

## B e s c h l u s s

### Bau-, Planungs- und Umweltausschusssitzung vom 18.11.2025

#### Öffentliche Sitzung

Zahl der geladenen Mitglieder: 7

Zahl der Anwesenden: 7

Entschuldigt: 1

Nicht entschuldigt: 0

#### TOP 3

#### Bauleitplanung "Alte Schlossbrauerei" (Vorberatung)

##### Sachverhalt:

Für die künftige Entwicklung des Gesamtareals des ehemaligen Brauereigeländes wurde ein städtebauliches Konzept erstellt.

Voraussetzung für die geordnete städtebauliche Entwicklung ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes. Der Bebauungsplan wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt.

Aufgrund unterschiedlicher Vorhabensträger werden zwei Verfahren durchgeführt:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Alte Schlossbrauerei“

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Alte Schlossbrauerei – Teilbereich FINr. 130/2 Gemarkung Haimhausen“

Die Übereinstimmung vorstehenden Auszuges mit dem Sitzungsprotokoll der Bau-, Planungs- und Umweltausschusssitzung wird hiermit beglaubigt.

Haimhausen, den 02.12.2025



Elfriede Lechner



# B e s c h l u s s

## Bau-, Planungs- und Umweltausschusssitzung vom 18.11.2025

### Öffentliche Sitzung

Zahl der geladenen Mitglieder: 7

Zahl der Anwesenden: 7

Entschuldigt: 1

Nicht entschuldigt: 0

### TOP 3.

### Bauleitplanung "Alte Schlossbrauerei" (Vorberatung)

### TOP 3.1

### Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Alte Schlossbrauerei"

#### Sachverhalt:

In der Sitzung vom 12.12.2024 hat der Gemeinderat die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Alte Schlossbrauerei“ beschlossen.

Der vom Planungsbüro BEGS erarbeitete Vorentwurf wurde in der Gemeinderatssitzung am 30.07.2025 vorgestellt und erhielt die Zustimmung des Gremiums.

Die Verwaltung und das Planungsbüro wurden daraufhin mit der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit und der frühzeitigen Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beauftragt.

In der Zeit vom 18.08.2025 bis 22.09.2025 fand diese Unterrichtung zeitgleich statt. Der Inhalt der hierzu eingegangenen Stellungnahmen wird dem Bau-, Planungs- und Umweltausschuss zur vorberatenden Behandlung und vorberatenden Abwägung mit der Bitte um entsprechende Beschlussempfehlung für den Gemeinderat vorgelegt.

Vertreter des Vorhabensträgers, des Planungsbüros sowie der gemeindliche Rechtsbeistand werden in der Sitzung anwesend sein und für Fragen des Gremiums zur Verfügung stehen.

Nach vorberatender Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen wird der Gemeinderat in der Sitzung am 20.11.2025 um Billigung des Entwurfes ersucht.

Anschließend wird gebeten, die Verwaltung mit der Veröffentlichung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu beauftragen.

#### Diskussionsverlauf:

Herr Jurina vom Planungsbüro BEGS erläuterte die wesentlichen Anpassungen und Ergänzungen aus der frühzeitigen Beteiligung sowie die Eckdaten der Planung anhand einer Präsentation vor.

Die Übereinstimmung vorstehenden Auszuges mit dem Sitzungsprotokoll der Bau-, Planungs- und Umweltausschusssitzung wird hiermit beglaubigt.

Haimhausen, den 02.12.2025

  
Elfriede Lechner



# B e s c h l u s s

## Bau-, Planungs- und Umweltausschusssitzung vom 18.11.2025

### Öffentliche Sitzung

Zahl der geladenen Mitglieder: 7

Zahl der Anwesenden: 7

Entschuldigt: 1

Nicht entschuldigt: 0

### TOP 3.

#### Bauleitplanung "Alte Schlossbrauerei" (Vorberatung)

#### TOP 3.1

#### Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Alte Schlossbrauerei"

#### TOP 3.1.1

#### Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB

### Sachverhalt:

Gleichzeitig mit der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit fand die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange statt.

Folgende Stellen wurden angeschrieben und entsprechend § 4 Abs. 1 BauGB um Stellungnahme zur Planung gebeten:

1. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
2. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
3. Bayerischer Bauernverband
4. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
5. Bayernwerk Netz GmbH
6. Bund Naturschutz in Bayern e.V.
7. Deutsche Bahn AG
8. Deutsche Telekom AG
9. Eisenbahnbundesamt
10. Energie Südbayern GmbH
11. Erzbischöfliches Ordinariat
12. Evang.-luth. Kirchengemeindeamt München
13. E-Werke Haniel Haimhausen
14. Gemeinde Eching
15. Gemeinde Fahrenzhausen
16. Gemeinde Hebertshausen
17. Gemeinde Röhrmoos
18. Handwerkskammer für München und Oberbayern
19. Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern
20. Kreisheimatpflegerin
21. Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V.
22. Landratsamt Dachau
23. Münchner Verkehrs- und Tarifverbund GmbH
24. Polizeiinspektion Dachau – Abt. Straßenverkehr
25. Regierung von Oberbayern – Luftamt Südbayern

26. Regierung von Oberbayern – Höhe Landesplanungsbehörde
27. Regionaler Planungsverband München
28. Staatliches Bauamt Freising – Fachbereich Straßenbau
29. Stadt Unterschleißheim
30. Stadtwerke Unterschleißheim
31. Wasserwirtschaftsamt München
32. Zweckverband zur Wasserförderung Ober- und Unterschleißheim
33. Abwasserzweckverband Unterschleißheim
34. TenneT TSO GmbH
35. Regierung von Oberbayern – Bergamt Südbayern
36. Die Autobahn GmbH des Bundes – Niederlassung Südbayern
37. Deutsche Glasfaser
38. Bayernets GmbH
39. Zweckverband Wasserversorgungsgruppe Freising Süd
40. Bundesnetzagentur für Elektrizität, Telekommunikation, Post und Eisenbahnen
41. Bundesnetzagentur – Funkbetreiber
42. Deutsche Post
43. Kreisbehindertenbeauftragter im Landratsamt Dachau
44. Amt für ländliche Entwicklung Oberbayern
45. Vodafone Zentrale Planung
46. Pledoc
47. Beauftragter für Behinderte der Gemeinde Haimhausen
48. Fahrradbeauftragter der Gemeinde Haimhausen

Von folgenden Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange erfolgte keine Äußerung:

1. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
2. Bayerischer Bauernverband
3. Bund Naturschutz in Bayern e.V.
4. Deutsche Bahn AG
5. Evang.-luth. Kirchengemeindeamt München
6. Gemeinde Fahrenzhausen
7. Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V.
8. Münchner Verkehrs- und Tarifverbund GmbH
9. Polizeiinspektion Dachau – Abtl. Straßenverkehr
10. Regierung von Oberbayern – Luftamt Südbayern
11. Stadt Unterschleißheim
12. Stadtwerke Unterschleißheim
13. Zweckverband zur Wasserförderung Ober- und Unterschleißheim
14. Abwasserzweckverband Unterschleißheim
15. Die Autobahn GmbH des Bundes – Niederlassung Südbayern
16. Deutsche Glasfaser
17. Deutsche Post
18. Kreisbehindertenbeauftragter im Landratsamt Dachau
19. Amt für ländliche Entwicklung Oberbayern
20. Behindertenbeauftragter der Gemeinde Haimhausen

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange teilten mit, dass keine Einwände, Hinweise o.ä. gegen die Planung bestehen, bzw. die Belange durch die Planung nicht berührt werden:

1. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
2. Bayernwerk Netz GmbH
3. Eisenbahnbundesamt
4. Energie Südbayern GmbH
5. Erzbischöfliches Ordinariat
6. Gemeinde Eching
7. Gemeinde Hebertshausen
8. Gemeinde Röhrmoos
9. Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern
10. TenneT TSO GmbH
11. Regierung von Oberbayern – Bergamt Südbayern
12. Bayernets GmbH
13. Bundesnetzagentur für Elektrizität, Gas, Telekommunikation, Post und Eisenbahnen
14. Bundesnetzagentur – Funkbetreiber
15. Vodafone Kabeldeutschland GmbH
16. PLEDOC
17. Fahrradbeauftragter der Gemeinde Haimhausen

In den nachfolgenden TOP's (3.1.1.1 bis 3.1.1.11) werden die eingegangenen Stellungnahmen bzw. Äußerung dem Bau-, Planungs- und Umweltausschuss zur Vorberatung vorgelegt.

**Beschluss Nr. 1:**

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss empfiehlt dem Gemeinderat folgende Beschlussfassung:

„Der Gemeinderat nimmt Kenntnis von den hier beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB. Gleichzeitig nimmt er davon Kenntnis, dass nicht alle beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eine Stellungnahme abgegeben haben.“

**Abstimmungsergebnis:** 7 : 0 (angenommen)

**Beschluss Nr. 2:**

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss empfiehlt dem Gemeinderat folgende Beschlussfassung:

„Der Gemeinderat nimmt Kenntnis, dass nachfolgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange keine Einwände gegen die Planung vorgetragen haben:

1. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
2. Bayernwerk Netz GmbH
3. Eisenbahnbundesamt
4. Energie Südbayern GmbH
5. Erzbischöfliches Ordinariat
6. Gemeinde Eching
7. Gemeinde Hebertshausen
8. Gemeinde Röhrmoos
9. Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern
10. TenneT TSO GmbH

11. Regierung von Oberbayern – Bergamt Südbayern
12. Bayernets GmbH
13. Bundesnetzagentur für Elektrizität, Gas, Telekommunikation, Post und Eisenbahnen
14. Bundesnetzagentur – Funkbetreiber
15. Vodafone Kabeldeutschland GmbH
16. PLEDOC
17. Fahrradbeauftragter der Gemeinde Haimhausen“

**Abstimmungsergebnis:** 7 : 0 (angenommen)

Die Übereinstimmung vorstehenden Auszuges mit dem Sitzungsprotokoll der Bau-, Planungs- und Umweltausschusssitzung wird hiermit beglaubigt.

Haimhausen, den 02.12.2025



Elfriede Lechner

# B e s c h l u s s

## Bau-, Planungs- und Umweltausschusssitzung vom 18.11.2025

### Öffentliche Sitzung

Zahl der geladenen Mitglieder: 7

Zahl der Anwesenden: 7

Entschuldigt: 1

Nicht entschuldigt: 0

### TOP 3

#### Bauleitplanung "Alte Schlossbrauerei" (Vorberatung)

### TOP 3.1

#### Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Alte Schlossbrauerei"

### TOP 3.1.1

#### Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB

### TOP 3.1.1.1

#### Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Stellungnahme vom 18.09.2025

### Sachverhalt:

Wir bedanken uns für die Beteiligung an der oben genannten Planung und bitten Sie, bei künftigen Schriftwechseln in dieser Sache, neben dem Betreff auch unser Sachgebiet (B Q) und unser Aktenzeichen anzugeben. Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung:

### Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange:

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (BLfD) hat sich seit 2018 zu mehreren Entwürfen für eine Bebauung des Areals der ehem. Schlossbrauerei in Haimhausen geäußert. Die für die jetzt vorgelegte Planung wesentliche Stellungnahme ist mit Datum vom 25.4.2018 an die Untere Denkmalschutzbehörde des Landratsamts Dachau ausgelaufen und bezog sich auf eine Planung von Büscher Architekten, die u.a. vorsah, zwei große dreigeschossige Gebäude in unmittelbarer Nähe zur Klausenkapelle zu errichten.

*Die Stellungnahme hält fest, dass „diese Art der Bebauung sich [...] in keiner Weise adäquat zum reichen und bedeutenden Denkmälerbestand verhält und deutlich reduziert werden muss, derart, dass die Neubebauung sich gegenüber den Baudenkmalern (v.a. dem zweigeschossigen sog. Luxusstall und der kleinen Klausen) maßvoll verhält und diese nicht dominiert. Ausgangspunkte für alle Überlegungen zu Neubauplanungen müssen zwingend die Baudenkmalern sein. Denkmalfachlich ist daher eine Neuplanung des südwestlichen Teils des Areals zu fordern: Die beiden großen Neubauten in unmittelbarer Nähe der Klausenkapelle sind nicht hinnehmbar und für jene gegenüber des Luxusstalls ist eine deutliche Reduzierung der Wand- und Firsthöhen zu fordern.“*

*Für die Auslobung des 2022/23 von der Gemeinde durchgeführten städtebaulichen Ideenwettbewerbs hat das BLfD die denkmalpflegerischen Belange ausführlich erläutert, mit folgender Schlussfolgerung: „Der Ideenwettbewerb bietet die Möglichkeit, angemessene Lösungen für eine Gestaltung des Umfelds der Klause, des sog. Luxusstalls und des historischen Brauereigebäudes nach dem Abbruch der modernen Bebauung sowie dem Klausenanbau zu entwickeln; denkmalpflegerisch sind dafür folgende Vorgaben zu formulieren: Wiederherstellung eines adäquaten Umfelds um die Klause und deren Kapelle unter Freihaltung eines ausreichend großen Bereichs, der die ursprünglich abgeschiedene Lage kenntlich und erlebbar macht. (Teilbereich Süd) Orientierung der Neubauten und der Freiflächen unter Rücksichtnahme auf den sog. Luxusstall und dessen repräsentativer Südostfassade. (Teilbereich Süd) Wahrung der Dominanz des Brauereigebäudes. (Teilbereich Süd)“*

Bei einem Ortstermin am 03.04.2025 und einer Besprechung am 16.04.2025 in den Räumen des Architekturbüros Andreas Ferstl in München wurden die denkmalpflegerischen Belange nochmals vorgebracht und dargelegt.

Die Planung, die dem nun ausgelegten vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Alte Schlosswirtschaft“ zugrunde liegt, berücksichtigt die denkmalpflegerischen Belange in den wesentlichen Punkten leider nicht: Die Baufelder 6 und 7 lassen in unmittelbarer Nähe der aufgrund ihrer besonderen Ausstattung zumindest in Oberbayern einzigartigen Kapelle Gebäude zu, die aufgrund ihrer Wandhöhe von 10,3 m zu einer erheblichen Beeinträchtigung des bedeutenden Baudenkmals führen würden, weshalb sie denkmalpflegerisch abgelehnt werden müssen. Der Bebauungsplan ist daher im Nähebereich der Kapelle zu überarbeiten.

Für Abstimmungsgespräche steht das BLfD jederzeit zur Verfügung.

### **Bodendenkmalpflegerische Belange:**

Eine aus Sicht der Denkmalpflege zustimmungsfähige Planung muss beiden Schutzgütern hinreichend Rechnung tragen. Deshalb können die Belange der Bodendenkmalpflege erst dann formuliert werden, wenn der Belang der Baudenkmalpflege in der Planung berücksichtigt wurden.

Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege ([www.blfd.bayern.de](http://www.blfd.bayern.de)).

### **Abwägung:**

Das städtebauliche Konzept für das Areal der Alten Schlossbrauerei Haimhausen verfolgt das Ziel, den historischen Bestand sensibel weiterzubauen und eng mit dem Ort zu verknüpfen. Entwurfsgrundlage ist, die Entwicklung unmittelbar aus der Ortsstruktur heraus abzuleiten und die beiden im Plangebiet befindlichen Baudenkmäler – Sudhaus und Klausen – als zentrale Bezugspunkte des gesamten Areals zu definieren.

Die städtebauliche Leitidee basiert auf einer klaren Anbindung des neuen Quartiers an den Ortskern. Durch die Verlängerung der Dorfstraße entsteht eine autofreie Quartiersachse mit einer Abfolge öffentlicher Räume, die eine Aufenthaltsqualität für Bewohnerinnen, Bewohner und Besucher schafft.

Ein zentrales Element des Entwurfs ist die Freistellung und Inszenierung der historischen Denkmäler. Sowohl das Sudhaus als auch die Klausen werden von späteren baulichen Überformungen befreit und erhalten angemessen dimensionierte Freiräume. Dadurch werden wichtige Sicht- und Wegebeziehungen gestärkt, welche die historische Bedeutung dieser Gebäude unterstreichen und sie als prägende Elemente des neuen Quartiers erlebbar machen.

Mit dem Sudhausplatz entsteht ein neuer öffentlicher Raum, der das Sudhaus als städtebauliche Dominante hervorhebt. Der Platz bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – etwa für Dorffeste, den Maibaum oder kulturelle Veranstaltungen wie Open-Air-Kino – und wird so zu einem lebendigen Mittelpunkt des Quartiers. Die Klausen wird durch den Rückbau störender Nebengebäude freigestellt und erhält einen klar gefassten Grünraum als Wirkungsbereich, der an ihre historische Freiraumsituation anknüpft. Der Freiraum um die Klausen vergrößert sich mit ca. 1000 qm im Vergleich zum derzeitigen Bestand und ist nach wie vor an der Hauptstraße unverbaut erlebbar.

Die städtebauliche Struktur des neuen Quartiers folgt einer bewussten Staffelung. Nach dem Rückbau der großen Brauereihalle tritt das Sudhaus als größtes Gebäude des Areals klar hervor. Die neue Bebauung ist bewusst so gesetzt, dass die Gebäudegrößen vom Sudhaus in Richtung Klausen geringer werden. Damit bleibt das Sudhaus die dominante Figur, während die Klausen durch zurückgenommene Nachbarbauten respektiert und betont wird. Im Bereich des nördlich gelegenen Baudenkmals (sog. Luxusstall) ist eine hinreichende Rücksichtnahme aufgrund der Hoffläche, die sich zwischen Plangebiet und Baudenkmal befindet, gegeben.

Bei der Erarbeitung des städtebaulichen Entwurfs wurden auch die Empfehlungen des Arbeitsblatt Nr. 51 der Vereinigung der Landesdenkmalpfleger berücksichtigt: Raumwirkung von Denkmälern und Denkmalensembles.

Im Zuge zweier Abstimmungstermine mit dem Landesamt für Denkmalpflege (LfD) – einer Begehung des Areals vor Ort sowie eines weiteren Gesprächs im planenden Architekturbüro – wurden die Anliegen der Denkmalpflege eingehend berücksichtigt. Insbesondere die Abstände der Neubauten zur Klausen und zum Sudhaus wurden überprüft und nachträglich vergrößert, um die Wirkung der Denkmäler weiter zu stärken. Zusätzlich wurde in unmittelbarer Umgebung der Klausen das Gebäudevolumen von Haus 6 A reduziert.

Die Gemeinde ist der Auffassung, dass damit auf der Ebene des Bebauungsplanes den Belangen des Denkmalschutzes in besonderer und angemessener Weise Rechnung getragen wurde und insgesamt ein stimmiges Konzept entstanden ist,

welches die städtebauliche Wirksamkeit der Denkmale deutlich verbessert und diese durch Integration in einen öffentlich zugänglichen Raum wieder erlebbar macht.

Zu Bodendenkmalpflegerische Belange:

Die Planung ist auch hinsichtlich der Anforderungen der bodendenkmalpflegerischen Belange mit dem Landesamt für Denkmalschutz abzustimmen. Auch in dieser Hinsicht ist der Bebauungsplan ggf. an das Abstimmungsergebnis anzupassen.

**Beschluss Nr. 1:**

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss empfiehlt dem Gemeinderat folgende Beschlussfassung:

„Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege vom 18.09.2025 zur Kenntnis und macht sich die Abwägung zu eigen. Die Planung wird entsprechend angepasst.“

**Abstimmungsergebnis: 7 : 0 (angenommen)**

Die Übereinstimmung vorstehenden Auszuges mit dem Sitzungsprotokoll der Bau-, Planungs- und Umweltausschusssitzung wird hiermit beglaubigt.

