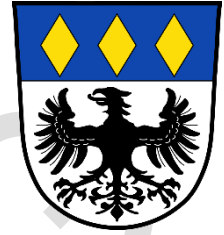


---

# GEMEINDE HAIMHAUSEN



Landkreis Dachau

---

## BEBAUUNGSPLAN „Nördlich des Amperbergs“

### C) BEGRÜNDUNG MIT D) UMWELTBERICHT

### ENTWURF

**Vorabzug vom 21.04.2023**

Auftraggeber: Gemeinde Haimhausen

Fassung vom 27.04.2023

**OPLA**

BÜROGEMEINSCHAFT  
FÜR ORTSPLANUNG  
UND STADTENTWICKLUNG

Architekten und Stadtplaner  
Otto-Lindenmeyer-Str. 15  
86153 Augsburg  
Tel: 0821 / 508 93 78 0  
Fax: 0821 / 508 93 78 52  
Mail: [info@opla-augsburg.de](mailto:info@opla-augsburg.de)  
I-net: [www.opla-d.de](http://www.opla-d.de)

Projektnummer: 19134  
Bearbeitung: MG, M. Eng.

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>C)</b>	<b>BEGRÜNDUNG</b>	<b>3</b>
1.	Anlass, Ziele und Zwecke der Planung .....	3
2.	Flächenbedarf und Bevölkerungsentwicklung .....	4
3.	Wesentliche Änderungen und Ergänzungen aufgrund der frühzeitigen Beteiligung:.....	6
4.	Planungsrechtliche Ausgangssituation .....	8
5.	Übergeordnete Planungen .....	10
6.	Beschreibung des Planbereiches.....	14
7.	Städtebauliches Planungskonzept .....	16
8.	Begründung der Festsetzungen.....	20
9.	Energie und Klima .....	36
10.	Umweltbezogene Schutzgebietskategorien.....	36
11.	Flächenstatistik .....	37
<b>D)</b>	<b>UMWELTBERICHT</b>	<b>38</b>
1.	Grundlagen .....	38
2.	Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung .....	40
3.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“) .....	51
4.	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.....	52
5.	Alternative Planungsmöglichkeiten .....	58
6.	Monitoring.....	58
7.	Beschreibung der Methodik .....	58
8.	Zusammenfassung.....	59

## C) BEGRÜNDUNG

### 1. ANLASS, ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist insbesondere die Ausweisung von Wohnbauflächen und gemischten Nutzungsstrukturen in der Form von großzügigen und gebietsverträglichen Bebauungsmöglichkeiten im Plangebiet „Nördlich des Amperbergs“.

Die Gemeinde Haimhausen weist eine gegenwärtige als auch prognostizierte steigende Bevölkerungsentwicklung sowie nur wenige Flächenpotentiale im Bestand bzw. im Innenbereich auf. Damit kann ein steigender Wohnraumbedarf bzw. die hohe Nachfrage nach Wohnbauflächen festgehalten werden. Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes gilt es, dem Mangel an Wohnraum entgegenzuwirken und die Potentiale sowohl dem gegenwärtigen als auch zukünftigen Wohnbedarf zuzuführen. Hierbei sind sowohl die Belange der Eigentümer der südlich angrenzenden Wohnbebauung als auch der östlich angrenzenden gewerblich genutzten Hofstellen mit Tierhaltung bzw. inaktiver Tierhaltung zu beachten. Darüber hinaus ist die derzeitige Nutzung des Plangebiets als Acker und Grünland zu berücksichtigen. Ziel der Planung ist die verträgliche Entwicklung von Wohnbauflächen unter der Berücksichtigung einer effizienten Erschließungsstruktur und des derzeitigen bestehenden Charakters des Umfelds des Planbereiches. Gleichzeitig werden gemischte Nutzungen zur Schaffung von verträglichen gewerblichen Nutzungen, eines Parkstadts sowie weiteren Wohnnutzungen unter Berücksichtigung der vorhandenen Strukturen geschaffen. Zusätzlich soll eine orts- und landschaftsbildverträgliche städtebauliche Bebauung gesichert werden. Dabei wird mit vorliegender Planung der nördliche Ortsrand von Haimhausen in direkter Angrenzung zum bestehenden Siedlungsumfeld abgerundet.

Grundlage für den Bebauungsplan bildet das städtebauliche Strukturkonzept in der Variante Teilberuhigter Verkehrsbereich (vgl. C 7). Im Rahmen der Überführung des Konzepts in einen Bebauungsplan können die städtebaulichen Zielstellungen nachhaltig gesichert werden. Aufgrund der Nähe zu den landwirtschaftlichen Betrieben wird ein zonierter Bebauungsplan begründet. Im Hinblick auf den typischen Dorfcharakter bzw. die landwirtschaftlichen Betriebe mit Berücksichtigung der immissionsbedingten Auswirkungen ist der östliche Teil als Dorfgebiet vorgesehen. Der westliche und nördliche Bereich des Plangebiets wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, in welchem sich die neuen Bebauungsmöglichkeiten weitestgehend am Bestand des Siedlungsumfelds orientieren.

Um die nachhaltige Wohnentwicklung zu ermöglichen sowie dabei die städtebauliche Ordnung, Struktur und Gestaltung zu gewährleisten und verkehrliche und grünordnerische Belange zu berücksichtigen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes gem. § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich. Die planungsrechtliche Zulässigkeit soll durch den vorliegenden Bebauungsplan sichergestellt werden. Damit soll insbesondere dem Bedarf zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum Rechnung getragen werden.

## 2. FLÄCHENBEDARF UND BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG

Die Landesplanung setzt als überörtliche, überfachliche Planung mit den Festlegungen des Bayerischen Landesplanungsgesetzes und des Landesentwicklungsprogramms Bayern einen Rahmen für nachfolgende Planungsebenen. Ziele der Raumordnung sind dabei gem. Art. 3 des bayerischen Landesplanungsgesetzes (BayLplG) zu beachten, Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen (vgl. auch § 1 Abs. 7 BauGB).

In Umsetzung der in Art. 5 Abs. 2 BayLplG als Leitmaßstab der Landesplanung formulierten nachhaltigen Raumentwicklung trifft die Landesplanung zahlreiche Festlegungen zur Flächenschonung und zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme für Siedlungs- und Verkehrszwecke.

Um diesen Festlegungen gerecht zu werden, bedarf es bei der Planung neuer Siedlungsflächen einer Prüfung, ob für diese ein hinreichender Bedarf besteht, der in Abwägung mit anderen Belangen die Flächeninanspruchnahme rechtfertigt (vgl. LEP 1.2.1 und 3.1). Insbesondere aber erfordert das Ziel LEP 3.2 „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“, dass vor Inanspruchnahme neuer Flächen für Siedlungszwecke im bauplanungsrechtlichen Außenbereich zunächst sämtliche Potenziale der Innenentwicklung genutzt werden.

### 2.1 Demographie, Bedarf

Im Zuge der Ausweisung der Bauflächen zur Siedlungsentwicklung erfolgte im Rahmen der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes eine Überprüfung des Bedarfs bzw. der Bevölkerungsentwicklung. Die Gemeinde Haimhausen weist neben der natürlichen Bevölkerungsbe-  
wegung auch im Rahmen der Wanderungen eine positive Entwicklung in den letzten Jahren auf. Dabei kann die Bevölkerungszunahme mit einem positiven Saldo in den Jahren 2010 bis 2019 festgehalten werden. Lediglich im Jahr 2020 verzeichnete die Gemeinde Haimhausen eine Abnahme in der Bevölkerung, welche evtl. auch in Zusammenhang mit der Corona Pandemie stehen könnte. Bereits im drauffolgenden Jahr 2021 ist schon wieder eine Bevölkerungszunahme festzustellen.

Zusätzlich ist in Abbildung 2 die prognostizierte Entwicklung der Bevölkerung der Gemeinde im Zeitraum von 2019 bis 2039 dargestellt. Entsprechend dieser Prognose ist von 2019 mit 5.731 Einwohner ein Anstieg bis 6.300 Einwohner im Jahr 2039 zu rechnen (Wachstum ca. 9,9 %). Im Hinblick auf diese positive Bevölkerungsentwicklung und die Lage von Haimhausen in Angrenzung zum Verdichtungsraum München kann eine hohe Nachfrage nach Wohnbauflächen begründet werden.

Jahr	Natürliche Bevölkerungsbewegung				Wanderungen				Bevölkerungs- zunahme bzw. -abnahme (-) <sup>1)</sup>
	Geburten		Sterben		Zuzüge		Fortzüge		
	insgesamt	je 1 000 Einwohner	insgesamt	je 1 000 Einwohner	insgesamt	je 1 000 Einwohner	insgesamt	je 1 000 Einwohner	
1960	42	18,0	17	7,3	181	77,6	150	64,4	56
1970	24	9,9	26	10,8	185	76,5	157	65,0	26
1980	37	12,1	27	8,8	212	69,5	169	55,4	53
1990	49	12,4	20	5,0	275	69,4	218	55,0	86
2000	41	9,0	23	5,0	326	71,2	263	57,5	81
2010	33	6,7	24	4,9	393	80,3	365	74,6	37
2018	71	12,6	31	5,5	526	93,3	505	89,6	61
2019	63	11,0	32	5,6	541	94,4	476	83,1	96
2020	72	12,7	36	6,3	449	79,2	535	94,3	- 50
2021	68	11,9	37	6,5	466	81,4	445	77,7	52

<sup>1)</sup> ohne bestandsrelevante Korrekturen

<sup>1)</sup> ohne bestandsrelevante Korrekturen

Abbildung 1: Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Haimhausen seit 1960 (Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2022 | Statistik Kommunal 2022 – Gemeinde Haimhausen)

Bevölkerungs- stand am 31.12...	Personen insgesamt*	davon im Alter von ... Jahren		
		unter 18	18 bis unter 65	65 oder älter
2019	5 731	1 077	3 686	968
2020	5 700	1 100	3 600	1 000
2021	5 700	1 100	3 600	1 000
2022	5 800	1 100	3 600	1 000
2023	5 800	1 100	3 600	1 000
2024	5 900	1 200	3 600	1 100
2025	5 900	1 200	3 600	1 100
2026	5 900	1 200	3 600	1 100
2027	6 000	1 200	3 600	1 200
2028	6 000	1 200	3 600	1 200
2029	6 000	1 200	3 600	1 200
2030	6 100	1 200	3 600	1 200
2031	6 100	1 200	3 600	1 300
2032	6 100	1 200	3 600	1 300
2033	6 100	1 200	3 600	1 300
2034	6 200	1 200	3 600	1 400
2035	6 200	1 200	3 600	1 400
2036	6 200	1 200	3 600	1 400
2037	6 200	1 200	3 600	1 400
2038	6 300	1 200	3 700	1 400
2039	6 300	1 200	3 700	1 400

\* Die Werte der Jahre 2020 bis 2039 wurden jeweils auf 100 Personen gerundet.  
Differenzen in den ausgewiesenen Gesamtwerten sind rundungsbedingt.

Abbildung 2: Ausgangs- bzw. vorausberechnete Bevölkerung der Gemeinde Haimhausen (Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2021 | Stand 19.04.2021)

## 2.2 Flächenressourcen

Zudem erfolgte durch die Gemeinde eine Überprüfung der Maßnahmen der Innenentwicklung wie Nachverdichtung sowie Wiedernutzbarmachung von Baulücken und Baulandreserven. Dazu wurde ein Baulückenkataster erstellt.

Die Gemeinde Haimhausen ist unterteilt in die Gemarkung Amperpettenbach sowie Haimhausen. Während in der Gemarkung Amperpettenbach sich aktuell sämtliche Baulücken in Privateigentum befinden, sind innerhalb der Gemarkung Haimhausen lediglich ca. 7 % der vorhandenen Baulücken in gemeindlicher Hand. Von den in gemeindlicher Hand befindlichen Flächen ist ein Grundstück eine Gemeinbedarfsfläche. Nach Abzug dieser Fläche bleiben aktuell verfügbare Baulücken von ca. 4 % übrig.

Allerdings lässt sich festhalten, dass die vorhandenen Flächenpotentiale im Gemeindegebiet aufgrund fehlender Entwicklungsbereitschaften sowie der Eigentumsverhältnisse zeitnah nicht zu realisieren sind. Trotz intensiver Bemühungen in der Aktivierung der Bestandsflächen erhält die Gemeinde zeitnah keinen Zugriff auf die Potentiale, um als Wohnstandort attraktiv zu bleiben sowie der starken Bevölkerungsentwicklung gerecht zu werden bzw. die hohe Nachfrage nach Wohnraum decken zu können.

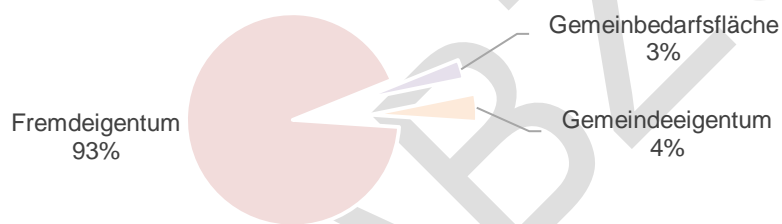


Abbildung 3: Baulücken innerhalb der Gemarkung Haimhausen (eigene Darstellung)

## 2.3 Neuausweisung

Bedingt durch die nicht verfügbaren Flächenpotentiale für Wohnbauflächen im Innenbereich, die positive Bevölkerungsentwicklung und die Lage des Plangebiets bzw. der Gemeinde Haimhausen in direkter Angrenzung zum Verdichtungsraum München kann ein steigender Bedarf nach Wohnbauland sowie die Ausweisung von Bauflächen zur Siedlungsentwicklung begründet werden. Schlussfolgernd lässt sich die Änderung des Flächennutzungsplanes damit begründen, da die Potentiale sowohl der gegenwärtigen als auch zukünftigen Bevölkerungsentwicklung zukommen. Dem derzeitigen hohen als auch zukünftig steigenden Wohnbedarf sowie der damit verbundene Mangel an Wohnraum kann Rechnung getragen werden und die Gemeinde Haimhausen sich als attraktiver Wohnstandort etablieren.

## 3. WESENTLICHE ÄNDERUNGEN UND ERGÄNZUNGEN AUFGRUND DER FRÜHZEITIGEN BETEILIGUNG:

Nach den eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1

BauGB i. V. m. § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 25.08.2021 bis einschließlich 08.10.2021 wurden folgende Inhalte ergänzt und geändert:

#### Planzeichnung A

- Anpassung der Gebietscharaktere aufgrund des überarbeiteten Geruchsgutachtens
- Anpassung der Baugrenzen
- Anpassung der Ausgleichsflächen A1, A2, A3 (Teilräumlicher Geltungsbereich 1-3)
- Festsetzung der Bezugspunkte zu den max. zulässigen Höhen (WH, GH)
- Festsetzung von zu „erhaltenden Baum- und Gehölzbestand“
- Nachrichtliche Übernahmen: Bau- und Bodendenkmäler D1-D4, Flachland-Biotop „Hangmischwald an der Amper-Leite“ (Nr. 7635-0020-001)
- Aufnahme von Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes ohne Beachtung einer Lärmabschirmung
- Anpassung der Verkehrsflächen aufgrund der Erschließungsplanung sowie daraus resultierende Baugrenzen und Parzellen
- Aufnahme von Hinweisen möglicher Lage geplanter Gebäude mit Garage

#### Textliche Festsetzungen B

- § 1: Anpassung der Gebietscharaktere aufgrund des überarbeiteten Geruchsgutachtens
- § 2: Anpassung der zulässigen GRZ sowie der Höhenfestsetzungen und Bezugspunkt
- § 3 Abs. 2: Die Zulässigkeit von Tiefgaragen ausschließlich im MD 2 und WA 4 wird rechtsklar angepasst
- § 3 Abs. 3: Überarbeitung der Abstandsflächenfestsetzungen, nun gem. BayBO
- § 3 Abs. 4: Aufnahme nicht überbaubarer Grundstücksflächen
- § 4: Überarbeitung der Festsetzungen zu Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätzen
- § 6: Regenwasserableitung über den geplanten Regenwasserkanal, keine Versickerung
- § 8: Aufgrund der Erschließungsplanung Anpassung der Festsetzungen zu Geländeänderungen
- § 9: Festsetzung von artenschutzrechtlichen Maßnahmen auf Grundlage des speziellen artenschutzrechtlichen Gutachtens (saP)
- § 10: Konkretisierung des Ausgleichsbedarfs bzw. der Ausgleichsmaßnahmen
- § 11: Überarbeitung der Immissionsschutzfestsetzungen
- § 12: Änderung der Dachformen und Anpassungen der Einfriedung

#### Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

- Ergänzende Hinweise zu wildabfließenden Oberflächenwasser / Starkregen
- Ergänzende Hinweise zum Immissionsschutz und zur Landwirtschaft
- Ergänzende Hinweise zum Denkmalschutz
- Ergänzender Hinweise zu Erkundung des Baugrundes einschließlich der Grundwasserhältnisse
- Ergänzende Hinweise zum speziellen artenschutzrechtlichen Gutachten (saP)

#### Begründung C

- Notwendigkeit des Flächenbedarfs für die Siedlungsentwicklung

- Konkretisierung der verkehrlichen Erreichbarkeit der Lage, Anbindung und Erschließung des Plangebiets in Angrenzung zum Verdichtungsraum München sowie von Angeboten des öffentlichen Personennahverkehrs S-Bahn, Bus und nachhaltigen Mobilitätsangeboten - Regionalplan der Region München, RP 14 BII Z 1.7
- Ergänzung der Aufzählung der im Geltungsbereich befindlichen Flurstücke
- Einarbeitung der Untersuchung zu den verkehrlichen Wirkungen, Ingenieurbüro Ingevost, vom Dezember 2021
- Beschreibung der Müll- und Abfallbeseitigung im Baugebiet
- Erhaltungswerte Sicherung der Baumbestände im Süden und Westen
- Einarbeitung von artenschutzrechtlichen Maßnahmen
- Konkretisierung des Ausgleichsbedarfs bzw. der Ausgleichsmaßnahmen
- Aufnahme eines Hinweises zum Betriebsbereich gem. § 3 Nr. 5a BImSchG
- Ergänzung einer umweltbezogenen Themenkarte für Schutzgebiete

#### Umweltbericht D

- Ergänzung der Schutzgebiete: Biotop „Hangmischwald an der Amper-Leite“ (Nr. 7635-0020-001), Biotop „Amper zwischen Haimhausen und der Landkreisgrenze“ (Nr. 7635-1089), „FFH-Gebiet Ampertal (ID 7635-301)
- Zusätzlicher Verweis auf die artenschutzrechtlichen Maßnahmen auf Grundlage des speziellen artenschutzrechtlichen Gutachtens (saP)
- Einarbeitung der Untersuchung zu den verkehrlichen Wirkungen, Ingenieurbüro Ingevost, vom Dezember 2021
- Textliche Ergänzung von Bau- und Bodendenkmälern im Siedlungsumfeld
- Konkretisierung der Ausgleichsermittlung, Bilanzierung und der Maßnahmen

## **4. PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION**

### **4.1 Verfahren**

Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde die Öffentlichkeit in der Zeit vom 25.08.2021 bis einschließlich 08.10.2021 frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich unterrichtet und ihr Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben. Parallel hierzu werden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, in der Zeit vom 25.08.2021 bis einschließlich 08.10.2021 entsprechend § 3 Absatz 1 Satz 1 Halbsatz 1 unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 aufgefordert. Zudem fand am 29.09.2021 ein öffentlicher Erörterungstermin bzw. Bürgerversammlung für interessierte Bürgerinnen und Bürger statt.

Anschließend erfolgt eine Überarbeitung des Bebauungsplanentwurfs entsprechend der eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen. Nach Billigung durch den Gemeinderat wird das Verfahren nach §§ 3 Absatz 2 und 4 Absatz 2 BauGB durchgeführt.



## 4.2 Darstellung im Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Haimhausen als Fläche für Landwirtschaft kartiert. Gleichzeitig wird für diesen Bereich ein festgesetztes Wasserschutzgebiet dargestellt. Hierbei handelt es sich allerdings um ein früheres Wasserschutzgebiet, sodass der Flächennutzungsplan in diesem Punkt nicht dem aktuellsten Stand entspricht. Der östliche Teil des Plangebietes ist als Dorfgebiet kartiert. Im südlichen Bereich auf der Teilfläche der Fl.-Nrn. 372/1 bzw. 372/2 liegt eine Überlagerung der geplanten 16. Änderung mit der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes vor, welche im wirksamen Flächennutzungsplan eine Grünfläche kartiert. Darüber hinaus ist im nördlichen Bereich (Fl.-Nr. 370) ein geplanter Landschaftsbestandteil ausgewiesen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes soll ein Allgemeines Wohngebiet, Dörfliches Wohngebiet und Dorfgebiet ausgewiesen werden. Aufgrund dessen wird der Flächennutzungsplan gem. § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren geändert. Die 16. Änderung geht über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes hinaus, da zukünftige Zielsetzungen der Gemeinde berücksichtigt werden sollen. Zusätzlich kann mit der Änderung auch die Aktualisierung des Planstandes aufgrund des früheren Wasserschutzgebietes berücksichtigt werden sowie der Planstand an die realen Bedingungen bzw. Nutzungen angepasst werden. Aufgrund der beabsichtigten Umnutzung des Wasserhauses (bestehende Fläche der Versorgung) im Norden (Teilfläche Fl.-Nr. 378) für zukünftige gemeinbedarfsorientierte Zwecke wird eine Fläche für Gemeinbedarf ausgewiesen. Zusätzlich wird aufgrund der bestehenden Wohnnutzungen (Fl.-Nrn. 30/1, 30/2, 30/5) im westlichen Teil der Änderung ein Teilbereich zur Anpassung an die aktuellen Nutzungen miteinbezogen. Gleichzeitig wird eine südliche Fläche (Teilfläche Fl.-Nr. 47/4) in den Geltungsbereich integriert, um die zukünftige Entwicklung im Sinne einer innerörtlichen Potentialfläche zu ermöglichen. Entgegen der aktuellen Darstellung der Grünfläche für die südliche Teilflächen (Fl.-Nrn. 372/1 bzw. 372/2) werden die Wohnbauflächen bzw. die gemischten Bauflächen fortgeführt. Für weitergehende Konkretisierungen wird auf die 16. Änderung des Flächennutzungsplanes verwiesen.



Abbildung 4: Wirksamer Flächennutzungsplan (links) und 16. Änderung des Flächennutzungsplanes (rechts), mit Geltungsbereich der Änderung des Flächennutzungsplanes (schwarz gestrichelt), o. M.

### 4.3 Bestehende Bebauungspläne

Innerhalb des Plangebietes liegt im südlichen Bereich des Geltungsbereiches (Fl.-Nr. 372/1) mit dem Bebauungsplan „Kirchweg“ (mit 1. Änderung) ein rechtskräftiger Bebauungsplan der Gemeinde Haimhausen vor. Die rechtskräftigen Festsetzungen im Bebauungsplan „Kirchweg“ weisen für diese Teilfläche eine öffentliche Grünfläche sowie im östlichen Bereich eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz aus. Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes wird diese Fläche miteinbezogen und ist weiterhin als öffentliche Grünfläche im westlichen Bereich sowie Grünfläche mit der Zweckbestimmung Bürgerpark und Spielplatz im östlichen Bereich geplant. Dabei werden die bestehenden Gehölzstrukturen als zu erhaltende Bäume und Gehölze festgesetzt. Entgegen der Darstellung als Grünfläche im zentralen Bereich wird zur notwendigen Erschließung des neuen Plangebietes die Grünfläche unterbrochen und eine öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Platz“ planungsrechtlich gesichert. Damit soll die Erschließung des Bebauungsplanes „Nördlich des Amperbergs“ sichergestellt werden. Die notwendige Rodung von einigen Gehölzstrukturen für die Herstellung der Erschließungsstraße wird in der Ausgleichsbilanzierung unter D 4.2 durch einen höheren Ausgleichsfaktor entsprechend berücksichtigt. Die westliche und östliche Festsetzung der Grünfläche auf der Teilfläche der Fl.-Nr. 372/1 werden nicht berührt.

