

## **BEGRÜNDUNG**

---

Deckblatt Nr. 1 zum Bebauungsplan Nr. 10 "Marktler Straße"  
gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

# **B E G R Ü N D U N G**

**Z U M**  
**DECKBLATT NR. 1**  
**ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 10 "MARKTLER STRASSE"**  
**GEM. § 13 a BauGB ZUR INNENENTWICKLUNG**

**Gemeinde Haiming**



**Ortsteil:**  
**Landkreis:**  
**Regierungsbezirk:**

**Haiming**  
**Altötting**  
**Oberbayern**

## Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis .....	2
1. PLANUNGSANLASS .....	4
1.1 Änderungsbeschluss .....	4
1.2 Verfahren nach § 13 a BauGB .....	4
1.3 Ziel und Zweck der Planung .....	4
2. BESCHREIBUNG DES PLANUNGSGEBIETES .....	6
2.1 Lage .....	6
2.2 Geltungsbereich und Größe des Bebauungsplanes .....	6
2.3 Bestand und umgebende Bebauung .....	7
2.4 Topographie .....	9
2.5 Kultur- und Sachgüter .....	9
3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN .....	12
3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern .....	12
3.2 Regionalplan .....	14
3.3 Überschwemmungsgebiete / Gewässer III. Ordnung .....	15
3.4 Wassersensible Bereiche .....	16
3.5 Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan .....	18
4. STÄDTEBAULICHES ZIEL .....	19
4.1 Art der baulichen Nutzung .....	20
4.2 Maß der baulichen Nutzung .....	21
4.3 Bauweise, Baugrenzen, Abstandsflächen .....	25
4.4 Sonstige gestalterischen Festsetzungen .....	26
4.5 Grünordnung .....	27
5. ERSCHLIESSUNG (VER- UND ENTSORGUNG) .....	27
5.1 Verkehr .....	27
5.2 Wasserversorgung .....	29
5.3 Abwasserentsorgung .....	29
5.4 Vorbeugender Brandschutz / Löschwasser .....	30
5.5 Stromversorgung .....	30
5.6 Telekommunikation .....	32
5.7 Abfallentsorgung .....	32
5.8 Altlasten / PFOA .....	32
6. IMMISSIONSSCHUTZ .....	33
6.1 Schallschutz .....	33

## **BEGRÜNDUNG**

---

Deckblatt Nr. 1 zum Bebauungsplan Nr. 10 "Marktler Straße"  
gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

6.2	Staub- und Geruchsimmissionen .....	34
6.3	Lichtemissionen .....	34
6.4	Elektromagnetische Felder .....	34
7.	KLIMASCHUTZ.....	35
8.	GRÜNORDNUNG .....	35
8.1	Rechtliche Grundlagen.....	35
8.1.1	Bestandteile der Planung .....	35
8.2	Bestandsaufnahme .....	36
8.2.1	Schutzgebiete .....	36
8.2.1.1	Schutzgebiete gemäß Europarecht (Natura 2000) .....	36
8.2.1.2	Schutzgebiete gemäß nationalem Recht .....	37
8.2.1.3	Biotopkartierung Bayern .....	38
8.2.1.4	Bindung BNatSchG und BayNatSchG .....	39
8.2.2	Vorhandene Grünstrukturen .....	40
8.2.3	Spezielle artenschutzrechtliche Vorprüfung (saP) .....	41
8.3	Planung .....	42
8.3.1	Festsetzungen Grünordnung.....	42
8.3.2	Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen.....	43
	Literaturverzeichnis .....	45
	Abbildungsverzeichnis .....	46

## **BEGRÜNDUNG**

---

Deckblatt Nr. 1 zum Bebauungsplan Nr. 10 "Marktler Straße"  
gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

# **1. PLANUNGSANLASS**

## **1.1 Änderungsbeschluss**

Die Gemeinde Haiming hat am \_\_.\_\_.\_\_\_\_ beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 10 "Marktler Straße" gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung<sup>1</sup> durch Deckblatt Nr. 1 zu ändern.

## **1.2 Verfahren nach § 13 a BauGB**

Der Gemeinderat hat beschlossen, das Deckblatt Nr. 1 zum Bebauungsplan Nr. 10 "Marktler Straße" im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchzuführen. Die Voraussetzungen sind hierfür gegeben.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes beträgt insgesamt 5.631 m<sup>2</sup>, somit beträgt die überbaubare Grundfläche deutlich weniger als 20.000 m<sup>2</sup>. Aufgrund der Art des Vorhabens ergeben sich von dem geplanten Standort keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Somit kann das Verfahren nach § 13 a BauGB angewandt werden.

