

## Niederschrift

über die **öffentliche Sitzung des Gemeinderates** am Donnerstag, den 18.01.2024 um 19:00 Uhr im Sitzungssaal des Mehrzweckgebäudes.

Beginn: 19:00 Uhr Ende: 21:30 Uhr

Alle Mitglieder waren ordnungsgemäß geladen, gegen Form und Frist der Ladung werden keine Einwände erhoben.

Die Beschlussfähigkeit ist gegeben.

Gegen die Niederschrift der Sitzung vom 07.12.2023, die heute aufliegt, werden keine Einwände erhoben, sie gilt damit als genehmigt (§ 24 Abs. 2 GeschO).

Vorsitzender: Peter Felbermeier

Anwesende: Bettina Ahlrep  
Anton Bredl  
Ergun Dost  
Dorothea Hansen  
Josef jun. Heigl  
Veronika Horzella  
Stefan Jänicke-Spicker  
Simon Käser  
Claudia Kops  
Sabrina Liebich  
Georg Mayerbacher  
Christina Meckel  
Ludwig Meier  
Thomas Mittermair  
Martin Müller  
Anton Rottmair  
Sonja Rummel  
Prof. Dr. Christian Stangl  
Wilhelm Welshofer

Entschuldigt: Michael Kuffner

Verwaltung: Florian Erath

Vorsitzender:



Peter Felbermeier  
Erster Bürgermeister

Schriftführer:



Florian Erath  
Geschäftsleiter

## **T a g e s o r d n u n g:**

### Öffentlicher Teil:

1. **Präsentation Ratisbona**
2. **Antrag Bündnis 90/Die Grünen: Beschlusskontrolle in öffentlicher GR-Sitzung**
3. **Bebauungsplan "Nördlich der Valleystraße"**
  - 3.1 **Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aufgrund der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4 a Abs. 3 i. V. mit § 3 Abs. 2 BauGB**
  - 3.2 **Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der erneuten Beteiligung nach § 4 a Abs. 3 i. V. mit § 4 Abs. 2 BauGB**
    - 3.2.1 **Stellungnahme Landratsamt Dachau, Abt. Technischer Umweltschutz vom 15.12.2023**
    - 3.2.2 **Stellungnahme der Industrie- und Handelskammer vom 20.12.2023**
  - 3.3 **Satzungsbeschluss**
4. **Bauleitverfahren benachbarter Kommunen**
  - 4.1 **Bebauungsplan 160 "Wohnen am Campus - Urbanes Gartenquartier" der Stadt Unterschleißheim**
5. **Zuschussantrag Fischerfreunde Haimhausen**
6. **Gewährung eines Zuschusses für die Nutzung eines Kellerraums in Prof.-Schinnerer-Str. 9**
7. **Bestätigung der Kommandanten der Freiw. Feuerwehr Amperpettenbach**
8. **Veröffentlichung von Beschlüssen aus den nichtöffentlichen Sitzungen des Gemeinderates**
9. **Bericht des Bürgermeisters**
10. **Wünsche und Anregungen**

### **Besonderheiten:**

Begründung für die nichtöffentliche Behandlung:

## Öffentliche Sitzung des Gemeinderates vom 18.01.2024

Zahl der geladenen Mitglieder: 21

Zahl der Anwesenden: 20

Entschuldigt: 1

Nicht entschuldigt: 0

---

### 1. Präsentation Ratisbona

#### **Sachverhalt:**

Präsentation und Vortrag zum geplanten Lebensmittelmarkt, durch die Fa. Ratisbona, Herrn Schels und Herrn Prof. Dr. Braungart, Begründer des Cradle to Cradle Konzeptes.

#### **Diskussionsverlauf:**

In mehreren Präsentationen (drei) hintereinander werden durch die verschiedenen Vortragenden zunächst die Grundideen von „cradle to cradle“ und dann vertiefend Gedanken zur Umsetzung bzgl. des neuen Marktes sowie dessen möglicher Gestaltung in Haimhausen vorgestellt: Zunächst Herr Tim Janßen (Geschäftsführender Vorstand der Cradle to Cradle NGO), dann Herr Prof. Dr. Michael Braungart und abschließend der Architekt Thomas Kuri gehen auf die aktuell bestehenden konzeptionellen Überlegungen bzgl. des geplanten Marktes ein.

So wird u. a. ausgeführt, dass vermutlich mehr Energie vor Ort erzeugt als verbraucht wird. Übermäßig nötige Bewässerung von Pflanzen soll durch gezielte Bepflanzung vermieden werden. Der Supermarkt soll erlebbar werden.

Auf die wohl drängendste Nachfrage, wann der Markt eröffnen soll, wird das zweite Halbjahr 2025 in Aussicht gestellt.

### 2. Antrag Bündnis 90/Die Grünen: Beschlusskontrolle in öffentlicher GR-Sitzung

#### **Sachverhalt:**

Gemäß §21 Abs. 1 Satz 4 der GeschO findet bzgl. Anträgen von Gemeinderatsmitgliedern keine materielle Vorprüfung statt.



Haimhausen, 02.01.2023

**Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen im Gemeinderat Haimhausen  
Einführung einer Antrags- und Beschlusskontrolle**

Sehr geehrter Herr Erster Bürgermeister,  
sehr geehrte Gemeinderatsmitglieder,

die Fraktion Bündnis 90/Die Grünen beantragt die Einführung einer Antrags- und Beschlusskontrolle in der Gemeinde Haimhausen.

Die Antrags- und Beschlusskontrolle soll als regelmäßiger Berichtspunkt in die Tagesordnung der öffentlichen Sitzungen aller Gremien aufgenommen werden. Die Verwaltung wird beauftragt, hier über den Bearbeitungsstand der eingegangenen noch offenen Anträge und den Umsetzungsgrad der getroffenen Beschlüsse schriftlich zu berichten.

**Begründung**

Diese Maßnahme dient der transparenten Überprüfung und Umsetzung der gefassten Beschlüsse, um sicherzustellen, dass die demokratischen Entscheidungen der Gemeindevertretung effektiv in die Tat umgesetzt werden. Zudem erhöht sie die Transparenz der Verantwortlichkeit der Verwaltung nicht nur für die Ratsmitglieder, sondern auch für die Bürgerinnen und Bürger.

Bettina Ahlreip | Fraktionssprecherin  
Dorothea Hansen | stellvertretende Fraktionssprecherin  
Sabrina Spallek | 3. Bürgermeisterin, Umweltreferentin  
Veronika Horzella

**Diskussionsverlauf:**

Die kontrovers geführte Diskussion wägt Aufwand und Nutzen gegeneinander ab. So werden in diversen Ausführungen auch Erfahrungswerte aus eigenen beruflichen Erlebnissen zur Thematik eingebracht und im weiteren kristallisiert sich heraus, dass keine breite Mehrheit pro oder contra erzielt wird – weswegen der Antrag zur Abstimmung gebracht wird.

### **Beschluss Nr. 1:**

Die Antrags- und Beschlusskontrolle soll als regelmäßiger Berichtspunkt in die Tagesordnung der öffentlichen Sitzungen aller Gremien aufgenommen werden. Die Verwaltung wird beauftragt, hier über den Bearbeitungsstand der eingegangenen noch offenen Anträge und den Umsetzungsgrad der getroffenen Beschlüsse schriftlich zu berichten.

