

FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG GROSSE KREISSTADT DACHAU

FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG NR 051/22 „POLLNSTRASSE 1“ ENTWURF



STADT DACHAU

Konrad-Adenauer-Straße 2 - 6
85221 Dachau

BEGRÜNDUNG

Datum:	07. März 2024
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)	6
3.2.2	Regionalplan.....	6
3.2.3	Rahmenplanung „Grün – Blau“	8
3.2.4	Emissionen	8
3.2.5	Schutzgebiete und Biotopkartierung	8
3.2.6	Überschwemmungsgebiet.....	9
3.3	Ziele, Zweck und wesentliche Änderungen der Flächennutzungsplanänderung	9
3.4	Beschreibung des Planungsgebietes.....	10
3.4.1	Lage	10
3.4.2	Geltungsbereich.....	10
3.4.3	Bisherige Nutzung und Bebauung	11
3.4.4	Umgebung	11
3.4.5	Denkmalschutz	11
3.5	Planänderungen	12
3.6	Städtebauliche Daten / Flächenbilanz	12
3.7	Natur- und Umweltschutz	12
3.8	Erschließung des Baugebietes	13

1 VERFAHRENSVERMERKE

- 1.1 Der Stadtrat hat am **xx.xx.xxxx** die Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am **xx.xx.xxxx** ortsüblich bekanntgemacht.
- 1.2 Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit mit öffentlicher Darlegung und Anhörung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde vom **xx.xx.xxxx** bis **xx.xx.xxxx** und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom **xx.xx.** bis **xx.xx.xxxx** durchgeführt (Planstand: **xx.xx.xxxx**)
- 1.3 Zu dem Entwurf der Flächennutzungsplanänderung wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **xx.xx.xxxx** bis **xx.xx.xxxx** beteiligt (Planstand: **xx.xx.xxxx**)
- 1.4 Der Entwurf der Flächennutzungsplanänderung wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **xx.xx.** bis **xx.xx.xxxx** öffentlich ausgelegt (Planstand: **xx.xx.xxxx**)
- 1.5 Die Stadt Dachau hat mit Beschluss des Stadtrates vom **xx.xx.xxxx** die Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom **xx.xx.xxxx** 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.

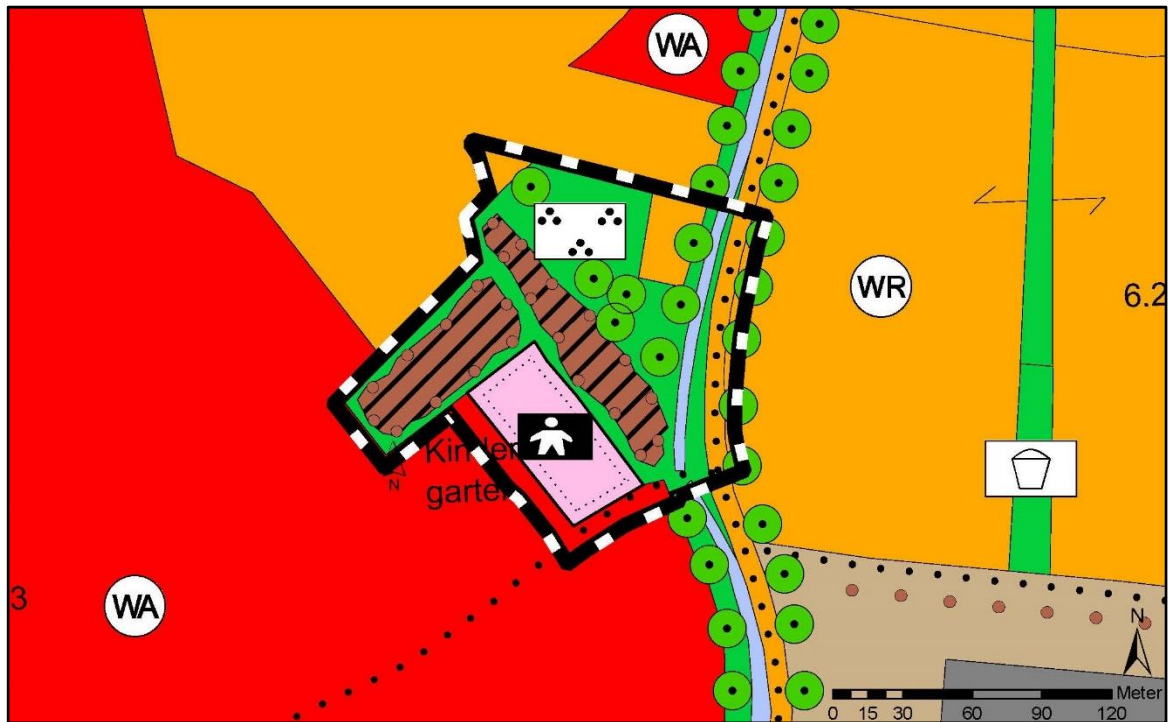
-
- 1.7 Die Erteilung der Genehmigung der Flächennutzungsplanänderung wurde am gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der geänderte Flächennutzungsplan ist damit wirksam.

