



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

Aufstellung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Begründung

einschl. artenschutzrechtlicher Betrachtung

Entwurf

Datum: 11.11.2025

Projekt: 25003

Bearbeitung:

BEGS Architekten
Ingenieure

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

Bearbeiter:

Dipl.-Ing. Andreas Jurina, Stadtplaner

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Erforderlichkeit	1
2. Landes- und Regionalplanung	1
3. Verfahren	1
4. Lage und Größe des Planungsgebiets, Darstellung in Bauleitplänen	2
5. Bestand und Planung sowie deren Auswirkungen, Alternativen	4
5.1 Bestand	4
5.2 Demografie	12
5.3 Planung.....	14
5.4 Festsetzungen.....	16
5.5 Immissionsschutz	17
5.6 Auswirkungen der Planung	18
5.6.1 Orts- und Landschaftsbild	18
5.6.2 Grundwasseraufstau	19
5.6.3 Klimaschutz	20
5.6.4 Verkehr	21
5.6.5 Mobilitätskonzept.....	22
5.6.6 Soziale Infrastruktur	23
5.7 Alternativen	23
6. Eingriffsbilanzierung	23
7. Minimierungsmaßnahmen	23
8. Artenschutz.....	24

1. Anlass und Erforderlichkeit

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

Bisher konnte keine Nachnutzung für diese Gewerbebrache gefunden werden.

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

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

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

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

2. Landes- und Regionalplanung

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

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

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

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

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

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

3. Verfahren

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

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

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

Im räumlichen Zusammenhang mit diesem Bebauungsplan wird der Bebauungsplan „Alte Schlossbrauerei – Teilbereich FINr. 130/2 Gemarkung Haimhausen“ aufgestellt. Auch wenn die in beiden Bebauungsplänen festgesetzten Grundflächen zusammengerechnet werden, sind insgesamt weniger als 20.000 qm festgesetzt, so dass auch für diesen Fall ein Verfahren nach § 13a BauGB anwendbar ist.

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

4. Lage und Größe des Planungsgebiets, Darstellung in Bauleitplänen

Lage und Größe

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



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

Quelle: BayernAtlas

Bauleitplanung

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



Abb. 2 Auszug Flächennutzungsplan – o. M.

Quelle: Gemeinde Haimhausen

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

Für das eigentliche Brauereigelände liegt kein Bebauungsplan vor.

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

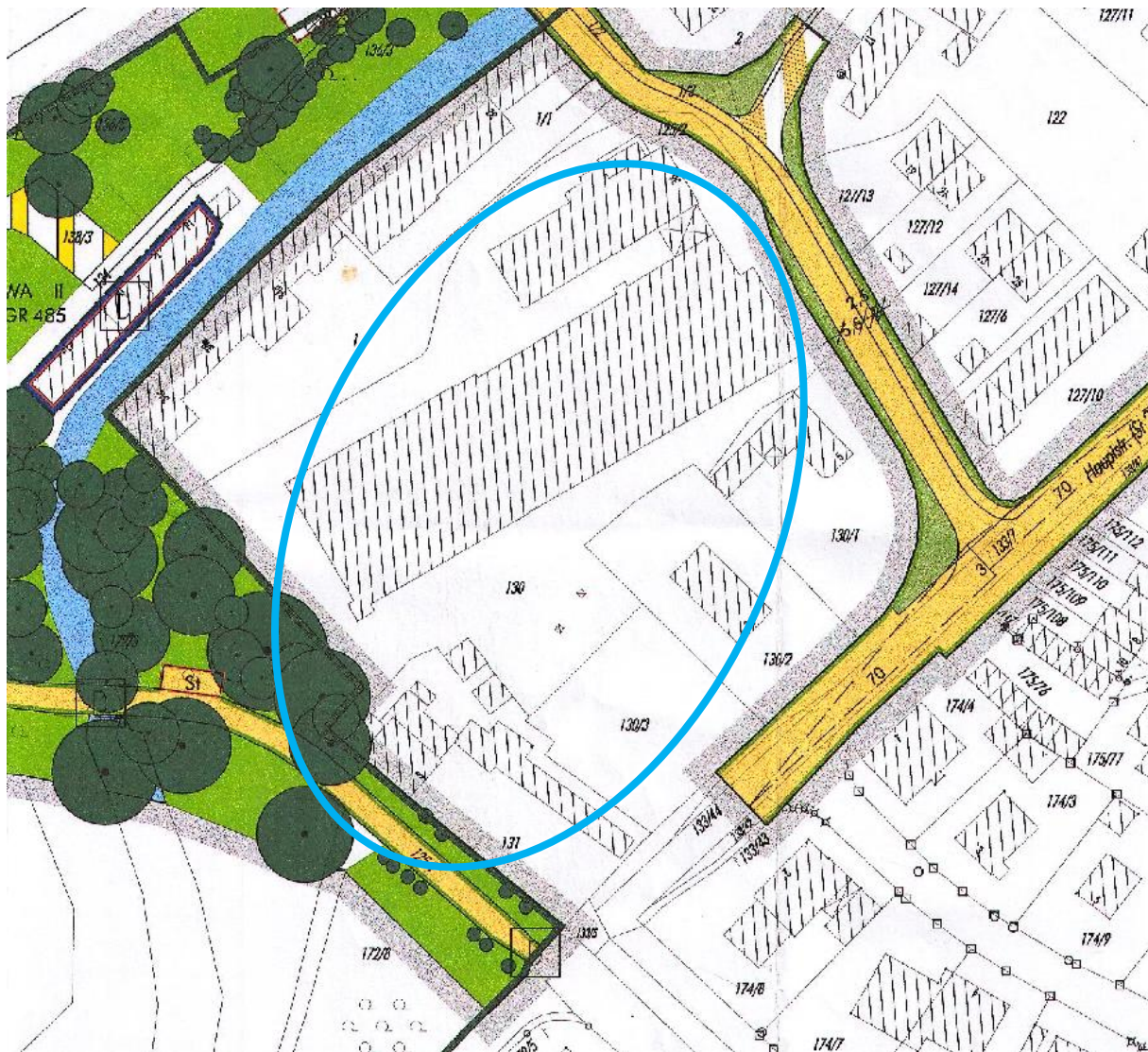


Abb. 3 Auszug Bebauungsplan „Bavarian International School“ 1. Änderung mit Änderungsbereich, schematisch blau- ohne Maßstab
Quelle: Gemeinde Haimhausen

