



Handwerkskammer für München und Oberbayern · Postfach 34 01 38 · 80098 München

Gemeinde Haimhausen
Bauverwaltung
Hauptstraße 15
85778 Haimhausen

Landespolitik,
Kommunalpolitik und
Verkehr

**Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Alte Schlossbrauerei“ 22. September 2025
Beteiligung als Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB**

Sehr geehrte

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, Multifunktionsräume 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

Handwerkskammer
für München und Oberbayern
Max-Joseph-Straße 4
80333 München

info@hwk-muenchen.de
www.hwk-muenchen.de

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 Gewerbeplätze 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 Wohngebiet 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 der neu hinzukommenden (Wohn-)bebauung gehen.

Mit freundlichen Grüßen

DATUM
18.09.2025

Vollzug des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG)
Gde. Haimhausen, Lkr. Dachau: Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans
"Alte Schlossbrauerei"

Sehr geehrte Damen und Herren,

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 Kunstdenkmalflegerische 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 Baudenkmälern (v.a. dem zweigeschossigen sog. Luxusstall und der kleinen Klause) maßvoll verhält und diese nicht dominiert. Ausgangspunkte für alle Überlegungen zu Neubauplanungen müssen zwingend die Baudenkmäler 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 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 beider 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).

Mit freundlichen Grüßen

Diese Stellungnahme ist ohne eigenhändige Unterschrift gültig.

Sollte das Fachrecht, auf dem die Beteiligung des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege beruht, ausnahmsweise eine eigenhändig unterschriebene Stellungnahme verlangen, wird um Hinweis gebeten.



Fachbereich: Kommunale Abfallwirtschaft

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung
(§ 13 a BauGB)

Gemeinde Haimhausen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

"Alte Schlossbrauerei"

in der Fassung vom 30.07.2025

Wichtiger Hinweis:

Mit der Beteiligung wird Ihnen als Träger öffentlicher Belange die Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen Ihrer Zuständigkeit zu einem konkreten Planverfahren gegeben. Zweck der Stellungnahme ist es, der Gemeinde die notwendigen Informationen für ein sachgerechtes und optimales Planungsergebnis zu verschaffen. Die Stellungnahme ist zu begründen; die Rechtsgrundlagen sind anzugeben, damit die Gemeinde den Inhalt nachvollziehen kann. Die Abwägung obliegt der Gemeinde.

Fachliche Stellungnahme:

1. (Entgegenstehende) Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht (§ 1 Abs. 4 BauGB) auslösen

2. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes (ggf. förmlicher Widerspruch nach § 7 BauGB)

3. **Einwendungen** mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen)

Rechtsgrundlagen

Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)

4. **Hinweise**, die der Abwägung zugänglich sind und sonstige **fachliche Informationen und Empfehlungen** aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlagen

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.

Rechtsgrundlagen

- § 16 DGUV Vorschrift 43, Müllbeseitigung
- § 45 DGUV Vorschrift 70 „Fahrzeuge“;
- Nr. 2 DGUV Information 214-033;
- RASt 06
- StVZO
- Satzung über die Vermeidung, Verwertung und sonstige Entsorgung von Abfällen im Landkreis Dachau (Abfallwirtschaftssatzung) in der jeweils gültigen Fassung.

Grenzen der Abwägung

Dachau, den 11.08.2025

gez. _____



Fachbereich: Technischer Umweltschutz

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung
(§ 13 a BauGB)

Gemeinde Haimhausen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

"Alte Schlossbrauerei" - Vorentwurf

in der Fassung vom 30.07.2025

Wichtiger Hinweis:

Mit der Beteiligung wird Ihnen als Träger öffentlicher Belange die Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen Ihrer Zuständigkeit zu einem konkreten Planverfahren gegeben. Zweck der Stellungnahme ist es, der Gemeinde die notwendigen Informationen für ein sachgerechtes und optimales Planungsergebnis zu verschaffen. Die Stellungnahme ist zu begründen; die Rechtsgrundlagen sind anzugeben, damit die Gemeinde den Inhalt nachvollziehen kann. Die Abwägung obliegt der Gemeinde.

Fachliche Stellungnahme:

1. (Entgegenstehende) Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht (§ 1 Abs. 4 BauGB) auslösen

2. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes (ggf. förmlicher Widerspruch nach § 7 BauGB)

3. **Einwendungen** mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen)

Rechtsgrundlagen

Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)

4. **Hinweise**, die der Abwägung zugänglich sind und sonstige **fachliche Informationen und Empfehlungen** aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlagen

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 Lärmsschutzmaßnahmen im Bebauungsplan festzusetzen und die Begründung zum Immissionschutz 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.

Rechtsgrundlagen

Wir verweisen auf § 1 Abs. 6 Nr. 1 und 7 BauGB sowie auf §§ 22, 50 BImSchG in Verbindung mit der TA Lärm, der 16. BImSchV sowie auf Art. 13 Seveso-III-RL.

Grenzen der Abwägung

Dachau, den 13.08.2025



Fachbereich: Umweltrecht

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung
 (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Gemeinde Haimhausen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

„Alte Schlossbrauerei“

in der Fassung vom 30.07.2025

Wichtiger Hinweis:

Mit der Beteiligung wird Ihnen als Träger öffentlicher Belange die Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen Ihrer Zuständigkeit zu einem konkreten Planverfahren gegeben. Zweck der Stellungnahme ist es, der Gemeinde die notwendigen Informationen für ein sachgerechtes und optimales Planungsergebnis zu verschaffen. Die Stellungnahme ist zu begründen; die Rechtsgrundlagen sind anzugeben, damit die Gemeinde den Inhalt nachvollziehen kann. Die Abwägung obliegt der Gemeinde.

Fachliche Stellungnahme:

1. (Entgegenstehende) Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht (§ 1 Abs. 4 BauGB) auslösen
2. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes (ggf. förmlicher Widerspruch nach § 7 BauGB)
3. **Einwendungen** mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen)

Rechtsgrundlagen

Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)
4. **Hinweise**, die der Abwägung zugänglich sind und sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlagen

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 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 kr-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 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 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 aufgebrachten 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 TRENOG 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.

Rechtsgrundlagen

Grenzen der Abwägung

Dachau, den 14.02.2025



Rauminformationssystem Dachau

Maßstab 1:1000 (1cm = 10,000 m Breite = 270,189 m Höhe = 162,656 m)



AELF-AU • Bismarckstraße 62 • 86391 Stadtbergen

Landratsamt Dachau
Sachgebiet 61 - Umweltrecht
Weiherweg 16
85221 Dachau

26.08.2025

Vollzug der Bodenschutzgesetze;

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Alte Schlossbrauerei“ i.d.F. vom 30.07.2025 der Gemeinde Haimhausen; Gemarkung Haimhausen, Fl.-Nrn. 130/0, 130/3, 130/8, 131/0, 131/1 und 1/7 – hier: Beteiligung TöB nach § 13 BauGB i.V.m § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

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. Café, 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.

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.



WWA München - Heßstraße 128 - 80797 München

Landratsamt Dachau
Sachgebiet 61 – Umweltrecht
Weiherweg 16

Datum
04.09.2025

Zivile Altlasten Haimhausen
130, 130/2 und 131 der Gemarkung Haimhausen (ehem. Schlossbrauerei)

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu genanntem Vorgang nimmt das Wasserwirtschaftsamt München wie folgt Stellung.

1. Sachverhalt

Mit dem Vorhaben soll die Baurechtschaffung durch einen vorhabensbezogenen 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 Hebertshauser Moos und Inhauser 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 norwestlich 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 vorraussichtlich mit der Wasserführung des Gewässers.

Der k_t -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 WWA 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 WWA München abzustimmen.

Mit freundlichen Grüßen



Landratsamt Dachau, Postfach 15 20, 85205 Dachau

Landratsamt Dachau
Sachgebiet 61
im Hause

Gebäude: Dr.-Hiller-Str. 36, 85221 Dachau

MVV-Omnibuslinie 720 und 722:
Haltestelle „Klinikum“

Postanschrift: Dr.-Hiller-Str. 36, 85221 Dachau

Datum: 21.08.2025

(
Vollzug der Bodenschutzgesetze;

Bauvorhaben: Bauliche Nutzung auf den Flurstücken 130, 130/2 und 131 der Gemarkung Haimhausen.

Bauort: Haustraße 3a, 85778 Haimhausen

Sehr geehrte

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 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.

Gesundheitsamt

Besuchszeiten:

Mo – Fr 08.00 – 12.00 Uhr
Do 14.00 – 18.00 Uhr
und nach Vereinbarung

Konten:

Sparkasse Dachau
Volksbank Raiffeisenbank
Postbank München

IBAN:

DE98700515400380901645
DE75700915000000006050
DE49700100800010148808

BIC:

BYLADEM1DAH
GENODEF1DCA
PBNKDEFF700

USt : DE212824254
USt:

StNr.: 115/114/50340
StNr.: 115/114/21049

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 030 m durchzuführen. Alternativ könnte durch einen Abtrag des Oberbodens bis 0,30m 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.

Mit freundlichen Grüßen



Fachbereich: Untere Denkmalschutzbehörde

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung
(§ 13a i.V.m. § 12 BauGB)

Gemeinde Haimhausen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

„Alte Schlossbrauerei“
 mit Grünordnungsplan
 in der Fassung vom 30.07.2025

Wichtiger Hinweis:

Mit der Beteiligung wird Ihnen als Träger öffentlicher Belange die Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen Ihrer Zuständigkeit zu einem konkreten Planverfahren gegeben. Zweck der Stellungnahme ist es, der Gemeinde die notwendigen Informationen für ein sachgerechtes und optimales Planungsergebnis zu verschaffen. Die Stellungnahme ist zu begründen; die Rechtsgrundlagen sind anzugeben, damit die Gemeinde den Inhalt nachvollziehen kann. Die Abwägung obliegt der Gemeinde.

Fachliche Stellungnahme:

1. (Entgegenstehende) Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht (§ 1 Abs. 4 BauGB) auslösen

2. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes (ggf. förmlicher Widerspruch nach § 7 BauGB)

3. **Einwendungen** mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen)

Rechtsgrundlagen

Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)

4. **Hinweise**, die der Abwägung zugänglich sind und sonstige **fachliche Informationen und Empfehlungen** aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlagen

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 Bau- denkmäler, 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- angelegt, einen Hinweis auf die Erlaubnispflicht nach Art. 7 BayDSchG aufzunehmen.

Rechtsgrundlagen

§ 1 Abs. 3, § 2 Abs. 3, Abs. 4 mit § 1 Abs. 6 Ziffer 5, Ziffer 7 Buchstabe d BauGB, Art. 3 Abs. 2, Art. 141 Abs. 2 BV, Art. 3, 4- 6, 7 -9, 12 BayDSchG.

Grenzen der Abwägung

Dachau, den 17.09.2025



Fachbereich: Untere Naturschutzbehörde

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung
(§ 4 Abs. 2 BauGB)

Gemeinde Haimhausen

Bebauungsplan

alte Schloßbrauerei

in der Fassung vom 30.07.2025

Wichtiger Hinweis:

Mit der Beteiligung wird Ihnen als Träger öffentlicher Belange die Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen Ihrer Zuständigkeit zu einem konkreten Planverfahren gegeben. Zweck der Stellungnahme ist es, der Gemeinde die notwendigen Informationen für ein sachgerechtes und optimales Planungsergebnis zu verschaffen. Die Stellungnahme ist zu begründen, die Rechtsgrundlagen sind anzugeben, damit die Gemeinde den Inhalt nachvollziehen kann. Die Abwägung obliegt der Gemeinde.

Fachliche Stellungnahme:

1. (Entgegenstehende) Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht (§ 1 Abs. 4 BauGB) auslösen

2. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes (ggf. förmlicher Widerspruch nach § 7 BauGB)

3. **Einwendungen** mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen)

Rechtsgrundlagen

Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)

4. **Hinweise**, die der Abwägung zugänglich sind und sonstige **fachliche Informationen und Empfehlungen** aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlagen

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.

Rechtsgrundlagen

§ 1 Abs. 5, Abs. 6 Ziff. 7 lit.g BauGB, möglicherweise § 44 Abs. 1 Ziff 1 und 3 BNatSchG (Arten-schutz)

Grenzen der Abwägung

§ 1 Ab. 7 BauGB

Regierung von Oberbayern



Regierung von Oberbayern • 80534 München

Gemeinde Haimhausen
Hauptstraße 15
85778 Haimhausen

18.09.2025

**Gemeinde Haimhausen, Landkreis Dachau;
Aufstellungsverfahren Bebauungsplan "Alte Schlossbrauerei"
Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

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 Hebertshauser Moos und Inhauser 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 Klause und Kapelle im Südwesten sowie weitere gewerbliche Gebäude und Hallen. Der vorliegende Bebauungsplanentwurf 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 darüber hinausgehende 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 zudem 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 Hebertshauser Moos und Inhauser 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 BayLpIG).

Mit freundlichen Grüßen



Staatliches Bauamt
Freising

 Staatliches Bauamt Freising
Postfach 1942 • 85319 Freising

Hochbau
Straßenbau

16.09.2025

Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB)
Gemeinde Hilgertshausen-Tandern, 19. Flächennutzungsplanänderung, Erschließung Flurnummer 438 - Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Staatl. Bauamt Freising nimmt zu der oben genannten Bauleitplanung als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung.

1.	<input checked="" type="checkbox"/> Bebauungsplan „Alte Schlossbrauerei“	<input type="checkbox"/> mit Landschaftsplan
	<input type="checkbox"/> für das Gebiet	
	<input type="checkbox"/> mit Grünordnungsplan	
	dient der Deckung dringenden Wohnbedarfs?	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
	<input type="checkbox"/> Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan	
	<input type="checkbox"/> Sonstige Satzung	
	<input checked="" type="checkbox"/> Frist für die Stellungnahme 16.09.2025 (§ 4 BauGB)	
	<input type="checkbox"/> Frist: 1 Monat (§ 4 Abs. 2 BauGB-Maßnahmen)	
2. Träger öffentlicher Belange		
	Straßenbauverwaltung:	Staatl. Bauamt Freising - Servicestelle München Winzererstraße 43 80797 München Tel. 08161 932-0

Amtssitz	Servicestelle
Staatliches Bauamt Freising	München
Postfach 1942	Winzererstraße 43
Am Staudengarten 2a	80797 München
08161-932-0	08161-932-0
08161-932-3301	08161-932-3730

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.

Mit freundlichen Grüßen

Gemeinde Haimhausen
Hauptstraße 15
85778 Haimhausen

Datum
22.09.2025

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Alte Schlossbrauerei“ der Gemeinde Haimhausen

Sehr geehrter Herr Bürgermeister
sehr geehrte Frau

zum derzeit ausliegenden Bebauungsplangentwurf 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 grundsätzliche 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 Bebauungsplangentwurf 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 5 von Familie Feldhofer. 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 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.

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. Bislang ist die Schutzwürdigkeit im näheren Umfeld vermutlich geringer (Gewerbegebiet/Mischgebiet). Als Gewerbebetrieb sind wir auf die Möglichkeit der gewerblichen Nutzung unseres Anwesens angewiesen.

Gemeinde Haimhausen
Hauptstraße 15
85778 Haimhausen

Haimhausen, 18.09.2025

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Alte Schlossbrauerei“ der Gemeinde Haimhausen

Sehr geehrter Herr Bürgermeister
sehr geehrte Frau

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 grundsätzliche 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) zu gunsten unseres Grundstücks mit der Fl.-Nr. 1 belastet. Die Belastung geht zurück auf die notarielle Urkunde vom 07.05.2004, URNr. 1414, Notar Dr. Bohrer, München. 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 dienenden 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 5

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 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.

Mit freundlichen Grüßen