

Bekanntmachung
über die Veröffentlichung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
„Alte Schlossbrauerei“
gemäß § 3 Abs.2 BauGB (Beteiligung der Öffentlichkeit)

1. Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung am 12.12.2024 die Neuaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Alte Schlossbrauerei“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 07.08.2025 ortsüblich bekannt gemacht. Im Zuge der fortschreitenden Planungen hat sich der Umgriff geringfügig erweitert, sodass mit Beschluss vom 20.11.2025 eine Anpassung des Geltungsbereiches erfolgte.

Mit der Planung wurde das Büro BEGS Architekten Ingenieure aus Traunstein beauftragt.

2. Ziele und Zwecke der Planung

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

Das Gelände soll nun im Zuge einer Konversion zu einem gemischt genutzten lebendigen Quartier entwickelt werden. Ziel ist auch die Schaffung einer ortsnahen Mitte und die Innenraumverdichtung. Der Bebauungsplan ist erforderlich, um den bestehenden städtebaulichen Missstand einer Gewerbebrache in zentraler Lage zu beseitigen.

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

3. Hinweis

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

Aufgrund unterschiedlicher Vorhabensträger werden zwei Verfahren durchgeführt:

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

Bei der Grundlagenermittlung wurde das gesamte Areal betrachtet und die Ergebnisse sind in beide Verfahren eingeflossen.

Auf die Bekanntmachung vom 04.12.2025 zum parallel laufenden Verfahren „Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Alte Schlossbrauerei – Teilbereich FINr. 130/2 Gemarkung Haimhausen“ wird Bezug genommen.

4. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst die folgenden Flurnummern der Gemarkung Haimhausen:

Flurnummern 130, 130/3, 130/8, 131 und jeweils Teilflächen der FlINrn. 1/3 und 133 Gemarkung Haimhausen. Ferner werden in den Geltungsbereich die Grundstücke der Gemarkung Haimhausen mit den Flurnummern 131/1 und 1/7 aufgenommen. Diese werden als einzelne Flächen außerhalb des Bereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes gemäß § 12 Abs. 4 BauGB in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen. Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 13.000 m².

Der nachfolgende Lageplan mit Kennzeichnung der Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Alte Schlossbrauerei“ ist inhaltsgleich mit dem vorgenannten Gemeinderatsbeschluss vom 20.11.2025 und Bestandteil dieser Bekanntmachung (siehe Lageplan, nicht maßstäblich).



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

5. Verfahrensart

Es wird darauf hingewiesen, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt wird, §§ 13 a Abs. 2 Ziffer 1 i.V.m. 13 Abs. 3 BauGB.

6. Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit und Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

In der Zeit vom 18.08.2025 bis 22.09.2025 fand die Unterrichtung der Öffentlichkeit statt, die der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im selben Zeitraum. Die Behandlung der hierzu eingegangenen Stellungnahmen erfolgte in der Gemeinderatssitzung am 20.11.2025.

7. Billigung des Entwurfes und Beschluss über die Veröffentlichung

In der Sitzung vom 20.11.2025 hat der Gemeinderat über die eingegangenen Stellungnahmen beraten und den entsprechenden Entwurf i.d.F. vom 11.11.2025 gebilligt und beschlossen, die Veröffentlichung gemäß § 13 a i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 13 a i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

8. Veröffentlichung

Die Gemeinde Haimhausen veröffentlicht den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Alte Schlossbrauerei“ mit Begründung in der Fassung vom 11.11.2025, in der Zeit vom

08.12.2025 bis einschließlich 15.01.2026

im Internet.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (Planzeichnung, textliche Festsetzungen, Begründung, Vorhabens- und Erschließungsplan) sowie weitere Unterlagen sind unter der Internetadresse der Gemeinde Haimhausen (www.haimhausen.de) unter „Verwaltung & Politik“ in der Rubrik „Aktuelles“, Unterrubrik „Bekanntmachungen“ einsehbar bzw. können über das zentrale Internetportal für die Bauleitplanung Bayern abgerufen werden.

