

Gemeinde	Haimhausen Lkr. Dachau
Bauleitplanung	19. Änderung des Flächennutzungsplanes i.d.F.v. 07.08.1992 für den Bereich 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 1-21
Datum	29.02.2024 (Feststellungsbeschluss) 07.12.2023 (Entwurf) 21.09.2023 (Vorentwurf)

Zusammenfassende Erklärung
gemäß § 6a Abs. 1 BauGB

1. Vorbemerkung

Die Gemeinde Haimhausen plant auf Fl.Nr. 283 (Teilfläche) Gemarkung Haimhausen die Errichtung eines neuen Gebietes für soziale Zwecke und Wohnungsbau, das den Ort stimmig nach Osten abrundet. Da diese Nutzungen nicht über eine Genehmigung nach § 35 BauGB realisiert werden können, weil die Darstellung des Flächennutzungsplanes (FNP) „Fläche für die Landwirtschaft“ als öffentlicher Belang entgegensteht, ist zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen der FNP zu ändern.

Im Rahmen der Beschlussfassung zur frühzeitigen Beteiligung und Unterrichtung wurde ein Beschluss zur Modifizierung des Umgriffs der 19. FNP-Änderung gefasst, sodass die Fläche geringfügig nach Osten erweitert werden konnte. Statt ursprünglich 1,28 ha (Aufstellungsbeschluss) ist das Plangebiet nun 1,49 ha groß.

Am 18.01.2024 wurde der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes „nördlich der Valleystraße“ in der Fassung vom 07.12.2023 gefasst. Die notwendige 19. Flächennutzungsplanänderung wurde am 29.02.2024 von dem Gemeinderat festgestellt.

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 auf Ebene des Bebauungsplans berücksichtigt im Umweltbericht dokumentiert. Im Umweltbericht zur 19. Flächennutzungsplanänderung werden zudem die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter Boden, Fläche, Wasser, Klima und Luft (mit Klimaschutz und Klimaanpassung), Arten und Biotope, Landschaftsbild sowie Mensch (Immissionsschutz und Erholung) und Kultur- und Sachgüter dargestellt und die voraussichtlichen Wechselwirkungen und Umweltrisiken beschrieben. Demgemäß ergeben sich keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter. Negative Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit hat das Vorhaben auf die Schutzgüter Boden, Fläche, Wasser. 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 durch Maßnahmen, die im Bebauungsplan festgesetzt sind, ausgeglichen.

3. Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden

Es wurde ein Regelverfahren gemäß §§ 3 und 4 BauGB durchgeführt. Mit der 19. Änderung des Flächennutzungsplans gemäß § 8 Abs. 3 BauGB wurde gleichzeitig die Aufstellung des Bebauungsplans „nördlich der Valleystraße“ im Parallelverfahren durchgeführt. Der Bebauungsplan wurde vor Feststellung der 19. FNP-Änderung als Satzung beschlossen und genehmigt.

Die Stellungnahmen mit Anregungen, Hinweisen, Einwenden wurden im FNP-

Änderungsverfahren mit folgenden Ergebnissen abgewogen:

- Die vom Landratsamt (Brandschutz und Kommunale Abfallwirtschaft) geäußerten Hinweise betrafen die Ebene des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes nördlich der Valleystraße und wurden im dortigen verfahren behandelt.
- Der Technische Umweltschutz des Dachauer Landratsamtes sowie die Abt. Rechtliche Belange weisen auf das Entwicklungsgebot hin, dem ebenfalls auf Bebauungsplanebene nachgekommen wurde. Zudem wurde die Begründung der FNP-Änderung um den Punkt „Immissionsschutz“ ergänzt.
- Aus der Öffentlichkeit wird angeregt, die Flächenerweiterung (Modifizierungsbeschluss) als Teil des Baugebietes und nicht vollumfänglich als Ortsrandeingrünung darzustellen, sodass auf Bebauungsplan-Ebene ausreichend Flexibilität gegeben ist. Dem wurde nicht nachgekommen, da der FNP die Grundzüge der Bodennutzung darstellt und Anlagen, die dem Zweck einer Grünfläche nicht widersprechen, auf Bebauungsplan-Ebene in begrenztem Maße möglich sein können.

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 rechtswirksame 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 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. Mit der Planung wird das Konzept des Bebauungsplanes nördlich der Valleystraße“ vom verfolgt.

Gemeinde

Haimhausen, den

.....
Peter Felbermeier, Erster Bürgermeister