5. Bestand und Planung sowie deren Auswirkungen, Alternativen

5.1 Bestand

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

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

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

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

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

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



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

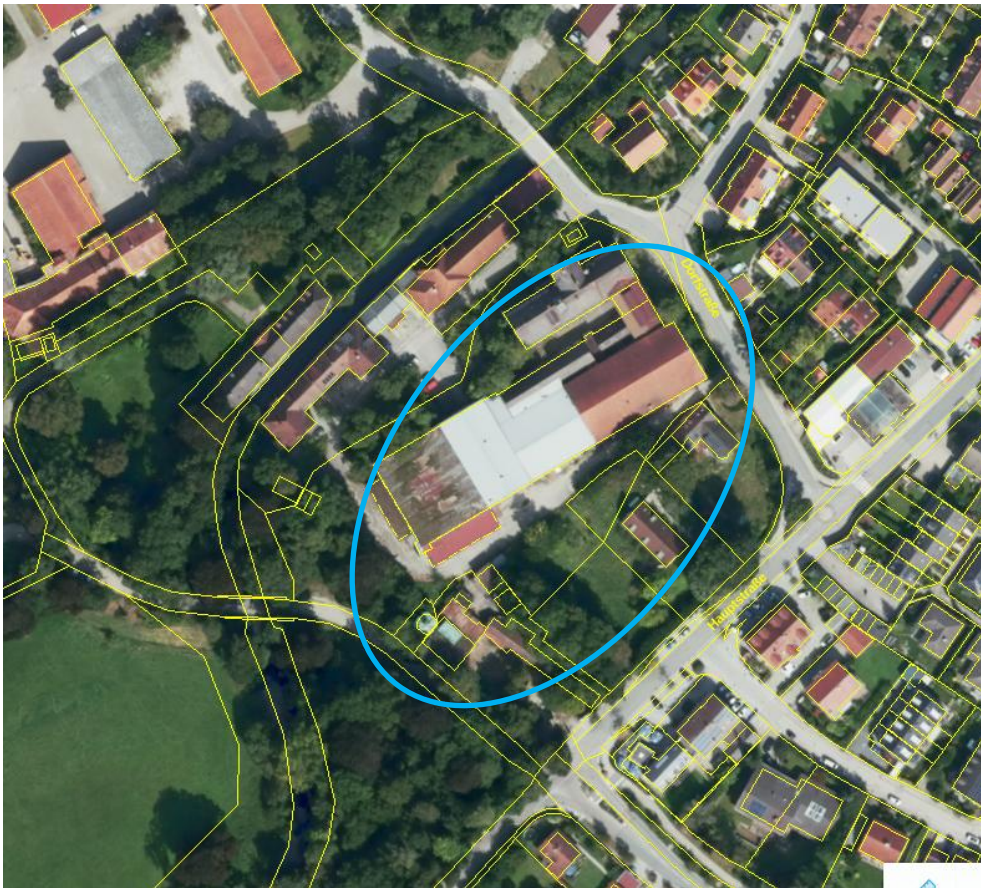


Abb. 5 Luftbild mit Darstellung des Plangebietes (blau umrandet) – ohne Maßstab
Quelle: BayernAtlas

Denkmalschutz

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

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



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

Das nachfolgende Bild zeigt die Klausen mit den Anbauten, die zur Freistellung des Baudenkmals entfernt werden sollen, um dieses wieder besser wirksam werden zu lassen.



Abb. 7 Klausen mit Anbauten
Quelle: MvB Baukultur

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



Abb. 8 Luftbild mit Bodendenkmal (rot) – ohne Maßstab
Quelle: BayernAtlas

Naturdenkmale

Außerhalb des Änderungsbereiches befinden sich 2 Naturdenkmale:

