Gemeinde	**Haimhausen** Lkr. Dachau
Bebauungsplan	**Bolzplatz und Dorfgemeinschaftshaus Ottershausen**

Planung	**PV** Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Körperschaft des öffentlichen Rechts Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389 pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de
Bearbeitung	Breitenbach, Herbert QS: Kn
Aktenzeichen	HAI 2-44
Plandatum	16.11.2023 (Vorentwurf)





Begründung

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Ziel der Planung 3

2. Plangebiet 3
2.1 Lage, Nutzung und Struktur 3
2.2 Erschließung 4
2.3 Emissionen 4
2.4 Flora/Fauna 5
2.5 Boden und Wasser 6
2.6 Kampfmittelerkundung 7

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen 7
3.1 Landes- und Regionalplan 7
3.2 Bedarfsnachweis und Alternativenprüfung 8
3.3 Flächennutzungsplan, Bebauungspläne und Satzungen 9

4. Planinhalte 10
4.1 Grünordnung 10
4.2 Maß der baulichen Nutzung 11
4.3 Bauliche Gestaltung 11
4.4 Verkehr und Erschließung 11
4.5 Ausgleichsbedarf 12
4.6 spezieller Artenschutz (Verbotstatbestände) 13
4.7 Klimaschutz, Klimaanpassung 13

5. Alternativen 14

6. Verwirklichung der Planung 14

1. Anlass und Ziel der Planung

Im Ortsteil Ottershausen der Gemeinde Haimhausen fehlen seit dem im Jahr 2018 erfolgten Abbruch der beliebten Gaststätte Marienmühle (Nutzung durch Vereine) und dem seit 2020 weggefallenen Bolzplatz am Herrnangerweg wichtige Orte für die Vereine. Die Gemeinde bemüht sich seither um eine Lösung und hat mit der Suche nach einem Standort für Bolzplatz und Dorfgemeinschaftshaus eigens einen Arbeitskreis beauftragt und einer Bürgerumfrage durchgeführt. Der dabei favorisierte Standort soll nun im Bauleitplanerfahren baurechtlich umgesetzt werden.

Die Gemeinde Haimhausen beabsichtigt deshalb im Ortsteil Ottershausen südlich des Baugebiets „Mooswiesen“, einen Bebauungsplan aufzustellen. Dieser wird als qualifizierter Bebauungsplan wird im Regelverfahren mit zwei Beteiligungsschritten, Umweltbericht und Abarbeitung der Eingriffsregelung (nach dem neuen Leitfaden) erstellt. Ihm ist eine zusammenfassende Erklärung beizufügen.

Da es sich um einen Standort im Außenbereich handelt, ist parallel eine Änderung des Flächennutzungsplans notwendig. Für die Flächennutzungsplanänderung werden ebenfalls Begründung mit Umweltbericht sowie die zusammenfassende Erklärung nötig.

2. Plangebiet

2.1 Lage, Nutzung und Struktur

Die Gemeinde Haimhausen befindet sich im ländlichen Raum im oberbayerischen Landkreis Dachau an der Amper.

Das 4.260 m² große, ebene Plangebiet liegt am südlichsten Ortsrand des Ortsteils Otterhausen. Es umfasst die Grundstücke Fl.Nrn. 1604 und 1605 (Gemarkung Haimhausen), direkt westlich des Schwarzer Wegs (Fl.Nr. 1619) und nördlich des Mühlwegs (Fl.Nr. 1598/3). Die beiden genannten Wege liegen außerhalb des Geltungsbereichs und werden nicht überplant.

Das Plangebiet selbst wird heute ackerbaulich genutzt. Im Osten und Süden ist es vom Landschaftsschutzgebiet (LSG) Amperauen mit Hebertshauser Moos und Inhauser Moos“ umgeben, welches jedoch nicht überplant wird.

Im Süden schließt Wald an, im Osten landwirtschaftlich genutzte Flächen. Im Norden grenzt die Ausgleichfläche des Bebauungsplans „Mooswiesen“, im Westen eine Ökofläche an. Diese Flächen sind als eine Art Naturerfahrungsraum ausgebildet und mit Fußwegen durchzogen.

Innerhalb des Plangebietes sind keine Gehölzstrukturen vorhanden. Restriktionen wie Schutzgebiete, Bau- oder Bodendenkmäler sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Jedoch ist aufgrund seiner sensiblen Lage während der Planung ein besonderer Schwerpunkt auf die landschaftsplanerischen Inhalte zu legen. Zudem ist das HQ_{extrem} sowie das (minimale) Sturzflutrisiko zu beachten.

Bei der Planung des Bolzplatzes sind zudem die immissionsschutzrechtlichen Belange zu berücksichtigen. Die nächstgelegene Wohnbebauung (Fl.-Nr. 1602/39) befindet sich in ca. 80 m Entfernung.

