

FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG GROSSE KREISSTADT DACHAU

FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG NR 046/17 „EHEMALIGE SCHULE MITTERNDORF“



STADT DACHAU

Konrad-Adenauer-Straße 2 - 6
85221 Dachau

BEGRÜNDUNG

Datum:	28. Juli 2023
Bearbeitung:	Stadtbauamt Abteilung Stadtplanung

INHALTSVERZEICHNIS

1	Verfahrensvermerke.....	2
2	Planzeichnung.....	3
2.1	Ausschnitt rechtswirksamer Flächennutzungsplan	3
2.2	Flächennutzungsplanänderung	3
2.3	Flächennutzungsplan – Legende.....	4
3	Begründung.....	5
3.1	Planungsrechtliche Situation	5
3.1.1	Anlass der Planung	5
3.1.2	Bauleitplanerische Voraussetzung	5
3.1.3	Rechtsgrundlagen.....	5
3.2	Übergeordnete Planungen	5
3.2.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)	5
3.2.2	Regionalplan	6
3.2.3	Rahmenplanung „Grün – Blau“	7
3.2.4	Emissionen	8
3.2.5	Schutzgebiete und Biotopkartierung	8
3.2.6	Überschwemmungsgebiet	8
3.3	Ziele, Zweck und wesentliche Änderungen der Flächennutzungsplanänderung	9
3.4	Beschreibung des Planungsgebietes	9
3.4.1	Lage	9
3.4.2	Geltungsbereich.....	10
3.4.3	Bisherige Nutzung und Bebauung.....	10
3.4.4	Umgebung	10
3.4.5	Denkmalschutz	11
3.5	Planänderungen.....	11
3.6	Städtebauliche Daten / Flächenbilanz	11
3.7	Natur- und Umweltschutz	11
3.8	Erschließung des Baugebietes.....	11

1 VERFAHRENSVERMERKE

- 1.1 Der Stadtrat hat am 25.07.2017 die Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 18.07.2018 ortsüblich bekanntgemacht.
- 1.2 Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit mit öffentlicher Darlegung und Anhörung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde vom 23.07.2018. bis 08.08.2018 und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 23.07. bis 20.08.2018 durchgeführt (Planstand: 26.04.2018)
- 1.3 Zu dem Entwurf der Flächennutzungsplanänderung wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.06.2023 bis 27.07.2023 beteiligt (Planstand: 27.04.2023)
- 1.4 Der Entwurf der Flächennutzungsplanänderung wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.06. bis 27.07.2023 öffentlich ausgelegt (Planstand: 27.04.2023)
- 1.5 Die Stadt Dachau hat mit Beschluss des Stadtrates vom 10.10.2023 die Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom 28.07.2023 festgestellt.

Dachau, den

.....
Oberbürgermeister

-
- 1.6 Die Regierung von Oberbayern hat die Änderung des Flächennutzungsplanes mit Bescheid vom, Az.: gemäß § 6 Abs. 1 bis 4 BauGB genehmigt.

München, den
REGIERUNG VON OBERBAYERN
I. A.

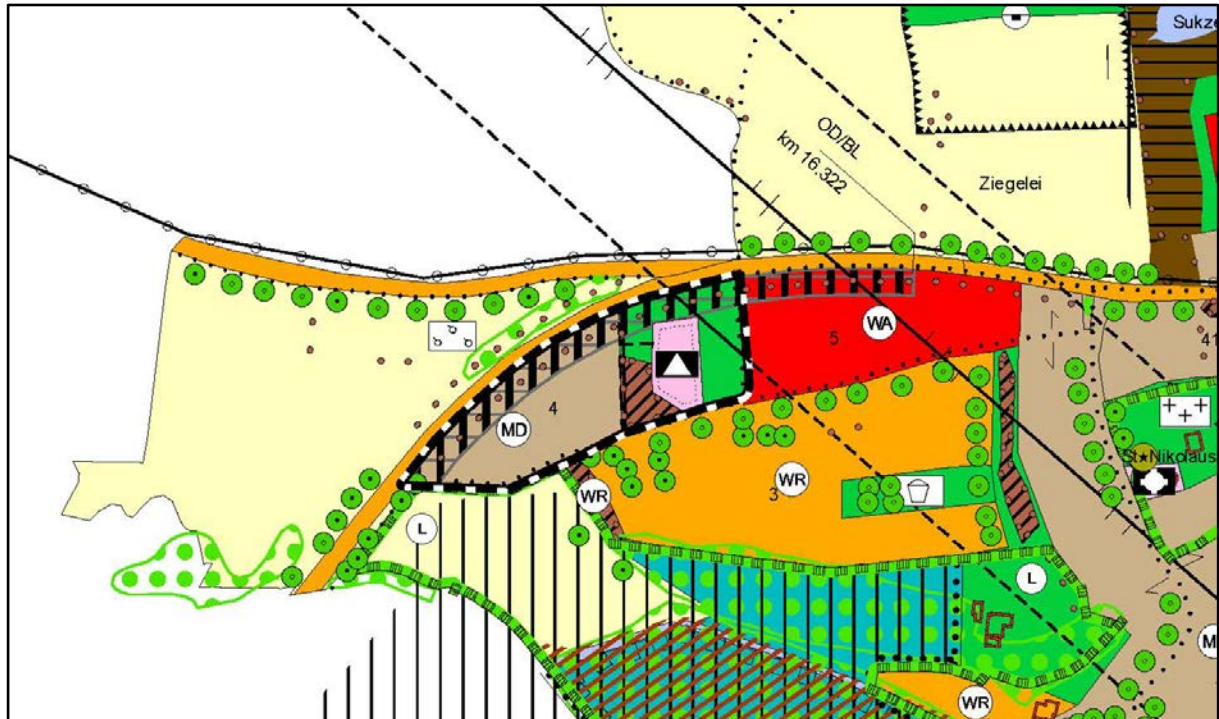
-
- 1.7 Die Erteilung der Genehmigung der Flächennutzungsplanänderung wurde am gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der geänderte Flächennutzungsplan ist damit wirksam.

