

Gemeinde

**Haimhausen**

Lkr. Dachau

Bebauungsplan

**nördlich der Valleystraße**

Planung

**PV** Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München  
Körperschaft des öffentlichen Rechts  
Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München  
Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389  
pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de

Bearbeitung

Breitenbach

QS: Martin

Aktenzeichen

HAI 2-42

Plandatum

18.01.2024 (SATZUNG)  
07.12.2023 (Entwurf)  
21.09.2023 (Entwurf)  
22.06.2023 (Entwurf)  
27.04.2023 (Entwurf)



**Begründung**

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Anlass und Ziel der Planung</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Plangebiet</b>	<b>3</b>
2.1	Lage, Nutzung und Struktur	3
2.2	Erschließung	4
2.3	Emissionen	4
2.4	Boden	5
2.5	Wasser	6
<b>3.</b>	<b>Planungsrechtliche Voraussetzungen</b>	<b>6</b>
3.1	Landes- und Regionalplan	6
3.2	Bedarfsnachweis	7
3.3	Flächennutzungsplan, Bebauungspläne und Satzungen	8
<b>4.</b>	<b>Städtebauliches Konzept</b>	<b>9</b>
<b>5.</b>	<b>Planinhalte</b>	<b>10</b>
5.1	Art der baulichen Nutzung	10
5.2	Maß der baulichen Nutzung	10
5.3	Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise, Abstandsflächen	11
5.4	Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	11
5.5	Spielplätze und Freibereiche für Kinder	11
5.6	Bauliche Gestaltung	12
5.7	Verkehr und Erschließung	12
5.8	Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz	16
5.9	Klimaschutz, Klimaanpassung	19
5.10	Immissionsschutz	20
5.11	Altlasten	20
5.12	Flächenbilanz	20
<b>6.</b>	<b>Alternativen</b>	<b>20</b>
<b>7.</b>	<b>Verwirklichung der Planung</b>	<b>21</b>

## 1. Anlass und Ziel der Planung

Die Gemeinde Haimhausen bemüht sich weiterhin dem anhaltenden Siedlungsdruck im Raum München gerecht zu werden. Im Hauptort Haimhausen wird deshalb als Ortsabrundung eine Fläche für ein Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Hier soll Wohnraum in Form von zeitgemäß verdichtetem Geschosswohnungsbau geschaffen werden. Neben den Wohnbedürfnissen will die Gemeinde den sozialen Bedürfnissen der Bevölkerung nachkommen. Deshalb wird eine Fläche für Gemeinbedarf vorgesehen, um soziale Einrichtungen für alle Generationen unterzubringen. Beabsichtigt sind eine Einrichtung für senioren- und pflegegerechtes Wohnen, ein Haus für Kinder und ein Jugendzentrum (JUZ). Die Reihung der Nutzungen von West nach Ost berücksichtigt die Emissionen vom benachbarten Abenteuerspielplatz. Während die Kinder- und Jugendeinrichtungen im Westen des Gebietes angeordnet werden, sind die ruhebedürftigen Wohnnutzungen nach Osten orientiert.

Im Vorfeld der Bebauungsplanung wurde ein städtebaulicher Entwurf mit mehreren Varianten erarbeitet. Die aus Sicht der Gemeinde beste Lösung wird bauleitplanerisch umgesetzt. Die Planung wurde zunächst im beschleunigten Verfahren zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen gem. §13b BauGB durchgeführt und mit Beschluss des Gemeinderates vom 27.07.2023 ins Regelverfahren überführt. Parallel findet die 19. Änderung des Flächennutzungsplanes statt.

Beide Planungen wurden dem Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München übertragen.

## 2. Plangebiet

### 2.1 Lage, Nutzung und Struktur

Überplant wird eine Fläche im Hauptort Haimhausen (1,28 ha) mit dazugehöriger externer Ausgleichsfläche im nördlichen Gemeindegebiet nahe der Amper (0,07 ha).

Das ‚Plangebiet‘ – gemeint ist im Folgenden immer die Fläche am östlichen Siedlungsrand des Hauptortes Haimhausen ohne die externe Ausgleichsfläche – umfasst einen 1,28 ha großen Teilbereich der Fl.Nr. 283 (Gemarkung Haimhausen), der direkt westlich an das Gelände des Abenteuerspielplatzes anschließt.



Abb. 1 Plangebiet, ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas, © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 10.2022

Westlich des Geltungsbereichs verläuft zwischen dem heutigen Acker und dem Spielplatz ein Fußweg/ Trampelpfad. Er verbindet die Bebauung an der Valleystraße mit dem nördlich gelegenen Mischgebiet (Am Pfanderling). Dieses grenzt mit den drei Grundstücken Fl.Nrn. 283/33 (Gewerbe) sowie 283/42 und /83 (Wohngebäude), mit drei- bzw. zweigeschossiger Bebauung, unmittelbar an das Plangebiet an. Das voll bebaute MI-Gebiet ist mit dem Bebauungsplan „Mischgebiet südlich des Feuerwehrhauses“ überplant. Darin sind Emissionsbeschränkungen für die gewerblichen Nutzungen bestimmt.

Nach Osten erstreckt sich eine landwirtschaftlich genutzte Fläche. Die Grenze des Plangebietes ist eine gedachte Linie zwischen östlicher Grundstücksgrenze der Fl.Nr. 283/33 (im Norden) und Plangger-Popp-Straße (im Süden).

Im Süden wird das Gebiet von der Valleystraße begrenzt. Hier liegt das neue Wohngebiet (Bebauungsplan Baugebiet „Schrammerweg“) mit bis zu 3-geschossiger Wohnbebauung.

Die Fläche des Plangebietes ist heute als Acker genutzt und fällt von Süd nach Nord ab (ca. 5 m Höhenunterschied innerhalb des Geltungsbereichs). Gehölzstrukturen sind nicht vorhanden. Restriktionen wie Schutzgebiete, Bau- oder Bodendenkmäler sind auf dem Grundstück und in der näheren Umgebung nicht verzeichnet.

Auf die externe Ausgleichsfläche wird gesondert im Kapitel 5.8.2 *Ausgleichsbedarf* eingegangen.

## **2.2 Erschließung**

Das Plangebiet ist über die Valleystraße im Süden erschlossen. Zudem verläuft zwischen Spielplatz und Plangebiet ein Fußweg. Theoretisch ist eine Anbindung des JUZ über die Gräfin-Monts-Straße denkbar, diese könnte als reine Anbindung des JUZ und dessen Werksverkehr (Fuhrpark) nach Osten über den Abenteuerspielplatz verlängert werden. Für den normalen Besucherverkehr muss die Befahrbarkeit untersagt werden.

Zwar befindet sich das Plangebiet in Ortsrandlage, ist aber durch kurze Wege direkt an das Zentrum angebunden und mit der umgebenden Bebauung im Süden und Norden optimal in den Siedlungskörper und die vorhandene Erschließung integriert.

Mit Blick auf die Wasserversorgung ist die Wasserdruckleitung des Zweckverbands Wasserversorgungsgruppe Freising-Süd zu nennen. Diese verläuft im nördlichen Bereich des Plangebietes. In der Planung wird darauf geachtet, die Fläche künftig freizuhalten und nicht zu überbauen/ überpflanzen.

## **2.3 Emissionen**

Emissionen gehen vom Freizeitbetrieb des Abenteuerspielplatzes aus, ebenso von den gewerblichen Nutzungen im nördlichen MI-Gebiet. Zudem ist von Emissionen aus ordnungsgemäßer Landwirtschaft auszugehen.

Im Umkreis zum Plangebiet ist kein Betriebsbereich gemäß § 3 Nr. 5 a BImSchG vorhanden. Insofern sind gemäß § 50 BImSchG hervorgerufene Auswirkungen aufgrund von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen auf benachbarte Schutzobjekte gemäß § 3 Abs. 5 d BImSchG nicht zu erwarten.