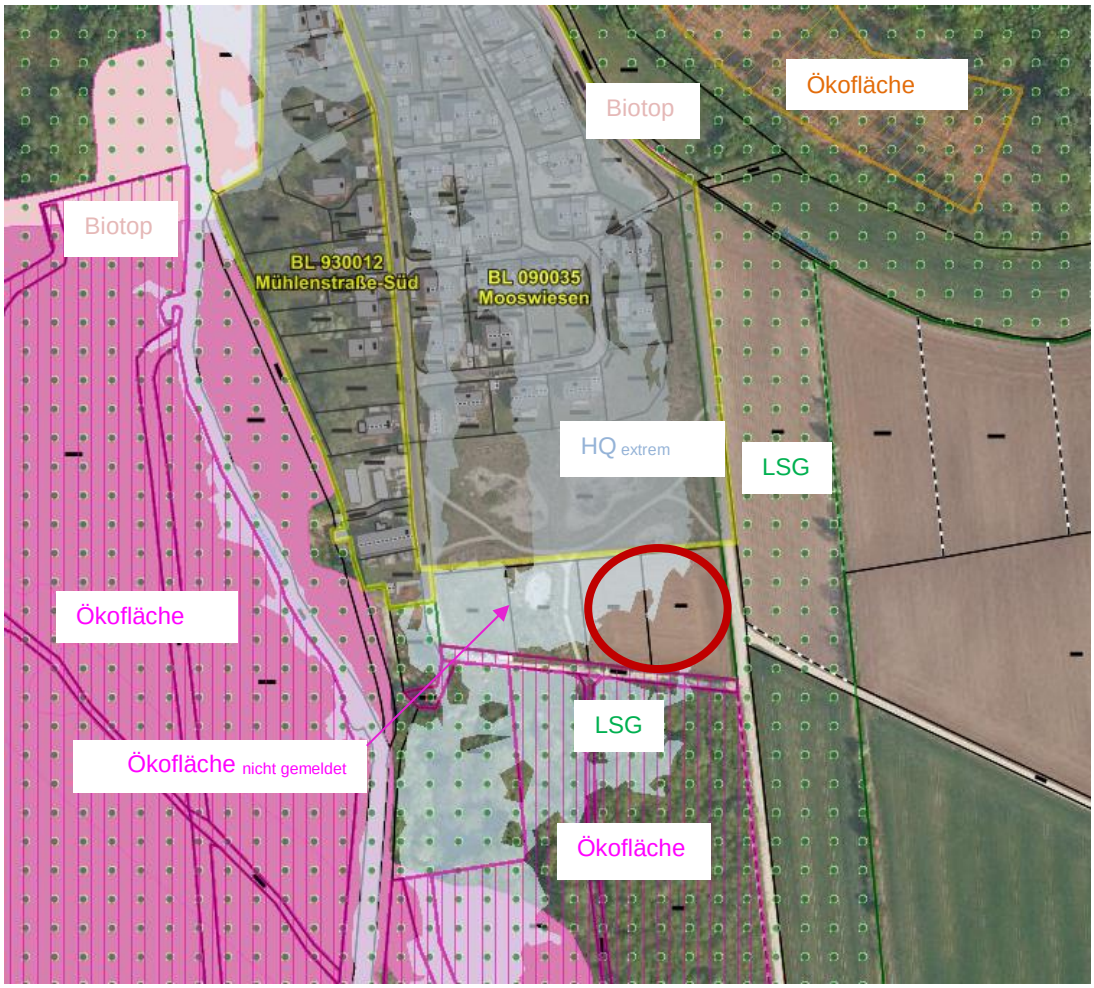


Abb. 1 Plangebiet mit umgebenden Restriktionen, ohne Maßstab, Quelle: RIWA Gis, Stand 2023

2.2 Erschließung

Das Plangebiet ist über den Schwarzer Weg erschlossen. Für Radfahrer und Fußgänger ist es zusätzlich über den Mühlweg erreichbar.

Die Wasserleitung und der Kanal sind bis zur Mühlenstraße 56 vorhanden. Es müssen ca. 140 m Wasserleitung gelegt werden. Gleiches gilt für den Kanal.

Die lt. Ermittlungen der Gemeinde nötige Löschwasserergiebigkeit von 48 m³/h soll über einen an die zu verlegende Wasserleitung angeschlossenen Oberflurhydrant gesichert werden.

Für den Bolzplatz und das Dorfgemeinschaftshaus wird die Versickerung des Niederschlagswassers angestrebt.

Da das Plangebiet für die Müllabfuhr ungünstig anfahrbar ist (keine Wendemöglichkeit), ist festzulegen, dass die Mülltonnen auf Höhe der Mühlenstraße 56 bereitgestellt werden.

2.3 Emissionen

Im Umkreis des Plangebietes ist lediglich von Emissionen aus ordnungsgemäßer Landwirtschaft auszugehen.

Es ist kein Betriebsbereich gemäß § 3 Nr. 5 a 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. 5 d BImSchG nicht zu erwarten.

Auf Basis des Vorentwurfs zum Bebauungsplan wurde eine schalltechnische Untersuchung[1] angefertigt. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass sowohl durch den Betrieb des Bolzplatzes, als auch des Dorfgemeinschaftshauses in der geplanten Situierung (Ost-West-Ausrichtung, Terrasse nach Süden) keine immissionsschutzfachlichen Konflikte hervorgerufen werden. Die Spitzenpegel der 18. BImSchV werden nicht überschritten.