**Abstimmungsergebnis:** 8 : 12 (abgelehnt)

### **3. Bebauungsplan "Nördlich der Valleystraße"**

#### **Sachverhalt:**

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 15.09.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Nördlich der Valleystraße“ im beschleunigten Verfahren nach § 13 b i.V.m. § 13 a und § 13 BauGB gewählt.

Folgende Verfahrensschritte wurden bisher durchgeführt:

1. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung  
Mit Bekanntmachung vom 28.03.2023 wurde darauf hingewiesen, dass sich die Bürgerinnen und Bürger über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten können. Die Öffentlichkeit erhielt Gelegenheit, sich bis 14.04.2023 zur Planung zu äußern.
2. Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 10.05.23 bis einschließlich 12.06.2023
3. Erneute verkürzte Auslegung nach § 4 a Abs. 3 BauGB vom 10.07.2023 bis einschließlich 25.07.2023
4. Gemeinderatsbeschluss vom 27.07.2023 zum Verfahrenswechsel in das **Regelverfahren**
5. Veröffentlichung nach § 3 Abs. 2 BauGB (begrifflich vormals Auslegung) vom 06.10.2023 bis einschließlich 06.11.2023
6. Erneute verkürzte Veröffentlichung nach § 4 a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB vom 13.12.2023 bis 05.01.2024.

Die Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie die Öffentlichkeit wurden zu den o. g. Verfahrensschritten jeweils beteiligt.

Die im Rahmen der vorangegangenen verkürzten Veröffentlichung und Beteiligung der von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen werden dem Gemeinderat zur Behandlung und Abwägung vorgelegt.

Das Gremium wird anschließend gebeten, den Satzungsbeschluss zu fassen.

#### **3.1 Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aufgrund der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4 a Abs. 3 i. V. mit § 3 Abs. 2 BauGB**

#### **Sachverhalt:**

Mit ortsüblicher Bekanntmachung vom 12.12.2023, angeschlagen am 12.12.2023 wurde insbesondere darüber informiert, dass die Planunterlagen zum Entwurf des Bebauungsplans „Nördlich der Valleystraße“ (Planzeichnung, textliche Festsetzungen, Begründung und Umweltbericht) sowie erforderliche Fachgutachten

und nach Einschätzung der Gemeinde wesentliche, bereits vorliegende umweltrelevante Stellungnahmen im Zeitraum vom 13.12.2023 bis einschließlich 05.01.2024 im Internet veröffentlicht sind und in der Gemeindeverwaltung durch eine Öffentliche Auslegung zur Verfügung stehen. Es wurde darauf hingewiesen, dass während der Dauer der Veröffentlichungsfrist Stellungnahmen abgegeben werden können.

Die Frist zur Veröffentlichung wurde angemessen verkürzt und es wurde bestimmt, dass nur zu den geänderten und ergänzten Teilen Stellungnahmen abgegeben werden können. Die geänderten bzw. ergänzten Teile wurden in den Planunterlagen kenntlich gemacht.

Während der Veröffentlichungsfrist wurden keine Einwendungen oder Stellungnahmen vorgebracht.

**Beschluss Nr. 1:**

Der Gemeinderat nimmt zur Kenntnis, dass während der Veröffentlichungsfrist keine Einwendungen oder Stellungnahmen vorgebracht wurden.

**Abstimmungsergebnis:** 20 : 0 (angenommen)

**3.2 Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der erneuten Beteiligung nach § 4 a Abs. 3 i. V. mit § 4 Abs. 2 BauGB**

**Sachverhalt:**

Gleichzeitig mit der Veröffentlichung fand auch die Beteiligung der **berührten** Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange statt.

Folgende Stellen wurden angeschrieben und entsprechend § 4 a Abs. 3 i. V. mit § 4 Abs. 2 BauGB um Stellungnahme zur Planung gebeten:

- Landratsamt Dachau
- Industrie- und Handelskammer

In den nachfolgenden Tagesordnungspunkten (3.2.1 und 3.2.2) werden die zur Abwägung eingegangenen Stellungnahmen bzw. Äußerungen dem Gremium vorgelegt.

**Beschluss Nr. 1:**

Der Gemeinderat nimmt Kenntnis von den hier beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange im Rahmen der erneuten beschränkten und verkürzten Beteiligung nach § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB.

**Abstimmungsergebnis:** 20 : 0 (angenommen)

### 3.2.1 Stellungnahme Landratsamt Dachau, Abt. Technischer Umweltschutz vom 15.12.2023

#### Sachverhalt:

Das Landratsamt Dachau, Abt. Technischer Umweltschutz gibt folgenden Hinweis:

#### „Immissionsschutz

Als Beurteilungsgrundlage für den auf das Plangebiet einwirkenden Gewerbe- und Sportanlagenlärm wurde eine überarbeitete schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros Kottermair, GmbH; Bericht Nr. 8521.1/2023-JB vom 17.11.2023 vorgelegt. Demzufolge werden an den Baugrenzen im Planbereich die Immissionswerte bzw. Spitzenpegel der TA Lärm und der 18. BImSchV für die verschiedenen baulichen Nutzungen eingehalten und Lärmschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Wir empfehlen jedoch den unter 10.1 zum Immissionsschutz getroffenen Hinweis um die Einwirkungen aus dem benachbarten Spielplatz zu ergänzen.

In 2.3 der Begründung wird aufgeführt, dass die o. g. schalltechnische Untersuchung im Zuge der Entwurfsplanung erstellt wurde. Wir empfehlen hier entweder das Ergebnis des Gutachtens kurz aufzuführen oder auf die näheren Ausführungen in Nr. 4.7 des Umweltberichtes zu verweisen.“

#### Abwägung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Obschon in der Begründung und im Umweltbericht eindeutig auf die nicht als schädliche Umwelteinwirkungen und damit gebietsverträglichen Emissionen des Abenteuerspielplatzes eingegangen wird, werden i.S.e. Klarstellung folgende Formulierungen redaktionell ergänzt:

- Hinweis Ziff. 10.2: „Auf die Einwirkungen aus dem benachbarten Spielplatz wird hingewiesen. Diese gelten nicht als schädliche Umwelteinwirkung und sind mit den benachbarten Nutzungen verträglich.“
- Ziff. 2.3 ‚Emissionen‘ der Begründung: „In Punkt ‚5.10 Immissionsschutz‘ (Begründung) bzw. ‚4.7 Schutzgut Mensch‘ (Umweltbericht) ist näher darauf eingegangen.“

#### Beschluss Nr. 1:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und macht sich die Abwägung zu Eigen. Es folgt daraus die redaktionelle Ergänzung zu Ziff. 10.2. der Satzung um den Hinweis zu den Einwirkungen aus dem benachbarten Spielplatz und der Verweis in Ziff. der 2.3 der Begründung auf die näheren Ausführungen in Nr. 5.10 der Begründung und 4.7 des Umweltberichtes.

**Abstimmungsergebnis:** 20 : 0 (angenommen)

### **3.2.2 Stellungnahme der Industrie- und Handelskammer vom 20.12.2023**

#### **Sachverhalt:**

Die Industrie- und Handelskammer gibt folgende Stellungnahme ab:

„mit der Ausweisung des Allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO für Wohnzwecke sowie einer Gemeinbedarfsfläche für soziale Zwecke besteht Einverständnis.

Rein vorsorglich weisen wir trotzdem weiterhin darauf hin, dass es zu keinen Einschränkungen für die im Umfeld des Plangebiets ansässigen Gewerbebetriebe kommen darf.

