



Neuaufstellung Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

Informationsveranstaltung

26.06.2025

mahl•gebhard•konzepte
Landschaftsarchitekten BDLA | Stadtplaner
Partnerschaftsgesellschaft mbB

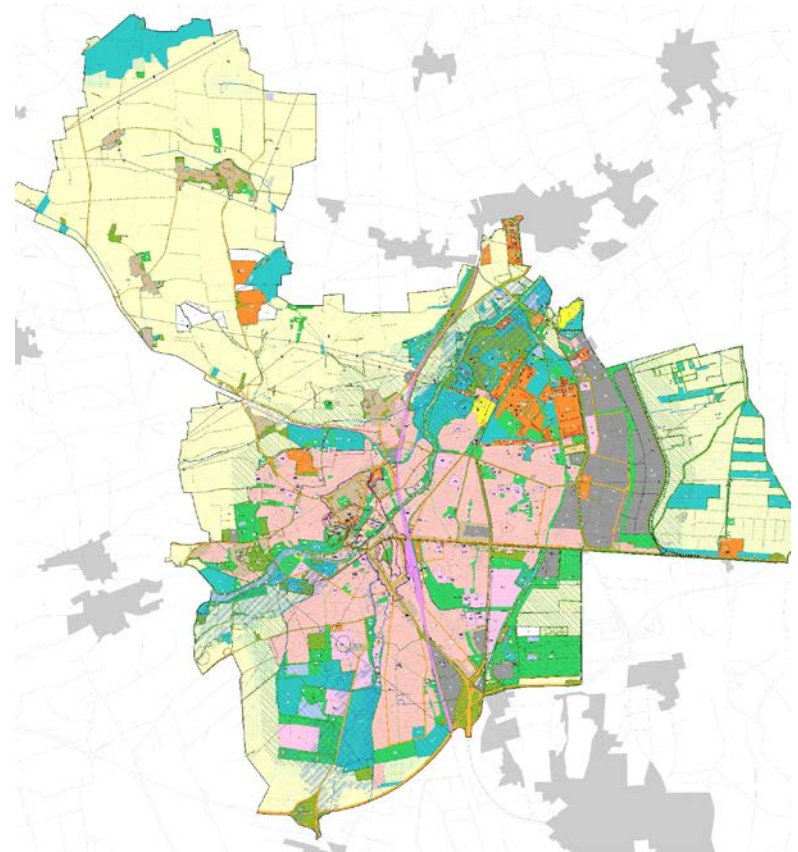
ARGUS  **CONCEPT**
Gesellschaft für Lebensraumentwicklung mbH

Ablauf der Informationsveranstaltung

- 1. Begrüßung durch Oberbürgermeister Hartmann**
- 2. Was ist ein Flächennutzungsplan (FNP)?**
- 3. Warum braucht Dachau einen neuen Flächennutzungsplan?**
- 4. „Räumliches Leitbild“ als Grundlage für die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes**
- 5. Erklärung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes?**
- 6. Was ist ein Landschaftsplan (LP)?**
- 7. Wesentliche Ziele des Landschaftsplanes?**
- 8. Verfahrensstand – Wo stehen wir? Wie geht es weiter?**
- 9. Wie können Sie sich beteiligen?**
- 10. Ihre Fragen**

Was ist ein Flächennutzungsplan (FNP)?

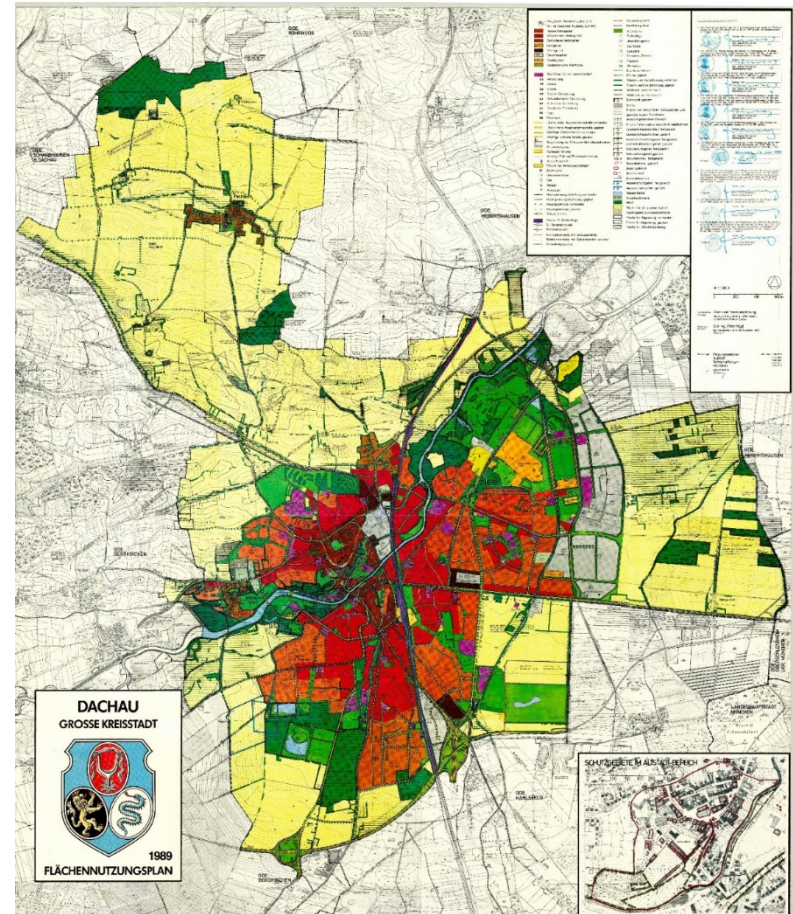
- FNP ist ein gesamtstädtisches, übergeordnetes Planungsinstrument zur Steuerung der zukünftigen Siedlungs- und Freiraumentwicklung
- Der FNP stellt ein Flächenkonzept für die künftige Bodennutzung dar, Planungshorizont ca. 15 Jahre
- Ausdruck des planerischen Willens der Stadt
- Grundlage für alle städtebaulichen Planungen der Stadt Dachau
- Der FNP legt fest welche Nutzung, wo im Stadtgebiet untergebracht wird
- FNP schafft kein Baurecht – Bildet aber die Grundlage für spätere Bebauungspläne




Flächennutzungsplan Dachau Stand 2025

Warum braucht Dachau einen neuen Flächennutzungsplan?

- Der aktuell gültige FNP der Stadt Dachau ist aus dem Jahr 1989
- Neben den regelmäßig erfolgten räumlichen Teiländerungsverfahren, ist alleine aufgrund des Alters des Flächennutzungsplans und der damaligen Herangehensweise an die Planung eine Neuaufstellung erforderlich
- Geänderte gesetzliche Grundlagen
- Im Jahr 2019 ist nach intensiver Bürgerbeteiligung das „Räumliche Leitbild für Dachau“ beschlossen worden. Dieses stellt die inhaltliche Grundlage für die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan dar.



Flächennutzungsplan Dachau Stand 1989



Räumliches Leitbild und weitere Grundlagen

Was haben wir bisher getan?

Wir haben die Stadt Dachau genau angeschaut:

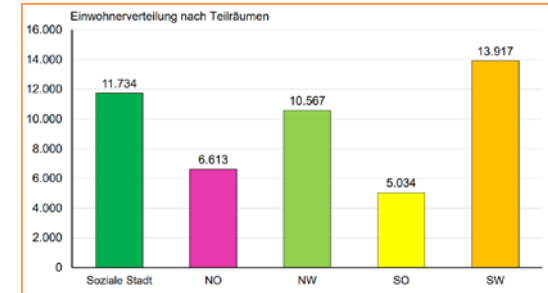
- Daten aus Bereichen wie Bevölkerung, Umwelt, Verkehr, Wohnen und Wirtschaft gesammelt.
- Fachgutachten und Konzepte ausgewertet (z. B. Demografie, Einzelhandel, Verkehr).