Haimhausen, den 02.12.2025

  
Elfriede Lechner



# B e s c h l u s s

## Bau-, Planungs- und Umweltausschusssitzung vom 18.11.2025

### Öffentliche Sitzung

Zahl der geladenen Mitglieder: 7

Zahl der Anwesenden: 7

Entschuldigt: 1

Nicht entschuldigt: 0

#### TOP 3

#### Bauleitplanung "Alte Schlossbrauerei" (Vorberatung)

#### TOP 3.1

#### Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Alte Schlossbrauerei"

#### TOP 3.1.1

#### Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB

#### TOP 3.1.1.2

#### Handwerkskammer für München und Oberbayern, Stellungnahme vom 22.09.2025

#### Sachverhalt:

Die Handwerkskammer für München und Oberbayern bedankt sich für die Gelegenheit zur Äußerung im Rahmen des o.g. Beteiligungsverfahrens der Gemeinde Haimhausen im Rahmen der o.g. Bebauungsplanaufstellung zur Schaffung einer planerischen Grundlage für die Nachfolgenutzung für das ehemalige, im gültigen Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO dargestellte ehemalige, seit 2019 brachliegende Brauereigelände zwischen Hauptstraße und Dorfstraße.

Es ist die Umwidmung bisher gewerblich genutzter Flächen im Umfang von 1,3 ha in Allgemeine Wohnbaufläche nach § 4 BauNVO vorgesehen.

Der denkmalgeschützte Gebäudebestand soll umgenutzt werden: im ehemaligen Sudhaus soll ein Café und Büros untergebracht werden, dort soll auch ein Quartiersplatz entstehen. Darüber hinaus soll aber überwiegend dreigeschossige Wohnbebauung mit Dachgeschoss (darunter betreutes Seniorenwohnen im östlichen Bereich) entstehen. Westlich davon sind in erster Linie Wohngebäude vorgesehen, in denen zum Teil auch gewerbliche Nutzung sowie gemeinschaftliche Nutzung wie z. B. ein Repair Café, Multifunktionsräumlichkeiten oder eine Gemeinschaftsküche untergebracht werden sollen gemäß textlicher Erläuterung.

Es ist sehr bedauerlich, dass für das Areal als zukünftige Entwicklung nicht wie im bisherigen Maße gewerbliche Nutzung angestrebt wird, sondern das Wohnen nur noch punktuell und nur noch über nicht störende gewerbliche Nutzungen untergeordnet ergänzt werden soll.

Dennoch sind die aufgeführten Bestrebungen, einer auch von unserer Seite vielfach beobachteten einseitigen Tendenz sogar in vielen Ortsmitten zur fast

reinen Wohnnutzung bewusst etwas entgegenzusetzen positiv. Ihre Bemühungen um eine möglichst konfliktfreie Anordnung der Nutzungen bitten wir Sie fortzuführen sowie die Balance aus Arbeiten und Wohnen in der baulichen Umgebung wie in den angrenzenden Mischbauflächen sinnvoll zu ergänzen, denn gerade die Erhaltung und Weiterentwicklung sowie gezielte Stärkung dieser zentralen kleinstrukturierten Standorte sind auch für kleinere und mittlere Betriebe des nicht wesentlich störenden Handwerks und Gewerbes wesentlich.

Es wäre auch im Sinne einer Kompensation wünschenswert, wenn für die wegfallenden Gewerbeflächen und für den zugleich weiterhin vorhandenen Bedarf an gewerblich nutzbarer Baufläche an anderer Stelle im Gemeindegebiet ausreichend und adäquater Ersatz geschaffen werden kann.

Aussagen zum Schallschutz fehlen bisher, eine Schalltechnische Untersuchung ist jedoch bereits in Auftrag gegeben.

Denn die neu hinzukommende Wohnbebauung verändert durch die Umnutzung die Standortbedingungen für die bereits bestehenden Handwerks- und Gewerbenutzungen im baulichen Umfeld, vor allem hinsichtlich zukünftiger Entwicklungsmöglichkeiten, da aus der Herabstufung zu einem Allg. Wohngebiet ein relativ erhöhter Anspruch von Wohnnutzung auf Immissionsschutz resultiert.

Es ist demgemäß planerisch sicherzustellen, dass für diese die mit dem Bestandsschutz garantierte, notwendige Flexibilität vor Ort gewahrt bleibt, die nicht nur einen ordnungsgemäßen Betriebsablauf gewährleistet, sondern auch angemessene betriebliche Weiterentwicklungen oder ggf. Nutzungsänderungen umfasst.

Gerade letzteres ist eine wichtige Voraussetzung für kleinere und mittlere Unternehmen des Handwerks, um sich flexibel an Marktbedingungen anpassen zu können und damit auch im langfristigen Interesse der Standortsicherung der ansässigen Handwerksunternehmen.

Die sich in räumlicher Umgebung zum neu entstehenden Wohnbaugebiet befindende Handwerksunternehmen haben sich auch im Vertrauen darauf angesiedelt, dass der Betriebsstandort eine angemessene gewerbliche Nutzung möglich macht.

Den bestehenden, bestandskräftig genehmigten Nutzungen dürfen keine weiteren immissionsschutzrechtlichen Auflagen gemacht werden; vielmehr dürfen derartige Maßnahmen ausschließlich zu Lasten zu der neu hinzukommenden (Wohn-)bebauung gehen.

### **Abwägung:**

Auch wenn die gewerbliche Nutzung aufgegeben wird, entspricht die Konversion zur geplanten Nutzung dennoch den städtebaulichen Zielen der Gemeinde. Die bisherige gewerbliche Nutzung ist zwar historisch bedingt, es konnte jedoch kein gewerblicher Nachnutzer gefunden werden. Der derzeitige Leerstand ist aus Sicht der Gemeinde

ein städtebaulicher Missstand, der mit der vorliegenden Planung behoben werden kann.

Durch die Erstellung des Schallschutzgutachtens sind die Belange von Betrieben in der Nachbarschaft angemessen berücksichtigt, so dass nicht davon auszugehen ist, dass diese durch eine heranrückende Wohnnutzung beeinträchtigt werden oder dass zusätzliche immissionsschutzrechtliche Auflagen erforderlich werden.

Die Gemeinde wird auch künftig die Belange des Handwerks und des Gewerbes bei ihren planerischen Entscheidungen berücksichtigen.

Die Ergebnisse des Schallschutzgutachtens sind in den Bebauungsplan einzuarbeiten.

**Beschluss Nr. 1:**

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss empfiehlt dem Gemeinderat folgende Beschlussfassung:

„Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme der Handwerkskammer für München und Oberbayern vom 22.09.2025 zur Kenntnis und macht sich die Abwägung zu eigen. Die Ergebnisse des Schallschutzgutachtens sind in den Bebauungsplan einzuarbeiten.“

**Abstimmungsergebnis:** 7 : 0 (angenommen)

Die Übereinstimmung vorstehenden Auszuges mit dem Sitzungsprotokoll der Bau-, Planungs- und Umweltausschusssitzung wird hiermit beglaubigt.

Haimhausen, den 02.12.2025

  
Elfriede Lechner



# B e s c h l u s s

## Bau-, Planungs- und Umweltausschusssitzung vom 18.11.2025

### Öffentliche Sitzung

Zahl der geladenen Mitglieder: 7

Zahl der Anwesenden: 7

Entschuldigt: 1

Nicht entschuldigt: 0

### TOP 3

#### **Bauleitplanung "Alte Schlossbrauerei" (Vorberatung)**

#### TOP 3.1

#### **Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Alte Schlossbrauerei"**

#### TOP 3.1.1

#### **Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB**

#### TOP 3.1.1.3

#### **Kreisheimatpflegerin, Stellungnahme vom 18.08.2025**

#### **Sachverhalt:**

Aus Sicht der Heimatpflege ist es zu begrüßen, dass das wichtige Areal in Haimhausen, das durch eine große Dichte an außergewöhnlichen Denkmälern im Landkreis Dachau geprägt ist, nach einer langen Zeit eine neue Nutzung erfahren wird.

Gerade das Baudenkmal „Sudhaus“ (D-1-74-121-27), das lange Zeit leer stand und die Klaus, die zur Kapelle der Einsiedelei gehört (D-1-74-121-7), werden so nun wieder in einen Kontext gerückt werden, der sie aus dem Dornröschenschlaf weckt und zu ihrem weiteren Erhalt für die kommenden Generationen beitragen wird. Sie werden lt. bisheriger Planung markante Blickpunkte und Sichtachsen ermöglichen, die die charakteristischen Bauten dieses Teils von Haimhausen in der Nähe des Schlosses zeigen werden, wenn auch die Baukörper mit ihrer Höhe von 10,30m äußerst massive Kubaturen darstellen.

Es wird ein neues Quartier für viele Neubürger entstehen, aber auch eine Anlaufstelle für die Alteingesessenen. Die Wege, die durch das Quartier geplant sind, ein Platz vor dem Sudhaus und geplante Gastronomie werden dazu einen nicht unerheblichen Teil beitragen.

Als Kreisheimatpflegerin, die auch die Museen im Landkreis Dachau betreut, fände ich es wünschenswert, dass das kleine Haimhauser Heimatmuseum im neuen Quartier eine Heimstätte finden würde. Zusammen mit einer Gastronomie, evtl. einem angegliederten Ortsarchiv und einer Bibliothek würde so ein kultureller Treffpunkt geschaffen werden. Heimatmuseen müssen heute neue Wege gehen, um für Besucher attraktiv zu sein. In Haimhausen bestände die Chance, ein neues innovatives Konzept auszuarbeiten, das über den Ort hinaus beispielhaft sein könnte: eine Art von Begegnungsraum, in dem Museales, Kreatives und Kulturelles zusammen

ein attraktives Angebot für die Bürger von Haimhausen darstellen könnten. Haimhausen verfügt über eine Geschichte als Künstlerkolonie und kann überdurchschnittlich viele Kulturakteure aufweisen, die sicherlich an einem Konzept mitarbeiten würden. Desgleichen bestände bei der Planung die Chance auch Ateliers für Künstler zu berücksichtigen.

Gerade für Bildhauer ist es im Landkreis Dachau bisher sehr schwer, geeignete Räumlichkeiten zu finden.

### **Abwägung:**

Die Klausel soll öffentlich auch im Sinne eines Begegnungsraumes nutzbar sein. Hier werden auch kulturelle Veranstaltungen oder beispielsweise temporäre heimatkundliche Ausstellungen möglich sein.

Dazu sind keine Änderungen der Bauleitplanung erforderlich.

### **Beschluss Nr. 1:**

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss empfiehlt dem Gemeinderat folgende Beschlussfassung:

„Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme der Kreisheimatpflegerin vom 18.08.2025 zur Kenntnis und macht sich die Abwägung zu eigen. Änderungen in der Bauleitplanung ergeben sich hieraus nicht.“

**Abstimmungsergebnis:** 7 : 0 (angenommen)

Die Übereinstimmung vorstehenden Auszuges mit dem Sitzungsprotokoll der Bau-, Planungs- und Umweltausschusssitzung wird hiermit beglaubigt.

Haimhausen, den 02.12.2025



Elfriede Lechner

# B e s c h l u s s

## Bau-, Planungs- und Umweltausschusssitzung vom 18.11.2025

### Öffentliche Sitzung

Zahl der geladenen Mitglieder: 7

Zahl der Anwesenden: 7

Entschuldigt: 1

Nicht entschuldigt: 0

### TOP 3

#### **Bauleitplanung "Alte Schlossbrauerei" (Vorberatung)**

#### TOP 3.1

#### **Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Alte Schlossbrauerei"**

#### TOP 3.1.1

#### **Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB**

#### TOP 3.1.1.4

#### **Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanungsbehörde, Stellungnahme vom 18.09.2025**

### **Sachverhalt:**

Die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde gibt folgende Stellungnahme zur o.g. Bauleitplanung ab.

### **Sachverhalt**

Die Gemeinde Haimhausen beabsichtigt, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bebauung eines gemischt genutzten Quartiers zu schaffen. Dieses soll als neue, ortsnahe Mitte wohnbaulich und gewerblich entwickelt werden. Das ca. 1,3 ha große Plangebiet grenzt im Norden an das Schloss (Sonderbaufläche) an und liegt in der Nähe des Ortszentrums. Es ist im Süden von Wohnbaufläche (FNP) und im Osten von gemischter Baufläche (FNP) umgeben. Zudem grenzt es an das Landschaftsschutzgebiet „Amperauen mit Hebertshäuser Moos und Inhäuser Moos“, das im Westen in einem Teilbereich innerhalb des Bebauungsplans liegt. Das Gelände ist im FNP derzeit als gewerbliche Baufläche dargestellt und liegt seit 2019 brach. Auf dem Gelände befinden sich momentan das denkmalgeschützte ehemalige Sudhaus im Norden, die denkmalgeschützte Klausur und Kapelle im Südwesten sowie weitere gewerbliche Gebäude und Hallen. Der vorliegende Bebauungsplan-entwurf weist das Planungsgebiet als Allgemeines Wohngebiet aus. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

### **Erfordernisse und Bewertung**

#### Siedlungsentwicklung und Wohnungsbau

Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten (vgl. LEP 1.2.1 Z).

Bei der Ausweisung von Bauland soll auf die Sicherstellung eines ausreichenden Wohnangebots für einkommensschwächere, weniger begüterte Bevölkerungsgruppen durch entsprechende Modelle zur Erhaltung und Stabilisierung gewachsener Bevölkerungs- und Sozialstrukturen hingewirkt werden (vgl. LEP 1.2.2 G).

Die Tragfähigkeit und Funktionsfähigkeit der Einrichtungen der Daseinsvorsorge sollen durch deren kontinuierliche Anpassung an die sich verändernde Bevölkerungszahl und Altersstruktur sichergestellt werden (vgl. LEP 1.2.4 G).

Soziale Einrichtungen und Dienste der Daseinsvorsorge sind in allen Teilräumen unter Beachtung der demographischen Entwicklung flächendeckend und bedarfsgerecht vorzuhalten. Dies gilt in besonderer Weise für Pflegeeinrichtungen und –dienstleistungen. Entsprechend der demographischen Entwicklung und zur Umsetzung des Übereinkommens der Vereinten Nationen über die Rechte von Menschen mit Behinderungen ist auf altersgerechte und inklusive Einrichtungen und Dienste in ausreichender Zahl und Qualität zu achten (vgl. LEP 8.1 Z).

Voraussetzungen für sozial ausgewogene, identitätsstiftende Strukturen sind zu schaffen. Bei Bebauungsplänen ab 50 Wohneinheiten sind Flächenanteile für preisgedämpften, geförderten Wohnungsbau vorzusehen (z.B. Einheimischenmodelle, sozialgerechte Bodennutzung) (vgl. RP14 AI 2.2 Z).

Kompakte, funktional- und sozial ausgewogene Strukturen sollen geschaffen werden (vgl. RP14 BII 1.6 G).

Flächen, die für die Siedlungsentwicklung besonders in Betracht kommen, werden als Hauptsiedlungsbereiche festgelegt. Lage und Abgrenzung der Hauptsiedlungsbereiche bestimmen sich nach Karte 2 Siedlung und Versorgung, i. M. 1:100.000, die Bestandteil dieses Regionalplans ist (vgl. RP14 BII 2.1 G).

Vor dem Hintergrund des demographischen Wandels wird die Integration des betreuten Seniorenwohnens in die Wohnbebauung begrüßt. Es wird generell empfohlen, auch außerhalb des Seniorenwohnens barrierefreie und altersgerechte Wohnformen zu schaffen, um für die Herausforderungen des demographischen Wandels vorbereitet zu sein.

Das Planungsgebiet befindet sich gemäß Karte 2 „Siedlung und Versorgung“ des Regionalplans der Region München in einem Hauptsiedlungsbereich. Diese Flächen kommen für die Siedlungsentwicklung besonders in Betracht.

Die Planungsunterlagen enthalten keine Angaben zur Wohnungszahl. Sofern eine Anzahl von 50 Wohneinheiten überschritten wird, bitten wir um die Berücksichtigung des o.g. Grundsatzes zum preisgedämpften Wohnungsbau.

#### Flächensparen und Innenentwicklung

Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den

Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden. Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden. (vgl. LEP 3.1.1 G)

In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen (vgl. LEP 3.2 Z).

Die Siedlungsentwicklung soll flächensparend erfolgen (vgl. RP14 BII 1.2 G).

Bei der Siedlungsentwicklung sind die Möglichkeiten der Innenentwicklung, d.h. Flächen innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile und die im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen vorrangig zu nutzen. Eine darüberhinausgehende Entwicklung ist nur zulässig, wenn auf diese Potentiale nicht zurückgegriffen werden kann (vgl. RP14 BII 4.1 Z). Das Planungsgebiet stellt als Gewerbebrache eine bereits versiegelte Fläche dar und liegt zu-dem in zentraler Lage. Dies ist im Zuge der Innenentwicklung und des Flächensparens grundsätzlich zu begrüßen.

Der Bedarfsnachweis ist in den vorliegenden Unterlagen zunächst plausibel dargestellt. Laut Planungsunterlagen prognostiziert der Demografiespiegel (Landesamt für Statistik) bis zum Jahr 2039 einen Zuwachs von ca. 600 Personen. Dies entspricht bei einer durchschnittlichen Belegung von 2,3 Personen je Haushalt einem Wohnungsbedarf von rund 260 Wohnungen. Bei einer durchschnittlichen Wohnungsdichte von 30 WE/ha beträgt der Wohnungsbedarf ca. 8,6 ha.

Hinsichtlich der Erfordernisse zum Flächensparen ist es zu begrüßen, dass verdichtete Siedlungsformen in den Planungen Berücksichtigung finden.

#### Baudenkmäler und Schutzgebiete

Die heimischen Bau- und Kulturdenkmäler sollen in ihrer historischen und regionalen Vielfalt geschützt und erhalten werden. Historische Innenstädte und Ortskerne sollen unter Wahrung ihrer denkmalwürdigen oder ortsbildprägenden Baukultur erhalten, erneuert und weiterentwickelt werden. (LEP 8.4.1 G)

Im Umfeld des Planungsgebietes bzw. innerhalb des Planungsgebietes liegen einzelne Baudenkmäler, ein Bodendenkmal, Naturdenkmäler sowie das Landschaftsschutzgebiet „Amperauen mit Hebertshäuser Moos und Inhäuser Moos“ an. Wir verweisen an dieser Stelle an die zuständigen Fachbehörden.

Die denkmalgerechte Nachnutzung und Freistellung der Baudenkmäler in Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege wird begrüßt.

#### Mobilität

Die Ausweisung neuer Siedlungsflächen soll vorhandene oder zu schaffende Anschlüsse an das öffentliche Verkehrsnetz berücksichtigen (vgl. LEP 3.1.2 G).

Das Radwegenetz soll erhalten sowie unter Einbeziehung vorhandener Verkehrsinfrastruktur bedarfsgerecht ausgebaut und ergänzt werden. Der Alltagsradverkehr im überörtlichen Netz soll möglichst auf baulich getrennten Radwegen geführt werden (vgl. LEP 4.4 G).

