

## **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	Reparaturklausel gem. § 215 a BauGB.....	4
1.4	Ziel und Zweck der Planung .....	5
1.5	Bedarfsnachweis .....	6
1.5.1	Statistische Zahlen .....	6
1.5.2	Bestand Bauflächen im gesamten Gemeindegebiet .....	7
1.5.3	Baulandreserven Wohnen .....	9
1.5.4	Bedarf Wohnbauflächen .....	10
1.5.5	Bedarfsprognose Baufläche .....	12
2.	BESCHREIBUNG DES PLANUNGSGEBIETES .....	13
2.1	Lage .....	13
2.2	Geltungsbereich und Größe des Bebauungsplanes .....	14
2.3	Bestand und umgebende Bebauung .....	14
2.4	Topographie .....	17
2.5	Kultur- und Sachgüter .....	17
2.6	Bestehende Leitungen.....	18
3.	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN .....	19
3.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern .....	19
3.2	Regionalplan .....	22
3.3	Flächennutzungsplan .....	23
3.4	Überschwemmungsgebiete .....	24
3.5	Wassersensibler Bereich.....	25
4.	STÄDTEBAULICHES ZIEL .....	26
4.1	Art der baulichen Nutzung .....	27
4.2	Maß der baulichen Nutzung.....	27
4.3	Bauweise, Baugrenzen, Abstandsflächen .....	28
4.4	Nebenanlagen .....	30
4.5	Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern .....	30
4.6	Gestalterische Festsetzungen .....	31
5.	ERSCHLIESSUNG (VER- UND ENTSORGUNG) .....	31
5.1	Verkehr .....	31
5.2	Kreisstraße AÖ 24 .....	31
5.3	Sichtdreiecke .....	32
5.4	Kinderspielplatz .....	32
5.5	Wasserversorgung .....	32
5.6	Vorbeugender Brandschutz / Löschwasser.....	33
5.7	Abwasserentsorgung .....	33
5.7.1	Schmutzwasser .....	33
5.7.2	Oberflächenwasser .....	33
5.8	Grundwasser .....	34
5.9	Hochwasser / Starkregenereignisse.....	34
5.10	Stromversorgung .....	35
5.11	Telekommunikation .....	36
5.12	Abfallentsorgung .....	36
5.13	Erneuerbare Energien .....	36

## **BEGRÜNDUNG**

---

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

5.14	Altlasten.....	36
5.15	Bodenbelastung mit Perfluorooctansäure (PFOA).....	37
6.	IMMISSIONSSCHUTZ .....	38
6.1	Schallschutz.....	38
6.2	Staub- und Geruchsimmissionen .....	38
6.3	Lichtemissionen.....	39
6.4	Elektromagnetische Felder.....	39
7.	KLIMASCHUTZ .....	39
8.	GRÜNORDNUNG .....	41
8.1	Rechtliche Grundlagen .....	41
8.1.1	Bestandteile der Planung.....	41
8.2	Bestandsaufnahme.....	41
8.2.1	Schutzgebiete .....	41
8.2.1.1	Schutzgebiete gemäß Europarecht (Natura 2000) .....	41
8.2.1.2	Schutzgebiete gemäß nationalem Recht .....	43
8.2.1.3	Feldvogelkullisse.....	44
8.2.1.4	Biotopkartierung Bayern .....	45
8.2.1.5	Bindung BNatSchG und BayNatSchG .....	46
8.2.2	Vorhandene Grünstrukturen.....	47
8.2.3	Spezielle artenschutzrechtliche Vorprüfung (saP).....	47
8.3	Planung.....	48
8.3.1	Festsetzungen Grünordnung .....	48
8.3.2	Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen .....	48
8.4	Verlust an landwirtschaftlichen Nutzflächen .....	49
	Anlagen .....	51
	Literaturverzeichnis .....	51
	Abbildungsverzeichnis .....	53

## **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 m<sup>2</sup> auf. Auf Grund der geringen Größe des Planungsgebietes beträgt die überbaubare Grundfläche bei einer festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 weniger als 10.000 m<sup>2</sup>.

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 Reparaturklausel gem. § 215 a BauGB**

Mit seinem Urteil vom 18. Juli 2023 (BverwG Az. 4 CN 3/22) hat das Bundesverwaltungsgericht entschieden, dass der § 13 b BauGB gegen Europarecht verstößt und nicht mehr angewendet werden darf.

Daher hat der Gesetzgeber eine Änderung des Baugesetzbuchs zum 01.01.2024 beschlossen, welche den § 13 b BauGB aufhebt und den neuen § 215 a BauGB einführt, damit Planverfahren, die bereits nach § 13 b BauGB begonnen wurden, geordnet zu Ende zu geführt werden können.

Gemäß § 215 a Abs. 3 BauGB kann ein auf Basis des § 13 b BauGB begonnenes Bebauungsplanverfahren im beschleunigten Verfahren abgeschlossen werden, sofern die Gemeinde auf Grund einer Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB zu der Einschätzung gelangt, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären oder die als Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes oder der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts entsprechend § 1a Abs. 3 BauGB auszugleichen wären.

Das Bebauungsplanverfahren soll gemäß § 215 BauGB fortgesetzt werden. Dazu ist eine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich.

## **BEGRÜNDUNG**

---

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

Aufgrund dieser der Vorprüfung des Einzelfalls entsprechend § 13a Abs. 1 S. 2 Nr. 2 BauGB (siehe Anlage) gelangt die Gemeinde Haiming zu der Einschätzung, dass der Bebauungsplan Nr. 23 – Haiming West II voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 S. 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären oder die als Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes oder der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts entsprechend § 1a Abs. 3 BauGB auszugleichen wären.

Das auf Basis von § 13b BauGB begonnene Bebauungsplanverfahren kann daher gemäß § 215 a Abs. 3 BauGB im beschleunigten Verfahren abgeschlossen werden.

### **1.4 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.

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.

## **BEGRÜNDUNG**

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

### **1.5 Bedarfsnachweis**

Aktuell wird für die Gemeinde Haiming ein neuer Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan aufgestellt (Aufstellungsbeschluss 21.09.2023). Für diese Planung ist ab Oktober 2024 die Beteiligung der Öffentlichkeit bzw. der Behörden gem. § 3.1 und § 4.1 BauGB vorgesehen.

In diesem Zuge wurde eine umfangreiche Bedarfsanalyse durchgeführt.

Diese Bedarfsanalyse wird mit den dafür relevanten Themenkarten auch diesem Bebauungsplan beigelegt, um somit den Bedarf an zusätzlichen Wohnbauflächen nachzuweisen.

Im ersten Schritt wurden die tatsächlich **bebauten Flächen** sowie die **Baulandreserven** innerhalb der bestehenden Siedlungsflächen ermittelt.

In einem weiteren Schritt wurde anhand der vorliegenden statistischen Zahlen der Gemeinde Haiming der **Bedarf** an Wohnbauflächen berechnet.

#### **1.5.1 Statistische Zahlen**

##### **Bevölkerungsentwicklung 1840 - 2022**

Bei den von 1840 bis einschließlich 2011 nachgewiesenen Ergebnissen handelt es sich um die bei der jeweiligen Volkszählung festgestellte Einwohnerzahl. Den verschiedenen Volkszählungen und der Fortschreibung des Bevölkerungsstandes liegen seit 1840 unterschiedliche Bevölkerungsbegriffe zugrunde. Wegen der methodischen Änderungen wird hier der allgemeinere Ausdruck „Bevölkerung“ gebraucht.

