

Gemeinde Haimhausen
Landkreis Dachau



**Bebauungsplan „Alte Schlossbrauerei“
mit integriertem Grünordnungsplan**

Aufstellung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Begründung

einschl. artenschutzrechtlicher Betrachtung

Entwurf

Bearbeitung:

plg | Planungsgruppe
Strasser

Bearbeiter:

Dipl.-Ing. Andreas Jurina, Stadtplaner

Datum: 30.07.2025

Projekt: 25003

Marienstr. 3
83278 Traunstein
Tel. +49/(0)861/98987-0
info@plg-strasser.de
www.plg-strasser.de

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Erforderlichkeit	1
2. Landes- und Regionalplanung	1
3. Verfahren	1
4. Lage und Größe des Planungsgebiets, Darstellung in Bauleitplänen	2
5. Bestand und Planung sowie deren Auswirkungen, Alternativen	3
5.1 Bestand	3
5.2 Demografie	10
5.3 Planung.....	11
5.4 Festsetzungen.....	13
5.5 Auswirkungen der Planung	14
5.5.1 Orts- und Landschaftsbild	15
5.5.2 Versickerung von Niederschlagswasser	15
5.5.3 Klimaschutz	15
5.5.4 Immissionsschutz	16
5.5.5 Verkehr	16
5.5.6 Soziale Infrastruktur	16
5.6 Alternativen.....	17
6. Eingriffsbilanzierung	17
7. Minimierungsmaßnahmen	17
8. Artenschutz	18

1. Anlass und Erforderlichkeit

Das Areal der Schlossbrauerei in Haimhausen liegt seit 2019 brach. Das Gelände liegt in unmittelbarer Nähe zum Schloss und Schlosspark sowie zum Ortszentrum.

Bisher konnte keine Nachnutzung für diese Gewerbebrache gefunden werden.

Das Gelände soll nun im Zuge einer Konversion zu einem gemischt genutzten lebendigen Quartier entwickelt werden. Ziel ist auch die Schaffung einer ortsnahen Mitte und die Innenraumverdichtung.

Als Voraussetzung für die Neuordnung und eine geordnete städtebauliche Entwicklung ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Der Bebauungsplan wird auf Antrag des Vorhabenträgers als Vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt.

Haimhausen ist als Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt nach § 201a BauGB festgelegt.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist erforderlich, da die geplante Bebauung sich nicht nach den Kriterien des § 34 BauGB einfügen würde und ein klar definierter Rahmen für die angestrebte städtebauliche Entwicklung vorgegeben werden soll. Der Bebauungsplan ist auch erforderlich, um den bestehenden städtebaulichen Missstand einer Gewerbebrache in zentraler Lage zu beseitigen.

2. Landes- und Regionalplanung

Für das Plangebiet sind insbesondere folgende im Landesentwicklungsprogramm (LEP) und im Regionalplan für die Region 14 (RP 14) genannten Ziele und Grundsätze von Bedeutung:

Haimhausen ist im Regionalplan für die Planungsregion 14 (RP 14) als Grundzentrum eingestuft. Die Gemeinde liegt im allgemeinen ländlichen Raum.

Die Siedlungsentwicklung soll flächensparend erfolgen (RP 14 B II 1.2 G). Wohnbauliche und gewerbliche Entwicklung sind aufeinander abzustimmen (RP 14 B II 1.4 Z).

Der Planungsbereich grenzt unmittelbar an den bebauten Bereich an, so dass das Anbindegebot des LEP eingehalten ist. Im Übrigen wird durch die Bauleitplanung keine neue Siedlungsfläche geschaffen, sondern eine derzeit brachliegende ehemalige Gewerbefläche im Zuge einer Konversion wiedergenutzt.

Gem. Ziel B II 4.1 des RP 14 sind die Möglichkeiten der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen.

In der Karte 2 „Siedlung und Versorgung“ des Regionalplans ist das Plangebiet als Hauptsiedlungsbereich in der Region 14 bezeichnet. In den Hauptsiedlungsbereichen ist eine verstärkte Siedlungsentwicklung zulässig (RP 14 BII 2.3 Z).

3. Verfahren

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt, da es sich hier um eine Konversion und Maßnahme der Innenentwicklung handelt. Die Wiedernutzung einer brachliegenden Fläche in innerörtlicher Lage stellt hierbei aus gesetzgeberischer Sicht den Hauptanwendungsfall des § 13a BauGB dar.

Auch die übrigen Voraussetzungen des § 13a BauGB liegen vor:

- die Grundfläche beträgt weniger als 20.000 qm
- durch den Bebauungsplan wird kein Vorhaben begründet, das UVP pflichtig ist
- es besteht kein Anhaltspunkt für eine Beeinträchtigung von Natura 2000 Gebieten
- es besteht kein Anhaltspunkt dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind

In diesem Verfahren ist die Erstellung eines Umweltberichtes und einer Umweltprüfung nicht erforderlich. Die relevanten Umweltbelange wurden dennoch ermittelt und im Rahmen der planerischen Abwägung berücksichtigt. Die Eingriffsregelung nach BauGB ist nicht anzuwenden.

4. Lage und Größe des Planungsgebiets, Darstellung in Bauleitplänen

Lage und Größe

Das Plangebiet liegt süd-westlich des Ortszentrums und hat eine Größe von etwa 1,3 ha.

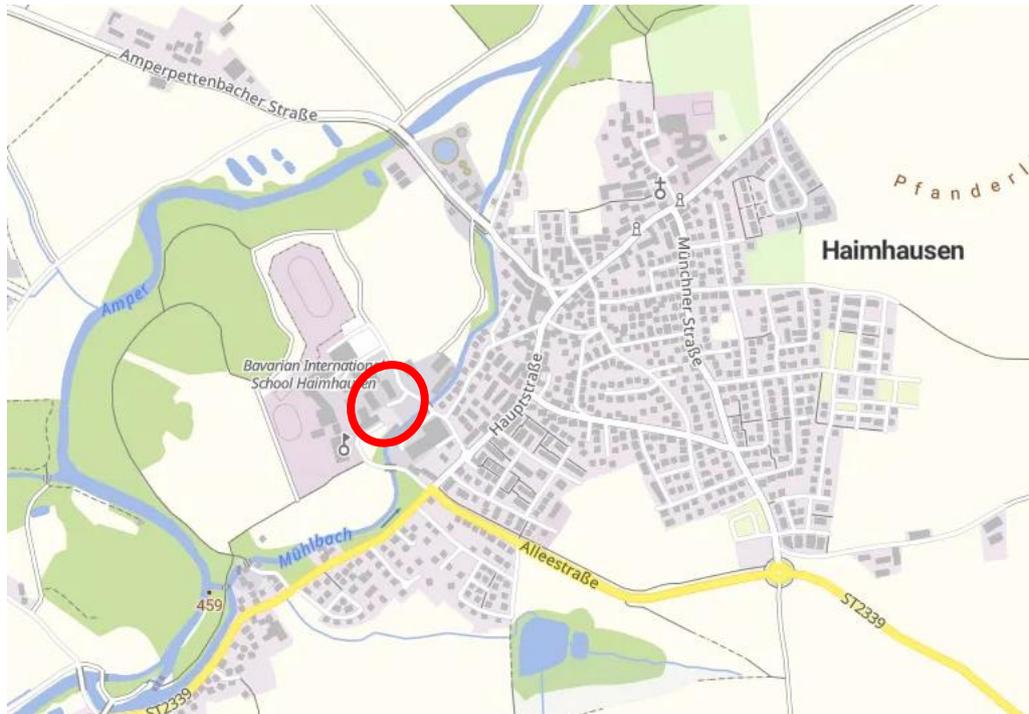


Abb. 1 Übersichtsplan mit Kennzeichnung des Planungsgebiets (rot umrandet) – o. M.
Quelle: BayernAtlas

Bauleitplanung

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde stellt den Bereich als Gewerbegebiet dar. Er wird nach den Regelungen des § 13a BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.



Abb. 2 Auszug Flächennutzungsplan – o. M.
Quelle: Gemeinde Haimhausen

Die angrenzenden Bereiche sind als Wohnbauflächen bzw. gemischte Bauflächen dargestellt.

Für das eigentliche Brauereigelände liegt kein Bebauungsplan vor.

Das Plangebiet wird zum Teil umgeben vom Bebauungsplan „Bavarian International School“ in der Fassung der 1. Änderung aus dem Jahr 2007. Dieser umfasst auch den Bereich des Landschaftsschutzgebietes, der innerhalb dieses Bebauungsplanes liegt. Die Neuaufstellung dieses Bebauungsplanes ersetzt daher auch einen Teilbereich des Bebauungsplanes „Bavarian International School“.

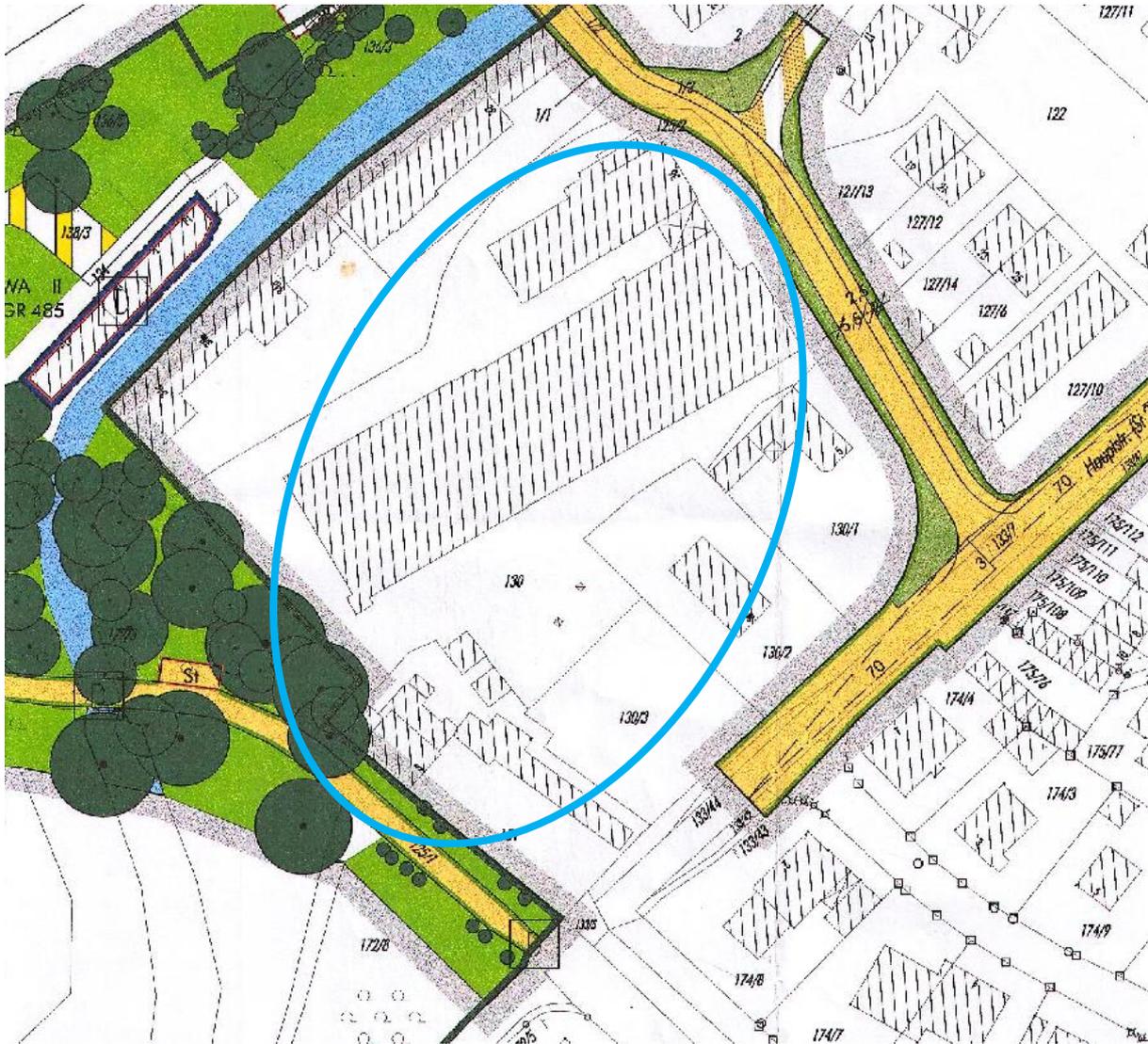


Abb. 3 Auszug Bebauungsplan „Bavarian International School“ 1. Änderung mit Änderungsbereich, schematisch blau– ohne Maßstab
Quelle: Gemeinde Haimhausen

5. Bestand und Planung sowie deren Auswirkungen, Alternativen

5.1 Bestand

Der überplante Bereich ist mit den Gebäuden der früheren Brauerei bebaut, die derzeit ungenutzt sind. Hier handelt es sich um das denkmalgeschützte ehemalige Sudhaus sowie weitere gewerbliche Gebäude und Hallen sowie die ebenfalls denkmalgeschützte Klausel und Kapelle im Südwesten.

Nordöstlich und südöstlich des Plangebietes liegt eine gemischt genutzte Bebauung, bei der Wohnnutzung überwiegt. Im Nordwesten grenzt ebenfalls überwiegend Wohnbebauung an. Die Baustruktur ist heterogen. Westlich des Plangebietes liegt der Schloßpark. Nördlich des Plangebietes verläuft der Mühlbach, der aus der Amper ausgeleitet wird. Auf der Nordseite des Kanals liegt die Bavarian International School Haimhausen.

Ein Kindergarten sowie die Grund- und Mittelschule befinden sich am nordöstlichen Ortsrand in einer Entfernung von rund 1,2 km. Die wesentlichen Versorgungseinrichtungen liegen in fußläufiger Entfernung entlang der Hauptstraße.

Auch wenn die Wurzeln der ehemaligen Brauerei bis in das 18. Jahrhundert reichen, stellt die Baustruktur und die Nutzung nach heutigen städtebaulichen Maßstäben einen Fremdkörper innerhalb der Ortsstruktur am Rand des Ortszentrums dar. Auch wenn sich Gebäude mit ähnlicher Kubatur im Bereich der Bavarian International School befinden, ist diese eine Sonderstruktur, die abgesetzt vom Ortszentrum liegt und kaum einen städtebaulichen Bezug dazu hat. Das Brauereigelände hingegen gehört strukturell eher zum Ortszentrum.

Das Plangebiet ist von der Dorfstraße sowie der Hauptstraße erschlossen. Die Zufahrt zum Brauereigelände erfolgt über die Dorfstraße.

Die Gemeinde ist über Buslinien an das ÖPNV Netz gut eingebunden, der teilweise im Stundentakt verkehrt. Eine Bushaltestelle befindet sich nicht weit entfernt vom Plangebiet. Die nächstgelegenen S-Bahn Haltestellen befinden sich in Hebertshausen bzw. Lohhof.

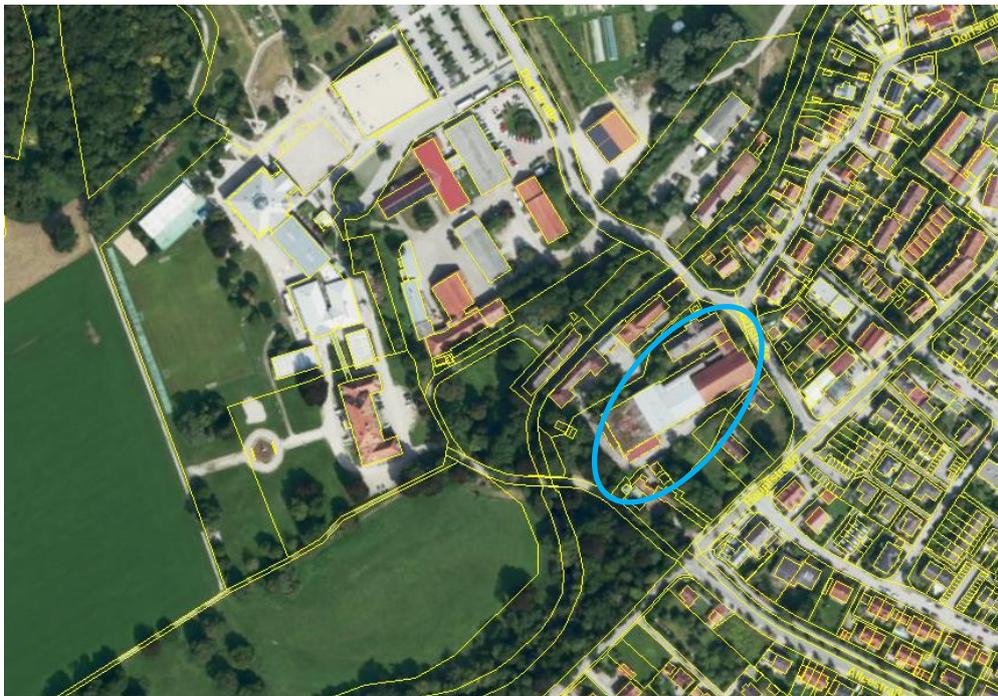


Abb. 4 Luftbild mit Darstellung des Plangebietes (blau umrandet) – Ohne Maßstab
Quelle: BayernAtlas

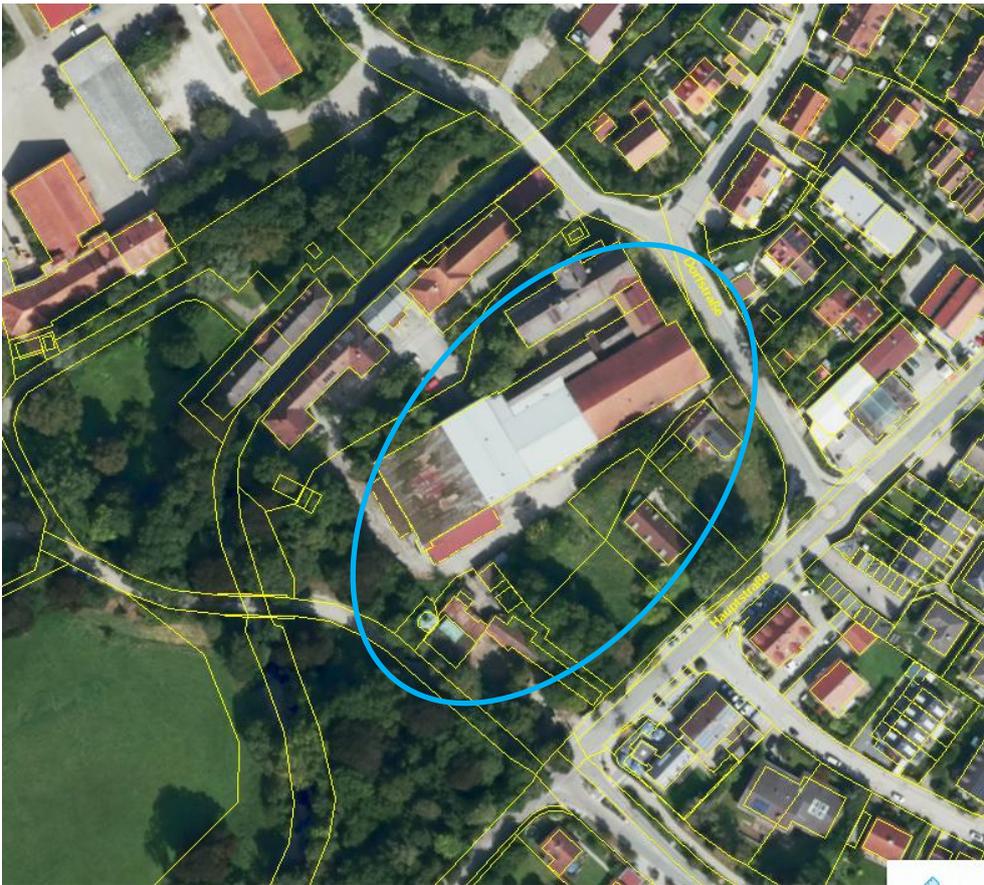


Abb. 5 Luftbild mit Darstellung des Plangebietes (blau umrandet) – Ohne Maßstab
Quelle: BayernAtlas

Denkmalschutz

Im Umfeld des Plangebietes bzw. innerhalb des Plangebietes liegen einzelne Baudenkmale (siehe Abb. oben):

- D-1-74-121-27: Brauerei
- D-1-74-121-7: Einsiedelei
- D-1-74-121-7: Klausenkapelle
- D-1-74-121-26: Luxusstall
- D-1-74-121-4: Kavaliershaus
- D-1-74-121-3: Wohnhaus
- D-1-74-121-6: Landschaftsgarten
- D-1-74-121-5: Meierhaus

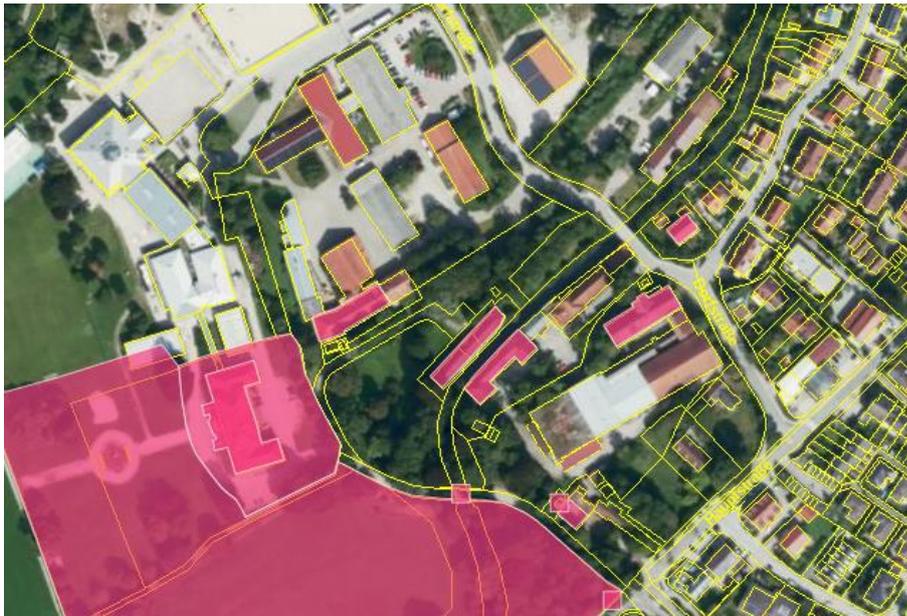


Abb. 6 Luftbild mit Baudenkmalen (rot) – ohne Maßstab
Quelle: BayernAtlas

Nahezu über das gesamte Plangebiet erstreckt sich das Bodendenkmal D-1-7635-0310: „Untertägige frühneuzeitliche Befunde im Bereich von Schloss Haimhausen und seines Vorgängerbaus ("Lusthaus") mit ehem. "Altem Schloss", Wirtschaftshof und barocken Garten- und Weiheranlagen“.



Abb. 7 Luftbild mit Bodendenkmal (rot) – ohne Maßstab
Quelle: BayernAtlas

Naturdenkmale

Außerhalb des Änderungsbereiches befinden sich 2 Naturdenkmale:

ND-00476: 3 Eichen auf Flurnummer 130/3

ND-00477, Lindenallee



Abb. 8 Naturdenkmale – ohne Maßstab

Quelle: Bayernatlas

Gefahren durch Wasser

Das Plangebiet liegt weder innerhalb einer Hochwassergefahrenfläche HQ100 noch in einer Gefahrenfläche HQextrem.

Aus der Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut des LfU ergibt sich kein Gefährdungspotential für die Fläche

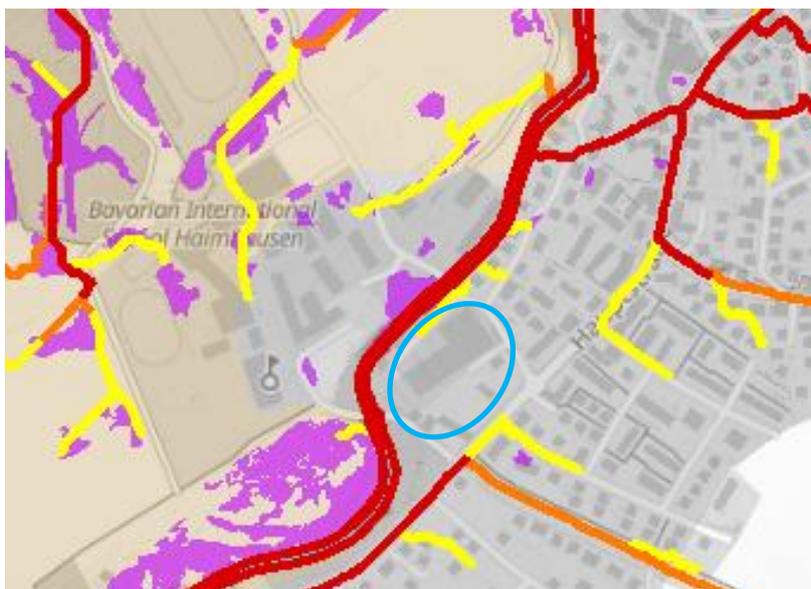


Abb. 9 Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut – ohne Maßstab

Quelle: LfU

Im Rahmen des gemeindlichen Sturzflut-Risikomanagements wurde eine Gefährdungskarte erstellt. Dies zeigt ein 100-jähriges Ereignis.



Abb. 10 Sturzflutrisikomanagement Haimhausen, 100-jähriges Ereignis – ohne Maßstab
Quelle: Gemeinde Haimhausen

Die Karte zeigt lokal einen Aufstau an den Gebäuden, aber keinen großflächigen Abfluss.

Zum nächsten Verfahrensschritt wird der Planungszustand dargestellt und die Veränderung des Abflusses durch die Planung ermittelt. Ggf. sind Maßnahmen zu untersuchen, die eine nachteilige Betroffenheit Dritter ausschließen.

Grundwasser

Nach einer geotechnischen Voruntersuchung durch das Grundbaulabor München wurden Grundwasserstände bzw. Schichtwasser in Tiefen zwischen 2,8 m und 5,0 m unter Gelände angetroffen. Der Grundwasserstand korrespondiert vermutlich mit der Wasserführung des Mühlbaches, so dass bei Hochwasserereignissen mit einem Anstieg bis etwa 0,5 m unter Gelände zu rechnen ist.

Schutzgebiete nach Naturschutzrecht

Im Südwesten grenzt das Landschaftsschutzgebiet LSG-00342.01 "Amperauen mit Hebertshäuser Moos und Inhäuser Moos" an den Geltungsbereich.

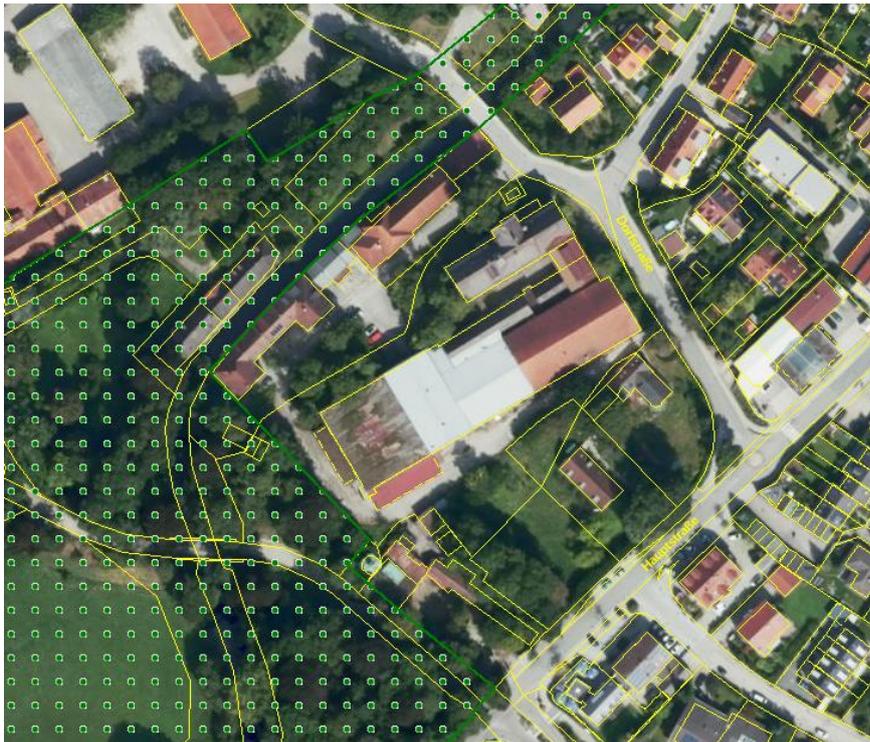


Abb. 11 Luftbild mit Abgrenzung LSG (grün) – ohne Maßstab
Quelle: BayernAtlas

Innerhalb des LSG verläuft im Bestand eine Wegeverbindung von der Klause in Richtung Schloss Haimhausen. Diese beeinträchtigt die Schutzziele des LSG ebenso wenig wie die im LSG bestehenden Stellplätze.

Im Plangebiet oder dessen näherem Umfeld liegen keine Schutzgebiete nach Naturschutzrecht.

Das Gelände ist nicht eben, es steigt von Norden nach Süden um etwa 5 – 6 m an, in Ost-West Richtung ist der Geländeverlauf unterschiedlich.

Boden

Durch das Grundbaulabor München wurde eine geotechnische Voruntersuchung erstellt.

Unter einer Mutterbodenschicht liegen teilweise Auffüllungen unterschiedlicher Mächtigkeit, die lokal bis zu etwa 5,9 m unter Gelände liegen. Darunter wurde schluffiger Sand oder Kies angetroffen.

Die Auffüllungen sind in die früheren Kategorien Z0, Z1.1, Z 1.2 und 2 einzustufen. Diese müssen im Zuge des Aushubs vollständig entnommen, und beprobt werden. Hierbei ist eine fachtechnische Aushubüberwachung erforderlich, verunreinigtes Bodenmaterial muss entsorgt werden.

Zur Wiederversickerung sind nur die Kiessande geeignet. In künstlich aufgefüllte Böden darf keine Versickerung erfolgen. Daher sind die Böden gegen Kiessand auszutauschen.

Alternativ kann das Regenwasser unter Beachtung der Regeln der TREN OG in den Mühlbach geleitet werden.

Während der Bauphase kann eine Bauwasserhaltung erforderlich werden. Für Eingriffe in den Grundwasserhaushalt ist eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt einzuholen.

Auf dem Gelände befinden sich 2 Brauchwasserbrunnen, die verfüllt werden sollen.

Kampfmittel

Zur Untersuchung, ob im Plangebiet mit Kampfmitteln zu rechnen ist, wurde durch Besel-KMB eine Kampfmittelvorerkundung durchgeführt. Diese liegt als Bericht 001, Projektnummer 22-408 vom 19.08.2022 vor.

Aus den ausgewerteten Luftbildserien sind keine Hinweise auf eine Belastung durch Kampfmittel zu entnehmen. Es gibt jedoch einen Bericht über Kampfhandlungen beim Einmarsch der Amerikaner am 29.04.1945.

Daher kommt der Gutachter insgesamt zum Ergebnis, dass eine potentielle Kampfmittelbelastung vorliegt. Es besteht weiterer Erkundungsbedarf.

Technische Infrastruktur

Die Wasserversorgung erfolgt durch den Zweckverband Wasserversorgungsgruppe Freising-Süd.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über das gemeindliche Kanalnetz.

Die Stromversorgung erfolgt über das Netz der E-Werke Haniel.

Die äußere Erschließung ist vorhanden und weist ausreichende Kapazitäten auf.

Die Müllabfuhr übernimmt der Landkreis Dachau.

5.2 Demografie

Die Gemeinde Haimhausen liegt im Umland von München und ist ein attraktiver Wohnstandort, der gut angebunden ist. Daher ist von einem anhaltenden Siedlungsdruck auszugehen.

Die Statistik Kommunal 2022 des bayer. Landesamtes für Statistik meldet zum 21.12.2021 einen Bevölkerungsstand von 5.724 Einwohnern.

1. Bevölkerungsentwicklung seit 1840

Volkszählung bzw. Zensus	Bevölkerung		Einwohner je km ²	Jahr	Bevölkerung am 31. Dezember		
	insgesamt	Veränderung 31.12.2021 gegenüber ... in %			insgesamt	Veränderung zum Vorjahr ¹⁾	
						Anzahl	%
01.12.1840	910	529,0	34	2012	5 029	50	1,0
01.12.1871	1 014	464,5	38	2013	5 136	107	2,1
01.12.1900	1 225	367,3	45	2014	5 237	101	2,0
16.06.1925	1 416	304,2	52	2015	5 332	95	1,8
17.05.1939	1 325	332,0	49	2016	5 514	182	3,4
13.09.1950	2 092	173,6	77	2017	5 579	65	1,2
06.06.1961	2 265	152,7	84	2018	5 636	57	1,0
27.05.1970	2 423	136,2	90	2019	5 731	95	1,7
25.05.1987	3 673	55,8	136	2020	5 671	- 60	- 1,0
09.05.2011	4 932	16,1	183	2021	5 724	53	0,9

¹⁾ Einschließlich bestandsrelevanter Korrekturen.

Abb. 12 Auszug Statistik Kommunal
Quelle: Landesamt für Statistik

Dies entspricht auch dem Wert des Demografiespiegels bis 2039.

Datenblatt 09 174 121 Haimhausen

Bevölkerungs- stand am 31.12...	Personen insgesamt*	davon im Alter von ... Jahren		
		unter 18	18 bis unter 65	65 oder älter
2019	5 731	1 077	3 686	968
2020	5 700	1 100	3 600	1 000
2021	5 700	1 100	3 600	1 000
2022	5 800	1 100	3 600	1 000
2023	5 800	1 100	3 600	1 000
2024	5 900	1 200	3 600	1 100
2025	5 900	1 200	3 600	1 100
2026	5 900	1 200	3 600	1 100
2027	6 000	1 200	3 600	1 200
2028	6 000	1 200	3 600	1 200
2029	6 000	1 200	3 600	1 200
2030	6 100	1 200	3 600	1 200
2031	6 100	1 200	3 600	1 300
2032	6 100	1 200	3 600	1 300
2033	6 100	1 200	3 600	1 300
2034	6 200	1 200	3 600	1 400
2035	6 200	1 200	3 600	1 400
2036	6 200	1 200	3 600	1 400
2037	6 200	1 200	3 600	1 400
2038	6 300	1 200	3 700	1 400
2039	6 300	1 200	3 700	1 400

* Die Werte der Jahre 2020 bis 2039 wurden jeweils auf 100 Personen gerundet.
Differenzen in den ausgewiesenen Gesamtwerten sind rundungsbedingt.

Abb. 13 Demografiespiegel 2039

Quelle: Landesamt für Statistik

Dieser prognostiziert bis zum Jahr 2039 einen Zuwachs von rund 600 Personen. Dies entspricht bei der durchschnittlichen Belegung von 2,3 Personen je Haushalt in der Gemeinde einem Wohnungsbedarf von rund 260 zusätzlichen Wohnungen.

Die Wohnungsdichte beträgt derzeit durchschnittlich 27 WE/ ha. Bei durchschnittlich 30 WE/ ha beträgt der Bedarf also rund 8,6 ha. Im Bebauungsplan „Wohnen und Leben am Kramer Kreuz“ aus dem Jahr 2023 wird sogar von einem Bedarf von 15,04 ha ausgegangen, dem eine verfügbare Fläche von 3,97 ha gegenüberstand. Diese Situation hat sich tendenziell nur wenig verändert.

Gleichzeitig ist die Gemeinde ein Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt im Sinnen des § 201a BauGB, was den Wohnungsbedarf zusätzlich unterstreicht.

Insgesamt ist also von einem hohen Wohnungsbedarf auszugehen, so dass die Planung den raumordnerischen Zielen hinsichtlich einer geordneten Siedlungsentwicklung entspricht.

Zusätzlich handelt es sich hier nicht um eine Baufläche auf einer bisher nicht baulich genutzten Fläche, sondern um eine Maßnahme der Innenentwicklung mit Nachverdichtung und Konversion, was ja vorrangiges Ziel der Raumordnung und Landesplanung ist.

5.3 Planung

Das Brauereigelände wird neu geordnet.

Dazu müssen die bestehenden Gebäude und Lagerkeller mit Ausnahme des denkmalgeschützten ehemaligen Sudhauses und der Klausen abgebrochen werden, da diese sich nicht für die geplante Nachnutzung eignen. Auch die denkmalgeschützte Kapelle wird in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen, da das Grundstück in das Fußwege-

und Freiraumkonzept einbezogen ist. Die Kapelle selbst bleibt der Nutzung nach unverändert.

Die Baudenkmale werden denkmalgerecht in Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege saniert und einer neuen Nutzung zugeführt.

Es soll überwiegend Wohnbebauung (auch betreutes Seniorenwohnen), in Teilen aber auch eine gemischte Nutzung entstehen: im ehemaligen Sudhaus soll ein Cafe und Büros untergebracht werden, dort soll auch ein Platz entstehen, der Treffpunkt für das Quartier sein wird. Westlich davon sollen Wohngebäude entstehen, in denen zum Teil auch gewerbliche Nutzung sowie gemeinschaftliche Nutzung wie z. B. ein Repair Cafe, Multifunktionsraum oder Gemeinschaftsküche untergebracht werden sollen.

Durch den Gebäudeabbruch kann das ehemalige Sudhaus freigestellt werden und wird als Baudenkmal insgesamt besser sichtbar und städtebaulich wirksam.

Durch das Gebiet verläuft von der Dorfstraße zur Hauptstraße ein zentraler Verbindungsweg für Fußgänger und Radfahrer, der auch für die Öffentlichkeit nutzbar sein soll. Diese führt auch nach Westen über das Grundstück der Kapelle bis zur Hauptstraße.

Der ruhende Verkehr wird zum größten Teil in einer Tiefgarage untergebracht, die von der Dorfstraße angefahren werden soll, da hier die Topografie günstig ist. Oberirdische Stellplätze sollen im südwestlichen Bereich der Zufahrt von der Hauptstraße, westlich der Kapelle und im Bereich des Sudhauses entstehen. Zur Ermittlung des Stellplatzbedarfes ist die gemeindliche Stellplatzsatzung heranzuziehen.

Zum Bau der Tiefgarage ist es erforderlich, den Gehölzbestand zu roden. Die Weide auf der Nordseite des Sudhauses kann erhalten werden.

Die Wohngebäude sollen überwiegend mit 3 Geschossen sowie Dachgeschoss mit einer Wandhöhe von 10,30 m errichtet werden. Das ehemalige Sudhaus ist niedriger, ebenso die bestehende denkmalgeschützte Klausen im Süden des Geländes.

Die städtebauliche Struktur ist deutlich kleinteiliger als der gewerbliche Bestand und entspricht somit auch der eher kleinteilig strukturierten Einzelhausbebauung in der Gemeinde.

Der Abfall soll in separaten Räumen in der Tiefgarage gesammelt werden, die Tonnen werden dann zur Abholung am jeweiligen Tag auf separaten Flächen im Bereich der Zufahrt an der Straße aufgestellt.

Im Bereich der Zufahrt zur Klausen besteht eine Toranlage. Diese kann im westlichen Bereich erhalten werden, im östlichen Bereich muss sie aufgrund der erforderlichen Radien für die Feuerwehr angepasst werden.

In diesem Rahmen sind nur die Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Die zulässigen Wandhöhen sind für jeden Bauraum festgesetzt. Ebenso ist aufgrund des Geländeverlaufs für jeden Bauraum die Höhenlage des EG Fußbodens als unterer Bezugspunkt für die Wandhöhe in Form einer Höhenkote über Normalhöhe Null festgesetzt, so dass die Bebauung dem Gelände folgt.

Keine Festsetzung einer Wandhöhe erfolgt für die denkmalgeschützten Gebäude, da hier keine Veränderungen der bestehenden Höhen geplant sind und aufgrund der Denkmaleigenschaft auch keine Regelung im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erforderlich ist.

Die GRZ ist mit 0,4 festgesetzt und liegt innerhalb der Obergrenze des Orientierungswertes der BauNVO für ein Allgemeines Wohngebiet. Insgesamt wird im Vergleich zum Bestand eine Verringerung der großflächigen Versiegelung erreicht. Die Grundfläche darf durch die nach § 19 Abs. 4 BauNVO mitzurechnenden Anlagen bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden. Dies ist erforderlich, da die Tiefgarage eine große Fläche unterirdisch in Anspruch nimmt und durch die Nachverdichtung im Rahmen der Konversion begründet.

Die Baugrenzen sind entsprechend dem städtebaulichen Konzept festgesetzt und definieren die städtebauliche Struktur.

Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Terrassen, Balkone und Außentreppen ist um bis zu 20% der Grundfläche des Gebäudes textlich als ausnahmsweise zulässig festgesetzt. Eine größere Festsetzung der Baugrenzen einschließlich der Terrassen ist als Alternative nicht zielführend, da dies einen städtebaulich unerwünschten Spielraum für die Stellung der Gebäude lassen würde.

Die Fußgänger und Radfahrerachse, die das Gebiet quert, ist als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung für Fuß- und Radverkehr festgesetzt. Sie soll nicht in das Eigentum der Gemeinde übergehen, aber der Öffentlichkeit dennoch zur Verfügung stehen. Gleichzeitig soll dieser Bereich auch für Rettungsfahrzeuge, die Feuerwehr und Handwerker benutzbar sein. Derzeit wird noch untersucht, ob für Pakete ein Standort für eine Paketstation gefunden werden kann, da Paketdienste diese Durchwegung nicht befahren sollen.

Der Bebauungsplan setzt die Fläche für die Tiefgarage sowie deren Zufahrt fest. Der Anschluss der Zufahrt bis zur Dorfstraße als öffentliche Straße ist als private Verkehrsfläche festgesetzt. Im Bereich der Zufahrt ist ein Sichtdreieck festgesetzt, das außerhalb des Geltungsbereiches nur einen Hinweis darstellt. Die Schenkellänge beträgt 30 m, da auf der Dorfstraße die zulässige Höchstgeschwindigkeit auf 30 km/h begrenzt ist. Im Bereich der Klause sind oberirdische Stellplätze festgesetzt. Hier sollen auch Car Sharing Stellplätze entstehen. Stellplätze müssen wasserdurchlässig ausgeführt werden, um die Versiegelung zu verringern.

Der Bebauungsplan setzt zur Grünordnung im Wesentlichen Pflanzqualitäten fest, um für Bepflanzungen deren Mindestqualitäten zu bestimmen. Aufgrund der Herstellung der Tiefgarage muss der Gehölzbestand gerodet werden. Lediglich die große Weide nördlich des Sudhauses kann erhalten werden. Diese ist daher im Bebauungsplan als zu erhalten festgesetzt.

In einem Teilbereich liegt das Plangebiet innerhalb des Landschaftsschutzgebietes. Dieses ist im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen. Dieser Bereich ist im Bebauungsplan als Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Auf die Festsetzung der Einzelbäume wurde verzichtet, da die flächenhafte Festsetzung den Erhalt der Einzelbäume umfasst. In einem kleinen Teilbereich sind auch Stellplätze und eine kleine Wegeverbindung zu diesen Stellplätzen festgesetzt. Hier besteht bereits ein Trampelpfad. Diese Festsetzungen beeinträchtigen die in der Schutzgebietsverordnung genannten Schutzziele nicht.

Ziel der Planung ist unter anderem eine verdichtete Bauweise, um mit dem zur Verfügung stehenden Grund und Boden in ortsplanerisch verträglichem Umfang sparsam umzugehen.

Die festgesetzten Baugrenzen sowie die zulässige Wandhöhe berücksichtigen gesunde Arbeits- und Wohnverhältnisse. Eine ausreichende Belichtung und Besonnung werden unter Ausnutzung der zulässigen Parameter nicht beeinträchtigt. Als Maß der Abstandsflächentiefe gilt daher gem. Art. Abs. 5 Satz 2 BayBO innerhalb des Geltungsbereiches die im Bebauungsplan festgesetzte Wandhöhe in Verbindung mit den festgesetzten Baugrenzen. Zu Grundstücken außerhalb des Geltungsbereiches gilt die Abstandsflächen gem. der Satzung der Gemeinde über abweichende Tiefe der Abstandsflächen. Damit sind die nachbarlichen Belange gewahrt.

5.5 Auswirkungen der Planung

5.5.1 Orts- und Landschaftsbild

Durch die Neuordnung des Areals wird sich das Erscheinungsbild innerhalb des Ortsgefüges verändern. Das Areal wird insgesamt kleinteiliger strukturiert und verliert seine gewerbliche Prägung, so dass sich das neue Konzept gut ins Ortsgefüge einpasst. Das Gelände war durch die gewerbliche Nutzung nicht zugänglich. Durch die Neuordnung werden auch für die Öffentlichkeit nutzbare Bereiche und eine Durchwegung geschaffen, so dass das Areal seinen geschlossenen Charakter verliert und wieder räumlich, funktional und gestalterisch Bestandteil des Ortes wird.

Das denkmalgeschützte ehemalige Sudhaus wird durch den Abbruch der angebauten Gebäudeteile freigestellt und wieder besser sichtbar und städtebaulich als Baudenkmal wirksam. Die Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen, zum Maß der baulichen Nutzung und zur Grünordnung minimieren den Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild.

Auch die denkmalgerechte Sanierung der Klause verbessert das Erscheinungsbild des Gesamtreals.

5.5.2 Versickerung von Niederschlagswasser

Niederschlagswasser kann aufgrund der Bodenverhältnisse nur zum Teil vor Ort versickert werden.

Hierzu wird ein Konzept erarbeitet, das in die Unterlagen zum nächsten Verfahrensschritt eingearbeitet wird.

5.5.3 Klimaschutz

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen soll den Erfordernissen des Klimaschutzes Rechnung getragen werden. Der Klimaschutz soll dabei sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch Maßnahmen, die der Anpassung an den Klimaschutz dienen, umgesetzt werden.

Vorrangige Aufgaben sind die Anpassung an klimawandelbedingte Extremwetterlagen und Maßnahmen zum Schutz des Klimas wie zum Beispiel die Verringerung CO₂- Ausstoßes und die Bindung von CO₂ aus der Atmosphäre durch Vegetation.

Die folgende Tabelle fasst Planungsziele und Festsetzungen mit klimabezogenen Aspekten zusammen.

Planungsziele und Festsetzungen mit klimabezogenen Aspekten	
Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel	Berücksichtigung in der Bauleitplanung
<u>Hitzebelastung</u> (wie z.B. Baumaterialien, Baustruktur, vorherrschende Wetterlagen, Gewässer, Grünflächen mit niedriger Vegetation, an Hitze angepasste Fahrbahnbeläge)	Baumpflanzungen führen zur Verringerung der Aufheizung von Gebäuden und versiegelten Flächen durch Verschattung und Erhöhung der Verdunstung. Vorgaben für die Begrünung vermeiden die Aufheizung von Dachflächen und dienen

	neben einem Wasserrückhalt auch als erweiterter Lebensraum.
<u>Extreme Niederschläge</u> (wie z.B. Minimierung Versiegelungsgrad, Retentionsflächen, Beseitigung von Abflusshindernissen, Boden- und Hochwasserschutz)	Wasserdurchlässige Beläge minimieren den Abfluss von Regenwasser. Entwicklung von Bauflächen außerhalb von Überschwemmungsgebieten und Hochwassergefahrenflächen.
<u>Energieeinsparung / regenerative Energien</u> (wie Wärmedämmung, Nutzung erneuerbarer Energien, Anbindung an ÖPNV, Verbesserung der verkehrlichen Situation Radwege, Strahlungsbilanzen)	Nutzung vorhandener Infrastruktur für die Erschließung. Sparsame Erschließung von Bauflächen. Vorgaben zur Nutzung von Sonnenenergie (Solarmindestfläche). Verringerung des Energieverbrauches im Verhältnis zu konventionellen Gebäuden beim Neubau durch die Verwendung von regenerativen Energien für Heizung und Kühlung sowie Wärmedämmung.
<u>Vermeidung von CO2-Ausstoß, Förderung der CO2-Bindung</u> (wie Treibhausgas, Verbrennungsprozesse in Heizungsanlagen CO2-neutrale Materialien)	Förderung der CO2-Bindung durch Nachpflanzung von Gehölzen.

Tab. 1 Planungsziele und Festsetzungen mit klimabezogenen Aspekten

In wie weit die Neuordnung sich auf die CO2 Emissionen im Vergleich zur vorhergehenden Nutzung auswirkt, kann kaum quantifiziert werden, da Vergleichsdaten fehlen. Der Gebäudeabbruch wirkt sich kurzfristig negativ auf die CO2 Bilanz aus, da der Abbruch und der Neubau direkt CO2 Emissionen verursachen, zusätzlich gibt es indirekte Auswirkungen, da die in den Gebäuden enthaltene „graue Energie“ beim Abbruch verloren geht. Positiv wird sich auswirken, dass die neuen Gebäude nach aktuellen energetischen Standards errichtet werden müssen, und so durch den Betrieb geringere CO2 Emissionen zu erwarten sind. Gleichzeitig sollen die Gebäude überwiegend in Holz errichtet werden. Holz ist ein nachwachsender Baustoff, welcher der Atmosphäre große Mengen an CO2 entzieht und speichert. Zudem ist Holz ein Kreislauffähiger Baustoff, bei dessen Verarbeitung kein Abfall anfällt. Insbesondere der Betrieb des geplanten Gebietes wird weniger CO2 produzieren, als die frühere gewerbliche Nutzung.

Insgesamt nimmt die Gemeinde die entstehenden CO2 Emissionen in Kauf, da es ein wichtiges städtebauliches Ziel ist, diese Brachfläche neu zu ordnen.

5.5.4 Immissionsschutz

Zu den auf das Plangebiet einwirkenden Geräuschimmissionen und den von dort ausgehenden Emissionen wird ein Gutachten erstellt, dessen Ergebnisse soweit erforderlich in die Unterlagen zum nächsten Verfahrensschritt eingearbeitet werden.

5.5.5 Verkehr

Derzeit ist ein Verkehrsgutachten in Bearbeitung. Dessen Ergebnisse werden in die Unterlagen zum nächsten Verfahrensschritt eingearbeitet.

5.5.6 Soziale Infrastruktur

Die Gemeinde hat im Jahr 2020 eine Bedarfsprognose für Kindergartenplätze zum Jahr 2025 erstellt. Der dort ermittelte Zuwachs an Einwohnern wurde nicht erreicht, da aufgrund der aktuellen Kostensituation bisher deutlich weniger Wohnungen errichtet wurden, als 2020 angenommen. Im Jahr 2027 wird ein 8-gruppiger Kindergarten fertiggestellt. Daher sind auch für diese Entwicklung ausreichend Kindergartenplätze vorhanden.

Die Grund- und Mittelschule befindet sich im Nord-Osten des Gemeindegebietes an der Pfarrstraße.

5.6 Alternativen

Eine Alternative ist die Nullvariante, also der Verzicht auf die Neuordnung des Areals. Bei dieser Variante würde die bestehende Bebauung erhalten bleiben.

Ein Konzept für eine Nachnutzung des Gebäudebestandes wurde bisher nicht erarbeitet, da es hierfür bisher keine Interessenten gab. Allerdings ist der bauliche Zustand der Gebäude größtenteils so, dass eine wirtschaftliche Instandsetzung kaum möglich ist.

Der frühere Eigentümer des Areals hatte ebenfalls eine Neuordnung geplant. Hier war für das ehemalige Sudhaus eine öffentliche Nutzung geplant. Diese wurde durch 2 lange rie-gelartige Wohngebäude und ein weiteres Wohngebäude ergänzt. Dieses Konzept wurde aber nicht weiterverfolgt.

Im Vorfeld der damaligen Planung wurde durch die Gemeinde ein Wettbewerb ausgelobt, in dessen Rahmen verschiedene städtebauliche Konzepte vorgelegt wurden.

Eine Weiterführung einer gewerblichen Nutzung ist aus Sicht der Gemeinde keine geeignete Nutzungsvariante für die Zukunft. Aufgrund der Lage am Rand des Ortszentrums und der umgebenden Nutzungen ist die Fläche deutlich besser für eine Entwicklung als gemischt genutzte Fläche mit einem deutlichen Anteil an Wohnnutzung geeignet.

Geprüft wurde auch, ob es möglich ist einen größeren Anteil der bestehenden Bäume zu erhalten. Dies ist grundsätzlich möglich, hätte aber zur Folge, dass eine weniger dichte Bebauung möglich wäre, da Voraussetzung für die Erhaltung der Bäume eine deutlich kleinere Tiefgarage ist und daher ein größerer Teil der Stellplätze oberirdisch untergebracht werden müsste.

6. Eingriffsbilanzierung

Da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung im Verfahren nach § 13a BauGB handelt, ist kein Ausgleich erforderlich.

7. Minimierungsmaßnahmen

Im Bebauungsplan sind Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Eingriffen in den Naturhaushalt und die Landschaft enthalten:

Schutzgut Mensch

- Schaffung einer Durchgrünung, die auch öffentlich erlebbar ist
- Zentrale Platzbereiche am Sudhaus und der Klause mit hoher Aufenthaltsqualität auch für die Öffentlichkeit nutzbar
- Höhenbegrenzung der geplanten Gebäude
- Innere Durchgrünung

Schutzgut Natur und Landschaft

- Nutzung einer Konversionsfläche mit einer geringen Biotopausstattung und geringen Bedeutung für die Tier- und Pflanzenwelt.
- Festsetzungen zur Grünordnung, wie zum Beispiel Mindestpflanzgebote standortgerechter und klimaverträglicher Bäume und Sträucher, Vorgaben zu Mindestqualitäten und Mindestzahl
- Begrenzung der Bodenversiegelung

Schutzgut Boden / Wasser

- Nutzung einer Konversionsfläche
- Begrenzung der Versiegelung

- Soweit möglich Reduzierung der versiegelten Flächen unter Verwendung sickerfähiger offener Beläge, zum Beispiel im Bereich der Stellplätze.
- Festsetzung von Grünflächen
- Niederschlagswasserbeseitigung teilweise durch Versickerung vor Ort

Schutzgut Klima/Luft

- Nachnutzung eines Konversionsstandortes

Schutzgut Landschaftsbild

- Nachnutzung eines bereits bebauten Bereichs
- grünordnerische Festsetzungen zur Ein- und Durchgrünung des Areals
- Begrenzung der Höhenentwicklung der Gebäude

8. Artenschutz

Gem. § 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG ist für Vorhaben nach den Vorschriften des BauGB im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes während der Planaufstellung zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 BNatSchG, insbesondere die Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG, entgegenstehen (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung – saP).

Gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist es verboten:

- 1) wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- 2) wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
- 3) Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- 4) wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Die Erstellung eines Umweltberichts ist im Verfahren nach § 13a BauGB gesetzlich nicht erforderlich. Die Belange des Artenschutzes wurden dennoch ermittelt, bewertet und haben in die Planung Eingang gefunden.

Hierzu ist eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung in Arbeit. Die Ergebnisse sowie daraus abgeleitet eventuelle Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen werden in die Unterlagen zum nächsten Verfahrensschritt eingearbeitet.

Haimhausen, den

.....

Peter Felbermeier
Erster Bürgermeister

Literatur- und Quellenverzeichnis

Die, in dieser Bebauungsplanänderung verwendeten Abbildungen und Karten wurden, soweit nicht anders angegeben, durch die Planungsgruppe Strasser GmbH erstellt.

Im Übrigen wurden neben eigenen Erhebungen folgende Quellen zur Erstellung dieser Begründung verwendet.

BayernAtlas

Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung München

Rauminformationssystem RIS-View in Bayern (RISBY)

Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie, München

Bayerischer Denkmal-Atlas

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, München

Kartendienste der Landesanstalt für Umwelt LfU Bayern

Bayerisches Landesamt für Umwelt, Augsburg

Regionalplan der Region 14 München

Regionaler Planungsverband München, München

Agrarleitplan Regierungsbezirk Oberbayern

Bayerisches Staatsministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Stand: 1988

Beschreibung, Bewertung und Empfindlichkeit der landschaftsökologischen Einheiten

Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, München, Stand: 1978

Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern – Landkreis Dachau

Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, München, Stand: Juni 2008

Anlagen:

- Geotechnisches Gutachten, Voruntersuchung nach DIN 4020, Bericht 14856.2.1, Grundbaulabor München, 10.04.2019
- Kampfmittelvorerkundung, Bericht 001, Projektnummer 22-408, Besel-KMB e.K., Ohlstadt, 29.08.2022