
GEMEINDE HAIMHAUSEN



Landkreis Dachau

BEBAUUNGSPLAN „Nördlich des Amperbergs“

ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG

(gem. § 10a Abs. 1 BauGB)

Auftraggeber: Gemeinde Haimhausen

Fassung vom 27.07.2023

OPLA

BÜROGEMEINSCHAFT
FÜR ORTSPLANUNG
UND STADTENTWICKLUNG

Architekten und Stadtplaner
Otto-Lindenmeyer-Str. 15
86153 Augsburg
Tel: 0821 / 508 93 78 0
Mail: info@opla-augsburg.de
I-net: www.opla-d.de

Projektnummer: 19134
Bearbeitung: MG

INHALTSVERZEICHNIS

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG	3
1. Vorbemerkung	3
2. Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden	3
3. Gründe für die Wahl des Plans nach Abwägung anderweitiger Planungsmöglichkeiten.....	7

ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG

gem. § 10a Abs. 1 BauGB

1. VORBEMERKUNG

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Nördlich des Amperbergs“ beabsichtigt die Gemeinde Haimhausen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum primär die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes. Gleichzeitig werden gemischte Nutzungen zur Schaffung von verträglichen gewerblichen Nutzungen und eines Parkstadts geschaffen.

Die Gemeinde Haimhausen hat mit Beschluss vom 27.07.2023 den Bebauungsplan „Nördlich des Amperbergs“ gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 27.07.2023 als Satzung beschlossen. Die Bekanntmachung erfolgte am _____. Der Bebauungsplan „Nördlich des Amperbergs“ ist damit rechtskräftig.

Gemäß § 10a Abs. 1 BauGB ist dem rechtskräftigen Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Bauleitplanverfahren berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde, beizufügen.

2. ART UND WEISE, WIE DIE UMWELTBELANGE UND DIE ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG IN DEM BEBAUUNGSPLAN BERÜCKSICHTIGT WURDEN

2.1 Umweltbelange

Nachfolgend sind die Art und Weise dargestellt, wie die Umweltbelange in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden.

Die Umweltbelange wurden im Rahmen einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB berücksichtigt, in welcher die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht gem. § 2a BauGB beschrieben und bewertet wurden. Die Ermittlung des Eingriffs und des für die Planung erforderlichen naturschutzfachlichen Ausgleichs erfolgte auf Grundlage des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (Hrsg. Bay. Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr; 2021) und ist ebenfalls im Umweltbericht dargestellt. Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB bezeichneten Bestandteilen (Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt) wurden darüber hinaus in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 BauGB berücksichtigt.

Die Bestandsaufnahme der umweltrelevanten Schutzgüter sowie die Beurteilung der Beeinträchtigung erfolgte auf der Grundlage von eigenen Erhebungen vor Ort, Abstimmungen mit

den jeweiligen Fachbehörden sowie den Vorgaben übergeordneter Planungen, wie dem Landesentwicklungsprogramm (LEP), dem Regionalplan (RP) und dem Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Haimhausen. Zur abschließenden Beurteilung erfolgte zudem die Erstellung folgender tiefergehenden Untersuchungen und Gutachten:

- Immissionsprognose zur Ermittlung der Gesamtbelastung für Geruch für ein geplantes Baugebiet in Haimhausen, Modern Testing Services (Germany) GmbH, Andreas Harbusch, vom 23.06.2022
- Schalltechnische Untersuchung, Ingenieurbüro Kottermaier GmbH, vom 20.04.2023
- Gutachterliche Stellungnahme zur Schalltechnischen Untersuchung, Ingenieurbüro Kottermaier GmbH, vom 26.06.2023
- Spezielles artenschutzrechtliches Gutachten (saP) zum Vorhaben Bebauungsplan „Nördlich des Amperbergs“ in Haimhausen: Verfasser: Dr. Hermann Stickroth, Augsburg, vom 18.08.2022
- Baugrunderkundung / Baugrundgutachten Erschließung Baugebiet „Nördlich des Amperwegs“, Crystal Geotechnik GmbH, Beratende Ingenieure & Geologen, Institut für Erd- und Grundbau nach DIN 1054, vom 19.10.2020
- Luftbildauswertung auf Kriegseinwirkungen BV „Nördlich des Amperwegs“, MuN Ortung GmbH, Geophysikalische Objektortung, Kampfmittelbergung, vom 04.05.2020
- Untersuchung zu den verkehrlichen Wirkungen, Bebauungsplan „Nördlich des Amperbergs“, Ingenieurbüro für Verkehrsuntersuchungen im Orts- und Stadtbereich (Ingevost), vom Dezember 2021

Der Umweltbericht ist entsprechend § 2a BauGB ein gesonderter Teil der Begründung zum Bebauungsplan und lag somit ebenfalls gem. §§ 3 Abs. 1/ 2 BauGB öffentlich aus. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Zuge der Beteiligung nach §§ 4 Abs. 1/2 BauGB gebeten, zur Planung Stellung zu nehmen und sich auch zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB zu äußern. Die von der Öffentlichkeit sowie den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Verfügung gestellten umweltbezogenen Informationen wurden im Zuge des Abwägungsprozesses gem. § 1 Abs. 7 BauGB berücksichtigt.

Nachstehende Umweltbelange wurden wie folgt im Bebauungsplan berücksichtigt:

Umweltbelang	Berücksichtigung im Bebauungsplan
Betroffenheit von Vögel nach Vogelschutzrichtlinie	Festsetzung artenschutzrechtlicher Maßnahmen (Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen i. S. v. § 44 Abs. 5 S. 3 BNatSchG))
Untergrund grundsätzlich versickerungsfähig, ggf. Beeinträchtigung bei konzentrierter Einleitung von Sickerwasser (Quellaustritten im Hang, Hangstabilität)	Festsetzung von Maßnahmen zum Ableiten von Niederschlagswasser
geringe Beeinträchtigung des Landschaftsbildes	Festsetzung einer Pufferzone als öffentliche Grünfläche sowie öffentlichen Ein- und Durchgrünungen

Einwirkbereich: kommunale Kläranlage, Bauhof, Recyclinghof und weitere gewerbliche Nutzungen	immissionsschutzfachliches Gutachten und Festsetzungen
Klimaschutz und Nachhaltigkeit	Festsetzungen zur Durchgrünung des Gebietes, Minimierung der Bodenversiegelung
angrenzendes Vorkommen von Boden- und Baudenkmalern	Hinweis auf denkmalschutzrechtliche Erlaubnis nach Art. 8 BayDSchG

Der Umweltbericht kam zu dem Ergebnis, dass durch die Umsetzung des Bebauungsplan „Nördlich des Amperbergs“ keine erhebliche Beeinträchtigung von Umweltbelangen zu erwarten ist.

2.2 Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Nachfolgend sind die Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zusammenfassend dargestellt. Detailliertere Ausführungen können den entsprechenden Sitzungsprotokollen zum Abwägungsvorgang entnommen werden. Diese können im Bauamt der Gemeinde Haimhausen angefragt werden.

Der Gemeinderat hat sich in seinen Sitzungen zu den im Zuge der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung vorgebrachten Stellungnahmen beraten und nachstehende Anregungen und Hinweise wie folgt berücksichtigt:

Ergebnis der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	Berücksichtigung im Bebauungsplan
(Rechts)redaktionelle Anmerkungen	- wurden teilweise berücksichtigt
Anmerkungen zur verkehrlichen Erreichbarkeit mittels ÖPNV	- Überprüfung der verkehrlichen Anbindung an den ÖPNV und Beschreibung in der Begründung
Anmerkungen zum Bedarf der Neuausweisung und prognostizierte Bevölkerungsentwicklung	- textliche Darlegung zum Flächenbedarf und Bevölkerungszuwachs bzw. zur Bevölkerungsentwicklung
Anregungen zur Eingriffsermittlung & Ausgleichsplanung, schützenswertem Gehölzbereich, biotopkartierten Hangmischwald und Artenschutz	- Überarbeitung der Eingriffsermittlung und Abstimmung der Ausgleichsplanung - Festsetzung zum Erhalt des schützenswerten Gehölzbereichs sowie Abstand (Pufferzone) zum Hangmischwald - Ergänzung der saP
Hinweise zu Geruchsmissionen	- wurden im Gutachten berücksichtigt

Immissionsschutzfachliche Hinweise zu Schutzansprüchen (Lärm) und möglichen Konflikten, ebenso zu Verkehrslärm	<ul style="list-style-type: none"> - Die schalltechnische Untersuchung nimmt auch Bezug auf benachbarten Wohnnutzungen sowie den weiteren immissionsschutzfachlichen Themen - planzeichnerische und textliche Festsetzungen
Anregungen zur Erschließung (u. a. Wendeanlagen, Anbindung, Tragfähigkeit, etc.)	<ul style="list-style-type: none"> - wurde im Erschließungskonzept berücksichtigt und über den Bestand gesichert
Hinweis zur Überschneidung des Geltungsbereichs mit angrenzenden BP	<ul style="list-style-type: none"> - Berücksichtigung in den Festsetzungen
Anregungen und Hinweise zu naheliegenden Baudenkmalern sowie den geltenden Bestimmungen	<ul style="list-style-type: none"> - entsprechende Würdigung in im Textteil, und Planzeichnung
Hinweise und Anregungen zum Landschaftsschutzgebiet und festgesetzten Überschwemmungs- und Risikogebiet	<ul style="list-style-type: none"> - Fachliche Würdigung und Darstellung in einer Themenkarte in der Begründung
Anregung zum Hinweis „Immissionsschutz Landwirtschaft“	<ul style="list-style-type: none"> - Hinweise im Bebauungsplan aufgenommen
Anregung zum Verbrauch von landwirtschaftlichen Nutzflächen und einem Ausgleichskonzept	<ul style="list-style-type: none"> - Verweis auf die Ausgleichsflächen
Hinweise zur Löschwasserversorgung, Aufstellflächen, Rettungshöhen	<ul style="list-style-type: none"> - wird im Zuge der Ausführungsplanung und Erschließungsplanung berücksichtigt
Hinweise zur Hanglage und wildabfließendem Wasser, Starkregen, Grundwasser, Niederschlagswasser, Schichtenwasser	<ul style="list-style-type: none"> - Sturzflutrisikomanagementkonzept der Gemeinde, Erschließungsplanung wurde parallel erstellt - Aufnahme von Hinweisen im Textteil und Festsetzungen zur Entwässerung
Grenzbebauung zu benachbarten Grundstücken und ungiftigen Heckenbepflanzungen	<ul style="list-style-type: none"> - Festsetzung von Baugrenzen, Einhaltung der Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO - Heckenpflanzung nicht festgesetzt, obliegt dem jeweiligen Grundstückseigentümer

3. GRÜNDE FÜR DIE WAHL DES PLANS NACH ABWÄGUNG ANDERWEITIGER PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Hinsichtlich der Ausgestaltung der Planung wurden mehrere Entwurfsvarianten untersucht und im Vorfeld mit dem Gemeinderat der Gemeinde Haimhausen diskutiert. Der nun vorliegende Entwurf ist das Ergebnis dieser Vorberatungen.

Bei Durchführung der Planung sind unter der Berücksichtigung der im Umweltbericht aufgeführten und in der Satzung übernommenen Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Die Standortalternativenprüfung ergab, dass die Auswirkungen auf den im Umweltbericht beschriebenen derzeitigen Umweltzustand am vorliegenden Standort in ähnlicher Art und Weise auch an anderen Standorten zum Tragen kommen und sind am gewählten Standort durch Vorbelastungen verhältnismäßig niedrig. Zudem definierten zu berücksichtigende gesetzliche Rahmenbedingungen (Einhaltung von Abständen zu Biotopen, etc.) die Grundzüge der Planung.

Gründe für die Wahl des Plans:

- Grundstücksverfügbarkeit
- gute städtebauliche Einfügung
- Erforderlicher Bedarf an Wohnbauflächen
- Erforderlicher Bedarf an Gewerbeflächen
- Anbindung an den südöstlichen Siedlungskörper
- Gute fußläufige Anbindung sowie Anbindung an das örtliche Radwegenetz
- Gering bis mittlere Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt