

Gemeinde

Haimhausen

Lkr. Dachau

Bebauungsplan

Nördlich der Valleystraße

Planung

PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München
Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389
pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de

Bearbeitung

Breitenbach

Aktenzeichen

HAI 2-42

Datum

18.01.2024 (Satzungsbeschluss)
07.12.2023 (Entwurf)
21.09.2023 (Entwurf)
22.06.2023 (Entwurf)

Zusammenfassende Erklärung

gemäß § 10a Abs. 1 BauGB

1. Vorbemerkung

Ziel des Bebauungsplans ist es, den Wohn- und sozialen Bedürfnissen in Haimhausen nachkommen. Deshalb werden als Ortsabrundung eine Fläche für ein allgemeines Wohngebiet und Flächen für den Gemeinbedarf festgesetzt, hier sollen soziale Einrichtungen für alle Generationen untergebracht werden. Der Geltungsbereich umfasst einen Teil des Flurstücks 283 (Gemarkung Haimhausen) – 1,28 ha und die externe Ausgleichfläche auf Fl.Nr. 1702 (Gemarkung Amperpettenbach) – 0,07 ha.

2. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Gemeinde Haimhausen hat im Rahmen des Bauleitplanverfahrens eine Umweltprüfung, ein Baugrund- und Schadstoffgutachten, eine schalltechnische Untersuchung und eine Luftbildauswertung auf Kriegseinwirkungen durchführen lassen. Die Ergebnisse wurden in der Planung berücksichtigt im Umweltbericht dokumentiert.

Die Schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros Kottermair GmbH vom 17.11.2023 belegt, dass es innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zu keinen Überschreitungen der einzuhaltenden Immissionsrichtwerte und Spitzenpegel kommt.

Aus der Prüfung der Kriegseinwirkungen (Luftbildauswertung auf Kriegseinwirkungen, MuN Ortung GmbH, 25.08.2022) ergibt sich, dass kein Kampfmittelverdacht besteht.

Das Bodengutachten macht deutlich, dass im Plangebiet Böden mit geringer Wasserdurchlässigkeit vorhanden sind.

Gemäß Umweltbericht ergeben sich keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter. Negative Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit hat das Vorhaben auf die Schutzgüter Boden, Fläche, Wasser, Luft und Klima, Klimaschutz und Klimaanpassung. Es kommt zu einem Verlust wichtiger Funktionen wie der Ertragsfähigkeit sowie der Kaltluftproduktion und der Fähigkeit Treibhausgase zu binden. Diese Funktionsverluste werden durch Ausgleichsmaßnahmen (gebietsintern und extern) kompensiert. Durch Überbauung und Versiegelung gehen zudem wichtige Funktionen des Bodens wie Rückhaltevermögen von Niederschlagswasser und Filter- und Pufferfähigkeit gegenüber schädlichen Einträgen verloren. Diese Eingriffe werden z.B. durch die Verwendung versickerungsfähiger Beläge, die Eingrünung des Baugrundstückes, Dachbegrünung, und geplante Baumpflanzungen minimiert.

3. Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden

Der Bebauungsplan wurde gem. § 13 b BauGB im beschleunigten Verfahren begonnen (Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und öffentliche Auslegung sowie Beteiligung der Behörden haben stattgefunden). Die erneute verkürzte Auslegung gemäß § 4a BauGB hat stattgefunden, die eingegangenen Stellungnahmen wurden in der Planung berücksichtigt jedoch beschlussmäßig nicht behandelt, da aufgrund der Rechtsprechung zum § 13 b BauGB (§ 13 b BauGB widerspricht europäischem Recht) der Beschluss zum Wechsel ins Regelverfahren und paralleler FNP-Änderung gefasst wurde. Im Regelverfahren fanden dann zwei Beteiligungsschritte statt: die Veröffentlichung mit Beteiligung der Behörden sowie die erneute verkürzte Veröffentlichung und entsprechende Behördenbeteiligung gem. § 4a BauGB.

Mit Überführung des Bebauungsplans ins Regelverfahren wurde gleichzeitig die 19. Änderung des FNPs gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren durchgeführt. Der Bebauungsplan wurde jedoch vor Feststellung der 19. FNP-Änderung als Satzung beschlossen.

