

B e s c h l u s s

Gemeinderatssitzung vom 26.02.2026

Öffentliche Sitzung

Zahl der geladenen Mitglieder: 21
15

Zahl der Anwesenden:

Entschuldigt: 6

Nicht entschuldigt: 0

TOP 2

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Alte Schlossbrauerei"

Sachverhalt:

In der Bau-, Planungs- und Umweltausschusssitzung am 18.11.2025 bzw. in der Gemeinderatssitzung am 20.11.2025 wurde über die eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) sowie der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) beraten und Beschluss gefasst.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Alte Schlossbrauerei“ wurde in der GR-Sitzung am 20.11.2025 gebilligt.

In der Folge wurde die Veröffentlichung nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Die hierzu eingegangenen Stellungnahmen sowie deren Inhalt werden nun dem Gemeinderat zur Behandlung und Abwägung sowie Beschlussfassung vorgelegt.

Der Gemeinderat wird um Billigung des Entwurfes ersucht.

Anschließend wird gebeten, die Verwaltung mit der Durchführung einer erneuten verkürzten Beteiligung nach § 4 a Abs. 3 BauGB nur zu den geänderten Punkten zu beauftragen.

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

Diskussionsverlauf:

Die Vertretung des Planungsbüros stellt eingangs anhand einer zusammenfassenden Präsentation die vorgenommenen Änderungen in der Planung vor.

Die Übereinstimmung vorstehenden Auszuges mit dem Sitzungsprotokoll der Gemeinderatssitzung wird hiermit beglaubigt.

Haimhausen, den 09.03.2026


Elfriede Lechner



B e s c h l u s s

Gemeinderatssitzung vom 26.02.2026

Öffentliche Sitzung

Zahl der geladenen Mitglieder: 21
15

Zahl der Anwesenden:

Entschuldigt: 6

Nicht entschuldigt: 0

TOP 2.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Alte Schlossbrauerei"

TOP 2.1

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB

Sachverhalt:

Gleichzeitig mit der Veröffentlichung fand die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange statt.

Folgende Stellen wurden angeschrieben und entsprechend § 4 Abs. 2 BauGB um Stellungnahme zur Planung gebeten:

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

29. Stadt Unterschleißheim
30. Stadtwerke Unterschleißheim
31. Wasserwirtschaftsamt München
32. Zweckverband zur Wasserförderung Ober- und Unterschleißheim
33. Abwasserzweckverband Unterschleißheim
34. TenneT TSO GmbH
35. Regierung von Oberbayern – Bergamt Südbayern
36. Die Autobahn GmbH des Bundes
37. Deutsche Glasfaser
38. Bayernnets GmbH
39. Zweckverband Wasserversorgungsgruppe Freising Süd
40. Bundesnetzagentur für Elektrizität, Gas, Telekommunikation, Post und Eisenbahn
41. Deutsche Post
42. Kreisbehindertenbeauftragter im Landratsamt Dachau
43. Amt für ländliche Entwicklung Oberbayern
44. Vodafone Kabeldeutschland GmbH
45. Vodafone West GmbH
46. Pledoc
47. Fahrradbeauftragter der Gemeinde Haimhausen
48. Behindertenbeauftragter der Gemeinde Haimhausen

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

1. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
2. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
3. Bayerischer Bauernverband
4. Bayernwerk Netz GmbH
5. Bund Naturschutz in Bayern e.V.
6. Deutsche Bahn AG
7. Deutsche Telekom AG
8. Eisenbahnbundesamt
9. Energie Südbayern GmbH
10. Evang.-luth. Kirchengemeindeamt München
11. E-Werke Haniel Haimhausen
12. Gemeinde Fahrenzhausen
13. Handwerkskammer für München und Oberbayern
14. Landratsamt Dachau - Kreisheimatpflegerin
15. Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V.
16. Münchner Verkehrs- und Tarifverbund GmbH
17. Regierung von Oberbayern (Luftamt Südbayern)
18. Staatliches Bauamt Freising
19. Stadt Unterschleißheim
20. Stadtwerke Unterschleißheim
21. Zweckverband zur Wasserförderung Ober- und Unterschleißheim
22. Die Autobahn GmbH des Bundes
23. Deutsche Glasfaser
24. Zweckverband Wasserversorgungsgruppe Freising Süd
25. Deutsche Post
26. Kreisbehindertenbeauftragter im Landratsamt Dachau
27. Amt für ländliche Entwicklung Oberbayern

28. Pledoc

29. Behindertenbeauftragter der Gemeinde Haimhausen

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

1. Erzbischöfliches Ordinariat
2. Gemeinde Eching
3. Gemeinde Hebertshausen
4. Gemeinde Röhrmoos
5. Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern
6. Regionaler Planungsverband München
7. Abwasserzweckverband Unterschleißheim, Eching und Neufahrn
8. TenneT TSO GmbH
9. Regierung von Oberbayern (Bergamt Südbayern)
10. Bayernets GmbH
11. Fahrradbeauftragter der Gemeinde Haimhausen

In den folgenden TOP's (2.2.1 bis 2.1.12, 2.2 und 2.3) werden die eingegangenen Stellungnahmen bzw. Äußerungen dem Gemeinderat zur Beratung und Beschlussfassung vorgelegt.

Beschluss Nr. 1:

Der Gemeinderat nimmt Kenntnis von den hier beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB. Gleichzeitig nimmt er davon Kenntnis, dass nicht alle beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eine Stellungnahme abgegeben haben.

Abstimmungsergebnis: 15 : 0 (angenommen)

Beschluss Nr. 2:

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

Erzbischöfliches Ordinariat
Gemeinde Eching
Gemeinde Hebertshausen
Gemeinde Röhrmoos
Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern
Regionaler Planungsverband München
Abwasserzweckverband Unterschleißheim, Eching und Neufahrn
TenneT TSO GmbH
Regierung von Oberbayern (Bergamt Südbayern)
Bayernets GmbH
Fahrradbeauftragter der Gemeinde Haimhausen

Abstimmungsergebnis: 15 : 0 (angenommen)

Die Übereinstimmung vorstehenden Auszuges mit dem Sitzungsprotokoll der Gemeinderatssitzung wird hiermit beglaubigt.

Haimhausen, den 05.03.2026



Elfriede Lechner

B e s c h l u s s

Gemeinderatssitzung vom 26.02.2026

Öffentliche Sitzung

Zahl der geladenen Mitglieder: 21
15

Zahl der Anwesenden:

Entschuldigt: 6

Nicht entschuldigt: 0

TOP 2.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Alte Schlossbrauerei"

TOP 2.1

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB

TOP 2.1.1

Stellungnahme Landratsamt Dachau, Fachbereich: Brandschutzdienststelle vom 11.12.2025

Sachverhalt:

Zu oben bezeichnetem Vorhaben bitten Sie um Stellungnahme hinsichtlich der Belange des Brandschutzes in Abstimmung mit der Feuerwehr.

Wir bitten, bei den konkreten Bebauungsverfahren auch weiterhin die Brandschutzdienststelle zu beteiligen.

Feuerwehr:

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

Ein Hubrettungsfahrzeug steht hier in der Hilfsfrist nicht zur Verfügung.

Die Ausrüstung der Feuerwehr ist als ausreichend zu bewerten.

Löschwasser:

Durch die Gemeinde ist die notwendigen Löschwasserversorgung bereitzustellen und zu unterhalten. Wird die Bereitstellung von Löschwasser an einen Zweckverband übertragen, sind zudem Regelungen zur Bereitstellung von Löschwasser und deren Entnahmeeinrichtungen (Hydranten) einschließlich deren Pflege vertraglich festzulegen. Dabei ist darauf zu achten, dass die Entnahme von Löschwasser auch weiterhin für Einsätze und Übungen durch die gemeindliche Feuerwehr jederzeit und kostenfrei möglich sind.

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

Der Löschwasserbedarf für den Grundschutz ist in der Regel bei freistehender Bebauung (bis 3 Voll-geschosse) mit 800 l/min (48 m³/h) über mindestens 2h zu bemessen.

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

Die Löschwasserversorgung für den ersten Löschangriff zur Brandbekämpfung und Rettung von Personen muss in einer Entfernung von max. 75 m Lauflinie bis zum Zugang des Grundstücks von der öffentlichen Verkehrsfläche aus und von max. 100 m bis zur Haupteingangstür sichergestellt sein. Die erste Löschwasserentnahmestelle soll dabei eine Entnahme von mindestens 24 m³/h ermöglichen. Darüber hinaus können weitere Entnahmestellen bis zu einer Entfernung von 300 m herangezogen werden, wenn die gesamte Löschwassermenge aus maximal zwei Entnahmestellen sichergestellt werden kann.

Ein Nachweis nach DVGW W405 ist durch den Wasserversorger vorzulegen.

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

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

Flächen der Feuerwehr:

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

Anleiterbare Stellen:

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

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

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

Tragbare Leitern:

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

Grundsätzlich wird durch die Feuerwehr als zweiter Flucht- und Rettungsweg die vierteilige Steckleiter bereitgestellt und verwendet. Bei einer Gesamtlänge von 8,40 m kann eine Rettung von Personen aus einer Höhe von max. 8,00 m (Anstellwinkel 65 – 75 Grad) bei geeigneten Festhaltungsmöglichkeiten wie beispielsweise Fensterrahmen oder Balkongeländer ermöglicht werden. Dies entspricht i.d.R. einem dreigeschossigen Gebäude (E + 2; Oberkante Fußboden 7,00 m + max. 1,00 m Brüstungshöhe). Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt und bei denen die oben genannten Bedingungen für den Einsatz der vierteiligen Steckleiter nicht gegeben sind, dürfen nur errichtet werden, wenn die Feuerwehr über die erforderlichen Rettungsgeräte wie Hubrettungsfahrzeuge verfügt.

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

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

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

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

Abwägung:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.

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

Die Stellungnahme entspricht inhaltlich der Stellungnahme vom 12.08.2025, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung abgegeben wurde. Diese Stellungnahme wurde bereits abgewogen. Hierzu haben sich keine neuen Erkenntnisse ergeben, so dass der Gemeinderat an der Abwägung festhält.

Beschluss Nr. 1:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme des Landratsamtes Dachau,
Fachbereich: Brandschutzdienststelle vom 11.12.2025 zur Kenntnis und macht sich
die Abwägung zu eigen.

Änderung bzw. Ergänzungen in der Planung sind nicht erforderlich.

Abstimmungsergebnis: 15 : 0 (angenommen)

Die Übereinstimmung vorstehenden Auszuges mit dem Sitzungsprotokoll der
Gemeinderatssitzung wird hiermit beglaubigt.

Haimhausen, den 05.03.2026



Elfriede Lechner



B e s c h l u s s

Gemeinderatssitzung vom 26.02.2026

Öffentliche Sitzung

Zahl der geladenen Mitglieder: 21
15

Zahl der Anwesenden:

Entschuldigt: 6

Nicht entschuldigt: 0

TOP 2.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Alte Schlossbrauerei"

TOP 2.1

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB

TOP 2.1.2

Stellungnahme Bundesnetzagentur, Team Funkbetreiberauskunft vom 17.12.2025

Sachverhalt:

Ihre Anfrage bezieht sich zwar auf BauGB bzw. auf BImSchG; in der Sache ist Ihr Anliegen jedoch in 2 Teilgebiete zu unterscheiden:

Zum einen erhalten Sie ggf. von der für den Ausbau der Elektrizitäts-Übertragungsnetze zuständigen Stelle bei uns im Hause (verfahren.dritter.nabeg@bnetza.de) eine Stellungnahme.

Zum anderen gibt die Bundesnetzagentur im Bereich Funkbetroffenheit keine Stellungnahme nach BauGB oder nach BImSchG ab, da ihr Aufgabenbereich durch die Planung nicht berührt werden kann. Der Aufgabenbereich der Bundesnetzagentur im Bereich der Frequenzverwaltung ergibt sich aus den Vorschriften des Teils 6 des Telekommunikationsgesetzes („Frequenzordnung“). Die danach gemäß § 88 TKG bestehende Aufgabe der Bundesnetzagentur zur Sicherstellung einer effizienten und störungsfreien Frequenznutzung bezieht sich auf die physikalischen Auswirkungen von verschiedenen Frequenznutzungen untereinander, jedoch nicht auf Beeinträchtigungen von Frequenznutzungen durch Bauwerke. Letztere sind keine Funkstörungen im Sinne des Telekommunikationsgesetzes. Sofern also die Bundesnetzagentur Informationen über Frequenzzuteilungsnehmer im zu beplanenden Bereich übermittelt, geschieht dies nicht in Ausfüllung ihres eigenen Aufgabenbereichs, sondern im Rahmen von Amtshilfe nach § 5 Abs. 1 Nr. 3 VwVfG. Nach § 5 Abs. 3 Nr. 2 VwVfG braucht die ersuchte Behörde Hilfe nicht zu leisten, wenn sie die Hilfe nur unter unverhältnismäßig großem Aufwand leisten könnte.

In diesem Zusammenhang muss berücksichtigt werden, dass die Bundesnetzagentur täglich zahlreiche Anfragen erhält. Um die Verhältnismäßigkeit im Hinblick auf die zahlreichen Anfragen zu wahren, hat die Bundesnetzagentur das Formular „Funkbetreiberauskunft“ entworfen. Das Ausfüllen des Formulars ist demnach zwingend erforderlich.

Bitte haben Sie Verständnis, dass unsererseits keine weitere Bewertung ohne das vorzulegende Formular erfolgt.

Sollte die Baumaßnahme eine Bauhöhe von unter 20 Meter aufweisen, dann ist eine Betroffenheit des Richtfunks durch die Planung unwahrscheinlich. In diesem Fall ist keine Untersuchung erforderlich.

Abwägung:

Der Gemeinderat stellt fest, dass eine Bauhöhe von 20,0 m nicht erreicht wird und daher eine Betroffenheit des Richtfunks unwahrscheinlich ist.

Änderungen der Planung sind nicht erforderlich.

Beschluss Nr. 1:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme der Bundesnetzagentur, Team Funkbetreiberauskunft vom 17.12.2025 zur Kenntnis und macht sich die Abwägung zu eigen. Änderung in der Planung ergeben sich daraus nicht.

Abstimmungsergebnis: 15 : 0 (angenommen)

Die Übereinstimmung vorstehenden Auszuges mit dem Sitzungsprotokoll der Gemeinderatssitzung wird hiermit beglaubigt.

Haimhausen, den 05.03.2026



Elfriede Lechner



B e s c h l u s s

Gemeinderatssitzung vom 26.02.2026

Öffentliche Sitzung

Zahl der geladenen Mitglieder: 21
15

Zahl der Anwesenden:

Entschuldigt: 6

Nicht entschuldigt: 0

TOP 2.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Alte Schlossbrauerei"

TOP 2.1

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB

TOP 2.1.3

Stellungnahme Landesamt für Denkmalpflege vom 12.01.2026

Sachverhalt:

Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung:

Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange:

Mit Schreiben vom 05.12.2025 hat die Gemeinde Haimhausen das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (BLfD) über die Kenntnisnahme der Stellungnahme vom 18.09.2025 sowie die Billigung des Entwurfs zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Alte Schlossbrauerei“ durch den Gemeinderat in der Sitzung vom 20.11.2025 informiert.

Die hierfür zugrunde liegende Planung vom 11.11.2025 berücksichtigt die mit o.g. Stellungnahme mitgeteilten denkmalpflegerischen Belange in den wesentlichen Punkten nicht. Eine entsprechende Überarbeitung des Bebauungsplanes im Nähebereich der Kapelle wurde nicht durchgeführt.

Die Baufelder 6 und 7 lassen in unmittelbarer Nähe der aufgrund ihrer besonderen Ausstattung zumindest in Oberbayern einzigartigen Kapelle weiterhin 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.

Wie im Abwägungstext vom 02.12.2025 dargelegt, wird die Gebäudegrundfläche von Gebäude 6A im Gegensatz zur unmittelbaren Nachbarbebauung des Sudhauses (Geb. 2A und 1A) zwar verkleinert, die beeinträchtigenden Wandhöhen von 10,30 m bleiben jedoch bestehen. Die innerhalb der Abwägung beschriebene Verringerung der Gebäudegrößen in Richtung Kapelle kann zumindest bei Gebäude 7A, dem unmittelbaren Nachbarn der Kapelle, nicht nachvollzogen werden. Die Firsthöhe des Hauses 7A übersteigt sogar die des Sudhauses geringfügig.

Im Folgenden verweisen nochmal auf die schon seit 2018 laufenden Abstimmungen und mitgeteilten Stellungnahmen seitens des BLfD:

Die für die jetzt vorgelegte Planung wesentliche Stellungnahme ist mit Datum vom 25.4.2018 an die Untere Denkmalschutzbehörde des Landratsamts Dachau ausgelaufen und bezog sich auf eine Planung von Büscher Architekten, die u.a. vorsah, zwei große dreigeschossige Gebäude in unmittelbarer Nähe zur Klausenkapelle zu errichten. Die Stellungnahme hält fest, dass „diese Art der Bebauung sich [...] in keiner Weise adäquat zum reichen und bedeutenden Denkmälerbestand verhält und deutlich reduziert werden muss, derart, dass die Neubebauung sich gegenüber den Baudenkmalern (v.a. dem zweigeschossigen sog. Luxusstall und der kleinen Klausen) maßvoll verhält und diese nicht dominiert.

Ausgangspunkte für alle Überlegungen zu Neubauplanungen müssen zwingend die Baudenkmal 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 Klausen, 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 Klausen und deren Kapelle unter Freihaltung eines ausreichend großen Bereichs, der die ursprünglich abgeschiedene Lage kenntlich und erlebbar macht. (Teilbereich Süd) Orientierung der Neubauten und der Freiflächen unter Rücksichtnahme auf den sog. Luxusstall und dessen repräsentativer Südostfassade. (Teilbereich Süd) Wahrung der Dominanz des Brauereigebäudes. (Teilbereich Süd)“. Bei einem Ortstermin am 03.04.2025 und einer Besprechung am 16.04.2025 in den Räumen des Architekturbüros Andreas Ferstl in München wurden die denkmalpflegerischen Belange nochmals vorgebracht und dargelegt.

Das BLfD kündigt vorsorglich an, dass Neubauten auf den Baufeldern 6 und 7, sollten die Planungen dafür nicht im Sinn einer Denkmalverträglichkeit korrigiert werden, in den erforderlichen Erlaubnisverfahren gemäß Art. 6 BayDSchG (s.u.) abgelehnt werden.