Im Zuge der Entwurfsplanung wurde eine schalltechnische Untersuchung<sup>1</sup> angefertigt, die Basis für die vorliegende Bebauungsplanung ist. In Punkt ‚5.10 Immissionschutz‘ (Begründung) bzw. ‚4.7 Schutzgut Mensch‘ (Umweltbericht) ist näher darauf eingegangen.

## 2.4 Boden

### 2.4.1 Boden

Es liegt ein aktuelles Bodengutachten<sup>2</sup> vor. Demnach wird der Boden des Plangebietes von Schichten der Oberen Süßwassermolasse gebildet. Ein zusammenhängender Grundwasserspiegel ist erst in rund 30 m Tiefe zu erwarten. Es wurden Bohrungen an vier Punkten entnommen. An den Bohrpunkten KRB1 bis KRB4 wurde ein 0,3 m bis 0,4 m mächtiger Oberboden erschlossen. Er besteht aus einem mehr oder weniger sandigen, stellenweise schwach kiesigen Schluff (Bodengruppe OU gemäß DIN 18196) und ist stark forstempfindlich.

Unter den Oberböden folgen mindestens bis zur Endteufe von 7,2 m unter GOK feinkornreiche Molasseablagerungen. Es handelt sich um eine Wechsellagerung von mehr oder weniger sandigen Schluffen (Bodengruppe UL-TL) und Sand-Schluffgemischen (Bodengruppen SU, SU\*), wobei feinkornreiche Sandschichten vorherrschen. Die Böden sind mäßig bis stark frostempfindlich (Frostklassen F2 und F3). Bis rund 3 m unter GOK sind die Molasseschichten verbreitet von weicher Konsistenz bzw. locker gelagert. Darunter kann von einer mitteldichten Lagerung der Sande bzw. einer steifen Konsistenz der Lehme ausgegangen werden. Zur Tiefe hin sind die Böden dicht gelagert bzw. halbfest. An KRB1 reicht die lockere Lagerung der Sande bis in eine Tiefe von rund 6 m.

Die Wasserdurchlässigkeiten der Lehme liegen zwischen  $1 \cdot 10^{-7}$  und  $1 \cdot 10^{-9}$  m/s. Diese Böden sind somit nahezu wasserundurchlässig. Die Sande weisen Durchlässigkeit von bis zu  $5 \cdot 10^{-5}$  m/s auf. Bei feinkornreichen Sanden sinkt die Durchlässigkeit auf bis zu  $1 \cdot 10^{-6}$  m/s ab.

### 2.4.2 Kampfmittelverdacht<sup>3</sup>

Für das Plangebiet wurde ein Gutachten zur Bewertung des Kampfmittelverdachttes erstellt. Es kommt zu dem Ergebnis, dass die Planungsfläche nicht durch Abwurfmunition in Form von Spreng- und Brandbomben betroffen war und es keine militärischen Einrichtungen auf der Fläche gab. Gemäß Flächenkategorisierung der Baufachlichen Richtlinien Kampfmittelräumung ist die Fläche der Kategorie 1 zuzuordnen – es besteht kein weiterer Handlungsbedarf. Eine technische Erkundung auf das Vorhandensein von Kampfmitteln ist nicht erforderlich.

---

<sup>1</sup> „Schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplanes mit der Bezeichnung ‚Östlich des Abenteuerspielplatzes‘ in der Gemeinde Haimhausen, Landkreis Dachau, Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Altomünster 17.11.2023

<sup>2</sup> „BV Erschließung des Baugebietes nordöstlich der Valleystraße in 85778 Haimhausen. Baugrund- und Schadstoffgutachten. Projekt Nr. 12839“, BLASY + MADER GmbH, Eching am Ammersee 04.11.2022

<sup>3</sup> „Luftbildauswertung auf Kriegseinwirkungen. KITA JUZ, Wohnen östlich des Abenteuerspielplatzes, 85778 Haimhausen“, MuN Ortung GmbH, München 25.08.2022



### 2.4.3 Altlasten

Altlasten durch Auffüllungen oder sonstige Bodenverunreinigungen sind der Gemeinde nicht bekannt. Es liegen keine Anhaltspunkte vor, die sich z.B. aus einer gewerblichen Vornutzung des Geländes oder aus Auffüllungen ableiten lassen. Auch die Bohrproben des Bodengutachtens geben keine Hinweise auf Bodenverunreinigungen.

## 2.5 Wasser

### 2.5.1 Grundwasser

„Es ist davon auszugehen, dass ein zusammenhängendes Grundwasserstockwerk bei einem Flurabstand von rund 30 m vorliegt. Während bzw. nach langer anhaltenden Niederschlagsereignissen muss aber mit temporärem Schicht- bzw. Stauwasser in besser durchlässigen Schichten (feinkornärmere Sandschichten) in allen Tiefenlagen gerechnet werden.“<sup>4</sup>

### 2.5.2 Sturzflutrisiko

Es sind keine Schutzgebiete oder gefährdeten Bereiche vorhanden (z.B. oberirdische Gewässer, wassersensible Bereiche, Hochwassergefahrenflächen/ Überschwemmungsgebiete, Wasserschutzgebiete). Jedoch ist bei Starkregenereignissen mit Oberflächenwasserabflüssen in dem zu bebauenden Bereich zu rechnen.

## 3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

### 3.1 Landes- und Regionalplan

Haimhausen ist Grundzentrum, lt. Strukturkarte des LEP Bayern 2023 liegt es im allgemein ländlichen Raum, ist aber im Osten, Westen und Süden von Gemeinden des Verdichtungsraums umgeben. Der Regionalplan verzeichnet die Lage Haimhausens zwischen den beiden Landschaftsräumen Fürstenfeldbrucker Hügelland mit mittlerem Ampertal und Dachauer Moos und dem Donau-Isar-Hügelland. Die Siedlungsfläche Haimhausens und das Plangebiet liegen außerhalb der regionalen Grünzüge Nr. 3 und Nr. 6. Biotopstrukturen sind von der Planung nicht betroffen. Das Gebiet ist im Regionalplan als Hauptsiedlungsbereich, also ein Bereich der für die Siedlungsentwicklung in Betracht kommt, dargestellt.

Im Zuge der vom Baulandmobilisierungsgesetz geschaffenen Möglichkeit des § 201a BauGB wurde die Gemeinde Haimhausen von der Bayerischen Staatsregierung zum Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt erklärt. Als angespannt gilt ein Wohnungsmarkt demnach dann, wenn die Menschen in ihrer Gemeinde nicht ausreichend mit Mietwohnungen versorgt sind – oder nur zu nicht angemessenen Bedingungen. Die vorliegende Planung kommt genau diesem Bedarf nach und schafft mit dem geplanten Geschosswohnungsbau die fehlenden Wohnraumangebote für die Bevölkerung.

---

<sup>4</sup> „BV Erschließung des Baugebietes nordöstlich der Valleystraße in 85778 Haimhausen. Baugrund- und Schadstoffgutachten. Projekt Nr. 12839“, BLASY + MADER GmbH, Eching am Ammersee 04.11.2022

### 3.2 Bedarfsnachweis

Im Folgenden werden die Flächenpotenziale in Haimhausen nach ihrer Eignung zur Unterbringung der geplanten sozialen und Wohnnutzung geprüft. Da Kinderhaus, JUZ und Seniorenwohnen im Hauptort in zentraler Lage gut erreichbar sein sollen, werden die Potenziale der Ortsteile nicht betrachtet.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan von 1992 sieht eine potenzielle Wohnbaufläche zwischen Max-Bergmann-Straße und Johann-Albert-Straße vor. Eine derzeitige Baurechtschaffung auf dieser Fläche ist nicht geplant, da sie mit einer Fläche von lediglich 0,7 ha und teilweiser fehlender Verfügbarkeit (im privatem Eigentum) für das konkrete Vorhaben nicht geeignet ist.

In den Bereichen der jüngsten rechtskräftigen Bebauungspläne („Schrammerweg“, „Birkenweg-Süd“, „nördlich des Amperbergs“) läuft die schrittweise Aufsiedlung. Wo bei die Fläche Birkenweg-Süd zur Unterbindung der sozialen Einrichtungen und des Geschosswohnungsbaus aufgrund ihrer Lage nicht in Betracht kommt. Geeignete (größere zusammenhängende verfügbare) Flächen gibt es nicht. Am Schrammerweg sind die noch unbebauten Grundstücke aufgrund ihrer Größe nicht geeignet.

Die Gemeinde hat eine Kartierung und Bewertung aller Baulücken im innerörtlichen Bereich (§ 34 BauGB) durchgeführt. Insgesamt umfassen die einzelnen Grundstücke eine Fläche von 1,24 ha. Allerdings sind diese Flächen über den gesamten Ort verteilt und nur die wenigsten davon verfügbar (fehlende Verkaufs- bzw. Baubereitschaft der Eigentümer).

Kurzfristig verfügbare und für die geplanten Nutzungen geeigneten Flächen sind demnach nicht vorhanden sind. Demgegenüber steht die Bevölkerungsentwicklung. Haimhausen ist eine Wachstumsgemeinde mit 5.671 Einwohnern (im Jahr 2021). Zwar gab es einen Rückgang der Zahlen im Jahr 2020 (-60 Einwohner), dieser ändert nichts daran, dass die Gemeinde in den letzten zehn Jahren um 15% gewachsen ist. Die Prognose für 2039 des Bayerischen Landesamtes für Statistik liegt bei 6.300 Einwohnern. Haimhausen wächst weiter, wenn auch schwächer als bisher.

Bemerkenswert ist der seit mindestens zehn Jahren durchgängig positive Wanderungssaldo, der den Bedarf der geplanten Kindertagesstätte und des Jugendzentrums unterstreicht. Die Zahl der betreuten Kinder ist im gleichen Zeitraum um 66% gestiegen! Gleichzeitig wächst die Zahl der Senioren, langsam aber stetig (Zahl der über 65-jährigen wächst von 2011 bis 2021 um 13%). Haimhausen steht am Beginn des Überalterungsprozesses und kann mit dem Bau der geplanten Senioreneinrichtung einen wichtigen Beitrag für den künftig stark wachsenden Bedarf an Pflege- und Betreuungseinrichtungen leisten.

Die Gemeinde erwirbt einen Teil der Flächen im Plangebiet zur Errichtung der Kindertagesstätte, des JUZ und des Seniorenwohnens. Es liegt deshalb auf der Hand, dass zur Unterbringung der geplanten Nutzungen keine besseren Flächen in zentraler Lage vorhanden sind.

Die besonderen Anforderungen des § 1a Abs.2 BauGB (Bodenschutzklausel, Innenentwicklungsgebot, Schutz landwirtschaftlicher Flächen) wurden geprüft. Die beabsichtigte Entwicklung von Geschosswohnungsbau und sozialen Einrichtungen ist eng mit der konkreten Fläche Fl.Nr. 283 verbunden. Nur hier hat die Gemeinde aufgrund der Verfügbarkeit und der Bereitschaft der Eigentümer Flächen im verdichteten Wohnungsbau und zweckgebunden für soziale Nutzungen bereitzustellen, überhaupt die

Möglichkeit das Vorhaben umzusetzen. Zudem ist die Fläche optimal in den Siedlungskörper ein- und an die vorhandene Erschließungsstraße angebunden.

Die Neuinanspruchnahme von bisher nicht baulich genutzter Fläche (in Form bisher landwirtschaftlich genutzter Böden) erfolgt nur im notwendigen Umfang; die Bodenversiegelung wird durch entsprechende Festsetzungen auf das notwendige Maß begrenzt und die Fläche mit entsprechend dichter Bebauung optimal ausgenutzt.

### 3.3 Flächennutzungsplan, Bebauungspläne und Satzungen

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Haimhausen vom 07.08.1992 ist das Plangebiet als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Im Norden, Süden und Osten sind Gehölzstrukturen dargestellt.

Das Plangebiet liegt im Außenbereich (§ 35 BauGB), die Umgebung ist mit folgenden Bebauungsplänen überplant:

- Mischgebiet südlich des Feuerwehrhauses“, vom 31.03.1995
- „Schrammerweg“, vom 22.11.2012 mit bislang drei rechtsverbindlichen Änderungen

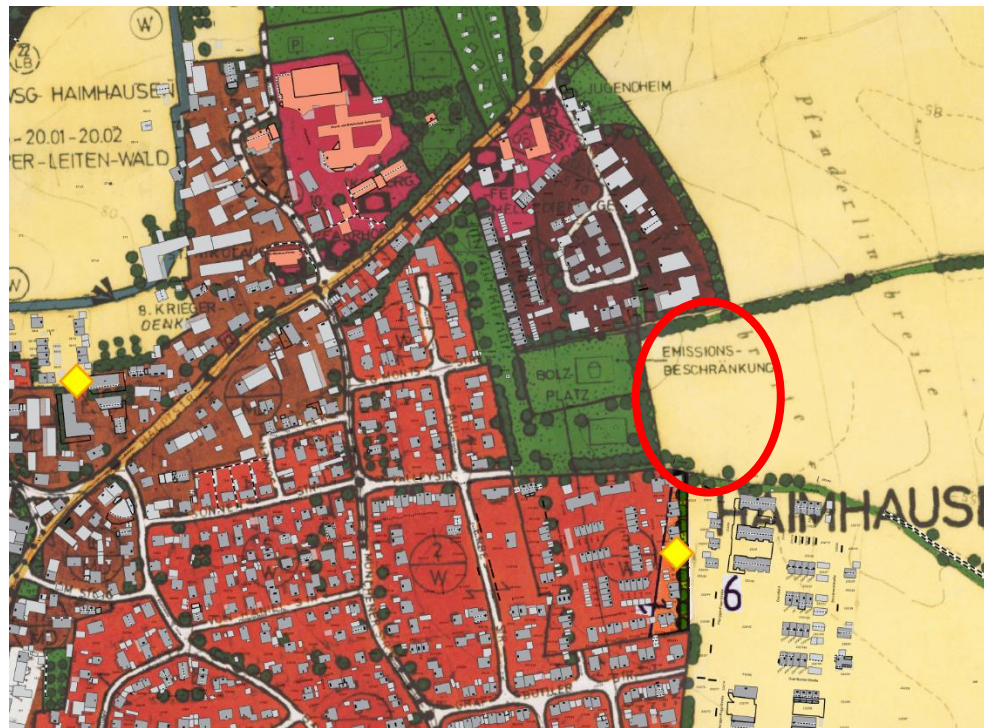
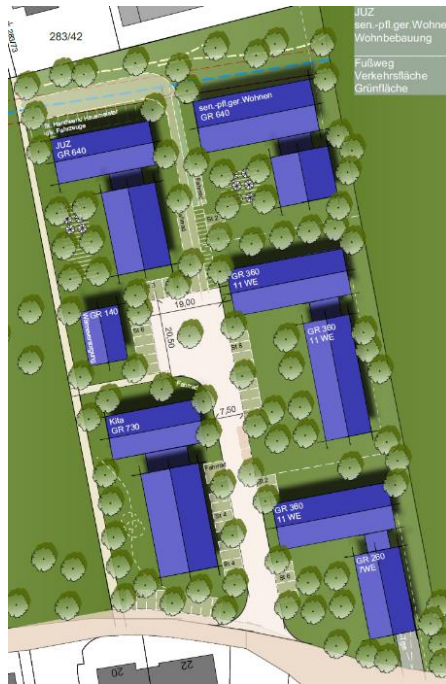


Abb. 2 Ausschnitt aus dem wirksamen FNP mit Lage des Plangebietes, ohne Maßstab

Parallel zum vorliegenden Bebauungsplan wird der FNP zum 19. Mal geändert.