Wir haben Chancen und Probleme erkannt:

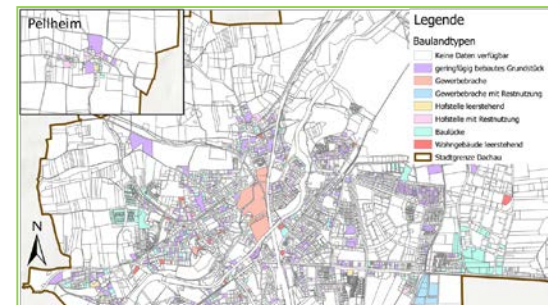
- Wo gibt es Potenzial für neue Wohnungen, Arbeitsplätze, Erholung und Naturschutz?
- Wo fehlen Grünflächen, Infrastruktur oder gibt es Umweltkonflikte?

Wir haben mit den Bürgerinnen und Bürgern Dachaus gesprochen und werden es auch weitertun:

- Viele Ideen aus "Dachau denkt weiter" wurden aufgenommen.
- Politik, Verwaltung und Bürger*innen bringen sich aktiv ein.



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

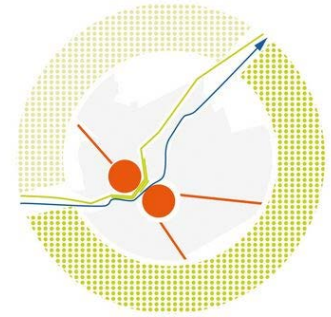


Ergebnis: Vorentwurf des Flächennutzungsplanes mit Begründung

Neue städtebauliche Ausrichtung der Stadtentwicklung – Manifestiert im Räumlichen Leitbild „Dachau denkt weiter“

Zielsetzung:

- Maßstab für zukünftige Stadtentwicklung
- Integration aller relevanten Themen in die Flächennutzungsplanung



Themenfelder des Leitbildes:

- Wohnen & Stadtgestalt
- Gewerbe & Einzelhandel / Versorgung
- Verkehr & Mobilität
- Natur, Umwelt & Klimaschutz





Umsetzung der Themenfelder im FNP-Vorentwurf

Wohnen und Stadtgestalt

Wohnen:

- Nachhaltige Wohnbauflächenentwicklung (insbes. Innenentwicklung, Nachverdichtung)
- Verkleinerung der Bauflächenreserve um 20,8 ha Wohnbauflächen gegenüber dem aktuellen FNP
- Erhalt dörflicher Strukturen, keine Bebauung öffentlicher Grünflächen

Stadtgestalt:

- Altersgerechtes und innovatives Wohnen
- Kleinparzellierung gegen Zersiedlung
- Maßvolle Verdichtung & verträgliches Wachstum

Daseinsvorsorge:

- Kitas, Schulen, Sportflächen – wachsende Nachfrage



Gewerbe, Versorgung und Mobilität

Gewerbe:

- **Sicherung & Erweiterung gewerblicher Bauflächen** (z. B. MD-Gelände, Dachau-Ost)
- **Einnahmesicherung über Gewerbesteuer**

Einzelhandel:

- **Stärkung zentraler Versorgungsbereiche**
- **Bürgernahe Versorgung** (z. B. Nahversorgungszentren)

Mobilität:

- **Vorrang Umweltverbund: ÖPNV, Fuß-/Radverkehr**
- **Verkehrsberuhigung Wohnstraßen / Altstadt**
- **Darstellung überörtlicher Planungen: Umfahrung Dachau Ost, Trasse für mögliche Tram von München**



Klimaschutz und Erneuerbare Energien

Ziele:

- Sicherung klimaschützender und energieeffizienter Siedlungsstrukturen
- Beitrag zur Energiewende auf gesamtstädtischer Ebene

Maßnahmen:

- Ausweisung von Flächen für regenerative Energien
→ u. a. Windkraft, Photovoltaik auf Freiflächen

Konkret geplante Sonderbauflächen:

- 1,8 ha Freiflächen-Photovoltaik (Hebertshausen, Bestandsfläche)
- 5,3 ha Wind/Solar-Mix (ehem. Ziegelei Hörl & Hartmann)



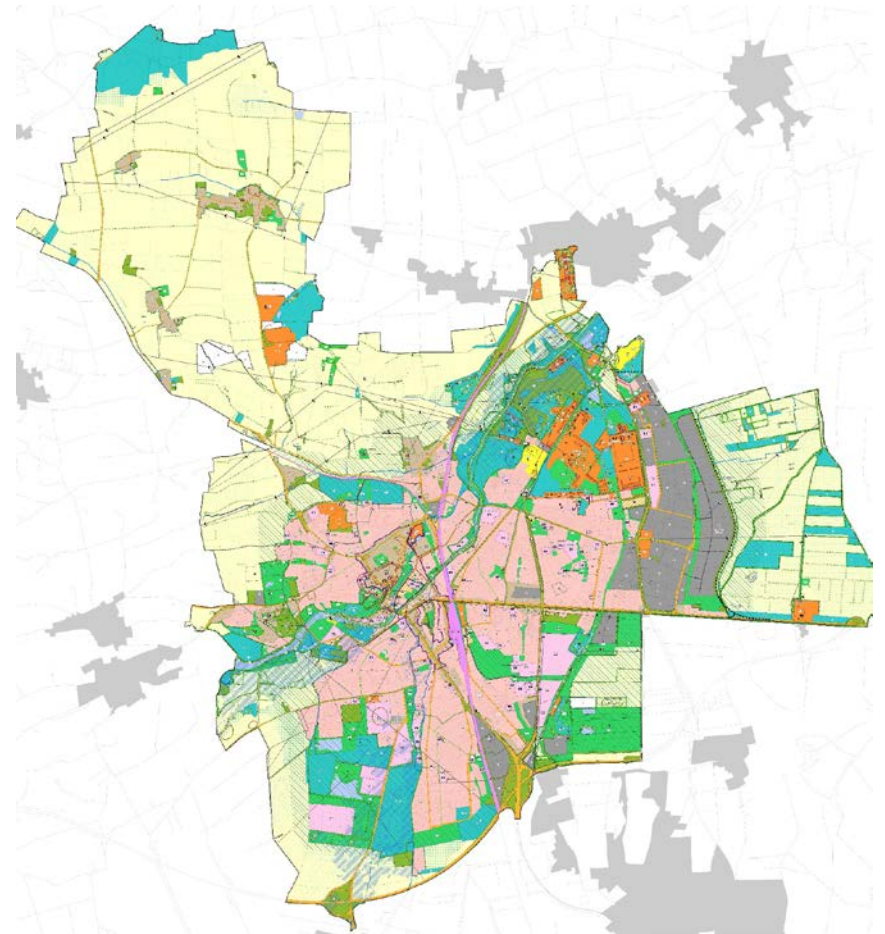


So verstehen Sie den Flächennutzungsplan

Wesentliche Darstellungen des Flächennutzungsplans

Exemplarische Auszüge:

