

Bekanntmachung
über die erneute Veröffentlichung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
„Alte Schlossbrauerei“
gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs.2 BauGB

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“

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. Veröffentlichung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

In der Zeit vom 08.12.2025 bis 15.01.2026 fand die Veröffentlichung sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB statt. Die Behandlung der hierzu eingegangenen Stellungnahmen erfolgte in der Gemeinderatssitzung am 26.02.2026.

8. Billigung des Entwurfs und Beschluss über die erneute Veröffentlichung

In der Sitzung vom 26.02.2026 hat der Gemeinderat über die eingegangenen Stellungnahmen der Veröffentlichung sowie Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB beraten und den entsprechend geänderten Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Alte Schlossbrauerei“ i.d.F. vom 26.02.2026 nebst Vorhaben- und Erschließungsplan i.d.F. vom 16.02.2026 gebilligt. Da die vorgenommenen Änderungen bzw. Ergänzungen an der Planung eine erneute Veröffentlichung erforderlich machen, hat der Gemeinderat in derselben Sitzung die erneute Veröffentlichung gem. § 4 a Abs.3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB und die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

9. Erneute Veröffentlichung gem. § 4 a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB

Die Gemeinde Haimhausen veröffentlicht den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Alte Schlossbrauerei“ mit Begründung in der Fassung vom 26.02.2026 nebst dem Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom 16.02.2026, in der Zeit vom

10.03.2026 bis einschließlich 24.03.2026

im Internet.

Durch die Änderung, die sich auf die Grundzüge des Bebauungsplanentwurfes auswirkt, finden eine erneute verkürzte Veröffentlichung und eine erneute verkürzte Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange statt.

Die Einholung der Stellungnahmen wird auf die geänderten bzw. ergänzten Punkte beschränkt. Die Änderungen wurden kenntlich gemacht.

Folgende Punkte wurden unter anderem geändert bzw. ergänzt:

- Abstimmung Denkmalschutz
 - geringfügige Anpassung Baugrenze Bauraum 7 (in Flucht mit Bauraum 8)
 - Verzicht auf Balkone, Außentreppen außerhalb der Baugrenzen bei Bauraum 6, 7 und 8 zeichnerisch und textlich
 - Vermaßung der Bauräume untereinander
- Anpassung Hinweis Denkmalschutz
- Abstimmung Immissionsschutz
 - kein Genehmigungsverfahren für gewerbliche Nutzungen
 - Ziel: Nachweis der Einhaltung der Immissionswerte der TA Lärm im Baugenehmigungsverfahren
- Abstimmung Öffentlichkeit
 - Reduzierung der Wandhöhe Bauraum 5 von 10,30 m auf 8,30 m

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)

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 zugrundeliegende 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: 26.02.2026)
- Vorhaben- und Erschließungsplan „Alte Schlossbrauerei“ (Stand: 16.02.2026)
- wesentliche umweltbezogene Stellungnahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange / Beschlussbuchauszug TOP 2 des Gemeinderates vom 26.02.2026

- 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“ 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

10. 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, 06.03.2026

 

Peter Felbermeier
Erster Bürgermeister

Aushang an allen Gemeindetafeln
angeschlagen am: 09.03.2026
abgenommen am: 25.03.2026