

B e s c h l u s s

Gemeinderatssitzung vom 21.01.2026

Öffentliche Sitzung

Zahl der geladenen Mitglieder: 21
21

Zahl der Anwesenden:

Entschuldigt: 0

Nicht entschuldigt: 0

TOP 1

Bebauungsplan "Nördlich der Valleystraße, 1. Änderung"

Sachverhalt:

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 19.09.2024 die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Nördlich der Valleystraße“ beschlossen. Durch die Änderung wird sowohl den Anforderungen des kostensparenden Baues für den Wohnungsbau als auch der Planung zum Bau der Kindertagesstätte Rechnung getragen.

Mit der Ausarbeitung der Bauleitplanung wurde der Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum beauftragt.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 23.10.2025 den Vorentwurf mit Begründung und Umweltbericht i. d. F. vom 23.10.2025 gebilligt und beschlossen, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchzuführen.

Der Inhalt der Stellungnahmen aufgrund der o. g. Beteiligung wird dem Gemeinderat zur Beratung und Abwägung vorgelegt.

Anschließend wird der Gemeinderat um Billigung des überarbeiteten Vorentwurfes gebeten und gebeten, die Verwaltung mit der Veröffentlichung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu beauftragen.

Eine Vertretung des Planungsverbandes wird in der Sitzung online zugeschaltet sein.

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

Haimhausen, den 05.02.2026



Angelika
Angelika Keferloher

B e s c h l u s s

Gemeinderatssitzung vom 21.01.2026

Öffentliche Sitzung

Zahl der geladenen Mitglieder: 21
21

Zahl der Anwesenden:

Entschuldigt: 0

Nicht entschuldigt: 0

TOP 1.

Bebauungsplan "Nördlich der Valleystraße, 1. Änderung"

TOP 1.1

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Sachverhalt:

Gleichzeitig mit der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung fand die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange statt.

Folgende Stellen wurden angeschrieben und entsprechend § 4 Abs. 1 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. Energienetze 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, Kreisheimatpflege
21. Landesbund für Vogelschutz
22. Landratsamt Dachau
23. Münchner Verkehrs- und Tarifverbund GmbH
24. Polizeiinspektion Dachau, Abteilung Straßenverkehr
25. Regierung von Oberbayern Luftamt Südbayern
26. Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanungsbehörde
27. Regionaler Planungsverband München

28. Staatliches Bauamt Freising, Fachbereich Straßenbau
29. Stadt Unterschleißheim
30. Wasserwirtschaftsamt München
31. Tennet TSO GmbH
32. Regierung von Oberbayern Bergamt Südbayern
33. Deutsche Glasfaser
34. Bayernets GmbH
35. Zweckverband Wasserversorgungsgruppe Freising Süd
36. Bundesnetzagentur für Elektrizität, Gas, Telekommunikation, Post u. Eisenbahnen
37. Deutsche Post AG
38. Kreisbehindertenbeauftragter im Landratsamt Dachau
39. Vodafone Kabeldeutschland GmbH
40. Pledoc GmbH
41. Amt für ländliche Entwicklung Oberbayern
42. Fahrradbeauftragter der Gemeinde Haimhausen
43. Behindertenbeauftragter der Gemeinde Haimhausen

Von folgenden Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange erfolgte keine Äußerung

1. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
2. Bayerischer Bauernverband
3. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
4. Bayernwerk Netz GmbH
5. Bund Naturschutz in Bayern e.V.
6. Deutsche Bahn AG
7. Deutsche Telekom AG
8. Evang.-luth. Kirchengemeindeamt München
9. E-Werke Haniel Haimhausen
10. Gemeinde Fahrenzhausen
11. Gemeinde Röhrmoos
12. Landratsamt Dachau, Kreisheimatpflege
13. Landesbund für Vogelschutz
14. Münchner Verkehrs- und Tarifverbund GmbH
15. Regierung von Oberbayern, Luftamt Südbayern
16. Stadt Unterschleißheim
17. Deutsche Glasfaser
18. Deutsche Post AG
19. Kreisbehindertenbeauftragter im Landratsamt Dachau
20. Amt für ländliche Entwicklung Oberbayern
21. Behindertenbeauftragter der Gemeinde Haimhausen

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

1. Eisenbahnbundesamt, Stellungnahme vom 12.11.2025
2. Energienetze GmbH, Stellungnahme vom 13.11.2025
3. Erzbischöfliches Ordinariat, Stellungnahme vom 18.11.2025

4. Gemeinde Eching, Stellungnahme vom 10.11.2025
5. Gemeinde Hebertshausen, Stellungnahme vom 17.11.2025
6. Gemeinde Röhrmoos, Stellungnahme vom 10.11.2025
7. Handwerkskammer für München und Oberbayern, Stellungnahme vom 11.12.2025
8. Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern, Stellungnahme vom 21.11.2025
9. Polizeiinspektion Dachau, Abteilung Straßenverkehr, Stellungnahme vom 15.12.2025
10. Regionaler Planungsverband München, Stellungnahme vom 11.12.2025
11. Staatliches Bauamt Freising, Fachbereich Straßenbau, Stellungnahme vom 08.12.2025
12. Tennet TSO GmbH, Stellungnahme vom 10.11.2025
13. Regierung von Oberbayern Bergamt Südbayern, Stellungnahme vom 04.12.2025
14. Bayernets GmbH, Stellungnahme vom 11.11.2025
15. Zweckverband Wasserversorgungsgruppe Freising Süd, Stellungnahme vom 12.11.2025
16. Bundesnetzagentur für Elektrizität, Gas, Telekommunikation, Post u. Eisenbahnen, Stellungnahmen vom 10.11. und 25.11.2025
17. Vodafone Kabeldeutschland GmbH, Stellungnahme vom 05.12.2025
18. Pledoc GmbH, Stellungnahme vom 12.11.2025
19. Fahrradbeauftragter der Gemeinde Haimhausen, Stellungnahme vom 07.12.2025

In den nachfolgenden Tagesordnungspunkten (TOP 1.1.1 bis 1.1.7) werden dem Gremium die zur Abwägung eingegangenen Stellungnahmen bzw. Äußerungen vorgelegt. Die wichtigsten Punkte/Schlagworte sind darin zur schnellen Lesbarkeit **fett** hervorgehoben.

Beschluss Nr. 1:

Der Gemeinderat nimmt Kenntnis von den hier beteiligten Behörden und Trägern öffentlicher Belange im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB. Gleichzeitig nimmt er davon Kenntnis, dass nicht alle beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eine Stellungnahme abgegeben haben.

Abstimmungsergebnis: 21 : 0 (angenommen)

Beschluss Nr. 2:

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

1. Eisenbahnbundesamt, Stellungnahme vom 12.11.2025
2. Energienetze GmbH, Stellungnahme vom 13.11.2025
3. Erzbischöfliches Ordinariat, Stellungnahme vom 18.11.2025
4. Gemeinde Eching, Stellungnahme vom 10.11.2025
5. Gemeinde Hebertshausen, Stellungnahme vom 17.11.2025
6. Gemeinde Röhrmoos, Stellungnahme vom 10.11.2025
7. Handwerkskammer für München und Oberbayern, Stellungnahme vom 11.12.2025

8. Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern, Stellungnahme vom 21.11.2025
9. Polizeiinspektion Dachau, Abteilung Straßenverkehr, Stellungnahme vom 15.12.2025
10. Regionaler Planungsverband München, Stellungnahme vom 11.12.2025
11. Staatliches Bauamt Freising, Fachbereich Straßenbau, Stellungnahme vom 08.12.2025
12. Tennet TSO GmbH, Stellungnahme vom 10.11.2025
13. Regierung von Oberbayern Bergamt Südbayern, Stellungnahme vom 04.12.2025
14. Bayernets GmbH, Stellungnahme vom 11.11.2025
15. Zweckverband Wasserversorgungsgruppe Freising Süd, Stellungnahme vom 12.11.2025
16. Bundesnetzagentur für Elektrizität, Gas, Telekommunikation, Post u. Eisenbahnen, Stellungnahmen vom 10.11. und 25.11.2025
17. Vodafone Kabeldeutschland GmbH, Stellungnahme vom 05.12.2025
18. Pledoc GmbH, Stellungnahme vom 12.11.2025
19. Fahrradbeauftragter der Gemeinde Haimhausen, Stellungnahme vom 07.12.2025

Abstimmungsergebnis: 21 : 0 (angenommen)

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

Haimhausen, den 05.02.2026


Angelika Keferloher



B e s c h l u s s

Gemeinderatssitzung vom 21.01.2026

Öffentliche Sitzung

Zahl der geladenen Mitglieder: 21
21

Zahl der Anwesenden:

Entschuldigt: 0

Nicht entschuldigt: 0

TOP 1.

Bebauungsplan "Nördlich der Valleystraße, 1. Änderung"

TOP 1.1

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)

TOP 1.1.1

Landratsamt Dachau, Anschreiben vom 08.12.2025

Sachverhalt:

Das Landratsamt Dachau gibt folgende Stellungnahme ab:

Anbei erhalten Sie die Stellungnahmen des Landratsamtes Dachau als Träger öffentlicher Belange zur o.g. Bebauungsplanänderung. Die Stellungnahmen sind gegliedert in Einwendungen, die im Regelfall aufgrund gesetzlicher Regelungen in der Abwägung nicht überwunden werden können, sowie in Hinweise, fachliche Informationen und Empfehlungen, die der Abwägung durch das jeweilige Gemeindegremium zugänglich sind. Zweck der Stellungnahmen ist es, der Gemeinde die notwendigen Informationen für eine den gesetzlichen Anforderungen (§ 1 Abs. 7 BauGB) entsprechende Abwägung zu verschaffen. Damit soll ein effektives und effizientes Planungsverfahren gewährleistet werden, eventuell vorhandene fachliche Mängel abgestellt und ein sachgerechtes und optimales Planungsergebnis gesichert werden. Sinn der Stellungnahmen ist die Beratung der Gemeinden. So soll zu einer guten Planung beigetragen werden, welche ggf. auch einer rechtlichen Überprüfung besser standhält. Damit wird auch erreicht, dass die Regelungen im Interesse der Bürger, insbesondere der Bauherren und Planer, eindeutiger formuliert sind.

Wir möchten darüber hinaus darauf hinweisen, dass bei Unklarheiten oder weiterem Beratungsbedarf alle Fachabteilungen des Landratsamtes gerne zu Verfügung stehen.

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

Haimhausen, den 05.02.2026




Angelika Keferloher

B e s c h l u s s

Gemeinderatssitzung vom 21.01.2026

Öffentliche Sitzung

Zahl der geladenen Mitglieder: 21
21

Zahl der Anwesenden:

Entschuldigt: 0

Nicht entschuldigt: 0

TOP 1.

Bebauungsplan "Nördlich der Valleystraße, 1. Änderung"

TOP 1.1

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)

TOP 1.1.2

Landratsamt Dachau, Fachbereich Rechtliche Belange vom 01.12.2025

Sachverhalt:

Das Landratsamt Dachau, Fachbereich Rechtliche Belange gibt folgende Stellungnahme ab:

Hinweise:

Planzeichnung:

Es wird darauf hingewiesen, dass auch **die nord-westliche Gemeinbedarfsfläche in die Bebauungsplanänderung hätte miteinbezogen werden müssen**, da sich die Baugrenzen im Süden dieser Flächen geändert haben. Um Überprüfung und Anpassung wird gebeten.

Abwägung:

Der Teil des nordwestlichen Baugrundstücks, für das Bauraum und GR geändert werden, ist im Umgriff der Bebauungsplanänderung enthalten. Das ganze Grundstück muss nicht Teil der Änderung sein, da für den Teil außerhalb des Änderungsumgriffs die ursprünglichen Festsetzungen beibehalten werden. Es genügt der südliche Teilbereich. Für den nördlichen Teil ändert sich die Berechnungsgrundlage für die GRZ-Überschreitung gem. Festsetzung 3.5, da das gesamte Baugrundstück kleiner wird. Die max. GRZ von max. 0,6 (=337 m² für § 19-4-BauGB Anlagen) genügt aber weiterhin, um hier die festgesetzten Stellplätze und weitere Nebenanlagen zu ermöglichen. Auch die Festsetzung 8.5 zu den Baumpflanzungen je Grundstücksfläche ist ohne Probleme möglich. Daraus und aus den aktuellen Planungszielen ergibt sich keine Notwendigkeit für die Einbeziehung des gesamten nordwestlichen Grundstücks.

Die Begründung wird ergänzt, um die Regelungen für den Teil des einbezogenen nördlichen Baugrundstücks besser zu erläutern.

Festsetzung 3.2: Der Wortlaut sollte korrigiert werden.

Abwägung:

Der Wortlaut der Festsetzung wird wie folgt korrigiert: „max. zulässige **Geschossfläche** je Baugrundstück in Quadratmetern, z.B. 4.230 m²“

Festsetzung 3.6: Es sollte „9 m WH“ oder „WH 9 m“ heißen.

Abwägung:

Die Festsetzung wird im Text und der Planzeichnung korrigiert: „WH 9 m“.

Beschluss Nr. 1:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme des Landratsamtes Dachau, Fachbereich Rechtliche Belange zur Kenntnis und macht sich die Abwägung zu eigen. Die Planung wird geändert und ergänzt (Ergänzung der Begründung, Korrektur der Festsetzung A 3.2 und A 3.6).

Abstimmungsergebnis: 21 : 0 (angenommen)

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

Haimhausen, den 05.02.2026


Angelika Keferloher



B e s c h l u s s

Gemeinderatssitzung vom 21.01.2026

Öffentliche Sitzung

Zahl der geladenen Mitglieder: 21
21

Zahl der Anwesenden:

Entschuldigt: 0

Nicht entschuldigt: 0

TOP 1.

Bebauungsplan "Nördlich der Valleystraße, 1. Änderung"

TOP 1.1

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)

TOP 1.1.3

Landratsamt Dachau, Fachbereich Untere Naturschutzbehörde vom 04.12.2025

Sachverhalt:

Das Landratsamt Dachau, Fachbereich Untere Naturschutzbehörde gibt folgende Stellungnahme ab:

Hinweise:

Aus naturschutzfachlicher Sicht wird die Verbreiterung der Eingrünungsfläche nach Osten hin und die Ausweitung auf eine dreireihige Bepflanzung **begrüßt**. Der Ansicht der Gemeinde, dass der gegenständlich geplante weitere Eingriff bereits vor der planungsrechtlichen Entscheidung erfolgt ist oder zulässig war, wird nach Ansicht der Unteren Naturschutzbehörde gefolgt.

Auch aus naturschutzfachlicher Sicht ist somit **kein weiterer Ausgleich** erforderlich.

Es bestehen **keine weiteren Anmerkungen** oder Anregungen.

Abwägung:

Die positive Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Änderungen in der Planung sind nicht erforderlich.

Beschluss Nr. 1:

Der Gemeinderat nimmt die positive Stellungnahme zur Kenntnis. Änderungen in der Planung ergeben sich dadurch nicht.

Abstimmungsergebnis: 21 : 0 (angenommen)

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

Haimhausen, den 05.02.2026




Angelika Keferloher

B e s c h l u s s

Gemeinderatssitzung vom 21.01.2026

Öffentliche Sitzung

Zahl der geladenen Mitglieder: 21
21

Zahl der Anwesenden:

Entschuldigt: 0

Nicht entschuldigt: 0

TOP 1.

Bebauungsplan "Nördlich der Valleystraße, 1. Änderung"

TOP 1.1

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)

TOP 1.1.4

Landratsamt Dachau, Fachbereich Umweltrecht vom 05.12.2025

Sachverhalt:

Das Landratsamt Dachau, Fachbereich Umweltrecht gibt folgende Stellungnahme ab:

Hinweise:

Bodenschutzrecht:

Im Planungsgebiet liegen keine registrierten Altlastenverdachtsflächen. Gegen das geplante Vorhaben bestehen daher aus bodenschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken. Dem Umweltbericht vom 23.10.2025 konnte jedoch entnommen werden, dass im Bereich des Bebauungsplanes ein Kinderhaus entstehen soll. Bei der Errichtung eines **Kinderhauses** ist der **Außenbereich besonders sensibel**, da Kinder dort spielen und direkten Bodenkontakt haben. Wir bitten, folgende Empfehlungen des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Augsburg sowie des Gesundheitsamtes Dachau im Bebauungsplan **zu berücksichtigen**:

Wirkungspfad Boden – Nutzpflanze

Generell müssen beim Ein- oder Aufbringen von externem Bodenmaterial die **Vorgaben des vorsorgenden Bodenschutzes** eingehalten werden. Dabei gelten die Vorsorgewerte nach Anlage 1 Tab. 1 und 2 BBodSchV (n.F.). Nach § 7 Abs. 3 BBodSchV (n.F.) sollen bei der Herstellung einer (komplett) neuen durchwurzelbaren Bodenschicht mit gartenbaulicher Folgenutzung die Schadstoffgehalte 70 Prozent der Vorsorgewerte nach Anlage 1 Tab. und 2 BBodSchV (n.F.) in der entstandenen durchwurzelbaren Bodenschicht nicht überschreiten. Somit werden künftige unvermeidliche Schadstoffeinträge durch Bewirtschaftungsmaßnahmen oder atmosphärische Schadstoffeinträge berücksichtigt. Eine durchwurzelbare Bodenschicht gilt als komplett neu aufgebaut, wenn eine Verfüllmächtigkeit von mehr als 20 cm Bodenmaterial vorliegt.

Wirkungspfad Boden – Mensch

Das abzutragende Bodenmaterial ist innerhalb des Baugebiets zwischenzulagern und auf **mögliche schädliche Verunreinigungen zu prüfen**. Bei organoleptischen Auffälligkeiten sind analytische Untersuchungen zur abfallrechtlichen Deklaration

durchzuführen. Die Verwertung bzw. Entsorgung des Aushubmaterials hat nach Maßgabe der Ersatzbaustoffverordnung (EBV) und den einschlägigen gesetzlichen Vorgaben ordnungsgemäß zu erfolgen. Für weitergehende Bodenuntersuchungen ist ein fachkundiges und zugelassenes Sachverständigenbüro zu beauftragen. Um den Wirkungspfad-Boden-Mensch bei Kinderspielflächen gerecht zu werden, ist nach dem Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG und der Bundes-Bodenschutzverordnung – BBodSchV – ein schadstofffreier Oberboden von 0,30 m herzustellen.

Abwägung:

Da für das Kinderhaus mit seinen geplanten Außenanlagen eine Baugenehmigung vorliegt und die Maßnahmen bereits umgesetzt wird, bedarf es im Bebauungsplan keiner weiteren Regelung dazu.

Beschluss Nr. 1:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme des Landratsamtes Dachau, Fachbereich Umweltrecht zur Kenntnis und macht sich die Abwägung zu eigen. Änderungen an der Planung sind nicht veranlasst.

Abstimmungsergebnis: 21 : 0 (angenommen)

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

Haimhausen, den 05.02.2026


Angelika Keferloher



B e s c h l u s s

Gemeinderatssitzung vom 21.01.2026

Öffentliche Sitzung

Zahl der geladenen Mitglieder: 21
21

Zahl der Anwesenden:

Entschuldigt: 0

Nicht entschuldigt: 0

TOP 1.

Bebauungsplan "Nördlich der Valleystraße, 1. Änderung"

TOP 1.1

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)

TOP 1.1.5

Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanungsbehörde vom 21.11.2025

Sachverhalt:

Die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde gibt folgende Stellungnahme ab:

Sachverhalt:

Die Gemeinde Haimhausen beabsichtigt mit o. g. Planungen im Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplanes „nördlich der Valleystraße“ das Baurecht zu ändern. Das insgesamt ca. 0,9 ha große Gebiet liegt am nordwestlichen Ortsrand Haimhausens. Es grenzt im Westen, Norden und Osten an eine öffentliche Grünfläche (FNP) an. Im Süden befindet sich Wohnbaufläche (FNP). Das Plangebiet ist derzeit im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (östlicher Teil) und Gemeinbedarfsfläche dargestellt. Es ist innerhalb des Hauptsiedlungsgebietes der Region 14 gelegen. Die Festsetzungen des Bebauungsplans sollen für ein konkretes Bauvorhaben angepasst werden. Die Änderungen betreffen die südliche Hälfte des ursprünglichen Plangebietes. Der Geltungsbereich soll im östlichen Bereich der geplanten Wohnbaufläche um 0,1 ha vergrößert werden. Die betroffene Fläche ist im Flächennutzungsplan als Grünfläche dargestellt. Sie soll künftig durch die Tiefgarage unterbaut und zur Umsetzung einer Maßnahme zur Versickerung und Ableitung von Niederschlags- und Hangwasser sowie zur Herstellung einer Ortsrandeingrünung genutzt werden. Im Bereich der Gemeinbedarfsfläche ist lediglich eine Neuordnung innerhalb der bestehenden Abgrenzung vorgesehen.

Bewertung:

Sofern die von der Vergrößerung betroffene Fläche durch die geplanten Änderungen weiterhin ihrer **Funktion als an der Oberfläche wirksame Grünfläche nachkommt**, bleiben landesplanerische Belange von den Änderungen **unberührt**.

Ergebnis:

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

Abwägung:

Es verhält sich wie von der Regierung dargestellt: die Erschließungsfunktion findet – bis auf die eingehaute Rampe – unterirdisch statt. Oberirdisch ist die Fläche zu bepflanzen und für die Funktion einer Mulde zur Ableitung des Hangwassers herzustellen. Bei der Rampeneinhausung wird darauf geachtet, dass diese begrünt (Dach und Fassade) wird. Insgesamt kann dadurch die Funktion der Ortsrandeingrünung sichergestellt werden und der Bebauungsplan den Entwicklungsgebot entsprechen. Dies wird in der Begrünung noch besser herausgestellt.

Beschluss Nr. 1:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme der Regierung von Oberbayern zur Kenntnis und macht sich die Abwägung zu eigen. Die Planung wird angepasst (Ergänzung der Begründung bzgl. Ortsrandeingrünung).

Abstimmungsergebnis: 21 : 0 (angenommen)

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

Haimhausen, den 05.02.2026

Angelika
Angelika Keferloher



B e s c h l u s s

Gemeinderatssitzung vom 21.01.2026

Öffentliche Sitzung

Zahl der geladenen Mitglieder: 21
21

Zahl der Anwesenden:

Entschuldigt: 0

Nicht entschuldigt: 0

TOP 1.

Bebauungsplan "Nördlich der Valleystraße, 1. Änderung"

TOP 1.1

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)

TOP 1.1.6

Stellungnahme Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vom 10.12.2025

Sachverhalt:

Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vom gibt folgende Stellungnahme ab:

Unsere **Stellungnahme vom 02.06.2023** hat weiterhin Gültigkeit.

