

Gemeinde

Haimhausen

Lkr. Dachau

Bebauungsplan

Bolzplatz und Dorfgemeinschaftshaus Ottershausen

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, Herbert

QS:

Aktenzeichen

HAI 2-44

Plandatum

21.11.2024 (Entwurf)

16.11.2023 (Vorentwurf)



Begründung

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Ziel der Planung	3
2.	Plangebiet	3
2.1	Lage, Nutzung und Struktur	3
2.2	Erschließung	4
2.3	Emissionen	5
2.4	Flora/Fauna	5
2.5	Boden und Wasser	6
2.6	Kampfmittelerkundung	7
3.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	8
3.1	Landes- und Regionalplan	8
3.2	Bedarfsnachweis und Alternativenprüfung	9
3.3	Flächennutzungsplan, Bebauungspläne und Satzungen	10
4.	Planinhalte	11
4.1	Nutzungen	11
4.2	Grünordnung	12
4.3	Maß der baulichen Nutzung	12
4.4	Überbaubare Grundstücksflächen und bauliche Gestaltung	12
4.5	Verkehr und Erschließung	13
4.6	Immissionsschutz	14
4.7	Spezieller Artenschutz	15
4.8	Ausgleichsbedarf und CEF-Maßnahmen	17
4.9	Klimaschutz, Klimaanpassung	18
5.	Alternativen	19
6.	Verwirklichung der Planung	19

1. Anlass und Ziel der Planung

Im Ortsteil Ottershausen der Gemeinde Haimhausen fehlen seit dem im Jahr 2018 erfolgten Abbruch der beliebten Gaststätte Marienmühle (Nutzung durch Vereine) und dem seit 2020 weggefallenen Bolzplatz am Herrnangerweg wichtige Orte für die Vereine. Die Gemeinde bemüht sich seither um eine Lösung und hat mit der Suche nach einem Standort für Bolzplatz und Dorfgemeinschaftshaus eigens einen Arbeitskreis beauftragt und einer Bürgerumfrage durchgeführt. Der dabei favorisierte Standort soll nun im Bauleitplanverfahren baurechtlich umgesetzt werden. Dazu wird im Ortsteil Ottershausen südlich des Baugebiets „Mooswiesen“, dieser qualifizierte Bebauungsplan im Regelverfahren mit zwei Beteiligungsschritten, Umweltbericht und Abarbeitung der Eingriffsregelung (nach dem neuen Leitfaden) und zusammenfassender Erklärung erstellt.

Da es sich um einen Standort im Außenbereich handelt, ist parallel eine Änderung des Flächennutzungsplans notwendig. Für die Flächennutzungsplanänderung werden ebenfalls Begründung mit Umweltbericht sowie die zusammenfassende Erklärung nötig.

2. Plangebiet

2.1 Lage, Nutzung und Struktur

Die Gemeinde Haimhausen befindet sich im ländlichen Raum im oberbayerischen Landkreis Dachau an der Amper.

Das ca. 4.260 m² große, ebene Plangebiet liegt am südlichsten Ortsrand des Ortsteils Ottershausen. Es umfasst die Grundstücke Fl.Nrn. 1604 und 1605 (Gemarkung Haimhausen), direkt westlich des Schwarzer Wegs (Fl.Nr. 1619) und nördlich des Mühlwegs (Fl.Nr. 1598/3). Die beiden genannten Wege liegen außerhalb des Geltungsbereichs und werden nicht überplant.

Das Plangebiet selbst wird heute ackerbaulich genutzt. Im Osten und Süden ist es vom Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Amperauen mit Hebertshauser Moos und Inhauser Moos“ umgeben, welches jedoch nicht überplant wird.

Im Süden schließt Wald an, im Osten landwirtschaftlich genutzte Flächen. Im Norden grenzt die Ausgleichfläche des Bebauungsplans „Mooswiesen“, im Westen eine Ökofläche an. Diese Flächen sind als eine Art Naturerfahrungsraum ausgebildet und mit Fußwegen durchzogen.

Innerhalb des Plangebietes sind keine Gehölzstrukturen vorhanden. Restriktionen wie Schutzgebiete, Bau- oder Bodendenkmäler sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Jedoch ist aufgrund seiner sensiblen Lage während der Planung ein besonderer Schwerpunkt auf die landschaftsplanerischen Inhalte zu legen. Zudem ist das HQ_{extrem} sowie das (minimale) Sturzflutrisiko zu beachten.

Bei der Planung des Bolzplatzes sind zudem die immissionsschutzrechtlichen Belange zu berücksichtigen. Die nächstgelegene Wohnbebauung (Fl.-Nr. 1602/39) befindet sich in ca. 80 m Entfernung.