2.4 Flora/Fauna

Beim Änderungsbereich handelt es sich um einen Acker in sensibler Lage. Zum einen grenzt das Plangebiet östlich und südlich unmittelbar an das Landschaftsschutzgebiet „Amperauen mit Hebertshauser Moos und Inhauser Moos LSG-00342.01“ an. Zum anderen schließen nach Westen und Norden Ausgleichs- bzw. Ökoflächen an.

Im Plangebiet selbst liegt kein Biotop. In näherer Umgebung liegt westlich das Biotop Nr. 7735-0003 „Schwebelbach und begleitende Au- und Feuchtwaldbereiche“, welches vom Plangebiet ca. 100 m entfernt ist. Am Schwebelbach liegen auch zwei Fundpunkte der Artenschutzkartierung mit Nachweisen verschiedener Libellenarten (Stand 10.10.2023).

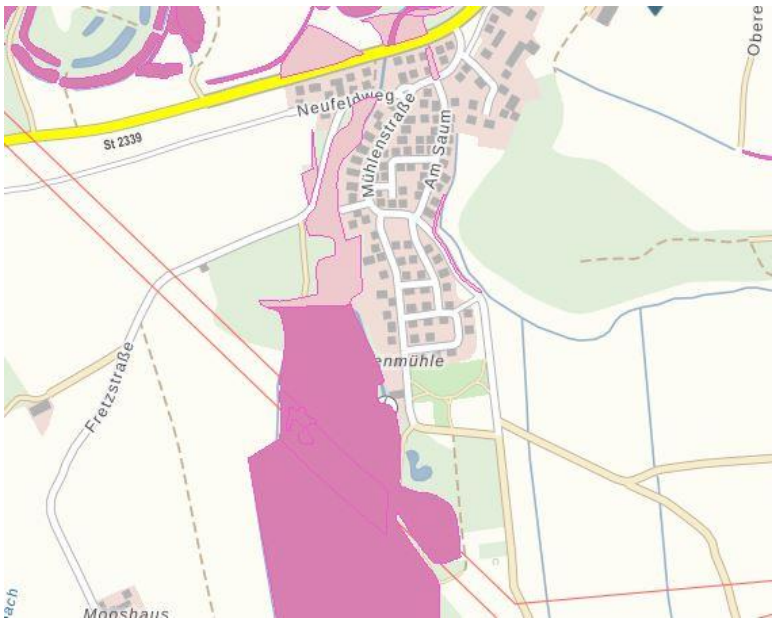


Abb. 2 Biotopkartierung, ohne Maßstab, Quelle: UmweltAtlas, Stand 04.08.2023

In den gehölzfreien Bereichen unter der Hochspannungsleitung befinden sich zwei weitere Fundpunkte der Artenschutzkartierung mit Nachweis verschiedener Heuschreckenarten (Stand 10.10.2023). Es ist denkbar, dass ähnliche Arten auch im Bereich der Ausgleichs- bzw. Ökoflächen nördlich und westlich des Plangebiets anzutreffen sind.

Nordöstlich des Plangebietes finden sich an der Hangkante zwei weitere Fundpunkte

[1] „Schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplanes mit der Bezeichnung ‚Dorfgemeinschaftshaus und Bolzplatz Ottershausen‘ in der Gemeinde Haimhausen, Landkreis Dachau, Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Altomünster 04.09.2023

mit Nachweisen aus der Artengruppe der Heuschrecken und der Wildbienen.

Der Regionale Grünzug und das Biotopverbundsystem überlagern den westlichen Siedlungsbereich Ottershausens und mithin auch den Geltungsbereich der vorliegenden Planung. Da nördlich des Geltungsbereichs Wohngebiete innerhalb von Grünzug und Biotopverbundsystem vorhanden sind, ist davon auszugehen, dass auch ein Bolzplatz (Grünfläche) mit untergeordnetem Dorfgemeinschaftshaus (Nebenanlage) mit deren Zielen vereinbar sind.

2.5 Boden und Wasser

2.5.1 Boden und Grundwasser

Zur Abschätzung der Bodenverhältnisse wird auf das Gutachten 2009 zum Bebauungsplan Mooswiesen zurückgegriffen:[2]

Ottershausen befindet sich im Übergangsbereich der quartären Ablagerungen der Münchner Schotterebene zum tertiären Hügelland. Unter Decklagen wurden in allen Bohrungen quartäre Kiese erkundet. Bei diesen quartären Kiesen handelt es sich um die würmeiszeitlichen Schotter der Münchner Schotterebene. Unterlagert werden diese Schotter von tertiären Sedimenten, die überwiegend als Schluffe ausgebildet sind. Die tertiäre Oberfläche ist in unterschiedlicher Tiefenlage unter Geländeoberkante zu erwarten, wodurch die Mächtigkeit der sie überlagernden, quartären Kiese Schwankungen unterworfen ist.

