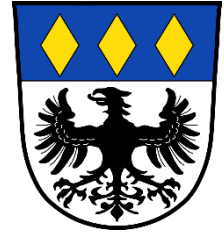


---

# GEMEINDE HAIMHAUSEN



Landkreis Dachau

---

## 16. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

für den Bereich  
„Nördlich des Amperbergs“

(Gem. § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB: Zusammenfassung des Umweltberichts aus der Begründung zum Bebauungsplan „Nördlich des Amperbergs“)

**A) PLANZEICHNUNG  
B) BEGRÜNDUNG  
MIT C) UMWELTBERICHT**

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, M. Eng

**INHALTSVERZEICHNIS**

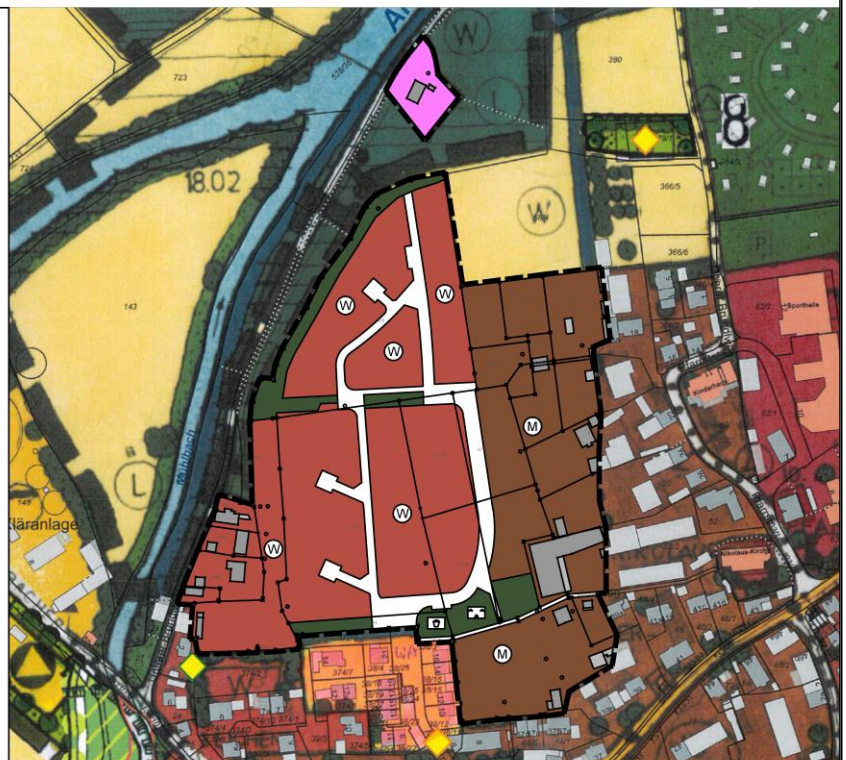
|  |           |
|--|-----------|
| <b>A) PLANZEICHNUNG</b>  | <b>3</b>  |
| 1. Zeichenerklärung .....  | 4         |
| 2. Verfahrensvermerke .....  | 4         |
| <b>B) BEGRÜNDUNG</b>   | <b>6</b>  |
| 1. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung .....  | 6         |
| 2. Flächenbedarf und Bevölkerungsentwicklung .....   | 7         |
| 3. Wesentliche Änderungen und Ergänzungen .....  | 10        |
| 4. Lage und Beschaffenheit des Änderungsbereiches .....  | 10        |
| 5. Darstellung im Flächennutzungsplan .....  | 12        |
| 6. Übergeordnete Planungen .....   | 16        |
| 7. Umweltbelange .....   | 20        |
| 8. Naturschutzfachliche Eingriffsregelung .....  | 20        |
| 9. Umweltbezogene Schutzgebietskategorien .....  | 20        |
| 10. Flächenstatistik .....   | 21        |
| <b>C) UMWELTBERICHT</b>  | <b>22</b> |
| 1. Grundlagen .....  | 22        |
| 2. Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung .....   | 24        |
| 3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei<br>Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“) ..... | 30        |
| 4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich<br>der nachteiligen Auswirkungen .....      | 31        |
| 5. Alternative Planungsmöglichkeiten .....   | 31        |
| 6. Monitoring .....  | 32        |
| 7. Beschreibung der Methodik .....   | 32        |
| 8. Zusammenfassung .....   | 33        |

**A) PLANZEICHNUNG**

A 1) Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan



A 2) 16. Änderung des Flächennutzungsplans



M 1 : 5 000



AUSZUG AUS DER DIGITALEN FLURKARTE

Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung 2021

## 1. ZEICHENERKLÄRUNG

---



Wohnbauflächen



Gemischte Bauflächen



Flächen für Gemeinbedarf



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes

*Hinweis: Für den Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan gilt die Zeichenerklärung gemäß dem wirksamen Flächennutzungsplan i. d. F. v. 26.03.1992.*

## 2. VERFAHRENSVERMERKE

---

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Haimhausen hat in der Sitzung vom 14.11.2019 die Aufstellung der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 12.08.2021 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der 16. Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom 22.07.2021 hat in der Zeit vom 25.08.2021 bis 08.10.2021 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der 16. Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom 22.07.2021 hat in der Zeit vom 25.08.2021 bis 08.10.2021 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 27.04.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.05.2023 bis einschließlich 19.06.2023 beteiligt.
5. Der Entwurf zur 16. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 27.04.2023 wurde mit der Begründung und Umweltbericht gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.05.2023 bis einschließlich 19.06.2023 öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde am 05.05.2023 ortsüblich bekanntgemacht.

6. Die Gemeinde Haimhausen hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 27.07.2023 die 16. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 27.07.2023 festgestellt.

Gemeinde Haimhausen, den . . . . .

.....

Peter Felbermeier, 1. Bürgermeister (Siegel)

7. Das Landratsamt Dachau hat die 16. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Bescheid vom \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.\_\_\_\_\_, AZ ..... gem. § 6 BauGB genehmigt.

.....

Landratsamt Dachau (Siegel)

8. Ausgefertigt

Gemeinde Haimhausen, den . . . . .

.....

Peter Felbermeier, 1. Bürgermeister (Siegel)

9. Die Erteilung der Genehmigung der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde am \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.\_\_\_\_\_. gem. § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Seit diesem Zeitpunkt wird der Flächennutzungsplan während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und auf Verlangen über den Inhalt Auskunft erteilt. Die 16. Änderung des Flächennutzungsplans ist damit wirksam. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Gemeinde Haimhausen, den . . . . .

.....

Peter Felbermeier, 1. Bürgermeister (Siegel)

## B) BEGRÜNDUNG

### 1. ANLASS, ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

---

Mit der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes 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. Für die Gemeinde Haimhausen wird neben dem gegenwärtigen Wohnraummangel auch eine positive Bevölkerungsentwicklung verzeichnet. Gleichzeitig sind keine Flächenpotentiale für Wohnbauflächen im Bestand bzw. im Innenbereich verfügbar. Entsprechend ist das geplante Vorhaben zielführend, da vorhandene Potentiale sowohl dem gegenwärtigen als auch zukünftigen Bedarf zugeführt werden können. Geplant ist die Bereitstellung geeigneter Flächen zur Deckung des Wohnungsbedarfs sowie zur Ansiedlung gemischter Nutzungen. Im Zuge der Planung wird das vorhandene Wohn- und Mischgebiet nach Norden und Westen erweitert. Dabei soll der Siedlungskörper der Gemeinde im Norden zum bestehenden Siedlungsumfeld abgerundet werden.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Haimhausen i. d. F. v. 26.03.1992 weist innerhalb des Geltungsbereiches eine Fläche für Landwirtschaft aus. Zusätzlich wird in diesem Bereich ein festgesetztes Wasserschutzgebiet dargestellt. Hierbei handelt es sich jedoch um ein früheres Wasserschutzgebiet, sodass der rechtswirksame Flächennutzungsplan in diesem Punkt nicht dem aktuellen Stand entspricht. Im südlichen Bereich auf den Teilflächen der Fl.-Nrn. 372/1 bzw. 372/2 liegt eine Überlagerung der geplanten 16. Änderung mit der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes vor, welche im wirksamen Planstand eine Grünfläche kartiert. Darüber hinaus ist im nördlichen Bereich (Fl.-Nr. 370) ein geplanter Landschaftsbestandteil ausgewiesen. Da die derzeitige Darstellung gegenwärtig keine Wohnbebauung oder gemischten Nutzungen zulässt, wird eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Zusätzlich geht das Plangebiet der 16. Änderung im südlichen, nördlichen und westlichen Bereich über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes hinaus. Im nördlichen Bereich (Teilfläche Fl.-Nr. 378) wird ein bestehendes Wasserhaus als Fläche für Versorgung dargestellt. Aufgrund der beabsichtigten zukünftigen Umnutzung für gemeinbedarfsorientierte Zwecke wird eine Änderung notwendig, welche im Zuge des 16. Änderungsverfahrens mit einbezogen wird. Westlich (Fl.-Nrn. 30/1, 30/2, 30/5) bzw. südlich (Teilfläche Fl.-Nr. 47/4) werden Flächen im Umgriff berücksichtigt, um den Planstand an die aktuelle Wohnnutzung anzupassen bzw. die zukünftige Entwicklung der südlichen Teilfläche als Potentialfläche zu ermöglichen. Entgegen der Darstellung der Grünfläche für die südlichen Teilflächen (Fl.-Nrn. 372/1 bzw. 372/2) werden die Wohnbauflächen bzw. die gemischten Bauflächen fortgeführt. Der für den Eingriff des Plangebietes „Nördlich des Amperbergs“ erforderliche naturschutzfachliche Ausgleich wird auf Ebene des Bebauungsplanes ermittelt und festgesetzt. Alle betroffenen Grundstücke befinden sich innerhalb der Gemarkung Haimhausen.

Den ca. 66.281 m<sup>2</sup> umfassenden Änderungsbereich stellt der wirksame Flächennutzungsplan als Fläche für Landwirtschaft bzw. den nördlichen Teil als Fläche der Versorgung dar. Aufgrund der Abweichung des geplanten Vorhabens wird der Flächennutzungsplan gem. § 8

Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zum Bebauungsplan „Nördlich des Amperbergs“ geändert.

## 2. FLÄCHENBEDARF UND BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG

---

Die Landesplanung setzt als überörtliche, überfachliche Planung mit den Festlegungen des Bayerischen Landesplanungsgesetzes und des Landesentwicklungsprogramms Bayern einen Rahmen für nachfolgende Planungsebenen. Ziele der Raumordnung sind dabei gem. Art. 3 des bayerischen Landesplanungsgesetzes (BayLplG) zu beachten, Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen (vgl. auch § 1 Abs. 7 BauGB).

In Umsetzung der in Art. 5 Abs. 2 BayLplG als Leitmaßstab der Landesplanung formulierten nachhaltigen Raumentwicklung trifft die Landesplanung zahlreiche Festlegungen zur Flächenschonung und zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme für Siedlungs- und Verkehrszwecke.

Um diesen Festlegungen gerecht zu werden, bedarf es bei der Planung neuer Siedlungsflächen einer Prüfung, ob für diese ein hinreichender Bedarf besteht, der in Abwägung mit anderen Belangen die Flächeninanspruchnahme rechtfertigt (vgl. LEP 1.2.1 und 3.1). Insbesondere aber erfordert das Ziel LEP 3.2 „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“, dass vor Inanspruchnahme neuer Flächen für Siedlungszwecke im bauplanungsrechtlichen Außenbereich zunächst sämtliche Potenziale der Innenentwicklung genutzt werden.

### 2.1 Demographie, Bedarf

Im Zuge der Ausweisung der Bauflächen zur Siedlungsentwicklung erfolgte im Rahmen der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes eine Überprüfung des Bedarfs bzw. der Bevölkerungsentwicklung. Die Gemeinde Haimhausen weist neben der natürlichen Bevölkerungsbeziehung auch im Rahmen der Wanderungen eine positive Entwicklung in den letzten Jahren auf. Dabei kann die Bevölkerungszunahme mit einem positiven Saldo in den Jahren 2010 bis 2019 festgehalten werden. Lediglich im Jahr 2020 verzeichnete die Gemeinde Haimhausen eine Abnahme in der Bevölkerung, welche evtl. auch in Zusammenhang mit der Corona Pandemie stehen könnte. Bereits im darauffolgenden Jahr 2021 ist schon wieder eine Bevölkerungszunahme festzustellen.

Zusätzlich ist in Abbildung 2 die prognostizierte Entwicklung der Bevölkerung der Gemeinde im Zeitraum von 2019 bis 2039 dargestellt. Entsprechend dieser Prognose ist von 2019 mit 5.731 Einwohner ein Anstieg bis 6.300 Einwohner im Jahr 2039 zu rechnen (Wachstum ca. 9,9 %). Im Hinblick auf diese positive Bevölkerungsentwicklung und die Lage von Haimhausen in Angrenzungen zum Verdichtungsraum München kann eine hohe Nachfrage nach Wohnbauflächen begründet werden.

| Jahr | Natürliche Bevölkerungsbewegung |                       |            |                       | Wanderungen |                       |              |                       | Bevölkerungs-<br>zunahme bzw.<br>-abnahme (-) <sup>1)</sup> |
|------|---------------------------------|-----------------------|------------|-----------------------|-------------|-----------------------|--------------|-----------------------|---|
|      | Lebendgeborene                  |                       | Gestorbene |                       | Zugezogene  |                       | Fortgezogene |                       |   |
|      | insgesamt                       | je 1 000<br>Einwohner | insgesamt  | je 1 000<br>Einwohner | insgesamt   | je 1 000<br>Einwohner | insgesamt    | je 1 000<br>Einwohner |   |
| 1960 | 42                              | 18,0                  | 17         | 7,3                   | 181         | 77,6                  | 150          | 64,4                  | 56  |
| 1970 | 24                              | 9,9                   | 26         | 10,8                  | 185         | 76,5                  | 157          | 65,0                  | 26  |
| 1980 | 37                              | 12,1                  | 27         | 8,8                   | 212         | 69,5                  | 169          | 55,4                  | 53  |
| 1990 | 49                              | 12,4                  | 20         | 5,0                   | 275         | 69,4                  | 218          | 55,0                  | 86  |
| 2000 | 41                              | 9,0                   | 23         | 5,0                   | 326         | 71,2                  | 263          | 57,5                  | 81  |
| 2010 | 33                              | 6,7                   | 24         | 4,9                   | 393         | 80,3                  | 365          | 74,6                  | 37  |
| 2018 | 71                              | 12,6                  | 31         | 5,5                   | 526         | 93,3                  | 505          | 89,6                  | 61  |
| 2019 | 63                              | 11,0                  | 32         | 5,6                   | 541         | 94,4                  | 476          | 83,1                  | 96  |
| 2020 | 72                              | 12,7                  | 36         | 6,3                   | 449         | 79,2                  | 535          | 94,3                  | - 50  |
| 2021 | 68                              | 11,9                  | 37         | 6,5                   | 466         | 81,4                  | 445          | 77,7                  | 52  |

<sup>1)</sup> ohne bestandsrelevante Korrekturen

Abbildung 1: Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Haimhausen seit 1960 (Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2022 | Statistik Kommunal 2022 – Gemeinde Haimhausen)

| Bevölkerungs-<br>stand am 31.12... | Personen<br>insgesamt* | davon im Alter von ... Jahren |                    |                  |
|------------------------------------|------------------------|-------------------------------|--------------------|------------------|
|                                    |                        | unter 18                      | 18 bis<br>unter 65 | 65 oder<br>älter |
| 2019                               | 5 731                  | 1 077                         | 3 686              | 968              |
| 2020                               | 5 700                  | 1 100                         | 3 600              | 1 000            |
| 2021                               | 5 700                  | 1 100                         | 3 600              | 1 000            |
| 2022                               | 5 800                  | 1 100                         | 3 600              | 1 000            |
| 2023                               | 5 800                  | 1 100                         | 3 600              | 1 000            |
| 2024                               | 5 900                  | 1 200                         | 3 600              | 1 100            |
| 2025                               | 5 900                  | 1 200                         | 3 600              | 1 100            |
| 2026                               | 5 900                  | 1 200                         | 3 600              | 1 100            |
| 2027                               | 6 000                  | 1 200                         | 3 600              | 1 200            |
| 2028                               | 6 000                  | 1 200                         | 3 600              | 1 200            |
| 2029                               | 6 000                  | 1 200                         | 3 600              | 1 200            |
| 2030                               | 6 100                  | 1 200                         | 3 600              | 1 200            |
| 2031                               | 6 100                  | 1 200                         | 3 600              | 1 300            |
| 2032                               | 6 100                  | 1 200                         | 3 600              | 1 300            |
| 2033                               | 6 100                  | 1 200                         | 3 600              | 1 300            |
| 2034                               | 6 200                  | 1 200                         | 3 600              | 1 400            |
| 2035                               | 6 200                  | 1 200                         | 3 600              | 1 400            |
| 2036                               | 6 200                  | 1 200                         | 3 600              | 1 400            |
| 2037                               | 6 200                  | 1 200                         | 3 600              | 1 400            |
| 2038                               | 6 300                  | 1 200                         | 3 700              | 1 400            |
| 2039                               | 6 300                  | 1 200                         | 3 700              | 1 400            |

\* Die Werte der Jahre 2020 bis 2039 wurden jeweils auf 100 Personen gerundet.  
Differenzen in den ausgewiesenen Gesamtwerten sind rundungsbedingt.

Abbildung 2: Ausgangs- bzw. vorausberechnete Bevölkerung der Gemeinde Haimhausen (Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2021 | Stand 19.04.2021)



## 2.2 Flächenressourcen

Zudem erfolgte durch die Gemeinde eine Überprüfung der Maßnahmen der Innenentwicklung wie Nachverdichtung sowie Wiedernutzbarmachung von Baulücken und Baulandreserven. Dazu wurde ein Baulückenkataster erstellt.

Die Gemeinde Haimhausen ist unterteilt in die Gemarkung Amperpettenbach sowie Haimhausen. Während in der Gemarkung Amperpettenbach sich aktuell sämtliche Baulücken in Privateigentum befinden, sind innerhalb der Gemarkung Haimhausen lediglich ca. 7 % der vorhandenen Baulücken in gemeindlicher Hand. Von den in gemeindlicher Hand befindlichen Flächen ist ein Grundstück eine Gemeinbedarfsfläche. Nach Abzug dieser Fläche bleiben aktuell verfügbare Baulücken von ca. 4 % übrig.

Allerdings lässt sich festhalten, dass die vorhandenen Flächenpotentiale im Gemeindegebiet aufgrund fehlender Entwicklungsbereitschaften sowie der Eigentumsverhältnisse zeitnah nicht zu realisieren sind. Trotz intensiver Bemühungen in der Aktivierung der Bestandsflächen erhält die Gemeinde zeitnah keinen Zugriff auf die Potentiale, um als Wohnstandort attraktiv zu bleiben sowie der starken Bevölkerungsentwicklung gerecht zu werden bzw. die hohe Nachfrage nach Wohnraum decken zu können.

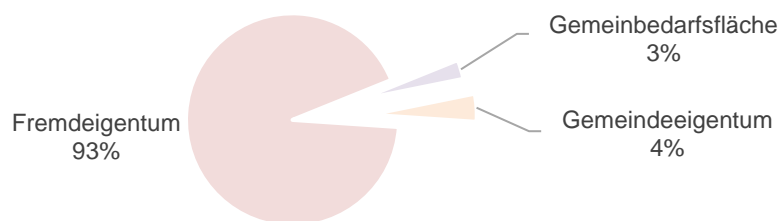


Abbildung 3: Baulücken innerhalb der Gemarkung Haimhausen (eigene Darstellung)

## 2.3 Neuausweisung

Bedingt durch die nicht verfügbaren Flächenpotentiale für Wohnbauflächen im Innenbereich, die positive Bevölkerungsentwicklung und die Lage des Plangebiets bzw. der Gemeinde Haimhausen in direkter Angrenzung zum Verdichtungsraum München kann ein steigender Bedarf nach Wohnbauland sowie die Ausweisung von Bauflächen zur Siedlungsentwicklung begründet werden. Schlussfolgernd lässt sich die Änderung des Flächennutzungsplanes damit begründen, da die Potentiale sowohl der gegenwärtigen als auch zukünftigen Bevölkerungsentwicklung zukommen. Dem derzeitigen hohen als auch zukünftig steigenden Wohnbedarf sowie der damit verbundene Mangel an Wohnraum kann Rechnung getragen werden und die Gemeinde Haimhausen sich als attraktiver Wohnstandort etablieren.

### 3. WESENTLICHE ÄNDERUNGEN UND ERGÄNZUNGEN

---

#### 3.1 Aufgrund der frühzeitigen Beteiligung:

Nach den eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 25.08.2021 bis einschließlich 08.10.2021 wurden folgende Inhalte ergänzt und geändert:

##### A Planzeichnung:

- Anpassung des Geltungsbereichs im Süden sowie Anpassung der Abgrenzungen der Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen in Anlehnung an den Bebauungsplan „Nördlich des Amperbergs“

##### B Begründung:

- Ergänzung und Aktualisierung des Flächenbedarfs und der Bevölkerungsentwicklung
- Ergänzung der Aufzählung der im Geltungsbereich befindlichen Flurstücke
- Konkretisierung der verkehrlichen Erreichbarkeit der Lage, Anbindung und Erschließung des Plangebietes in Angrenzung zum Verdichtungsraum München sowie von Angeboten des öffentlichen Personennahverkehrs S-Bahn, Bus und sonstigen nachhaltigen Mobilitätsangeboten (Regionalplan der Region München, RP 14 BII Z 1.7)
- Ergänzung einer umweltbezogenen Themenkarte für Schutzgebietskartierungen (amtlich festgesetztes Überschwemmungsgebiet HQ<sub>100</sub>, Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten HQ<sub>extrem</sub>, Landschaftsschutzgebiet, FFH-Gebiet, Biotop)

##### C Umweltbericht:

- Textliche Ergänzung von Schutzgebieten, die im Zuge der Planung nicht beeinträchtigt werden: Biotop (Nr. 7635-0020-001), Fauna-Flora-Habitat-Gebiet „Ampertal“ (ID 7635-301), Landschaftsschutzgebiet „Amperauen mit Hebertshäuser Moos und Inhäuser“ (LSG-00342.01)
- Textliche Ergänzung von Bau- und Bodendenkmälern in der unmittelbaren Nähe zum Plangebiet

#### 3.2 Aufgrund der Beteiligung:

- Redaktionelle Anpassungen in der Begründung und dem Umweltbericht (u. a. Änderung Fassungsdaten)

### 4. LAGE UND BESCHAFFENHEIT DES ÄNDERUNGSBEREICHES

---

Der Änderungsbereich der 16. Flächennutzungsplanänderung befindet sich am nördlichen Ortsrand der Gemeinde Haimhausen bzw. nördlich des Amperbergs. Alle Flächen im Gel-

tungsbereich des Plangebietes befinden sich innerhalb der Gemeinde und Gemarkung Haimhausen. Der räumliche Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung ergibt sich aus der Planzeichnung. Er umfasst eine Fläche von ca. 67.000 m<sup>2</sup>. Der Geltungsbereich beinhaltet vollständig die Fl.-Nrn. 30/1, 30/2, 30/5, 58/5, 58/6, 58/7, 58/8, 58/9, 58/11, 58/12, 370, 371, 371/3, 371/4, 371/5, 372, 372/1 sowie Teilflächen der Fl.-Nrn. 26, 47, 47/4, 58/2, 58/3, 58/10, 57, 55, 52/2, 373, 375 und 378.

Das Umgriff der 16. Flächennutzungsplanänderung wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch landwirtschaftlich genutzte Flächen, dem Hangmischwald mit Gehölzstrukturen sowie den unteren Bründlweg
- Im Osten durch angrenzende landwirtschaftliche Nutzungen und Wohnnutzungen
- Im Süden durch benachbarte Wohnnutzungen entlang der Straße „Am Amperberg“
- Im Westen durch den unteren Bründlweg und weiteren Gehölzstrukturen

Im unmittelbaren Umfeld sind neben Wohnnutzungen auch landwirtschaftliche Betriebe vorzufinden. Östlich in ca. 100 m Entfernung befinden sich neben zwei Kindergärten auch eine Grund- und Mittelschule. Die Kirche St. Nikolaus entlang der Pfarrstraße schließt südöstlich an das Plangebiet an. Westlich des unteren Bründlwegs in ca. 200 m Entfernung befinden sich der Bau- und Recyclinghof sowie die Kläranlage von Haimhausen.

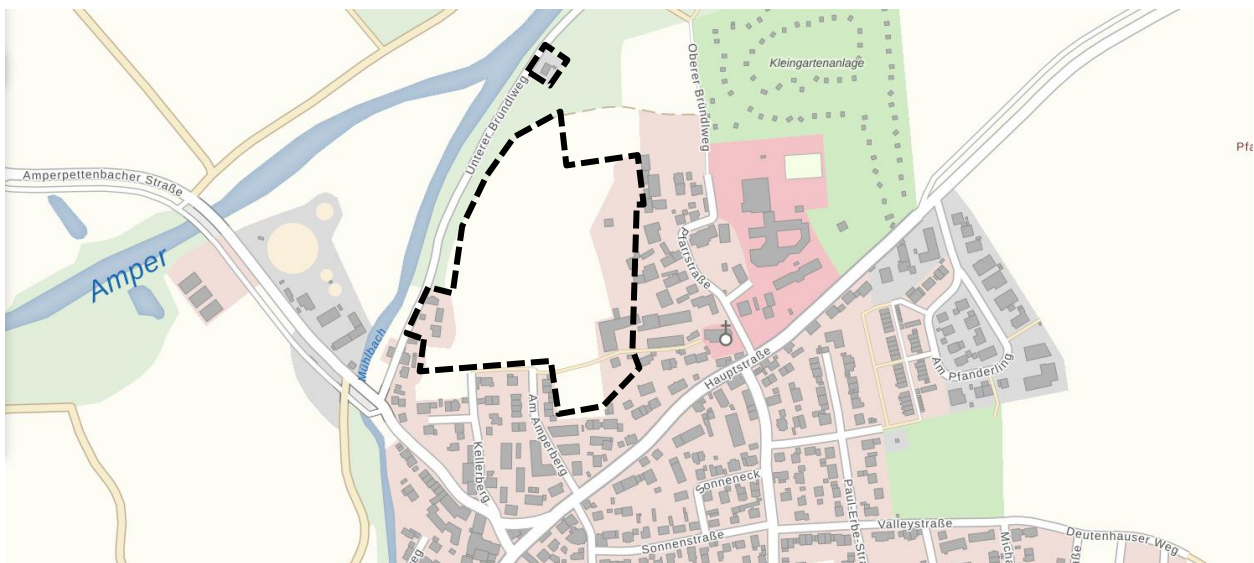


Abbildung 4: Topographische Karte vom Plangebiet und der Umgebung, o. M. (© 2021 Bayerische Vermessungsverwaltung)

Das Plangebiet liegt auf einer durchschnittlichen Höhe von ca. 480 m über NHN und fällt zur Amper (Fließgewässer) ab, die auf der Nordwestseite in Nordostfließrichtung vorbeiführt. Topographisch bedingt fällt das Gelände sowohl nach Südwesten als auch Nordwesten zur Amper um bis zu ca. 15 m ab. Um die Amper gibt es ein verzweigtes Netz von Seitenarmen, Gewässerauen, Grünstrukturen, welche nordwestlich an das Plangebiet im Umfeld des Unteren Bründlwegs angrenzen. Das Vorhabengebiet wird derzeit entsprechend der Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan landwirtschaftlich als Acker und Grünland genutzt und lässt sich als strukturarme offene Feldflur charakterisieren. Zudem befinden sich im Planungsbereich selbst wenige Gehölzstrukturen. Einzig im Umfeld sind einige Gehölzstrukturen, insbesondere im Nordwesten der Hangmischwald entlang des Unteren Bründlwegs, vorzufinden.

Die nördlichen und westlichen Baumbestände im Hangmischwald, u.a. Eichen, als natürlicher Waldrand bzw. natürliche Ortsrandeingrünung lassen sich als schützenswert charakterisieren, welche im Zuge der Planung nicht tangiert werden. Die nördliche Teilfläche wird derzeit als Wasserhaus im Sinne einer Fläche für Versorgung angrenzend an den Unteren Bründlweg genutzt. Überschwemmungs- und Hochwassergefährdungsgebiete der Amper bzw. des Mühlbachs tangieren das Plangebiet nicht.



Abbildung 5: Luftbild vom Plangebiet, o. M. (© 2021 Bayerische Vermessungsverwaltung)

## 5. DARSTELLUNG IM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

### 5.1 Wirksamer Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Haimhausen i. d. F. v. 26.03.1992 weist für das Plangebiet eine Fläche für Landwirtschaft aus. Gleichzeitig wird ein festgesetztes Wasserschutzgebiet kartiert. Hierbei handelt es sich allerdings um ein früheres Wasserschutzgebiet, sodass der Flächennutzungsplan in diesem Punkt nicht dem aktuellsten Stand entspricht. Im südlichen Bereich (Fl.-Nrn. 372/1 bzw. 372/2) liegt eine Überlagerung der geplanten 16. Änderung mit der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes vor, welche im wirkungsvollen Flächennutzungsplan eine Grünfläche kartiert. Darüber hinaus ist im nördlichen Bereich (Fl.-Nr. 370) ein geplanter Landschaftsbestandteil ausgewiesen. Die 16. Änderung des Flächennutzungsplanes wird gem. § 8 Abs. 3 BauGB parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Nördlich des Amperbergs“ durchgeführt. Die 16. Änderung geht dabei über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes hinaus, da zukünftige Zielsetzungen der Gemeinde Haimhausen berücksichtigt werden sollen. Gleichzeitig wird damit der wirksame Planstand des Flächennutzungsplanes im Rahmen einer Aktualisierung an die heutigen Umstände bzw. Bedingungen angepasst.

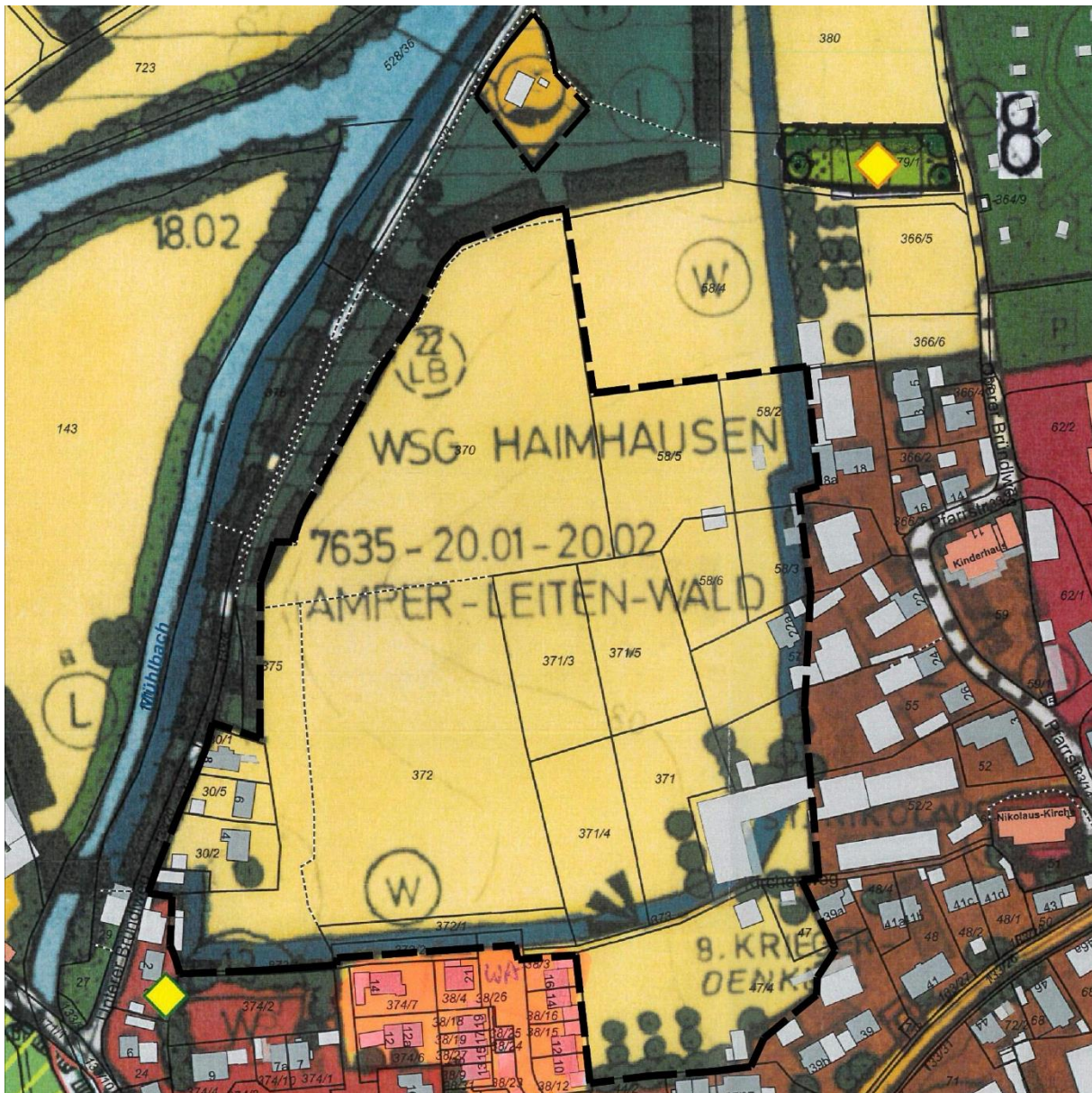


Abbildung 6: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Haimhausen i. d. F. v. 26.03.1992, o. M.

## 5.2 Planinhalt der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes

Die 16. Änderung definiert für das Plangebiet die Abrundung des Siedlungskörpers der Gemeinde nach Norden zum bestehenden Siedlungsumfeld. Dabei sollen die bestehenden gemischten Bauflächen nach Westen erweitert werden, um ein Dorfgebiet auf der Ebene des Bebauungsplanes umzusetzen. In nördlicher Angrenzung an die bestehende Wohnbebauung des Amperbergs wird die Fortführung der Wohnbauflächen im westlichen Teil des Umgriffes zur Schaffung von Wohnraum bezweckt. Die 16. Änderung geht im südlichen, nördlichen und westlichen Bereich über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes hinaus. Eine nördliche Teilfläche des Geltungsbereiches (Teilfläche Fl.-Nr. 378) wird aktuell als Fläche zur Versorgung im Sinne der Nutzung als Wasserhaus dargestellt. Aufgrund der beabsichtigten Umnutzung für gemeinbedarfsorientierte Zwecke (Jugend- und Freizeitwecke) wird dieser Bereich

in die Änderung miteinbezogen und entsprechend eine Fläche für Gemeinbedarf ausgewiesen. Aufgrund der bereits bestehenden Wohnnutzungen (Fl.-Nrn. 30/1, 30/2, 30/5) im westlichen Teil werden diese Bereiche als Wohnbauflächen zur Anpassung des Planstandes an die aktuellen Nutzungen miteinbezogen. Gleichzeitig wird eine südliche Fläche (Teilfläche Fl.-Nrn. 47/4) in den Geltungsbereich integriert. Dabei soll die zukünftige Entwicklung im Sinne einer innerörtlichen Potentialfläche unter Berücksichtigung der umliegenden Nutzungen als gemischte Baufläche ermöglicht werden. Entgegen der aktuellen Darstellung der Grünfläche für die südliche Teilfläche (Fl.-Nrn. 372/1 bzw. 372/2) wird das Allgemeine Wohngebiet bzw. die gemischten Bauflächen fortgeführt. An der westlichen und nördlichen Abgrenzung des Plangebietes befindet sich bestandsorientiert ein Hangmischwald bestehend aus umfangreichen Gehölzstrukturen. Diese bilden eine bereits bestehende natürliche Ortsrandeingrünung an der Siedlungsgrenze aus, welche durch die vorliegende Planung nicht berührt wird. Aus diesem Grund wird auf die Darstellung einer zusätzlichen Ortsrandeingrünung im Flächennutzungsplan verzichtet. Auf der Ebene des Bebauungsplanes wird ein ökologischer Pufferstreifen als öffentliche Grünfläche berücksichtigt.

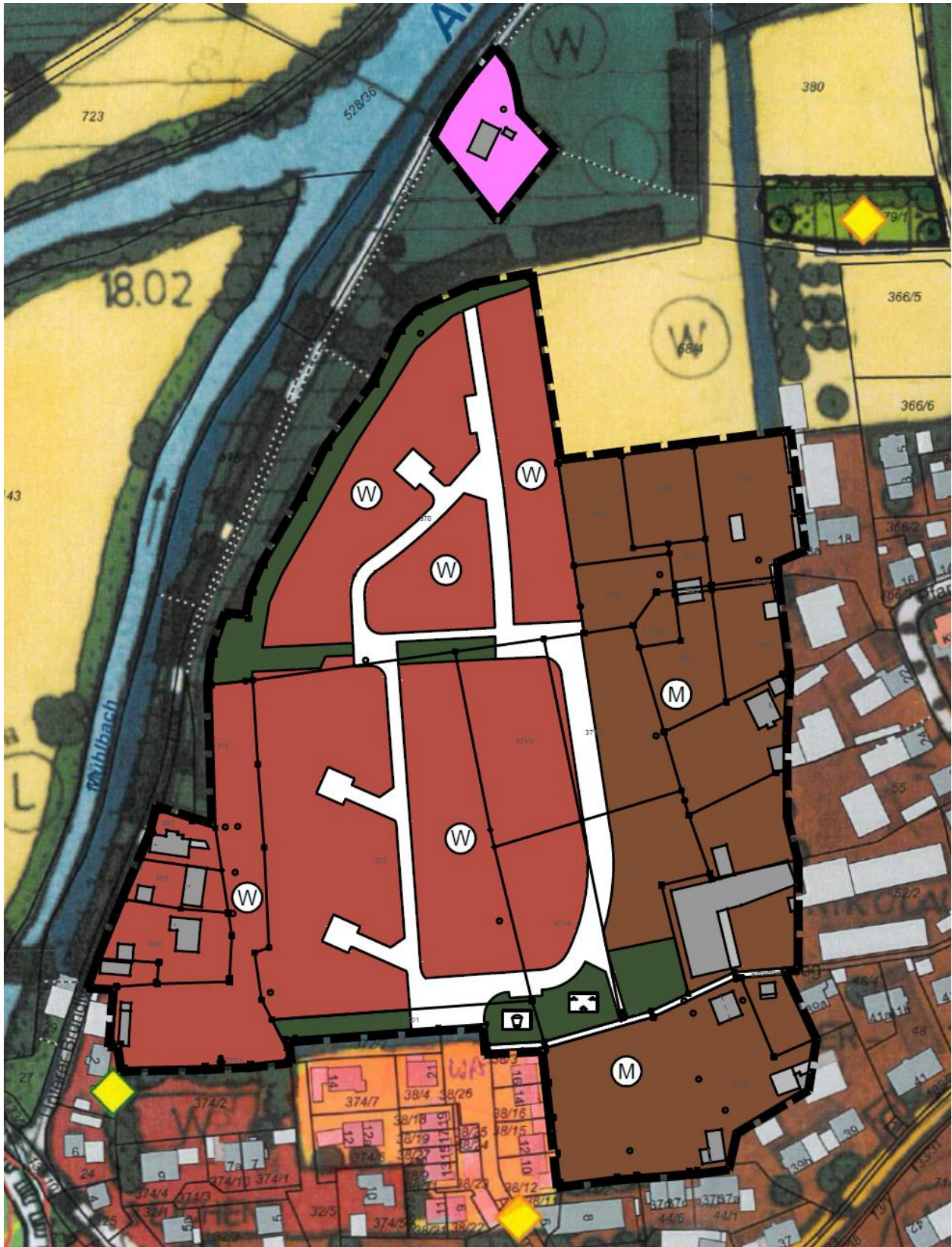


Abbildung 7: Auszug aus dem Entwurf der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes, o. M.

## 6. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

Bei der Aufstellung des 16. Änderung des Flächennutzungsplanes „Nördlich des Amperbergs“ sind für die Gemeinde Haimhausen in Bezug auf Ortsentwicklung und Landschaftsplanung insbesondere die folgenden Ziele (Z) und Grundsätze (G) des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP 2023) und des Regionalplans der Region München (RP 14) zu beachten.

### 6.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Im Landesentwicklungsprogramm von Bayern (LEP 2023) wird die Gemeinde Haimhausen im allgemeinen ländlichen Raum dargestellt. Angrenzend wird der Verdichtungsraum von München kartiert.

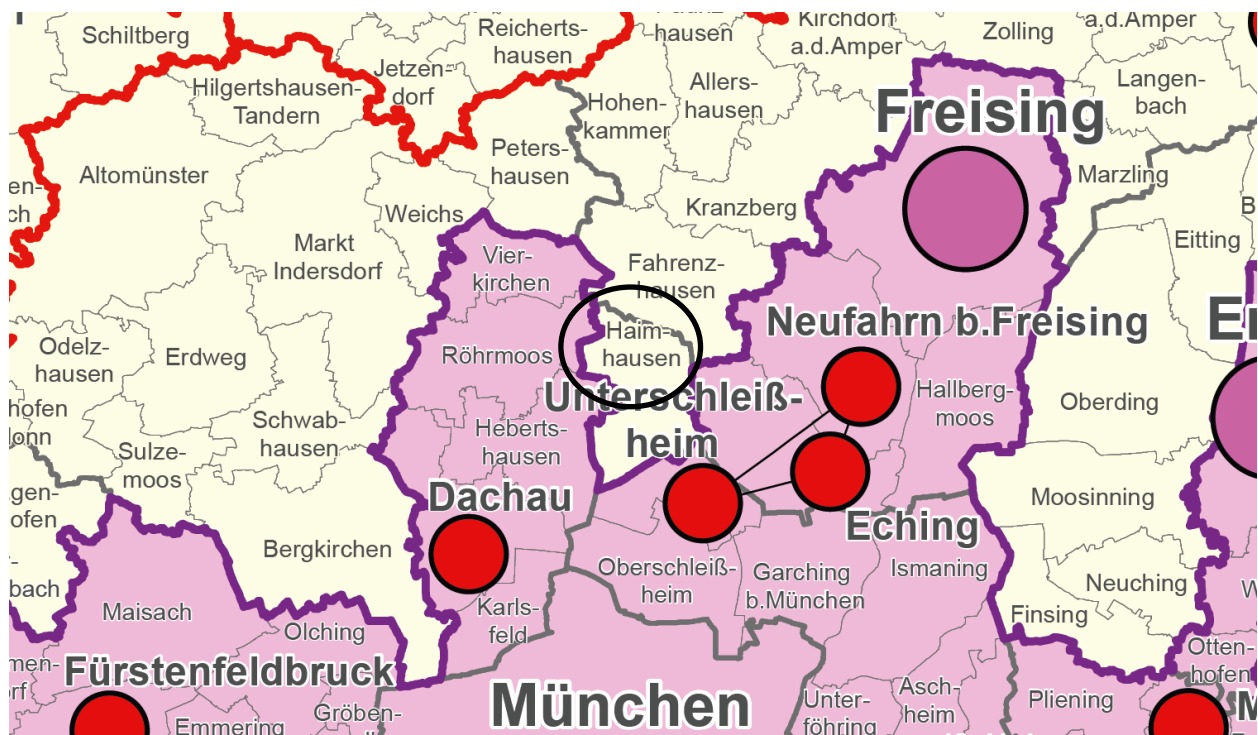


Abbildung 8: Ausschnitt aus dem LEP Bayern 2022, o. M.

#### 6.1.1 Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit

- In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. [...] (1.1.1 (Z)).

#### 6.1.2 Demographischer Wandel

- Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten (1.2.1 (Z)).



### 6.1.3 Raumstruktur

- Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann [...] (2.2.5 (G)).

### 6.1.4 Siedlungsstruktur

- Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden (3.1.1 (G)).
- Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden (3.1.1 (G)).
- In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen (3.2 (Z)).
- Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden (3.3 (G)).
- Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. [...] (3.3 (Z)).

### 6.1.5 Verkehr

- Die Verkehrsinfrastruktur ist in ihrem Bestand leistungsfähig zu erhalten und durch Aus-, Um- und Neubaumaßnahmen nachhaltig zu ergänzen (4.1.1 (Z)).

### 6.1.6 Wirtschaft

- Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden (5.1 (G)).

## 6.2 Regionalplan der Region München (RP 14)

Für die Gemeinde Haimhausen ist der Regionalplan der Region München i. d. F. v. 01.04.2019 maßgeblich. Raumstrukturell liegt die Gemeinde Haimhausen im allgemeinen ländlichen Raum und wird als Grundzentrum im Landkreis Dachau ausgewiesen.

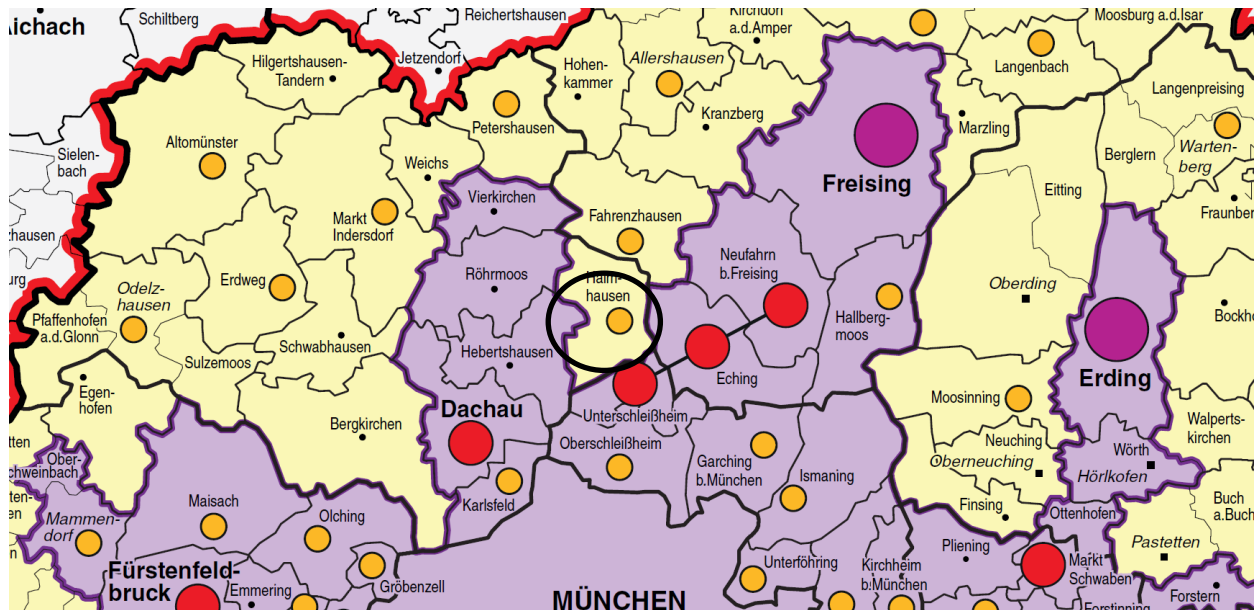


Abbildung 9: Ausschnitt aus dem Regionalplan (RP 14), Karte 1, Raumstruktur, Stand: 01.05.2015, o. M.