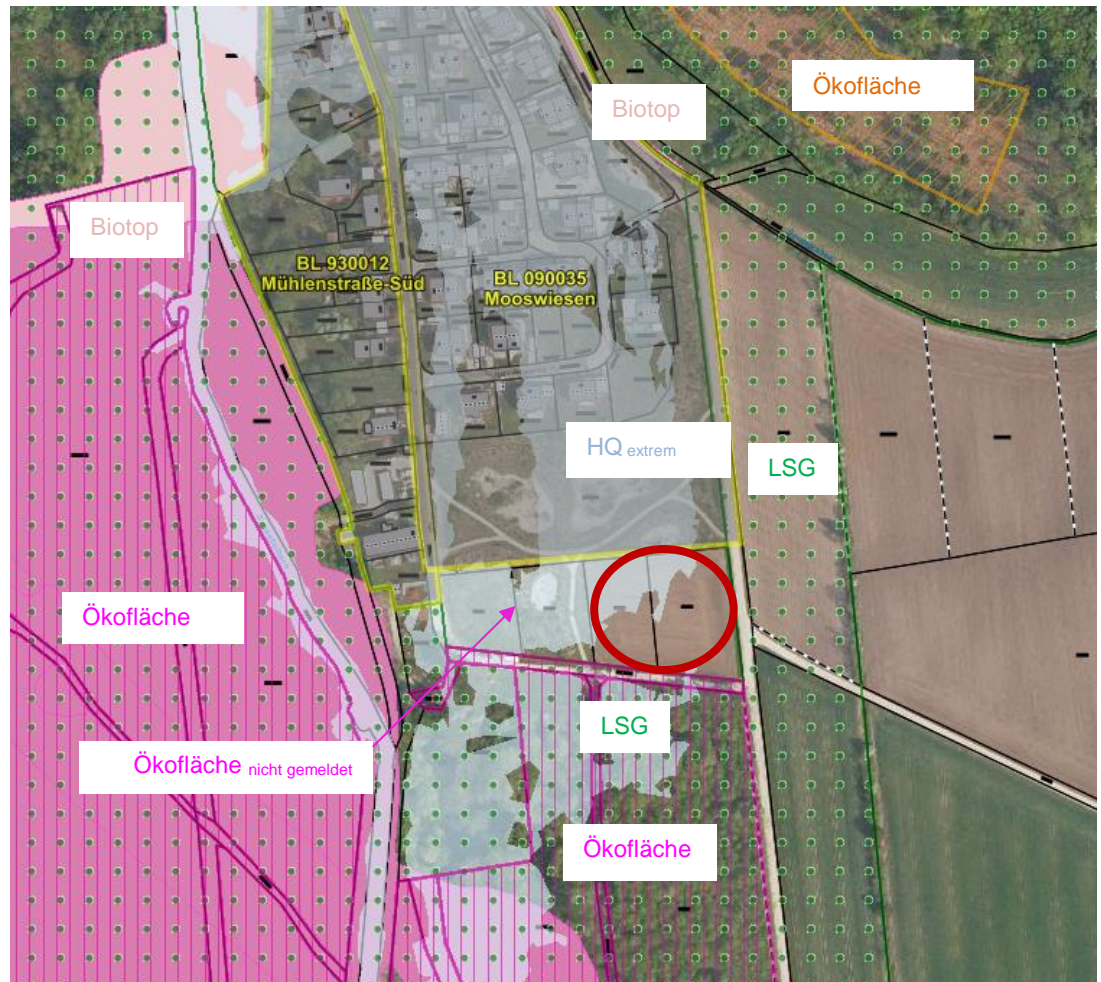


Abb. 1 Plangebiet mit umgebenden Restriktionen, ohne Maßstab, Quelle: RIWA Gis, Stand 2023

2.2 Erschließung

Das Plangebiet ist über den Schwarzer Weg erschlossen. Für Radfahrer und Fußgänger ist es zusätzlich über den Mühlweg erreichbar.

Die Wasserleitung und der Kanal sind bis zur Mühlenstraße 56 vorhanden. Es müssen ca. 140 m Wasserleitung gelegt werden. Gleiches gilt für den Kanal.

Die Möglichkeiten zur Löschwasserversorgung wurde mit Vertretern der örtlichen Feuerwehr und der Brandschutzdienststelle des Landratsamtes erörtert. Demnach ist für das geplante Vorhaben eine Löschwasserergiebigkeit von 48 m³/h ausreichend. Dazu soll an die neu zu verlegende Wasserleitung ein Oberflurhydrant eingebaut und angeschlossen werden.

Für den Bolzplatz und das Dorfgemeinschaftshaus wird die Versickerung des Niederschlagswassers angestrebt.

Da das Plangebiet für die Müllabfuhr ungünstig anfahrbar ist (keine Wendemöglichkeit), ist festzulegen, dass die Mülltonnen auf Höhe der Mühlenstraße 56 bereitgestellt werden.

2.3 Emissionen

Im Umkreis des Plangebietes ist lediglich von Emissionen aus ordnungsgemäßer Landwirtschaft auszugehen.

Es 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.

Auf Basis des Vorentwurfs zum Bebauungsplan wurde eine schalltechnische Untersuchung¹ angefertigt. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass sowohl durch den Betrieb des Bolzplatzes, als auch des Dorfgemeinschaftshauses in der geplanten Situierung (Ost-West-Ausrichtung, Terrasse nach Süden) keine immissionsschutzfachlichen Konflikte hervorgerufen werden. Immissionsrichtwerte werden nicht überschritten, Spitzenpegel nicht erreicht.

2.4 Flora/Fauna

Beim Änderungsbereich handelt es sich um einen Acker in sensibler Lage. Zum einen grenzt das Plangebiet östlich und südlich unmittelbar an das Landschaftsschutzgebiet „Amperauen mit Hebertshauser Moos und Inhauser Moos LSG-00342.01“ an. Zum anderen schließen nach Westen und Norden Ausgleichs- bzw. Ökoflächen an. Es handelt sich um keine störungsfreien Flächen. Der Schwarzer Weg ist für landwirtschaftlichen Verkehr und Radverkehr freigegeben. Dieser Verkehr wirkt durch Bewegung, Lärm, Staub, Abgase auf die umgebenden Flächen ein. Die benachbarten Ausgleichs- und Ökoflächen sind mit Fußwegen durchzogen, so dass diese auch der Erholungsnutzung dienen. Zudem ist davon auszugehen, dass Kinder in den Ausgleichsflächen spielen und Hunde mit und ohne Leine dort Gassi geführt werden. Solange die Marienmühle in Betrieb war, sind weitere Störungen zu verzeichnen gewesen. Auch in den Gärten der angrenzenden Grundstücke ist es zulässig zu grillen, zu feiern, zu spielen etc., so dass auch von dieser Seite mit Beeinträchtigungen der Ausgleichsfläche zu rechnen ist.

Im Plangebiet selbst liegt kein Biotop. In näherer Umgebung liegt westlich das Biotop Nr. 7735-0003 „Schwebelbach und begleitende Au- und Feuchtwaldbereiche“, welches vom Plangebiet ca. 100 m entfernt ist.

Um die Belange des Artenschutzes abschließend bewerten zu können, wurde eine Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)² durchgeführt, deren Ergebnis in der vorliegenden Planung vollumfänglich umgesetzt wird.

¹ „Schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplanes mit der Bezeichnung ‚Dorfgemeinschaftshaus und Bolzplatz Ottershausen‘ in der Gemeinde Haimhausen, Landkreis Dachau, Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Altomünster 22.04.2024

² „Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)“, Naturgutachter, Freising 12.09.2024



Abb. 2 Biotopkartierung, ohne Maßstab, Quelle: UmweltAtlas, Stand 04.08.2023

Der Regionale Grünzug und das Biotopverbundsystem überlagern den westlichen Siedlungsbereich Ottershausens und mithin auch den Geltungsbereich der vorliegenden Planung. Da nördlich des Geltungsbereichs Wohngebiete innerhalb von Grünzug und Biotopverbundsystem vorhanden sind, ist davon auszugehen, dass auch ein Bolzplatz (Grünfläche) mit untergeordnetem Gemeinbedarfseinrichtungen (Vereinsheim und Lager) mit deren Zielen vereinbar sind.

2.5 Boden und Wasser

2.5.1 Boden und Grundwasser

Zur Abschätzung der Bodenverhältnisse wird auf das Gutachten 2009 zum Bebauungsplan Mooswiesen zurückgegriffen:³

Ottershausen befindet sich im Übergangsbereich der quartären Ablagerungen der Münchner Schotterebene zum tertiären Hügelland. Unter Decklagen wurden in allen Bohrungen quartäre Kiese erkundet. Bei diesen quartären Kiesen handelt es sich um die würmeiszeitlichen Schotter der Münchner Schotterebene. Unterlagert werden diese Schotter von tertiären Sedimenten, die überwiegend als Schluffe ausgebildet sind. Die tertiäre Oberfläche ist in unterschiedlicher Tiefenlage unter Geländeoberkante zu erwarten, wodurch die Mächtigkeit der sie überlagernden, quartären Kiese Schwankungen unterworfen ist.