Dachau, den

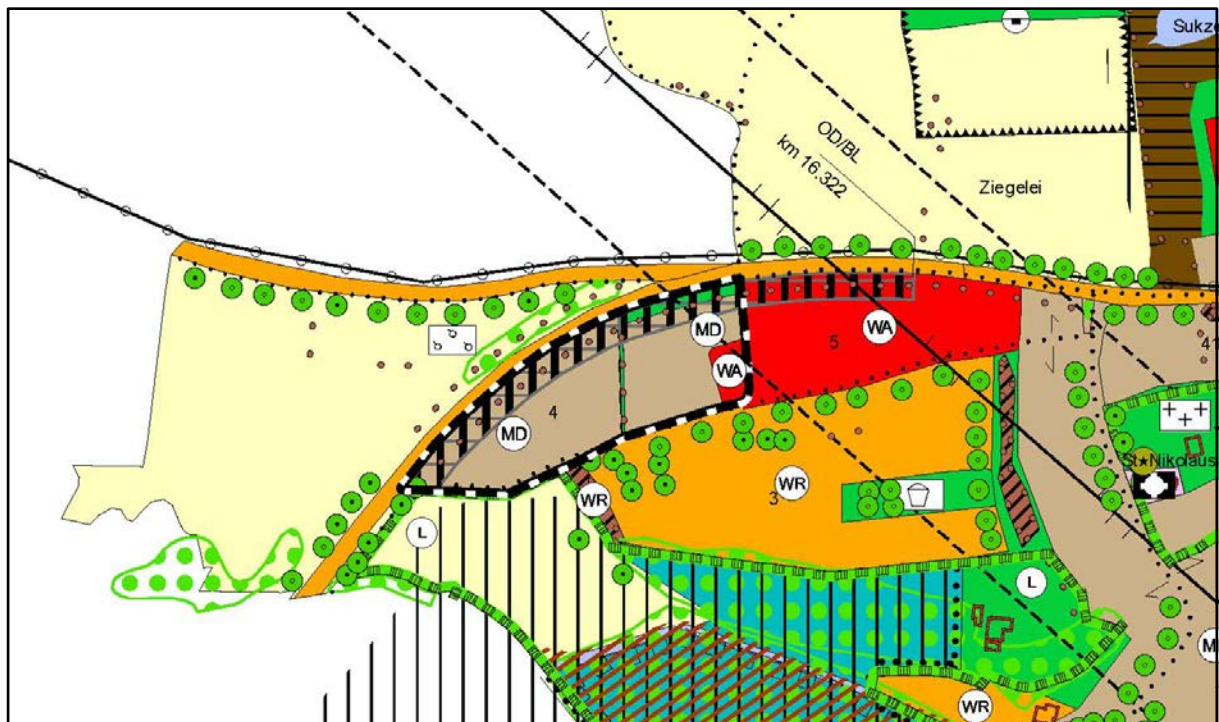
.....
Oberbürgermeister

2 PLANZEICHNUNG

2.1 Ausschnitt rechtswirksamer Flächennutzungsplan



2.2 Flächennutzungsplanänderung




2.3 Flächennutzungsplan – Legende

1. Art der baulichen Nutzung

-  Wohnbauflächen
-  Reine Wohngebiete
-  Allgemeine Wohngebiete
-  Besondere Wohngebiete
-  Dorfgebiete
-  Mischgebiete
-  Kerngebiete
-  Gewerbegebiete
-  Sondergebiete
-  Sondergenutzte Freifläche

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

-  Bauverbotszone

4. Einrichtungen und Anlagen f. Gemeinbedarf


-  Flächen Gemeinbedarf
-  Öffentliche Verwaltungen
-  Schule
-  Kirchen und Gebäude kirchl. Zwecke
-  Gebäude sozialer Zwecke
-  Gebäude gesundheitl. Zwecke
-  Gebäude kultureller Zwecke
-  Gebäude sportlicher Zwecke
-  Post
-  Feuerwehr
-  Kindergarten

5. überörtlicher Verkehr

-  überörtlicher Straßenverkehr
-  überörtlicher Straßenverkehr, Planung
-  S-Bahnhaltepunkt
-  Bahnanlagen
-  Wichtige Fuß- und Radwegverbindung

6. Verkehrsflächen

-  Örtliche Verkehrsflächen
-  Bahnen
-  ruhender Verkehr

-  Ruhender Verkehr
-  Örtliche Verkehrsflächen, Planung

7. Versorgungsanlagen, Ver- und Entsorgung

-  Versorgungsanlagen
-  Elektrizität
-  Wasser
-  Abwasser
-  Windkraftanlage
-  Umspannstation

8. Versorgungs- u. Abwasserleitungen

-  Hochspannungsfreileitung geplant
-  Hochspannungsfreileitung vorhanden
-  Richtfunkstrecke
-  Erdgasleitung
-  Schutzbereich Hochspannungsleitung
-  Hauptwasserleitung vorhanden

9. Grünflächen

-  Grünflächen
-  Parkanlage
-  Dauerkleingärten
-  Sportplatz
-  Spielplatz





12. Land- u. Forstwirtschaft

-  landwirtschaftliche Flächen
-  Waldflächen
-  Erholungswald
-  Feuchtgebiet, Sukzessionsfläche
-  Bannwald







13. Naturschutz

-  Waldrand zu verbessern
-  Waldrand erhaltenswert
-  Bäume geplant
-  Bäume vorhanden
-  Schutzgebiete
-  Landschaftsschutzgebiet
-  Naturdenkmal festgesetzt
-  Geschützter Landschaftsbestandteil
-  sonstiges Biotop
-  besondere ökologische und gestalterische Funktion
-  Biotop gemäß Biotopkartierung Bayern
-  Besondere landschaftliche Maßnahmen
-  Schutz- und Leitpflanzung
-  Naturdenkmal festgesetzt
-  Fläche mit bes. ökolog. und gestalt. Funktionen
-  FFH - Gebiet

14. Stadterhaltung, Denkmalschutz

-  Baudenkmal
-  Ensembleschutz
-  Ensembleschutz
-  Bodendenkmal

15. Sonstige Planzeichen

-  Umgrenzung Schutz gegen Umwelteinwirkungen
-  mit umweltgefährdenden Stoffen belasteten Böden
-  Umgehungsvarianten
-  Bohrung
-  Aussichtspunkt
-  Sichtdreiecke

3 BEGRÜNDUNG

3.1 Planungsrechtliche Situation

3.1.1 Anlass der Planung

Nach Aufgabe der Schulnutzung auf dem städtischen Grundstück Ignaz-Taschner-Straße 14 wurde ein Plangutachten mit intensiver Bürgerbeteiligung durchgeführt. Auf Grundlage des städtebaulichen Konzeptes, das in diesem Verfahren entwickelt wurde soll zur Schaffung von Baurecht nun der Bebauungsplan „Ehemalige Schule Mitterndorf“ aufgestellt werden. Der Bebauungsplan ist nur teilweise aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, sodass eine Änderung erforderlich ist.

3.1.2 Bauleitplanerische Voraussetzung

Die Fläche ist im gültigen Flächennutzungsplan im östlichen Teil als Dorfgebiet (MD), im westlichen als öffentliche Grünfläche, Gemeinbedarfsfläche Schule und als Schutz- und Leitpflanzung eingetragen. Entlang der Brucker Straße (St. 2339) ist linear ein sonstiges Biotop/Fläche mit besonderen gestalterischen/ökologischen Funktionen bzw. eine weitere Schutz- und Leitpflanzung gekennzeichnet. Das Plangebiet wird im Nordosten von einer Richtfunkstrecke tangiert. Eine wichtige Fuß- und Radwegeverbindung verläuft am südlichen und östlichen Rand des Plangebietes. Die Fläche befindet sich teilweise in städtischem (ehemaliges Schulgrundstück) und teilweise in privatem Eigentum (landwirtschaftliche Hofstelle).

3.1.3 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Bekanntmachung vom 20.07.2017. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Bekanntmachung vom 11.06.2013.

3.2 Übergeordnete Planungen

Die Aussagen der übergeordneten raumbedeutsamen Planungen wie des Landesentwicklungsprogramms (LEP) und des Regionalplans werden zugrunde gelegt. Zitierte Textpassagen sind *kursiv* gedruckt.

3.2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Gemäß der Teilfortschreibung des LEP, die am 01.03.2018 in Kraft getreten ist, wird der Bereich um Dachau als Verdichtungsraum bezeichnet, während Dachau als Mittelzentrum dargestellt wird. *"Mittelzentren stellen mögliche Standorte für zentralörtliche Einrichtungen der gehobenen Versorgung dar."*

Verdichtungsraum wird folgendermaßen definiert:

„Als Verdichtungsraum werden zusammenhängende Gebiete mit überdurchschnittlicher Verdichtung und hoher Einwohnerzahl bestimmt. [...]“

„Die Verdichtungsräume und der ländliche Raum verfügen über spezifische Eigenheiten. Unbeschadet ihrer Eigenständigkeit sollen sich diese Räume im Interesse einer ausgewogenen räumlichen Entwicklung ganz Bayerns ergänzen.“

Teilbereich Nr. 04617 Ehemalige Schule Mitterndorf

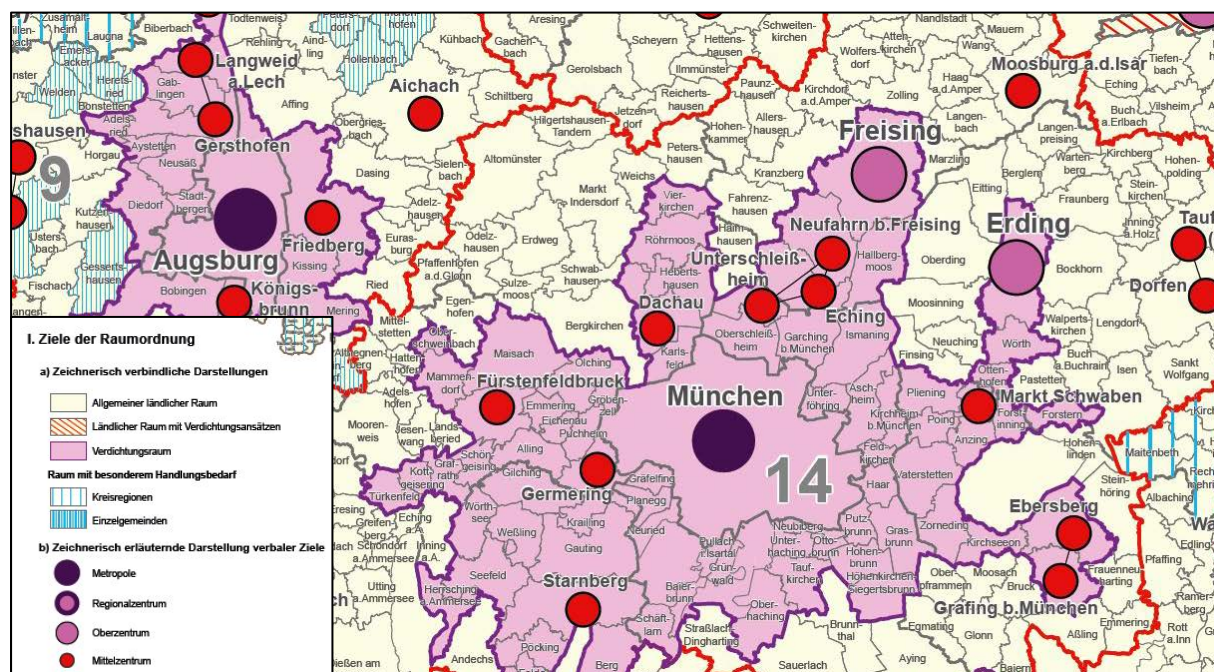


Abb. 1: Ausschnitt aus dem LEP Bayern, Strukturkarte (Anhang 2);
 Quelle: https://www.stmwi.bayern.de/fileadmin/user_upload/stmwi/Landesentwicklung/Dokumente/Instrumente/Landesentwicklungsprogramm/Landesentwicklungsprogramm_Bayern_-_Nichtamtliche_Lesefassung_-_Stand_2020/LEP_Stand_2018_Anhang_2_-_Strukturkarte.pdf Stand: 01. März 2018

3.2.2 Regionalplan

Die Große Kreisstadt Dachau liegt in der Planungsregion 14 / München und ist das einwohnerstärkste Mittelzentrum in Bayern. Die Stadt besitzt wichtige zentralörtliche Aufgaben im Nordraum von München, insbesondere für die Kommunen des Landkreises Dachau.

KARTE 1 – RAUMSTRUKTUR

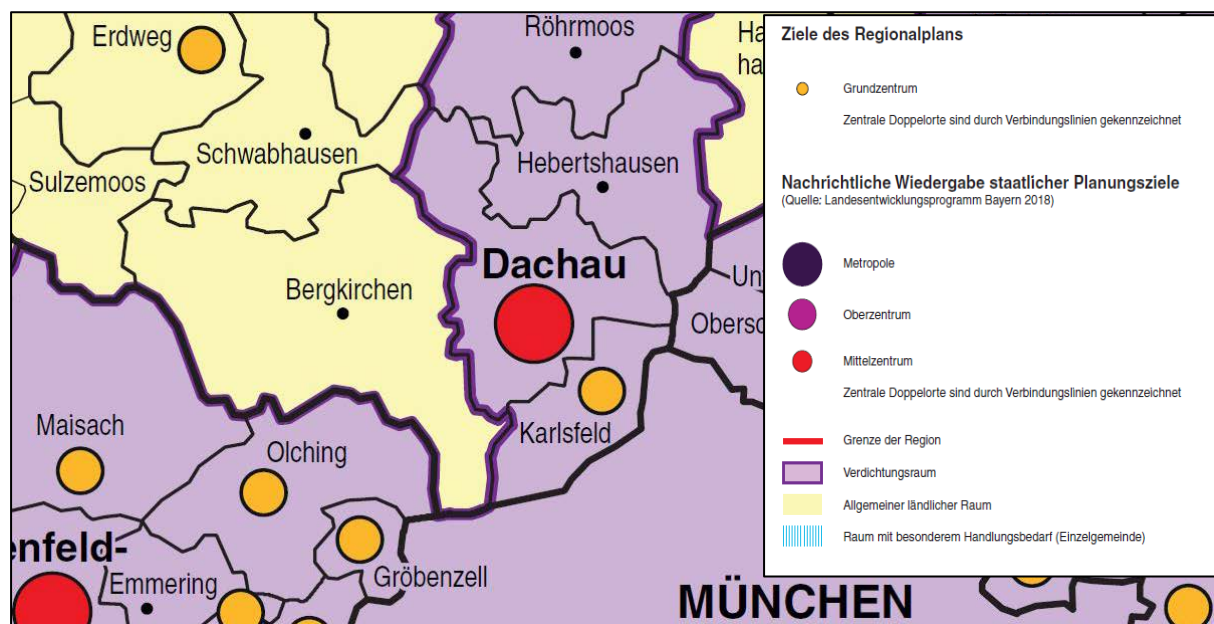


Abb. 2: Ausschnitt aus Karte 1 – Raumstruktur, Regionalplan München; Stand: 2019
 Quelle: [Kartenverzeichnis \(region-muenchen.com\)](https://www.kartenverzeichnis.de/region-muenchen.com)

Teilbereich Nr. 04617 Ehemalige Schule Mitterndorf

Im Regionalplan ist die Stadt Dachau und ihre Umgebung als „Stadt- und Umlandbereich im Verdichtungsraum“ gekennzeichnet. Des Weiteren liegt Dachau an einer „Entwicklungssachse von überregionaler Bedeutung“. Für Entwicklungsachsen gilt: „Einrichtungen der Bandinfrastruktur sollen bevorzugt im Verlauf von Entwicklungsachsen geschaffen oder ausgebaut werden. Eine weitgehende Bündelung dieser Einrichtungen soll angestrebt werden“.

Mit Entwicklungsachsen soll eine organische, gebündelte Entwicklung erreicht werden, auch um in den Räumen dazwischen ausreichende Freiräume zu erhalten.

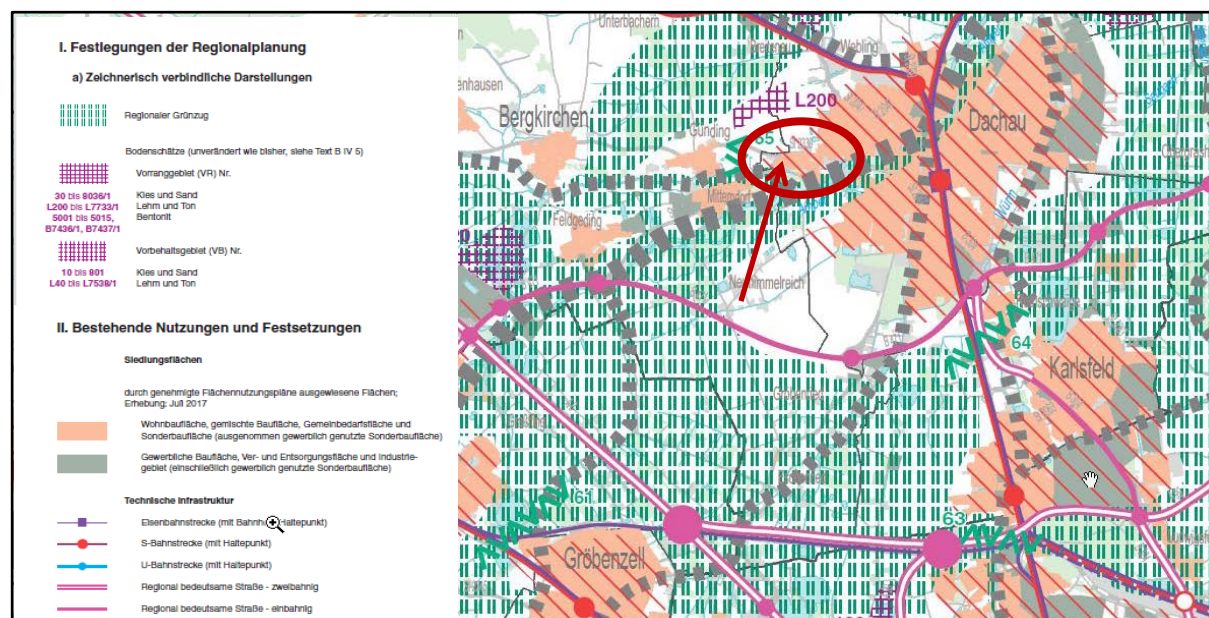
KARTE 2 – SIEDLUNG UND VERSORGUNG

Abb. 3: Ausschnitt aus Karte 2 – Siedlung und Versorgung, Regionalplan München; Stand: 2019

Quelle: https://www.region-muenchen.com/fileadmin/region-muenchen/Dateien/Karten/042019/Karte_2_RP14_Muenchen_Stand25022019.pdf

In der Karte 2 – Siedlung und Versorgung ist erkennbar, dass das Planungsgebiet als „Siedlungsgebiet im Bestand“, überlagert mit dem Bereich für „Siedlungsentwicklung“ dargestellt ist. Der südlich des Plangebietes gelegene Talraum der Maisach gehört einer Biotopverbundachse und dem Regionalen Grünzug an.

