

## **Baulandbedarfsermittlung zur Bauleitplanung der Gemeinde Haimhausen „Wohnen und Leben am Kramer Kreuz“**

Durch das Planungsbüro TB Markert wurde im Frühjahr 2023 der Wohnbauandbedarf der Gemeinde Haimhausen unter Anwendung der Auslegungshilfe *Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung* des Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie und nach Berechnungsvorlage des Bedarfsermittlungstools der *Flächenmanagement-Datenbank* des Bayerischen Landesamtes für Umwelt ermittelt.

### Gemeindestruktur

Gemäß Auslegungshilfe sind verschiedene Strukturdaten zur Bedarfsermittlung neuer Siedlungsflächen heranzuziehen, die nachfolgend zusammengefasst werden.

Die Gemeinde Haimhausen zählt 5.724 Einwohner (Stand 31.12.2021, *Statistik kommunal 2022*) und ist damit in den vergangenen zehn Jahren um + 14,96 % gewachsen (eigene Berechnungen auf Basis *LfStat 2023, 12111-101z*, Veränderung 31.12.2011 zu 31.12.2021). Die durchschnittliche Haushaltsgröße beträgt 2,06 Personen je Haushalt (*Haushalte und Familien in Bayern, Ergebnisse aus dem Mikrozensus 2021*).

Die Bevölkerungsprognose gemäß der Bevölkerungsvorausberechnung des Landesamtes für Statistik für das Zieljahr der Planung sieht 6.190 Einwohner im Jahr 2035 und damit ein weiteres Wachstum der Einwohnerzahlen vor (*LfStat 2023, 12421-101*). Auch der Landkreis Dachau wird mit einem prognostizierten Einwohnerwachstum von 6,82 % bis zum Jahr 2031 der Kategorie „stark zunehmend“ zugeordnet, bis zum Jahr 2035 wird ein Wachstum von 8,2 % prognostiziert (*Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2041, LfStat 2023, 12421-001*).

Raumplanerisch wird Haimhausen im Regionalplan der Region 14 München als Grundzentrum geführt. Das LEP Bayern 2018 verortet die Gemeinde in der Gebietskategorie des allgemeinen ländlichen Raumes (*Regionalplan Region 14 München; LEP Bayern 2018*). Die Gemeinde ist als „Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt“ gemäß § 1 GBestV-Bau gelistet. Die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen im Sinn von § 201a Satz 3 des Baugesetzbuches ist damit vor Ort besonders gefährdet.

Die Gemeinde Haimhausen ist sehr gut an das regionale und überregionale Verkehrsnetz angebunden. Die Autobahn A 92 ist über die Anschlussstelle Unterschleißheim ca. 2,5 km entfernt. Über die Staatsstraße St2339 und die östlich verlaufende Bundesstraße B 13 wird der Hauptort mit benachbarten Ortsteilen und Nachbargemeinden verbunden. Das Plangebiet „Am Kramer Kreuz“ liegt direkt an der Staatsstraße St2339 und wird über die darin einmündende Münchner Straße erschlossen. Haimhausen ist an das regionale ÖPNV-Netz angebunden; in direkter Nähe des Plangebietes besteht die Haltestelle „Haimhausen, Kramerkreuz“, die von zwei Buslinien und einem Ruftaxi-Angebot ganzjährig angefahren wird.

Die Gemeinde verfügt über eine insgesamt stabile und wachsende Wirtschaft. Die sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort Haimhausen sind zwischen 2015 und 2020 von 827 auf 885 Personen gestiegen. Dabei sinkt die Anzahl der Beschäftigten im produzierenden Gewerbe und im Handel, Verkehr und Gastgewerbe, während die Beschäftigtenzahlen im Bereich der Unternehmensdienstleister deutlich zunehmen. Für den Bereich Land- und Forstwirtschaft/Fischerei und öffentliche und private Dienstleister wird ebenfalls eine Zunahme



der Beschäftigten verzeichnet, allerdings wurden für diese Bereiche nur bis zum Jahr 2018 Daten übermittelt. Die Zahl der Arbeitslosen entwickelte sich im Zeitraum 2014 bis 2019 unter Schwankungen von 59 auf zunächst auf 50 Personen und stieg zum Jahr 2020 erstmals deutlich auf 83 Arbeitslose im Jahresdurchschnitt. Die Einnahmen durch Gewerbesteuern sind seit dem Jahr 2016 bis 2019 stetig gestiegen, sodass trotz eines Rückgangs im Jahr 2020 insgesamt eine Zunahme um 16,81 % verzeichnet wird (*Statistik kommunal 2021*).

Die wirtschaftliche Stabilität zeigt sich auch auf Landkreis- und überregionaler Ebene. Die Arbeitslosenquote im Landkreis Dachau liegt mit 2,6 % weit unter dem Bundesdurchschnitt von ca. 5,7 % (Stand Januar 2023). Einnahmen durch Gewerbesteuern sind im Landkreis Dachau zwischen 2016 und 2020 deutlich um ca. 22 % gestiegen. Auf Landesebene zeigt sich eine ähnliche Tendenz. Das Bruttoinlandsprodukt Bayerns stieg zwischen 2010 und 2020 um insgesamt 38 % an, innerhalb der Planungsregion München um fast 42 % (*Statistik kommunal 2021, Regionaldirektion Bayern der Bundesagentur für Arbeit 2023, Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie 2023*).

Bedingt durch die genannten strukturellen Eigenschaften der Gemeinde Haimhausen zeichnet sich ein Bedarf an Siedlungsflächen ab. Grundsätzlich verfolgt die Gemeinde Haimhausen dabei das Ziel, die Siedlungsflächen im Gemeindegebiet maßvoll weiterzuentwickeln, um angesichts der ständigen Nachfrage nach Bauland, insbesondere für junge Familien aus der Gemeinde selbst, nachzukommen. Im Zuge dessen sind zunächst die bestehenden Innenentwicklungspotenziale der Gemeinde zu beachten.

### Innenentwicklungspotenziale

In der Gemeinde Haimhausen bestehen im Gemeindegebiet verteilt Innenentwicklungspotenziale, die bevorzugt zu entwickeln sind. Dazu zählen:

1. Im Flächennutzungsplan dargestellte Flächen, für die kein Bebauungsplan besteht
2. Unbebaute Flächen, für die Baurecht durch einen Bebauungsplan besteht
3. Baulücken im unbeplanten Innenbereich
4. Möglichkeiten der Nutzung leerstehender, un- und untergenutzter Gebäude
5. Möglichkeiten der Nachverdichtung bereits bebauter Flächen.

Zu 1.: Flächennutzungspläne sind auf die städtebauliche Entwicklung einer Gemeinde von ca. 15-20 Jahre ausgelegt. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Haimhausen wurde zuletzt im Jahr 1992 aufgestellt. Da sich die Ziele der Gemeinde seitdem in einigen Bereichen grundlegend geändert haben, wurden mehrere Änderungen vorgenommen. Eine Überarbeitung des Flächennutzungsplans sollte in Betracht gezogen werden. Im Flächennutzungsplan wird im Hauptort Haimhausen noch eine Wohnbaufläche dargestellt, für die kein Baurecht besteht. Sie befindet sich im Bereich zwischen Max-Bergmann-Straße und Johann-Albert-Straße, umfasst ca. 0,7 ha und befindet sich in privatem Eigentum. Eine Verfügbarkeit kann zunächst nicht angenommen werden. Aufgrund der Lage im Außenbereich müsste ein entsprechendes Bauleitplanverfahren durchgeführt werden.

Zu 2.: Werden die in den vergangenen Jahren ausgewiesenen Baugebiete „Birkenweg Süd“ (Geltungsbereich ca. 1,37 ha, Rechtskraft seit 28.12.2021) und „Schrammerweg“ (Geltungsbereich ca. 10,46 ha, Rechtskraft seit 12.04.2019) in die Innenentwicklungspotenziale einbezogen, stehen dem Baulandbedarf derzeit insgesamt ca. 7,9 ha Innenentwicklungspotenziale aus unbebauten Grundstücken in Bebauungsplänen gegenüber (ca. 6,29 ha Wohnbau- und ca. 1,61 ha Mischgebiet). Etwa 0,2 ha des Baugebietes „Birkenweg Süd“ werden dabei im



Baulandmodell der Gemeinde Haimhausen mit zeitlicher Bauverpflichtung veräußert. Den gesamten Innenentwicklungspotentialen stehen regelmäßig Anfragen gegenüber. Unter Annahme einer regen Aktivierung von 40% der Fläche werden von den ca. 7,9 ha etwa 2,5 ha Wohn- und 0,6 ha Mischgebiet bis zum Jahr 2035 verfügbar.

Zu 3.: In der Gemeinde Haimhausen wurden insgesamt 1,24 ha an Baulücken im unbeplanten Innenbereich, wofür nach § 34 BauGB Baurecht besteht, erhoben. Diese freien Grundstücke können bisher weitestgehend nicht aktiviert werden, da sie aus unterschiedlichen Gründen nicht von Privateigentümern auf dem freien Markt angeboten werden. Aufgrund der verstärkten Zielsetzung der Innen- vor Außenentwicklung wird dennoch optimistisch eine Aktivierung von 40% der Flächen bis zum Jahr 2035 berücksichtigt. Es wird daher von ca. 0,49 ha verfügbarer Fläche, davon ca. 0,19 ha Wohn- und 0,3 ha Mischbaufläche bis zum Jahr 2035 ausgegangen.

Zu 4. Und 5.: Leerstände sind in der Gemeinde Haimhausen aufgrund der direkten Nähe zur Metropole München nur selten anzutreffen. Vorhandene landwirtschaftliche Betriebe sind weitestgehend noch aktiv, sodass eine Unternutzung nach Betriebsaufnahme nicht angenommen werden kann. Einzelne Grundstücke mit Nachverdichtungspotential wurden bereits durch Bebauungspläne für eine flächensparsame Innenentwicklung vorbereitet und zählen daher zur Kategorie 2 oder 3 (z.B. Ottershausen Ortsmitte). Bei einer überschlägigen Betrachtung bestehen hieraus Potenziale von ca. 0,47 ha.

Im Folgenden werden die ermittelten Innenentwicklungspotenziale visualisiert (blau: Gemeindeeigentum, rot: Privateigentum).

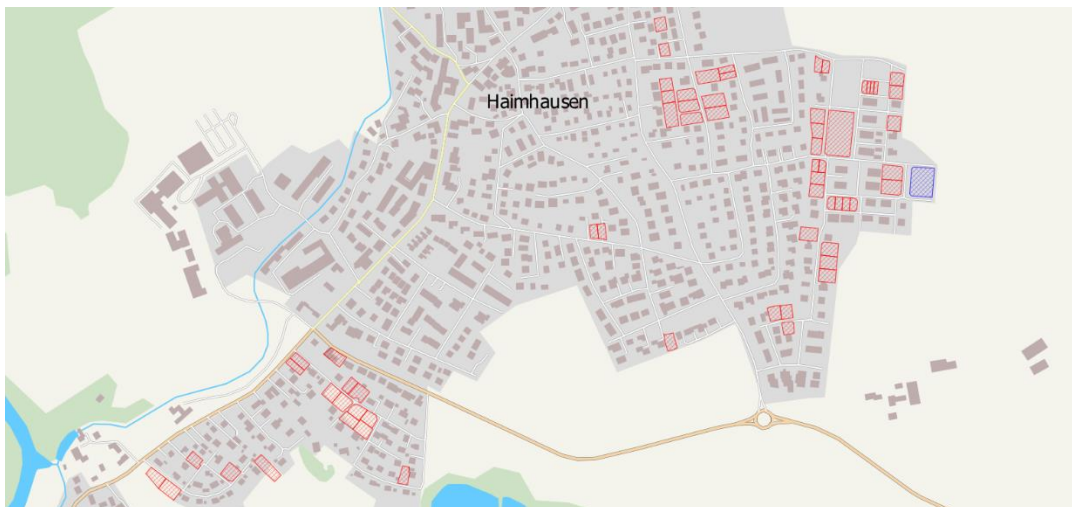


Abbildung 1: Bestehende Innenentwicklungspotenziale im Hauptort Haimhausen nach Auskunft der Gemeindeverwaltung im November 2022

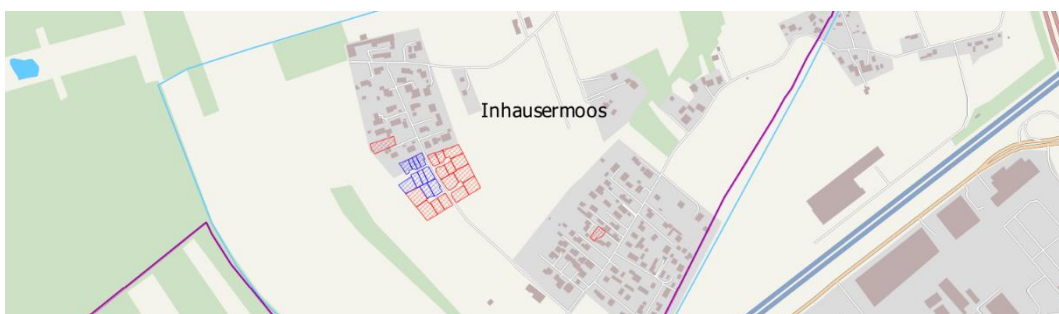


Abbildung 2: Bestehende Innenentwicklungspotenziale im Ortsteil Inhausermoos nach Auskunft der Gemeindeverwaltung im November 2022





Abbildung 3: Bestehende Innenentwicklungspotenziale im Hauptort Haimhausen nach Auskunft der Gemeindeverwaltung im November 2022



Abbildung 4: Bestehende Innenentwicklungspotenziale in den Ortsteilen Westerndorf und Oberndorf nach Auskunft der Gemeindeverwaltung im November 2022



Abbildung 5: Bestehende Innenentwicklungspotenziale im Ortsteil Amperpettenbach nach Auskunft der Gemeindeverwaltung im November 2022

### Wohnbaulandbedarf

Die Berechnungen basieren auf den oben genannten Strukturdaten, insbesondere der Bevölkerungszahl aus dem Jahr 2021 (5.724 Einwohner, Quelle: LfStat 2023) sowie einer Bevölkerungsprognose von +8,22 % bis 2035, kombiniert mit der aktuellen Wohnfläche je Einwohner und einem angemessenen jährlichen Auflockerungswert von 0,3 %. Der Auflockerungswert bezeichnet den zusätzlichen Flächenbedarf aufgrund einer tendenziell steigenden Wohnfläche je Einwohner. Daraus ergibt sich für die Gemeinde Haimhausen ein berechneter



Bauflächenbedarf von **ca. 15,04 ha bis zum Jahr 2035**, davon 9,8 ha (204 Wohnungen) aus der Bevölkerungsentwicklung und 5,24 ha (109 Wohnungen) aus den Auflockerungsbedarf.

Wie oben bereits erläutert, befindet sich die Gemeinde Haimhausen in einer stabilen, wachsenden Region. Unter Berücksichtigung der positiven Bevölkerungsentwicklung von 14,96 % in den letzten 10 Jahren, der weiterhin deutlich positiven Bevölkerungsprognose, der Wachstumsprognose für den Landkreis Dachau und für das Bundesland Bayern, der Lage angrenzend an die wirtschaftlich bedeutsame Metropole München mit immer teurer werdenden Grundstückspreisen und der Vielzahl an Bauanfragen in der Gemeinde, erachtet die Gemeinde Haimhausen den berechnete Wohnbauflächenbedarf als angemessen.

### Gegenüberstellung

Zusammengefasst liegen die folgenden Innentwicklungspotentiale vor:

- Im Flächennutzungsplan dargestellte Flächen, für die kein Bebauungsplan besteht: ca. 0,77 ha als Wohnbaufläche, voraussichtlich nicht bis 2035 verfügbar
  - Unbebaute Flächen innerhalb von Bebauungsplänen: ca. 7,9 ha, davon voraussichtlich ca. 2,5 ha für Wohn- und 0,6 ha für Mischnutzung bis 2035 verfügbar.
  - Baulücken im unbeplanten Innenbereich: ca. 1,24 ha, davon voraussichtlich ca. 0,19 ha für Wohn- und 0,3 ha für Mischnutzung bis 2035 verfügbar.
  - Keine Leerstände; Möglichkeiten der Nutzung un- und untergenutzter Grundstücke: ca. 0,47 ha, davon rechnerisch voraussichtlich 0,19 ha verfügbar (Annahme: Verfügbarkeit 40 % bis 2035)
- ➔ 10,15 ha, davon voraussichtlich 3,02 ha für Wohn- und 0,95 ha für Mischnutzung verfügbar (Annahme der Verfügbarkeit von 40% bis 2035)

**Dem Baulandbedarf der Gemeinde Haimhausen von 15,04 ha bis zum Jahr 2035 stehen somit voraussichtlich 3,97 ha verfügbare Flächen für Wohn- und Mischnutzung gegenüber.**

Der Bebauungsplan „Wohnen und Leben am Kramer Kreuz“ beinhaltet ca. 0,4 ha Wohnbaufläche und 0,18 ha Mischbaufläche. Damit steht die Planung, auch im Hinblick auf bereits ausgewiesene Wohn- und Mischbauflächen, den Zielen einer geordneten Siedlungsentwicklung und dem sparsamen Umgang mit Boden, nicht entgegen.

Trotz der Zuordnung als „Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt“ muss sich die Gemeinde dem Thema Innentwicklung intensiv widmen. Dazu sind die bereits vorhandenen Instrumente zur dauerhaften Erfassung geeignet und eine zielorientierte Aktivierungsstrategie zu entwickeln. Bis diese Maßnahmen der Innentwicklung greifen, ist die Ausweisung der derzeit in Planung befindlichen Bauflächen erforderlich. Im Anschluss sollte das Flächenwachstum verlangsamt werden.