Seit 1840 steigt die Anzahl der Bevölkerung mit geringen Schwankungen stetig an. Im Jahr 2011 erfolgte ein Zensus.

Jahr (Dezember)	Einwohnende Haiming, gesamt
1840	1.271
1871	1.195
1900	1.293
1925	1.419
1939	1.531
1950	2.149
1961	1.910
1970	2.052
1987	2.103
2011	2.448

Jahr (Dezember)	Einwohnende Haiming, gesamt
2013	2.451
2014	2.443
2015	2.421
2016	2.442
2017	2.476
2018	2.493
2019	2.515
2020	2.506
2021	2.522
2022	2.523

## **BEGRÜNDUNG**

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

### **Gebäudebestand und Bautätigkeit<sup>12</sup>**

Nachfolgende Tabelle zeigt den Bestand an Wohngebäuden und Wohnungen seit 2010. Seit 2010 steigt der Bestand an Wohngebäuden und Wohnungen in Wohngebäuden kontinuierlich an.

Jahr	Wohngebäude	Wohnungen in Wohngebäuden
2010	754	916
2012	770	966
2017	804	1.012
2020	847	1.066
2022	867	1.087

Abb. 1: Gebäude- und Wohnungsbestand für den Zeitraum 2010-2022; eigene Tabelle (Quelle der Daten: (GENESIS Online, 2024))

In den nachfolgenden Tabellen werden die Bestände an Wohngebäuden und darin enthaltenen Wohnungen aufgelistet. Dabei zeigt sich, dass die Verteilung der Wohneinheiten auf die verschiedenen Wohngebäude relativ unverändert bleibt. Wohngebäude mit nur einer Wohneinheit bilden mit rund 80% den deutlich größten Anteil.

#### **1.5.2 Bestand Bauflächen im gesamten Gemeindegebiet**

In den beiliegenden Themenkarten *Anlagen 1 - 10* wurden all jene Flächen als „Bauflächen Bestand“ dargestellt,

- die bereits im alten Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt waren und nicht im Rahmen der Neuaufstellung aus der Darstellung zurückgenommen werden, unabhängig von einer tatsächlich vorhandenen Bebauung,
- die im tatsächlichen Bestand bebaut sind und sich aus der zusammenhängenden Bebauung ein gewisses städtebauliches Gewicht ablesen lässt,
- für die durch eine rechtskräftige Satzung oder ein rechtskräftiger Bebauungsplan Baurecht besteht.

Nicht als Bestand berücksichtigt werden die Flächen, die als „Neuplanung“ im zukünftigen Flächennutzungsplan hinzugefügt werden.

Für die Bedarfsermittlung „Wohnen“ sind nur die Flächen relevant, die Wohnnutzung enthalten: Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen.

Da sich ein Seniorenwohnheim innerhalb eines Sondergebietes befindet, wird dieses Sondergebiet den Wohnbauflächen zugerechnet.

Zu den gemischten Bauflächen werden hier zusätzlich all die Flächen hinzuge-rechnet, die bebaut sind und sich außerhalb der dargestellten Bauflächen befinden. Im Flächennutzungsplan werden diese Flächen als „Flächen für die

---

<sup>1</sup> (Statistik Kommunal 2019 - Gemeinde Haiming 09 171 118, 2019)

<sup>2</sup> (GENESIS Online, 2024)

## **BEGRÜNDUNG**

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

Landwirtschaft“ dargestellt. Durch den integrierten Landschaftsplan wird diese Darstellung zusätzlich zu Erläuterung überlagert durch die „Darstellung bebauter Flächen außerhalb dargestellter Bauflächen, inkl. direkt angrenzender Nebenflächen“.

Dabei handelt es sich sowohl um landwirtschaftliche Hofflächen, inkl. der dazugehörigen Nebenflächen wie z.B. Fahrhilfen, als auch um Wohnbebauung, i.d.R. mit der dazugehörigen Gartenfläche.

### Hinweis:

Diese Siedlungsflächen im Außenbereich werden für die Bedarfsermittlung den gemischten Bauflächen hinzugerechnet, da in der weiteren Berechnung mit der Wohneinheitendichte<sup>3</sup> weitergerechnet wird. Die Wohneinheitendichte beschreibt die Anzahl der Wohneinheiten, die auf einem Hektar Siedlungsfläche bestehen.

Da bei gemischten Bauflächen immer eine Durchmischung mit anderen Nutzungen (Gewerbe, Landwirtschaft) vorhanden sein muss, wird hier ein durchschnittlicher Anteil von 70% der tatsächlichen Fläche als Fläche für Wohnnutzung angesetzt.

Somit ergibt sich im Bestand folgende Aufstellung für den Ansatz der Flächen im gesamten Gemeindegebiet, die der Wohnnutzung dienen:

<i>Tatsächliche Fläche</i>	<b>Wohnbaufläche W</b>	<b>Gemischte Baufläche M</b>	<b>Gesamt</b>	
Fläche m <sup>2</sup>		536.116 zzgl. Siedlungsflächen im Außenbereich <u>667.673</u>	1.203.789	
	552.491		1.756.280	m <sup>2</sup>
Fläche ha	55,25	120,38	175,63	ha

### *Unter Berücksichtigung von 70% Wohnen bei den gemischten Bauflächen*

		375.281 zzgl. Siedlungsflächen im Außenbereich <u>467.371</u>	842.652	
Fläche m <sup>2</sup>	552.491		1.395.143	m <sup>2</sup>
Fläche ha	55,25	84,26	<b>139,51</b>	<b>ha</b>

Im Bestand werden also ca. 139,5 ha des Gemeindegebiets als Wohnbaufläche genutzt.

<sup>3</sup> (Statistik kommunal Haiming 2023, 2024) + (GENESIS Online, 2024)



## BEGRÜNDUNG

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

### 1.5.3 Baulandreserven Wohnen

Für die Ermittlung von Baulandreserven wurden alle Flächen in den als Bauflächen dargestellten Siedlungsbereichen der Ortschaften auf Nachverdichtungspotenziale überprüft.

Eingeschlossen sind dabei folgende Flächen:

- Flächen innerhalb rechtskräftiger Bebauungspläne oder Satzungen
- Flächen mit Darstellungen im bislang wirksamen Flächennutzungsplan
- Flächen, für die rechtskräftige Satzungen nach §34 BauGB oder §35 BauGB bestehen

Angerechnet als Baulandreserve werden die unbebauten Bereiche in Bauflächen (Wohnbaufläche, gemischte Bauflächen), bei denen grundsätzlich Baurecht besteht. In der Regel sind das Flächen, die landwirtschaftlich als Acker oder Grünland genutzt werden bzw. die nach Aufgabe der einer ehemaligen Nutzung nun brach liegen.

Flächen, die mit einer erkennbaren Nutzung als private / landwirtschaftliche / gewerbliche Hoffläche, Gartenland, Gehölzpflanzung o.ä. belegt sind, werden in der Regel nicht als Baulandreserve angesehen. Siedlungsbereiche im Außenbereich bleiben hier unberücksichtigt.

Die Baulandreserven sind in den *Anlagen 1 – 10* dargestellt.

