

---

# GEMEINDE HAIMHAUSEN



Landkreis Dachau

---

## 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS „Nördlich des Amperbergs“

### B) BEGRÜNDUNG

Verfahren gem. § 13 BauGB

ohne Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB sowie einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB

Fassung vom 23.04.2026

---

# OPLA

Büro für Ortsplanung  
und Stadtentwicklung

Otto-Lindenmeyer-Str. 15  
86153 Augsburg  
Tel: 0821 / 508 93 78 0  
Mail: [info@opla-augsburg.de](mailto:info@opla-augsburg.de)  
I-net: [www.opla-d.de](http://www.opla-d.de)

Projektnummer: 26016  
Bearbeitung: MG

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>C)</b>	<b>BEGRÜNDUNG</b>	<b>3</b>
1.	Ziele und Zwecke der Planung .....	3
2.	Beschreibung des Planbereichs .....	3
3.	Planungsrechtliche Ausgangssituation .....	3
4.	Übergeordnete Planungen .....	5
5.	Umweltbelange .....	5
6.	Planungskonzept .....	6
7.	Begründung der Festsetzungen .....	6
8.	Naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen .....	7
9.	Flächenstatistik .....	7

## C) BEGRÜNDUNG

### 1. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

---

Aufgrund der bauordnungsrechtlichen Änderungen infolge des Ersten Modernisierungsgesetzes Bayern und der damit verbundenen Anpassungen der Bayerischen Bauordnung sind Änderungen im Stellplatzrecht sowie im gemeindlichen Satzungsrecht eingeführt worden. Die Änderungen im Stellplatzrecht sind zum 1. Oktober 2025 in Kraft getreten und erforderten die Anpassung der örtlichen Satzung der Gemeinde Haimhausen.

Die Gemeinde Haimhausen hat ihre Stellplatzregelungen vor diesem Hintergrund fortgeschrieben und eine „Satzung über die Herstellung und Ablösung von Stellplätzen und Garagen für Kraftfahrzeuge sowie von Abstellplätzen für Fahrräder“ vom 26.06.2025 bekannt gemacht.

Ziel der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist die Aktualisierung der in § 4 Absatz 1 in Bezug genommenen Satzungsfassung (statischer Verweis). Inhaltliche Änderungen wie u. a. der städtebaulichen Konzeption, der Art und des Maßes der baulichen Nutzung sowie der Erschließung sind hiermit nicht verbunden.

Gegenstand der Änderung ist ausschließlich die Anpassung der Verweisung in § 4 Absatz 1 der textlichen Festsetzungen:

- bisher: Anwendung der Satzung in der Fassung vom 15.12.2022
- künftig: Anwendung der jeweils gültigen Fassung der Satzung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes bleibt unverändert. Die Änderung bezieht sich daher auf den gesamten Umgriff des Ursprungsbebauungsplanes.

### 2. BESCHREIBUNG DES PLANBEREICHS

---

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans „Nördlich des Amperbergs“ ergibt sich aus dem Ursprungsbebauungsplan. Es wird hierzu auf die Begründung zum Ursprungsbebauungsplan verwiesen.

### 3. PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION

---

#### 3.1 Verfahren

Der Aufstellungsbeschluss des Gemeinderats wurde am 26.02.2026 gefasst und entsprechend ortsüblich bekannt gemacht.

### Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB

Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Nördlich des Amperbergs“ wird als vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 Baugesetzbuch durchgeführt. Gegenstand der Änderung ist ausschließlich die Aktualisierung des in § 4 der textlichen Festsetzungen enthaltenen statischen Verweises auf die „Satzung der Gemeinde Haimhausen über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen und deren Ablösung“ (Anpassung der anzuwendenden Satzungsfassung). Eine Änderung der Grundzüge der Planung ist hiermit nicht verbunden. Die städtebauliche Konzeption sowie die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes bleiben unverändert.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen. Ein Umweltbericht nach § 2a BauGB wird nicht erstellt. Die umweltbezogenen Belange sind gleichwohl im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen, soweit im konkreten Änderungsgegenstand berührungsrelevant.

### **3.2 Beteiligungsverfahren**

Das Beteiligungsverfahren wird nach den für Bebauungspläne geltenden Vorschriften des Baugesetzbuches unter Anwendung der Verfahrensvereinfachungen des § 13 BauGB durchgeführt.

Gemäß den Vorgaben des vereinfachten Verfahrens (§ 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB) wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Im vereinfachten Verfahren kann der betroffenen Öffentlichkeit und den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Veröffentlichung im Internet nach § 3 Abs. 2 BauGB bzw. die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 durchgeführt werden.

- Für die 1. Änderung des Bebauungsplans „Nördlich des Amperbergs“ erfolgt die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durch Veröffentlichung im Internet.
- Den berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Es wird hierbei von einer Verkürzung der Frist abgesehen.

Nach Bewertung der bisherigen Planung liegen keine wichtigen Gründe für die Dauer einer angemessen längeren Frist der öffentlichen Auslegung vor (vgl. § 214 Abs. 1 Nr. 2d BauGB). Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans wird daher mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen veröffentlicht.

### **3.3 Änderungen und Ergänzungen nach der Beteiligung**

Nach den eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit im Rahmen der Beteiligung gem. § 13 BauGB i. V. § 4 Abs. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB wurden folgende Inhalte redaktionell geändert:

- Präambel auf den aktuellen Stand gebracht
- die Hinweise und nachrichtlichen Übernahmen in den textlichen Festsetzungen wurden gestrichen

### 3.4 Darstellung im Flächennutzungsplan

Im Zuge der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplanes wurde parallel die 16. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt.