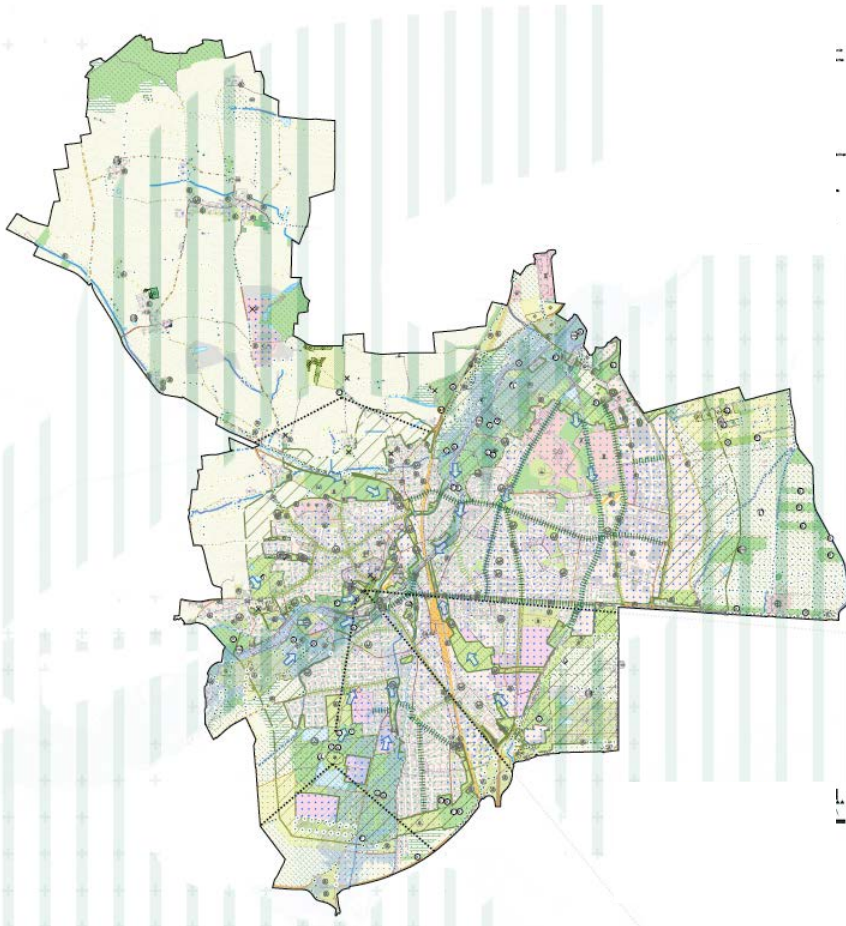
-  Wohnbauflächen
-  Gewerbliche Bauflächen
-  Gemeinbedarfsflächen für z.B. Kitas, Schulen, Sportflächen
-  Landwirtschaftliche Flächen
-  Sonderbauflächen
-  Grünflächen und Waldflächen





Integrierter Landschaftsplan

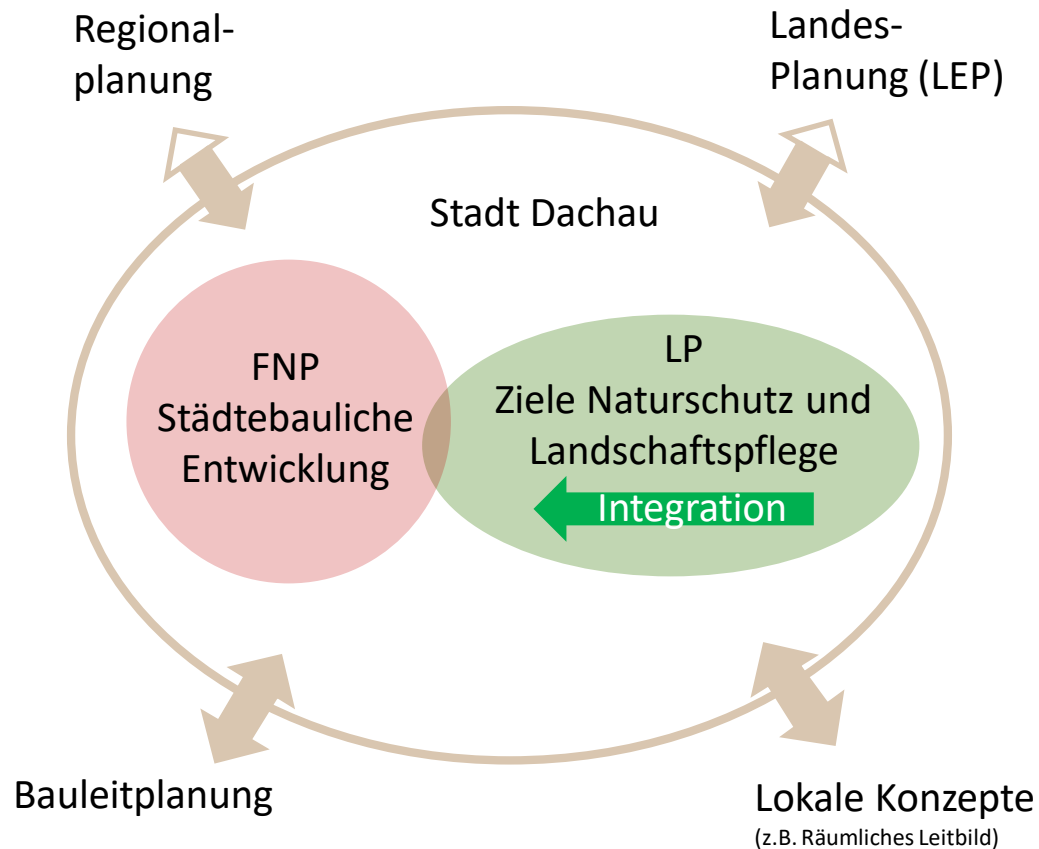
Was ist ein Landschaftsplan (LP)?



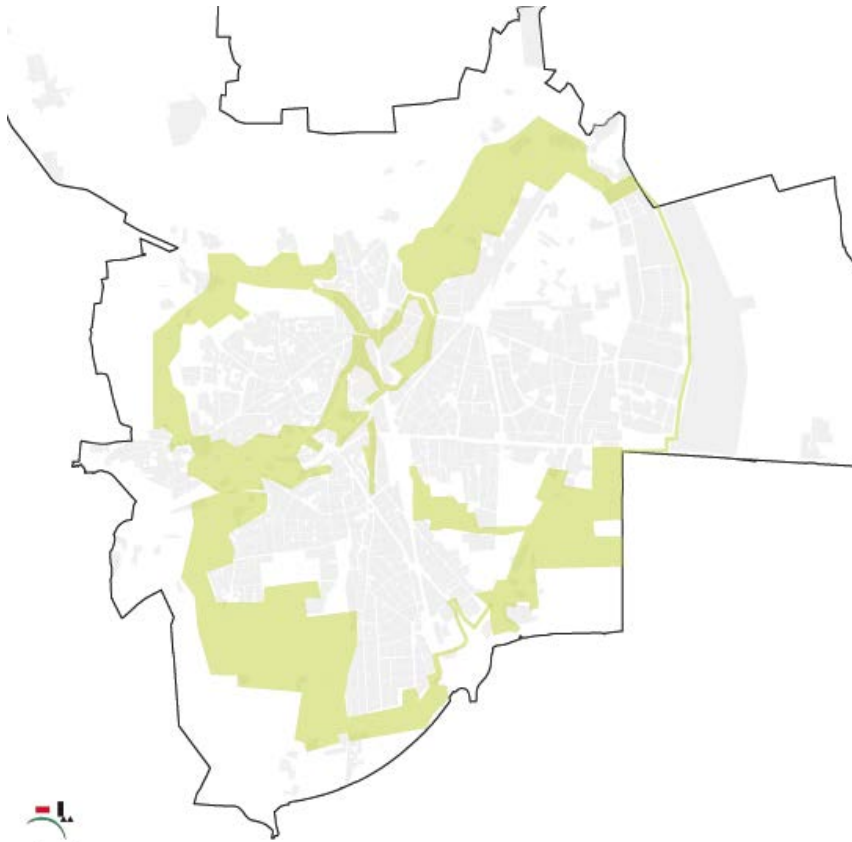
Landschaftsplan Dachau Stand 2025

- Der LP ist das zentrale **strategische** Planungsinstrument für die **nachhaltige Entwicklung** von Natur und Landschaft
- **Aufgabe: Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege** darzustellen/ zu konkretisieren und die **Erfordernisse und Maßnahmen** zur Verwirklichung dieser Ziele aufzuzeigen
- Setzt den **Rahmen für die Weiterentwicklung von Natur und Landschaft** in Dachau zu folgenden **Themenbereichen**
 - Naturraum, Natur- Biotop und Artenschutz
 - Geologie und Böden
 - Klima
 - Gewässer und Wasserhaushalt
 - Land- und Forstwirtschaft
 - Erholung und Landschaftsbild

Was ist ein Landschaftsplan (LP)?