#### 4. Städtebauliches Konzept



Basis für den vorliegenden Bebauungsplan ist der städtebauliche Entwurf Variante D, den der Planungsverband zu Beginn der Überlegungen für eine bauliche Entwicklung östlich des Abenteuerspielplatzes angefertigt hat. Im Gemeinderat wurden insgesamt drei Entwurfsvarianten mit v.a. hinsichtlich der Erschließung unterschiedlichen Lösungen vorgestellt. Der Gemeinderat hat sich in seiner Sitzung vom 15.09.2021 für Variante C und deren Weiterentwicklung zu Variante D entschieden.

Abb. 3 favorisierte Entwurfsvariante D, PV München, 08/2022

Um eine möglichst kurze Sticherschließung sind die geplanten max. dreigeschossigen Gebäude angeordnet, sodass:

- Kita und JUZ nach Westen zum Abenteuerspielplatz orientiert sind und damit ähnliche Nutzungen einander zugeordnet werden (gemeinsam genutzte Freiflächen, ähnliche Emissionen)
- die Wohnnutzungen zum ruhigeren Osten orientiert sind
- städtebaulich attraktive Hofsituationen entstehen
- Durchblicke und Durchlässe nach Ost (Landschaft) und West (Spielplatz) möglich sind
- die Wasserdruckleitung im Norden freigehalten und optimal in die Nutzung integriert werden kann (Gartennutzung seniorengerechtes Wohnen, Erschließung Garage JUZ, Abstandsgrün zum MI)
- Fläche gespart (kurze Erschließung) und Verkehr reduziert wird (Abfangen der Kita-Besucher mit Stellplätzen im Süden und der Bewohner über die Tiefgarageneinfahrt direkt von der Valleystraße aus)
- das Gebiet gut durchgrünt wird und Freibereiche von den Bewohnern als begrünte Treff/ Aufenthaltsbereiche und nicht als versiegelte Stellplätze genutzt werden

## 5. Planinhalte

### 5.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird hinsichtlich der Art der Nutzung zweigeteilt. Im Bereich des Geschosswohnungsbaus östlich der Stichstraße wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, in dem aufgrund der angestrebten Nutzung alle ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 4 Abs. 3 BauNVO) ausgeschlossen sind. Auf den übrigen Flächen (westlich der Stichstraße und nördlich des Wendehammers) werden die Baugrundstücke als Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt. Hier sollen sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen sowie Nebenanlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus erneuerbaren Energien untergebracht werden.

Die Gemeinbedarfsfläche wird nach Norden zum bestehenden MI von der gebietsinternen Ausgleichsfläche abgetrennt.

### 5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Nutzungsmaß wird je Baugrundstück über die maximal zulässige Grundfläche (GR) und die maximale Geschossfläche (GF) geregelt. Die festgesetzte GR setzt sich aus den vom Hauptgebäude mit allen untergeordneten Bauteilen wie Außentreppen, Vordächer, Balkone und Terrassen zusammen. Für die Versiegelung durch Fahrrad- / Pkw-Stellplätze, Tiefgarage, Zufahrten, Nebenanlagen (Anlagen gem. §19. Abs. 4 BauNVO) darf je Baugrundstück bis zu einer max. GRZ von 0,6 im Bereich der Gemeinbedarfsflächen und bis zu einer max. GRZ von 0,68 im WA versiegelt werden.

	Grundstück in m²	GR in m²	GRZ 1 (Hauptgebäude)	GRZ 2 / GR 2 in m² (§19-4 BauNVO-Anlagen)
KITA	1.966	730	0,37	0,6 / 450
JUZ	2.209	640 (nord)	0,37	0,6 / 485
		140 (süd)		
Senioren	1.792	640	0,32	0,6 / 550
Wohnen	4.350	720 (nord)	0,31	0,68 / 1.618
		620 (süd)		

In Bezugnahme auf die Umgebung sind die Zahl der Vollgeschosse (maximal drei) und die Wandhöhen (max. 9 m) vorgegeben. Zum Messen der Wandhöhe ist je Bauraum ein Höhenbezugspunkt auf Basis der Höhenvermessung und Erschließungsplanung festgelegt. Eine max. Abweichung von +/-0,3 m ist erlaubt, um sicherzustellen, dass der Erdgeschossrohfußboden leicht über dem Gelände- und Straßenniveau liegt, damit das Eindringen von Wasser vermieden werden kann. Die Wandhöhe ist dabei stets von der festgesetzten Höhenkote zu messen, wird der Puffer von + 0,3 m ausgenutzt kann dennoch keine Wandhöhe von 9,30 m entstehen.

Abgrabungen und Aufschüttungen sind in dem fast ebenen Gelände nicht erforderlich und zum Zwecke des Bodenschutzes daher unzulässig – eine Ausnahme stellen die Sickermulden (R 1 und R 2 dar).

Der Bauraum des JUZ erstreckt sich nach Süden bis zum Wendehammer. Hier plant die Gemeinde ggf. eine Anlage zur Energieversorgung. Aufgrund der Unwägbarkeiten in diesem Sektor wurde die Fläche nicht als Versorgungsfläche festgesetzt, sondern vorsorglich mit dem Bauraum JUZ verschmolzen, sodass alle Nutzungsoptionen

erhalten bleiben (siehe *Energieversorgung*). Für den südlichen Teil des Bauraums ist ein eigenes Nutzungsmaß festgesetzt.

### 5.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise, Abstandsflächen

Wie in der Umgebung wird im Plangebiet die offene Bauweise fortgeführt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind mittels Baugrenzen festgesetzt. Die Baugrenzen sind ausreichend groß, sodass Hauptbaukörper und untergeordnete Anbauten wie Außentreppen, Vordächer, Balkone, Terrassen und Terrassenüberdachungen innerhalb deren Umgrenzungen untergebracht werden können und müssen. Darüberhinausgehende Ausnahmen sind nicht vorgesehen.

Der Planung liegt die Abstandsflächensatzung der Gemeinde Haimhausen vom 14.01.2021 zugrunde, demnach gelten Abstandsflächen von 0,8 H. Vor bis zu zwei Außenwänden unter 16 m Länge 0,5 H, mindestens 3 m.

### 5.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Zur Unterbringung des ruhenden Pkw-Verkehrs sind oberirdische Stellplatzflächen und eine Fläche für eine Tiefgarage (mit Zufahrtbereiche für ggf. nötige separate Zu- und Ausfahrt einer Großgarage) für den Geschosswohnungsbau festgesetzt.

Basis für die Ermittlung der nötigen Stellplätze ist die Haimhauser Satzung über die Herstellung und Ablösung von Stellplätzen und Garagen für Kraftfahrzeuge sowie von Abstellplätzen für Fahrräder in der Fassung vom 15.12.2022. Insgesamt sind für die geplanten Nutzungen 42 oberirdische und 70 Tiefgaragenstellplätze erforderlich. Die nötigen oberirdischen Pkw-Stellplätze sowie 8 zusätzliche Stellplätze sind in der Planzeichnung festgesetzt. Bezüglich der Stellplätze auf dem Grundstück des JUZ ist anzumerken, dass nicht von der täglichen Nutzung von 18 Stellplätzen und dem dazugehörigen Verkehr auszugehen ist. I.d.R. kommen jugendliche Besucher nicht mit dem Pkw. Es ist deshalb auf dem F+R (4,5 m Breite) mit keinem Begegnungsverkehr Pkw-Pkw zu rechnen. Sollte dies in seltenen Fällen eintreten, kann der Wendebereich beim Seniorenwohnen als Ausweichstelle genutzt werden. Zu dieser Fläche ist anzuführen, dass sie ausdrücklich geschaffen wurde, um eine sichere Erreichbarkeit des Seniorenwohnens mit Krankentransporten und der Feuerwehr zu gewährleisten. Für solche (nicht alltäglichen) Sonderfälle kann die nötige Fläche so gering wie möglich gehalten werden. Eine Ausweitung der öffentlichen Erschließung mit Wendehammer bis in diesen Bereich wird zur Sicherung der Erschließung ausdrücklich nicht als notwendig erachtet.

Bei den Fahrradabstellflächen hingegen soll größtmögliche Flexibilität gegeben sein, um sie in möglichst kurzer Laufdistanz zum Haupteingang der jeweiligen Gebäude anzuordnen. Die Flächen hierfür werden daher nicht gesondert festgesetzt, sie sind auf dem gesamten Baugrundstück zulässig.

Die Größe und Höhe von Nebenanlagen ist mit Verweis auf deren untergeordneten Charakter begrenzt. Die gesamte GRZ (0,6 bzw. 0,68) muss eingehalten bleiben.

### 5.5 Spielplätze und Freibereiche für Kinder

Aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft zum Abenteuerspielplatz wird dieser zum Nachweis der Pflicht zur Errichtung eines Spielplatzes bei Geschosswohnungsbauten

herangezogen. Ein zusätzlicher eigener Spielplatz ist damit entbehrlich. Ebenso kann bei der Kindertagesstätte mit weniger Spielflächen geplant werden. Für die Detailplanung der Kindertagesstätte liegt eine Grundlagenermittlung aus dem Jahr 2021 vor. Demnach bedarf es für die geplante Nutzung eines Freibereiches von 1.820 m<sup>2</sup>. Dieser ist auf dem Baugrundstück neben dem Hauptgebäude und abzüglich der Flächen für Pkw- und Fahrradabstellplätze nicht voll darstellbar. Es wird davon ausgegangen, dass die unmittelbar anschließende Fläche des Abenteuerspielplatzes für den Nachweis an Freibereichen angerechnet werden kann.

## 5.6 Bauliche Gestaltung

Zur baulichen Gestaltung ist ein Mindestmaß an Vorgaben getroffen, die gewährleisten, dass sich die neuen Bauvorhaben in die Umgebung und die Lage am Ortsrand einpassen sowie untereinander anpassen. Passend zum Umfeld sind flach geneigte Satteldächer vorgegeben. Aus gestalterischen Gründen sind bei solch flachen Dachneigungen Dachaufbauten und Einschnitte unzulässig. Die Vorgaben aus Wandhöhe und Dachneigung stimmen mit der maximal dreigeschossigen Bebauung überein. Die Hauptfirstrichtung ist parallel der Gebäudelängsseite ausgerichtet.

Auch Flachdächer sind grundsätzlich zugelassen, werden aber aufgrund der mit 9 m beschränkten Wandhöhe vor allem bei Nebenanlagen oder Anbauten realisiert werden. Diese sind dann zwingend als Gründächer auszubilden.

Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind auf beiden Dachformen sowie an Fassaden und Brüstungen mit entsprechend gestalterischen Vorgaben zulässig. Nur auf Flachdächern dürfen sie aufgeständert werden.

Da recht großzügige Bauräume festgesetzt sind, erscheint es geboten, die max. Tiefe der Baukörper zu beschränken. Dadurch soll ein Einfügen der neuen Gebäude in die Umgebung und den Ortsrand gesichert werden. Zusätzlich zu den max. 15 m tiefen Gebäuden können untergeordnete Gebäudeteile (Terrassen, Balkone, Wintergärten) erlaubt werden.

## 5.7 Verkehr und Erschließung

### 5.7.1 Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist über eine ca. 80 m kurze und 6 m breite Stichstraße (4,75 m Fahrbahn, westlicher 1,25 m Grünstreifen geplant) erschlossen. Sie endet in einem Wendehammer (Bemessung für 4-achsiges Müllfahrzeug nach RASt Abb. 59 inkl. 3 m Puffer und Abstandsfläche für Einfriedungen). Von hier führt ein Fuß- und Radweg (für Anlieger befahrbarer) nach Norden. Dieser erschließt das seniorengerechte Wohnen mit den dortigen oberirdischen Stellplätzen und sichert gleichzeitig die Anfahrbarkeit für Rettungsfahrzeuge. Die Fläche zwischen dem seniorengerechten Wohngebäude und dem Weg ist großzügig als Stellplatzfläche festgesetzt um hier die nötigen Stellplätze und ggf. Wendeflächen für Rettungsfahrzeuge unterzubringen. Der befahrbare Fuß- und Radweg erschließt in seinem weiteren Verlauf die Stellplätze und Garage des JUZ. Danach mündet er in den reinen Fußweg zwischen Abenteuerspielplatz und dem Gebiet Am Pfanderling.

Ein schmalerer Fußweg zweigt westlich des Wendehammers ab und sichert kurze Fußwege vom Wohnungsbau im Osten zum Spielplatz im Westen.



Fußwege, Zufahrten, Stellplätze, Wege sind zur Reduzierung der Versiegelung wasserdurchlässig auszubilden. Für den Fuß- und Radweg ist nach Möglichkeit ein zumindest in Teilen wasserdurchlässiger Belag wünschenswert, dabei ist darauf zu achten, dass der F+R bequem mit Gehwägen und Rollstühlen befahren und im Winter mit maschinenbetriebenen Geräten/ Fahrzeugen geräumt werden kann.

### 5.7.2 Baugrund<sup>5</sup>

Der Untergrund wird von tertiären Sanden und Schluffen aufgebaut, die sowohl horizontal als auch vertikal in Wechsellagerung stehen. Starker sandig ausgebildete Böden dominieren. Bis rund 3 m unter GOK weisen die Böden eine überwiegend lockere Lagerung (Sande) bzw. weiche Konsistenz (Lehme) auf und sind somit als sehr setzungsempfindlich zu bezeichnen. Darunter folgen mitteldicht gelagerte Sande bzw. steife Lehme, die zwar auch setzungsempfindlich aber prinzipiell tragfähig sind. Lokal können aber auch die lockeren Sande bzw. weichen Lehme deutlich tiefer reichen.

Bei einer unterkellerten Bauweise kann davon ausgegangen werden, dass auf dem überwiegenden Teil der Baufläche in Gründungstiefe tragfähige Böden erreicht werden. Unter den Bodenplatten bzw. unter den Fundamenten sollte grundsätzlich eine rund 0,25 m mächtige Tragschicht eingebaut werden. In Bereichen mit weichen Lehmen oder lockeren Sanden an der Gründungssohle sind diese möglichst vollständig, bei sehr hohen Mächtigkeiten auf einer Stärke von mindestens 1 m, auszutauschen.

Aufgrund der geringen Durchlässigkeit der anstehenden Böden (Durchlässigkeitsbeiwerte  $k_f < 1 \cdot 10^{-4}$  m/s) und der Möglichkeit von temporären Schicht- bzw. Stauwasser (insbesondere zufließendes Oberflächenwasser) sind unterirdische Bauteile gemäß E DIN 18533 gegen drückendes Wasser abzudichten (Wassereinwirkungsklasse W2.1-E, mäßige Druckwassereinwirkung, Wasserdruck  $\leq 3$  m).

Die Empfehlungen des Gutachters zur Ausgestaltung der Fundamente (Bodenaustausch, Bettungsmodul, Sohlspannung, Lastenausbreitungswinkel), zur Bauwasserhaltung und Baugruben sowie zu Hinterfüllmaterial und Drainagen sind zu beachten.

### 5.7.3 Niederschlagswasserbeseitigung

Sickerfähigkeit des Bodens<sup>6</sup>:

Der Untergrund besteht aus einer Wechsellagerung von Schluffen und Sanden. In den Schluffen und in feinkornreichen Sanden ist eine Versickerung von Oberflächenwasser nicht möglich. Die feinkornärmeren Sande weisen nach den Siebanalysen und nach den Bohrlochsickerversuchen Durchlässigkeitsbeiwerte  $k_f$  von bis zu  $5 \cdot 10^{-5}$  m/s auf. Versickerungseinrichtungen müssen in diesen Sanden gebaut werden. Aufgrund der Wechsellagerung der anstehenden Böden sind möglichst tief ausgebaute Schächte zu empfehlen, damit die besser durchlässigen Sande erfasst werden.

