

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)



Zusammenfassende Erklärung
gemäß § 6a Abs. 1 BauGB (FNP)

Inhaltsverzeichnis

1.	Vorbemerkung	3
2.	Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange.....	3
3.	Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden.....	3
4.	Alternative Planungsmöglichkeiten	4

1. Vorbemerkung

Die 18. Änderung des Flächennutzungsplans „Ottershausen Bolzplatz“ schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen dringend benötigten Bolzplatz einschließlich Vereinsheim (sog. Dorfgemeinschaftshaus) mit zugeordnetem Lager. Das Plangebiet liegt am südlichen Ortsrand des Ortsteils Ottershausen und umfasst eine Fläche von 0,42 ha und die Grundstücke Fl. Nrn. 1604 und 1605 (Gemarkung Haimhausen). Die Erschließung erfolgt über den Schwarzer Weg.

2. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Gemeinde hat im Rahmen des Flächennutzungsplanänderungs- des parallelen Bebauungsplanverfahrens eine Umweltprüfung, eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, eine schalltechnische Untersuchung und eine Luftbildauswertung auf Kriegseinwirkungen zur Kampfmittelerkundung durchführen lassen. Die Ergebnisse der Gutachten werden auf Bebauungsplanebene berücksichtigt und im Umweltbericht dokumentiert.

Gemäß Umweltbericht ergeben sich keine erheblichen negativen Auswirkungen auf eines der Schutzgüter. Ein Ausgleich ist daher nicht erforderlich.

3. Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden

Es wurde ein Regelverfahren gemäß § 3 und § 4 BauGB durchgeführt. Mit der 18. Änderung des Flächennutzungsplans wurde gleichzeitig die Aufstellung des Bebauungsplans „Bolzplatz und Dorfgemeinschaftshaus Ottershausen“ gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren durchgeführt.

Während des zweistufigen Beteiligungsverfahrens sind **Hinweise** eingegangen, die wie folgt in der Planung berücksichtigt wurden:

- Die Regierung von Oberbayern kommt zu dem Ergebnis, dass der Standort für das geplante Vorgaben dem **Anbindegebot** entspricht. Gegenüber der Vorentwurfs-Planfassung (Darstellung der Fläche als Grünfläche ohne Siedlungscharakter) ist in der festgestellten Planfassung eine Grünfläche und eine Fläche für Gemeinbedarf dargestellt. Dieser **Siedlungsfläche** hat die Regierung einen noch angehenden Charakter attestiert. Die Umwandlung der Grünfläche in eine Fläche für den Gemeinbedarf hat sich auch aus den Hinweisen des Landratsamtes Dachau ergeben. Sodass folgerichtig im parallelen Bebauungsplanverfahren Bauräume und Grundfläche in Form einer **untergeordneten bauliche Entwicklung** festgesetzt werden können, was innerhalb der Grünfläche nicht zweifelsfrei möglich gewesen wäre.
- Sowohl das Landratsamt Dachau als auch der Landebund für Vogelschutz lehnen den **Standort** für das Dorfgemeinschaftshaus ab und empfehlen zentraler gelegene Flächen, zudem wird die **Erschließung** über den Schwarzer Weg kritisiert. Im Zuge der Abwägung wurde die Standortfrage von der Gemeinde abschließend behandelt, wobei auf das **Planungsziel** und das Ergebnis der **Alternativenprüfung** verwiesen wurde. Änderungen am Standort haben sich nicht ergeben. Gleiches gilt für die Erschließung, die über einen öffentlich gewidmeten Weg erfolgt.

- Die Hinweise der Fachbehörden des Landratsamtes, der Regierung von Oberbayern und aus der Öffentlichkeit, insbesondere auch des LBV, bezüglich der sensiblen Lage im **regionalen Grünzug**, im **landschaftlichen Vorbehaltsgebiet** und nahe dem **Landschaftsschutzgebiet** und in der Nachbarschaft zu **Ausgleichs- und Ökokontoflächen** sowie zum **Biotop** wurden im Rahmen der Abwägung behandelt. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter sind im Umweltbericht wie üblich einzeln abgearbeitet. Aufgrund der Stellungnahmen wurde nach dem Vorentwurf eine saP durch einen Fachgutachter durchgeführt. Die daraufhin in die Entwurfsfassung eingefügten Maßnahmen wurden in der endgültigen Planfassung (aufgrund der erneuten Prüfung infolge der jüngsten Stellungnahme des LBV) angepasst.
- Aufgrund der Hinweise des vom Wasserwirtschaftsamt München wurde das HQ extrem nachrichtlich übernommen.

Einwendungen gegen die Planung wurden von den Behörden und Trägern öffentlicher Belange nicht vorgebracht, wohl aber von der Öffentlichkeit, diese betrafen die Ebene des Bebauungsplans und hatten keine Auswirkungen auf die 18. FNP-Änderung. Infolge der Einwendungen aus der Öffentlichkeit wurde das Schallschutzgutachten mehrfach überarbeitet und das Ergebnis des jüngsten Gutachtens vom 05.09.2025 in die Planung eingestellt.

4. Alternative Planungsmöglichkeiten

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, dass Bolzplatz und Dorfgemeinschaftshaus an einem gemeinsamen Standort realisiert werden. Die Grundstücke mit den Fl.Nrn. 1354/3, 1384 i.V.m. 1481, 815 i.V.m. 816 sowie Fl.Nr. 825 sind mangels Flächenverfügbarkeit, zu geringer Größe für das Vorhaben oder entgegenstehenden öffentlichen Belangen als Standorte ausgeschieden.

Gemeinde

Haimhausen, den 03.03.2026


 Peter Felbermeier, Erster Bürgermeister