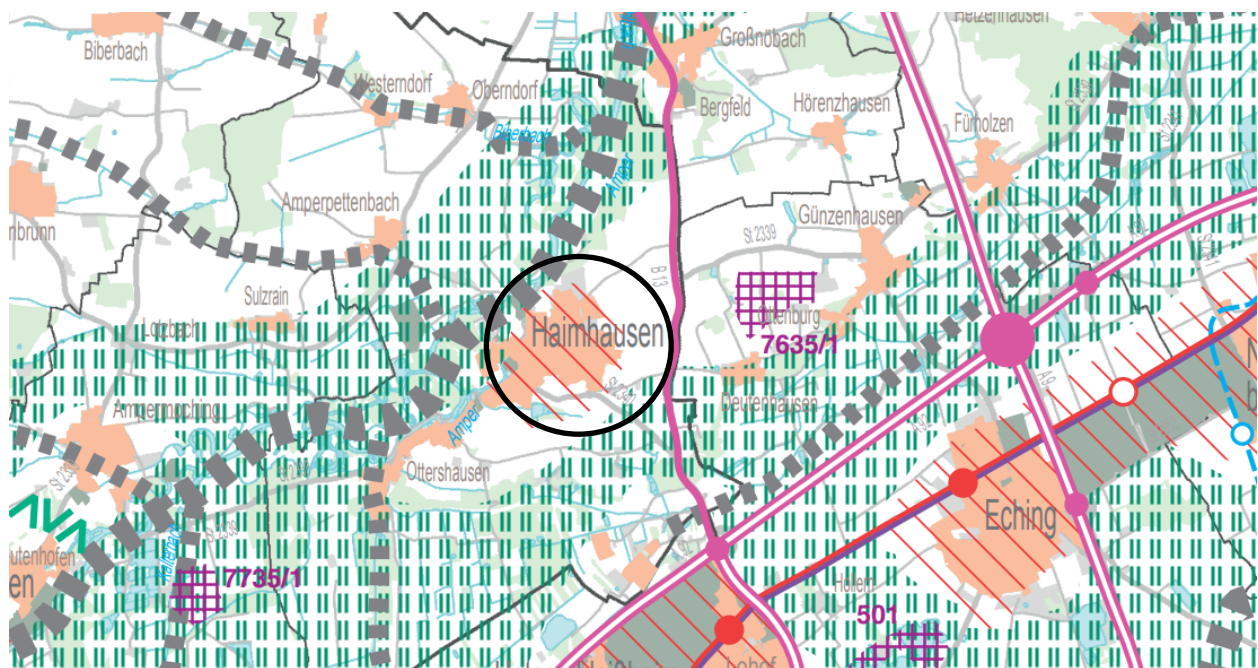


Abbildung 10: Ausschnitt aus dem Regionalplan (RP 14), Karte 2, Siedlung und Versorgung, Stand:25.02.2019, o. M.

Im Regionalplan der Region München (RP 14) wird das Plangebiet im Lärmschutzbereich zur Lenkung der Bauleitplanung Zone C des Flughafens München (gemäß RP 14 Karte 2 Siedlung und Versorgung Tektur Lärmschutzbereich 2 vom 02.02.1987) ausgewiesen. In der Zone C soll zusätzlich die Darstellung von Wohnbauflächen in Flächennutzungsplänen bzw. die Ausweisung von Wohngebieten in Bebauungsplänen zur Abrundung vorhandener Wohnbebauung zulässig sein. Abweichungen von Nutzungsbeschränkungen sind im Einzelfall zulässig, wenn mit hinreichender Sicherheit festgestellt werden kann, dass die für das Ziel BII 5.1 vorausgesetzte Lärmbelastigung nicht mehr eintreten und der Lärmschutzzweck nicht mehr beeinträchtigt wird (vgl. RP 14 BII Z 5.2).

Von den genannten Nutzungskriterien gemäß BII Z 5.2 kann in den in BII Z 5.3.1 und BII Z 5.3.2 genannten Gebieten abgewichen werden.

Darüber hinaus formuliert der Regionalplan, dass bei der Siedlungsentwicklung die infrastrukturellen Erforderlichkeiten und die verkehrliche Erreichbarkeit, möglichst im öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV), zu beachten sind (vgl. RP 14 BII Z 1.7). Das Plangebiet wird vollständig durch die Am Amperberg Straße von Süden kommend erschlossen. Über die Hauptstraße können die Staatsstraßen St2339 und St2340 sowie die Bundesstraße B13 angebunden werden. Zudem befinden sich die Buslinien 614, 693, 723 und 725 des öffentlichen Personennahverkehrs (MVV München) entlang der Hauptstraße in fußläufiger Erreichbarkeit. Im Zuge der unmittelbaren Nachbarschaft zum Verdichtungsraum von München sind die S-Bahn-Stationen Unterschleißheim und Lohhof in Richtung München, Freising sowie Flughafen München naheliegend zu erreichen. Durch die Lage des Plangebietes bzw. der Erreichbarkeit sowohl von Bus als auch S-Bahn kann von einer erhöhten Nutzung des öffentlichen Personennahverkehrs ausgegangen werden. Nachhaltige Mobilitätsangebote wie z.B. einem Standort für Car-Sharing im Plangebiet sind auf der Ebene des Bebauungsplanes berücksichtigt.

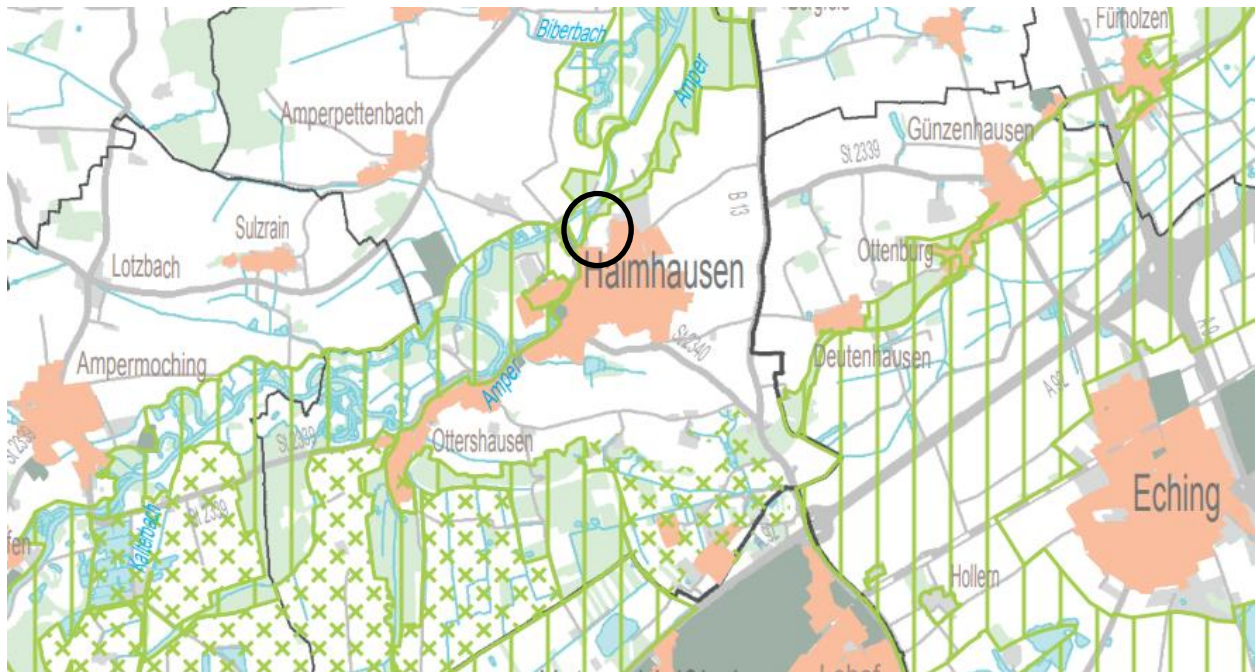


Abbildung 11: Ausschnitt aus dem Regionalplan (RP 14), Karte 3, Natur und Erholung, o. M.

Bezüglich regionalplanerischer Belange zur Natur und Erholung formuliert der Regionalplan folgende Aussagen: Das Plangebiet schließt an die bestehenden südlichen Wohnbauflächen an und rundet den nördlichen Ortsrand der Gemeinde Haimhausen an. Dabei wird das Plangebiet als Hauptsiedlungsbereich der Gemeinde kartiert.

Die nördlich angrenzende Amper sowie deren Umgebung inklusive Überschwemmungs- und Hochwassergefährdungsgebiete werden vom Plangebiet nicht tangiert. Ebenfalls ist der regionale Grünzug „Ampertal“ vom Planvorhaben nicht betroffen. Westlich und nördlich grenzt an den Planungsbereich ein überörtliches und regionales Biotopverbundsystem im Umfeld der Amper an. Das Plangebiet selbst befindet sich in keinem landschaftlichem Vorbehaltsgebiet.

Tourismus- und Erholungsgebiete befinden sich ebenfalls nicht im Plangebiet. Detaillierte Konkretisierungen sind dem Umweltbericht Teil C zu entnehmen.

Das Vorhaben widerspricht keinen Zielvorgaben des Regionalplans der Region München (RP 14) und wird somit aus diesem entwickelt.

---

## **7. UMWELTBELANGE**

Die Beschreibung und Bewertung der Umweltbelange, wie zum Beispiel des Natur-, Boden- und Landschaftsschutzes, der Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Kulturgüter und die Gesundheit des Menschen, sowie von Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Faktoren werden gem. § 2 Abs. 4 BauGB sowohl auf Ebene der Flächennutzungsplanänderung als auch auf Ebene des Bebauungsplanes im Zuge einer Umweltprüfung in Form von Umweltberichten ermittelt und bewertet. Die Maßnahmen zu Vermeidung, Minimierung und Ausgleich der Beeinträchtigungen der Schutzgüter werden konkret im verbindlichen Bebauungsplanverfahren ermittelt und festgesetzt. Auch artenschutzrechtliche Belange werden auf der Ebene des Bebauungsplanes berücksichtigt.

---

## **8. NATURSCHUTZFACHLICHE EINGRIFFSREGELUNG**

Die Darstellungen im Zuge der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes stellen gemäß Art. 6 BayNatSchG und § 14 BNatSchG im Sinne der vorbereitenden Bauleitplanung Eingriffe in Natur und Landschaft dar, die ausgeglichen werden müssen. Eingriff und Ausgleich werden unter Anwendung des Bayerischen Leitfadens zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der verbindlichen Bauleitplanung im Rahmen des im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplanes „Nördlich des Amperbergs“ ermittelt sowie notwendige Vermeidungsmaßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt und detailliert beschrieben. Den darüberhinausgehenden voraussichtlich erforderlichen Ausgleichsbedarf für die in der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes weitere Ausweisung von Bauflächen ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

---

## **9. UMWELTBEZOGENE SCHUTZGEBIETSKATEGORIEN**

Nachfolgend erfolgt eine Darstellung der umweltbezogenen Schutzgebietskartierungen, welche sich im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes befinden. Lediglich eine Teilfläche des Biotops (7635-0020-001) befindet sich geringfügig im Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung, welche auf der Ebene des Bebauungsplanes durch die Festsetzung einer Grünfläche entsprechend berücksichtigt wird. Die Schutzgebiete werden in diesem Abschnitt zusammenfassend dargestellt und im Umweltbericht Teil C gewürdigt.

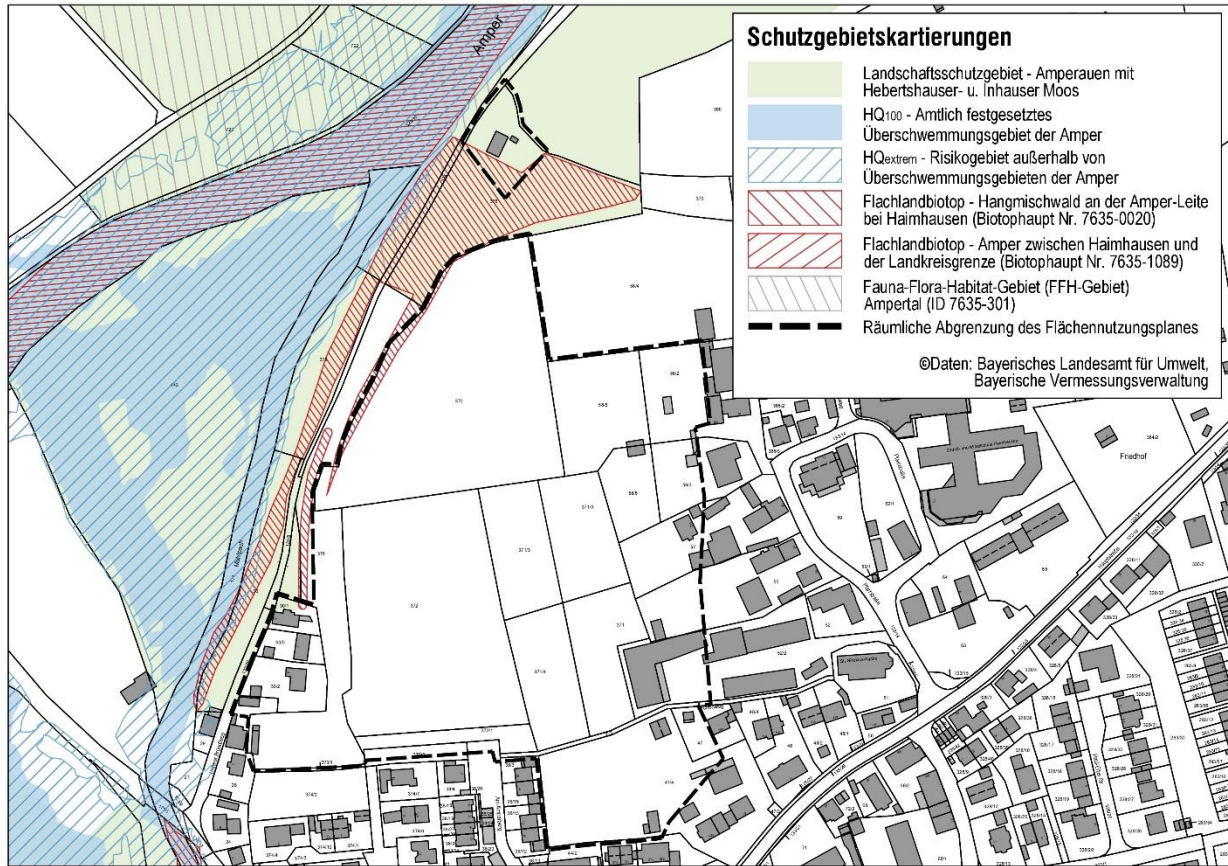


Abbildung 12: Umweltbezogene Schutzkategorien im Geltungsbereich der Änderung des Flächennutzungsplanes, o. M.

