

---

# GEMEINDE HAIMHAUSEN



Landkreis Dachau

---

## 16. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

für den Bereich  
„Nördlich des Amperbergs“

### ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

(gem. § 6a Abs. 1 BauGB)

Auftraggeber: Gemeinde Haimhausen

Fassung vom 27.07.2023

**OPLA**

BÜROGEMEINSCHAFT  
FÜR ORTSPLANUNG  
UND STADTENTWICKLUNG

Architekten und Stadtplaner  
Otto-Lindenmeyer-Str. 15  
86153 Augsburg  
Tel: 0821 / 508 93 78 0  
Mail: [info@opla-augsburg.de](mailto:info@opla-augsburg.de)  
I-net: [www.opla-d.de](http://www.opla-d.de)

Projektnummer: 19134  
Bearbeitung: MG

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG</b>	<b>3</b>
1. Vorbemerkung .....	3
2. Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden .....	3
3. Gründe für die Wahl des Plans nach Abwägung anderweitiger Planungsmöglichkeiten.....	6

## ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG

gem. § 6a Abs. 1 BauGB

### 1. VORBEMERKUNG

---

Mit der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Nördlich des Amperbergs“ soll die Rechtsgrundlage für den im Parallelverfahren aufzustellenden Bebauungsplan „Nördlich des Amperbergs“ geschaffen werden. Zusätzlich wird mittels des Änderungsverfahrens der rechtswirksame Flächennutzungsplan im Rahmen einer Aktualisierung an die aktuellen Bedingungen angepasst. Anlass für die 16. Änderung ist der steigende Wohnraumbedarf bzw. die steigende Nachfrage nach Wohnbauland sowie gemischten Nutzungsstrukturen.

Die Gemeinde Haimhausen hat mit Beschluss vom 27.07.2023 die 16. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Nördlich des Amperbergs“ in der Fassung vom 27.07.2023 festgestellt. Das Landratsamt Dachau hat die 16. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Bescheid vom \_\_\_\_\_. Die Bekanntmachung der Genehmigung erfolgte am \_\_\_\_\_. Die 16. Änderung des Flächennutzungsplanes ist damit wirksam.

Gemäß § 6a Abs. 1 BauGB ist dem wirksamen Flächennutzungsplan eine zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Bauleitplanverfahren berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde, beizufügen.

### 2. ART UND WEISE, WIE DIE UMWELTBELANGE UND DIE ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG IN DEM BEBAUUNGSPLAN BERÜCKSICHTIGT WURDEN

---

#### 2.1 Umweltbelange

Nachfolgend sind die Art und Weise dargestellt, wie die Umweltbelange in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden.

Die Umweltbelange wurden im Rahmen einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB berücksichtigt, in welcher die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht gem. § 2a BauGB beschrieben und bewertet wurden. Nachdem der Flächennutzungsplan lediglich die vorbereitende Bauleitplanung darstellt und durch diesen noch kein Baurecht und somit kein konkreter Eingriff entsteht, erlaubt die Betrachtung der Auswirkungen auf Ebene des Flächennutzungsplanes eine geringere Detailschärfe.

Die Ermittlung des voraussichtlichen Eingriffs und des für die Planung erforderlichen naturschutzfachlichen Ausgleichs erfolgte auf Grundlage des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (Hrsg. Bay. Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr; 2021) und ist ebenfalls im Umweltbericht dargestellt. Die

Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB bezeichneten Bestandteilen (Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt) wurden darüber hinaus in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 BauGB berücksichtigt.

Die Bestandsaufnahme der umweltrelevanten Schutzgüter sowie die Beurteilung der Beeinträchtigung erfolgte auf der Grundlage von eigenen Erhebungen vor Ort, Abstimmungen mit den jeweiligen Fachbehörden sowie den Vorgaben übergeordneter Planungen, wie dem Landesentwicklungsprogramm (LEP), dem Regionalplan (RP) und der zuletzt gültigen Fassung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Haimhausen. Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens, welches parallel durchgeführt wurde, sind zur abschließenden Beurteilung zudem nachfolgend genannte tiefergehende Untersuchungen und Gutachten erstellt worden. Diese wurden teilweise ebenfalls als Grundlage für die 16. Änderung des Flächennutzungsplanes herangezogen.

- Immissionsprognose zur Ermittlung der Gesamtbelastung für Geruch für ein geplantes Baugebiet in Haimhausen, Modern Testing Services (Germany) GmbH, Andreas Harbusch, vom 23.06.2022
- Schalltechnische Untersuchung, Ingenieurbüro Kottermaier GmbH, vom 20.04.2023
- Gutachterliche Stellungnahme zur Schalltechnischen Untersuchung, Ingenieurbüro Kottermaier GmbH, vom 26.06.2023
- Spezielles artenschutzrechtliches Gutachten (saP) zum Vorhaben Bebauungsplan „Nördlich des Amperbergs“ in Haimhausen: Verfasser: Dr. Hermann Stickroth, Augsburg, vom 18.08.2022
- Baugrunderkundung / Baugrundgutachten Erschließung Baugebiet „Nördlich des Amperwegs“, Crystal Geotechnik GmbH, Beratende Ingenieure & Geologen, Institut für Erd- und Grundbau nach DIN 1054, vom 19.10.2020
- Luftbildauswertung auf Kriegseinwirkungen BV „Nördlich des Amperwegs“, MuN Ortung GmbH, Geophysikalische Objektortung, Kampfmittelbergung, vom 04.05.2020
- Untersuchung zu den verkehrlichen Wirkungen, Bebauungsplan „Nördlich des Amperbergs“, Ingenieurbüro für Verkehrsuntersuchungen im Orts- und Stadtbereich (Ingevost), vom Dezember 2021

Der Umweltbericht ist entsprechend § 2a BauGB ein gesonderter Teil der Begründung zum Flächennutzungsplan und lag somit gem. §§ 3 Abs. 1/ 2 BauGB ebenfalls öffentlich aus. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Zuge der Beteiligung nach §§ 4 Abs. 1/2 BauGB gebeten, zur Planung Stellung zu nehmen und sich auch zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB zu äußern. Die von Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Verfügung gestellten umweltbezogenen Informationen wurden im Zuge des Abwägungsprozesses gem. § 1 Abs. 7 BauGB berücksichtigt.