In den quartären Kiesen konnte sich ein zusammenhängendes Grundwasserstockwerk ausbilden. Die quartären Kiese weisen eine gute bis sehr gute Wasserdurchlässigkeit auf. Insbesondere im Tieferen ist der Feinkornanteil gering; rollkiesähnliche Lagen können auftreten. Die die Kiese unterlagernden, tertiären Sedimente sind auf Grund ihrer Feinkörnigkeit baupraktisch nicht bis gering wasserleitend und bilden den Grundwasserstauer für das quartäre Grundwasserstockwerk in den Kiesen. Da, die Tertiäroberfläche nicht auf einer Ebene liegt, sondern Schwankungen unterworfen ist, ist die Grundwassermächtigkeit unterschiedlich. Die Grundwassermächtigkeit schwankt nach den vorliegenden Bohrprofilen bei interpolierten Mittelwasserständen zwischen 0,60 m und 2,20 m. Die Durchlässigkeit der quartären Kiese ist mit Durchlässigkeitsbeiwerten zwischen kf = $5\ 10^{-4}$ m/s bis $5\ 10^{-2}$ m/s gut bis sehr gut.

Aufgrund dieser Einschätzung wird von einem gut sickerfähigen Boden im Plangebiet ausgegangen.

2.5.2 Altlasten

Altlasten durch Auffüllungen oder sonstige Bodenverunreinigungen sind der Gemeinde nicht bekannt. Es liegen keine Anhaltspunkte vor, die sich z.B. aus einer gewerblichen Vornutzung des Geländes oder aus Auffüllungen ableiten lassen. Auf die Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG ist hingewiesen.

[2] „Baugebiet Mooswiesen Gemeinde Haimhausen. Abschätzung der Auswirkungen von Grundwasserabsenkungen während der Bauphase auf die umliegende Bebauung. Abschätzung der permanenten Auswirkungen auf das Grundwasser durch Einbindung der Gebäude unter den Grundwasserspiegel“, Crystal Geotechnik, Utting, 2009

2.5.3 Hochwasser

Im Geltungsbereich sind keine oberirdischen Gewässer, wassersensiblen Bereiche und Wasserschutzgebiete vorhanden. Jedoch liegt das Planungsgebiet in einer Hochwassergefahrenfläche HQ_{extrem} des Schwebelbachs (24.01.2014) und kann nach Berechnungen der Gemeinde in geringem Maß von einem Sturzflutrisiko (entlang des Mühlwegs) betroffen sein.



Abb. 3 Sturzflutrisiko, Quelle: Gemeinde Haimhausen. HQ extrem, Quelle: RIWA Gis, ohne Maßstab

2.6 Kampfmittelerkundung

Eine Untersuchung hinsichtlich Kampfmittel ist beauftragt und wird an dieser Stelle im Laufe des Verfahrens ergänzt. Derzeit wird davon ausgegangen, dass keine Kampfmittel im Plangebiet liegen.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Landes- und Regionalplan

Haimhausen ist Grundzentrum, lt. Strukturkarte des LEP Bayern 2023 liegt es im allgemeinen ländlichen Raum, ist aber im Osten, Westen und Süden von Gemeinden des Verdichtungsraums umgeben. Der Regionalplan verzeichnet die Lage Haimhausens zwischen den beiden Landschaftsräumen Fürstenfeldbrucker Hügelland mit mittlerem Ampertal und Dachauer Moos und dem Donau-Isar-Hügelland.

Das Plangebiet liegt im Außenbereich, am äußersten Siedlungsrand. Daher wurde im Vorfeld der Planung bei der Regierung von Oberbayern um Stellungnahmen zur Abschätzung hinsichtlich des Anbindegebotes gebeten. In ihrem Schreiben vom 04.05.2022 bestätigt die Regierung dem Standort eine noch angebundene Lage i.S.d. Ziels 3.3 des LEPs und verweist gleichzeitig auf die intensiv abzuarbeitenden landschaftsplanerischen Belange.



Abb. 4 Auszug Regionalplan mit Biotopverbundsystem und Regionalem Grünzug, Quelle: Regionalplan, Stand 04.08.2023

Die westliche Siedlungsfläche Ottershausens liegt im Regionalen Grünzug Nr. 3 „Ampertal“ sowie im Landschaftlichen Vorbehaltsgebiet „Östliches Dachauer Moos und Randbereich der Amperaue“ (04.5). Die Planung des Bolzplatzes und des Gemeinschaftshauses dient den sozialen Bedürfnissen der Ottershauser. Die Funktionen des Regionalen Grünzugs werden durch den Bau eines Bolzplatzes (Grünfläche) mit untergeordnetem Dorfgemeinschaftshaus (Nebenanlage) nicht eingeschränkt und sind deshalb mit der Planung verträglich. Dies zeigt die ausführliche Betrachtung auf Ebene der 18. FNP-Änderung.

