

Bekanntmachung über die
erneute Veröffentlichung gemäß § 4 a Abs. 3 i.V. m. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) zum
Bebauungsplan „Bolzplatz und Dorfgemeinschaftshaus Ottershausen“

Der Gemeinderat der Gemeinde Haimhausen hat am 20.11.2025 in seiner Sitzung den geänderten Bebauungsplanentwurf „Bolzplatz und Dorfgemeinschaftshaus Ottershausen“, bestehend aus der Planzeichnung, textlichen Festsetzungen Begründung und Umweltbericht gebilligt und beschlossen, gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit im Sinne des § 3 Abs. 2 BauGB und die erneute Behördenbeteiligung und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Sinne des § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist aus dem nachfolgenden Lageplan (Fl.Nrn. 1604 und 1605, Gemarkung Haimhausen) ersichtlich.



1. Bisheriges Verfahren

- Aufstellungsbeschluss vom 22.06.2023
- Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 12.12.2023 bis 31.01.2024
- Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB 20.01.2025 bis 21.02.2025

2. Erneute Veröffentlichung gem. § 4 a Abs. 3 i.V. mit § 3 Abs. 2 BauGB

Nach Vorberatung in der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss-Sitzung vom 18.11.2025 hat der Gemeinderat am 20.11.2025 über die eingegangenen Stellungnahmen aufgrund der Veröffentlichung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB (Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange) beraten und den entsprechend geänderten Entwurf des Bebauungsplanes „Bolzplatz und Dorfgemeinschaftshaus“ i.d.F. vom 20.11.2025 gebilligt. Durch die Änderungen, die sich auf die Grundzüge des Bebauungsplanentwurfes auswirken, finden eine erneute **verkürzte Veröffentlichung** und eine erneute **verkürzte Beteiligung** der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange statt.

Bezüglich folgender Sachverhalte liegen wesentliche umweltbezogene Informationen aus Stellungnahmen und Gutachten vor

Stellungnahmen Natur- und Artenschutz:

Biotopverbund, naturschutzfachlich wertvolle Flächen, angrenzende Ausgleichsflächen (inkl. dort geplanter Erschließungsmaßnahmen), Lärm- und Lichtimmissionen durch Bolzplatz, Dorfgemeinschaftshaus und verkehrliche Erschließung auf die angrenzenden Schutzflächen und dort lebende geschützte Arten, störungssensible und saP-relevante Arten (Risiko für Fledermäuse, Vögel und Nachtfalter durch Ballfanggitter), Unwirksamkeit CEF- Maßnahme Grünspecht, Regiosaatgut, Dünger und Pflanzenschutzmittel, Mähroboter, Bande, naturschutzrechtlicher Ausgleich, Gefährdung Saumgraben

Gutachten Natur- und Artenschutz:

Naturschutzfaches Gutachten zur artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) vom 12.09.2024 vom Büro Natur Gutachter, Eingriffs- und Ausgleichsflächen-Bilanzierung im Umweltbericht

Stellungnahmen Immissionsschutz:

Geräuschimmissionen durch Bolzplatz und Dorfgemeinschaftshaus und verkehrliche Erschließung,

Gutachten Immissionsschutz:

Schalltechnische Untersuchung vom 05.09.2025 vom Ing.Büro Kottermair GmbH

Stellungnahmen Boden und Wasser:

Bodenschutzklausel, Hinweise zum Sammeln und Versickerung von Niederschlagswasser, Hochwasserschutz und Hinweis zu Überschwemmungsgebieten, gesicherte Wasserversorgung, Klima- und Bodenschutz in Bezug auf Kfz-Stellplätze und überdachte Fahrradabstellplätze

Gutachten Boden und Wasser:

Luftbildauswertung auf Kriegseinwirkungen zur Kampfmittelerkundung durch das Büro MuN Ortung vom 06.11.2023

Gutachten zur Abschätzung der Auswirkungen von Grundwasser während der Bauphase auf die umliegende Bebauung und Abschätzung der permanenten Auswirkungen auf das Grundwasser durch Einbindung der Gebäude unter den Grundwasserspiegel auf die umliegende Bebauung zum Baugebiet Mooswiesen vom Büro Crystal vom 20.10.2009

Stellungnahmen Landschaft/ Grün:

Regionaler Grünzug, landschaftliches Vorbehaltsgebiet, Landschaftsschutzgebiet

Stellungnahmen Verkehr und Erschließung

Gefahrenquelle für Kinder und Radfahrer durch verkehrliche Erschließung, Ungeeignetheit Befahrbarkeit Weg FINr. 1598/3

Stellungnahmen zum geplanten Standort:

Ersatzbau Höchstspannungsleitung in der Nähe, Anbindegebot, Baugebiet Mooswiesen als geplanter endgültiger Siedlungsabschluss, Innenentwicklung vor Außenentwicklung

Die diesen Informationen zugrunde liegenden Unterlagen liegen aus (s. Beschlussbuchauszug TOP 3 des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses vom 12.11.2024 und Beschlussbuchauszug TOP 2 des Gemeinderats vom 21.11.2024 und TOP 1 des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses vom 18.11.2025 und TOP 3 des Gemeinderates vom 20.11.2025)

Der Entwurf des Bebauungsplanes i. d. F. vom 20.11.2025 mit Begründung und Umweltbericht und die zusätzlich genannten Unterlagen können in der Zeit vom

08.12.2025 bis 23.12.2025

im Besprechungsraum des Erdgeschosses, im Rathaus der Gemeinde Haimhausen, Hauptstraße 15, 85778 Haimhausen während der allgemeinen Öffnungszeiten (Montag bis Freitag von 8.00 bis 12.00 Uhr sowie montags von 14.00 Uhr bis 16.30 Uhr und donnerstags von 15.30 bis 18.00 Uhr) eingesehen werden. Der Inhalt dieser Bekanntmachung und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen können auch auf der Internetseite der Gemeinde Haimhausen (www.haimhausen.de) unter der Rubrik „Verwaltung und Politik“ in dem Register „Aktuelles“, Unterrubrik „Bekanntmachungen“ eingesehen werden bzw. können über das zentrale Internetportal für die Bauleitplanung Bayern abgerufen werden.

Für Auskünfte zum Bebauungsplan stehen Ihnen die Mitarbeiter der Bauverwaltung (telefonisch während der Dienststunden unter 08133/9303-17, und -26 sowie per Mail unter bauverwaltung@haimhausen.de zur Verfügung.

Hinweise zur Abgabe von Stellungnahmen:

- Stellungnahmen können während der Dauer der Veröffentlichungsfrist **ausschließlich zu den geänderten und ergänzten Teilen** abgegeben werden. Die Änderungen wurden gelb kenntlich gemacht.
- Die Stellungnahmen sollen elektronisch übermittelt werden (bauverwaltung@haimhausen.de), bei Bedarf aber auch schriftlich an die Gemeinde Haimhausen, Hauptstraße 15, 85778 Haimhausen abgegeben oder nach telefonischer oder elektronischer Vereinbarung zur Niederschrift bei den oben genannten Kontaktdaten vorgebracht werden.
- Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben, wenn die Gemeinde den Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplanes nicht von Bedeutung ist.

3. Hinweise zum Datenschutz

Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf der Grundlage des Art. 6 Abs. 1 Buchstabe e DSGVO i.V.m. § 3 BauGB und dem BayDSG. Sofern Sie Ihre Stellungnahme ohne Absenderangabe abgeben, erhalten Sie keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung. Weitere Informationen entnehmen Sie bitte dem Formblatt „Datenschutzrechtliche Informationspflichten im Bauleitplanverfahren“ das ebenfalls öffentlich ausliegt.

Haimhausen, 03.12.2025

Peter Felbermeier



Peter Felbermeier
Erster Bürgermeister

angeschlagen: 05.12.2025

abgenommen 29.12.2025