Räumliches Leitbild - Maßnahmenkomplex Grüne Bänder



Ziel:

- Gliederung der Übergänge in die Landschaft
- gleichwertiger Zugang zu erholungsrelevanten Grünflächen für alle Bürgerinnen und Bürger
- Vernetzung der bestehenden Grünräume



Abb. Grünes Band Dachau

Räumliches Leitbild - Maßnahmenkomplex Biotopverbund

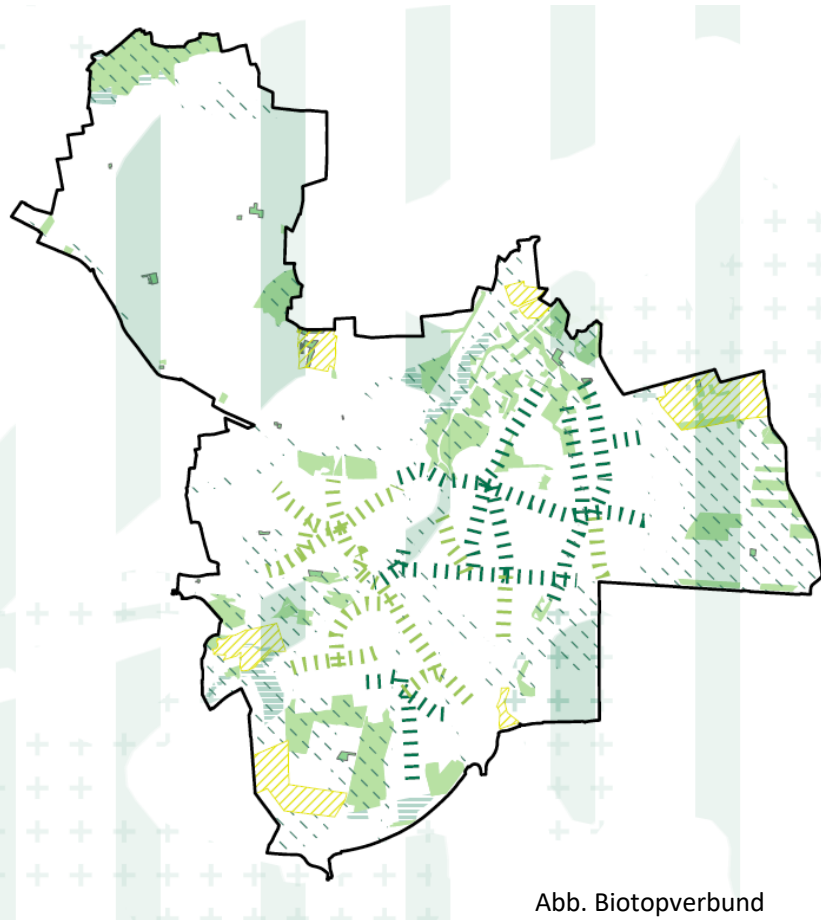
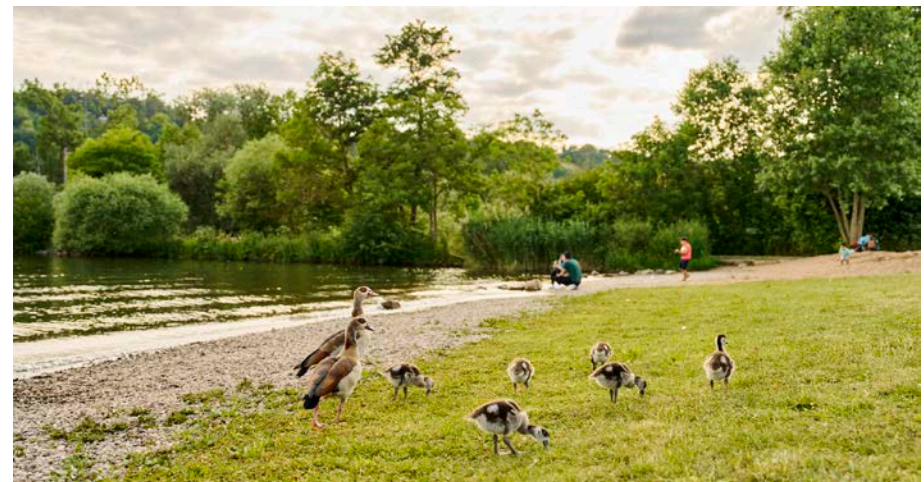


Abb. Biotopverbund

Ziel:

- Schutz der biologischen Vielfalt (z.B. Ausweisung von Flächen für Arten- und Biotopschutz)
- bestehende Grünverbindungen sichern
- neue Grünverbindungen entwickeln
- Darstellung von Kompensationsflächen für mögliche bauliche Eingriffe



Räumliches Leitbild - Maßnahmenkomplex Anpassung an den Klimawandel

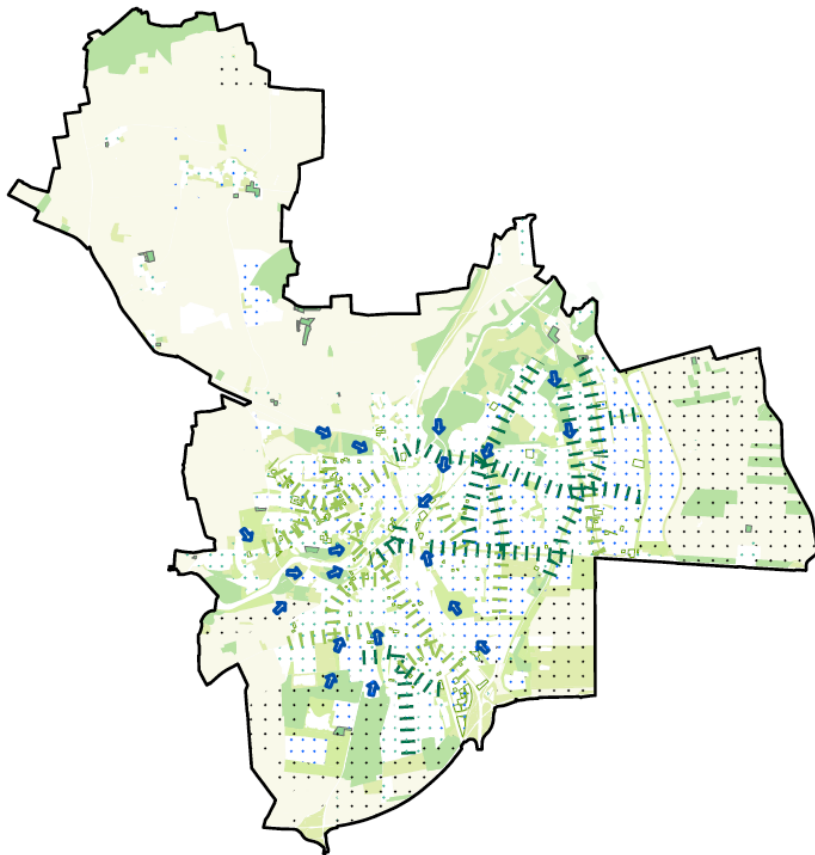


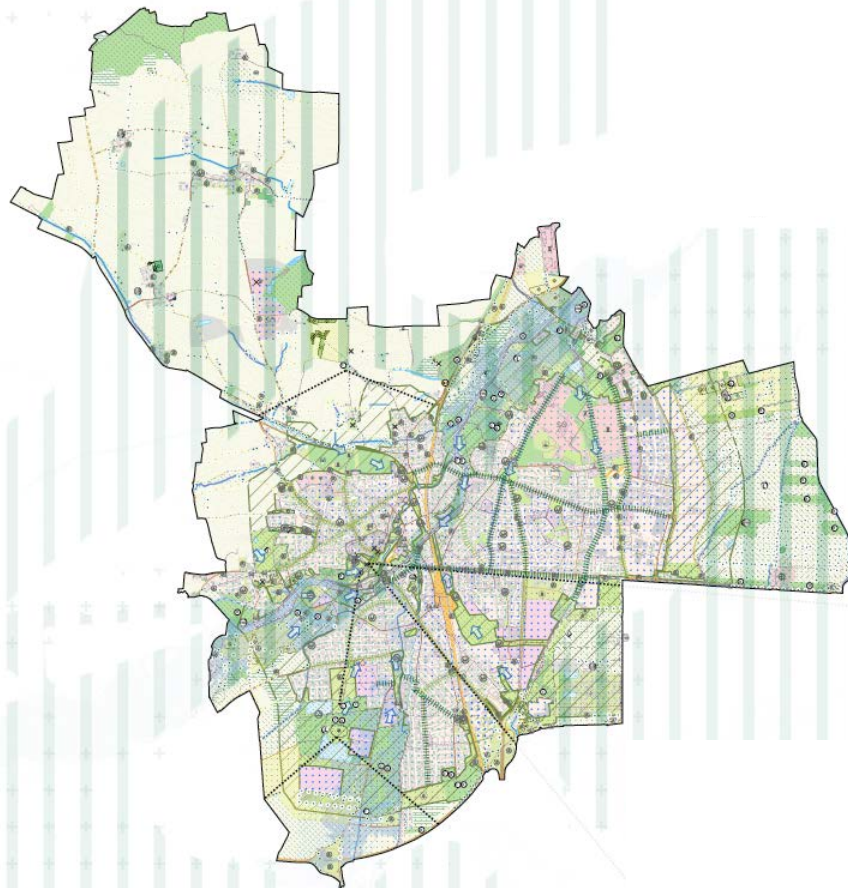
Abb. Anpassung an den Klimawandel

Ziel:

- Darstellung von Bereichen im Stadtgebiet bei denen Maßnahmen erforderlich sind, um die bioklimatische Belastung zu verbessern
- Darstellung von Hauptströmungsrichtungen der Flurwinde, um die Flächen im Stadtgebiet besser kühlen zu können



Darstellungen des Landschaftsplanes



Legende Landschaftsplan - Vorentwurf

Maßnahmen

- • Vordringliche Maßnahmen zur Verbesserung der Grün- und Blausituation in Bereichen mit starker bioklimatischer Belastung
- • Maßnahmen zur Verbesserung der Grünsituation in Bereichen mit erhöhter bioklimatischer Belastung
- ➔ Hauptströmungsrichtung der Flurwinde in den Grün- und Freiflächen (Flächengröße > 0,35 ha) freihalten
- ✱ Für das Stadtbild prägende Grünstrukturen erhalten
- • • Moorrenaturierung zur Reduzierung des CO₂- und Lachgasausstoßes und zur Verbesserung des Wasserrückhaltes in der Landschaft
- /// Wetwolle Flächen für den Arten- und Biotopschutz
- ≡ Suchfläche Walderweiterung
- Umsetzung Gewässerentwicklungskonzept Gewässer 3. Ordnung und für Schleißheimer Kanal
- - - Wichtige Fuß- und Radwegeverbindung ergänzen
- |||| Grünverbindung entwickeln
- ▨ Grüne Bänder Dachau
- • • Lineare Vegetationsstrukturen entwickeln
- ⊗ Landschaftsschutzgebiet ausweisen
- ▨ Suchraum Kompensationsflächen
- ⊗ Ausgleichsflächen B-Plan
- ⊗ Ökoflächenkataster - Ausgleichsflächen
- ⊗ Ökoflächenkataster - Ökokontoflächen
- ⊗ Vorschlag Ökokontoflächen Stadtrün

Bestand sichern

- |||| Grünverbindung
- ▨ Regionaler Grünzug
- ✱ Landschaftliches Vorbehaltsgebiet
- ✕ Landmarke
- - - Sichtachse
- - - Wichtiger Fuß- und Radweg
- ▨ Amtlich kartiertes Biotop
- ▨ Uferandstreifen Gewässer
- • • Lineare Vegetationsstruktur
- ⊗ FFH-Gebiet
- ⊗ Landschaftsschutzgebiet
- ⊗ Naturdenkmal Punkt
- ⊗ Naturdenkmal Fläche
- ⊗ Geschützter Landschaftsbestandteil Punkt
- ⊗ Geschützter Landschaftsbestandteil Fläche
- ⊗ Trinkwasserschutzgebiet
- ⊗ Schutzwürdiges Geotop
- ⊗ Bannwald
- ⊗ Erholungswald

Darstellungen aus dem FNP

- ▨ Bodendenkmal
- ▨ Waldflächen
- ▨ Grünflächen
- ▨ Streuobstwiesen
- ⊗ Spezielle Grünflächen
- ⊗ Dauerkleingärten
- ⊗ Sportplatz
- ⊗ Spielplatz
- ⊗ Badeplatz
- ⊗ Friedhof
- ▨ Landwirtschaft
- ▨ Abgrabungsfläche
- ▨ Siedlungsgebiet
- ▨ Gemeinbedarfsfläche
- ▨ Sondergebiet
- ▨ Verkehrsfläche
- ▨ Ruhender Verkehr für Hauptverkehrsflächen
- ▨ Gebäude
- ▨ Wasserflächen
- ▨ Fließgewässer
- ▨ Festgesetzte Überschwemmungsgebiete
- ▨ Vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete
- ▨ Hochwasserrisikogebiete
- ▨ Höhenlinie mit 5 m Höhenunterschied
- ▨ Stadtgebiet Dachau