Ortsteil	Wohnbaufläche W (in m <sup>2</sup> )	Mischfläche M (in m <sup>2</sup> )
Daxenthal	0	904
Haid	9.729	0
Haiming	57.045	0
Holzhausen	0	4.824
Kemerting	0	2.508
Moosen	3.428	0
Neuhofen	0	4.988
Niedergottsau	8.646	11.947
Vordorf	4.691	0
Winklham	429	3.625
<b>Gesamt</b>	<b>83.968 m<sup>2</sup> 8,40 ha</b>	<b>28.796 m<sup>2</sup> 2,88 ha</b>

Die im bislang wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten bzw. über rechtskräftige Bebauungspläne und Satzungen möglichen Nachverdichtungspotenziale ergeben somit in Summe eine Fläche von ca. 11,28 ha (= 8,40 ha + 2,88 ha).

Da für gemischte Bauflächen eine Durchmischung mit Gewerbe oder Landwirtschaft (abhängig von der Gebietsart) notwendig ist, steht nicht die gesamte Fläche für Wohnnutzung zur Verfügung. Daher werden bei den **gemischten Bauflächen nur 70% der Fläche** als Wohnnutzung angerechnet.

## **BEGRÜNDUNG**

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

Tatsächliche Fläche	davon 70% für Wohnnutzung
28.796 m <sup>2</sup>	20.157 m <sup>2</sup> = 2,01 ha

Daraus ergeben sich bezogen auf den Planungshorizont des Flächennutzungsplans von ca. 10 - 15 Jahren folgende Baulandreserven, die grundsätzlich in diesem Zeitraum für Wohnnutzung zur Verfügung stehen würden:

aus Wohnnutzung 8,40 ha + aus Mischnutzung 2,01 ha = 10,41 ha

Es ist nicht davon auszugehen, dass alle bestehenden Baulandreserven innerhalb des Planungshorizontes des Flächennutzungsplanes (ca. 10 - 15 Jahre) tatsächlich für eine Wohnbaunutzung zur Verfügung stehen werden.

Nach Einschätzung der Gemeinde wird eine Verfügbarkeit von 40% bis max. 60% realistisch sein. Für die weitere Berechnung wird eine Verfügbarkeit von 60% angesetzt.

		Fläche in m <sup>2</sup>	Fläche in ha
Tatsächliche Fläche	W	83.968	8,40
	M	28.796	2,88
	<b>Gesamt</b>	<b>112.764</b>	<b>11,28</b>

mit 70% Wohnen bei gemischten Bauflächen	W	83.968	8,40
	M	20.157	2,01
	<b>Gesamt</b>	<b>104.125</b>	<b>10,41</b>

Ansatz 60% Verfügbarkeit aller Baulandreserven	W	50.381	5,04
	M	12.094	1,21
	<b>Gesamt</b>	<b>62.475</b>	<b>6,25</b>

Es wird davon ausgegangen, dass für den Planungshorizont des neuen Flächennutzungsplans (10 bis 15 Jahre) ca. 6,25 ha für Entwicklung von Wohngebäuden zur Verfügung stehen werden.

### **1.5.4 Bedarf Wohnbauflächen**

#### **Belegungsdichte und Wohneinheitendichte**

Für die Ermittlung des zukünftigen Bedarfs an Wohnraum sind zwei grundlegende Zahlen wichtig.

Alle aktuellen Werte werden aus dem Jahr 2022 herangezogen, da zum Zeitpunkt der Erstellung des Vorentwurfs noch keine Zahlen aus dem Jahr 2023 vorliegen.

## **BEGRÜNDUNG**

---

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

Die **Belegungsdichte** beschreibt die Anzahl der Einwohner (EW), die in einer Wohneinheit (WE) leben. Im Durchschnitt geht die Belegungsdichte in den letzten Jahren und Jahrzehnten in Bayern immer weiter zurück, das heißt, in einer Wohneinheit leben immer weniger Menschen, bzw. jedem Einwohner steht mehr Wohnraum zur Verfügung.

Für die Belegungsdichte wird die Anzahl der Wohnungen und die Anzahl der Einwohner ins Verhältnis gesetzt.

$$\frac{2.523 \text{ Einwohner}}{1.087 \text{ Wohneinheiten}} = 2,32 \text{ Einwohner / Wohneinheit im Jahr 2022}$$

Die **Wohneinheitendichte** hingegen beschreibt die Anzahl der Wohneinheiten, die auf einem Hektar Baufläche bestehen.

Da sich die in den statistische Bestandsdaten angegebene Anzahl an Wohneinheiten auf das gesamte Gemeindegebiet bezieht, müssen als Referenz auch alle Siedlungsflächen herangezogen werden.

Daher werden alle Bauflächen, die im Gemeindegebiet für Wohnnutzung zur Verfügung stehen mit der Anzahl der Wohneinheiten ins Verhältnis gesetzt.

Für den rechnerische Ansatz der Fläche der Wohnnutzung, der als Basis für die Berechnung der Wohneinheitendichte herangezogen wird, werden in Haiming folgende Flächen angesetzt:

- Wohnbaufläche (100%)
- Sondergebiet Altenwohnen (100%)
- Gemischte Baufläche (70%)
- Bebaute Flächen im Außenbereich -> diese Flächen werden behandelt wie gemischte Bauflächen (d.h. 70% der Flächen werden rechnerisch als Wohnnutzung angesetzt)

$$\frac{1.087 \text{ Wohneinheiten}}{139,51 \text{ ha (siehe Kapitel 1.5.1)}} = 7,79 \text{ Wohneinheiten / Hektar im Jahr 2022}$$

## **BEGRÜNDUNG**

---

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

### **1.5.5 Bedarfsprognose Baufläche**

Für die Ermittlung des zukünftigen Bedarfs an Wohneinheiten ist neben der Belegungs- und Wohneinheitendichte die Entwicklung der Bevölkerung relevant. Dazu wird sich die Entwicklung vom aktuellen Referenzjahr (2022) bis zum Ende des Planungshorizontes des Flächennutzungsplanes betrachtet. Da die Bevölkerungsvorausberechnung im Demographie-Spiegel für Haiming<sup>4</sup> nur bis 2033 besteht, wird dieses Jahr als Ziel-Jahr angenommen.

Bevölkerung 2022 <sup>5</sup> :	2.523 Einwohner
Bevölkerung 2033 <sup>6</sup> :	2.750 Einwohner
<hr/>	
Bevölkerungszuwachs:	227 Einwohner -Zuwachs

Um den künftigen zusätzlichen Bedarf an Wohneinheiten zu errechnen, werden der Zuwachs der Einwohner und die Belegungsdichte aus dem Jahr 2022 ins Verhältnis gesetzt.

$$\frac{227 \text{ EW-Zuwachs}}{2,32 \text{ Belegungsdichte}} = \mathbf{98 \text{ Wohneinheiten}} \text{ Bedarf bis zum Jahr 2033}$$

Die Bedarfsberechnung für neuen Wohnraum soll im Ergebnis mit Flächenbezug vorliegen. Daher wird der Bedarf an Wohneinheiten in Hektar umgerechnet. Dafür werden der Bedarf der Wohneinheiten bis zum Jahr 2033, sowie die Wohneinheitendichte im Jahr 2022 ins Verhältnis gesetzt.

$$\frac{98 \text{ WE Bedarf bis 2033}}{7,79 \text{ WE-Dichte in 2022}} = \mathbf{12,58 \text{ ha Bedarf}} \text{ Wohnbaufläche bis zum Jahr 2033}$$

### **Fazit**

Wenn im Ergebnis der errechnete Bedarf an Wohnbauflächen von 12,58 ha den Baulandreserven von 6,25 ha, auf denen für die nächsten 10 -15 Jahre eine Bebauung erwartet werden kann, gegenübergestellt werden, ergibt sich eine Differenz von 6,33 ha.