Darüber hinaus liegen im östlichen Bereich des Geltungsbereiches (Fl.-Nr. 133/14) mit dem Bebauungsplan „Schulgelände“ rechtskräftige Festsetzungen als öffentliche Straßenverkehrsfläche vor. Unverändert wird im Bebauungsplan „Nördlich des Amperbergs“ eine öffentliche Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie dargestellt.

## 5. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

Bei der Aufstellung des Bebauungsplan „Nördlich des Amperbergs“ sind für die Gemeinde Haimhausen in Bezug auf Ortsentwicklung und Landschaftsplanung insbesondere die folgenden Ziele (Z) und Grundsätze (G) des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP 2018) und des Regionalplans der Region München (RP 14) zu beachten.

### 5.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2020; nichtamtliche Lesefassung) ist die Gemeinde Haimhausen im allgemeinen ländlichen Raum kartiert. Direkt angrenzend wird der Verdichtungsraum von München dargestellt.

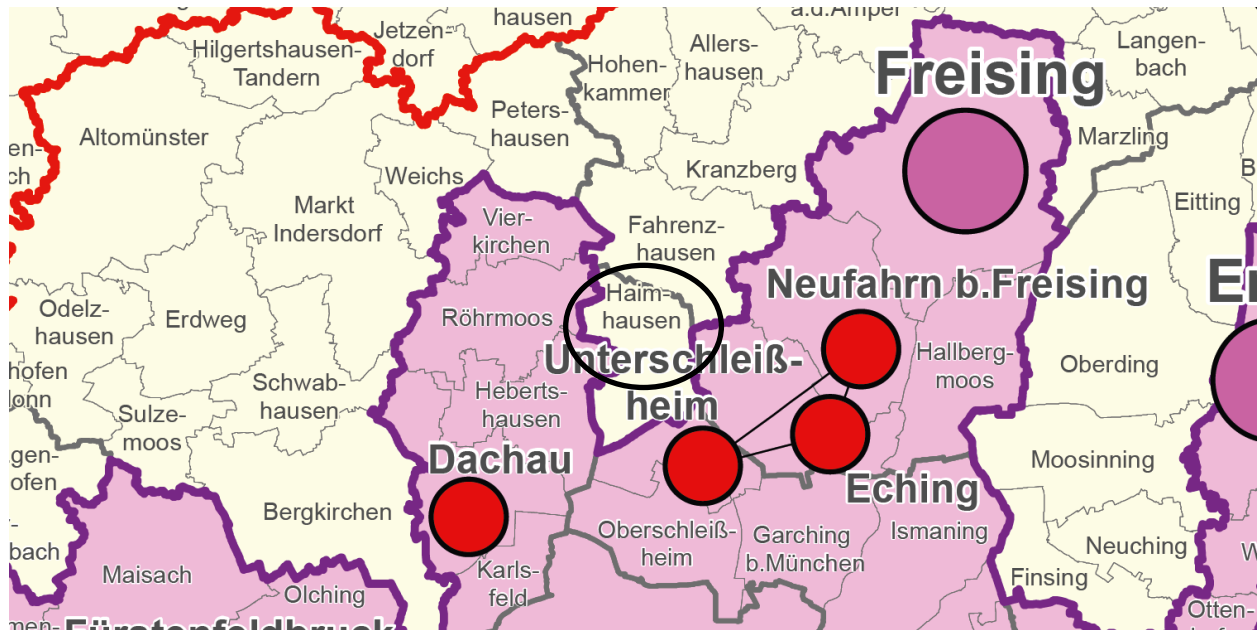


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem LEP Bayern 2018, o. M.

#### 5.1.1 Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit

- In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. [...] (1.1.1 (Z)).

#### 5.1.2 Demographischer Wandel

- Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten (1.2.1 (Z)).

#### 5.1.3 Raumstruktur

- Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann [...] (2.2.5 (G)).

#### 5.1.4 Siedlungsstruktur

- Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden (3.1 (G)).
- Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden (3.1 (G)).
- In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen (3.2 (Z)).
- Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden (3.3 (G)).

- Seite 12 von 60



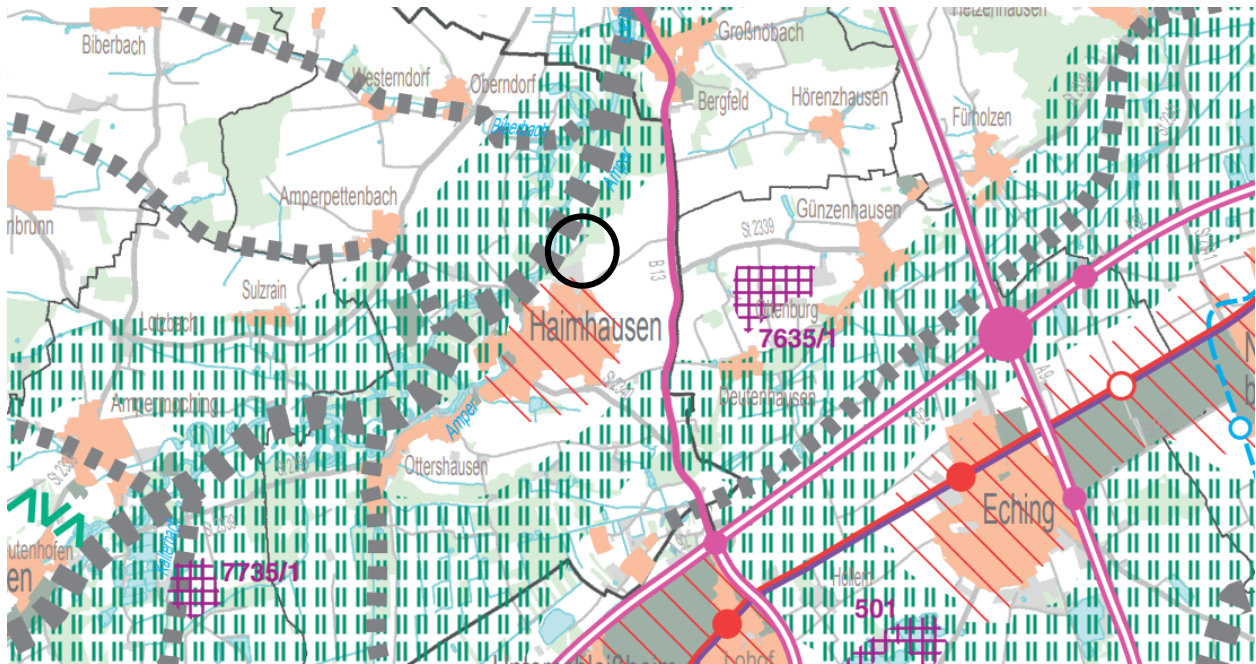


Abbildung 7: Ausschnitt aus dem Regionalplan (RP 14), Karte 2, Siedlung und Versorgung, Stand:25.02.2019, o. M

Im Regionalplan der Region München (RP 14) wird das Plangebiet im Lärmschutzbereich zur Lenkung der Bauleitplanung Zone C des Flughafens München (gemäß RP 14 Karte 2 Siedlung und Versorgung Tektur Lärmschutzbereich 2 vom 02.02.1987) ausgewiesen. In der Zone C soll zusätzlich die Darstellung von Wohnbauflächen in Flächennutzungsplänen bzw. die Ausweisung von Wohngebieten in Bebauungsplänen zur Abrundung vorhandener Wohnbebauung zulässig sein. Abweichungen von Nutzungsbeschränkungen sind im Einzelfall zulässig, wenn mit hinreichender Sicherheit festgestellt werden kann, dass die für das Ziel BII 5.1 vorausgesetzte Lärmbelastigung nicht mehr eintreten und der Lärmschutzzweck nicht mehr beeinträchtigt wird (vgl. RP 14 BII Z 5.2).

Von den genannten Nutzungskriterien gemäß BII Z 5.2 kann in den in BII Z 5.3.1 und BII Z 5.3.2 genannten Gebieten abgewichen werden.

Darüber hinaus formuliert der Regionalplan, dass bei der Siedlungsentwicklung die infrastrukturellen Erforderlichkeiten und die verkehrliche Erreichbarkeit, möglichst im öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV), zu beachten sind (vgl. RP 14 BII Z 1.7). Das Plangebiet wird vollständig durch die Am Amperberg Straße von Süden kommend erschlossen. Über die Hauptstraße können die Staatsstraßen St2339 und St2340 sowie die Bundesstraße B13 angebunden werden. Zudem befinden sich die Buslinien 614, 693, 723 und 725 des öffentlichen Personennahverkehrs (MVG München) entlang der Hauptstraße in fußläufiger Erreichbarkeit. Im Zuge der unmittelbaren Nachbarschaft zum Verdichtungsraum von München sind die S-Bahn-Stationen Unterschleißheim und Lohhof in Richtung München, Freising sowie Flughafen München naheliegend zu erreichen. Durch die Lage des Plangebietes bzw. der Erreichbarkeit sowohl von Bus als auch S-Bahn kann von einer erhöhten Nutzung des öffentlichen Personennahverkehrs ausgegangen werden. Nachhaltige Mobilitätsangebote wie z.B. einem Standort für Car-Sharing im Plangebiet sind auf der Ebene des Bebauungsplanes berücksichtigt.

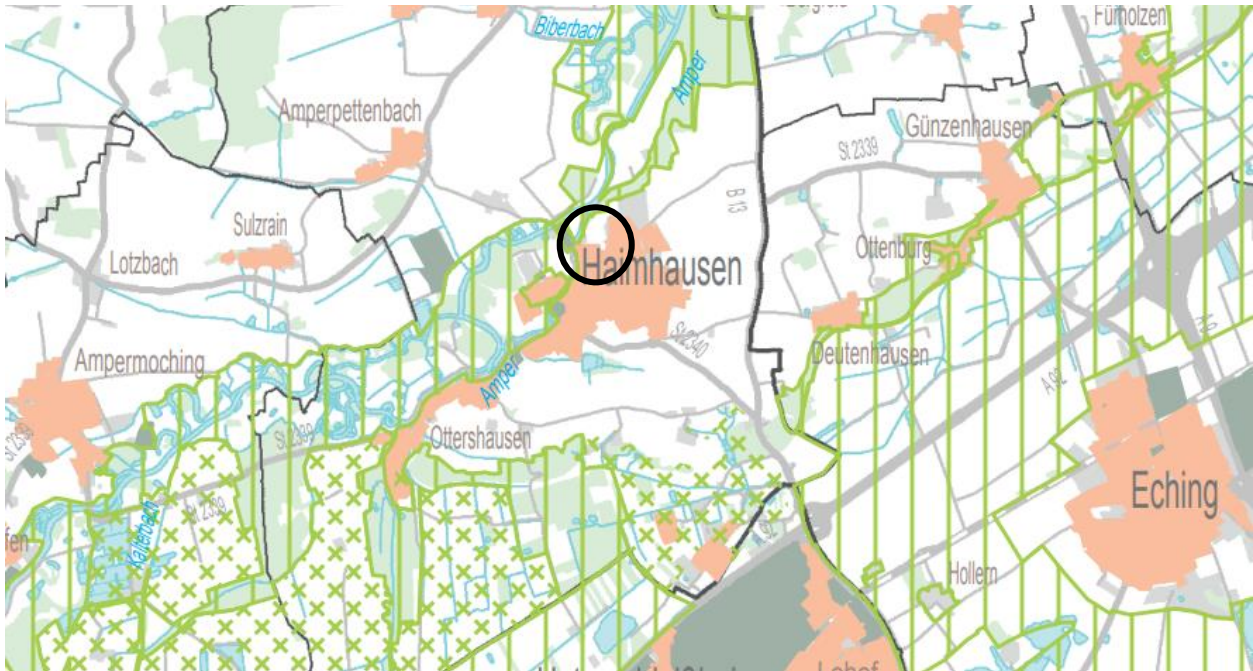


Abbildung 8: Ausschnitt aus dem Regionalplan (RP 14), Karte 3, Natur und Erholung, o. M.

Folgende Aussagen werden zu Natur und Erholung formuliert. Das Plangebiet schließt an die bestehenden Wohnbauflächen im Süden an, und wird als Hauptsiedlungsbereich der Gemeinde kartiert. Nördlich entlang der Amper inklusive seiner angrenzenden Umgebung verläuft der regionale Grünzug „03 Ampertal“, welcher vom Plangebiet nicht tangiert wird. Westlich und nördlich grenzt ein überörtliches und regionales Biotopverbundsystem im Umfeld der Amper an. Tourismus- und Erholungsgebiete befinden sich ebenfalls nicht im Plangebiet. Weiterführende Konkretisierungen sind dem Umweltbericht Teil D zu entnehmen.

Das Vorhaben widerspricht keinen Zielvorgaben des Regionalplans der Region München (RP 14) und wird somit aus diesem entwickelt.

## 6. BESCHREIBUNG DES PLANBEREICHES

### 6.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Nördlich des Amperbergs“ ergibt sich aus der Planzeichnung. Er umfasst eine Fläche von ca. 65.704 m<sup>2</sup>. Der Geltungsbereich beinhaltet vollständig die Flurnummern 370, 371, 372, 372/1, 371/3, 371/4, 371/5, 52, 52/2, 55, 57, 58/2, 58/3, 58/5, 58/6, 58/7, 58/8, 58/9, 58/10, 58/11 und 58/12 sowie eine Teilfläche der Fl.-Nrn. 373 und 133/14. Alle Grundstücke befinden sich innerhalb der Gemeinde und der Gemarkung Haimhausen.

## 6.2 Lage und bestehende Strukturen im Umfeld

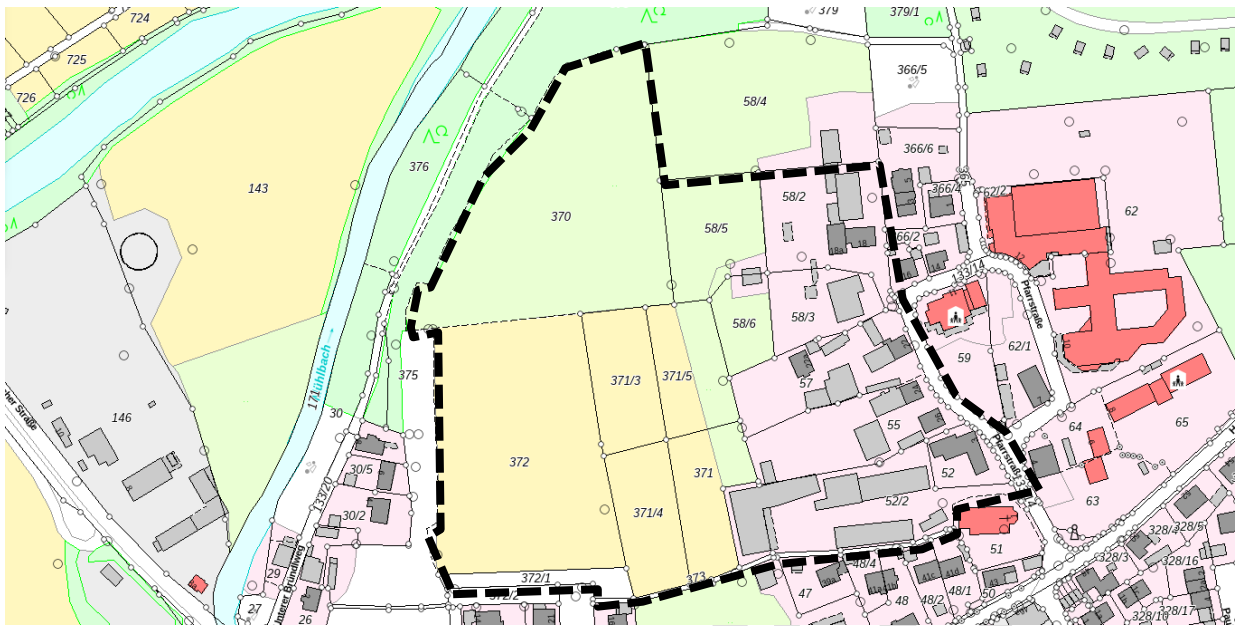


Abbildung 9: Topographische Karte vom Plangebiet und der Umgebung, o. M. (© 2021 Bayerische Vermessungsverwaltung)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nördlich des Amperbergs bzw. am nördlichen Ortsrand der Gemeinde und wird durch die „Am Amperberg“ Straße primär von Süden kommend erschlossen. Im unmittelbaren Umfeld sind neben Wohnnutzungen auch landwirtschaftliche Nutzungen wie z.B. mehrere Hofstellen mit Tierhaltung bzw. inaktiver Tierhaltung vorzufinden. Östlich in ca. 100 m Entfernung befinden sich neben zwei Kindergärten auch eine Grund- und Mittelschule. Die Kirche St. Nikolaus entlang der Pfarrstraße grenzt unmittelbar südöstlich an. Westlich des unteren Bründlwegs in ca. 200 m Entfernung befinden sich der Bau- und Recyclinghof sowie die Kläranlage von Haimhausen.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch angrenzende landwirtschaftlich genutzte Flächen, dem bestehenden Hangmischwald mit zahlreichen Gehölzstrukturen sowie den unteren Bründlweg
- im Süden durch Wohnnutzungen entlang der „Am Amperberg“ Straße
- im Osten durch angrenzende landwirtschaftliche Nutzungen sowie Wohnnutzungen
- im Westen durch den unteren Bründlweg, Wohnnutzungen und Gehölzstrukturen

## 6.3 Bestandssituation (Topografie und Vegetation)

Das Gelände um Haimhausen ist schwach gegliedert und fällt allgemein zur Amper (Fließgewässer) ab, die auf der Nordwestseite in Nordostfließrichtung vorbeiführt. Um die Amper gibt es ein verzweigtes Netz von Seitenarmen, Gewässerauen und Grünstrukturen, welche nordwestlich an das Plangebiet im Umfeld des Unteren Bründlwegs angrenzen. Das Plangebiet liegt auf einer Höhe von ca. 480 m über NHN. Topographisch bedingt fällt das Gelände sowohl nach Südwesten als auch nach Nordwesten zur Amper um bis zu 15 m ab. Derzeit wird das geplante Baugebiet landwirtschaftlich genutzt. Im Planungsbereich selbst befinden sich relativ wenig Gehölzstrukturen. Im direkten Umfeld sind einige Gehölzstrukturen und Baumbestände insbesondere im Nordwesten entlang des Unteren Bründlwegs vorzufinden.





Abbildung 10: Luftbild vom Plangebiet, o. M. (© 2021 Bayerische Vermessungsverwaltung)

## 7. STÄDTEBAULICHES PLANUNGSKONZEPT

Das städtebauliche Konzept sieht die Entwicklung eines gemischten Wohnquartiers am nördlichen Ortsrand von Haimhausen im Umfeld des Amperbergs vor. Im vorliegenden Planungskonzept sind neben Wohnbauflächen, um dem steigenden Wohnraumbedarf entgegenwirken zu können, auch gemischte Nutzungsstrukturen im Osten unter Berücksichtigung der vorhandenen dörflichen Strukturen vorgesehen. In Bezug auf die benachbarte Umgebung und Bebauung wird eine gebietsverträgliche Bebauung ermöglicht. Dabei gilt es den bestehenden Charakter des unmittelbaren Umfelds sowie von Haimhausen zu wahren sowie eine effiziente Erschließungsstruktur zu gewährleisten. Im Sinne eines querschnittsorientierten Planungskonzepts sollen neben städtebaulichen Kriterien auch verkehrliche und grünordnerische Belange miteingebunden werden. Vorliegendes Plangebiet grenzt dabei nördlich zum bestehenden Siedlungsumfeld an und rundet den Ortsrand von Haimhausen ab. Grundlage für den Bebauungsplan bildet zum einen eine vorangegangene Bürgerbeteiligung für das geplante Wohngebiet und zum anderen das städtebauliche Strukturkonzept.

### 7.1 Bürgerbeteiligung Wohngebiet Amperberg

Mit einer vorangegangenen Bürgerbeteiligung im Zeitraum vom 01.07.2020 bis 31.07.2020 wurden die entscheidenden Weichen für die Entwicklung des geplanten Wohngebietes „Nördlich des Amperbergs“ gestellt. Dabei wurden sowohl die Möglichkeiten bzw. Gelegenheiten zur Beteiligung als auch zur aktiven Mitgestaltung, Mitwirkung und Entwicklung der Gemeinde Haimhausen bzw. zum vorliegenden Baugebiet eröffnet. Ursprünglich war ein offener Bürgerworkshop in Planung, welcher im Zuge von Corona-Pandemie Auflagen durch eine Umfrage in der Bevölkerung ersetzt wurde. Neben städtebaulichen Zielvorstellungen standen die gewünschte Wohnsituation, Wohnformen und Wohnfläche oder auch das Mischungsverhältnis



im Zentrum der Befragung. Daneben sind Mobilitätsthemen, Verkehrsberuhigung, Begrünung und Grünflächen oder die potentielle Entwicklung eines Quartiersplatzes inklusive eines Spielplatzes anzuführen. Aufgrund der sehr hohen Beteiligung ergaben sich repräsentative Aussagen. Neben relevanten Wohnformen, der Bauweise sowie Ein- und Durchgrünungen standen auch soziale und nachhaltige Themen im Focus der Ergebnisse. Basierend auf diesen konstruktiven und positiven Ideen können die Grundzüge der weiteren städtebaulichen Planung sichergestellt und gewährleistet werden. Die Anregungen auf Grundlage der Bürgerbeteiligung lassen sich als entscheidende Rahmenbedingungen zur zukünftigen Entwicklung des Gebietes bzw. zur Planung des städtebaulichen Strukturkonzeptes festhalten.

## **7.2 Städtebauliches Strukturkonzept „Nördlich des Amperbergs“**

Die Grundlage für das Planungskonzept im Bebauungsplan bildet das entwickelte städtebauliche Strukturkonzept in seiner Variante 1.2 Teilberuhigter Verkehrsbereich vom 30.03.2021 (vgl. Abb. 8). Im Rahmen des Verkehrskonzeptes bzw. der Erschließung lässt sich die Weiterführung der von Süden kommenden Am Amperberg Straße anführen, welche als zentrale Süd-Nord Haupteerschließung im Osten des Plangebietes als verkehrszonierter Bereich ausgestaltet werden soll. Die westliche Erschließung beruht auf einer verkehrsberuhigten Zone gem. StVO. Über eine Schleife kann das Plangebiet vollständig erschlossen werden. Versetzte Plätze und Stichstraßen runden das Erschließungsprofil des städtebaulichen Strukturkonzeptes ab. Die Anfahrbarkeit aller Grundstücke kann damit gewährleistet werden. Insgesamt lässt sich somit eine Erschließung als teilberuhigter Verkehrsbereich festhalten.



Abbildung 11: Städtebauliches Strukturkonzept, Variante 1.2, vom 30.03.2021, Büro OPLA, o. M.

Im östlichen Bereich sind mit einem Parkstadl sowie südlich zwei gewerbliche Nutzungen wie z.B. Büro-, Waren- und Dienstleistungsnutzungen gemischte Nutzungsstrukturen vorgesehen. Der Parkstadl dient unter anderem den Angeboten für eine Packstation, für Carsharing oder auch für E-Ladestationen. Damit können alternative und nachhaltige Mobilitätsstrukturen

im geplanten Baugebiet vorangetrieben bzw. eröffnet werden. Westlich angrenzend sind einige Standorte für den Geschosswohnungsbau inklusive nachhaltiger Dachbegrünung vorgesehen. Durch die Umsetzung von Einfamilienhäusern bzw. Doppelhäusern im Westen und Norden lässt sich eine zunehmende Durchmischung der Wohnformen und städtebaulichen Dichte festhalten. Die Stellplatzsatzung kann dabei für jedes einzelne Grundstück nachgewiesen bzw. erfüllt werden. Primäres Merkmal des Strukturkonzepts bildet die topographische Integration der Baukörper in das Relief im Planungsgebiet. Die topographisch angepasste Orientierung der Bebauungsmöglichkeiten lassen eine optimale energetische und zugleich qualitative Ausrichtung der Baukörper zu. Die identitätsprägenden Platzbildungen mit grünordnerischen Elementen definieren zentrale wohnhof-ähnliche Strukturen und gewährleisten die Aufrechterhaltung der städtebaulichen Struktur bedingt durch die topographischen Begebenheiten. Mit dem südlich gelegenen Bürgerpark inklusive Spielplatz kann ein zentraler Aufenthalts- und Erholungsraum ausgewiesen werden, welcher sowohl für das geplante Baugebiet als auch für die Umgebung von hohem Stellenwert ist. Der südliche Übergang in das Plangebiet wird sowohl von Bürgerpark und Platzbereich als auch von umfassenden Grünstrukturen, welche sich durch das gesamte Gebiet ziehen, geprägt. Neben intensiven Begrünungen und Pflanzungen der privaten Baugrundstücke kann eine Eingrünung des Ortsrandes vom Haimhausen umgesetzt werden. Das städtebauliche Strukturkonzept weist im nordwestlichen Bereich eine öffentliche Wegeverbindung auf. Ursprünglich waren dadurch weitere Anknüpfungspunkte nach Norden und Osten in das bestehende Siedlungsumfeld geplant. Im weiteren Planungsprozess wurde aufgrund unterschiedlicher Umstände davon abgesehen.

Vorliegendes Planungskonzept charakterisiert sich durch eine nachhaltige sowie mikroklimatisch begünstigende Ausrichtung des beabsichtigten Baugebiets. Neben der grundlegenden energetischen Optimierung im Zuge der städtebaulichen und topographischen Ausrichtung lassen sich umfangreiche grünordnerische Belange bereits im Konzept hervorheben. Intensive Ein- und Durchgrünungen inklusive einer Vielzahl von Baumstandorten in den öffentlichen und privaten Flächen, Entsiegelung und Begrünung der privaten Baugrundstücke, Gebäude- bzw. Dachbegrünung sowie die Nutzung von regenerativen Energien wie PV- und Solarthermieanlagen lassen sich anführen. Zugleich können mit dem beabsichtigten Parkstadl nachhaltige Mobilitätsformen zentral im Gebiet angeboten werden. Dabei werden die vorangegangenen Ausführungen zur klimafreundlichen und nachhaltigen Entwicklung des zukünftigen Baugebietes in den Bebauungsplan überführt bzw. als grundlegende Festsetzungen mitaufgenommen und zugleich noch als verpflichtende Maßgaben verstärkt.

### 7.3 Ausgleichsflächen

Die Umsetzung des geplanten Bauvorhabens führt zu einer nicht vermeidbaren Überformung und Veränderung von landwirtschaftlich genutzten Flächen. Im Wesentlichen ergeben sich Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt und Artenschutz, Boden, Fläche, Wasser und Mensch. Die verbleibenden Auswirkungen auf die Schutzgüter sind auszugleichen. Eingriff und Ausgleich werden unter Anwendung des Bayerischen Leitfadens zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung ermittelt. Die Ermittlung der Ausgleichsverpflichtung erfolgt im Umweltbericht unter D 4.2. Die Ausgleichsflächen werden extern hergestellt.

## 8. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

### 8.1 Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Nördlich des Amperbergs“ wird entsprechend des vorliegenden Plangebietes in unterschiedliche Nutzungsbereiche mit jeweiligen Untergliederungen bzw. Abgrenzungen gegliedert. Aufgrund der Nähe zu den landwirtschaftlichen Hofstellen mit Tierhaltung oder inaktiver Tieferhaltung wird ein zonierter Bebauungsplan begründet. Es wird auf die Immissionsprognose zur Ermittlung der Gesamtbelastung für Geruch für ein geplantes Baugebiet in Haimhausen, Modern Testing Services (Germany) GmbH verwiesen. Die Ausbreitungsrechnung mit den Emissionsquellen der Tierhaltungsanlagen und Kläranlage hat gezeigt, dass die Gesamtbelastung für Geruch auf dem geplanten Baugebiet auf der Ostseite zum Teil bei 15 % der Jahresstunden liegt. Auf der nordwestlichen Seite (M6, M7, M8, M13) liegen die Geruchsbelastungen bei < 8 % der Jahresstunden. Im südlichen und zentralen Bereich des Baugebietes (M3-M5, M9-M12) treten Belastungen von maximal 10 % auf. Im östlichen Bereich (M1, M2, M14, M15) herrschen Belastungen zwischen 10-15 %. Die konkreten Geruchshäufigkeiten pro Jahr an den Beurteilungspunkte M1-15 (Monitorpunkte) sind dem Gutachten bzw. der nachfolgenden Darstellung (vgl. Abbildung 12) zu entnehmen. Da in Haimhausen eine große Anzahl von Tierhaltungsanlagen besteht und im betrachteten Bereich überwiegend nur 1-2-stöckige Wohnhäuser vorliegen, also ein dörflicher Charakter vorhanden ist, kann aus Sicht des Immissionsschutzes der Grenzwert nach GIRL für Dorfgebiet von 15 % herangezogen werden. Auf Grund der Lage des Baugebietes am Ortsrand wären auch gemäß der Diskussion zu Zweifelsfragen zur Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) höhere Geruchsbelastungen bis zu einem Immissionswert von 20 % tolerierbar.

Auf Grundlage der Geruchsbelastungen bzw. der immissionsbedingten Auswirkungen bedingt durch die landwirtschaftlichen Betriebe gemäß GIRL wird folgende Zonierung bzw. Gliederung der Art der baulichen Nutzung festgelegt. Mit der Gliederung der Art der baulichen Nutzungen im Plangebiet werden die Nutzungen, die sich gegenseitig einschränken können, von Beginn an so angeordnet, dass Konflikte ausgeschlossen werden. Damit werden potentielle Konflikte zwischen den unterschiedlichen Nutzungen Wohnen, gemischte Strukturen und Gewerbe vermieden.

Im östlichen Teil des Geltungsbereiches wird ein Dorfgebiet („einfacher“ Bebauungsplan § 30 Abs. 3 BauGB) im Sinne des § 5 BauNVO festgesetzt. Daran angrenzend wird ein Dorfgebiet mit weiteren Abgrenzungen (qualifizierter Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 1 BauGB) festgesetzt. In den westlichen und nördlichen Teilflächen kann ein Allgemeines Wohngebiet (qualifizierter Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 1 BauGB) im Sinne des § 4 BauNVO bedingt durch die erforderliche Einhaltung der Immissionswerte gemäß GIRL begründet und festgesetzt werden. Damit kann die ausreichende Schutzbedürftigkeit im Allgemeinen Wohngebiet und Dorfgebiet sichergestellt werden. Durch die zonierte Gliederung des Bebauungsplanes werden die Zweckbestimmung der jeweiligen Art der Nutzung gewahrt, Konflikte zwischen den unterschiedlichen Nutzungen ausgeschlossen und das städtebauliche Strukturkonzept umgesetzt.



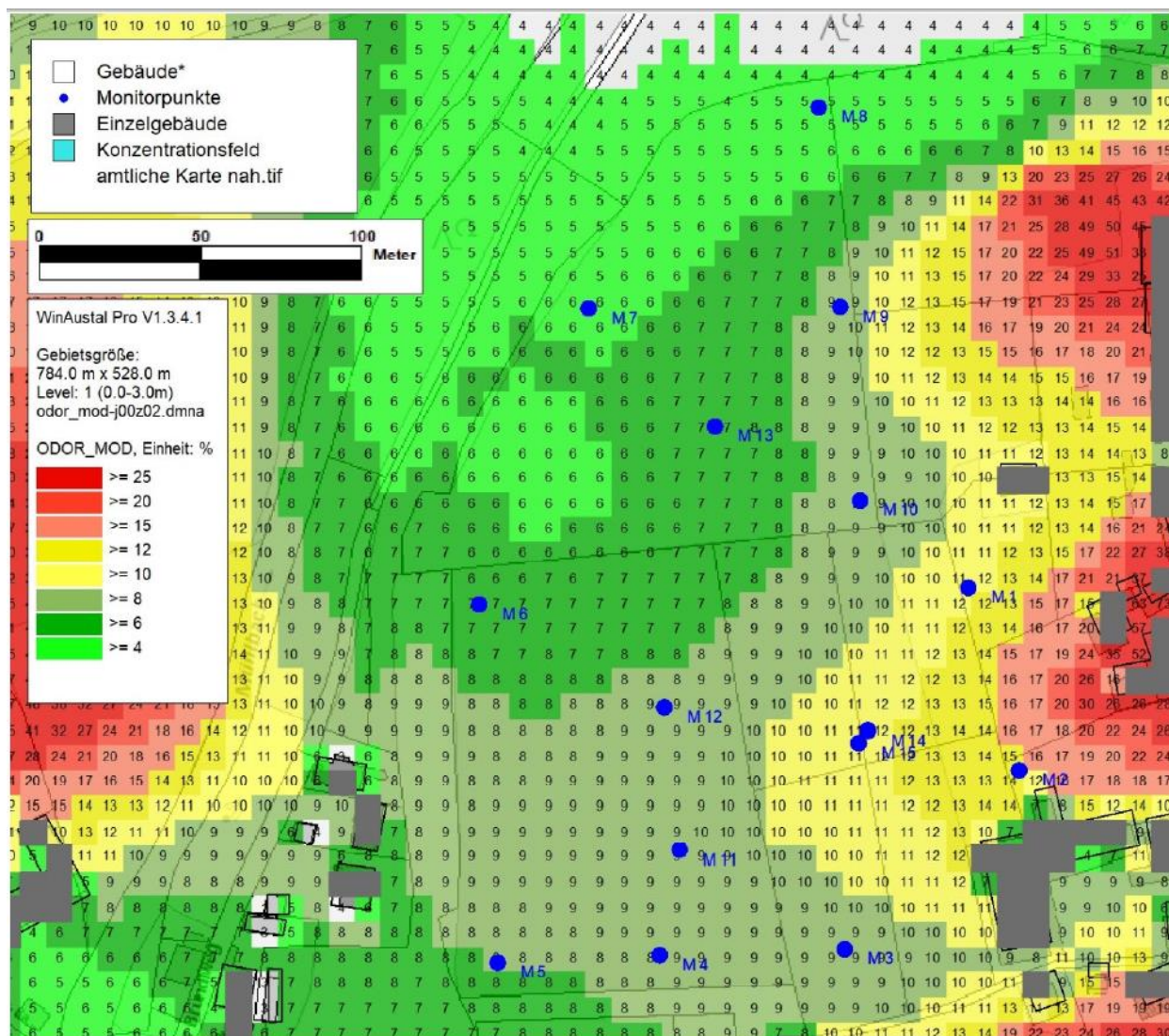


Abbildung 12: Geruchsbelastung pro Jahr in % auf dem geplanten Baugebiet in Haimhausen, Ausbreitungsrechnung mit AKTerm Flughafen Erding, Auswertung Netz 2 (Monitorpunkte in blau), o. M. (@Immissionsprognose, Modern Testing Services (Germany) GmbH, vom 23.06.2022

Im Bereich des MD1 wird ein Dorfgebiet im Sinne des § 5 BauNVO festgesetzt. Die Zulässigkeiten regeln sich in Anlehnung an den § 5 BauNVO. Einzig Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten sind nicht zulässig, da diese dem derzeitigen Charakter des Plangebietes widersprechen. Vorliegender Bereich (MD1) wird gemäß § 30 Abs. 3 BauGB als einfacher Bebauungsplan in den Geltungsbereich miteinbezogen. Dementsprechend finden die weiterführenden Festsetzungen von § 2 bis einschließlich § 14 der textlichen Festsetzungen für den Teilbereich des MD1 keine Anwendung. Gemäß § 30 Abs. 3 BauGB richtet sich die weitere Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB oder ggfs. § 35 BauGB.

Der Bereich MD 2 begründet die Zulässigkeiten eines Dorfgebietes gemäß § 5 BauNVO. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude, Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftlichen Nebenerwerbstellen sowie Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse. Zudem sind Einzelhandelsbetriebe,

Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe und Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zulässig. Nicht zulässig hingegen sind sonstige Wohngebäude, Vergnügungsstätten, Anlagen für kirchliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe und Tankstellen. Im Sinne des städtebaulichen Strukturkonzeptes können durch die weitere Zulässigkeit von sonstigen Gewerbebetrieben sowohl der Parkstadl als auch die südlich geplanten gewerblichen Nutzungen umgesetzt werden. Mit den getroffenen Zulässigkeiten kann die allgemeine Zweckbestimmung des Dorfgebietes im Sinne des § 5 BauNVO gewahrt werden. Aufgrund der Nähe zu den landwirtschaftlichen Betrieben verbunden mit den immissionsrelevanten Auswirkungen sind Wohngebäude aufgrund ihrer Schutzbedürftigkeit ausgeschlossen. Anlagen für kirchliche und sportliche Zwecke können nicht zugelassen werden, da diese den geplanten Nutzungen dem Umfeld des Gebietes widersprechen bzw. an anderen Flächen der Gemeinde zur Verfügung stehen. Darüber hinaus sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zulässig, welche für die Wohngebietsentwicklung nicht sinngemäß sind und ein erhöhtes Verkehrsaufkommen erzeugen.

Die Abgrenzung zwischen dem MD 2 und den WA 1 – 4 orientieren sich an den zulässigen maximalen Immissionswerten gemäß GIRL und ermöglichen die planerische Umsetzung der Wohnnutzungen im städtebaulichen Planungskonzept. Entsprechend ist im vorliegenden Bereich die Schutzbedürftigkeit für Wohnen gemäß GIRL gegeben, woraus Wohngebäude zugelassen werden können. Hierbei kann die Zweckbestimmung des störungsfreien Nebeneinanders von Wohnnutzungen und den bestehenden land- und forstwirtschaftlichen Betrieben im Umfeld gewahrt werden.

Im nördlichen und westlichen Bereich wird daher ein Allgemeines Wohngebiet (WA 1 - 4) im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt. Mit den gewählten Abgrenzungen können die maximal zulässigen Immissionswerte gemäß GIRL von 10 % eingehalten werden. Einzig im westlichen Teilbereich des WA 4 liegt eine geringfügige Abweichung bzw. Überschreitung vor (11%), welche dennoch zum Allgemeinen Wohngebiet zugeordnet bzw. als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden kann. Begründet wird dies dadurch, dass zum einen eine ähnliche Typologie im städtebaulichen Strukturkonzept sowie in den Festsetzungen im Bebauungsplan vorgesehen ist und zum anderen bereits unmittelbar südlich bestehende Wohnnutzungen vorzufinden sind. Die Zulässigkeiten begründen eine verträgliche Entwicklung des Wohngebietes zur Schaffung von Wohnraum. Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Nutzungen wie z.B. Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe und Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind ebenfalls zulässig. Diese beeinträchtigen die Zweckbestimmung des Allgemeinen Wohngebietes bzw. die verträgliche Entstehung des Wohngebietes nicht und können daher zugelassen werden. Anlagen für kirchliche und sportliche Zwecke sind nicht zulässig, da diese der Zweckbestimmung des Gebietes nicht entsprechen sowie für diese Nutzungen andere Flächen zur Verfügung stehen. Darüber hinaus werden Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen, welche im Rahmen der vorliegenden Wohngebietsentwicklung nicht sinngemäß und mit Verkehrszunahmen verbunden sind.

## 8.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der überbaubaren Grundstücksflächen wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl, Höhe der baulichen Anlagen mit Bezugspunkten sowie die maximale Anzahl an Vollgeschossen gesteuert.

Für den Bereich des MD 2 wird eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt, um die geplanten gewerblichen Nutzungen sowie den Parkstadl zu ermöglichen. Angrenzend für die Bereiche des WA 1, 2, 3 und 4 ist lediglich eine GRZ von max. 0,4 für die Wohnnutzungen festgesetzt. Damit werden die Grundstücksflächen effektiv ausgenutzt sowie gleichzeitig die Versiegelung auf das erforderliche Minimum begrenzt. Zudem wird eine verträgliche aber auch verdichtete Entwicklung der Wohnbebauung auf den Grundstücken erzielt. Mit den festgesetzten Werten werden die Orientierungswerte gem. § 17 BauNVO nicht überschritten sowie die Anteile der Versiegelung auf das notwendige Minimum reduziert. Zugleich kann der bestehende Gebietscharakter im Siedlungsumfeld erhalten werden. Im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO bleibt eine Überschreitung der zulässigen GRZ um bis zu 50% durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1-3 BauNVO bezeichneten Anlagen zulässig, um Stellplätze, Garagen und deren Zufahrten zu ermöglichen. Bei Notwendigkeit einer Tiefgarage ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche bis zu einer GRZ von 0,8 zulässig. Tiefgaragen sind allerdings nur im WA 4 (Geschosswohnungsbau) und dem MD2 zulässig.

Als unterer Bezugspunkt für die Wandhöhe (WH) wird die Oberkante Fertigfußboden (OK FFB EG) des Erdgeschosses herangezogen. In der Umsetzung von Sattel-, Walm-, und Zeltdächern bildet der obere Bezugspunkt für die Wandhöhe der Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut. Hingegen ist der obere Bezugspunkt für die Wandhöhe bei Pultdächern der Schnittpunkt der niedrigeren Wandseite mit der Oberkante Dachhaut. Bei Flachdächern ist der obere Bezugspunkt für die Wandhöhe der höchste Punkt der äußeren Dachhaut bzw. Attika (Gesamthöhe). Bei gleich oder größer 1,50 m zurückversetzten Geschossen im Zuge von geplanten Staffelgeschossen zählt die Wandhöhe nur bis zum Abschluss der Oberkante der Terrassenumwehrung und nicht der höchste Punkt äußeren Dachhaut bzw. Attika.

Als unterer Bezugspunkt für die Gesamthöhe (GH) ist die Oberkante Fertigfußboden (OK FFB EG) des Erdgeschosses heranzuziehen. Der obere Bezugspunkt der Sattel-, Walm-, und Zeltdächer für die Gesamthöhe definiert dabei der höchste Punkt der äußeren Dachhaut am First. Bei Pultdächern ist als oberer Bezugspunkt für die Gesamthöhe der höchste Punkt der äußeren Dachhaut, einschließlich Dachüberstand, heranzuziehen. Auf der anderen Seite ist bei Flachdächern der obere Bezugspunkt für die Gesamthöhe der höchste Punkt der äußeren Dachhaut bzw. Attika.

Damit eine verträgliche Entwicklung der Bebauung im Hanggelände ermöglicht und eine zu große Verformung des Geländes vermieden werden kann, sollen Hang- bzw. Split-Level-Gebäude möglich sein. Damit allerdings talseitig keine Fassadenansichten von drei Geschossen erstehen, wird festgesetzt, dass die talseitige Wandhöhe gemessen von Oberkante Dachhaut bis zum neu hergestellten Gelände an der Außenwand 7,00 m nicht überschreiten darf.

Mit den voran genannten Ausführungen zur Wand- und Gesamthöhe der jeweiligen Dachformen wird die Wahl der Bezugspunkte eindeutig definiert. Aufgrund der topographischen Unterschiede im Hanggelände wird für jedes Baufenster ein eigener Höhenbezugspunkt in m ü. NHN definiert und in der Planzeichnung dargestellt. Die Festlegung der Höhenbezugspunkte ist in Abstimmung mit der geplanten Erschließung erfolgt, sodass eine Entwässerung des

Niederschlagswassers, wie auch des Schmutzwassers gewährleistet werden kann. Aufgrund der geplanten Erschließung sind unvermeidbare Geländeanpassungen erforderlich. Um die Überformung des Geländes nicht weiter zu strapazieren darf von dem festgesetzten Bezugspunkt lediglich um – 30 cm abgewichen werden.

Für den Bereich des MD 2 wird eine maximale Gesamthöhe (GH) im Baufeld 1 (BF 1) von 10,50 m und im BF 2 und 3 von 9,00 m festgesetzt. Damit können die erforderlichen Raumhöhen für die beabsichtigten gewerblichen Nutzungen sichergestellt werden. Eine Limitierung der maximalen Vollgeschosse erfolgt im MD 2 aufgrund der beabsichtigten gewerblichen Nutzungen nicht. Gleichzeitig kann eine verträgliche Gebäudehöhe unter Einhaltung der notwendigen Abstandsflächen bzw. der Berücksichtigung der östlich angrenzenden Bebauung gewährleistet werden. Im Bereich des WA 4 werden mit einer maximalen Wandhöhe von 7,20 m sowie maximalen Gesamthöhe von 10,50 m drei Vollgeschosse mit der Ausbildung eines Flachdachs für die Entwicklung von Wohnnutzungen ermöglicht. Dabei ist das dritte Vollgeschoss als zurückgesetztes Staffelgeschoss (SG) zu errichten.

Für die Bereiche des WA 2 und WA 3 im zentralen Bereich des Baugebietes können maximal drei Vollgeschosse mit einer max. Wandhöhe von 6,50 m und max. Gesamthöhe von 10,50 m zugelassen werden. In der Umsetzung von Flachdächern muss das dritte Vollgeschoss als zurückgesetztes Staffelgeschoss (SG) errichtet werden. Bei Sattel-, Walm und Zeltdächern muss sich das dritte Vollgeschoss im Dachgeschoss befinden. Auch im WA 1 sind max. drei Vollgeschosse zulässig, bei gleicher Wandhöhe aber mit einer max. Gesamthöhe von 11,50 m. Dadurch wird vor allem für die Hanggebäude eine bessere Nutzbarkeit des dritten Vollgeschosses im Dachgeschoss ermöglicht.

Generell müssen Staffelgeschosse bei Einzelhäusern zu allen Seiten um mindestens 1,50 m zurückversetzt und bei Doppelhäusern zu mindestens zwei Seiten um 1,50 m zurückversetzt werden, um ein städtebauliches Gesamtbild zu erhalten. Mit den getroffenen Festsetzungen wird eine Abstufung in der Höhe bezweckt, um zum einen eine verträgliche Höhenentwicklung der Gebäude im topographisch bewegten Gelände zu bezwecken sowie zum anderen eine effiziente Ausnutzung eines dritten Vollgeschosses zu ermöglichen. Durch die vorausgehend beschriebenen max. Wand- und Gesamthöhen kann die Errichtung von maximal zwei Vollgeschossen für die Einfamilienhäuser bzw. Doppelhäuser sichergestellt werden. Die Festsetzungen orientieren sich am Siedlungsumfeld. Damit wird eine verträgliche und dichtere Bebauung unter Berücksichtigung der südlich und östlich angrenzenden Nutzungsstrukturen ermöglicht. Somit wird dem Wohnungsmangel entgegengewirkt und die vorhandene Fläche effizient ausgenutzt.