3.2.3 Rahmenplanung „Grün – Blau“

Die Planungsziele der Rahmenplanung Grün-Blau sind bei Planungsvorhaben in die Abwägung mit aufzunehmen. In der Ziele- und Maßnahmenkarte der Rahmenplanung Grün-Blau sind die bestehenden öffentlichen Grünflächen erfasst. Die bebauten Bereiche sind den Vernetzungsachsen im dicht bebauten / besiedelten Bereich zugeordnet und als Bereiche für stadtteigene Förderprogramme (Baum- oder sonstige Pflanzmaßnahmen) oder für „Mikrogrünflächen“ und kleine innerstädtische Trittsteinbiotope erfasst.

Der Rahmenplan „Grün-Blau“ beschreibt einige allgemeine Entwicklungsziele, die für das Plangebiet relevant sind:

- „Anlage von Trittsteinbiotopen.“
- „Nachverdichtung vorhandener Stadtquartiere besonders unter dem Aspekt der Erhöhung der Freiraum- und Wohnumfeldqualität.“
- „Schaffung von zusätzlichen Freiräumen und Quartiersplätzen.“



Abb. 4: Ausschnitt aus der Karte „Grün – Blau“ – Ziele und Maßnahmen, Rahmenplanung Grün - Blau; Stand: 2009

3.2.4 Emissionen

Das Plangebiet wird in nördlicher und westlicher Richtung von der Staatsstraße 2339 und in südlicher Richtung von der Ignaz-Taschner-Straße begrenzt. Aufgrund des Verkehrsaufkommens ist mit einer entsprechenden Lärmbelastung zu rechnen. Durch eine weitgehend geschlossene Riegelbebauung im Norden und Westen des Plangebietes können die von der Straße abgewandten Fassadenabschnitte sowie die innenliegenden Freibereichen deutlich entlastet werden. Aktive Schallschutzmaßnahmen kommen aufgrund der vorliegenden Anbauverbotszone entlang der Brucker Straße kaum in Betracht, sodass für die nach Norden und Westen ausgerichteten Fassadenabschnitte bauliche Schallschutzmaßnahmen herangezogen werden müssen.

Im westlichen Teil des Plangebietes befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb mit einer Rinderhaltung. Die Rinderhaltung führt im Plangebiet zu Geruchsimmissionen. [Die auftretenden Geruchsimmissionen werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens genau ermittelt und entsprechende Maßnahmen im Bebauungsplanverfahren festgesetzt.](#)

3.2.5 Schutzgebiete und Biotopkartierung

Das Planungsgebiet befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft zum Landschaftsschutzgebiet „*Amperauen mit Hebertshauser Moos und Inhauser Moos*“. Südlich, in einer Entfernung von etwa 120 m beginnt das FFH-Gebiet „*Ampertal*“.

3.2.6 Überschwemmungsgebiet

Gemäß der Kartierung des Informationsdienstes überschwemmungsgefährdeter Gebiete des Bayerischen Landesamtes für Umwelt befindet sich entlang der Amper in diesem Bereich keine Hochwassergefahrenfläche. Daher sind auch keine Überschwemmungsgebiete nach §76 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) festgesetzt.

3.3 Ziele, Zweck und wesentliche Änderungen der Flächennutzungsplanänderung

Ziel und Zweck der Flächennutzungsplanänderung ist es, im Sinne des Grundsatzes „Innenentwicklung vor Außenentwicklung, Baurecht für Wohnbebauung, eine Kindertagesstätte und nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zu schaffen. Zugleich soll der angrenzende landwirtschaftliche Betriebsstandort gesichert werden. Bei der Planung sind die Wechselwirkungen zwischen Wohnen, landwirtschaftlicher und gewerblicher Nutzung sowie der geplanten Gemeinbedarfseinrichtung zu berücksichtigen. Auf Basis des parallel erarbeiteten Bebauungsplans (BP 173/17 „Ehemalige Schule Mitterndorf“) werden die Darstellungen der Gebietstypen im Flächennutzungsplan entsprechend angepasst.

Der nördliche Teil des bestehenden Schulgebäudes soll abgerissen, der südliche Gebäudeteil erhalten bleiben. Das Baukonzept orientiert sich an der Konzeption des Dreiseithofes.

Die Änderungen des Flächennutzungsplanes beschränken sich auf das ehemalige Schulgrundstück. Im aktuell gültigen Flächennutzungsplan ist das ehemalige Schulgrundstück überwiegend als Grünfläche dargestellt. Im Südosten des Plangebiets wird nun ein allgemeines Wohngebiet dargestellt. Das bisher im Westen des Geltungsbereiches dargestellte Dorfgebiet (MD) wird beibehalten und nach Osten auf die Grünfläche des ehemaligen Schulgrundstücks ausgeweitet. Der zentrale Bereich um den bestehenden Gebäudekomplex ist im derzeit gültigen Flächennutzungsplan als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule“ ausgewiesen. Die Fläche für Gemeinbedarf entfällt. Die Dorfgebietsfläche überlagert einen Teil der bisherigen Fläche für Schutz- und Leitpflanzung. In diesem Bereich wird nur eine Fläche für Dorfgebiet dargestellt. Die Schutz- und Leitpflanzung im Osten des städtischen Grundstücks bleibt, ebenso wie die Schutz- und Leitpflanzung entlang der Brucker Straße (St 2339) soweit wie möglich bestehen.

Folglich ergibt sich die Notwendigkeit einer Änderung des Flächennutzungsplans, um die Planungsziele verträglich ermöglichen zu können.

3.4 Beschreibung des Planungsgebietes

3.4.1 Lage

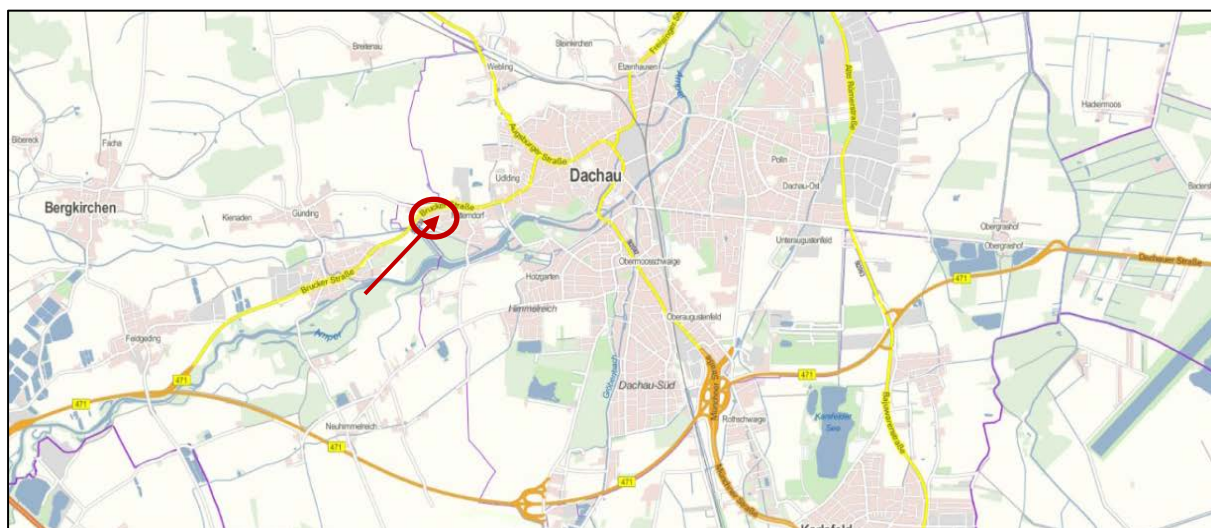


Abb. 5: Lage des Planungsgebietes im Stadtgebiet Dachau; Quelle: Bayern Atlas, Stand: März 2016

Das Planungsgebiet liegt im westlichen Randbereich des Stadtgebietes Dachau. Das Gebiet umfasst das ehemalige Schulgrundstück der griechischen Schule sowie die sich im Westen anschließende landwirtschaftliche Hofstelle.

3.4.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser Flächennutzungsplanänderung umfasst die Flurnummern 1134, 1143 sowie jeweils teilweise die Flurnummern 1154 und 1155/3. Sämtliche Flurnummern gehören der Gemarkung Günding an. Die Gesamtfläche beläuft sich auf circa 2,05 ha.

Im Norden und Westen begrenzt die Brucker Straße (Staatsstraße 2339) das Planungsgebiet, im Süden der Straßenverlauf der Ignaz-Taschner-Straße. Im Osten dient die sich anschließende Wohnbebauung der Pfarrer-Eicher-Straße als Grenze.