ND-00476: 3 Eichen auf Flurnummer 130/3

ND-00477, Lindenallee

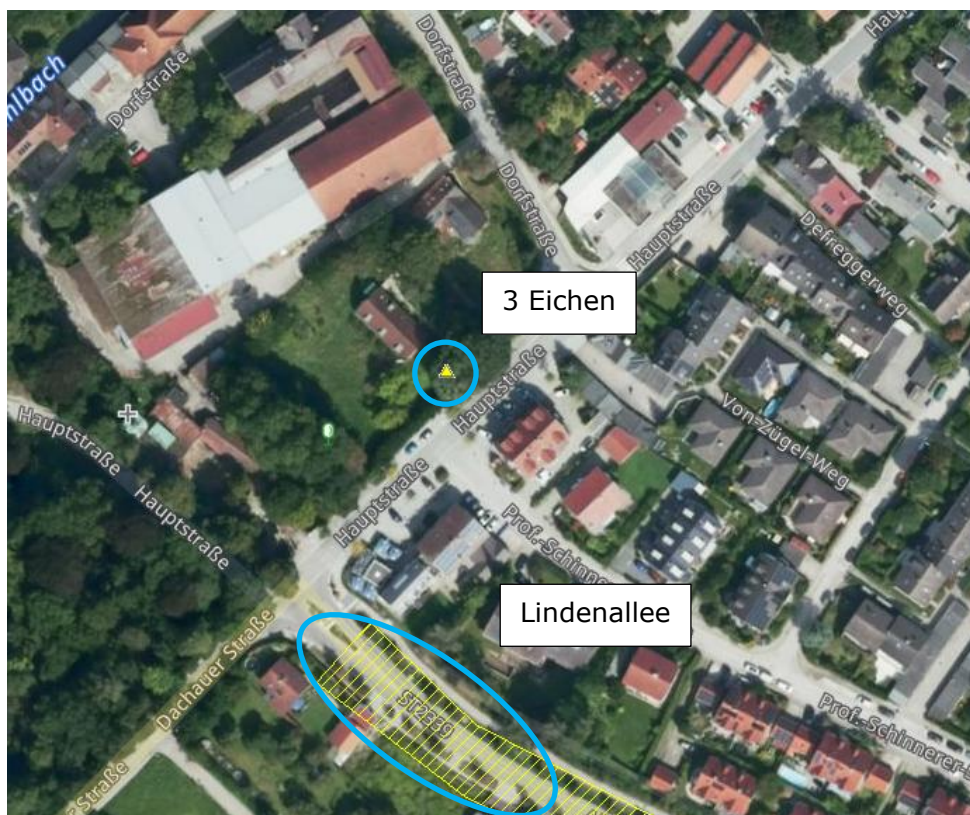


Abb. 9 Naturdenkmale – ohne Maßstab
Quelle: BayernAtlas

Gefahren durch Wasser

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

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

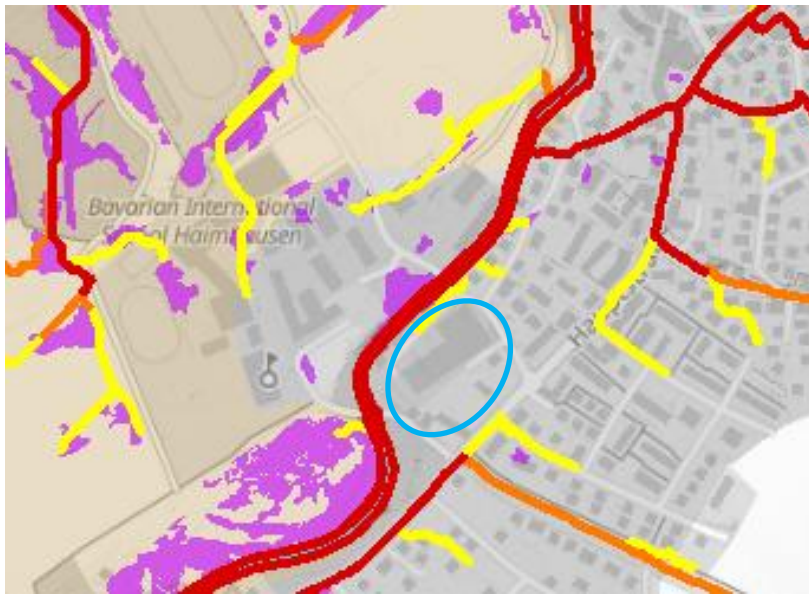


Abb. 10 Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut – ohne Maßstab
Quelle: LfU

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

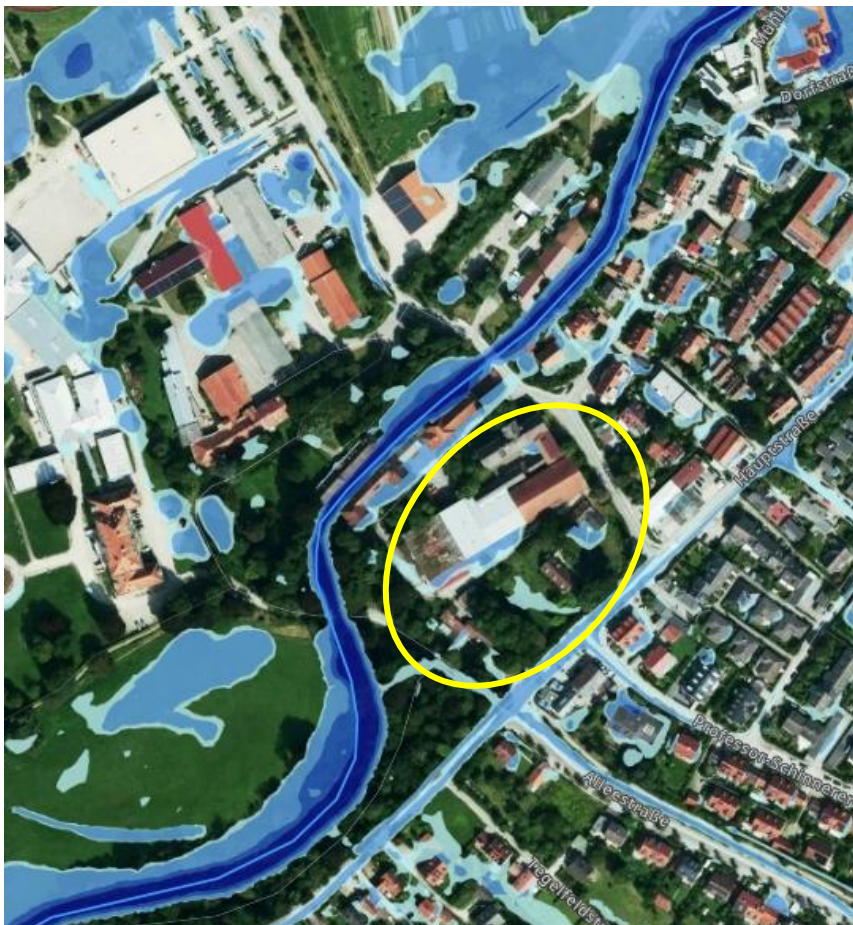


Abb. 11 Sturzflutrisikomanagement Haimhausen, 100-jähriges Ereignis – ohne Maßstab
Quelle: Gemeinde Haimhausen