Weitere Anregungen oder Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplans „Nördlich der Valleystraße“ sind nicht vorzubringen.“

#### **Abwägung:**

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die neue schalltechnische Untersuchung des Ing.Büros Kottermair vom 17.11.2023 kommt zu dem Ergebnis, dass der Aufstellung des Bebauungsplanes keine immissionsschutzfachlichen Belange entgegenstehen. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

#### **Beschluss Nr. 1:**

Der Gemeinderat nimmt den Hinweis zur Kenntnis und macht sich die Abwägung zu eigen. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

**Abstimmungsergebnis:** 20 : 0 (angenommen)

### **3.3 Satzungsbeschluss**

#### **Sachverhalt:**

Gemäß der Behandlung der Äußerungen und Stellungnahmen aus der erneuten verkürzten Beteiligung nach § 4 a Abs. 3 i. V. mit § 4 Abs. 2 BauGB wird der Entwurf entsprechend lediglich redaktionell ergänzt.

Aufgrund der erneuten Veröffentlichung und der erneut durchgeführten Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind keine wesentlich in die Planung eingreifenden bzw. materiellen Änderungen oder Ergänzungen vorzunehmen. Es betrifft nur Hinweise zum Immissionsschutz in der Satzung und in der Begründung. Die redaktionellen Änderungen wirken sich dabei nicht auf die Grundzüge der Planung aus.

Das Gremium wird gebeten, insbesondere den Satzungsbeschluss zu fassen. Der Bebauungsplan ist anschließend dem Landratsamt zur Genehmigung vorzulegen, bevor er Rechtskraft erlangen kann. Die Genehmigungspflicht resultiert daraus, dass

sich die 19. Flächennutzungsplanänderung für den Bereich des Bebauungsplanes „Nördlich der Valleystraße“ noch im Verfahren befindet und der Bebauungsplan dadurch nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann. Die Satzung mit Begründung und Umweltbericht sind in der Anlage zu diesem TOP eingefügt.

**Beschluss Nr. 1:**

Der Gemeinderat stellt fest, dass aufgrund der Veröffentlichung und der durchgeführten Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange keine wesentlich in die Planung eingreifenden bzw. materiellen Änderungen oder Ergänzungen vorzunehmen sind.

**Abstimmungsergebnis:** 20 : 0 (angenommen)

**Beschluss Nr. 2:**

Der Bebauungsplan „Nördlich der Valleystraße“ (Satzung mit Begründung und Umweltbericht) wird unter Berücksichtigung der beschlossenen nicht materiell in die Grundzüge der Planung eingreifenden Änderungen in der Fassung vom 18.01.2024 mit heutigem Datum als Satzung beschlossen (Anlage zum Protokoll).

**Abstimmungsergebnis:** 20 : 0 (angenommen)

**Beschluss Nr. 3:**

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, die Anregungen oder Hinweise zum Planentwurf vorgebracht haben, ist das Ergebnis der Abwägung mitzuteilen.

**Abstimmungsergebnis:** 20 : 0 (angenommen)

**Beschluss Nr. 4:**

Die Verwaltung wird beauftragt, den Bebauungsplan dem Landratsamt Dachau zur Genehmigung vorzulegen.

**Abstimmungsergebnis:** 20 : 0 (angenommen)

## 4. Bauleitverfahren benachbarter Kommunen

### 4.1 Bebauungsplan 160 "Wohnen am Campus - Urbanes Gartenquartier" der Stadt Unterschleißheim

#### **Sachverhalt:**

In der Bau-, Planungs- und Umweltausschusssitzung vom 17.10.2023 TOP 2 (vorberatend) und in der Gemeinderatssitzung am 19.10.2023 TOP 8 wurde im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 i. V. m. § 4 a Abs. 2 BauGB beschlossen, dass keine Bedenken vorgebracht werden.

Die Gemeinde Haimhausen wurde nun mit E-Mail vom 04.01.2024 erneut im Verfahren Beteiligung Behörden und TöB gem. § 4 a Abs. 3 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB, § 4 Abs. 2 BauGB und § 13a BauGB beteiligt. Einwendungen können nur bis 09.02.2024 erhoben werden. Um eventuelle Einwendungen erheben zu können, ist dies daher in der Gemeinderatssitzung zu beschließen.

Die Gemeinde Haimhausen wurde mit E-Mail vom 05.10.2023 im Verfahren Beteiligung Behörden und TöB gem. § 4 Abs. 2 i. V. m. § 4a Abs. 2 BauGB beteiligt. Einwendungen können nur bis 10.11.2023 erhoben werden. Um eventuelle Einwendungen erheben zu können, ist dies daher am 19.10.2023 in der Gemeinderatssitzung zu beschließen.

Der Grundstücks- und Bauausschuss der Stadt Unterschleißheim hat in seiner Sitzung am 17.02.2020 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 160 „Wohnen am Campus – Urbanes Gartenquartier“ gefasst und in seiner Sitzung am 04.07.2022 den Bebauungsplanentwurf gebilligt. Der Umwelt- und Verkehrsausschuss hat das dazugehörige Mobilitätskonzept in seiner Sitzung am 12.07.2022 gebilligt. Bei der öffentlichen Sitzung am 20.03.2023 und am 17.04.2023 hat der Grundstücks- und Bauausschuss die Stellungnahmen und Anregungen aus der letzten Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung behandelt. Die geänderte Planung wurde vom Grundstücks- und Bauausschuss in der öffentlichen Sitzung am 11.09.2023 gebilligt.

Bei der öffentlichen Sitzung am 04.12.2023 hat der Grundstücks- und Bauausschuss und am 14.12.2023 der Stadtrat die Stellungnahmen und Anregungen aus der letzten Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung behandelt und hat die geänderte Planung gebilligt. Der Stadtrat hat bei der öffentlichen Sitzung am 14.12.2023 beschlossen, die Aufstellung des Bebauungsplanes vom Regelverfahren nach BauGB zu einem Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB überzuleiten.

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung (§ 13 a BauGB) ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

Wesentliches Merkmal des Bebauungskonzepts sind die eingeschossigen Sockelgeschosse, die den Straßenraum durch Gassen und Plätzen mit angelagerter Nutzungsmischung (Wohnen, kleinteiliges Gewerbe, Gastronomie etc.) bilden. Darauf liegen Einzelbaukörper, ausgebildet als 3 – 7-geschossige Punkthäuser und zweigeschossige langgestreckte Wohnriegel. Beide Baukörperstypen stehen spannungsreich und gegeneinander versetzt in unterschiedlichen Entfernungen zueinander. Den städtebaulichen Kulminationspunkt bildet ein Landmark max. 16

Geschosse, Gebäudehöhe ca. 50m (Landmark bezeichnet ein auffälliges, meist weithin sichtbares topographisches Objekt -*Hochhaus*-), das stadträumlich mit dem als Portal ausgebildeten Kopfbau des südlich gegenüberliegenden Business Campus korrespondiert.

Die vollständigen Unterlagen sind unter

<https://www.unterschleissheim.de/planen-bauen-wohnen-klimaschutz/bebauungsplaene/bebauungsplaene-im-verfahren.html>

einsehbar.

Die Anlagen sind auf Grund der Vorberatung in der BPU-Sitzung vom 16.01.2024 hinterlegt worden.

Das Ergebnis der BPU-Sitzung vom 16.01.2024 wird dem Gemeinderat vor der Sitzung zur Kenntnis gegeben.

#### **Beschluss Nr. 1:**

Der Gemeinderat bestätigt den Beschluss des Bau-, Planungs- u. Umweltausschusses vom 16.01.2024 TOP 3.1 (Bebauungsplan Nr. 160 „Wohnen am Campus – Urbanes Gartenquartier“).