### 8.3 Bauweise und Grenzabstände

Entsprechend des städtebaulichen Konzepts gilt im gesamten Plangebiet eine offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO, welche die städtebauliche Gestalt unterstützt. Während in den zentralen Bereichen des MD 2 und WA 4 (Geschosswohnungsbau) nur Einzelhäuser zugelassen werden, sind im WA 3 zur Umsetzung des städtebaulichen Planungskonzepts nur Doppelhäuser zulässig. Für die zum Siedlungsrand orientierte aufgelockerte Bebauung in Form des WA 1 und WA 2 sind flexibel Einzel- oder Doppelhäuser zulässig. In Kombination



mit dem Maß der baulichen Nutzung können damit unterschiedliche Wohnformen und Typologien angeboten sowie das städtebauliche Planungskonzept in seiner Grundkonzeption umgesetzt werden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen für Hauptgebäude sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt und auf einzelne Parzellen reduziert, um einerseits aufgrund des bewegten Gelände bestmöglich mit der Höhenfestsetzung umgehen zu können und eine verträgliche dichtere Bauweise zu ermöglichen. Damit werden die Gebäude geordnet und lassen dennoch einen geringfügigen Spielraum für die Situierung des Gebäudes auf dem Grundstück innerhalb der Baugrenzen zu. Da den Bewohnern möglichst viel Freiheit bei der Positionierung von Nebenanlagen, Garagen und Stellplätzen gegeben werden soll, sind Garagen, Carports, Stellplätze gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Geplant ist, die notwendigen Stellplätze aus dem WA 4 im Parkstadl bereit zu stellen. Sollte hierzu allerdings der notwendige Platz nicht ausreichen, kann zudem im WA 4 eine Tiefgarage auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Neben dem WA 4 sind auch im MD 2 Tiefgaragen zulässig, um ggf. die erforderlichen Stellplätze nachweisen zu können. Zudem kann dadurch die oberirdische Nutzung von Grundstücksfläche als Stellplätze und die damit verbundene Versiegelung reduziert werden.

Um den Flächenverbrauch zu reduzieren und die vorhandenen Flächen im Plangebiet effizient auszunutzen ist im gesamten Plangebiet die Abstandsflächenregelung gemäß Art. 6 BayBO anzuwenden. Die Satzung der Gemeinde Haimhausen über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe in der jeweils aktuellen Fassung gilt dementsprechend nicht. Grund hierfür ist einerseits das bewegte natürliche Gelände in Verbindung mit der von der Gemeinde anvisierte dichtere Bebauung des Plangebietes. Aufgrund der bewegten Topografie und der geplanten Erschließung der Grundstücke, ist in einigen Teilbereichen von grenznahen Garagen und Carports damit zu rechnen, dass die mittlere Wandhöhe bis zu 3 m nicht eingehalten werden kann. Daher ist hierfür abweichend von Art. 6 BayBO an einer Seite keine Abstandsfläche einzuhalten. Die Gesamtlänge darf je Grundstücksgrenze 9,0 m nicht überschreiten.

Neben den überbaubaren Grundstücksflächen für Hauptgebäude sind zudem nicht überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt. Diese Flächen dienen der Unterbringung von Zisternen sowie den Anschlusspaketen wie Wasser und werden voraussichtlich im Zuge der Erschließungsplanung und Bauausführung für jedes Grundstück von der Gemeinde hergestellt. Carports, Terrassen und Zufahrten dürfen allerdings auch innerhalb dieser Flächen errichtet werden, solange diese ohne eine feste Bodenplatte hergestellt werden. Ziel ist es für zukünftige Wartungs- bzw. Instandhaltungsmaßnahmen eine Zugänglichkeit zu den Flächen zu gewährleisten.

#### **8.4 Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze und Tiefgaragen**

Zu- und Abfahrten zwischen Garagen / Carports (im Sinne des § 12 BauNVO) und der öffentlichen Verkehrsfläche müssen mindestens 5,0 m betragen. Bei diesem Abstand ist der Stauraum vor der Garage als Aufstellfläche gemeint, sodass einerseits die Verkehrssicherheit gewahrt wird und andererseits dieser bei entsprechender Ausführung auch als zusätzlicher Stellplatz gem. der Satzung der Gemeinde Haimhausen über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen und deren Ablösung herangezogen werden kann. Zudem müssen Garagen und

Carports zu deren seitlichen Grenze einen Mindestabstand von 1,5 m zur Straßenbegrenzungslinie und öffentlichen Grünflächen einhalten um ein verträgliches Ortsbild zu schaffen sowie ein lockeres und offenes Straßenbild erhalten zu können.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO müssen ebenso zur öffentlichen Verkehrsfläche einen Abstand von mindestens 1,5 m einhalten. Zum einen wird den Bewohnern möglichst viel Freiraum zur Positionierung eingeräumt. Zum anderen soll ein verträgliches Ortsbild geschaffen sowie ein lockeres und offenes Straßenbild erhalten werden.

Tiefgaragen sind weitestgehend unzulässig, sodass die erforderlichen Stellplätze auf dem Grundstück selbst nachzuweisen sind. Ausschließlich im WA 4 und MD 2 sind Tiefgaragen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksgrenzen zulässig. Begründet wird dies damit, um die notwendigen Stellplätze für den dreigeschossigen Wohnungsbau bzw. für die gewerblichen Nutzungen nachzuweisen und dabei die oberirdische Nutzung bzw. Versiegelung von Grundstücksfläche für Stellplätze auf ein Minimum zu reduzieren.

Darüber hinaus ist die Satzung der Gemeinde Haimhausen über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen und deren Ablösung ist in der jeweils aktuellen Fassung anzuwenden.

### **8.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen**

Um die verträgliche Entwicklung des Baugebietes zu steuern, werden Festsetzungen zu den Wohneinheiten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB getroffen. In den Bereichen des WA 1, WA 2 und WA 3 sind je Einzelhaus maximal 2 Wohnungen zulässig. Die Festsetzungen orientieren sich am bestehenden Siedlungsumfeld und städtebaulichen Strukturkonzept. Damit kann eine verträgliche städtebauliche Entwicklung der Bebauung und verkehrliche Situation gewährleistet werden.

### **8.6 Verkehrsflächen**

Mit den Festsetzungen zu den Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung können die verkehrlichen Belange und Zielstellungen des städtebaulichen Konzeptes gewahrt werden. Gleichzeitig kann eine effiziente Erschließungsstruktur unter Berücksichtigung der Leistungsfähigkeit der Erschließungsstraße Am Amperberg sichergestellt werden.

In der Planzeichnung werden öffentliche Straßenverkehrsflächen (Planstraße A) festgesetzt. Damit kann eine Weiterführung der von Süden kommenden Straße Am Amperberg mit einem Fußgänger- und Radfahrerbereich umgesetzt werden. Diese zentrale Haupteerschließung kann als verkehrszonierter Bereich ausgestaltet werden. Zur weiteren Erschließung wird im westlichen Teil eine öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung eines verkehrsberuhigten Bereiches festgelegt. Über die verkehrsberuhigte Zone gem. StVO inklusive der nördlichen Schleife kann das Plangebiet vollständig erschlossen werden. Zusätzliche private Straßenverkehrsflächen bzw. öffentliche Verkehrsflächen als Stichstraßen dienen der weiteren Erschließung der Grundstücke. Im Rahmen der Planzeichnung werden öffentliche Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung von Plätzen festgesetzt. Damit können zentrale Bereiche einer Aufenthaltsqualität zugeführt werden. Nördlich und westlich münden Stichstraßen zur Erschließung der Grundstücke in einzelne kleinere Plätze, die als qualitative wohnhof-ähnliche Strukturen für die umliegenden Bebauungsmöglichkeiten fungieren. Es ist nicht

vorgesehen diese Stichstraßen als Wendeanlagen gemäß RAST06 auszubilden, da diese in städtebaulicher Hinsicht als kleine öffentliche Wohnhöfe fungieren.

Mit den Festsetzungen kann das Erschließungsprofil des städtebaulichen Strukturkonzeptes umgesetzt werden. Insgesamt lässt sich die Anfahrbarkeit und Erschließung aller Baugrundstücke gewährleisten.

Im Zuge des Bebauungsplanes „Nördlich des Amperbergs“ wurde die Leistungsfähigkeit der Erschließungssituation auf Grundlage der Untersuchung zu den verkehrlichen Wirkungen des Ingenieurbüros für Verkehrsuntersuchungen im Orts- und Stadtbereich (Ingevost) vom Dezember 2021 untersucht. Aufbauend auf einschlägigen Rahmenbedingungen errechnet sich auf den im Gutachten aufgeführten Inputdaten für den gesamten Bereich (incl. der bestehenden Bebauung) werktäglich ein Gesamtverkehrsaufkommen von ca. 1.200 KFZ/24h in der Summe beider Fahrtrichtungen. Diese Verkehrsmengen können auf der bestehenden Erschließungsstraße Am Amperberg abgewickelt werden. Die Überprüfung der Leistungsfähigkeit der Einmündung in die Hauptstraße hat zudem ergeben, dass sie in der bestehenden Situation dem neuen Verkehrsaufkommen genügt. Nähere Konkretisierungen sind dem Bebauungsplan beigefügten Gutachten zu entnehmen.

## 8.7 Ver- und Entsorgung

Flächen für Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung sind im gesamten Plangebiet zulässig, um einen Beitrag zur Nachhaltigkeit zu gewährleisten. Zusätzlich werden Festsetzungen zu Ver- und Entsorgungsleitungen getroffen. Jegliche Ver- und Entsorgungsanlagen – einschließlich Strom- und Telefonleitungen – sind unterirdisch zu führen (vorbehaltlich anderer gesetzlicher Regelungen).

Das häusliche Schmutzwasser ist in den öffentlichen Schmutzwasserkanal einzuleiten. Auf die Entwässerungssatzung der Gemeinde ist hinzuweisen.

Hinsichtlich der Versickerungsfähigkeit wird auf die Baugrunderkundung bzw. das Baugrundgutachten Erschließung Baugebiet „Nördlich des Amperwegs“, Crystal Geotechnik GmbH, Beratende Ingenieure & Geologen, Institut für Erd- und Grundbau nach DIN 1054, verwiesen. Die anstehenden tertiären Kiese und feinkornarmen Sande sind zur Versickerung von Niederschlagswasser grundsätzlich geeignet. Aus den Kornverteilungen wurden mittlere Wasserdurchlässigkeitswerte nach DWA-A138 von etwa  $1 \cdot 10^{-4}$  m/s ermittelt. In den schluffigeren Sanden liegen deutlich geringere Versickerungsleistungen vor. Für die Vorbemessung von Versickerungsanlagen in den anstehenden Kiesen und feinkornarmen Sanden wird empfohlen entsprechend einen mittleren kf-Wert von  $1 \cdot 10^{-4}$  m/s anzusetzen. Die Versickerung bzw. Einleitung von Niederschlagswasser in den Untergrund ist – sofern die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung nicht eingehalten werden kann – genehmigungspflichtig und mit dem zuständigen Landratsamt abzustimmen. Bei einer konzentrierten Einleitung von Niederschlagswasser in den Untergrund kann es im nordwestlich des Baugebiets liegenden Hang zu (Quell-)austritten von Hang und Schichtenwasser kommen. Aufgrund der Standsicherheit des Hanges ist daher im Bebauungsplan geregelt, dass das auf den einzelnen privaten Grundstücksflächen anfallende, nicht verschmutzte Niederschlagswasser von Dach- und Belagsflächen in die Regenwasserkanalisation einzuleiten ist. Von der Gemeinde werden voraussichtlich Zisternen auf den einzelnen Grund-

stücken während der Erschließungsarbeiten mit hergestellt und sollten von dem jeweilig zukünftigen Grundstückseigentümer zur Brauchwassernutzung verwendet werden. Die Zisternen sind mit an den Regenwasserkanal angeschlossen. Nachdem der Mühlbach als Fluss im Einleitungsbereich ausreichend leistungsfähig ist, wird keine Drosselung des Abflusses benötigt.

Verschmutztes Niederschlagswasser ist zu sammeln, vor der gedrosselten Einleitung entsprechend den technischen Richtlinien zu behandeln und schadlos durch das Ableiten in die Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen.

Durch die vorgesehene Ringerschließung kann die Müll- bzw. Abfallbeseitigung ordnungsgemäß abgewickelt werden. Die zukünftigen Nutzer im WA 1 sowie die nördlichen Nutzer im WA 2 haben ihre Müllbehälter zur vorgelagerten verkehrsberuhigten Erschließungsstraße zu bringen, welche vom Sammelfahrzeug befahrbar ist (§ 15 Abs. 3 S. 1 Abfallwirtschaftssatzung im Landkreis Dachau). Mögliche Sammelstellflächen für die Müllbehälter der Nutzer aus den Stichen 1 – 3 sowie den nördlichen Nutzer im WA 2 sind als Hinweis in der Planzeichnung eingezeichnet.

## 8.8 Grünordnung

Für das Plangebiet werden umfangreiche Festsetzungen hinsichtlich grünordnerischen Maßnahmen getroffen. Dabei können die grünordnerischen Belange im städtebaulichen Strukturkonzept in den Bebauungsplan miteinbezogen und durch darüberhinausgehende Festsetzungen verstärkt werden. Damit kann eine verträgliche Entwicklung des vorliegenden Plangebietes unter Berücksichtigung von intensiven Ein- und Durchgrünungen gewährleistet werden.

Im Rahmen der vorliegenden Planung werden öffentliche Grünflächen sowie öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Spielplatz und Bürgerpark festgesetzt. Im Norden bzw. Westen dienen die öffentlichen Grünflächen dem Übergang zum Siedlungsrand und fungiert gleichzeitig als ein ökologisch wertvollen Puffer- bzw. Grünstreifen, um auch einen ausreichenden Waldabstand zur geplanten Bebauung zu gewährleisten. Zentrale Bereiche werden durch eine beidseitige Reihung von Bäumen bepflanzt. Darüber hinaus ist eine südliche Grünfläche vorgesehen, welche auf die unmittelbare Angrenzung zum Bestand zurückzuführen ist. Die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Spielplatz und Bürgerpark dienen sowohl den zukünftigen Bewohnern als auch den angrenzenden Nutzungen bzw. der Bevölkerung im Siedlungsumfeld. Zur weiteren intensiven öffentlichen Durchgrünung der Flächen sind der Anzahl nach mindestens die planzeichnerisch festgesetzten Bäume zu pflanzen. Dabei kann vom festgesetztem Standort um bis zu 5,0 m abgewichen werden. Als relevante Bäume sind heimische und standortgerechte Arten in Anlehnung an die Pflanzliste in Betracht zu ziehen. Durch die Umsetzung der Baumpflanzungen kann der Grünordnung des städtebaulichen Strukturkonzepts Rechnung getragen sowie der Anteil der Pflanzungen intensiv erhöht werden. Neben der Eingrünung der öffentlichen Flächen kann zusätzlich der Artenreichtum erhöht werden. Zur weiteren Begrünung des Plangebiets werden Baumpflanzungen innerhalb und entlang der öffentlichen Plätze vorgesehen. Darüber hinaus werden bestehende Bäume und Gehölzstrukturen im Süden und Westen des Plangebietes als erhaltenswert festgesetzt. Damit können zahlreiche Gehölze im Plangebiet in ihrem Bestand gesichert werden. Mit der Ein- und Durchgrünung der öffentlichen Flächen können qualitative Aufenthalts- und Erholungsräume bzw. Freiflächen geschaffen werden. Gleichzeitig dient die südliche öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Bürgerpark auch der beabsichtigten Errichtung eines neuen Feldkreuzes, um Sichtbeziehungen zur Amperpettenbacher Kirche zu erhalten und zu

schaffen. Mit Aufrechterhaltung kann die Bedeutung des südlichen verlaufenden Kirchenwegs hervorgehoben werden.

Neben der öffentlichen Grünordnung werden umfassende Festsetzungen zur Gestaltung und Begrünung der privaten Grundstücksflächen getroffen. Dabei sind ebenfalls der Anzahl nach mindestens die planzeichnerisch festgesetzten Bäume zu pflanzen. Während der festgesetzte Standort ebenfalls um bis zu 5,0 m verändert werden kann, sind nur heimische Laubbäume II. Wuchsordnung bzw. Obstbäume (regionaltypische Sorten) in Anlehnung an die Pflanzliste zulässig. Um eine intensive Durchgrünung der privaten Flächen zu erreichen, wird je 350 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche die Pflanzung eines heimischen Laubbaums II. Wuchsklasse bzw. Obstbaum (regionaltypische Sorten) gefordert. Dabei können die in der Planzeichnung zeichnerisch festgesetzten Bäume angerechnet werden. Zusätzlich sind nicht überbaute Flächen, die nicht durch z.B. zulässige Nebenanlagen oder Stellplätze beansprucht sind, als wasseraufnahmefähige Grünflächen zu gestalten oder als natürliche Vegetationsflächen wie Rasen- oder Wiesenflächen mit entsprechenden Gehölzpflanzungen zu begrünen. Künstliche Gestaltungselemente oder Belagsfläche, Kunstrasen oder Kunstpflanzen und die Anlagen von geschotterten Steingärten sind nicht zulässig. Mit den getroffenen Festsetzungen für die privaten Grundstücksflächen wird eine intensive Ein- und Durchgrünung des Plangebietes festgelegt. Dabei kann die Versiegelung grundlegend minimiert, mikroklimatische Begünstigungen vorangetrieben sowie eine begrünte gärtnerische Gestaltung der privaten Baugrundstücke erzielt werden. Auf die hinterlegte Pflanzliste in den textlichen Festsetzungen wird verwiesen.

Flachdächer und flachgeneigte Dächer von Hauptgebäuden mit einer Dachneigung von max. 15° dürfen nur in Verbindung mit einer extensiven Dachbegrünung (mindestens 80 %) errichtet werden. Auch für Nebengebäude sowie Garagen mit Flachdächern oder flachgeneigten Dächern mit einer Dachneigung von max. 15° gilt ab einer Dachfläche von 15 m<sup>2</sup> die extensive Dachbegrünung mit einem Anteil von 80 %. Um eine ökologische Wertigkeit zu erzielen, muss die Substratschicht mindestens 8 cm betragen. Zudem ist auf eine artenreiche Zusammensetzung zu achten. Die extensive Dachbegrünung fördert durch die natürliche Verdunstung und Luftreinigung eine Begünstigung des Mikroklimas und hilft gleichzeitig dabei Niederschlagswasser zurück zu halten. Es wird auf die Pflanzliste zur extensiven Dachbegrünung verwiesen, welche nicht abschließend ist und daher nur einen ersten Überblick über die wichtigsten Arten aufzeigt. Sämtliche grünordnerische Maßnahmen sind spätestens eine Pflanzperiode nach Bezugsfertigkeit des Hauptgebäudes durchzuführen. Die Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer in Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Dabei sind abgehende Pflanzungen bzw. erforderliche Baumfällungen entsprechend den Mindestpflanzqualitäten am vorgegebenen Standort zu ersetzen. Die Nachpflanzungen haben spätestens in der auf den Ausfall bzw. der Rodung folgenden Pflanzperiode zu erfolgen.

Mit den umfangreichen grünordnerischen Festsetzungen bzw. Pflanzungen auf den privaten Bauflächen und öffentlichen Freiflächen können auch Maßnahmen zur Vermeidung im Kontext der artenschutzrechtlichen Prüfung Rechnung getragen werden. Damit kann die Schaffung von reichlichen Gehölzpflanzungen im Neubaugebiet umgesetzt werden. Gleichzeitig können ausreichende Freiräume für bei künftigen Bauvorhaben im Siedlungsraum auftretende Betroffenheiten durch Gehölzverluste geschaffen werden. Darüber hinaus wird mit den als Grünflächen anzulegenden nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sowie den öf-

fentlichen Freiflächen eine nachhaltig gestaltete Siedlung gefördert. Extensiv genutzte Wiesenflächen bzw. kleine Siedlungsbrachen oder Grabeländer (Beete) dienen beispielsweise der Nahrungssuche für Vogelarten.

## **8.9 Geländeveränderungen auf privaten Grundstücken**

### **8.9.1 Abgrabungen und Aufschüttungen**

Das natürliche Gelände ist soweit wie möglich beizubehalten. Aufgrund der anspruchsvollen Erschließung und der unterschiedlichen Geländesituation je Grundstück, ist im Bereich von 10,0 m zur zugeordneten Erschließungsstraße eine Geländeanpassung bis zur festgesetzten Erdgeschossenebene zulässig. Da durch die geplante Erschließung die Erdgeschossenebene auf ähnlichem Niveau der zugeordneten Verkehrsfläche liegt, ist um das Gebäude und zur Erschließung der Grundstücke sind Auffüllungen und Abgrabungen (Zugang, Zufahrt, Terrasse, Wintergarten, Lichtgraben, Lichthof, Kellerabgänge, Garagen, Carports, Stellplätze) zulässig. Die durch die Bebauung entstehenden Höhenunterschiede sind bestmöglich durch natürliche Böschungen auszugleichen oder alternativ durch Stützmauern. Um nachbarschaftliche Belange zu berücksichtigen, ist bei Böschungskanten min. 0,50 m zur Grundstücksgrenze einzuhalten. In bestimmten baulichen Situationen (wie z. B. Doppelhaus) wird es eine einheitliche Freiflächengestaltung geben, in solchen Fällen ist entweder der Mindestabstand der Böschungskante nicht einzuhalten oder kann davon abgesehen werden. Anschließend an die baulichen Maßnahmen der Gebäude und Anbauen (wie z.B. Terrasse, Wintergarten, Lichtgraben, Lichthof und Kellerabgang bzw. seitlich von Zugang und Zufahrt) ist nach max. 2,50 m das natürliche Gelände wieder maßgeblich.

Mit den getroffenen Festsetzungen kann das städtebauliche Planungskonzept im Zuge der topographischen Unterschiede gewahrt werden. Gleichzeitig kann ein verträgliches Ortsbild geschaffen werden.

### **8.9.2 Stützmauern**

Aufgrund des bewegten Geländes und der Erschließungsplanung sind Geländeveränderungen nicht vollends auszuschließen. Auch ein alleiniges Abfangen durch natürliche Böschungen wird in manchen Fällen nicht möglich sein. Daher sind im Plangebiet Stützmauern mit einer sichtbaren Höhe von max. 1,20 m und einem Abstand zueinander von 1,0 m auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Um ein verträgliches Ortsbild zu schaffen sowie ein lockeres und offenes Straßenbild erhalten zu können, sind Stützmauern zu öffentlichen Flächen (Straßen- und Wegeflächen, Quartiersplatz sowie öffentliche Grünflächen) mit einem seitlichen Abstand von 1,0 m zu errichten und vorgelagert sowie durchgehend zu begrünen. Für die Herstellung von Garagen ist in Verlängerung davon unter der Voraussetzung, dass dies zur Schaffung eines Geländeausgleichs notwendig ist, die Stützmauer uneingeschränkt, also auch höher als 1,20 m, zulässig.

## 8.10 Artenschutzrechtliche Maßnahmen

Bezüglich artenschutzrechtlicher Belange wird auf das spezielle artenschutzrechtliche Gutachten (saP) zum Vorhaben Bebauungsplan „Nördlich des Amperbergs“, Gmd. Haimhausen, Dr. Hermann Stickroth verwiesen. Dieses ist dem Bebauungsplan als separates Dokument beigelegt.

### 8.10.1 Maßnahmen zur Vermeidung:

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung werden vorgesehen, um Gefährdungen der nach den einschlägigen Regelungen geschützten Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen: Der Abriss der Gebäude darf nur außerhalb der Fortpflanzungszeit der Vögel (März bis August) vom 1.9. bis zum 28.2. eines Jahres durchgeführt werden. Die Fällung betroffener Bäume darf nur außerhalb der Brutzeit der Vögel (März bis August) vom 1.9. bis zum 28.2. eines Jahres durchgeführt werden. Darüber hinaus wird eine Umhängung von vorhandenen Nistkästen in den zu erhaltenden Bäumen und Gehölzstrukturen oder in Bäumen des Siedlungsraumes verpflichtend vorgeschrieben. Hierzu bedarf es der Zustimmung der jeweiligen Eigentümer. Um ausreichende Freiräume bei künftigen Bauvorhaben bzw. bei Baumfällungen im Siedlungsraum des Geltungsbereiches auftretenden Betroffenheiten zu erhalten, ist die Schaffung von Nist- und Quartiermöglichkeiten an neu zu errichtenden Gebäuden bzw. an Bäumen im Neubaugebiet verpflichtend umzusetzen. Zum einen sind für die Gebäudebrüter Hausperling, Rauchschwalbe, Mehlschwalbe und Halbhöhlen Nistkästen vorzusehen. Darüber hinaus sind Fledermaushohlsteine einzubauen oder Fledermauskästen anzubringen. Auf der anderen Seite sind für die Höhlenbrüter Feldsperling, Gartenrotschwanz, Meisen und Star ebenfalls Nistkästen zu errichten. An den Bäumen sind Fledermauskästen verschiedener Kastentypen aufzuhängen. Die Hinzuziehung eines Vogel- und Fledermausexperten ist in allen Fällen zu empfehlen. Der Schaffung reichlicher Gehölzpflanzungen im Neubaugebiet kann durch die umfangreichen grünordnerischen Festsetzungen und Pflanzungen Rechnung getragen werden. Auch durch die Festsetzung der als Grünflächen anzulegenden nicht überbauten öffentlichen Freiflächen und privaten Grundstücksflächen können umfangreiche Nahrungs- und Lebensraumgebiete bzw. extensive Wiesenflächen für Vogelarten im Zuge einer nachhaltig gestalteten Siedlung geschaffen werden (vgl. Grünordnung C 8.8).

Artenschutzrechtliche Belange sind bei künftigen Bauvorhaben (Gebäudeabriss, Sanierungen) und bei Baumfällungen im Siedlungsraum des Geltungsbereichs hinsichtlich Fledermaus- und Vogelvorkommen zwingend zu prüfen. Dabei sind Ersatzquartiere für Fledermäuse und Vögel vorzusehen. Um Tötungen zu vermeiden sind insbesondere Zeitenregelungen zu beachten: Abrisse und Rodungen sind, sofern Vögel und Fledermäuse betroffen sein können, außerhalb deren Fortpflanzungszeiten durchzuführen.

Der erforderliche Abstand zum schützenswerten Baumbestand des Waldrands der Amperleite kann durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen mit einem Mindestabstand von ca. 12 m Rechnung getragen werden. Durch die ausreichend dimensionierte Grünfläche als ökologischer Pufferstreifen sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten, die das Entfernen des wertvollen Baumbestandes erforderlich machen könnten. Sollten dennoch Baumrodungen erforderlich sein, sind zwingend gemäß textlichen Festsetzungen, Ersatzpflanzungen vorzusehen.

#### 8.10.2 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i. S. v. § 44 Abs. 5 S. 3 BNatSchG):

Folgende artspezifischen Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten werden durchgeführt: Dabei sind ein Sperlingskoloniehäus für jeweils drei Brutpaare und drei Rauchschwalben-Nistschalen an den zu erhaltenden Bestandsgebäuden anzubringen. Die Hinzuziehung eines Vogelexperten wird erneut empfohlen. Des Weiteren ist die Anbringung von fünf Nistkästen verschiedener Kastentypen in den zu erhaltenden Bäumen und Gehölzen oder in Bäumen des Siedlungsraums verpflichtend. Es sind drei Nistkästen mit Doppelloch sowie zwei weitere Nistkästen für kleine und große Meisen vorzusehen. Für die jeweilige Durchführung und Umsetzung der Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten bedarf es der Zustimmung der jeweiligen Eigentümer.

#### 8.10.3 Maßnahmen zur Kompensation

Darüberhinausgehende Kompensationsmaßnahmen, um Verschlechterungen der nach den in der artenschutzrechtlichen Prüfung aufgeführten einschlägigen Regelungen geschützten Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden oder zu mindern, sind nicht erforderlich.

### 8.11 Ausgleichsmaßnahmen

Mit dem Eingriff des Bebauungsplanes „Nördlich des Amperbergs“ und der Umsetzung des vorliegenden Plangebietes sind Ausgleichsmaßnahmen erforderlich, welche unter Anwendung des Bayerischen Leitfadens zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung im Umweltbericht unter D 4.2 ermittelt und begründet sind. Detaillierte Konkretisierungen sind der Ebene des Umweltberichts D 4.2 zu entnehmen und werden hier zusammenfassend dargestellt. Für die Kompensation des Eingriffs wird ein naturschutzfachlicher Ausgleich in der Höhe von ca. 1,3 ha oder alternativ 79.721 Wertepunkte (WP) erforderlich. Anteilmäßig wird der Ausgleichsbedarf auf drei unterschiedliche teilträumliche Geltungsbereiche in Abhängigkeit der Eigentumsverhältnisse bilanziert.

Ein Ausgleich von ca. 7.754 m<sup>2</sup> bzw. 52.425 WP erfolgt mittels der Abbuchung vom Ökokonto der Gemeinde Haimhausen auf einer Teilfläche der Fl. Nr. 143, Gemarkung Haimhausen. Die vorliegende Ökokontofläche der Gemeinde Haimhausen ist seit acht Jahren mit einer Verzinsung von 3 % pro Jahr angelegt. Die Maßnahmen auf dieser Ökokontofläche sind bereits hergestellt. Aus diesem Grund ergibt sich ein Ausgleichsbedarf gemäß Planzeichnung von ca. 7.754 m<sup>2</sup> (entspricht ca. 10.203 m<sup>2</sup> abzüglich 3 % Verzinsung über acht Jahre) (Teilräumlicher Geltungsbereich 2 – Planzeichnung Ausgleich A 1).

Zusätzlich wird im Zuge des naturschutzfachlichen Ausgleichs ein Bedarf von ca. 2.616 m<sup>2</sup> bzw. 13.444 WP auf einer Teilfläche der Fl. Nr. 815/1, Gemarkung Haimhausen, erforderlich. Diese Fläche ist ebenfalls bereits als private Ausgleichsfläche angelegt und wird daher als Ausgleich herangezogen.

Der verbliebene naturschutzfachliche Ausgleich erfolgt mit einer Fläche von ca. 2696 m<sup>2</sup> bzw. 13.852 WP auf einer Teilfläche der Fl. Nr. 755 der Gemarkung Haimhausen. (Teilräumlicher Geltungsbereich 4 – Planzeichnung Ausgleich A 3). Um den derzeitigen Biotop-Status des Weihers auf dem Flurstück zukünftig zu erhalten, wird die Nutzung der Fischerei aufgegeben



und durch eine Uferabflachung im Nordosten weiter aufgewertet. Damit kann der Weiher weiterhin zugunsten der Natur als Biotop belassen werden. Zudem sind entlang der nördlichen Verkehrsfläche Gehölzpflanzungen geplant. Die standortgerechten, autochthonen Gehölze bieten eine Abschirmung des südlichen Weihers und stärken das Landschaftsbild. Zudem bieten diese für viele Tierarten einen wertvollen Lebensraum und erfüllen wichtige Funktionen wie Filterung, Schattenspende sowie eine Erhöhung der Luftfeuchtigkeit.

Mit den getroffenen Festsetzungen wird der Eingriff des Bebauungsplanes ausgeglichen und eine intensive Aufwertung der Ausgleichsflächen bezweckt. Der gesamte Bereich der Ausgleichsflächen dient auf Dauer ausschließlich Zwecken des Arten- und Biotopschutzes. Jegliche anderweitige Nutzung ist nicht zulässig. Sämtliche festgesetzte Maßnahmen sind innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der jeweiligen Bebauung und Wegebefestigung durchzuführen.

### 8.12 Immissionsschutz

Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind bei Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.

Die Gemeinde Haimhausen hat deshalb die Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Altomünster, damit beauftragt, die Lärmimmissionen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sachverständig zu untersuchen. Nach der schalltechnischen Untersuchung vom 20.04.2023, Auftrags-Nr. 8327.1 / 2023 - JB, bestehen aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplans. Im Einzelnen kommt die schalltechnische Untersuchung zu folgenden Ergebnissen im Hinblick auf die Verkehrslärm- und Gewerbelärmimmissionen:

Nach der schalltechnischen Untersuchung werden im Geltungsbereich des Bebauungsplans die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für ein Allgemeines Wohngebiet teilweise überschritten. Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets bzw. Dorfgebiets im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist gleichwohl zulässig, denn die Überschreitungen durch den auf das Plangebiet einwirkenden Gewerbelärm können nach den Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchung im vorliegenden Fall durch aktive und bauliche Schallschutzmaßnahmen ausgeglichen werden; diese Schallschutzmaßnahmen werden im Bebauungsplan auch festgesetzt.

Die Berechnungen ergaben für den Gewerbelärm Überschreitungen der zutreffenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm, ausschließlich zur Nachtzeit.

*Hinweise: Die in den Festsetzungen des Bebauungsplanes genannten DIN-Normen und weitere Regelwerke werden zusammen mit diesem Bebauungsplan während der üblichen Öffnungszeiten in der Bauverwaltung der Gemeinde Haimhausen (Hauptstraße 15, 85778 Haimhausen) zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Die betreffenden DIN-Vorschriften sind auch archivmäßig hinterlegt bei Deutschen Patentamt.*

### 8.13 Gestaltungsfestsetzungen

Die Festsetzungen zur Gestaltung betreffen neben der Dachform, Dachneigung und Dachausrichtung auch die Fassadengestaltung bzw. Dacheindeckung sowie Regelungen zu den

Einfriedungen. Mit den Festsetzungen sollen sich die Bebauungsmöglichkeiten an das bestehende Siedlungsumfeld bzw. die Bestandsstrukturen in der unmittelbaren Nähe orientieren. Gleichzeitig kann dadurch das städtebauliche Strukturkonzept umgesetzt werden.

Durch die nachfolgenden Festsetzungen zur zulässigen Gestaltung der Dachlandschaft im Plangebiet werden den künftigen Grundstückseigentümern großzügige Handlungsspielräume in der individuellen Dachgestaltung eröffnet. Für den beabsichtigten gewerblichen Bereich des MD 2 sind sowohl Flachdächer (0° bis 5°), Satteldächer (30° bis 48°) als auch Pultdächer (5° bis 15°) zulässig. Lediglich im Baufeld 1 des MD 2 (Parkstadl) ist als Dachform eine aufgeständerte PV-Anlage festgesetzt. Geplant ist auf dem obersten normalerweise offenen Parkdeck Flächen einer zweiten Nutzung zuzuführen. Somit kann die Fläche doppelt genutzt werden und der Ausbau der erneuerbaren Energien vorangetrieben werden. Für den Bereich des WA 4 sind ausschließlich Flachdächer zulässig. Damit wird ein attraktiver Wohnungsbau mit drei Vollgeschossen inklusive des dritten Vollgeschosses als zurückversetztes Staffelgeschoss im zentralen Bereich des Plangebietes planerisch umgesetzt. Auf eine Begrünung der Flachdächer bzw. flachgeneigten Dächer bis max. 15° aufgrund mikroklimatischer Vorteile wird hingewiesen (vgl. C 8.8). Für die Bereiche des WA 2 und WA 3 wird eine offene Dachlandschaft mit Flach-, Sattel-, Pult-, Zelt- und Walmdächern festgesetzt, welche den Eigentümern großzügige Gestaltungsmöglichkeiten eröffnet. Im WA 1 hingegen sind aufgrund der Ortsrandlage lediglich geneigte Dachformen zulässig. Gleichzeitig wird planzeichnerisch die Hauptfirstrichtung festgesetzt, von welcher um bis zu 5° abgewichen werden darf. Damit wird das städtebauliche Strukturkonzept in seinen Grundzügen umgesetzt. Die größtmögliche energetische Ausrichtung nach Süden sowie städtebauliche Orientierung der Bebauungsmöglichkeiten entlang der Topographie in Südwest- bzw. Südost-Richtung wird erzielt. Für Hauptgebäude mit Satteldächern sind ausschließlich symmetrisch geneigte Dächer zur Schaffung eines städtebaulichen Gesamtbildes zulässig. Zur Entwicklung eines homogenen Ortsbildes sind auch Doppelhäuser an der gemeinsamen Grundstücksgrenze nur mit derselben Dachform, -neigung und -eindeckung zu versehen. Die getroffenen Festsetzungen gelten für untergeordnete Bauteile wie z.B. Hauseingangs- und Terrassenüberdachungen, erdgeschossige Anbauten wie Wintergärten, Erker sowie für Dächer von Nebengebäuden nicht. Hierfür werden keine gesonderten Festsetzungen hinsichtlich Dachform oder Materialien getroffen.

Aussagen zu möglichen Dachaufbauten betreffen Angaben zur Breite, Höhe als auch zur Dachform. Dabei sind Dachaufbauten nur bei Hauptgebäuden mit geneigten Dächern mit einer Dachneigung von mindestens 30° zulässig. Die Errichtung von Gauben ist auf max. 1/3 der gesamten Dachlänge mit einem max. Außenmaß von jeweils 3,00 m Breite zulässig. Die Errichtung von Dachaufbauten in einer zweiten oberen Reihe (Spitzboden) ist nicht zulässig. Die Dachaufbauten haben einen Mindestabstand von 1,50 m von der Außenwand einzuhalten. Wandhöhen von Zwerchgiebel (Standgiebel) dürfen die maximale Wandhöhe nicht überschreiten. Zusätzlich muss der Ansatzpunkt der Dachaufbauten 1,0 m unter dem First des Hauptdachs liegen. Mit den getroffenen Festsetzungen für zulässige Dachaufbauten werden den künftigen Eigentümern ausreichende Handlungs- und Gestaltungsspielräume eröffnet. Gleichzeitig kann eine optimale Belichtung der Gebäude sichergestellt werden.

Zur Einfügung in die Umgebung bzw. in Orientierung am Bestand sind lediglich Farbspektren aus rotem, rotbraunem, grauem oder anthrazitem Farbspektrum zulässig. Eine Begrünung

der Dächer ist grundlegend erlaubt und wird für flachgeneigte Dächer bis max. 15° vorgeschrieben (vgl. C 8.8). Damit reflektierende Wirkungen und Beeinträchtigungen von Fassadengestaltungen und Dacheindeckungen von Gebäuden vermieden werden, sind grelle und leuchtende Farben wie z.B. die RAL-Farben 1016, 1026, 2005, 2007, 3024 und 3026, 4000, 6032, 6037, 6038 sowie glänzend reflektierende Materialien wie z.B. Alu-Paneele für Eindeckungen und Außenwände nicht zulässig. Neben den voran genannten Auswirkungen der beispielhaft aufgezählten Materialien lassen sich diese auch nicht aus dem Siedlungsumfeld bzw. Ortsbild von Haimhausen ableiten. Im Sinne der Nutzung von regenerativen Energien wird festgesetzt, dass auf mindestens 50 % der nutzbaren Dachfläche Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien (z.B. Photovoltaik oder Solarthermie) herzustellen sind. Nutzbar sind die Teile der Dachfläche, welche für die Nutzung der Solarenergie aus technischen und wirtschaftlichen Gründen verwendet werden können. Aufgeständerte Photovoltaik- oder Solarthermieranlagen auf begrünten Flachdächern sind zulässig, welche auch mit einer Ertragssteigerung der PV-Anlagen durch die Verdunstung der Dachbegrünung einhergehen können. Die Mindestabstände der Photovoltaik- und Solarthermieranlagen von 0,50 m zu den Rändern der äußeren Dachhaut bzw. zur Attika sind einzuhalten, um ein ansprechende städtebauliche Dachlandschaft zu erhalten.

Einfriedungen sollen möglichst offen gestaltet werden und eine Höhe von 1,40 m einschließlich Sockel nicht überschreiten. Mit den getroffenen Festsetzungen zu den Einfriedungen soll ein offenes und homogenes Ortsbild geschaffen werden. Entlang von öffentlichen Straßen sind senkrechte Holz- und Metallzäune zulässig. Diese müssen zumindest punktuell innerhalb des Grundstückes und des Zaunes hinterpflanzt werden (alle 10 m mindestens ein Strauch). Als Materialien sind durchgängige Mauern, Gabionen, Sichtbeton, geschlossene Elemente aus Edelstahl oder Stahl (mehr als 70 Prozent) und waagrechte Holzlattenzäune („Westenzaun“) ausgeschlossen, welche nicht dem zukünftigen Ortsbild entsprechen. Für die Sicherung von Zufahrten und Gartentüren werden jedoch geschlossene Elemente zugelassen. Mit den getroffenen Festsetzungen kann das Ortsbild im Wohngebiet offen und freundlich gehalten werden.

## 9. ENERGIE UND KLIMA

---

Bauleitpläne sollen nach § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für einen allgemeinen Klimaschutz. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 5 BauGB; § 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB). Um diesen Beitrag leisten zu können, sind bauliche Konzepte und anlagenbasierte Konzepte möglich, die in einem Bauleitplan festgesetzt und umgesetzt werden können. Im Falle eines Neubaus sind die Eigentümer gem. § 3 EEWärmeG seit 2009 verpflichtet, anteilig regenerative Energien zu nutzen. Dies kann unter anderem durch Wärmepumpen, Solaranlagen, Holzpelletkessel geschehen oder durch Maßnahmen, wie z. B. die Errichtung von Solarthermieranlagen auf großen Dachflächen. Ob der Baugrund im Baugebiet für einen Einsatz von Grundwasser-Wärmepumpen geeignet ist, ist im Einzelfall zu prüfen. Die fachliche Begutachtung für Anlagen bis zu einer Leistung von 50 kW wird hier von Privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft (PSW) durchgeführt. Ob der Bau einer Erdwärmesondenanlage möglich ist, muss im Einzelfall geprüft werden.

### Solarenergie

Die Gemeinde Haimhausen liegt im Bereich des Bebauungsplangebiets bezüglich des Jahresmittels der globalen Strahlung im Mittelfeld (1150-1164 kW/m<sup>2</sup>). Daraus ergibt sich eine mittlere Eignung für die Nutzung von Solarthermie oder Photovoltaik. Innerhalb des Bebauungsplanumgriffes kann die Nutzung von Solarenergie durch die Installation von Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen der Neubauten weiter ausgebaut werden. Durch die Orientierung der Gebäudeflächen nach Süden kann der Wärmeeintrag durch solare Einstrahlung über die Gebäudefassade bestmöglich ausgeschöpft werden und durch die Ausrichtung der Dachfläche nach Süden bzw. eine Aufständigung der PV-Module auf Flachdächern ergibt sich eine begünstigte Möglichkeit der Errichtung von Solarthermie- und Photovoltaikanlagen. Durch die passive Nutzung der solaren Einstrahlung und der Gewinnung von Wärme und Strom können Kosten gespart und dem Klimaschutz Rechnung getragen werden.

## 10. UMWELTBEZOGENE SCHUTZGEBIETSKATEGORIEN

---

Nachfolgend erfolgt eine Darstellung der umweltbezogenen Schutzgebietskartierungen, welche sich im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes befinden. Lediglich eine Teilfläche des Biotops (7635-0020-001) befindet sich geringfügig im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Durch die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche im Sinne einer Ortsrandeingrünung ist von keiner Beeinträchtigung des bestehenden Biotops auszugehen. Die dargestellten Schutzgebiete werden in diesem Abschnitt zusammenfassend dargestellt und im Umweltbericht Teil D gewürdigt.

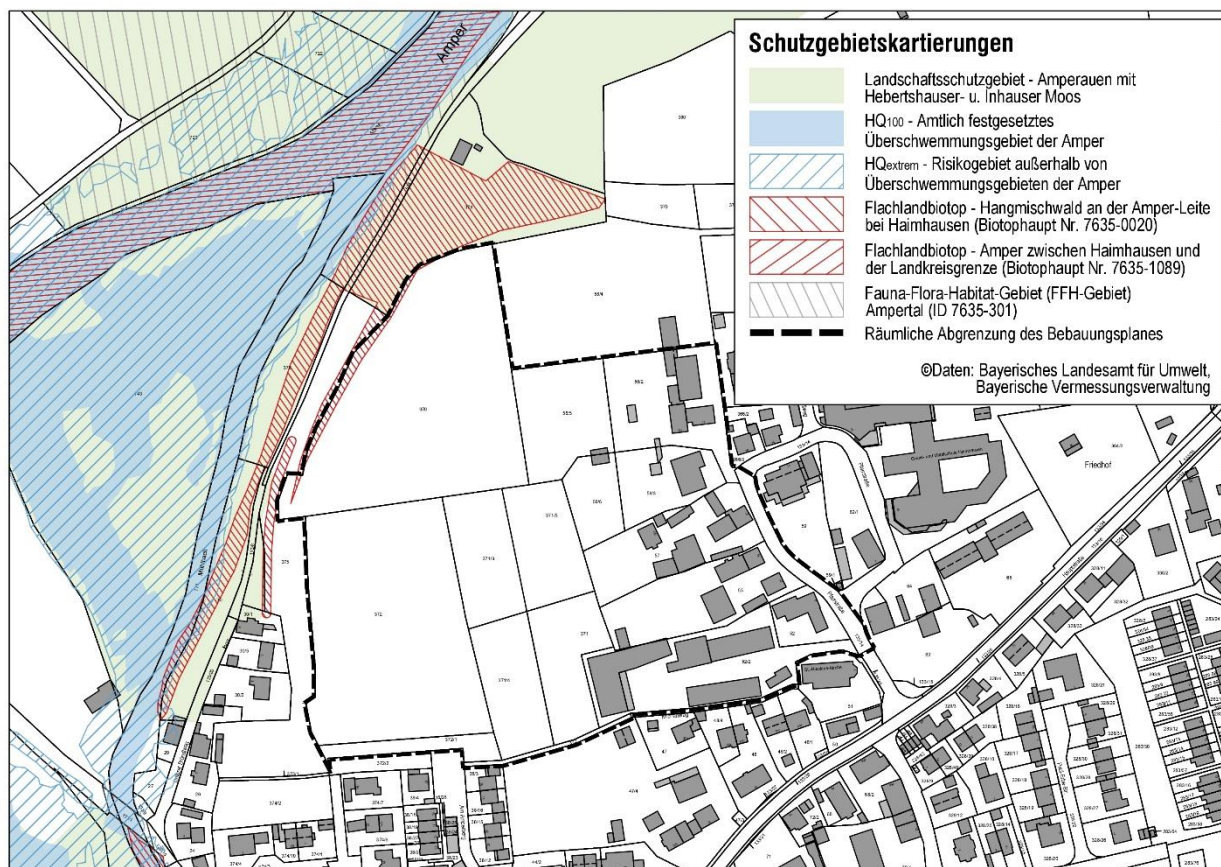


Abbildung 13: Umweltbezogene Schutzkategorien im Siedlungsumfeld des Bebauungsplanes, o. M.

## 11. FLÄCHENSTATISTIK

Geltungsbereich Gesamt [m²]	ca. 65.704 m²	100 %
Dorfgebiet (MD 1)	ca. 25.270 m²	ca. 39 %
Dorfgebiet (MD 2)	ca. 3.504 m²	ca. 5 %
Allgemeines Wohngebiet (WA 1 bis WA 4)	ca. 24.551 m²	ca. 37 %
Verkehrsflächen öffrtl. & privat	ca. 7.751 m²	ca. 12 %
Öffentliche Grünflächen	ca. 4.628 m²	ca. 7 %

## D) UMWELTBERICHT

### 1. GRUNDLAGEN

---

#### 1.1 Einleitung

Das Baugesetzbuch sieht in seiner aktuellen Fassung vor, dass für die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 2 Abs. 4 BauGB im Rahmen der Aufstellung der Bauleitpläne eine Umweltprüfung durchgeführt wird, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes im Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan „Nördlich des Amperbergs“ eine Umweltprüfung durchzuführen und in einem Umweltbericht zu beschreiben und bewerten.

#### 1.2 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplanes

Wie auch in der Begründung dargestellt, soll mit der vorliegenden Planung insbesondere der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum Rechnung getragen werden. Gleichzeitig sollen gemischte Nutzungsstrukturen unter Berücksichtigung der vorhandenen Strukturen geschaffen werden. Ziel ist es, Bebauungsmöglichkeiten in Form einer gebietsverträglichen Bebauung unter Berücksichtigung des umliegenden Siedlungsumfelds und einer effizienten Erschließungsstruktur planungsrechtlich zu sichern. Dabei weist die Gemeinde Haimhausen mit einer positiven Bevölkerungsentwicklung und einer geringen Verfügbarkeit von Innenentwicklungspotentialen einen steigenden Wohnraumbedarf bzw. eine steigende Nachfrage auf. Als Grundlage für den Bebauungsplan wird das städtebauliche Strukturkonzept (vgl. C 7) herangezogen, um die städtebaulichen Zielstellungen nachhaltig sichern zu können. Neben den Belangen der südlich angrenzenden Wohnbebauung sind auch die östlich genutzten Hofstellen mit Tierhaltung bzw. inaktiver Tierhaltung zu berücksichtigen. Geplant ist ein zonierter Bebauungsplan bedingt durch die Nähe zu den landwirtschaftlichen Betrieben. Aufgrund deren immissionsbedingten Auswirkungen wird der östliche Teil des Geltungsbereiches als Dorfgebiet vorgesehen. Im westlichen und nördlichen Teil orientieren sich die Bebauungsmöglichkeiten bzw. die Festsetzungen als Allgemeines Wohngebiet am benachbarten Siedlungsumfeld. Dabei wird mit vorliegender Planung der nördliche Ortsrand von Haimhausen in direkter Angrenzung zum Siedlungsumfeld abgerundet. Um die städtebauliche Ordnung und Entwicklung zu sichern, ist die Aufstellung des Bebauungsplanes „Nördlich des Amperbergs“ gem. § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich. Der im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung notwendig werdende Ausgleichsbedarf wird gemäß des „Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ ermittelt.

#### 1.3 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung

Als Grundlage der Planung dienen das Naturschutzgesetz (BayNatSchG etc.), die Immissionsschutz-Gesetzgebung, die Abfall- und Wassergesetzgebung und das Bundes-Boden-



schutzgesetz, das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2020; nichtamtliche Lesefassung), der Regionalplan München (i. d. F. v. 01.09.2019) sowie der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Haimhausen.

### 1.3.1 Landesentwicklungsprogramm, Regionalplan

Die allgemeinen Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) und des Regionalplans der Region München (RP 14), die für das Planungsvorhaben relevant sind, sind in der Begründung dargestellt (vgl. C 5).

### 1.3.2 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet im westlichen Teil als Fläche für Landwirtschaft ausgewiesen. Zusätzlich wird ein früheres Wasserschutzgebiet kartiert, welches nicht mehr dem aktuellen Stand entspricht. Der östliche Teil wird als Mischgebiet kartiert. Im südlichen Bereich liegt eine Überlagerung mit der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes vor, welche eine Grünfläche kartiert. Zudem ist im nördlichen Bereich ein geplanter Landschaftsbestandteil ausgewiesen. Da das Vorhaben nicht den Darstellungen des Planstandes entspricht, wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 geändert. Für den Geltungsbereich soll im östlichen Teil ein Mischgebiet und im westlichen Teil ein Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden. Die Änderung geht über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes hinaus, um zukünftige Zielsetzungen der Gemeinde zu berücksichtigen. Zusätzlich kann mittels der Änderung der Planstand an die aktuellen Bedingungen angepasst wird. Für weitergehende Konkretisierungen wird auf die Begründung im Bebauungsplan bzw. die 16. Änderung des Flächennutzungsplanes verwiesen.



Abbildung 14: Wirksamer Flächennutzungsplan (links) und Entwurf der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes (rechts), mit Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes (schwarz gestrichelt), o. M.

### 1.3.3 Schutzgebiete

Von dem Vorhaben sind keine nationalen Schutzgebietsverordnungen nach BNatSchG sowie keine internationalen Schutzgebietsverordnungen nach FFH-Richtlinie und Vogelschutzrichtlinie betroffen. Westlich und nördlich angrenzend liegt mit dem Hangmischwald an der Amper-Leite bei Haimhausen (Biotophaupt Nr. 7635-0020) ein Flachland-Biotop vor. Das geringfügige Eingreifen in dieses Bestandsbiotop wird in der Planung durch die Festsetzung einer

Grünfläche bzw. Ortsrandeingrünung entsprechend berücksichtigt. Zum anderen grenzt das Landschaftsschutzgebiet „Amperauen mit Hebertshauser Moos und Inhauser Moos“ (LSG-00342.01) an den Geltungsbereich an. Nördlich entlang der Amper inklusive seiner Umgebung verläuft der regionale Grünzug „03 Ampertal“, welcher vom Plangebiet nicht betroffen ist. Ebenfalls befindet sich im naheliegenden Umfeld mit dem „Ampertal“ ein Fauna-Flora-Habitat-Gebiet (FFH-Gebiet mit ID 7635-301). Hochwasserschutzgebiete oder Überschwemmungsgefährdungsgebiete werden von der Planung nicht tangiert. Im Zuge der Lärmschutzbereiche zur Lenkung der Bauleitplanung wird auf die Begründung B 338.12 verwiesen. Das Plangebiet selbst liegt in keinem Schutzgebiet jeglicher Art; es sind keine Schutzgebiete - mit Ausnahme der geringfügigen Berührung des Bestandsbiotops (7635-0020) - von der Planung betroffen. Zudem wird auf die Abbildung 13 aus der Begründung verwiesen.

#### 1.3.4 Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich keine Bau- oder Baudendenkmäler. Belange des Denkmalschutzes werden nicht berührt.

## 2. UMWELTAUSWIRKUNGEN BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

Nachfolgend wird eine Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basissszenario) abgegeben, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden. Im Rahmen der Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung werden insbesondere die möglichen erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase von potentiellen, geplanten Vorhaben, in Bezug auf die Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7, Buchstaben a) bis i) BauGB, beschrieben.

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

### 2.1 Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, Artenschutz

#### Bestandsaufnahme:

Das Plangebiet charakterisiert sich durch eine strukturarme offene Feldflur und befindet sich in keinem Schutzgebiet oder Naturpark jeglicher Art. Innerhalb des Vorhabengebietes sind keine Biotope nach amtlicher Biotopkartierung vorhanden. Unmittelbar nördlich und westlich angrenzend befinden sich neben dem Flachland-Biotop „Hangmischwald an der Amper-Leite bei Haimhausen“ (Biotophaupt Nr. 7635-0020) auch das Landschaftsschutzgebiet „Amperauen mit Hebertshauser Moos und Inhauser Moos“ (LSG-00342.01). Eine Teilfläche des Biotops (7635-0020-001) befindet sich geringfügig im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Durch die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche sind keine Beeinträchtigungen für das bestehende Biotop zu erwarten. Diese zusätzliche Grünfläche bildet eine ökologische wertvolle Pufferzone und berücksichtigt entsprechend auch einen ausreichenden Waldabstand von der geplanten Bebauung. Zudem befinden sich im näheren Umfeld der regionale Grünzug „03 Ampertal“ sowie das „Ampertal“ als Fauna-Flora-Habitat-Gebiet (FFH-Gebiet mit ID 7635-301), welche von der Planung nicht tangiert werden. Im Verlauf der „Amper zwischen



Haimhausen und der Landkreisgrenze“ wird zudem ein weiteres Flachland-Biotop (Biotophaupt Nr. 7635-1089) kartiert (vgl. C 10). Gewässer, Gräben oder Felshügel sind im Plangebiet selbst nicht vorzufinden. In 50 m Entfernung nord-westlich befindet sich der Mühlbach auf der westlichen Seite des unteren Bründlwegs. In 150 m Entfernung verläuft mit der Amper ein Fließgewässer auf topographisch niedrigerem Niveau. Auch großflächige, offene und flache Nass- oder Feuchtgrünlandstellen sind nicht vorhanden. Generell lässt sich eine Vorbelastung des Plangebietes durch die landwirtschaftliche Nutzung, Wohnbebauung im Süden, Osten und Westen sowie gewerblich bzw. landwirtschaftliche Nutzungen festhalten.

Gegenwärtig wird das Plangebiet landwirtschaftlich als Acker und Grünland genutzt. Entsprechend ist von Arbeitsprozessen wie Aussaat, Ernte sowie Dungeeintrag auszugehen. Im östlichen Teil sind bestehende gemischte Nutzungen vorzufinden. Das Plangebiet weist innerhalb vereinzelt Gehölzstrukturen (Bäume, Pflanzen, etc.) auf. Im südlichen Bereich im Anschluss an die Erschließungsstraße „Am Amperberg“ sind Gehölzstrukturen bzw. Heckenstrukturen vorzufinden. Im Norden und Westen entlang des unteren Bründlwegs in Angrenzung zum Plangebiet lassen sich zahlreiche schützenswerte Baumbestände, u.a. Eichen, als bestehender Waldrand festhalten, welche von der Planung allerdings nicht berührt werden. Durch eine Pufferzone bzw. die Freihaltung von bis zu 12 m zur geplanten Wohnbebauung kann ein ausreichender Baumabstand im nördlichen und westlichen Teil eingehalten werden. Darüber hinaus liegt eine bereits bestehende Verkehrssicherungspflicht für den unteren Bründlweg vor, woraus keine Konsequenzen für die Bebauungsmöglichkeiten durch den Waldrand resultieren.

Bezüglich der Bestandserhebung von potentiell betroffenen Arten wird auf das spezielle artenschutzrechtliche Gutachten (saP) zum Vorhaben Bebauungsplan „Nördlich des Amperbergs“, Gmd. Haimhausen, Dr. Hermann Stickroth verwiesen. Diese ist dem Bebauungsplan als separates Dokument beigelegt.

#### Auswirkungen:

Bei der vorgesehenen Planung ist nur von einer direkten Betroffenheit von Vögel nach Vogelschutzrichtlinie auszugehen. Eine Betroffenheit von Arten nach Anhang IV der FFH-RL besteht nicht. Bei Umsetzung der festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung und Kompensation ist eine erhebliche Beeinträchtigung der aufgeführten Arten im Planungsgebiet jedoch nicht anzunehmen.

Dem schützenswerten Baumbestand als bestehender Waldrand bzw. Hangmischwald wird durch einen ausreichenden Abstand der Bebauungsmöglichkeiten (Baugrenzen) von bis zu 12 m Rechnung getragen. Durch eine ökologische Pufferzone von ca. 6,20 - 9 m als öffentlicher Grünstreifen können etwaige Beeinträchtigungen der Bäume ausgeschlossen werden; entsprechend liegen keine Einschränkungen für den Baumbestand vor. Auf der anderen Seite trägt die bestehende Verkehrssicherungspflicht durch den bestehenden unteren Bründlweg dazu bei, dass keine Beeinträchtigungen für die vorgesehenen Bebauungsmöglichkeiten durch den bestehenden schützenswerten Baumbestand zu erwarten sind. Auswirkungen bzw. Beeinträchtigungen für die künftige Bebauung sind durch den ausreichenden Abstand nicht zu erwarten. Auf die mit dem Hangmischwald einhergehenden Auswirkungen wie z.B. Laubfall, Äste, etc. für die künftigen Grundstückseigentümer in Orientierung zum Waldrand wird hingewiesen.

Während der Bauphase kann es durch Baulärm, Staub- und Schadstoffemissionen zu Störungen der in diesem Bereich lebenden Fauna kommen. Ferner sind Erschütterungen, Licht, Menschen- und Verkehrsbewegungen möglich.

#### Bewertung:

Es ist von einer **mittleren Erheblichkeit** für das Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt und Artenschutz auszugehen.

## 2.2 Schutzgut Boden

#### Bestandsaufnahme:

Die im Schutzgut Boden ermittelten bzw. dargestellten Bestandserkenntnisse beziehen sich überwiegend zusammenfassend auf die Baugrunderkundung bzw. das Baugrundgutachten Erschließung Baugebiet „Nördlich des Amperwegs“, Crystal Geotechnik GmbH, Beratende Ingenieure & Geologen, Institut für Erd- und Grundbau nach DIN 1054. Das Plangebiet befindet sich nördlich von München im Bereich des tertiären Hügellandes. Es stehen miozäne Sedimente der Oberen Süßwassermolasse (Hangendserie und nördliche Vollschorer-Abfolge) überwiegend in Form von Sanden, Schluffen und Tonen sowie untergeordnet auch in Form von Kiesen an. Direkt nordwestlich an den Planungsbereich fällt das Gelände steil um etwa 13 m bis 15 m zum im Ampertal verlaufenden Mühlbach ab. Die Amper mit Nebenarmen hat sich hier in das tertiäre Hügelland eingeschnitten. Im Ampertal stehen quartäre Flussablagerungen an, welche allerdings im Plangebiet nicht angeschnitten werden. Das Plangebiet wird derzeit im Westen überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Die östlichen Bereiche des Plangebiets sind bereits gemischten Nutzungsstrukturen zugeführt.

Der geologische Untergrund im Plangebiet lässt sich wie folgt beschreiben:

- Oberboden (Homogenbereich O1): Mutterboden (humose Sande und Schluffe, teils schwach feinkiesig), teils aufgefüllt; Lagerung / Konsistenz: locker / weich bis steif
- Auffüllungen Kiese (Homogenbereich A1): Auffüllung (Kies, sandig, schwach schluffig); Lagerung: locker
- Tertiäre Sande (Homogenbereich B1): Sand, meist schwach bis stark schluffig, teils schwach bis stark kiesig, teils schwach tonig, vereinzelt schwach organisch; Lagerung: locker bis dicht
- Tertiäre Schluffe und Tone (Homogenbereich B2): Schluff, sandig bis stark sandig, teils schwach bis, stark tonig, vereinzelt kiesig; Konsistenz: teils weich, meist steif bis halbfest
- Tertiäre Schluffe und Tone (Homogenbereich B2): Ton, schwach schluffig bis schluffig, teils schwach sandig bis sandig, vereinzelt schwach organisch; Konsistenz: teils weich, meist steif bis halbfest, teils auch fest
- Tertiäre Kiese (Homogenbereich B3): Kies, stark sandig / Sand und Kies; Lagerung: locker bis mitteldicht

Es ist festzuhalten, dass die anstehenden Böden überwiegend als unbelastet einzustufen sind. Jedoch wurden teilweise gering erhöhte Schwermetallgehalte und in einer Probe eine deutlich erhöhte Arsenbelastung diagnostiziert. Aufgrund der Entnahmetiefe dieser Probe von 3,0 m und des unauffälligen darüber liegenden Bodenaufbaus (gewachsene Böden) ist diese

Belastung als geogen einzustufen. Im Rahmen der Erkundungsarbeiten wurde in Tiefen zwischen 463,5 m ü. NHN und 474,8 m ü. NHN Grundwasser angetroffen. Dies entspricht Grundwasserflurabständen zwischen etwa 3,5 m und 9,4 m. Im untersuchten Tiefenintervall ist jedoch kein geschlossener Grundwasserleiter vorhanden. Grundwasser ist hier als an stärker durchlässige Bodenhorizonte gebundenes Schichtwasser entwickelt. Angaben zu den höchsten Grundwasserständen im Untersuchungsgebiet liegen nicht vor. Die anstehenden tertiären Kiese und feinkornarmen Sande sind zur Versickerung von Niederschlagswasser grundsätzlich geeignet. Aus den Kornverteilungen wurden mittlere Wasserdurchlässigkeitswerte nach DWA-A138 von etwa  $1 \cdot 10^{-4}$  m/s ermittelt. Im Plangebiet sind keine Überschwemmungsgefährdungsgebiete oder wassersensiblen Bereiche ausgewiesen. Darüber hinaus liegt das Planvorhaben nach DIN EN 1988-1/NA 2011-01, Erdbebenzonenkarte (ehemals DIN 4149: 2005-04) in keiner Erdbebenzone. Altlasten sind nicht bekannt.

#### Auswirkungen:

Im Zuge der Bauausführung bzw. der Gründung sowie der Aushubmaßnahmen wird auf das Baugrundgutachten verwiesen. Die feinkornarmen Sande und Kiese sind grundsätzlich zur Versickerung von Oberflächenwasser geeignet. Jedoch ist zu prüfen, ob eine konzentrierte Einleitung von Sickerwasser zu Quellaustritten im Hang und zu einer Beeinträchtigung der Hangstabilität führen kann.

Die durch das Vorhaben bedingte Umnutzung, Bebauung und Versiegelung hat zur Folge, dass landwirtschaftlicher Boden aus der Nutzung genommen, um- und zwischengelagert, verdichtet und versiegelt wird. Die natürlichen Bodenfunktionen gehen dabei verloren, stellen sich aber im Bereich der geplanten Eingrünungs- und Ausgleichsmaßnahmen wieder ein. Durch die Festsetzungen zur Grünordnung oder zum Ausgleich wird der Eingriff in das Schutzgut Boden begrenzt. Gleichzeitig stellen die Wasserdurchlässigkeit, Grünordnung und der Boden- und Grundwasserschutz sicher, dass der Eingriff in die natürlichen Bodenfunktionen reduziert wird. Landwirtschaftliche Bodeneinträge finden nach der Umnutzung im Plangebiet nicht mehr statt.

#### Bewertung:

Es ist von einer **mittleren Erheblichkeit** für das Schutzgut Boden auszugehen.

## **2.3 Schutzgut Fläche**

#### Bestandsaufnahme:

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Haimhausen ist das Plangebiet im westlichen Teil als Fläche für Landwirtschaft dargestellt. Der östliche Teil wird als Dorfgebiet ausgewiesen. Gegenwärtig wird das Plangebiet überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Im Osten sind bestehende gemischte Nutzungsstrukturen sowie (gewerbliche) landwirtschaftliche Nutzungen vorzufinden. Im Rahmen der geplanten Änderung des Flächennutzungsplans werden insbesondere Wohnbauflächen und gemischte Baufläche ausgewiesen. Diese bilden die Grundlage für die Festsetzung des Allgemeinen Wohngebiets im Westen bzw. des Dorfgebietes im Osten. Durch das Planvorhaben werden Flächen zugunsten der Siedlungsentwicklung in Anspruch genommen.

### Auswirkungen:

Gegenüber der aktuellen Nutzung als landwirtschaftliche Fläche erhöht sich der Versiegelungsgrad in den Bereichen der geplanten Bauflächen entsprechend der Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksflächen. Im Bereich der Grünflächen verbessert sich hingegen die Bodenfunktion durch Bewuchs und ausbleibende Düngeeinträge. Durch die geplanten Baumaßnahmen geht grundsätzlich Freifläche durch Versiegelung verloren.

Durch die planungsrechtliche Sicherung der Bauflächen auf landwirtschaftlicher Fläche gehen Flächen der Landwirtschaft zu Gunsten der Siedlungsentwicklung verloren. Für den Naturhaushalt sind die Flächen, mit Ausnahme der negativen Auswirkungen der Flächenversiegelung, von geringer Bedeutung. Aufgrund der Größe des Plangebietes sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche als mittel einzuschätzen. Die geplanten Grünflächen sowie der künftig ausbleibende Düngeeintrag durch landwirtschaftliche Bewirtschaftung wirken sich minimierend auf die Erheblichkeit des Eingriffes aus.

Die westlichen Flächen werden derzeit landwirtschaftlich genutzt, grenzen im Norden an das Siedlungsumfeld an und runden den Siedlungsrand ab. Für die östlich bereits bestehenden gemischten Bauflächen als Dorfgebiet ergeben sich keine Auswirkungen durch die vorliegende Planung. Die durch das Vorhaben überplante Fläche ist durch die gegenwärtige Nutzung als landwirtschaftliche Ackerfläche bzw. Grünland und angrenzende Nutzungen im Süden und Osten bereits vorbelastet.

### Bewertung:

Es ist von einer **mittleren Erheblichkeit** für das Schutzgut Fläche auszugehen.

## **2.4 Schutzgut Wasser**

### Bestandsaufnahme:

Das Plangebiet liegt gemäß Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete (Landesamt für Umwelt, Bayern) außerhalb gefährdeter Hochwasser- oder Überschwemmungsgebieten. Weder Wasserschutzgebiete noch wasserwirtschaftliche Vorrang- und Vorbehaltsgebiete werden von der vorliegenden Planung tangiert. Zudem befindet sich kein festgesetztes Trinkwasserschutzgebiet oder Gewässer im Geltungsbereich des Planungsbereiches. Mit dem Mühlbach bzw. der Amper liegen nord-westlich des Plangebietes Überschwemmungsgebiete (HQ<sub>100</sub> und HQ<sub>extrem</sub>) im näheren Umfeld vor, welcher allerdings durch die vorliegende Planung nicht berührt werden (vgl. C 10).

Bei dem im rechtswirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Wasserschutzgebiet handelt es sich um ein früheres Wasserschutzgebiet, sodass der Flächennutzungsplan in diesem Punkt nicht dem aktuellen Stand entspricht. Entsprechend der parallelen Änderung des Flächennutzungsplanes wird dieser Umstand im Rahmen der Aktualisierung angepasst.

Im Plangebiet handelt es sich gegenwärtig um eine unbebaute Fläche in bewegter Hanglage. Mit Beeinträchtigungen aufgrund wild-abfließenden Wassers muss gegebenenfalls gerechnet werden. Die anstehenden tertiären Kiese und feinkornarmen Sande sind zur Versickerung von Niederschlagswasser grundsätzlich geeignet. Angaben zu den höchsten Grundwasserständen im Untersuchungsgebiet liegen nicht vor. Ein geschlossener Grundwasserleiter

wurde nicht ermittelt. Bereichsweise wurde in unterschiedlichen Tiefen schwebendes Grundwasser (Schichtenwasser) angetroffen. Für die Gründung unterirdischer Einbauten wird daher ggfs. in Teilbereichen eine Abführung von zuströmendem Grundwasser erforderlich. Aufgrund der derzeitigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung, ist u.a. von Stickstoffanreicherungen im Grundwasser durch Düngeeinträge auszugehen. Weitergehende Konkretisierungen sind der Baugrunderkundung bzw. dem Baugrundgutachten Erschließung Baugebiet „Nördlich des Amperwegs“, Crystal Geotechnik GmbH, vom 19.10.2020 zu entnehmen.

#### Auswirkungen:

Im Zuge der Bauausführung bzw. der Gründung sowie der Aushubmaßnahmen hinsichtlich möglicher Beeinträchtigungen für das Schutzgut Wasser wird auf das Baugrundgutachten verwiesen. Während der Bauphase kommt es durch den Einsatz von Baumaschinen, durch Baustelleneinrichtungen und Lagerplätzen zur Verdichtung des Bodens. Die Verdichtung vermindert das Rückhaltevolumen des belebten Bodens und verringert somit die Grundwasserneubildung. Die zulässige Flächenversiegelung im Plangebiet im Bereich der Bauflächen führt zu einer Verringerung der Grundwasserneubildung verbunden mit einer Veränderung des Oberflächenabflusses. Begrünungen tragen zu einer Verminderung des Oberflächenabflusses bei. Eine mögliche Grundwasserbelastung durch Düngeeinträge bleibt mit Durchführung der Planung aufgrund der Aufgabe der derzeit vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzung aus, was sich positiv auf das Grundwasser auswirkt. Festsetzungen zur Grünordnung, zum Boden- und Grundwasserschutz sowie zu Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen mindern gezielt die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser und können eine Beeinträchtigung des Grundwasserkörpers vermeiden. Bei einer konzentrierten Einleitung von Niederschlagswasser in den Untergrund kann es im nord-westlichen Teil des Baugebiets liegenden Hang zu (Quell-)austritten von Hang und Schichtenwasser kommen. Die Versickerungsplanung sieht unter der Berücksichtigung der Standsicherheit des Hanges und Prüfung von Möglichkeiten zur Abführung von austretendem Hangwasser vor, das anfallende Niederschlagswasser über den neu herzustellenden Regenwasseranal zu entwässern.

#### Bewertung:

Es ist von einer **mittleren Erheblichkeit** für das Schutzgut Wasser auszugehen.

## **2.5 Schutzgut Klima / Luft**

#### Bestandsaufnahme:

Das Plangebiet weist topographische Unterschiede bzw. ein Gefälle von bis zu 15 m nach Südwesten und vor allem nach Nordwesten auf und wird derzeit noch landwirtschaftlich genutzt. Gehölzstrukturen sind nur vereinzelt im südlichen Bereich innerhalb des Plangebietes sowie nordwestlich in unmittelbarer Angrenzung zum Gebiet vorzufinden. Während die landwirtschaftliche Fläche infolge der nächtlichen schnellen Abkühlung als Kaltluftentstehungsgebiet mit positiven Effekten für die Umgebung dient, tragen die vereinzelt Gehölzstrukturen geringfügig zur Frischluftproduktion bei. Kleinklimatisch gesehen fungiert die Fläche derzeit als Kaltluftentstehungsgebiet mit positiven Effekten für die umliegende Bebauung.



#### Auswirkungen:

Während der Bauphase kann es in der Luft zeitweise zu einer Anreicherung mit Staub und Verkehrsabgasen kommen. Die Kühlfunktion wird das Plangebiet bei der Umsetzung der geplanten Nutzungen als Allgemeines Wohngebiet und Dorfgebiet verlieren.

Durch die geplante Bebauung kann aufgrund der dauerhaften Versiegelung von einer Beeinträchtigung des Mikroklimas ausgegangen werden. Bedingt durch die Hinderniswirkung der Gebäude, die Schattenbildung, das Wärmespeichervermögen der Baustoffe sowie durch Abwärme wird sich im Plangebiet zusätzlich der Wärme- und Feuchtehaushalt sowie das örtliche Windfeld lokal verändern. Der Standort befindet sich allerdings im ländlichen Umfeld, wodurch von geringfügigen Auswirkungen für das Lokalklima auszugehen ist. Für das Mesoklima ist die geplante Baumaßnahme von untergeordneter Bedeutung.

Durch Maßnahmen und Festsetzung zur Vermeidung und Beschränkung der Versiegelung sowie zur Grünordnung kann die Flächenversiegelung und die damit verbundene Oberflächenaufheizung verringert werden. Damit geht einer Verbesserung der Frischluftproduktion und mikroklimatischen Bedingungen einher.

#### Bewertung:

Es ist von einer **geringen Erheblichkeit** für das Schutzgut Klima und Luft auszugehen.

## **2.6 Schutzgut Mensch**

#### Bestandsaufnahme:

Das Plangebiet hat derzeit aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung keine Bedeutung als Erholungsfunktion. Im Rahmen des Schutzguts wird zum einen auf die Immissionsprognose zur Ermittlung der Gesamtbelastung für Geruch für ein geplantes Baugebiet in Haimhausen, Modern Testing Services (Germany) GmbH verwiesen. Zum anderen ist die schalltechnische Untersuchung, Ingenieurbüro Kottermaier GmbH von Relevanz.

Im Einwirkungsbereich des geplanten Baugebiets befinden sich die kommunale Kläranlage, ein Bauhof, ein Recyclinghof und weitere gewerbliche Nutzungen. Im Rahmen der lärmschutztechnischen Verträglichkeitsuntersuchung des Vorhabens in Bezug auf die Beurteilungspegel für die maßgeblichen Immissionsorte durch die benachbarten gewerblichen Nutzungen sind keine Bedenken festzuhalten. Auf der Ebene des Bebauungsplanes werden Festsetzung bzw. Maßnahmen aufgenommen, welche im Zuge der Grundrissorientierung und des passiven Schallschutzes gewährleisten, dass die Geräuscheinwirkungen auf das Plangebiet nicht zu einer Verfehlung des angestrebten Schallschutzzieles führen. Zum einen ist an den Fassaden der Wohngebäude mit potentieller Überschreitung der Immissionsrichtwerte eine entsprechende Grundrissorientierung sicherzustellen, dass vor den Fenstern von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109 die Orientierungswerte Allgemeinen Wohngebiet eingehalten wird. Zum anderen sind nicht offenbare Schallschutzfenster an den entsprechenden Fassadenseiten, deren schutzbedürftige Räume über keine voran genannten Vorgaben zu orientierenden und für Lüftungszwecke geeigneten Fensterflächen verfügen, vorzusehen, dass auch bei geschlossenen Fenstern an diesen schutzbedürftigen Räumen die erforderlichen Luftwechselraten eingehalten werden. Anderweitige passive Schallschutzmaßnahmen gemäß

textlichen Festsetzungen können ebenfalls vorgesehen werden. Bedingt durch die angrenzenden Wohnbauflächen im Süden sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

Durch die landwirtschaftlich genutzten östlichen und südlichen Betriebe ist eine Beurteilung der Emissionssituation für Geruch erforderlich. In der Immissionsprognose wurde die Geruchsbelastung durch die umliegenden Tierhaltungsanlagen im Beurteilungsgebiet berechnet. Bei der Geruchsbelastung werden die durch den Vor-Ort Termin ermittelten Tierbestandszahlen der einzelnen Landwirte sowie weitere geruchsrelevanter Anlagen beachtet. Dabei grenzen im Süden und Osten in einem Umkreis mit 600 m Radius mehrere Hofstellen mit Tierhaltungsanlagen bzw. inaktiver Tierhaltung an. Hinsichtlich der zu den Anlagen ermittelten Tierhaltungszahlen und Anlagendaten wird auf die Immissionsprognose zur Ermittlung der Gesamtbelastung für Geruch verwiesen. Zur Bewertung der Geruchssituation auf den Flächen des geplanten Baugebietes wurde eine Ausbreitungsrechnung mit Austal2000 durchgeführt. Als Beurteilungsgrundlage kann die GIRL und TA Luft herangezogen werden. Aufgrund der unmittelbaren Nähe des Plangebietes zu den landwirtschaftlichen Betrieben im Osten sind im westlichen Teil ein Allgemeines Wohngebiet und im östlichen Teil ein Dorfgebiet geplant. Damit können die erforderlichen Immissionsrichtwerte nach GIRL im Zuge der notwendigen Schutzbedürftigkeit eingehalten werden.

#### Auswirkungen:

Aus schalltechnischer Sicht bestehen keine Bedenken hinsichtlich der Bauleitplanung. Auf Ebene des vorliegenden Bebauungsplanes sind im Zuge der Grundrissorientierung und des passiven Schallschutzes Maßnahmen zur Reduzierung der schalltechnisch relevanten Einwirkungen vorgesehen. Damit ist gewährleistet, dass die Geräuscheinwirkungen auf das Plangebiet nicht zu einer Verfehlung des angestrebten Schallschutzzieles führen.

Die Ausbreitungsrechnung mit den Emissionsquellen der Tierhaltungsanlagen und Kläranlage hat gezeigt, dass die Gesamtbelastung für Geruch auf dem geplanten Baugebiet auf der Ostseite zum Teil bei 14 % der Jahresstunden liegt. Auf der nordwestlichen liegen die Geruchsbelastungen bei 5 % der Jahresstunden. Im südlichen und zentralen Bereich des Baugebietes treten Belastungen von maximal 9 % auf. Im zentralen und nordöstlichen Bereich erreichen die Geruchshäufigkeiten auch bis zu 10 %. Im östlichen Bereich herrschen Belastungen zwischen 10-14 %. Da in Haimhausen eine große Anzahl von Tierhaltungsanlagen besteht und im betrachteten Bereich überwiegend nur 1-2-stöckige Wohnhäuser vorliegen, also ein dörflicher Charakter vorhanden ist, kann aus Sicht des Immissionsschutzes der Grenzwert gemäß GIRL für Dorfgebiete von 15 % herangezogen werden. Durch die Rinderhaltungen in direkter Nachbarschaft mit entsprechenden Nebeneinrichtungen wie Misthäufen, Fahrsilos und Weidehaltung im östlichen Teil von Haimhausen werden die erhöhten Immissionswerte verursacht, wobei die Milchviehwirtschaft an einer Hofstelle seit mehr als 20 Jahren nicht mehr existiert. Die Emissionen der Kläranlage haben hier nur einen untergeordneten Einfluss. Mit der zonierten bzw. gegliederten Planung des Allgemeinen Wohngebietes im Westen und des Dorfgebietes im Osten können die Grenzwerte gemäß GIRL eingehalten bzw. den Geruchsbelastungen Rechnung getragen sowie die Schutzbedürftigkeit gewahrt werden. Konflikte von potentiell sich einschränkenden Nutzungen können durch die Gliederung der Art der baulichen Nutzung ausgeschlossen werden.

Baubedingt ist mit kurzfristig auftretenden Lärm- und Schadstoffemissionen zu rechnen. Darüber hinaus ist durch die Umsetzung der geplanten Bauflächen mit einem veränderten Verkehrsaufkommen zu rechnen. Die Untersuchung zu den verkehrlichen Wirkungen des Ingenieurbüros für Verkehrsuntersuchungen im Orts- und Stadtbereich (Ingevost) vom Dezember 2021 kommt zu dem Ergebnis, dass die Leistungsfähigkeit der Erschließungssituation als ausreichend dimensioniert erachtet wird. Das werktägliche Gesamtverkehrsaufkommen von ca. 1.200 KFZ/24h in Summe beider Fahrtrichtungen für den gesamten Planungsbereich inklusive der bestehenden Bebauung kann auf der bestehenden Erschließungsstraße abgewickelt werden. Weiterhin hat die Überprüfung der Leistungsfähigkeit der Einmündung in die Hauptstraße ergeben, dass diese in der bestehenden Form dem neuen Verkehrsaufkommen genügt. Nähere Konkretisierung sind dem Gutachten selbst zu entnehmen.

#### Bewertung:

Es ist von einer **mittleren Erheblichkeit** für das Schutzgut Mensch auszugehen.

## 2.7 Schutzgut Landschaft

#### Bestandsaufnahme:

Das Plangebiet befindet sich im Norden der Gemeinde Haimhausen und liegt in keinem Landschaftsschutzgebiet oder Naturpark. Auch sind keine Vorbehalts- oder Vorranggebiete für Natur und Landschaft für das Plangebiet formuliert. Tourismus- und Erholungsgebiete befinden sich ebenfalls nicht im Gebiet. Schutzgebietsverordnungen nach BNatSchG sowie internationale Schutzgebietsverordnungen nach FFH-Richtlinie und Vogelschutzrichtlinie sind nicht betroffen. Der nördlich gelegene regionale Grünzug „03 Ampertal“ inklusive seiner Umgebung wird vom Planvorhaben nicht tangiert. Sowohl das Flachland-Biotop „Hangmischwald an der Amper-Leite bei Haimhausen“ (Biotophaupt Nr. 7635-0020) als auch das Landschaftsschutzgebiet „Amperauen mit Hebertshauser Moos und Inhauser Moos“ (LSG-00342.01) (überörtliches und regionales Biotopverbundsystem) grenzen unmittelbar im Nordwesten des Planungsbereichs an, sind allerdings nicht betroffen (vgl. C 10). Das Plangebiet wird als Hauptsiedlungsbereich der Gemeinde ausgewiesen, schließt nördlich an das bestehende Siedlungsumfeld an und rundet den Siedlungskörper der Gemeinde Haimhausen ab. Gegenwärtig wird das Plangebiet im Westen landwirtschaftlich genutzt. Im Osten befinden sich bestehende gemischte Nutzungsstrukturen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Südlich befinden sich benachbarte Wohnnutzungen entlang der Straße „Am Amperberg“. Östlich grenzen gewerbliche landwirtschaftliche Nutzungen sowie Wohnnutzungen an. Nördlich befinden sich landwirtschaftliche Flächen, Waldflächen mit Gehölzstrukturen sowie der untere Bründlweg. Im Westen sind der untere Bründlweg, Gehölzstrukturen und der Mühlbach zu verzeichnen. Mit dem bestehenden nördlichen und westlichen Waldrand angrenzend an das Plangebiet liegt ein schützenswerter Baumbestand vor, welchem im Zuge der vorliegenden Planung durch die zusätzliche Festsetzung einer Grünfläche Rechnung getragen wird. Diese Grünflächen dient zudem als ein ökologischen Pufferstreifen gegenüber dem anschließenden bestehenden Hangmischwald als natürliche Eingrünung. Weiter westlich des unteren Bründlwegs in ca. 200 m Entfernung befinden sich der Bau- und Recyclinghof sowie die Kläranlage von Haimhausen.

### Auswirkungen:

Durch die vorliegende Planung eines Allgemeinen Wohngebietes sowie Dorfgebiets / Dörfliches Wohngebiet wird das Plangebiet baulich überprägt und die Landschaft bzw. das Landschaftsbild verändert. Damit wird der nördlichen Siedlungsrand der Gemeinde Haimhausen verlagert, aber dennoch zum bestehenden Siedlungsumfeld abgerundet. Zudem kann eine zusätzliche Pufferzone als öffentliche Grünfläche festgehalten werden. Im östlichen Bereich sind aufgrund der bestehenden Nutzungen keine Veränderungen bzw. Auswirkungen zu erwarten. Durch die geplanten öffentlichen Ein- und Durchgrünungen, Pflanzungen und privaten Regelungen zur Gestaltung und Begrünung der Grundstücksflächen werden umfangreiche Möglichkeiten einer Strukturanreicherung geschaffen.

Durch die Siedlungsrandlage, direkte Angrenzungen zum Siedlungsumfeld inklusive deren Nutzungen, die landwirtschaftliche Nutzung sowie das Fehlen von Vegetation innerhalb des geplanten Vorhabens ist von tendenziell geringen Auswirkungen auf das Landschaftsbild auszugehen. Das Landschaftsbild wird durch Eingrünungen im Norden und Westen abgerundet.

### Bewertung:

Es ist von einer **geringen Erheblichkeit** für das Schutzgut Landschaft auszugehen.

## **2.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

### Bestandsaufnahme:

Unter Kultur- und Sachgüter werden neben historischen Kulturlandschaften, geschützte oder schützenswerte Kultur-, Bau- und Bodendenkmäler sowie alle weiteren Objekte (einschließlich ihres notwendigen Umgebungsbezuges) verstanden, die als kulturhistorisch bedeutsam zu bezeichnen sind. Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Baudenkmäler, Bodendenkmäler, Ensembles oder landschaftsprägende Denkmäler kartiert.

Im unmittelbaren Umfeld zum Plangebiet lassen sich folgende Baudenkmäler festhalten:

- Kriegerdenkmal, syn. Kriegergedächtnisstätte, Sandstein-Obelisk, 1884, Nähe Hauptstraße (D-1-74-121-8)
- Kath. Pfarrkirche St. Nikolaus, Saalbau mit eingezogenem, dreiseitig geschlossenem Chor, im südlichen Winkel Turm mit geschwungener Haube, Chor und Turm spätgotisch, Langhaus 1698 ff. errichtet und im 19. Jh. nach Westen verlängert; mit Ausstattung; Gruft der Grafen von Butler, 1841/42 eingebaut, Pfarrstraße 1 (D-1-74-121-9)
- Pfarrhaus, zweigeschossig mit Satteldach und Rauputzgliederung, 1799, Pfarrstraße 4 (D-1-74-121-10)

Im unmittelbaren Umfeld zum Plangebiet lassen sich folgende Bodendenkmäler festhalten:

- Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Nikolaus in Haimhausen und ihrer Vorgängerbauten (D-1-7635-0311)

### Auswirkungen:

Für jede Art von Veränderungen an den oben aufgeführten Denkmälern und in dessen Nähebereich gelten die Bestimmungen der Art. 4–6 DSchG.

Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muss damit gerechnet werden, dass man auf Bodendenkmäler stößt. Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer der Grundstücke sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) wird hiermit auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG) hingewiesen.

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

#### Bewertung:

Es ist von einer **geringen Erheblichkeit** für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter auszugehen.

## **2.9 Wechselwirkungen der Schutzgüter, Kumulierung der Auswirkungen**

Die betrachteten Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Diese Wechselwirkungen sind bei der Beurteilung der Folgen eines Eingriffs zu betrachten, um sekundäre Effekte und Summationswirkungen zu erkennen und bewerten zu können.

Die wesentlichen Wechselwirkungen, die mit der Planung verbunden sind, entstehen durch die bauliche Überformung des Gebiets verbunden mit der Versiegelung von Flächen. Damit entstehen Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Pflanzen und Tiere, Boden, Fläche, Wasser und dem Landschaftsbild. Immissionsrelevante Auswirkungen beeinflussen primär das Schutz Mensch und die damit verbundene Planung. Aufgrund der durchgeführten Ausgleichsmaßnahmen, welche sich ebenfalls auf mehrere Schutzgüter gleichzeitig auswirken und hierdurch wieder positive Wechselwirkungen entstehen, werden keine erheblichen negativen Wechselwirkungen der Schutzgüter oder kumulierten Auswirkungen befürchtet. Durch die Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete, unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung natürlicher Ressourcen, ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen.

## **2.10 Sonstige erhebliche Umweltauswirkungen**

Vermutlich keine erheblichen Auswirkungen sind zu folgenden Themen zu erwarten:

- Art und Menge an Strahlung: Die ermöglichten Vorhaben lassen keine relevanten Auswirkungen zu.

- Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung: Es ist von keiner erheblichen Zunahme der Abfälle auszugehen. Die ordnungsgemäße Entsorgung der Abfälle ist gesichert.
- Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen): Diese Risiken sind mit den ermöglichten Vorhaben nicht in erhöhtem Maße verbunden.
- Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen: Planungen in benachbarten Gebieten wurden in die Untersuchung mit einbezogen. Weitere Auswirkungen sind nicht zu erwarten.
- Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels: Die ermöglichten Vorhaben haben geringe Auswirkungen auf das Mikroklima. Ein erheblicher Ausstoß von Treibhausgasen ist mit der Planung nicht verbunden.
- Eingesetzte Techniken und Stoffe: Für die mögliche bauliche Erweiterung des Gewerbegebietes werden voraussichtlich nur allgemein häufig verwendete Techniken und Stoffe angewandt bzw. eingesetzt.

Die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Öffentlichkeit werden im Rahmen der öffentlichen Auslegung aufgefordert, hierzu Informationen mitzuteilen.

### **3. PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG („NULLVARIANTE“)**

Bei Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass die westlichen Flächen weiterhin landwirtschaftlich als Acker und Grünland genutzt werden. Der Düngeeintrag und die Gefahr einer möglichen Belastung des Grundwassers bliebe erhalten. Eine Versiegelung des Bodens würde jedoch unterbleiben. Es werden keine möglichen Auswirkungen z.B. für das Schutzgut Boden, Wasser oder Fläche resultieren. Für die östlichen bereits bestehenden gemischten Nutzungen ergeben sich keine Veränderungen durch die vorliegende Planung. Bei einem Verzicht auf die vorlegte Bauleitplanung würde der gegenwärtige Mangel an Wohnraum unverändert bestehen und zukünftig noch verstärkt werden. Bereits zum derzeitigen Zeitpunkt liegt mit einer positiven Bevölkerungsentwicklung und wenigen innerörtlichen Potentialflächen eine hohe Nachfrage nach Wohnbauland vor. Vorhandene Potentiale im Zusammenhang des bebauten Ortsteils am nördlichen Rand in der direkten Angrenzung zum Siedlungsumfeld könnten nicht genutzt werden. Gleichzeitig entgeht der Gemeinde die Chance als Wohnstandort wettbewerbsfähig zu bleiben. Dem gegenwärtigen sowie zukünftigen Bedarf der Gemeinde Haimhausen könnte somit nicht Rechnung getragen werden.



## **4. GEPLANTE MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH DER NACHTEILIGEN AUSWIRKUNGEN**

---

### **4.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter**

Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

- Ein- und Durchgrünung des Plangebietes, Baumpflanzungen, Dachbegrünung
- Reduzierungs- und Vermeidungsmaßnahmen zur Versiegelung
- Boden- und Grundwasserschutz
- Ausgleichsmaßnahmen

Schutzgut Boden und Fläche

- Ein- und Durchgrünung des Plangebietes, Baumpflanzungen, Dachbegrünung
- Reduzierungs- und Vermeidungsmaßnahmen zur Versiegelung
- Wasserdurchlässige und versickerungsfähige Herstellung von nicht überbauten Flächen
- Aussetzen der Düngeeinträge durch Nutzungsänderung
- Boden- und Grundwasserschutz
- Ausgleichsmaßnahmen

Schutzgut Wasser

- Ein- und Durchgrünung des Plangebietes, Baumpflanzungen, Dachbegrünung
- Reduzierungs- und Vermeidungsmaßnahmen zur Versiegelung
- Wasserdurchlässige und versickerungsfähige Herstellung von nicht überbauten Flächen
- Aussetzen der Düngeeinträge durch Nutzungsänderung
- Boden- und Grundwasserschutz

Schutzgut Mensch

- (Passive) Schallschutzmaßnahmen

Schutzgut Klima und Luft

- Ein- und Durchgrünung des Plangebietes, Baumpflanzungen, Dachbegrünung
- Reduzierungs- und Vermeidungsmaßnahmen zur Versiegelung
- Nutzung von regenerativen Energien
- Verpflichtung zu PV- o. Solarthermieranlagen auf Dachflächen

Schutzgut Landschaftsbild

- Ein- und Durchgrünung des Plangebietes, Baumpflanzungen, Dachbegrünung
- Ausgleichsmaßnahmen

## 4.2 Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Eingriff und Ausgleich werden unter Anwendung des Bayerischen Leitfadens zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, im Rahmen des jeweiligen Bebauungsplanes ermittelt. Vorliegende Planung stellt gemäß Art. 6 BayNatSchG und § 14 BNatSchG im Sinne der vorbereitenden Bauleitplanung einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, der ausgeglichen werden muss. Die Umsetzung des geplanten Bauvorhabens führt zu einer nicht vermeidbaren Überformung und Veränderung von landwirtschaftlichen Flächen. Die verbleibenden Auswirkungen auf die Schutzgüter sind auszugleichen. Der im Bebauungsplan „Nördlich des Amperbergs“ erforderliche Ausgleichsbedarf wird im Rahmen des vorliegenden Umweltberichts ermittelt.

Im Folgenden wird die Ausgleichsermittlung tabellarisch dargestellt und erläutert:

Ausgangszustand	Einstufung vor Bebauung	Art des Eingriffs	Eingriffsschwere	Eingriffsfläche m²	Beeinträchtigungsintensität	Faktoren-Spanne	gewählter Faktor	Ausgleichsbedarf m²
Landwirtschaftl. Fläche	Kat I	Dorf- und allgemeines Wohngebiet MD2 & WA 4	A	8.069,2	A I	0,3-0,6	0,45	3.631,13
Landwirtschaftl. Fläche	Kat I	Allgemeines Wohngebiet WA 1, 2 und 3	A	19.986,2	A I	0,3-0,6	0,4	7.994,47
Dorfgebiet MD1		Bestand	kein Eingriff	25.270,9				
Landwirtschaftl. Fläche	Kat I	öff. Verkehrsflächen	A	2.422,8	A I	0,3-0,6	0,6	1.453,70
Landwirtschaftl. Fläche	Kat I	öff. Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung	A	3.188,1	A I	0,3-0,6	0,6	1.912,85
Landwirtschaftl. Fläche	Kat I	priv. Verkehrsfläche	A	258,3	A I	0,3-0,6	0,6	154,95
Landwirtschaftl. Fläche	Kat II	Verkehrsfläche Fl. Nr. 372/1 (Gehölzbestände)	A	237,6	A II	0,8-1,0	0,8	190,10
Landwirtschaftl. Fläche	Kat I	Wegeverbindungen bzw. Fuß- und Radweg	A	296,1	A I	0,3-0,6	0,6	177,65
Fuß- und Radweg		Bestand	kein Eingriff	260,0				
Pfarrstraße		Bestand	kein Eingriff	1.086,2				
Landwirtschaftl. Fläche	Kat I	öff. Grünflächen	Aufwertung	4.627,9				
		<b>gesamt</b>	<b>ca.</b>	<b>65.703,22</b>			<b>ca.</b>	<b>15.514,85</b>
		<b>gesamt Eingriffsfläche</b>	<b>ca.</b>	<b>34.458,23</b>			<b>ca.</b>	<b>15.514,85</b>

Weitergehende Bilanzierung	Anteil an Eingriffsfläche m²	Anteil am gesamten Ausgleichsbedarf	Bilanzierter Ausgleichsbedarf m²
<b>Gemeinde Haimhausen</b>	<b>22.660,53</b>	<b>0,66</b>	<b>10.203</b>
abzgl. Verzinsung (3 % pro Jahr) - 8 Jahre		24%	<b>7.754</b>
<b>Eigentümer (Ausgleich Fl. Nr. 815/1)</b>	<b>5.810,70</b>	<b>0,17</b>	<b>2.616</b>
abzgl. Verzinsung (3 % pro Jahr) - 0 Jahre		0%	<b>2.616</b>
<b>Eigentümer (Ausgleich Fl. Nr. 755)</b>	<b>5.987,00</b>	<b>0,17</b>	<b>2.696</b>
<b>Gesamt</b>	<b>34.458,23</b>	<b>1,00</b>	<b>13.066</b>

Abbildung 15: Eingriffsermittlung in m² für den BP "Nördlich des Amperbergs"

Bestandserfassung Schutzgut Arten und Lebensräume						
Bezeichnung BNT	Bewertung	Fläche (m²)	WP	Art des Eingriffs	Beeinträchtigungsfaktor (GRZ)	WP Ausgleichsbedarf
Intensiv bewirtschafteter Acker ohne oder mit stark verarmter Segetalvegetation (A11)	gering	14.884,00	3	Allgemeines Wohngebiet	0,4	17.860,80
	gering	1.515,00	3	Dorfgebiet	0,6	2.727,00
	gering	3.856,00	3	Verkehrsfläche	1	11.568,00
Mäßig extensiv bis extensives Grünland frischer bis mäßig trockener Standorte (G21)	mittel	9.414,00	8	Allgemeines Wohngebiet	0,4	30.124,80
	mittel	1.989,00	8	Dorfgebiet (MD 2)	0,6	9.547,20
	mittel	2.472,00	8	Verkehrsfläche	1	19.776,00
	mittel	4.415,00	8	Dorfgebiet MD 1 (keine Planung)	0	0,00
Unkultivierte Fläche mit Feldgehölzen	mittel	88,00	8	Allgemeines Wohngebiet	0,4	281,60
	mittel	238,00	8	Verkehrsfläche	1	1.904,00
Dorfgebiet	ohne	20.856,00	0	Dorfgebiet	0	0,00
Straße, Weg	ohne	1.349,00	0	Verkehrsfläche	0	0,00
<b>Summe des Ausgleichsbedarfs (abzgl. Grünfl. &amp; Bestand)</b>		<b>34.456,00</b>				<b>93.789,40</b>

Planungsfaktor	Begründung	Sicherung	% (max. 20%)
Pflanzung von mind. einem heimischen Laubbaum je angefangene 350 m² Grundstücksfläche	Lebensraum, Förderung der Artenvielfalt	Textl. Festsetzung § 8 Absatz 2 Satz 2	5
extensive Dachbegrünung	Dachbegrünung für Mikroklima, Insektenschutz	Textl. Festsetzung § 8 Absatz 3	10
<b>Summe</b>			<b>15</b>

<b>Summe Ausgleichsbedarf (WP)</b>	<b>79.720,99</b>
------------------------------------	------------------

Weitergehende Bilanzierung	Anteil an Eingriffsfläche m²	Anteil am gesamten Ausgleichsbedarf	Bilanzierter Ausgleichsbedarf WP
<b>Gemeinde Haimhausen</b>	<b>22.658,30</b>	<b>0,66</b>	<b>52.424,60</b>
<b>Eigentümer (Ausgleich Fl. Nr. 815/1)</b>	<b>5.810,70</b>	<b>0,17</b>	<b>13.444,24</b>
<b>Eigentümer (Ausgleich Fl. Nr. 755)</b>	<b>5.987,00</b>	<b>0,17</b>	<b>13.852,15</b>
	<b>34.456,00</b>	<b>1,00</b>	<b>ca. 79.720,99</b>

Abbildung 16: Eingriffsermittlung in WP für den BP "Nördlich des Amperbergs"

Mit dem Eingriff des Bebauungsplanes „Nördlich des Amperbergs“ wird ein Ausgleichsbedarf in der Höhe von ca. 1,3 ha bzw. 79.721 WP zur planungsrechtlichen Sicherung der Allgemeinen Wohngebiete (WA 1 - WA 4) sowie dem Dorfgebiet (MD 2) erforderlich. Aufgrund der bereits bestehenden Nutzungen im Dorfgebiet MD 1 bzw. der Aufstellung als „einfacher“ Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB ist hierbei für den östlichen Teil (MD 1) kein Ausgleichsbedarf erforderlich. Auch für die Pfarrstraße als öffentliche Verkehrsfläche im Osten ist aufgrund der bereits bestehenden Nutzung bzw. Herstellung kein Ausgleich notwendig.

Generell lässt sich anführen, dass die gewählten Ausgleichsfaktoren u. a. vom festgesetzten Versiegelungsgrad sowie den festgesetzten Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen sowie Vorbelastungen abhängig sind. Für das Dorfgebiet (MD 2) und dem WA 4 ist aufgrund der höheren zulässigen Grundfläche von 0,6 bzw. 0,8 bei einer möglichen Tiefgarage eine Intensität A I mit einem gewählten Faktor von 0,45 anzuwenden. Für die Allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 3 ist ebenfalls aufgrund der GRZ von 0,4 eine Beeinträchtigungsintensität A I mit einem Faktor von 0,4 angeführt werden. Aufgrund des Eingriffes der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung auf der Fl. Nr. 372/1 wird eine Rodung von Gehölzbeständen zur Erschließung des Baugebietes erforderlich, womit eine Beeinträchtigungsintensität von A II mit einem gewählten Faktor von 0,8 heranzuziehen ist. Die restlichen Verkehrsflächen werden mit einer Beeinträchtigungsintensität A I und einem Faktor von 0,6 angesetzt. Während die öffentlichen Grünflächen grundlegend zur Aufwertung im Vorhabengebiet beitragen, muss für die geplanten öffentlichen Wegeverbindungen bzw. Fuß- und Radwege ein notwendiger Ausgleichsbedarf geltend gemacht werden. Schlussfolgernd ist für die Kompensation des Eingriffes durch den Bebauungsplan „Nördlich des Amperbergs“ ein Ausgleichsbedarf in Höhe von ca. 15.515 m<sup>2</sup> (ca. 1,5 ha) bereitzustellen. Berücksichtigt man noch die bereits hergestellte Ausgleichsfläche der Gemeinde Haimhausen und die darauf anrechenbare Verzinsung, so ergibt sich ein finaler Ausgleichsbedarf in Höhe von ca. 13.066 m<sup>2</sup> (ca. 1,3 ha).

Alternativ wurde die Ausgleichsfläche auch in Wertepunkten ermittelt. Hierbei wurde der Ausgangszustand der Flächen ermittelt und Flächenscharf mit den jeweiligen Nutzungen und damit einhergehender Versiegelung verrechnet. Wie bereits bei der Flächenhaften werden die die Bestandsstrukturen (MD 1, Pfarrstraße und Kirchweg) sowie die Grünflächen mit deren Aufwertung nicht in die Bilanzierung eingerechnet. Alle weiteren Flächen wurden zunächst in deren Wertigkeit beurteilt und mit dem Beeinträchtigungsfaktor (GRZ) gegengerechnet. Aufgrund der grünordnerischen Festsetzungen sowie der extensiven Dachbegrünung können von dem berechneten Ausgleich 15 % abgezogen werden. Daraus ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von 79.721 WP.

In Abhängigkeit der Eigentumsverhältnisse im vorliegenden Bebauungsplan wird eine weitergehende Bilanzierung erforderlich. Anteilmäßig an der gesamten Eingriffsfläche wird ein Ausgleichsbedarf für die Gemeinde Haimhausen in Höhe von ca. 10.203 m<sup>2</sup> ohne Verzinsung, oder alt. ca. 52.425 WP erforderlich. Für die verbleibenden Flächen der Eigentümer wird ein bilanzierter Ausgleichsbedarf von 2.616 m<sup>2</sup> oder alt. 13.444 WP (Fl. Nr. 815/1) bzw. 2.696 m<sup>2</sup> oder alt. 13.852 WP (Fl. Nr. 755) erforderlich. Die grundlegende Eingriffs- und Ausgleichsermittlung bzw. Berechnung lässt aus der voran genannten tabellarischen Darstellung entnehmen.

Der naturschutzfachliche Ausgleich erfolgt dabei anteilmäßig auf die drei teilräumlichen Geltungsbereiche (Teilräumlicher Geltungsbereich 2 - Planzeichnung Ausgleich A 1, Teilräumlicher Geltungsbereich 3 - Planzeichnung Ausgleich A 2, Teilräumlicher Geltungsbereich 4 - Planzeichnung Ausgleich A 3) in der Gemeinde Haimhausen.

#### 4.2.1 Teilräumlicher Geltungsbereich 2 – Planzeichnung Ausgleich A 1

Der erforderliche naturschutzfachliche Ausgleich von ca. 10.203 m<sup>2</sup> o. alt. 52.425 WP (Anteil am gesamten Ausgleichsbedarf ca. 66 %) erfolgt vom Ökokonto der Gemeinde Haimhausen auf einer Teilfläche der Fl. Nr. 143, Gemarkung Haimhausen. Dieses Flurstück ist als gemeindliche Ökokontofläche seit acht Jahren mit einer Verzinsung von 3 % pro Jahr angelegt.

Die Maßnahmen auf der Ökokontofläche sind bereits hergestellt. Aus diesem Grund ergibt sich ein Ausgleichsbedarf gemäß Planzeichnung von ca. 7.754 m<sup>2</sup> (entspricht ca. 10.203 m<sup>2</sup> abzüglich 3% Verzinsung über acht Jahre) alt. 52.425 WP. Die Ökokontofläche wurde ursprünglich im Rahmen der Erweiterung der Kläranlage an der Amperpettenbacher Straße vor einigen Jahren geplant und angelegt. Südlich des jetzigen Ausgleichs gemäß dem teilräumlichen Geltungsbereich 2 – Planzeichnung Ausgleich A 1 grenzt die Kompensation für den Eingriff durch den Bebauungsplan „Schrammerweg“ der Gemeinde Haimhausen an. Mit der vorliegenden Ausgleichsfläche gemäß Planzeichnung erfolgt der naturschutzfachliche Ausgleich für den Bebauungsplan „Nördlich des Amperbergs“. Nähere Konkretisierungen sind der Erläuterung zur Ausgleichs- und Ökokontofläche Haimhausen“ für die Fl. Nr. 143 zu entnehmen.

#### 4.2.2 Teilräumlicher Geltungsbereich 3 – Planzeichnung Ausgleich A 2

Der erforderliche naturschutzfachliche Ausgleich von ca. 2.616 m<sup>2</sup> o. alt. 13.444 WP (Anteil am gesamten Ausgleichsbedarf ca. 17 %) erfolgt auf einer privaten Teilfläche der Fl. Nr. 815/1, Gemarkung Haimhausen. Diese Fläche ist bereits als private Ausgleichsfläche angelegt und kann daher als Ausgleich herangezogen werden.

#### 4.2.3 Teilräumlicher Geltungsbereich 4 – Planzeichnung Ausgleich A 3

Der erforderliche naturschutzfachliche Ausgleich erfolgt mit einer Fläche von ca. 2.696 m<sup>2</sup> (Anteil am gesamten Ausgleichsbedarf ca. 17 %) auf einer privaten Teilfläche der Fl. Nr. 755 Gemarkung Haimhausen. Zur Sicherung und zukünftigen Erhaltung des bestehenden Biotop-Status des Fischweihers auf dem Grundstück wird die Nutzung der Fischerei aufgegeben. Damit kann der Weiher weiterhin zugunsten der Natur als Biotop belassen werden. Die mit der Fischerei verbundenen Eingriffe sind damit nicht mehr zulässig.

#### Maßnahmen und Ziele:

**Die Nutzung der Fischerei ist für die Erhaltung und Sicherung des Biotop-Zustands des Fischweihers nicht mehr zulässig.**

In den letzten Jahren hat sich der bestehende Fischweiher inklusive seiner unmittelbaren Umgebung auf der Fl. Nr. 755, Gemarkung Haimhausen, zu einem natürlichen Flachwasserbiotop-Zustand entwickelt, wobei Eingriffe jeglicher Art unterblieben sind. Im Zuge der fortwährenden ökologischen Kontinuität soll gesichert werden, dass dieser Zustand in seiner Form zukünftig erhalten und weiterentwickelt werden soll. Dafür wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass die Nutzung der Fischerei nicht mehr zulässig ist. Mit der Einschränkung können die Erhaltung und Sicherung des natürlichen Flachwasserbiotops und seinen ökologischen Funktionen gesichert werden. Eingriffe sämtlicher Art sind ausgeschlossen. Vorliegende Erhaltungsmaßnahme wird anhand seiner hohen ökologischen Wertigkeit gemessen und dem erforderlichen Ausgleichsbedarf zugeordnet.

#### **Uferabflachung im Nordosten des Fischweihers als Flachwasserbereich**

- Abtragung von 30 cm Oberboden am östlichen Uferrandbereich auf einer Fläche von ca. 50 m<sup>2</sup> (vgl. Planzeichnung).
- Abschnitt der Uferabflachung auf einer Länge von 10 m

- Abböschung des Geländes bis zur Oberkante der Wasserfläche mit einem maximalen Böschungsverhältnis von 1:5
- Entwicklung und natürliche Ablagerung von Kies-Sedimenten

Die Uferabflachung dient primär der Schaffung einer Flachwasserzone im Osten des bestehenden Fischweihers mit seinen Böschungen. Durch die festgesetzten Maßnahmen kann ein naturnahes Ufer gestaltet und gefördert werden. Die sonstigen Böschungen am Fischweiher mit den zahlreichen Gehölz- und Strauchbeständen bleiben dadurch unberührt. Durch die Abtragung kann sich ein kieshaltiger Untergrund inklusive uferbegleitender Vegetation entwickeln. Dabei kann einer grundlegenden Verbesserung von attraktiven Lebensräumen für Arten Rechnung getragen werden.

#### **Pflanzung von standortgerechten, autochthonen Gehölzen (der Weich- und Hartholzaue)**

- Dabei sind Sträucher mit einer Pflanzdichte von 1 Gehölz pro 4 m<sup>2</sup> und Bäume mit einer Pflanzdichte von 1 Gehölz pro 50 m<sup>2</sup> zu pflanzen.
- Die Neupflanzungen sind jeweils gegen Wildverbiss zu sichern (Wildschutzzaun). Zudem sind die Bäume mit Holzpfählen zu verankern und einer Drahtseile zu versehen. Der Abbau der Schutzvorrichtung hat restlos nach 5 Jahren zu erfolgen.
- Alle Bäume sind in regelmäßigen Abständen fachgerecht zu pflegen. Abgängige Bäume sind bis spätestens Ende der darauffolgenden Vegetationsperiode gleichwertig zu ersetzen, Lücken in der Strauchpflanzung entsprechend zu schließen.
- Mindestpflanzqualität: Hochstämme 3x verpflanzt, Stammumfang (StU) 16 – 18 cm

Mit der Teilfläche im Südwesten des Fischweihers liegt eine gering beanspruchte Grünfläche mit vereinzelt Kräutern vor. Im Rahmen der ökologischen Aufwertung der Umgebung des bestehenden Fischweihers sind standortgerechte und autochthone Gehölze für feuchte Standorte zu pflanzen. Die festgesetzten Pflanzdichten fördern eine intensive Eingrünung des Bereichs. Zusätzliche Regulierungen fördern eine verträgliche Entwicklung der Gehölzstrukturen.

Die Ausgleichsfläche auf der Fl. Nr. 755 (Teilräumlicher Geltungsbereich 4 – Planzeichnung Ausgleich A 3) befindet sich in Privateigentum. Die Sicherung der Ausgleichsfläche sowie die Umsetzung der festgesetzten Maßnahmen erfolgt über eine eingetragene Dienstbarkeit zwischen der Gemeinde Haimhausen und dem privaten Grundstückseigentümer zugunsten des Freistaates Bayern – vertreten durch das Landratsamt Dachau (Untere Naturschutzbehörde).

Mit den Ausgleichsmaßnahmen kann von einer Aufwertung der betroffenen Flächen im Zuge des erforderlichen Ausgleichs zum Eingriff im Bebauungsplan „Nördlich des Amperbergs“ ausgegangen werden. Die Entwicklungsziele sowie die Maßnahmen sind dabei stets einzuhalten. Jegliche Maßnahmen sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Dachau umzusetzen. Der gesamte Bereich der Ausgleichsflächen dient auf Dauer ausschließlich Zwecken des Arten- und Biotopschutzes; anderweitige Nutzungen sind ausgeschlossen. Die festgesetzten Maßnahmen sind innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der jeweiligen Bebauung und Wegebefestigung durchzuführen und rechtlich zu sichern.



## 5. ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

---

Die Gemeinde Haimhausen verfügt in Bezug auf die gemeindliche Wohnbauentwicklung über nur wenige Flächenpotentiale für Wohnbauflächen im Bestand sowie im Innenbereich. Gleichzeitig liegen eine steigende Nachfrage nach Wohnbauland sowie eine positive Bevölkerungsentwicklung vor. Vorhandene Potentiale können in dieser Weise sowohl dem gegenwärtigen als auch zukünftigen Bedarf zugeführt werden. Zusätzlich ist die Gemeinde bestrebt, auch für die ortsansässige Bevölkerung Wohnraum zur Verfügung zu stellen, um eine Abwanderung vermeiden zu können.

Im Zuge der Planung wird ein Allgemeines Wohngebiet im Westen sowie Dorfgebiet im Osten festgesetzt. Die Erschließungsstruktur kann unmittelbar in Anschluss an die „Am Amperberg“ Straße sichergestellt werden. Dabei wird der Siedlungskörper der Gemeinde nach Norden zum bestehenden Siedlungsumfeld abgerundet und schließt sich im Zusammenhang des bebauten Ortsteils an. Mit dem städtebaulichen Strukturkonzept „Nördlich des Amperbergs“ liegt daher eine optimale Ausgangssituation für die vorliegende Bauleitplanung vor. Die unter D 2 genannten erheblichen Auswirkungen würden in ähnlicher Art und Weise auch an anderen Standorten zum Tragen kommen und sind am gewählten Standort durch Vorbelastungen verhältnismäßig niedrig.

## 6. MONITORING

---

Die Gemeinde Haimhausen überwacht gem. § 4c BauGB die erheblichen Umweltauswirkungen die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Gegenstand der Überwachung ist auch die Darstellungen und Festsetzungen der Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich (§ 1a Abs. 3 BauGB). Nach einer Dauer von 3 Jahren ist zu prüfen, ob die Ausgleichsmaßnahmen gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes umgesetzt wurden.

## 7. BESCHREIBUNG DER METHODIK

---

Der Umweltbericht wurde methodisch folgendermaßen aufgebaut:

Die Bestandsaufnahme der umweltrelevanten Schutzgüter erfolgte auf der Grundlage der Daten des Flächennutzungsplanes, der Erkenntnisse, die im Rahmen der Ausarbeitung des Bebauungsplan „Nördlich des Amperbergs“ entstanden, eigener Erhebungen vor Ort sowie der Literatur der übergeordneten Planungsvorgaben, LEP, RP, etc. Für die Eingriffsregelung wurde der Bayerische Leitfaden verwendet.

Als Unterlagen wurden verwendet:

- Bay. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (2. Erweiterte Auflage, Januar 2003): Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Ein Leitfaden

- Bay. Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz (2. Auflage, Januar 2007): Der Umweltbericht in der Praxis – Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung
- Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz: FIN-WEB (Online-Viewer), Biotopkartierung Bayern
- UmweltAtlas Bayern (Bayerisches Landesamt für Umwelt)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG), Stand vom 23.02.2011
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Stand vom 07. August 2013
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Haimhausen i. d. F. v. 26.03.1992
- Regionalplan der Region München (RP 14) i. d. F. v. 25.02.2019
- Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) in der Fassung vom 01.03.2018
- Baugrunderkundung / Baugrundgutachten Erschließung Baugebiet „Nördlich des Amperwegs“, Crystal Geotechnik GmbH, Beratende Ingenieure & Geologen, Institut für Erd- und Grundbau nach DIN 1054, vom 19.10.2020
- Immissionsprognose zur Ermittlung der Gesamtbelastung für Geruch für ein geplantes Baugebiet in Haimhausen, Modern Testing Services (Germany) GmbH, Andreas Harbusch, vom 23.06.202
- Schalltechnische Untersuchung, Ingenieurbüro Kottermaier GmbH, vom 20.04.2023
- Untersuchung zu den verkehrlichen Wirkungen, Bebauungsplan „Nördlich des Amperbergs“ Ingenieurbüro für Verkehrsuntersuchungen im Orts- und Stadtbereich (IngevoSt), vom Dezember 2021
- eigene Erhebungen

## 8. ZUSAMMENFASSUNG

Der planungsrechtlichen Sicherung des Allgemeinen Wohngebietes sowie des Dorfgebietes im Rahmen des Bebauungsplanes „Nördlich des Amperbergs“ der Gemeinde Haimhausen stehen in aktuell geplanter Weise keine Ziele und Grundsätze der übergeordneten Planungen sowie wesentliche Umweltbelange entgegen. Das Plangebiet befindet sich in strukturarmer Umgebung und liegt in keinem Naturpark oder Schutzgebiet jeglicher Art.

Aufgrund der derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzung als Ackerflächen und Grünland eine Vorbelastung des Naturraumes festhalten. Innerhalb des Plangebietes finden sich zudem keine Gewässer und nur vereinzelte Gehölzstrukturen vor. Für die östlichen Flächen im Plangebiet, welchen derzeit gemischten Nutzungsstrukturen zugeführt sind, sind keine Veränderungen und Auswirkungen zu erwarten. Durch die geplanten Ein- und Durchgrünungen und Pflanzungen ist von einer tendenziellen Aufwertung des Gebietes hinsichtlich der Bedeutung für den Naturschutz auszugehen. Das geplante Vorhaben schließt am nördlichen Ortsrand der Gemeinde Haimhausen an und rundet den Siedlungskörper zum bestehenden südlichen und östlichen Siedlungsumfeld ab. Zudem wird eine zusätzliche öffentliche Grünfläche und Pufferzone zum bestehenden Hangmischwald vorgesehen.

Die mit der Planung einhergehende Bebauung hat Auswirkungen auf die jeweiligen Schutzgüter. Die Bewertung der Umweltauswirkungen des geplanten Vorhabens ergibt, dass im Sinne der Umweltverträglichkeit nachhaltige Beeinträchtigungen von mittlerer Erheblichkeit im Bereich Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt und Artenschutz, Boden, Fläche und Wasser auftreten. Aufgrund umliegender immissionsrelevanter Nutzungen ist ebenfalls für das Schutzgut Mensch von Auswirkungen einer mittleren Erheblichkeit auszugehen. Festsetzungen bzw. Maßnahmen zur Grünordnung, zum Boden- und Grundwasserschutz, zur Minimierung und Vermeidung der Versiegelung und zum Ausgleich sowie Artenschutz können die vorangegangenen Umstände bzw. Beeinträchtigungen mindern bzw. ausgleichen. Es wird im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung ein Ausgleichsflächenbedarf in der Höhe von ca. 1,3 ha oder alternativ 79.721 WP geltend gemacht.

Die folgende Tabelle zeigt die Ergebnisse zur Bewertung der Auswirkungen auf die Schutzgüter:

Schutzgut	Erheblichkeit der Auswirkung
Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, Artenschutz	mittel
Boden	mittel
Fläche	mittel
Wasser	mittel
Klima und Luft	gering
Mensch	mittel
Landschaftsbild	gering
Kultur- und Sachgüter	gering