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

Durch das Ingenieurbüro Kokai wurde eine Fließweganalyse mit Datum vom 30.10.2025 erstellt, welche den Abfluss im Bestand sowie mit Neuplanung untersucht. Auf dieser Basis sind im Bebauungsplan Festsetzungen zum Schutz der Unterlieger getroffen. Es handelt sich hier um eine Mauer im südlichen Bereich bei Gebäude 8 und eine Mulde im nördlichen Grundstücksbereich. Durch diese beiden Maßnahmen ist sichergestellt, dass die Planung nicht zu einer Verschlechterung für Dritte gegenüber dem Bestand führt.

Die folgende Abbildung zeigt die Veränderungen des Ist-Zustandes durch die Planung, grün sind Reduzierungen der Fließtiefen.



Abb. 12 Lageplan Fließtiefendifferenzen – ohne Maßstab
Quelle: IB Kokai

Grundwasser

Durch die Dipl.-Geol. F. Ohin GmbH wurde ein geotechnisches Baugrundgutachten mit Datum vom 04.09.2025 erstellt.

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

Schutzgebiete nach Naturschutzrecht

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

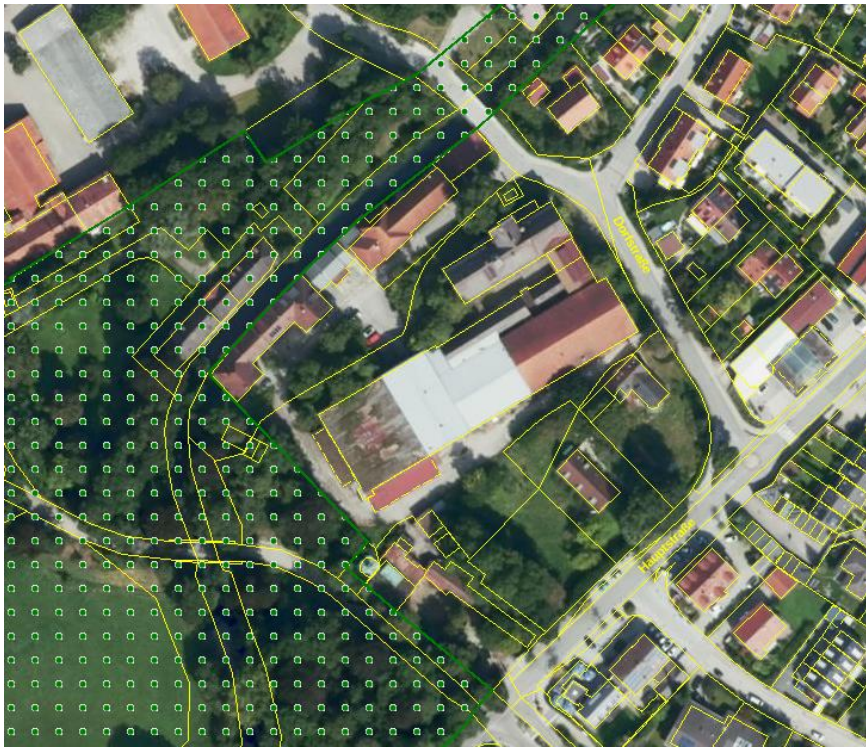


Abb. 13 Luftbild mit Abgrenzung LSG (grün) – ohne Maßstab

Quelle: BayernAtlas

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

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

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

Boden

Durch das Grundbaulabor München wurde im Jahr 2019 eine geotechnische Voruntersuchung erstellt.

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

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

Die Flurnummern 1/7, 130, 130/3, 130/8, 131, 131/1 der Gemarkung Haimhausen wurden im Altlastenkataster unter der Katasternummer 17400858 erfasst.

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.

Nach Abschluss der Arbeiten ist dem Landratsamt Dachau, Bodenschutz, der Abschlussbericht mit den entsprechenden Analyseergebnisse, Nachweise der Unbedenklichkeit des auf-

gebrachten 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.

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

Dies wird durch ein ergänzendes Bodengutachten der Dipl. Geol.- F. Ohin GmbH vom 04.09.2025 bestätigt.

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

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

Kampfmittel

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

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

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

Technische Infrastruktur

Die Wasserversorgung erfolgt durch den Zweckverband Wasserversorgungsgruppe Freising-Süd.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über das gemeindliche Kanalnetz.

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

Die äußere Erschließung ist vorhanden und weist ausreichende Kapazitäten auf.

Die Müllabfuhr übernimmt der Landkreis Dachau.

5.2 Demografie

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

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

1. Bevölkerungsentwicklung seit 1840

Volkszählung bzw. Zensus	Bevölkerung		Einwohner je km²	Jahr	Bevölkerung am 31. Dezember		
	insgesamt	Veränderung 31.12.2021 gegenüber ... in %			insgesamt	Veränderung zum Vorjahr ¹⁾	
						Anzahl	%
01.12.1840	910	529,0	34	2012	5 029	50	1,0
01.12.1871	1 014	464,5	38	2013	5 136	107	2,1
01.12.1900	1 225	367,3	45	2014	5 237	101	2,0
16.06.1925	1 416	304,2	52	2015	5 332	95	1,8
17.05.1939	1 325	332,0	49	2016	5 514	182	3,4
13.09.1950	2 092	173,6	77	2017	5 579	65	1,2
06.06.1961	2 265	152,7	84	2018	5 636	57	1,0
27.05.1970	2 423	136,2	90	2019	5 731	95	1,7
25.05.1987	3 673	55,8	136	2020	5 671	- 60	- 1,0
09.05.2011	4 932	16,1	183	2021	5 724	53	0,9

¹⁾ Einschließlich bestandsrelevanter Korrekturen.

Abb. 14 Auszug Statistik Kommunal
Quelle: Landesamt für Statistik

Dies entspricht auch dem Wert des Demografiespiegels bis 2039.

Datenblatt 09 174 121 Haimhausen

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

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

Abb. 15 Demografiespiegel 2039
Quelle: Landesamt für Statistik

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

Die Wohnungsdichte beträgt derzeit durchschnittlich 27 WE/ ha. Bei durchschnittlich 30 WE/ ha beträgt der Bedarf also rund 8,6 ha. Im Bebauungsplan „Wohnen und Leben am

Kramer Kreuz" aus dem Jahr 2023 wird sogar von einem Bedarf von 15,04 ha ausgegangen, dem eine verfügbare Fläche von 3,97 ha gegenüberstand. Diese Situation hat sich tendenziell nur wenig verändert.

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

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

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

5.3 Planung

Das Brauereigelände wird neu geordnet.

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

Die Baudenkmale werden denkmalgerecht saniert und einer neuen Nutzung zugeführt.

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Abb. 16 städtebauliches Konzept – ohne Maßstab

Quelle: MvB Baukultur

Das städtebauliche Konzept umfasst auch die Grundstücke Hauptstraße 3a und 5, die nicht Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind, aber städtebaulich im Zusammenhang betrachtet wurden.

Niederschlagswasser kann aufgrund der Bodenverhältnisse vor Ort versickert werden.

Hierzu wurde durch das Ingenieurbüro Kokai ein Konzept zur Niederschlagswasserbeseitigung erarbeitet.

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht ist die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers über den Oberboden anzustreben. Aufgrund der Größe der befestigten Flächen und der Tiefgarage sowie der Hanglage wird ein Teil des Niederschlagswassers über Rigolen versickert werden müssen. Hier ist auf die ausreichende Vorreinigung entsprechend dem aktuellen Regelwerk A 138-1 zu achten. Möglichkeiten zur oberirdischen Ableitung und Zwischenspeicherung sollen ausgenutzt werden. Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser kann soweit neben der Muldenversickerung aus technischer Sicht auch in Rigolen versickert werden, die für eine Wiederkehrzeit von $T = 30$ a bemessen werden müssen. Hierzu ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

5.4 Festsetzungen

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke des Vorhaben- und Erschließungsplanes. Zusätzlich werden die Grundstücke Flurnummern 131 und 1/7 in den Geltungsbereich gem. § 12 Abs. 4 BauGB einbezogen, da diese den Vorhaben- und Erschließungsplan funktionell ergänzen. Hier handelt es sich um das Grundstück der Kapelle im Westen des Geltungsbereiches sowie der Trafostation nördlich des Sudhauses.

Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, der durch den Vorhaben- und Erschließungsplan sowie den Durchführungsvertrag ergänzt wird, muss der Vorhabenbezogene Bebauungsplan nicht alle Details festsetzen, sondern kann sich auf einen Rahmen beschränken.

Das Gebiet ist als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Sie passen nicht in das Nutzungskonzept des Vorhabenträgers und widersprechen auch den gemeindlichen Planungszielen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ziel der Planung ist unter anderem eine verdichtete Bauweise, um mit dem zur Verfügung stehenden Grund und Boden in ortsplanerisch verträglichem Umfang sparsam umzugehen. Die festgesetzten Baugrenzen sowie die zulässige Wandhöhe berücksichtigen gesunde Arbeits- und Wohnverhältnisse. Eine ausreichende Belichtung und Besonnung werden unter Ausnutzung der zulässigen Parameter nicht beeinträchtigt. Als Maß der Abstandsflächentiefe gilt daher gem. Art. Abs. 5 Satz 2 BayBO die im Bebauungsplan festgesetzte Wandhöhe in Verbindung mit den festgesetzten Baugrenzen. Es ergeben sich aber nur geringfügige Überlappungen beim Bauraum 3 in Richtung Südosten und bei Sudhaus, wo bereits im Bestand ein kleiner Teil der Abstandsflächen auf das Nachbargrundstück ragt. Dennoch sind die Anforderungen an Belichtung und Belüftung gegenüber den Nachbarn nicht beeinträchtigt. Die Mindestabstandsfläche von 3,0 m wird an keiner Stelle unterschritten.

5.5 Immissionsschutz

Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind bei Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Die Fläche des Bebauungsplanes steht im Einfluss von Straßenverkehrslärm und von Gewerbelärm.

Die Gemeinde hat deshalb die Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Altomünster, damit beauftragt, die Lärmimmissionen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sachverständig zu untersuchen. Nach der schalltechnischen Untersuchung der Ingenieurbüro Kottermair GmbH vom 29.09.2025, Auftragsnummer 9057.1/2025-RK, bestehen aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplans. In der schalltechnischen Untersuchung wurde folgende Einwirkungen untersucht:

- die einwirkende Immissionsbelastung aus dem öffentlichen Straßenverkehr
- die einwirkende Immissionsbelastung aus den benachbarten Gewerbebetrieben und
- Auswirkungen des Vorhabens auf die Nachbarschaft (Nutzung Gastronomie/Café)

Schutzanspruch des Plangebiets

Für die im Plangebiet zugelassenen Wohnformen wird in immissionsschutztechnischer Hinsicht der Schutzanspruch eines allgemeinen Wohngebiets (WA) angesetzt.

Einwirkender Verkehrslärm

Hinsichtlich des Straßenverkehrslärm werden gemäß der schalltechnischen Untersuchung der Ingenieurbüro Kottermair GmbH im Geltungsbereich des Bebauungsplans die Orientierungswerte des Beiblatts 1 der DIN 18005 und die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für die geplanten Gebietsnutzungen (allgemeines Wohngebiet) eingehalten bzw. teilweise überschritten. Die Festsetzung der Gebietsnutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist gleichwohl zulässig, denn die Überschreitungen durch den auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärm der Hauptstraße, der Dorfstraße, der Dachauer Straße sowie der Alleestraße (St 2339), können nach den Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchung der Ingenieurbüro Kottermair GmbH durch die in den Festsetzungsvorschlägen getroffenen

baulichen und passiven Schallschutzmaßnahmen ausgeglichen werden. Diese Schallschutzmaßnahmen werden im Bebauungsplan auch festgesetzt.

Bei Außenwohnbereichen (Balkone, Loggien und Terrassen) wird grundsätzlich von einer höheren Lärmerwartung ausgegangen als in innen liegenden Aufenthaltsräumen. Es müssen jedoch auch in Außenwohnbereichen Kommunikations- und Erholungsmöglichkeiten gesichert sein (vgl. hierzu VGH Mannheim, Urteil vom 17.6.2010 – 5 S 884/09). Anzunehmen ist, dass gesunde Aufenthaltsverhältnisse jedenfalls auch dann noch vorhanden sind, wenn der Beurteilungspegel in den Außenwohnbereichen in Höhe des zulässigen Immissionsgrenzwertes der 16. BImSchV für ein Mischgebiet von bis zu 64 dB(A) am Tag liegt. Da Außenwohnbereiche in der Regel v.a. tagsüber (6.00 – 22.00 Uhr) genutzt werden, kann die Schutzbedürftigkeit auf den Tageszeitraum beschränkt werden. Im Nahbereich Hauptstraße liegen die maximalen Beurteilungspegel zur Tageszeit bei 64 dB(A). Damit sind keine gesonderten oder verbindlich festzusetzenden Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Einwirkender Gewerbelärm:

Aus dem Gewerbelärm durch die umliegenden gewerblichen Flächen bzw. den gewerblichen Nutzungen kommt es an den Planungsgebäuden zu keinen Überschreitungen der zulässigen Orientierungswertes der DIN 18005 bzw. der Immissionsrichtwerte der TA Lärm. Die genehmigten emittierenden Betriebe werden somit durch die vorliegende Planung in ihrem Emissionspotential nicht einschränkt, so dass diese keine Einschränkungen durch eine sog. heranrückende Wohnbebauung zu befürchten haben.

Auf der Grundlage des Gutachtens trifft der Bebauungsplan die erforderlichen Festsetzungen zum Schallschutz.

5.6 Auswirkungen der Planung

5.6.1 Orts- und Landschaftsbild

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

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

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

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. Die Entwurfsgrundlage ist es, die Entwicklung unmittelbar aus der Ortsstruktur heraus abzuleiten und die Denkmäler – Sudhaus und Klause sowie Luxusstall im näheren Umfeld – 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 Klause 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.

Bei der Erarbeitung des städtebaulichen Entwurfes 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.

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.

5.6.2 Grundwasseraufstau

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.

Das nachfolgende Bild zeigt die Grundwasserstände in blau und die Gründungssohle in rot.