Die Gemeinde Haiming kann voraussichtlich nur einen relativ geringen Anteil des verbleibenden Bedarfs über neu geplante Bauflächen abdecken. Hierzu dient auch das aktuelle Bauleitverfahren.

Circa 40% des errechneten Bedarfs an Wohnbaufläche kann jedoch derzeit noch nicht gedeckt werden.

---

<sup>4</sup> (Demographie-Spiegel für Bayern - Gemeinde Haiming, 2021)

<sup>5</sup> (GENESIS Online, 2024)

<sup>6</sup> (Demographie-Spiegel für Bayern - Gemeinde Haiming, 2021)

## **BEGRÜNDUNG**

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

Zusammenfassend ist festzustellen, dass durch den Bebauungsplan Nr. 23 „Haiming West II“ nur ein relativ kleiner Teil des bestehenden Bedarfs an Wohnbauflächen gedeckt werden kann.

Die Erfordernis dieser Bauleitplanung kann hinsichtlich des bestehenden Bedarfs nachgewiesen werden.

## **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 m<sup>2</sup>.



Nach der Gliederung Bayerns in Verwaltungsregionen befindet sich die Gemeinde Haiming in der Region 18 – Südostoberbayern und ist als allgemeiner ländlicher

## **BEGRÜNDUNG**

---

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

Raum eingestuft.<sup>7</sup> Das Gemeindegebiet liegt im oberbayerischen Landkreis Altötting und ist ca. 11 km<sup>2</sup> groß.

### **2.2 Geltungsbereich und Größe des Bebauungsplanes**

Die Größe des Geltungsbereiches umfasst ca. 3.328 m<sup>2</sup>.

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

---

<sup>7</sup> (Regionalplan 18 - Südostoberbayern, 2023)

## **BEGRÜNDUNG**

---

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



*Abb. 4: Ansicht von Osten - Gemeindeverbindungsstraße, Eingrünung des Golfplatzes;  
(Foto Jocham + Kellhuber, März 2021)*



*Abb. 5: 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. 6: Ansicht von Osten - Bebauung Zehentweg;  
(Foto Jocham + Kellhuber, März 2021)*



*Abb. 7: 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.<sup>8</sup> Zufällig zutage tretende Bodendenkmäler und Funde sind gemäß Art. 8 DSchG meldepflichtig an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde.



Abb. 8: 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 offenem Durchgang, 1902; mit Ausstattung“).<sup>9</sup> Das Schloss Piesing mit einer Entfernung von knapp 1 km wird durch die Planungsabsicht nicht berührt.

<sup>8</sup> (BayernAtlas, 2023)

<sup>9</sup> (BayernAtlas, 2023)

## **BEGRÜNDUNG**

---

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

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 hier vorliegenden 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 Sparten-träger 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 Verkehrsweisen, Ausgabe 2013 - siehe u. a. Abschnitt 6 - zu beachten.



## **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 Nachhaltige und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung, Flächensparen**

##### **3.1.1 Integrierte Siedlungsentwicklung und Harmonisierungsgebot**

(G) *Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.*

(G) *Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.*

##### **3.2. Innenentwicklung vor Außenentwicklung**

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

##### **3.3 Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot**

(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.

## **BEGRÜNDUNG**

---

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

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.

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.<sup>11</sup>

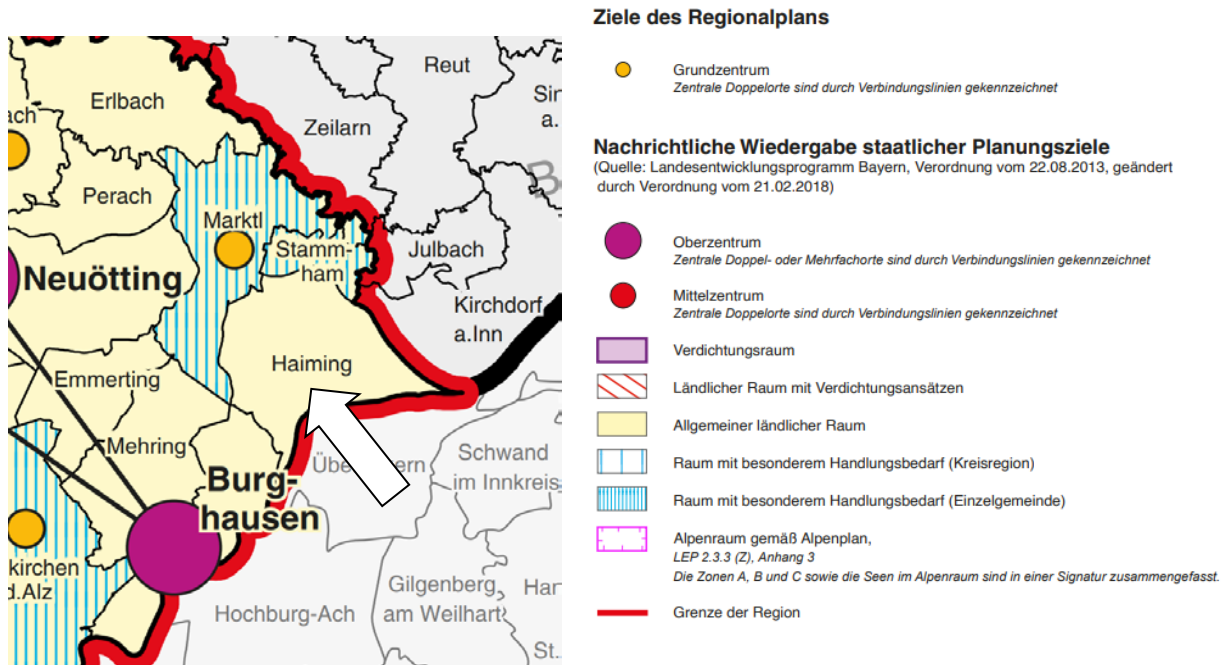


Abb. 10: Auszug aus dem Regionalplan 18 – Region Südostoberbayern, Karte 1 – Raumstruktur; (Regionalplan 18), Darstellung unmaßstäblich

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

- Erhalt als attraktiver Lebens- und Wirtschaftsraum (G)
- Schaffung und 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.

<sup>11</sup> (Regionalplan 18 - Südostoberbayern, 2023)

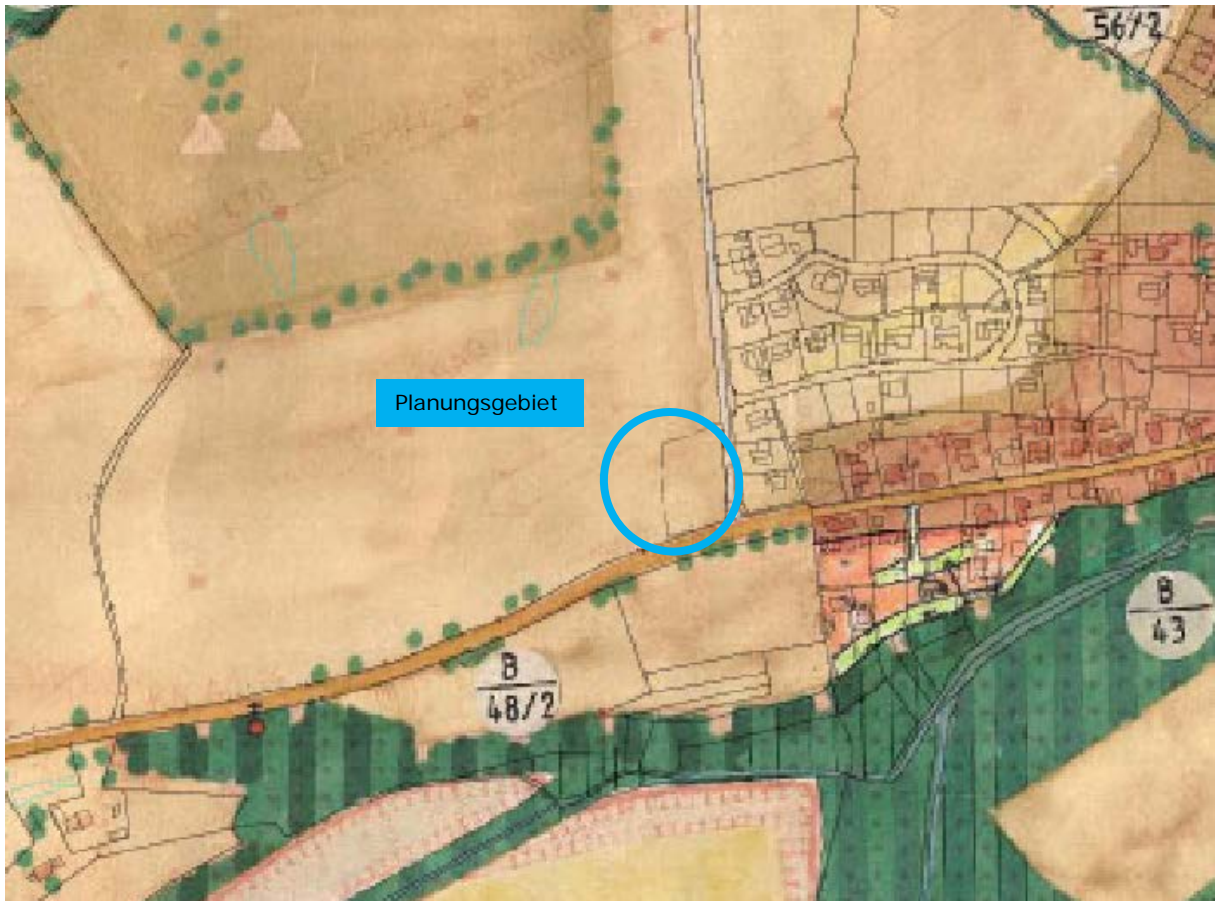
## **BEGRÜNDUNG**

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. 11: 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.<sup>12</sup>

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



Abb. 12: WebKarte mit Darstellung der Überschwemmungsgebiete; (UmweltAtlas LfU Bayern 2023), Darstellung unmaßstäblich

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

<sup>12</sup> (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.<sup>13</sup>



Abb. 13: Luftbild mit Darstellung der wassersensiblen Bereiche; (BayernAtlas 2023), Darstellung unmaßstäblich

Hellgrün: wassersensibler Bereich

<sup>13</sup> (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 BauNVO<sup>14</sup>, 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.

---

<sup>14</sup> (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 die GRZ durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 Nr. 1-2 BauNVO bis zu einer maximalen GRZ von 0,6 überschritten werden kann. Außerdem darf die GRZ durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einer maximalen GRZ von 0,75 überschritten werden.

### **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 Maß beschränkt, das räumliche Ausmaß an zusätzlichen Gebäuden und

## **BEGRÜNDUNG**

---

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

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 **Zäune, Mauern, Aufschüttungen und Abgrabungen** in größerem Umfang unzulässig.

**Die Anbauverbotszone entlang der Kreisstraße AÖ 24 beträgt 10 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn. In dieser Anbauverbotszone sind Hochbauten jeder Art sowie Zäune, Mauern, Aufschüttungen und Abgrabungen in größerem Umfang unzulässig.**

**Es dürfen keine Abwässer in die Kreisstraßenentwässerung eingeleitet werden. Vorhandene Straßenentwässerungseinrichtungen sind zu erhalten und dürfen nicht verändert werden. Der Zugang zu den Entwässerungseinrichtungen muss jederzeit möglich sein.**

Mit Einwirkungen aus dem Straßenverkehr (Staub, Streusalz, Steinschlag usw.) muss gerechnet werden. 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 m<sup>2</sup> Wohnfläche 1,5 m<sup>2</sup> Spielplatz, mindestens jedoch 60 m<sup>2</sup>) nachzuweisen.

### **5.5 Wasserversorgung**

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



## **BEGRÜNDUNG**

---

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

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.

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 m<sup>3</sup>/h über mind. 2 Stunden (= insgesamt mind. 96 m<sup>3</sup> 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**

Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. Dabei ist eine breitflächige Versickerung über eine belebte Oberbodenschicht anzustreben. Ist eine breitflächige Versickerung nicht möglich, so ist eine linienförmige Versickerung z.B. mittels Mulden-Rigolen oder Rigolen zu realisieren.

Generell sind die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) in Verbindung mit den einschlägigen technischen Regeln (u.a. TREN OG, TRENGW, DWA-M153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“, DWA-A 117 „Bemessung von Regenrückhalteräumen“, DWA-A 138 „Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“) zu beachten.

## **BEGRÜNDUNG**

---

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

Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine erlaubnisfreie Versickerung vorliegt. Sofern die Voraussetzungen zur Anwendung der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) nicht gegeben sind, so ist bei der Kreisverwaltungsbehörde eine wasserrechtliche Gestattung mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen.

### **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 Grundwasser**

Es wird darauf verwiesen, dass im Bereich der geplanten Bebauung mit hohen Grundwasserständen gerechnet werden muss.

Hinweis: Sollte in das Grundwasser eingegriffen werden, so sind im Vorfeld die entsprechenden wasserrechtlichen Genehmigungen einzuholen.

### **5.9 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, Kanalarückstau, 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:

## **BEGRÜNDUNG**

---

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

- 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](http://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.

### **5.10 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 Verkehrsweisen, Ausgabe 2013 - siehe u. a. Abschnitt 6 - zu beachten.

Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit uns geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen.

## **BEGRÜNDUNG**

---

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

### **5.11 Telekommunikation**

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

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 Verkehrsweisen, Ausgabe 2013 - siehe u. a. Abschnitt 6 - zu beachten.

### **5.12 Abfallentsorgung**

Der Abfall wird über den Landkreis Altötting, Mitglied im Zweckverband Abfallverwertung Südostbayern, geordnet 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 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.

### **5.13 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.

### **5.14 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.

## **BEGRÜNDUNG**

---

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

### **5.15 Bodenbelastung mit Perfluorooctansäure (PFOA)**

Das Planungsgebiet befindet sich im Bereich einer großflächigen Bodenbelastung mit Perfluorooctansäure (PFOA).

Die räumliche Verteilung und Menge von PFOA im Landkreis Altötting wurde durch die im Jahr 2018 abgeschlossene Detailuntersuchung bestimmt. Die Festsetzung des Belastungsgebietes erfolgte dabei Anhand des Stufe 1-Wertes (0,1 µg/l) welcher in den „Leitlinien zur vorläufigen Bewertung von PFAS-Verunreinigungen in Wasser und Boden“ des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) (2017) definiert wurde.

Unter Zugrundelegung der Ergebnisse der Detailuntersuchung und der nachfolgenden Untersuchungen des Bodens auf PFOA ist davon auszugehen, dass die im Planungsgebiet gegenständlich betroffenen Böden den Stufe 1-Wert von 0,1 µg/l überschreiten.