Dachau, den

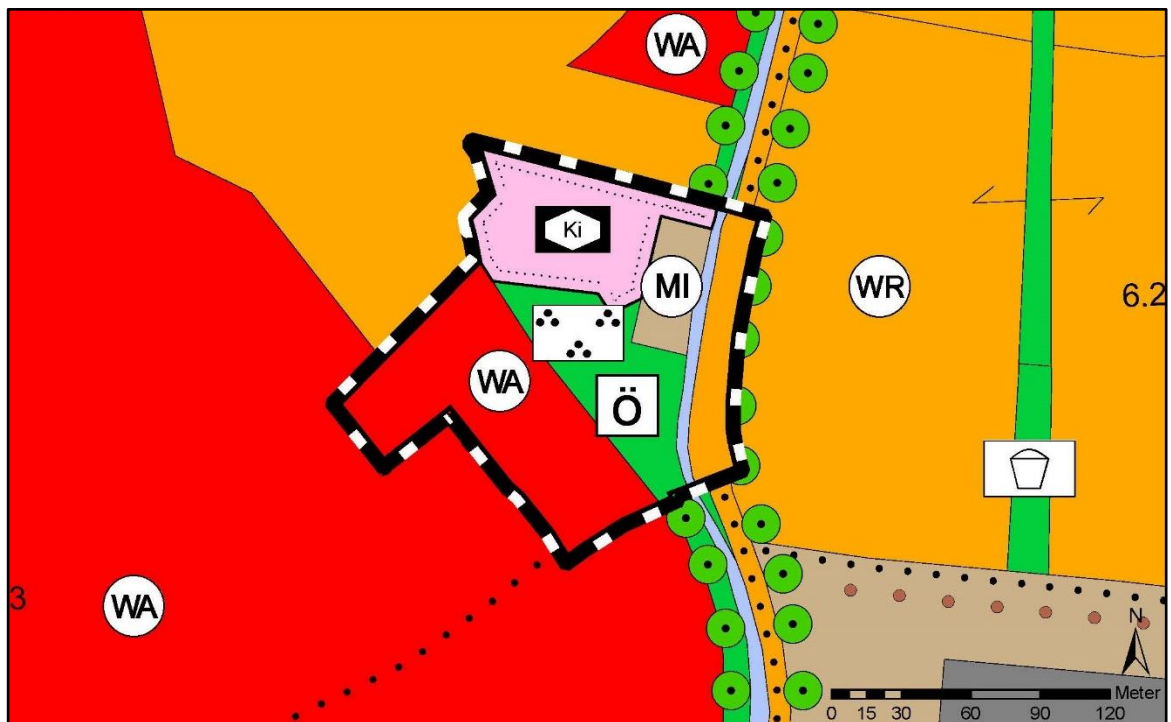
.....
Oberbürgermeister

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
-  Badeplatz, Freibad
-  Friedhof
-  Erwerbsgärtnerie
-  Obstbaumwiese

10. Wasserflächen, Flächen für Wasserwirtschaft

-  Wasserflächen
-  Flächen zur Regulierung des Wasserabflusses
-  Wasserschutzgebiet geplant

11. Aufschüttungen, Abgrabungen

-  Abgrabungsflächen
-  Abgrabungsflächen geplant
-  Fläche für Rohstoffsicherung

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

Am 30. März 2018 hatte die „Am Pollnbach Projektentwicklungsgesellschaft mbH“ einen Antrag zur Aufstellung eines Bebauungsplans für das Flurstück 882 eingereicht. In seiner Sitzung am 09.07.2019 hat der Bau- und Planungsausschuss (BPA) den Antrag abgelehnt. Stattdessen *"soll ein Bebauungsplan (...) aufgestellt werden und eine Grundstücksteilung der Flurnummer 882 mit anschließendem Flächentausch zur bestmöglichen Realisierung einer Wohnbebauung (Planung Investor) und einer Kindertageseinrichtung mit öffentlicher Grünanlage (Planung Stadt) angestrebt"* werden.

Auf Grundlage des städtebaulichen Konzeptes, das in diesem Verfahren entwickelt wurde soll zur Schaffung von Baurecht für sozialen und frei finanzierten Wohnungsbau sowie für die Realisierung einer Kindertagesstätte der Bebauungsplan Nr. 180/20 "Pollnstraße 1" aufgestellt werden. Der Planumgriff umfasst die Flurstücke Nr. 882, 882/6, 882/7, 882/8 und 882/9 sowie die Otto-Wirsching-Straße (Flur-Nr. 882/12). Hinzu kommen Teile der Verkehrsfläche der Johann-Ziegler-Straße im Süden sowie der Pollnstraße im Osten.

Der Bebauungsplan ist nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, sodass eine Änderung erforderlich ist.

3.1.2 Bauleitplanerische Voraussetzung

Die Fläche der Flur-Nr. 882 ist im gültigen Flächennutzungsplan als Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlange" mit vorhandenen Bäumen sowie in einem Teilbereich im Nordosten als Reines Wohngebiet (WR) dargestellt. Im Bereich des WR befindet sich ein ehemals als Wohngebäude genutztes Baudenkmal sowie ein denkmalgeschützter Ziergarten. Im Südwesten des Flurstücks wird die Grünfläche von einer Schutz- und Leitpflanzung überlagert. Planungsrechtlich wird das Flurstück als "Außenbereich im Innenbereich" eingestuft.

Ebenfalls als Grünfläche mit einer überlagerten Schutz- und Leitpflanzung wird die Flur-Nr. 882/6 dargestellt. Die Flur-Nr. 882/9 und 882/7 sind als Fläche für Gemeinbedarf, Zweckbestimmung "Kindergarten" dargestellt. Auf der Flur-Nr. 882/7 befindet sich der Pfarrkindergarten St. Peter.

Die Flächen befinden sich teilweise im privaten Eigentum (Flur-Nr. 882) und in städtischem Eigentum (882/6, 882/7, 882/8 und 882/9 sowie die Verkehrsflächen).

3.1.3 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017, zuletzt geändert durch den Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017, zuletzt geändert durch den Artikel 2 des Gesetzes vom 3.07.2023.

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 01.06.2023 in Kraft getreten ist, wird der Bereich um Dachau als Verdichtungsraum bezeichnet, während Dachau als Mittelzentrum dargestellt wird. *"Mittelzentren sollen zentralörtliche Einrichtungen des gehobenen Bedarfs vorhalten".*

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.“

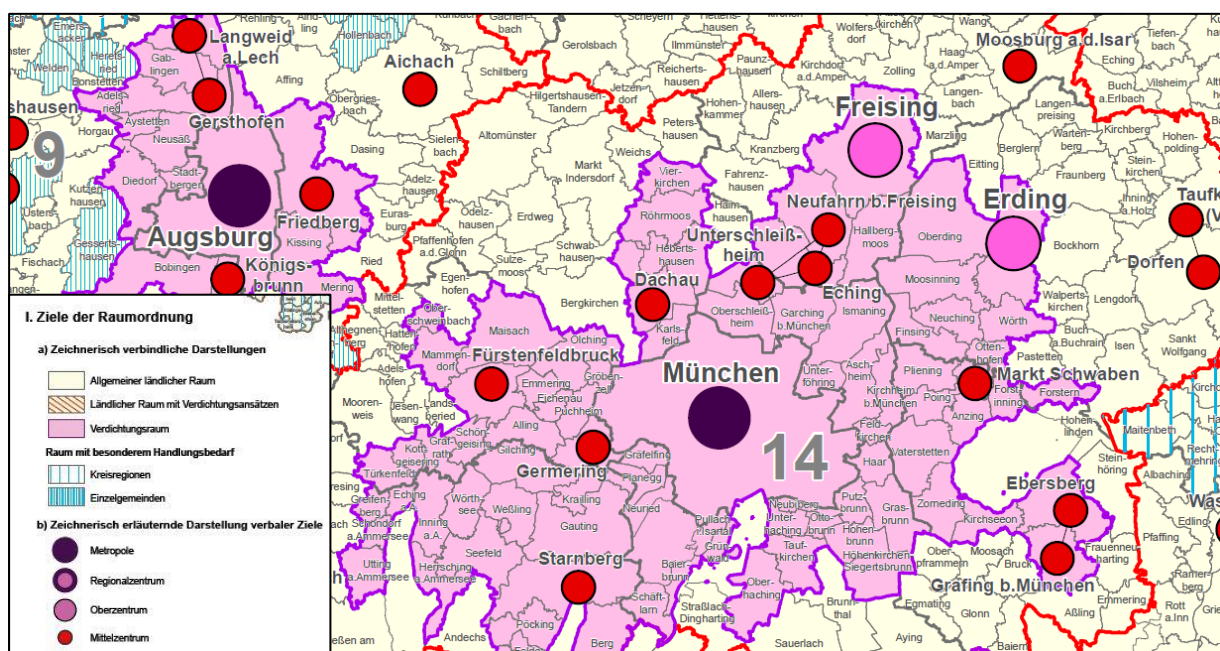


Abb. 1: Ausschnitt aus dem LEP Bayern, Strukturkarte (Anhang 2);

Quelle: [Landesentwicklungsprogramm - Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie \(bayern.de\)](#) Stand: 01. Juni 2023

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

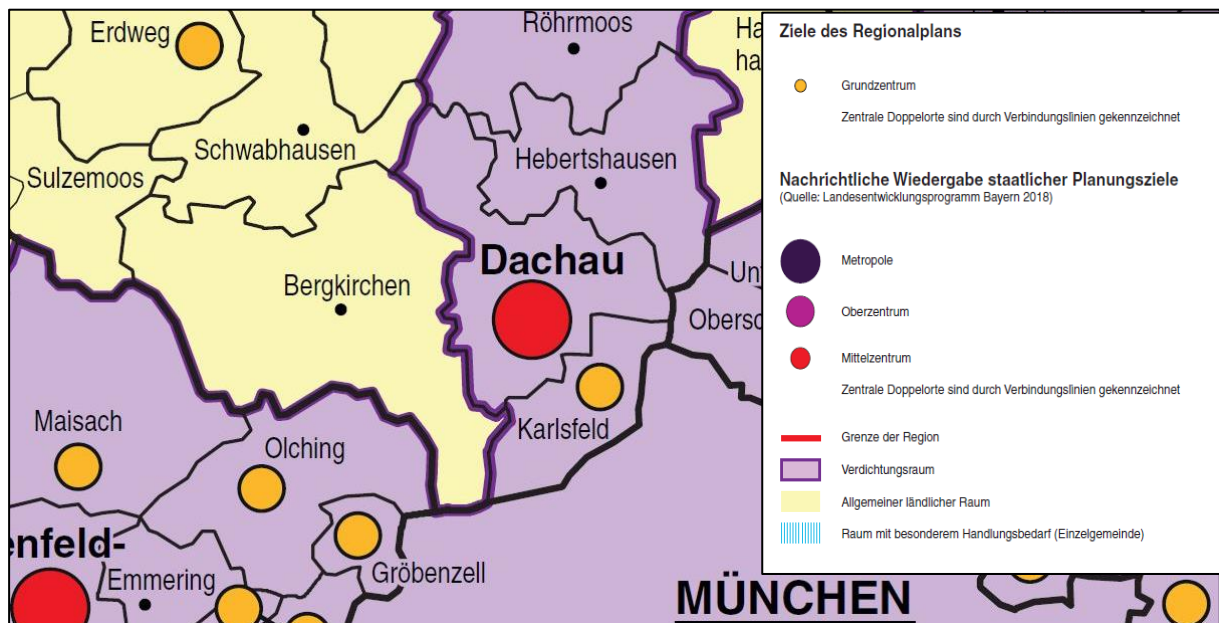


Abb. 2: Ausschnitt aus Karte 1 – Raumstruktur, Regionalplan München; Stand: 2019

Quelle: [Kartenverzeichnis \(region-muenchen.com\)](http://kartenverzeichnis.region-muenchen.com)

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

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

KARTE 2 – SIEDLUNG UND VERSORGUNG

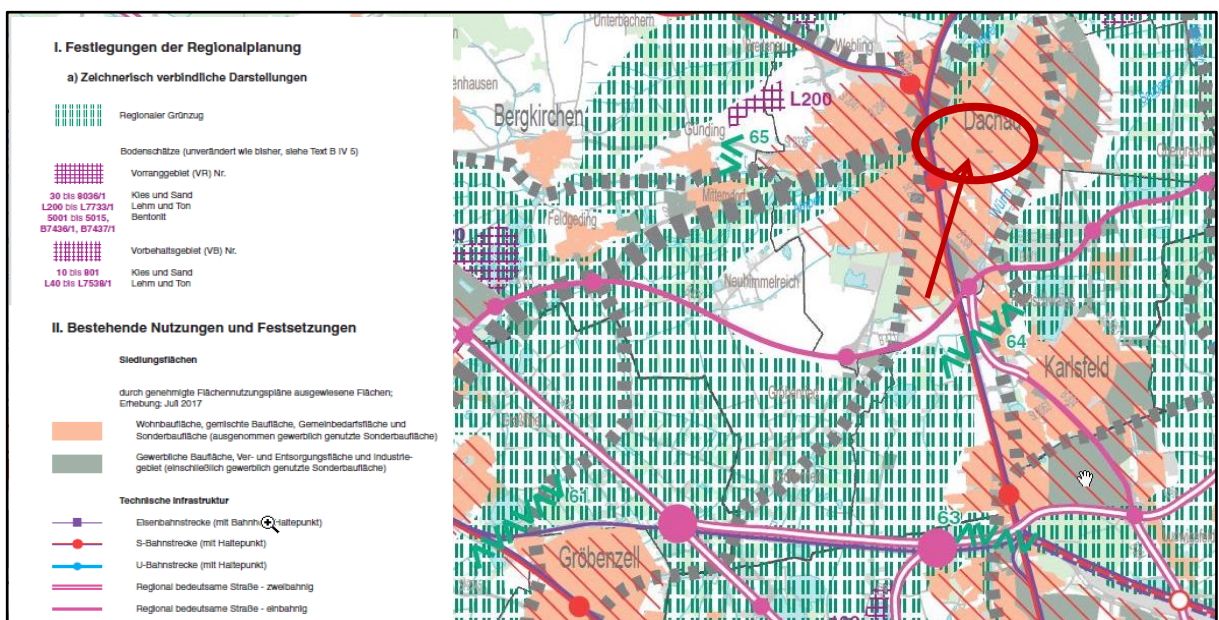


Abb. 3: Ausschnitt aus Karte 2 – Siedlung und Versorgung, Regionalplan München; Stand: 2019

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.

