

**Bekanntmachung
des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 i.V.m. § 12 Abs. 2 BauGB
und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan
„Alte Schlossbrauerei“**

1. Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 12.12.2024 gemäß § 2 Abs.1 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Alte Schlossbrauerei“ beschlossen.

2. Ziele und Zwecke der Planung

Das Areal der Schlossbrauerei Haimhausen liegt seit dem Jahr 2019 brach. Das Gelände liegt in unmittelbarer Nähe zum Schloss und Schlosspark sowie zum Ortszentrum. 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. Der Bebauungsplan ist erforderlich, um den bestehenden städtebaulichen Missstand einer Gewerbebrache in zentraler Lage zu beseitigen.

Als Voraussetzung für die Neuordnung und eine geordnete städtebauliche Entwicklung ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes gemäß § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich. Der Bebauungsplan wird auf Antrag des Vorhabensträgers Max von Bredow Baukultur gemäß § 12 Abs. 2 BauGB als vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt. Die Gemeinde Haimhausen macht sich dadurch die städtebauliche Konzeption des Vorhabenträgers zu eigen. Die planungsrechtliche Zulässigkeit soll durch den vorliegenden Bebauungsplan sichergestellt werden.

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

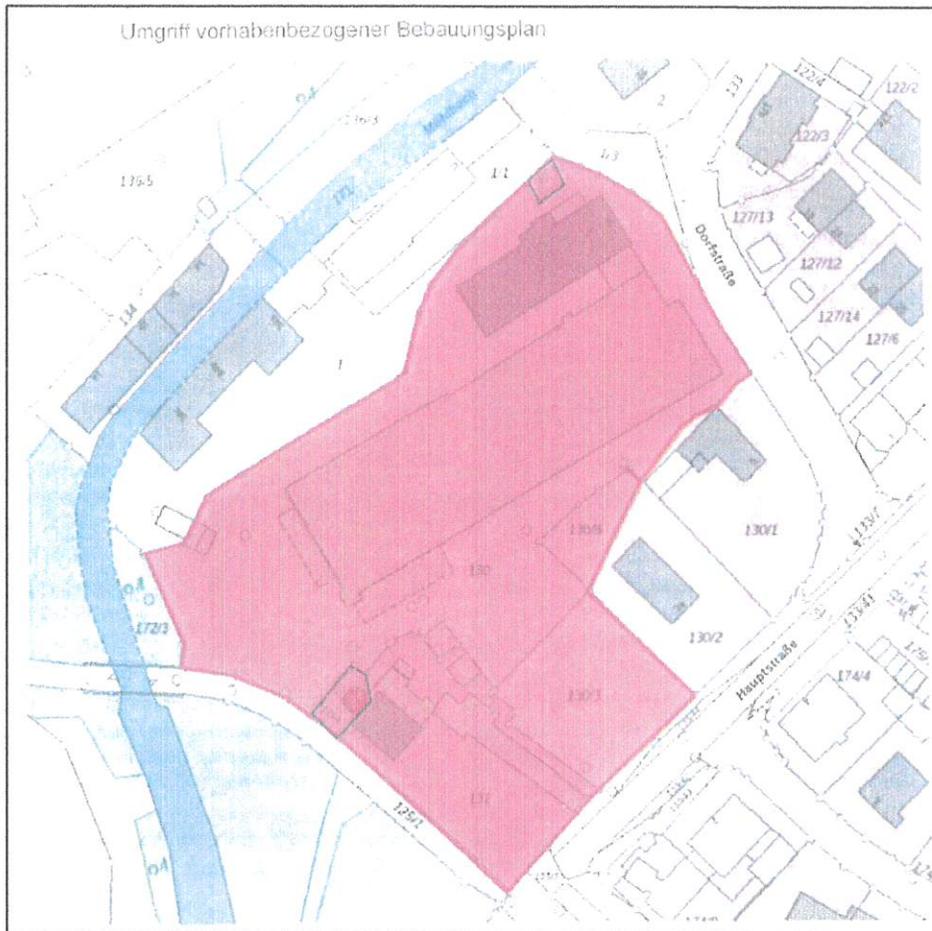
3. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst die folgenden Flurnummern der Gemarkung Haimhausen: Flurnummern 130, 130/3, 130/8 und 131. Ferner werden in den Geltungsbereich die Grundstücke der Gemarkung Haimhausen mit den Flurnummern 131/1 und 1/7 aufgenommen. Diese werden als einzelne Flächen außerhalb des Bereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes gemäß § 12 Abs. 4 BauGB in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen. Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 12.977 m².

Der nachfolgende Lageplan mit Kennzeichnung der Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Alte Schlossbrauerei“ ist inhaltsgleich mit dem vorgenannten Gemeinderatsbeschluss vom 12.12.2024 und Bestandteil dieser Bekanntmachung (siehe Lageplan, nicht maßstäblich).