## 10. FLÄCHENSTATISTIK

|   |                           |          |
|---|---------------------------|----------|
| Geltungsbereich Gesamt [in m <sup>2</sup> ] | ca. 66.281 m <sup>2</sup> | 100 %    |
| Wohnbauflächen (W)                          | ca. 31.483 m <sup>2</sup> | ca. 47 % |
| Gemischte Bauflächen (M)                    | ca. 22.270 m <sup>2</sup> | ca. 34 % |
| Flächen für Gemeinbedarf (GB)               | ca. 1.450 m <sup>2</sup>  | ca. 2 %  |
| Verkehrsflächen                             | ca. 6.450 m <sup>2</sup>  | ca. 10 % |
| öffentliche Grünflächen                     | ca. 4.628 m <sup>2</sup>  | ca. 7 %  |

## C) UMWELTBERICHT

### 1. GRUNDLAGEN

---

#### 1.1 Einleitung

Das Baugesetzbuch sieht in seiner aktuellen Fassung vor, dass für die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 2 Abs. 4 BauGB im Rahmen der Aufstellung der Bauleitpläne eine Umweltprüfung durchgeführt wird, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Die 16. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Nördlich des Amperbergs“. Zu diesem wurde ebenfalls ein Umweltbericht mit den konkreten Auswirkungen sowie festgesetzten Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen ausgearbeitet. Gem. § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB stellt der vorliegende Umweltbericht eine Zusammenfassung des Umweltberichts aus der Begründung zum Bebauungsplan „Nördlich des Amperbergs“ dar. Zusätzlich wird die über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes hinausgehende Ausweisung von Bauflächen im Rahmen der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes im vorliegenden Umweltbericht erläutert und konkretisiert.

#### 1.2 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplanes

Wie in der Begründung dargestellt, plant die Gemeinde Haimhausen das Siedlungsgebiet mit Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen nach Norden und Westen zu erweitern. Dabei kann der nördliche Ortsrand von Haimhausen in Angrenzung zum bestehenden Siedlungsumfeld abgerundet werden. Neben der Bereitstellung von Flächen zur Deckung des Wohnungsbedarfs sind auch gemischte Nutzungen vorgesehen. Zusätzlich kann mittels des Änderungsverfahrens der wirksame Flächennutzungsplan im Rahmen einer Aktualisierung an die aktuellen Umstände bzw. Bedingungen angepasst werden.

Das Vorhaben mit einem Änderungsbereich von ca. 67.000 m<sup>2</sup> weicht von der bisherigen Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplanes ab, welcher für das Plangebiet landwirtschaftliche Flächen ausweist. Zusätzlich wird ein festgesetztes Wasserschutzgebiet dargestellt, welches nicht mehr dem aktuellen Stand entspricht. Im Rahmen der 16. Änderung soll der Flächennutzungsplan an die aktuellen Zielvorstellungen der Entwicklung von Haimhausen angepasst werden. Neben der Ausweisung von Wohnbauflächen sind auch gemischte Bauflächen vorgesehen. Der Geltungsbereich geht dabei über das Plangebiet des Bebauungsplanes „Nördlich des Amperbergs“ hinaus. Aufgrund der beabsichtigten Umnutzung des bisherigen Wasserhauses als Fläche der Versorgung für eine gemeinbedarfsorientierte Nutzung ist in der nördlichen Teilfläche des Geltungsbereiches eine Fläche für Gemeinbedarf geplant (Teilfläche Fl.-Nrn. 378). Westlich wird der Planstand an die aktuelle Wohnnutzung angepasst und daher eine Wohnbaufläche dargestellt (Fl.-Nrn. 30/1, 30/2, 30/5). Südlich wird eine Teilfläche in den Umgriff der Flächennutzungsplanänderung miteinbezogen, um die zukünftige Entwicklung des Grundstücks im Sinne einer innerörtlichen Potentialfläche zu ermöglichen (Teilfläche Fl.-Nrn. 47/4).

Aufgrund der beabsichtigten Planung wird der Flächennutzungsplan gem. § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zum Bebauungsplan „Nördlich des Amperbergs“ geändert. Der im Rahmen der Bauleitplanung notwendig werdende naturschutzfachliche Ausgleichsbedarf wird gemäß des „Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ und auf der Ebene des Bebauungsplanes konkret ermittelt und festgesetzt. Den darüberhinausgehenden voraussichtlich erforderlichen Ausgleichsbedarf für die in der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes weitere Ausweisung von Bauflächen ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

### **1.3 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung**

Als Grundlage der Planung dienen das Naturschutzgesetz (BayNatSchG etc.), die Immissionsschutz-Gesetzgebung, die Abfall- und Wassergesetzgebung und das Bundes-Bodenschutzgesetz, das Landesentwicklungsprogramm Bayern (i. d. F. v. 01.09.2013, Teilfortschreibung von 2017), der Regionalplan der Region München (i. d. F. v. 25.02.2019) und der Flächennutzungsplan der Gemeinde Haimhausen.

#### **1.3.1 Landesentwicklungsprogramm, Regionalplan**

Die allgemeinen Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP 2018) und des Regionalplans der Region München (RP 14), die für das Planungsvorhaben relevant sind, sind in der Begründung (B 6) dargestellt.

#### **1.3.2 Flächennutzungsplan**

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Haimhausen ist das Plangebiet als Fläche für Landwirtschaft ausgewiesen. Zusätzlich wird ein früheres Wasserschutzgebiet dargestellt, welches nicht mehr dem aktuellen Stand entspricht. Im südlichen Bereich liegt eine Überlagerung der geplanten 16. Änderung mit der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes vor, welche im wirksamen Planstand eine Grünfläche kartiert. Darüber hinaus ist im nördlichen Bereich ein geplanter Landschaftsbestandteil ausgewiesen. Aufgrund der geplanten Abweichung der beabsichtigten Planung wird eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren zum Bebauungsplan „Nördlich des Amperbergs“ gem. § 8 Abs. 3 BauGB erforderlich. Während die östlichen Teile des Plangebiets als gemischte Bauflächen erweitert bzw. ausgewiesen werden, sind im westlichen Teil die Ausweisung von Wohnbauflächen geplant. Aufgrund der geplanten zukünftigen Umnutzung des Standorts des Wasserhauses für gemeinbedarfsorientierte Zwecke wird in der nördlichen Teilfläche des Geltungsbereiches eine Fläche für Gemeinbedarf dargestellt.

#### **1.3.3 Schutzgebiete**

Das Plangebiet selbst liegt in keinem Schutzgebiet jeglicher Art; es sind keine Schutzgebiete - mit Ausnahme der geringfügigen Berührung des Bestandsbiotops (7635-0020) - betroffen.

#### **1.3.4 Denkmalschutz**

Belange des Denkmalschutzes sind nach derzeitigem Kenntnisstand innerhalb des Plangebietes nicht betroffen. Belange des Denkmalschutzes werden auf der Ebene des Bebauungsplanes gewürdigt.

## 2. UMWELTAUSWIRKUNGEN BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

Nachfolgend wird eine Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) abgegeben, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden. Im Rahmen der Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung werden insbesondere die möglichen erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase von potentiellen, geplanten Vorhaben, in Bezug auf die Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7, Buchstaben a) bis i) BauGB, beschrieben.

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

### 2.1 Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, Artenschutz

#### Bestandsaufnahme:

Das Plangebiet lässt sich als strukturarme offene Feldflur definieren. Auch befinden sich kein Schutzgebiet jeglicher Art, Naturpark oder Biotop nach amtlicher Biotopkartierung innerhalb des Plangebietes. Nördlich und westlich grenzt mit dem „Hangmischwald an der Amper-Leite bei Haimhausen“ (Biotophaupt Nr. 7635-0020) ein Flachland-Biotop an. Eine Teilfläche des Biotops (7635-0020-001) befindet sich geringfügig im Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung, welche auf der Ebene des Bebauungsplanes durch die Festsetzung einer Grünfläche entsprechend berücksichtigt wird. Zudem befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Amperauen mit Hebertshäuser Moos und Inhäuser Moos“ (LSG-00342.01) entlang des Geltungsbereiches. Der regionale Grünzug „03 Ampertal“ im Norden und Westen verläuft entlang der Amper. Im Verlauf der „Amper zwischen Haimhausen und der Landkreisgrenze“ wird ein weiteres Flachland-Biotop (Biotophaupt Nr. 7635-1089) kartiert. Zudem liegt mit dem „Ampertal“ ein Fauna-Flora-Habitat-Gebiet (FFH-Gebiet mit ID 7635-301) im naheliegenden Umfeld vor. Eine zusammenfassende Darstellung der umweltbezogenen Schutzgebietskartierungen lässt sich aus der Begründung unter B 9 entnehmen.

Aktuell wird das Plangebiet landwirtschaftlich als Acker und Grünland mit den damit verbundenen Arbeitsprozessen und Dungeeinträgen genutzt. Vereinzelt sind Gehölzstrukturen innerhalb des Plangebietes z.B. im Süden vorzufinden. Im Norden und Westen liegt ein schützenswerter Baumbestand bzw. bestehender Hangmischwald als natürliche Ortsrandeingrünung vor. Gewässer, Gräben oder Felshügel sind nicht vorhanden. Auch großflächige, offene und flache Nass- oder Feuchtgrünlandstellen liegen im Plangebiet nicht vor. Generell lässt sich eine Vorbelastung durch die landwirtschaftliche Nutzung, Wohnbebauung im Süden sowie gewerblich landwirtschaftliche Nutzungen bzw. Wohnnutzungen im Osten festhalten. Nähere Ausführungen und Konkretisierungen werden auf der Ebene des Bebauungsplanes vertieft betrachtet.

Bei der vorgesehenen Planung ist nur von einer direkten Betroffenheit von Vögel nach Vogelschutzrichtlinie auszugehen. Eine Betroffenheit von Arten nach Anhang IV der FFH-RL besteht nicht. Bei Umsetzung der auf der Ebene des Bebauungsplanes festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung und Kompensation ist eine erhebliche Beeinträchtigung der aufgeführten Arten im Planungsgebiet jedoch nicht anzunehmen. Nähere Ausführungen und Konkretisierungen werden auf der Ebene des Bebauungsplanes im beigefügten speziellen artenschutzrechtlichen Gutachten vertieft betrachtet.



Die im wirksamen Flächennutzungsplan bisher als Versorgungsfläche dargestellte nördliche Teilfläche wird im Zuge der Änderungsplanung als beabsichtigte Fläche für Gemeinbedarf für eine zukünftige gemeinbedarfsorientierte Nutzung ausgewiesen. Teilweise befindet sich die Fläche im Landschaftsschutzgebiet „Amperauen mit Hebertshauser Moos und Inhauser Moos“ (LSG-00342.01) sowie im Flachlandbiotop „Hangmischwald an der Amper-Leite bei Haimhausen“ (Biotophaupt Nr. 7635-0020). Durch die Ausweisung sind keine Auswirkungen oder Veränderungen im Vergleich zur Bestandssituation zu erwarten bzw. mögliche Auswirkungen sind im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen.

#### Auswirkungen:

Gegenüber der wirksamen Darstellung als Fläche für Landwirtschaft führt die geplante Darstellung als Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen zum Verlust von Lebensräumen für feldebewohnende Arten und Wiesenbrüter. Eine Betroffenheit von Offenlandbiotopen sowie die Beeinträchtigung von Nahrungshabitaten kann nicht ausgeschlossen werden.

Vermeintliche artenschutzspezifische Konfliktpotenziale werden im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung und der konkret vorliegenden Bestandssituation geprüft. Die gegenwärtige landwirtschaftliche Nutzung, die unmittelbare Nähe zur Siedlung bzw. die Siedlungsrandlage und die Vegetationsarmut bedingen eine geringe Wertigkeit der Ausgangssituation für Flora und Fauna. Konkrete und detailliertere Auswirkungen sind auf der Ebene des Bebauungsplanes zu prüfen.

#### Bewertung:

Es ist von einer **mittleren Erheblichkeit** für das Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt und Artenschutz auszugehen.

## 2.2 Schutzgut Boden

#### Bestandsaufnahme:

Im Zuge des Schutzgutes Boden ist auf die Baugrunderkundung bzw. das Baugrundgutachten Erschließung Baugebiet „Nördlich des Amperwegs“, Crystal Geotechnik GmbH, Beratende Ingenieure & Geologen, Institut für Erd- und Grundbau nach DIN 1054 vom 19.10.2020 zu verweisen. Zusammenfassende Erkenntnisse werden auf der Ebene des Bebauungsplanes betrachtet. Das Plangebiet charakterisiert sich überwiegend in Form von Sanden, Schluffen und Tonen sowie untergeordnet auch in Form von Kiesen. Die anstehenden Böden sind überwiegend als unbelastet einzustufen. Geschlossene Grundwasserleiter sind im untersuchten Tiefenintervall nicht vorhanden. Angaben zu den höchsten Grundwasserständen im Untersuchungsgebiet liegen nicht vor. Die anstehenden tertiären Kiese und feinkornarmen Sande sind zur Versickerung von Niederschlagswasser grundsätzlich geeignet. Bei einer konzentrierten Einleitung von Niederschlagswasser in den Untergrund kann es im nordwestlich des Baugebiets liegenden Hang zu (Quell-)austritten von Hang und Schichtenwasser kommen. Eine Versickerung muss daher unter Berücksichtigung der Standsicherheit des Hanges erfolgen.

### Auswirkungen:

Die feinkornarmen Sande und Kiese sind grundsätzlich zur Versickerung von Oberflächenwasser geeignet. Potentielle Quellaustritte im Hang und die Beeinträchtigungen der Hangstabilität sind zu prüfen. Bedingt durch die vorliegende Planung wird landwirtschaftlicher Boden versiegelt, wodurch die natürlichen Bodenfunktionen gemindert werden. Durch die Festsetzungen im Rahmen des Bebauungsplanes und die Herstellung der Ausgleichsflächen wird der Eingriff in das Schutzgut Boden sowie der Eingriff in die natürlichen Bodenfunktionen begrenzt. Konkrete und detailliertere Auswirkungen sind auf der Ebene des Bebauungsplanes zu prüfen.

### Bewertung:

Es ist von einer **mittleren Erheblichkeit** für das Schutzgut Boden auszugehen.

## 2.3 Schutzgut Fläche

### Bestandsaufnahme:

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Haimhausen ist das Plangebiet als Fläche für Landwirtschaft dargestellt und wird derzeit noch landwirtschaftlich als Acker oder Grünland genutzt. Die nördliche Teilfläche stellt eine Fläche für Versorgung in der Nutzung als Wasserhaus dar, wird im Zuge einer beabsichtigten gemeinbedarfsorientierten Nutzung als Fläche für Gemeinbedarf ausgewiesen. Westliche Teilflächen sind bereits Wohnnutzungen zugeführt. An der westlichen und nördlichen Abgrenzung befindet sich bestandsorientiert ein Hangmischwald bestehend aus zahlreichen Gehölzstrukturen. Diese Eingrünung bildet eine bereits bestehende natürliche Ortsrandeingrünung an der Siedlungsgrenze aus, welche durch die vorliegende Planung nicht berührt wird.

### Auswirkungen:

Gegenüber der aktuell wirksamen Darstellung des Flächennutzungsplanes als Fläche für die Landwirtschaft erhöht sich der Versiegelungsgrad in den Bereichen der geplanten Wohnbau- und gemischten Bauflächen. Baubedingte und anlagebedingte Wirkprozesse werden auf Ebene des Bebauungsplanes näher betrachtet. Durch die Neuausweisung gehen Flächen der Landwirtschaft zu Gunsten der Siedlungsentwicklung verloren. Durch Festsetzungen und Maßnahmen in der verbindlichen Bauleitplanung können die negativen Auswirkungen bzw. die Erheblichkeit des Eingriffes minimiert werden. Die über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes hinausgehende Darstellung der nördlichen Teilfläche als Fläche für Versorgung entspricht keiner Ausweisung von neuen Bauflächen. Gleiches lässt sich für die Darstellung der Wohnbauflächen der bestehenden Wohnnutzungen in den westlichen Teilflächen festhalten. Der darüberhinausgehende voraussichtlich erforderliche Ausgleichsbedarf für die in der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes weitere Ausweisung von Bauflächen insbesondere die gemischte Baufläche im südlichen Bereich (Teilfläche Fl.-Nrn. 47/4) ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen. Konkrete und detailliertere Auswirkungen sind auf der Ebene des Bebauungsplanes zu prüfen.

### Bewertung:

Es ist von einer **mittleren Erheblichkeit** für das Schutzgut Fläche auszugehen.

## 2.4 Schutzgut Wasser

### Bestandsaufnahme:

Es ist auf die Baugrunderkundung bzw. das Baugrundgutachten Erschließung Baugebiet „Nördlich des Amperwegs“, Crystal Geotechnik GmbH, Beratende Ingenieure & Geologen, Institut für Erd- und Grundbau nach DIN 1054 vom 19.10.2020 zu verweisen. Zusammenfassende Erkenntnisse werden auf der Ebene des Bebauungsplanes betrachtet.

Überschwemmungsgefährdungs-, Hochwasserschutz-, Wasserschutz-, wasserwirtschaftliche Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete sowie ausgewiesene Trinkwasserschutzgebiete werden im Zuge der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht berührt. Gewässer sind innerhalb oder im direkt angrenzenden Umfeld des Plangebietes vorhanden. Der wirksame Flächennutzungsplan stellt ein festgesetztes Wasserschutzgebiet dar. Dies entspricht einem früheren Wasserschutzgebiet, sodass der Flächennutzungsplan nicht dem aktuellen Stand entspricht und im Rahmen der vorliegenden Änderung angepasst wird. Angaben zu den höchsten Grundwasserständen im Untersuchungsgebiet liegen nicht vor. Ein geschlossener Grundwasserleiter wurde nicht ermittelt. Gegenwärtig handelt es sich um eine landwirtschaftlich genutzte unbebaute Fläche in Hanglage mit topographischen Unterschieden. Die anstehenden tertiären Kiese und feinkornarmen Sande sind zur Versickerung von Niederschlagswasser grundsätzlich geeignet.

### Auswirkungen:

Im Zuge der Bauausführung bzw. der Gründung sowie der Aushubmaßnahmen hinsichtlich möglicher Beeinträchtigungen für das Schutzgut wird auf das Baugrundgutachten verwiesen. Bau- und anlagenbedingte Wirkprozesse im Zuge der Grundwasserneubildung, Flächenversiegelung, des Oberflächenabflusses und der Versickerung werden auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung näher betrachtet. Festsetzungen und weitere Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffes auf das Schutzgut werden ebenfalls im Bebauungsplan thematisiert.

### Bewertung:

Es ist von einer **mittleren Erheblichkeit** für das Schutzgut Wasser auszugehen.

## 2.5 Schutzgut Klima und Luft

### Bestandsaufnahme:

Das vorliegende Plangebiet der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes weist topographische Unterschiede auf und wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Vereinzelt sind Grünstrukturen vorzufinden. Mikroklimatisch dient die Fläche als Kaltluftentstehungsgebiet mit positiven Effekten für die umliegende Bebauung.

### Auswirkungen:

Als relevante Auswirkungen während der Bauphase sind in der Luft die Anreicherung mit Staub sowie Verkehrsabgase anzuführen. Durch die Ausweisung gehen die mikroklimatischen Funktionen des Plangebiets als Entstehungsgebiet für Kaltluft oder für eine Kühlfunktion verloren. Der Standort befindet sich allerdings im ländlichen Umfeld, woraus eine untergeordnete Belastung für das Lokalklima resultiert. Für das Mesoklima ist das Vorhaben von

untergeordneter Bedeutung. Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sind Maßnahmen zur Reduzierung der Auswirkungen der Flächenversiegelung, die die Oberflächenaufheizung verringern, sowie Maßnahmen zur Verbesserung der Frischluftproduktion vorgesehen. Konkrete und detailliertere Auswirkungen werden auf der Ebene des Bebauungsplanes näher betrachtet und geprüft.

#### Bewertung:

Es ist nach derzeitigem Kenntnisstand von einer **geringen Erheblichkeit** für das Schutzgut Klima und Luft auszugehen.

## 2.6 Schutzgut Mensch

#### Bestandsaufnahme:

Das Plangebiet hat derzeit aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung keine Bedeutung als Erholungsfunktion. Im Einwirkungsbereich des geplanten Baugebietes befinden sich die kommunale Kläranlage, ein Bauhof, ein Recyclinghof und landwirtschaftliche bzw. gewerbliche Nutzungen. Im Rahmen des Schutzguts wird auf die Immissionsprognose zur Ermittlung der Gesamtbelastung für Geruch für ein geplantes Baugebiet in Haimhausen, Modern Testing Services (Germany) GmbH, vom 23.06.2022, verwiesen. Zum anderen ist die schalltechnische Untersuchung, Ingenieurbüro Kottermaier GmbH, vom 20.04.2023 und die Gutachterliche Stellungnahme zur Schalltechnischen Untersuchung, vom 26.06.2023 von Relevanz. Zusammenfassende Erkenntnisse werden auf der Ebene des Bebauungsplanes betrachtet.

#### Auswirkungen:

Aus schalltechnischer Sicht bestehen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bedenken hinsichtlich der Bauleitplanung. Auf Ebene des Bebauungsplanes sind teilweise unter bestimmten Voraussetzungen passive (bauliche) Maßnahmen zur Reduzierung schalltechnisch relevanter Einwirkungen vorgesehen. Mit den für den Bebauungsplan aufgeführten Maßnahmen ist gewährleistet, dass die Geräuscheinwirkungen auf das Plangebiet nicht zu einer Verfehlung des angestrebten Schallschutzzieles führen. Mit der zonierten Ausweisung der östlichen gemischten Bauflächen und westlichen Wohngebietsflächen können die Grenzwerte im Sinne der TA Luft eingehalten bzw. den Geruchsbelastungen Rechnung getragen werden. Durch die Ausweisung im Flächennutzungsplan und planerische Umsetzung der Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen im Bebauungsplan ist mit einem veränderten Verkehrsaufkommen zu rechnen. Es wird auf die Untersuchung zu den verkehrlichen Wirkungen des Ingenieurbüros für Verkehrsuntersuchungen im Orts- und Stadtbereich (INGEVOST) vom Dezember 2021 in der verbindlichen Bauleitplanung verwiesen. Detaillierte Konkretisierungen und sonstige Wirkprozesse werden auf der Ebene des Bebauungsplanes näher betrachtet.

#### Bewertung:

Es ist von einer **mittleren Erheblichkeit** für das Schutzgut Mensch auszugehen.

## 2.7 Schutzgut Landschaft

### Bestandsaufnahme:

Das Plangebiet befindet sich im Norden der Gemeinde Haimhausen und rundet den Siedlungsrand zum bestehenden Siedlungsumfeld ab. Landschaftsschutzgebiete, Naturparks, Vorbehalts- oder Vorranggebiete für Natur und Landschaft, Tourismus- oder Erholungsgebiete, Schutzgebietsverordnungen jeglicher Art werden im Zuge der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht berührt. Bestandsorientierte Betrachtungen werden auf der Ebene des Bebauungsplanes vertieft.

