

Gemeinde

# Haimhausen

Lkr. Dachau

Bebauungsplan

## 1. Änderung Nördlich der Valleystraße

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

QS: Kulosa

Aktenzeichen

HAI 2-45

Plandatum

26.03.2026 (SATZUNG)  
21.01.2026 (Entwurf)  
23.10.2025 (Vorentwurf)

## Begründung

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Anlass und Ziel der Planung</b> .....	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Änderungsbereich</b> .....	<b>3</b>
<b>3.</b>	<b>Planerische und baurechtliche Voraussetzungen</b> .....	<b>4</b>
<b>4.</b>	<b>Planinhalte</b> .....	<b>4</b>
4.1	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche .....	4
4.2	Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen .....	5
4.3	Bauliche Gestaltung .....	5
4.4	Verkehr und Erschließung .....	5
4.5	Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Arten-, Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel .....	6
4.6	Flächenbilanz .....	6
<b>5.</b>	<b>Alternativen</b> .....	<b>6</b>

## 1. Anlass und Ziel der Planung

In der Umsetzung des Bebauungsplans „nördlich der Valleystraße“ (Satzungsbeschluss vom 18.01.2024) zeigt sich Anpassungsbedarf der Festsetzungen im Bereich der Gemeinbedarfsfläche Kinderhaus (Bauraum, GR/ GF, Fußweg westlich des Wendehammers) und im Bereich des geplanten WA-Gebietes (Erschließung Tiefgarage und Regenwasserableitung). Zudem führt die zwischenzeitlich geänderte Stellplatzsatzung der Gemeinde Haimhausen (Satzung vom 26.06.2025) zu Änderungen im WA. Mit der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplans, zu der der Gemeinderat am 19.09.2024 den Aufstellungsbeschluss gefasst hat, werden die nötigen Änderungen rechtsverbindlich umgesetzt.

Ergänzend wird mit der 1. Änderung klargestellt, dass der Bebauungsplan „nördlich der Valleystraße“ im Bereich der Fl.Nr. 283/88 und der Teilflächen der Fl.Nrn. 283/87, /89 und /90, alle Gemarkung Haimhausen, den Bebauungsplan Mischgebiet südlich des Feuerwehrhauses i.d.F.v. 31.03.1995 vollumfänglich ersetzt.

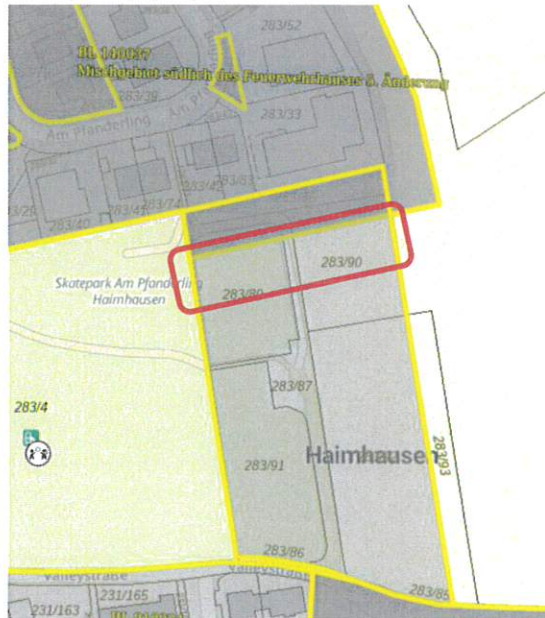


Abb. 1: Überlagerung des BP „Mischgebiet südlich des Feuerwehrhauses“ und BP „nördlich der Valleystraße“ © BayernatlasPlus, 10/2025

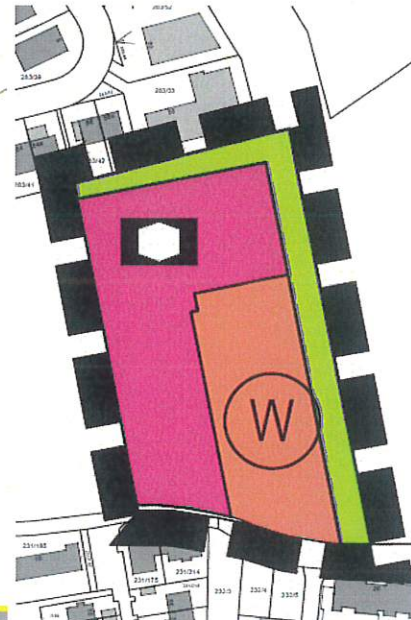


Abb. 2: rechtswirksame 19. FNP-Änderung

## 2. Änderungsbereich

Gemäß den Planungszielen umfasst der Änderungsbereich die südliche Hälfte des ursprünglichen Plangebietes. Die Größe des Änderungsbereichs beträgt 9.242 m<sup>2</sup>. Der ursprüngliche Geltungsbereich wird im Bereich des WA nach Osten hin um 9,60 m bzw. 1.125 m<sup>2</sup> vergrößert, um die Zufahrt zur Tiefgarage, die Maßnahme zum Abfangen des Hangwassers und die Ortsrandeingrünung zu realisieren. Damit vergrößert sich die WA Fläche von ursprünglich 4.350 m<sup>2</sup> auf 5.475 m<sup>2</sup>. Infolge dieser Vergrößerung wird ein Teil der in der rechtswirksamen FNP-Änderung dargestellten Ortsrandeingrünung in das WA einbezogen. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sichern ab, dass deren Funktion erhalten bleibt. Bis auf die mit Gründach und

begrünter Fassade einzuhausende Tiefgaragenrampe bleibt die Fläche oberirdisch unbebaut und infolge der Pflanzvorschriften und Maßnahmen zur Ableitung des Hangwassers als Ortsrandeingrünung wirksam. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes entspricht dem Entwicklungsgebot.

Bei den Gemeinbedarfsflächen bleibt die Flächengröße in Summe gleich. Sie wird lediglich neu geordnet.

### **3. Planerische und baurechtliche Voraussetzungen**

Bezüglich der Beschreibung des Bestandsgebietes und der planungs- und baurechtlichen Rahmenbedingungen wird auf die Formulierung im Urplan „nördlich der Valleystraße“ sowie auf die im Parallelverfahren durchgeführte 19. Flächennutzungsplan-Änderung verwiesen.

### **4. Planinhalte**

Im Folgenden wird nur auf die geänderten Planinhalte eingegangen. Alle unverändert fortgeltenden Bestandteile der Planung bleiben wie im Urplan festgesetzt und begründet.

#### **4.1 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

Um den Bebauungsplan an die genehmigte Hochbauplanung des Kinderhauses anzupassen, ist es notwendig die Baugrenzen und das Nutzungsmaß zu erweitern. Dazu wird der Bauraum für das Kinderhaus erweitert und mit dem nördlichen Bauraum (ehemals geplante Heizzentrale) verschmolzen. Um für künftige Entwicklungsoptionen flexibel zu sein, werden Grundfläche (GR) und Geschossfläche (GF) angepasst. Sie orientieren sich an den genehmigten Plänen des Kinderhauses (GR ca. 880 m<sup>2</sup> inkl. Außentreppen und Dachüberständen) und der GR der ehem. Heizzentrale (140 m<sup>2</sup>), zuzüglich Puffer für weitere versiegelte Flächen (z.B. Terrasse) mit genügend Flexibilität für die künftige Nutzung. Bei der GF ist berücksichtigt, dass ggü. dem genehmigten Vorhaben auch eine dreigeschossige Bebauung verträglich wäre. Dies ist für die Zukunft entsprechend festgesetzt.

Für das nördliche Baugrundstück auf dem das JUZ entstehen soll, wird der Teil des Baugrundstücks in den Umgriff einbezogen, für den die Baugrenze geändert wird. Da auf diesem Teil künftig kein Bauraum festgesetzt ist, bleibt das Maß der baulichen Nutzung für das Baugrundstück wie bisher geregelt. Wie üblich ist zur Berechnung der GRZ das Baugrundstück heranzuziehen (nicht nur der Teil innerhalb des Änderungsumgriffs).

Im Bereich des WA werden die Baugrenzen gemäß den Bauwünschen der Eigentümer angepasst, um optimale Voraussetzungen für den Bau von drei Mehrfamilienhäusern mit Geschosswohnungen zu schaffen. Die GR und GF auf dem Baugrundstück bleiben unverändert zur bisherigen Planfassung. Nur werden sie nicht mehr den Bauräumen zugeordnet sondern als Gesamtmaß für das Baugrundstück festgesetzt. Die maximale GRZ von 0,68 im WA kann beibehalten werden. Tiefgarage, Stellplätze und Nebenanlagen sind darin realisierbar.

Die Höhenkoten als Bezugspunkt für die Wandhöhe sind auf die Detailplanungen an-

gepasst. Die Festsetzungen der Wandhöhe im WA sind an die Wünsche des Grundstückseigentümers angepasst: Im mittleren und oberen Drittel des WA-Grundstücks sollen zwei Wohngebäude mit 9 m Höhe und einem 1 m niedrigeren Verbindungselement entstehen. Hierzu wird die abweichende Bauweise zugelassen.

Gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan sind Abgrabungen und Aufschüttungen nun in gewissem Umfang für das WA und für den Bereich des Gemeinbedarfs generell erlaubt. Für die Ermittlung der Wandhöhen gilt weiterhin A 3.4, sodass eine max. WH von 9 m sichergestellt ist.

#### **4.2 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen**

Im WA: Aufgrund der gegenüber der Urplanung geänderten Stellplatzsatzung reduziert sich der Stellplatzbedarf im Bereich des WA um 20% (ehem. Besucherstellplätze), dies führt zu einer Verkleinerung der Tiefgaragenflächen zwischen der Stichstraße und den Bauräumen. Hier kann wertvolle Versickerungsfläche erhalten werden. Die Zahl der oberirdischen, wasserdurchlässigen Stellplätze bleibt unverändert.

Im WA bleibt die Größe der Nebenanlagen weiterhin beschränkt, für die Gemeinbedarfsfläche wird diese Beschränkung aufgehoben, da sie aufgrund des genehmigten Bestandes obsolet geworden ist. Für beide Bereiche, WA und Gemeinbedarf gilt, dass Nebenanlagen und Fahrradabstellplätze auf dem gesamten Grundstück erlaubt sind, Vorgaben zu Höhe und Gestaltung der Nebenanlagen gelten nun mehr lediglich für das WA-Grundstück

In der Fläche für Gemeinbedarf: Der Fußweg westlich des Wendehammers wird nach Norden verschoben. Die oberirdischen Stellplätze am Wendehammer und der Valleystraße werden künftig zeichnerisch nicht mehr festgesetzt. Es handelt sich um eine gemeindliche Fläche, für die die Ausführungsplanung bereits genehmigt ist. Starre Vorgaben im Bebauungsplan können daher entfallen. Oberirdische Stellplätze sind auf den gesamten Grundstücken der Gemeinbedarfsfläche zulässig.

#### **4.3 Bauliche Gestaltung**

Aufgrund der gegenüber dem ursprünglichen städtebaulichen Konzept geänderten Stellung der Baukörper entfallen die Vorgaben für Firstrichtung und Tiefe der Bauräume.

#### **4.4 Verkehr und Erschließung**

Die Erschließung erfolgt weiterhin über die Valleystraße und die neu errichtete Stichstraße Fl.Nr. 283/87. Diese ist mittlerweile hergestellt und entsprechend als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Geändert wird entsprechend der Umsetzung auch die Lage des Fußwegs vom Wendehammer zum westlichen Abenteuerspielplatz.

Hauptanliegen der 1. Änderung des Bebauungsplans ist es, die Versickerung und das Abfangen und Ableiten des Hangwassers auf dem Wohnungsbaugrundstück zu verbessern und gleichzeitig eine sinnvolle Tiefgaragenlösung zu ermöglichen. Hierzu dient die Erweiterung des Geltungsbereichs nach Osten. Dort wird die Tiefgaragenzufahrt festgesetzt. Für diese Fläche sind aufgrund ihrer Funktionen detaillierte Vorgaben getroffen. Wegen ihrer Lage am Ortsrand sind Eingrünungsmaßnahmen festgesetzt (siehe Grünordnung) und wegen der Hangwasserthematik ist sie – abgestimmt mit der Begrünung – als Mulde auszubilden und zu pflegen.

Da sich das Kinderhaus bereits in Bau befindet, wird auf strenge Vorgaben zur Lage der Stellplätze und Nebenanlagen künftig verzichtet. Sie sind innerhalb der Gemeinbedarfsfläche auch außerhalb der Bauräume zulässig.

#### 4.5 **Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Arten-, Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel**

Gegenüber der bisherigen Festsetzung wird die Fläche für die Ortsrandeingrünung erweitert. Da sie mit der Tiefgarage unterbaut ist, wird die Qualität der Eingrünung gestärkt (dreireihig, statt bisher zweireihig). Zudem soll mit der Überlagerung der Fläche für Mulde und Eingrünung für die Freiflächengestaltung ein flexibler Raum für den Umgang mit den beiden Elementen Wasserablauf und Eingrünung geschaffen werden.

Die Standorte der zu pflanzenden Bäume, werden gemäß den Detailplanungen zum Kinderhaus und Wohnungsbau angepasst.

Gem. § 1a Abs. 3 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Dies trifft aus Sicht der Gemeinde auf die vorliegende Planung zu. Für die erhöhte Grundfläche des Kinderhauses liegt bereits die Genehmigung vor. Im WA dagegen erhöht sich das Nutzungsmaß gegenüber dem Urplan nicht. Die Fläche für die Tiefgarage verringert sich durch den Wegfall der Besucherparkplätze in der neuen Stellplatzsatzung sogar. Würde man den Ausgleich neu berechnen, ergäbe sich zwar eine größere Eingriffsfläche, jedoch ein geringerer Eingriffsfaktor. Aus Sicht der Gemeinde ist der Eingriff bereits durch den Ausgleich für den Urplan vollständig erbracht.

#### 4.6 **Flächenbilanz**

siehe Umweltbericht.

### 5. **Alternativen**

Das Kinderhaus ist am Standort genehmigt, die neue Straße und die Fußwege sowie die Ausgleichsfläche sind bereits hergestellt. Das Vorhaben ist an den konkreten Standort gebunden.

Zur Unterbringung der Stellplätze und Lösung der Versickerung/ Wasserableitung wurden für das WA alternative Überlegungen angestellt. In mehreren Abstimmungsrunden wurde die in der 1. Änderung umgesetzte Variante erarbeitet. Sie stellt die beste Lösung dar, um mit den widersprüchlichen Anforderungen an Tiefgarage, Versickerungsflächen, Hangwasserthematik und wirksamer Ortsrandeingrünung umzugehen.

Gemeinde

Haimhausen, den 20.04.2026

Peter Felbermeier

Peter Felbermeier, Erster Bürgermeister