Bei der Siedlungsentwicklung sind die infrastrukturellen Erforderlichkeiten und die verkehrliche Erreichbarkeit, möglichst im öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV), zu beachten (vgl. RP14 BII 1.7 Z).

Verkehrliche Erreichbarkeit, möglichst im ÖPNV, ist Grundvoraussetzung für die weitere Siedlungsentwicklung (vgl. RP14 BII 3.1 Z).

Die Nutzung bestehender Flächenpotentiale für eine stärkere Siedlungsentwicklung ist vorrangig auf zu Fuß oder mit dem Rad erreichbare Haltepunkte des Schienenpersonennahverkehrs (SPNV), bei angemessen verdichteter Bebauung, zu konzentrieren (vgl. RP14 BII 3.2 Z).

Die Infrastruktur zur Förderung von Elektromobilität und CarSharing, Pendlerparkplätze und Mobilitätsstationen sind zu errichten und auszubauen (vgl. RP14 BII 3.5 Z).

Die verkehrliche Erreichbarkeit, insbesondere im ÖPNV, als Grundvoraussetzung für weitere Siedlungsentwicklung ist u.a. durch eine nahegelegene Bushaltestelle (Haimhausen, Schloss in ca. 150 m Entfernung) gegeben. Des Weiteren sind Car Sharing Stellplätze geplant. Die Planung einer Fußgänger- und Radfahrerachse wird begrüßt.

#### Klimaschutz

Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch - die Reduzierung des Energieverbrauchs mittels einer integrierten Siedlungs- und Mobilitätsentwicklung und die verstärkte Erschließung, Nutzung und Speicherung erneuerbarer Energien und nachwachsender Rohstoffe sowie von Sekundärrohstoffen (vgl. LEP 1.3.1 G).

Erneuerbare Energien sind dezentral in allen Teilräumen verstärkt zu erschließen und zu nutzen. (LEP 6.2.1 Z)

Die angestrebten Festsetzungen zum Klimaschutz wie Baumpflanzungen, Vorgaben für die Begrünung, wasserdurchlässige Beläge, Vorgaben zur Nutzung von Dächer-PV und die Nutzung vorhandener Infrastruktur sind im Hinblick auf o.g. Grundsätze zum Klimaschutz zu begrüßen.

#### **Ergebnis**

Die Planung steht den Erfordernissen der Raumordnung grundsätzlich nicht entgegen. Sofern eine Anzahl von 50 Wohneinheiten überschritten wird, bitten wir um die Berücksichtigung des o.g. Grundsatzes zum preisgedämpften Wohnungsbau.

Hinweise:

Wir bitten mit Blick auf die Aktualisierung unseres Raumordnungskatasters um entsprechende Mitteilung, sobald der Flächennutzungsplan bezüglich der verfahrensgegenständlichen Änderung angepasst/berichtigt wird (vgl. Art. 30, 31 BayLplG).

**Abwägung:**

Mit dem Vorhabenträger sind die Möglichkeiten der Umsetzung des Grundsatzes zum preisgedämpften Wohnungsbau abzustimmen. Hierbei können die Kriterien des gemeindlichen Baulandmodells angewendet werden und beispielsweise ein Benennungsrecht durch die Gemeinde für bestimmte mietpreisreduzierte Wohnungen vereinbart werden. Die Details sind im Durchführungsvertrag zu regeln.

**Beschluss Nr. 1:**

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss empfiehlt dem Gemeinderat folgende Beschlussfassung:

„Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme der Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanungsbehörde vom 18.09.2025 zur Kenntnis und macht sich die Abwägung zu eigen. Mit dem Vorhabenträger sind die Möglichkeiten der Umsetzung des Grundsatzes zum preisgedämpften Wohnungsbau abzustimmen. Die Ergebnisse sind im Durchführungsvertrag zu vereinbaren.

Änderung in der Bauleitplanung ergeben sich daraus nicht. „

**Abstimmungsergebnis:** 7 : 0 (angenommen)

Die Übereinstimmung vorstehenden Auszuges mit dem Sitzungsprotokoll der Bau-, Planungs- und Umweltausschusssitzung wird hiermit beglaubigt.

Haimhausen, den 02.12.2025

  
Elfriede Lechner



# B e s c h l u s s

## Bau-, Planungs- und Umweltausschusssitzung vom 18.11.2025

### Öffentliche Sitzung

Zahl der geladenen Mitglieder: 7

Zahl der Anwesenden: 7

Entschuldigt: 1

Nicht entschuldigt: 0

### TOP 3

#### Bauleitplanung "Alte Schlossbrauerei" (Vorberatung)

#### TOP 3.1

#### Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Alte Schlossbrauerei"

#### TOP 3.1.1

#### Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB

#### TOP 3.1.1.5

#### Landratsamt Dachau, Stellungnahme vom 18.09.2025

### Sachverhalt:

Anbei erhalten Sie die Stellungnahmen des Landratsamtes Dachau als Träger öffentlicher Belange zum o.g. vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Die Stellungnahmen sind gegliedert in Einwendungen, die im Regelfall aufgrund gesetzlicher Regelungen in der Abwägung nicht überwunden werden können, sowie in Hinweise, fachliche Informationen und Empfehlungen, die der Abwägung durch das jeweilige Gemeindegremium zugänglich sind. Zweck der Stellungnahmen ist es, der Gemeinde die notwendigen Informationen für eine den gesetzlichen Anforderungen (§ 1 Abs. 7 BauGB) entsprechende Abwägung zu verschaffen. Damit soll ein effektives und effizientes Planungsverfahren gewährleistet werden, eventuell vorhandene fachliche Mängel abgestellt und ein sachgerechtes und optimales Planungsergebnis gesichert werden. Sinn der Stellungnahmen ist die Beratung der Gemeinden. So soll zu einer guten Planung beigetragen werden, welche ggf. auch einer rechtlichen Überprüfung besser standhält. Damit wird auch erreicht, dass die Regelungen im Interesse der Bürger, insbesondere der Bauherren und Planer, eindeutiger formuliert sind.

Wir möchten darüber hinaus darauf hinweisen, dass bei Unklarheiten oder weiterem Beratungsbedarf alle Fachabteilungen des Landratsamtes gerne zu Verfügung stehen.

### Beschluss Nr. 1:

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss empfiehlt dem Gemeinderat folgende Beschlussfassung:

„Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme des Landratsamtes Dachau vom 18.09.2025 zur Kenntnis. Hieraus ergeben sich keine Änderungen in der Planung.“

**Abstimmungsergebnis:** 7 : 0 (angenommen)

Die Übereinstimmung vorstehenden Auszuges mit dem Sitzungsprotokoll der Bau-, Planungs- und Umweltausschusssitzung wird hiermit beglaubigt.

Haimhausen, den 02.12.2025

  
Elfriede Lechner



# B e s c h l u s s

## Bau-, Planungs- und Umweltausschusssitzung vom 18.11.2025

### Öffentliche Sitzung

Zahl der geladenen Mitglieder: 7

Zahl der Anwesenden: 7

Entschuldigt: 1

Nicht entschuldigt: 0

### TOP 3.1

#### Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Alte Schlossbrauerei"

#### TOP 3.1.1

#### Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB

#### TOP 3.1.1.5

#### Landratsamt Dachau, Stellungnahme vom 18.09.2025

#### TOP 3.1.1.5.1

#### Fachbereich Rechtliche Belange, Stellungnahme vom 25.08.2025

### Sachverhalt:

Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, sollte in der Präambel § 12 BauGB ergänzt werden. Es wird darauf hingewiesen, dass das BauGB (§ 9 Abs. 3) i.V.m. der BauNVO (§ 16 Abs. 5) die Möglichkeit bietet, das Maß der Nutzung für übereinander liegende Geschosse, Ebenen oder Teile baulicher Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche unterschiedlich festzusetzen. Es wird deshalb angeregt zu überlegen, ob für die geplante Tiefgarage eine GRZ von 0,9 festgesetzt wird. Das Maß der baulichen Nutzung oberhalb der Geländeoberfläche könnte bei 0,4 bleiben mit einer geringeren Überschreitungsmöglichkeit bis z.B. 0,6.

### Abwägung:

Die Präambel ist wie vorgeschlagen zu ergänzen.

Die Festsetzung zur GRZ wird wie vom Landratsamt vorgeschlagen angepasst.

### Beschluss Nr. 1:

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss empfiehlt dem Gemeinderat folgende Beschlussfassung.

„Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme des Landratsamtes Dachau, Fachbereich Rechtliche Belange vom 25.08.2025 zur Kenntnis und macht sich die Abwägung zu eigen. Die Planung wird entsprechend angepasst.“

**Abstimmungsergebnis:** 7 : 0 (angenommen)

Die Übereinstimmung vorstehenden Auszuges mit dem Sitzungsprotokoll der Bau-, Planungs- und Umweltausschusssitzung wird hiermit beglaubigt.

Haimhausen, den 02.12.2025

  
Elfriede Lechner



# B e s c h l u s s

## Bau-, Planungs- und Umweltausschusssitzung vom 18.11.2025

### Öffentliche Sitzung

Zahl der geladenen Mitglieder: 7

Zahl der Anwesenden: 7

Entschuldigt: 1

Nicht entschuldigt: 0

### TOP 3.1

#### Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Alte Schlossbrauerei"

#### TOP 3.1.1

#### Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB

#### TOP 3.1.1.5

#### Landratsamt Dachau, Stellungnahme vom 18.09.2025

#### TOP 3.1.1.5.2

#### Fachbereich Untere Denkmalschutzbehörde, Stellungnahme vom 17.09.2025

### Sachverhalt:

#### Allgemeine Hinweise:

Die vorliegende Planung wird sich auf die im Planungsgebiet (und die darüber hinaus) befindlichen Bau- und Bodendenkmäler auswirken. Soweit noch nicht geschehen, ist das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege am Verfahren zu beteiligen. Den uns bislang noch nicht vorliegenden Aussagen des Landesamtes für Denkmalpflege wird die Bedeutung umweltrelevanter Informationen zukommen.

Ein textliches Exemplar des VEP zum Umgang mit dem Denkmalbestand war aus den vorgelegten Unterlagen nicht ersichtlich; eine entsprechende Nachreichung im weiteren Verfahrensablauf wird angeregt.

#### Zur textlichen Begründung:

Die Aus- und Wechselwirkungen der vorliegenden Planung auf die benachbarten einzelnen Baudenkmäler, sowie auf das darin befindliche Bodendenkmal (als Kultur- und Sachgüter), sollten - auch bei Verzicht auf eine Umweltprüfung- noch eingehender betrachtet und erläutert werden.

#### Zur Planzeichnung mit textlichen Erläuterungen:

Eine planmäßige Darstellung des eingetragenen Bodendenkmals wird vermisst. Ohne einer Stellungnahme des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege vorgreifen zu wollen, greift der Hinweis zum Bodendenkmalschutz vorliegend zu kurz. Aufgrund umfangreicher Abbruch-, Erd- und Grabungsarbeiten, u.a. zur Errichtung einer groß dimensionierten Tiefgarage, aber auch zur evtl. Altlastensanierung, werden vorliegend voraussichtlich archäologische Anforderungen im Rahmen eines bodendenkmalschutzrechtlichen Erlaubnisverfahrens zu stellen sein.

Es wird -abhängig von den Anforderungen des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege- angeregt, einen Hinweis auf die Erlaubnispflicht nach Art. 7 BayDSchG aufzunehmen.

### **Abwägung:**

Die Begründung enthält Aussagen zur Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes. Hinsichtlich der erforderlichen Anpassung des Konzeptes verweist der Gemeinderat auf seinen Beschluss zur Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege. Soweit aufgrund dieser Abstimmung erforderlich, ist die Begründung anzupassen.

Die Anforderungen der Bodendenkmalpflege konnten vom Landesamt für Denkmalpflege noch nicht formuliert werden. Sobald hierzu eine Abstimmung erfolgt ist, ist die Begründung soweit erforderlich anzupassen. Eine Darstellung des Bodendenkmals im Planteil hält die Gemeinde nicht für erforderlich, da sich das Bodendenkmal über den gesamten Geltungsbereich erstreckt. Hierzu ist aber ein textlicher Hinweis zu ergänzen. Die Ausdehnung ist in der Begründung dargestellt, ein textlicher Hinweis auf ein Bodendenkmalpflegerisches Erlaubnisverfahren ist ausreichend, zumal die Planung ohnehin einer umfassenden Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde erforderlich macht.

### **Beschluss Nr. 1:**

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss empfiehlt dem Gemeinderat folgende Beschlussfassung:

„Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme des Landratsamtes Dachau, Fachbereich Untere Denkmalschutzbehörde vom 17.09.2025 zur Kenntnis und macht sich die Abwägung zu eigen. Die Planung wird entsprechend angepasst.“

**Abstimmungsergebnis: 7 : 0 (angenommen)**

Die Übereinstimmung vorstehenden Auszuges mit dem Sitzungsprotokoll der Bau-, Planungs- und Umweltausschusssitzung wird hiermit beglaubigt.

Haimhausen, den 02.12.2025

  
Elfriede Lechner



## B e s c h l u s s

### Bau-, Planungs- und Umweltausschusssitzung vom 18.11.2025

#### Öffentliche Sitzung

Zahl der geladenen Mitglieder: 7

Zahl der Anwesenden: 7

Entschuldigt: 1

Nicht entschuldigt: 0

#### TOP 3.1

#### Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Alte Schlossbrauerei"

#### TOP 3.1.1

#### Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB

#### TOP 3.1.1.5

#### Landratsamt Dachau, Stellungnahme vom 18.09.2025

#### TOP 3.1.1.5.3

#### Fachbereich Untere Naturschutzbehörde, Stellungnahme vom 14.02.2025

#### Sachverhalt:

Zum aktuellen Zeitpunkt ist eine abschließende naturschutzfachliche Stellungnahme noch nicht möglich, da der Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung derzeit noch in Bearbeitung ist und die bereits vorliegenden Planunterlagen somit zum nächsten Verfahrensschritt ergänzen wird. Auf Grundlage der bereits vorliegenden Unterlagen bestehen zum jetzigen Zeitpunkt keine Anregungen oder Anmerkungen.

#### Abwägung:

Die Ergebnisse der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung sind in die Planung einzuarbeiten.

#### Beschluss Nr. 1:

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss empfiehlt dem Gemeinderat folgende Beschlussfassung:

„Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme des Landratsamtes Dachau, Fachbereich Untere Naturschutzbehörde vom 14.02.2025 zur Kenntnis und macht sich die Abwägung zu eigen. Die Planung wird entsprechend angepasst.“

**Abstimmungsergebnis:** 7 : 0 (angenommen)

Die Übereinstimmung vorstehenden Auszuges mit dem Sitzungsprotokoll der Bau-, Planungs- und Umweltausschusssitzung wird hiermit beglaubigt.

Haimhausen, den 02.12.2025

  
Elfriede Lechner



## B e s c h l u s s

### Bau-, Planungs- und Umweltausschusssitzung vom 18.11.2025

#### Öffentliche Sitzung

Zahl der geladenen Mitglieder: 7

Zahl der Anwesenden: 7

Entschuldigt: 1

Nicht entschuldigt: 0

#### TOP 3.1

#### Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Alte Schlossbrauerei"

#### TOP 3.1.1

#### Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB

#### TOP 3.1.1.5

#### Landratsamt Dachau, Stellungnahme vom 18.09.2025

#### TOP 3.1.1.5.4

#### Fachbereich Umweltrecht, Stellungnahme vom 14.02.2025

#### Sachverhalt:

Bodenschutz

Den von der Gemeinde Haimhausen zur Verfügung gestellten Unterlagen konnte entnommen werden, dass das Gelände durch das Grundlabor München untersucht worden ist. Laut Gutachten vom 10.04.2019 wurde im Zuge von Geländearbeiten künstlich aufgefüllte Böden lokal bis in Tiefen von 5,9 m festgestellt.

Die Flurnummern 130, 130/2 und 131 der Gemarkung Haimhausen waren bislang im Altlastenkataster des Landratsamtes Dachau nicht erfasst. Die Fachbehörden Wasserwirtschaftsamt München, Gesundheitsamt und Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten wurden gebeten, zum Gutachten aus bodenschutzrechtlicher Sicht fachlich Stellung zu nehmen mit folgenden Ergebnissen:

#### Wirkungspfad Boden - Mensch

Im Gutachten des Grundbaulabors München GmbH vom 10.04.2019 beauftragt am 13.12.2018 durch XXXX wurde von einer baulichen Nutzung ohne genauere Planung, nicht unterkellerten Gebäuden bzw. Gebäuden mit einfacher Unterkellerung ausgegangen. Die Gründungstiefe würde zwischen 1,0 m bis 4,0 m unter Gründungstiefe liegen. Zur Begutachtung wurden die Fl.-Nrn. 130, 130/2 und 131 zugrunde gelegt. Unter Punkt 6 (Seite 26) des Gutachtens wurde die Altlastensituation beschrieben. Es ist künstlich aufgefülltes Bodenmaterial bis zu einer Tiefe von 5,9 m festgestellt worden. Entsprechend dieses Baugrundgutachtens sollen die aufgefüllten Böden im Zuge des Aushubs vollständig entnommen, separiert und in Haufwerken aufgehaldet werden. Im Zuge einer Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses der Gemeinde Haimhausen vom 06.08.2025 wurde ein vorhabenbezogener Bebauungsplan „Alte Schlossbrauerei“ öffentlich

gemacht. Der geplanten Nutzung als allgemeines Wohngebiet sind die Fl.-Nrn. 130/3 und 130/8 bisher nach bodenschutzrechtlichen Kriterien nicht untersucht. Um dem Wirkungspfad Boden-Mensch nach dem Bundes-Bodenschutzgesetz gerecht zu werden, sind Bodenuntersuchungen durch ein fachkundiges Sachverständigenbüro nach den Vorgaben der Anlage 2 Prüf- und Maßnahmenwerte Tabelle 4 und 5 sowie Anlage 3 der Untersuchungsverfahren nach Tabelle 3 bis 5 bis zu einer Tiefe von 0,30 m durchzuführen. Alternativ könnte durch einen Abtrag des Oberbodens bis 0,30 m im gesamten Areal auf weitere Bodenuntersuchungen verzichtet werden.

Das abgetragene Bodenmaterial ist auf schädliche Verunreinigungen zu untersuchen und nach organoleptischen Kriterien zu separieren sowie im Baugebiet auf Haufwerke zu setzen. Eine analytische Beprobung des Materials ist zur abfallrechtlichen Deklaration durchzuführen. Entsprechend der abfallrechtlichen Einstufung ist das Aushubmaterial einer ordnungsgemäßen Verwertung und Entsorgung der derzeit geltenden Gesetze (Ersatzbaustoffverordnung) und Richtlinien in Deutschland bzw. in Bayern zuzuführen. Die Einzelheiten können dem beigefügten Schreiben des Gesundheitsamtes Dachau vom 21.08.2025 entnommen werden.

