

Gemeinde

Haimhausen

Lkr. Dachau

Bauleitplanung

18. Änderung

des Flächennutzungsplanes i.d.F.v.

07.08.1992

für den Bereich „Bolzplatz und Dorfgemeinschaftshaus Ottershausen“

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 1-20

Plandatum

20.11.2025 (Feststellungsbeschluss)

21.11.2024 (Entwurf)

16.11.2023 (Vorentwurf)



Begründung

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Ziel der Planung	3
2.	Plangebiet	3
3.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	4
	3.1 Landes- und Regionalplanung	4
	3.2 Flächennutzungsplan	6
4.	Planinhalte	7
	4.1 Geänderte Darstellungen	7
	4.2 Eingriff, Ausgleich, Artenschutz, Klimaschutz, Klimaanpassung	7
	4.3 Bedarfsnachweis und Alternativenprüfung	7

1. Anlass und Ziel der Planung

Die Gemeinde Haimhausen plant im Ortsteil Ottershausen südlich des Baugebiets „Mooswiesen“ die Errichtung eines Bolzplatzes mit Dorfgemeinschaftshaus. 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. Der Beschluss zur Einleitung der FNP-Änderung wurde am 22.06.2023 gefasst.

Der Bebauungsplan „Bolzplatz und Dorfgemeinschaftshaus Ottershausen“ wird im Parallelverfahren aufgestellt. Der Bebauungsplan sowie die Änderung des Flächennutzungsplanes werden im Regelverfahren mit zwei Beteiligungsschritten, Umweltbericht und Abarbeitung der Eingriffsregelung (nach dem neuen Leitfaden) erstellt.

2. Plangebiet

Der Änderungsbereich (ca. 0,42 ha) liegt am südlichen Ortsrand des Ortsteils Ottershausen und umfasst die Grundstücke Fl.-Nrn. 1604 und 1605 (Gemarkung Haimhausen) direkt westlich des Schwarzer Wegs (Fl.-Nr. 1619) und nördlich des Mühlwegs (Fl.-Nr. 1598/3).

Die Fläche wird von folgenden Grundstücken und Nutzungen umschlossen:

- im Osten: Fl.-Nr. 1619, Schwarzer Weg (Straße), LSG
- im Westen: Fl.-Nr. 1603, Ökokontofläche und Ausgleichsfläche
- im Norden: Fl.-Nr. 1601/1 Ausgleichsfläche im BPlan Mooswiesen
- im Süden: Fl.-Nr. 1598/3, Mühlweg, öffentlicher Feld- und Waldweg, LSG



Abb. 1 Plangebiet, ohne Maßstab, Quelle: RIWA GIS 2023

Beim Änderungsbereich handelt es sich um einen Acker in sensibler Lage. Das Plangebiet grenzt östlich und südlich unmittelbar an das Landschaftsschutzgebiet „Amperauen mit Hebertshäuser Moos und Inhäuser Moos LSG-00342.01“ an. In näherer Umgebung, (100 m westlich gelegen) liegt das Biotop Nr. 7735-0003 „Schwebelbach und begleitende Au- und Feuchtwaldbereiche.

Nordöstlich des Plangebietes finden sich an der Hangkante zwei Fundpunkte der Artenschutzkartierung mit Nachweisen aus der Artengruppe der Heuschrecken und der Wildbienen.

Der Regionale Grünzug und das Biotopverbundsystem überlagern den westlichen Siedlungsbereich Ottershausens und mithin auch den Geltungsbereich der vorliegenden Planung. Da nördlich des Geltungsbereichs Wohngebiete innerhalb von Grünzug und Biotopverbundsystem vorhanden sind, ist davon auszugehen, dass auch ein Bolzplatz (Grünfläche) mit untergeordnetem Dorfgemeinschaftshaus (Nebenanlage) mit deren Zielen vereinbar sind (siehe 3. „Landes- und Regionalplanung“).

Innerhalb des Plangebietes sind keine Gehölzstrukturen vorhanden. Restriktionen wie Schutzgebiete, Bau- oder Bodendenkmäler sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Landes- und Regionalplanung

Haimhausen ist Grundzentrum, lt. Strukturkarte des Landesentwicklungsprogramms (LEP) Bayern 2023 liegt es im allgemeinen ländlichen Raum, ist aber im Osten, Westen und Süden von Gemeinden des Verdichtungsraums umgeben. Der Regionalplan verzeichnet die Lage Haimhausens zwischen den beiden Landschaftsräumen Fürstfeldbrucker Hügelland mit mittlerem Ampertal und Dachauer Moos und dem Donau-Isar-Hügelland.

Das Plangebiet liegt im Außenbereich, am äußersten Siedlungsrand, dem die Regierung von Oberbayern eine noch angebundene Lage i.S.d. Ziels 3.3 des LEPs bestätigt. Im Laufe der Planung und Abwägung hat sich die Systematik der Darstellung von reiner Grünfläche zu Grünfläche mit Gemeinbedarfsfläche geändert. Ein echter Siedlungscharakter ergibt sich daraus jedoch nicht. Sportstätten dieser Art müssen – ob als Grünfläche oder Gemeinbedarf – in Ortsrandlage möglich sein.

Die westliche Siedlungsfläche Ottershausens liegt im Regionalen Grünzug Nr. 3 „Ampertal“ sowie im Landschaftlichen Vorbehaltsgebiet „Östliches Dachauer Moos und Randbereich der Amperaue“ (04.5).



Abb. 2 Auszug Regionalplan mit Biotopverbundsystem und Regionalem Grünzug, Quelle: Regionalplan, Stand 04.08.2023

Laut Regionalplan (RP 14 Z 4.6.1) dienen **regionale Grünzüge** der Verbesserung des Bioklimas und der Sicherung eines ausreichenden Luftaustausches, der Gliederung der Siedlungsräume und der Erholungsvorsorge in Siedlungsgebieten und siedlungsnahen Bereichen. Zwar dürfen regionale Grünzüge über die in bestehenden Flächennutzungsplänen dargestellten Siedlungsgebiete hinaus nicht geschmälert und

durch größere Infrastrukturmaßnahmen nicht unterbrochen werden, jedoch sind Planungen im Einzelfall und zur organischen Entwicklung von Nebenorten möglich, soweit die jeweilige Funktion gemäß Absatz 1 nicht entgegensteht.

Im Abschnitt Olching-Haimhausen kommen dem Grünzug Nr. 3 folgende Funktionen zu:

Funktionen des Grünzugs	Betroffenheit durch die Planung
Verbesserung des Bioklimas sowie bessere Durchlüftung der angrenzenden Siedlungsgebiete	Die heutige Ackerfläche bleibt zu 85% als öffentliche Grünfläche bestehen, deshalb keine Änderung der Funktionen für Klima und Durchlüftung
Erholungsvorsorge, insbesondere für das Mittelzentrum Dachau und die nahegelegenen Siedlungsschwerpunkte	nicht betroffen, bzw. werden durch die Planung gestärkt
Siedlungsgliederungsfunktion mit der Zweckbestimmung, räumliche Abgrenzung und Identität der Siedlungen und Ablesbarkeit der Landschaftsstruktur, insbesondere für die an der Hangkante des tertiären Hügellandes gelegenen Siedlungen (...)	Bei der überplanten Fläche handelt es sich um eine am Ende der Erschließungsstraßen liegende Ackerfläche, jenseits derer die offene Landschaft mit LSG und Wald beginnt. Insoweit stellt sie den südlichen grünen Ortsrand Ottershausens dar und wird als solcher erhalten und zusätzlich mit einer sozialen Nutzung zugunsten der Ottershauser Vereine versehen.
weitere Freiraumsicherung der Engstelle der Amperaue im innerörtlichen Bereich des Mittelzentrums Dachau (unter 400 m breit)	nicht betroffen
teilweise Ausweisung der Auwaldreste entlang der Amperaue mit Schotterterrasse als Bannwaldgebiete sowie gemäß Wald funktionsplan als Waldgebiete mit besonderer Bedeutung für Klimaschutz und Erholung	Waldflächen liegen außerhalb des Plangebietes, der zum Waldsaum einzuhaltende Abstand wird berücksichtigt.

Die Funktionen des Regionalen Grünzugs (Verbesserung des Bioklimas und der Sicherung eines ausreichenden Luftaustausches, Gliederung der Siedlungsräume und Erholungsvorsorge in Siedlungsgebieten und siedlungsnahen Bereichen) werden durch einen Bolzplatz (Grünfläche) mit dazugehöriger Gemeinbedarfsfläche für sportliche Zwecke nicht eingeschränkt und sind deshalb mit der Planung verträglich.

Laut Regionalplan (RP B I G 1.2.1) soll in den **landschaftlichen Vorbehaltsgebieten** die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts gesichert oder wiederhergestellt werden, die Eigenart des Landschaftsbildes bewahrt und die Erholungseignung der Landschaft erhalten oder verbessert werden. Für das landschaftliche Vorbehaltsgebiet „Dachauer Moos und Randbereich der Amperaue“ gelten folgende Sicherungs- und Pflegemaßnahmen (RB 14 B I G 1.2.2.04.5)

Sicherungs- und Pflegemaßnahmen	Berücksichtigung durch die Planung
Wiederherstellung feuchter Auen und Niedermoorstandorte	Auch ohne die Planung würde auf der bisherigen Ackerfläche keine gezielte Vernässung erfolgen. Insoweit verschlechtert sich durch die Planung der Ausgangszustand nicht.
Sicherung des Biotopverbundes im Übergang zum Ampertal	Durch die Planung von Gehölzstrukturen und extensiven Wiesenflächen als Übergang zur Ausgleichs- und Ökokontofläche wird die heutige Ackerfläche gegenüber ihrem bisherigen Zustand für den Artenschutz aufgewertet.
Sicherung der naturbezogenen Erholungs- und der klimatischen Funktion	Auf knapp 85% der Fläche ist eine öffentliche Grünfläche (Bolzplatz) vorgesehen, welche sowohl in Bezug auf die Nutzung als auch in Bezug auf das Landschaftsbild gegenüber dem Acker eine Aufwertung darstellt. Rund 15 % der Fläche nimmt künftig eine Gemeinbedarfsfläche ein. Hier wird die Klimafunktion des Areals geringfügig beeinträchtigt. In der Summe erfahren die Funktionen für die Naherholung und den Klimaschutz

	durch die Planung keine Beeinträchtigung. Die nur eingeschossige untergeordnete Bebauung in der Gemeinbedarfsfläche stört die klimatischen Funktionen nicht.
Sicherung der Hecken, Gehölzbestände, bachbegleitenden Grünstrukturen und Grabensysteme	nicht betroffen, bzw. Verbesserung gegenüber dem Ausgangszustand, da Gehölzstrukturen geschaffen werden
Arten- und Gebietsmanagement (FFH)	Durch die Darstellung einer Grünfläche als Übergang zur Ausgleichs- und Ökokontofläche wird die heutige Ackerfläche gegenüber ihrem bisherigen Zustand für den Artenschutz aufgewertet. Lt. durchgeführter saP treten keine Störungs-, Tötungs- oder Verbotstatbestände auf, da auf Bebauungsplanebene entsprechende Maßnahmen umgesetzt werden. ¹
Neuanlage von Wald auf geeigneten Standorten	Auch ohne die Planung würde auf der bisherigen Ackerfläche keine gezielte Neuanlage von Wald erfolgen. Durch die Planung verbessert sich der Zustand der Fläche, da geplante Gehölzstrukturen einen besseren Übergang zum bestehenden Waldrand schaffen.

Die Planung des Bolzplatzes und des Dorfgemeinschaftshauses tragen den Belangen des Naturhaushaltes sowie des Landschaftsbildes Rechnung.

3.2 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Haimhausen vom 07.08.1992 inkl. seiner 9. Änderung vom 20.05.2010 ist das Plangebiet als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Im Westen sind Gehölzstrukturen dargestellt. Umgeben wird das Gebiet lt. FNP von landwirtschaftlichen Flächen und im Süden von Wald sowie westlich und südlich vom LSG.