Ebenso unterliegt das Vorhaben, gemäß § 13 a Abs. 1 BauGB, nicht der Pflicht einer Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG.

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

## **1.3 Ziel und Zweck der Planung**

Die Ziele der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 "Marktler Straße" durch Deckblatt Nr. 1 im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB sind zum einen, den bestehenden Bebauungsplan an die tatsächliche Bestandssituation anzupassen und zum anderen Gewerbe und Wohnen nebeneinander zu ermöglichen, die im Bestand vorhandene Nutzungsdurchmischung dauerhaft zu erhalten und zu sichern, sowie Möglichkeiten der Erweiterung zu schaffen.

Beide Nutzungsmöglichkeiten sind für die Entwicklung in diesem Bereich des Ortszentrums sinnvoll und für eine funktionierende Infrastruktur notwendig. Dadurch soll auch drohendem Leerständen entgegengewirkt und die Fläche nachverdichtet werden.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 10 "Marktler Straße" wurde im Planungsgebiet ein Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO ausgewiesen. Die Nutzungen gem. § 6 Abs. 2 Nr. 5 bis 8 BauNVO wurden ausgeschlossen.

Auf Grund der im Bestand vorhandenen Mischnutzung kann der geplante Gebietscharakter bestätigt werden.

Inhalt der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 "Marktler Straße" durch Deckblatt Nr. 1 im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB ist daher, die Erhaltung und

---

<sup>1</sup> (BauGB, 2023)

## BEGRÜNDUNG

Deckblatt Nr. 1 zum Bebauungsplan Nr. 10 "Marktler Straße"  
gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

Entwicklung der Wohn- und Gewerbenutzung als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO zu verwirklichen.

Der Geltungsbereich des Deckblatts Nr. 1 entspricht dem Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 10 "Marktler Straße".



Abb. 1: Rechtskräftiger Bebauungsplan mit Darstellung des Geltungsbereiches (schwarz umrahmt); (Gemeinde Haiming, Ursprungsplan 2001), Darstellung unmaßstäblich

## **BEGRÜNDUNG**

Deckblatt Nr. 1 zum Bebauungsplan Nr. 10 "Marktler Straße"  
gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

## **2. BESCHREIBUNG DES PLANUNGSGEBIETES**

### **2.1 Lage**

Das Planungsgebiet befindet sich am nördlichen Ortsrand von Haiming. Der Geltungsbereich wird im Westen durch die Marktler Straße (Kreisstraße AÖ 24) und im Norden durch die Freiherr-von-Ow-Straße begrenzt. Im Süden und Westen schließt gemischte innerörtliche gemischte Bebauung an. Im Osten befindet sich eine Grünlandfläche. Nördlich der Planungsfläche liegen landwirtschaftliche Nutzflächen.

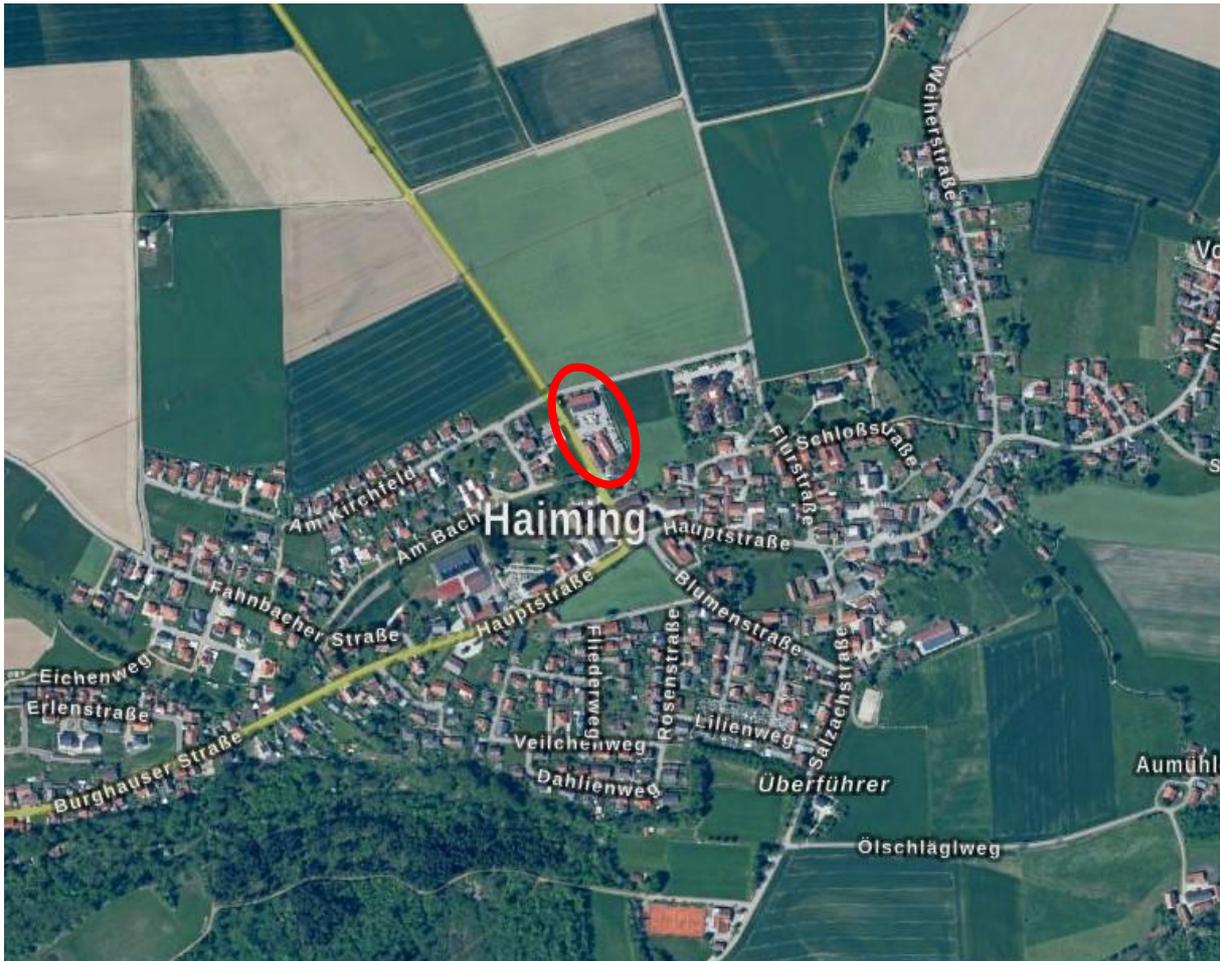


Abb. 2: Luftbild mit Lage der Planungsflächen (roter Kreis); (BayernAtlas 2022),  
Darstellung unmaßstäblich

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

Die Größe des Geltungsbereiches des Deckblatts Nr. 1 zum Bebauungsplan Nr. 10 "Marktler Straße" gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung umfasst insg. ca. 5.631 m<sup>2</sup>.

Durch den Bebauungsplan sind folgende Flächen der Gemarkung Haiming betroffen:  
Flur-Nr. 373/1, 373/2 und 374.

## **BEGRÜNDUNG**

---

Deckblatt Nr. 1 zum Bebauungsplan Nr. 10 "Marktler Straße"  
gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

### **2.3 Bestand und umgebende Bebauung**

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befindet sich ein Bau- und Getränkemarkt mit zugehörigen Lagerhallen und -flächen, sowie Wohn- und Gewerbegebäude.



*Abb. 3: Ansicht von Osten – Freiherr-von-Ow-Straße mit Lagerhalle;  
Foto Jocham + Kellhuber (Juni 2022)*



*Abb. 4: Ansicht von Nordosten – Freiherr-von-Ow-Straße mit Baumbestand;  
Foto Jocham + Kellhuber (Juni 2022)*

## **BEGRÜNDUNG**

---

Deckblatt Nr. 1 zum Bebauungsplan Nr. 10 "Marktler Straße"  
gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung



*Abb. 5: Ansicht von Nordwesten – Marktler Straße Haus-Nr. 6a (Wohnen);  
Foto Jocham + Kellhuber (Juni 2022)*



*Abb. 6: Ansicht von Südwesten – Marktler Straße Haus-Nr. 6 + 6a (Wohnen + Gewerbe);  
Foto Jocham + Kellhuber (Juni 2022)*

## **BEGRÜNDUNG**

---

Deckblatt Nr. 1 zum Bebauungsplan Nr. 10 "Marktler Straße"  
gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung



*Abb. 7: Ansicht von Osten – Lärmschutzwall entlang Geltungsbereichsgrenze;  
Foto Jocham + Kellhuber (Juni 2022)*

Im näheren Umfeld des Geltungsbereiches befinden sich Mischnutzungen mit ein- bis zweigeschossigen Wohnhäusern, landwirtschaftliche Hallen und zweigeschossige gewerbliche Gebäude. Bei den Dachformen sind Satteldächer vorherrschend, jedoch finden sich auch Pultdächer.

