

Gemeinde	<b>Haimhausen</b> Lkr. Dachau
Bebauungsplan	<b>1. Änderung</b> <b>Nördlich der Valleystraße</b>
Planung	<b>PV</b> 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: Kneucker
Aktenzeichen	HAI 2-45
Plandatum	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 .....	4
4.3	Bauliche Gestaltung .....	5
4.4	Verkehr und Erschließung .....	5
4.5	Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Arten-, Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel .....	5
4.6	Flächenbilanz .....	5
<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 den Bebauungsplan Mischgebiet südlich des Feuerwehrhauses i.d.F.v. 31.03.1995 vollumfänglich ersetzt.

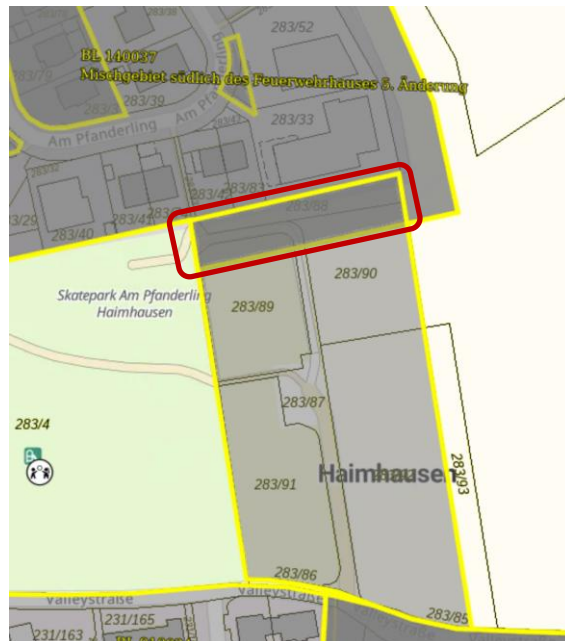


Abb. 1: Überlagerung des BP „Mischgebiet südlich des Feuerwehrhauses“ und BP „nördlich der Valleystraße“ © BayernatlasPlus, 10/2025

## 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>.

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 rechtswirksam aufgestellte 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 sind stimmig zu 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>). Die GF entspricht einer dort verträglichen dreigeschossigen Bebauung.

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 zum Messen der Wandhöhe sind auf die Detailplanungen angepasst. 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 in die Planung eingefügt.

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

Im WA: Aufgrund der ggü. 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.

In der Fläche für Gemeinbedarf: Der Fußweg westlich des Wendehammers wird nach Norden verschoben. Die Lage der dort geplanten oberirdischen Stellplätze wird entsprechend angepasst.

#### **4.3 Bauliche Gestaltung**

Aufgrund der ggü. 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 wird dementsprechend als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Geändert wird entsprechend der Umsetzung auch die Lage des Fußwegs vom Wendehammer zum westlichen Abenteuerspielplatz.

Hauptanliegen der Planung 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 Fläche für die Tiefgaragenzufahrt eingetragen. 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 Begründung – 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 darauf geachtet die Qualität der Eingrünung zu stärken (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 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 .....

.....  
Peter Felbermeier, Erster Bürgermeister