Der Plan zum räumlichen Geltungsbereich für den Bebauungsplan „Alte Schlossbrauerei“ kann im Rathaus der Gemeinde Haimhausen, im Besprechungsraum des Erdgeschosses, Hauptstraße 15, 85778 Haimhausen, während der allgemeinen Öffnungszeiten, außerhalb der Dienstzeiten nach vorheriger telefonischer Terminvereinbarung bei Frau Lechner unter 08133/9303-26 oder Frau Keferloher unter 08133/9303-17 bzw. auf der Internetseite der

Gemeinde Haimhausen (www.haimhausen.de) unter der Rubrik „Verwaltung & Politik“ in dem Register „Aktuelles“, Unterrubrik „Bekanntmachungen“ eingesehen werden.



Lageplan mit Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans „Alte Schlossbrauerei“, ohne Maßstab

4. Verfahrensart

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt. Es wird keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.

5. Zustimmung zum Vorentwurf und Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

In der Sitzung vom 30.07.2025 hat der Gemeinderat dem von der Planungsgruppe Strasser ausgearbeiteten Vorentwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Alte Schlossbrauerei“ mit Planzeichnung, textlichen Festsetzungen, Begründung (i.d.F. vom 30.07.2025) sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan des Vorhabenträgers (i.d.F. vom 14.07.2025) zugestimmt und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 13 a BauGB i.V.m. § 13 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 13 a BauGB i.V.m. § 13 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen.

6. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Der Vorentwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Alte Schlossbrauerei“ in der Fassung vom 30.07.2025 mit Planzeichnung, textlichen Festsetzungen, Vorhaben- und Erschließungsplan, Begründung einschließlich bisher vorliegender planungsrelevanter Gutachten

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

liegen im Rathaus der Gemeinde Haimhausen, im Besprechungsraum des Erdgeschosses (barrierefrei), Hauptstraße 15, 85778 Haimhausen

vom 18.08.2025 bis einschließlich 22.09.2025

während der allgemeinen Öffnungszeiten (Montag bis Freitag von 08:00 Uhr bis 12:00 Uhr sowie Montag von 14:00 Uhr bis 16:30 Uhr und Donnerstag 15:30 Uhr bis 18:00 Uhr bzw. außerhalb der Dienstzeiten nach vorheriger telefonischer Terminvereinbarung bei Frau Lechner unter 08133/9303-26 oder Frau Keferloher unter 08133/9303-17) öffentlich aus.

Ebenso besteht die Möglichkeit zur Terminvereinbarung für Auskünfte und Einzelerörterungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan unter vorgenannten Telefonnummern sowie unter bauverwaltung@haimhausen.de.

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13 a BauGB i.V.m. § 13 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB kann sich die Öffentlichkeit in diesem Zeitraum über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung unterrichten. Gleichzeitig besteht die Gelegenheit, sich innerhalb der Auslegungsfrist zur Planung schriftlich oder während der oben genannten Dienststunden zur Niederschrift zu äußern.

Parallel hierzu werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, entsprechend § 13 a BauGB i.V.m. § 13 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Absatz 1 Satz 1 Halbsatz 1 BauGB unterrichtet und um Äußerung gebeten.

Im Laufe des weiteren Verfahrens wird nach Ausarbeitung des Entwurfs und Billigung im Gemeinderat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB dieser im Internet veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet werden die Unterlagen auf der Homepage eingestellt und durch öffentliche Auslegung zur Verfügung gestellt. Hier wird erneut Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Hierauf wird zu gegebenem Zeitpunkt dann durch Bekanntmachung hingewiesen. Auch werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB zu gegebenem Zeitpunkt beteiligt.

7. Hinweis auf digitale Verfügbarkeit der Planunterlagen

Die Unterlagen zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Alte Schlossbrauerei“ in der Fassung vom 30.07.2025 mit Planzeichnung, textlichen Festsetzungen, Begründung und Umweltbericht sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan des Vorhabenträgers in der Fassung vom 14.07.2025 sind auch auf der Internetseite der Gemeinde Haimhausen (www.haimhausen.de) unter der Rubrik „Verwaltung & Politik“ in dem Register „Aktuelles“, Unterrubrik „Bekanntmachungen“ abzurufen.

Die Auslegung der Planunterlagen in Papierform, wie oben dargestellt, erfolgt als zusätzliches Informationsangebot.

8. Hinweise zum Datenschutz

Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf der Grundlage der Art.6 Abs.1 Buchstabe e DSGVO i.V. mit § 3 BauGB und dem BayDSG. Sofern Sie Ihre Stellungnahme ohne Absenderangaben abgeben, erhalten Sie keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung. Weitere Informationen entnehmen Sie bitte dem Formblatt „Datenschutzrechtliche Informationspflichten im Bauleitplanverfahren“ das ebenfalls öffentlich ausliegt.

Haimhausen, 06.08.2025



Claudia Kops

Claudia Kops
Zweite Bürgermeisterin

Aushang an allen Gemeindefafeln
angeschlagen: 07.08.2025
abgenommen: 23.09.2025