Gleiches gilt für die Funktionen des **landschaftlichen Vorbehaltsgebietes**. Laut Regionalplan (RP B I G 1.2.1) soll in den landschaftlichen Vorbehaltsgebieten die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts gesichert oder wiederhergestellt werden, die Eigenart des Landschaftsbildes bewahrt und die Erholungseignung der Landschaft erhalten oder verbessert werden. Für das landschaftliche Vorbehaltsgebiet „Dachauer Moos und Randbereich der Amperaue“ gelten folgende Sicherungs- und Pflegemaßnahmen (RB 14 B I G 1.2.2.04.5). Die Betrachtung auf Ebene der 18. FNP-Änderung zeigt, dass die Planung des Bolzplatzes und des Gemeinschaftshauses den Belangen des Naturhaushaltes sowie des Landschaftsbildes Rechnung tragen.

3.2 Bedarfsnachweis und Alternativenprüfung

Die Gemeinde Haimhausen hat mögliche Alternativstandorte im Ortsteil Ottershausen geprüft. Sie hat dazu einen Arbeitskreis aus Vereinsverantwortlichen bzw. engagierten Bürgern gebildet, der am 20.04.2021 sein Ergebnis im Bau-, Planungs- und Umweltausschuss vorgestellt hat. Der Gemeinderat machte sich diese Alternativenprüfung zu eigen. Grundprämisse der Planung und Standortsuche war und ist, dass Bolzplatz und Dorfgemeinschaftshaus an einem gemeinsamen Standort realisiert werden. Folgende Fl.Nrn. sind daher als Standorte ausgeschieden:

- 1: Fl.Nr. 1354/3 an der Dachauer Str.: mangels Flächengröße nicht möglich, für das Dorfgemeinschaftshaus allein wäre es der klar zu bevorzugende Standort.
- 2: Fl.Nrn. 1384 und 1481, zwischen Neufeldweg und Fretzstraße: Flächenverfügbarkeit nicht gegeben, zudem Waldflächen mit Biotopkartierung.
- 3: Fl.Nrn. 815 und 816, Hirschgangweg: Lage im Überschwemmungsgebiet,

entzieht sich daher der Planung.

- 4: Fl.Nr. 825, nahe neuer Hirschgangbrücke: Flächenverfügbarkeit nicht gegeben sowie teilweise im Überschwemmungsgebiet.