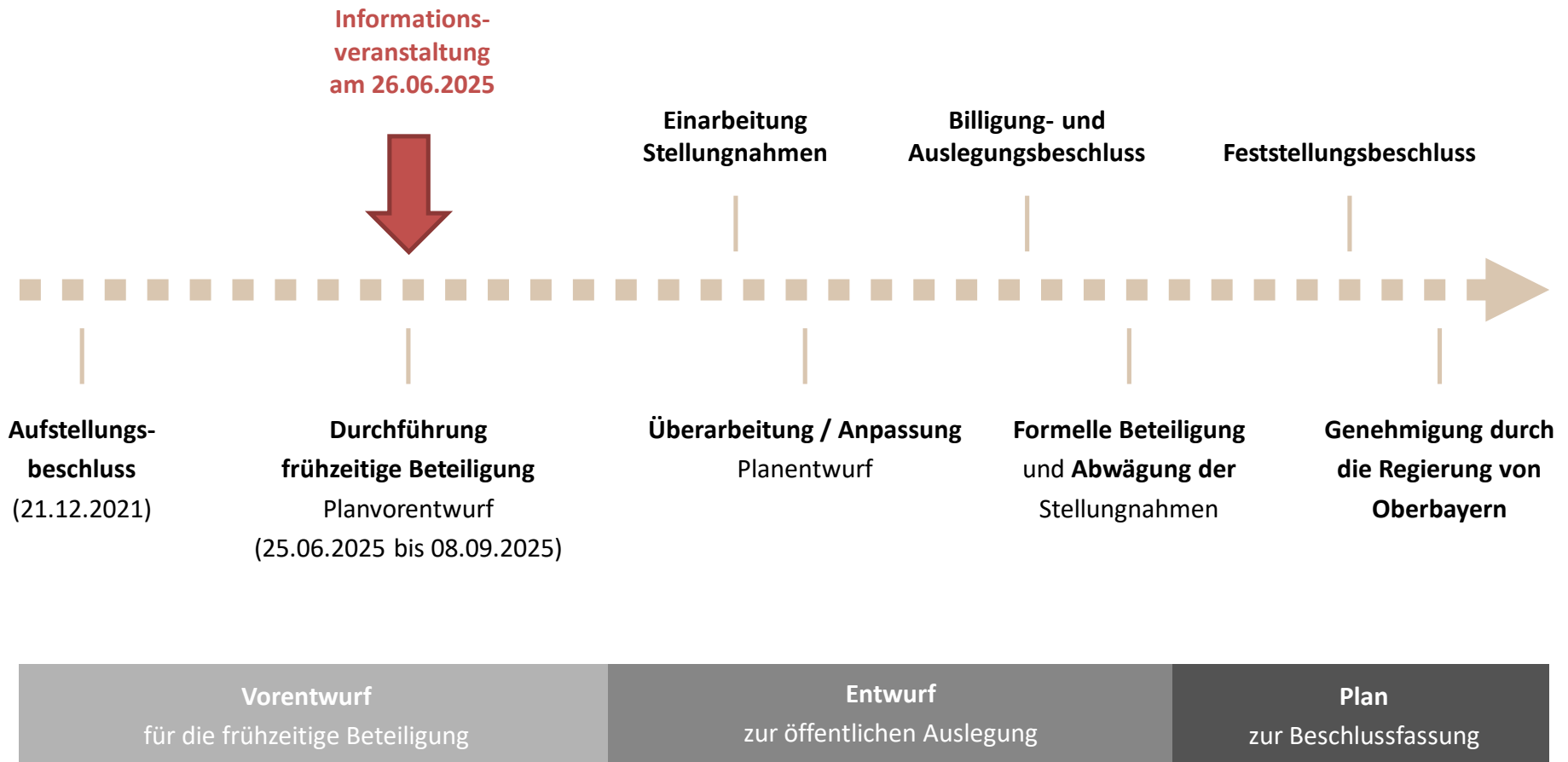
Landschaftsplan für Dachau





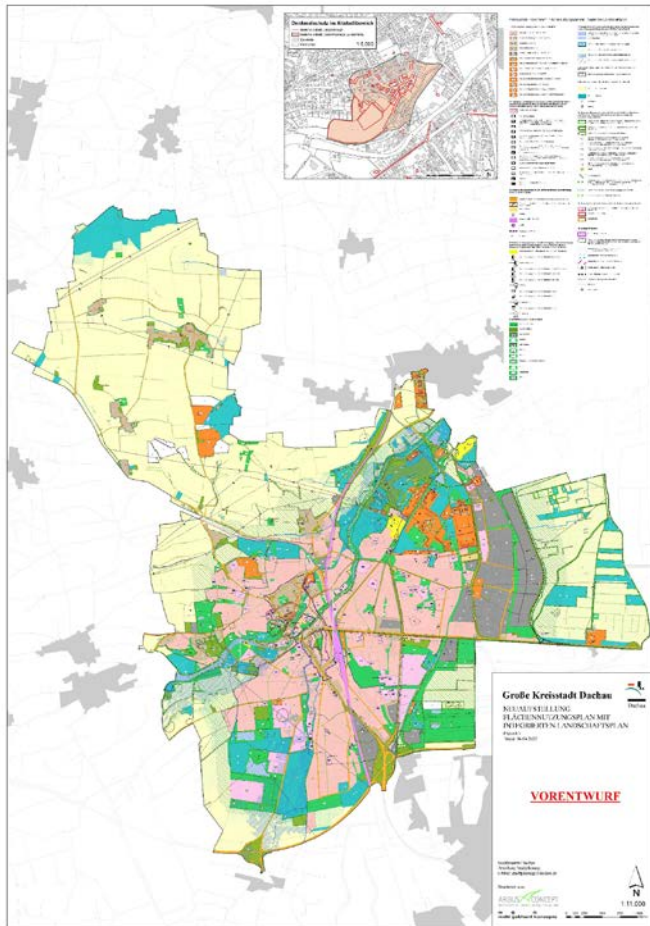
**Wo stehen wir im
Verfahren?**

Verfahrensstand – Wo stehen wir? Wie geht es weiter?

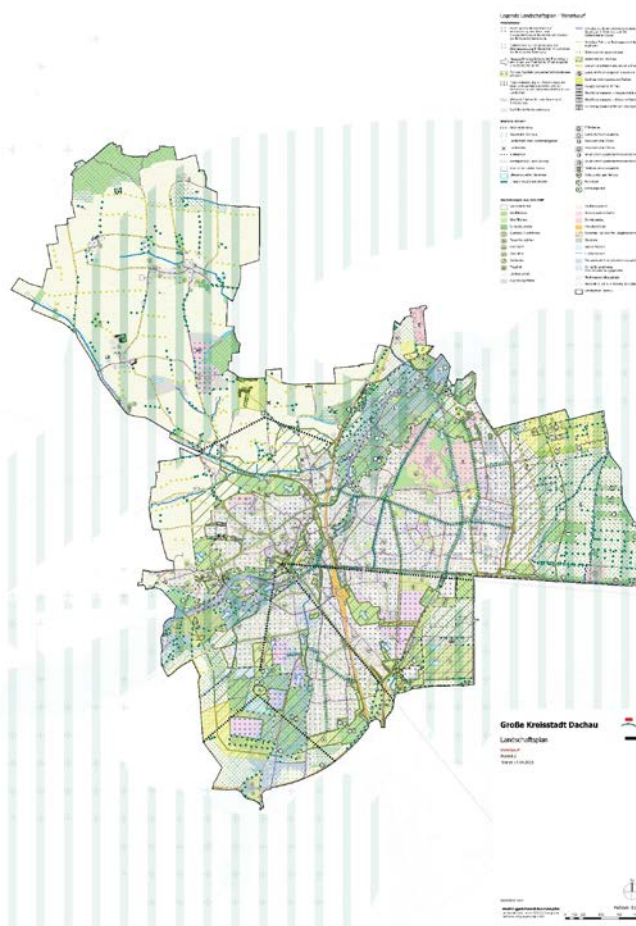


Der Flächennutzungsplanvorentwurf beinhaltet:

Planzeichnung Planteil 1



Landschaftsplan Planteil 2

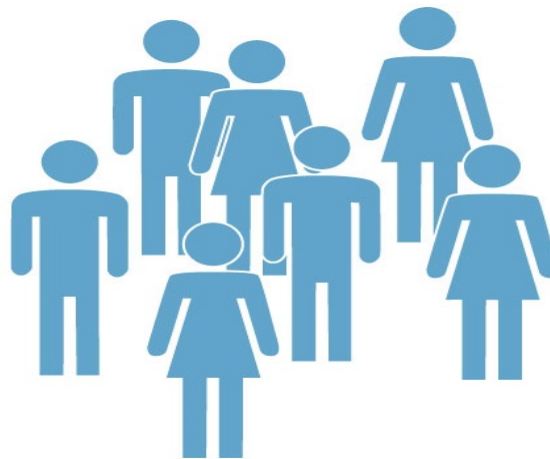


Begründung und Umweltbericht



Was bedeutet Beteiligung der Öffentlichkeit?

- Sie können uns Ihre Ideen, Hinweise und Verbesserungsvorschläge mitteilen
- Teilen Sie uns mit, wo Sie Herausforderungen oder Probleme sehen
- Jede Ihrer Stellungnahmen wird geprüft und im weiteren Verfahren berücksichtigt bzw. abgewogen



Ziel: Eine Planung mit möglichst breiter Beteiligung

Wie können Sie sich beteiligen?

Beteiligungszeitraum: Mittwoch 25.06.2025 bis einschließlich Montag 08.09.2025

Wo können die Unterlagen eingesehen werden: Die Planunterlagen liegen im Rathaus 1. Obergeschoss der Eingangshalle, Konrad-Adenauer-Straße 2-6 in 85221 Dachau aus:



