



Begründung zum Bebauungsplan Nr. 22

„Haid / Süd“

der Gemeinde Haiming, Landkreis Altötting

02.01.2020



Luftbild des Ortsteils Haid von 2018

Planung:

Arch. Dipl.Ing. (FH) Ute Weiler - Heyers
Wiesenleite 14b 83308 Trostberg

Tel. 08621-63446 Fax 08621-64194

1 Geltungsbereich

Der Gemeinderat der Gemeinde Haiming hat am 12.12.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.22 - „Haid/Süd“ in Haiming beschlossen.

Das Bebauungsplanverfahren wird nach §13b BauGB „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“ ohne Durchführung der Umweltprüfung nach §2 Abs.4 BauGB aufgestellt.

Auszug § 13 b BauGB:

Bis zum 31. Dezember 2019 gilt § 13a entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10 000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.

Der Bebauungsplanbereich erstreckt sich ganz oder teilweise über folgende Flurstücke der Gemarkung Piesing: 2016/2 (Erschließungsstraße), 2012/2, 2012/3, 2012/4 und 2012/5

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Ortsrand des Ortsteils Haid und liegt ca. 2,5 km nördlich von Haiming.

Die angrenzende, nördliche Bebauung besteht überwiegend aus Wohnhäusern.

Im Abstand von ca. 850 m befindet sich, in nordöstlicher Richtung, der Inn mit seinen Auen.

Das Plangebiet besteht aus landwirtschaftlich genutztem Grünland.



Blick über das Plangebiet von Süden nach Norden



Blick über das Plangebiet von Nord-Ost nach Süd-West

2 Allgemeines

Die Gemeinde hat im Süden des Ortsteils Haid die Möglichkeit, auf dem überwiegend gemeindeeigenen Grundstück, Fl.Nr. 2012/2 der Gemarkung Piesing ein kleines Baugebiet mit insgesamt 5 Parzellen zur Bebauung mit Einzelhäusern auszuweisen. Um eine optimale Abrundung zu erhalten, wird der südliche Teil von einer Bebauung freigehalten und als Streuobstwiese oder extensiv genutzte Blumenwiese angelegt.

Nachdem in der Gemeinde die Nachfrage nach Baugrundstücken konstant hoch ist, empfiehlt sich eine moderate Erweiterung des Ortsteils Haid verbunden mit einer Abrundung am südlichen Ortsrand.

Die Landwirtschaft östlich des Plangebiets wird nicht mehr betrieben; die vormals landwirtschaftlich genutzten Stall- und Stadel-Gebäude sind umgenutzt in Räume für Freizeit, Lagerung und als Garagen.

2.1 Gemeindliche Siedlungsstruktur

Die Gemeinde Haiming ist geprägt durch überwiegende Wohnnutzung. Landwirtschaftliche Betriebe gibt es meist in der Form der kleineren oder mittleren Betriebsgrößen. Ein nennenswertes Gewerbegebiet hat die Gemeinde nicht. Ein Industriegebiet gibt es im Anschluss an das Industriegebiet der Stadt Burghausen am äußersten südlichen Rand des Gemeindegebiets auf einer höher gelegenen Gelände-Terrasse.

Die Gemeindebevölkerung arbeitet überwiegend bei den Werken des Chemiedreiecks. In der Stadt Burghausen gibt es mehr Arbeitsplätze als Einwohner. Viele Arbeitnehmer pendeln daher täglich zu den Werken. Um die Pendelbewegungen zu vermeiden, suchen viele Arbeitnehmer nach Wohn- und Siedlungsmöglichkeiten in den benachbarten Gemeinden, insbesondere auch in der Gemeinde Haiming. Die Nachfrage nach

Baugrundstücken in gut erreichbarer Nähe zu diesen Arbeitsplätzen ist deswegen weiterhin sehr hoch.

Aufgabe der Gemeinde Haiming ist es daher auch, diesen Bedarf zu decken. In den letzten Jahren hat die Gemeinde Haiming daher am Hauptort Haiming und in Niedergottsau Baugebiete ausgewiesen, welche gut angenommen wurden. Die Gemeinde Haiming stellt sich damit der bundesstaatlichen Herausforderung, dringend benötigten Wohnraum zu schaffen.

2.2 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden

Es sollen Flächen gespart werden, eine nachhaltige Siedlungsentwicklung erreicht und dabei der demografische Wandel und seine Folgen berücksichtigt werden.

a) Flächen sparen, Innenentwicklung

Die Gemeinde Haiming bemüht sich, bei der Ausweisung von neuen Baugebieten Flächen zu sparen. Dazu wurden in Haid/Süd Parzellengrößen gewählt, welche eine bedarfsgerechte Bebauung (bis 2 WE) und bei Ortsrandlage die Eingrünung auf dem Grundstück ermöglichen. Flächen für Infrastruktur wurden auf das Nötigste reduziert.

Zwar sind in den Hauptorten Haiming und Niedergottsau noch freie Baugrundstücke vorhanden, diese stehen dem Markt aber nicht oder nur sporadisch zur Verfügung. Immerhin wurden in den letzten Jahren mehrere Baulücken geschlossen, weil die Kinder der Eigentümer gebaut haben oder vereinzelt Grundstücke verkauft wurden. Die Baulücken bestehen zum Teil seit Jahrzehnten. Die Gemeinde spricht immer wieder Eigentümer an, um abzuklären, ob Baulücken aktiviert werden können. Wenn seitens des Gesetzgerbers geeignete Instrumente zur Aktivierung von ungenutzten Baugrundstücken zur Verfügung gestellt werden, wird dies die Gemeinde anwenden. Die derzeitigen gesetzlichen Möglichkeiten sind aber wirkungslos.

Unbeplante Bereiche im Ortskern Haiming gibt es kaum. Manche Bereiche sollen aber auch bewusst auf Dauer von Bebauung freigehalten werden. Dabei handelt es sich um den Grüngürtel entlang des Haiminger Mühlbachs bzw. um die sogenannte Angererwiese, welche auch Veranstaltungsort für größere Vereinsfeste ist.

Nachverdichtungen erfolgten in den letzten Jahren ebenfalls immer wieder, wobei das Potential hier sehr begrenzt ist. Ehemalige Höfe wurden meist zu Wohnhäusern umgebaut.

b) Nachhaltige Siedlungsentwicklung, Auslastung der Infrastruktur

Im Ortsteil Haid/Süd wird eine reine Wohnbauentwicklung angestrebt. Dies geht mit der vorhandenen Siedlungsstruktur absolut konform. Gewerbebetriebe sind hier nicht vorhanden. Die Rechtsgrundlage des § 13 b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) entspricht dem Entwicklungsgedanken der Gemeinde in vollem Umfang. Der Ortsteil Haid zeichnet sich durch eine außergewöhnlich gute Sozialstruktur aus: Nachbarschaft wird hier sehr stark gepflegt. Die Bevölkerung identifiziert sich in hohem Maße mit dem Ortsteil und hat in der Vergangenheit gezeigt, dass weitere Bewohner problemlos integriert wurden.

Die Gemeinde Haiming ist fast ausschließlich Eigentümerin der entstehenden Baugrundstücke und hat damit die Entscheidung über die Geschwindigkeit des Verkaufs und den Personenkreis, der angesiedelt werden soll, in der Hand. Das Entstehen von Baulücken ist hier nicht zu befürchten. Im Sinne der Nachhaltigkeit sollen jeweils die drängendsten Wohnbedürfnisse gestillt werden. Bei der Vergabe der Baugrundstücke kommen dabei auch soziale Kriterien zur Anwendung. Darüber hinaus wird auch bei der Preisgestaltung die Gemeinde den durch den Siedlungsdruck entstehenden Preisentwicklungen entgegenwirken.

Das neue Baugebiet steht in keiner Konkurrenz zu anderen Ortsteilen. Insbesondere ist ausgeschlossen, dass durch innerörtliche Umzüge Leerstände im restlichen Gemeindegebiet entstehen.

Da eine nennenswerte Innenentwicklung nicht möglich ist, ist für eine Baulandausweisung stets auch eine Erweiterung der kommunalen Infrastruktur erforderlich. Hier unterscheidet sich die Schaffung dieser Einrichtungen zwischen Haid/Süd und einem anderen Gebiet nicht. Insbesondere im Innenbereich in Niedergottsau müsste für den Bereich Wirtsfeld/West ebenfalls eine komplett neue

Infrastruktur geschaffen werden. In Haid/Süd liegen bereits Wasser, Strom, Breitbanddienste, Erdgas usw. an. Die neue Straße hat eine Länge von ca. 62 Metern. Die Erschließung der Parzellen mit weniger Infrastruktur ist nicht denkbar.

c) Demografischer Wandel

Der demografische Wandel zeigt sich durch ein generelles Älterwerden der Bevölkerung. Damit besteht die Gefahr, dass Einrichtungen der Kinderbildung und -betreuung nicht mehr ausgelastet sind und ganz neue Einrichtungen für die ältere Bevölkerung notwendig werden. Die Gemeinde Haiming hat es durch die Ausweisung von Baugebieten in der Vergangenheit geschafft, dass die Einrichtungen der Kinderbildung und -betreuung gut ausgelastet und weder überlastet noch unausgelastet waren. Mit dem neuen Baugebiet soll dieser Erfolg fortgeführt werden.

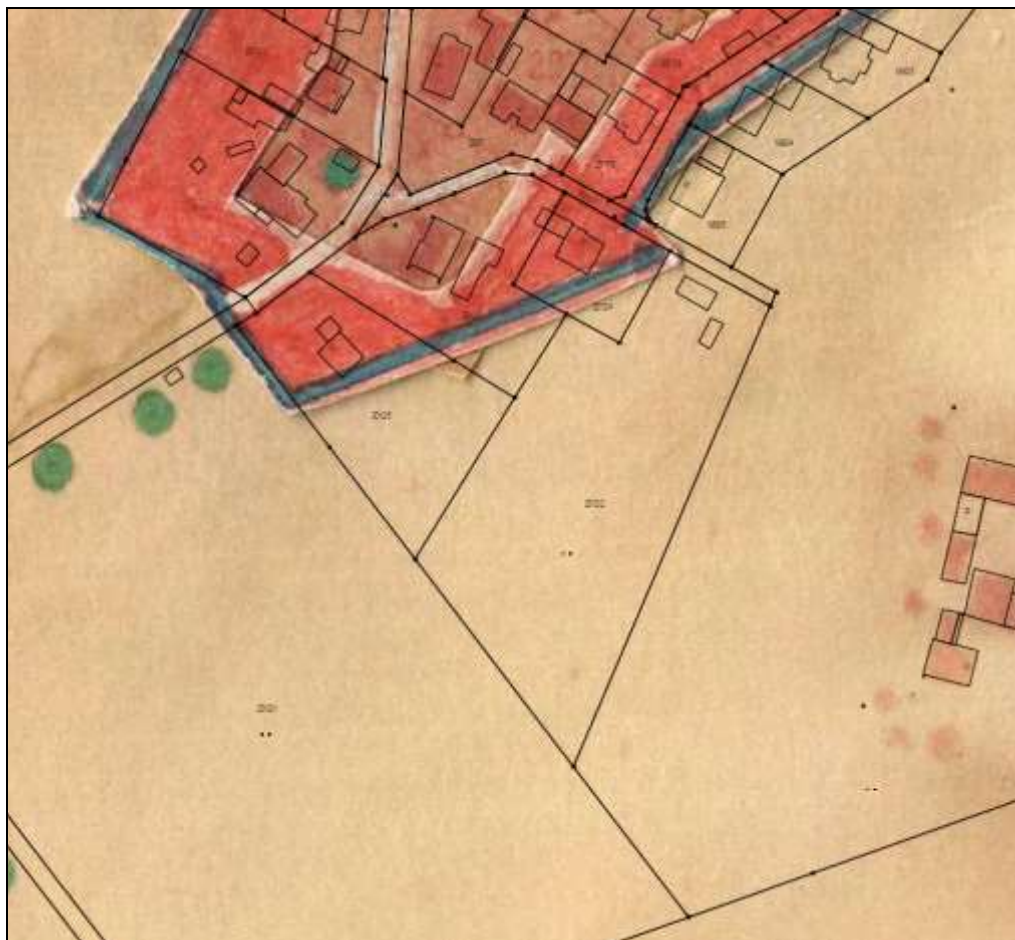
Für die ältere Bevölkerung ist Haiming bestens aufgestellt, da es ein Seniorenheim des BRK mit über 80 Plätzen gibt (Wohnen und Pflege), sowie ein Betreutes Wohnen des BRK mit dreizehn Wohnungen für weitgehend selbstbestimmtes Älterwerden unter bedarfsgerechtem Einsatz von Pflegeleistungen bzw. hauswirtschaftlichen Diensten.

Die Gemeinde Haiming ist derzeit dabei, eine Tagespflegeeinrichtung mit 15 Plätzen zu bauen und auch diesen Bedarf abzudecken.

3 Flächennutzungsplan / Bebauungsplan / Festsetzungen

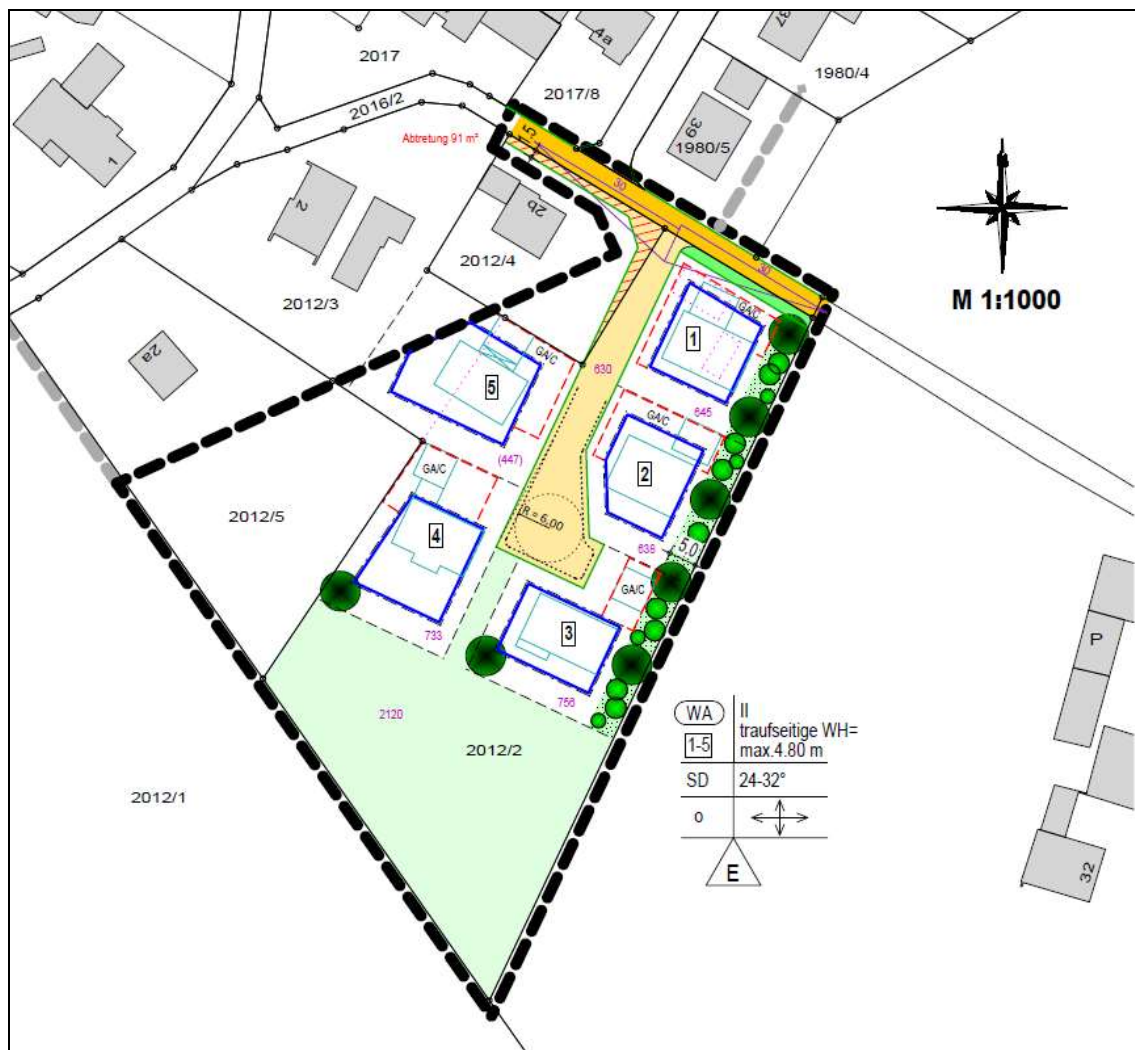
Der Bebauungsplan wurde nicht aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan wird in einem gesonderten Verfahren angepasst.

Im Flächennutzungsplan ist das überplante Gebiet als „Fläche für die Landwirtschaft“ ausgewiesen.



Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan

Als Planungsgrundlage wurde die digitale Flurkarte der Gemeinde Haiming zu Grunde gelegt.



Bebauungsplanentwurf (nicht maßstäblich)

Festsetzungen aus dem Bebauungsplan

Im Geltungsbereich sind Einzelhäuser als Ein- oder Zweifamilienhäuser geplant.

Wichtige Festsetzungen aus dem Bebauungsplan:

- Zulässig sind Einzelhäuser mit max. 2 Wohnungen
- Die überbaubare max. Grundfläche ist in Abhängigkeit der Grundstücksgröße für die Parzellen festgelegt:
 - Parzellengröße bis 699 m² = GR max. 130 m²
 - Parzellengröße 700 bis 799 m² = GR max. 140 m²
 - Parzellengröße über 800 m² = GR max. 150 m²
- Garage/Carport/Nebengebäude je Parzelle max. 60 m²
- Zusätzlich ist eine max. GRZ einschl. zulässige Überschreitung gemäß §19 Abs. 4 BauNVO mit max. 0.4 festgelegt. Durch diese zusätzliche Festsetzung wird die Versiegelung des Grundstückes geregelt.
- Die seitliche Wandhöhe soll maximal 4.80 m betragen
- Als Dachform sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 24°-32° vorgesehen, zulässige Dachaufbauten sind festgeschrieben.
- Baukörperverhältnis max. 5:4 (Länge/Breite)
- Festsetzung von Stellplätzen, Einfriedungen, Geländemodellierungen und Grünordnung

Aufstellung der Flächen

WA – Allgemeines Wohngebiet

1. Bauflächen/ Parzellen 1 – 5 (ca. 400 m ² davon priv. Grünflächen / Randeingrünung)	ca. 3490 m ²
2. Best. Verkehrsflächen	ca. 250 m ²
3. Neue Verkehrsflächen	ca. 680 m ²
4. Westl. angrenzende Grundstücke (innerhalb des Geltungsbereiches)	ca. 1590 m ²
5. Grünfläche	ca. 2120 m ²

Gesamtfläche des Geltungsbereiches des WA: ca. 8130 m²

4 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Erschließung

Die Verkehrserschließung des neuen Baugebiets erfolgt über die südliche Haider Ortsstraße. Für die Erschließung der neuen Baugrundstücke ist eine neue Siedlungsstraße mit einem kleinen Wendehammer geplant.

Im Zuge der Erschließungsmaßnahmen wird die bestehende Straße geringfügig verbreitert.

Ver- und Entsorgung

- Die Wasserversorgung ist durch den Wasserzweckverband Inn-Salzach gesichert.
- Dach- und Oberflächenwasser werden, zur Anreicherung des Grundwassers, sowohl im öffentlichen als auch im privaten Bereich, wenn möglich breitflächig, ansonsten punktförmig, in den Untergrund eingeleitet.
- Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt über einen neuen öffentlichen Gemeindekanal in die Kläranlage.
- Die Stromversorgung gewährleistet die Bayernwerk AG.
- Für die Telekommunikation- und Breitbandversorgung werden die Telekom AG und Kabel Deutschland angefragt.
- Die Abfallbeseitigung erfolgt, wie im ganzen Gemeindegebiet, durch den Landkreis Altötting.

Entsprechende Verteilungsleitungen zu den einzelnen Bauparzellen müssen noch geschaffen werden.

5 Umweltverträglichkeitsprüfung, Umweltbericht

Das Bebauungsplanverfahren wird nach dem BauGB § 13b „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“ ohne Durchführung der Umweltprüfung nach BauGB §2 Abs.4 aufgestellt.

Das Bebauungsplanverfahren wird auf Grundlage des § 13b BauGB „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“ aufgestellt. Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach §2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe umweltbezogener Informationen nach § 3 Abs. 2 BauGB abgesehen.

Ein Bebauungsplan kann dann im beschleunigten Verfahren aufgestellt, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der BauNVO oder eine Größe der Grundfläche von weniger als 10.000 m² festgesetzt wird.

Schwellenwertprüfung:

Grundlage des Schwellenwertes:

Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der BauNVO – Zulässige Grundfläche ist der Anteil des Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf.

Laut Kommentar zu BauGB §13a: Bei der Bestimmung der Festsetzung §13a BauGB Abs. 1 Satz 2 zählen diejenigen Flächen nicht mit, die bei dem Vorhaben nach § 19 Abs. 4 BauNVO zugelassen werden. Analog hierzu ist § 13b BauGB zu ermitteln.

Nachdem der Geltungsbereich ein Gesamtfläche unter 10.000 m² aufweist ist der Schwellenwert von 10.000 m² nicht erreicht und das Bebauungsplanverfahren wird nach dem BauGB § 13b „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“ ohne Durchführung der Umweltprüfung nach BauGB §2 Abs.4 aufgestellt.

6 Grünordnung und Naturschutz

Die Ziele des Naturschutzes haben hohe Priorität. Entsprechend detailliert werden die Vorgaben zur Grünordnung und Bepflanzung festgelegt. Dabei dürfen nur standortgerechte, heimische Gehölze mit einer festgelegten Pflanzdichte verwendet werden. Stellplätze und Zufahrten sind wasserdurchlässig zu gestalten, auf oberflächennahe Versickerung wird großer Wert gelegt.

Im Hinblick auf den Artenschutz ist festzuhalten, dass aufgrund der derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzung der Flächen das Eintreten von Verbotstatbeständen nicht feststellbar bzw. zu befürchten ist.

Der ökologische Ausgleich der Flächen nach der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ist daher entbehrlich.

Trotzdem wird die Gemeinde Haiming im südlichen Teil des Baugebiets (ca. 2.120 m²) eine Streuobstwiese o.Ä. anlegen.

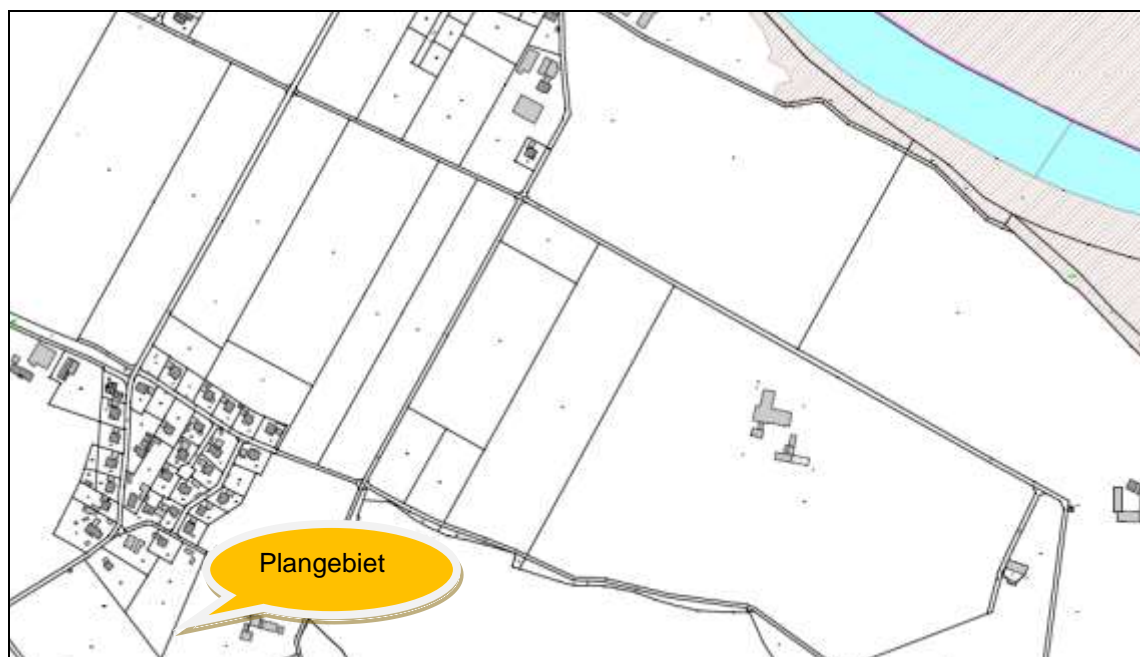
7 Schutzgebiete

Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) enthält Ziele und Grundsätze, die bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen sind.

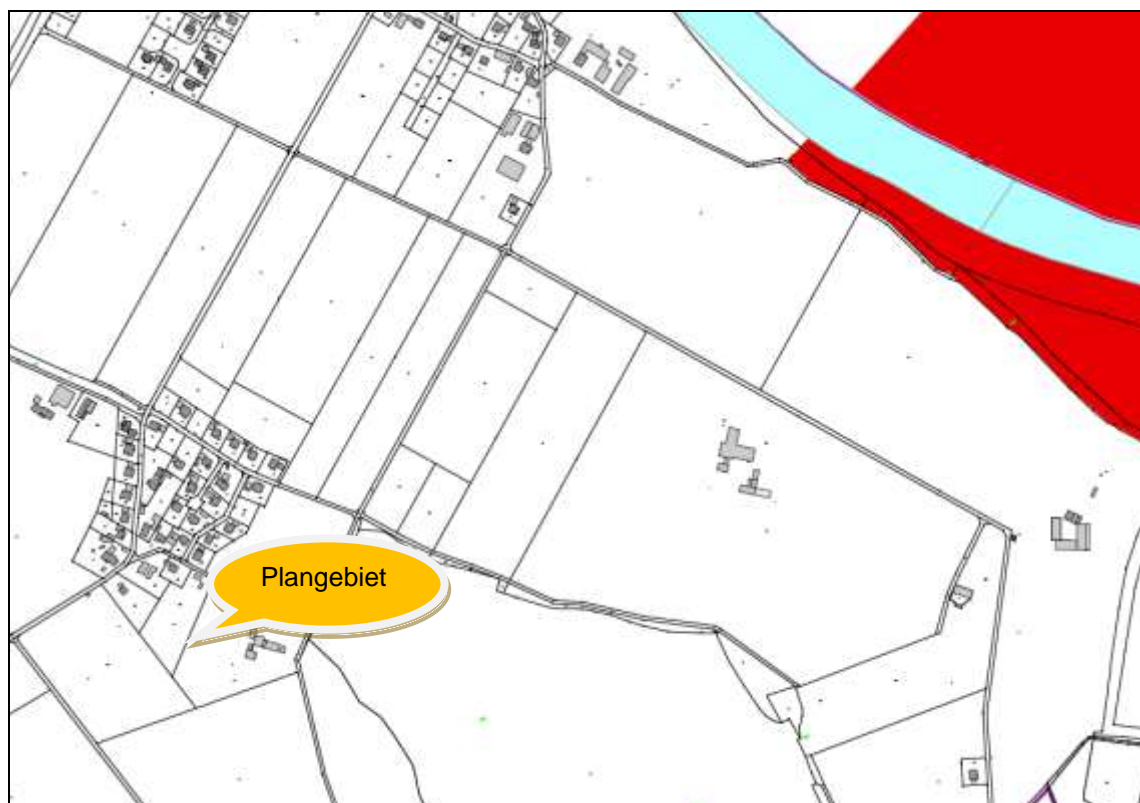
Darüber hinaus sind die rechtlichen Regelungen zum Arten- und Biotopschutz, die Fauna – Flora – Habitat – Richtlinie sowie die Vogelschutzrichtlinie zu beachten.

Im näheren Umfeld liegen im Bereich der Inn-Aue folgende Schutzgebiete:

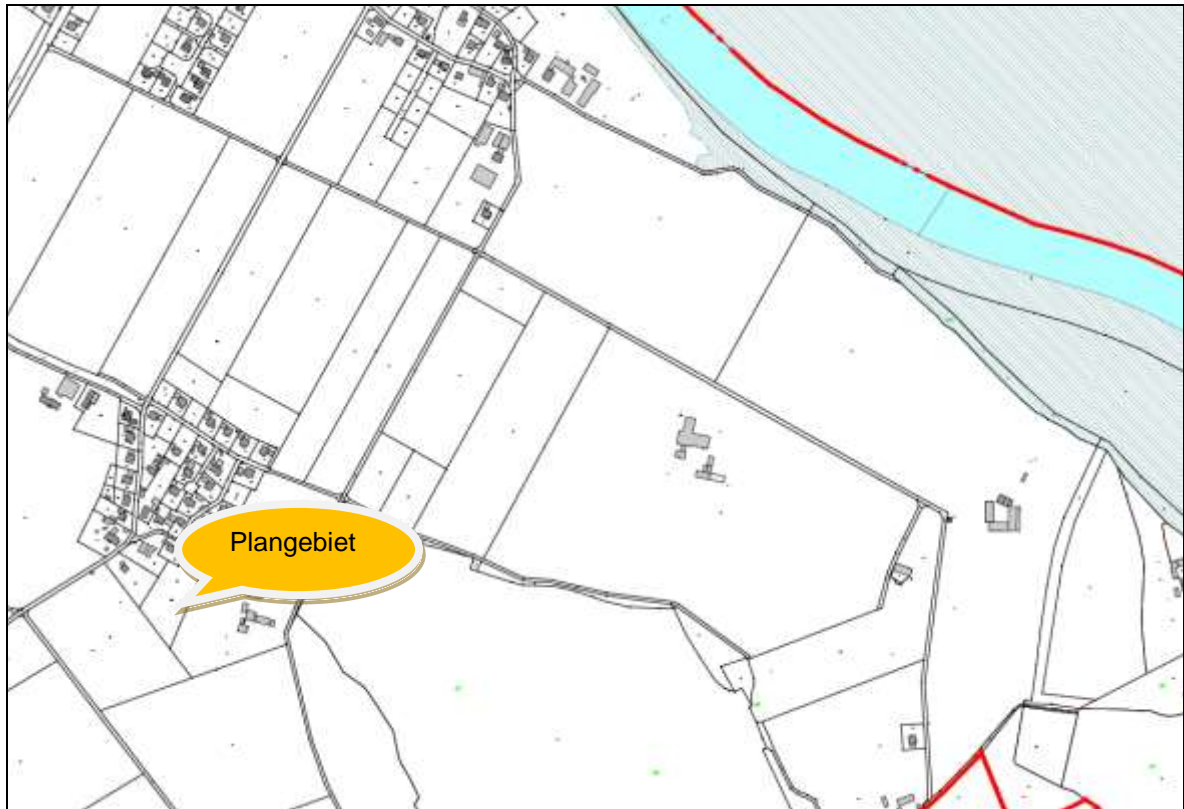
FFH – Gebiete – Entfernung ca. 690 m



Naturschutzgebiet – Entfernung ca. 730 m



Vogelschutzgebiet – Entfernung ca. 700 m



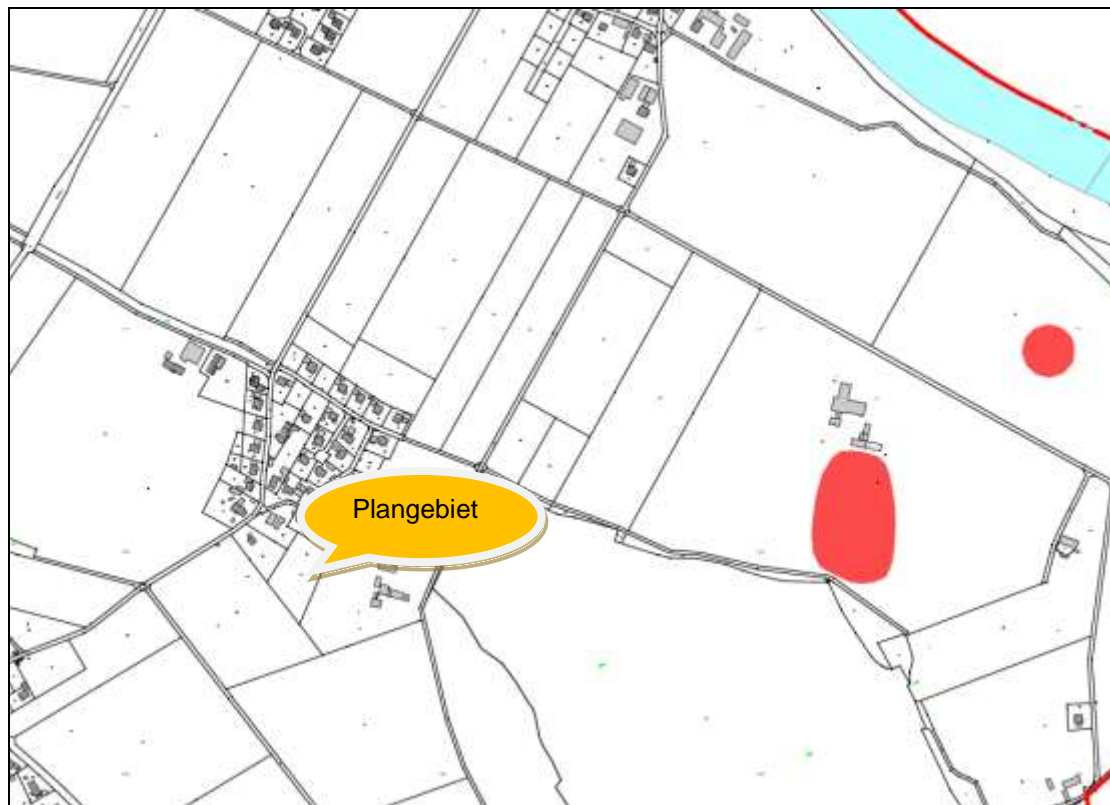
Im gesamten Plangebiet gibt es keine Biotopflächen. Nach Naturschutzgesetz geschützte Flächen oder Strukturen sind nicht vorhanden.

Naturschutzrechtliche Festsetzungen (Landschaftsschutzgebiet, FFH- und Vogelschutzgebiete) liegen im Plangebiet nicht vor.

Vorkommen besonderer oder streng geschützter bzw. seltener oder gefährdeter Arten sind nicht bekannt. Durch die landwirtschaftliche Nutzung wird von einer normalen Artenvielfalt des Tierbestandes ausgegangen.

8 Denkmalschutz

Im Bebauungsplanbereich sind keine Bau- oder Bodendenkmäler bekannt.



Darstellung der Bodendenkmäler -Verdachtsflächen für Bodendenkmal (Entfernung ca. 540 m)

Aufgestellt:

Haiming,

Wolfgang Beier, 1. Bürgermeister