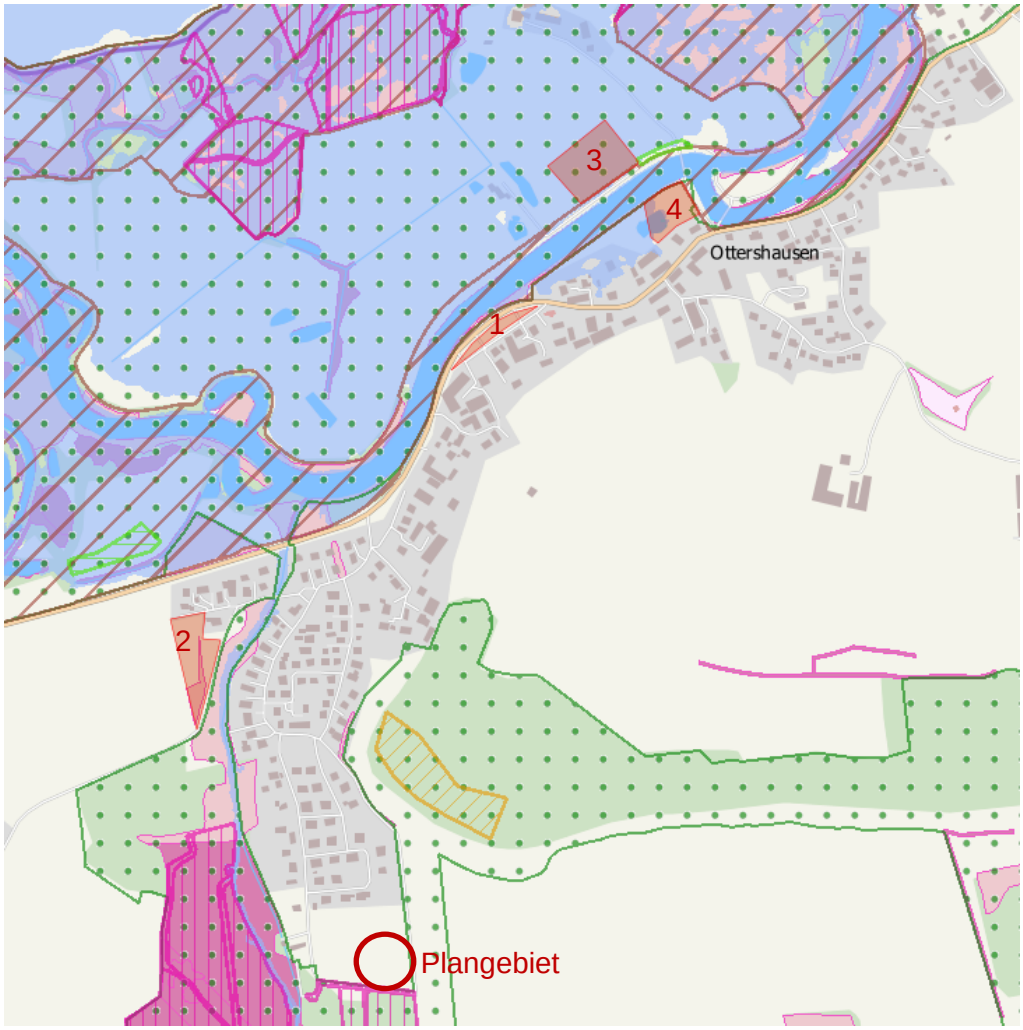


Abb. 5 Alternativstandorte und Restriktionen, Quelle: RIWA Gis, ohne Maßstab

3.3 Flächennutzungsplan, Bebauungspläne und Satzungen

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Haimhausen vom 07.08.1992, inkl. seiner 9. Änderung aus dem Jahr 2010 ist das Plangebiet als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Im Süden und Westen sind Gehölzstrukturen dargestellt.

Das Plangebiet liegt im Außenbereich (§ 35 BauGB), die Umgebung ist mit folgenden Bebauungsplänen überplant:

- Mooswiesen, 27.01.2011
- Mühlenstraße-Süd, 10.08.1993



Abb. 6 Lage des Plangebiets im rechtswirksamen FNP inkl. der 9. Änderung, ohne Maßstab, Quelle RIWA-GIS.

4. Planinhalte

4.1 Grünordnung

Das Plangebiet wird als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Bolzplatz festgesetzt. Innerhalb der Grünflächen sind dem Nutzungszweck entsprechende Nebenanlagen zulässig. Nur innerhalb der Fläche „Dorfgemeinschaftshaus“ ist das Vereinsheim für die Ottershauser Vereine – als Dorfgemeinschaftshaus bezeichnet (samt Terrasse) sowie als zweite bauliche Anlage ein Lager- und Gerätehaus zulässig. Die Fläche hierfür ist bewusst am nördlichen Rand des Plangebietes gewählt, um die bestehenden Wohnbebauung im Norden vom Lärm des Bolzplatzes abzuschirmen – daher auch die zwingende Vorgabe der Firstrichtung – und den Abstand zum Wald (Windbruchgefahr) voll einzuhalten.

In eigens festgelegten Flächen sind entlang des Schwarzer Wegs acht Stellplätze geplant.

Mit 2.100 m² dient der Großteil der Fläche dem Hauptnutzungszweck: Bolzplatz. Dieser ist rein für den Freizeitsport gedacht, Spiel- bzw. Vereinsbetrieb finden nicht satt. Mithin ist eine Beleuchtung des Bolzplatzes ganz im Sinne des Artenschutzes ausgeschlossen. Bei der Verkehrsentwicklung und den Emissionen bleibt zudem Zuschauerverkehr unerheblich, da keine Turniere gespielt werden.

Neben diesen drei untergeordneten Nebenanlagen sind gebietsinterne, wasserdurchlässige Wege in beschränktem Umfang sowie Ballfangzäune erlaubt. Der Lage in der offenen Landschaft entsprechend, sind Ballfangzäune und Gebäude in ihrer Höhe begrenzt.

Aufgrund der Lage am Siedlungsrand, der Nähe zur offenen Landschaft mit angrenzendem Landschaftsschutzgebiet sind umfassende grünordnerische Festsetzungen getroffen, diese betreffen:

- die Eingrünung des Bolzplatzes durch Bäume entlang des Schwarzer Wegs und des Mühlwegs sowie durch eine 3-reihige Hecke im Süden des Plangebietes als Übergang zum Wald und um das Risiko zu minimieren, dass Bälle auf den Mühlweg gelangen
- Festsetzung einer extensiven Wiese auf allen Flächen, die nicht regelmäßig begangen oder befahren werden (15%) als Übergang zu den Ausgleichsflächen und dem Landschaftsschutzgebiet mit detaillierten Vorgaben zur Pflege
- Verbot der Beleuchtung des Bolzplatzes, Vorgaben für insektenfreundliche Außenbeleuchtung am Dorfgemeinschaftshaus
- Verbot von Pflanzenschutzmitteln, Beschränkung auf organische Dünger im Bereich des Bolzplatzes
- sockelfreie Ballfangzäune, um die Durchlässigkeit für Kleinsäuger zu gewährleisten
- den Bodenschutz (Aufschüttungen sind zum Angleich an das leicht höhere Niveau des Schwarzen Wegs nur innerhalb der Flächen für das Dorfgemeinschaftshaus und der Stellplätze erlaubt. Abgrabungen sind unzulässig mit Ausnahme des Oberbodenabtrags für die extensiven Wiesen.)

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Um die bauliche Entwicklung abschließend zu regeln und den Anforderungen eines qualifizierten Bebauungsplanes nachzukommen, wird für das Dorfgemeinschaftshaus eine höchstzulässige Grundfläche von 250 m² bestimmt sowie die Gebäudehöhe mit max. 4,5 m festgelegt. Für Ballfangzäune sind 8 m Höhe erlaubt.

4.3 Bauliche Gestaltung

Da bauliche Strukturen im vorliegenden Bebauungsplan eine untergeordnete Bedeutung haben, werden nur die aufgrund der Lage nötigen Regelungen getroffen. Im Sinne des Immissionsschutzes werden die Firstrichtung vorgegeben und Werbeanlagen aufgrund der landschaftlichen Funktion des Plangebietes allgemein ausgeschlossen. Zu Solaranlagen werden gestalterische Vorgaben zu deren Ausbildung auf den Dächern des Vereinsheims und des Gerätehauses getroffen.

4.4 Verkehr und Erschließung

4.4.1 Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird über den Schwarzer Weg erschlossen, dieser liegt außerhalb des Geltungsbereichs. Flächen für Stellplätze sind gemäß der Haimhauser Stellplatzsatzung i.d.F.v. 15.12.2022 vorgesehen.

4.4.2 Niederschlagswasserbeseitigung

Gemäß dem Baugrundgutachten (siehe 2.5.1 Boden und Grundwasser) für das Gebiet Mooswiesen, wird von einem sickerfähigen Boden ausgegangen. Im Zusammenhang mit dem geringen Versiegelungsgrad ist vorgesehen unverschmutztes Niederschlagswasser auf den vorhandenen Grünflächen flächig über die belebte Oberbodenzone zu versickern. Die Anforderungen an das erlaubnisfreie schadlose Versickern von Niederschlagswasser sind der NWFreiV und den dazugehörigen technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu entnehmen. Auf die Verwendung wasserwirtschaftlich unbedenklicher Materialen zur Dachgestaltung wird hingewiesen. Auf die Möglichkeit der Verwendung des Niederschlagswassers als Brauchwasser zur Gartenbewässerung und Toilettenspülung wird hingewiesen. Der Bau von Regenwassernutzungsanlagen ist dem Landratsamt und dem Wasserversorger anzuzeigen (§ 13 Abs. 3 TrinkwV; § 3 Abs. 2 AVBWasserV). Es ist sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das öffentliche Wasserversorgungsnetz entstehen.

4.4.3 Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung

Die nötigen Anschlüsse an die zentrale Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung (Wasserleitung und Schmutzwasserkanal) sind in nachfolgenden Ingenieurplanungen dem gültigen Regelwerk entsprechend zu planen. Es müssen ca. 140 m Wasserleitung bis zur Mühlenstraße gelegt werden. Gleiches gilt für den Kanal.

4.4.4 Brandschutz

Die mit Nebenanlagen überbaubaren Grundstücksflächen sind deutlich weniger als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt. Besondere Festsetzungen für den Brandschutz sind nicht erforderlich. Die Löschwasserversorgung ist über einen an der neuen Wasserleitung anzuschließenden Hydranten gesichert (siehe 2.2 Erschließung).

Auf die Vorgaben der BayBO zum baulichen Brandschutz wird hingewiesen. Brüstungshöhen über 8 m von zum Anleitern bestimmten Fenstern oder Stellen (zweiter Rettungsweg gem. Art. 31 BayBO) sind aufgrund der festgesetzten Gebäudehöhe nicht gegeben.

4.4.5 Abfallbeseitigung

Die Abholung der Mülltonnen im Plangebiet ist nicht vorgesehen, diese sind am Abholtag im Bereich der Mühlenstraße 56 bereitzustellen.

4.5 Ausgleichsbedarf

Beim Plangebiet handelt es sich derzeit um eine intensiv ackerbaulich genutzte Fläche mit einem geringen ökologischen Wert. Die Planung ist hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild differenziert zu betrachten.

Im Bereich des Dorfgemeinschaftshauses und im Bereich der Stellplätze verschlechtert sich der Zustand durch die Planung im Vergleich zum Ausgangszustand. Durch die Versiegelung von Flächen durch Gebäude (250 m² für Dorfgemeinschaftshaus, Lager- und Gerätehaus) und Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen (100 m² für

8 Stellplätze) gehen die Bodenfunktionen in diesen Bereichen verloren. Die Gebäude und der Ballfangzaun verändern zudem das Landschaftsbild.

Der Bolzplatz wird mit einer Sport- und Spielrasenmischung angesät werden, deren ökologischer Wert mit Intensivgrünland und Ackernutzung zu vergleichen ist. In diesem Bereich bleibt der ökologische Wert unverändert. Das Landschaftsbild bleibt weitgehend unverändert. Hinsichtlich des Klimas weist Grünland einen größeren Wert auf als Ackerfläche.

Die geplanten Gehölzpflanzungen (Bäume und Sträucher) entlang der südlichen und östlichen Grenze des Plangebietes gleichen die Veränderungen des Landschaftsbildes aus und ergänzen die vorhandenen Habitatstrukturen (landwirtschaftliche Fläche, Wald, artenreiche Wiesen, Sträucher, Magerwiesen, Offenstandorte, Obstbäume etc. im Bereich der Ausgleichsflächen). Sie dienen der Fauna als Leitstrukturen und Trittsteinbiotop. Die Gehölzpflanzungen weisen hinsichtlich ihrer Bedeutung für das Landschaftsbild und als Lebensraum für die heimische Fauna einen deutliche höheren Wert auf als der Ausgangszustand Acker.

Die übrigen Flächen (insgesamt 15% der festgesetzten Grünfläche) sind als extensive Wiese anzulegen und zu pflegen, welche ebenso wie die festgesetzten Gehölzstrukturen, als Trittsteinbiotope einen Übergang zwischen bestehenden Habitatstrukturen bilden. Sie weisen hinsichtlich ihrer Bedeutung für den Naturhaushalt einen höheren Wert als der Ausgangszustand auf.

Fazit:
Die Festsetzungen berücksichtigen (insbesondere durch die Begrenzung der Bodenversiegelung und Festsetzungen zur Grünordnung) Minimierungspotenziale für die zu erwartenden Eingriffe. Erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB bezeichneten Bestandteilen sind nicht zu erwarten. Durch die Festsetzungen zur Grünordnung ist insgesamt sogar eine Verbesserung der ökologischen Wertigkeit zu erwarten. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich.

4.6 spezieller Artenschutz (Verbotstatbestände)

Kartierte Biotope oder Schutzgebiete sowie Nachweise geschützter Arten befinden sich nicht im Untersuchungsgebiet. Beim Plangebiet handelt es sich um intensiv genutzten, artenarmen Acker.

Eine eingehende Untersuchung zum Vorkommen geschützter Tiere und Pflanzen im Plangebiet hat nicht stattgefunden. Konflikte mit dem Artenschutz sind jedoch nicht zu erwarten, da auf der als Acker genutzten, gehölzfreien Fläche keine störempfindlichen Arten vorhanden sein dürften (u.a. wegen Hochspannungsfreileitung, intensiver landwirtschaftlicher Nutzung, Nähe zum Waldrand). Es wird von keinen neuen Verdrängungseffekten durch die Planung ausgegangen (z.B. Feldlerchen zu geringer Abstand zum Wald und den 80 m entfernt vorhandenen Gebäuden).

Nicht zuletzt stellt die Planung größtenteils eine Verbesserung hinsichtlich der Habitatstrukturen im Vergleich zum Ausgangszustand dar.

4.7 Klimaschutz, Klimaanpassung

Mit der Planung werden keine Flächen in Anspruch genommen, die im Hinblick auf den Klimawandel und den damit einhergehenden Risiken durch eine Mehrung von

Extremwetterereignissen (Trockenheit, Sturm, Überschwemmungen) oder im Hinblick auf die Möglichkeiten zur Klimaanpassung als sensibel oder wertvoll einzustufen sind. So werden beispielsweise keine Flächen überplant, die klimatische Ausgleichsfunktionen erfüllen. Zudem befinden sich keine Flächen mit hoher Treibhausgas-Senkenfunktion, wie Feuchtgebiete oder Wald, im Geltungsbereich.

Das Plangebiet liegt zwar im HQextrem, da die Planung jedoch kaum zusätzliche Versiegelung bewirkt und die Grünflächen des Bolzplatzes weiterhin als Retentionsflächen zur Verfügung stehen, ergeben sich keine nachteiligen Auswirkungen.

Die bisher ackerbaulich genutzte Fläche bleibt als Grünfläche bestehen, die Versiegelung wird auf 250 m² durch Gebäude begrenzt. Alle übrigen Flächen sind wasserdurchlässig auszubilden. Die Nutzung von Solarenergie, die Versickerung des Niederschlagswassers und dessen Nutzung als Brauchwasser kommen dem Klimaschutz zugute. Durch Pflanzgebote wird mehr CO_2-Bindung, Verdunstung, Beschattung ermöglicht als bisher. Aufwendungen für Maßnahmen zur Verkehrserschließung sind nicht notwendig.

5. Alternativen

Alternative Standorte im Gemeindegebiet wurden geprüft und sind nicht vorhanden (siehe 3.2 Bedarfsnachweis und Alternativenprüfung).

Hinsichtlich der Situierung der Gebäude und der Stellplätze wurden verschiedene Alternativen geprüft:
Zunächst war geplant, die Stellplätze als Längsparker auszubilden. Da das Wenden bei Senkrechtparkplätzen jedoch leichter vonstattengeht und keine zusätzliche Wendemöglichkeit vorhanden ist, entschied man sich für diese Anordnung.

Auf Grund des Grundstückszuschnitts gab es Überlegungen den Bolzplatz im Norden und die Gebäude im Süden anzuordnen. Wegen des Schutzabstands zum Wald, der kürzeren Erschließungswege und der Abschirmung zu der bestehenden Bebauung fiel die Entscheidung zu Gunsten der Gebäudesituierung im Norden des Geltungsbereichs.

6. Verwirklichung der Planung

Die ingenieurtechnischen Planungen zur Wasserver- und -entsorgung und zur Löschwasserversorgung sind durchzuführen.

Gemeinde Haimhausen, den .....

.....
Peter Felbermeier, Erster Bürgermeister