

Gemeinde

Haimhausen

Lkr. Dachau

Bebauungsplan

**Nördlich der Valleystraße
1. Änderung**

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

Kulosa

Aktenzeichen

HAI 2-45

Datum

26.03.2026 (Satzungsbeschluss)
21.01.2026 (Entwurf)
23.10.2025 (Vorentwurf)

Zusammenfassende Erklärung

gemäß § 10a Abs. 1 BauGB

1. Vorbemerkung

Die 1. Änderung des Bebauungsplans bezieht sich auf den südlichen Teilbereich. Hier werden Festsetzungen angepasst an die veränderten rechtlichen Rahmenbedingungen (geänderte Stellplatzsatzung) und zur praktischen Umsetzung der geplanten Gemeinbedarfsfläche Kinderhaus, der Wohnbebauung und Erschließung anhand der konkretisierten und zum Teil bereits genehmigten Hochbauplanung.

Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 9.242 m². Dabei entfallen ca. 8.249 m² auf die Bauflächen und 992 m² auf Verkehrsflächen einschließlich eines Fuß- und Radwegs.

2. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Mit der 1. Änderung wurden keine Änderungen vorgenommen, die eine grundsätzlich andere Planung im Vergleich zum ursprünglichen Bebauungsplan vorsehen. Es sind keine neuen Gutachten und Untersuchungen erforderlich gewesen.

Der Geltungsbereich ist für die Umsetzung der Tiefgaragenplanung um ca. 9,60 m nach Osten erweitert worden. Damit dehnt sich die Planung zwar weiter in den Landschaftsraum und auf landwirtschaftliche Flächen aus, die Planung mit Ortsrandeingrünung wird jedoch beibehalten; die Ortsrandeingrünung wird nunmehr dreireihig und somit verbreitert und gestärkt. Der erforderliche Ausgleich ist im Ergebnis durch den Urplan bereits erbracht.

Die Entwässerungsplanung wurde im Rahmen der 1. Änderung optimiert und dabei die verschiedenen Aspekte wie Tiefgarage, Ortsrandeingrünung, Versickerungsflächen und Hangwasserableitung aufeinander abgestimmt.

3. Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden

Die 1. Änderung des Bebauungsplans wurde im Regelverfahren durchgeführt mit zweistufiger Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und Träger öffentlicher Belange.

Die Stellungnahmen mit Anregungen, Hinweisen, Einwenden wurden im Bebauungsplanverfahren mit folgenden Ergebnissen abgewogen:

- Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten bedauert weiterhin die Versiegelung ertragreicher Flächen und weist auf die nötigen Grenzabstände für Bepflanzungen hin. Auf letztere wird unverändert im Bebauungsplan hingewiesen. Die Gemeinde hat dem Wohl der Allgemeinheit durch Schaffung von Wohnraum und sozialen Betreuungseinrichtungen den Vorrang vor den übrigen landwirtschaftlichen Belangen eingeräumt. Sie hält die Planung mit Geschosswohnungsbau für eine flächensparende Lösung, für die es keine alternativen Flächen im Gemeindegebiet gibt. Der erweiterte Umgriff des Bebauungsplans ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.
- Die Abteilung Umweltrecht beim Landratsamt Dachau weist auf die besonderen Anforderungen an die Wirkungspfade Boden – Nutzpflanze und Boden – Mensch bei der geplanten Nutzung eines Kinderhauses hin. Da bereits eine bauaufsichtliche Genehmigung für das Kinderhaus besteht, hat die Gemeinde keinen Änderungsbedarf für den Bebauungsplan gesehen.

- Anregungen aus der Öffentlichkeit zur Regelung der Abgrabungen und Aufschüttungen wurden nach der frühzeitigen Beteiligung ergänzt um einen zulässigen Spielraum von +/- 0,3 m.

4. Alternative Planungsmöglichkeiten

Alternative Flächenpotenziale in Haimhausen wurden bereits im Rahmen der Aufstellung des Ursprungsplanes geprüft. Hier hat sich kein neuer Sachstand ergeben.

Gemeinde

Haimhausen, den *20.04.2026*
Peter Felbermeier
.....
Peter Felbermeier, Erster Bürgermeister