#### Wirkungspfad Boden – Grundwasser

##### Altlasten und Bodenschutz – Altlasten und schädliche Bodenveränderungen – Vorsorgender Bodenschutz

Das vorliegende Gelände ist nicht im Altlastenkataster erfasst. Jedoch befindet sich nordwestlich eine eingetragene Altlastenfläche. Im Rahmen des Baugrundgutachtens, durchgeführt von der Grundbaulabor GmbH am 10.04.2019, wurde u. a. die Altlastensituation vor Ort geprüft. Die genauen Ergebnisse können dem Gutachten entnommen werden. Zusammenfassend zeigt sich, dass auf dem Gelände bis zu einer Tiefe von ca. 5,0 m Auffüllungen vorzufinden sind. Diese sind teils stark mit Mineralölkohlenwasserstoffe -MKW- (bis 830 mg/kg), Polyzyklische Aromatische Kohlenwasserstoffe -PAK- (bis 112 mg/kg), Arsen (29 mg/kg), Quecksilber (bis 0,17 mg/kg) und anderen Schadstoffen belastet. Der Grundwasserstand liegt bei ca. 4,0 – 5,0 m u. GOK. Das Grundstück befindet sich im hydrogeologischen Einflussbereich des südöstlich gelegenen Mühlbaches (Gewässer 3. Ordnung). Entsprechend korrespondiert das Grundwasser voraussichtlich mit der Wasserführung des Gewässers. Der kf-Wert wurde nach KAUBISCH zwischen 10-4 und 10-7 ermittelt. Entsprechend ist der Boden als durchlässig einzustufen. Angaben zur Verunreinigung des Grundwassers liegen dem Wasserwirtschaftsamt München nicht vor, daher werden für die Bewertung die Hilfwerte verwendet. Da Schadstoffgehalte über den Hilfwerten (KB 3,4,7 und 9) nachgewiesen wurden, kann nach LfU M 3.8/1 eine Überschreitung der Prüfwerte am maßgeblichen Ort der Beurteilung nicht ausgeschlossen werden.

##### Niederschlagswasser

Dem Bebauungsplan liegt kein Entwässerungskonzept bei. Vor Satzung muss das Konzept mit dem WWA München abgestimmt werden. Dies gilt insbesondere wegen der oben genannten Altlastenverdachtsflächen. Es darf keinesfalls über Altlasten versickert werden, siehe hierzu auch die Ausführungen der Stellungnahme des WWA vom 04.09.2025. Wegen der

Überschreitung der Hilfswerte muss die Fläche in ABuDIS erfasst werden. Das Wasserwirtschaftsamt schließt sich der Aussage des Bodengutachters an, dass im Zuge des Aushubes bzw. der Baumaßnahme die künstlich aufgefüllten Böden vollständig auszuheben und fachgerecht zu entsorgen sind. Weitere Maßnahmen in Bezug auf den Wirkungspfad Boden-Grundwasser können erst nach Vorliegen von Grundwasseruntersuchungen getroffen werden. Die Untersuchungen sind im Rahmen der Altlastenbearbeitung mit dem WWA München abzustimmen. Die Einzelheiten können dem beigefügten Schreiben des Wasserwirtschaftsamtes vom 04.09.2025 entnommen werden.

#### Boden-Nutzpflanze für gärtnerische Kulturen und Gärten

Der Gemeinderat der Gemeinde Haimhausen hat in seiner Sitzung am 12.12.2024 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Alte Schlossbrauerei“ beschlossen. Laut Entwurf der Begründung zum Bebauungsplan soll im Bereich der Fl.-Nrn. 130/0, 130/3, 130/8, 131/0, 131/1 und 131/7 jeweils der Gemarkung Haimhausen, einem derzeit brachliegenden Gelände der früheren Schlossbrauerei in Haimhausen, im Zuge einer Konversion wohnbauliche und gewerbliche Nutzung (u.a. Cafè, Büros) entstehen. Bei Geländearbeiten durch das Grundbaulabor München wurden im Bereich der Fl.-Nrn. 130/0, 130/2 und 131/0 künstlich aufgefüllte Böden mit teils erhöhten Schadstoffgehalten lokal bis in Tiefen von bis 5,9 m unter GOK festgestellt. Die o.g. Fl.-Nrn. sind im Altlastenkataster nicht erfasst. Im nordwestlichen Bereich der Brauerei befindet sich eine eingetragene Altlastenfläche mit der Kataster-Nr. 17400780 ABuDIS. Grundsätzlich ist hinsichtlich der Betroffenheit des Wirkungspfades Boden-Nutzpflanze (Nutzgarten) die aktuelle, die planungsrechtlich zulässige und die geplante Nutzung bezogen auf einen (möglichen) Anbau von Nutzpflanzen zu betrachten. Aufgrund der geplanten Wohnbebauung, damit dem möglichen Anbau von Nutzpflanzen, ist der Wirkungspfad Boden-Nutzpflanze somit betroffen. Auf dem Gelände ist aber davon auszugehen, dass durch die geplante Bebauung erhebliche Bodenbewegungen stattfinden, so dass Untersuchungen aus Sicht des Wirkungspfades Boden-Nutzpflanze auch deshalb wenig zielführend eingeschätzt werden. Dem geplanten Vorgehen im Rahmen einer fachtechnischen Aushubüberwachung die künstlichen Auffüllböden vollständig zu entnehmen und verunreinigtes Bodenmaterial ordnungsgemäß zu entsorgen wird somit grundsätzlich zugestimmt. Nachfolgende Vorgaben sind dabei aus Sicht des Wirkungspfades Boden-Nutzpflanze zu berücksichtigen: Letztlich muss für den Wirkungspfad Boden-Nutzpflanze in den unversiegelten Bereichen mit potenziell möglichem Anbau von Nutzpflanzen nach der Bebauung und Fertigstellung der Freiflächen nachgewiesen werden, dass im Bereich von 0-60 cm unter der dann fertigen Geländeoberkante unbelastetes Bodenmaterial vorliegt.

Verbleibt Bodenmaterial in diesen 60 cm, so ist die Einhaltung der Prüf- bzw. Maßnahmenwerte nach Anlage 2, Tabelle 6 der Bundesbodenschutzverordnung -BBodSchV- nF (neue Fassung) nachzuweisen, wobei hier bei Bedarf der Umfang der zu betrachtenden Schadstoffparameter zu erweitern wäre, falls entsprechende Erkenntnisse vorliegen sollten. Bei Aufbringung von externem Material muss nach § 7 Abs. 3 BBodSchV nF für die Herstellung einer neuen durchwurzelbaren Bodenschicht das Bodenmaterial 70 Prozent der Vorsorgewerte einhalten. Bis zu einer Aufbringungsmächtigkeit von max. 20 cm ist die Einhaltung der

Vorsorgewerte (d.h. 100 Prozent) ausreichend. Die Einzelheiten können dem beiliegenden Schreiben des ALEF Augsburg vom 26.08.2025 entnommen werden.

#### Zusammenfassung:

Es ist sicherzustellen, dass bodenschutzrechtliche Belange der geplanten baulichen Nutzung nicht entgegenstehen. Bei dem geplanten Vorhaben sind die bodenschutzrechtlichen Vorgaben der Fachbehörden für die jeweiligen Wirkungspfade zu beachten und mit diesen abzustimmen. Nach Abschluss der Arbeiten ist dem Landratsamt Dachau, Sachgebiet 61, Bodenschutz der Abschlussbericht mit den entsprechenden Analyseergebnisse, Nachweise der Unbedenklichkeit des aufgetragenen Bodenmaterials und einer abschließenden Beurteilung der Wirkungspfade Boden – Grundwasser, Boden – Mensch und Boden – Nutzpflanze sowie einer Darstellung der ordnungsgemäßen und schadlosen Verwertungs- und Entsorgungswege unaufgefordert vorzulegen. Die Flurnummern 130, 130/2 und 131 der Gemarkung Haimhausen wurden im Altlastenkataster unter der Katasternummer 17400858 erfasst. Die Flächen sind im Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 5 BauGB als Altlastenflächen entsprechend zu kennzeichnen.

#### Wasserrecht

In der Begründung zum Bebauungsplan wird (als Kopie aus dem Baugrundgutachten Grundbaulabor von 2019) folgendes angeführt: 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 TRENORG in den Mühlbach geleitet werden. Die geplante Einleitung in den Mühlbach kann nur erfolgen, wenn die (vorrangige) Niederschlagswasserbeseitigung mit Versickerung nicht oder nicht ausreichend möglich ist. In der Planzeichnung des Bebauungsplanes ist unter den Hinweisen nur noch „Versickerung soweit die Bodenverhältnisse dies erlauben“ genannt. Die Planung der Niederschlagswasserbeseitigung sollte frühzeitig mit dem Wasserwirtschaftsamt München abgestimmt werden. Bei der Planung der Tiefgaragenzufahrt sollte diese so gestaltet werden, dass bei Starkregenereignissen die Tiefgarage nicht beeinträchtigt wird. Dies kann wohl erst im Rahmen der Detailplanung erfolgen, sollte aber ggf. bereits bei den Hinweisen „Gefahren durch Wasser“ ergänzt werden. Hinweis: Auf dem Gelände der ehemaligen Brauerei befindet sich ein stillgelegter unterirdischer Heizöltank (im beiliegenden Lageplan mit „1“ bezeichnet). Nach vorliegenden Unterlagen erfolgte eine mängelfreie Stilllegungsprüfung. Es wird empfohlen den Tank zeitnah auszubauen und zu entsorgen, damit er der Projektentwicklung nicht hinderlich ist.

#### **Abwägung:**

Im Rahmen der Bauleitplanung sind keine weitergehenden Untersuchungen zur Altlast erforderlich. Ein Entwässerungskonzept liegt zwischenzeitlich vor und wurde mit dem Wasserwirtschaftsamt besprochen.

Im Zuge der Aushubarbeiten sind die belasteten Böden auszubauen, zu beproben und anschließend fachrecht zu entsorgen, dies wird dem Vorhabenträger im Durchführungsvertrag aufgegeben. Dem Landratsamt ist nach Abschluss der geforderte Abschlussbericht vorzulegen.

Die belasteten Flächen sind im Bebauungsplan entsprechend zu kennzeichnen.

Das Konzept zur Niederschlagswasserbeseitigung ist mit dem Wasserwirtschaftsamt abzustimmen und in der Begründung zu erläutern.

Der Hinweis im Bebauungsplan ist entsprechend der Stellungnahme anzupassen, ein Hinweis zur Tiefgarageneinfahrt ist zu ergänzen.

Der Hinweis zum Ausbau des stillgelegten Tankes wird zur Kenntnis genommen und dem Vorhabenträger weitergeleitet.

### **Beschluss Nr. 1:**

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss empfiehlt dem Gemeinderat folgende Beschlussfassung:

„Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme des Landratsamtes Dachau, Fachbereich Umweltrecht, Stellungnahme vom 14.02.2025 einschließlich der beigefügten Anlagen

-Anlage 1: Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Augsburg vom 26.08.2025 (TOP 3.1.1.5.4.1)

-Anlage 2: Wasserwirtschaftsamt München vom 04.09.2025 (TOP 3.1.1.5.4.2)

-Anlage 3: Landratsamt Dachau – Gesundheitsamt – vom 21.08.2025 (TOP 3.1.1.5.4.3)

zur Kenntnis und macht sich die Abwägung zu eigen.

Die Planung wird entsprechend angepasst.“

**Abstimmungsergebnis:** 7 : 0 (angenommen)

Die Übereinstimmung vorstehenden Auszuges mit dem Sitzungsprotokoll der Bau-, Planungs- und Umweltausschusssitzung wird hiermit beglaubigt.

Haimhausen, den 02.12.2025

  
Elfriede Lechner



## B e s c h l u s s

### Bau-, Planungs- und Umweltausschusssitzung vom 18.11.2025

#### Öffentliche Sitzung

Zahl der geladenen Mitglieder: 7

Zahl der Anwesenden: 7

Entschuldigt: 1

Nicht entschuldigt: 0

---

#### **TOP 3.1.1**

**Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB**

#### **TOP 3.1.1.5**

**Landratsamt Dachau, Stellungnahme vom 18.09.2025**

#### **TOP 3.1.1.5.4**

**Fachbereich Umweltrecht, Stellungnahme vom 14.02.2025**

#### **TOP 3.1.1.5.4.1**

**Anlage 1: Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Augsburg, Stellungnahme vom 26.08.2025**

---

#### **Sachverhalt:**

Bezugnehmend auf Ihre E-Mail-Anfrage vom 21.08.2025 nimmt die Abteilung Gartenbau des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Augsburg im Bauleitplanverfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Alte Schlossbrauerei“ der Gemeinde Haimhausen hinsichtlich des Wirkungspfades Boden-Nutzpflanze für gärtnerische Kulturen und Gärten wie folgt Stellung:

#### **Sachverhalt:**

Der Gemeinderat der Gemeinde Haimhausen hat in seiner Sitzung am 12.12.2024 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Alte Schlossbrauerei“ beschlossen. Laut Entwurf der Begründung zum Bebauungsplan soll im Bereich der Fl.-Nrn. 130/0, 130/3, 130/8, 131/0, 131/1 und 1/7 jeweils der Gemarkung Haimhausen, einem derzeit brachliegenden Gelände der früheren Schlossbrauerei in Haimhausen, im Zuge einer Konversion überwiegend Wohnbebauung, in Teilen aber auch eine gemischte wohnbauliche und gewerbliche Nutzung (u.a. Cafè, Büros) entstehen.

Bei Geländearbeiten durch das Grundbaulabor München wurden im Bereich der FINrn. 130/0, 130/2 und 131/0 künstlich aufgefüllte Böden mit teils erhöhten Schadstoffgehalten lokal bis in Tiefen von bis 5,9 m unter GOK festgestellt.

Die o.g. FINrn. sind im Altlastenkataster nicht erfasst. Im nordwestlichen Bereich der Brauerei befindet sich eine eingetragene Altlastenfläche mit der Kataster-Nr. 17400780 ABuDIS.

#### **Bewertung:**

Grundsätzlich ist hinsichtlich der Betroffenheit des Wirkungspfades Boden-Nutzpflanze (Nutzgarten) die aktuelle, die planungsrechtlich zulässige und die geplante Nutzung bezogen auf einen (möglichen) Anbau von Nutzpflanzen zu betrachten. Aufgrund der geplanten Wohnbebauung, damit dem möglichen Anbau von Nutzpflanzen, ist der Wirkungspfad Boden-Nutzpflanze somit betroffen.

Auf dem Gelände ist aber davon auszugehen, dass durch die geplante Bebauung erhebliche Bodenbewegungen stattfinden, so dass Untersuchungen aus Sicht des Wirkungspfades Boden-Nutzpflanze auch deshalb wenig zielführend eingeschätzt werden.

### **Weiteres Vorgehen:**

Dem geplanten Vorgehen im Rahmen einer fachtechnischen Aushubüberwachung die künstlichen Auffüllböden vollständig zu entnehmen und verunreinigtes Bodenmaterial ordnungsgemäß zu entsorgen wird somit grundsätzlich zugestimmt.

Nachfolgende Vorgaben sind dabei aus Sicht des Wirkungspfades Boden-Nutzpflanze zu berücksichtigen: Letztlich muss für den Wirkungspfad Boden-Nutzpflanze in den unversiegelten Bereichen mit potenziell möglichem Anbau von Nutzpflanzen nach der Bebauung und Fertigstellung der Freiflächen nachgewiesen werden, dass im Bereich von 0-60 cm unter der dann fertigen Geländeoberkante unbelastetes Bodenmaterial vorliegt.

Verbleibt Bodenmaterial in diesen 60 cm, so ist die Einhaltung der Prüf- bzw. Maßnahmenwerte nach Anlage 2, Tabelle 6 der BBodSchV nF (neue Fassung) nachzuweisen, wobei hier bei Bedarf der Umfang der zu betrachtenden Schadstoffparameter zu erweitern wäre, falls entsprechende Erkenntnisse vorliegen sollten. Bei Aufbringung von externem Material muss nach § 7 Abs. 3 BBodSchV nF für die Herstellung einer neuen durchwurzelbaren Bodenschicht das Bodenmaterial 70 Prozent der Vorsorgewerte einhalten. Bis zu einer Aufbringungsmächtigkeit von max. 20 cm ist die Einhaltung der Vorsorgewerte (d.h. 100 Prozent) ausreichend.

### **Hinweis der Verwaltung:**

Aus Verwaltungsgründen und zur Vermeidung von Wiederholungen wurde die Stellungnahme bereits unter Punkt 3.1.1.5.4 (Stellungnahme Landratsamt Dachau, Fachbereich Umweltrecht) behandelt.

Auf die dortige Abwägung und Beschlussfassung wird verwiesen. Eine Beschlussfassung ist hier somit nicht erforderlich.

Die Übereinstimmung vorstehenden Auszuges mit dem Sitzungsprotokoll der Bau-, Planungs- und Umweltausschusssitzung wird hiermit beglaubigt.

Haimhausen, den 02.12.2025

  
Elfriede Lechner



# B e s c h l u s s

## Bau-, Planungs- und Umweltausschusssitzung vom 18.11.2025

### Öffentliche Sitzung

Zahl der geladenen Mitglieder: 7

Zahl der Anwesenden: 7

Entschuldigt: 1

Nicht entschuldigt: 0

#### TOP 3.1.1

**Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB**

#### TOP 3.1.1.5

**Landratsamt Dachau, Stellungnahme vom 18.09.2025**

#### TOP 3.1.1.5.4

**Fachbereich Umweltrecht, Stellungnahme vom 14.02.2025**

#### TOP 3.1.1.5.4.2

**Anlage 2: Wasserwirtschaftsamt München, Stellungnahme vom 04.09.2025**

### Sachverhalt:

Zu genanntem Vorgang nimmt das Wasserwirtschaftsamt München wie folgt Stellung:

#### 1. Sachverhalt

Mit dem Vorhaben soll die Baurechtschaffung durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan auf dem ehemaligen Gelände der Schlossbrauerei Haimhausen realisiert werden.

Das geplante Baufeld liegt auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 130, Gemarkung Haimhausen, Gemeinde Heimhausen.

Westlich und südlich grenzt das LSG „Amperauen mit Hebertshäuser Moos und Inhäuser Moos“ an das Grundstück.

#### 2. Wasserwirtschaftliche Prüfung

#### Altlasten und Bodenschutz - Altlasten und schädliche Bodenveränderungen - Vorsorgender Bodenschutz

Das vorliegende Gelände ist nicht im Altlastenkataster erfasst. Jedoch befindet sich nordwestlich eine eingetragene Altlastenfläche. Im Rahmen des Baugrundgutachtens, durchgeführt von der Grundbaulabor GmbH am 10.04.2019, wurde u. a. die Altlastensituation vor Ort geprüft. Die genauen Ergebnisse können dem Gutachten entnommen werden. Zusammenfassend zeigt sich, dass auf dem Gelände bis zu einer Tiefe von ca. 5,0 m Auffüllungen vorzufinden sind. Diese sind teils stark mit MKW (bis 830 mg/kg), PAK (bis 112 mg/kg), Arsen (29 mg/kg), Quecksilber (bis 0,17 mg/kg) und anderen Schadstoffen belastet.

Der Grundwasserstand liegt bei ca. 4,0 – 5,0 m u. GOK. Das Grundstück befindet sich im hydrogeologischen Einflussbereich des südöstlich gelegenen Mühlbaches (Gewässer 3. Ordnung). Entsprechend korrespondiert das Grundwasser voraussichtlich mit der Wasserführung des Gewässers.

Der kf-Wert wurde nach KAUBISCH zwischen 10-4 und 10-7 ermittelt. Entsprechend ist der Boden als durchlässig einzustufen.

Angaben zur Verunreinigung des Grundwassers liegen uns nicht vor, daher werden für die Bewertung die Hilfswerte verwendet.

Da Schadstoffgehalte über den Hilfswerten (KB 3,4,7 und 9) nachgewiesen wurden, kann nach LfU M 3.8/1 eine Überschreitung der Prüfwerte am maßgeblichen Ort der Beurteilung nicht ausgeschlossen werden.