Abb. 3 Lage des Plangebiets im rechtswirksamen FNP inkl. der 9. Änderung, ohne Maßstab, Quelle: RIWA Gis

¹ Vgl. „spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)“, Naturgutachter, Freising 12.09.2024 und Bebauungsplan „Bolzplatz und Dorfgemeinschaftshaus Ottershausen“

Das Plangebiet liegt im Außenbereich (§ 35 BauGB), die Umgebung ist mit folgenden Bebauungsplänen überplant:

- Mooswiesen, i.d.F.v. 27.01.2011
- Mühlenstraße-Süd, i.d.F.v. 10.08.1993

4. Planinhalte

4.1 Geänderte Darstellungen

Die Darstellung der bisherigen Fläche für die Landwirtschaft wird geändert in

- öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Bolzplatz (Flächenanteil: 3.560 m²) und
- Fläche für den Gemeinbedarf für sportliche Zwecke (Flächenanteil 700 m²)

4.2 Eingriff, Ausgleich, Artenschutz, Klimaschutz, Klimaanpassung

Eine detaillierte Betrachtung erfolgt auf der nachgeordneten konkretisierenden Bauleitplanungsebene (Bebauungsplan „Bolzplatz und Dorfgemeinschaftshaus“ im Parallelverfahren). Auf die Ausführungen in der dortigen Begründung wird verwiesen. Zudem ist der 18. FNP-Änderung ein eigener Umweltbericht beigefügt.

4.3 Bedarfsnachweis und Alternativenprüfung

Die Gemeinde Haimhausen hat mögliche Alternativstandorte für einen Bolzplatz und das Dorfgemeinschaftshaus im Ortsteil Ottershausen geprüft. Sie hat dazu einen Arbeitskreis aus Vereinsverantwortlichen bzw. engagierten Bürgern gebildet, der am 20.04.2021 sein Ergebnis im Bau-, Planungs- und Umweltausschuss vorgestellt hat. Der Gemeinderat machte sich diese Alternativenprüfung zu eigen. Grundprämisse der Planung und Standortsuche war und ist, dass Bolzplatz und Dorfgemeinschaftshaus an einem gemeinsamen Standort realisiert werden. Folgende Fl.-Nrn. sind daher als Standorte ausgeschieden:

- 1: Fl.-Nr. 1354/3 an der Dachauer Str.: mangels Flächengröße nicht möglich, für das Dorfgemeinschaftshaus allein wäre es der klar zu bevorzugende Standort.
- 2: Fl.-Nrn. 1384 und 1481, zwischen Neufeldweg und Fretzstraße: Flächenverfügbarkeit nicht gegeben, zudem Waldflächen mit Biotopkartierung.
- 3: Fl.-Nrn. 815 und 816, Hirschgangweg: Lage im Überschwemmungsgebiet, entzieht sich daher der Planung.
- 4: Fl.-Nr. 825, nahe neuer Hirschgangbrücke: Flächenverfügbarkeit nicht gegeben.

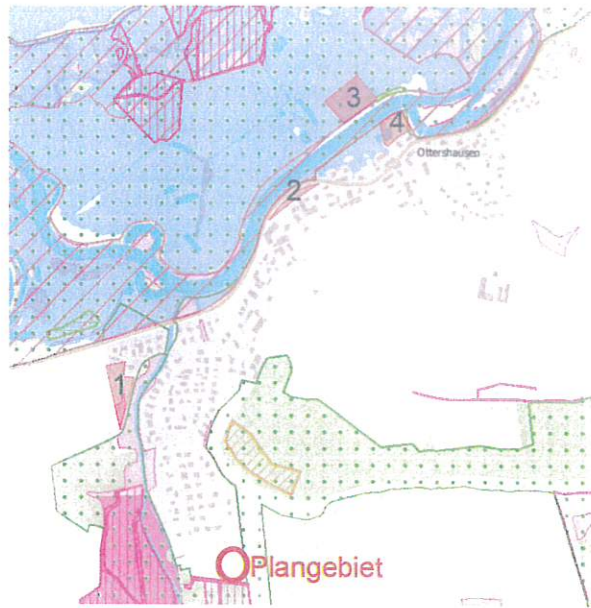


Abb. 4 Alternativstandorte und Restriktionen, Quelle: RIWA Gis, ohne Maßstab

Gemeinde

Haimhausen, den *03.03.2026*

Peter Felbermeier

Peter Felbermeier, Erster Bürgermeister