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 stadteigene 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.“

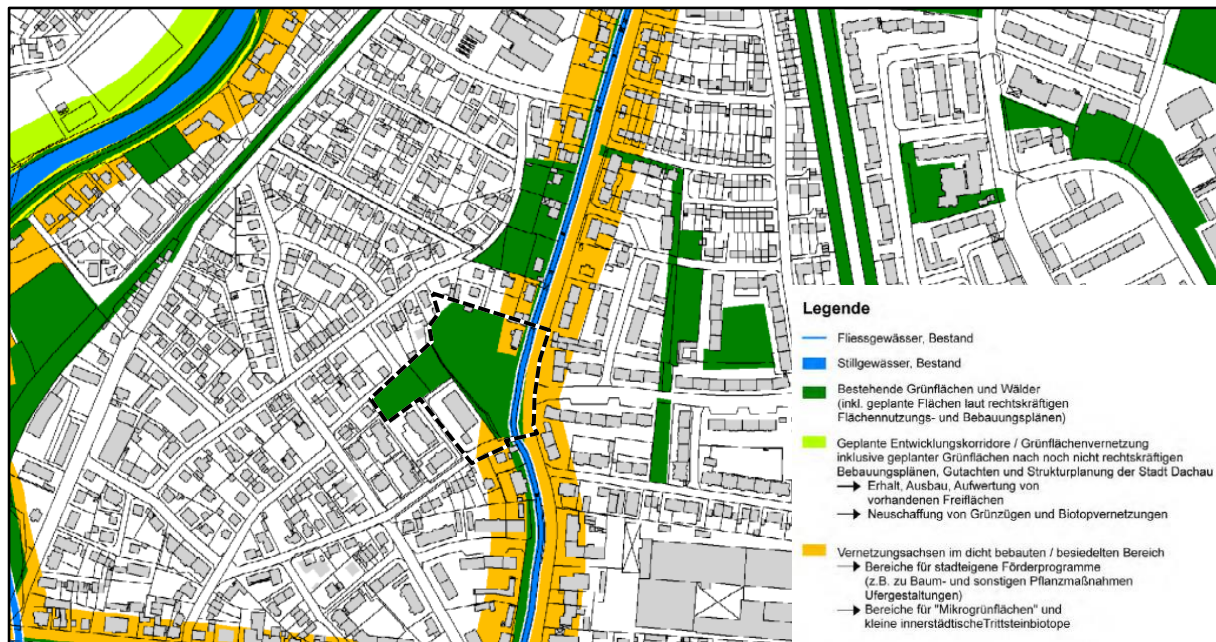


Abb. 4: Ausschnitt aus der Karte „Grün – Blau“ – Ziele und Maßnahmen, Rahmenplanung Grün - Blau; Stand: 2009

3.2.4 Emissionen

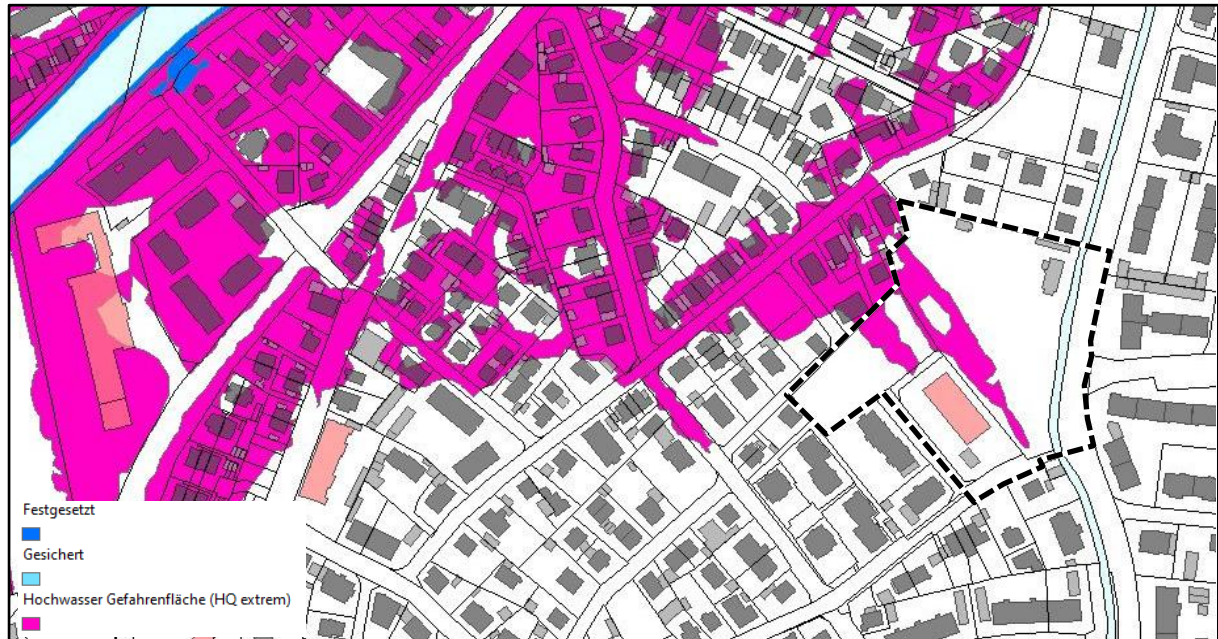
Die Erarbeitung erfolgt zur Zeit.

3.2.5 Schutzgebiete und Biotopkartierung

In unmittelbarer Nachbarschaft des Plangebietes befinden sich keine Schutzgebiete oder Biotope.

3.2.6 Überschwemmungsgebiet

Gemäß der Kartierung des Informationsdienstes überschwemmungsgefährdeter Gebiete des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (2022) befindet sich das Plangebiet in Teilen in einer Hochwasser Gefahrenfläche (HQ extrem) der Amper. Es liegt jedoch nicht in einem festgesetzten oder gesicherten Überschwemmungsgebiet.



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 und eine Kindertagesstätte zu schaffen. Durch die Festlegung eines Mischgebietes (MI) soll die Nutzung der zurzeit leerstehenden "Villa Dörner" (Baudenkmal) ermöglicht werden. Gleichzeitig sollen die wertvollen Grünstrukturen, die historische Parkanlage und der prägnante Gehölzbestand erhalten werden. Auf Basis des parallel erarbeiteten Bebauungsplans (BP 180/20 „Pollnstraße 1“) werden die Darstellungen der Gebietstypen im Flächennutzungsplan entsprechend angepasst.

Das bestehende Baudenkmal mit Nebenanlagen soll erhalten bleiben. Unter Denkmalschutz stehen das „ehemaliges Wohnstallhaus, später Wohnhaus, ein zweigeschossiger Mansardgiebeldachbau mit Putzgliederung und Wintergarten um 1860“ mit "Ziergarten mit Brunnen und Wegesystem" und der Toreinfahrt/Gartentor (Kunststein). Ebenso die zwei ehemaligen Stallungen (Schuppen) im Norden des Anwesens sowie das Kellerhaus ("Apfel-Keller").

Eine Nutzung der denkmalgeschützten Gebäude soll ermöglicht werden. Der Ziergarten soll für die Öffentlichkeit zugänglich und Erlebbar gemacht werden.

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

Die Änderungen des Flächennutzungsplans betreffen insbesondere das Flurstück Nr. 882 sowie 882/6. Beide Flurstücke sind als Grünfläche mit überlagerter Schutz- und Leitpflanzung dargestellt. Auf Flur-Nr. 882 wird nun eine Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung

"Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen" dargestellt. Das bisher im Nordosten des Geltungsbereichs dargestellt Reine Wohngebiet (WR) wird als Mischgebiet dargestellt. Die übrige Fläche bleibt Grünfläche, Zweckbestimmung Parkanlage.

Die Flur-Nr. 882/6 wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt. Die bisher als Gemeinbedarfsfläche, Zweckbestimmung Kindergarten dargestellte Fläche auf Flur-Nr. 882/7 und 882/9 wird künftig als Allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt.

3.4 Beschreibung des Planungsgebietes

3.4.1 Lage

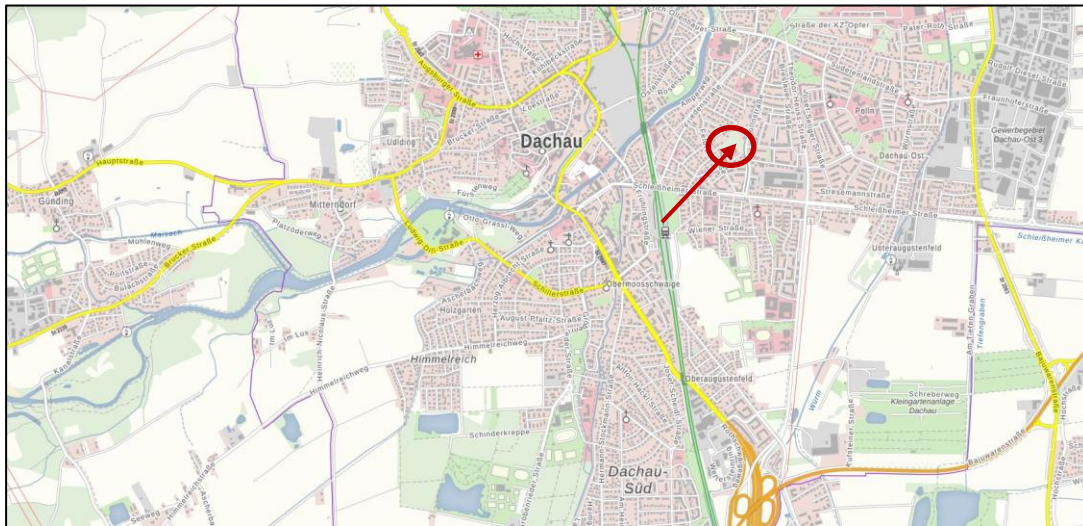


Abb. 5: Lage des Planungsgebietes im Stadtgebiet Dachau; Quelle: Bayern Atlas, Stand: Februar 2024

Das Planungsgebiet liegt zentral in der Stadt Dachau, zwischen Hackenängerstraße und Pollnstraße. Das Gebiet umfasst das private Flurstück 882 sowie städtischen Flurstücke.

3.4.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser Flächennutzungsplanänderung umfasst die Flurnummern 882, 882/6, 882/7, 882/8 und 882/9 sowie die Otto-Wirsching-Straße (Flur-Nr. 882/12) sowie Teile der Verkehrsflächen der Pollnstraße und Johann-Ziegler-Straße. Sämtliche Flurnummern gehören der Gemarkung Dachau an. Die Gesamtfläche beläuft sich auf circa 1,83 ha.

Im Norden, Westen und Süden wird das Planungsgebiet durch 2-3-geschossige Wohnbebauung begrenzt. Im Osten dient die Pollnstraße als Grenze.

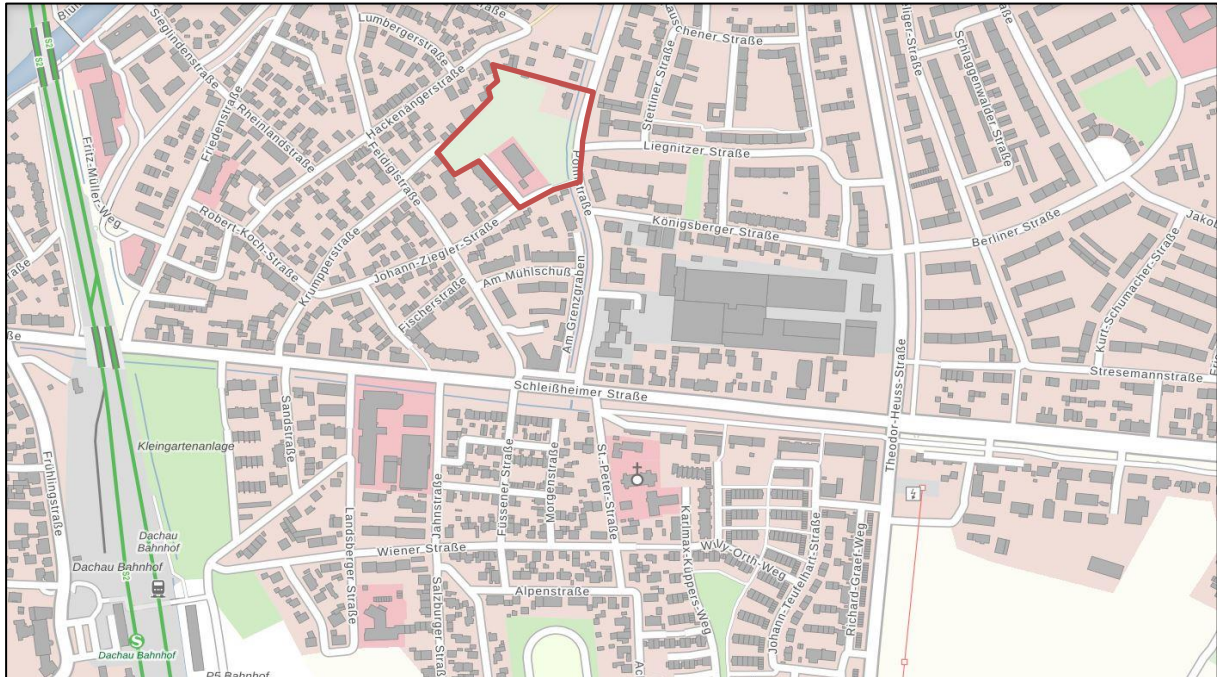


Abb. 6: Lage des Planungsgebietes in Dachau (rote Markierung); Quelle: Bayern Atlas, Stand: Februar 2024

3.4.3 Bisherige Nutzung und Bebauung

Im nordöstlichen Teil des Planungsgebiets (Flur-Nr. 882) Im nordöstlichen Teil des Planungsgebiets steht die ehemals als Wohngebäude genutzte Villa Dorner, ein zweigeschossiges Gebäude von 1860, das unter Denkmalschutz steht und derzeit ungenutzt ist. Der restliche Teil des Gebiets umfasst eine großflächige Freifläche mit teils dichtem Baumbestand, einer Streuobstwiese und im Süden an den Kindergarten angrenzend einer eiszeitlichen Hangkante im Gelände.