Für Bewertung und Verwendung des Bodenaushubes gelten grundsätzlich die „Vorläufige Leitlinien zur Bewertung von PFAS-Verunreinigungen in Wasser und Boden“ des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) in der aktuellen Fassung (Juli 2022).

Entsprechend der Bagatellregelung für den Landkreis Altötting kann bei Bodenaushub unter 500 m<sup>3</sup> bei einer örtlichen Verwendung des Aushubes (A- Horizont auf eigenem Grundstück, B-Horizont innerhalb der Grenzen des Gemeindegebietes) im Hinblick auf den Grundwasserschutz auf Untersuchungen verzichtet werden.

Bei Bodenaushub über 500 m<sup>3</sup> pro Bauvorhaben ist grundsätzlich zur Erfassung der konkreten Belastungssituation vor Ort eine Untersuchung auf PFOA im Boden erforderlich. Je nach Höhe dieser Belastung und unter Berücksichtigung der am Ort der Baumaßnahmen bereits vorliegenden Belastung in Boden und Grundwasser kann der Boden entweder wieder am Ursprungsort oder innerhalb des betroffenen Gebietes ggf. mit technischer Sicherung eingebaut werden, sofern dadurch keine erhebliche Verschlechterung der Grundwasserqualität zu erwarten ist. Für die Erstellung des Konzepts zur Untersuchung der PFOA-Belastung und der Bewertung des vorgesehenen Verwendungs-/Verwertungs-/Entsorgungsweges wird die Beauftragung eines nach § 18 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) zugelassenen Sachverständigen empfohlen.

Für Fragen steht das Landratsamt Altötting, Abt. 2 – Bodenschutz (Tel. 08671/502-726), gerne zur Verfügung. Eine Zusammenstellung von Sachverständigen gemäß § 18 BBodSchG ist dort erhältlich.

## **BEGRÜNDUNG**

---

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

## **6. IMMISSIONSSCHUTZ**

### **6.1 Schallschutz**

Es ist im Geltungsbereich mit Verkehrslärm zu rechnen. Daher werden entsprechende Festsetzungen zum Schallschutz getroffen:

Für Gebäude bis zu einem Abstand von  $\leq 31$  m zur Straßenachse der AÖ 24 gelten die Anforderungen an den baulichen Schallschutz entsprechend dem Lärmpegel III der DIN 4109-1 in der zum Zeitpunkt der Errichtung geltenden Fassung. Für Gebäude ab einem Abstand von  $> 31$  m bis  $\leq 62$  m zur Straßenachse der AÖ 25 gelten die Anforderungen an den baulichen Schallschutz entsprechend dem Lärmpegel II der DIN 4109-1 in der zum Zeitpunkt der Errichtung geltenden Fassung. Für Gebäude bis zu einem Abstand von 40,5 m zur Straßenachse der AÖ 24 sind passive Schallschutzmaßnahmen vorzunehmen, da der Orientierungswert der DIN 18005 zur Nachtzeit überschritten wird. Schutzbedürftige Aufenthaltsräume sind bei den Gebäuden entlang der AÖ 24 auf der lärmabgewandten Gebäudeseite anzuordnen und über diese Gebäudeseite zu belüften. Falls sich eine entsprechende Grundrissorientierung nicht für alle schutzbedürftigen Räume umsetzen lässt, ist mindestens ein notwendiges Fenster oder eine Lüftungsöffnung von schutzbedürftigen Räumen mit einem verglasten Vorbau bzw. Wintergarten zu versehen.

Ist weder eine entsprechende Grundrissorientierung noch ein verglaster Vorbau bzw. Wintergarten möglich, so ist zur erforderlichen hygienischen Belüftung bei schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109 (in der zum Zeitpunkt der Errichtung geltenden Fassung), die ausschließlich Fenster aufweisen, an denen der Beurteilungspegel von 50 dB(A) in der Nacht überschritten wird, eine schallgedämmte, fensterunabhängige Lüftungseinrichtung oder gleichwertige Maßnahme vorzusehen, welche das erforderliche Schalldämmmaß nach DIN 4109-1 nicht verschlechtern.

Bei Wohngebäuden ab dem Lärmpegelbereich III gem. Tabelle 7 der DIN 4109 ist ein Nachweis der ausreichenden Schalldämmung der Außenbauteile erforderlich. Eine genaue Dimensionierung der Außenbauteile hat nach VDI-Richtlinie 2719 zu erfolgen.

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.

## **BEGRÜNDUNG**

---

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

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.

### **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.<sup>15</sup>

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.<sup>16</sup> 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.<sup>17</sup> Im Klimaschutzgesetz haben Klimaschutz und Klimaanpassung ausdrücklich in § 1 Abs. 5

---

<sup>15</sup> (EMF-Karte Bundesnetzagentur, 2023)

<sup>16</sup> (Umwelt-Bundesamt - Klima/Energie - Klimawandel - beobachteter Klimawandel, 2021)

<sup>17</sup> (Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG) - Novelle, 2021)

## **BEGRÜNDUNG**

---

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

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:

- Ein- und Durchgrünung des Planungsgebietes durch CO<sub>2</sub>-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).<sup>18</sup>

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.

---

<sup>18</sup> (FINWeb, 2023)

## **BEGRÜNDUNG**

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

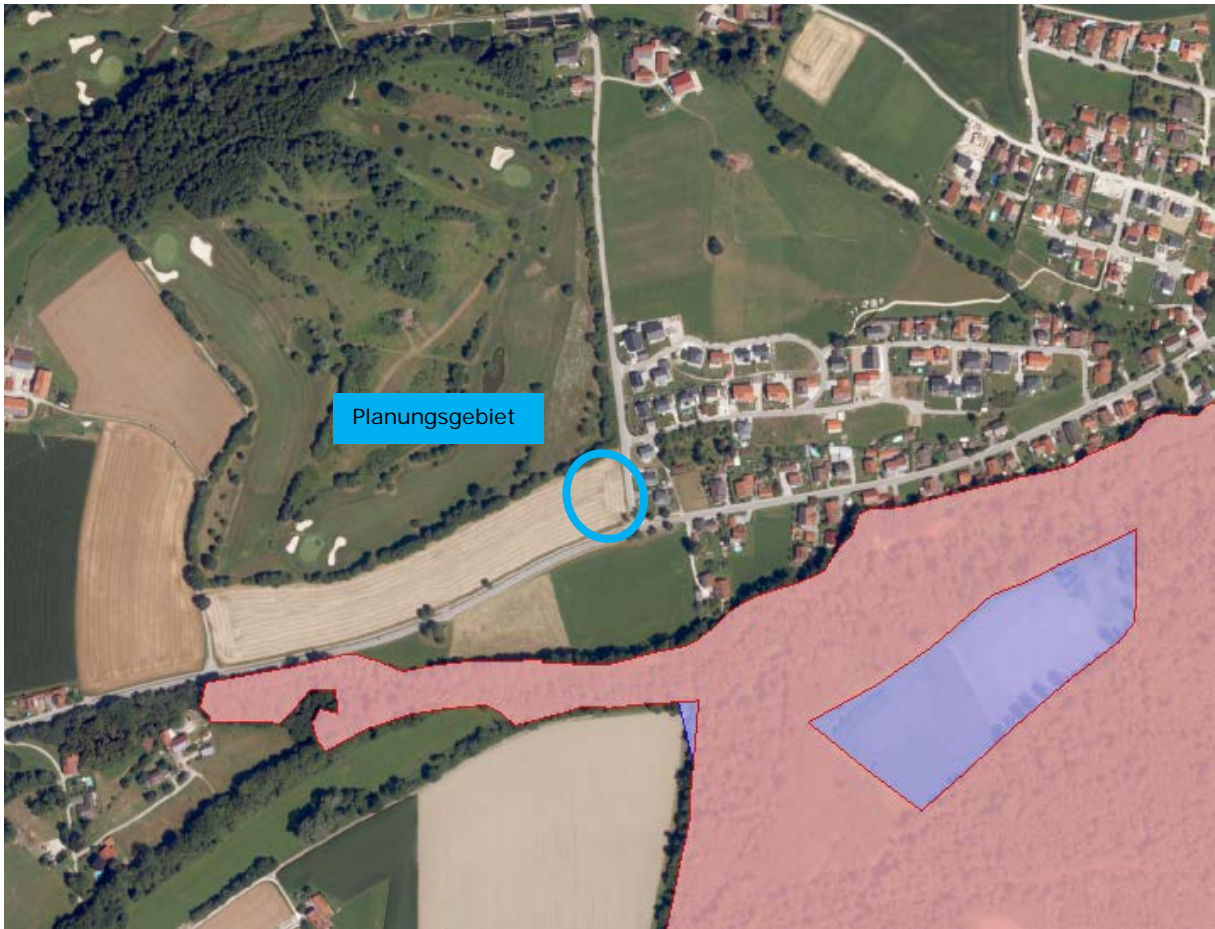


Abb. 14: Luftbild mit Darstellung der Schutzgebiete nach Europarecht; (FINWeb 2023),  
Darstellung unmaßstäblich

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.<sup>19</sup> 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.

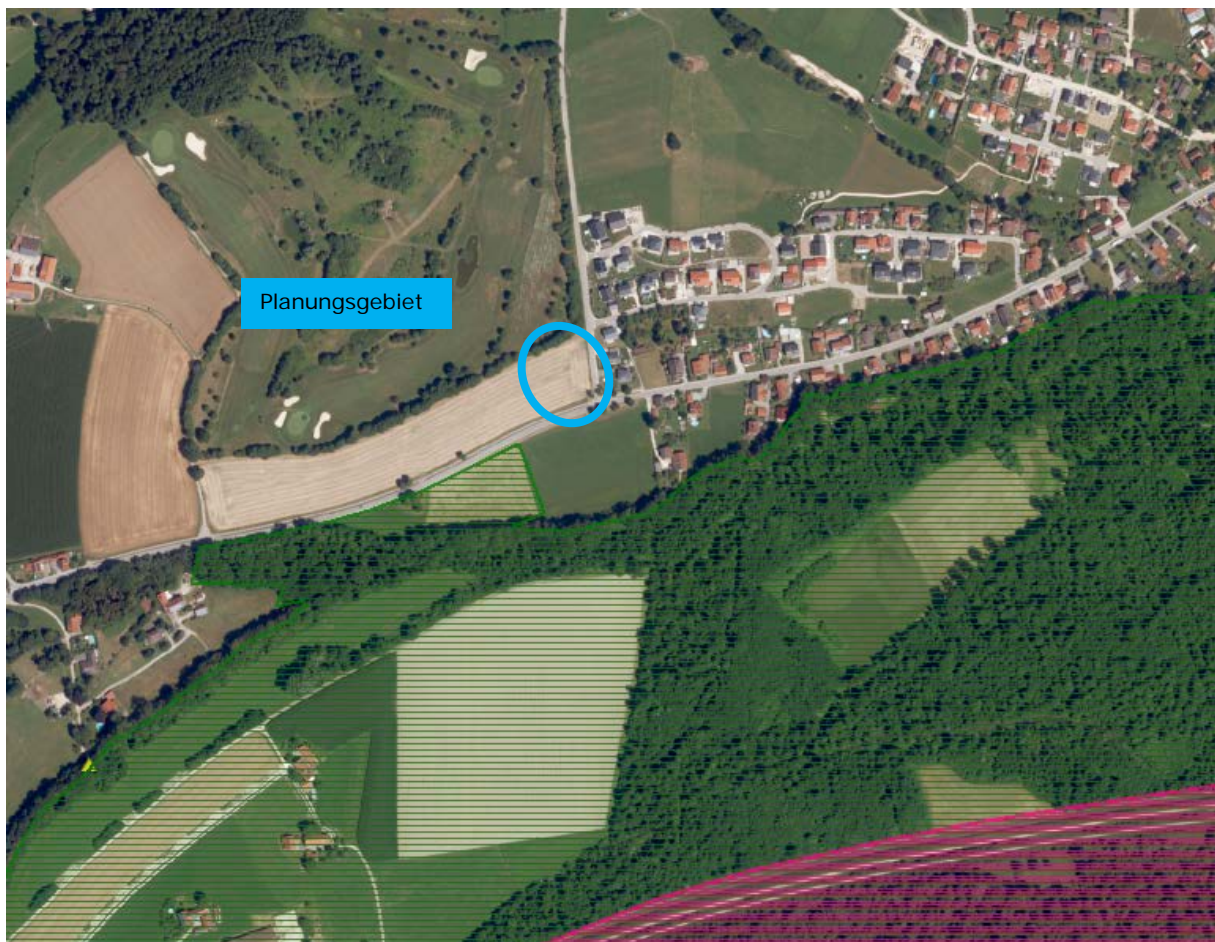


Abb. 15: Luftbild mit Darstellung der Schutzgebiete nach nationalem Recht; (FINWeb 2023),  
Darstellung unmaßstäblich

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

<sup>19</sup> (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.<sup>20</sup> 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.

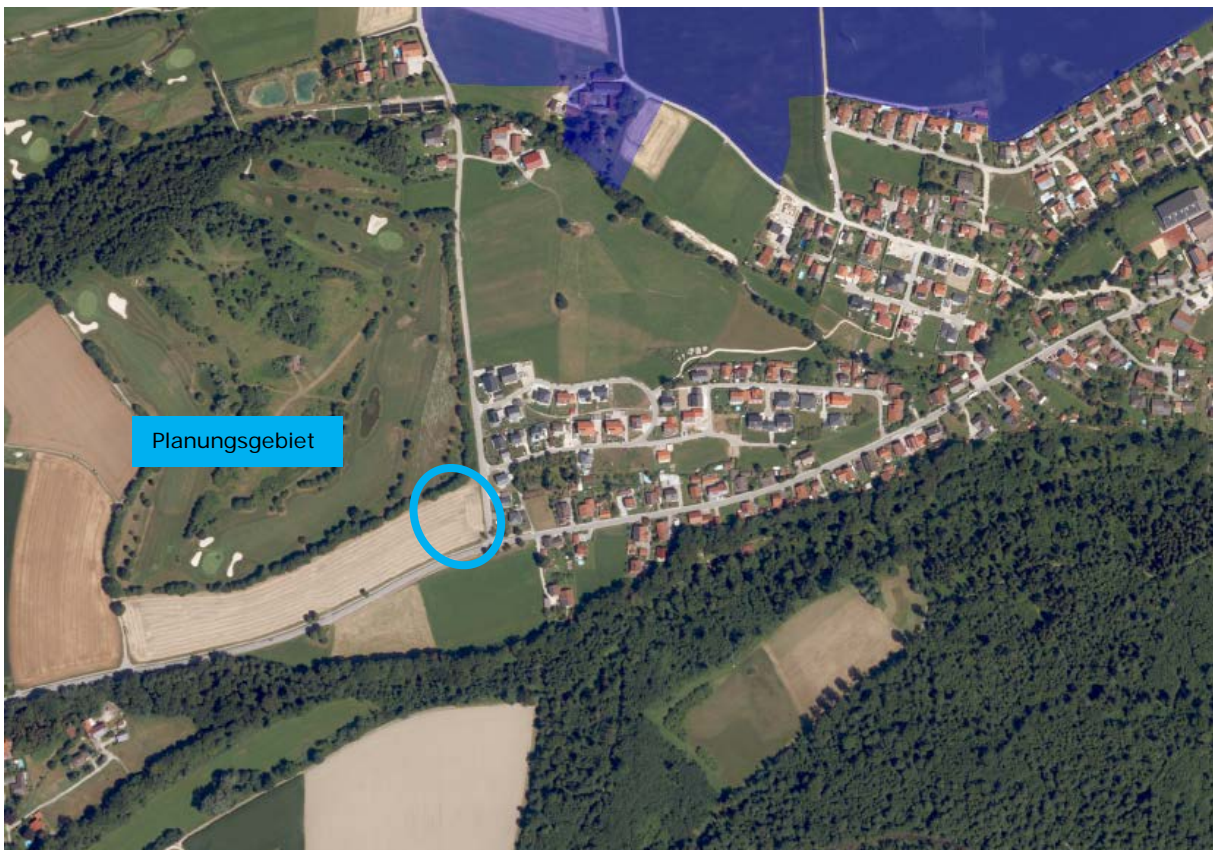


Abb. 16: Luftbild mit Darstellung der Feldvogelkulisse; (FINWeb 2023),  
Darstellung unmaßstäblich

Lila: Feldvogelkulisse – Kiebitz „Haiming, Kiebitzprojekt AOE“

---

<sup>20</sup> (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.<sup>21</sup> 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. 17: Luftbild mit Darstellung der amtlich kartierten Biotope, Ausgleichsflächen und Ökoflächen; (FINWeb 2023), Darstellung unmaßstäblich

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

---

<sup>21</sup> (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 zählen<sup>22</sup>:

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 betrachten<sup>23</sup>:

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.

---

<sup>22</sup> (BNatSchG, 2020)

<sup>23</sup> (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. 18: 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 m<sup>2</sup> 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.<sup>24</sup>

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

---

<sup>24</sup> (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, 19.09.2024



Petra Kellhuber  
Landschaftsarchitektin  
Stadtplanerin

## **BEGRÜNDUNG**

---

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

### **Anlagen**

	Themenkarten	Ortsteile
Anlage 1:	Baulandreserven, Rücknahmen und Neuplanung	Haiming
Anlage 2:	Baulandreserven, Rücknahmen und Neuplanung	Vordorf und Winkelham
Anlage 3:	Baulandreserven, Rücknahmen und Neuplanung	Niedergottsau
Anlage 4:	Baulandreserven, Rücknahmen und Neuplanung	Daxentahl, Berg und Eisching
Anlage 5:	Baulandreserven, Rücknahmen und Neuplanung	Haarbach, Ober- und Unterviehausen
Anlage 6:	Baulandreserven, Rücknahmen und Neuplanung	Haid und Weg
Anlage 7:	Baulandreserven, Rücknahmen und Neuplanung	Holzhausen
Anlage 8:	Baulandreserven, Rücknahmen und Neuplanung	Kemerting
Anlage 9:	Baulandreserven, Rücknahmen und Neuplanung	Moosen
Anlage 10:	Baulandreserven, Rücknahmen und Neuplanung	Neuhofen und Verdichterstation
Anlage 11:	UVP-Vorprüfung (Vorprüfung des Einzelfalls entspr. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB)	

### **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](http://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)* Von Bundesnetzagentur. <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](https://www.lfu.bayern.de/natur/fis_natur/fin_web/index.htm) abgerufen  
*GENESIS Online*. (2024). Von Online-Datenbank des Bayerischen Landesamtes für Statistik: [www.statistikdaten.bayern.de/](http://www.statistikdaten.bayern.de/) abgerufen  
Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP). (1. Juni 2023). Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP).  
Regionalplan 18 - Südostoberbayern. (20. September 2023). Regionalplan 18 - Südostoberbayern (Fortschreibung).  
Statistik Kommunal 2019 - Gemeinde Haiming 09 171 118. (31. Januar 2019). *Bayerisches Landesamt für Statistik*. Von [https://www.statistik.bayern.de/mam/produkte/statistik\\_kommunal/2019/091711](https://www.statistik.bayern.de/mam/produkte/statistik_kommunal/2019/091711)

## **BEGRÜNDUNG**

---

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

18.pdf#: ~: text=Statistik%20kommunal%202019%20Vertrieb%20Das%20Bayeri  
sche%20Landesamt%20f%C3%BCr abgerufen

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**

Abb. 1 Gebäude- und Wohnungsbestand für den Zeitraum 2010-2022; eigene Tabelle (Quelle der Daten: (GENESIS Online, 2024))	7
Abb. 2: Luftbild mit Lage des Planungsgebietes (roter Kreis); (BayernAtlas 2023), Darstellung unmaßstäblich	13
Abb. 3: Ansicht von Norden - Gemeindeverbindungsstraße, Ackerfläche; (Foto Jocham + Kellhuber, März 2021)	14
Abb. 4: Ansicht von Osten - Gemeindeverbindungsstraße, Eingrünung des Golfplatzes; (Foto Jocham + Kellhuber, März 2021)	15
Abb. 5: Ansicht von Norden - Ackerfläche, Gemeindeverbindungsstraße; (Foto Jocham + Kellhuber, März 2021)	15
Abb. 6: Ansicht von Osten - Bebauung Zehentweg; (Foto Jocham + Kellhuber, März 2021)	16
Abb. 7: Ansicht von Westen - angrenzende Bebauung Zehentweg; (Foto Jocham + Kellhuber, März 2021)	16
Abb. 8: Luftbild mit Darstellung der Bau- und Bodendenkmäler; (BayernAtlas 2023), Darstellung unmaßstäblich	17
Abb. 9: Auszug aus dem Landesentwicklungsplan - Strukturkarte; (Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023), Darstellung unmaßstäblich	19
Abb. 10: Auszug aus dem Regionalplan 18 – Region Südostoberbayern, Karte 1 – Raumstruktur; (Regionalplan 18), Darstellung unmaßstäblich	22
Abb. 11: Ausschnitt aus rechtskräftigem Flächennutzungsplan der Gemeinde Haiming, Darstellung unmaßstäblich	23
Abb. 12: WebKarte mit Darstellung der Überschwemmungsgebiete; (UmweltAtlas LfU Bayern 2023), Darstellung unmaßstäblich	24
Abb. 13: Luftbild mit Darstellung der wassersensiblen Bereiche; (BayernAtlas 2023), Darstellung unmaßstäblich	25
Abb. 14: Luftbild mit Darstellung der Schutzgebiete nach Europarecht; (FINWeb 2023), Darstellung unmaßstäblich	42
Abb. 15: Luftbild mit Darstellung der Schutzgebiete nach nationalem Recht; (FINWeb 2023), Darstellung unmaßstäblich	43
Abb. 16: Luftbild mit Darstellung der Feldvogelkulisse; (FINWeb 2023), Darstellung unmaßstäblich	44
Abb. 17: Luftbild mit Darstellung der amtlich kartierten Biotope, Ausgleichsflächen und Ökoflächen; (FINWeb 2023), Darstellung unmaßstäblich	45
Abb. 18: Ansicht von Norden - Gemeindeverbindungsstraße, Ackerfläche; (Foto Jocham + Kellhuber, März 2021)	47