

Gemeinde

Haimhausen

Lkr. Dachau

Bauleitplanung

19. Änderung

des Flächennutzungsplanes i.d.F.v.

07.08.1992

für den Bereich 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

Aktenzeichen

HAI 1-21

Plandatum

29.02.2024 (Feststellungsbeschluss)

07.12.2023 (Entwurf)

21.09.2023 (Vorentwurf)

Begründung

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Anlass und Ziel der Planung</b> .....	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Plangebiet</b> .....	<b>3</b>
<b>3.</b>	<b>Planungsrechtliche Voraussetzungen</b> .....	<b>4</b>
3.1	Landes- und Regionalplan.....	4
3.2	Flächennutzungsplan .....	4
<b>4.</b>	<b>Planinhalte</b> .....	<b>5</b>
4.1	Geänderte Darstellungen .....	5
4.2	Eingriff, Ausgleich, Artenschutz, Klimaschutz, Klimaanpassung, Immissionsschutz .....	5
<b>5.</b>	<b>Alternativen und Bedarfsnachweis</b> .....	<b>6</b>

## 1. Anlass und Ziel der Planung

Die Gemeinde Haimhausen plant im Hauptort auf Fl.Nr. 283 die Errichtung eines neuen Gebietes für soziale Zwecke und Wohnungsbau, das den Ort stimmig nach Osten abrundet. Da diese Nutzungen nicht über eine Genehmigung nach § 35 BauGB realisiert werden können, weil die Darstellung des Flächennutzungsplanes (FNP) „Fläche für die Landwirtschaft“ als öffentlicher Belang entgegensteht, ist zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen der FNP zu ändern. Der Beschluss zur Einleitung der FNP-Änderung wurde am 21.09.2023 gefasst.

Der Bebauungsplan „nördlich der Valleystraße“ wird im Parallelverfahren aufgestellt. Der Bebauungsplan hat das vereinfachte Verfahren gem. §13 b BauGB z.T. durchlaufen und wurde (aufgrund BVerwG-Urteils vom 18.07.2023 4 CN 3.22) mit Beschluss des Gemeinderates vom 27.07.2023 ins Regelverfahren überführt. Hierin liegt auch die Notwendigkeit für die 19. Änderung des FNPs begründet.

Die Ausarbeitung der 19. Änderung des FNP wurde dem Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München übertragen.

## 2. Plangebiet

Der Änderungsbereich umfasst den westlichen Teil der Fl.Nr. 283. Die als Acker genutzte ca. 1,50 ha große Fläche liegt am westlichen Rand des Hauptorts Haimhausen, mit kurzen Wegen in die Ortsmitte. Die Fläche wird von folgenden Grundstücken und Nutzungen umschlossen:

- im Osten: Fl.Nr. 283, Acker
- im Westen: Fl.Nr. 283/4, Abenteuerspielplatz.
- im Norden: Fl.Nrn. 283/42 und /83, Doppelhaus mit Wohn- und Büronutzung (lt. Bebauungsplan MI), Fl.Nr. 283/33, gewerblich genutztes Gebäude (lt. Bebauungsplan MI)
- im Süden: Fl.Nrn. 283/86, 232/2, Valleystraße mit anschließendem Wohngebiet



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

Schutzgebiete, sensible Bereich sowie Bau- und Bodendenkmäler sind auf dem Grundstück und der nahen Umgebung nicht vorhanden.

### **3. Planungsrechtliche Voraussetzungen**

#### **3.1 Landes- und Regionalplan**

Haimhausen ist Grundzentrum, lt. Strukturkarte des LEP Bayern 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 neu 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.

#### **3.2 Flächennutzungsplan**

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.

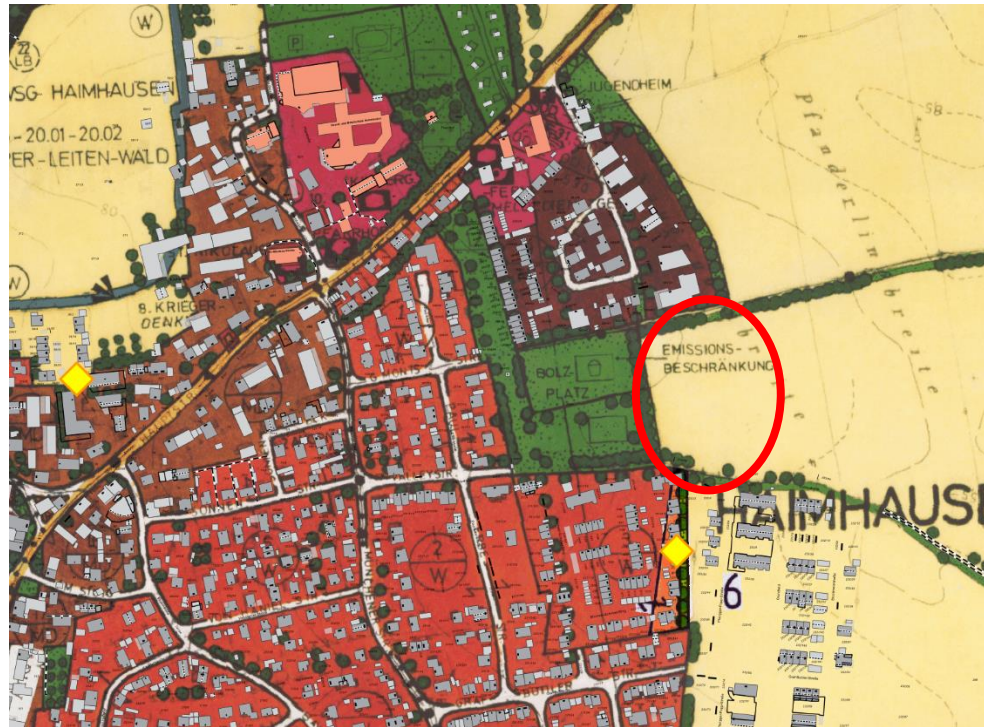


Abb. 2 Ausschnitt aus dem wirksamen FNP mit Lage des Plangebietes, ohne Maßstab

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

## 4. Planinhalte

### 4.1 Geänderte Darstellungen

Die Zweckbestimmung der bisherigen Fläche für die Landwirtschaft wird geändert in

- eine Gemeinbedarfsfläche für soziale Einrichtungen
- eine Wohnbaufläche im Osten und
- eine Grünfläche im Norden (Ausgleichfläche) und Osten (Ortsrandeingrünung)

### 4.2 Eingriff, Ausgleich, Artenschutz, Klimaschutz, Klimaanpassung, Immissionschutz

Eine detaillierte Betrachtung erfolgt im Umweltbericht sowie auf der nachgeordneten konkretisierenden Bauleitplanungsebene (Bebauungsplan „nördlich der Valleystraße“ im Parallelverfahren), zu der eine schalltechnische Untersuchung (Ergebnis: keine Maßnahmen erforderlich) vorliegt.



## 5. Alternativen und Bedarfsnachweis

Die Flächenpotenziale in Haimhausen wurden 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 Unterbringung 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 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. 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 der Gesellschaft 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 mit der konkreten Absicht 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 zentralerer 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 der Flächen 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.

Gemeinde

Haimhausen, den .....

.....  
Peter Felbermeier, Erster Bürgermeister