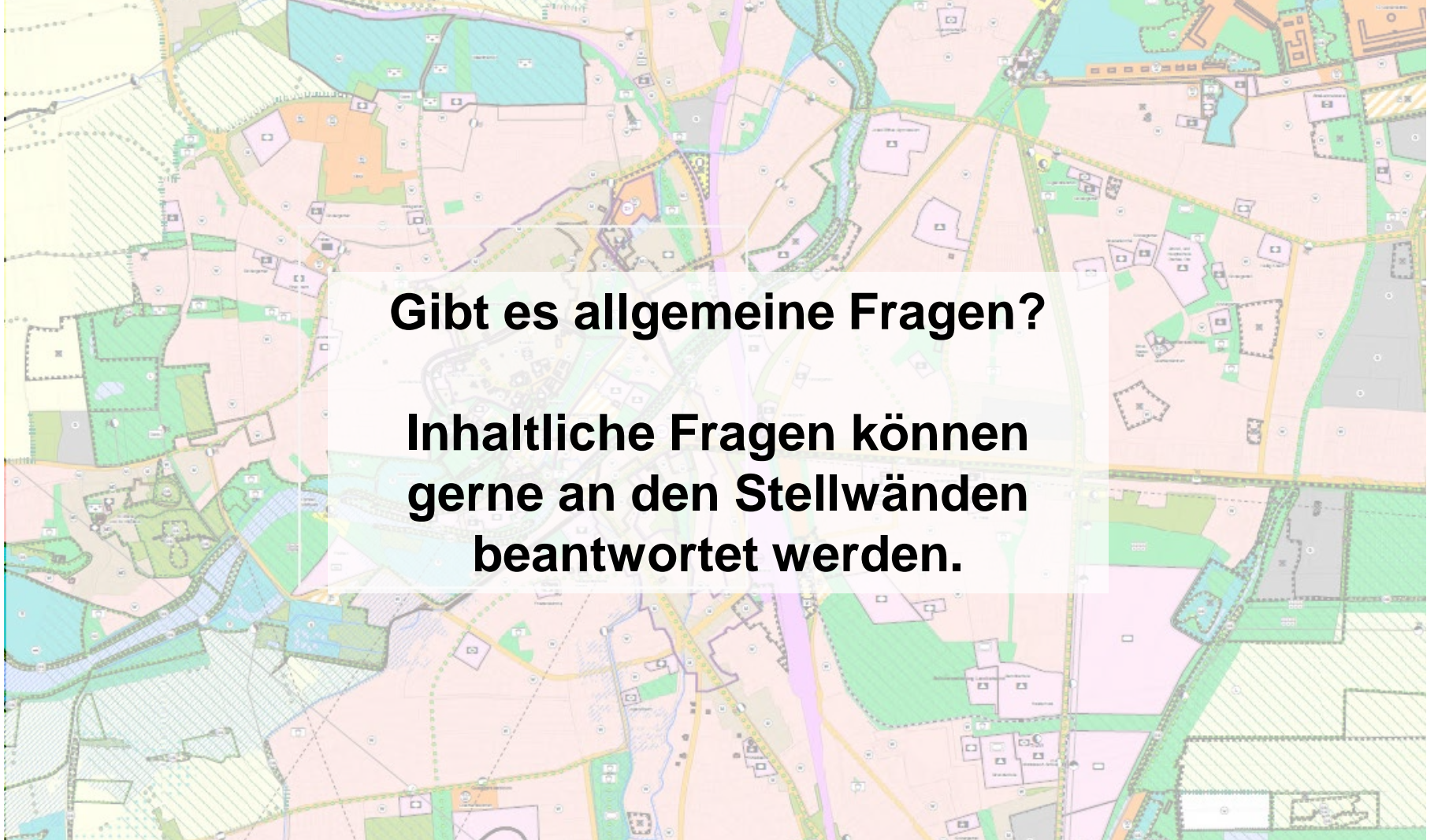
Montag bis Freitag von 8:00 Uhr bis 12 Uhr
Donnerstag von 14:00 Uhr bis 18 Uhr

Die Unterlagen können jederzeit auf der Internetseite der Stadt Dachau eingesehen werden:

<https://www.dachau.de/rathaus/buergerbeteiligung/aktuelle-beteiligungsverfahren/fnp-neuaufstellung.html>


Wo kann die Stellungnahme abgegeben werden?

Als Anschreiben per Post, als E-Mail buergerbeteiligung@dachau.de oder während der genannten Öffnungszeiten im Rathaus



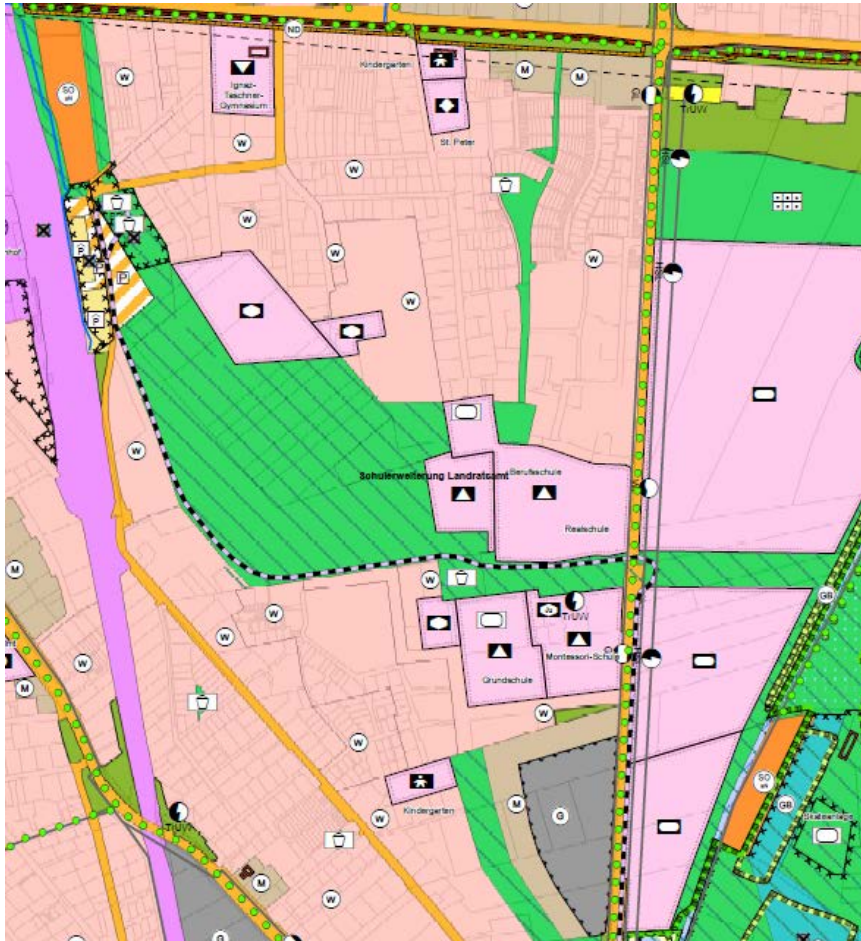
Gibt es allgemeine Fragen?