**Abstimmungsergebnis:** 20 : 0 (angenommen)

### **5. Zuschussantrag Fischerfreunde Haimhausen**

#### **Sachverhalt:**

Die Fischerfreunde Haimhausen e. V. stellten mit Schreiben vom 12.08.2020 bei der Gemeinde Haimhausen einen Zuschuss für die Renovierung der Gerätehütte am Unteren Bründlweg. Auf die in Anlage dem Sachverhalt beigefügte Unterlage wird verwiesen.

In der Gemeinderatssitzung vom 17.09.2020 wurde beschlossen:

„Der Gemeinderat stellt den Antrag aus Gründen nicht vorhandener Finanzmittel zurück. Einem Maßnahmenbeginn durch die Fischerfreunde Haimhausen selbst steht dies nicht im Weg. Eine abschließende Befassung und Entscheidung über die Zuschusshöhe erfolgt basierend auf den aktuell vorgelegten Unterlagen (Kostenangebot Klein & Timmermann vom 26.07.2020), jedoch nicht vor Sommer 2021 – entsprechende Wiedervorlage durch die Verwaltung.“

Auf Grund mehrerer Personalwechsel in der Kämmerei geriet der Antrag in den Hintergrund und steht nunmehr zur Entscheidung an. Beantragt wurde – vgl. Anlage – ein Zuschuss in Höhe von 10.000 Euro.

**Diskussionsverlauf:**

Die nachgewiesenen Ausgaben in Höhe von ca. 10.800 Euro werden zu rund 50% übernommen, die Eigenleistung der Mitglieder wird wohlwollend honoriert, kann jedoch monetär nicht einbezogen werden. Auf Nachfragen von GRM Ahlrep erläutert BGM Felbermeier, dass bereits in der Vergangenheit die Einführung von Förderstatuten abgelehnt wurde.

**Beschluss Nr. 1:**

Der Gemeinderat beschließt die Bezuschussung der Renovierung der Gerätehütte der Fischerfreunde Haimhausen mit 5.500 Euro.

**Abstimmungsergebnis:** 20 : 0 (angenommen)

**6. Gewährung eines Zuschusses für die Nutzung eines Kellerraums in Prof.-Schinnerer-Str. 9**

**Sachverhalt:**

Der BRK hat einen Kellerraum in der Prof.-Schinnerer-Straße 9 im Kindergarten zum 01.01.2024 gemietet. Für diesen wird eine Miete inkl. aller pauschalierten Nebenkosten in Höhe von 1.200 Euro jährlich erhoben. Als gemeinnütziger Verein, die sich ausschließlich über Mitgliedsbeiträge finanzieren und im Zuge der Gleichbehandlung zu den anderen Vereinen (Chöre, Dorfmusik etc.), werden die Mietkosten als Zuschuss gewährt.

**Beschluss Nr. 1:**

Der BRK erhält von der Gemeinde einen jährlichen Zuschuss für die Nutzung des Kellerraumes im Kindergarten, Prof.-Schinnerer-Straße 9. Der Zuschuss wird in Höhe der jeweiligen Jahresmiete inkl. der Nebenkosten in Höhe von 1.200 Euro gewährt.

**Abstimmungsergebnis:** 20 : 0 (angenommen)

**7. Bestätigung der Kommandanten der Freiw. Feuerwehr Amperpettenbach**

**Sachverhalt:**

Die Freiwillige Feuerwehr Amperpettenbach hat in ihrer Dienstversammlung vom 11. Dezember 2023 einen neuen Kommandanten und Kommandanten-Stellvertreter gewählt. Es waren ordnungsgemäß 16 aktive Mitglieder geladen. 12 Wahlberechtigte waren anwesend. Zur Wahl des 1. Kommandanten wurde Herr Josef Heigl jun. vorgeschlagen und mit 12:0 Stimmen wiedergewählt. Zur Wahl des stellvertretenden Kommandanten wurde Herr Michael Rottmeier vorgeschlagen und mit 12:0 Stimmen wiedergewählt.

**Beschluss Nr. 1:**

Die Wahl des Herrn Josef Heigl jun. zum Ersten Kommandanten der Freiwilligen Feuerwehr Amperpettenbach wird gem. Art. 8 Abs. 4 BayFwG bestätigt.

GRM Josef Heigl enthielt sich der Abstimmung.

**Abstimmungsergebnis:** 19 : 0 (angenommen)

**Beschluss Nr. 2:**

Die Wahl des Herrn Michael Rottmeier zum stellvertretenden Kommandanten der Freiwilligen Feuerwehr Amperpettenbach wird gem. Art. 8 Abs. 4 BayFwG bestätigt.

**Abstimmungsergebnis:** 20 : 0 (angenommen)

**8. Veröffentlichung von Beschlüssen aus den nichtöffentlichen Sitzungen des Gemeinderates**

**Sachverhalt:**

Die in der letzten nichtöffentlichen Sitzung behandelten Themen betrafen Vertragsangelegenheiten und unterliegen daher der Geheimhaltung.

**Beschluss Nr. 1:**

Der Gemeinderat stellt fest, dass derzeit keine nichtöffentlichen Beschlüsse zu veröffentlichen sind.

**Abstimmungsergebnis:** 20 : 0 (angenommen)

**9. Bericht des Bürgermeisters**

**9.1 Mütter- und Väterberatung Bericht 2023**

**Sachverhalt:**

Lassen Sie uns gemeinsam einen Blick auf das vergangene Jahr werfen. Auch 2023 durfte die Mütter- und Väterberatung mit 54 Beratungen wieder zahlreiche Eltern unterstützen und sie ein Stück auf ihrem Weg begleiten. Ziel unserer Beratungen ist es, als erfahrene Kinderkrankenschwestern den Eltern gerade zu Beginn ihrer Elternzeit die Unsicherheit zu nehmen und sie bei ihren Fragen und Problemen nicht alleine zu lassen – und dass nun bereits seit 15 Jahren! Unser kostenloses Angebot ist ein unverzichtbarer Pfeiler im sozialen Netz von Haimhausen und das soll auch so bleiben. Seit 2016 organisieren wir jährlich ein Treffen mit einer Kinderärztin, einer Ernährungsberaterin, einer Hebamme sowie Heilpraktikerin, um unsere Erfahrungen auszutauschen. Als solidarische Gemeinschaft ist es uns ein besonderes Anliegen, uns gegenseitig im Engagement zu unterstützen. Das letzte Treffen fand im September 2023 statt. Unsere neue Kollegin Frau Inge Lewerenz hat sich gut eingearbeitet. Durch ihre Unterstützung konnten wir den höheren Beratungsbedarf ab Juli abdecken und wieder einen zweiten Termin pro Monat anbieten. Mein Dank gilt an dieser Stelle meinen beiden engagierten Kolleginnen Stephanie Kammerer und Inge Lewerenz, die unseren jungen Familien mit Rat und Tat zur Seite stehen.

**10. Wünsche und Anregungen**

**Diskussionsverlauf:**

Keine Wortbeiträge.



Gemeinde	<b>Haimhausen</b> Lkr. Dachau
Bebauungsplan	nördlich der Valleystraße
Planung	<b>PV</b> 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	Bazarganipour, Breitenbach, Kneucker	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)
-----------	--

## Satzung

Die Gemeinde Haimhausen erlässt aufgrund §§ 2, 3, 4, 9 und 10 Baugesetzbuch –BauGB–, Art. 81 Bayerische Bauordnung –BayBO– und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO– diesen Bebauungsplan als Satzung.

