konsens des Arbeitskreises

Meinungsbild AK 1

Nr.	1.02
Standort	Ludwig-Thoma-Wiese
Gruppe A	nicht vorgeschlagen
Harte Faktoren	
Weiche Faktoren	
Gruppe B	B15
Harte Faktoren	negativ: Lage im Grünzug
Weiche Faktoren	positiv: ÖPNV gut
	negativ: Volksfest-Platz -> konkurrierende Nutzung -> evtl. auf MD-Gelände, Umgebung von Wohngelände, verkehrliche Anbindung, negativ fürs Stadtbild



Fachliche Prüfung - Harte Kriterien



Ziele der Raumordnung



- Potential der Innenentwicklung



- Lage im regionalen Grünzug
- Lage in Regionaler Biotopverbundachse

Schutzgebiete



- Lage außerhalb von Schutzgebieten

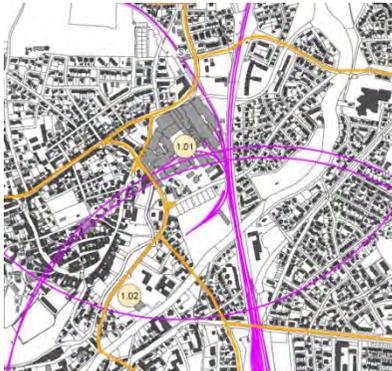
1.02 Thoma-Wiese

Fachliche Prüfung Weiche Kriterien

✓ Kriterium erfüllt

! Kriterium zu beachten

Die Möglichkeit von Abweichungen ist im Einzelfall mit allen Betroffenen zu prüfen.



Verkehr + Erschließung



- Anbindung an Hauptverkehrsnetz gegeben
- sehr gute ÖPNV-Anbindung
- sehr gute Erreichbarkeit für Fuß-/Radverkehr
- einfache Erschließung



- Wirtschaftsverkehr durch die Innenstadt
- Verkehrsbelastung für die Innenstadt



Lage + Topographie



- ebenes Gelände
- kein Altlastenverdacht
- städt. Eigentum



- geringe Größe
- Einschränkungen durch best. Bebauung



Beschränkungen



- sensible Lage für Ortsbild
- Sichtbeziehung zu Altstadt und Hangkante
- Beschränkungen durch Baudenkmal
- Bestehende Grünflächen
- Keine Erweiterung möglich
- Grünvernetzung Amper-Nordufer



Nutzungsverträglichkeit



- Anbindung an empfindliche Nutzungen (Schulen, Wohnen)
- Nutzungskonflikt mit Festwiese, bestehende Schulen, angrenzende Wohnbebauung
- Grünzug entlang der Amper



Umwelt + Naturschutz



- bereits starke Versiegelung
- kein empfindlicher Boden



- Frischluftschneise entlang Amper
- bestehende Lebensraumstrukturen an Amper
- kleinteilige Bebauung der Altstadt berücksichtigen

2.01 Eisingertshofen

Kommentare AK 2

- in Abhängigkeit von Ostumfahrung
- kein Konsens des Arbeitskreises

Meinungsbild AK 1

Suchraum Nr.	2 - Amper Nord 2.01
Standort	Eisingertshofen
Gruppe A	nicht vorgeschlagen
Harte Faktoren	
Weiche Faktoren	
Gruppe B	B10
Harte Faktoren	negativ: Anbindegebot nicht beachtet
Weiche Faktoren	positiv: große Fläche, verkehrliche Erschließung vorhanden negativ: Ortsrandlage -> städtebauliche (gewerbliche) Zersiedelung => Anbindegebot nicht beachtet, Nähe zu vielen Schutzkategorien, Nähe zu Schießstätte, ÖPNV-Anbindung schlecht



Fachliche Prüfung - Harte Kriterien



Ziele der Raumordnung



- außerhalb Regionaler Grünzug
- außerhalb Biotopverbund

Schutzgebiete



- außerhalb von Schutzgebieten



- Widerspruch zum Anbindegebot

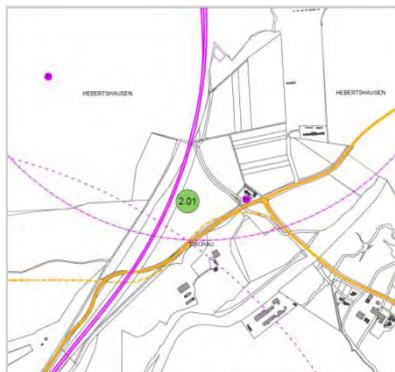
2.01 Eisingertshofen

Fachliche Prüfung Weiche Kriterien

✓ Kriterium erfüllt

! Kriterium zu beachten

Die Möglichkeit von Abweichungen ist im Einzelfall mit allen Betroffenen zu prüfen.



Verkehr + Erschließung



- gute Anbindung an Hauptstraßennetz
- direkte Anbindung an Autobahnen unter Umfahrung des Stadtzentrum möglich
- mögliche Entlastung durch Ostumfahrung
- ÖPNV-Anbindung (S-Bahn Hebertshausen) gegeben
- Erreichbarkeit Fuß-Radverkehr gegeben.
- zusätzliche Verkehrsbelastung
- Fahrten durch Innenstadt zur A8 möglich
- Erschließung aufwändig



Lage + Topographie



- geeignete Flächengröße
- lediglich ein Flurstück
- kein Altlastenverdacht



- keine Erweiterungsmöglichkeiten

Beschränkungen



- keine Leitungstrassen
- keine Beschränkungen durch Bodendenkmäler
- Anbauverbotszone entlang St 2339 unproblematisch



- Nähe Gedenkstätte ehem. Schießstätte und Leitenberg
- Sichtbeziehungen zu Leitenberg, Amperaue
- Grünbänder entlang Prittlbach und Bahn (Grün-Blau)

Nutzungsverträglichkeit



- fehlender Siedlungsbezug
- bestehende Vorbelastungen durch Bahn- und Straßenlärm
- geringe Emissionsbeschränkungen durch umgebende Nutzungen
- keine Naherholungsfunktion



- Wohnen im Außenbereich an Prittlbachstraße

Umwelt + Naturschutz



- Landschaftsbild durch Bahn vorbelastet



- Relativ hoher Bodenertrag
- Teilweise wassersensibler Bereich
- Strukturreiches bzw. kulturhistorisches Landschaftsbild

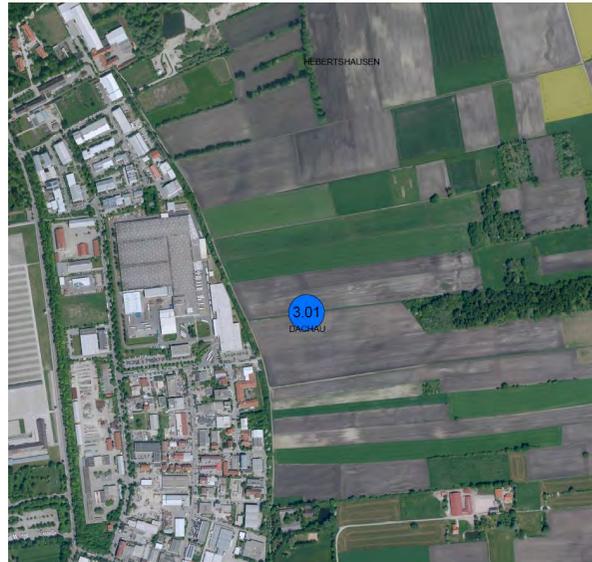
3.01 Nord-Ost

Kommentare AK 2

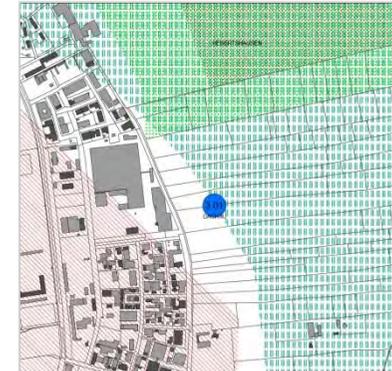
- nur mit Umgehungsstraße
- mit Ostumfahrung Anschluss an Gewerbegebiet
- Naturschutz, Wasserreserve für Dachau
kein Konsens des Arbeitskreises

Meinungsbild AK 1

Nr. Standort	3.01 Nord-Ost
Gruppe A	A10
Harte Faktoren	negativ: soll gestrichen werden, WSG, Fragen Grundwasser
Weiche Faktoren	
Gruppe B	B9
Harte Faktoren	negativ: Schutzkriterien, Grenze zum Grünzug, Lage im LSG
Weiche Faktoren	positiv: Anbindung ans bestehende Gewerbegebiet, ÖPNV besser ausbaubar als in anderen Gebieten negativ: Weitere Verkehrsbelastung, kaum ÖPNV, Lage im Naherholungsgebiet Dachau-Ost, Lage im Herbertshauser Moos, Nähe zu KZ-Gedenkstätte



Fachliche Prüfung - Harte Kriterien



Ziele der Raumordnung



- Angebundener Standort



- Östlicher Teil liegt im regionalen Grünzug

Schutzgebiete



Konflikt mit zahlreichen Schutzgebieten

- Landschaftsschutzgebiet
- östlicher Teil grenzt an FFH-Gebiet
- Östlicher Teil liegt im Trinkwasserschutzgebiet
- Geschützte Biotope im östl. Teil

3.01 Nord-Ost

Fachliche Prüfung - Weiche Kriterien

✓ Kriterium erfüllt

! Kriterium zu beachten

Die Möglichkeit von Abweichungen ist im Einzelfall mit allen Betroffenen zu prüfen.



Verkehr + Erschließung



- gute Anbindung an Hauptstraßennetz
- mögliche Entlastung durch Ostumfahrung
- gute Erreichbarkeit Fuß-/Radverkehr
- gute Erreichbarkeit ÖPNV
- gute Erschließung



- Verkehrsbelastung für Dachau Ost
- Busanbindung verbessern

Lage + Topographie



- gute Flächengröße
- günstiger Flächenzuschnitt
- ebene Fläche

Beschränkungen



- Stadtbild nicht negativ betroffen
- Keine Einschränkungen durch Bau- oder Bodendenkmäler



- Stadtrandgestaltung notwendig
- Sichtbeziehung ins Dachauer Moos freihalten
- geplante Grünflächenvernetzung (Grün-Blau)

Nutzungsverträglichkeit



- Anbindung an best. Gewerbegebiet
- Immissionsvorbelastungen durch gegeben
- Emissionsmöglichkeiten gegeben



- zahlreiche konkurrierende Nutzungen
- Trinkwasserschutz
- Landschaftsschutz
- Naherholung
- Landwirtschaft

Umwelt + Naturschutz



- Anmoorgley
- wassersensibler Bereich mit hohen Grundwasserständen
- Kaltluftentstehungsgebiet
- möglicherweise Artenschutz (Kiebitz, Wachtel, Feldläerche)
- Struktureiches bzw. kulturhistorisches Landschaftsbild
- offene Landschaft Dachauer Moos

3.02 Östlicher Ortsrand

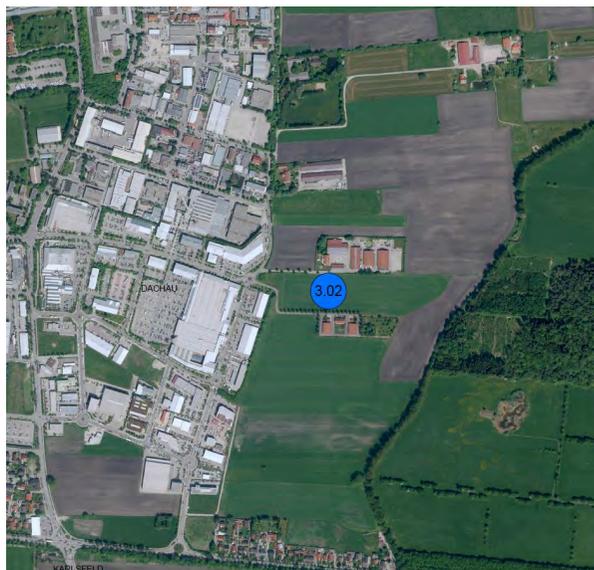
Kommentare AK 2

- nur mit Umgehungsstraße
- Teilbebauung bereits erfolgt, nicht mehr aufzuhalten

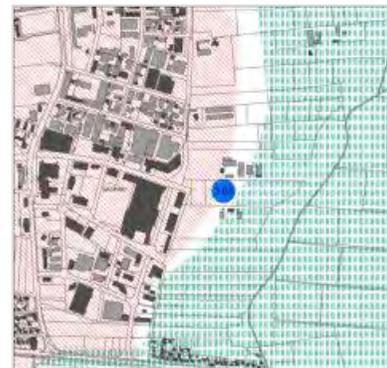
kein Konsens des Arbeitskreises

Meinungsbild AK 1

Nr.	3.02
Standort	östl. Ortsrand
Gruppe A	A8
Harte Faktoren	
Weiche Faktoren	<p>positiv: besser als A 7, Umfahrung, verkehrliche Erreichbarkeit, Busanbindung</p> <p>negativ: Verkehrsbelastung, Bebauung Schleißheimer Str.</p>
Gruppe B	B4
Harte Faktoren	negativ: Grenze zum Grünzug
Weiche Faktoren	<p>positiv: Anbindung ans bestehende Gewerbegebiet, ÖPNV besser ausbaubar als in anderen Gebieten</p> <p>negativ: Weitere Verkehrsbelastung, kaum ÖPNV</p>



Fachliche Prüfung - Harte Kriterien



Ziele der Raumordnung



- Angebundener Standort
- westlicher Teil im Regionalplan als Bereich für Siedlungsentwicklung dargestellt.



- Südlicher Teil im regionalen Grünzug



Schutzgebiete



- Lage außerhalb von Schutzgebieten

3.02 Östlicher Ortsrand

Fachliche Prüfung - Weiche Kriterien

✓ Kriterium erfüllt

! Kriterium zu beachten

Die Möglichkeit von Abweichungen ist im Einzelfall mit allen Betroffenen zu prüfen.



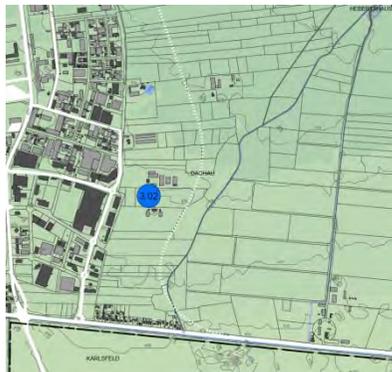
Verkehr + Erschließung



- gute Anbindung an Hauptverkehrsnetz
- mögliche Entlastung durch Ostumfahrung
- gute Anbindung für Fuß-/Radverkehr
- Busanbindung möglich
- gute Erschließung



- Verkehrsbelastung für Dachau Ost



Lage + Topographie



- gute Flächengröße
- günstiger Flächenzuschnitt
- ebene Fläche



Beschränkungen



- Keine Einschränkungen durch Bau- oder Bodendenkmäler
- kein Altlastenverdacht
- Stadtbild nicht negativ betroffen
- geringe Einschränkung durch Hochspannungsfreileitung



- Sichtbeziehungen ins Dachauer Moos
- Stadtrandgestaltung notwendig
- geplante Grünflächenvernetzung Rahmenplanung (Grün-Blau)



Nutzungsverträglichkeit



- Anbindung an best. Gewerbegebiet
- Immissionsvorbelastungen gegeben
- Lärmemissionsmöglichkeiten gegeben
- vergleichsweise geringe Nutzungskonflikte



- Lärmkontingente
- Aussiedlerhöfe (teilw. gewerblich genutzt)
- Wohnen an Schleißheimer Straße
- Naherholungsfunktion



Umwelt + Naturschutz



- bauliche Vorprägung (Aussiedlerhöfe)
- wahrnehmbare Nähe zum Gewerbegebiet



- Wassersensibler Bereich
- Kaltluftentstehungsgebiet
- möglicherweise Artenschutz (Kiebitz, Wachtel, Feldlärche)
- Übergang Dachau - Karlsfeld
- Schutzabstand zum Landschaftsschutzgebiet

3.03 Bereitschaftspolizei

Kommentare AK 2

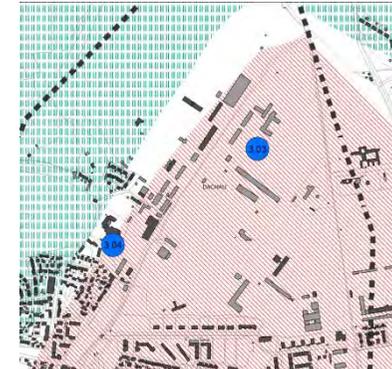
- evtl. Teilfläche bei Flächenabgabe durch Bundespolizei
 - unrealistisch
- kein Konsens des Arbeitskreises

Meinungsbild AK 1

Nr.	3.03
Standort	Bereitschaftspolizei
Gruppe A	A9
Harte Faktoren	
Weiche Faktoren	negativ: Eigentumsverhältnisse, historische Bedeutung, erst wenn Verfügbarkeit, utopisch, Biotope
Gruppe B	
Harte Faktoren	
Weiche Faktoren	



Fachliche Prüfung - Harte Kriterien



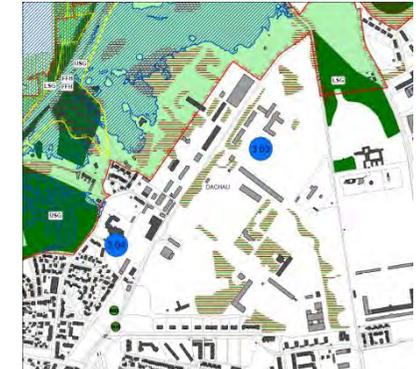
Ziele der Raumordnung



- Im Regionalplan als Bereich für Siedlungsentwicklung dargestellt.



- Teilw. Biotope gesetzlich geschützt



Schutzgebiete



- Außerhalb von Schutzgebieten

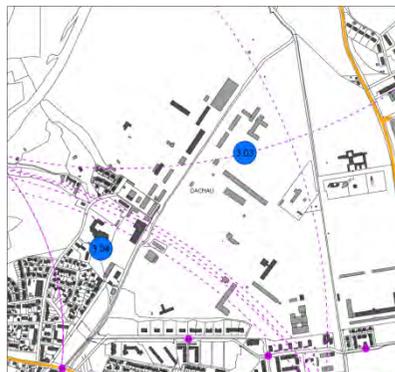
3.03 Bereitschaftspolizei

Fachliche Prüfung - Weiche Kriterien

✓ Kriterium erfüllt

! Kriterium zu beachten

Die Möglichkeit von Abweichungen ist im Einzelfall mit allen Betroffenen zu prüfen.



Verkehr + Erschließung



- sehr gute Erreichbarkeit für Fuß-/Radverkehr
- Erreichbarkeit ÖPNV gegeben
- techn. Erschließung gegeben



- schwierige Verkehrsanbindung
- Zufahrt zu Autobahnen über Sudetenlandstr. und Alte Römerstr.
- Busanbindung ermöglichen



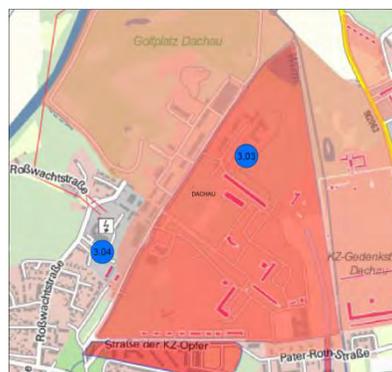
Lage + Topographie



- ausreichende Flächengröße
- nahezu eben



- Fläche momentan nicht verfügbar
- Einschränkungen durch Bestandsgebäude
- keine Erweiterungsmöglichkeiten



Beschränkungen



- keine negativen Auswirkungen auf Stadtbild
- keine Beeinträchtigung Sichtbeziehungen Altstadt und Schloss
- kein Altlastenverdacht



- Bodendenkmal vorhanden
- Denkmalgeschützte Gebäude
- Nähe zu Gedenkstätte
- Grünflächen mit Baumbewuchs
- Gewässerrenaturierung Pollnbach (Grün-Blau)



Nutzungsverträglichkeit



- mögl. Konversionsfläche
- große Abstände zu Wohnnutzungen



- gegenwärtige Nutzung durch Bereitschaftspolizei
- empfindliche Nachbarnutzung Gedenkstätte



Umwelt + Naturschutz



- keine empfindlichen Böden
- bauliche Vorprägung



- Aufwertung Fließgewässer
- ausgleichende Klimawirkung (Grüne Lunge)
- biotopkartierte Flächen
- naturnaher Übergang bebauter Bereich zur Amper

3.04 E-Werk Roßwachtstraße

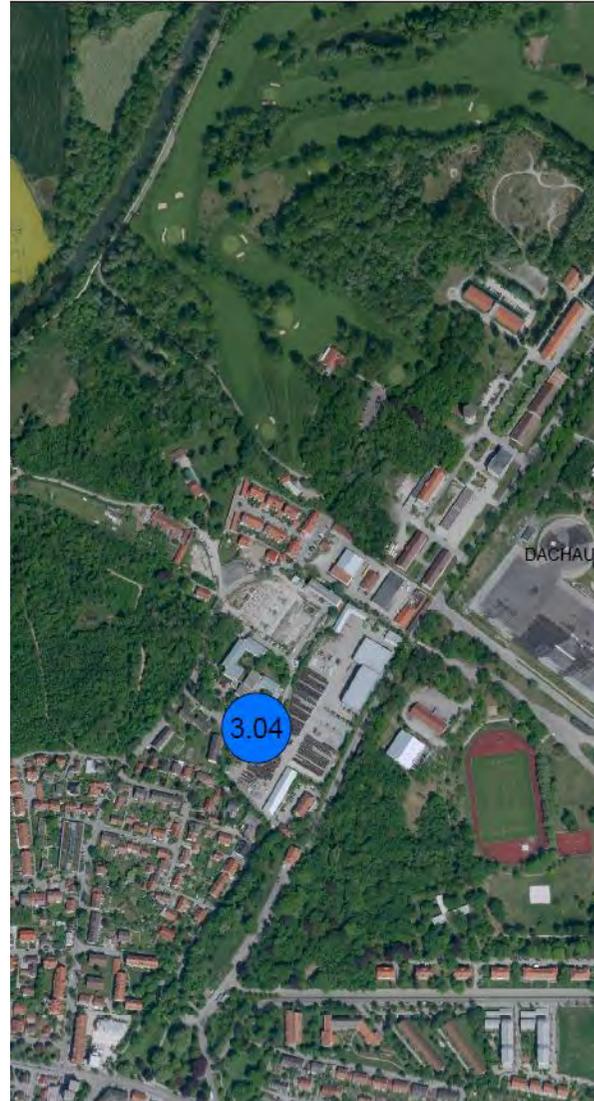
Kommentare AK 2

- bei Möglichkeit der Verkehrserschließung zu prüfen
- freie Flächen übrig?
- Zufahrt über Floßlande

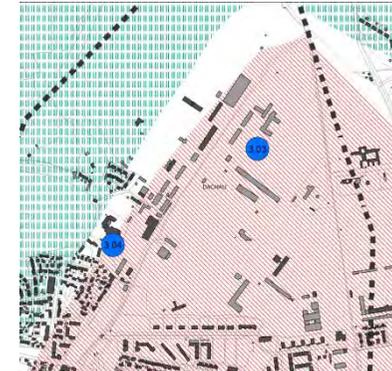
kein Konsens des Arbeitskreises

Meinungsbild AK 1

Nr. Standort	3.04 E-Werk (Roßwachtstraße)
Gruppe A	A15
Harte Faktoren	
Weiche Faktoren	
Gruppe B	
Harte Faktoren	
Weiche Faktoren	



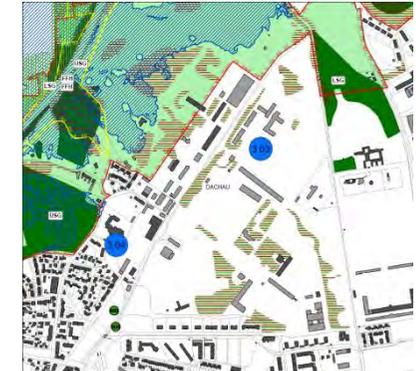
Fachliche Prüfung - Harte Kriterien



Ziele der Raumordnung



- Im Regionalplan als Bereich für Siedlungsentwicklung dargestellt.



Schutzgebiete



- Lage außerhalb von Schutzgebieten

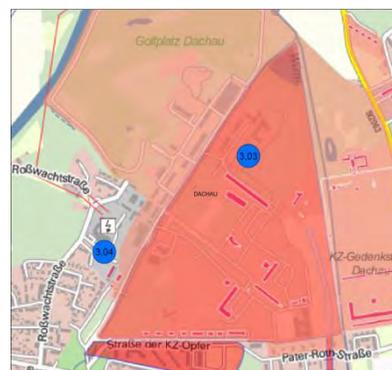
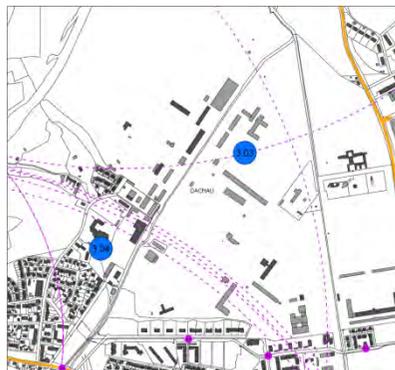
3.04 E-Werk Roßwachtstraße

Fachliche Prüfung - Weiche Kriterien

✓ Kriterium erfüllt

! Kriterium zu beachten

Die Möglichkeit von Abweichungen ist im Einzelfall mit allen Betroffenen zu prüfen.



Verkehr + Erschließung



- gute Erreichbarkeit ÖPNV
- sehr gute Erreichbarkeit für Fuß-/Radverkehr
- techn. Erschließung gegeben



- sehr schwierige Verkehrs-anbindung
- Zufahrt zu Autobahnen über Sudetenlandstr. und Alte Römerstr.
- Verkehrsbelastung Roßwachtstr.

Lage + Topographie



- nahezu ebene Fläche



- geringe Flächengröße
- Fläche momentan nicht verfügbar
- belastete Böden
- starke Einschränkungen durch Bestandsgebäude

Beschränkungen



- geringe Beeinträchtigung des Stadtbildes



- Rückbau Umspannwerk extrem aufwendig
- Bodendenkmal vorhanden
- Denkmalgeschützte Gebäude
- Sichtbeziehungen zum Auwald
- Altlastenverdachtsfläche

Nutzungsverträglichkeit



- keine Naherholungsfunktion



- als Elektrizitätswerk genutzt
- Emissionsbeschränkungen durch empfindliche Nachbarnutzung Auwald

Umwelt + Naturschutz



- keine empfindlichen Böden
- bauliche Vorprägung
- keine kleinklimatische Bedeutung



- Amperaue und Stadtwald angrenzend
- Arten und Biotope in Amperaue

4.01 Östlich Seeber-Gelände

Kommentare AK 2

- evtl. Sportgelände (Grünzug)
- Lärmgutachten 2010 beachten
- einzige Naherholungsfläche für Dachau Ost
- Landschaftsschutzgebiet

kein Konsens des Arbeitskreises

Meinungsbild AK 1

Nr.	4.01
Standort	Östl. Seeber-Gelände
Gruppe A	A7
Harte Faktoren	
Weiche Faktoren	positiv: Verbindung Seeber Gelände
Weiche Faktoren	negativ: Verkehrliche Belastung, Fußverbindung, geplanter Bürgerpark, letztes Naherholungs-gebiet für Dachau Ost FFH- Gebiet
Gruppe B	B3
Harte Faktoren	
Weiche Faktoren	positiv: Anbindung an das Schustergelände
Weiche Faktoren	negativ: Eines der wenigen Grüngebiete für Dachau-Ost, Antrag für Ausweisung LSG ?, Nähe zu FFH-Gebiet und Biotopflächen (gilt auch für B 14), Im Umfeld Planungen Grün-Blau, bereits hohe Verkehrsbelastung in der Umgebung



Fachliche Prüfung - Harte Kriterien



Ziele der Raumordnung



- Nördlicher Teil im Regionalplan als Bereich für Siedlungsentwicklung dargestellt.



- Südöstlicher Teil im regionalen Grünzug



Schutzgebiete



- Lage außerhalb von Schutzgebieten



- Antrag auf Ausweisung als Landschaftsschutzgebiet

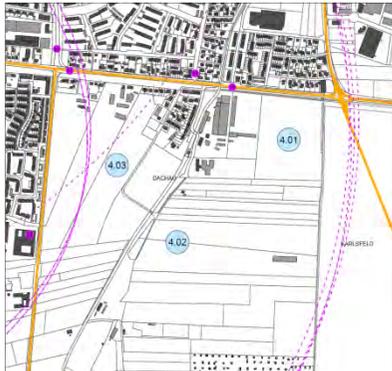
4.01 Östlich Seeber-Gelände

Fachliche Prüfung - Weiche Kriterien

✓ Kriterium erfüllt

! Kriterium zu beachten

Die Möglichkeit von Abweichungen ist im Einzelfall mit allen Betroffenen zu prüfen.



Verkehr + Erschließung



- günstige Lage für Wirtschaftsverkehr
- gute Erreichbarkeit ÖPNV
- sehr gute Erreichbarkeit für Fuß-/Radverkehr
- techn. Erschließung gegeben



- schwieriger Anschluss an Hauptstraßennetz

Lage + Topographie



- ausreichende Flächengröße
- ebene Fläche
- lediglich 1 Eigentümer



- Erweiterungsmöglichkeiten beschränkt

Beschränkungen



- Keine Boden- oder Baudenkmäler
- keine Leitungstrassen
- kein Altlastenverdacht



- Sensible Lage am östlichen Ortseingang
- Sichtbeziehung Schloß Dachau – Schloß Schleißheim
- Geplante Entwicklungskorridore, ökolog. Vernetzung mit Dachauer Moos (Grün-Blau)

Nutzungsverträglichkeit



- Anschluss an bestehendes Gewerbegebiet
- Vorbelastung durch Verkehrslärm und Gewerbe im Westen



- Erholungsnutzung am Tiefen Graben
- Wohnnutzung nördlich der Schleißheimer Str.
- Lärmemissionskontingente zu beachten

Umwelt + Naturschutz



- Anmoorgley
- Wassersensibler Bereich
- Abstand zu Tiefem Graben
- Kaltluftentstehungsgebiet
- FFH-Gebiet angrenzend
- grenzt an landschaftliches Vorbehaltsgebiet
- Antrag auf Ausweisung als Landschaftsschutzgebiet

4.02 Südlich Seeber-Gelände

Kommentare AK 2

- evtl. Sportgelände (Grünzug)
- Lärmgutachten 2010 beachten
- einzige Naherholungsfläche für Dachau Ost
- Landschaftsschutzgebiet

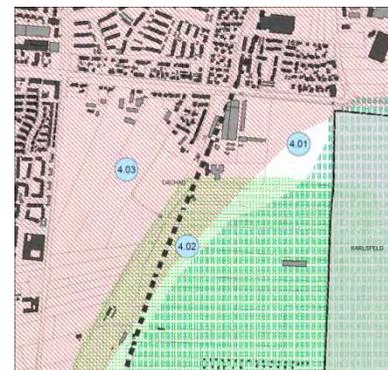
kein Konsens des Arbeitskreises

Meinungsbild AK 1

Nr.	4.02
Standort	Südl. Seeber-Gelände
Gruppe A	
Harte Faktoren	
Weiche Faktoren	
Gruppe B	B14
Harte Faktoren	negativ: Regionaler Grünzug, LSG
Weiche Faktoren	negativ: nicht erschlossen



Fachliche Prüfung - Harte Kriterien



Ziele der Raumordnung



- Westlicher Teil als Bereich für Siedlungsentwicklung dargestellt



- Südöstlicher Teil im regionalen Grünzug
- Grenzt an Regionale Biotopverbundachse
- Lage im landschaftl. Vorbehaltsgebiet



Schutzgebiete



- Lage außerhalb von Schutzgebieten



- teilw. artenschutzrechtlich sensibler Bereich
- Antrag auf Ausweisung als Landschaftsschutzgebiet

4.02 Südlich Seeber-Gelände

Fachliche Prüfung - Weiche Kriterien

✓ Kriterium erfüllt

! Kriterium zu beachten

Die Möglichkeit von Abweichungen ist im Einzelfall mit allen Betroffenen zu prüfen.



Verkehr + Erschließung



- gute Erreichbarkeit Fuß-/Radverkehr
- gute Erreichbarkeit ÖPNV
- technische Erschließung gegeben



- schwieriger Anschluss an Hauptstraßennetz
- Verkehrsbelastung Kufsteiner Str.

Lage + Topographie



- gute Größe
- günstiger Flächenzuschnitt
- kein Altlastenverdacht
- ebene Fläche



- Erweiterungsmöglichkeiten beschränkt durch angrenzende Schutzgebiete
- zahlreiche Eigentümer

Beschränkungen



- verhältnismäßig geringe Auswirkungen auf Stadtbild
- keine Bau- und Bodendenkmäler



- Sichtbeziehung zu Altstadt und Schloss
- Hauptwasserleitung vorhanden
- Altlastenverdachtsfläche
- Grünflächenvernetzung, Fortführung Würmverföhrung (Grün-Blau)

Nutzungsverträglichkeit



- Anschluss an bestehendes Gewerbegebiet
- geringe Emmissionskonflikte



- Erholungsnutzung am Tiefen Graben
- keine Nahversorgung
- Lärmemissionskontingente zu beachten
- Lärmbelastungen durch Erschließung

Umwelt + Naturschutz



- Anmoorgley
- Wassersensibler Bereich
- Kaltluftentstehungsgebiet
- grenzt an Biotope und FFH-Gebiete
- Lage im landschaftl. Vorbehaltsgebiet
- Antrag auf Ausweisung als Landschaftsschutzgebiet

4.03 Östlich Theodor-Heuss-Str.

Kommentare AK 2

- Priorität TSV

kein Konsens des Arbeitskreises

Meinungsbild AK 1

Nr.	4.03
Standort	Östl. Th.-Heuss-Str. (TSV)
Gruppe A	A11
Harte Faktoren	
Weiche Faktoren	positiv: Verkehrsanbindung, große zusammenhängende Fläche
	negativ: Verlegung TSV, Blickbelichtung, geschützte Arte (Reiher), südliche Standorte verkehrlich besser bestehende Verkehrsbelastung
Gruppe B	B2
Harte Faktoren	
Weiche Faktoren	negativ: Nutzungskonkurrenz, da Sportverein (Umsiedlung geplant) --> Tausch mit B 14?, Karte Grün-Blau spricht dagegen, Hochspannungsleitung, Verkehrliche Situation bei Schule



Fachliche Prüfung - Harte Kriterien



Ziele der Raumordnung



- angebundener Standort
- Standort im Regionalplan als Bereich für Siedlungsentwicklung dargestellt



Schutzgebiete



- außerhalb von Schutzgebieten



- Biotope am östlichen Rand

4.03 Östlich Theodor-Heuss-Str.

Fachliche Prüfung - Weiche Kriterien

✓ Kriterium erfüllt

! Kriterium zu beachten

Die Möglichkeit von Abweichungen ist im Einzelfall mit allen Betroffenen zu prüfen.



Verkehr + Erschließung



- sehr gute Anbindung an Hauptstraßennetz
- Anschluss an Autobahn über B471 und Schleißheimer Str.
- sehr gute Erreichbarkeit ÖPNV
- sehr gute Erreichbarkeit für Fuß- /Radverkehr
- technische Infrastruktur vorhanden



- zusätzliche Belastung für Th.-Heuss-Str. (Schulen)



Lage + Topographie



- Größe, Topographie und Flächenzuschnitt günstig



- keine Erweiterungsmöglichkeit
- zahlreiche Eigentümer
- keine Verfügbarkeit



Beschränkungen



- keine Bau- und Bodendenkmäler



- Gestaltung Ortsrand und Übergang zu Schulen und Ortsrand
- Sichtbeziehung zu Altstadt und Schloss
- Altlastenverdachtsfläche
- Schutzabstände zu Hochspannungsfreileitung
- Grünflächenvernetzung Rahmenplan Grün-Blau



Nutzungsverträglichkeit



- Immissionsvorbelastung durch Straßenlärm



- Anbindung an empfindliche Nutzungen
- Emissionsbeschränkungen durch angrenzende Nutzungen (Wohnen, Schulen)
- Erholungsnutzung vorhanden
- Konflikt mit beabsichtigter TSV-Nutzung



Umwelt + Naturschutz



- gegenwärtig undefinierter Ortsrand



- Anmoorgley
- Wassersensibler Bereich mit hohen Grundwasserständen
- angrenzende Biotopverbundachse Würm
- Kaltluftentstehungsgebiet
- teilweise Biotope
- Übergang Bebauung in freie Landschaft

4.04 Augustenfeld Nord

Kommentare AK 2

kein Konsens des Arbeitskreises

Meinungsbild AK 1

Nr.	4.04
Standort	Augustenfeld Nord
Gruppe A	A1
Harte Faktoren	
Weiche Faktoren	negativ: konkurrierende Rahmenplanung, Verkehrsanbindung schwierig, emissionsarmes Gewerbe, ÖPNV, Problem Lastverkehr, Anlieferung
Gruppe B	
Harte Faktoren	
Weiche Faktoren	



Fachliche Prüfung - Harte Kriterien



Ziele der Raumordnung



- angebundener Standort
- Standort im Regionalplan als Bereich für Siedlungsentwicklung dargestellt



Schutzgebiete



- Lage außerhalb von Schutzgebieten

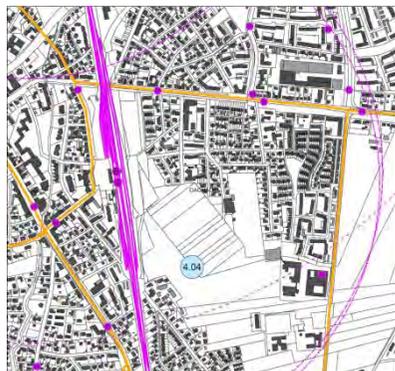
4.04 Augustenfeld Nord

Fachliche Prüfung Weiche Kriterien

✓ Kriterium erfüllt

! Kriterium zu beachten

Die Möglichkeit von Abweichungen ist im Einzelfall mit allen Betroffenen zu prüfen.



Verkehr + Erschließung



- sehr gute Erreichbarkeit ÖPNV
- sehr gute Erreichbarkeit für Fuß-/Radverkehr
- technische Infrastruktur vorhanden



- sehr schwieriger Anschluss an Hauptstraßennetz
- Verkehrsbelastung für Th.-Heuss-Str. (Schulen)

Lage + Topographie



- Größe und Topographie günstig



- ungünstiger Flächenzuschnitt
- verschiedene Eigentümer

Beschränkungen



- keine Beschränkungen durch Leitungen, Anbauverbot, Baudenkmäler



- Stadtbild: Übergang zu kleinteiliger Bebauung
- Sichtbeziehung zu Altstadt Bodendenkmal vorhanden
- Altlastenverdacht im Randbereich
- Durchgrünung und geplanter Grünzug (Grün-Blau)

Nutzungsverträglichkeit



- gegenwärtig keine Erholungsnutzung



- Anbindung an empfindliche Nutzungen
- Emissionsbeschränkungen durch Wohnen und Schulen
- Konflikt mit beabsichtigter Planung Augustenfeld Nord (Wohnen, Versorgung, Grünzug)

Umwelt + Naturschutz



- bauliche Vorprägung



- Anmoorgley
- teilw. Wassersensibler Bereich mit hohen Grundwasserständen
- Kaltluftentstehungsgebiet für Augustenfeld
- Gehölzbestand an Bahnhof
- schützenswertes Landschaftszunge

4.05 Augustenfeld Süd

Kommentare AK 2

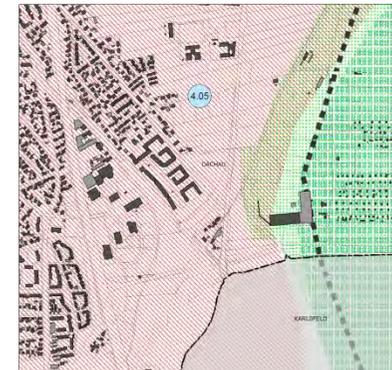
kein Konsens des Arbeitskreises

Meinungsbild AK 1

Nr.	4.05
Standort	Augustenfeld Süd
Gruppe A	
Harte Faktoren	
Weiche Faktoren	
Gruppe B	
B8	
Harte Faktoren	
Weiche Faktoren	positiv: Verkehrsanbindung gute ÖPNV-Anbindung
Weiche Faktoren	negativ: kleine Fläche, nahe Wohnbebauung



Fachliche Prüfung - Harte Kriterien



Ziele der Raumordnung



- angebundener Standort
- Standort im Regionalplan als Bereich für Siedlungsentwicklung dargestellt



Schutzgebiete



- Lage außerhalb von Schutzgebieten

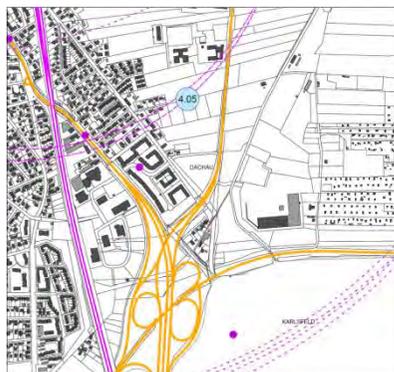
4.05 Augustenfeld Süd

Fachliche Prüfung Weiche Kriterien

✓ Kriterium erfüllt

! Kriterium zu beachten

Die Möglichkeit von Abweichungen ist im Einzelfall mit allen Betroffenen zu prüfen.



Verkehr + Erschließung



- guter Anschluss an Hauptstraßennetz (Th.-Heuss-Str.)
- guter Anschluss für Wirtschaftsverkehr
- gute Erreichbarkeit ÖPNV
- gute Erreichbarkeit für Fuß-/Radverkehr
- technische Infrastruktur vorhanden



- zusätzliche Verkehrsbelastung Th.-Heuss-Str. (Schulen)



Lage + Topographie



- Topographie und Zuschnitt günstig
- Flächengröße ausreichend
- kein Altlastenverdacht



- verschiedene Eigentümer



Beschränkungen



- keine wesentl. Beschränkungen durch Leitungen
- keine Beschränkungen durch Anbauverbot, Denkmalschutz



- Stadtbild: Stadteingang und Übergang zu kleinteiliger Struktur
- Sichtbeziehung zu Altstadt und Schloss, Würm
- Durchgrüntes Wohngebiet (Grün-Blau)



Nutzungsverträglichkeit



- Vorbelastung durch Verkehrslärm
- gegenwärtig keine Erholungsnutzung



- Anbindung an empfindliche Nutzungen
- Emissionsbeschränkungen durch Wohnen und Schulen



Umwelt + Naturschutz



- bauliche Vorprägung



- Anmoorgley
- Wassersensibler Bereich
- innerörtliche Freifläche
- Gehölzbestand
- Übergang Stadt - Landschaft

5.01 Äußere Langwieder Straße

Kommentare AK 2

- Straße? Verkehrsanbindung wichtig
 - Zeithorizont (in Zukunft möglicher)
 - Verkehrsanbindung
 - verkehrliche Anbindung wichtig
- kein Konsens des Arbeitskreises

Meinungsbild AK 1

Nr.	5.01
Standort	Äußere Langwieder Straße
Gruppe A	A4
Harte Faktoren	
Weiche Faktoren	negativ: Erreichbarkeit/Privatstraße
Gruppe B	B7
Harte Faktoren	
Weiche Faktoren	positiv: Lage an B471 negativ: angrenzende Wohngebiete, ÖPNV-Anbindung prüfen, hoher GW-Spiegel (ca. 1 m unter Gelände-Oberkante)



Fachliche Prüfung - Harte Kriterien



Ziele der Raumordnung



- Anbindung an Siedlungsflächen
- nördlicher Teil im Regionalplan als Bereich für Siedlungsfläche dargestellt

Schutzgebiete



- Lage außerhalb von Schutzgebieten

5.01 Äußere Langwieder Straße

Fachliche Prüfung - Weiche Kriterien

✓ Kriterium erfüllt

! Kriterium zu beachten
Die Möglichkeit von Abweichungen ist im Einzelfall mit allen Betroffenen zu prüfen.



Verkehr + Erschließung



- ÖPNV-Anbindung gegeben
- Erreichbarkeit für Fuß- und Fahrradverkehr gegeben
- technische Erschließung gegeben



- sehr schwieriger Anschluss an Hauptstraßennetz wg. Widmung Langwieder Str. als Privatstr.
- Verkehrsbelastung für Dachau Süd

Lage + Topographie



- ausreichende Größe
- günstiger Flächenzuschnitt
- kein Altlastenverdacht
- ebene Fläche



- Große Zahl von betroffenen Flurstücken
- Erweiterungsmöglichkeiten durch Wohnen an Langwieder Str. begrenzt

Beschränkungen



- keine Leitungstrassen
- Anbauverbot an B471 unproblematisch
- keine Bau- oder Bodendenkmäler



- Stadtrandsituation
- Erhalt Moosgraben
- Grünflächenvernetzung, Geplante Erweiterung des Bannwaldes (Grün-Blau)

Nutzungsverträglichkeit



- Vorbelastung durch Verkehrslärm B471



- Anbindung an empfindliche Nutzungen
- Reines Wohngebiet im Norden
- Außenbereichswohnen im Westen
- Erholungsnutzungen (Bannwald, Kleingärten)

Umwelt + Naturschutz



- Wassersensibler Bereich
- Bannwald angrenzend
- Kaltluftentstehungsgebiet
- grenzt an Biotopverbundachse Gröbenbach
- erhaltenswerter Ortsrand

5.02 Östlich Gröbenrieder Straße

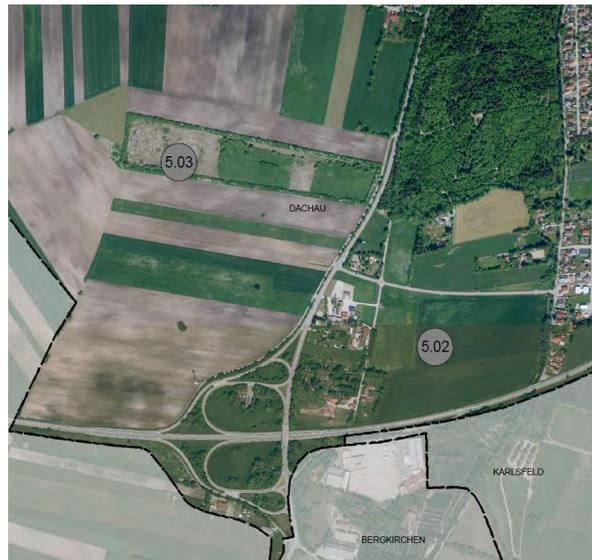
Kommentare AK 2

- Überschwemmungsthematik
 - Stadtbild
 - Verkehrliche Anbindung
- kein Konsens des Arbeitskreises

Fachliche Prüfung - Harte Kriterien

Meinungsbild AK 1

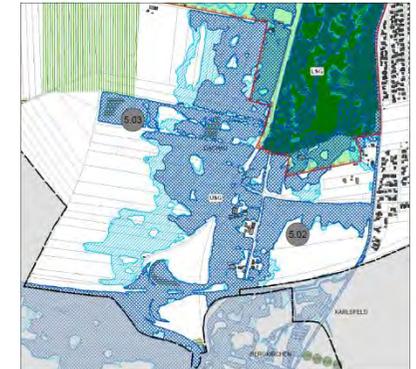
Nr.	5.02
Standort	Östlich Gröbenrieder Straße
Gruppe A	A3
Harte Faktoren	negativ: teilweise Überschwemmungsgebiet
Weiche Faktoren	positiv: KFZ-Verkehr ist gut angebunden, Verträglichkeit Landschaftsbild
Gruppe B	
Harte Faktoren	
Weiche Faktoren	



Ziele der Raumordnung



- Anbindungsgebot prüfen (Größenverhältnis vorhandene Siedlungsfläche zu geplanter Neuausweisung)



Schutzgebiete



- Lage im Überschwemmungsgebiet, aber
- Planungen des Wasserwirtschaftsamtes für eine Flutmulde Gröbenbach als Lösung

5.02 Östlich Gröbenrieder Straße

Fachliche Prüfung - Weiche Kriterien

✓ Kriterium erfüllt

! Kriterium zu beachten
Die Möglichkeit von Abweichungen ist im Einzelfall mit allen Betroffenen zu prüfen.



Verkehr + Erschließung



- guter Anschluss an Hauptstraßennetz (Gröbenrieder Str. über Emmeringer Str.)
- direkte Anbindung Wirtschaftsverkehr über B471 zu Autobahnen
- Erreichbarkeit Fuß-/Radverkehr gegeben
- technische Erschließung gegeben
- ÖPNV-Anbindung gegeben



- Verbesserung ÖPNV-Anbindung notwendig

Lage + Topographie



- ebene Fläche
- ausreichende Flächengröße
- günstiger Flächenzuschnitt
- geringe Anzahl von betroffenen Flurstücken



- keine Erweiterungsmöglichkeiten

Beschränkungen



- keine Störung von Sichtbeziehungen auf Altstadt und Schloss
- keine Leitungstrassen
- Anbauverbot an B471 unproblematisch
- keine Bau- oder Bodendenkmäler
- kein Altlastenverdacht



- Sichtbeziehung zum Stadtwald
- Grünflächenvernetzung
- Ortsrandgestaltung zur B471

Nutzungsverträglichkeit



- Vorbelastung durch Verkehrslärm B471 und Gewerbegebiet in Bergkirchen
- Emissionsmöglichkeiten gegeben



- Erholungsfunktion Stadtwald
- Wohnnutzung im Außenbereich

Umwelt + Naturschutz



- Wassersensibler Bereich
- Bannwald angrenzend
- Kaltluftentstehungsgebiet
- grenzt an Biotopverbundachse Gröbenbach
- erhaltenswerter Ortsrand

5.03 Westlich Gröbenrieder Straße

Kommentare AK 2

- Überschwemmungsthematik
 - Stadtbild
 - Fläche zu klein?
- kein Konsens des Arbeitskreises

Meinungsbild AK 1

Nr. Standort	5.03 Westlich Gröbenrieder Straße
Gruppe A	A5
Harte Faktoren	
Weiche Faktoren	<p>positiv: Zustimmung zu B 471-Standorten</p> <p>negativ: Stadtbild/Landschaftsbild</p>
Gruppe B	B1
Harte Faktoren	<p>negativ: Untersuchungsgebiet ist im Überschwemmungsgebiet (Flutmulde?), Anbindungsgebot, B 11 und B 12 könnten womöglich Anbindung schaffen? B7?</p>
Weiche Faktoren	<p>positiv: Verkehrsanbindung an B 471, Größe des Geländes, keine Wohnbebauung</p> <p>negativ: Zersiedelung (gewerb.)/Stadtrandgestaltung, hoher GW-Stand (ca. 1 m unter Geländeoberkante)</p>



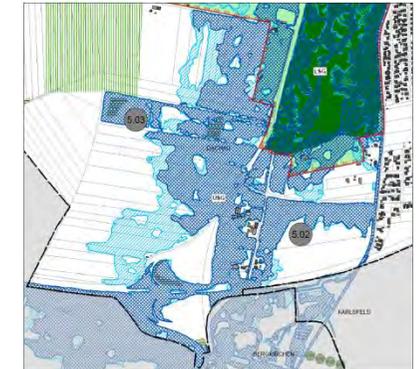
Fachliche Prüfung - Harte Kriterien



Ziele der Raumordnung



- Konflikt mit Anbindungsgebot
- Ausnahme notwendig



Schutzgebiete



- teilw. geschützte Biotope
- teilw. artenschutzrechtl. sensibler Bereich
- Lage im Überschwemmungsgebiet, aber **Planungen des Wasserwirtschaftsamtes für eine Flutmulde Gröbenbach als Lösung**

5.03 Westlich Gröbenrieder Straße

Fachliche Prüfung - Weiche Kriterien

✓ Kriterium erfüllt

! Kriterium zu beachten

Die Möglichkeit von Abweichungen ist im Einzelfall mit allen Betroffenen zu prüfen.



Verkehr + Erschließung



- guter Anschluss an Hauptstraßennetz (Gröbenrieder Str.)
- Wirtschaftsverkehr über B471 zu Autobahnen
- Erreichbarkeit Fuß-/Radverkehr gegeben



- Verbesserung ÖPNV-Anbindung notwendig
- techn. Erschließung aufwändig

Lage + Topographie



- gute Flächengröße
- günstiger Flächenzuschnitt
- kein Altlastenverdacht
- ebene Fläche
- keine Altlastenverdachtsflächen



- große Anzahl von betroffenen Flurstücken

Beschränkungen



- keine Leitungstrassen
- Anbauverbot an B471 unproblematisch
- keine Bau- oder Bodendenkmäler



- Sichtbeziehung zum Schloss und zum Stadtwald
- Grünflächenvernetzung
- Ortsrandgestaltung zur B471

Nutzungsverträglichkeit



- Vorbelastung durch Verkehrslärm B471 und südliches Gewerbegebiet in Bergkirchen
- Emissionsmöglichkeiten gegeben



- Erholungsfunktion Sportanlagen und Schinderkreppel
- keine Versorgungseinrichtungen

Umwelt + Naturschutz



- Wassersensibler Bereich
- Bannwald angrenzend
- artenreiches Gebiet
- Biotope
- Kaltluftentstehungsgebiet
- grenzt an Erholungslandschaft
- sehr empfindliches Landschaftsbild

6.01 Himmelreich

Kommentare AK 2

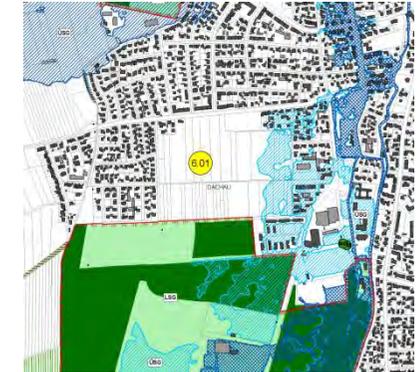
kein Konsens des Arbeitskreises

Meinungsbild AK 1

Nr.	6.01
Standort	Himmelreich
Gruppe A	
Harte Faktoren	
Weiche Faktoren	
Gruppe B	
B11	
Harte Faktoren	
Weiche Faktoren	positiv: großes Gelände
Weiche Faktoren	negativ: Umgebung von Wohnbebauung, Überschwemmungsgebiet, Bannwald, verkehrliche Anbindung müsste durch das Wohngebiet, Nähe zu Erholungsgebiet



Fachliche Prüfung - Harte Kriterien



Ziele der Raumordnung



- Innenentwicklung
- Regionaler Schwerpunkt für die Siedlungsentwicklung

Schutzgebiete



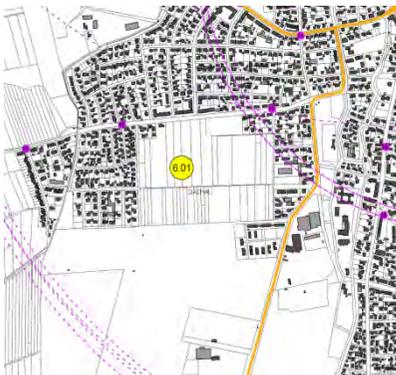
- Lage außerhalb von Schutzgebieten

6.01 Himmelreich

Fachliche Prüfung - Weiche Kriterien

✓ Kriterium erfüllt

! Kriterium zu beachten
Die Möglichkeit von Abweichungen ist im Einzelfall mit allen Betroffenen zu prüfen.



Verkehr + Erschließung



- Anschluss an Hauptstraßennetz über Kreisverkehr Gröbenrieder Str.
- sehr gute Erreichbarkeit Fuß-/Radverkehr
- einfache Erschließung



- Verkehrsbelastung für Himmelreich
- Umwege wegen Höhenbeschränkung Bahnunterführungen
- schlechte Erreichbarkeit ÖPNV

Lage + Topographie



- ebenes Gelände
- günstige Flächengröße und -zuschnitt



- keine Erweiterungsmöglichkeiten
- zahlreiche Eigentümer

Beschränkungen



- keine Baudenkmäler
- kein Altlastenverdacht



- Einbindung in umgebende Bebauung schwierig
- Sichtbeziehungen zum Schloss
- Richtfunkstrecke
- Bodendenkmal
- geplante Grünflächenvernetzung durch mittigen Entwicklungskorridor (Grün-Blau)

Nutzungsverträglichkeit



- Nahversorgung begrenzt vorhanden



- Anschluss an empfindliche Nutzungen
- Emissionsbeschränkungen durch umgebende Wohnnutzungen
- keine Immissionsvorbelastungen
- konkurrierende Nutzung als Wohnbaufläche (FNP)
- südlich angrenzend Erholungsgebiet Stadtweiher

Umwelt + Naturschutz



- überwiegend keine empfindl. Böden
- Artenschutzrechtlich überwiegend unbedenkliche Fläche



- teilweise Wassersensibler Bereich
- Innerörtliche Freifläche mit klimatisch ausgleichender Wirkung

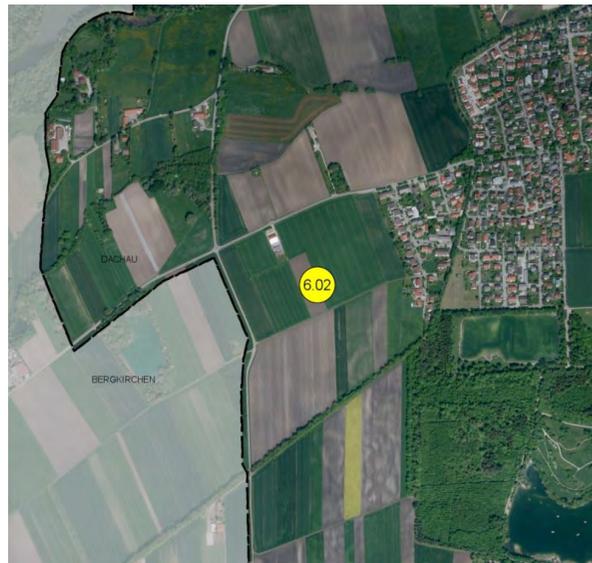
6.02 Himmelreich West

Kommentare AK 2

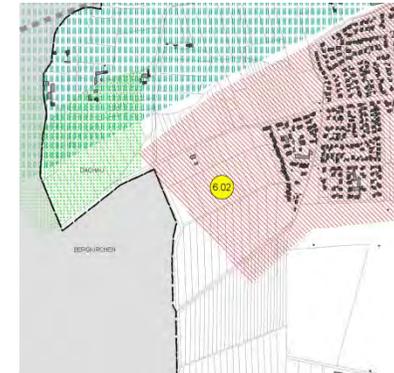
- ungeklärte Verkehrsanbindung
- kein Konsens des Arbeitskreises

Meinungsbild AK 1

Nr.	6.02
Standort	Himmelreich West
Gruppe A	
Harte Faktoren	
Weiche Faktoren	
Gruppe B	
	B12
Harte Faktoren	(6.01)
Weiche Faktoren	positiv: im Verhältnis zu B11: weniger angrenzende Wohnbebauung, große Fläche
Weiche Faktoren	negativ: verkehrliche Anbindung, Fläche stört Flora-Fauna-Verbund?, ÖPNV-Anbindung



Fachliche Prüfung - Harte Kriterien



Ziele der Raumordnung



- angebundener Standort
- Im Regionalplan als Bereich für die Siedlungsentwicklung



Schutzgebiete



- Lage außerhalb von Schutzgebieten

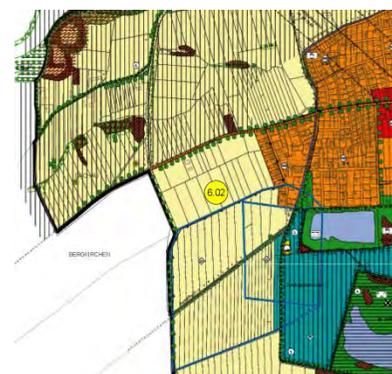
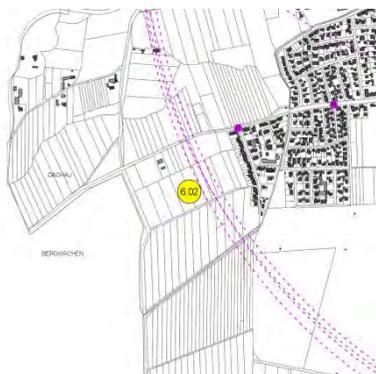
6.02 Himmelreich West

Fachliche Prüfung - Weiche Kriterien

✓ Kriterium erfüllt

! Kriterium zu beachten

Die Möglichkeit von Abweichungen ist im Einzelfall mit allen Betroffenen zu prüfen.



Verkehr + Erschließung



- gute Erreichbarkeit Fuß-/Radverkehr
- einfache Erschließung



- kein direkter Anschluss an Hauptstraßennetz
- Verkehrsbelastung für Himmelreich
- Umwege für Wirtschaftsverkehr wegen Höhenbeschränkungen
- schlechte Erreichbarkeit ÖPNV

Lage + Topographie



- ebenes Gelände
- günstige Flächengröße und -zuschnitt
- Erweiterungsmöglichkeiten gegeben



- zahlreiche Eigentümer

Beschränkungen



- keine Bau- und Bodendenkmäler
- kein Altlastenverdacht



- Gestaltung Ortsrand
- Sichtbeziehungen zu Schloss, Hangkante und Amperaue
- vorhandene Erdgasleitung
- Geplante Entwicklungskorridore für Grünflächenvernetzung und Renaturierung Ascherbach (Grün-Blau)

Nutzungsverträglichkeit



- Nahversorgung begrenzt vorhanden



- Anbindung an empfindliche Nutzungen
- Emissionsbeschränkungen durch angrenzendes Wohnen
- keine Immissionsvorbelaustungen
- Naherholungsnutzung entlang Ascherbach

Umwelt + Naturschutz



- kein wassergeprägter Boden



- Kaltluftentstehungsgebiet mit klimatisch ausgleichender Wirkung
- empfindliches Landschaftsbild mit vielfältigen Blickbeziehungen

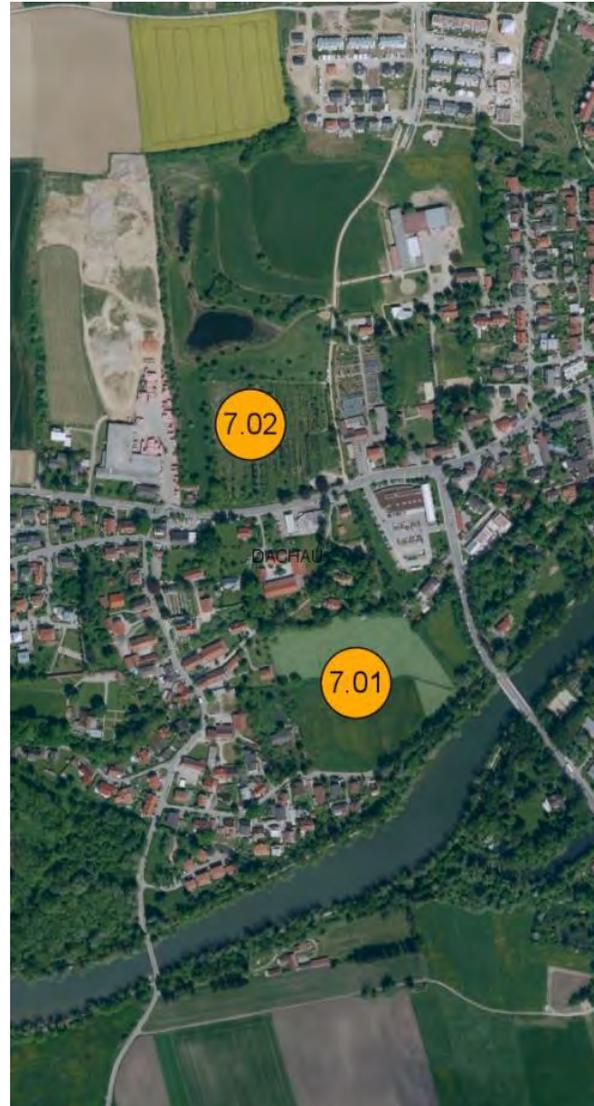
7.01 Leobadweg

Kommentare AK 2

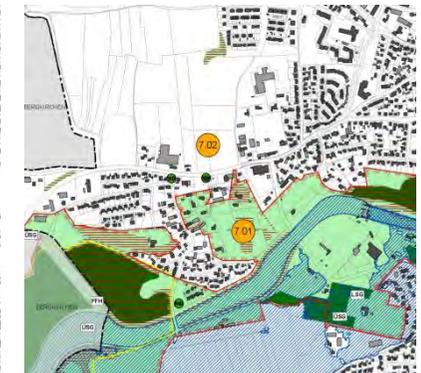
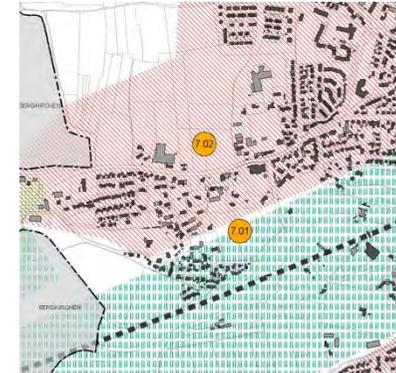
Konsens: Soll nicht weiterverfolgt werden.

Meinungsbild AK 1

Nr.	7.01
Standort	Leobadweg
Gruppe A	A2
Harte Faktoren	negativ: hohe Schutzgüter
Weiche Faktoren	negativ: zu klein, schlechte Verkehrsanbindung
Gruppe B	
Harte Faktoren	
Weiche Faktoren	



Fachliche Prüfung - Harte Kriterien



Ziele der Raumordnung



- angebundener Standort



- Lage im Regionalen Grünzug
- Lage an Biotopverbundachse

Schutzgebiete



- Konflikt mit gesetzlich geschützten Biotopen
- Lage im Landschaftsschutzgebiet

7.01 Leobadweg

Fachliche Prüfung - Weiche Kriterien

✓ Kriterium erfüllt

! Kriterium zu beachten

Die Möglichkeit von Abweichungen ist im Einzelfall mit allen Betroffenen zu prüfen.



Verkehr + Erschließung



- gute Anbindung Hauptstraßennetz (L.-Dill-Straße)
- gute Erreichbarkeit ÖPNV
- gute Erreichbarkeit für Fuß-/Radverkehr
- vorhandene Erschließung



- Verkehrsbelastung für gesamtes Stadtgebiet
- Umwege für Wirtschaftsverkehr Richtung Westen wegen Höhenbeschränkung

Lage + Topographie



- ebenes Gelände
- günstiger Flächenzuschnitt
- Teilfläche im Eigentum der Stadt Dachau



- kleine Fläche
- keine Erweiterungsmöglichkeiten

Beschränkungen



- keine Bodendenkmäler
- kein Altlastenverdacht



- reizvolles Stadtbild
- benachbarte Baudenkmäler Giglberg, Feldbauer Villa, denkmalgeschütztes Bauernhaus
- Sichtbeziehungen zwischen Baudenkmal und Amper
- Richtfunkstrecke
- bedeutende Grünfläche, grünes Band um Obere Stadt (Grün-Blau)

Nutzungsverträglichkeit



- Nähe zu Einkaufsmarkt



- Anbindung an empfindliche Nutzung
- Emissionsbeschränkungen durch Wohnen
- keine wesentl. Immissionsvorbelastungen
- Aufgabe Siedlungszäsur zwischen Dachau und Mitterndorf
- konkurrierende Nutzung als Grünfläche
- sehr gute Naherholungsfunktion

Umwelt + Naturschutz



- keine Bedeutung für Landwirtschaft



- Wassersensibler Bereich, Gräben, Wiesenaue angrenzend an Amper und Überschwemmungsgebiet
- Innerörtliche Freifläche mit klimatisch ausgleichender Wirkung
- artenreiches Feuchtgrünland
- reizvolles Stadtbild mit bewaldeter Hangkante und Baudenkmalern

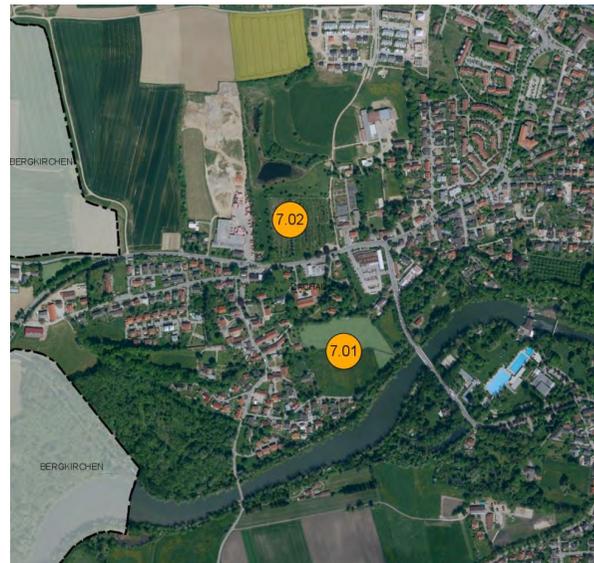
7.02 Nördlich Brucker Straße

Kommentare AK 2

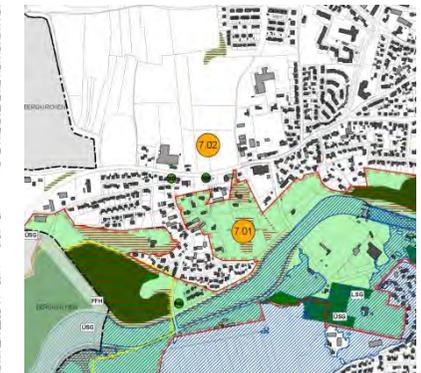
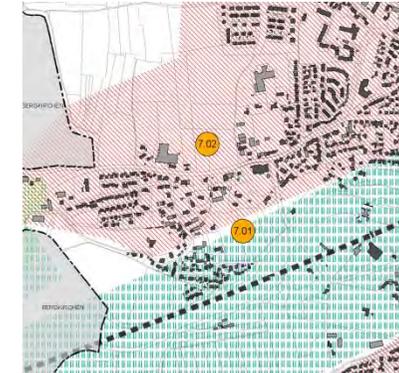
kein Konsens des Arbeitskreises

Meinungsbild AK 1

Nr.	7.02
Standort	nördl. Brucker Straße (Mitterdorf Nord)
Gruppe A	A13
Harte Faktoren	
Weiche Faktoren	positiv: Anbindung gegeben, Problem f. Günding negativ: Topografie, Lehmboden, Anwohner Wohngebiet, Udinger Weiher, Fehlender ÖPNV, Konflikt grün- blau, WBW f. Gärtnereigelände
Gruppe B	B13
Harte Faktoren	
Weiche Faktoren	positiv: verkehrliche Anbindung, großes Gelände negativ: Topographie (hügelig), nähe Wohngebiet, Konflikt mit Grün-Blau ("Grünes Band um die obere Stadt"), Nutzungskonflikt mit aktueller Nutzung durch Ziegelei



Fachliche Prüfung - Harte Kriterien



Ziele der Raumordnung



- Regionaler Schwerpunkt für die Siedlungsentwicklung

Schutzgebiete



- Lage außerhalb von Schutzgebieten

7.02 Nördlich Brucker Straße

Fachliche Prüfung - Weiche Kriterien

✓ Kriterium erfüllt

! Kriterium zu beachten

Die Möglichkeit von Abweichungen ist im Einzelfall mit allen Betroffenen zu prüfen.



Verkehr + Erschließung



- gute Anbindung an Hauptstraßennetz (L.-Dill-Str.)
- gute ÖPNV-Anbindung
- gute Erreichbarkeit Fuß-/Radverkehr
- Erschließung gegeben



- Verkehrsbelastung für gesamtes Stadtgebiet
- Umwege für Wirtschaftsverkehr Richtung Westen wegen Höhenbeschränkung

Lage + Topographie



- günstiger Flächenzuschnitt



- geneigtes Gelände
- geringe Flächengröße
- keine Erweiterungsmöglichkeiten
- zahlreiche Eigentümer
- Eigentümerabsichten Wohn- und Mischnutzung

Beschränkungen



- keine Bau- und Bodendenkmäler
- Anbauverbotszone Staatsstraße unproblematisch



- Ortseingang
- Sichtbeziehungen zum Schloss
- vorhandene Trinkwasser-Ringleitung
- Altlastenverdacht im Randbereich
- Grünes Band zwischen Dachau und Mitterndorf (Grün-Blau)

Nutzungsverträglichkeit



- Vorbelastung Verkehrslärmdurch, Nähe zu Ziegelei
- Nahversorgung vorhanden



- benachbarte empfindliche Wohnnutzung
- Aufgabe Siedlungszäsur zwischen Dachau und Mitterndorf
- konkurrierende Nutzung als Misch- und Wohnbaufläche (FNP, städtebaulicher Wettbewerb)
- Fläche mit Erholungsfunktion
- aufgeschüttete Fläche

Umwelt + Naturschutz



- Fläche ohne große Bedeutung für Landwirtschaft



- nördlich angrenzend Renaturierungsflächen
- Innerörtliche Freifläche mit klimatisch ausgleichender Wirkung
- gehölzreiche Fläche mit Bedeutung als Lebensraum für Vögel
- gehölzreiche Fläche mit Bedeutung für das Stadtbild

7.03 Nördlich Augsburg Straße

Kommentare AK 2

- Nähe zum Krankenhaus beachten
- Verkehrsanbindung?
- Wie ist Verkehrsabfluss möglich?
- Klinik

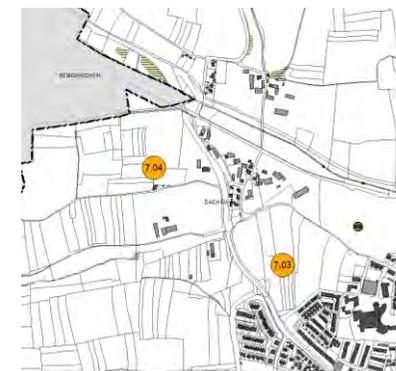
kein Konsens des Arbeitskreises

Meinungsbild AK 1

Nr. Standort	7.03 Nördlich Augsburger Straße
Gruppe A	A14
Harte Faktoren	
Weiche Faktoren	negativ: schwierige Verkehrsanbindung, Krankenhaus, Westumgehung
Gruppe B	
Harte Faktoren	
Weiche Faktoren	



Fachliche Prüfung - Harte Kriterien



Ziele der Raumordnung



- Anbindung an Siedlungsgefüge
- teilweise im Regionalplan Bereich für die Siedlungsentwicklung

Schutzgebiete



- Lage außerhalb von Schutzgebieten

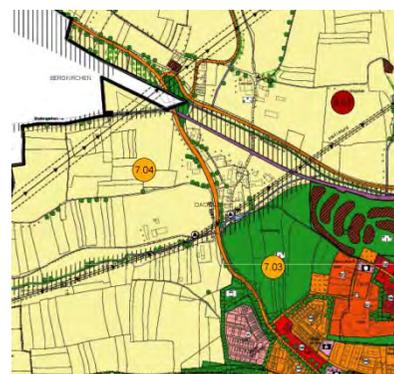
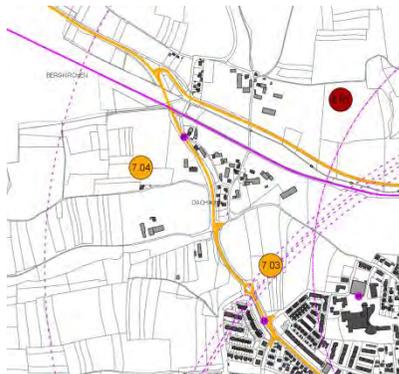
7.03 Nördlich Augsburg Straße

Fachliche Prüfung - Weiche Kriterien

✓ Kriterium erfüllt

! Kriterium zu beachten

Die Möglichkeit von Abweichungen ist im Einzelfall mit allen Betroffenen zu prüfen.



Verkehr + Erschließung



- guter Anschluss an Hauptstraßennetz (St2047)
- gute Erreichbarkeit ÖPNV
- gute Erreichbarkeit für Fuß-/Radverkehr
- Erschließung gegeben



- Verkehrsbelastung für gesamtes Stadtgebiet
- Umwege für Wirtschaftsverkehr Richtung Westen wegen Höhenbeschränkung
- lediglich geringe Verbesserung durch mögl. Nordumfahrung

Lage + Topographie



- günstiger Flächengröße und -zuschnitt



- leichte Geländeneigung
- zahlreiche Eigentümer
- teilw. Erweiterungsfläche Friedhof

Beschränkungen



- keine Bau- und Bodendenkmäler
- kein Altlastenverdacht
- Anbauverbot entlang Staatsstraße unproblematisch



- Ortseingangssituation
- Grünes Band um Obere Stadt (Grün-Blau)

Nutzungsverträglichkeit



- Vorbelastung Verkehrslärm durch Staatsstraße



- Anbindung an empfindliche Nutzungen
- Emissionsbeschränkungen durch Wohnen, Krankenhaus, Friedhof
- Trenngrün zwischen Dachau und Webling
- konkurrierende Nutzung als Friedhofserweiterungsfläche (FNP)
- Fläche mit potentieller Erholungsfunktion

Umwelt + Naturschutz



- kein empfindlicher, wassergeprägter Boden



- Kaltluftentstehungsgebiet mit klimatisch ausgleichender Wirkung
- gehölzreiche Fläche mit Bedeutung als Lebensraum für Vögel
- nördlich angrenzendes Webelsbachtal

7.04 Westlich Webling

Kommentare AK 2

- nur mit Umgehungsstraße
- kein Konsens des Arbeitskreises

Meinungsbild AK 1

Nr.	7.04
Standort	Westlich Webling
Gruppe A	
Harte Faktoren	
Weiche Faktoren	
Gruppe B	
B16	
Harte Faktoren	
Weiche Faktoren	negativ: Topographie, Anbindungsgebot, Nähe Grünzug



Fachliche Prüfung - Harte Kriterien



Ziele der Raumordnung



- Anbindungsgebot prüfen (Größenverhältnis vorhandene Siedlungsfläche zu geplanter Neuausweisung)
- Nähe zu Regionalem Grünzug mit Einschränkung Erweiterungsmöglichkeiten

Schutzgebiete



- Lage außerhalb von Schutzgebieten

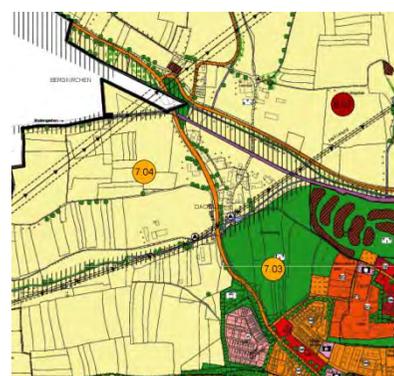
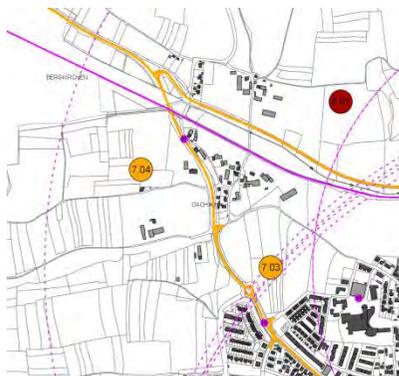
7.04 Westlich Webling

Fachliche Prüfung - Weiche Kriterien

✓ Kriterium erfüllt

! Kriterium zu beachten

Die Möglichkeit von Abweichungen ist im Einzelfall mit allen Betroffenen zu prüfen.



Verkehr + Erschließung



- guter Anschluss an Hauptstraßennetz (St2047)
- Erreichbarkeit ÖPNV gegeben
- gute Erreichbarkeit Fuß- und Radverkehr gegeben



- hohe zusätzliche Verkehrsbelastung für gesamtes Stadtgebiet
- Umwege Richtung Westen wegen Höhenbeschränkung Bahnunterführungen
- lediglich geringe Verbesserungen durch mögl. Nordumfahrung
- Erschließung aufwendiger

Lage + Topographie



- günstige Flächengröße und –zuschnitt
- Erweiterungsmöglichkeit gegeben



- exponierte Hanglage
- zahlreiche Eigentümer

Beschränkungen



- keine Bau- und Bodendenkmäler
- kein Altlastenverdacht
- Beschränkungen durch Freileitung und Anbauverbot unproblematisch



- von Höfen geprägtes Bild Landschaftsbild
- Grünflächenausweisung mit Gewässerrenaturierung (Grün-Blau)

Nutzungsverträglichkeit



- Anbindung an weniger empfindliche Nutzungen
- Vorbelastung durch Verkehrslärm Staatsstraße



- Wohnen im Außenbereich
- landwirtschaftliche Nutzung
- potentielle Erholungsfunktion
- keine Versorgungseinrichtungen

Umwelt + Naturschutz



- Kaltluftentstehungsgebiet mit klimatisch ausgleichender Wirkung
- nördlich angrenzendes Webelsbachtal
- Landschaftsbild

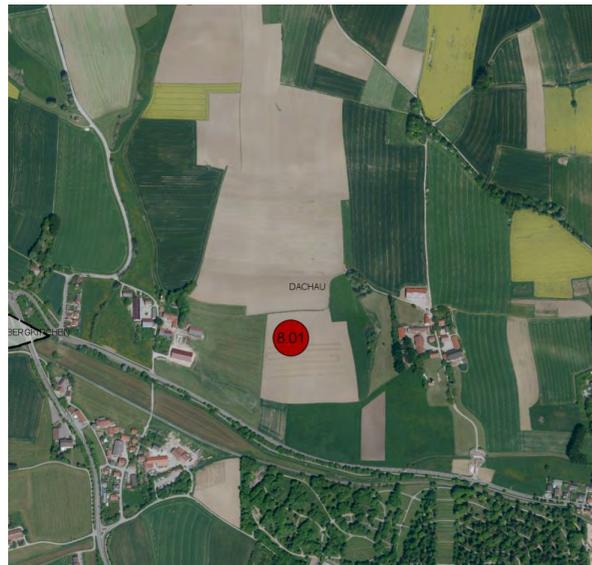
8.01 Südlich Steinkirchen

Kommentare AK 2

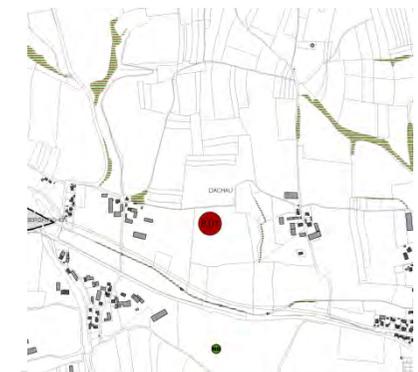
Konsens: Soll nicht weiterverfolgt werden.

Meinungsbild AK 1

Nr. Standort	8.01 Südlich Steinkirchen
Gruppe A	A6
Harte Faktoren	
Weiche Faktoren	positiv: Bahnanschluss
	negativ: Bodendenkmäler, Verkehrsanbindung, Landschaftsbild, Hanglage
Gruppe B	B5
Harte Faktoren	
Weiche Faktoren	positiv: Bahnanschluss möglich
	negativ: Hanglage, landwirtschaftlich hochwertige Böden, verkehrliche Anbindung ohne Anbindung fragwürdig, Gebiet von Grün-Blau umgeben



Fachliche Prüfung - Harte Kriterien



Ziele der Raumordnung



- Anbindungsgebot prüfen (Größenverhältnis vorhandene Siedlungsfläche zu geplanter Neuausweisung)

Schutzgebiete



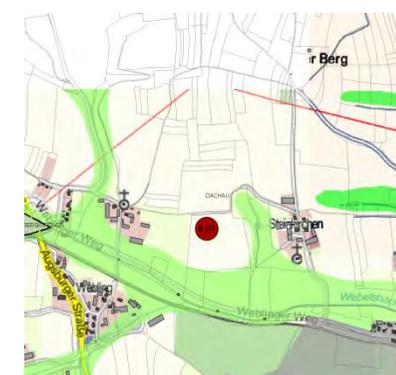
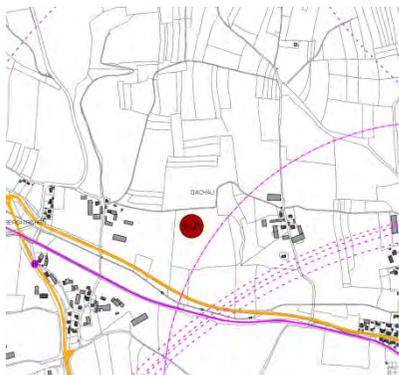
- Lage außerhalb von Schutzgebieten
-
- 
- Nahbereich zu gesetzlich geschützten Biotopen

8.01 Südlich Steinkirchen

Fachliche Prüfung - Weiche Kriterien

✓ Kriterium erfüllt

! Kriterium zu beachten
Die Möglichkeit von Abweichungen ist im Einzelfall mit allen Betroffenen zu prüfen.



Verkehr + Erschließung



- Anbindung an Hauptstraßennetz (Webling Weg) möglich
- Erreichbarkeit ÖPNV gegeben (Stadtbahnhof)
- Erreichbarkeit Fuß-/Radverkehr gegeben



- Verkehrsbelastung für gesamtes Stadtgebiet
- lediglich geringe Entlastung durch mögl. Nordumfahrung
- neue Busanbindung erforderlich
- Vergleichsweise aufwändige Erschließung

Lage + Topographie



- günstige Flächengröße und -zuschnitt
- wenige Eigentümer



- hängiges Gelände

Beschränkungen



- keine Bodendenkmäler
- kein Altlastenverdacht
- Freileitung unproblematisch



- Äußerst sensibles Landschaftsbild
- Sichtbeziehungen vom Friedhof
- denkmalgeschützte Kirchen
- Grünes Band um die Obere Stadt, Bewahrung der Weblsbachau (Grün-Blau)
- 20kV-Freileitung

Nutzungsverträglichkeit



- Vorbelastungen Verkehrslärm Webling Weg



- Anbindung an dörfliche Weiler
- Emissionsbeschränkungen durch dörfliche Bebauung, Waldfriedhof und Etzenhausen
- Kulturlandschaftsschutz
- hohe Erholungsnutzung

Umwelt + Naturschutz



- geringe Vorbelastung durch 20 kV-Freileitung



- wassergeprägter Boden mit mittlerer Ertragsfähigkeit
- Wassersensibler Bereich
- Weblsbau als Retentionsraum -> Fläche für vorbeugenden Hochwasserschutz
- Kaltluftentstehung und -abfluss -> klimatisch ausgleichende Wirkungen
- vorhandene Biotope
- traditionelles Landschaftsbild
- exponierte Lage

8.02 Südlich Assenhausen

Kommentare AK 2

- nur mit Umgehungsstraße

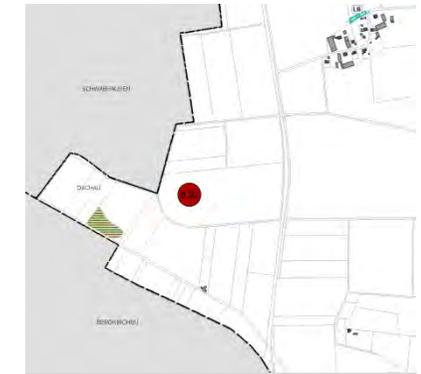
Konsens: Soll nicht weiterverfolgt werden.

Meinungsbild AK 1



Nr.	8.02
Standort	Südlich Assenhausen
Gruppe A	
Harte Faktoren	
Weiche Faktoren	
Gruppe B	
	B17
Harte Faktoren	
Weiche Faktoren	negativ: s. B16, Topographie noch kritischer

Fachliche Prüfung - Harte Kriterien



Ziele der Raumordnung



- Widerspruch zu Anbindungsgebot
- exponierte Lage auf einer Kuppe (Daxberg)

Schutzgebiete



- Lage außerhalb von Schutzgebieten

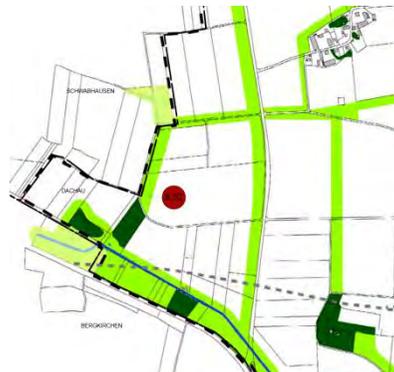
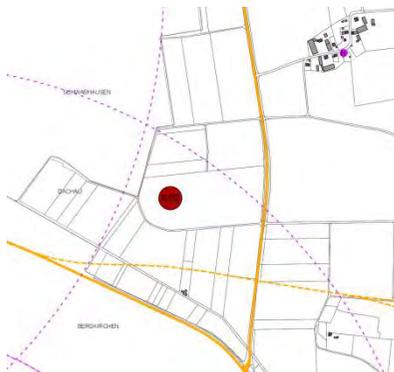
8.02 Assenhausen

Fachliche Prüfung - Weiche Kriterien

✓ Kriterium erfüllt

! Kriterium zu beachten

Die Möglichkeit von Abweichungen ist im Einzelfall mit allen Betroffenen zu prüfen.



Verkehr + Erschließung



- Anschluss an Hauptstraßennetz gegeben (St2047 und St 2050)
- Verlagerung des Schwerlastverkehrs von Osten auf eine Nordumfahrung möglich



- Verkehrsbelastung für gesamtes Stadtgebiet
- schlechte Erreichbarkeit ÖPNV, Fuß-/Radverkehr
- hoher Erschließungsaufwand

Lage + Topographie



- günstige Flächengröße und -zuschnitt
- Erweiterungsmöglichkeit gegeben



- exponierte Lage (Daxberg)
- geneigtes Gelände

Beschränkungen



- keine Bau- und Bodendenkmäler
- kein Altlastenverdacht
- Anbauverbotszone an St2050 unproblematisch



- Lage in freier Landschaft
- Sichtbeziehungen nach Assenhausen und Pullhausen, ins Längenmoostal
- Nahbereich 380/220/110 kV-Freileitungen
- Grünkorridore und Biotopvernetzungen geplant (Grün-Blau)

Nutzungsverträglichkeit



- Immissionsvorbelastungen durch St2047 und St 2050
- keine benachbarten empfindlichen Nutzungen



- vorhandene Naherholung
- kaum Nahversorgung

Umwelt + Naturschutz



- teilweise Vorbelastung durch 380/220/110 kV-Freileitung und Staatsstraße



- teilweise wassergeprägter Boden mit mittlerer Ertragsfähigkeit
- teilweise Wassersensibler Bereich
- freie Landschaft und exponierte Lage
- Südlich angrenzend Biotope und Längenmoosgraben

8.03 Nördlich Pellheim

Kommentare AK 2

- nur mit Umgehungsstraße

Konsens: Soll nicht weiterverfolgt werden.

Meinungsbild AK 1



Nr.	8.03
Standort	Nördlich Pellheim
Gruppe A	
Harte Faktoren	
Weiche Faktoren	
Gruppe B	
B18	
Harte Faktoren	
Weiche Faktoren	negativ: s. B16

Fachliche Prüfung - Harte Kriterien



Ziele der Raumordnung



- Widerspruch zu Anbindungsgebot
- Teilw. Lage im Regionalen Grünzug



Schutzgebiete



- Lage außerhalb von Schutzgebieten

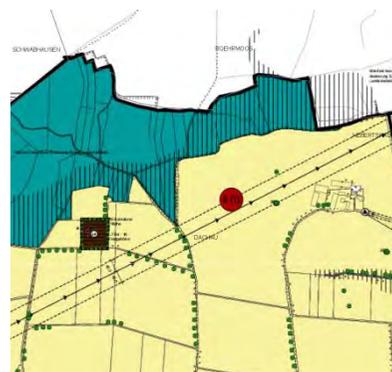
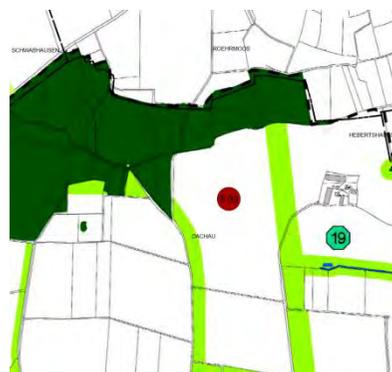
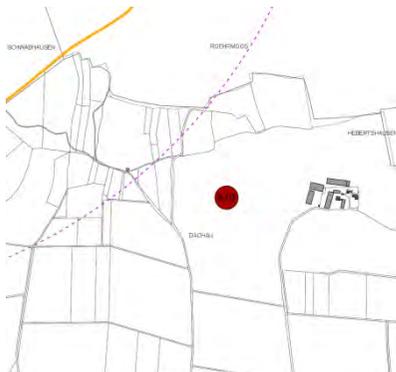
8.03 Nördlich Pellheim

Fachliche Prüfung - Weiche Kriterien

✓ Kriterium erfüllt

! Kriterium zu beachten

Die Möglichkeit von Abweichungen ist im Einzelfall mit allen Betroffenen zu prüfen.



Verkehr + Erschließung



- Verlagerung des Schwerlastverkehrs von Osten auf eine Nordumfahrung möglich



- schlechter Anschluss an Hauptstraßennetz
- Verkehrsbelastung für gesamtes Stadtgebiet
- sehr schlechte Erreichbarkeit ÖPNV, Fuß-/Radverkehr
- sehr hoher Erschließungsaufwand

Lage + Topographie



- günstige Flächengröße und -zuschnitt
- Erweiterungsmöglichkeit gegeben
- geringere Zahl an Eigentümern



- stark geneigtes Gelände

Beschränkungen



- keine Bau- und Bodendenkmäler
- kein Altlastenverdacht



- Lage in der freien Landschaft
- zahlreiche Sichtbeziehungen
- Beschränkungen durch Freileitungen
- Grünkorridore und Biotopvernetzungen geplant (Grün-Blau)

Nutzungsverträglichkeit



- keine benachbarten empfindlichen Nutzungen



- kein Siedlungsbezug
- keine Immissionsvorbela-stungen
- keine Nahversorgung
- Naherholungsfunktion

Umwelt + Naturschutz



- Vorbelastung durch Freileitungen



- teilweise wassergeprägter Boden mit mittlerer Ertragsfähigkeit
- teilweise Wassersensibler Bereich
- freie Landschaft und exponierte Lage
- Südlich angrenzend Quellbereich Sietenbach

Anhang 3 - Kommentare der Teilnehmer

Allen Teilnehmerinnen und Teilnehmer des Arbeitskreis Gewerbeflächen-Entwicklungskonzept wurden die Gelegenheit zu abschließenden Kommentaren gegeben. Diese werden hier unredigiert aufgeführt.

Ergänzung 1

Eine Bürger konnte an der letzten Arbeitskreissitzung nicht teilnehmen und sandte seine Standortbewertung vor der Sitzung ein. Diese wurde von einem der Moderatoren in die Gruppenarbeit eingebracht. Die Bewertung wird hier nochmals wiedergegeben.

Vielen Dank für die sehr gute und anschauliche Aufbereitung der in der letzten AK-Sitzung erarbeiteten Grundlagen! Sie haben mich (und sicherlich auch die anderen Teilnehmer) in die Lage versetzt, die verschiedenen Kriterien der Standortbetrachtung zu vergleichen und abzuwägen. Insbesondere empfinde ich die Darstellung auch der Meinung der Verwaltungsfachstellen als sehr gut.

Bitte sehen Sie auf dieser Basis im Anhang meine persönliche Einschätzung zur Frage, ob die einzelnen Standorte durch den Stadtrat weiterbetrachtet werden sollen oder nicht. Bitte beachten Sie hierbei: Bei den Kommentaren habe ich nicht nochmals die ausschlaggebenden Argumente aus den Kategorien wiedergegeben, was natürlich insb. die Aspekte zu "Schutzgebieten", "Nutzungsverträglichkeit" und sowie "Umwelt + Naturschutz" betrifft.

Immerhin 5 Standorte sehe ich in der möglichen Weiterbetrachtung, zus. 2 weitere, bei denen ich "unsicher" angegeben habe.

Da ich den konkreten Ablauf der Sitzung nicht kenne, kann ich Sie hiermit nur ganz allgemein bitten, mein Votum in geeigneter Form bei der Zusammenführung der Ergebnisse zu berücksichtigen. Sollte es also z.B. zu einer Abstimmung kommen, bitte ich Sie, meine Stimme entsprechend mitzuzählen.

Standort	Standort sollte durch den Stadtrat weiter betrachtet werden	Standort sollte nicht weiter durch den Stadtrat betrachtet werden	Bei diesem Standort bin ich unsicher.	Ggf. Kommentar
1.01 MD-Gelände	X			für "sauberes" Gewerbe
1.02 Ludwig-Thoma-Wiese	X			für "sauberes" Gewerbe, aber nur bei neuer Vollg.R. Ferriede
2.01 Eisingerthofen		X		führt Verkehr aus Stadtrandgestaltung
3.01 Nord-Ost		X		
3.02 Östlicher Ortsrand		X		
3.03 Bereitschaftspolizei			X	Kann mir diesen Eingriff dort nicht vorstellen falls Verkehr gelöst werden kann
3.04 E-Werk Roßwachtstr.	X			
4.01 Östl. Seeber-Gelände		X		fehlt Kriterium Stadtrandgestaltung, Verbelastung bis nicht positiv sondern neg. An insgesamt viel zu hoch
4.02 Südl. Seeber-Gelände		X		Stadtrand? Keine weitere Freiraumerschließung an dieser Stelle!
4.03 Östl. Th.-Heuss-Str.	X			über Prüfung abhängig und nur direkt an die Th.-Heuss-Str. angrenzend
4.04 Augustenfeld Nord		X		klein die Nutzung, Nutzung
4.05 Augustenfeld Süd	X			
5.01 Äußere Langwieder Str.		X		
5.02 Östl. Gröbenrieder Str.		X		
5.03 Westl. Gröbenrieder Str.		X		
6.01 Himmelreich		X		Baumwolle angrenzend
6.02 Himmelreich West			X	
7.01 Leobadweg		X		
7.02 Nördl. Brucker Str.		X		
7.03 Nördl. Augsburg Str.		X		
7.04 Westl. Webling		X		
8.01 Südl. Steinkirchen		X		
8.02 Südl. Assenhausen		X		
8.03 Nördl. Pellheim		X		

Ergänzung 2

Eine Bürgerin konnte an der letzten Arbeitskreissitzung nicht teilnehmen. Ihre nachträglich abgeordneten Standortbewertungen werden hier dargestellt.

Bringen Sie bitte diese Tabelle ausgefüllt zur Arbeitskreis-Sitzung mit!

Zur Vorbereitung der 2. AK-Sitzung haben wir eine Bitte an Sie. Bitte überlegen Sie für sich, was Sie dem Stadtrat für seine weitere Empfehlung empfehlen würden: Welche Standorte sollten weiter betrachtet werden? Welche Standorte würden Sie dem Stadtrat nicht zu empfehlen? Bei welchen Standorten sind Sie selber unsicher? In den beigefügten Präsentationen sind die Standorte durch jeweils beschrieben, welche Kriterien wie erfüllt werden. Bitte Standorte den verschiedenen Überschriften aus Ihrer Sicht zur Arbeitskreis-Sitzung wollen wir die einzelnen Empfehlungen mitbringen. Bringen Sie daher bitte diese Tabelle ausgefüllt zur Arbeitskreis-

pers. am 29.04.2016 abgegeben
Jach

Standort	Standort sollte durch den Stadtrat weiter betrachtet werden	Standort sollte nicht weiter durch den Stadtrat betrachtet werden	Bei diesem Standort bin ich unsicher.	Ggf. Kommentar
1.01 MD-Gelände	✗			
1.02 Ludwig-Thoma-Wiese			✗	
2.01 Eisingertshofen	✗			
3.01 Nord-Ost		✗		
3.02 Östlicher Ortsrand		✗		
3.03 Bereitschaftspolizei		✗		
3.04 E-Werk Roßwachtstr.		✗		

Werbeflächenentwicklungskonzept Dachau

team ewen
Konflikt- und Prozessmanagement

Standort	Standort sollte durch den Stadtrat weiter betrachtet werden	Standort sollte nicht weiter durch den Stadtrat betrachtet werden	Bei diesem Standort bin ich unsicher.	Ggf. Kommentar
4.01 Östl. Seeber-Gelände		✗		
4.02 Südl. Seeber-Gelände		✗		
4.03 Östl. Th.-Heuss-Str.		✗		
4.04 Augustenfeld Nord			✗	
4.05 Augustenfeld Süd			✗	
5.01 Äußere Langwieder Str.			✗	
5.02 Östl. Gröbenrieder Str.	✗			
5.03 Westl. Gröbenrieder Str.			✗	
6.01 Himmelreich		✗		
6.02 Himmelreich West			✗	
7.01 Leobadweg		✗		
7.02 Nördl. Brucker Str.			✗	
7.03 Nördl. Augsburg Str.		✗		
7.04 Westl. Webling		✗		
8.01 Südl. Steinkirchen		✗		
8.02 Südl. Assenhausen		✗		
8.03 Nördl. Pellheim		✗		

Ergänzung 3

Der folgende Kommentare wurde von einer Arbeitskreisteilnehmerin zum Entwurf des vorliegenden Ergebnisberichtes abgegeben:

Als Teilnehmer des Arbeitskreises habe ich den Ergebnisbericht erhalten.

Beim Punkt 4.03 – Östliche Theodor-Heuss-Straße ist mir wieder aufgefallen, dass bei den zu beachtenden Kriterien ein Negativargument u.a. die Verfügbarkeit darstellt, die nicht gegeben sei. Tatsächlich ist eine Teilfläche für die Aussiedlung des TSV vorgesehen. Es steht aber dann immer noch eine nicht unbedeutende Restfläche zur Diskussion. Und von den Grundstückbesitzern wird immer wieder signalisiert, dass die Flächen durchaus für eine Verwertung zur Verfügung stehen.

Sollte der Punkt „Keine Verfügbarkeit“ andere mir nicht bekannte Hintergründe haben, dann wäre ich Ihnen sehr dankbar, wenn Sie mich darüber informieren könnten.

Ergänzung 4

Der folgende Kommentare wurde von einem Arbeitskreisteilnehmer zum Entwurf des vorliegenden Ergebnisberichtes abgegeben:

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister, sehr geehrte Damen und Herren des Stadtrates,

Als teilnehmender Bürger am Gewerbeflächen-Entwicklungskonzept habe ich mehrmals meine Auffassung vertreten, dass die Lösung der Gemeindefinanzierung nicht in der Ausweisung immer neuer Gewerbegebiete bestehen kann und darf. Vielmehr sollten andere Wege der Gemeindefinanzierung wie vor allem das Schließen riesiger Steuerschlupflöcher (googeln Sie z.B. Panama Papers, Luxemburg-Leaks) gewagt und vorangetrieben werden.

Davon abgesehen, bitte ich bei der Bewertung „geeigneter“ Gewerbegebietsstandorte zu berücksichtigen, dass auf dem Areal östlich des Seebergeländes (Schustererbengemeinschaft?) von allen Alternativen wohl der größte Spekulationsdruck lastet und hier hinter den Kulissen besonders stark für eine Umwidmung von billigem Ackerland in teures Gewerbeland gearbeitet wurde und wird. Ich könnte mir auch gut vorstellen, dass da Teile des Stadtrates oder der Verwaltung in der Vergangenheit unter der Hand schon leichtfertige Versprechungen gemacht haben, an die sie sich immer noch gebunden fühlen. Ich hoffe, dass sich die Stadtratsmehrheit dennoch eher für das Naherholungsbedürfnis der vielen Bewohner des größten Dachauer Stadtteils als für die Gewinnmaximierungsinteressen einer kleinen und ohnehin bereits privilegierten Gruppe stark macht.