Durch die 1. Änderung werden keine neuen flächenbezogenen Festsetzungen getroffen. Der Änderungsinhalt beschränkt sich auf eine Aktualisierung der anzuwendenden gemeindlichen Stellplatzsatzung. Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen und Erschließung bleiben unverändert. Die Änderung des Bebauungsplanes ist somit aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

### 3.5 Bestehende Bebauungspläne

Östlich grenzt an den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans „Nördlich des Amperbergs“ der Bebauungsplan „Schulgelände“ und südlich der Bebauungsplan „Kirchweg“ an.

## 4. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

---

Die Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogramms Bayern sowie des Regionalplans München (RP 14) wurden bereits in der Begründung zur Aufstellung des Ursprungsbebauungsplanes dargestellt. Die Änderung umfasst lediglich die Anpassung der Stellplatzpflicht.

Das geplante Vorhaben entspricht und unterstützt weiterhin die Grundsätze und Zielvorgaben des LEPs und RPs in hohem Maße. Ein Widerspruch mit den Zielen und Grundsätzen ist nicht erkennbar.

## 5. UMWELTBELANGE

---

Gemäß den Vorgaben des beschleunigten Verfahrens (§ 13 BauGB) wird von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB abgesehen.

Durch die 1. Änderung werden keine neuen flächenbezogenen Festsetzungen getroffen und keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft planungsrechtlich vorbereitet. Der Änderungsinhalt beschränkt sich auf eine Aktualisierung der anzuwendenden gemeindlichen Stellplatzsatzung. Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen, Erschließung sowie Grünordnung bleiben unverändert.

Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist daher im Zusammenhang mit der vorliegenden Änderung nicht erforderlich. Die Eingriffsregelung nach § 1a BauGB ist im Zuge des Ursprungsbebauungsplanes behandelt worden. Erforderliche Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich von Eingriffen sind im Ursprungsplan festgesetzt beziehungsweise im Rahmen der damaligen Abwägung gesichert worden. Für die vorliegende Änderung ergibt sich daraus kein ergänzendes Ausgleichserfordernis.

---

## 6. PLANUNGSKONZEPT

---

### 6.1 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Grundkonzept des Ursprungsbebauungsplanes „Nördlich des Amperbergs“ bleibt durch die 1. Änderung unberührt. So behalten u. a. die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung, zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise sowie zu Grünordnung und Gestaltung unverändert ihre Gültigkeit.

Die im Rahmen der Ursprungsplanung herangezogenen Untersuchungen und Fachgutachten bleiben weiterhin Grundlage der planerischen Abwägung, soweit sie den Bebauungsplan insgesamt betreffen, insbesondere Gutachten zu Baugrunderkundung, Luftbilddauswertung auf Kriegseinwirkungen, Verkehrswirkungen, Schall, Geruch sowie zum speziellen Artenschutz.

Aus der Aktualisierung der Stellplatzsatzungsfassung ergeben sich keine Änderungen der gutachterlich betrachteten Emissionen, Immissionen oder Verkehrsannahmen, da die Erschließungs- und Nutzungsstruktur des Baugebietes unverändert bleibt.

### 6.2 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die verkehrliche und technische Erschließung des Plangebietes bleibt unverändert. Eine Anpassung von Straßenquerschnitten, Zufahrten, Leitungsführungen oder Versorgungsanlagen ist nicht Gegenstand dieser Änderung. Die vorliegenden Grundlagen zur verkehrlichen Wirkung wurden im Zuge der Ursprungsplanung erarbeitet und behalten ihre Relevanz für die unveränderte Erschließungskonzeption.

---

## 7. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

---

Bisher war in § 4 Abs. 1 der textlichen Festsetzungen („Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze“) unter Absatz 1 festgesetzt, dass für Herstellung und Ablösung von Stellplätzen die gemeindliche Stellplatzsatzung in der Fassung vom 15.12.2022 anzuwenden ist.

Diese Festsetzung wird dahingehend geändert, dass anstelle der Satzungsfassung vom 15.12.2022 die jeweils gültige Satzungsfassung zur Anwendung kommt.

Weitere Festsetzungen, insbesondere zu Abständen von Garagen und Carports zur öffentlichen Verkehrsfläche sowie zu sonstigen Nebenanlagen, bleiben unverändert.

Die Änderung dient der Rechtssicherheit und der administrativen Vereinfachung. Durch die Umstellung auf einen dynamischen Verweis wird sichergestellt, dass die aktuellen materiellen Anforderungen des Gesetzgebers an das Stellplatzrecht unmittelbar im Plangebiet Anwendung finden, ohne dass bei jeder landesrechtlichen Novellierung ein zeitaufwendiges Änderungsverfahren des Bebauungsplans durchgeführt werden muss.

Die Änderung ist erforderlich, um den Vollzug des Bebauungsplans im Einklang mit der modernisierten Bayerischen Bauordnung zu halten. Sie dient der Anpassung an die übergeordnete Rechtsentwicklung, ohne die städtebauliche Grundkonzeption der ursprünglichen Planung zu verändern.

## **8. NATURSCHUTZFACHLICHE AUSGLEICHSMAßNAHMEN**

---

Naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen sind gem. § 13 Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht erforderlich.

## **9. FLÄCHENSTATISTIK**

---

Die Flächenstatistik bleibt gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan unverändert, da keine flächenbezogenen Festsetzungen geändert werden. Die 1. Änderung bezieht sich hinsichtlich der aktualisierten Verweisung auf die Stellplatzsatzung auf den gesamten räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes.