

BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan Nr. 23 - Haiming West II
gemäß § 13 b BauGB im beschleunigten Verfahren

B E G R Ü N D U N G

Z U M

B E B A U U N G S P L A N N R. 2 3 -

H A I M I N G W E S T I I

gemäß § 13 b BauGB
im beschleunigten
Verfahren

Gemarkung Piesing
Gemeinde Haiming



Landkreis:
Regierungsbezirk:

Altötting
Oberbayern

BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan Nr. 23 - Haiming West II
gemäß § 13 b BauGB im beschleunigten Verfahren

Inhaltsverzeichnis

1.	PLANUNGSANLASS	4
1.1	Aufstellungsbeschluss	4
1.2	Verfahren nach § 13 b BauGB	4
1.3	Ziel und Zweck der Planung	4
2.	BESCHREIBUNG DES PLANUNGSGEBIETES	6
2.1	Lage	6
2.2	Geltungsbereich und Größe des Bebauungsplanes	7
2.3	Bestand und umgebende Bebauung	7
2.4	Topographie	10
2.5	Kultur- und Sachgüter	10
2.6	Bestehende Leitungen	11
3.	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	12
3.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern	12
3.2	Regionalplan	15
3.3	Flächennutzungsplan	16
3.4	Überschwemmungsgebiete	17
3.5	Wassersensibler Bereich	18
4.	STÄDTEBAULICHES ZIEL	19
4.1	Art der baulichen Nutzung	20
4.2	Maß der baulichen Nutzung	20
4.3	Bauweise, Baugrenzen, Abstandsflächen	21
4.4	Nebenanlagen	23
4.5	Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern	23
4.6	Gestalterische Festsetzungen	24
5.	ERSCHLIESSUNG (VER- UND ENTSORGUNG)	24
5.1	Verkehr	24
5.2	Kreisstraße AÖ 24	24
5.3	Sichtdreiecke	25
5.4	Kinderspielplatz	25
5.5	Wasserversorgung	25
5.6	Vorbeugender Brandschutz / Löschwasser	25
5.7	Abwasserentsorgung	26
5.7.1	Schmutzwasser	26

BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan Nr. 23 - Haiming West II
gemäß § 13 b BauGB im beschleunigten Verfahren

5.7.2	Oberflächenwasser	26
5.8	Hochwasser / Starkregenereignisse.....	27
5.9	Stromversorgung	28
5.10	Telekommunikation	28
5.11	Abfallentsorgung	28
5.12	Erneuerbare Energien	29
5.13	Altlasten.....	29
6.	IMMISSIONSSCHUTZ.....	29
6.1	Schallschutz.....	29
6.2	Staub- und Geruchsimmissionen	29
6.3	Lichtemissionen	30
6.4	Elektromagnetische Felder.....	30
7.	KLIMASCHUTZ	30
8.	GRÜNORDNUNG.....	32
8.1	Rechtliche Grundlagen	32
8.1.1	Bestandteile der Planung.....	32
8.2	Bestandsaufnahme	32
8.2.1	Schutzgebiete	32
8.2.1.1	Schutzgebiete gemäß Europarecht (Natura 2000)	32
8.2.1.2	Schutzgebiete gemäß nationalem Recht	34
8.2.1.3	Feldvogelkulisse.....	35
8.2.1.4	Biotopkartierung Bayern	36
8.2.1.5	Bindung BNatSchG und BayNatSchG	37
8.2.2	Vorhandene Grünstrukturen.....	38
8.2.3	Spezielle artenschutzrechtliche Vorprüfung (saP).....	38
8.3	Planung.....	39
8.3.1	Festsetzungen Grünordnung	39
8.3.2	Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen	39
8.4	Verlust an landwirtschaftlichen Nutzflächen	40
	Literaturverzeichnis.....	42
	Abbildungsverzeichnis	43

BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan Nr. 23 - Haiming West II
gemäß § 13 b BauGB im beschleunigten Verfahren

1. PLANUNGSANLASS

1.1 Aufstellungsbeschluss

Die Gemeinde Haiming hat am 12.12.2019 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 23 - Haiming West II gemäß § 13 b BauGB im beschleunigten Verfahren aufzustellen.

1.2 Verfahren nach § 13 b BauGB

Die Gemeinde Haiming hat beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 23 - Haiming West II gemäß § 13 b BauGB im beschleunigten Verfahren durchzuführen. Die Voraussetzungen sind hierfür gegeben.

Es handelt sich um die Einbeziehung von Außenbereichsflächen, die an einen bebauten Ortsteil anschließen. Das Planungsgebiet weist eine Gesamtfläche von ca. 3.328 m² auf. Auf Grund der geringen Größe des Planungsgebietes beträgt die überbaubare Grundfläche bei einer festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 weniger als 10.000 m².

Von dem geplanten Standort ergeben sich aufgrund der Art des Vorhabens keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter, somit kann das Verfahren nach § 13 b BauGB angewendet werden.

Ebenso unterliegt das Vorhaben gemäß § 13 b, nicht der Pflicht einer Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG.

Gemäß der in Anlage 1 aufgeführten Liste „UVP-pflichtiger Vorhaben“ unter Punkt 18.7 liegt das geplante Vorhaben deutlich unter den Schwellenwerten für eine UVP-Pflicht bzw. einer allgemeinen Vorprüfung im Einzelfall.

1.3 Ziel und Zweck der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23 – Haiming West II sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Verwirklichung eines allgemeinen Wohngebietes am westlichen Ortsrand von Haiming geschaffen werden.

Um die langfristige Entwicklung der Gemeinde Haiming als wertvollen Wohnstandort in Zukunft gewährleisten zu können, ist die Weiterentwicklung der bestehenden Wohnbebauung am Zehentweg dringend notwendig. Hier soll eine Fläche am Ortsrand von Haiming im Anschluss an die bestehende Siedlung für eine Bebauung mit einer Mehrfamilienhausbebauung genutzt werden.

Die Gemeinde ist bestrebt, günstigen Wohnraum zu schaffen. Deshalb will die Gemeinde ein bzw. zwei Mehrfamilienhäuser mit jeweils mind. 6 und max. 15 Wohneinheiten planen und möglichst zeitnah realisieren. Dabei ist vorgesehen ein breites Spektrum an 1- bis 5-Zimmer-Wohnungen zu errichten. Durch diese Wohnungsgrößen soll sichergestellt werden, dass neben Wohnraum für Familien mit Kindern auch Wohnungen für Singles geschaffen werden. Da sich dieses Grundstück im Eigentum der Gemeinde befindet, kann von einer zeitnahen Verwirklichung ausgegangen werden.

BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan Nr. 23 - Haiming West II
gemäß § 13 b BauGB im beschleunigten Verfahren

Die Planungsfläche stellt eine Erweiterung des bestehenden Ortes Haiming dar und setzt die Bestandsbebauung nach Westen hin fort. Da sich das geplante allgemeine Wohngebiet im umgebenden ländlichen Bereich insgesamt positiv einfügt und über eine gute Verkehrsanbindung verfügt, entspricht diese Maßnahme den städtebaulichen Zielvorstellungen der Gemeinde Haiming.

Bereits 2021 wurde für das gesamte Gemeindegebiet von Haiming eine Bedarfsanalyse durchgeführt, siehe Punkt 1.4. Diese Bedarfsanalyse begründet einen weiteren Bedarf an Wohnbauflächen. Um den Bedarf zu decken, will die Gemeinde Haiming einen ausgewogenen Anteil an Mehrfamilienhäusern ermöglichen. Diesem Zweck soll auch die aktuelle Bauleitplanung dienen.

Die topographischen und räumlichen Gegebenheiten und der Bedarf an dieser konkreten Wohnbaufläche bestimmen wesentlich den Planungsanlass, die Planungsinhalte und den Zweck der Planung.

1.4 Bedarfsnachweis

Bereits 2021 wurde für das gesamte Gemeindegebiet von Haiming eine Bedarfsanalyse durchgeführt, der die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung sowie die Altersstruktur der Bevölkerung berücksichtigt und auf das vorhandene Flächenpotenzial eingeht. Der Bedarf an Neuausweisungen ergibt sich dann aus der Differenz zwischen Bedarfsprognose und den vorhandenen Flächenpotenzialen (vgl. Anlagen 1 bis 6 - Bedarfsanalyse der Gemeinde Haiming vom 09.06.2021, erstellt vom Büro Jocham + Kellhuber GmbH, Iggenbach bestehend aus Planzeichnungen und Begründung).

Diese Bedarfsanalyse wurde 09.06.2021 bei einem Ortstermin im Rathaus Haiming mit der Regierung von Oberbayern (Hr. Dr. Kraus, Fr. Gebhard) als höhere Landesplanungsbehörde besprochen. In diesem Abstimmungsgespräch wurde die Methodik der Analyse sowie die Ergebnisse als positiv bewertet.

Seit 2021 wurden keine neuen Bauflächen ausgewiesen bzw. im Flächennutzungsplan neu dargestellt. Da sich also in der Zwischenzeit keine wesentlichen Änderungen ergeben haben, kann diese Bedarfsanalyse als Nachweis für die aktuelle Bauleitplanung herangezogen werden.

BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan Nr. 23 - Haiming West II
gemäß § 13 b BauGB im beschleunigten Verfahren

2. BESCHREIBUNG DES PLANUNGSGEBIETES

2.1 Lage

Haiming liegt an der südlichen Grenze des Landkreises Altötting. Die Entfernung zur Stadt Burghausen beträgt ca. 10 km, zur Marktgemeinde Markt I ca. 7 km. Die Planungsfläche liegt am westlichen Ortsrand von Haiming. Die Baufläche wird im Süden von der Burghäuser Straße (Kreisstraße AÖ 24) mit einem straßenbegleitenden Geh- und Radweg und im Osten durch eine Gemeindeverbindungsstraße begrenzt.

Das geplante Baugebiet „Haiming West II“ liegt am westlichen Ortsrand von Haiming und hat eine Fläche von ca. 3.328 m².



Nach der Gliederung Bayerns in Verwaltungsregionen befindet sich die Gemeinde Haiming in der Region 18 – Südostoberbayern und ist als allgemeiner ländlicher Raum eingestuft.¹ Das Gemeindegebiet liegt im oberbayerischen Landkreis Altötting und ist ca. 11 km² groß.

¹ (Regionalplan 18 - Südostoberbayern, 2020)

BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan Nr. 23 - Haiming West II
gemäß § 13 b BauGB im beschleunigten Verfahren

2.2 Geltungsbereich und Größe des Bebauungsplanes

Die Größe des Geltungsbereiches umfasst ca. 3.328 m².

Dabei wird eine Teilfläche der Flur-Nummer 760 der Gemarkung Piesing überplant.

2.3 Bestand und umgebende Bebauung

Die Planungsfläche wird derzeit intensiv landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt. Entlang der begrenzenden Straßenflächen befindet sich Straßenbegleitgrün. Bei der Einmündung der Gemeindeverbindungsstraße in die Burghauser Straße steht ein Einzelbaum.



*Abb. 2: Ansicht von Norden - Gemeindeverbindungsstraße, Ackerfläche;
(Foto Jocham + Kellhuber, März 2021)*

BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan Nr. 23 - Haiming West II
gemäß § 13 b BauGB im beschleunigten Verfahren



*Abb. 3: Ansicht von Osten - Gemeindeverbindungsstraße, Eingrünung des Golfplatzes;
(Foto Jocham + Kellhuber, März 2021)*



*Abb. 4: Ansicht von Norden - Ackerfläche, Gemeindeverbindungsstraße;
(Foto Jocham + Kellhuber, März 2021)*

Im Norden befindet sich ein eingegrünter Golfplatz. Südlich der Burghauser Straße und westlich setzen sich landwirtschaftliche Flächen fort.

BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan Nr. 23 - Haiming West II
gemäß § 13 b BauGB im beschleunigten Verfahren

Bei den angrenzenden Wohngebäuden im Osten handelt es sich überwiegend um zweigeschossige Einfamilienhäuser mit Satteldächern.



*Abb. 5: Ansicht von Osten - Bebauung Zehentweg;
(Foto Jocham + Kellhuber, März 2021)*



*Abb. 6: Ansicht von Westen - angrenzende Bebauung Zehentweg;
(Foto Jocham + Kellhuber, März 2021)*

BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan Nr. 23 - Haiming West II
gemäß § 13 b BauGB im beschleunigten Verfahren

2.4 Topographie

Das Planungsgebiet ist relativ eben, die Bestandshöhen liegen zwischen ca. 365,4 bis 366,0 m ü. NHN.

2.5 Kultur- und Sachgüter

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind keine Bodendenkmäler bekannt.² Zufällig zutage tretende Bodendenkmäler und Funde sind gemäß Art. 8 DSchG meldepflichtig an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde.



Abb. 7: Luftbild mit Darstellung der Bau- und Bodendenkmäler; (BayernAtlas 2023),
Darstellung unmaßstäblich

Rot: Bodendenkmal
Pink: Baudenkmal

Südwestlich der Planungsfläche befindet sich die „Kagererkapelle“ (D-1-71-118-15: „Wegkapelle, sog. Kagererkapelle oder Antonius-Kapelle, Tuffquaderbau mit

² (BayernAtlas, 2023)

BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan Nr. 23 - Haiming West II
gemäß § 13 b BauGB im beschleunigten Verfahren

offenem Durchgang, 1902; mit Ausstattung³⁾.³ Das Schloss Piesing mit einer Entfernung von knapp 1 km wird durch die Planungsabsicht nicht berührt.

Für Baudenkmäler gibt es besondere Schutzbestimmungen gemäß der Artikel 4 – 6 DSchG. In diesem Fall ist zu beurteilen, ob sich die geplante Wohnbebauung auf das Erscheinungsbild der Baudenkmäler auswirkt. Dabei spielt es laut Gesetz eine Rolle, ob das geplante Vorhaben zu einer Beeinträchtigung des Wesens, des überlieferten Erscheinungsbildes oder der künstlerischen Wirkung eines Baudenkmals / Ensembles führen würde und gewichtige Gründe des Denkmalschutzes für die unveränderte Beibehaltung des bisherigen Zustands sprechen (Art. 6 Abs. 2 DSchG).

In dem hiervorliegenden Fall wird das bezüglich der Baudenkmäler folgendermaßen beurteilt:

Die Wegkapelle befindet sich ca. 150 m südwestlich der Planungsfläche, südlich der Kreisstraße. Durch die Entfernung kann eine Beeinträchtigung ausgeschlossen werden.

Bezogen auf die Einzelbaudenkmäler ist somit keine Beeinträchtigung durch die geplante Bebauung mit den getroffenen Festsetzungen zu erwarten.

2.6 Bestehende Leitungen

Bestandsleitungen sind innerhalb des Planungsgebietes nicht bekannt. Vor Baumaßnahmen sind die jeweiligen Spartenpläne einzuholen bzw. sind die Spartenträger im Verfahren zu beteiligen.

Die festgesetzten Pflanzflächen sind von Ver- und Entsorgungsleitungen (Strom, Wasser, Abwasser, Telekom, Gas etc.) ausdrücklich freizuhalten, um die Pflanzung und den langfristigen Erhalt der geplanten Gehölze zu gewährleisten. Die jeweiligen Abstände nach den entsprechenden Richtlinien sind einzuhalten. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 - siehe u. a. Abschnitt 6 - zu beachten.

³ (BayernAtlas, 2023)

BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan Nr. 23 - Haiming West II
gemäß § 13 b BauGB im beschleunigten Verfahren

3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern

Gemäß Landesentwicklungsprogramm liegt die Gemeinde Haiming im allgemeinen ländlichen Raum.⁴

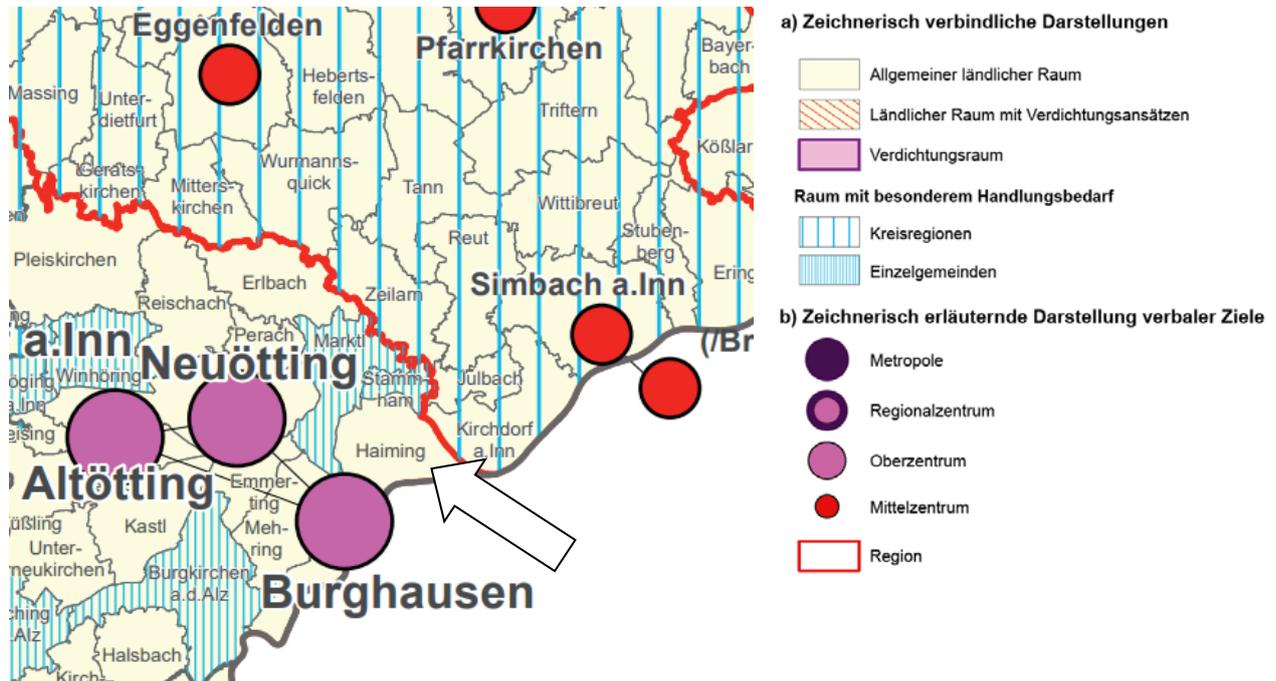


Abb. 8: Auszug aus dem Landesentwicklungsplan - Strukturkarte;
(Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023),
Darstellung unmaßstäblich

Zur Schaffung von gleichwertigen und gesunden Lebens- und Arbeitsbedingungen hat das LEP folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) zur raumstrukturellen Entwicklung Bayerns und seiner Teilräume formuliert:

1. 1 Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit

1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen

(Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.

1.1.2 Nachhaltige Raumentwicklung

(Z) Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten.

⁴ (Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), 2023)

BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan Nr. 23 - Haiming West II
gemäß § 13 b BauGB im beschleunigten Verfahren

1. 2 Demographischer Wandel

1.2.1 Räumlichen Auswirkungen begegnen

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

3 Siedlungsstruktur

3.1 Flächensparen

- (G) *Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.*
- (G) *Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.*

3.2. Innenentwicklung vor Außenentwicklung

(Z) *In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.*

3.3 Vermeidung von Zersiedlung

(Z) *Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.*

Aus den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung geht hervor, dass die Gemeinde Haiming - durch ihre Randlage im Südosten von Bayern und der Einordnung in einen Raum mit besonderem Handlungsbedarf - durch eine vorausschauende Kommunalpolitik den Raum nachhaltig und flächensparend entwickeln und attraktive Wohnstandorte schaffen muss.

Bereits 2021 wurde für das gesamte Gemeindegebiet von Haiming eine Bedarfsanalyse durchgeführt, die die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung sowie die Altersstruktur der Bevölkerung berücksichtigt und auf das vorhandene Flächenpotenzial eingeht. Der Bedarf an Neuausweisungen ergibt sich dann aus der Differenz zwischen Bedarfsprognose und den vorhandenen Flächenpotenzialen (vgl. Anlagen 1 bis 6 - Bedarfsanalyse der Gemeinde Haiming vom 09.06.2021, erstellt vom Büro Jocham + Kellhuber GmbH, Iggenbach bestehend aus Planzeichnungen und Begründung).

Diese Bedarfsanalyse wurde 09.06.2021 bei einem Ortstermin im Rathaus Haiming mit der Regierung von Oberbayern (Hr. Dr. Kraus, Fr. Gebhard) als höhere Landesplanungsbehörde besprochen. In diesem Abstimmungsgespräch wurde die Methodik der Analyse sowie die Ergebnisse als positiv bewertet.

Seit 2021 wurden keine neuen Bauflächen ausgewiesen bzw. im Flächennutzungsplan neu dargestellt. Da sich also in der Zwischenzeit keine wesentlichen Änderungen ergeben haben, kann diese Bedarfsanalyse als Nachweis für die aktuelle Bauleitplanung herangezogen werden.

BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan Nr. 23 - Haiming West II
gemäß § 13 b BauGB im beschleunigten Verfahren

Diese Vorgaben der Landesplanung berühren und begründen das Planungsinteresse der Gemeinde Haiming für den hier überplanten Raum eine entsprechende Bauleitplanung zu verfolgen, um ein zusätzliches Wohnangebot, insbesondere im Geschosswohnungsbau, bereitzustellen. Das Angebot sollte dabei vielfältig sein und den unterschiedlichen Wünschen und Bedürfnissen der Bevölkerung Rechnung tragen. Die vorliegende Planung kommt dieser Forderung nach. Obwohl das Ziel „Vorrang der Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ hier im strengen Sinn nicht greift, entspricht diese Planungsabsicht dem Ziel des Flächensparens. Hier wird eine zur Verfügung stehende Fläche am Ortsrand im Anschluss an die bestehende Siedlung für eine Bebauung mit einem Mehrfamilienhaus genutzt. Durch die bereits vorhandene Erschließung und die durch eine Seite angebundene Lage an bebaute Flächen, ist es städtebaulich sinnvoll, diese Fläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil zu ergänzen. Zusammenfassend kann man sagen, dass unter Beachtung der Vorgaben die Ziele und Grundsätze der Landesplanung durch diese Planung erfüllt werden können.

BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan Nr. 23 - Haiming West II
gemäß § 13 b BauGB im beschleunigten Verfahren

3.2 Regionalplan

Im Regionalplan 18 der Region Südostoberbayern liegt Haiming im allgemeinen ländlichen Raum.⁵

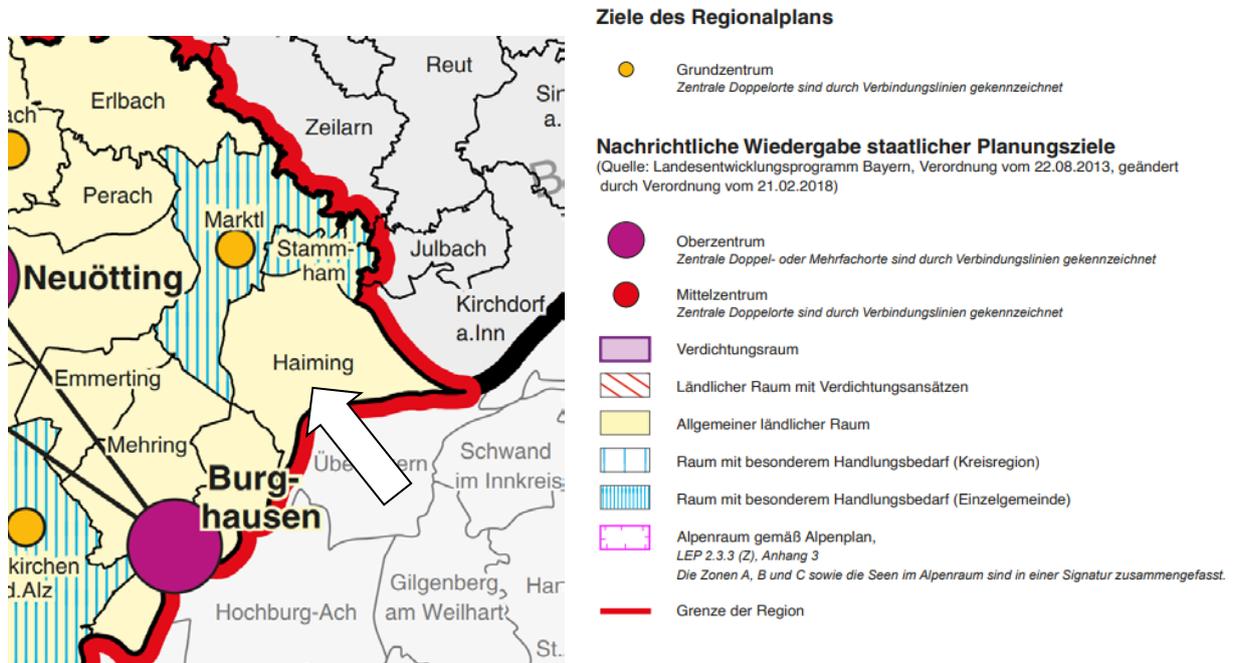


Abb. 9: Auszug aus dem Regionalplan 18 – Region Südostoberbayern, Karte 1 – Raumstruktur; (Regionalplan 18), Darstellung unmaßstäblich

Der Regionalplan der Region 18 gibt folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) vor:

- Erhalt als attraktiver Lebens- und Wirtschaftsraum (G)
- Erhalt gleichwertiger und gesunder Lebens- und Arbeitsbedingungen (G)
- Gewährleistung einer organischen Siedlungsentwicklung (G)

Die Zielvorgaben des Landesentwicklungsprogramms und des Regionalplans berühren und begründen das Planungsinteresse der Gemeinde Haiming für den hier in Frage stehenden Raum die notwendige Fläche für Wohnbebauung (Geschosswohnungsbau) in Anbindung an die bestehende Siedlungseinheit zu schaffen. Sowohl im Landesentwicklungsprogramm als auch im Regionalplan werden klare Zielvorgaben zur raumstrukturellen und wirtschaftlichen Weiterentwicklung getroffen.

⁵ (Regionalplan 18 - Südostoberbayern, 2020)

BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan Nr. 23 - Haiming West II
gemäß § 13 b BauGB im beschleunigten Verfahren

3.3 Flächennutzungsplan

Im derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist die Planungsfläche als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Auf Grund des Verfahrens nach § 13 b BauGB wird der Flächennutzungsplan nachrichtlich für die Geltungsbereichsfläche angepasst.

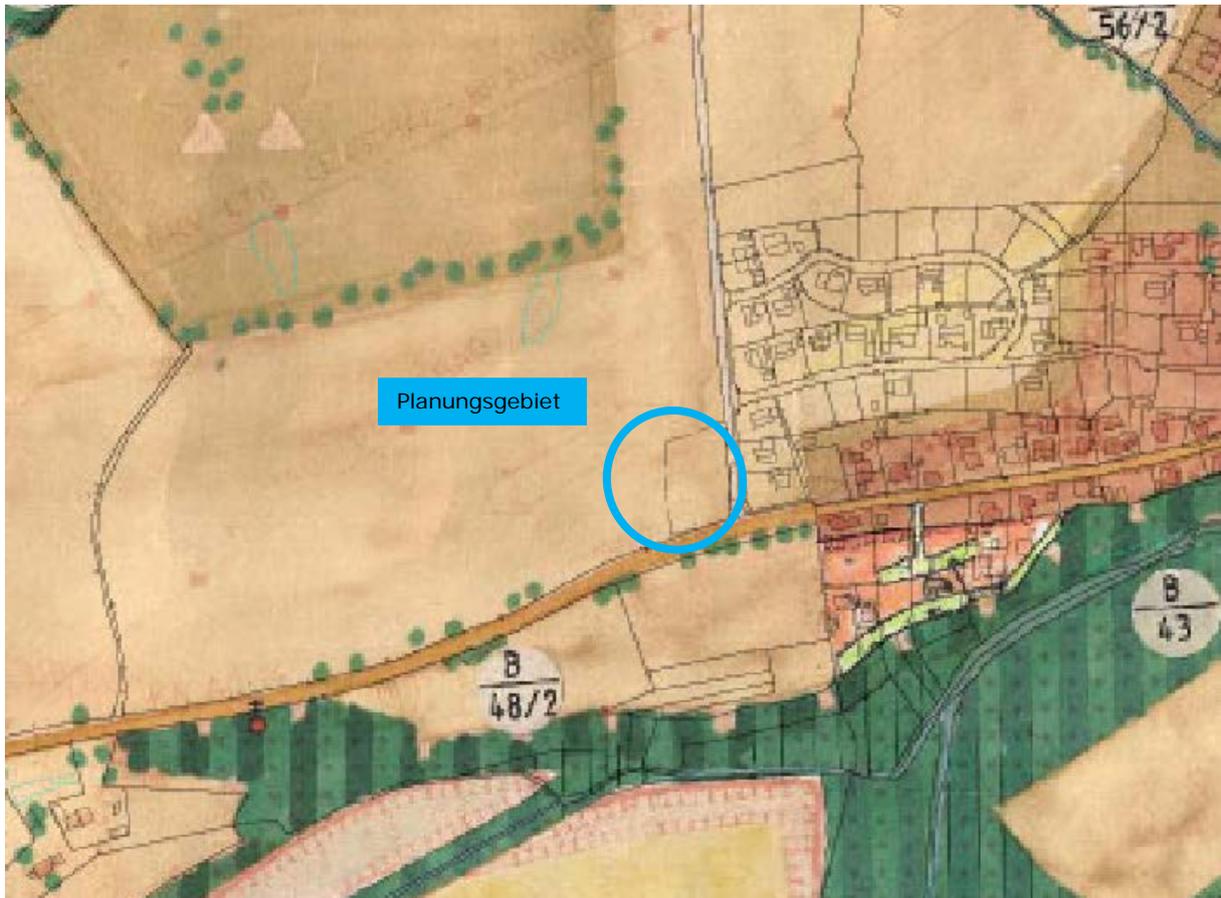


Abb. 10: Ausschnitt aus rechtskräftigem Flächennutzungsplan der Gemeinde Haiming, Darstellung unmaßstäblich

BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan Nr. 23 - Haiming West II
gemäß § 13 b BauGB im beschleunigten Verfahren

3.4 Überschwemmungsgebiete

An Hand der Karte des UmweltAtlas Bayern ist die Lage und Ausdehnung der Schutzgebiete und dem festgesetzten Überschwemmungsgebiet entlang der Salzach im Gemeindegebiet von Haiming erkennbar.⁶

Das Bauvorhaben tangiert das Überschwemmungsgebiet nicht und ist somit frei von dessen Restriktionen.



Abb. 11: WebKarte mit Darstellung der Überschwemmungsgebiete; (UmweltAtlas LfU Bayern 2023), Darstellung unmaßstäblich

Auf mögliche Hochwasser- oder Starkregenereignisse wird unter Punkt 5.8 hingewiesen.

⁶ (UmweltAtlas, Bayerisches Staatsministerium für Finanzen und Heimat, 2023)

BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan Nr. 23 - Haiming West II
gemäß § 13 b BauGB im beschleunigten Verfahren

3.5 Wassersensibler Bereich

Wassersensible Bereiche sind Standorte, die vom Wasser beeinflusst werden. Nutzungen können hier beeinträchtigt werden durch

- über die Ufer tretende Flüsse und Bäche,
- zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder
- zeitweise hoch anstehendes Grundwasser.

Im Unterschied zu amtlich festgesetzten oder für die Festsetzung vorgesehenen Überschwemmungsgebieten kann bei dieser Fläche nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind. Die Flächen können je nach örtlicher Situation ein kleines oder auch ein extremes Hochwasserereignis abdecken.

An Hand der nachfolgenden Karte des BayernAtlas ist die Lage und Ausdehnung des wassersensiblen Bereiches entlang der Salzach erkennbar. Daraus ist ersichtlich, dass sich das Planungsgebiet außerhalb von wassersensiblen Bereichen befindet.⁷



Abb. 12: Luftbild mit Darstellung der wassersensiblen Bereiche; (BayernAtlas 2023),
Darstellung unmaßstäblich

Hellgrün: wassersensibler Bereich

⁷ (BayernAtlas, 2023)

BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan Nr. 23 - Haiming West II
gemäß § 13 b BauGB im beschleunigten Verfahren

4. STÄDTEBAULICHES ZIEL

Die städtebauliche Konzeption für das neu geplante Wohngebiet sieht eine Änderung von einer bisher intensiv landwirtschaftlich genutzten Fläche in ein allgemeines Wohngebiet vor. Die Planungsfläche stellt eine Erweiterung der bestehenden Ortschaft Haiming dar und setzt die Bestandsbebauung nach Westen hin fort. Da sich das geplante allgemeine Wohngebiet im umgebenden ländlichen Bereich insgesamt positiv einfügt und über eine gute Verkehrsanbindung verfügt, entspricht diese Maßnahme den städtebaulichen Zielvorstellungen der Gemeinde Haiming.

Die geplante Bebauung soll durch ein bzw. zwei Mehrfamilienhäusern erfolgen. Die Gemeinde ist bestrebt, günstigen Wohnraum zu schaffen. Deshalb will die Gemeinde ein bzw. zwei Mehrfamilienhäuser mit mind. 6 und max. 15 Wohneinheiten planen und möglichst zeitnah realisieren. Dabei ist vorgesehen ein breites Spektrum an 1- bis 5-Zimmer-Wohnungen zu errichten. Durch diese Wohnungsgrößen soll sichergestellt werden, dass neben Wohnraum für Familien mit Kindern auch Wohnungen für Singles geschaffen werden. Nachdem sich dieses Grundstück im Eigentum der Gemeinde befindet, kann von einer zeitnahen Verwirklichung ausgegangen werden.

Durch die Festsetzung der Grundflächenzahl auf 0,4 wird sichergestellt, dass bei einer möglichst geringen Flächenversiegelung eine optimale wirtschaftliche Nutzung und somit einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden ermöglicht wird und somit der ländliche Charakter bestehen bleibt.

Die Erschließung erfolgt von der östlich gelegenen Gemeindeverbindungsstraße, von der aus auch eine Zufahrt zur Tiefgarage möglich ist.

Der Bebauungsplan erlaubt ein Sattel- und Walmdach mit einer Dachneigung von 10° - 20°, sowie ein versetztes Pultdach mit einer Dachneigung von 8° - 15° für die Hauptbaukörper, um einen moderneren Baustil zu ermöglichen.

Um die Einbindung in das Landschaftsbild zu gewährleisten, wird in Anlehnung an die im Westen anschließende Bebauung die traufseitige Wandhöhe für Hauptgebäude auf max. 6,2 m und die Firsthöhe auf max. 7,5 m begrenzt.

Für Nebenanlagen gelten bezüglich der Dachformen und Dachneigung, sowie für die Dachdeckung die Festsetzungen analog zu den Hauptgebäuden, bis auf das Walmdach. Abweichend vom Hauptgebäude sind keine versetzten Pultdächer möglich, wohingegen hier aber ein reines Pultdach zugelassen ist. Zusätzlich ist ein Flachdach mit einer mindestens extensiven Begrünung erlaubt.

Je Wohneinheit sind grundsätzlich 2 PKW-Stellplätze nachzuweisen. Für die Tiefgarage, die Rampeneinhausung der Tiefgaragenabfahrt und Gemeinschaftsanlagen wird ein Baufenster festgesetzt.

Die gesamten Festsetzungen werden auf das städtebaulich notwendige Mindestmaß beschränkt, um einen möglichst großen Spielraum für den Einzelnen zu

BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan Nr. 23 - Haiming West II
gemäß § 13 b BauGB im beschleunigten Verfahren

schaffen. Die maximale Kubatur des Wohngebäudes wird über die GRZ, die traufseitige Wandhöhe, bezogen auf einen festgesetzten Höhenbezugspunkt, die Firsthöhe, die Dachform und die maximal erlaubte Dachneigung ausreichend begrenzt.

Zur Eingrünung der Baufläche wird eine 6,0 m breite Ortsrandeingrünung nach Westen festgesetzt. Von Norden her ist die Baufläche bereits durch die Gehölze des Golfplatzes her eingegrünt.

Durch die Festsetzung zur Verwendung von heimischen Pflanzenarten und von insektenfreundlicher LED-Beleuchtung sowie das Verbot bestimmter Pflanzenarten wird besonders auf die Entwicklung von Natur und Landschaft Rücksicht genommen. Als Maßnahme zum Schutz des Bodens wird der Einsatz von Pflanzenbehandlungsmitteln untersagt.

Insgesamt werden folgende Aspekte berücksichtigt:

- städtebauliche Einbindung der Bebauung durch Festsetzung von maximalen Wandhöhen und Firsthöhen, sowie Aufschüttungen und Abgrabungen, Stützmauern und Eingrünungen
- die Regelung des Oberflächenwasserabflusses
- der sparsame Umgang mit Grund und Boden und damit den Anliegen der Raumordnung und Landesplanung
- der Naturschutz und der Landschaftspflege durch die Vielzahl an grünordnerischen Maßnahmen
- das Landschaftsbild

Der Bebauungsplan stellt innerhalb seines Geltungsbereichs eine geordnete bauliche Entwicklung des Gebietes sowie eine wirtschaftliche und sinnvolle Erschließung sicher.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Vorgesehen ist die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO. Nicht zulässig sind Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO⁸, da der § 13 b BauGB ausschließlich Wohnnutzung zulässt.

Die Art der baulichen Nutzung entspricht im Wesentlichen der angrenzenden Bebauung.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist gemäß § 16 Abs. 1, 2 und 4 BauNVO durch die Festlegung der Grundflächenzahl (GRZ) und der Höhe der baulichen Anlagen ausreichend bestimmt. Die maximale Kubatur des Wohngebäudes wird über die GRZ, die traufseitige Wandhöhe, die Firsthöhe, die Dachform und die maximal erlaubte Dachneigung begrenzt.

⁸ (BauNVO, 2021)

BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan Nr. 23 - Haiming West II
gemäß § 13 b BauGB im beschleunigten Verfahren

Ausweisung einer Grundflächenzahl (GRZ)

Damit wird das rechtliche Minimum desjenigen bebauungsfreien Flächenanteiles sichergestellt, der im Rahmen einer gerechten Abwägung die naturschutzfachlichen Interessen an einer möglichst geringen Flächenversiegelung gegenüber den Belangen einer möglichst optimalen wirtschaftlichen Nutzung (und somit eines sparsamen Umganges mit Grund und Boden durch die optimale Ausnutzung) notwendig ist. Die Festsetzung über das Maß der baulichen Nutzung wurde unter Anwendung des Orientierungswertes für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gem. § 17 BauNVO getroffen. Dabei wurde das Maß der baulichen Nutzung auf eine höchstzulässige Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt und als ausreichend erachtet.

Zusätzlich wurde festgesetzt, dass unterirdische Anlagen (Tiefgarage), die nicht überbaut bzw. oberirdisch nicht befestigt sind, und als Vegetationsflächen mit einer Mindestüberdeckung von 50 cm aus Vegetationssubstrat angelegt werden, bei der GRZ Berechnung unberücksichtigt bleiben. Diese geforderte Mindestüberdeckung stellt eine Begrünung sicher und widerspricht daher der Forderung nach einer möglichst geringen Flächenversiegelung nicht.

Anzahl der Wohneinheiten und Haustypen

Aus städtebaulichen Gründen sind entsprechend dem Planungsvorhaben der Gemeinde Haiming Einzelhäuser mit jeweils mind. 6 und max. 15 Wohneinheiten (Mehrfamilienhaus) im Geltungsbereich zulässig.

maximale traufseitige Wandhöhe und Firsthöhe

Die traufseitige Wandhöhe ist das Maß vom festgesetzten Höhenbezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand. Die Firsthöhe ist das Maß vom Höhenbezugspunkt bis zum First.

Die traufseitige Wandhöhe für Hauptgebäude wird auf max. 6,2 m und die Firsthöhe auf max. 7,5 m begrenzt. Für Nebenanlagen werden max. 4,0 m für die traufseitige Wandhöhe und max. 5,0 m für die Firsthöhe festgesetzt.

Von der in der Planzeichnung festgesetzten Höhenbeschränkung sind technische Aufbauten wie Schornsteine, Antennen und Blitzableiter ausgenommen.

4.3 Bauweise, Baugrenzen, Abstandsflächen

Baugrenzen

Durch die Festsetzung der Baugrenze wird die überbaubare Grundstücksfläche definiert, innerhalb derer die Gebäude zu errichten sind. Die überbaubare Grundstücksfläche wird über die Baugrenze sowie die überbaubare Fläche für die Abfahrt der Tiefgarage und Neben- und Gemeinschaftsanlagen sowie auch für die unterbaubare Fläche für die Tiefgarage in Verbindung mit der maximal zulässigen Grundflächenzahl begrenzt. Zusätzlich werden Flächen für Stellplätze festgesetzt. Hierdurch wird der Versiegelungsgrad im Baugebiet auf ein verträgliches

BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan Nr. 23 - Haiming West II
gemäß § 13 b BauGB im beschleunigten Verfahren

Maß beschränkt, das räumliche Ausmaß an zusätzlichen Gebäuden und Nebengebäuden und Nebenanlagen begrenzt und so dem Gebot eines sparsamen Umgangs mit Grund- und Boden gemäß § 1 a Abs. 2 BauGB Rechnung getragen.

Bauweise

Da auch ein größeres Einzelgebäude möglich sein soll, ist die Festsetzung einer abweichenden Bauweise erforderlich. Daher wird die abweichende Bauweise, wie die offene festgesetzt, jedoch darf die Länge der in § 22 Abs. 2 Satz 1 BauNVO bezeichneten Hausformen über 50 m betragen.

Abstandsflächen

Zweckbestimmung der Einhaltung der Abstandsflächen:

Das Abstandsflächenrecht sichert Freiflächen zwischen den Gebäuden, die grundsätzlich nicht überbaut werden dürfen. Abstandsflächen entsprechen den neuzeitlichen Forderungen an

- ein gesundes Wohnen und Arbeiten in gut belichteten, besonnten und belüfteten Gebäuden und sichern so im öffentlichen, wie im privaten Interesse gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse,
- ein sozial verträgliches Wohnen mit einem ausreichenden Abstand zu den Nachbarn,
- den notwendigen Brandschutz.

Aus städtebaulichen Gründen werden die Abstandsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 a BauGB abweichend vom Art. 6 BayBO festgesetzt.

Für die festgesetzten Baugrenzen (Baugrenzen für Haupt- und Nebenanlagen) sind Unterschreitungen der nach Art. 6 BayBO erforderlichen Abstandsflächen zulässig, soweit sie sich aus der maximalen Ausnutzung des Bauraums und der maximal festgesetzten Wand- und Firsthöhen ergeben.

Bei einer zulässigen traufseitigen Wandhöhe der Hauptgebäude von 6,2 m bzw. Firsthöhe von 7,5 m und einer mittleren Urgeländehöhe von 365,50 m ü. NHN würden sich bei Anwendung des Art. 6 BayBO und durch die Berechnung mit $0,4 H$ Abstandsflächen von ca. 2,7 m bzw. 3,2 m ergeben. Die Baugrenze im Süden und Osten weist einen Grenzabstand von 3,0 m auf, zusätzlich grenzen öffentliche Straßenverkehrsflächen an, die grundsätzlich bis zur Mitte überlagert werden könnten. Im Westen befindet sich die eingrünende Hecke, so dass auch hier bei der Einhaltung der max. Wandhöhen die Abstandsflächen auf dieser begrünten Fläche innerhalb des Geltungsbereiches zum Liegen kommt. Auch der Abstand der Baugrenze für den Hauptbaukörper mit 10,0 m im Norden von der geplanten Grundstücksgrenze ist ausreichend.

Lediglich bei einer möglichen Grenzbebauung im Norden könnten auf einer Länge von ca. 41 m und der zulässigen traufseitigen Wandhöhe von 4,0 m für Nebengebäude eine Abstandsfläche in einer Tiefe von ca. 1,8 m auf dem Nachbargrundstück entstehen. Das angrenzende Grundstück umfasst den Freibereich des benachbarten Golfplatzes, der nicht bebaut ist und zukünftig in diesem Bereich auch nicht bebaut werden wird, und die bestehende Eingrünung mit

BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan Nr. 23 - Haiming West II
gemäß § 13 b BauGB im beschleunigten Verfahren

Bäumen. Im Plan sind die Traufkronenbereiche dargestellt. Auf Grund des Stammabstandes von mind. 8,4 m und des Kronentraufbereiches von ca. 3,2 m kann eine Beschädigung der Wurzel- und Kronenbereiche der Bestandsbäume ausgeschlossen werden.

Somit ist sichergestellt, dass keine Beeinträchtigungen für die Nachbarschaft zu erwarten sind.

Grundsätzlich können des Weiteren im Westen, Süden und Osten eine ausreichende Belichtung und Besonnung der Nachbargrundstücke sichergestellt werden.

4.4 Nebenanlagen

Die Zulässigkeit von Nebenanlagen wird wie folgt geregelt:
Verfahrensfreie Gebäude nach Art. 57 Abs. 1 BayBO und Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind außerhalb der Baugrenzen nicht zulässig.
Nebenanlagen gemäß §14 Abs. 2 BauNVO dürfen außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

4.5 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern

Aufschüttungen und Abgrabungen

Da es sich um ein relativ ebenes Gelände handelt, sind Aufschüttungen und Abgrabungen auf den Baugrundstücken von maximal 1,0 m ausgehend vom natürlichen Gelände zulässig. Auf einem mindestens 0,5 m breiten Streifen entlang der Grundstücksgrenze, die an landwirtschaftlichen Nutzflächen anliegen, sind keinerlei Aufschüttungen/ Abgrabungen zulässig (Beibehaltung des natürlichen Geländes). Die randlichen Geländemodellierungen im Übergang zur freien Landschaft dürfen nur in Form von zu bepflanzenden Böschungen (nicht steiler als 1 : 2) erfolgen, Stützmauern sind hier nicht zulässig.

Stützmauern

Durch die Topographie sind zum Geländeausgleich keine Stützmauern erforderlich, lediglich zur Gestaltung. Die Ausbildung von Stützmauern entlang der Grenzen ist daher unzulässig. Nur Natursteinmauern ohne Beton zur Gartengestaltung (z. B. Trockenmauer, Zyklopen- und Bruchsteinmauerwerk) bis zu einer maximalen Höhe von 0,5 m ausgehend vom natürlichen Gelände sind zulässig.

BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan Nr. 23 - Haiming West II
gemäß § 13 b BauGB im beschleunigten Verfahren

4.6 Gestalterische Festsetzungen

Gestalterische Festsetzungen werden für die Dächer der Hauptbaukörper, sowie der Garagen und Nebenanlagen getroffen. Damit soll sichergestellt werden, dass das bestehende städtebaulich ländlich geprägte Erscheinungsbild sich durch die Dachform und Dachneigung in der Gestaltung der Gebäude widerspiegelt.

Dieser Bebauungsplan erlaubt für die Hauptbaukörper ein Sattel- und Walmdach mit einer Dachneigung von 10° - 20° und ein versetztes Pultdach mit einer Dachneigung von 8° - 15°, um einen moderneren Baustil zu ermöglichen.

Die Nutzung der Dachflächen zur solaren Energiegewinnung ist unabhängig von diesen Festsetzungen grundsätzlich unter der gestalterischen Maßgabe, dass die Module nicht aufgeständert sein dürfen, zulässig.

5. ERSCHLIESSUNG (VER- UND ENTSORGUNG)

5.1 Verkehr

Die Bauparzelle wird von der östlich gelegenen Gemeindeverbindungsstraße aus erschlossen. Eine Zufahrt auf das Grundstück von der Burghauser Straße (Kreisstraße AÖ 24) ist gem. Planzeichen nicht gestattet.

Fußwege

Entlang der Gemeindeverbindungsstraße verläuft ein Gehweg. Entlang der Burghauser Straße (Kreisstraße AÖ 24) verläuft ein Geh- und Radweg.

Stellplätze

Öffentliche Stellplätze sind innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nicht vorgesehen. Je Wohneinheit sind grundsätzlich 2 PKW-Stellplätze nachzuweisen. Für die Mehrfamilienhaus-Parzelle wird zusätzlich ein Baufenster für eine Tiefgarage im nicht überbauten Bereich und ein Baufenster für oberirdische Stellplätze festgesetzt. Somit wird sichergestellt, dass für das Wohngebäude ausreichend Stellplätze vorhanden sind.

ÖPNV

Die Gemeinde Haiming ist an den ÖPNV angeschlossen. Die nächste Bushaltestelle liegt ca. 460 m entfernt in der Ortsmitte an der Burghauser Straße.

5.2 Kreisstraße AÖ 24

Südlich des geplanten Wohnbaugebiets befindet sich die Burghauser Straße (AÖ 24). Eine direkte Zufahrt ins Planungsgebiet von dieser Kreisstraße aus ist nicht geplant.

Die Kreisstraße verläuft im Bereich des Geltungsbereichs innerorts.

BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan Nr. 23 - Haiming West II
gemäß § 13 b BauGB im beschleunigten Verfahren

In Absprache mit der Tiefbauabteilung des Landratsamtes Altötting vom 12.06.2023 beträgt die Anbauverbotszone entlang der Kreisstraße AÖ 24 10 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn. In dieser Anbauverbotszone sind Hochbauten jeder Art sowie Aufschüttungen und Abgrabungen in größerem Umfang unzulässig.

Der Bereich befindet sich im Einwirkungsbereich der Straßenimmissionen. Eventuell künftige Forderungen auf die Erstattung von Lärmschutzmaßnahmen durch den Straßenbaulastträger können daher gemäß der Verkehrslärmschutzrichtlinien (VLärmSchR 97) durch den Eigentümer nicht geltend gemacht werden.

5.3 Sichtdreiecke

Die erforderlichen Sichtdreiecke bei öffentlichen Kreuzungen und Einmündungen von öffentlichen Straßen sind von sichtbehindernden Anlagen aller Art freizumachen bzw. freizuhalten, die mehr als 80 cm über die Fahrbahnoberfläche der Kreisstraße ragen.

Einzelne Bäume, Lichtmasten, Lichtsignalgeber und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder möglich, wenn sie den wartepflichtigen Fahrern die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder nichtmotorisierte Verkehrsteilnehmer nicht verdecken. Geländeaufschüttungen sind hier nicht zugelassen.

5.4 Kinderspielplatz

Für die Geschosswohnungsbauten ist eine private Spielfläche im Außenbereich vorzusehen. Diese ist im Rahmen des Freiflächengestaltungsplanes für das Einzelbauvorhaben gem. der Regelung der BayBO (je 25 m² Wohnfläche 1,5 m² Spielplatz, mindestens jedoch 60 m²) nachzuweisen.

5.5 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist als gesichert anzusehen und erfolgt durch Anbindung an das Trinkwassernetz der Gemeinde Haiming.

Bei der Zulassung von Brauchwassernutzungsanlagen im Gebäude sind zumindest die Vorgaben der jeweils gültigen Trinkwasserverordnung sowie der DIN EN 1717 und DIN 806 einzuhalten. Brauchwassernutzungsanlagen sind dem Gesundheitsamt unaufgefordert anzuzeigen. Eine Bestätigung des Fachbetriebes zum Einbau der Anlagen nach dem Stand der Technik und der Wirksamkeit der notwendigen Sicherungseinrichtungen ist dem Gesundheitsamt vorzulegen.

5.6 Vorbeugender Brandschutz / Löschwasser

Alle baulichen Anlagen müssen über befestigte Straßen und Wege erreichbar sein. Die Flächen für die Feuerwehr auf dem Grundstück einschließlich ihrer Zufahrten müssen dem Art. 31 BayBO, sowie dem Art. 5 BayBO und DIN 14090 entsprechen.

BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan Nr. 23 - Haiming West II
gemäß § 13 b BauGB im beschleunigten Verfahren

Im Rahmen der Einzelbaugenehmigung muss der Bauwillige den Löschwasserbedarf im Rahmen des Brandschutznachweises ermitteln und die notwendigen Mengen, sofern und soweit sie über das vom öffentlichen Netz oder auf sonstige Weise von der Gemeinde Haiming bereitgestellte Maß von 48 m³/h über mind. 2 Stunden (= insgesamt mind. 96 m³ in 2 Stunden) gemäß DVGW-Merkblatt W 405 hinausgehen und in einem Umkreis von 300 m keine ausreichende unabhängige Löschwasserversorgung zur Verfügung steht, auf seinem Baugrundstück bereitstellen (Zisternen, Löschwasserteich).

5.7 Abwasserentsorgung

Die Beseitigung des Abwassers erfolgt über das bestehende öffentliche Trennsystem.

5.7.1 Schmutzwasser

Die Beseitigung des Abwassers erfolgt über das bestehende öffentliche Trennsystem. Von den privaten Flächen darf nur das häusliche Schmutzwasser in die öffentliche Kanalisation eingeleitet werden.

5.7.2 Oberflächenwasser

Niederschlagswasser

Das anfallende Niederschlagswasser aus den einzelnen Bauparzellen darf nicht in das Abwassersystem der Gemeinde Haiming eingeleitet werden, sondern muss auf dem privaten Grundstück schadlos beseitigt werden. Dies gilt auch für das auf den befestigten Zufahrten der privaten Grundstücke anfallende Niederschlagswasser. Daher sind die anfallenden Dach- und Oberflächenabwässer auf den Grundstücken breitflächig, unter Ausnutzung des Filtervermögens der oberen belebten Bodenzone, zu versickern.

Generell sind die Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) und des Bayerischen Wassergesetzes (BayWG) in Verbindung mit den einschlägigen technischen Regeln (u.a. TREN OG, TRENGW, DWA-M153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ und DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“) zu beachten.

BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan Nr. 23 - Haiming West II
gemäß § 13 b BauGB im beschleunigten Verfahren

Regenwassernutzung

Eine mit Rücksicht auf den Wasserhaushalt gebotene sparsame Verwendung des Wassers sollte sichergestellt werden.

Auf die Möglichkeit der Regenwassernutzung z.B. zur Gartenbewässerung und WC-Spülung wird hingewiesen. Der Einbau von Zisternen wird empfohlen.

Die Errichtung einer Eigengewinnungsanlage ist nach AVBWasserV dem Wasserversorgungsunternehmen zu melden. Es ist unter anderem sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das private und öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz entstehen.

5.8 Hochwasser / Starkregenereignisse

Es wird darauf verwiesen, dass Starkregenniederschläge vor allem aufgrund der prognostizierten Klimaänderungen an ihrer Häufigkeit und Intensität zunehmen. Auch im Planungsgebiet kann bei sogenannten Sturzfluten der flächenhafte Abfluss von Wasser und Schlamm sowie Erosion auftreten. Dabei ist auch das von außen zufließende Wasser zu berücksichtigen. Es wird empfohlen, diese Gefahr im eigenen Interesse bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen und eigenverantwortlich Vorkehrungen zur Schadensreduzierung und Schutzmaßnahmen vor Personenschäden vorzunehmen.

Ein grundsätzliches Risiko für Hochwasser (Starkregenereignisse, Hochwasser, Kanalrückstau, Grundhochwasser) kann nicht ausgeschlossen werden.

Entsprechend den Informationen durch das Bundesamt für Bevölkerungsschutz und Katastrophenhilfe werden u. a. folgende vorbeugenden Maßnahmen zum Schutz vor Sturzfluten und Überschwemmungen empfohlen:

- Alle Eingangsbereiche und Oberkanten von Lichtschächten und außenliegenden Kellerabgängen sollten mindestens 25 Zentimeter höher liegen als die umgebende Geländeoberfläche.
- Alle möglichen Wassereindringwege in geplante Gebäude sind bis zu den relevanten Höhen zu verschließen.
- Unterkellerungen sollten wasserdicht ausgeführt werden.
- Es sollten Vorkehrungen getroffen werden, um einen Rückstau aus der Kanalisation zu vermeiden.

Hierzu ist die Hochwasserschutzfibel des Bundesbauministeriums zu beachten (www.fib-bund.de/Inhalt/Themen/Hochwasser). Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf gem. § 37 WHG nicht nachteilig für anliegende Grundstücke verändert werden. Niederschlagswasser ist nicht auf öffentliche Flächen oder Nachbargrundstücke zu leiten.

BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan Nr. 23 - Haiming West II
gemäß § 13 b BauGB im beschleunigten Verfahren

5.9 Stromversorgung

Die Stromversorgung des Gebietes ist durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz der Bayernwerk Netz GmbH gewährleistet.

Vor Baumaßnahmen sind die jeweiligen Spartenpläne einzuholen bzw. sind die Spartenträger im Verfahren zu beteiligen.

Insgesamt wird zudem allgemein empfohlen, bei dem Vorhaben von Mehrfamilienwohnhäusern für mind. 20 % der Stellplätze die baulichen Voraussetzungen für eine Anschlussmöglichkeit von Ladestationen für Elektrofahrzeuge oder bereits bestückte Ladestellen bereitzustellen.

Die festgesetzten Pflanzflächen sind von Ver- und Entsorgungsleitungen (Strom, Wasser, Abwasser, Telekom, Gas etc.) ausdrücklich freizuhalten, um die Pflanzung und den langfristigen Erhalt der geplanten Gehölze zu gewährleisten. Die jeweiligen Abstände nach den entsprechenden Richtlinien sind einzuhalten. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 - siehe u. a. Abschnitt 6 - zu beachten.

5.10 Telekommunikation

Die Telekommunikationsversorgung ist durch die Kabel - Telekom Deutschland GmbH gesichert.

5.11 Abfallentsorgung

Der Abfall wird über den Abfallwirtschaftsverband Isar-Inn (AWV) entsorgt.

Hinsichtlich des geplanten Mehrfamilienhauses ist mit einem erheblichen Platzbedarf für die Abfallbehälter zu rechnen. Die genaue Anzahl und Größen sind davon abhängig, inwieweit Abfallbehälter einzeln oder gemeinsam genutzt werden. Die Ausweisung und optimale Gestaltung von ausreichenden Stellplätzen für Abfallbehälter des praktizierten 3-Tonnen-Holsystems (Restmüll, Papier, Bioabfälle) am Grundstück und für die Bereitstellung zur Leerung ist vorzusehen.

Besondere, über den allgemein zu erwartenden Rahmen hinausgehende Anforderungen an die Abfallwirtschaft zeichnen sich durch das Plangebiet nicht ab.

Der Bauherr wird dazu angehalten (auch bereits während der Bauphase) anfallende Abfälle, wo dieses möglich ist, zu sortieren und dem Recyclingverfahren zuzuführen.

BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan Nr. 23 - Haiming West II
gemäß § 13 b BauGB im beschleunigten Verfahren

5.12 Erneuerbare Energien

Bei der Errichtung von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen sollten vorrangig technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien (einschl. der passiven Nutzung von Solarenergie) oder Kraft-Wärme-Kopplung benutzt werden.

5.13 Altlasten

Es sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine altlastverdächtigen Flächen bekannt, und es gibt keine Hinweise auf anderweitige Bodenkontaminationen.

Die Untere Bodenschutzbehörde ist unverzüglich zu benachrichtigen, falls bei den Erschließungsarbeiten bzw. beim Aushub von Baugruben Auffälligkeiten im Untergrund angetroffen werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder auf eine Altablagerung deuten. Die Erdarbeiten sind in diesem Fall unverzüglich in diesem Bereich zu unterbrechen.

6. IMMISSIONSSCHUTZ

6.1 Schallschutz

Von einer über das gesetzlich erlaubte Maß hinausgehenden Beeinträchtigung der Umgebung durch Lärm, ausgehend von der geplanten Bebauung ist nicht auszugehen.

Nachdem die umgebende Bebauung ebenso ausschließlich aus Wohngebäuden besteht, ist nicht von kritischen Immissionen auf das Planungsgebiet von der umgebenden Bebauung auszugehen.

Gewerbebetriebe sowie Landwirtschaftsbetriebe befinden sich nicht in der näheren Umgebung zum Planungsgebiet.

6.2 Staub- und Geruchsimmissionen

Vom Planungsgebiet selbst gehen keine kritischen Emissionen auf Nachbargebäude aus.

Im Umfeld befinden sich keine landwirtschaftlichen Betriebe mit Viehhaltung.

Die durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen auftretenden Immissionen in Form von Geruch, Staub und Lärm sind durch die Bauwerber zu dulden.

BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan Nr. 23 - Haiming West II
gemäß § 13 b BauGB im beschleunigten Verfahren

6.3 Lichtemissionen

Die Außenbeleuchtung des geplanten Wohnbaugebiets ist „insektenfreundlich“ und umweltschonend in Bezug auf Art und Intensität der verwendeten Beleuchtung mit einer möglichst geringen Abstrahlung in die Umgebung zu gestalten, sowie auf ein unbedingt notwendiges Maß zu beschränken.

Es werden LED-Leuchten mit warmweißem Licht (Farbtemperatur von 2.700 bis max. 3.000 Kelvin) festgesetzt. Ebenso muss das Lampengehäuse zur Minimierung der Störwirkung gekapselt und nach oben abgeschirmt sein.

6.4 Elektromagnetische Felder

In der näheren Umgebung sind keine Funkmaste vorhanden. Der nächstgelegene Mast befindet sich nordöstlich ca. 830 m Luftlinie nördlich von Haiming entfernt.⁹ Damit dürfte eine Beeinträchtigung durch elektromagnetische Felder auf das geplante Baugebiet ausgeschlossen sein.

7. KLIMASCHUTZ

Die Städte und Gemeinden und ihre Bürger sind vom Klimawandel unmittelbar betroffen. In den Jahren von 1901 bis 2012 ist die globale mittlere Oberflächentemperatur um rund 0,8 Grad Celsius angestiegen. Im 20. und bisherigen Verlauf des 21. Jahrhunderts trat auf der Nordhalbkugel die stärkste Erwärmung der letzten 1.300 Jahre auf. Die Niederschläge stiegen im Mittel in Europa um sechs bis acht Prozent an. Während die Niederschläge in überwiegenden Teilen West- und Nordeuropas um 20 bis 40 Prozent zunahmen, wurden die Winter in Südeuropa und Teilen Mitteleuropas trockener.¹⁰ Risiken durch Extremereignisse wie Starkniederschläge, Hitze- oder Trockenperioden nehmen zu und stellen auch die Kommunen vor große Herausforderungen. Diese machen sich insbesondere beim Hochwasser- und Naturschutz bemerkbar. Für die Kommunen essentiell, die Bedürfnisse des Klimaschutzes bereits in der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

2021 wurde die Novelle des Bundes-Klimaschutzgesetzes beschlossen. Mit dem Gesetz wird das Ziel der Klimaneutralität auf 2045 vorgezogen.¹¹ Im Klimaschutzgesetz haben Klimaschutz und Klimaanpassung ausdrücklich in § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB Eingang gefunden. In § 1a Abs. 5 BauGB findet sich eine Klimaschutzklausel. Der Klimaschutz und auch die Klimaanpassung sind damit festgelegte Planungsziele, die in der kommunalen Bauleitplanung neben den bisher bekannten Punkten berücksichtigt werden müssen.

Konkret wurden folgende Maßnahmen zum Klimaschutz beim Bebauungsplan Nr. 23 - Haiming West II angewandt:

⁹ (EMF-Karte Bundesnetzagentur, 2023)

¹⁰ (Umwelt-Bundesamt - Klima/Energie - Klimawandel - beobachteter Klimawandel, 2021)

¹¹ (Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG) - Novelle, 2021)

BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan Nr. 23 - Haiming West II
gemäß § 13 b BauGB im beschleunigten Verfahren

- Ein- und Durchgrünung des Planungsgebietes durch CO₂-absorbierende Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern etc. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- Vorgabe von Dachformen und Neigungen, die die Installation von Solaranlagen erleichtern, bzw. eine Dachbegrünung erlauben (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- Reduzierung der versiegelten Flächen durch Festsetzung einer Maximalversiegelung
- Festsetzung von versickerungsfähiger Befestigung der Stellplätze
- Versickerung des Niederschlagswassers und Ableitung im Trennsystem
- Außenbeleuchtung mit LED-Lampen

Es wird empfohlen, bei den Einzelbauvorhaben Ladestationen für Elektrofahrzeuge zu errichten, bzw. die baulichen Voraussetzungen für eine Anschlussmöglichkeit von Ladestationen für Elektrofahrzeuge vorzusehen.

Durch diese vielfältigen Maßnahmen werden die Ziele des Klimaschutzes unterstützt. Auch der politischen Vorgabe, die Nutzung erneuerbare Energien weiter voranzutreiben, kann damit Rechnung getragen werden, ebenso den Vorgaben der Energieeinsparung.

BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan Nr. 23 - Haiming West II
gemäß § 13 b BauGB im beschleunigten Verfahren

8. GRÜNORDNUNG

8.1 Rechtliche Grundlagen

8.1.1 Bestandteile der Planung

Die Grünordnung wurde parallel zum Bebauungsplan erarbeitet und inhaltlich in diese integriert. Die planzeichnerischen und textlichen Festsetzungen werden in diejenigen des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung eingearbeitet.

Durch das vereinfachte Verfahren für diesen Bebauungsplan gemäß § 13 b BauGB werden weitere Bestandteile wie Umweltbericht und Abhandlung der Eingriffsregelung nicht notwendig.

8.2 Bestandsaufnahme

8.2.1 Schutzgebiete

8.2.1.1 Schutzgebiete gemäß Europarecht (Natura 2000)

In direkter Umgebung des Planungsgebietes befinden sich weder Schutzgebiete der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-Gebiet), noch der Vogelschutz-Richtlinie (SPA-Gebiet).¹²

Ca. 130 m südlich befindet sich das FFH-Gebiet „Salzach und Unterer Inn“ sowie das Vogelschutzgebiet „Salzach und Inn“. Diese Schutzgebiete gem. Europarecht sind durch landwirtschaftliche Flächen und die Kreisstraße AÖ 24 von der Planungsfläche getrennt. Auf Grund der Entfernung des geplanten Baugebietes zu den nächstgelegenen Schutzgebieten kann eine Beeinflussung der durch die einzelnen Schutzgebiete geschützten Arten, sowie der Wechselwirkung der Schutzgebiete untereinander, mit größtmöglicher Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden.

¹² (FINWeb, 2023)

BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan Nr. 23 - Haiming West II
gemäß § 13 b BauGB im beschleunigten Verfahren

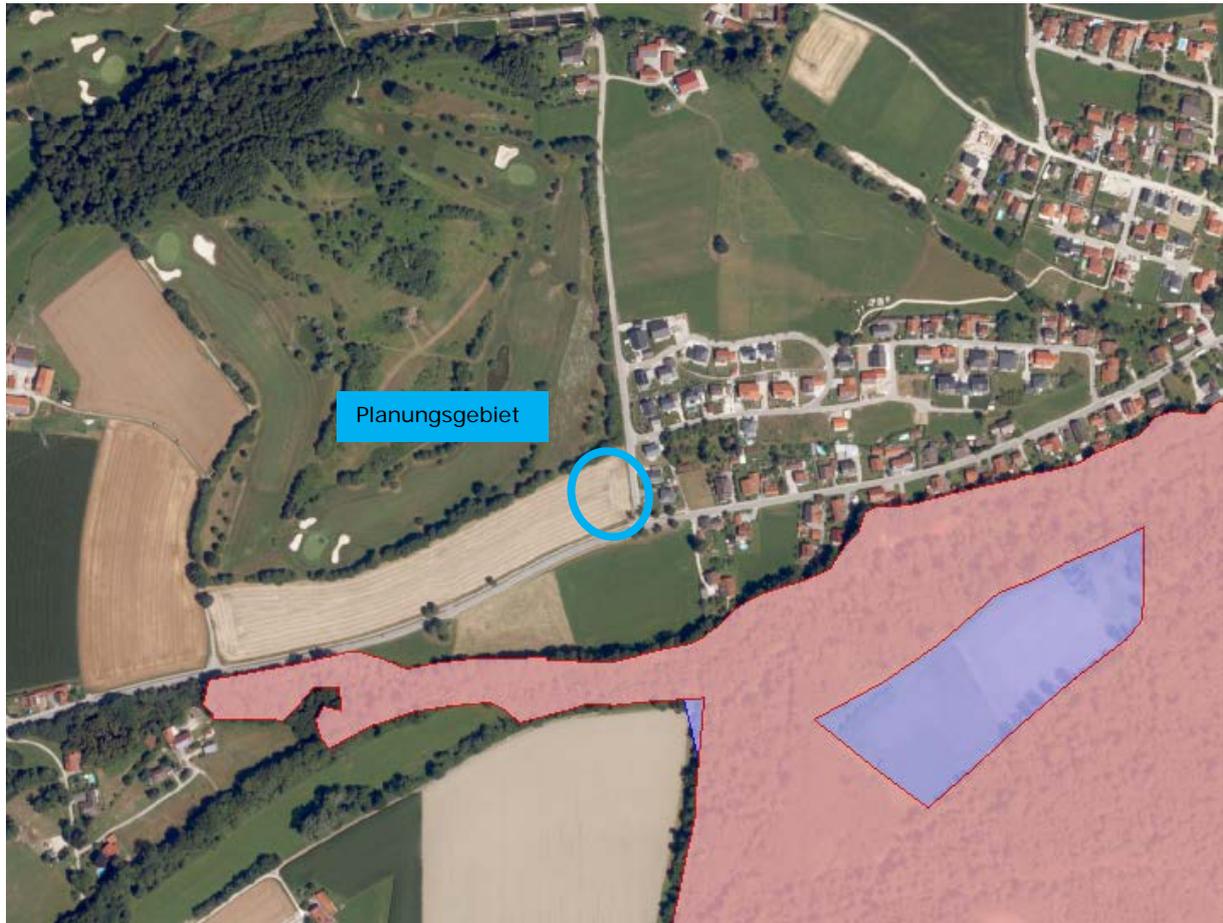


Abb. 13: Luftbild mit Darstellung der Schutzgebiete nach Europarecht; (FINWeb 2023),
Darstellung unmaßstäblich

Rosa: FFH-Gebiet „Salzach und Unterer Inn“
Lila: Vogelschutzgebiet „Salzach und Inn“

BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan Nr. 23 - Haiming West II
gemäß § 13 b BauGB im beschleunigten Verfahren

8.2.1.2 Schutzgebiete gemäß nationalem Recht

Im Planungsgebiet und in der näheren Umgebung zum Planungsgebiet befindet sich weder ein Naturpark oder Nationalpark noch ein Naturschutzgebiet.¹³ Wasserschutzgebiete sind ebenfalls nicht betroffen. Das Landschaftsschutzgebiet „Salzachtal“ beginnt ca. 50 m südlich.

Dieses Landschaftsschutzgebiet ist durch landwirtschaftliche Flächen und die Kreisstraße AÖ 24 von der Planungsfläche getrennt. Auf Grund der Entfernung des geplanten Baugebietes zu den nächstgelegenen Schutzgebieten kann eine Beeinflussung der durch die einzelnen Schutzgebiete geschützten Arten, sowie der Wechselwirkung der Schutzgebiete untereinander, mit größtmöglicher Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden.

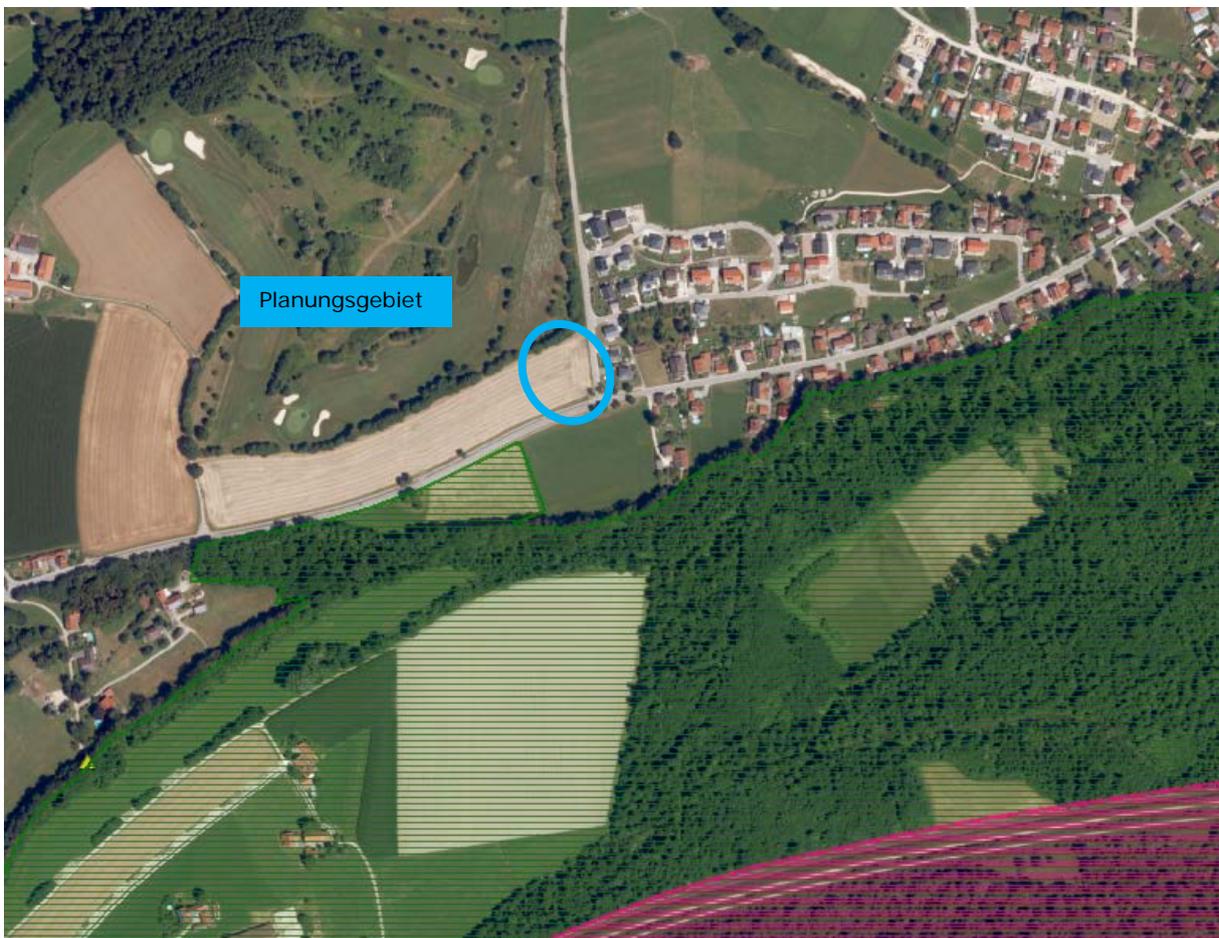


Abb. 14: Luftbild mit Darstellung der Schutzgebiete nach nationalem Recht; (FINWeb 2023),
Darstellung unmaßstäblich

Grün gestreift: Landschaftsschutzgebiet „Salzachtal“
Magenta gestreift: Naturschutzgebiet „Vogelfreistätte Salzachmündung“
Gelbe Dreiecke: Naturdenkmal „Linde bei Motzenbrunn“

¹³ (FINWeb, 2023)

BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan Nr. 23 - Haiming West II
gemäß § 13 b BauGB im beschleunigten Verfahren

8.2.1.3 Feldvogelkulisse

Ca. 360 m nordöstlich der Planungsfläche befindet sich eine kartierte Feldvogelkulisse, ein Kiebitzprojekt um Haiming.¹⁴ Die vom Bebauungsplan betroffene Ackerfläche befindet sich isoliert von den umgebenden weitläufigen landwirtschaftlichen Flächen und ist im Norden in Richtung der Feldvogelkulisse von Gehölzen umgeben. Dazwischen liegt auch die Bebauung der Ortschaft Haiming. Zudem handelt es sich um eine kleinflächige Ackerfläche. Die Planungsfläche ist somit nicht als Lebensraum für Wiesenbrüter einzuordnen. Die Feldbreite zwischen Kreisstraße und Gehölzrand weist ca. 55 m auf. Da Kiebitze eine Minimaldistanz von ca. 30 m einhalten und dieser schmale Acker von hohen Gehölzen umgeben ist, kann davon ausgegangen werden, dass die Planungsfläche mit großer Wahrscheinlichkeit nicht als Brutplatz oder Revierzentrum dient.

Da es sich um einen im Verhältnis nur kleinflächigen Eingriff handelt und im weiteren Umfeld großflächig Acker- und Grünlandflächen als geeignete Brut- und Nahrungshabitate vorhanden sind, kann eine essentielle Funktion der Vorhabenfläche für diese Arten ausgeschlossen werden. Daher ist von keiner Betroffenheit dieser Art auszugehen.

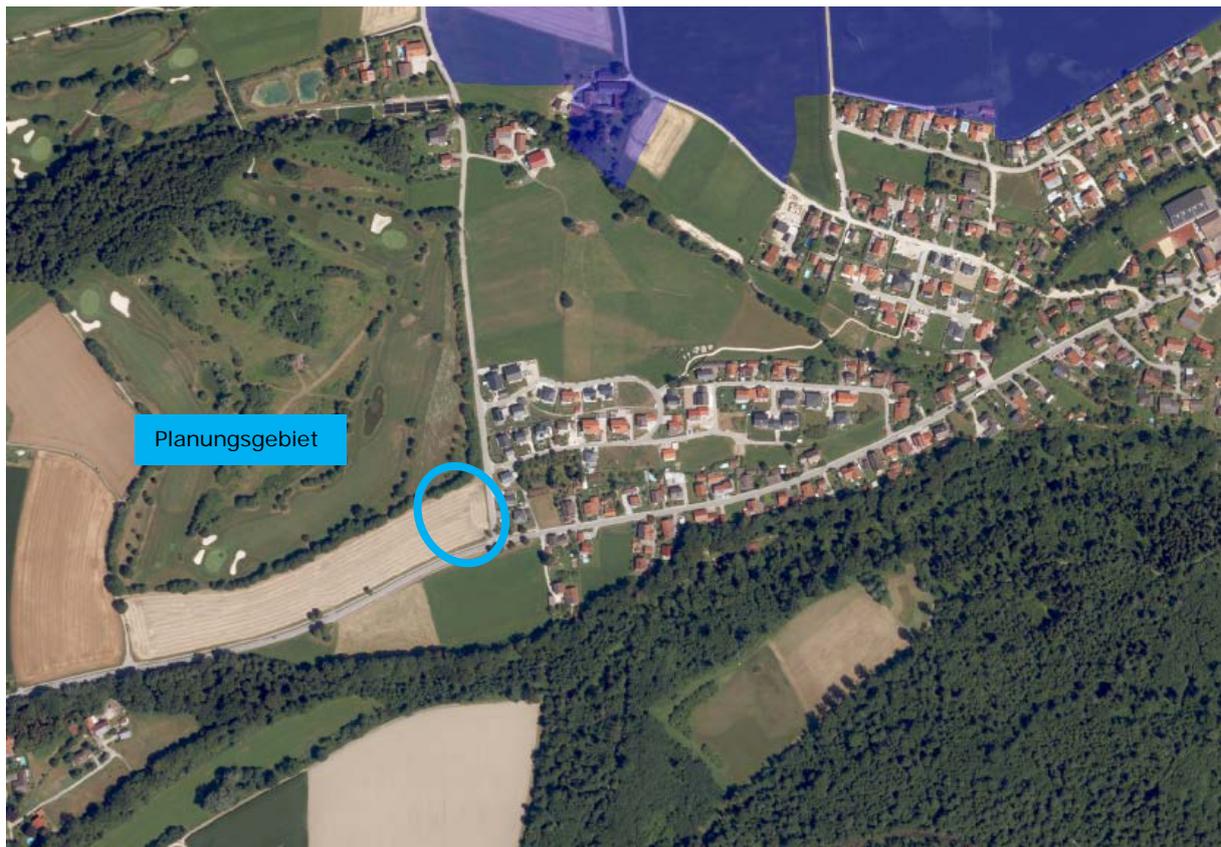


Abb. 15: Luftbild mit Darstellung der Feldvogelkulisse; (FINWeb 2023),
Darstellung unmaßstäblich

Lila: Feldvogelkulisse – Kiebitz „Haiming, Kiebitzprojekt AOE“

¹⁴ (FINWeb, 2023)

BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan Nr. 23 - Haiming West II
gemäß § 13 b BauGB im beschleunigten Verfahren

8.2.1.4 Biotopkartierung Bayern

Im Planungsgebiet sind keine amtlich kartierten Biotope vorhanden.¹⁵ Biotope befinden sich in einem Umkreis von ca. 130 m. Auf Grund der Entfernung werden diese, sowie weitere umliegenden Biotope nicht von der Planung beeinflusst.

Im Norden schließt eine eingetragene Öko- und Ausgleichsfläche unmittelbar an. Dieses angrenzende Grundstück umfasst den Freibereich des benachbarten Golfplatzes, der nicht bebaut ist. Entlang der geplanten Grundstücksgrenze handelt es sich um eine bestehende Eingrünung mit Bäumen.

Im Plan sind die Kronentraufbereiche dargestellt. Auf Grund des Stammabstandes von mind. 8,4 m und des Kronentraufbereiches von ca. 3,2 m zur geplanten Bebauung kann eine Beschädigung der Wurzel- und Kronenbereiche der Bestandsbäume ausgeschlossen werden. Somit kann hier ebenfalls von keiner Beeinflussung ausgegangen werden.



Abb. 16: Luftbild mit Darstellung der amtlich kartierten Biotope, Ausgleichsflächen und Ökoflächen; (FINWeb 2023), Darstellung unmaßstäblich

Rosa: amtlich kartierte Biotope
Lila und Grün: Ausgleichsflächen und Ökoflächen

¹⁵ (FINWeb, 2023)

BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan Nr. 23 - Haiming West II
gemäß § 13 b BauGB im beschleunigten Verfahren

8.2.1.5 Bindung BNatSchG und BayNatSchG

Zu den nach § 30 BNatSchG geschützten Biotopen zählen¹⁶:

1. natürliche oder naturnahe Bereiche fließender und stehender Binnengewässer einschließlich ihrer Ufer und der dazugehörigen uferbegleitenden natürlichen oder naturnahen Vegetation sowie ihrer natürlichen oder naturnahen Verlandungsbereiche, Altarme und regelmäßig überschwemmten Bereiche,
2. Moore, Sümpfe, Röhrichte, Großseggenrieder, seggen- und binsenreiche Nasswiesen, Quellbereiche, Binnenlandsalzstellen,
3. offene Binnendünen, offene natürliche Block-, Schutt- und Geröllhalden, Lehm und Lösswände, Zwergstrauch-, Ginster- und Wacholderheiden, Borsgrasrasen, Trockenrasen, Schwermetallrasen, Wälder und Gebüsche trockenwarmer Standorte,
4. Bruch-, Sumpf- und Auenwälder, Schlucht-, Blockhalden- und Hangschuttwälder, subalpine Lärchen- und Lärchen-Arvenwälder,
5. offene Felsbildungen, Höhlen sowie naturnahe Stollen, alpine Rasen sowie Schneetälchen und Krummholzgebüsche,
6. Fels- und Steilküsten, Küstendünen und Strandwälle, Strandseen, Bodden- und Gewässer mit Verlandungsbereichen, Salzwiesen und Wattflächen im Küstenbereich, Seegraswiesen und sonstige marine Makrophytenbestände, Riffe, sublitorale Sandbänke, Schlickgründe mit bohrender Bodenmegafauna sowie artenreiche Kies-, Grobsand- und Schillgründe im Meeres- und Küstenbereich.

Im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 23 – Haiming West II sind keine Biotope, die gemäß BNatSchG § 30 bzw. Art. 16 BayNatSchG i. V. m. § 39 BNatSchG unter Schutz stehen, vorhanden.

Ergänzend zu den im § 30 BNatSchG genannten Biotopen sind noch folgende gesetzlich geschützten Biotope in Verbindung mit BayNatSchG gem. Art. 23 Abs. 1 BayNatSchG zu betrachten¹⁷:

1. Landröhrichte, Pfeifengraswiesen,
2. Moorwälder,
3. wärmeliebende Säume,
4. Magerrasen, Felsheiden,
5. alpine Hochstaudenfluren,
6. extensiv genutzte Obstbaumwiesen oder -weiden aus hochstämmigen Obstbäumen mit einer Fläche ab 2.500 Quadratmetern (Streubestände) mit Ausnahme von Bäumen, die weniger als 50 Meter vom nächstgelegenen Wohngebäude oder Hofgebäude entfernt sind und
7. arten- und strukturreiches Dauergrünland.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Strukturen vorhanden, die als Biotop im Sinne des Art. 23 Abs. 1 BayNatSchG eingeordnet werden können.

¹⁶ (BNatSchG, 2020)

¹⁷ (BayNatSchG, 2020)

BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan Nr. 23 - Haiming West II
gemäß § 13 b BauGB im beschleunigten Verfahren

8.2.2 Vorhandene Grünstrukturen

Die Planungsfläche wird derzeit intensiv landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt. Entlang der begrenzenden Straßenflächen befindet sich Straßenbegleitgrün. Bei der Einmündung der Gemeindeverbindungsstraße in die Burghauser Straße steht ein Einzelbaum jüngerer Ausprägung, der zum Erhalt festgesetzt wurde.



*Abb. 17: Ansicht von Norden - Gemeindeverbindungsstraße, Ackerfläche;
(Foto Jocham + Kellhuber, März 2021)*

8.2.3 Spezielle artenschutzrechtliche Vorprüfung (saP)

Auf Grund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung ist eine nennenswerte Lebensraumfunktion für Tierarten nicht gegeben.

Die Erstellung einer speziellen artenschutzrechtlichen Vorprüfung ist deshalb nicht erforderlich.

Bei dem geplanten Vorhaben kann davon ausgegangen werden, dass Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 – 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG vermieden werden können. Ebenso kann davon ausgegangen werden, dass durch das Vorhaben keine weiteren europarechtlich und national geschützten Arten betroffen sind, somit ist für diese ebenso von keinem Verbotstatbestand gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 – 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG auszugehen.

Die Zulässigkeit des Vorhabens ist somit aus artenschutzrechtlicher Sicht gegeben.

BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan Nr. 23 - Haiming West II
gemäß § 13 b BauGB im beschleunigten Verfahren

8.3 Planung

8.3.1 Festsetzungen Grünordnung

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 23 - Haiming West II werden Festsetzungen zur Ein- und Durchgrünung des Grundstückes getroffen.

Zur Eingrünung der Bauflächen wird eine mindestens 6,0 m breite Ortsrandeingrünung mit einer 3-reihigen Gehölzpflanzung im Westen festgesetzt. Von Norden her ist die Baufläche bereits durch die Gehölze auf dem Golfplatz eingegrünt. Durch diese festgesetzte Eingrünung wird Rücksicht auf das Landschaftsbild genommen.

Zusätzlich zur Durchgrünung wird festgesetzt, dass je angefangene 200 m² nicht überbauter bzw. nicht befestigter Grundstücksfläche zur Durchgrünung des Baugrundstückes mindestens ein Laubbaum II. Ordnung oder ein Obstbaum und 5 Sträucher zu pflanzen sind. Die nicht mit Anlagen überbauten Flächen sind zu begrünen und dauerhaft als Wiese, Rasen oder mit Bepflanzung (Deckung mindestens 95 %) anzulegen. Kiesdeckungen sind nur bis maximal 5 % der nicht überbauten Flächen zulässig. Verkehrswege auf dem Grundstück und die Zufahrten zu den Garagen sind ausgenommen. Dadurch werden „Kieswüsten“ vermieden.

Durch die Festsetzung zur Verwendung heimischer Pflanzenarten und durch das Verbot bestimmter Pflanzenarten wird besonders auf die Entwicklung von Natur und Landschaft Rücksicht genommen. Der Einsatz von Herbiziden, Pestiziden und mineralischen Düngemitteln ist auf den festgesetzten Vegetationsflächen zum Schutz des Grundwassers sowie von Tieren und Pflanzen und im Hinblick auf eine möglichst standortgemäße und naturnahe Artenzusammensetzung nicht zulässig.

Durch die o.a. Festsetzung werden die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) ausreichend berücksichtigt.

Eine Ausgleichsfläche ist in diesem Fall nicht nötig, da das Bauleitplanverfahren gemäß § 13 b BauGB durchgeführt wird.

8.3.2 Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen

Folgende Minimierungsmaßnahmen werden für das Schutzgut **Arten und Lebensräume** durchgeführt:

- Festsetzung einer mind. 6,0 m breiten Ortsrandeingrünung im Westen
- Festsetzung zur Durchgrünung, insbesondere zur Begrünung der nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksflächen
- Begrenzung der Kiesdeckung
- Verbot tiergruppenschädigender Anlagen und Bauteile, z.B. Sockelmauern bei Zäunen
- Verbot von landschaftsfremden Baumarten

BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan Nr. 23 - Haiming West II
gemäß § 13 b BauGB im beschleunigten Verfahren

- Verbot von Pflanzenschutzmittel

Für das Schutzgut **Wasser** werden nachfolgende Minimierungsmaßnahmen durchgeführt:

- Ableitung des Abwassers im Trennsystem und Versickerung
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung wasser-durchlässiger Beläge im Bereich von Stellplätzen und Garagenzufahrten
- Verbot von Pflanzenschutzmittel

Nachfolgende Minimierungsmaßnahmen werden für das Schutzgut **Boden** durchgeführt:

- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden durch Schaffung kompakter Erschließung
- Festsetzung der zulässigen Abgrabung/ Aufschüttung
- Verwendung versickerungsfähiger Beläge im Bereich von Stellplätzen

Beeinträchtigungen des Schutzgutes **Landschaftsbild** werden minimiert durch:

- Festsetzung einer mind. 6,0 m breiten Ortsrandeingrünung im Westen
- Festsetzung der zulässigen Gebäudehöhen
- Verbot von landschaftsfremden Baumarten
- Festsetzung der zulässigen Abgrabung/ Aufschüttung

Grünordnerische Maßnahmen zur Umfeldgestaltung:

- textliche grünordnerische Festsetzungen auf den Baugrundstücken

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden keine erheblichen Eingriffe in den Naturhaushalt erfolgen. Die Eingriffe werden durch die Vermeidungsmaßnahmen und die Festsetzungen in der Grünordnung minimiert bzw. ausgeglichen.

Für eine qualifizierte Grünordnung werden im Bebauungsplan Nr. 23 - Haiming West II gemäß § 13 b BauGB im beschleunigten Verfahren die notwendigen planlichen und textlichen Festsetzungen getroffen.

8.4 Verlust an landwirtschaftlichen Nutzflächen

Nach § 1a Abs. 2 S. 3 BauGB ist die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen umfassender als bisher zu begründen. Um dieser Pflicht nachzukommen, wird nachfolgend kurz die Absicht der Planung nochmals dargelegt.¹⁸

Wie bereits mehrfach im Text erwähnt, ist der Anlass der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23 – Haiming West II die Entwicklung von Wohnbauflächen, die unmittelbar an den bebauten Ortsrand von Haiming anschließen. Daher soll im

¹⁸ (BauGB, 2023)

BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan Nr. 23 - Haiming West II
gemäß § 13 b BauGB im beschleunigten Verfahren

Rahmen des Bebauungsplanes eine zusätzliche, direkt an die bestehende Bebauung angrenzende Grundstücksfläche in die Ortschaft mit einbezogen werden.

Ziel dieses Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die Ausweisung eines kleinen allgemeinen Wohngebietes in Haiming. Damit will die Gemeinde Mehrfamilienhäuser mit mind. 6 und max. 15 Wohneinheiten planen und so zeitnah wie möglich bauen. Dabei ist vorgesehen ein breites Spektrum an 1- bis 5-Zimmer-Wohnungen zu errichten. Durch diese Wohnungsgrößen soll sichergestellt werden, dass neben Wohnraum für Familien mit Kindern auch Wohnungen für Singles geschaffen werden.

Durch die Nutzung der vorhandenen äußeren Infrastruktur kann der Flächenbedarf auf den nötigen Mindestumfang beschränkt werden. Die Gemeinde Haiming erachtet den Verlust an Ackerfläche für die festgesetzte Baufläche am Ortsrand von Haiming durch die im Umfeld stark durch landwirtschaftliche Nutzung geprägte Flur als verträglich.

Altötting, den 22.06.2023



.....

Petra Kellhuber
Landschaftsarchitektin
Stadtplanerin

Anlagen

- Anlage 1 Lageplan Baulandreserven „Moosen + Kemerting + Neuhofen“,
M 1 : 5.000, 29.05.2021
- Anlage 2 Lageplan Baulandreserven „Vordorf + Winkelham“,
M 1 : 5.000, 29.05.2021
- Anlage 3 Lageplan Baulandreserven „Eisching + Haid“,
M 1 : 5.000, 29.05.2021
- Anlage 4 Lageplan Baulandreserven „Niedergottsau + Holzhausen“,
M 1 : 5.000, 29.05.2021
- Anlage 5 Lageplan Baulandreserven „Haiming“, M 1 : 5.000, 29.05.2021
- Anlage 6 Begründung zur Bedarfsanalyse, 08.06.2021

BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan Nr. 23 - Haiming West II
gemäß § 13 b BauGB im beschleunigten Verfahren

Literaturverzeichnis

- BauGB, B. (4. Januar 2023). Baugesetzbuch BauGB.
- BauNVO, B. (14. Juni 2021). Baunutzungsverordnung BauNVO.
- BayernAtlas, B. S. (2023). *BayernAtlas*. Von www.geoportal.bayern.de/bayernatlas; Bayerische Vermessungsverwaltung abgerufen
- BayNatSchG. (2020). Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz – BayNatSchG).
- BNatSchG. (2020). Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz).
- Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG) - Novelle. (18. 08 2021).
- EMF-Karte Bundesnetzagentur. (2023). *Elektromagnetische Felder (EMF)* Bundesnetzagentur. Von <https://www.bundesnetzagentur.de/DE/Vportal/TK/Funktechnik/EMF/start.html> abgerufen
- FINWeb*. (2023). Von FIN-Web - FIS-Natur Online: https://www.lfu.bayern.de/natur/fis_natur/fin_web/index.htm abgerufen
- Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP). (1. Juni 2023). Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP).
- Regionalplan 18 - Südostoberbayern. (05 2020). Regionalplan 18 - Südostoberbayern (Fortschreibung).
- UmweltAtlas, Bayerisches Staatsministerium für Finanzen und Heimat. (2023). *UmweltAtlas Bayern*. Von <https://www.umweltatlas.bayern.de> abgerufen
- Umwelt-Bundesamt - Klima/Energie - Klimawandel - beobachteter Klimawandel. (2021). <https://www.umweltbundesamt.de/themen/klima-energie/klimawandel/beobachteter-klimawandel>.

BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan Nr. 23 - Haiming West II
gemäß § 13 b BauGB im beschleunigten Verfahren

Abbildungsverzeichnis

<i>Abb. 1: Luftbild mit Lage des Planungsgebietes (roter Kreis); (BayernAtlas 2023), Darstellung unmaßstäblich</i>	6
<i>Abb. 2: Ansicht von Norden - Gemeindeverbindungsstraße, Ackerfläche; (Foto Jocham + Kellhuber, März 2021)</i>	7
<i>Abb. 3: Ansicht von Osten - Gemeindeverbindungsstraße, Eingrünung zu Golfplatz; (Foto Jocham + Kellhuber, März 2021)</i>	8
<i>Abb. 4: Ansicht von Norden - Ackerfläche, Gemeindeverbindungsstraße; (Foto Jocham + Kellhuber, März 2021)</i>	8
<i>Abb. 5: Ansicht von Osten - Bebauung Zehentweg; (Foto Jocham + Kellhuber, März 2021)</i>	9
<i>Abb. 6: Ansicht von Westen - angrenzende Bebauung Zehentweg; (Foto Jocham + Kellhuber, März 2021)</i>	9
<i>Abb. 7: Luftbild mit Darstellung der Bau- und Bodendenkmäler; (BayernAtlas 2023), Darstellung unmaßstäblich</i>	10
<i>Abb. 8: Auszug aus dem Landesentwicklungsplan - Strukturkarte; (Landesentwicklungsprogramm Bayern 2020), Darstellung unmaßstäblich</i>	12
<i>Abb. 9: Auszug aus dem Regionalplan 18 – Region Südostoberbayern, Karte 1 – Raumstruktur; (Regionalplan 18), Darstellung unmaßstäblich</i>	15
<i>Abb. 10: Ausschnitt aus rechtskräftigem Flächennutzungsplan der Gemeinde Haiming, Darstellung unmaßstäblich</i>	16
<i>Abb. 11: WebKarte mit Darstellung der Überschwemmungsgebiete; (UmweltAtlas LfU Bayern 2023), Darstellung unmaßstäblich</i>	17
<i>Abb. 12: Luftbild mit Darstellung der wassersensiblen Bereiche; (BayernAtlas 2023), Darstellung unmaßstäblich</i>	18
<i>Abb. 13: Luftbild mit Darstellung der Schutzgebiete nach Europarecht; (FINWeb 2023), Darstellung unmaßstäblich</i>	33
<i>Abb. 14: Luftbild mit Darstellung der Schutzgebiete nach nationalem Recht; (FINWeb 2023), Darstellung unmaßstäblich</i>	34
<i>Abb. 15: Luftbild mit Darstellung der Feldvogelkulisse; (FINWeb 2023), Darstellung unmaßstäblich</i>	35
<i>Abb. 16: Luftbild mit Darstellung der amtlich kartierten Biotope, Ausgleichsflächen und Ökoflächen; (FINWeb 2023), Darstellung unmaßstäblich</i>	36
<i>Abb. 17: Ansicht von Norden - Gemeindeverbindungsstraße, Ackerfläche; (Foto Jocham + Kellhuber, März 2021)</i>	38