Die Umweltbelange wurden auf Ebene der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes „Nördlich des Amperbergs“ vorläufig ermittelt. Die Maßnahmen zu Vermeidung, Minimierung und Ausgleich der Beeinträchtigungen der Schutzgüter wurden konkret im Bebauungsplanverfahren, welches parallel durchgeführt wurde, ermittelt und festgesetzt.

Der Umweltbericht kam zu dem Ergebnis, dass durch die Umsetzung des 16. Änderung des Flächennutzungsplanes „Nördlich des Amperbergs“ keine erhebliche Beeinträchtigung von Umweltbelangen zu erwarten ist.

## 2.2 Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Nachfolgend sind die Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zusammenfassend dargestellt. Detailliertere Ausführungen können den entsprechenden Sitzungsprotokollen zum Abwägungsvorgang entnommen werden. Diese können im Bauamt der Gemeinde Haimhausen angefragt werden.

Der Gemeinderat hat sich in seinen Sitzungen zu den im Zuge der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung vorgebrachten Stellungnahmen beraten und nachstehende Anregungen und Hinweise wie folgt berücksichtigt:

<b>Ergebnis der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung</b>	<b>Berücksichtigung im Flächennutzungsplan</b>
(Rechts)redaktionelle Anmerkungen	- Wurden teilweise berücksichtigt.
Anmerkungen zur verkehrlichen Erreichbarkeit mittels ÖPNV	- Überprüfung der verkehrlichen Anbindung an den ÖPNV und Beschreibung in der Begründung
Hinweis zur Gemeinbedarfsfläche im Landschaftsschutzgebiet Anregungen zur amtlichen Biotopkartierung, dem Orts- und Landschaftsbild sowie einem naheliegendem FFH-Gebiet	- Würdigung und Darstellung in einer Themenkarte in der Begründung und Umweltbericht
Immissionsschutzfachliche Hinweise zu Schutzansprüchen (Lärm) und möglichen Konflikten	- Die Schalltechnische Untersuchung nimmt auch Bezug auf diese benachbarten Wohnnutzungen.
Anmerkungen zur Zweckbestimmung der Gemeinbedarfsfläche	- konkrete Nutzung noch nicht absehbar
Hinweis zu Abweichungen zwischen FNP Geltungsbereich und BP	- Teilweise Anpassung des FNP Geltungsbereichs
Anregungen und Hinweise zu naheliegenden Baudenkmalern sowie den geltenden Bestimmungen	- entsprechende Würdigung in im Textteil, die geltenden Bestimmungen beziehen sich auf die Ebene des Bebauungsplanes
Hinweise und Anregungen zum festgesetzten Überschwemmungs- und Risikogebiet	- Fachliche Würdigung und Darstellung in einer Themenkarte in der Begründung

Anregung zum Hinweis „Immissionsschutz Landwirtschaft“	- Bezieht sich auf die Ebene des Bebauungsplanes und wurde im Parallelverfahren zum Bebauungsplan berücksichtigt.
Anregung zum Verbrauch von landwirtschaftlichen Nutzflächen und einem Ausgleichskonzept	- Ein konkrete Ausgleich bezieht sich auf die Ebene des Bebauungsplanes und wurde im Parallelverfahren zum Bebauungsplan berücksichtigt.
Anregung die charakteristischen und gewachsenen und sehr deutlich dörflich strukturierten Mischnutzungen im östlichen Bebauungsplangebiet zu erhalten	- Berücksichtigung durch die Ausweisung der gemischten Bauflächen auf der Ebene des Flächennutzungsplanes

### 3. GRÜNDE FÜR DIE WAHL DES PLANS NACH ABWÄGUNG ANDERWEITIGER PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Hinsichtlich der Ausgestaltung der Planung wurden mehrere Entwurfsvarianten untersucht und im Vorfeld mit dem Gemeinderat der Gemeinde Haimhausen diskutiert. Der nun vorliegende Entwurf ist das Ergebnis dieser Vorberatungen. Bei Entwicklung des Flächennutzungsplanes sind unter der Berücksichtigung der im Umweltbericht aufgeführten und im Zuge des Bebauungsplanverfahrens (Parallelverfahren) festzusetzende Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Die Standortalternativenprüfung ergab, dass die Auswirkungen auf den im Umweltbericht beschriebenen derzeitigen Umweltzustand am vorliegenden Standort in ähnlicher Art und Weise auch an anderen Standorten zum Tragen kommen und sind am gewählten Standort durch Vorbelastungen verhältnismäßig niedrig. Zudem definierten zu berücksichtigende gesetzliche Rahmenbedingungen (Einhaltung von Abständen zu Biotopen, etc.) die Grundzüge der Planung.

Gründe für die Wahl des Plans:

- Erforderlicher Bedarf an Wohnbauflächen
- Erforderlicher Bedarf an Gewerbeflächen
- Anbindung an den südöstlichen Siedlungskörper
- Gute fußläufige Anbindung sowie Anbindung an das örtliche Radwegenetz
- Gering bis mittlere Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt