



GEMEINDE HAIMHAUSEN

Landkreis Dachau

Flächennutzungsplan, 17. Änderung

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 6a 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: 26.07.2023

Gemeinde Haimhausen

Flächennutzungsplan, 17. Änderung Zusammenfassende Erklärung gemäß § 6a BauGB

Die 17. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Haimhausen erfolgte parallel zur Aufstellung der Bebauungspläne „Wohnen und Leben am Kramer Kreuz“ sowie „Sondergebiet Einzelhandel am Kramer Kreuz“ zur Ermöglichung eines Wohn- und Mischgebietes sowie eines Sondergebietes für großflächigen Lebensmitteleinzelhandel.

1. Berücksichtigung der Umweltbelange

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,37 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. Auch die südlich angrenzende Sonstige Sonderbaufläche weist integrierte Lage auf und soll der regionalen Nahversorgung mit Lebensmitteln dienen.

Der Flächenanteil des Plangebietes für die öffentliche Erschließung umfasst etwa 16 %. 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 in der Bebauungsplanung 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 parallelen verbindlichen Bauleitplanung wurden zwei Lärmgutachten erstellt. Da die Untersuchungen Überschreitungen der lärmrelevanten Orientierungs- bzw. Grenzwerte an der Münchner Straße ergaben, sind in den Bebauungsplänen Festsetzungen zum Schutz vor Immissionen zu treffen. 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

Während der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung einschließlich des Erörterungstermins am 20.10.2022 wurden keine Äußerungen zur 17. Änderung des Flächennutzungsplanes vorgebracht. Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB wurden Stellungnahmen vorgebracht, die sich inhaltlich auf die Aufstellung der Bebauungspläne „Wohnen und

Leben am Kramer Kreuz“ sowie „Sondergebiet Einzelhandel am Kramer Kreuz“ beziehen. Die Darstellungen der Flächennutzungsplanung wurden davon nicht berührt.

2.2 Behördenbeteiligung

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

Aufgrund der Stellungnahme des **Landratsamtes Dachau, Kommunale Abfallwirtschaft**, zur erforderlichen Dimensionierung von Erschließungswegen wurden die dargestellten Verkehrsflächen im Bereich des Wohn- und Mischbaufläche an die Schleppkurven der Einsatzfahrzeuge angepasst und aufgeweitet.

Das **Staatliche Bauamt Freising** verwies auf die Anbauverbotszone entlang der Staatsstraße 2339 und damit verbundene Restriktionen für Bauvorhaben. Entsprechende Hinweise wurden daher in der Begründung ergänzt und die geltenden Sichtflächen sowie die Abgrenzung der Bauverbotszone nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

Die **untere Naturschutzbehörde** regte die Darstellung einer Ortsrandeingrünung entlang der westlichen Grenze des Geltungsbereiches an. Davon wurde abgesehen, da auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung für den gleichen Geltungsbereich Maßnahmen zur Eingrünung festgesetzt werden.

Auf Anregung des **Landratsamtes Dachau, Technischer Umweltschutz**, wurden Hinweise auf erforderliche Maßnahmen zum Immissionsschutz bei der Bebauungsplanung ergänzt.

Das **Bayerische Landesamt für Denkmalpflege** äußerte einen Verdacht auf Bodendenkmäler innerhalb des Geltungsbereiches und forderte die Aufnahme der bislang festgestellten Denkmäler der Umgebung in die Planzeichnung und Begründung. Aufgrund der räumlichen Entfernung zum Geltungsbereich wurde von einer Darstellung in der Planzeichnung abgesehen; Die Begründung wurde jedoch um einen Übersichtslageplan der bestehenden Bodendenkmäler im Gemeindegebiet einschließlich Informationen über die geltenden denkmalrechtlichen Vorgaben bei Bauvorhaben im Geltungsbereich ergänzt.

Entsprechend den Anregungen des **Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Fürstenfeldbruck** wurden in die Planung Hinweise auf Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen aufgenommen, die durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlicher Flächen auftreten und durch die Eigentümer innerhalb des Plangebietes zu dulden sind.

Um dem Ziel einer ressourcenbewussten Flächenentwicklung Rechnung zu tragen, wurde auch der Forderung der **Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanung**, nachgekommen und ein Bedarfsnachweis für die geplanten Siedlungsflächen erstellt. Unter Berücksichtigung des **Landratsamtes Dachau, Rechtliche Belange**, wurden die Standortverträglichkeit und -Eignung für die Ansiedlung der geplanten Sonderbaufläche für großflächigen Lebensmitteleinzelhandels näher erläutert.

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.

3. Abwägung anderer Planungsmöglichkeiten

Der Standortwahl für die geplante Sonderbaufläche mit angrenzender Misch- und Wohnbaufläche ging ein intensiver Entscheidungsprozess im Vorfeld des Bauleitplanverfahrens voraus. Der Standort wurde durch einen Bürgerentscheid in der Gemeinde Haimhausen beeinflusst; die Auswirkungsanalyse zur verbindlichen Bauleitplanung bestätigt die Eignung des Standortes für Sonderbaufläche mit Wohn- und Mischbaufläche.

Darüber hinaus wurde die Abgrenzung des Geltungsbereiches nach Süden und Südosten zu den bestehend angrenzenden Verkehrsflächen der Staatsstraße im Verfahrensverlauf modifiziert. Schließlich ermöglicht der Umgriff eine direkte Anbindung an den Fuß- und Radweg der südlich verlaufenden Staatsstraße und berücksichtigt für Erschließungsmaßnahmen des geplanten Vorhabens beanspruchte Verkehrsflächen im Bereich des Kreisverkehrs.

Aufgestellt:
TB|MARKERT
Nürnberg, 01.08.2023

i.A. Martina Häring, M.Sc.

Gemeinde Haimhausen
Haimhausen,

Peter Felbermeier
1. Bürgermeister