



Gemeinde Haimhausen

Landkreis Dachau

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Sondergebiet Einzelhandel am Kramer Kreuz“

**Zusammenfassende Erklärung
gemäß § 10a BauGB**

Auftraggeber: Gemeinde Haimhausen
vertreten durch den
1. Bürgermeister Peter Felbermeier
Hauptstraße 15
85778 Haimhausen

Planverfasser: TB | MARKERT
Stadtplaner · Landschaftsarchitekten

TB MARKERT Stadtplaner * Landschaftsarchitekt PartG mbB

Alleinvertretungsberechtigte Partner:
Rainer Brahm, Landschaftsarchitekt
Matthias Fleischhauer, Stadtplaner
Adrian Merdes, Stadtplaner

Amtsgericht Nürnberg PR 286
USt-IdNr. DE315889497

Pillenreuther Str. 34
90459 Nürnberg

info@tb-markert.de
<https://www.tb-markert.de>

Bearbeitung: Martina Häring, M.Sc.

Datum: 16.11.2023

Gemeinde Haimhausen**Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Sondergebiet Einzelhandel am Kramer Kreuz“
Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a BauGB**

Das Bauleitplanverfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Sondergebiet Einzelhandel am Kramer Kreuz“ erfolgte parallel zum benachbarten Bebauungsplan „Wohnen und Leben am Kramer Kreuz“ und zur 17. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Haimhausen. Ziel der Planung ist die Ermöglichung eines großflächigen Lebensmitteleinzelhandels in Haimhausen.

1. Berücksichtigung der Umweltbelange

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,9 ha und weist bislang keine Versiegelung auf, da es sich um land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen handelt. Die geplante Siedlungsfläche ist mit dem Baulandbedarf der Gemeinde Haimhausen vereinbar und schließt direkt an den Siedlungsbestand an.

Der Flächenanteil des Plangebietes für die öffentliche Erschließung umfasst etwa 38 %. Die Anordnung der Verkehrsfläche ermöglicht eine Siedlungserweiterung nach Westen, die jedoch erst bei Bedarf weiterverfolgt werden soll.

Das Plangebiet befindet sich nach dem ABSP des Landkreises Dachau innerhalb der naturräumlichen Einheit „Donau-Isar-Hügelland“ (062-A). Es liegt außerhalb von Schwerpunktgebieten des Naturschutzes.

Die ermittelten Umweltbelange wurden im Umweltbericht gemäß § 2a BauGB dargelegt und bewertet. Die Auswirkungen auf Schutzgüter sind insgesamt als mittel zu bewerten. Die Bodenversiegelung stellt den größten Eingriff in den Naturhaushalt und die Landschaft dar; sie wirkt sich auch auf Wechselbeziehungen der Schutzgüter zueinander aus. Infolgedessen entsteht ein Verlust von Bodenfunktionen und eine Veränderung des Wasserhaushaltes. Diese Auswirkungen werden einschließlich der naturschutzfachlichen Eingriffs-/Ausgleichsregelung und der Auswirkungen auf das Landschaftsbild durch zugeordnete Ausgleichsflächen und entsprechende Aufwertungsmaßnahmen ausgeglichen.

Der Geltungsbereich gilt als Verdachtsfläche für Bodendenkmäler. Bei einer sachgemäßen Vorbereitung und Durchführung der Bebauung gemäß § 7 Abs. 1 BayDSchG kann der Eingriff auf das Schutzgut geringgehalten werden.

Im Rahmen der Bauleitplanung wurde ein Lärmgutachten erstellt. Zum Schutz der umliegenden Nutzungen vor Planinduzierten Emissionen wurden darauf basierend Festsetzungen zum Immissionsschutz getroffen. Die Auswirkungen des Baugebietes auf den Verkehr können aufgrund der Größe und der guten verkehrlichen Anbindung als geringfügig eingestuft werden.

2. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**2.1 Öffentlichkeitsbeteiligung**

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden Äußerungen zur Planung vorgebracht. Eine Anregung, Solaranlagen auch im westlichen Randbereich des Sondergebietes zu ermöglichen, wurde durch ein weiteres Baufenster in die Planung aufgenommen. Wegen Bedenken hinsichtlich der Einhaltung festgesetzter Maßnahmen zum Immissionsschutz zur Nachtzeit

wurde eine Schranke zur Parkplatzfläche des Sondergebietes gefordert. Dies wurde als Maßnahme im Rahmen des Durchführungsvertrages zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde Haimhausen gesichert und im Bebauungsplan ergänzt.

Der Forderung, im Einmündungsbereich der Münchner Straße eine weitere Querungshilfe vorzusehen, wurde nicht nachgekommen, da dafür eine zusätzliche Aufweitung der Verkehrsfläche erforderlich wäre. Auch die beteiligte Polizeiinspektion hat keinen Einwand dazu geäußert; eine gefahrlose Überquerung in der geschwindigkeitsreduzierten Zone ist aus gutachterlicher Sicht bereits möglich. Zudem wurden Bedenken zum Einfluss der Planung auf die Leistungsfähigkeit der nördlichen Münchner Straße geäußert. Da dies durch die Planung nicht maßgeblich zusätzlich belastet wird, wurden keine weiteren Änderungen an der Planung veranlasst.

2.2 Behördenbeteiligung

Aus der Beteiligung der Behörden und Träger sonstiger Belange wurden mehrere Anregungen und Hinweise in die Planung übernommen.