Im Süden des Planungsgebiets (Flur-Nr. 882/7) befindet sich ein eingeschossiges Gebäude, das derzeit den Pfarrkindergarten St. Peter beherbergt. Die südlich direkt an das Gebäude angrenzende Fläche weist Parkplätze für die Kindertageseinrichtung auf. Die Freiräume zwischen Gebäude und Otto-Wirsching-Straße (Flur-Nr. 882/6 und 882/9) werden als Außenspielbereich des Kindergartens genutzt.

3.4.4 Umgebung

Die Lage des Plangebietes befindet sich zentral in der Stadt Dachau, zwischen Hackenängerstraße und Pollnstraße. Die Umgebung ist im Norden, Süden und Westen durch 2-3-geschossige Wohnbebauung (überwiegend Einfamilien- und Doppelhäuser) geprägt. Im Osten verläuft die Pollnstraße sowie östlich von dieser hauptsächlich 2-3 geschossige Reihenhausbauung.

3.4.5 Denkmalschutz

Bei dem Baudenkmal auf Flur-Nr. 882 handelt es sich um ein „ehemaliges Wohnstallhaus, später Wohnhaus, ein zweigeschossiger Mansardgiebeldachbau mit Putzgliederung und Wintergarten um 1860“ mit einem "Ziergarten mit Brunnen und Wegesystem" und der Toreinfahrt / Gartentor (Kunststein). Ebenfalls unter Denkmalschutz stehen die zwei ehemaligen Stallungen (Schuppen) im Norden des Anwesens sowie das Kellerhaus ("Apfel-Keller").

3.5 Planänderungen

Die Änderung des Flächennutzungsplans umfassen insbesondere die Flur-Nr. 882, 882/6, 882/7 und 882/9. Die wesentlichen Planänderungen sind teilweise bereits unter Pkt. 3.3 beschrieben worden:

- Änderung der Grünfläche, Zweckbestimmung "Parkanlage" mit Schutz- und Leitpflanzung um nördlichen Teil in Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung "Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen"
- Änderung des bestehenden Reinen Wohngebietes (Flur-Nr. 882) in ein Mischgebiet (MI)
- Änderung der bestehenden Grünfläche mit Schutz- und Leitpflanzung (Flur-Nr. 882/6) in ein Allgemeines Wohngebiet (WA)
- Änderung der bestehenden Fläche für Gemeinbedarf, Zweckbestimmung Kindergarten (Flur-Nr. 882/7 und 882/9) in ein Allgemeines Wohngebiet (WA)

3.6 Städtebauliche Daten / Flächenbilanz

<u>Flächennutzung</u>	<u>bisher</u>	<u>Änderung</u>
Grünflächen	1,19 ha	0,42 ha
Fläche Reines Wohngebiet	0,12 ha	0,68 ha
Gemeinbedarfsfläche	0,26 ha	0,43 ha
Fläche Allgemeines Wohngebiet	0,26 ha	0,17 ha
Fläche Mischgebiet	0,0 ha	0,13 ha
<u>Summe</u>	1,83 ha	1,83 ha

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

3.7 Natur- und Umweltschutz

Die Neuordnung des Plangebietes wirkt sich erheblich auf die Grünflächen mit überlagerter Schutz- und Leitpflanzung (Flur-Nr. 882 und 882/7 und 882/9) aus. Im Norden des Plangebietes (Flur-Nr. 882) auf der Gemeinbedarfsfläche Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ soll eine Kindertagesstätte entstehen. Im Südwesten (Flur-Nr. 882/7 und 882/9) soll auf der zukünftigen Fläche des Allgemeinen Wohngebietes sozialer und frei finanzierter Wohnungsbau realisiert werden.

Die Planung hat geringe Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch, Klima / Luft, sowie Kultur- und Sachgüter. Eine mittlere Auswirkung ist auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser und Landschaftsbild zu erwarten.

Die Eingriffe in die Schutzgüter Pflanzen und Tiere, Fläche und Boden werden gemäß der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

3.8 Erschließung des Baugebietes

Die Erschließung des geplanten Allgemeinen Wohngebietes erfolgt über die Johann-Ziegler-Straße, Otto-Wirsching-Straße und die (in Teilen herzustellende) Wilhelm-Leibl-Straße.

Die Fläche für den Gemeinbedarf sowie das Mischgebiet wird über eine Brücke über den Pol-Inbach von der Pollnstraße aus (fußläufig und für den Radverkehr) erschlossen. Die Erschließung innerhalb des Plangebiets soll ausschließlich für Fuß- und Radverkehr erfolgen.

STADT DACHAU

Dachau, den..... 2024

.....

Florian Hartmann

Oberbürgermeister der Stadt Dachau