**Inhaltliche Fragen können
gerne an den Stellwänden
beantwortet werden.**



**Vielen Dank
für Ihre
Aufmerksamkeit**

Bereich Augustenfeld

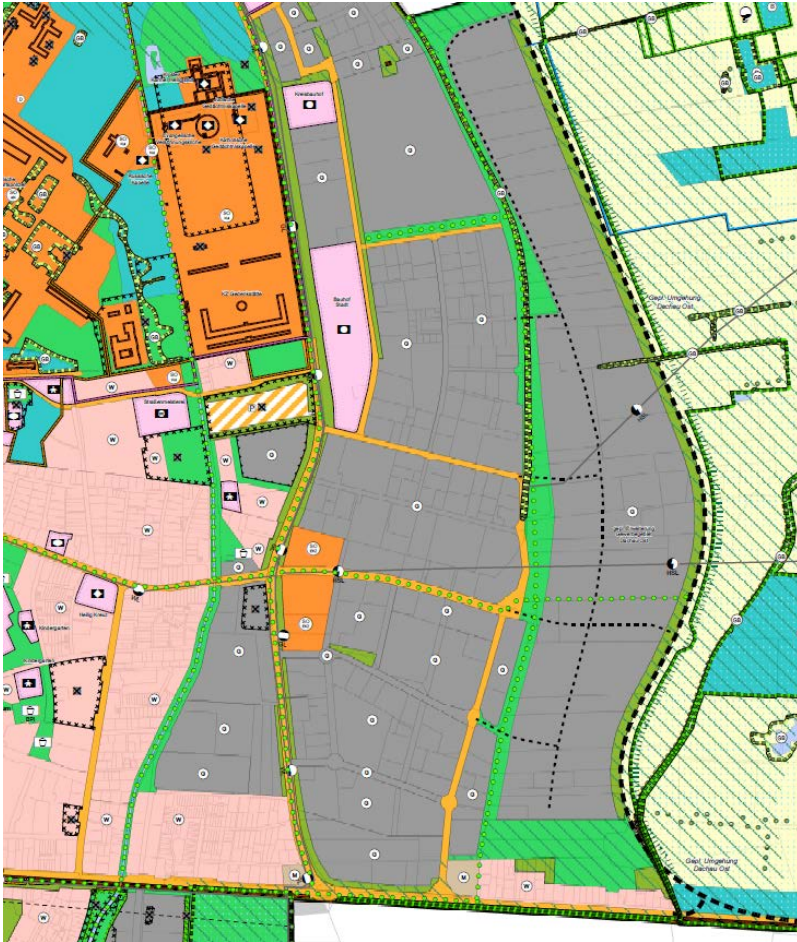


Flächennutzungsplan Dachau Stand 2025



Flächennutzungsplan alt

Bereich Gewerbegebiet Dachau-Ost

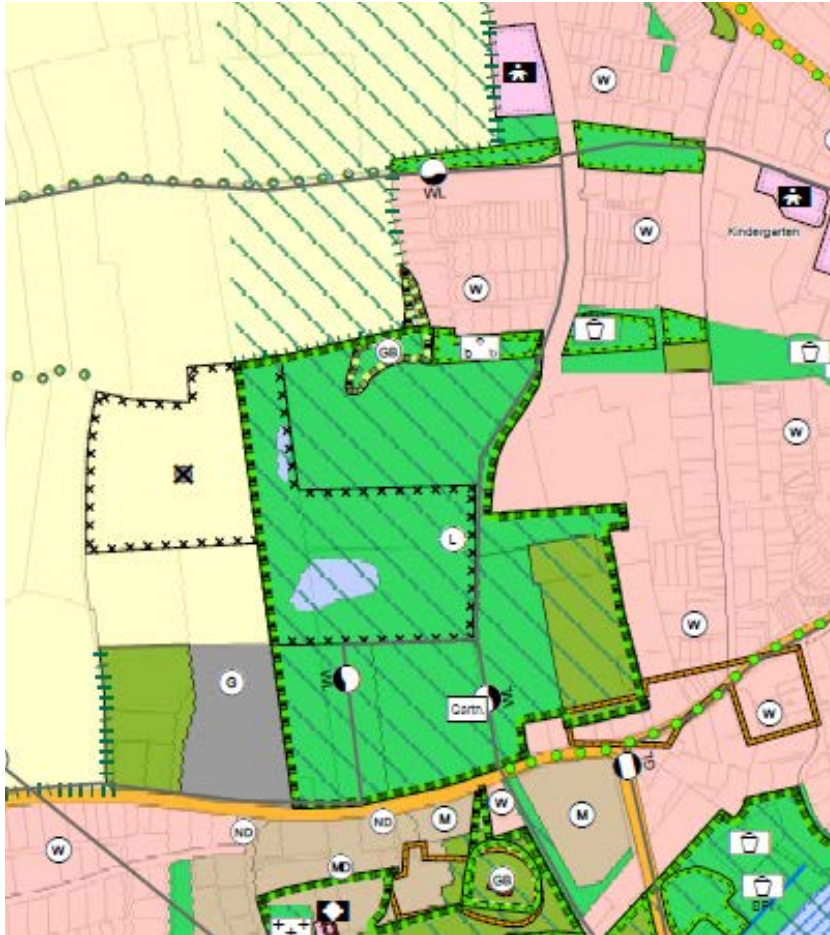


Flächennutzungsplan Dachau Stand 2025

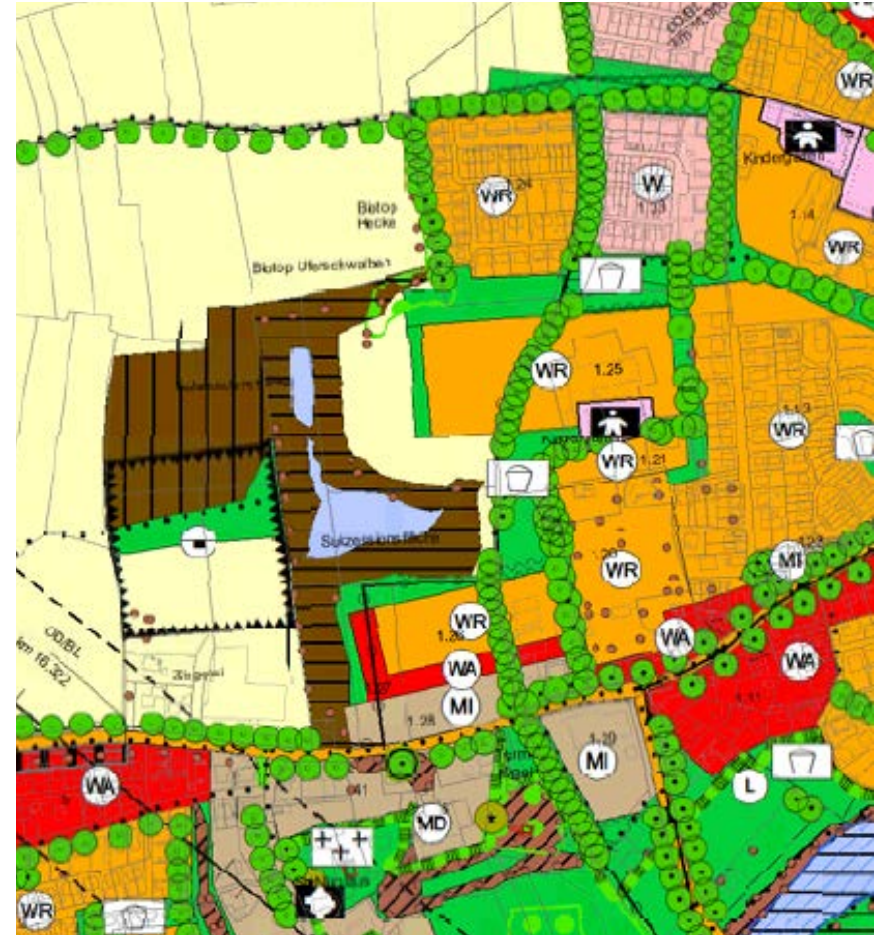


Flächennutzungsplan alt

Bereich Udldinger Hang

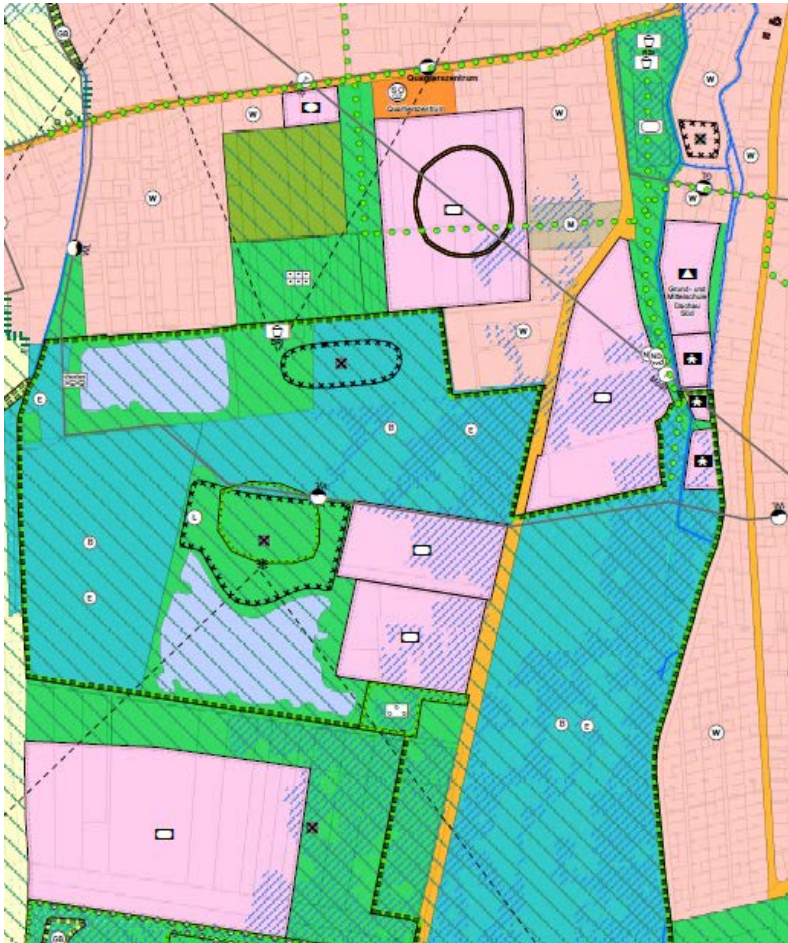


Flächennutzungsplan Dachau Stand 2025



Flächennutzungsplan alt

Bereich Himmelreich



Flächennutzungsplan Dachau Stand 2025



Flächennutzungsplan alt