Zudem weist das BLfD auf Art. 3 BayDSchG hin: „Die Gemeinden nehmen bei ihrer Tätigkeit, vor allem im Rahmen der Bauleitplanung, auf die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege [...] angemessene Rücksicht.“

Die Baudenkmal im Planungsgebiet sowie in dessen Nähe sind mit vollständigem Listentext und Hinweis auf die besonderen Schutzbestimmungen der Art. 4–6 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG) nachrichtlich zu übernehmen sowie im zugehörigen Planwerk als Denkmäler kenntlich zu machen.

Im Planungsgebiet befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand folgende Baudenkmal:

- Gasthaus, syn. Wirtshaus, syn. Gaststätte, syn. Gasthof, syn. Gastwirtschaft, syn. Restaurant, syn. Lokal, Einsiedelei, syn. Klausnerie, syn. Klausen, syn. Eremiten (D-1-74-121-7).
- Loretokapelle, sog. Klausen- oder Butzküahkapelle, achtseitiger Zentralbau mit Dachreiter, um 1695; südlich anschließend ehem. Klausen, erdgeschossig mit Schopfwalmdach, gleichzeitig, um 1860 zur Gaststätte umgebaut (D-1-74-121-7).
- Brauerei, wuchtiger, dreigeschossiger Bau mit Mansardwalmdach, die turmartige Erweiterung in der Mitte der Nordseite mit Treppengiebel, ausgedehnte

Kelleranlagen, im Kern 18. Jh., im 19. Jh. und 1922 nach Brand umgebaut (**D-1-74-121-27**).

In der unmittelbaren Nähe des Planungsgebiets befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand folgende Baudenkmäler:

- Sog. Luxusstall, ehemals zum Schloss gehörige Pferdestallung mit Wohnräumen; zweigeschossiger, lisenengegliederter Satteldachbau mit schopfwalmdgedeckten Seitenflügeln, 1898 weitgehend neu errichtet (**D-1-74-121-26**).

- Sog. Kavaliershhaus, ehemals zum Schloss gehöriges Jäger- und Verwalterhaus, langgestreckter, ursprünglich durchgehend erdgeschossiger Walmdachbau mit Betonung des Mittelabschnitts durch einen klassizistischen Dreiecksgiebel an der Nordseite, 1807 errichtet, der westliche Teil 1877 um ein Geschoss erhöht (**D-1-74-121-4**).

- Ehem. Bauernhaus, zweigeschossiger Traufseitbau mit erneuerter Bemalung, Mitte 19. Jh.; geschnitzte Füllungstür (**D-1-74-121-3**)

- Schloss, bedeutender Rokokobau mit kurzen Seitenflügeln, 1747 ff. von François Cuvillies und Leonhard Matthäus Gießl errichtet, im Südtrakt Schlosskapelle Salvator mundi, östlich Ehrenhof, westlich große Freitreppe um 1895; ausgedehnter Landschaftsgarten mit Brücke, Schlosseinfahrt und Einfriedung an der Südseite, 1893 ff. Dazugehörig Landschaftsgarten (**D-1-74-121-6**).

Für jede Art von Veränderungen an diesen Denkmälern und in ihrem Nähebereich gelten die Bestimmungen der Art. 4–6 BayDSchG. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (BLfD) ist bei allen Planungs-, Anzeige-, Zustimmungs- sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 BayDSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren, von denen Baudenkmäler/Ensembles unmittelbar oder in ihrem Nähebereich betroffen sind, zu beteiligen.

Bodendenkmalpflegerische Belange:

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

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

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

Abwägung:

Das städtebauliche Konzept für das Areal der Alten Schlossbrauerei Haimhausen verfolgt eine ambitionierte und zugleich behutsame Vision: die historische Substanz achtsam zu bewahren, sie in die Gegenwart zu tragen und nahtlos mit der Identität des Ortes zu verweben. Der Entwurf entspringt nicht bloß einer architektonischen Idee, sondern erwächst direkt aus der Seele des Ortskerns – eine Weiterentwicklung, die das Bestehende ehrt, während sie der Zukunft Raum gibt. Im Mittelpunkt stehen hierbei die beiden geschichtsträchtigen Baudenkmäler, das Sudhaus und die Klaus, die als prägende Herzstücke des Areals bewusst in Szene gesetzt werden.

Die Anbindung des neuen Quartiers an den historischen Ortskern ist nicht nur ein städtebaulicher Gedanke, sondern ein politisches Bekenntnis zur Stärkung der Dorfgemeinschaft. Durch die Verlängerung der Dorfstraße entsteht eine autofreie Quartiersachse, die nicht nur Menschen verbindet, sondern auch öffentliche Räume

schaft, in denen Begegnung und Gemeinschaft ihren Platz finden. Diese Achse wird zur lebendigen Ader des neuen Viertels – ein Raum zum Verweilen, Erleben und Zusammenkommen.

Zentraler Bestandteil des Konzepts ist die Inszenierung der historischen Denkmäler. Das Sudhaus und die Klausen werden zu eigenständigen, respektvoll eingerahmten Zeugen der Geschichte, die für alle erfahrbar bleiben. Beide Gebäude erhalten einen öffentlichen Charakter. Teilflächen des Sudhauses werden als Gastronomie erlebbar. Der Rest als Gewerbeflächen mit Besucherverkehr und eben keine privaten Wohnungen. Insbesondere die Klausen wird zu keinem Einfamilienhaus oder privaten Wohnungen entwickelt. Vielmehr wird die Klausen zu 100% der Öffentlichkeit zugänglich gemacht in Form von Gemeinschaftsflächen, Yogaraum, Gästezimmer, etc.

Die Schaffung großzügiger Freiräume um diese Gebäude stärkt nicht nur ihre historischen Sichtachsen, sondern betont ihre symbolische Bedeutung für Vergangenheit und Gegenwart dieses Ortes.

Der neu gestaltete Sudhausplatz soll ein pulsierender Ort für das gesellschaftliche Leben werden – ein Platz, der Raum für Traditionen wie den Maibaum ebenso bietet wie für moderne kulturelle Highlights, etwa ein Open-Air-Kino oder Dorffeste. Gleichzeitig wird die Klausen mit einem naturnahen Grünraum umgeben, der an ihre historische Freiraumsituation erinnert und ihre besondere Wirkung erlebbar macht. Mit über 1.000 Quadratmetern neuer Grünfläche um die Klausen entsteht ein wertvolles Stück Natur, das weiterhin – frei von baulichen Einschränkungen – an der Hauptstraße präsent bleibt.

Die gestaffelte städtebauliche Struktur würdigt die Dominanz des Sudhauses als größtes Gebäude des Areals. Auch das nördliche Baudenkmal, der sogenannte Luxusstall, wird durch die behutsame Planung nicht beeinträchtigt, da die Hofsituation als respektvolle Pufferzone erhalten bleibt.

Von Anfang an floss in jede Überlegung der respektvolle Umgang mit der Geschichte und der Baukultur ein. Die Empfehlungen des Arbeitsblatts Nr. 51 der Vereinigung der Landesdenkmalpfleger – ein Leitfaden für den Erhalt der Raumwirkung von Denkmalen und Ensembles – wurden dabei durchweg berücksichtigt. Dieses Projekt ist somit nicht nur ein Bauvorhaben, sondern ein Bekenntnis zu Tradition, Identität und einer behutsamen Weiterentwicklung, die das historische Erbe Haimhausens bewahrt und zugleich das Fundament für eine lebendige, gemeinschaftliche Zukunft schafft.

Am 13. Februar 2026 fand ein Abstimmungsgespräch mit dem Landratsamt Dachau zum Bebauungsplan unter besonderem Fokus auf den Denkmalschutz statt. In enger Zusammenarbeit und nach Rücksprache mit den zuständigen Fachbehörden wurden Anpassungen vorgenommen, die sich insbesondere in den Festsetzungen des Bebauungsplans unter Ziffer 3.3 und in der Planzeichnung widerspiegeln. So wurden die Bauräume 6, 7 und 8, speziell in der südwestlichen Fassadengestaltung, enger gefasst. Darüber hinaus stehen die Bauräume 7 und 8 auf der südwestlichen Fassadenseite nun in einer Gebäudeflucht, und ihre Abstände wurden entsprechend vermassst. Positiv wurde vom Landratsamt auch die Reduzierung der Wandhöhe des Bauraums 5 auf 8,3 Meter hervorgehoben, da hier eine Gebäudestaffelung in der Höhe sinnvoll erscheint. Zusätzlich wurde auf Wunsch des Landratsamts die Fassadendarstellung des Gebäudes im Bauraum 1 im Vorhaben- und Erschließungsplan ergänzt.

Mit Schreiben vom 17.02.2026 bestätigt das Landratsamt Dachau, „dass die dargestellten Planänderungen im Umfeld der Baudenkmäler Klausenkapelle, Schlossklausen und Luxusstall Haimhausen, aus Sicht des Landratsamtes Dachau

eine gute Ausgangsbasis bieten, um die städtebauliche Neuordnung des Areals, die Schaffung von Wohnraum und die vorgebrachten denkmalpflegerischen Bedenken insgesamt verträglich zu berücksichtigen und gegenseitig auszugleichen. Ohne den weiteren Verfahrensschritten vorgreifen zu wollen, sind wir daher zuversichtlich, dass ein derart abgeänderter Plan kein unüberwindbares Hindernis (mehr) für eine Erlaubniserteilung nach dem BayDSchG darstellen wird.“

Die Gemeinde ist daher 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.

Beschluss Nr. 1:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege vom 12.01.2026 zur Kenntnis und macht sich die Abwägung zu eigen.

Die Planung wird entsprechend angepasst.

Abstimmungsergebnis: 15 : 0 (angenommen)

Die Übereinstimmung vorstehenden Auszuges mit dem Sitzungsprotokoll der Gemeinderatssitzung wird hiermit beglaubigt.

Haimhausen, den 05.03.2026



Elfriede Lechner



B e s c h l u s s

Gemeinderatssitzung vom 26.02.2026

Öffentliche Sitzung

Zahl der geladenen Mitglieder: 21
15

Zahl der Anwesenden:

Entschuldigt: 6

Nicht entschuldigt: 0

TOP 2.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Alte Schlossbrauerei"

TOP 2.1

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB

TOP 2.1.4

Stellungnahme Polizeiinspektion Dachau vom 15.12.2025

Sachverhalt:

Seitens der PI Dachau möchte angeregt werden, dass die Zufahrt zur Tiefgarage, welche über die Dorfstraße erschlossen werden soll, zum Ende der Rampe über genug Aufstellfläche verfügt, sodass ein etwaig dort verlaufender Gehweg für Aus-/Einfahrende gut einsehbar ist. Ausreichende Sichtdreiecke sollen sowohl für den Fußgänger- als auch Kfz-Verkehr die gegenseitige Erkennbarkeit und Wahrnehmung ermöglichen.

Für die beabsichtigten Gewerbeflächen /-bereiche sollen nach Möglichkeit Ladebereiche zur Verfügung gestellt werden. Es soll hierdurch ausgeschlossen werden, dass etwaiger Lieferverkehr bestehende Gehwege für sich beansprucht und hierdurch schwächere Verkehrsteilnehmer auf die Fahrbahn gedrängt werden.

Abwägung:

Die Stellungnahme kann auf der nachfolgenden Planungsebene berücksichtigt werden, da dort die detaillierte Planung der Zufahrt sowie der Gewerbeflächen erfolgt. Der Bebauungsplan setzt die erforderlichen Sichtdreiecke bereits fest. Änderungen der Planung sind nicht erforderlich.

Beschluss Nr. 1:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme der Polizeiinspektion Dachau vom 15.12.2025 zur Kenntnis und macht sich die Abwägung zu eigen. Änderungen bzw. Ergänzungen in der Planung sind nicht erforderlich.

Abstimmungsergebnis: 15 : 0 (angenommen)

Die Übereinstimmung vorstehenden Auszuges mit dem Sitzungsprotokoll der Gemeinderatssitzung wird hiermit beglaubigt.

Haimhausen, den 05.03.2026


Elfriede Lechner



B e s c h l u s s

Gemeinderatssitzung vom 26.02.2026

Öffentliche Sitzung

Zahl der geladenen Mitglieder: 21
15

Zahl der Anwesenden:

Entschuldigt: 6

Nicht entschuldigt: 0

TOP 2.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Alte Schlossbrauerei"

TOP 2.1

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB

TOP 2.1.5

Stellungnahme Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanungsbehörde vom 18.12.2025

Sachverhalt:

Die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde hat bereits mit Schreiben vom 18.09.2025 eine Stellungnahme zur o.g. Bauleitplanung abgegeben. Darin kamen wir zu dem Ergebnis, dass die Planung den Erfordernissen der Raumordnung grundsätzlich nicht entgegensteht, sofern bei Überschreitung von 50 Wohneinheiten die Möglichkeiten eines preisgedämpften Wohnungsbaus berücksichtigt werden (vgl. RP14 AI 2.2 Z).

In der nun vorliegenden Abwägung wird aufgeführt, dass die Möglichkeiten der Umsetzung eines preisgedämpften Wohnungsbaus mit dem Vorhabenträger abgestimmt und im Durchführungsvertrag geregelt werden. Diesem Vorgehen kann aus landesplanerischer Sicht zugestimmt werden.

Ergebnis

Die o.g. Planung steht den Erfordernissen der Raumordnung weiterhin grundsätzlich nicht entgegen.

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

Abwägung:

Regelungen zum preisgedämpften Wohnungsbau werden im Durchführungsvertrag getroffen.

Änderungen der Planung sind nicht erforderlich. Die Berichtigung des Flächennutzungsplanes ist der Regierung zuzuleiten.

Beschluss Nr. 1:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme der Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanungsbehörde vom 18.12.2025 zur Kenntnis und macht sich die Abwägung zu eigen.

Änderungen bzw. Ergänzungen in der Planung sind nicht erforderlich.

Abstimmungsergebnis: 15 : 0 (angenommen)

Die Übereinstimmung vorstehenden Auszuges mit dem Sitzungsprotokoll der Gemeinderatssitzung wird hiermit beglaubigt.

Haimhausen, den 05.03.2026



Elfriede Lechner

B e s c h l u s s

Gemeinderatssitzung vom 26.02.2026

Öffentliche Sitzung

Zahl der geladenen Mitglieder: 21
15

Zahl der Anwesenden:

Entschuldigt: 6

Nicht entschuldigt: 0

TOP 2.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Alte Schlossbrauerei"

TOP 2.1

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB

TOP 2.1.6

Stellungnahme Vodafone GmbH Unterföhring vom 07.01.2026

Sachverhalt:

Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 05.12.2025.

Eine Ausbauentcheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung:

Vodafone GmbH
Neubaugebiete KMU
Südwestpark 15
90449 Nürnberg

Neubaugebiete.de@vodafone.com

Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.

Vor Baubeginn sind aktuelle Planunterlagen vom ausführenden Tiefbauunternehmen anzufordern.

Unsere kostenlosen Planauskünfte sind erreichbar via Internet über die Seite:
<https://www.vodafone.de/immobilienwirtschaft/hilfe/planauskunft/index.html>

Dort kann man sich einmalig registrieren lassen und Planauskünfte einholen.

Bitte beachten Sie:

Es müssen aktuell immer zwei Planauskünfte für Bestandsnetz der Vodafone Deutschland GmbH / Vodafone GmbH und Vodafone West GmbH angefordert werden.

Abwägung:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.
Änderungen der Planung sind nicht erforderlich.

Beschluss Nr. 1:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme von Vodafone GmbH Unterföhring vom 07.01.2026 zur Kenntnis und macht sich die Abwägung zu eigen.
Änderungen bzw. Ergänzungen in der Planung sind nicht erforderlich.

Abstimmungsergebnis: 15 : 0 (angenommen)

Die Übereinstimmung vorstehenden Auszuges mit dem Sitzungsprotokoll der Gemeinderatssitzung wird hiermit beglaubigt.

Haimhausen, den 05.03.2026



Elfriede Lechner

B e s c h l u s s

Gemeinderatssitzung vom 26.02.2026

Öffentliche Sitzung

Zahl der geladenen Mitglieder: 21
15

Zahl der Anwesenden:

Entschuldigt: 6

Nicht entschuldigt: 0

TOP 2.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Alte Schlossbrauerei"

TOP 2.1

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB

TOP 2.1.7

Stellungnahme Wasserwirtschaftsamt München vom 05.12.2025

Sachverhalt:

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

Altlasten

Im Bodengutachten werden schädliche Bodenveränderungen beschrieben. Durch das geplante Vorhaben ist es wie in der Begründung beschrieben schon bautechnisch notwendig die Auffüllungen zu entfernen. Für die Begleitung der Aushub- und Entsorgungsarbeiten ist ein qualifiziertes Sachverständigenbüro (Sachverständige nach § 18 BBodSchG) von der Gemeinde zu beauftragen.

Tiefgarage

Da eine Tiefgarage geplant ist empfehlen wir folgenden Vorschlag für einen Hinweis. „Die Tiefgarage ist grundsätzlich wasserdicht auszuführen. Die DIN 18195 mit DIN 18533 ist zu beachten. Schleppwasser ist in Verdunstungsrinnen zu fassen. Auf das LfU-Merkblatt 4.3/15 mit dazugehörigem Schreiben in Anlage 1 wird verwiesen.“

Niederschlagswasser

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

Das vorgelegte Konzept zur Niederschlagswasserbeseitigung sieht vor, Niederschlagswasser zu versickern. Der dazu notwendige Flächenbedarf ist im Bebauungsplan zu berücksichtigen.

Vorschlag zur Änderung des Plans:

Festsetzung der Flächen, die für die Versickerung, Ableitung bzw. Retention von Niederschlagswasser erforderlich sind (entsprechend der Erschließungskonzeption).

Vorschlag für Festsetzungen:

Als Versickerungsanlagen sind nur Mulden und Rigolen bzw. Muldenrigolen zulässig, soweit der notwendige Grundwasserabstand eingehalten werden kann.

Sickerschächte sind nicht zulässig. Notwendige Versickerungs- und Retentionsräume oder Vorbehandlungsanlagen sind auf den privaten Grundstücken vorzuhalten.

Zusammenfassung

Wir bitten darum die Erkenntnisse des Konzepts zur Niederschlagswasserbeseitigung auch in dieses Verfahren zur Bauleitplanung aufzunehmen. Ohne Festsetzungen, wäre die Erschließung unseres Erachtens nicht ausreichend beschrieben.

Gegen den Bebauungsplan bestehen keine grundlegenden wasserwirtschaftlichen Bedenken, wenn obige Ausführungen insbesondere zu Altlasten und Niederschlagswasser berücksichtigt werden.

Das Landratsamt Dachau erhält in seiner Funktion als Wasserrechts- und Bodenschutzbehörde einen Abdruck dieser E-Mail.

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

Abwägung:

zu Altlasten:

Hierzu enthält der Bebauungsplan bereits einen entsprechenden Hinweis.

Zu Tiefgarage:

Ein Hinweis auf eine wasserdichte Ausführung der Tiefgarage ist nach wie vor nicht erforderlich, da die Tiefgarage, wie in der hydrologischen Stellungnahme Grundwasser und Gebäude der Dipl.-Geol. F. Ohin GmbH vom 14.10.2025 dargestellt, nicht in das Grundwasser eingreift.

Zu Niederschlagswasser:

Das Konzept zur Niederschlagswasserbeseitigung wurde bereits mit dem WWA am 30.10.2025 abgestimmt.

In der Begründung ist ausgeführt, dass das Niederschlagswasser aufgrund der Bodenbeschaffenheit versickert werden kann. Gleichzeitig liegt ein Konzept zur Niederschlagswasserbeseitigung vor. Damit ist die Niederschlagswasserbeseitigung auf der Ebene des Bebauungsplanes ausreichend konzeptionell gelöst, da bekannt ist, wie die Beseitigung erfolgen soll und dass die Beseitigung nach diesem Konzept auch tatsächlich umsetzbar ist. Damit kann die Niederschlagswasserbeseitigung ohne weiteres auf der nachfolgenden Planungsebene umgesetzt werden, ohne dass es sich um eine unzulässige Konfliktverlagerung handelt.

Weiterer Festsetzung im Bebauungsplan bedarf es hier nicht. Das Konzept zur Niederschlagswasserbeseitigung kann im Durchführungsvertrag als Bestandteil dieses Vertrages ergänzt werden.

Änderungen der Planung sind nicht erforderlich.

Diskussionsverlauf:

Auf Nachfrage von GRM Mittermair, wer die Kosten für die Begleitung der Aushub- und Entsorgungsarbeiten durch ein qualifiziertes Sachverständigenbüro übernimmt, teilt die Vertretung des Planungsbüros mit, dass diese durch den Bauherrn getragen werden.

Beschluss Nr. 1:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme vom Wasserwirtschaftsamt München vom 05.12.2025 zur Kenntnis und macht sich die Abwägung zu eigen. Änderungen bzw. Ergänzungen in der Planung sind nicht erforderlich.

Abstimmungsergebnis: 15 : 0 (angenommen)

Die Übereinstimmung vorstehenden Auszuges mit dem Sitzungsprotokoll der Gemeinderatssitzung wird hiermit beglaubigt.

Haimhausen, den 05.03.2026


Elfriede Lechner



B e s c h l u s s

Gemeinderatssitzung vom 26.02.2026

Öffentliche Sitzung

Zahl der geladenen Mitglieder: 21
15

Zahl der Anwesenden:

Entschuldigt: 6

Nicht entschuldigt: 0

TOP 2.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Alte Schlossbrauerei"

TOP 2.1

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB

TOP 2.1.8

Stellungnahme Vodafone West GmbH vom 13.01.2026

Sachverhalt:

Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 05.12.2025.

Vodafone ist seit Jahrzehnten ein bewährter und verlässlicher Partner der Städte und Kommunen bei der eigenwirtschaftlichen Erschließung von kommunalen Neubaugebieten in Deutschland mit Internet, Telefonie- und TV-Diensten.

Seit vielen Jahren realisiert Vodafone über 200 Neubaugebiete jährlich über unser modernes Glasfaser-Koaxial-Hochgeschwindigkeitsnetz.

Eine aktuelle Erschließungsprüfung hat ergeben, dass wir das NBG „Alte Schlossbrauerei“ eigenwirtschaftlich leider nicht auskömmlich versorgen können.

Wir danken Ihnen dennoch herzlich für die Beteiligung am Erschließungsverfahren und hoffen, dass Sie uns auch zukünftig frühzeitig über Ihre Ausbaumaßnahmen informieren werden.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte geben Sie dabei immer unsere obenstehende Vorgangsnummer an.

Bitte beachten Sie:

Bei einer Stellungnahme, z.B. wegen Umverlegung, Mitverlegung, Baufeldfreimachung, etc. oder eine

Koordinierung/Abstimmung zum weiteren Vorgehen, dass die verschiedenen Vodafone-Gesellschaften trotz der Fusion hier noch separat Stellung nehmen. Demnach gelten weiterhin die bisherigen Kommunikationswege. Wir bitten dies für die nächsten Monate zu bedenken und zu entschuldigen.

Abwägung:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.

Änderungen der Planung sind nicht erforderlich.

Beschluss Nr. 1:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme von Vodafone West GmbH vom 13.01.2026 zur Kenntnis und macht sich die Abwägung zu eigen.

Änderungen bzw. Ergänzungen in der Planung sind nicht erforderlich.

Abstimmungsergebnis: 15 : 0 (angenommen)

Die Übereinstimmung vorstehenden Auszuges mit dem Sitzungsprotokoll der Gemeinderatssitzung wird hiermit beglaubigt.

Haimhausen, den 05.03.2026


Elfriede Lechner



B e s c h l u s s

Gemeinderatssitzung vom 26.02.2026

Öffentliche Sitzung

Zahl der geladenen Mitglieder: 21
15

Zahl der Anwesenden:

Entschuldigt: 6

Nicht entschuldigt: 0

TOP 2.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Alte Schlossbrauerei"

TOP 2.1

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB

TOP 2.1.9

Stellungnahme Landratsamt Dachau, Fachbereich: Rechtliche Belange vom 08.01.2026

Sachverhalt:

Festsetzung 2.1:

Es wird auf die Stellungnahme vom 25.08.2025 zum Maß der baulichen Nutzung verwiesen. Sowohl der Bauausschuss als auch der Gemeinderat sind der damaligen Anregung gefolgt; leider wurde der Beschluss nicht umgesetzt.

Der Wortlaut der damaligen Anregungen wird nochmals aufgeführt:

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

Um Umsetzung des Beschlusses des Gemeinderats (TOP 3.1.1.5.1 vom 18.11.2025 BA) vom 20.11.2025 wird gebeten.

Hinweise durch Text:

Der Hinweis auf Art. 8 BayDSchG ist nicht ausreichend. Im Bereich des Bodendenkmals wird - ohne der Stellungnahme des BLdD vorgreifen zu wollen- eine Grabungserlaubnis gem. Art. 7 BayDSchG erforderlich sein. Um Ergänzung wird gebeten.

Abwägung:

Die Auffassung, der Beschluss des Bauausschusses und des Gemeinderates sein nicht umgesetzt, wird nicht geteilt. In Ziffer C.2.1 ist eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Gleichzeitig ist festgesetzt, dass diese durch die nach § 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO mizurechnenden Grundflächen auf eine GRZ von 0,9 überschritten werden darf.

Die dort genannten Grundflächen sind die Grundflächen baulicher Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, also hier die Grundflächen der Tiefgarage. Im Ergebnis wird

also die vom Landratsamt vorgeschlagene Gliederung erreicht. Eine Änderung der Festsetzung ist nicht erforderlich.

Im Bebauungsplan wird ein Hinweis auf die Erforderlichkeit einer Grabungserlaubnis nach Art. 7 BayDSchG ergänzt.

Beschluss Nr. 1:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme des Landratsamtes Dachau, Fachbereich: Rechtliche Belange vom 08.01.2026 zur Kenntnis und macht sich die Abwägung zu eigen.

Die Planung wird entsprechend angepasst.

Abstimmungsergebnis: 15 : 0 (angenommen)

Die Übereinstimmung vorstehenden Auszuges mit dem Sitzungsprotokoll der Gemeinderatssitzung wird hiermit beglaubigt.

Haimhausen, den 05.03.2026



Elfriede Lechner



B e s c h l u s s

Gemeinderatssitzung vom 26.02.2026

Öffentliche Sitzung

Zahl der geladenen Mitglieder: 21
15

Zahl der Anwesenden:

Entschuldigt: 6

Nicht entschuldigt: 0

TOP 2.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Alte Schlossbrauerei"

TOP 2.1

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB

TOP 2.1.10

Stellungnahme Landratsamt Dachau, Fachbereich: Umweltrecht vom 12.01.2026

Sachverhalt:

Bodenschutzrecht

Es wird auf die bereits erfolgte bodenschutzrechtliche Stellungnahme vom 12.09.2025 zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Alte Schlossbrauerei“ verwiesen.

Die Flurnummern 130 und 131 und 130/2 der Gemarkung Haimhausen sind im Altlastenkataster unter der Katasternummer 17400858 als Altlastenverdachtsflächen bereits erfasst.

Die Flurnummern sollen in den jeweiligen Bebauungsplänen gem. § 9 Abs. 5 BauGB als Altlastenverdachtsflächen entsprechend kennzeichnet werden.

Die in der Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes vom 05.12.2025 zum Punkt Altlasten gemachten Ausführungen, empfehlen wir im Rahmen beider Verfahren entsprechend ergänzend zu beachten und umzusetzen.

Wasserrecht

Das Vorhaben kann aus wasserrechtlicher Sicht bezüglich Niederschlagswasserbeseitigung nicht abschließend beurteilt werden.

Nach derzeitigem Kenntnisstand gibt es für das Grundstück Flurnummer 130/ 2 und Gemarkung Haimhausen den Bebauungsplan „Alte Schlossbrauerei – Teilbereich FINr. 130/2“ ebenfalls im Verfahren.

Der Umfang der Tiefgarage ist auf das Planungsgebiet beschränkt.

Im Satzungsentwurf für „Alte Schlossbrauerei – Teilbereich Flurnummer 130 / 2“ ist ein Teilbereich des Grundstücks für eine Tiefgaragenfläche ausgewiesen. Nach unserer Interpretation soll diese Tiefgarage in einem räumlichen und technischen Zusammenhang mit der „großen“ Tiefgarage stehen.

Es ist nicht klar, wie hier eine gangbare rechtliche Lösung entstehen soll, die auf Dauer eine geordnete Niederschlagswasserbeseitigung sicherstellt.

Eine (weitere) umfangreiche Abstimmung zusammen mit dem Wasserwirtschaftsamt München wird vor weiteren Planungsschritten für notwendig erachtet. Dabei ist auch eine funktionierende rechtliche Umsetzbarkeit des Konzepts zur Niederschlagswasserbeseitigung (2 Projektträger auf 2 verschiedenen Grundstücken mit 2 selbständigen Bebauungsplänen) darzulegen.

Die ausreichende Niederschlagswasserbeseitigung ist nachzuweisen. Andernfalls ist die Erschließung des Planungsgebiets bezüglich der Niederschlagswasserbeseitigung nicht gesichert.

Abwägung:

Im Bebauungsplan sind die Flächen bereits als „Flächen mit Altlasten“ gekennzeichnet. Dies kann redaktionell angepasst werden, die Bezeichnung lautet neu: „Altlastenverdachtsflächen“.

Die genannten Ausführungen des WWA werden im Rahmen der Umsetzung beachtet.

Nicht nachvollziehbar ist, warum das Vorhaben hinsichtlich der Niederschlagswasserbeseitigung nicht abschließend beurteilt werden kann. Ausgelegt wurde neben dem Bebauungsplan auch das Niederschlagswasserbeseitigungskonzept des IB Kokai vom 13.10.2025. Damit ist eine ausreichende Niederschlagswasserbeseitigung nachgewiesen. Die Tiefgarage ist dabei berücksichtigt worden. Die Niederschlagswasserbeseitigung kann für beide Plangebiete separat und unabhängig voneinander erfolgen, gegenseitige Abhängigkeiten bestehen nicht. Das Konzept wurde auch bereits mit dem WWA abgestimmt.

Änderungen der Planung sind nicht erforderlich.

Beschluss Nr. 1:

Der Gemeinderat nimmt von der Stellungnahme des Landratsamtes Dachau, Fachbereich: Umweltrecht vom 22.01.2026 Kenntnis und macht sich die Abwägung zu eigen.

Die redaktionelle Anpassung wird vorgenommen. Weitere Änderungen bzw. Ergänzungen in der Planung sind nicht erforderlich.

Abstimmungsergebnis: 15 : 0 (angenommen)

Die Übereinstimmung vorstehenden Auszuges mit dem Sitzungsprotokoll der Gemeinderatssitzung wird hiermit beglaubigt.



Haimhausen, den 09.03.2026


Elfriede Lechner

B e s c h l u s s

Gemeinderatssitzung vom 26.02.2026

Öffentliche Sitzung

Zahl der geladenen Mitglieder: 21
15

Zahl der Anwesenden:

Entschuldigt: 6

Nicht entschuldigt: 0

TOP 2.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Alte Schlossbrauerei"

TOP 2.1

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB

TOP 2.1.11

Stellungnahme Landratsamt Dachau, Fachbereich: technischer Umweltschutz vom 30.12.2025

Sachverhalt:

Immissionsschutz

Zur Beurteilung des auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrs- und Gewerbelärms sowie des vom Plangebiet ausgehenden Gewerbelärms wurde eine schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros Kottermair GmbH, Nr. 9057.2/2025-RK vom 29.09.2025, vorgelegt.

Gewerbelärm

Nach § 4 BauNVO sind im Plangebiet auch nächtliche Nutzungen durch z.B. Gastronomie, Beherbergungsbetriebe zulässig. Gewerbe mit einer nächtlichen Nutzung (inkl. Fahrverkehr) sind in der schalltechnischen Untersuchung nicht berücksichtigt worden. Wenn durch z.B. Gästezimmer, Veranstaltungen im Multifunktionsraum etc. eine nächtliche Nutzung beabsichtigt werden sollte, bitten wir die schalltechnische Untersuchung zu ergänzen.

Eine weitere Option, um potenzielle Lärmkonflikte insbesondere zur Nachtzeit zu vermeiden, ist die Erbringung des Nachweises zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte nach TA Lärm im Rahmen des nachgeführten Baugenehmigungsverfahrens für gewerbliche Nutzungen. Um Überschreitungen der Immissionsrichtwerte nach TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten zu vermeiden, sollten für die gewerbliche Nutzung Freistellungsverfahren ausgeschlossen werden. Hierzu ist eine Festsetzung zum Ausschluss der Genehmigungsfreistellung nach Art. 58 BayBO im Bebauungsplan aufzunehmen.

Tiefgarage

Für das Plangebiet ist eine Tiefgarage mit ca. 200 Stellplätzen und einer Zufahrt über die Dorfstraße vorgesehen. Eine überschlägige Berechnung nach der Parkplatzlärmstudie des LfU zu den nächstgelegenen Wohngebäuden (Flur-Nrn. 127/14 und 127/12 direkt gegenüber der Zufahrt) ergab, dass die nach TA Lärm zur Nachtzeit geltenden Immissionsrichtwerte von 40 dB(A) für allgemeine Wohngebiete überschritten werden können. Auch wenn der zum Wohnen gehörende Parkverkehr

als sozialadäquat anzusehen ist, bitten wir für die Tiefgarage Festsetzungen zum Lärmschutz in die Satzung des Bebauungsplanes aufzunehmen. In der schalltechnischen Untersuchung in Kapitel 7.2 sind hierzu schallschutztechnische Maßnahmen näher aufgeführt, die in die Satzung übernommen werden sollten.

Verkehrslärm

Das Plangebiet ist Verkehrslärm ausgehend von der Hauptstraße, der Dorfstraße und dem Kreuzungsbereich der St 2339/St 2340 ausgesetzt. Die für die Planungen heranzuziehenden Orientierungswerte nach DIN 18005 von 55/45 dB(A) tags/nachts für allgemeine Wohngebiete werden nach der schalltechnischen Untersuchung um bis zu 9 dB(A) tags/nachts überschritten. Um dem Vorsorgeprinzip bei der Überplanung des Bereiches gerecht zu werden, empfehlen wir aus unserer fachlichen Sicht die Orientierungswerte nach DIN 18005, insbesondere zur Nachtzeit, und nicht die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für die Festsetzung von Lärmschutzmaßnahmen heranzuziehen. In diesem Zusammenhang weisen wir auch darauf hin, dass nach DIN 18005 bei Beurteilungspegeln über 45 dB(A) bei teilgeöffnetem Fenster ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich ist.

In der Plandarstellung sind daher alle Fassaden mit Überschreitungen der Orientierungswerte, entsprechend Anlagen 3.1 bis 3.4 (Tagzeit) und Anlagen 4.1 bis 4.4 (Nachtzeit) der schalltechnischen Untersuchung, farblich pink darzustellen. Fenster von schutzbedürftigen Nutzungen nach DIN 4109 an Fassaden mit Beurteilungspegeln über den Orientierungswerten von 55/45 dB(A) tags/nachts sind dann entsprechend der Festsetzung mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen oder alternativ mit baulichen Schallschutzmaßnahmen auszustatten. Die Kennzeichnung der Fassaden in grün (Außenlärmpegel ≥ 61 dB(A)) und in blau (Außenlärmpegel ≥ 66 dB(A)) beziehen sich auf das Bau-Schalldämm-Maß und bleiben weiterhin bestehen.

Betriebsbereich

Wir bitten, folgenden Hinweis in die Begründung aufzunehmen:

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

Abwägung:

Gewerbelärm

Es ist richtig, dass durch eine mögliche nächtliche Nutzung potentielle Lärmkonflikte entstehen können. Zum Zeitpunkt der Bauleitplanung und der schalltechnischen Begutachtung standen jedoch genau die Art und der Umfang einer gewerblichen Nutzung nicht ausreichend konkret fest. Eine abschließende schalltechnische Bewertung war daher auf der Ebene der Bauleitplanung nicht möglich.

Zur Vermeidung unzulässiger Lärmauswirkungen soll – wie vom Landratsamt in der Stellungnahme angeführt – sichergestellt werden, dass für konkrete gewerbliche Nutzungen im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren der Nachweis der Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm geführt wird.

Dazu wird im Bebauungsplan eine Festsetzung ergänzt, dass ein Genehmigungsverfahren für gewerbliche Nutzungen nach Art. 58 BayBO ausgeschlossen ist.

Tiefgarage

Der zum Wohnen gehörende Verkehr kann wie vom Landratsamt angeführt als sozialadäquat angesehen werden. Daher sind aus Sicht der Gemeinde hierzu keine ergänzenden Festsetzungen im Bebauungsplan erforderlich. Dennoch verkennt der Gemeinderat nicht, dass es sinnvoll ist, die Tiefgarage so auszuführen, wie es in Kapitel 7.2 des Schallschutzgutachtens beschrieben ist, um Belastungen der Nachbarschaft zu minimieren. Daher werden die Anforderungen von Ziffer 7.2 des Schallschutzgutachtens zum Bestandteil des städtebaulichen Vertrages.

Verkehrslärm

Aus fachlicher Sicht besteht kein zwingender Anlass, die Planung ausschließlich an den Orientierungswerten der DIN 18005 auszurichten oder darauf umzustellen. Da im vorliegenden Fall alle betroffenen Fassaden mit Überschreitung der Orientierungswerte ohnehin Gegenstand des baulichen Schallschutznachweises (Außenlärmpegel >61 dB(A)) sind, ergeben sich aus einer weitergehenden planerischen Festsetzung nach DIN 18005 keine zusätzlichen schallschutzfachlichen Vorteile.

Eine Heranziehung der Orientierungswerte der DIN 18005 würde inhaltlich nicht zu einem höheren Schutzniveau führen, sondern lediglich einen früheren Auslösezeitpunkt für Schallschutzmaßnahmen (z. B. nicht zum dauernden Aufenthalt genutzte Wintergärten, verglaste Vorbauten und Balkone, Laubengänge, Schiebeläden etc.) bewirken.

Es kann daher bei der bestehenden Festsetzung verbleiben.

Beschluss Nr. 1:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme des Landratsamtes Dachau, Fachbereich: techn. Umweltschutz vom 30.12.2025 zur Kenntnis und macht sich die Abwägung zu eigen.

Die Anpassung im Bebauungsplan wird aufgenommen. Weitere Änderungen bzw. Ergänzungen in der Planung sind nicht erforderlich.

Abstimmungsergebnis: 15 : 0 (angenommen)

Die Übereinstimmung vorstehenden Auszuges mit dem Sitzungsprotokoll der Gemeinderatssitzung wird hiermit beglaubigt.

Haimhausen, den 09.03.2026



Elfriede Lechner



B e s c h l u s s

Gemeinderatssitzung vom 26.02.2026

Öffentliche Sitzung

Zahl der geladenen Mitglieder: 21
15

Zahl der Anwesenden:

Entschuldigt: 6

Nicht entschuldigt: 0

TOP 2.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Alte Schlossbrauerei"

TOP 2.1

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB

TOP 2.1.12

Stellungnahme Landratsamt Dachau, Fachbereich: Untere Denkmalschutzbehörde vom 14.01.2026

Sachverhalt:

Baudenkmalschutz:

Auf die mit Schreiben des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege, P-2025-3968-1_S4 vom 12.01.2026 vorgebrachte Stellungnahme wird verwiesen; die geäußerten baudenkmalfachlichen Belange, insbesondere zur überdimensionierten Höhenstaffelung der neu hinzutretenden Baukörper im Umfeld der oberbayernweit bedeutsamen Schlossklause, wurden ggf. nicht bzw. nicht vollumfänglich erkannt und womöglich nicht hinreichend berücksichtigt.

Die Gewinnung und Gewichtung des Abwägungsmaterials hat unter Berücksichtigung u.a. der Verpflichtung zum Denkmalschutz (Art 141 Abs. 2 BV) und zudem willkürfrei (Art. 118 Abs. 1 BV) zu erfolgen. Eine nochmalige inhaltliche Befassung mit den relativ schwerwiegenden denkmal- pflegerischen Bedenken wird im Rahmen der Schlussabwägung dringend angeregt.

Bodendenkmalschutz:

Das gesamte Bebauungsplangebiet ist als Bodendenkmal in der Denkmalliste verzeichnet. Die Eintragung ist im B-Plan kenntlich zu machen (Art. 2 Satz 6 BayDSchG). Erd- und Grabungsarbeiten, bzw. Oberbodenabträge im Plangebiet bedürfen voraussichtlich der Denkmalerlaubnis nach Art. 7 BayDSchG und der archäologischen Begleitung. Der Hinweis lediglich auf die Meldepflicht nach Art. 8 BayDSchG ist irreführend und greift vorliegend zu kurz; er sollte durch einen Hinweis auf die beim Landratsamt Dachau als Untere Denkmalschutzbehörde einzuholende bodendenkmalschutzrechtliche Erlaubnis nach Art. 7 BayDSchG ersetzt werden.

Abwägung:

Zum Baudenkmalschutz verweist der Gemeinderat auf seine Abwägung zum Landesamt für Denkmalpflege.

Eine Darstellung des Bodendenkmals im Planteil hält die Gemeinde nach wie vor nicht für erforderlich, da sich das Bodendenkmal über den gesamten

Geltungsbereich erstreckt. Hierzu ist ein textlicher Hinweis im Bebauungsplan enthalten. Die Hinweise werden in Bezug auf Art. 7 BayDSchG ergänzt.

Beschluss Nr. 1:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme des Landratsamtes Dachau, Untere Denkmalschutzbehörde vom 14.01.2026 zur Kenntnis und macht sich die Abwägung zu eigen. Die Hinweise werden ergänzt. Weitere Änderungen bzw. Ergänzungen in der Planung sind nicht erforderlich.

Abstimmungsergebnis: 15 : 0 (angenommen)

Die Übereinstimmung vorstehenden Auszuges mit dem Sitzungsprotokoll der Gemeinderatssitzung wird hiermit beglaubigt.

Haimhausen, den 05.03.2026



Elfriede Lechner



B e s c h l u s s

Gemeinderatssitzung vom 26.02.2026

Öffentliche Sitzung

Zahl der geladenen Mitglieder: 21
15

Zahl der Anwesenden:

Entschuldigt: 6

Nicht entschuldigt: 0

TOP 2.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Alte Schlossbrauerei"

TOP 2.2

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der Veröffentlichung nach § 3 Abs. 2 BauGB

Sachverhalt:

Mit ortsüblicher Bekanntmachung vom 04.12.2025, angeschlagen am 05.12.2025 wurde auf die Veröffentlichung der Planunterlagen mit den zugehörigen Gutachten und Beschlussbuchauszügen zum vorangegangenen Verfahrensschritt in der Zeit vom 08.12.2025 bis 15.01.2026 hingewiesen. Der Inhalt der Bekanntmachung und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen konnten auch auf der Internetseite der Gemeinde Haimhausen sowie über das zentrale Internetportal für die Bauleitplanung Bayern abgerufen werden.

Stellungnahmen konnten in der Zeit vorgebracht werden.

In den nachfolgenden TOP's (2.2.1 und 2.2.2) werden dem Gremium die eingebrachten Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit zur Behandlung vorlegt.

Die Übereinstimmung vorstehenden Auszuges mit dem Sitzungsprotokoll der Gemeinderatssitzung wird hiermit beglaubigt.

Haimhausen, den 05.03.2026

Elfriede Lechner



B e s c h l u s s

Gemeinderatssitzung vom 26.02.2026

Öffentliche Sitzung

Zahl der geladenen Mitglieder: 21
15

Zahl der Anwesenden:

Entschuldigt: 6

Nicht entschuldigt: 0

TOP 2.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Alte Schlossbrauerei"

TOP 2.2

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der Veröffentlichung nach § 3 Abs. 2 BauGB

TOP 2.2.1

Stellungnahme Bürger*in 1 vom 02.01.2026

Sachverhalt:

In obiger Angelegenheit nehmen wir im Rahmen der derzeit stattfindenden öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes „Alte Schloßbrauerei“ wie folgt Stellung:

Unsere im Schreiben dazu vom 22.09.2025 geäußerten Einwände, die wir als Anlage 1 nochmals beigefügt hatten, erhalten wir vollumfänglich aufrecht. Die Planung wird aus den darin erwähnten Gründen abgelehnt.

Stellungnahme vom 22.09.2025

Zum derzeit ausliegenden Bebauungsplanentwurf nehmen wir wie folgt Stellung:

Vorab:

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

1.

Bedenken begegnet der Bebauungsplanentwurf derzeit hinsichtlich der von der Planung möglicherweise ausgelösten Veränderung der Grundwasserströme und bezüglich des schädlichen Abflusses des Niederschlagswassers. Derartige nachteilige Veränderungen sind gerade im Bereich der Gemeinde Haimhausen nicht ausgeschlossen. Insoweit verweisen wir auf den Ihnen bekannten Fall beim Anwesen Dorfstraße XXX von Familie XXXX. Wir haben uns deshalb mit einem

Ingenieurbüro in Verbindung gesetzt. Uns wurde geraten, auf folgende Untersuchungen/Maßnahmen zu bestehen:

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

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

2.

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

3.

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

Abwägung:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.

Die Stellungnahme vom 22.09.2025 wurde bereits abgewogen. Der Gemeinderat hält an seiner Abwägung fest. Änderungen der Planung sind nicht erforderlich.

Beschluss Nr. 1:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme von Bürger*in 1 zur Kenntnis und macht sich die Abwägung zu eigen. Ergänzungen bzw. Änderung in der Planung sind nicht erforderlich.

Abstimmungsergebnis: 15 : 0 (angenommen)

Die Übereinstimmung vorstehenden Auszuges mit dem Sitzungsprotokoll der Gemeinderatssitzung wird hiermit beglaubigt.

Haimhausen, den 05.03.2026

E. Lechner

Elfriede Lechner



B e s c h l u s s

Gemeinderatssitzung vom 26.02.2026

Öffentliche Sitzung

Zahl der geladenen Mitglieder: 21
15

Zahl der Anwesenden:

Entschuldigt: 6

Nicht entschuldigt: 0

TOP 2.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Alte Schlossbrauerei"

TOP 2.2

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der Veröffentlichung nach § 3 Abs. 2 BauGB

TOP 2.2.2

Stellungnahme Bürger*in 2 vom 31.12.2025

Sachverhalt:

In obiger Angelegenheit nehmen wir im Rahmen der derzeit stattfindenden öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes „Alte Schloßbrauerei“ wie folgt Stellung:

Unsere im Schreiben dazu vom 18.09.2025 geäußerten Einwände, die wir als Anlage 1 nochmals beigefügt hatten, erhalten wir vollumfänglich aufrecht. Die Planung wird aus den darin erwähnten Gründen abgelehnt.

Stellungnahme vom 18.09.2025:

Zum derzeit ausliegenden Bebauungsplanentwurf nehmen wir wie folgt Stellung:

Vorab:

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

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

1

Das Grundstück Fl.-Nr. 130, welches mit dem ausliegenden Bebauungsplan überplant werden soll, ist in Abt. II des Grundbuchs mit einer Grunddienstbarkeit (Bebauungsbeschränkung) zugunsten unseres Grundstücks mit der Fl.-Nr. 1 belastet. Die Belastung geht zurück auf die notarielle Urkunde vom XXXX, URNr.

XXX, Notar XXX, 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 Brauerei Gebäudes, das an dieser Stelle über ein Flachdach verfügt, deutlich übersteigt.

Wir sind allerdings zuversichtlich, dass wir in diesem Punkt mit diesem Vorhabensträger 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 Höherentwicklung kommt und dafür im Gegenzug in anderen Bereichen des Plangebiets, welche für unser Anwesen unproblematisch sind, eine Kompensation für den Vorhabensträger erfolgt.

2.

Bedenken begegnet der Bebauungsplanentwurf derzeit auch hinsichtlich der von der Planung möglicherweise ausgelosten Veränderung der Grundwasserströme und bezüglich des schädlichen Abflusses des Niederschlagswassers. Derartige nachteilige Veränderungen sind gerade im Bereich der Gemeinde Haimhausen nicht ausgeschlossen. Insoweit verweisen wir auf den Ihnen bekannten Fall beim Anwesen Dorfstraße XXX von Familie XXX. Wir haben uns deshalb mit einem Ingenieurbüro in Verbindung gesetzt. Uns wurde geraten, auf einer sog. Aufstauberechnung auf Grundlage einer Modellierung der Grundwasserströmungsverhältnisse (unter Berücksichtigung des Neubaus der Tiefgarage mit Tiefgründungsmaßnahmen) und Modellierung der bauzeitlichen

Beeinflussung durch die ggf. erforderlich werdenden Baugrubenumschließungen einschl. Bewertung der Auswirkung auf die umliegenden Baukörper zu bestehen. Weiter wurde uns empfohlen, auf eine Nachweisführung (Modellierung) zu bestehen, dass es durch die Einleitung von Niederschlagswasser/Bauwasserhaltung zu keinen Veränderungen der Grundwasserverhältnisse (Aufstau) im Bereich umliegender Baukörper kommt.

Insbesondere aufgrund der Bausubstanz unseres im Jahre 1898 errichteten Anwesens werden vorliegend durch die Planung bzw. deren Umsetzung nachteilige Veränderungen befürchtet.

Wir bitten daher die Gemeinde diese Themen eingehend zu untersuchen, um die Entstehung von Schaden 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 XXXXX) zu etwaigen Konflikten mit der geplanten Wohnbebauung nach § 4 BauNVO kommen kann und zwar unter dem Gesichtspunkt der sog. Heranrückenden Wohnbebauung. Bisher ist die Schutzwürdigkeit im näheren Umfeld vermutlich geringer (Gewerbegebiet/Mischgebiet). Es wäre bedauerlich, wenn diese Nutzung in unserem Anwesen und andere emittierende Nutzungen im näheren Umfeld Nachteile durch das Neubauvorhaben erleiden würden.

(Hinweis: Dem Gremium wurden die Anlagen, auf die in dieser Stellungnahme verwiesen wird, bereits in der BPU-Sitzung am 18.11.2025 übermittelt.)

Abwägung:

Zwischenzeitlich wurden zwischen dem Vorhabenträger und den Einwendern Gespräche geführt, die erwarten lassen, dass die Einwendungen spätestens bis zum Satzungsbeschluss zurückgenommen werden.

Hierzu liegt der Gemeinde ein Mail der anwaltlichen Vertretung der Einwender mit Datum vom 18.02.2026 vor. Dieses lautet:

„Unsere Mandantschaft hat im Rahmen des Verfahrens gem. § 3 Abs. 1 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB Einwände erhoben. Diese Einwände sind obsolet, sofern zwischen unserer Mandantschaft und dem Vorhabenträger die derzeit verhandelte Vereinbarung abgeschlossen ist. Aktuell haben wir uns auf die Eckpunkte einer derartigen Vereinbarung verständigt. Wir sind zuversichtlich, dass wir bis zum

Satzungsbeschluss die Vereinbarung geschlossen haben werden und können dann auch kurzfristig die Einwände zurücknehmen.

Unabhängig hiervon sind derzeit auch die Gutachter unserer Mandantschaft mit den Gutachtern des Vorhabenträgers bezüglich Grundwasserströme und Niederschlagswasser in Kontakt.“

Gegenstand der Vereinbarung ist unter anderem die Reduzierung der Wandhöhe von Bauraum 5 von 10,30 m auf 8,30 m.

Die Gemeinde begrüßt ausdrücklich die in Aussicht gestellte einvernehmliche Lösung. Auf der Grundlage dieses Schreibens geht die Gemeinde davon aus, dass die Einwendungen zurückgenommen werden.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Gemeinderat macht sich die Abwägung vollinhaltlich zu eigen.

Beschluss Nr. 1:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme von Bürger*in 2 zur Kenntnis und macht sich die Abwägung vollinhaltlich eigen. Die Wandhöhe im Bauraum 5 wird von 10,30 m auf 8,30 m reduziert. Die Änderungen bzw. Ergänzungen werden in die Planung mit aufgenommen.

Abstimmungsergebnis: 15 : 0 (angenommen)

Die Übereinstimmung vorstehenden Auszuges mit dem Sitzungsprotokoll der Gemeinderatssitzung wird hiermit beglaubigt.

Haimhausen, den 05.03.2026


Elfriede Lechner



B e s c h l u s s

Gemeinderatssitzung vom 26.02.2026

Öffentliche Sitzung

Zahl der geladenen Mitglieder: 21
15

Zahl der Anwesenden:

Entschuldigt: 6

Nicht entschuldigt: 0

TOP 2.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Alte Schlossbrauerei"

TOP 2.3

Anregungen aus planerischer bzw. gemeindlicher Sicht

Sachverhalt:

Der das Gebiet querende Weg soll in Privatbesitz verbleiben, er soll aber öffentlich gewidmet werden. Die korrekte Bezeichnung hierfür ist gem. Art. 53 Nr. 3 BayStrWG „Eigentümerweg“.

Abwägung:

In der Legende des Bebauungsplanes ist zur Klarstellung das Wort „Eigentümerweg“ zu ergänzen.

Beschluss Nr. 1:

Der Gemeinderat nimmt den Sachverhalt zur Kenntnis und macht sich die Abwägung zu eigen.

Die Planung wird entsprechend angepasst.

Abstimmungsergebnis: 15 : 0 (angenommen)

Die Übereinstimmung vorstehenden Auszuges mit dem Sitzungsprotokoll der Gemeinderatssitzung wird hiermit beglaubigt.

Haimhausen, den 05.03.2026

Elfriede Lechner



B e s c h l u s s

Gemeinderatssitzung vom 26.02.2026

Öffentliche Sitzung

Zahl der geladenen Mitglieder: 21
15

Zahl der Anwesenden:

Entschuldigt: 6

Nicht entschuldigt: 0

TOP 2.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Alte Schlossbrauerei"

TOP 2.4

Billigungsbeschluss, Veröffentlichungsbeschluss sowie Beschluss zur Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4a Abs. 3 BauGB

Sachverhalt:

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

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

Dieser Entwurf berücksichtigt die eingegangenen Äußerungen und Stellungnahmen aus der Veröffentlichung und Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange auf Basis der Abwägungsbeschlüsse zu TOP 2.1, 2.2 und 2.3.

Das Gremium wird gebeten, die Billigung des Entwurfes auszusprechen.

Nach Billigung des Entwurfes schließt sich eine erneute Veröffentlichung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB an. Die Dauer der Veröffentlichung und Frist zur Stellungnahme wird verkürzt. Die Grundzüge der Planung sind mit den Änderungen bzw. Ergänzungen nicht berührt. Stellungnahmen können nur zu den geänderten bzw. ergänzten Punkten vorgebracht werden.

Beschluss Nr. 1:

Der Gemeinderat billigt den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Alte Schlossbrauerei“ mit Planzeichnung, Begründung i.d.F. vom 26.02.2026 nebst dem Vorhaben- und Erschließungsplan i.d.F. vom 16.02.2026 mit den heute beschlossenen Änderungen.

Abstimmungsergebnis: 15 : 0 (angenommen)

Beschluss Nr. 2:

Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung und das Planungsbüro, den Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Alte Schlossbrauerei“ i.d.F. vom 26.02.2026

nebst dem Vorhaben- und Erschließungsplan i.d.F. vom 16.02.2026 erneut zu veröffentlichen und erneut die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchzuführen. Die Veröffentlichung erfolgt auf 2 Wochen verkürzt. Stellungnahmen dürfen nur zu den geänderten Planinhalten abgegeben werden (§ 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB, § 4 a Abs. 3 BauGB).

Abstimmungsergebnis: 15 : 0 (angenommen)

Die Übereinstimmung vorstehenden Auszuges mit dem Sitzungsprotokoll der Gemeinderatssitzung wird hiermit beglaubigt.

Haimhausen, den 05.03.2026


Elfriede Lechner