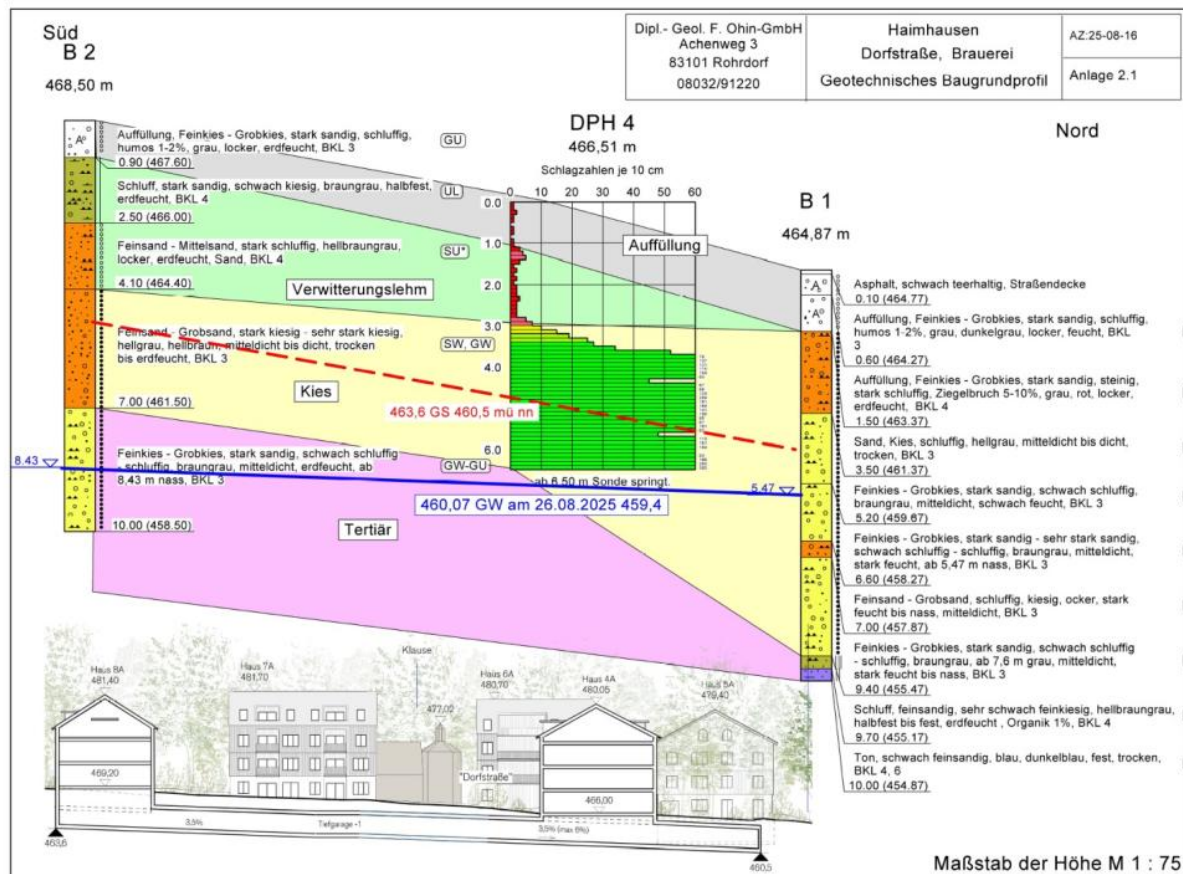


Abb. 17 Baugrundprofil mit Gründungssohle und Grundwasserstand – ohne Maßstab
Quelle: Ohin GmbH

Aus dieser Abbildung wird deutlich, dass es durch die Bebauung zu keiner Beeinflussung des Grundwasserstroms kommt, da die Gründungssohle deutlich über der Grundwasserstrom liegt.

5.6.3 Klimaschutz

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

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

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

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

	neben einem Wasserrückhalt auch als erweiterter Lebensraum.
<u>Extreme Niederschläge</u> (wie z.B. Minimierung Versiegelungsgrad, Retentionsflächen, Beseitigung von Abflusshindernissen, Boden- und Hochwasserschutz)	Wasserdurchlässige Beläge minimieren den Abfluss von Regenwasser. Entwicklung von Bauflächen außerhalb von Überschwemmungsgebieten und Hochwassergefahrenflächen.
<u>Energieeinsparung / regenerative Energien</u> (wie Wärmedämmung, Nutzung erneuerbarer Energien, Anbindung an ÖPNV, Verbesserung der verkehrlichen Situation Radwege, Strahlungsbilanzen)	Nutzung vorhandener Infrastruktur für die Erschließung. Sparsame Erschließung von Bauflächen. Vorgaben zur Nutzung von Sonnenenergie (Solarmindestfläche). Verringerung des Energieverbrauches im Verhältnis zu konventionellen Gebäuden beim Neubau durch die Verwendung von regenerativen Energien für Heizung und Kühlung sowie Wärmedämmung.
<u>Vermeidung von CO₂-Ausstoß, Förderung der CO₂-Bindung</u> (wie Treibhausgas, Verbrennungsprozesse in Heizungsanlagen CO ₂ -neutrale Materialien)	Förderung der CO ₂ -Bindung durch Nachpflanzung von Gehölzen.

Tab. 1 Planungsziele und Festsetzungen mit klimabezogenen Aspekten

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

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

5.6.4 Verkehr

Zur Untersuchung der verkehrlichen Wirkungen des Vorhabens wurde durch INGEVOST ein Verkehrsgutachten erstellt.

Der Gutachter kommt zu folgenden Ergebnissen:

Auf Basis üblicher Ansätze und Angaben der potenziellen Nutzer wurde für das Projekt folgendes Verkehrsaufkommen ermittelt:

Unter der Annahme typischer Ansätze für die Quartiersentwicklung werden etwa 450 neue Personen prognostiziert. Bei einer Berücksichtigung der täglichen Wegehäufigkeit 3,7 Wege pro Bewohner und i.d.R. 2 Wege für Besucher bzw. Beschäftigte generieren diese werktäglich knapp 1.500 Wege.

Bei für die verschiedenen Personengruppen – auf Basis von fundierten Quellen – angesetzten Anteilen des motorisierten Individualverkehrs (MIV) und einem Besetzungsgrad von 1,1 Personen pro PKW resultieren daraus knapp 900 zusätzliche

PKW-Bewegungen, die sich unter Berücksichtigung von Koppelungseffekten auf Werte zwischen 800 und 850 in der Summe aller Richtungen reduzieren.

Die Verteilung der zusätzlichen KFZ-Fahrten auf die umliegenden Straßen wird zu mehr als 95% über die Dorfstraße in Richtung Hauptstraße abgeschätzt.

An der Einmündung der Dorfstraße in die Hauptstraße wird die Verteilung – in Anlehnung an die erhobene Verteilung – zu 20% (ca. 150 KFZ/dw) in Richtung ortseinwärts und 80% in Richtung Alleestraße (ca. 650 KFZ/dw) prognostiziert.



Abb. 18 Auszug Verkehrsgutachten: Bestandsfall 2025 mit Prognoseverkehr
Quelle: INGEVOST

Hinsichtlich der Leistungsfähigkeit bedarf es keiner Maßnahmen, um den Verkehr auf den Straßen komplikationslos abzuwickeln. Der Kreisverkehrsplatz Dorfstraße/Hauptstraße weist auch für die prognostizierten Verkehrsbelastungen eine ausreichende Leistungsfähigkeit auf.