### Niederschlagswasser

Dem Bebauungsplan liegt kein Entwässerungskonzept bei. Vor Satzung muss das Konzept mit dem Wasserwirtschaftsamt München abgestimmt werden. Dies gilt insbesondere wegen der oben genannten Altlastenverdachtsflächen. Es darf keinesfalls über Altlasten versickert werden.

### 3. Zusammenfassung

Wegen der Überschreitung der Hilfswerte muss die Fläche in ABuDIS erfasst werden.

Wir schließen uns der Aussage des Bodengutachters an, dass im Zuge des Aushubes bzw. der Baumaßnahme die künstlich aufgefüllten Böden vollständig auszuheben und fachgerecht zu entsorgen sind. Weitere Maßnahmen in Bezug auf den Wirkungspfad Boden-Grundwasser können erst nach Vorliegen von Grundwasseruntersuchungen getroffen werden. Die Untersuchungen sind im Rahmen der Altlastenbearbeitung mit dem Wasserwirtschaftsamt München abzustimmen.

### **Hinweis der Verwaltung:**

Aus Verwaltungsgründen und zur Vermeidung von Wiederholungen wurde die Stellungnahme bereits unter Punkt 3.1.1.5.4 (Stellungnahme Landratsamt Dachau, Fachbereich Umweltrecht) behandelt.

Auf die dortige Abwägung und Beschlussfassung wird verwiesen.

Eine Beschlussfassung ist hier somit nicht erforderlich.

Die Übereinstimmung vorstehenden Auszuges mit dem Sitzungsprotokoll der Bau-, Planungs- und Umweltausschusssitzung wird hiermit beglaubigt.

Haimhausen, den 02.12.2025

  
Elfriede Lechner



## **B e s c h l u s s**

### **Bau-, Planungs- und Umweltausschusssitzung vom 18.11.2025**

#### **Öffentliche Sitzung**

Zahl der geladenen Mitglieder: 7

Zahl der Anwesenden: 7

Entschuldigt: 1

Nicht entschuldigt: 0

---

#### **TOP 3.1.1**

**Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB**

#### **TOP 3.1.1.5**

**Landratsamt Dachau, Stellungnahme vom 18.09.2025**

#### **TOP 3.1.1.5.4**

**Fachbereich Umweltrecht, Stellungnahme vom 14.02.2025**

#### **TOP 3.1.1.5.4.3**

**Anlage 3: Landratsamt Dachau - Gesundheitsamt - , Stellungnahme vom 21.08.2025**

---

#### **Sachverhalt:**

Das Gesundheitsamt Dachau nimmt zum oben genannten Bauvorhaben „Alte Schlossbrauerei“ Fl.-Nrn.: 130, 130/3, 130/8 und 131 der Gemarkung Haimhausen folgend Stellung:

Im Gutachten des Grundbaulabors München GmbH vom 10.04.2019 beauftragt am 13.12.2018 durch XXX wurde von einer baulichen Nutzung ohne genauere Planung, nicht unterkellerten Gebäuden bzw. Gebäuden mit einfacher Unterkellerung ausgegangen. Die Gründungstiefe würde zwischen 1,0m bis 4,0 m unter Gründungstiefe liegen. Zur Begutachtung wurden die Fl.-Nrn. 130, 130/2 und 131 zugrunde gelegt.

Unter Punkt 6 (Seite 26) des Gutachtens wurde die Altlastensituation beschrieben. Es ist künstlich aufgefülltes Bodenmaterial bis zu einer Tiefe von 5,9 m festgestellt worden. Entsprechend dieses Baugrundgutachtens sollen die aufgefüllten Böden im Zuge des Aushubs vollständig entnommen, separiert und in Haufwerken aufgehaldet werden.

Im Zuge einer Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses der Gemeinde Haimhausen vom 06.08.2025 wurde ein vorhabenbezogener Bebauungsplan „Alte Schlossbrauerei“ öffentlich gemacht. Der geplanten Nutzung als allgemeines Wohngebiet sind die Fl.-Nrn. 130/3 und 130/8 bisher nach Bodenschutzrechtlichen Kriterien nicht untersucht.

Um den Wirkungspfad Boden-Mensch nach dem Bundes-Bodenschutzgesetz gerecht zu werden, sind Bodenuntersuchungen durch ein fachkundiges Sachverständigenbüro nach den Vorgaben der Anlage 2 Prüf- und Maßnahmewerte Tabelle 4 und 5 sowie Anlage 3 der

Untersuchungsverfahren nach Tabelle 3 bis 5 bis zu einer Tiefe von 0,30 m durchzuführen.

Alternativ könnte durch einen Abtrag des Oberbodens bis 0,30 m im gesamten Areal auf weitere Bodenuntersuchungen verzichtet werden.

Das abgetragene Bodenmaterial ist auf schädliche Verunreinigungen zu untersuchen und nach organoleptischen Kriterien zu separieren sowie im Baugebiet auf Haufwerke zu setzen. Eine analytische Beprobung des Materials ist zur abfallrechtlichen Deklaration durchzuführen. Entsprechend der abfallrechtlichen Einstufung ist das Aushubmaterial einer ordnungsgemäßen Verwertung und Entsorgung der derzeit geltenden Gesetze (Ersatzbaustoffverordnung) und Richtlinien in Deutschland bzw. in Bayern zuzuführen.

**Hinweis der Verwaltung:**

Aus Verwaltungsgründen und zur Vermeidung von Wiederholungen wurde die Stellungnahme bereits unter Punkt 3.1.1.5.4 (Stellungnahme Landratsamt Dachau, Fachbereich Umweltrecht) behandelt.

Auf die dortige Abwägung und Beschlussfassung wird verwiesen.

Eine Beschlussfassung ist hier somit nicht erforderlich.

Die Übereinstimmung vorstehenden Auszuges mit dem Sitzungsprotokoll der Bau-, Planungs- und Umweltausschusssitzung wird hiermit beglaubigt.

Haimhausen, den 02.12.2025

  
Elfriede Lechner



## B e s c h l u s s

### Bau-, Planungs- und Umweltausschusssitzung vom 18.11.2025

#### Öffentliche Sitzung

Zahl der geladenen Mitglieder: 7

Zahl der Anwesenden: 7

Entschuldigt: 1

Nicht entschuldigt: 0

#### TOP 3.1

#### Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Alte Schlossbrauerei"

#### TOP 3.1.1

#### Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB

#### TOP 3.1.1.5

#### Landratsamt Dachau, Stellungnahme vom 18.09.2025

#### TOP 3.1.1.5.5

#### Fachbereich Technischer Umweltschutz, Stellungnahme vom 13.08.2025

#### Sachverhalt:

Immissionsschutz

Eine fachtechnische Stellungnahme ist zum derzeitigen Planungsstand nicht möglich. Wie im Scopingtermin vom 26.06.2025 mit der Gemeinde und den Planern besprochen ist in einer schalltechnischen Untersuchung der einwirkende Verkehrslärm sowie der vom Plangebiet ausgehende bzw. auf das Plangebiet einwirkende Gewerbelärm zu berechnen. Ggf. sind Lärmschutzmaßnahmen im Bebauungsplan festzusetzen und die Begründung zum Immissionsschutz anzupassen. Wir bitten daher um erneute Beteiligung nach Erstellung und Vorlage der schalltechnischen Untersuchung. Betriebsbereich Wir bitten, folgenden Hinweis in die Begründung aufzunehmen:

Im Umkreis zum Plangebiet ist kein Betriebsbereich gemäß § 3 Nr. 5a BImSchG vorhanden. Insofern sind gemäß § 50 BImSchG hervorgerufene Auswirkungen aufgrund von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen auf benachbarte Schutzobjekte gemäß § 3 Abs. 5d BImSchG nicht zu erwarten.

#### Abwägung:

Nach Fertigstellung der schalltechnischen Untersuchung sind deren Ergebnisse im Bebauungsplan zu ergänzen.

Eine Aufnahme des Hinweises wird für entbehrlich gehalten, da dieser auf den „Normalzustand“ (kein Betriebsbereich iSd § 3 Abs. 5a BImSchG) hinweisen würde.

#### Beschluss Nr. 1:

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss empfiehlt dem Gemeinderat folgende Beschlussfassung:

„Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme vom Landratsamt Dachau, Fachbereich Technischer Umweltschutz vom 13.08.2025 zur Kenntnis und macht sich die Abwägung zu eigen. Die Planung wird entsprechend angepasst.“

**Abstimmungsergebnis: 7 : 0 (angenommen)**

Die Übereinstimmung vorstehenden Auszuges mit dem Sitzungsprotokoll der Bau-, Planungs- und Umweltausschusssitzung wird hiermit beglaubigt.

Haimhausen, den 02.12.2025

  
Elfriede Lechner



# B e s c h l u s s

## Bau-, Planungs- und Umweltausschusssitzung vom 18.11.2025

### Öffentliche Sitzung

Zahl der geladenen Mitglieder: 7

Zahl der Anwesenden: 7

Entschuldigt: 1

Nicht entschuldigt: 0

#### TOP 3.1

#### Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Alte Schlossbrauerei"

##### TOP 3.1.1

##### Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB

##### TOP 3.1.1.5

##### Landratsamt Dachau, Stellungnahme vom 18.09.2025

##### TOP 3.1.1.5.6

##### Fachbereich Kommunale Abfallwirtschaft, Stellungnahme vom 11.08.2025

#### Sachverhalt:

Das ausgewiesene Gebiet ist über die Haupt- und Dorfstraße für Müllfahrzeuge zu erreichen. Eine Querung des überplanten Bereichs ist nicht geplant, bzw. nur mittels eines Geh- und Radweges. Es müssen daher, für die Müllbehälter und Wertstoffsäcke der Anlieger, entsprechend dimensionierte Sammelplätze im Bereich der Einmündung in die nächste für das Müllfahrzeug befahrbare Straße angelegt werden. Bei der Einrichtung dieser Sammelplätze sollten folgende Vorgaben gemäß § 16 DGUV Vorschrift 43 „Müllbeseitigung“ berücksichtigt werden:

- Um spätere Interessenskonflikte mit künftigen Anliegern zu vermeiden, sind die Sammelplätze in den Bebauungsplan aufzunehmen und entsprechend zu erläutern.
- Zusätzlich ist es sinnvoll, die Käufer der Grundstücke an den Wohnwegen im Rahmen des Kaufvertrages darauf hinzuweisen, dass jegliche Abfälle im Bringsystem an den ausgewiesenen Sammelplätzen zur Abholung bereitzustellen sind.
- Die Sammelplätze sind so anzulegen, dass weder Fußgänger- noch der Straßenverkehr gefährdet oder behindert werden.
- Die Sammelplätze müssen vom Müllfahrzeug so angefahren werden können, dass das Laden problemlos möglich ist.
- Die Fläche des Sammelplatzes ist auf die Anzahl der zukünftigen Nutzer und die zugelassenen Abfallbehälter des Landkreises sowie Gelben Säcke für Leichtverpackungen abzustimmen.
- Eine zumutbare Transportentfernung der Abfallbehälter zum Sammelplatz sollte nicht überschritten werden.

#### Abwägung:

Der Müll wird in separaten Räumen im Bereich der Tiefgarage gesammelt und zur Abholung an der Straße zur Abholung bereitgestellt. Das Konzept sieht

Aufstellflächen für Müllbehälter im Bereich der Zufahrt zur Tiefgarage vor. Diese sind im Bebauungsplan als Hinweis zu ergänzen.

**Beschluss Nr. 1:**

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss empfiehlt dem Gemeinderat folgende Beschlussfassung:

„Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme des Landratsamtes Dachau, Fachbereich Kommunale Abfallwirtschaft vom 11.08.2025 zur Kenntnis und macht sich die Abwägung zu eigen. Die Planung wird entsprechend angepasst.“

**Abstimmungsergebnis:** 7 : 0 (angenommen)

Die Übereinstimmung vorstehenden Auszuges mit dem Sitzungsprotokoll der Bau-, Planungs- und Umweltausschusssitzung wird hiermit beglaubigt.

Haimhausen, den 02.12.2025



Elfriede Lechner



# B e s c h l u s s

## Bau-, Planungs- und Umweltausschusssitzung vom 18.11.2025

### Öffentliche Sitzung

Zahl der geladenen Mitglieder: 7

Zahl der Anwesenden: 7

Entschuldigt: 1

Nicht entschuldigt: 0

### TOP 3.1

#### Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Alte Schlossbrauerei"

#### TOP 3.1.1

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB

#### TOP 3.1.1.5

Landratsamt Dachau, Stellungnahme vom 18.09.2025

#### TOP 3.1.1.5.7

Fachbereich Kreisbrandinspektion/Brandschutzdienststelle, Stellungnahme vom 12.08.2025

### Sachverhalt:

Zu oben bezeichnetem Vorhaben bitten Sie um Stellungnahme hinsichtlich der Belange des Brandschutzes in Abstimmung mit der Feuerwehr. Wir bitten, bei den konkreten Bebauungsverfahren auch weiterhin die Brandschutzdienststelle zu beteiligen.

### Allgemeines:

Nach Artikel 1 Absatz 1 Bayerisches Feuerwehrgesetz (BayFwG) haben die Gemeinden als Pflichtaufgabe, im eigenen Wirkungsbereich dafür zu sorgen, dass drohende Brand- und Explosionsgefahren beseitigt und Brände wirksam bekämpft werden (abwehrender Brandschutz) sowie ausreichend technische Hilfe bei sonstigen Unglücksfällen oder Notständen im öffentlichen Interesse geleistet wird (technischer Hilfsdienst).

Nach Absatz 2 haben die Gemeinden zur Erfüllung dieser Aufgaben in den Grenzen ihrer Leistungsfähigkeit gemeindliche Feuerwehren (Art. 4 Abs. 1 BayFwG) aufzustellen, auszurüsten und zu unterhalten.

### Feuerwehr:

Die nächstgelegene Feuerwehr ist die Freiwillige Feuerwehr Haimhausen. Unterstützt wird diese durch die Feuerwehren aus dem Gemeindebereich Haimhausen.

Ein Hubrettungsfahrzeug steht hier in der Hilfsfrist nicht zur Verfügung. Die Ausrüstung der Feuerwehr ist als ausreichend zu bewerten.

### Löschwasser:

Durch die Gemeinde ist die notwendige Löschwasserversorgung bereitzustellen und zu unterhalten. Wird die Bereitstellung von Löschwasser an einen Zweckverband übertragen, sind zudem Regelungen zur

Bereitstellung von Löschwasser und deren Entnahmeeinrichtungen (Hydranten) einschließlich deren Pflege vertraglich festzulegen. Dabei ist darauf zu achten, dass die Entnahme von Löschwasser auch weiterhin für Einsätze und Übungen durch die gemeindliche Feuerwehr jederzeit und kostenfrei möglich sind.

Die zur Verfügung zu stellende Löschwassermenge richtet sich nach der Art und Größe der Bebauung und ist dementsprechend zu ermitteln.

Der Löschwasserbedarf für den Grundschutz ist in der Regel bei freistehender Bebauung (bis 3 Vollgeschosse) mit 800 l/min (48 m<sup>3</sup>/h) über mindestens 2h zu bemessen.

Der Löschwasserbedarf für Objekt mit Gewerblicher Nutzung ergibt sich je nach Bebauung durch die DVGW 405.

Die Löschwasserversorgung für den ersten Löschangriff zur Brandbekämpfung und Rettung von Personen muss in einer Entfernung von max. 75 m Lauflinie bis zum Zugang des Grundstücks von der öffentlichen Verkehrsfläche aus und von max. 100 m bis zur Haupteingangstür sichergestellt sein. Die erste Löschwasserentnahmestelle soll dabei eine Entnahme von mindestens 24 m<sup>3</sup>/h ermöglichen. Darüber hinaus können weitere Entnahmestellen bis zu einer Entfernung von 300 m herangezogen werden, wenn die gesamte Löschwassermenge aus maximal zwei Entnahmestellen sichergestellt werden kann.

Ein Nachweis nach DVGW W405 ist durch den Wasserversorger vorzulegen.

Sofern die erforderliche Löschwassermenge über das Hydrantennetz nicht vollumfänglich zur Verfügung gestellt werden kann, sind ergänzend auch alternative Versorgungsmöglichkeiten denkbar. Löschwasserbrunnen, Löschwasserteiche und unterirdische Löschwasserbehälter sind den einschlägigen DIN-Normen entsprechend zu errichten und zu unterhalten. Auf die dafür notwendigen Flächen für die Feuerwehr ist dabei zu achten.

Die Festlegung über die Positionierung dieser Löschwasserversorgungseinrichtungen ist im Vorfeld mit der Brandschutzdienststelle abzustimmen.

### **Flächen der Feuerwehr:**

Die Flächen der Feuerwehr sind nach der Richtlinie „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ und der DIN 14 090 mit Stand 02/2024 zu erstellen und in Betrieb zu halten sowie entsprechend freizuhalten.

### **Anleiterbare Stellen:**

Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt und bei denen die Oberkante der Brüstung von zum Anleitern bestimmter Fenster oder Stellen mehr als 8 m über Geländeoberfläche liegt, dürfen nur errichtet werden, wenn die Feuerwehr über die erforderlichen Rettungsgeräte wie Hubrettungsfahrzeuge verfügt. Für den zweiten Flucht- und Rettungsweg für Aufenthaltsbereiche im Dachgeschoss ist zu beachten, dass die Wege auf der Dachfläche vom Austrittsbereich der Aufenthaltsräume auf die Dachfläche bis zu einer möglichen Anleiterstelle für die Feuerwehr hindernisfrei und ohne abschließbare Abtrennungen begehbar sein müssen.

Sollten Tragbare Leitern der Feuerwehr zum Einsatz kommen, müssen die Aufstellflächen eben und zu jederzeit freigehalten sein.

Der Transportweg für tragbare Leitern der Feuerwehr, darf die Lauflänge von 50 m nicht überschreiten. Die Entfernung wird entweder von der öffentlichen Verkehrsfläche aus gemessen oder von den dafür vorgesehenen Bewegungsflächen im Sinne der Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr.

### **Tragbare Leitern:**

Ein zugelassenes Hubrettungsfahrzeug der Feuerwehr steht im betroffenen Bereich in der Hilfsfrist nicht zur Verfügung.

Grundsätzlich wird durch die Feuerwehr als zweiter Flucht- und Rettungsweg die vierteilige Steckleiter bereitgestellt und verwendet. Bei einer Gesamtlänge von 8,40 m kann eine Rettung von Personen aus einer Höhe von max. 8,00 m (Anstellwinkel 65 – 75 Grad) bei geeigneten Festhaltungsmöglichkeiten wie beispielsweise Fensterrahmen oder Balkongeländer ermöglicht werden. Dies entspricht i.d.R. einem dreigeschossigen Gebäude (E + 2; Oberkante Fußboden 7,00 m + max. 1,00 m Brüstungshöhe).

Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt und bei denen die oben genannten Bedingungen für den Einsatz der vierteiligen Steckleiter nicht gegeben sind, dürfen nur errichtet werden, wenn die Feuerwehr über die erforderlichen Rettungsgeräte wie Hubrettungsfahrzeuge verfügt.

Dies ist bei der Planung der Gebäude hinsichtlich Höhe der oberen Aufenthaltsräume zur Sicherung des zweiten Flucht- und Rettungswegs zu beachten.

Bei der Betrachtung von über die Leitern der Feuerwehren zu rettenden Personen geht man von folgenden Punkten aus, was sich auf die Personenzahl in Nutzungseinheiten auswirkt.

- Bei Wohngebäuden je Nutzungseinheit 3-4 Personen
- Grundsätzlich selbständig handelnde und sich bewegende Menschen, Zeitansatz ca. 3 min pro Person
- Bei mehr als 10 Personen, die über Leitern der Feuerwehr zu retten sind, ist im Allgemeinen nicht mehr von einer Rettung im Sinne einer körperlichen Unversehrtheit auszugehen (Zeitbedarf ca. 30 min zuzüglich der Hilfsfrist von 10 min).
- Handelt es sich bei den zu rettenden Personen um Kinder, ältere Personen, vergleichbare Personengruppen mit eingeschränkter Mobilität und Selbstrettungsfähigkeit, vergrößert sich der Zeitansatz bzw. reduziert sich die Anzahl der über die Leitern der Feuerwehr zu rettenden Personen entsprechend.

In allen anderen Fällen ist eine Rettung durch die Feuerwehr über Leitern nicht anzusetzen. Der zweite Rettungsweg muss dann ggf. baulich durch weitere Treppen (notwendige Treppen oder Fluchttreppen) sichergestellt werden.

### **Flucht- und Rettungswege, Sammelstellen:**

Die Fluchtwege für die Nutzer eines Gebäudes sind gleichzeitig auch die Rettungs- und Angriffswege für die Feuerwehr. Diese Flucht- und Rettungswege sind immer freizuhalten für die Feuerwehr.

Wir empfehlen dringend, dass für die Liegenschaft Sammelstellen im Freien festgelegt und ausgewiesen werden. Diese müssen abseits des Gebäudes liegen, so dass die Einsatzkräfte nicht in der Ausübung Ihrer Tätigkeit behindert werden.

### **Objektfunkanlage:**

Gemäß Artikel 12 der Bayerischen Bauordnung sind Gebäude so anzuordnen, zu errichten, zu ändern und zu unterhalten, dass der Entstehung eines Brandes (und der Ausbreitung von Feuer und Rauch (Brandausbreitung) vorgebeugt wird und bei einem Brand die Rettung von Menschen und Tieren und wirksame Löscharbeiten möglich sind. Dafür ist auch in Gebäuden eine ausreichende Funkversorgung erforderlich.

Wegen des verstärkten Einsatzes von funkwellenabsorbierenden Baustoffen (z.B. Metallkonstruktionen, Stahlbeton, bedampfte Glasscheiben), als auch veränderter Bauweise (z.B. mehrere Tiefgeschosse, innen liegende Treppenhäuser usw.) kann jedoch der Funkverkehr stark eingeschränkt werden.

Zur Durchführung einer effektiven Brandbekämpfung sowie zur Sicherung der Einsatzkräfte (z.B. Übertragung von Notsignalen) ist durch geeignete technische Mittel (Feuerwehrgebäudefunkanlagen) eine ausreichende Funkversorgung zu gewährleisten. Die erforderlichen funktechnischen Gruppen, die im Objekt zur Verfügung zu stellen sind, ergeben sich aus den einsatztaktischen Anforderungen des Objektes und seiner Nutzung. Somit sind bereits vor Beginn der Planung einer Objektfunkanlage die notwendigen Abstimmungen zwischen Betreiber/Errichter, dem Fachplaner und der zuständigen Brandschutzdienststelle zu treffen. Soweit keine anderen Festlegungen getroffen sind, sind über die Objektfunkanlage im Objekt die TMO-Gruppen des Freifelds zur Verfügung zu stellen.

Grundlagen für die Errichtung von Objektfunkanlagen sind insbesondere:

- die „Technische Richtlinie BOS“ (TR BOS) - die BOS Funkrichtlinie Digitalfunk
- der Leitfaden Objektversorgung (L-OV) der Bundesanstalt für Digitalfunk der Behörden und Organisationen mit Sicherheitsaufgaben (BDBOS)
- ETSI EN 300 392-2 für die eingebauten Anlagenkomponenten
- sowie die „Technischen Bedingungen für Objektfunkanlagen von Behörden und Organisationen mit Sicherheitsaufgaben (BOS) „TB-ObjF-BOS digital“ des Landkreises Dachau.“

Eine gesicherte BOS-Funkversorgung ist erforderlich

- in allen Räumen, deren Grundfläche 100 m<sup>2</sup> überschreitet
- in Fluren, Treppenträumen, Gängen, Fluchttunneln, Notausgängen und Notausstiegen
- bei abgelegenen bzw. abgeschirmten Gebäuden oder deren Teilbereichen

- bis etwa 50 m um das Objekt - in den Anfahrts- und Aufstellungsbereichen der Feuerwehr - im Bereich der Brandmeldeanlage
- in Sprinklerzentralen und in Räumen, in denen sonstige Löschanlagen (z.B. CO<sup>2</sup>-Löschanlagen) untergebracht sind
- in Räumen, die durch Sprinkler- oder andere Löschanlagen geschützt sind
- in Feuerwehraufzügen
- sowie in besonders gefährdeten Bereichen.
- 

Eine gesicherte Funkverbindung ist gewährleistet, wenn in den genannten Bereichen eine Feldstärke von 41 dBuV/m (-88 dBm) durchgängig erreicht wird. Die flächendeckende Funkversorgung gilt dann als ausreichend, wenn die sogenannte Ortswahrscheinlichkeit den Wert von 96% nicht unterschreitet und der nicht versorgte Bereich eine Fläche von max. 2 x 2 m nicht überschreitet.

Die Nachweise über die Einhaltung der geforderten Qualitäten der Funkverbindung sind in Form aussagekräftiger Messprotokolle unverzüglich und selbständig, ohne weitere Aufforderung, nach Fertigstellung des Rohbaus sowie der für die Ausbildung der oben genannten Räume/Bereiche relevanten Wände und bei vollständig geschlossener Fassade der Baugenehmigungsbehörde und der Kreisbrandinspektion vorzulegen. Anhand dieser Messprotokolle wird die endgültige Festlegung über die Notwendigkeit und den Umfang einer Objektfunkanlage getroffen.

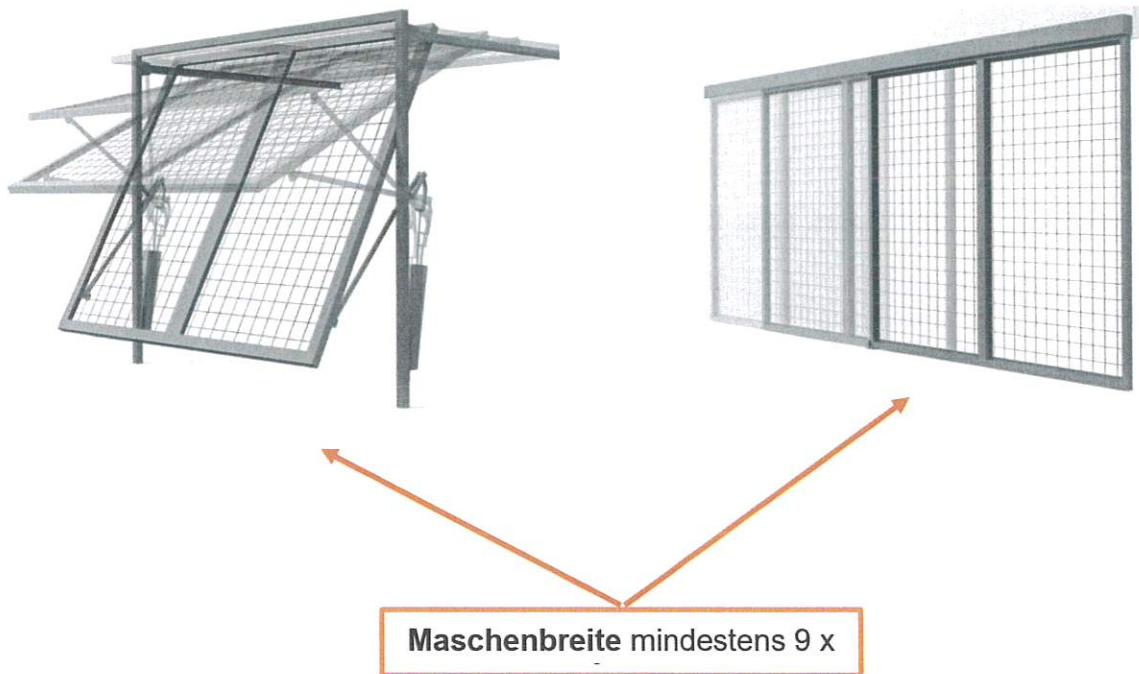
#### **Photovoltaikanlage:**

Gemäß aktuellem Brandschutznachweis sind keine PV-Anlagen geplant. Sollten diese zu einem späteren Zeitpunkt trotzdem vorgesehen werden, sind die relevanten Komponenten (PV-Module, DC-Hochvoltleitung, Wechselrichter, DC-Trennschalter) in den Plänen für die Feuerwehr einzutragen. Es sind für den Einsatzfall für die Feuerwehr geeignete Feuerwehr-Trennschalter vorzusehen.

#### **Tiefgarage:**

Tiefgarage Abtrennungen Gem. 5 4 der GaStellV

- Abtrennung von Garagenboxen in Mittel- und Großgaragen –  
 (7) Abschlüsse zwischen Fahrgasse und Einstellplätzen sind in Mittel- und Großgaragen nur zu-lässig, wenn wirksame Löscharbeiten möglich bleiben. Wirksame Löscharbeiten können in diesem Zusammenhang nur angenommen werden, wenn die Garage entweder mit einer geeigneten selbsttätigen Löschanlage (z.B. Sprinkleranlage) ausgestattet oder die Trennung lediglich mit Gittertoren ausgebildet ist. Die Maschenweite eines Gitters muss mind. 9 cm betragen, um ein Durchdringen mit dem Löschstrahl an den Brandherd zu ermöglichen. Die Be- und Entlüftung sowie der Rauchabzug und die Wirksamkeit der Sprinkleranlage dürfen durch die Abtrennungen nicht beeinträchtigt werden.



Auszug aus (8):

In Mittel- und Großgaragen müssen sonstige Wände, Tore und Einbauten, insbesondere Einrichtungen für mechanische Parksysteme, aus nichtbrennbaren Baustoffen bestehen. Diese Ausführung darf allerdings nur in die Befestigungsrahmen geklemmt werden und muss sich leicht durch ein Drücken in Stellplatzrichtung entfernen lassen.

#### **Ladesäulen E-Fahrzeuge**

Sind Stellplätze für Elektrofahrzeuge geplant ist darauf zu achten, dass durch einen etwaigen Brand tragende Gebäudeteile möglichst nicht mit Hitze beaufschlagt werden.

#### **Abwägung:**

Eine Hydrantenprüfung ergab, dass die erforderliche Löschwassermenge bereitgestellt werden kann.

Die weiteren Hinweise werden an den Vorhabenträger zur Berücksichtigung auf der nächsten Planungsebene weitergegeben, ohne dass es sich hier um eine unzulässige Konfliktverlagerung handelt.

#### **Beschluss Nr. 1:**

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss empfiehlt dem Gemeinderat folgende Beschlussfassung:

„Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme des Landratsamtes Dachau, Fachbereich Kreisbrandinspektion/Brandschutzdienststelle vom 12.08.2025 zur Kenntnis und macht sich die Abwägung zu eigen. Ergänzungen des Bebauungsplanes sind nicht erforderlich.“

**Abstimmungsergebnis:** 7 : 0 (angenommen)

Die Übereinstimmung vorstehenden Auszuges mit dem Sitzungsprotokoll der Bau-, Planungs- und Umweltausschusssitzung wird hiermit beglaubigt.

Haimhausen, den 02.12.2025

  
Elfriede Lechner



# B e s c h l u s s

## Bau-, Planungs- und Umweltausschusssitzung vom 18.11.2025

### Öffentliche Sitzung

Zahl der geladenen Mitglieder: 7

Zahl der Anwesenden: 7

Entschuldigt: 1

Nicht entschuldigt: 0

### TOP 3

#### Bauleitplanung "Alte Schlossbrauerei" (Vorberatung)

#### TOP 3.1

#### Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Alte Schlossbrauerei"

#### TOP 3.1.1

#### Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB

#### TOP 3.1.1.6

#### RPV Regionaler Planungsverband München, Stellungnahme vom 22.09.2025

### Sachverhalt:

Die Geschäftsstelle des Regionalen Planungsverbandes München teilt mit, dass zum o. g. Vorhaben keine regionalplanerischen Bedenken angemeldet werden.

Wir weisen darauf hin, dass nach RP 14-Ziel A I 2.2 die Voraussetzungen für sozial ausgewogene, identitätsstiftende Strukturen zu schaffen sind und deshalb bei Bebauungsplänen ab 50 Wohneinheiten Flächenanteile für preisgedämpften, geförderten Wohnungsbau vorzusehen sind (z.B. Einheimischenmodelle, sozialgerechte Bodennutzung).

### Abwägung:

Hinsichtlich der Anforderungen an preisgedämpften Wohnungsbau verweist der Gemeinderat auf seinen Beschluss zur Stellungnahme der höheren Landesplanungsbehörde.

### Beschluss Nr. 1:

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss empfiehlt dem Gemeinderat folgende Beschlussfassung:

„Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme vom Regionalen Planungsverband München vom 22.09.2025 zur Kenntnis und macht sich die Abwägung zu eigen. Auf die Beschlussfassung unter TOP 3.1.1.4 zur Stellungnahme der Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanungsbehörde wird verwiesen.“

**Abstimmungsergebnis:** 7 : 0 (angenommen)

Die Übereinstimmung vorstehenden Auszuges mit dem Sitzungsprotokoll der Bau-, Planungs- und Umweltausschusssitzung wird hiermit beglaubigt.

Haimhausen, den 02.12.2025

  
Elfriede Lechner



# B e s c h l u s s

## Bau-, Planungs- und Umweltausschusssitzung vom 18.11.2025

### Öffentliche Sitzung

Zahl der geladenen Mitglieder: 7

Zahl der Anwesenden: 7

Entschuldigt: 1

Nicht entschuldigt: 0

### TOP 3

#### **Bauleitplanung "Alte Schlossbrauerei" (Vorberatung)**

#### TOP 3.1

#### **Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Alte Schlossbrauerei"**

#### TOP 3.1.1

#### **Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB**

#### TOP 3.1.1.7

#### **Staatliches Bauamt Freising, Stellungnahme vom 16.09.2025**

### **Sachverhalt:**

#### **2.1 Grundsätzliche Stellungnahme**

Gegen die Aufstellung bzw. Änderung der Bauleitplanung bestehen seitens des Staatlichen Bauamtes Freising keine Einwände, wenn die unter 2.2 ff genannte Punkte beachtet werden.

#### **2.2 Ziele der Raumordnung und Landesplanung,**

die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen

- keine -

#### **2.3 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen,**

die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes

- keine -

#### **2.4 Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund**

#### **fachgesetzlicher Regelungen,**

die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen), Angabe der Rechtsgrundlage sowie Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen):

#### **Fuß- und Radverkehr**

Grundsätzlich besteht Einverständnis mit der Geh- und Radwegführung. Das Staatliche Bauamt Freising weist darauf hin, dass die weitere Planung im Knotenpunktbereich der Staatsstraße 2339 (Hauptstraße/Alleestraße/Dachauerstraße) sowie die Fortführung entlang der Staatsstraße 2339 in Abstimmung mit der Straßenbauverwaltung durchzuführen ist.

#### **2.5 Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen**

Aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage.

Die für die Bemessung von Immissionsschutzeinrichtungen nötigen Angaben sind über die Immissionsschutzbehörde zu ermitteln (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV) Auf die von der Straße ausgehenden Emissionen wird hingewiesen.

Eventuelle erforderliche Lärmschutzmaßnahmen werden nicht vom Baulastträger der Staatsstraße übernommen.  
(Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV)  
Wir bitten um Übersendung eines Gemeinderatsbeschlusses, wenn unsere Stellungnahme behandelt wurde.

Der rechtsgültige Bebauungsplan (einschließlich Satzung) ist dem Staatlichen Bauamt Freising – Servicestelle München zu übersenden.

### **Abwägung:**

Sofern weitere Planungen im Knotenpunktbereich erforderlich werden, werden diese mit dem staatlichen Bauamt abgestimmt.

Mögliche Anforderungen an den Schallschutz, auch aufgrund von Straßenverkehrsgeräuschen, werden im Schallschutzgutachten ermittelt. Die Ergebnisse werden in die Bauleitplanung eingearbeitet.

### **Beschluss Nr. 1:**

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss empfiehlt dem Gemeinderat folgende Beschlussfassung:

„Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme des Staatlichen Bauamtes Freising vom 16.09.2025 zur Kenntnis, dass keine Einwendungen bestehen und macht sich die Abwägung zu eigen. Die Planung wird entsprechend angepasst.“

**Abstimmungsergebnis:** 7 : 0 (angenommen)

Die Übereinstimmung vorstehenden Auszuges mit dem Sitzungsprotokoll der Bau-, Planungs- und Umweltausschusssitzung wird hiermit beglaubigt.

Haimhausen, den 02.12.2025

  
Elfriede Lechner



## B e s c h l u s s

### Bau-, Planungs- und Umweltausschusssitzung vom 18.11.2025

#### Öffentliche Sitzung

Zahl der geladenen Mitglieder: 7

Zahl der Anwesenden: 7

Entschuldigt: 1

Nicht entschuldigt: 0

#### TOP 3

#### Bauleitplanung "Alte Schlossbrauerei" (Vorberatung)

#### TOP 3.1

#### Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Alte Schlossbrauerei"

#### TOP 3.1.1

#### Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB

#### TOP 3.1.1.8

#### Deutsche Telekom Technik GmbH, Stellungnahme vom 12.09.2025

#### Sachverhalt:

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Im Planungsbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom. Deren Bestand und Betrieb müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Sollten diese Anlagen von den Baumaßnahmen berührt werden, müssen diese gesichert, verändert oder verlegt werden, wobei die Aufwendungen der Telekom hierbei so gering wie möglich zu halten sind.

Falls im Planungsbereich Verkehrswege, in denen sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom befinden, entwidmet werden, bitten wir gesondert mit uns in Verbindung zu treten.

Sollten Sie im Rahmen dieses Verfahrens Lagepläne unserer Telekommunikationsanlagen benötigen, können diese angefordert werden bei:

E-Mail: [Planauskunft.Sued@telekom.de](mailto:Planauskunft.Sued@telekom.de)

Fax: +49 391 580213737

Telefon: +49 251 788777701

Die Verlegung neuer Telekommunikationslinien zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur im und außerhalb des Plangebiets bleibt einer Prüfung vorbehalten.

Damit eine koordinierte Erschließung des Gebietes erfolgen kann, sind wir auf Informationen über den Ablauf aller Maßnahmen angewiesen. Bitte setzen Sie sich deshalb so früh wie möglich, jedoch mindestens 4 Monate vor Baubeginn, in Verbindung mit:

Deutsche Telekom Technik GmbH  
Technik Niederlassung Süd, PTI 23  
Gablinger Straße 2  
D-86368 Gersthofen

Diese Adresse bitten wir auch für Anschreiben bezüglich Einladungen zu Spantenterminen zu verwenden.

Für die Beteiligung danken wir Ihnen.