Entsprechend den Anregungen des **Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Fürstfeldbruck** wurden Hinweise auf landwirtschaftliche Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen aufgenommen, die innerhalb des Plangebietes zu dulden sind. Auch wurde ein Verweis auf geltende Regeln für Anpflanzungen gemäß AGBGB einbezogen. Der Anregung zur Planung produktionsintegrierter Ausgleichsmaßnahmen wurde nicht nachgekommen, da verfügbare Ausgleichsflächen besser für andere Aufwertungsmaßnahmen geeignet waren.

Das **Bayerische Landesamt für Denkmalpflege** vermutet Bodendenkmäler innerhalb des Plangebietes. Ein Verweis auf die erforderliche denkmalrechtliche Erlaubnis bei Bauvorhaben wurde daher ergänzt. Den Grundstückseigentümern wird empfohlen, vor Bebauung oder Veräußerung der Grundstücke eine archäologische Qualifizierung der Fläche vorzunehmen.

Die **Handwerkskammer Oberbayern** kritisierte die Planung aufgrund der Ortsrandlage und fehlender Stärkung des Innenortes. An dem Standort wurde jedoch festgehalten, da im Siedlungszentrum kein geeigneter Platz für die Anlagen eines modernen Einzelhandels vorliegt.

Um dem Ziel einer ressourcenbewussten Flächenentwicklung Rechnung zu tragen, wurde den Forderungen der **Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanung**, nachgekommen und ein Bedarfsnachweis für die geplanten Siedlungsflächen erstellt. Weitere Anregungen zu einer verdichteten und naturbewussten Nutzung des Plangebietes ergänzte das **Landratsamt Dachau, Planerische und Rechtliche Belange**. Diesen wurde u.a. durch die Reduktion der üblichen Stellplatzanzahl, Festsetzung von Fassadenbegründung und weiteren Pflanzmaßnahmen entsprochen. Eine mehrgeschossige Nutzung wurde aufgrund des baulichen Konzeptes des Vorhabenträgers und der Lage am Ortseingang nicht weiterverfolgt.

Die Informationen des **Landratsamtes Dachau, Fachbereich Kreisbrandinspektion**, zur erforderlichen Dimensionierung von Erschließungswegen und der Löschwasserbereithaltung wurden als Hinweise zur Erschließungsplanung berücksichtigt.

Die **untere Naturschutzbehörde** regte zu weiteren Baumpflanzungen entlang der westlichen Grenze des Geltungsbereiches an. Da die dortige Ortseingrünung auf einem Wall geplant wird, wurde dies nicht weiterverfolgt. Die Anregung, bepflanzte Freiflächen zusätzlich als Extensivwiese zu nutzen, wurde aufgrund ähnlicher bestehender Festsetzungen nicht übernommen.

Nach Anregung des **Landratsamtes Dachau, Technischer Umweltschutz**, wurden Festsetzungen zum Immissionsschutz basierend auf ein im Verfahrensverlauf ergänztes Fachgutachten überarbeitet. Bedingungen des Gutachtens, wie z.B. eine Asphaltoberfläche der Fahrspuren innerhalb des Sondergebietes und Öffnungs- sowie Anlieferungszeiträume, wurden im Durchführungsvertrag zwischen Vorhabenträger und der Gemeinde Haimhausen gesichert.

Die **Polizeiinspektion Dachau, Abteilung Straßenverkehr**, äußerte keine Einwände gegen den Bebauungsplan und bat um Prüfung, ob eine weitere Querungshilfe im Bereich nach der Einmündung in die neue Erschließungsstraße möglich und durchführbar ist. Dem wurde entsprochen, die Umsetzung einer weiteren Querungshilfe erfolgte jedoch nicht, da hierzu eine Aufweitung der Verkehrsfläche notwendig wäre. Aus gutachterlicher Sicht ist eine gefahrlose Überquerung in der geschwindigkeitsreduzierten Zone bereits möglich.

Das **Staatliche Bauamt Freising** verwies auf die Anbauverbotszone entlang der südlich des Plangebiets gelegenen Staatsstraße 2339 und damit verbundene Restriktionen für Bauvorhaben. Dabei wurde einer Reduktion der Anbauverbotszone auf 15 m zum Fahrbahnrand zugestimmt. Die geltenden Vorgaben wurden nachrichtlich in der Planung übernommen.

Das **Wasserwirtschaftsamt München** verwies auf die Versickerungsverhältnisse des Untergrundes und forderte ein Konzept für die Beseitigung des Niederschlagwassers einschließlich Flächen zur Rückhaltung und der Substratbedeckung von Flachdächern. Dazu wurde auf das Erschließungskonzept des Vorhabenträgers verwiesen, das u.a. Flächen zur Versickerung und zur Rückhaltung durch Rigolen und einen gedrosselten Überlauf in das Kanalnetz enthält. Der Anregung zur Festsetzung versickerungsfähiger Stellplatzbeläge wurde in Abstimmung mit dem Entwässerungskonzept des Vorhabenträgers nicht gefolgt. Auch eine Dachbegrünung wurde nicht festgesetzt, da ausreichend anderweitige Rückhaltevorrückrichtungen in der Vorhabenplanung enthalten sind und die Dachfläche für Solarenergiegewinnung genutzt wird.

3. Abwägung anderer Planungsmöglichkeiten

Der Standortwahl für die geplante Sonderbaufläche ging ein intensiver Entscheidungsprozess im Vorfeld des Bauleitplanverfahrens voraus. Der Standort wurde durch einen Bürgerentscheid in der Gemeinde Haimhausen beeinflusst; die Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung des geplanten Marktes bestätigt die Eignung des Standortes.

Aufgestellt:
TB|MARKERT
Nürnberg 16.11.2023

Gemeinde Haimhausen
Haimhausen,

i.A. Martina Häring, M.Sc.

Peter Felbermeier
1. Bürgermeister