Zusätzlich liegt der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (Planzeichnung, textliche Festsetzungen, Begründung, Vorhabens- und Erschließungsplan) sowie weitere Unterlagen im Rathaus der Gemeinde Haimhausen, im Besprechungsraum des Erdgeschosses (barrierefrei), Hauptstr. 15, 85778 Haimhausen, während der allgemeinen Öffnungszeiten (Montag bis Freitag von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr sowie Montag von 14.00 Uhr bis 16.30 Uhr und Donnerstag 15.30 Uhr bis 18.00 Uhr bzw. außerhalb der Öffnungszeiten nach vorheriger telefonischer Terminvereinbarung bei Frau Lechner unter 08133/9303-26 oder Frau Keferloher unter 08133/9303-17) zu

jedermanns Einsicht öffentlich aus. Die Bauverwaltung ist elektronisch unter bauverwaltung@haimhausen.de zu erreichen.

Während der Veröffentlichung können Stellungnahmen abgegeben werden.

Stellungnahmen sollen elektronisch an

[\(bauleitplanung@begs-gmbh.de\)](mailto:bauleitplanung@begs-gmbh.de)

übermittelt werden, können bei Bedarf aber auch auf anderem Wege bei der Gemeinde Haimhausen abgegeben werden, z.B. schriftlich oder zur Niederschrift.

Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Alte Schlossbrauerei“ unberücksichtigt bleiben, wenn die Gemeinde den Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nicht von Bedeutung ist.

Folgende umweltrelevante Informationen sind verfügbar und diesen Informationen zu- grundeliegende Unterlagen sind ebenfalls veröffentlicht:

Informationen zum Schutzgut Mensch:

- Schalltechnische Untersuchung
- Hydrologie
- Verkehrsgutachten
- Fließweganalyse
- Kampfmittelvorerkundung
- Quartiersmobilitätskonzept
- Begründung zum Bebauungsplan

Informationen zum Schutzgut Tiere und Pflanzen:

- Artenschutzrechtliche Prüfung
- Begründung zum Bebauungsplan

Informationen zum Schutzgut Boden:

- Geotechnische Gutachten
- Hydrologie Grundwasser
- Kampfmittelvorerkundung
- Begründung zum Bebauungsplan

Informationen zum Schutzgut Wasser:

- Hydrologie
- Fließweganalyse
- Niederschlagswasserbeseitigungskonzept
- Begründung zum Bebauungsplan

Informationen zum Schutzgut Klima / Luft:

- Verkehrsgutachten
- Quartiersmobilitätskonzept
- Begründung zum Bebauungsplan

Informationen zum Schutzgut Kultur / Sachgüter:

- Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalschutz
- Begründung zum Bebauungsplan

Informationen zum Schutzgut Landschaftsbild:

- Begründung zum Bebauungsplan
- Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Alte Schlossbrauerei“ (Stand: 11.11.2025)
- Vorhaben- und Erschließungsplan „Alte Schlossbrauerei“ (Stand: 18.11.2025)
- wesentliche umweltbezogene Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
- Beschlussbuchauszug TOP 3 des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses vom 18.11.2025 und Beschlussbuchauszug TOP 2 des Gemeinderates vom 20.11.2025
- 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. Ohn GmbH, Rohrdorf, 04.09.2025
- Hydrologische Stellungnahme Grundwasser und Gebäude Bauvorhaben: Haimhausen, Dorfstraße Brauerei, Dipl. Geol. F. Ohn 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“ 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 und Anhang 2 zur saP vom 10.11.2025

9. Hinweise zum Datenschutz

Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf der Grundlage von Art. 6 Abs. 1 Buchstabe e DSGVO i.V.m. § 3 BauGB und dem Bayerischen Datenschutzgesetz. Sofern Stellungnahmen ohne Absenderangaben abgegeben werden, wird das Ergebnis der Prüfung nicht mitgeteilt. Weitere Informationen können dem Formblatt „Datenschutzrechtliche Informationspflichten im Bauleitverfahren“ entnommen werden, das ebenfalls öffentlich ausliegt.

Haimhausen, 04.12.2025



Peter Felbermeier

Peter Felbermeier
Erster Bürgermeister

Aushang an allen Gemeindetafeln
angeschlagen am: 05.12.2025
abgenommen am: 16.01.2026