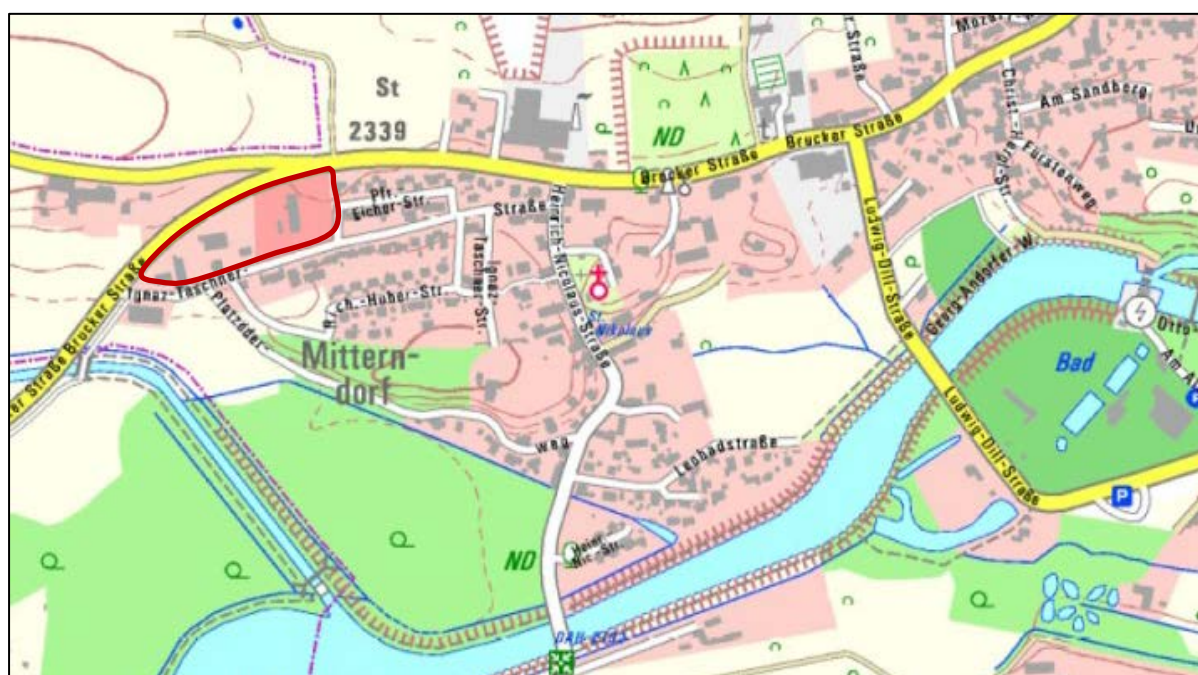


Abb. 6: Lage des Planungsgebietes in Dachau (rote Markierung); Quelle: Bayern Atlas, Stand: März 2016

3.4.3 Bisherige Nutzung und Bebauung

Im Westen des Plangebiets befindet sich eine landwirtschaftliche Hofstelle mit einer Rinderhaltung. Auf dem Anwesen befindet sich ein Milchviehstall, zwei Wohngebäude, drei Ferienwohnungen sowie ein Strohstadl. Demnächst soll zusätzlich ein Kälberstall errichtet werden.

Die Nutzung des Schulgebäudes auf dem städtischen Grundstück hat die Griechische Schule am 14.08.2013 aufgegeben. Derzeit befindet sich auf dem ehemaligen Schulgrundstück noch der gesamte Schulgebäudekomplex, bestehend aus Vorderhaus, Mittelbau und Schultrakt. Auf dem südlichen Grundstücksteil befindet sich ein ca. 900 m² großer, öffentlicher Kinderspielplatz.

3.4.4 Umgebung

Die Lage des Plangebietes befindet sich am Ortsrand von Dachau. Die Umgebung ist im Westen und Südwesten durch landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Im Süden und Osten schließen sich Wohngebiete (WR und WA) an.

3.4.5 Denkmalschutz

Das Schulgebäude der ehemaligen Griechischen Schule steht gemäß der Kartierung des Bayerische Denkmal-Atlas des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege nicht unter Denkmalschutz. Auch in der unmittelbaren Nachbarschaft zum Plangebiet befinden sich keine Bau- und Bodendenkmäler oder Ensembles.

3.5 Planänderungen

Die Änderung des Flächennutzungsplans umfasst das ehemalige Schulgrundstück. Die wesentlichen Planänderungen sind teilweise bereits unter Pkt. 3.3 beschrieben worden:

- Änderung des überwiegenden Bereichs der bisherigen Grünfläche des ehemaligen Schulgrundstücks in ein Dorfgebiet (MD 2).
- Änderung des südöstlichen Bereichs der bisherigen Grünfläche des ehemaligen Schulgrundstücks in ein Allgemeines Wohngebiet (WA).
- Wegfall der Gemeinbedarfsfläche „Schule“. Die Fläche wird zukünftig als Dorfgebiet (MD) dargestellt.

3.6 Städtebauliche Daten / Flächenbilanz

<u>Flächennutzung</u>	<u>bisher</u>	<u>Änderung</u>
Grünflächen	0,63 ha	0,08 ha
Fläche Dorfgebiet	1,18 ha	1,87 ha
Gemeinbedarfsfläche	0,24 ha	0,00 ha
Allgemeines Wohngebiet	0,00 ha	0,10 ha
<u>Summe</u>	2,05 ha	2,05 ha

Die Flächenänderungen sind Circa-Werte und beziehen sich auf den gesamten Umgriff dieser Flächennutzungsplanänderung.

3.7 Natur- und Umweltschutz

Die Flächennutzungsplanänderung umfasst das ehemalige Schulgrundstück der Griechischen Schule. Dabei wird ein Großteil der bisherigen Grünfläche (87 Prozent) als Dorfgebiet festgesetzt. Mit der zusätzlichen Bebauung und der damit verbundenen Beseitigung von Grünflächen sowie der zusätzlichen Versiegelung ist mit geringen bis mittleren Auswirkungen auf die Umwelt zu rechnen. Die Eingriffe in Natur- und Landschaft sind entsprechend auszugleichen. Beeinträchtigungen von streng geschützten Tierarten können voraussichtlich vermieden werden. Die Unterlagen zur saP werden der Teiländerung des Flächennutzungsplans separat beigefügt. Notwendige Festsetzungen, die sich aus der saP ergeben, werden im Rahmen der Bauleitplanung entsprechend rechtlich verankert.

3.8 Erschließung des Baugebietes

Die Erschließung erfolgt über das untergeordnete Straßennetz der Ignaz-Taschner-Straße und Pfarrer-Eicher-Straße. Die Ignaz-Taschner-Straße soll verkehrsberuhigt werden. Die Wohngebäude im Norden und Südosten des ehemaligen Schulgrundstücks sollen, durch eine

Teilbereich Nr. 04617 Ehemalige Schule Mitterndorf

neue Planstraße und einer Wendeanlage mit angelagerten Stellplätzen für den Bring- und Holverkehr der Kindertagesstätte erschlossen werden.

STADT DACHAU

Dachau, den..... 2023

.....

Florian Hartmann

Oberbürgermeister der Stadt Dachau