Die Stellungnahmen mit Anregungen, Hinweisen, Einwenden wurden im Bebauungsplanverfahren mit folgenden Ergebnissen abgewogen:

- Aufgrund der Stellungnahme der Kreisbrandinspektion Dachau wurde der Löschwassernachweis geführt, die nötige Löschwasserleistung konnte als gesichert nachgewiesen werden.
- In den Schreiben des Fachbereichs Abfallwirtschaft des Landratsamtes Dachau wird auf die Vorgaben für ein sicheres Befahren mit Müllfahrzeugen abgestellt. Es werden Empfehlungen zu Mindestbreiten, Schleppkurvendimensionierungen und Durchfahrtshöhen sowie Bemessung der Wendeanlagen gegeben. Seitens des Planverfassers wurde mit der zuständigen Behörde abgestimmt, dass der der Planung zugrundeliegende Wendehammer der RAS 06 den Anforderungen der Abfallwirtschaft genügt. Es ist Planungsziel der Gemeinde, das Verkehrsaufkommen in dem Gebiet so niedrig wie möglich zu halten, minimale Straßenquerschnitte sollen eine unnötige Versiegelung von Verkehrsflächen vermeiden und nicht zuletzt die Befahrung des Gebiets für den MIV wenig attraktiv machen. Gleichzeitig wird durch die Erschließungsplanung sichergestellt, dass alle notwendigen Anforderungen zur sicheren Befahrbarkeit des Gebiets eingehalten werden.
Die Polizeiinspektion Dachau und die Abt. Rechtliche Belange des Landratsamtes äußern sich kritisch zur Erschließung. Sie erkennen ein Gefahrenpotenzial am nördlichen Fuß- und Radweg. Die PI schätzt die Zahl der Stellplätze für das Kinderhaus als zu gering, die für das JUZ als zu hoch ein. Hier hält die Gemeinde an ihrer Planung fest. Der Stellplatznachweis wurde gemäß der gültigen Stellplatzsatzung geführt, zudem stehen entlang der Valleystraße (außerhalb des Plangebietes) zahlreiche Stellplätze für das Bringen und Holen der Kinder zur Verfügung. Anders beim JUZ: die dortigen Stellplätze dienen dem Fuhrpark und nicht dem Besucherverkehr. Mithin ist folgerichtig der Fuß- und Radweg nicht für den Begegnungsverkehr ausgelegt, um eine Überdimensionierung für seltene Begegnungsfälle zu vermeiden. Die Gemeinde rechnet hier mit einem sehr niedrigen MIV-Verkehrsaufkommen.
- Der Technische Umweltschutz des Dachauer Landratsamtes fordert in mehreren Stellungnahmen Anpassungen und Nachbesserungen am Schallschutzgutachten. Diesen wurde nachgekommen, das Gutachten wurde überarbeitet und die Planung angepasst. In der endgültigen Fassung sind keine passiven Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Dies ist eine wichtige Aussage auch für die IHK, die durch das Heranrücken der geplanten Bebauung an das nördliche MI immissionsschutzrechtlichen Konflikte befürchtet, die zur Einschränkung der Gewerbebetriebe führen könnten. Diese Gefahr konnte aufgrund des Schallschutzgutachtens ausgeschlossen werden.
- Von Seiten der Rechtlichen Belange des Landratsamtes Dachau wird auf die festgesetzte Art der Nutzung hingewiesen, die anfänglich aufgrund des § 13 b BauGB nicht in Form von Gemeinbedarf erfolgt ist, mit Wechsel ins Regelverfahren jedoch entsprechend der Empfehlung geändert wurde. Zudem wird hingewiesen, dass die Tiefgaragenplanung des Wohnungsbaus recht anspruchsvoll und hier bei den Zu- und Abfahrten die Bemessungen einer Großgarage anzusetzen ist.

Dies wurde umgesetzt und mit den Eigentümern der Fläche besprochen. Ohne detaillierte Planung (Zahl und Größe der Wohneinheiten, genaue Lage der Baukörper) ist eine angepasste Tiefgaragenplanung auf Ebene des Bebauungsplanes nicht möglich. Vom Planverfasser wurde nachgewiesen, dass die dem städtebaulichen Entwurf zugrundeliegende Zahl der Wohneinheiten und mithin die nötigen Stellplätze untergebracht werden können – jedoch nur verbunden entsprechendem Aufwand.

- Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten bedauert die Versiegelung ertragreicher Flächen und weist auf die nötigen Grenzabstände für Bepflanzungen hin. Letztere wurden in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Gemeinde hat die übrigen landwirtschaftlichen Belange zugunsten der Wohn- und sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung zurückgestellt. Sie sieht in der Ortsabrundungsfläche eine sinnvolle zu schließende Lücke, in der eine zeitgemäße, flächensparende Planung umgesetzt werden soll.
- Von der Öffentlichkeit wurde die Zahl der Geschosse und Höhe der geplanten Gebäude einerseits als zu hoch (max. 7 m WH), andererseits als zu stark gedeckelt (Forderung nach 9,50 m WH) kritisiert. Die Gemeinde hat an ihrer Planung mit 3 Vollgeschossen und 9 m WH festgehalten, da dies stimmig zum südlichen Baugebiet am Schrammerweg ist und zudem dem Ziel zeitgemäßen Wohnungsbau und soziale Einrichtungen zu schaffen, gerecht wird. Dies funktioniert in niedrigeren Strukturen nicht, höhere Gebäude sind zum Umsetzen der Planungsziele aber nicht erforderlich und wurden mit Blick auf die Ortsrandlage und angrenzende Siedlungsgebiete abgelehnt.

Es wurden weitere detaillierte Forderungen bezüglich der für das WA festgesetzten Vorgaben formuliert. Diese betreffen neben der Wandhöhe auch die bauliche Gestaltung (Stellung der Gebäude) und Bauräume (Größe, Überschreitungsmöglichkeit). Diesbezüglich hält die Gemeinde an ihren Zielen fest und setzt den vom Gemeinderat beschlossenen städtebaulichen Entwurf um. Auch zum Grünkonzept werden Änderungswünsche formuliert, denen die Gemeinde soweit mit den rechtlichen Vorgaben (Ortsrandeingrünung, Versickerung) und ihrem städtebaulichen Konzept vereinbar, nachkommt. Anpassungsbedarf wird beim Thema Tiefgarage und Entwässerung für die Wohnbaugrundstücke gesehen, dies erkennt die Gemeinde im Grundsatz an, jedoch sind Änderungen der Planung nicht veranlasst, da die Festsetzungen den Zielen der kommunalen Planung genügen. Um für die Ausführungsplanung flexibler agieren zu können, kommt die Gemeinde dem Wunsch nach Erhöhung der GRZ 2 und der Flächen für Nebenanlagen nach.

4. Alternative Planungsmöglichkeiten

Alternative Flächenpotenziale in Haimhausen wurden in der Begründung und im Umweltbericht nach ihrer Eignung zur Unterbringung der geplanten sozialen und Wohnnutzung geprüft. Da Kinderhaus, JUZ und Seniorenwohnen im Hauptort in zentraler Lage gut erreichbar sein sollen, wurden die Potenziale der Ortsteile nicht betrachtet.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan von 1992 ist zwar eine potenzielle Wohnbaufläche vorhanden, jedoch zu klein und nicht voll verfügbar. In den Bereichen der jüngsten rechtskräftigen Bebauungspläne läuft die Aufsiedlung, die Flächen sind aufgrund ihrer Größe nicht geeignet.

Die Gemeinde hat eine Kartierung und Bewertung aller Baulücken im innerörtlichen

Bereich (§ 34 BauGB) durchgeführt. Allerdings sind diese Flächen über den gesamten Ort verteilt und nur die wenigsten davon verfügbar.

Die Gemeinde erwirbt einen Teil der Flächen im Plangebiet zur Errichtung der Kindertagesstätte, des JUZ und des Seniorenwohnens. Es liegt deshalb auf der Hand, dass zur Unterbringung der geplanten Nutzungen keine besseren Flächen in zentralerer Lage vorhanden sind.

Gemeinde

Haimhausen, den

.....
Peter Felbermeier, Erster Bürgermeister