



Gemeinde Haimhausen

Landkreis Dachau

Bebauungsplan „Wohnen und Leben 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

Bebauungsplan „Wohnen und Leben am Kramer Kreuz“ Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a BauGB

Das ca. 1 ha große Baugebiet „Am Kramer Kreuz“ liegt im Süden des Ortes Haimhausen und wird über eine Stichstraße von der Münchner Straße erschlossen. Die Binnenerschließung der insgesamt 10 geplanten Parzellen erfolgt durch eine Ringstraße nördlich der Stichstraße. Im Süden des Plangebietes ist neben Wohnnutzung auch gewerbliche Nutzung im Mischgebiet zulässig.

Das Bauleitplanverfahren zum Bebauungsplan „Wohnen und Leben am Kramer Kreuz“ erfolgte parallel zum benachbarten Bebauungsplan „Sondergebiet Einzelhandel am Kramer Kreuz“ und zur 17. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Haimhausen. Ziel der Planung ist die Ermöglichung eines Wohn- und Mischgebietes im Süden Haimhausens.

1. Berücksichtigung der Umweltbelange

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,0 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 43 %. 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. Da die Untersuchungen Überschreitungen der lärmrelevanten Orientierungs- bzw. Grenzwerte an der Münchner Straße ergaben, wurden Festsetzungen zum Schutz vor Immissionen 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. Dabei wurde u.a. angeregt, im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes die Baugrenze nahe der nördlichen Bestandsbebauung nach Süden abzurücken. Da dazu kein städtebauliches Erfordernis erkannt werden konnte, wurde davon jedoch abgesehen. 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. Auch wurden Bedenken zum Einfluss der Planung auf die Leistungsfähigkeit der nördlichen Münchner Straße geäußert. Da die vorliegende Planung eines Wohn- und Mischgebietes nur ein geringes zusätzliches Verkehrsaufkommen verursacht und der Einwand sich maßgeblich auf die benachbarte Planung „Sondergebiet Einzelhandel am Kramer Kreuz“ bezog, wurden keine 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, Fürstenfeldbruck** 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 benachbarte Planung eines Einzelhandelsstandortes, der durch die vorliegende Planung an den Siedlungsbestand angeschlossen wird, aufgrund der Ortsrandlage und fehlender Stärkung des Innenortes. Entsprechend wurde hierzu auf die Abwägung im Rahmen des benachbarten Bauleitplanverfahrens verwiesen, eine Änderung der Planung erfolgte daraus nicht.

Auf Anregung des **Landratsamtes Dachau, Technischer Umweltschutz**, wurden Festsetzungen zum Immissionsschutz basierend auf ein fortgeschriebenes Fachgutachten überarbeitet. Von der Festsetzung einer Grundrissorientierung wurde abgesehen, um mehr Gestaltungsfreiheit zu ermöglichen. Auch die verbindliche Festsetzung von schallgedämmten Lüftungsanlagen für tagsüber genutzte Aufenthaltsräumen wurde nach gutachterlicher Rücksprache nicht aufgenommen. Zur Einhaltung gesunder Wohnverhältnisse wurde jedoch ein Verweis auf die erforderliche Vorlage eines schalltechnischen Gutachtens zur Bestimmung der erforderlichen Schalldämm-Maße im Baugenehmigungsverfahren in der Planung ergänzt. Eine Neuordnung von Misch- und Wohngebiet zur Münchner Straße wurde geprüft, änderte jedoch nicht die Erforderlichkeit von Schutzmaßnahmen und wurde daher nicht weiterverfolgt.

Auf Empfehlung des **Landratsamtes Dachau, Rechtliche Belange**, wurden Planzeichen zur Abgrenzung unterschiedlicher Höhen und der Art der baulichen Nutzung ergänzt. Der Empfehlung zum Ausschluss von Vergnügungsstätten auch außerhalb von überwiegend gewerblich genutzten Gebieten wurde im Sinne der Gemeinde Haimhausens gefolgt. Außerdem wurde auf Anraten der Behörde die zulässige Anzahl an Wohnungen je Gebäudetypus nicht weiter festgesetzt und die Regulierung auf die Stellplatzsatzung der Gemeinde als ausreichend erachtet. Der Anregung zur Festsetzung von Firstrichtungen wurde jedoch nicht gefolgt, um mehr Gestaltungsfreiheit zur Nutzung von solarer Energie zu geben.

Die **untere Naturschutzbehörde** regte zu einer Ortsrandeingrünung entlang der westlichen Grenze des Geltungsbereiches und der Anpassung festgesetzter Baumarten an. Dem wurde durch die Festsetzung von Maßnahmen zur Eingrünung an der Westseite der jeweiligen Bauflächen und Anpassung der Artenliste nachgekommen.

Aufgrund der vorgebrachten Stellungnahmen des **Landratsamtes Dachau, Fachbereich Kreisbrandinspektion und Kommunale Abfallwirtschaft**, zur erforderlichen Dimensionierung von Erschließungswegen, wurden die Verkehrsflächen im Bereich der Wohn- und Mischbaufläche an die Schleppkurven der Einsatzfahrzeuge angepasst und aufgeweitet. Auch wurde die Löschwasserversorgung geprüft und Hinweise zur Erschließungsplanung ergänzt.

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. Auch wurden verdichtete Bauformen in Teilen des Geltungsbereiches ermöglicht.

Das **Staatliche Bauamt Freising** verwies auf die Anbauverbotszone entlang der südlich des Plangebiets gelegenen Staatsstraße 2339 und damit verbundene Restriktionen für Bauvorhaben. Aufgrund der Entfernung zur Staatsstraße wurden daraufhin lediglich Hinweise bezüglich der Emissionen und für Werbeanlagen in der Begründung ergänzt.

Der Anregung des **Wasserwirtschaftsamtes München** zur Festsetzung von Flächen für Versickerung und Rückhaltung von Niederschlagswasser wurde aufgrund des inhomogenen Untergrundes nicht gefolgt. Stattdessen wurde die Versickerung und Rückhaltung von Niederschlagswasser auf dem Grundstück sowie die gedrosselte Einleitung von Niederschlagswasser für bestimmte Einzelgrundstücke festgesetzt. Der Empfehlung zur Festsetzung von Substratbedeckungen für Flachdächer wurde nachgekommen. Ebenso wurden Hinweisen zu Vorkehrungen für Starkregenereignisse aufgenommen.

3. Abwägung anderer Planungsmöglichkeiten

Der Standortwahl für das geplante Misch- und Wohngebiet ging ein intensiver Entscheidungsprozess im Vorfeld des Bauleitplanverfahrens voraus. Die Standortwahl wurde durch das südlich angrenzende geplante Sondergebiet und einen Bürgerentscheid in der Gemeinde Haimhausen beeinflusst. Der Standort ist aufgrund der guten verkehrlichen Anbindung und dem direkten Anschluss an den Siedlungsbestand im Norden und Osten sehr gut für ein Wohn- und Mischgebiet geeignet.

Aufgestellt:
TB|MARKERT
Nürnberg 16.11.2023
i.A. Martina Häring, M.Sc.

Gemeinde Haimhausen
Haimhausen,

Peter Felbermeier
1. Bürgermeister