Anmerkung der Verwaltung:

Die Stellungnahme, die Abwägung und der Beschluss lautet wie folgt:

*Stellungnahme 1: Wir begrüßen, dass die Duldung von landwirtschaftlichen Emissionen bereits im Bebauungsplan aufgenommen ist. Wir weisen darauf hin, dass **die geplanten Grünflächen so anzulegen (insbesondere Abstand bei Baumpflanzungen) und zu pflegen sind, dass es zu keiner Beeinträchtigung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen kommt.***

***Abwägung:** Ein Verweis auf die geltenden Regelungen gemäß AGBGB zu Grenzabständen von Anpflanzungen, insbesondere in der Nähe zu landwirtschaftlichen Flächen wird als Hinweis unter „Grünordnung“ aufgenommen.*

*Stellungnahme 2: Zudem ist mit Bedauern festzustellen, dass durch die Bebauung Flächen mit **weit überdurchschnittlicher Bonität versiegelt** werden und damit für die Nahrungsmittelproduktion verloren gehen.*

***Abwägung:** Das Plangebiet fungiert als Abrundung des Ortsrandes, es wird soweit es die Umgebung erlaubt, möglichst flächensparend (öff. Erschließung, Geschosswohnungsbau) gebaut und v.a. auch für soziale Zwecke genutzt. Andere Flächen zur Unterbringung dieser Nutzungen sind in der Gemeinde Haimhausen nicht vorhanden. In Abwägung dieser Belange wurde dem Wohl der Allgemeinheit (Schaffung von Wohnraum und soz. Betreuungseinrichtungen) der Vorrang vor den Belangen der Landwirtschaft eingeräumt.*

Bereich Forsten: Forstliche Belange sind bei den Planungen nicht betroffen.

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten zur Kenntnis und macht sich die Abwägung zu Eigen. Die Planung wird entsprechend redaktionell ergänzt (Hinweise zur Grünordnung).

Abwägung:

Auf die Abwägung sowie die Beschlussfassung mit den entsprechenden Änderungen wird verwiesen. Die Inhalte der 1. Bebauungsplan-Änderung ergeben im Grundsatz keinen neuen Sachverhalt dazu. Allerdings wird infolge des erweiterten Umgriffs auch weitere landwirtschaftliche Flächen beansprucht. Dies ist bereits im Zuge der FNP-Änderung entsprechend dargestellt und wird nun verbindlich umgesetzt. Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.

Beschluss Nr. 1:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und macht sich die Abwägung zu eigen. Hieraus ergibt sich keine Änderung der Planung.

Abstimmungsergebnis: 21 : 0 (angenommen)

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

Haimhausen, den 05.02.2026


Angelika Keferloher



B e s c h l u s s

Gemeinderatssitzung vom 21.01.2026

Öffentliche Sitzung

Zahl der geladenen Mitglieder: 21
21

Zahl der Anwesenden:

Entschuldigt: 0

Nicht entschuldigt: 0

TOP 1.

Bebauungsplan "Nördlich der Valleystraße, 1. Änderung"

TOP 1.1

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)

TOP 1.1.7

Stellungnahme Wasserwirtschaftsamt München vom 10.11.2025

Sachverhalt:

Das Wasserwirtschaftsamt München gibt folgende Stellungnahme ab:

Zur geplanten Änderung des genannten Bebauungsplans nimmt das Wasserwirtschaftsamt München als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung:

Niederschlagswasser:

Die Bezeichnung der **technischen Regeln ist veraltet**. Das ATV-Arbeitsblatt ATV-DVWK-A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) wurde überarbeitet und als DWA-A 138-1 „Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser – Teil 1: Planung, Bau, Betrieb“ veröffentlicht.

Zusammenfassung:

Gegen den Bebauungsplan bestehen **keine grundlegenden** wasserwirtschaftlichen Bedenken, wenn obige Ausführungen berücksichtigt werden. Durch die Änderung werden wertvolle **Versickerungsfläche erhalten**.

Abwägung:

Unter Ziffer 9 der Hinweise (Niederschlagswasserbeseitigung) wird künftig auf das überarbeitete Arbeitsblatt zu verweisen.

Beschluss Nr. 1:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes zu Kenntnis und macht sich die Abwägung zu eigen. Die Hinweise werden geändert (Ziff. 9 der bzgl. überarbeiteten Arbeitsblatt DWA-A 138-1).

Abstimmungsergebnis: 21 : 0 (angenommen)

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

Haimhausen, den 05.02.2026




Angelika Keferloher