Durch die o. a. Planung werden die Belange der Telekom zurzeit nicht berührt.

### **Abwägung:**

Aufgrund der Stellungnahme sind keine Änderungen der Planung erforderlich. Die Stellungnahme ist dem Vorhabenträger zur Kenntnis zu geben.

### **Beschluss Nr. 1:**

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss empfiehlt dem Gemeinderat folgende Beschlussfassung:

„Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme der Deutschen Telekom GmbH vom 12.09.2025 zur Kenntnis und macht sich die Abwägung zu eigen. Änderungen in der Planung ergeben sich daraus nicht.“

**Abstimmungsergebnis:** 7 : 0 (angenommen)

Die Übereinstimmung vorstehenden Auszuges mit dem Sitzungsprotokoll der Bau-, Planungs- und Umweltausschusssitzung wird hiermit beglaubigt.

Haimhausen, den 02.12.2025

Elfriede Lechner



## B e s c h l u s s

### Bau-, Planungs- und Umweltausschusssitzung vom 18.11.2025

#### Öffentliche Sitzung

Zahl der geladenen Mitglieder: 7

Zahl der Anwesenden: 7

Entschuldigt: 1

Nicht entschuldigt: 0

#### TOP 3

#### Bauleitplanung "Alte Schlossbrauerei" (Vorberatung)

#### TOP 3.1

#### Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Alte Schlossbrauerei"

#### TOP 3.1.1

#### Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB

#### TOP 3.1.1.9

#### Zweckverband Wasserversorgungsgruppe Freising-Süd, Stellungnahme vom 25.08.2025

#### Sachverhalt:

Gegen die Aufstellung des im Betreff genannten Bebauungsplanes erheben wir keine Einwände.

Die zu erstellenden Gebäude sind gemäß unseren Satzungen, an die öffentliche Wasserversorgungsanlage anzuschließen. Die Verlegung der erforderlichen Anschlussleitungen ist noch abzuklären.

Weiter weisen wir daraufhin, dass die bestehenden Gebäude Hauptstraße 3, 3a und 5 derzeit durch Überleitung bzw. durch Abzweigung vom Gebäude Dorfstraße 36 versorgt werden (siehe Lageplan). Um die Versorgung weiter sicher zu stellen, ist für die jeweiligen Gebäude eine neue Anschlussleitung erforderlich.

#### Abwägung:

Aufgrund der Stellungnahme sind keine Änderungen der Planung erforderlich. Die Stellungnahme ist dem Vorhabenträger zur Kenntnis zu geben.

#### Beschluss Nr. 1:

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss empfiehlt dem Gemeinderat folgende Beschlussfassung:

„Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme vom Wasserzweckverband Wasserversorgungsgruppe Freising-Süd vom 25.08.2025 zur Kenntnis und macht sich die Abwägung zu eigen. Änderungen in der Planung ergeben sich daraus nicht.“

**Abstimmungsergebnis:** 7 : 0 (angenommen)

Die Übereinstimmung vorstehenden Auszuges mit dem Sitzungsprotokoll der Bau-, Planungs- und Umweltausschusssitzung wird hiermit beglaubigt.

Haimhausen, den 02.12.2025

  
Elfriede Lechner



## B e s c h l u s s

### Bau-, Planungs- und Umweltausschusssitzung vom 18.11.2025

#### Öffentliche Sitzung

Zahl der geladenen Mitglieder: 7

Zahl der Anwesenden: 7

Entschuldigt: 1

Nicht entschuldigt: 0

#### TOP 3

#### Bauleitplanung "Alte Schlossbrauerei" (Vorberatung)

#### TOP 3.1

#### Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Alte Schlossbrauerei"

#### TOP 3.1.1

#### Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB

#### TOP 3.1.1.10

#### Wasserwirtschaftsamt München, Stellungnahme vom 14.08.2025

#### Sachverhalt:

Zu genanntem Bebauungsplan nimmt das Wasserwirtschaftsamt München als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung.

#### Abwasserentsorgung

In der Begründung heißt es auf Seite 12 „Die Abwasserbeseitigung erfolgt über das gemeindliche Kanalnetz“. Wir bitten die Situation differenzierter darzustellen. Da vorher die Beseitigung von Niederschlagswasser bereits thematisiert wurde geht an dieser Stelle vermutlich nur um Schmutzwasser. Unter Abwasser werden nach § 54 WHG sowohl Niederschlagswasser als auch Schmutzwasser verstanden.

Da eine Tiefgarage geplant ist empfehlen wir folgenden Vorschlag für einen Hinweis.

**„Die Tiefgarage ist grundsätzlich wasserdicht auszuführen. Die DIN 18195 mit DIN 18533 ist zu beachten. Schleppwasser ist in Verdunstungsrinnen zu fassen. Auf das LfU-Merkblatt 4.3/15 mit dazugehörigem Schreiben in Anlage 1 wird verwiesen.“**

#### Niederschlagswasser

Die Bezeichnung der technischen Regeln ist veraltet. Der ATV heißt seit 2004 DWA. Das Arbeitsblatt A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) wurde überarbeitet und als DWA-A 138-1 „Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser – Teil 1: Planung, Bau, Betrieb“ veröffentlicht.

Es werden keine Festsetzungen in der Satzung gemacht. Damit gibt es keine verbindliche Regelung für dieses insbesondere in Bezug auf die Erschließung wichtige Thema.

Die Begründung beschreibt, dass Niederschlagswasser zurückgehalten und anschließend zu versickert /vorrangig versickert werden soll. Der dazu notwendige Flächenbedarf, sowie der Flächenbedarf für Rückhaltung bei Einleitung in ein Gewässer ist im Bebauungsplan zu berücksichtigen, dies gilt auch für Privatflächen, sofern diese in Anspruch genommen werden sollen.

Der Bauleitplanung muss eine Erschließungskonzeption zugrunde liegen, nach der das anfallende Niederschlagswasser schadlos beseitigt werden kann.

Bei schwierigen hydrologischen Verhältnissen sollten alle Möglichkeiten zur Reduzierung und Rückhaltung des Regenwasseranfalles (z. B. durch Gründächer) genutzt werden. Um die zu entsorgenden Regenmengen zu reduzieren, empfehlen wir die Gründächer festzusetzen.

### **Zusammenfassung**

Wir bitten um Vorlage eines Konzepts zur Niederschlagswasserbeseitigung. Erst auf dieser Grundlage können passende Festsetzungen formuliert werden. Gegen den Bebauungsplan bestehen keine grundlegenden wasserwirtschaftlichen Bedenken, wenn obige Ausführungen berücksichtigt werden.

Bitte schicken Sie Ihre Antwort ausschließlich wieder an [poststelle@wwa-m.bayern.de](mailto:poststelle@wwa-m.bayern.de). So können wir Ihre E-Mail auch bei Vertretung bearbeiten.

### **Abwägung:**

Die Begründung ist zu präzisieren.

Die Hinweise sind zu ergänzen bzw. anzupassen. Ein Hinweis auf eine wasserdichte Ausführung der Tiefgarage ist jedoch nicht erforderlich, da die Tiefgarage, wie in der hydrologischen Stellungnahme Grundwasser und Gebäude der Dipl.Geol. F. Ohin GmbH vom 14.10.2025 dargestellt, nicht in das Grundwasser eingreift.

Das Konzept zur Niederschlagswasserbeseitigung ist mit dem Wasserwirtschaftsamt abzustimmen und in der Begründung zu erläutern. Soweit erforderlich ist auch der Bebauungsplan zu ergänzen.

### **Beschluss Nr. 1:**

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss empfiehlt dem Gemeinderat folgende Beschlussfassung:

„Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme vom Wasserwirtschaftsamt München vom 14.08.2025 zur Kenntnis und macht sich die Abwägung zu eigen. Die Planung wird soweit erforderlich entsprechend angepasst bzw. ergänzt.“

**Abstimmungsergebnis:** 7 : 0 (angenommen)

Die Übereinstimmung vorstehenden Auszuges mit dem Sitzungsprotokoll der Bau-, Planungs- und Umweltausschusssitzung wird hiermit beglaubigt.

Haimhausen, den 02.12.2025

  
Elfriede Lechner



## B e s c h l u s s

### Bau-, Planungs- und Umweltausschusssitzung vom 18.11.2025

#### Öffentliche Sitzung

Zahl der geladenen Mitglieder: 7

Zahl der Anwesenden: 7

Entschuldigt: 1

Nicht entschuldigt: 0

#### TOP 3

#### **Bauleitplanung "Alte Schlossbrauerei" (Vorberatung)**

#### TOP 3.1

#### **Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Alte Schlossbrauerei"**

#### TOP 3.1.1

#### **Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB**

#### TOP 3.1.1.11

#### **Wasserwirtschaftsamt München, Stellungnahme vom 04.09.2025**

#### **Sachverhalt:**

Zu genanntem Bebauungsplan nimmt das Wasserwirtschaftsamt München als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung.

#### **Altlasten**

Im Bodengutachten werden schädliche Bodenveränderungen beschrieben. Zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind in Abstimmung mit der zuständigen Bodenschutzbehörde / Kreisverwaltungsbehörde das bestehende Gefährdungspotential der Altlasten und schädlichen Bodenveränderungen im Hinblick auf die relevanten Wirkungspfade abzuschätzen und geeignete Maßnahmen zur Gefahrenabwehr festzulegen. Auf den „Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“ der ARGEBAU, der mit IMS vom 18.04.02, Az. IIB5-4611.110-007/91, in Bayern verbindlich eingeführt wurde, wird verwiesen.

#### Vorschlag zur Änderung des Plans:

Kennzeichnungspflicht nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB

#### Vorschlag für Hinweise zum Plan:

**„Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).“**

**„Eine Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser im Bereich der schädlichen Bodenveränderung oder Altlast ist nicht zulässig. Gesammeltes Niederschlagswasser muss in verunreinigungsfreien Bereichen außerhalb der Auffüllung versickert werden. Alternativ ist ein Bodenaustausch bis zum nachweislich verunreinigungsfreien, sickerfähigen Horizont vorzunehmen.“**

### **Abwasserentsorgung**

In der Begründung heißt es auf Seite 12 „Die Abwasserbeseitigung erfolgt über das gemeindliche Kanalnetz“. Wir bitten die Situation differenzierter darzustellen. Da vorher die Beseitigung von Niederschlagswasser bereits thematisiert wurde geht an dieser Stelle vermutlich nur um Schmutzwasser. Unter Abwasser werden nach § 54 WHG sowohl Niederschlagswasser als auch Schmutzwasser verstanden.

Da eine Tiefgarage geplant ist empfehlen wir folgenden Vorschlag für einen Hinweis.

**„Die Tiefgarage ist grundsätzlich wasserdicht auszuführen. Die DIN 18195 mit DIN 18533 ist zu beachten. Schleppwasser ist in Verdunstungsrinnen zu fassen. Auf das LfU-Merkblatt 4.3/15 mit dazugehörigem Schreiben in Anlage 1 wird verwiesen.“**

### **Niederschlagswasser**

Die Bezeichnung der technischen Regeln ist veraltet. Der ATV heißt seit 2004 DWA. Das Arbeitsblatt A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) wurde überarbeitet und als DWA-A 138-1 „Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser – Teil 1: Planung, Bau, Betrieb“ veröffentlicht.

Es werden keine Festsetzungen in der Satzung gemacht. Damit gibt es keine verbindliche Regelung für dieses insbesondere in Bezug auf die Erschließung wichtige Thema.

Die Begründung beschreibt, dass Niederschlagswasser zurückgehalten und anschließend zu versickert /vorrangig versickert werden soll. Der dazu notwendige Flächenbedarf, sowie der Flächenbedarf für Rückhaltung bei Einleitung in ein Gewässer ist im Bebauungsplan zu berücksichtigen, dies gilt auch für Privatflächen, sofern diese in Anspruch genommen werden sollen.

Der Bauleitplanung muss eine Erschließungskonzeption zugrunde liegen, nach der das anfallende Niederschlagswasser schadlos beseitigt werden kann.

Bei schwierigen hydrologischen Verhältnissen sollten alle Möglichkeiten zur Reduzierung und Rückhaltung des Regenwasseranfalles (z. B. durch Gründächer) genutzt werden. Um die zu entsorgenden Regenmengen zu reduzieren, empfehlen wir, die Gründächer festzusetzen.

### **Zusammenfassung**

Wir bitten um Vorlage eines Konzepts zur Niederschlagswasserbeseitigung. Erst auf dieser Grundlage können passende Festsetzungen formuliert werden. Gegen den Bebauungsplan bestehen keine grundlegenden wasserwirtschaftlichen Bedenken, wenn obige Ausführungen insbesondere zu Altlasten und Niederschlagswasser berücksichtigt werden.

### **Abwägung:**

Die Bereiche mit Altlasten sind im Bebauungsplan zu kennzeichnen. Der weitere Text entspricht der Stellungnahme vom Wasserwirtschaftsamt München vom 14.08.2025. Daher verweist der Gemeinderat auf seine Abwägung zu dieser Stellungnahme.

### **Beschluss Nr. 1:**

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss empfiehlt dem Gemeinderat folgende Beschlussfassung:

„Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme vom Wasserwirtschaftsamt Freising vom 04.09.2025 zur Kenntnis und macht sich die Abwägung zu eigen. Die Planung wird entsprechend angepasst. Auf die Stellungnahme vom Wasserwirtschaftsamt Freising vom 14.08.2025, die Behandlung sowie Beschlussfassung unter TOP 3.1.1.10 wird verwiesen.“

**Abstimmungsergebnis: 7 : 0 (angenommen)**

Die Übereinstimmung vorstehenden Auszuges mit dem Sitzungsprotokoll der Bau-, Planungs- und Umweltausschusssitzung wird hiermit beglaubigt.

Haimhausen, den 02.12.2025

  
Elfriede Lechner



## B e s c h l u s s

### Bau-, Planungs- und Umweltausschusssitzung vom 18.11.2025

#### Öffentliche Sitzung

Zahl der geladenen Mitglieder: 7

Zahl der Anwesenden: 7

Entschuldigt: 1

Nicht entschuldigt: 0

#### TOP 3.

#### Bauleitplanung "Alte Schlossbrauerei" (Vorberatung)

#### TOP 3.1

#### Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Alte Schlossbrauerei"

#### TOP 3.1.2

#### Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB

#### Sachverhalt:

Mit ortsüblicher Bekanntmachung vom 06.08.2025, angeschlagen am 07.08.2025 wurde auf die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit mit Planunterlagen und Gutachten hingewiesen. Der Inhalt der Bekanntmachung, die Planunterlagen und Gutachten konnten auch auf der Internetseite der Gemeinde Haimhausen eingesehen werden.

Die frühzeitige Beteiligung fand in der Zeit vom 18.08.2025 bis 22.09.2025 statt.

In den nachfolgenden TOP (3.1.2.1 und 3.1.2.2) werden dem Gremium die eingegangenen Stellungnahmen vorgetragen.

Die Übereinstimmung vorstehenden Auszuges mit dem Sitzungsprotokoll der Bau-, Planungs- und Umweltausschusssitzung wird hiermit beglaubigt.

Haimhausen, den 02.12.2025

Elfriede Lechner



# B e s c h l u s s

## Bau-, Planungs- und Umweltausschusssitzung vom 18.11.2025

### Öffentliche Sitzung

Zahl der geladenen Mitglieder: 7

Zahl der Anwesenden: 7

Entschuldigt: 1

Nicht entschuldigt: 0

#### TOP 3

#### Bauleitplanung "Alte Schlossbrauerei" (Vorberatung)

#### TOP 3.1

#### Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Alte Schlossbrauerei"

#### TOP 3.1.2

#### Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB

#### TOP 3.1.2.1

#### Stellungnahme Bürger\*in 1 vom 18.09.2025

#### Sachverhalt:

Zum derzeit ausliegenden Bebauungsplanentwurf nehmen wir wie folgt S t e l l u n g :

#### Vorab:

Wie bekannt, sind wir Eigentümer des unmittelbar nordwestlich an das Bebauungsplangebiet angrenzenden Grundstücks Fl.-Nr. 1, Gemarkung Haimhausen. Unser Grundstück ist mit dem Anwesen Dorfstraße 34a, 34b und 34c bebaut. Es beherbergt 7 Wohneinheiten und außerdem ein Bildhaueratelier. Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes und die Neubebauung des Areals der Alten Schlossbrauerei bestehen unsererseits grundsätzlich keine Einwände. Wir befürchten jedoch in bestimmten Punkten Nachteile für das u.a. von uns selbst bewohnte Anwesen.

Wir wären daher dankbar, wenn die nachfolgend aufgeführten Aspekte im weiteren Bebauungsplanverfahren seitens der Gemeinde einer vertieften Prüfung unterzogen werden und diejenigen Modifikationen an der Planung vorgenommen werden, die notwendig sind, um den Eintritt der befürchteten Nachteile zuverlässig auszuschließen.

#### Im Einzelnen:

1.

Das Grundstück Fl.-Nr. 130, welches mit dem ausliegenden Bebauungsplan überplant werden soll, ist in Abt. II des Grundbuchs mit einer Grunddienstbarkeit (Bebauungsbeschränkung) zugunsten unseres Grundstücks mit der Fl. -Nr. 1 belastet. Die Belastung geht zurück auf die notarielle Urkunde vom XXX. URNr. XXX, Notar XXX. Ausweislich dieser Bewilligungsurkunde handelt es sich um folgende Bebauungsbeschränkungen:

- Der hier in der beigefügten Anlage 1 rot markierte Bereich der Fl.-Nr. 130 ist von jeglicher Bebauung mit Gebäuden freizuhalten. Bepflanzungen sowie die Nutzung als Garten mit der damit typischerweise verbundenen Bebauung sind jedoch zulässig.
- Die Bebauung des dienenden Grundstücks ist nur mit Gebäuden möglich, die nicht höher sind als das zur Zeit der Bestellung der Bebauungsbeschränkung auf dem dienende Grundstück befindliche Brauereigebäude, welches parallel zum herrschenden Grundstück ausgerichtet ist.

Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs kann der in dem als Anlage beigefügten Plan rot gekennzeichnete Bereich mit einer Tiefgarage bebaut werden. Außerdem ist in diesem Bereich ein Bauraum für ein nicht näher spezifiziertes Nebengebäude zulässig.

Des Weiteren lässt der Bebauungsplanentwurf in dem für unser Anwesen besonders sensiblen Bereich die Errichtung von drei Baukörpern (Bauräume 4, 5 und 6) zu, die aufgrund der festgesetzten Wandhöhe von 10,3 m, der in den Ziff. 2.2 und 2.3 festgesetzten Höhenlage und der Festsetzungen zur Dachform und Dachneigung in Ziff. 5.1 über Gebäudehöhen verfügen können, die deutlich größer sind als das in diesem Bereich derzeit bestehende Brauereigebäude mit Flachdach. Zur Veranschaulichung verweisen wir auf den als Anlage 2 beigefügten Geländeschnitt, der die vom Bebauungsplan zugelassenen Gebäudehöhen in diesem Bereich zeigt. Da wir Wert auf die Einhaltung der Bebauungsbeschränkung legen (insbesondere in dem für unsere Grundstücke besonders wichtigen Bereich) ist der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in diesem Punkt städtebaulich nicht erforderlich. Der Umsetzung der Planung steht die im Grundbuch an Fl.-Nr. 130 eingetragene Bebauungsbeschränkung dauerhaft entgegen, weil die vom Bebauungsplan zugelassene Gebäudehöhe diejenige des bestehenden Brauereigebäude, das an dieser Stelle über ein Flachdach verfügt, deutlich übersteigt.