### Auswirkungen:

Durch die Darstellung als Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen bzw. die Fläche für Gemeinbedarf im nördlichen Teil entgegen der Darstellung als Flächen für die Landwirtschaft bzw. der Fläche für Versorgung wird das Plangebiet baulich überprägt und die Landschaft sowie das Landschaftsbild verändert. Mit der vorliegenden Planung kann der nördliche Siedlungsrand von Haimhausen zum bestehenden Siedlungsumfeld abgerundet werden. Der nördlich und westlich angrenzende bestehende Hangmischwald mit umfangreichen Gehölzstrukturen bildet dabei eine natürliche Ortsrandeingrünung an der Siedlungsgrenze, welche durch die vorliegende Planung nicht berührt wird. Geplante Maßnahmen und Festsetzungen können die Eingriffe auf das Schutzgut Landschaft minimieren.

Detaillierte Konkretisierungen werden auf der Ebene des Bebauungsplanes näher betrachtet.

### Bewertung:

Es ist von einer **geringen Erheblichkeit** für das Schutzgut Landschaft auszugehen.

## 2.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

### Bestandsaufnahme:

Innerhalb des Plangebietes sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Baudenkmäler, Bodendenkmäler, Ensembles oder landschaftsprägende Denkmäler oder sonstige Kultur- und Sachgüter vorhanden.

In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet lassen sich folgende Baudenkmäler festhalten:

- Kriegerdenkmal, syn. Kriegergedächtnisstätte, Sandstein-Obelisk, 1884, Nähe Hauptstraße (D-1-74-121-8)
- Kath. Pfarrkirche St. Nikolaus, Saalbau mit eingezogenem, dreiseitig geschlossenem Chor, im südlichen Winkel Turm mit geschwungener Haube, Chor und Turm spätgotisch, Langhaus 1698 ff. errichtet und im 19. Jh. nach Westen verlängert; mit Ausstattung; Gruft der Grafen von Butler, 1841/42 eingebaut, Pfarrstraße 1 (D-1-74-121-9)
- Pfarrhaus, zweigeschossig mit Satteldach und Rauputzgliederung, 1799, Pfarrstraße 4 (D-1-74-121-10)

In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet lassen sich folgende Bodendenkmäler festhalten:

- Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Nikolaus in Haimhausen und ihrer Vorgängerbauten (D-1-7635-0311)

Auswirkungen:

Auswirkungen im Zuge des Schutzgutes Kultur- und Sachgüter werden auf der Ebene des Bebauungsplanes betrachtet. Darüber hinaus finden die Belange des Denkmalschutzes in der Satzung im Bebauungsplan eine Würdigung.

Bewertung:

Es ist von einer **geringen Erheblichkeit** für das Schutzgut Landschaft auszugehen.

## 2.9 Wechselwirkungen der Schutzgüter, Kumulierung der Auswirkungen

Die betrachteten Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Diese Wechselwirkungen sind bei der Beurteilung der Folgen eines Eingriffs zu betrachten, um sekundäre Effekte und Summationswirkungen zu erkennen und bewerten zu können.

Die wesentlichen Wechselwirkungen sind mit der Ausweisung der Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen verbunden. Konkrete Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern werden auf der Ebene des Bebauungsplanes bzw. der verbindlichen Bauleitplanung näher betrachtet. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine erheblichen negativen Wechselwirkungen oder kumulierten Auswirkungen zu befürchten.

## 3. PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG („NULLVARIANTE“)

---

Bei Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass die Flächen weiterhin landwirtschaftlich als Acker und Grünland genutzt werden. Die Gefährdungen des Grundwassers sowie die Versiegelung des Bodens mit den damit verbundenen Auswirkungen für die Schutzgüter würden unterbleiben.

Durch den Verzicht der vorgelegten Bauleitplanung kann dem gegenwärtigen Mangel an Wohnraum bzw. der hohen Nachfrage nach Wohnraum nicht Rechnung getragen werden. Das bestehende Potential im Zusammenhang des bebauten Ortsteils am nördlichen Rand in direkter Angrenzung zum Siedlungsumfeld könnte nicht genutzt werden. Zudem könnte die nördlich beabsichtigte Fläche für gemeinbedarfsorientierte Zwecke nicht realisiert werden.

Die auf der Ebene des Bebauungsplanes festgesetzten umfassenden Maßnahmen zur Durchgrünung und Pflanzung im Hinblick auf eine Erhöhung der Strukturanreicherung und zur Aufwertung des Ortsbildes würden ausbleiben.

#### **4. GEPLANTE MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH DER NACHTEILIGEN AUSWIRKUNGEN**

---

Die Darstellungen im Zuge der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes stellen gemäß Art. 6 BayNatSchG und § 14 BNatSchG im Sinne der vorbereitenden Bauleitplanung Eingriffe in Natur und Landschaft dar, die ausgeglichen werden müssen. Der im Zuge der Bauleitplanung „Nördlich des Amperbergs“ voraussichtlich erforderliche Ausgleichsbedarf wird auf der Ebene des Bebauungsplanes unter Anwendung des Bayerischen Leitfadens zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung ermittelt.

Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung und der Umsetzung der Zielvorstellungen des Flächennutzungsplanes wird ein Ausgleichsbedarf in der Höhe von ca. 1,3 ha bzw. ca. 78.746 WP erforderlich. Relevante Einflussfaktoren sind u. a. der festgesetzte Versiegelungsgrad sowie Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen. Detaillierte Konkretisierungen, die tabellarische Ausgleichsermittlung sowie die erforderlichen naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen werden auf der Ebene des Bebauungsplanes näher betrachtet.

Im vorliegenden Plangebiet der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes liegt aufgrund der zusätzlichen Ausweisung von Bauflächen ein darüberhinausgehender voraussichtlich erforderlicher Ausgleichsbedarf vor. Dieser muss für die südliche Teilfläche der Fl.-Nr. 47/4 (Teilgebiet gemischte Baufläche) geltend gemacht werden, welche im Rahmen des vorliegenden Plangebietes miteinbezogen werden, allerdings im Zuge des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nicht enthalten ist. Dieser darüberhinausgehende erforderliche Ausgleichsbedarf für die in der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes weitere Ausweisung von Bauflächen ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

Jegliche detaillierten Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter sowie notwendigen Ausgleichsmaßnahmen werden im Rahmen des Bebauungsplanes (verbindliche Bauleitplanung) näher betrachtet.

#### **5. ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN**

---

Aufgrund der geringen Flächenverfügbarkeit im Bestand sowie im Innenbereich verfügt die Gemeinde Haimhausen über nur wenige Potentiale für Wohnbauflächen. Gleichzeitig begründen eine steigende gegenwärtige als auch zukünftige Bevölkerungsentwicklung und die hohe Nachfrage nach Wohnbauland eine erforderliche Ausweisung von Wohnbauflächen bzw. gemischten Bauflächen. Damit soll dem gegenwärtigen als auch zukünftigen Bedarf der Bevölkerung Rechnung getragen werden.

Im Zuge der Planung wird das vorhandene Wohn- und Mischgebiet nach Norden und Westen erweitert, rundet den Siedlungskörper im Norden zum bestehenden Siedlungsumfeld ab und schließt sich unmittelbar im Zusammenhang des bebauten Ortsteils an. Detaillierte Konkretisierung werden auf der Ebene des Bebauungsplanes näher betrachtet.

Die unter C 2 genannten erheblichen Auswirkungen würden in ähnlicher Art und Weise auch an anderen Standorten zum Tragen kommen und sind am gewählten Standort durch Vorbelastungen verhältnismäßig niedrig.

## 6. MONITORING

---

Die Gemeinde Haimhausen überwacht gem. § 4c BauGB die erheblichen Umweltauswirkungen die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Gegenstand der Überwachung ist auch die Darstellungen und Festsetzungen der Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich (§ 1a Abs. 3 BauGB). Nach einer Dauer von 3 Jahren ist zu prüfen, ob die Ausgleichsmaßnahmen gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes umgesetzt wurden.

## 7. BESCHREIBUNG DER METHODIK

---

Der Umweltbericht wurde methodisch folgendermaßen aufgebaut:

Die Bestandsaufnahme der umweltrelevanten Schutzgüter erfolgte auf der Grundlage der Daten des Flächennutzungsplanes, der Erkenntnisse, die im Rahmen der Ausarbeitung des 16. Änderung des Flächennutzungsplanes „Nördlich des Amperbergs“ entstanden, eigener Erhebungen vor Ort, der Literatur der übergeordneten Planungsvorgaben, LEP, RP, etc.

Als Unterlagen wurden verwendet:

- Bay. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (2. Erweiterte Auflage, Januar 2003): Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Ein Leitfaden
- Bay. Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz (2. Auflage, Januar 2007): Der Umweltbericht in der Praxis – Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung
- Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz: FIN-WEB (Online-Viewer), Biotopkartierung Bayern
- UmweltAtlas Bayern (Bayerisches Landesamt für Umwelt)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG), Stand vom 23.02.2011
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Stand vom 08.12.2022
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Haimhausen i. d. F. v. 26.03.1992
- Regionalplan der Region München (RP 14) i. d. F. v. 01.04.2019
- Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) i. d. F. v. 01.01.2023
- 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
- 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
- Untersuchung zu den verkehrlichen Wirkungen, Bebauungsplan „Nördlich des Amperbergs“, Ingenieurbüro für Verkehrsuntersuchungen im Orts- und Stadtbereich (Ingevost), vom Dezember 2021



- eigene Erhebungen

## 8. ZUSAMMENFASSUNG

Mit der Ausweisung von Wohnbauflächen im Westen, gemischten Bauflächen im Osten sowie einer nördlichen Teilfläche für Gemeinbedarf stehen keine Ziele oder Grundsätze übergeordneter Planungen oder wesentlichen Umweltbelange entgegen. Das Plangebiet lässt sich durch eine strukturarme Umgebung mit gegenwärtiger landwirtschaftlicher Nutzung als Acker bzw. Grünland charakterisieren. Innerhalb des Planbereiches sind keine Gewässer, Gräben oder Felshügel sowie nur vereinzelte Gehölzstrukturen vorzufinden. Auch sind keine Schutzgebiete jeglicher Art durch das Planungsvorhaben tangiert. Das Plangebiet rundet den Siedlungskörper im Norden der Gemeinde Haimhausen zum bestehenden Siedlungsumfeld ab. Der natürliche Hangmischwald im Norden und Westen bildet dabei eine bereits vorhandene natürliche Ortsrandeingrünung bestehend aus zahlreichen Gehölzstrukturen, welcher im Zuge der Planung nicht beeinträchtigt wird. Es lassen sich folgende Umweltauswirkungen durch das Vorhaben festhalten: Primäre Auswirkungen im Sinne der Umweltverträglichkeit von mittlerer Erheblichkeit lassen sich für die Schutzgüter Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt und Artenschutz, Boden, Fläche, Wasser und Mensch festhalten. Die auf der Ebene des Bebauungsplans angeführten Maßnahmen zur Minimierung, Vermeidung und zum Ausgleich können die Auswirkungen bzw. Beeinträchtigungen mindern bzw. ausgleichen. Detaillierte Konkretisierungen werden auf der Ebene des Bebauungsplanes näher betrachtet. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung und der Umsetzung der Zielvorstellungen des Flächennutzungsplanes wird ein Ausgleichsflächenbedarf erforderlich. Detaillierte Vertiefungen zur Ausgleichsermittlung sowie für die erforderlichen naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen werden auf der Ebene des Bebauungsplanes näher betrachtet.

Die folgende Tabelle zeigt die Ergebnisse zur Bewertung der Auswirkungen auf die Schutzgüter:

| Schutzgut                                | Erheblichkeit der Auswirkung |
|--|------------------------------|
| Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt | mittel                       |
| Boden                                    | mittel                       |
| Fläche                                   | mittel                       |
| Wasser                                   | mittel                       |
| Klima und Luft                           | gering                       |
| Mensch                                   | mittel                       |
| Landschaftsbild                          | gering                       |
| Kultur- und Sachgüter                    | gering                       |