In den quartären Kiesen konnte sich ein zusammenhängendes Grundwasserstockwerk ausbilden. Die quartären Kiese weisen eine gute bis sehr gute Wasserdurchlässigkeit auf. Insbesondere im Tieferen ist der Feinkornanteil gering; rollkiesähnliche Lagen können auftreten. Die die Kiese unterlagernden, tertiären Sedimente sind auf Grund ihrer Feinkörnigkeit baupraktisch nicht bis gering wasserleitend und bilden den Grundwasserstauer für das quartäre Grundwasserstockwerk in den Kiesen. Da, die Tertiäroberfläche nicht auf einer Ebene liegt, sondern Schwankungen unterworfen ist, ist die Grundwassermächtigkeit unterschiedlich. Die Grundwassermächtigkeit schwankt nach den vorliegenden Bohrprofilen bei interpolierten Mittelwasserständen

³ „Baugebiet Mooswiesen Gemeinde Haimhausen. Abschätzung der Auswirkungen von Grundwasserabsenkungen während der Bauphase auf die umliegende Bebauung. Abschätzung der permanenten Auswirkungen auf das Grundwasser durch Einbindung der Gebäude unter den Grundwasserspiegel“, Crystal Geotechnik, Utting, 2009

zwischen 0,60 m und 2,20 m. Die Durchlässigkeit der quartären Kiese ist mit Durchlässigkeitsbeiwerten zwischen $k_f = 5 \cdot 10^{-4} \text{ m/s}$ bis $5 \cdot 10^{-2} \text{ m/s}$ gut bis sehr gut.

Aufgrund dieser Einschätzung wird von einem gut sickerfähigen Boden im Plangebiet ausgegangen.

2.5.2 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. Auf die Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG ist hingewiesen.

2.5.3 Hochwasser

Im Geltungsbereich sind keine oberirdischen Gewässer, wassersensiblen Bereiche und Wasserschutzgebiete vorhanden. Jedoch liegt das Planungsgebiet in einer Hochwassergefahrenfläche HQ_{extrem} des Schwebelbachs (24.01.2014) und kann nach Berechnungen der Gemeinde in geringem Maß von einem Sturzflutrisiko (entlang des Mühlwegs) betroffen sein.



Abb. 3 Sturzflutrisiko, Quelle: Gemeinde Haimhausen. HQ_{extrem} , Quelle: RIWA Gis, ohne Maßstab

2.6 Kampfmittelerkundung

Eine Untersuchung hinsichtlich Kampfmittel hat ergeben, dass keine Kampfmittel im Plangebiet liegen.⁴

⁴ „Luftbildauswertung auf Kriegseinwirkungen Bolzplatz und Dorfgemeinschaftshaus Ottershausen [...]“, MuN Ortung GmbH, München 06.11.2023

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Landes- und Regionalplan

Haimhausen ist Grundzentrum, lt. Strukturkarte des LEP Bayern 2023 liegt es im allgemeinen ländlichen Raum, ist aber im Osten, Westen und Süden von Gemeinden des Verdichtungsraums umgeben. Der Regionalplan verzeichnet die Lage Haimhausens zwischen den beiden Landschaftsräumen Fürstentfeldbrucker Hügelland mit mittlerem Ampertal und Dachauer Moos und dem Donau-Isar-Hügelland.

Das Plangebiet liegt im Außenbereich, am äußersten Siedlungsrand.

Das Plangebiet liegt im Außenbereich, am äußersten Siedlungsrand, dem die Regierung von Oberbayern eine noch angebundene Lage i.S.d. Ziels 3.3 des LEPs bestätigt. Im Vorentwurf war das Plangebiet als Grünfläche festgesetzt. „Im Sinne des Anbindungsgebots [...] wird es damit nicht zu einer geeigneten Siedlungsfläche für die Anbindung weiterer Siedlungsflächen“, stellt die Regierung in ihrer Stellungnahme zum Vorentwurf fest. Um dem Charakter einer Grünfläche nicht zu widersprechen, sind die geplanten Gebäude nun als Gemeinbedarfsfläche festgesetzt. Am Maß der Nutzung ergeben sich insoweit keine Änderungen, als dass nicht mehr Fläche als in der bisher dargestellten Grünfläche versiegelt werden darf. Im Gegenteil: die Zahl der Stellplätze wurde nach unten korrigiert. Insgesamt ist festzuhalten, dass Art und Maß der zulässigen Nutzung dem im Vorentwurf Zulässigen entsprechen. Weshalb sich allein durch die in der Signatur geänderte Nutzungsart kein Siedlungscharakter der Fläche ergibt. Sportstätten dieser Art müssen – ob als Grünfläche oder Gemeinbedarf – in Ortsrandlage möglich sein.



Abb. 4 Auszug Regionalplan mit Biotopverbundsystem und Regionalem Grünzug, Quelle: Regionalplan, Stand 04.08.2023

Die westliche Siedlungsfläche Ottershausens liegt im Regionalen Grünzug Nr. 3 „Ampertal“ sowie im Landschaftlichen Vorbehaltsgebiet „Östliches Dachauer Moos und Randbereich der Amperaue“ (04.5). Die Planung des Bolzplatzes und des Gemeinschaftshauses dient den sozialen Bedürfnissen der Ottershauser. Die Funktionen des Regionalen Grünzugs werden durch den Bau eines Bolzplatzes (Grünfläche) mit Dorfgemeinschaftshaus (als Vereinsheim mit Lager dem Bolzplatz in einer Gemeinbedarfsfläche zugeordnet) nicht eingeschränkt und sind deshalb mit der Planung verträglich. Dies zeigt die ausführliche Betrachtung auf Ebene der 18. FNP-Änderung.

Gleiches gilt für die Funktionen des **landschaftlichen Vorbehaltsgebietes**. Laut Re-

gionalplan (RP B I G 1.2.1) soll in den landschaftlichen Vorbehaltsgebieten die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts gesichert oder wiederhergestellt werden, die Eigenart des Landschaftsbildes bewahrt und die Erholungseignung der Landschaft erhalten oder verbessert werden. Für das landschaftliche Vorbehaltsgebiet „Dachauer Moos und Randbereich der Amperaue“ gelten folgende Sicherungs- und Pflegemaßnahmen (RB 14 B I G 1.2.2.04.5). Die Betrachtung auf Ebene der 18. FNP-Änderung zeigt, dass die Planung des Bolzplatzes und des Gemeinschaftshauses den Belangen des Naturhaushaltes sowie des Landschaftsbildes Rechnung tragen.

3.2 Bedarfsnachweis und Alternativenprüfung

Die Gemeinde Haimhausen hat mögliche Alternativstandorte im Ortsteil Ottershausen geprüft. Sie hat dazu einen Arbeitskreis aus Vereinsverantwortlichen bzw. engagierten Bürgern gebildet, der am 20.04.2021 sein Ergebnis im Bau-, Planungs- und Umweltausschuss vorgestellt hat. Der Gemeinderat machte sich diese Alternativenprüfung zu eigen. Grundprämisse der Planung und Standortsuche war und ist, dass Bolzplatz und Dorfgemeinschaftshaus an einem gemeinsamen Standort realisiert werden. Folgende Fl.Nrn. sind daher als Standorte ausgeschieden:

- 1: Fl.Nr. 1354/3 an der Dachauer Str.: mangels Flächengröße nicht möglich, für das Dorfgemeinschaftshaus allein wäre es der klar zu bevorzugende Standort.
- 2: Fl.Nrn. 1384 und 1481, zwischen Neufeldweg und Fretzstraße: Flächenverfügbarkeit nicht gegeben, zudem Waldflächen mit Biotopkartierung.
- 3: Fl.Nrn. 815 und 816, Hirschgangweg: Lage im Überschwemmungsgebiet, entzieht sich daher der Planung.
- 4: Fl.Nr. 825, nahe neuer Hirschgangbrücke: Flächenverfügbarkeit nicht gegeben sowie teilweise im Überschwemmungsgebiet.

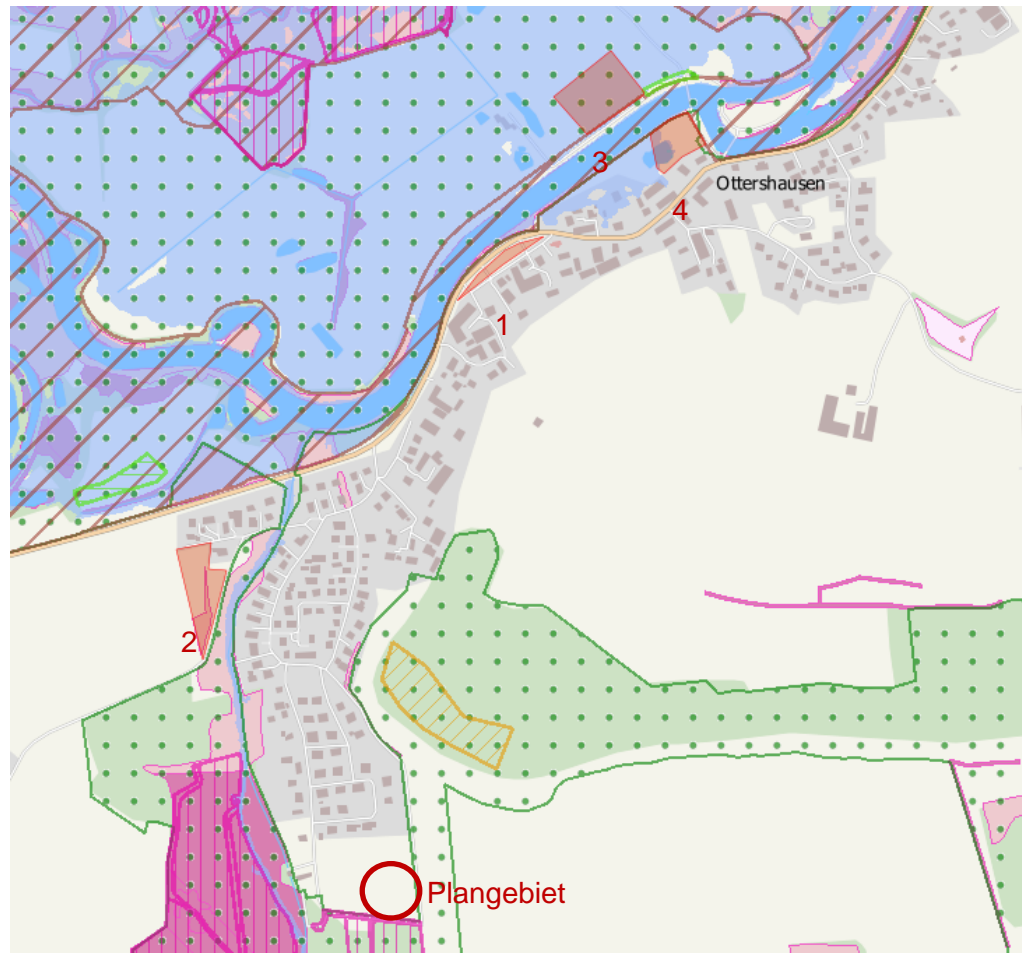


Abb. 5 Alternativstandorte und Restriktionen, Quelle: RIWA Gis, ohne Maßstab

3.3 Flächennutzungsplan, Bebauungspläne und Satzungen

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Haimhausen vom 07.08.1992, inkl. seiner 9. Änderung aus dem Jahr 2010 ist das Plangebiet als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Im Süden und Westen sind Gehölzstrukturen dargestellt.

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

- Mooswiesen, 27.01.2011
- Mühlenstraße-Süd, 10.08.1993

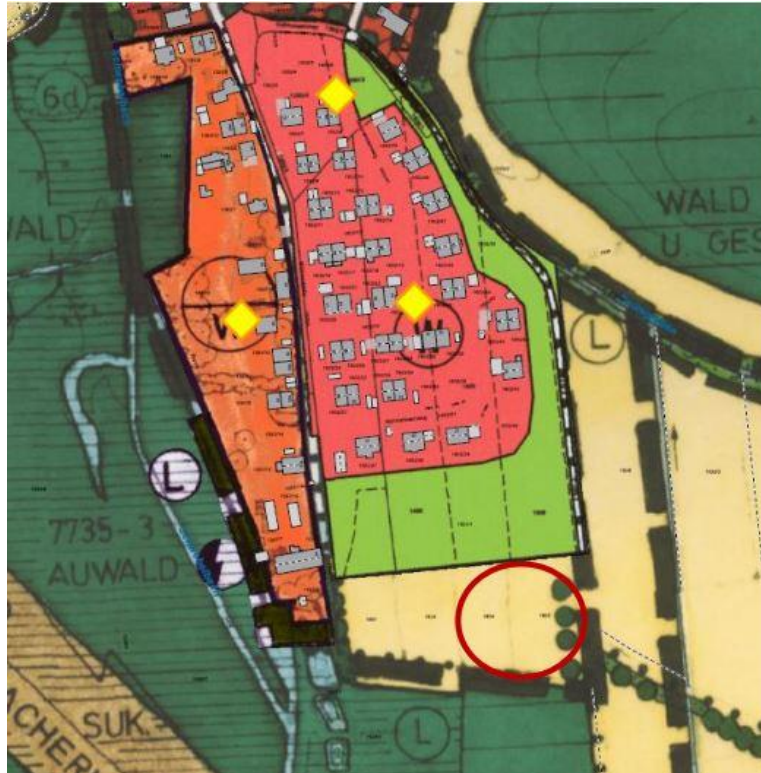


Abb. 6 Lage des Plangebiets im rechtswirksamen FNP inkl. der 9. Änderung, ohne Maßstab, Quelle RIWA-GIS.

4. Planinhalte

4.1 Nutzungen

Das Plangebiet wird als öffentliche Grünfläche (3.563 m²) mit der Zweckbestimmung Bolzplatz sowie als Fläche für den Gemeinbedarf (ca. 700 m²) festgesetzt. Innerhalb der Grünflächen ist nur eine dem Nutzungszweck entsprechende Nebenanlage – nämlich der Bolzplatz – zulässig. Alle übrigen dem Nutzungszweck untergeordneten Anlagen sind in der Fläche für den Gemeinbedarf (sportliche Zwecke) untergebracht. Die Art und der Umfang der zulässigen Anlagen sind genau bestimmt. Dies sind das Dorfgemeinschaftshaus als Vereinsheim für die Ottershauser Vereine mit südlich angegliederter Terrasse sowie ein Lager- und Gerätehaus. Zusätzlich sind auf einer Fläche von ca. 50 m² direkt am Schwarzer Weg vier Pkw-Stellplätze und weiter nördlich auf ca. 40m² Flächen für Fahrradabstellplätze vorgesehen. Die Gemeinbedarfsfläche mit den baulichen Anlagen ist bewusst am nördlichen Rand des Plangebietes gewählt, um die bestehende Wohnbebauung im Norden vom Lärm des Bolzplatzes abzuschirmen – daher auch die zwingende Vorgabe der Firstrichtung, der Terrasse und die Immissionsmaßnahmen an der nördlichen Fassade – und den Abstand zum Wald (Windbruchgefahr) voll einzuhalten.

Insgesamt sind im Geltungsbereich folgende Nutzungen/ Anlagen erlaubt:

- Bolzplatz, Vereinsheim mit Terrasse, Lagergebäude und verbindende Wand
- Fahrradabstellplätze und vier Pkw-Stellplätze
- gebietsinterne, wasserdurchlässige Wege in beschränktem Umfang
- Ballfangvorhänge hinter den Toren, sockelfreie Einfriedungen

Der Bolzplatz ist rein für den Freizeitsport gedacht, Spiel- bzw. Vereinsbetrieb finden nicht statt. Mithin ist eine Beleuchtung des Bolzplatzes ganz im Sinne des Artenschutzes ausgeschlossen. Bei der Verkehrsentwicklung und den Emissionen bleibt zudem Zuschauerverkehr unerheblich, da keine Turniere gespielt werden. **Bande mit Werbung ist nicht erlaubt.**

4.2 Grünordnung

Aufgrund der Lage am Siedlungsrand, der Nähe zur offenen Landschaft mit angrenzendem Landschaftsschutzgebiet sind umfassende grünordnerische Festsetzungen getroffen, diese betreffen:

- die Eingrünung des Bolzplatzes durch Bäume entlang des Schwarzer Wegs und des Mühlwegs sowie durch eine 3-reihige Hecke im Süden des Plangebietes als Übergang zum Wald und um das Risiko zu minimieren, dass Bälle auf den Mühlweg **und in das LSG** gelangen
- Festsetzung einer extensiven Wiese auf allen Flächen, die nicht regelmäßig begangen oder befahren werden (15%) als Übergang zu den Ausgleichsflächen und dem Landschaftsschutzgebiet mit detaillierten Vorgaben zur Pflege
- Verbot der Beleuchtung des Bolzplatzes, Vorgaben für insektenfreundliche Außenbeleuchtung am Dorfgemeinschaftshaus
- Verbot von Pflanzenschutzmitteln **und Mährobotern**, Beschränkung auf organische Dünger im Bereich des Bolzplatzes
- Ballfangnetze als flexible Vorhänge hinter den Toren, um die Durchlässigkeit zu gewährleisten und keine Barriere zu schaffen
- den Bodenschutz (Aufschüttungen sind zum Angleich an das leicht höhere Niveau des Schwarzen Wegs nur innerhalb der Bauräume **für das Vereinsheim/ Lager und der Fahrrad- und Pkw-Stellplätze** erlaubt. Abgrabungen sind unzulässig mit Ausnahme des Oberbodenabtrags für die extensiven Wiesen.)

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Die bauliche Entwicklung ist abschließend geregelt. Eine höchstzulässige Grundfläche von 245 m² aufgeteilt auf

- **115 m² Vereinsheim**
- **30 m² Terrasse**
- **100 m² Lager**

und eine GR von 150 m² für §19-4 Anlagen BauNVO (wobei diese Flächen zwingend wasserdurchlässig auszubilden sind) sind festgesetzt. Die Gebäudehöhe ist entsprechend der gewollten deutlich untergeordneten Bebauung auf max. 4,5 m begrenzt (geplant ist ein Tinyhous in Holzbauweise).

4.4 Überbaubare Grundstücksflächen und bauliche Gestaltung

Die Lage der Gebäude und des Bolzplatzes sind klar vorgegeben, um den Abstand zum Wald und die direkte Anbindung an den Schwarzer Weg sicherzustellen. Zudem ist die Lage der Gebäude nach Norden (Baulinie) und der Terrasse aus Gründen des

Immissionsschutzes zwingend.

Die Bebauung soll so zurückhaltend wie möglich gestaltet sein (4,5 m Maximalhöhe). Im Sinne des Immissionsschutzes werden die Firstrichtung vorgegeben und die nach Norden zwischen Vereinsheim und Lager zu errichtende Wand. Werbeanlagen sind aufgrund der landschaftlichen Funktion des Plangebietes allgemein ausgeschlossen. Zu Solaranlagen werden gestalterische Vorgaben zu deren Ausbildung auf den Dächern des Vereinsheims und des Gerätehauses getroffen.

4.5 Verkehr und Erschließung

4.5.1 Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird über den Schwarzer Weg erschlossen, dieser liegt außerhalb des Geltungsbereichs.

Die Grundlagen für den Stellplatzbedarf sind die GaStellV und die kommunalen Stellplatzsatzung i.d.F.v. 15.12.2022 vorgesehen. Da Bolzplätze in der Haimhauser Satzung nicht geregelt sind, müsste der Nachweis entsprechend der GaStellV erfolgen. Allerdings werden hier nur „Sportplätze ohne Besucherplätze (= Trainingsplätze)“ aufgeführt. Da es sich um einen reinen Bolzplatz handelt, der nicht mit einem Sportplatz vergleichbar ist (dem entspricht auch die Regelung in der 18.BImSchV, wonach ein Bolzplatz nicht zu Sportanlagen gehört), ist eine Stellplatzberechnung für den Teil der öffentlichen Grünfläche entbehrlich. Einschlägig erscheint vielmehr der Stellplatzbedarf für das Dorfgemeinschaftshaus, der in Anlehnung an die Stellplatzanforderung für Gaststätten gemäß der Haimhauser Stellplatzsatzung ermittelt wird. Da es sich jedoch nicht um eine öffentliche Gaststätte handelt, sondern um einen vereinsgeführten Treffpunkt für den Ortsteil, ist ein Abschlag an Stellplätzen bzw. in der Berechnung bei der Größe des Gastraums vertretbar. Dies erscheint folgerichtig, da für den Bedarf aus den Ortsteil Ottershausen geplant wird und im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung unnötiger Pkw-Verkehr vermieden werden soll. Deshalb werden ausreichend Flächen für Fahrradabstellplätze vorgesehen.

4.5.2 Niederschlagswasserbeseitigung

Gemäß dem Baugrundgutachten (siehe 2.5.1 Boden und Grundwasser) für das Gebiet Mooswiesen, wird von einem sickerfähigen Boden ausgegangen. Im Zusammenhang mit dem geringen Versiegelungsgrad ist vorgesehen unverschmutztes Niederschlagswasser auf den vorhandenen Grünflächen flächig über die belebte Oberbodenzone zu versickern. 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.

Um gegen Starkregenereignisse geschützt zu sein, ist die Auffüllung des Geländes auf das Straßenniveau im Bereich der Gebäude und Stellplätze ausdrücklich erlaubt.

So kann Wasser auf den tiefer liegenden Bolzplatz abfließen.

4.5.3 Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung

Die nötigen Anschlüsse an die zentrale Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung (Wasserleitung und Schmutzwasserkanal) sind in nachfolgenden Ingenieurplanungen dem gültigen Regelwerk entsprechend zu planen. Es müssen ca. 140 m Wasserleitung bis zur Mühlenstraße gelegt werden. Gleiches gilt für den Kanal. Die Belange des Artenschutzes sind zwingend zu berücksichtigen (siehe 4.7 Spezieller Artenschutz).

4.5.4 Brandschutz

Die mit Nebenanlagen überbaubaren Grundstücksflächen sind deutlich weniger als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt. Besondere Festsetzungen für den Brandschutz sind nicht erforderlich. Die Löschwasserversorgung ist über einen an der neuen Wasserleitung anzuschließenden Hydranten gesichert (siehe 2.2 Erschließung).

Auf die Vorgaben der BayBO zum baulichen Brandschutz wird hingewiesen. Brüstungshöhen über 8 m von zum Anleitern bestimmten Fenstern oder Stellen (zweiter Rettungsweg gem. Art. 31 BayBO) sind aufgrund der festgesetzten Gebäudehöhe nicht gegeben.

4.5.5 Abfallbeseitigung

Die Abholung der Mülltonnen im Plangebiet ist nicht vorgesehen, diese sind am Abholtag im Bereich der Mühlenstraße 56 bereitzustellen.

4.6 Immissionsschutz

Zur Abschätzung immissionsschutzfachlicher Belange wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt.⁵ Ihr liegt folgende Betriebsbeschreibung für Bolzplatz und Dorfgemeinschaftshaus zugrunde. Diese wird von der Gemeinde im Rahmen des Pachtvertrages verbindlich umgesetzt:⁶

Der Bolzplatz soll ohne Nutzungsbeschränkung in der Zeit von 07.00 Uhr bis 22.00 Uhr nutzbar sein. Das Dorfgemeinschaftshaus soll an unterschiedlichen Tagen (werktags, aber auch sonn- und feiertags) betrieben werden können. Dabei kann je nach Anlass eine andere Öffnungszeit möglich sein. So kann eine Öffnung gelegentlich vormittags um 10.00 Uhr nötig, sowie ein Betrieb für manche Anlässe bis 24 Uhr nötig sein. Die Kernzeit ist von 19.00 Uhr bis 23.00 Uhr. Zur Berechnung des Schallschutzes wurde ein Maximalansatz von 10.00 Uhr bis 24.00 Uhr bewertet. Zu den Öffnungszeiten finden sich 10 bis 15 Personen zum Dartspiel, Kartenspielen oder einer „gemütlichen“ Runde ein. Es gibt keine Bewirtung mit warmen Speisen, kalte Speisen im Sinne einer Brotzeit können mitgebracht werden. Getränke werden verkauft oder sind auf Vertrauensbasis selbst zu nehmen. Neben den o.g. Nutzungszeiten können Veranstaltungen, wie z.B. Jahreshauptversammlungen, Geburtstage, Seniorenabende usw. mit 20 bis 50 Personen stattfinden. Auch diese hohe Personenanzahl

⁵ „Schalltechnische Untersuchung [...]“, Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Altomünster 22.04.2024

⁶ Ebenda, S. 3

wurde bei den Berechnungen berücksichtigt.

Die Nutzung des Dorfgemeinschaftshauses kann mit der Nutzung des Bolzplatzes einhergehen bzw. auch umgekehrt zu den jeweiligen Öffnungszeiten.

Die Zufahrt zum Bolzplatz und zum Dorfgemeinschaftshaus verläuft über den Schwarzer Weg.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die Immissionsrichtwerte (IRW) der 18. BImSchV unterschritten werden. Überschreitungen der Spitzenpegel treten nicht auf. Somit bestehen keine immissionsschutzfachlichen Belange, sofern:

- die Terrasse südlich des Dorfgemeinschaftshauses errichtet und das Dorfgemeinschaftshaus in West-Ost-Richtung aufgestellt wird.
- die Fenster der Nordfassade zur Nachtzeit geschlossen sind.
- keine Lücke zwischen dem Dorfgemeinschaftshaus und dem Lagergebäude Richtung Norden entsteht bzw. eine evtl. entstehende Lücke zwischen den beiden Gebäuden mit einer Wand (Flächengewicht mind. 40 kg/ m²) Richtung Norden, welche der Wandhöhe der Gebäude entspricht, geschlossen wird.

Diese Punkte sind in der Planzeichnung und den Festsetzungen verbindlich umgesetzt.

4.7 Spezieller Artenschutz

Zur Beurteilung artenschutzfachlicher Belange wurde eine Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt.⁷ Die folgenden Aussagen sind im Wesentlichen deren Bericht entnommen.

„Die artenschutzrechtliche Prüfung (...) kommt (...) zu dem Ergebnis, dass die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG für die nachgewiesenen geschützten Arten nicht berührt werden, weil wegen der geringen Wirkempfindlichkeit bzw. der ausreichenden Entfernung zu dauerhaften Fortpflanzungs- oder Ruhestätten sensibler Arten deren Zerstörung auszuschließen ist bzw. bei Beanspruchung in geringem Umfang die ökologische Funktionalität im räumlichen Zusammenhang gem. § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG gewahrt bleibt, für alle betrachteten Arten kein oder nur ein allgemeines Tötungsrisiko vorliegt oder Tötungen weitgehend vermieden werden können und damit ein Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG nicht erfüllt wird und Störungen streng geschützter Arten im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG entweder nicht zu erwarten sind oder aber keine den Erhaltungszustand der Lokalpopulationen verschlechternden Auswirkungen haben.“

Nachgewiesene, geschützte Arten sind die Zauneidechse und zehn Vogelarten (Bachstelze, Dorngrasmücke, Feldsperling, Goldammer, Grünspecht, Haussperling, Mehlschwalbe, Schwarzspecht, Star, Stieglitz).

Nicht zuletzt stellt die Planung der Grünfläche größtenteils eine Verbesserung hinsichtlich der Habitatstrukturen im Vergleich zum Ausgangszustand dar. Die von der geplanten Nutzung ausgehenden Störungen unterscheiden sich von den vorhandenen Beeinträchtigungen nicht so sehr, dass mit einer signifikanten Verschlechterung zu rechnen ist. Die Gemeinde gelangt daher zu der Einschätzung, dass der Betrieb des Bolzplatzes und des geplanten Dorfgemeinschaftshauses zu keinen signifikanten

⁷ „Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)“, Naturgutachter, Freising 12.09.2024

zusätzlichen oder andersartigen Störungen der Fauna führen. Zu vermeiden sind jedoch ungewohnte akustische und optische Reize wie beispielsweise Open Air-Konzerte mit Lautsprecherbeschallung oder das Abbrennen von Feuerwerk. Dies kann jedoch nicht auf Ebene der Bauleitplanung geregelt werden, sondern wird Bestandteil des Pachtvertrages.

Folgende Maßnahmen werden i.S.d. Artenschutzes umgesetzt:

- Um unnötige Störungen der im Geltungsbereich und der Umgebung lebenden Arten zu minimieren trifft der Bebauungsplan strenge Vorgaben zur Beleuchtung. Die Beleuchtung des Bolzplatzes ist strikt ausgeschlossen.
- Banden rings um den Bolzplatz sind nicht erlaubt.
- Um Störungen der Ausgleichs- und Ökoflächen auszuschließen sowie auch Konflikte mit dem landwirtschaftlichen Verkehr sind Ballfangnetzte angedacht. Diese bedürfen auf Bebauungsplanebene keiner Regelung, sondern sind über die BayBO bestimmt. Die Gemeinde trägt Sorge, dass die Ballfangnetzte als flexible Vorhänge umgesetzt werden, die nur bei Nutzung des Bolzplatzes zu schließen und danach wieder zu öffnen sind, sodass die widersprüchlichen Vorgaben des Artenschutzes (Vermeidung von Störungen durch in die Ausgleichsfläche fliegende Bälle und gleichzeitig Kollisionsrisiko für z.B. Fledermäuse und Barriere für Kleinsäuger) bestmöglich umgesetzt sind.
- Baumaßnahmen (Lärm, Beleuchtung etc.) während der Nachtstunden werden vermieden. Zum Schutz von Vögeln und Fledermäusen wird die Baufeldfreimachung, Baustelleneinrichtung und die Baustellenarbeiten außerhalb der Brutzeit von Vögeln und Sommerquartierszeit von Fledermäusen im Zeitraum von 01. Oktober bis 28./29. Februar (gemäß §39 (5) BNatSchG bzw. Art.16 (1) BayNatSchG) durchgeführt.
- Die an die Zufahrt und an das Baufeld angrenzenden potenziellen Zauneidechsen-Habitate werden durch eine ortsfeste Abgrenzung (z.B. Bauzaun oder Holzbohlenzaun) vor Befahrung und Betreten geschützt. Diese Abgrenzung ist bereits vor Beginn der Bauarbeiten zu errichten und wird auch nach Beendigung der Baustelle erhalten bleiben

Da die Wege in der Ausgleichsfläche (nordwestlich außerhalb des Geltungsbereichs) zur technischen Erschließung des Dorfgemeinschaftshauses aufgebaggert werden müssen, sind folgende Vorkehrungen zu treffen, um sämtliche Verbotstatbestände nach BNatSchG ausschließen zu können:

- Die Wege auf denen gebaggert wird, sind seitlich mit Bauzäunen abzusperren
- die Arbeiten dürfen nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln und außerhalb der Aktivitätsphase potenziell vorkommenden heimischen Amphibien und Reptilien im Zeitraum von 01. November bis 28./29. Februar (gemäß §39 (5) BNatSchG bzw. Art.16 (1) BayNatSchG) stattfinden
- alternativ zu den beiden Maßnahmen können, in Abstimmung mit der UNB, zur Vermeidung von vorhabenbedingten, artenschutzrechtlichen Beeinträchtigungen, die Baumaßnahmen durch eine ÖBB begleitet werden.

4.8 Ausgleichsbedarf und CEF-Maßnahmen

Beim Plangebiet handelt es sich derzeit um eine intensiv ackerbaulich genutzte Fläche mit einem geringen ökologischen Wert. Die Planung ist hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild differenziert zu betrachten.

Im Bereich des Dorfgemeinschaftshauses mit Lager und im Bereich der Stellplätze verschlechtert sich der Zustand durch die Planung im Vergleich zum Ausgangszustand. Durch die Versiegelung von Flächen durch Gebäude (245 m²) und Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen (50 m² für 4 Pkw-Stellplätze, 40 m² für Fahrradstellplätze) gehen die Bodenfunktionen in diesen Bereichen verloren. Die Gebäude verändern zudem das Landschaftsbild.

Der Bolzplatz wird mit einer Sport- und Spielrasenmischung angesät werden, deren ökologischer Wert mit Intensivgrünland und Ackernutzung zu vergleichen ist. In diesem Bereich bleibt der ökologische Wert unverändert. Das Landschaftsbild bleibt weitgehend unverändert. Hinsichtlich des Klimas weist Grünland einen größeren Wert auf als Ackerfläche.

Die geplanten Gehölzpflanzungen (Bäume und Sträucher) entlang der südlichen und östlichen Grenze des Plangebietes gleichen die Veränderungen des Landschaftsbildes aus und ergänzen die vorhandenen Habitatstrukturen (landwirtschaftliche Fläche, Wald, artenreiche Wiesen, Sträucher, Magerwiesen, Offenstandorte, Obstbäume etc. im Bereich der Ausgleichsflächen). Sie dienen der Fauna als Leitstrukturen und Trittsteinbiotop. Die Gehölzpflanzungen weisen hinsichtlich ihrer Bedeutung für das Landschaftsbild und als Lebensraum für die heimische Fauna einen deutliche höheren Wert auf als der Ausgangszustand Acker.

Die übrigen Flächen (insgesamt 15% der festgesetzten Grünfläche) sind als extensive Wiese anzulegen und zu pflegen, welche ebenso wie die festgesetzten Gehölzstrukturen, als Trittsteinbiotope einen Übergang zwischen bestehenden Habitatstrukturen bilden. Sie weisen hinsichtlich ihrer Bedeutung für den Naturhaushalt einen höheren Wert als der Ausgangszustand auf.

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. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich.

Während die verkehrliche Erschließung von Nordosten erfolgt, muss die technische Erschließung des Gebäudes von Nordwesten über die bestehenden Wege in den Ausgleichsflächen erfolgen. Wie dies störungsfrei erfolgen kann, wurde in der saP überprüft und wird in der Planung entsprechend umgesetzt.

Durch den Betrieb des Dorfgemeinschaftshauses und des Bolzplatzes kann es möglicherweise zu einer Verschlechterung der Lebensbedingungen von Zauneidechse und Grünspecht kommen. Dieser potenziellen Verschlechterung wird mit vorgezogenen Ausgleichmaßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Fiktionalität begegnet (CEF-Maßnahmen):

- „Als Ausgleich für die potenzielle Verschlechterung der direkt an das Untersuchungsgebiet angrenzenden Zauneidechsenhabitate durch Verschattung werden die bereits bestehenden Habitate in den Ausgleichs- und Ökoflächen

aufgewertet. Dazu werden 3 Reisighaufen an sonnige Stellen in den bereits bestehenden Ausgleichs- und Ökoflächen als Versteckmöglichkeiten und Sonnenplätze eingebracht.

- Um die teilweise mögliche Abwertung der Habitateignung des südlichen Waldrandes durch den Betrieb des Bolzplatzes sowie des Dorfgemeinschaftshauses auszugleichen, werden in räumlicher Nähe Ersatzkästen als Brutmöglichkeiten für den in Höhlen brütenden Grünspecht fachgerecht aufgehängt. Für diese Art ist lediglich eine teilweise Abwertung der Habitateignung direkt angrenzender Bereiche durch den Betrieb anzunehmen. Zudem wurden bei der Übersichtsbegehung im Untersuchungsgebiet im April 2024 keine potenziellen Brutplätze für diese Art direkt am Waldrand festgestellt, sondern diese werden lediglich angenommen. Daher werden zwei geeignete Ersatzkästen als ausreichend erachtet.⁸

Kartierte Biotop- oder Schutzgebiete befinden sich nicht im Untersuchungsgebiet. Beim Plangebiet handelt es sich um intensiv genutzten, artenarmen Acker. Durch die landwirtschaftliche Nutzung der Fläche kommt es zu Einträgen von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln und Geräuschimmissionen. Bodenerosion ist nicht ausgeschlossen. Die angrenzenden Flächen sind teilweise ökologisch wertvoll jedoch nicht störungsfrei. Der Schwarzer Weg ist zwar nur für landwirtschaftlichen Verkehr und Radverkehr freigegeben, dennoch wirkt bereits dieser Verkehr durch Bewegung, Lärm, Staub, Abgase auf die umgebenden Flächen ein. Die Ausgleichsflächen sind mit Fußwegen durchzogen, so dass diese auch der Erholungsnutzung dienen. Zudem ist davon auszugehen, dass Kinder in den Ausgleichsflächen spielen und Hunde mit und ohne Leine dort Gassi geführt werden. Solange die Marienmühle in Betrieb war, sind weitere Störungen zu verzeichnen gewesen. Auch in den Gärten der angrenzenden Grundstücke ist es zulässig zu grillen, zu feiern, zu spielen etc., so dass auch von dieser Seite mit Beeinträchtigungen zu rechnen ist.

4.9 Klimaschutz, Klimaanpassung

Mit der Planung 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. Zudem befinden sich keine Flächen mit hoher Treibhausgas-Senkenfunktion, wie Feuchtgebiete oder Wald, im Geltungsbereich.

Das Plangebiet liegt zwar im HQextrem, da die Planung jedoch nur 245 m² zusätzliche Versiegelung bewirkt und die Grünflächen des Bolzplatzes weiterhin als Retentionsflächen zur Verfügung stehen, ergeben sich keine nachteiligen Auswirkungen.

Die bisher ackerbaulich genutzte Fläche bleibt als Grünfläche bestehen, die Versiegelung wird auf 245 m² durch Gebäude mit Terrasse begrenzt. Alle übrigen Flächen sind wasserdurchlässig auszubilden. Die Nutzung von Solarenergie, die Versickerung des Niederschlagswassers und dessen Nutzung als Brauchwasser kommen dem Kli-

⁸ Vgl. „Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)“, Naturgutachter, Freising 12.09.2024, S. 20

maschutz zugute. Durch Pflanzgebote wird mehr CO₂-Bindung, Verdunstung, Beschattung ermöglicht als bisher. Aufwendungen für Maßnahmen zur Verkehrerschließung sind nicht notwendig.

5. Alternativen

Alternative Standorte im Gemeindegebiet wurden geprüft und sind nicht vorhanden (siehe 3.2 Bedarfsnachweis und Alternativenprüfung).

Hinsichtlich der Situierung der Gebäude und der Stellplätze wurden verschiedene Alternativen geprüft:

Zunächst war geplant, die Stellplätze als Längsparker auszubilden. Da das Wenden bei Senkrechtparkplätzen jedoch leichter vonstattengeht und keine zusätzliche Wendemöglichkeit vorhanden ist, entschieden sich die Planer für diese Anordnung.

Auf Grund des Grundstückszuschnitts gab es Überlegungen den Bolzplatz im Norden und die Gebäude im Süden anzuordnen. Wegen des Schutzabstands zum Wald, der kürzeren Erschließungswege und der Abschirmung zu der bestehenden Bebauung fiel die Entscheidung zu Gunsten der Gebäudesituierung im Norden des Geltungsbeereichs.

6. Verwirklichung der Planung

Die ingenieurtechnischen Planungen zur Wasserver- und -entsorgung und zur Löschwasserversorgung sind durchzuführen. Dabei sind die Vorgaben des Artenschutzes zwingend zu beachten (Leitungsverlauf durch die Ausgleichfläche).

Im Rahmen des Pachtvertrages regelt die Gemeinde verbindlich die Vorgaben zum Betrieb des Dorfgemeinschaftshauses (mit dem Ziel Störungen durch Lärm oder Licht auf ein Minimum zu reduzieren) und setzt die CEF-Maßnahmen um. Sie achtet auf die Herstellung des Ballfangnetzes als flexiblen Vorhang und die Umsetzung aller genannten Maßnahmen.

Gemeinde

Haimhausen, den

.....
Peter Felbermeier, Erster Bürgermeister