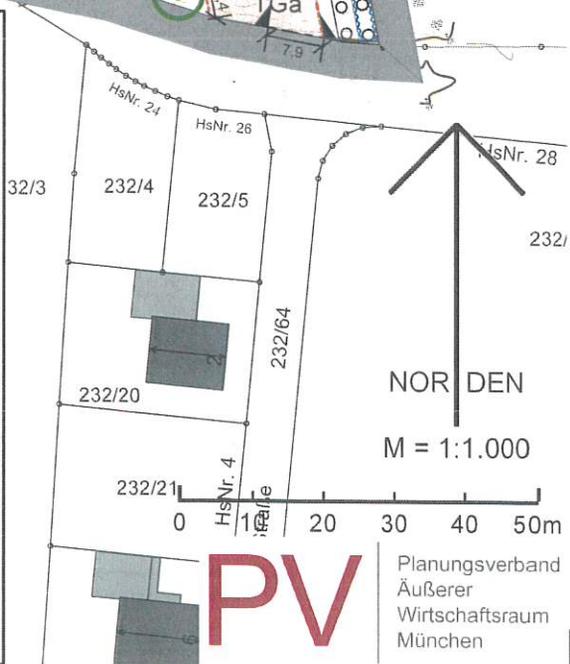
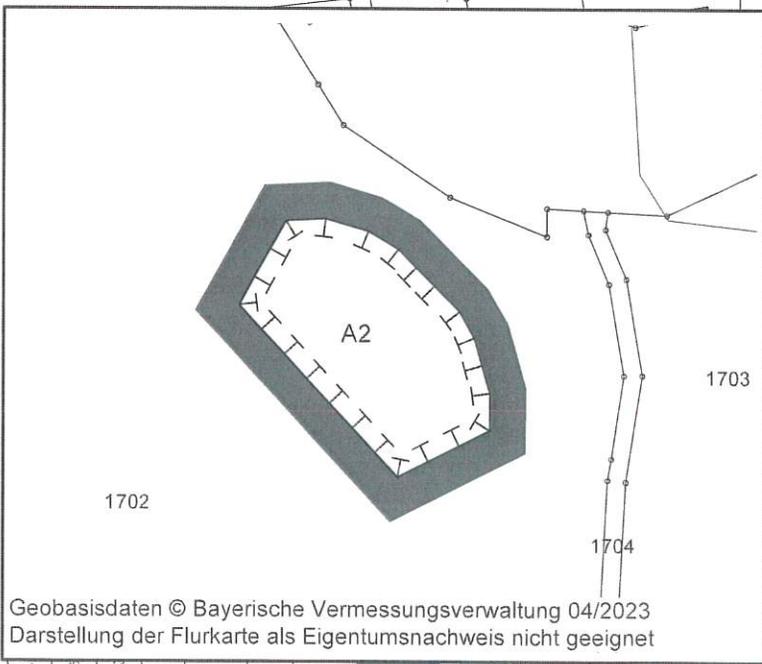
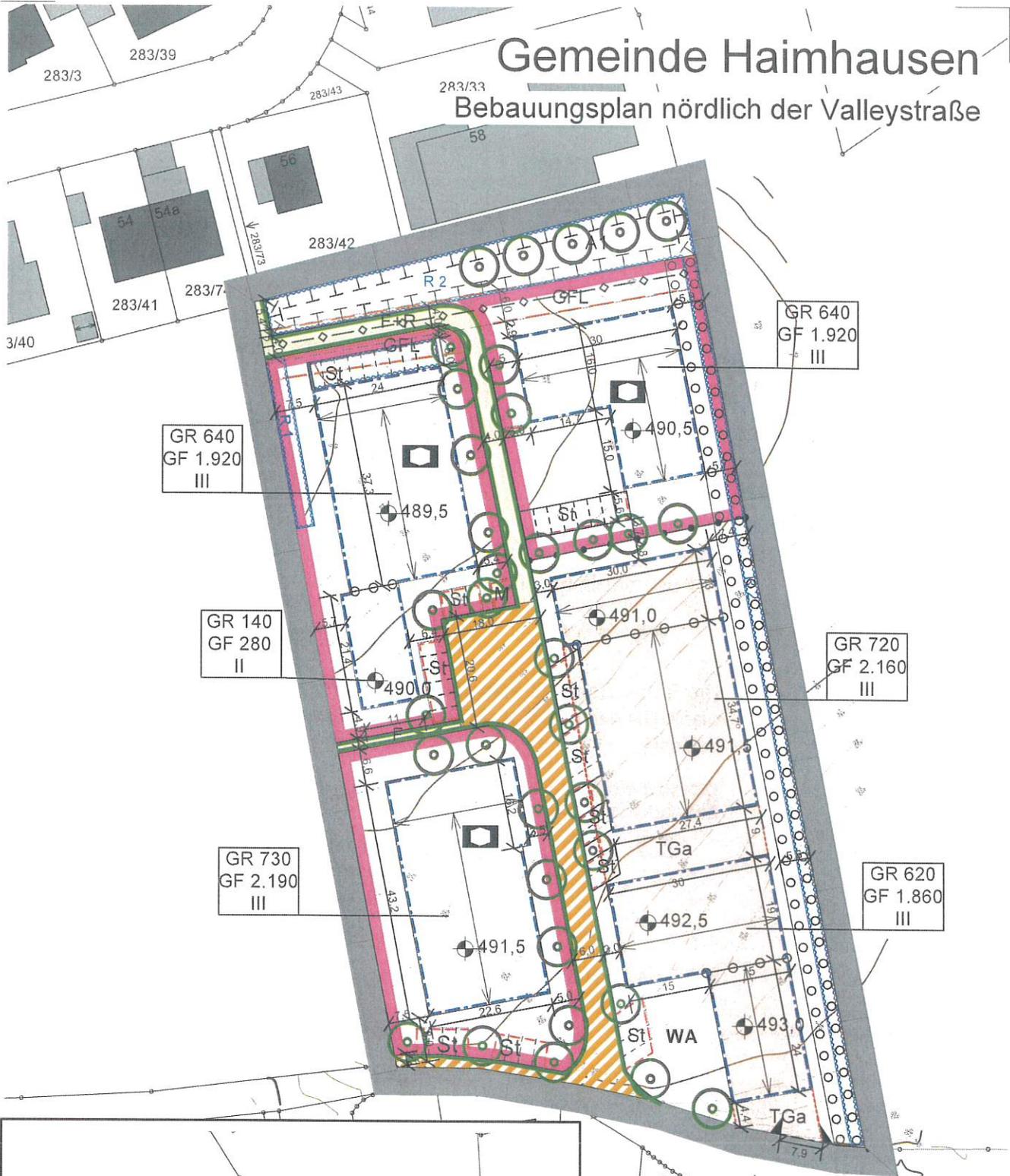


Lageplan M 1:10.000

Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 04/2023  
Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet

# Gemeinde Haimhausen

## Bebauungsplan nördlich der Valleystraße



Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 04/2023  
 Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet

**PV** Planungsverband  
 Äußerer  
 Wirtschaftsraum  
 München

## A Festsetzungen

### 1 Geltungsbereich

- 1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- 1.2  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsarten (A 2.1 bis 2.2)
- 1.3  Abgrenzung unterschiedlicher Mindesthöhen der Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens (A 3.4) und unterschiedlicher Nutzungsmaße in der Fläche gem. A 2.2 (A 3.1 bis 3.3)

### 2 Art der baulichen Nutzung

- 2.1 **WA** Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO.

Die in § 4 BauNVO aufgeführten Nutzungen werden Bestandteil des Bebauungsplans. Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig.

- 2.2  Flächen für den Gemeinbedarf, zulässig sind:
- 2.3  sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen sowie Nebenanlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus erneuerbaren Energien (§ 14 Abs. 1 BauNVO)

### 3 Maß der baulichen Nutzung

- 3.1 **GR 640** zulässige Grundfläche in Quadratmeter, z.B. 640 m<sup>2</sup>
- 3.2 **GF 1.920** zulässige Geschossfläche in Quadratmeter, z.B. 1.920 m<sup>2</sup>
- 3.3 **III** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. 3
- 3.4  **490,0** je Bauraum festgesetzte Höhe der Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens in Meter über Normalhöhen-Null für die Bemessung der max. zulässigen Wandhöhe, z.B. 490,0 m ü. NHN.  
Eine Abweichung bis max. +/- 0,3 m ist erlaubt.
- 3.5 Die maximale GRZ inkl. der Flächen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO beträgt im WA 0,68, auf den Gemeinbedarfsflächen (gem. A 2.2) 0,6 je Baugrundstück
- 3.6 Die maximal zulässige Wandhöhe beträgt 9 m.  
Sie wird gemessen vom festgesetzten Höhenbezugspunkt (gem. A 3.4) bis zum traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut bei geneigten Dächern, bzw. bis zur Oberkante der Attika bei Flachdächern.

3.7 Abgrabungen und Aufschüttungen gegenüber dem bestehenden Gelände sind, mit Ausnahme der gem. A 7.6 herzustellenden Flächen, unzulässig.

## 4 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise und Abstandsflächen

4.1 Die offene Bauweise ist festgesetzt.

4.2  Baugrenze.  
Die Baugrenze darf nicht überschritten werden.

4.3 Die maximale Tiefe der Baukörper im WA beträgt 15 m.

4.4 Es gilt die Satzung der Gemeinde Haimhausen über abweichende Maße der Abstandsflächentiefen in der Fassung vom 14.01.2021.

## 5 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

5.1  Fläche für Pkw-Stellplätze  
Offene Stellplätze sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig.

5.2  Fläche für Tiefgarage  
Tiefgaragen sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig.

5.3  Zu- und Ausfahrtsbereich für die Tiefgarage  
Tiefgaragenrampen sind einzuhausen. Es gilt A 5.5.

5.4 Nebenanlagen sind bis zu einer Größe von max. je 15 m<sup>2</sup> je Anlage zulässig, ausgenommen davon sind Fahrradabstellplätze. Nebenanlagen sowie offene und geschlossene Fahrrad-Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die festgesetzte max. Gesamt-Grundflächenzahl gem. A 3.5 ist zu beachten.

5.5 Die max. zulässige Wandhöhe für Nebenanlagen und Tiefgarageneinhausungen beträgt 3 m. Die Wandhöhe wird vom natürlichen Gelände bis zum traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut gemessen. Es wird ein Flachdach mit extensiver Begrünung festgesetzt. Fassaden ohne Öffnungen sind mit Klettergehölzen zu begrünen.

5.6 Die Regelungen nach A 5.4 und A 5.5 gelten nicht für gem. § 14 Abs. 1 BauNVO zulässige Nebenanlagen zur Wärmeversorgung.

5.7 Die Pflicht zur Errichtung eines Spielplatzes bei Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen wird erfüllt durch den unmittelbar westlich des Plangebietes gelegenen Abenteuerspielplatz.

5.8 Es gilt die Satzung der Gemeinde Haimhausen über die Herstellung und Ablösung von Stellplätzen und Garagen für Kraftfahrzeuge sowie von Abstellplätzen für Fahrräder in der Fassung vom 15.12.2022.

## 6 Bauliche Gestaltung

6.1 Hauptgebäude sind nur mit Flach- oder mit symmetrischen Satteldächern zulässig.

6.1.1  festgesetzte Hauptfirstrichtung bei Satteldachbebauung

6.1.2 Bei Satteldächern beträgt die maximale Dachneigung 20°.

6.1.3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind unzulässig.

6.1.4 Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind in Verbindung mit Gebäuden nur auf dem Dach und an der Fassade bzw. den Brüstungselementen zulässig. Auf geneigten Dächern sind sie nur mit max. 0,2 m Abstand zur Dachhaut zulässig. Auf Flachdächern sind aufgeständerte Anlagen zulässig. Sie dürfen die Attikahöhe um 1,0 m überschreiten, wenn sie mindestens 0,5 m von der Außenwand eingerückt sind.

6.1.5 Flachdächer (0-15°) sind zwingend als Gründächer auszubilden und bei einer Substratschicht von mindestens 8 cm mit Gräsern und Wildkräutern zu bepflanzen und so zu unterhalten, ausgenommen sind Flächen für technische Dachaufbauten.

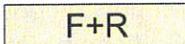
6.2 Aneinandergebaute Gebäude und Nebenanlagen sind profiligleich, mit gleicher Dachform und -neigung ohne Versatz und mit gleicher Dacheindeckung auszuführen.

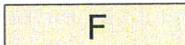
6.3 Als Metaldächer sind nur Kupfer- und Zinkbleche mit geeigneter Beschichtung oder andere wasserwirtschaftlich unbedenkliche Materialien zulässig.

## 7 Verkehrs- und Erschließungsflächen

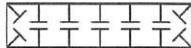
7.1  Straßenbegrenzungslinie

7.2  öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier: verkehrsberuhigter Bereich.  
A 8.9 (Mindestabstand für Einfriedungen) ist zu beachten.

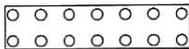
7.3  Fuß- und Radweg (für Pkw befahrbar)

7.4  Fußweg

7.5  Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belastende Fläche.

- 7.6  Retentionsflächen zur Versickerung und Ableitung von Niederschlags- und Hangwasser. Die gekennzeichneten Flächen und Geländemulden sind für die Sammlung und natürliche Versickerung von Niederschlagswasser freizuhalten. Es darf nur eine Nutzung als Grünfläche erfolgen.
- R 1 In der Retentionsfläche R 1 sind Versickerungsanlagen zur Straßenentwässerung anzulegen. Die Fläche ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde zu belasten.
- R 2 In den Flächen für Ortsrandeingrünung und gebietsinternem Ausgleich ist je eine Entwässerungsmulde zum Versickern und Ableiten des Hangwassers bei Starkniederschlägen anzulegen. Die Entwässerungsmulden sind vom jeweiligen Eigentümer entsprechend ihrer Funktion herzustellen, zu unterhalten und zu pflegen. Fläche R 2 innerhalb der Ortsrandeingrünung ist wie folgt auszubilden: Tiefe 30 cm, Breite Sohle 50 cm, Breite gesamt 2,50 m.
- 7.7 Für Zufahrten, nicht überdachte Fahrrad- und Pkw-Stellplätze, reine Fußwege und Abstellflächen sind nur versickerungsfähige Beläge zu verwenden. Für diese Oberflächenbefestigung und deren Tragschichten sind nur Materialien mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,7 zu verwenden.
- 8 Grünordnung
- 8.1  Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche).
- 8.1.1 A1 Interne Ausgleichsfläche
- Es sind mindestens fünf Obstbäume zu pflanzen (Mindestpflanzqualität s. A 8.7). Unter den Obstbäumen ist die Fläche mit autochthonem Saatgut für Frisch- bzw. Fettwiesen (Gräseranteil 70 % und Blumenanteil 30 %) anzusäen. Im 1. Jahr nach Ansaat sind bei unerwünschtem Samenpotenzial im Boden 5 bis 6 Pflegeschnitte auf ca. 7 cm Höhe erforderlich. In den Folgejahren erfolgt eine dreimalige Mahd in den Monaten Juni, August und Oktober.
- Innerhalb der Ausgleichsfläche ist eine Entwässerungsmulde (R 2, gem. A 7.6) herzustellen. Im Bereich der Entwässerungsmulde ist der Oberboden abzuschieben und die Fläche mit autochthonem Saatgut für magere Standorte (Gräser- und Blumenanteil je 50%) anzusäen. Die Mahd erfolgt zweimal jährlich im Juli und im September. Die Fläche dieser Mulde ist nicht Teil der anrechenbaren Ausgleichsflächen.
- Grundsätzlich ist insektenfreundliches Mähwerk (z.B. Balkenmäher) zu verwenden. Die Schnitthöhe beträgt mindestens 7 cm. Das Mähgut ist abzufahren. Der Einsatz von Dünge- oder Pflanzenschutzmittel ist unzulässig.
- 8.1.2 A2 Externe Ausgleichsfläche auf Fl.-Nr. 1702, Amperpettenbach

Es ist eine Mulde 400 m<sup>2</sup> - 499 m<sup>2</sup> mit flachen Böschungen anzulegen. Die Sohle der Mulde liegt so tief, dass der Grundwasserschwankungsbereich berührt wird. Die genaue Lage und Ausformung der Mulde erfolgt in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde und/oder der Gebietsbetreuung Ampertal. Es erfolgt keine Ansaat des offenen Bodens. Die Mulde ist zu mähen. Da der Mahdzeitpunkt und der Mährhythmus je nach Artvorkommen anzupassen ist, muss die Mahd in Abstimmung mit der UNB erfolgen.

- 8.2  Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern.

Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind die Ortsrandeingrünung und eine Entwässerungsmulde (R 2, gem. A 7.6) herzustellen. Für die Ortsrandeingrünung sind zwei Reihen standortgerechte Laubgehölze im Dreiecksverband im Pflanzraster 1 x 1 m zu pflanzen (Mindestpflanzqualitäten s. A 8.7). Die Gehölze müssen außerhalb der Entwässerungsmulde situiert werden.

- 8.3  zu pflanzender Baum  
Die Anzahl der zeichnerisch festgesetzten Bäume ist verbindlich, ihre Situierung kann gegenüber der Planzeichnung um bis zu 5 m abweichen.

- 8.4 Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke sind zu begrünen und zu bepflanzen sowie gärtnerisch zu gestalten. Großflächige Steingärten sind auf die überbaubare Grundfläche (gem. A 3.5) anzurechnen.

- 8.5 Je vollendeter 250 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Es ist ein Pflanzabstand von mindestens 6 m zwischen den Gehölzen einzuhalten. Zeichnerisch festgesetzte Bäume sind anzurechnen.

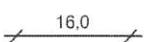
- 8.6 Die durchwurzelbare Bodenüberdeckung von Tiefgaragenflächen und sonstigen Geländeunterbauungen muss mind. 80 cm betragen. Hiervon ausgenommen sind versiegelte Flächen, z.B. Zuwegungen.

- 8.7 Mindestpflanzqualitäten:

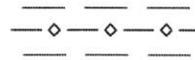
- Für Pflanzungen von Sträuchern und Klettergehölzen sind standortgerechte Sträucher, einmal verpflanzt, 100 bis 150 cm, mit 8 Trieben zu verwenden.
- Für Baumpflanzungen innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind standortgerechte Heister, einmal verpflanzt, 150 bis 200 cm zu verwenden.
- Die entlang des verkehrsberuhigten Bereichs zu pflanzenden Bäume sind als Hochstämme, mindestens viermal verpflanzt, mit einem Stammumfang von 20 bis 25 cm zu pflanzen.
- Sonstige Bäume sind als standortgerechte Bäume in der Pflanzqualität Hochstamm, dreimal verpflanzt, mit einem Stammumfang von 18 bis 20 cm und einem Kronenansatz bei 2,5 m Höhe oder als Obstbäume regionaltypischer Sorte in der Pflanzqualität Hochstamm, dreimal verpflanzt, mit einem Stammumfang von 10 bis 12 cm zu pflanzen.

- 8.8 Festgesetzte Pflanzungen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Baufertigstellung durchzuführen. Ausgefallene Gehölze sind in der jeweils festgesetzten Mindestpflanzqualität spätestens eine Vegetationsperiode nach Ausfall zu ersetzen.
- 8.9 Einfriedungen  
Einfriedungen sind sockelfrei mit einem Bodenabstand von 15 cm auszuführen. Im Bereich des Wendehammers haben Einfriedungen einen Abstand von 1,5 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.

## 9 Bemaßung

- 9.1  Maßzahl in Metern, z.B. 16 m

## B Hinweise

- 1  bestehende Grundstücksgrenze
- 2  vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- 3  Flurstücksnummer, z.B. 283
- 4  Stellplätze auf der Tiefgarage
- 5  Höhenlinien, mit Höhenangabe in Meter über NHN, z.B. 495,5 m ü. NHN
- 6  Wasserdruckleitung mit Schutzbereich
- 7 Grünordnung
- 7.1 Die Gemeinde kann den Eigentümer gemäß § 178 BauGB durch Bescheid verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist, entsprechend den nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans, zu bepflanzen.
- 7.2 Bei baulichen Maßnahmen im Kronenbereich von Bestandsbäumen sind die DIN 18920 (Schutz von Bäumen) sowie die RAS-LP 4 (Richtlinie für die Anlage von Straßen – Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen) zu beachten.
- 7.3 Die Pflanzung folgender heimischer standortgerechter Baum- und Straucharten wird empfohlen:

Bäume:

Acer campestre (Feld-Ahorn)  
 Acer platanoides (Spitz-Ahorn)  
 Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)  
 Betula pendula (Sand-Birke)  
 Carpinus betulus (Hainbuche)  
 Fagus sylvatica (Rot-Buche)  
 Prunus avium (Vogel-Kirsche)  
 Pyrus pyraister (Wild-Birne)  
 Quercus robur (Stiel-Eiche)  
 Sorbus aria (Echte Mehlbeere)  
 Sorbus aucuparia (Vogelbeere)  
 Tilia cordata (Winter-Linde)  
 Tilia platyphyllos (Sommer-Linde)  
 + heimische Obstbaumarten

Sträucher:

Carpinus betulus (Hainbuche)  
 Cornus mas (Kornelkirsche)  
 Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)  
 Corylus avellana (Haselnuss)  
 Crataegus laevigata (Zweigr. Weißdorn)  
 Euonymus europaea (Pfaffenhütchen)\*  
 Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche)\*  
 Ligustrum vulgare (Liguster)\*  
 Prunus spinosa (Schlehe)  
 Ribes alpinum (Alpen-Johannisbeere)  
 Rosa arvensis (Feld-Rose)  
 Salix caprea (Sal-Weide)  
 Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)  
 Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)  
 + Beerensträucher

\* Die gekennzeichneten Sträucher sind giftig/ ungenießbar und sollten nicht auf dem Grundstück des Kinderhauses verwendet werden.

- 7.4 Im Baugenehmigungsverfahren ist ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.
- 7.5 Die geltenden Regelungen gemäß AGBGB zu Grenzabständen von Anpflanzungen, insbesondere in der Nähe zu landwirtschaftlichen Flächen, sind zu beachten.
- 8 Artenschutz
- 8.1 Bei der Herstellung der Straßenerschließung und dem Ausheben der Baugruben ist der allgemeine Artenschutz zu beachten. Ein Baubeginn kann erst nach Absprache mit der zuständigen Stelle beim Landratsamt Dachau oder durch eine Begehung eines Sachverständigen stattfinden.
- 8.2 Für die Beleuchtung der Freiflächen und Straßenräume sollen nur Leuchten mit einer Farbtemperatur von 2.700 bis 3.000 Kelvin verwendet werden. Der Lichtstrahl soll nach unten gerichtet werden (Full-Cut-Off, voll abgeschirmte Leuchtgehäuse, FCO). Die Leuchtgehäuse sollen gegen das Eindringen von Spinnen und Insekten geschützt werden (Schutzart IP 54, staub- und spritzwassergeschützte Leuchte oder nach dem Stand der Technik vergleichbar). Die Oberflächentemperatur der Leuchtgehäuse soll 60°C nicht übersteigen. Die Lichtpunkthöhe soll 4,5 m nicht überschreiten.
- 9 Niederschlagswasserbeseitigung  
 Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist über Entwässerungsanlagen zu versickern. Die Bemessung von Versickerungseinrichtungen kann nach dem ATV-Arbeitsblatt A 138 erfolgen. Der Bemessung ist nach derzeitigem Kenntnisstand ein kf-Wert von  $1 \cdot 10^{-5}$  m/s zugrunde zu legen.  
 Grundsätzlich ist für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser oder eine Einleitung in oberirdische Gewässer (Gewässerbenutzungen) eine wasserrechtliche Erlaubnis durch das Landratsamt Dachau erforderlich.

Hierauf kann verzichtet werden, wenn bei Einleitungen in oberirdische Gewässer die Voraussetzungen des Gemeingebrauchs nach § 25 WHG in Verbindung mit Art. 18 Abs. 1 Nr. 2 BayWG mit TREN OG (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer) und bei Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) mit TREN GW (Technische Regeln für das zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind.

## 10 Immissionsschutz

10.1 Die landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm-, Geruch- und Staubeinwirkungen) der angrenzenden landwirtschaftlich ordnungsgemäß genutzten Flächen sind unentgeltlich zu dulden und hinzunehmen. Die Belastungen entsprechen den üblichen Gegebenheiten und sind mit dem ländlichen Wohnen vereinbar. Mit zeitweiser Lärmbelästigung (Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr) auch vor 6 Uhr morgens ist zu rechnen. Zudem sind sonstige Lärmbeeinträchtigungen während der Erntezeit auch nach 22 Uhr zu dulden.

10.2 Auf die Geräuscheinwirkungen aus dem benachbarten Spielplatz wird hingewiesen. Diese gelten nicht als schädliche Umwelteinwirkung und sind mit den benachbarten Nutzungen verträglich.

## 11 Denkmalschutz

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG.

## 12 Boden und Grundwasser

12.1 Unterirdische Bauteile sind gemäß DIN 18533 gegen drückendes Wasser abzudichten.

12.2 Die Vorgaben des § 202 BauGB (Mutterboden) nach des §12 BBodSchV (Verwertung Oberboden, Zulieferung Bodenmaterial) sind zu beachten.

## 13 Brandschutz

Die Richtlinie „Flächen für die Feuerwehr DIN 14090“ ist auf den Baugrundstücken unter allen Umständen einzuhalten.

Aus Aufenthaltsräumen von nicht ebenerdig liegenden Geschossen muss die Rettung von Personen über zwei voneinander unabhängigen Rettungswegen gewährleistet sein. Bei baulichen Anlagen ohne besondere Art und Nutzung und einer Fensterbrüstungshöhe von max. 8 m kann der 2. Rettungsweg auch über tragbare Leitern der Feuerwehr sichergestellt werden. Hierzu ist es erforderlich, dass bei Aufenthaltsräumen im Dachgeschoss die notwendigen Fenster mit Leitern der Feuerwehr direkt anleiterbar sind (Art. 31 BayBO).

Es gelten die Brandschutzvorschriften der BayBO.

## 14 Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen keine bekannten Altlastenverdachtsflächen. Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Der Aushub ist z.B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

Kartengrundlage Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 10/2020. Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet.

Maßentnahme Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

Planfertiger München, den .....

.....  
**PV** Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München

Gemeinde Haimhausen, den .....

.....  
 Peter Felbermeier, Erster Bürgermeister

## Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 15.09.2022 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen (beschleunigtes Verfahren gem. § 13 b BauGB). Der Aufstellungsbeschluss wurde am 23.09.2023 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13 a Abs. 3 S. 1 Nr. 2 BauGB mit Gelegenheit zur Äußerung zu den allgemeinen Zielen, Zwecken und wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplans hat in der Zeit vom 28.03.2023 bis 14.04.2023 stattgefunden.
3. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 27.04.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.05.2023 bis 12.06.2023 öffentlich ausgelegt.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 27.04.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.05.2023 bis 12.06.2023 beteiligt.
5. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 22.06.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 4 a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.07.2023 bis 25.07.2023 erneut öffentlich ausgelegt. Dabei wurde gemäß § 4a Abs. 3 BauGB bestimmt, dass die Dauer der Auslegung angemessen verkürzt wird und Stellungnahmen nur zu den geänderten Teilen abgegeben werden können.
6. Zu dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 22.06.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.07.2023 bis 25.07.2023 erneut beteiligt. Dabei wurde gemäß § 4a Abs. 3 BauGB bestimmt, dass die Dauer der Auslegung angemessen verkürzt wird und Stellungnahmen nur zu den geänderten Teilen abgegeben werden können.
7. Wechsel ins Regelverfahren mit Beschluss vom 27.07.2023  
Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 21.09.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.10.2023 bis 06.11.2023 veröffentlicht.
8. Zum Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 21.09.2023 mit Begründung wurden die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.10.2023 bis 06.11.2023 eingeholt.
9. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 07.12.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 4 a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.12.2023 bis 05.01.2024 erneut veröffentlicht. Dabei wurde gemäß § 4a Abs. 3 BauGB bestimmt, dass die Dauer der Veröffentlichung angemessen verkürzt wird und Stellungnahmen nur zu den geänderten Teilen abgegeben werden können.

10. Zu dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 07.12.2023 wurden die Stellungnahmen der von der Änderung oder Ergänzung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.12.2023 bis 05.01.2024 erneut eingeholt. Dabei wurde gemäß § 4a Abs. 3 BauGB bestimmt, dass die Dauer der Veröffentlichung angemessen verkürzt wird und Stellungnahmen nur zu den geänderten Teilen abgegeben werden können.

11. Die Gemeinde Haimhausen hat mit Beschluss des Gemeinderates vom ..... den Bebauungsplan in der Fassung vom ..... gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Haimhausen, den .....

(Siegel)

.....  
Peter Felbermeier, Erster Bürgermeister

12. Das Landratsamt Dachau hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom ..... Az. .... gemäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt.

Dachau, den .....

(Siegel)

.....  
.....  
.....

13. Ausgefertigt

Haimhausen, den .....

(Siegel)

.....  
Peter Felbermeier, Erster Bürgermeister

14. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Haimhausen, den .....

(Siegel)

.....  
Peter Felbermeier, Erster Bürgermeister