Wir sind allerdings zuversichtlich, dass wir in diesem Punkt mit diesem Vorhabenträger eine Lösung finden werden und stehen insoweit bereits in Gesprächen. Insbesondere wäre für uns vorstellbar, wenn es im vorgenannten Bereich zu einer Reduzierung der derzeit festgesetzten Höhenentwicklung kommt und dafür im Gegenzug in anderen Bereichen des Plangebiets, welche für unser Anwesen unproblematisch sind, eine Kompensation für den Vorhabenträger erfolgt.

2.

Bedenken begegnet der Bebauungsplanentwurf derzeit auch hinsichtlich der von der Planung möglicherweise ausgelösten Veränderung der Grundwasserströme und bezüglich des schädlichen Abflusses des Niederschlagswassers. Derartige nachteilige Veränderungen sind gerade im Bereich der Gemeinde Haimhausen nicht ausgeschlossen. Insoweit verweisen wir auf den Ihnen bekannten Fall beim Anwesen Dorfstraße XXX von Familie XXX. Wir haben uns deshalb mit einem Ingenieurbüro in Verbindung gesetzt. Uns wurde geraten, auf einer sog. Aufstauberechnung auf Grundlage einer Modellierung der Grundwasserströmungsverhältnisse (unter Berücksichtigung des Neubaus der Tiefgarage mit Tiefgründungsmaßnahmen) und Modellierung der bauzeitlichen Beeinflussung durch die ggf. erforderlich werdenden Baugrubenumschließungen einschl. Bewertung der Auswirkung auf die umliegenden Baukörper zu bestehen. Weiter wurde uns empfohlen, auf eine Nachweisführung (Modellierung) zu bestehen, dass es durch die Einleitung von Niederschlagswasser/Bauwasserhaltung zu keinen

Veränderungen der Grundwasserverhältnisse (Aufstau) im Bereich umliegender Baukörper kommt.

Insbesondere aufgrund der Bausubstanz unseres im Jahre 1898 errichteten Anwesens werden vorliegend durch die Planung bzw. deren Umsetzung nachteilige Veränderungen befürchtet. Wir bitten daher die Gemeinde diese Themen eingehend zu untersuchen, um die Entstehung von Schäden an unserem Anwesen zuverlässig auszuschließen.

3.

Zudem bitten wir darum, die Aufstellung des Bebauungsplanes in enger Abstimmung mit den Denkmalbehörden vorzunehmen. Bekanntlich handelt es sich bei unserem Anwesen um ein Einzelbaudenkmal (vgl. Az.: D-1-74-121-26). Es ist daher eine besondere Rücksichtnahme durch die Umgebungsbebauung erforderlich.

Ebenfalls ist sicherzustellen, dass es durch das Vorhaben zu keiner Beeinträchtigung der Anfahrtsmöglichkeit für die Feuerwehr und sonstige Rettungskräfte zu unserem Grundstück/Anwesen kommt.

4.

Schließlich bitten wir um Prüfung, ob es wegen der in unserem Anwesen vorhandenen Nutzung (Bildhaueratelier XXX) zu etwaigen Konflikten mit der geplanten Wohnbebauung nach § 4 BauNVO kommen kann und zwar unter dem Gesichtspunkt der sog. heranrückenden Wohnbebauung. Bislang ist die Schutzwürdigkeit im näheren Umfeld vermutlich geringer (Gewerbegebiet/Mischgebiet). Es wäre bedauerlich, wenn diese Nutzung in unserem Anwesen und andere emittierende Nutzungen im näheren Umfeld Nachteile durch das Neubauvorhaben erleiden würden.

### **Abwägung:**

Zu 1:

Der Bebauungsplan sieht an sich keine Bebauung innerhalb der in der Dienstbarkeitsurkunde rot gekennzeichneten Fläche vor. Lediglich für einen Teilbereich der rot gekennzeichneten Fläche ist eine Fläche für „Nebengebäude“ festgesetzt, in der ein Gartenhaus errichtet werden soll. Dieses steht jedoch im Einklang mit der Dienstbarkeit, da „die Nutzung als Garten mit der damit typischerweise verbundenen Bebauung“ gemäß der Bewilligungsurkunde zulässig ist.

Aus dem beiliegenden Schnitt ist ersichtlich, dass zumindest die Höhe des zur ehemaligen Brauerei gehörenden Sudhauses nicht überschritten ist, so dass dieses immer noch die städtebauliche Dominante innerhalb des Gebiets darstellt. Der Vorhabenträger wird gebeten, sich zur Klärung dieses Themas mit den Verfassern der Stellungnahme abzustimmen.

Zu 2:

Zur Untersuchung, ob durch die geplante Bebauung mit Tiefgarage eine Beeinflussung des Grundwassers oder eine Gefährdung der Nachbarschaft durch Veränderung der Grundwasserströme zu erwarten ist, wurde durch Dipl.-Geol. F. Ohin GmbH eine hydrologische Stellungnahme mit Datum vom 14.10.2025 erstellt.

Aufgrund von Bohrungen wurde der Grundwasserflurabstand mit 4,2 m im Norden und 8,4 m unter Geländeoberkante im Süden ermittelt.

Die Gründungssohle liegt oberhalb des ermittelten Grundwasserspiegels. Daher ist nicht davon auszugehen, dass es durch die Baumaßnahme zu einer Veränderung des Grundwasserstromes kommt.

Der ermittelte Grundwasserspiegel wird zusätzlich noch über 2 Grundwassermessstellen überprüft.

Die Fließweganalyse des Ingenieurbüro Kokai vom 30.10.2025 zeigt, dass mit dem im Bebauungsplan festgesetzten Schutzmaßnahmen vor wild abfließendem Oberflächenwasser keine nachteiligen Auswirkungen auf Dritte zu erwarten sind.

Zu 3:

Zur Berücksichtigung der Baudenkmale im Plangebiet und dessen Umfeld verweist der Gemeinderat auf seine Abwägung zur Stellungnahme des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege. Das Landesamt äußert keine Bedenken hinsichtlich der Denkmale außerhalb des Plangebietes, so dass der Gemeinderat davon ausgeht, dass auf diese Denkmale in angemessener Weise Rücksicht genommen wurde.

Zu 4:

Dieser Bildhauer wurde nicht explizit in der schalltechnischen Untersuchung erfasst. Bei der Gemeinde liegen keine Unterlagen zur Genehmigung vor.

Der Schallschutzgutachter erläutert hierzu auf Nachfrage:

*Laut Internetauftritt befindet sich die Nutzung in der Dorfstraße 34. Das Gebäude ist in die Hausnummern 34a bis 34c unterteilt.*

*Aufgrund der bestehenden Bebauung und Nutzung im direkten Umfeld ist davon auszugehen, dass es sich um ein Mischgebiet handelt, auch wenn das Gebäude sowie die angrenzenden Grundstücke nicht innerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplans liegen.*

*In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass die Nutzung die Immissionsrichtwerte gemäß der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) für Mischgebiete einzuhalten hat:*

*Tagsüber (06:00–22:00 Uhr): 60 dB(A)*

*Nachts (22:00–06:00 Uhr): 45 dB(A)*

*Da die geplante Wohnbebauung im Rahmen des neuen Bebauungsplans in deutlicher Entfernung zum Atelier vorgesehen ist, ist nicht davon auszugehen, dass sich daraus erstmalige oder weitergehende Einschränkungen für den Betrieb ergeben – insbesondere nicht über jene hinaus, die sich bereits aus der unmittelbaren Umgebungsbebauung ergeben.*

Die Gemeinde geht daher davon aus, dass die Nutzung durch die heranrückende Wohnbebauung nicht beeinträchtigt wird.

### **Beschluss Nr. 1:**

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss empfiehlt dem Gemeinderat folgende Beschlussfassung:

„Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme von Bürger\*in 1 vom 18.09.2025 zur Kenntnis und macht sich die Abwägung zu eigen. Auf die Planung ergeben sich keine Auswirkungen.“

**Abstimmungsergebnis: 7 : 0 (angenommen)**

Die Übereinstimmung vorstehenden Auszuges mit dem Sitzungsprotokoll der Bau-, Planungs- und Umweltausschusssitzung wird hiermit beglaubigt.

Haimhausen, den 02.12.2025



Elfriede Lechner



## **B e s c h l u s s**

### Bau-, Planungs- und Umweltausschusssitzung vom 18.11.2025

#### **Öffentliche Sitzung**

Zahl der geladenen Mitglieder: 7

Zahl der Anwesenden: 7

Entschuldigt: 1

Nicht entschuldigt: 0

#### **TOP 3**

#### **Bauleitplanung "Alte Schlossbrauerei" (Vorberatung)**

#### **TOP 3.1**

#### **Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Alte Schlossbrauerei"**

#### **TOP 3.1.2**

#### **Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB**

#### **TOP 3.1.2.2**

#### **Stellungnahme Bürger\*in 2 vom 22.09.2025**

#### **Sachverhalt:**

Zum derzeit ausliegenden Bebauungsplanentwurf nehmen wir wie folgt Stellung:

#### **Vorab:**

Wie bekannt, sind wir Eigentümer des unmittelbar nördlich an das Bebauungsplangebiet angrenzenden Grundstücks Fl-Nr. 1/1, Gemarkung Haimhausen. Unser Grundstück ist mit dem Anwesen Dorfstraße 32 bebaut. Es beherbergt Lagerflächen und Werkstätten. Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes und die Neubebauung des Areals der Alten Schlossbrauerei bestehen unsererseits grundsätzlich keine Einwände. Wir befürchten jedoch in bestimmten Punkten Nachteile für das Anwesen. Wir wären daher dankbar, wenn die nachfolgend aufgeführten Aspekte im weiteren Bebauungsplanverfahren seitens der Gemeinde einer vertieften Prüfung unterzogen werden und diejenigen Modifikationen an der Planung vorgenommen werden, die notwendig sind, um den Eintritt der befürchteten Nachteile zuverlässig auszuschließen.

#### **Im Einzelnen:**

1.

Bedenken begegnet der Bebauungsplanentwurf derzeit hinsichtlich der von der Planung möglicherweise ausgelösten Veränderung der Grundwasserströme und bezüglich des schädlichen Abflusses des Niederschlagswassers. Derartige nachteilige Veränderungen sind gerade im Bereich der Gemeinde Haimhausen nicht ausgeschlossen. Insoweit verweisen wir auf den Ihnen bekannten Fall beim Anwesen Dorfstraße XXX von Familie XXX. Wir haben uns deshalb mit einem Ingenieurbüro in Verbindung gesetzt. Uns wurde geraten, auf folgende Untersuchungen/Maßnahmen zu bestehen:

- Aufstauberechnung auf der Grundlage einer Modellierung der Grundwasserströmungsverhältnisse (unter Berücksichtigung des Neubaus der TG mit Tiefgründungsmaßnahmen) und Modellierung der bauzeitlichen Beeinflussung durch ggf. erforderliche Baugrubenumschließungen einschl. Bewertung der Auswirkungen auf umliegende Baukörper.
- Sofern das anfallende Niederschlagswasser/Bauwasserhaltung gesammelt punktuell versickert werden soll, Nachweisführung (Modellierung), dass durch die Einleitung der Wässer keine Veränderung der Grundwasserverhältnisse (Aufstau) im Bereich umliegender Baukörper erfolgt.
- Ausführung von Schwingungsmessungen und Beweissicherungsmaßnahmen (insbesondere Setzungsmessungen) vor und während der Bautätigkeit-mit gesondertem Fokus auf die Zeit während einer ggf. erforderlichen Bauwasserhaltung, Spundwandherstellung, Tiefgründung und Verdichtungsmaßnahmen im Baufeld (dynam. Eintrag).

Insbesondere aufgrund der Bausubstanz unseres vor mehr als 100 Jahren errichteten Anwesen, werden vorliegend durch die Planung bzw. deren Umsetzung nachteilige Veränderungen befürchtet. Wir bitten daher die Gemeinde diese Themen eingehend zu untersuchen, um die Entstehung von Schäden an unserem Anwesen zuverlässig auszuschließen.

2.

Ebenfalls ist sicherzustellen, dass es durch das Vorhaben zu keiner Beeinträchtigung der Anfahrtsmöglichkeit für die Feuerwehr und sonstige Rettungskräfte zu unserem Grundstück/Anwesen kommt.

3.

Schließlich bitten wir um Prüfung, ob es wegen der in unserem Anwesen vorhandenen gewerblichen Nutzungsrechtes zu etwaigen Konflikten mit der geplanten Wohnbebauung nach §4 BauNVO kommen kann und zwar unter dem Gesichtspunkt der sog. heranrückenden Wohnbebauung. Bisher ist die Schutzwürdigkeit im näheren Umfeld vermutlich geringer (Gewerbegebiet/Mischgebiet). Als Gewerbebetrieb sind wir auf die Möglichkeit der gewerblichen Nutzung unseres Anwesens angewiesen.

### **Abwägung:**

Zu 1:

Zu den Auswirkungen auf die Grundwasserströme und zum Oberflächenabfluss verweist der Gemeinderat auf seine Abwägung und Beschluss zu TOP 3.1.2.1.

Zur Untersuchung, ob durch die geplante Bebauung mit Tiefgarage eine Beeinflussung des Grundwassers oder eine Gefährdung der Nachbarschaft durch Veränderung der Grundwasserströme zu erwarten ist, wurde durch Dipl.-Geol. F. Ohin GmbH eine hydrologische Stellungnahme mit Datum vom 14.10.2025 erstellt.

Aufgrund von Bohrungen wurde der Grundwasserflurabstand mit 4,2 m im Norden und 8,4 m unter Geländeoberkante im Süden ermittelt.

Die Gründungssohle liegt oberhalb des ermittelten Grundwasserspiegels. Daher ist nicht davon auszugehen, dass es durch die Baumaßnahme zu einer Veränderung des Grundwasserstromes kommt.

Der ermittelte Grundwasserspiegel wird zusätzlich noch über 2 Grundwassermessstellen überprüft.

Die Fließweganalyse des Ingenieurbüro Kokai vom 30.10.2025 zeigt, dass mit dem im Bebauungsplan festgesetzten Schutzmaßnahmen vor wild abfließendem Oberflächenwasser keine nachteiligen Auswirkungen auf Dritte zu erwarten sind.

Der Vorhabenträger wird gebeten, sich zu einem Beweissicherungsverfahren mit den Nachbarn abzustimmen.

Zu 2:

Die Zufahrt zu den nachbarlichen Anwesen muss zu jeder Zeit gesichert sein. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes behindern die Zufahrt nicht.

Zu 3:

Im Rahmen der schalltechnischen Begutachtung werden auch die bestehenden Nutzungsrechte in der Nachbarschaft berücksichtigt. Das Schallschutzgutachten zeigt, dass die nachbarlichen Belange in vollem Umfang gewahrt bleiben und keine einschränkende Rückwirkung auf die im Umfeld zulässigen Nutzungen erfolgt.

*Die Aussagen des Schallschutzgutachters zum benachbarten Bildhauer gelten sinngemäß auch für diesen Einwand:*

*Aufgrund der bestehenden Bebauung und Nutzung im direkten Umfeld ist davon auszugehen, dass es sich um ein Mischgebiet handelt, auch wenn das Gebäude sowie die angrenzenden Grundstücke nicht innerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplans liegen.*

*In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass die Nutzung die Immissionsrichtwerte gemäß der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) für Mischgebiete einzuhalten hat:*

*Tagsüber (06:00–22:00 Uhr): 60 dB(A)*

*Nachts (22:00–06:00 Uhr): 45 dB(A)*

*Da die geplante Wohnbebauung im Rahmen des neuen Bebauungsplans in deutlicher Entfernung zur Nachbarschaft vorgesehen ist, ist nicht davon auszugehen, dass sich daraus erstmalige oder weitergehende Einschränkungen für die dort ausgeübte gewerbliche Nutzung ergeben – insbesondere nicht über jene hinaus, die sich bereits aus der unmittelbaren Umgebungsbebauung ergeben.*

### **Beschluss Nr. 1:**

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss empfiehlt dem Gemeinderat folgende Beschlussfassung:

„Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme von Bürger\*in 2 vom 22.09.2025 zur Kenntnis und macht sich die Abwägung zu eigen. Auf die Planung ergeben sich keine Auswirkungen.“

**Abstimmungsergebnis: 7 : 0 (angenommen)**

Die Übereinstimmung vorstehenden Auszuges mit dem Sitzungsprotokoll der Bau-, Planungs- und Umweltausschusssitzung wird hiermit beglaubigt.

Haimhausen, den 02.12.2025



Elfriede Lechner



## **B e s c h l u s s**

### Bau-, Planungs- und Umweltausschusssitzung vom 18.11.2025

#### **Öffentliche Sitzung**

Zahl der geladenen Mitglieder: 7

Zahl der Anwesenden: 7

Entschuldigt: 1

Nicht entschuldigt: 0

#### **TOP 3.**

#### **Bauleitplanung "Alte Schlossbrauerei" (Vorberatung)**

#### **TOP 3.1**

#### **Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Alte Schlossbrauerei"**

#### **TOP 3.1.3**

#### **Billigungsbeschluss, Veröffentlichungsbeschluss sowie Beschluss zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

#### **Sachverhalt:**

In der Sitzung werden durch das Planungsbüro die überarbeiteten Unterlagen vorgestellt.

Die Unterlagen (Planzeichnung, textliche Festsetzungen, Begründung und Vorhaben- und Erschließungsplan) sind in Anlage dem Sachverhalt beigelegt.

Dieser Entwurf berücksichtigt die eingegangenen Äußerungen und Stellungnahmen aus der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange auf Basis der Abwägungs- und Beschlussvorschläge zu TOP 3.1.1 und 3.1.2 aus der Sitzung des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses vom 18.11.2025 sowie eine geringfügige Erweiterung des Umgriffs im Bereich der Dorfstraße (Teilflächen FINrn. 133 und 1/3 Gemarkung Haimhausen) und liegt als Anlage bei.

Das Gremium wird gebeten, dem Gemeinderat eine Beschlussempfehlung zur Billigung des Entwurfes auszusprechen.

Nach Billigung des Entwurfs schließt sich das Verfahren zur Veröffentlichung nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB an.

#### **Beschluss Nr. 1:**

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss empfiehlt dem Gemeinderat folgende Beschlussfassung:

„Der Gemeinderat billigt den Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Alte Schlossbrauerei“ mit Begründung i.d.F. vom 11.11.2025 mit den heute beschlossenen Änderungen und der geringfügigen Erweiterung des Umgriffs im Bereich der Dorfstraße (Teilflächen FINrn. 133 und 1/3 Gemarkung Haimhausen).“

**Abstimmungsergebnis: 7 : 0 (angenommen)**

**Beschluss Nr. 2:**

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss empfiehlt dem Gemeinderat folgende Beschlussfassung:

„Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung und das Planungsbüro, mit dem Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Alte Schlossbrauerei“ i.d.F. vom 11.11.2025 die Veröffentlichung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

**Abstimmungsergebnis: 7 : 0 (angenommen)**

Die Übereinstimmung vorstehenden Auszuges mit dem Sitzungsprotokoll der Bau-, Planungs- und Umweltausschusssitzung wird hiermit beglaubigt.

Haimhausen, den 02.12.2025



Elfriede Lechner