Aus verkehrlicher Sicht kann man diesem Vorhaben zustimmen. Mit den geplanten Radabstellanlagen sind auch Maßnahmen vorgesehen, das Verkehrsmittelwahlverhalten – hinzu weniger PKW-Verkehr – zu steuern: Das Konzept einer autofreien Innenerschließung stützt diesen Planungsansatz.

5.6.5 Mobilitätskonzept

Durch Urban Standards wurde ein Quartiersmobilitätskonzept mit Datum vom 27.10.2025 erarbeitet.

Dieses Konzept untersucht flexible, nachhaltige und bezahlbare Mobilitätslösungen für das neue Quartier und zeigt Alternativen zur PKW-Nutzung auf. Ziel des Konzeptes ist nicht die generelle Abschaffung des privaten PKW sondern die Reduktion von Zweitwagen-Bedarf.

Das Mobilitätskonzept kommt zum Ergebnis, dass mit 3 Carsharing-Fahrzeugen, 3 E-Bikes mit Anhänger und 5 Lastenräder ein für das Quartier passendes Mobilitätskonzept gefunden werden kann. Hiermit ist es gleichzeitig möglich, nach der gemeindlichen Stellplatzsatzung den Stellplatzbedarf zu reduzieren.

Die gemeindliche Stellplatzsatzung ermöglicht es, bei Vorlage eines Mobilitätskonzeptes die Zahl der nachzuweisenden Stellplätze zu reduzieren. Daher trifft der Bebauungsplan Festsetzungen zur Reduzierung des Stellplatzbedarfes sofern ein solches Konzept vorgelegt und vertraglich vereinbart wird: die Zahl der Stellplätze für Wohnungen kann um 5 % reduziert werden. Zusätzlich ist für Büronutzung sowie freiberufliche Tätigkeit im Bereich des Sudhauses kein eigener Stellplatznachweis erforderlich, da davon ausgegangen werden kann, dass tagsüber ausreichend Stellplätze in der Tiefgarage frei sind und insofern eine Doppelnutzung stattfinden kann.

5.6.6 Soziale Infrastruktur

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

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

5.7 Alternativen

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

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

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

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

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

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

6. Eingriffsbilanzierung

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

7. Minimierungsmaßnahmen

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

Schutzgut Mensch

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

Schutzgut Natur und Landschaft

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

Schutzgut Boden / Wasser

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

Schutzgut Klima/Luft

- Nachnutzung eines Konversionsstandortes

Schutzgut Landschaftsbild

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

8. Artenschutz

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

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

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

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

Durch GFN-Umweltplanung wurde ein Gutachten zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung mit Datum vom 10.11.2025 erstellt. In diesem Gutachten werden die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 Änderung BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie), die durch das Vorhaben erfüllt werden können, ermittelt und dargestellt. Das Untersuchungsprogramm wurde im Vorfeld mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) des Landkreises Dachau abgestimmt.

Auf der Grundlage des Gutachtens werden im Bebauungsplan Vermeidungsmaßnahmen sowie zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität festgesetzt.

Für keine der Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie für keine Vogelart gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie werden, bei Einhaltung der vorgesehenen Vermeidungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen, die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt.

Haimhausen, den

.....

Peter Felbermeier
Erster Bürgermeister

Literatur- und Quellenverzeichnis

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

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

BayernAtlas

Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung München

Rauminformationssystem RIS-View in Bayern (RISBY)

Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie, München

Bayerischer Denkmal-Atlas

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, München

Kartendienste der Landesanstalt für Umwelt LfU Bayern

Bayerisches Landesamt für Umwelt, Augsburg

Regionalplan der Region 14 München

Regionaler Planungsverband München, München

Anlagen:

- Geotechnisches Gutachten, Voruntersuchung nach DIN 4020, Bericht 14856.2.1, Grundbaulabor München, 10.04.2019
- Geotechnisches Baugrundgutachten Gebäude Bauvorhaben: Haimhausen, Dorfstraße Brauerei, Dipl. Geol. F. Ohin GmbH, Rohrdorf, 04.09.2025
- Hydrologische Stellungnahme Grundwasser und Gebäude Bauvorhaben: Haimhausen, Dorfstraße Brauerei, Dipl. Geol. F. Ohin GmbH, Rohrdorf, 14.10.2025
- Kampfmittelvorerkundung, Bericht 001, Projektnummer 22-408, Besel-KMB e.K., Ohlstadt, 29.08.2022
- schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit der Bezeichnung „Alte Schlossbrauerei - Teilbereich FlNr. 130/2 Gemarkung Haimhausen“ in der Gemeinde Haimhausen, Landkreis Dachau, Auftragsnummer 9057.1/2025-RK, Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Altomünster, 29.09.2025
- Verkehrsgutachten im Kontext B-Plan-Verfahren Nachfolgenutzung Alte Schlossbrauerei Haimhausen, INGEVOST, Planegg, 21.08.2025
- Quartiersmobilitätskonzept, Urban Standards, München, 27.10.2025
- Fließweganalyse für das Bauvorhaben „alte Schlossbrauerei“ in der Gemeinde Haimhausen, Kokai Ingenieurbüro, Weilheim i. OB, 30.10.2025
- Niederschlagswasserbeseitigungskonzept Alte Schlossbrauerei Haimhausen, Kokai Ingenieurbüro, Weilheim i. OB, 13.10.2025
- Gutachten zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Alte Schlossbrauerei“ – Haimhausen, Landkreis Dachau, GFN-Umweltplanung, München, 10.11.2025