<sup>5</sup> „BV Erschließung des Baugebietes nordöstlich der Valleystraße in 85778 Haimhausen. Baugrund- und Schadstoffgutachten. Projekt Nr. 12839“, BLASY + MADER GmbH, Eching am Ammersee 04.11.2022

<sup>6</sup> Ebenda.

### Entwässerungskonzept <sup>7</sup>:

Für das Plagebiet liegt ein Erschließungs-/ Entwässerungskonzept (Verkehr und Entwässerung) vor, das im Bebauungsplan umgesetzt wird:

- Die Entwässerung der Verkehrsflächen erfolgt über Rigolen (Fläche R1).
- Bei Starkniederschlägen anfallendes Hangwasser wird über die Entwässerungsmulde abgefangen (Fläche R2).
- Für das auf privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser scheidet die Versickerung über die belebte Bodenzone aus (siehe *Sickerfähigkeit*). Notwendig und in den Hinweisen enthalten sind Versickerungsanlagen in Form von Rigolen oder Sickerschächten (um tiefer liegende versickerungsfähige Sande zu erreichen). In diesem Zusammenhang ist ein Bodenaustausch erforderlich. Nachdem direkt in den Untergrund eingeleitet wird, ist zuvor eine Vorreinigung erforderlich. Die Vorgehensweise ist im TRENGW Anlage Absatz 4 vorgeben. Flächen für solche unterirdischen Versickerungsanlagen sind auf den Grundstücken nicht gesondert festgesetzt (Flexibilität für die Objektplanung), jedoch ausreichend vorhanden.

Im Detail sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

Die Wasserdurchlässigkeit des Untergrunds lässt eine Versickerung des Niederschlagswassers zu. Es ist vorgesehen das anfallende Niederschlagswasser grundsätzlich vor Ort zu versickern. Die ermittelten Durchlässigkeitsbeiwerte liegen im entwässerungsschwachen Bereich. Durch das Baugrundgutachten werden zudem sehr wechselhafte Untergrundverhältnisse angegeben.

Für die Verkehrsflächen ist eine zentrale Versickerung in Rigolen geplant. Das Oberflächenwasser wird über Straßeneinläufe in der Randeinfassung gefasst und über den Regenwasserkanal gesammelt. In Sedimentationsschächten wird das Niederschlagswasser gereinigt. Anschließend wird es in die Rigole (Fläche R 1) eingeleitet. Um eine möglichst große Sickerleistung zu erreichen wird unterhalb der Rigolen ein Bodenaustausch mit wasserdurchlässigem Material bis in eine Tiefenlage von 5 Meter unter Geländeoberkante vorgenommen. Gemäß Aussage des Baugrundgutachters können somit möglichst viele entwässerungsrelevante Sandschichten aktiviert werden. Für die Flächen ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht eingetragen. Um bei Extremregenereignissen eine Überflutung der Bebauung zu verhindern, wird ein Notüberlauf hergestellt. Dieser wird aktiviert, wenn das Stauvolumen des Regenwasserkanals und der Rigolen ausgereizt sind.

Auf den Privatgrundstücken ist das Niederschlagswasser über Versickerungseinrichtungen mit Bodenaustausch zu versickern.

An den konkreten Versickerungsstellen sind zur genaueren Dimensionierung der Versickerungsanlagen Sickerversuche in Baggerschurfen empfohlen. Die Bemessung von Versickerungseinrichtungen kann nach dem ATV-Arbeitsblatt A 138 erfolgen. Der Bemessung kann nach derzeitigem Kenntnisstand ein  $k_f$ -Wert von  $1 \cdot 10^{-5} \text{ m/s}$  zugrunde gelegt werden.

Während bzw. nach lange anhaltenden Niederschlagsereignissen muss mit temporärem Schicht- bzw. Stauwasser in besser durchlässigen Schichten (feinkornärmere Sandschichten) in allen Tiefenlagen gerechnet werden. In dem zu bebauende Bereich

---

<sup>7</sup> „Erschließung Baugebiet ‚Nördlich der Valleystraße‘, WipflerPlan Planungsgesellschaft mbH, Pfaffenhofen an der Ilm, Vorplanung vom 24.02.2023

kann es bei Starkregenereignissen zu Oberflächenwasserabflüssen kommen. Bauliche Maßnahmen sind dementsprechend bei der Gestaltung der Gebäude zu berücksichtigen. Um die Bebauung vor wild abfließendem Oberflächenwasser zu schützen, sind die Höhekoten für die Gebäude entsprechend festgesetzt. Zudem wird in der östlichen Ortsrandeingrünung eine Entwässerungsmulde (Fläche R 2) vorgeschrieben, die das Oberflächenwasser nach Norden ableitet. In der dortigen Ausgleichsfläche wird ebenfalls eine Mulde hergestellt, sodass das Wasser schadlos nach Westen in Richtung des Abenteuerspielplatzes abgeführt wird. Eine Bepflanzung dieser Mulde ist möglich. Den Grundstückseigentümern obliegt die Pflicht die Mulden entsprechend ihrer Funktion herzustellen und zu pflegen (z.B. Laub entfernen).

Von den einzelnen Bauwerbern ist zu prüfen, ob die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) Anwendung findet oder ob eine erlaubnispflichtige Benutzung vorliegt. Die Anforderungen an das erlaubnisfreie schadlose Versickern von Niederschlagswasser sind der NWFreiV und den dazugehörigen technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu entnehmen.

Auf die Verwendung wasserwirtschaftlich unbedenklicher Materialien zur Dachgestaltung wird hingewiesen.

Auf die Möglichkeit der Verwendung des Niederschlagswassers als Brauchwasser zur Gartenbewässerung und Toilettenspülung wird hingewiesen. Der Bau von Regenwassernutzungsanlagen ist dem Landratsamt und dem Wasserversorger anzuzeigen (§ 13 Abs. 3 TrinkwV; § 3 Abs. 2 AVBWasserV). Es ist sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das öffentliche Wasserversorgungsnetz entstehen.

#### 5.7.4 *Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung*

Die nötigen Anschlüsse an die zentrale Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung (Wasserleitung und Schmutzwasserkanal), die Leitungsführung und Dimensionierung (unter Berücksichtigung der Löschwasserversorgung) sind in nachfolgenden Ingenieurplanungen dem gültigen Regelwerk entsprechend zu planen.

Zur Sicherung der im nördlichen Plangebiet verlaufenden Wasserdruckleitung sowie des Schmutzwasserkanals (zwischen nördlichem F+R und den JUZ-Stellplätzen) ist eine Fläche für ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers festgesetzt.

#### 5.7.5 *Brandschutz*

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind deutlich weniger als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt. Besondere Festsetzungen für den Brandschutz sind nicht erforderlich. Auf die Vorgaben der BayBO zum baulichen Brandschutz wird hingewiesen.

Brüstungshöhen von zum Anleitern bestimmten Fenstern oder Stellen (zweiter Rettungsweg gem. Art. 31 BayBO) mit mehr als 8 m über Gelände sind aufgrund der festgesetzten Beschränkung der Wandhöhen auf max. 9 m nicht gegeben.

### 5.7.6 *Energieversorgung*

Es ist beabsichtigt auf dem Grundstück des JUZ im südlichen Teil des Bauraums eine Anlage für die zentrale Wärmeversorgung des Plangebietes zu errichten. Diese Anlage ist als Nebenanlage zulässig. Für sie gelten die Festsetzungen zu Bauraum, GR und GF und Gebäudehöhe wie für Hauptgebäude, die Bestimmungen für Nebenanlagen greifen nicht. Sollte sich aufgrund stetig neuer Erkenntnisse im Energiesektor eine nachhaltigere Form der Wärmeversorgung für das Gebiet ergeben, ist mit der getroffenen Festsetzung innerhalb der Gemeinbedarfsfläche eine andere der Zweckbestimmung dienende Nutzung jederzeit möglich.

### 5.7.7 *Abfallbeseitigung*

Der Wendehammer ist gem. RAST für ein 4-achsiges Müllfahrzeug wie es in Haimhausen in Verwendung ist, ausgelegt. Die Befahrbarkeit der Stichstraße ist für das Müllfahrzeug damit gesichert. Die Mülltonnen vom JUZ und dem Seniorenwohnen sind am Abholtag am Wendehammer bereitzustellen.

## 5.8 **Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz**

### 5.8.1 *Festsetzungen zur Grünordnung*

Das Plangebiet wird ergänzend zu den Vorgaben für die bauliche Nutzung und Gestaltung auch hinsichtlich der grünordnerischen Gestaltung und Entwicklung gesteuert. Wichtige grünordnerische Planungselemente sind:

- Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft im Norden des Plangebietes. Sie trennt das bestehende MI von den Gemeinbedarfsnutzungen und soll als Streuobstwiese mit mind. fünf Obstbäumen gestaltet werden.
- Fläche mit Pflanzbindung. In dieser Fläche sind Vorgaben zur Ausgestaltung einer Ortsrandeingrünung getroffen.
- Überdeckungs- und Begrünungspflicht für die Tiefgaragenfläche.
- Begrünungspflicht für Flachdächer
- Die Begrünungspflicht für unbebaute Grundstücksteile schränkt Stein- oder Schotterflächen ein, die negativen Effekte für die Artenvielfalt, Temperaturbalance und Verdunstung hätten. Solche Gärten sind auf die GRZ anzurechnen.
- Pflanzgebote und Artenliste, um den ökologischen Wert der Pflanzungen sicherzustellen.
- Artenschutz:  
Bodenfreiheit von Einfriedungen zur Sicherstellung der Austauschbeziehungen für Kleinsäuger, z.B. Igel.  
Vorgaben für Beleuchtung  
Baubeginn außerhalb Brutzeit (Begehung, Abstimmung mit dem Landratsamt)

Im Baugenehmigungsverfahren ist ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen, der die ökologische und gestalterische Qualität im Gebiet sichert.



### 5.8.2 Ausgleichsbedarf

Die Festsetzungen berücksichtigen (insbesondere durch die Begrenzung der Bodenversiegelung und Festsetzungen zur Grünordnung) Minimierungspotenziale für die zu erwartenden Eingriffe. Erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB bezeichneten Bestandteilen sind nicht zu erwarten. Durch die Festsetzungen zur Grünordnung ist insgesamt sogar eine Verbesserung der ökologischen Wertigkeit zu erwarten.

Der Ausgleichsflächenbedarf wird nach dem neuen Leitfaden<sup>8</sup> ermittelt.

Der Eingriff findet auf knapp 12.085 m<sup>2</sup> Bau- und Verkehrsflächen statt, die dem Biotopnutzungstyp (BNT) A11, intensiv bewirtschaftete Äcker ohne oder mit stark verarmter Segetalvegetation zugeordnet werden können. Dieser BNT wird mit 2 Wertpunkten bewertet.

Die Eingriffsschwere wird über die festgesetzte GRZ beziffert. Diese liegt im Durchschnitt bei 0,35.

Auf Grund der Minimierungsmaßnahmen (siehe grünordnerische Festsetzungen) wird pauschal ein Planungsfaktor von 20 % zum Ansatz gebracht.

Eingriffsfläche	Wertpunkte BNT	Beeinträchtigungsfaktor	Planungsfaktor
12.085 m <sup>2</sup>	2	0,35	20%

Ausgleichsbedarf: 12.085 m<sup>2</sup> x 2 WP x 0,35 – 20% entspricht 6.768 Wertpunkten

Der kommunale Anteil von 59,61 % des Ausgleichsbedarfs (4.034,4 WP) wird gebietsintern im Norden des Plangebiets erbracht. Hierfür ist die Fläche für Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft A1 (722 m<sup>2</sup>) vorgesehen. Innerhalb dieser Fläche muss jedoch auch ein Regenrückhaltebecken mit einer Fläche von ca. 300 m<sup>2</sup> errichtet werden. Regenrückhaltebecken sind als technische Bauwerke grundsätzlich als Eingriff zu werten, da der Wasserrückhalt und somit das zur Verfügung stehende Volumen oberste Priorität haben. Eine Anrechnung als Ausgleichs- oder Ökokontofläche ist nicht möglich. Bei naturnaher Gestaltung wie wechselnden Böschungsneigungen, artenreicher Begrünung sind sie aber in sich ausgeglichen und bedürfen keiner weiteren Kompensationsmaßnahmen. Im vorliegenden Fall wird dies angestrebt. In der Planzeichnung wird darauf verzichtet, die Retentionsfläche von der Ausgleichsfläche zeichnerisch zu trennen, da die genaue Lage und Ausgestaltung der Retentionsfläche erst im Zuge der Ausführungsplanung bestimmt wird. Durch die überlagerte Darstellung lässt der Bebauungsplan ausreichend Spielraum für technische, naturschutzfachliche und gestalterische Anforderungen. Bei der vorgesehenen Fläche am nördlichen Rand des Baugebiets können daher nur die Bereiche als Ausgleichsfläche anerkannt werden, die nicht dem Wasserrückhalt dienen. Somit stehen ca. 422 m<sup>2</sup> für den Ausgleich des kommunalen Anteils zur Verfügung. Auf dieser Fläche sind 5 Obstbäume über extensivem Grünland zu pflanzen. Im Bereich der Entwässerungsmulde, wo der Oberboden ohnehin abgeschoben werden muss, ist ein magerer Standort zu entwickeln, der mit einer geeigneten autochthonen Saatgutmischung mit einem Gräser- und Blumenanteil von

<sup>8</sup> „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft. Eingriffsregelung in der Bauleitplanung Ein Leitfaden“, Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, München 2021

jeweils 50 % anzusäen ist. Auf der übrigen Fläche wird eine extensive Fettwiese mit einem Gräseranteil von 70 % und einem Blumenanteil von 30 % angelegt.

Als Entwicklungsziel wird eine Streuobstwiese auf artenreichem Extensivgrünland angestrebt. (B441 Streuobstbestände im Komplex mit artenreichem Extensivgrünland (junge bis alte Ausbildung). Hierfür können 12 Wertpunkte je Quadratmeter angesetzt werden. Abzüglich der 2 Wertpunkte für den Bestand kann somit eine Aufwertung um 10 WP/m<sup>2</sup> erreicht werden. Für den kommunalen Ausgleichsbedarf werden auf dieser Fläche 403 m<sup>2</sup> benötigt. Der kommunale Anteil von 4.034,4 WP am Eingriff kann auf dieser Fläche somit vollständig ausgeglichen werden. Sofern auf dieser Fläche eine Aufwertung um mehr als 4.034,4 Wertpunkte erfolgen kann, können diese Wertpunkte dem Ökokonto gutgeschrieben werden.

Der Anteil des privaten Eigentümers am Ausgleichsbedarf von 40,39 %, (2.733,6 Wertpunkte) wird extern auf einer Teilfläche der Fl.Nr. 1702, Gemarkung Amperpettenbach, erbracht (Ausgleichsmaßnahme A2 mit 735 m<sup>2</sup>). Nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde hat die Fläche trotz des vorhandenen Landröhrichts nach wie vor Ackerstatus und ist entsprechend in seinem Ausgangszustand mit 2 bis 5 Wertpunkten zu bewerten. Die Fläche wurde 2006 aus der Erzeugung genommen und stillgelegt, könnte jedoch jederzeit wieder umgebrochen werden und als Acker bewirtschaftet werden. Bis Ende 2024 befindet sich die Fläche als 5-jährige Blühfläche, Maßnahme B 48, im Kulturlandschaftsprogramm. Nach Auskunft der UNB steht dies jedoch nicht im Widerspruch zur Festsetzung als Ausgleichsfläche. Zudem steht die geplante Ausgleichsmaßnahme nicht im Widerspruch zu den Zielen des Landschaftsschutzgebietes 00342.01 „Amperauen mit Hebertshauser Moos und Inhauser Moos“. Die Fläche liegt außerhalb des Überschwemmungsgebietes, so dass keine wasserrechtlichen Belange berührt sind.

Als Ausgleichsmaßnahme wird eine Mulde 400 m<sup>2</sup> - 499 m<sup>2</sup> im in Abbildung 4 gekennzeichneten Bereich angelegt. Hierfür wird der (Ober-) Boden so weit abgetragen, dass die Sohle der Mulde den Grundwasserschwankungsbereich berührt. Die Böschungen sind so flach auszugestalten, dass eine Mahd problemlos möglich ist. Die genaue Lage und Ausformung der Mulde erfolgt in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde und/oder der Gebietsbetreuung Ampertal. Eine Ansaat des offenen Bodens ist nicht vorgesehen. Um zu verhindern, dass sich auf dem Rohbodenstandort im Bereich der Mulde Weiden ansiedeln, ist die Mulde zu mähen. Da der Mahdzeitpunkt und der Mährhythmus je nach Artvorkommen anzupassen ist, muss die Mahd in Abstimmung mit der UNB erfolgen.

Der Endzustand der Ausgleichsmaßnahme wird mit ca. 12 Wertpunkten angesetzt. Somit kann eine Aufwertung um ca. 9 Wertpunkte erreicht werden, insgesamt 4.500 WP. Der ermittelte Ausgleichsbedarf in Höhe von 2.733,6 WP kann über die Maßnahme gedeckt werden. Die verbleibenden 1.766 Wertpunkte können ins Ökokonto eingestellt und als Ausgleich für ein künftiges Projekt abgebucht werden.

Die Maßnahme dient der Förderung der im Umfeld vorkommenden Arten wie Laubfrosch, Storch, Bekassine, etc.



Abb. 4: Luftbild mit Flurkarte, © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 08/2023

### 5.8.3 spezieller Artenschutz (Verbotstatbestände)

Kartierte Biotope oder Schutzgebiete sowie Nachweise geschützter Arten befinden sich nicht im Untersuchungsgebiet oder dessen näherer Umgebung. Beim Plangebiet handelt es sich um intensiv genutzten, artenarmen Acker.

Eine eingehende Untersuchung zum Vorkommen geschützter Tiere und Pflanzen im Plangebiet hat nicht stattgefunden. Konflikte mit dem Artenschutz sind jedoch nicht zu erwarten, da auf der als Acker genutzten, gehölzfreien Fläche keine stöempfindlichen Arten vorhanden sein dürften (u.a. wegen Lärm Skatebahn, Basketballplatz). Zudem ist das Gebiet bereits von drei Seiten her umbaut bzw. intensiv genutzt, so dass von keinen neuen Verdrängungseffekten durch die Planung ausgegangen wird (z.B. Wiesenbrüter wie Feldlerchen zu geringer Abstand zu vorhandenen Gebäuden).

## 5.9 Klimaschutz, Klimaanpassung

Mit der Planung am vorhandenen Standort werden keine Flächen in Anspruch genommen, die im Hinblick auf den Klimawandel und den damit einhergehenden Risiken durch eine Mehrung von Extremwetterereignissen (Trockenheit, Sturm, Überschwemmungen) oder im Hinblick auf die Möglichkeiten zur Klimaanpassung als sensibel oder wertvoll einzustufen sind. So werden beispielsweise keine Flächen überplant, die klimatische Ausgleichsfunktionen erfüllen oder als Retentionsflächen dienen. Zudem befinden sich keine Flächen mit hoher Treibhausgas-Senkenfunktion, wie Feuchtgebiete oder Wald, im Geltungsbereich.

Mit den Festsetzungen zur Grünordnung wird das Maß der Versiegelung auf ein Minimum begrenzt (wasserdurchlässige Zufahrten und Stellplätze), die versiegelten Flächen werden dreigeschossig optimal ausgenutzt. Die Gebäude sind in West-Ost-Richtung orientiert. Dies sowie die Festsetzung zur Nutzung von Solarenergie verbessern die Voraussetzungen für die Nutzung von Solarenergie. Auf eine Durchgrünung mit Baumpflanzungen (Bindung von CO<sub>2</sub>, Verdunstung, Beschattung) wurde geachtet. Durch das Erschließungskonzept werden die im Gebiet mit Pkw zurückzulegenden Strecken deutlich minimiert (weniger Lärm- und Abgasimmissionen).

### 5.10 Immissionsschutz<sup>9</sup>

Emissionsquellen sind im Westen der Abenteuerspielplatz und im Norden das emissionsbeschränkte MI-Gebiet. Zudem ist mit Emissionen aus der landwirtschaftlichen Nutzung zu rechnen.

Durch die Planung wird zum MI im Norden ein Grünpuffer (Ausgleich) eingehalten, ehe die Gemeinbedarfsflächen folgen. Dem Schallschutzgutachten wurde zur Bemessung der Immissionsbelastung der Gemeinbedarfsflächen ein MI zugrunde gelegt. Hier sind sozialen Zwecken dienende Anlagen allgemein zulässig (§ 6 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO). Die übrigen Flächen wurden gemäß dem festgesetzten WA beurteilt. Weder im angenommenen MI (Gemeinbedarf) noch im WA ergibt sich in den Bereichen der festgesetzten Baugrenzen eine Überschreitung der einzuhaltenden Immissionsrichtwerte und Spitzenpegel der 18. BImSchV und TA-Lärm, mithin sind keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Die Nutzung des Abenteuerspielplatzes wird durch die heranrückende Bebauung (JUZ, Kinderhaus) nicht eingeschränkt wird, sie ist bereits durch die bestehende Bebauung limitiert.

### 5.11 Altlasten

Verdacht auf Altlasten besteht nicht. Auf die Mitteilungspflicht gem. Art. 1 Bay-BodSchG ist hingewiesen.

### 5.12 Flächenbilanz

(Flächenangaben gerundet)

<u>Geltungsbereich „Plangebiet“</u>	<u>12.807 m<sup>2</sup></u>
öffentliche Verkehrsfläche	1.329 m <sup>2</sup>
Baugrundstücke	10.756 m <sup>2</sup>
davon überbaubare Fläche	5.118 m <sup>2</sup>
(Bauraum der Hauptgebäude ≠ GR)	
Ortsrandeingrünung	925 m <sup>2</sup>
(als Teil der Baugrundstücke)	
Ausgleichsfläche intern	722 m <sup>2</sup>
 Ext. Ausgleich	 738 m <sup>2</sup>
(Fl.Nr. 1702, Amperpettenbach)	

## 6. Alternativen

Alternative Standorte im Gemeindegebiet sind nicht vorhanden. Die Möglichkeit zur Schaffung des Geschosswohnungsbaus und der sozialen Einrichtungen ist aufgrund der Eigentümerinteressen standortgebunden.

---

<sup>9</sup> „Schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplanes mit der Bezeichnung ‚Östlich des Abenteuerspielplatzes‘ in der Gemeinde Haimhausen, Landkreis Dachau, Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Altomünster 17.11.2023



## 7. Verwirklichung der Planung

Die bodenrechtlichen Voraussetzungen (Grunderwerb eines Flächenanteils durch die Gemeinde) sind zu schaffen und ingenieurtechnische Planungen (z.B. Erschließung) durchzuführen. Im Genehmigungsverfahren sind für die Baugrundstücke Freiflächengestaltungspläne vorzulegen.

Gemeinde

Haimhausen, den .....

.....  
Peter Felbermeier, Erster Bürgermeister