### **2.4 Topographie**

Das Gelände im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist relativ eben bei ca. 364 m ü.NN. Lediglich im Osten verläuft entlang der Geltungsbereichsgrenze der bestehende Lärmschutzwall und im Westen ebenfalls ein Wall.

Im Bereich zwischen der südlichen Bestandsbebauung im Geltungsbereich ist das Gelände auf das Untergeschoss-Niveau abgesenkt.

### **2.5 Kultur- und Sachgüter**

#### **Denkmalschutz**

Innerhalb des Geltungsbereiches des Deckblatts Nr. 1 zum Bebauungsplan Nr. 10 "Marktler Straße" gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung sind keine Bodendenkmäler vorhanden.<sup>2</sup>

Folgende Bodendenkmäler liegen in der Umgebung:

- § D-1-7743-0024: „*Siedlung vorgeschichtlicher Zeitstellung und Brandgräber der Urnenfelderzeit.*“ (ca. 95 m nördlich)
- § D-1-7743-0025: „*Grabhügel sowie Siedlung und Grabenwerk vorgeschichtlicher Zeitstellung.*“ (ca. 260 m westlich)

---

<sup>2</sup> (BayernAtlas, 2022)



## BEGRÜNDUNG

Deckblatt Nr. 1 zum Bebauungsplan Nr. 10 "Marktler Straße"  
gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

Folgende Baudenkmäler liegt in näherem Umfeld, Richtung Ortsmitte:<sup>3</sup>

- § D-1-71-118-3: „Kath. Pfarrkirche St. Stephan, spätgotisch, 1485 von Hans Pranthueber erbaut und von Hans Wechselberger eingewölbt, Turmobergeschoß 1727; mit Ausstattung; Friedhofsummauerung aus Tuffquadern, 16./17. Jh.; vier klassizistische Grabsteine in der Südmauer; eisernes Grabdenkmal v. Berchem, um 1835; neugotisches Priestergrabdenkmal Heitzmannsberger; neugotisches Grabdenkmal v. Ow, v. Berchem, um 1855.“ (ca. 145 m südwestlich)
- § D-1-71-118-1 – Blumenstraße 1: *„Ehem. Schmiede, zweigeschossiger unverputzter Backstein- und Tuffquaderbau mit Schopfwalmdach, erbaut 1830.“* (ca. 130 südöstlich)

Für Baudenkmäler gibt es besondere Schutzbestimmungen gemäß der Artikel 4 bis 6 DSchG. In diesem Fall ist zu beurteilen, ob sich die geplante Bebauung 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)<sup>4</sup>.

Innerhalb der Ortschaft Haiming in einem Abstand von mind. 130 m zum Planungsgebiet befinden sich die o.a. denkmalgeschützten Gebäude. Zwischen dem Geltungsbereich und diesen Gebäuden befindet sich jedoch dichte Bebauung, so dass keine Blickbeziehung besteht. Somit kann von einer Beeinträchtigung dieser denkmalgeschützten Gebäude durch die Planung nicht ausgegangen werden.

Der Kirchturm der Kath. Pfarrkirche St. Stephan liegt ca. 145 m südwestlich und überragt die umgebende Bebauung. Eine gegenseitige Beeinflussung ist aber auf Grund der Entfernung und der dichten umgebenden Bebauung nicht vorhanden.

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

---

<sup>3</sup> (BayernAtlas, 2022)

<sup>4</sup> (DSchG, 2019)

## BEGRÜNDUNG

Deckblatt Nr. 1 zum Bebauungsplan Nr. 10 "Marktler Straße"  
gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

### 3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

#### 3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern

Gemäß Landesentwicklungsprogramm (LEP) liegt die Gemeinde Haiming im allgemeinen ländlichen Raum.<sup>5</sup>

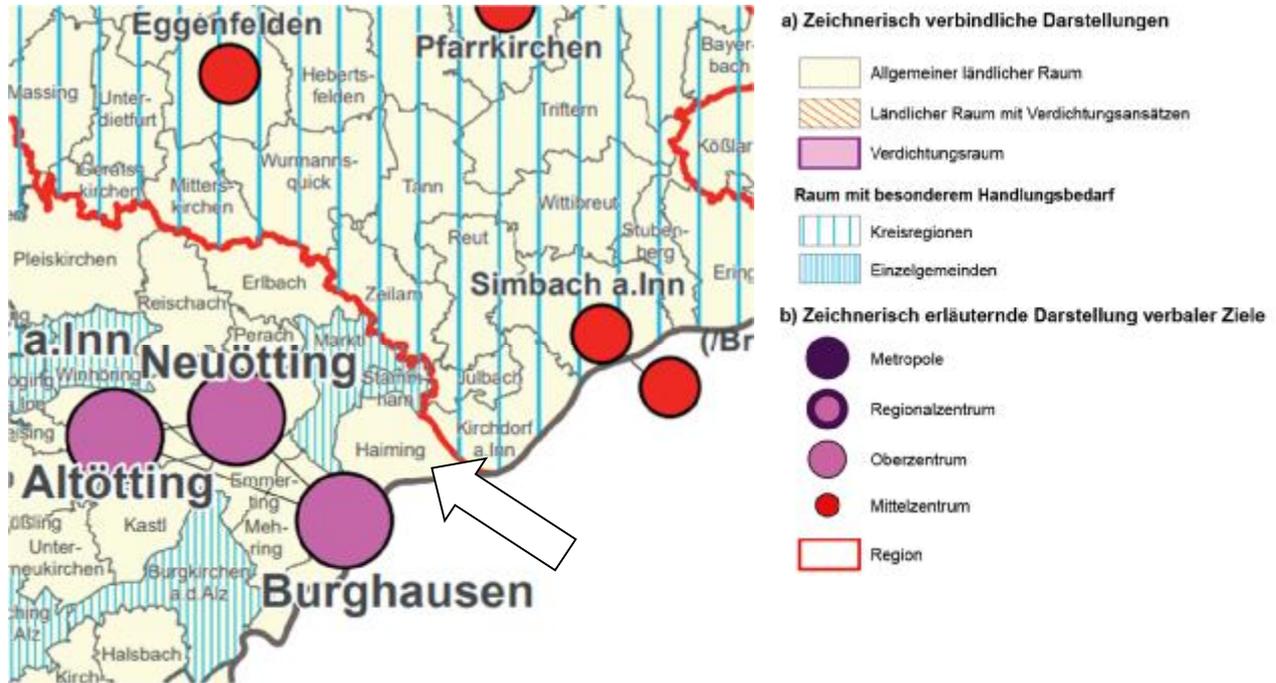


Abb. 9: Auszug aus dem Landesentwicklungsplan - Strukturkarte; (Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023), Darstellung unmaßstäblich

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

#### 1.1 Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit

##### 1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen

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

##### 1.1.2 Nachhaltige Raumentwicklung

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

<sup>55</sup> (Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), 2023)

## **BEGRÜNDUNG**

---

Deckblatt Nr. 1 zum Bebauungsplan Nr. 10 "Marktler Straße"  
gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

### **1. 2 Demographischer Wandel**

#### **1.2.1 Räumlichen Auswirkungen begegnen**

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

### **3 Siedlungsstruktur**

#### **3.1 Flächensparen**

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

(G) *Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.*

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

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

Aus den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung geht hervor, dass die Gemeinde Haiming - durch ihre Randlage im Südosten von Bayern - durch eine vorausschauende Kommunalpolitik das Potential der Innenentwicklung ausnutzen muss. Die Vorgaben der Landesplanung berühren und begründen das Planungsinteresse der Gemeinde Haiming für den hier überplanten Raum eine entsprech-ende Bauleitplanung zu verfolgen.

Um Leerstand zu vermeiden, und gleichzeitig die im Bestand vorhandene Nutzungsdurchmischung dauerhaft zu erhalten und zu sichern, sowie Möglichkeiten der Erweiterung zu schaffen, wird ein bereits bebauter Bereich am nördlichen Ortsrand von Haiming neu geordnet.

Durch die Neuordnung innerhalb eines bestehenden Bebauungsplanes bzw. in einem bereits im Bestand bebauten Bereich wird dem Ziel des „Flächensparens“ entsprochen.

Damit wird dem wichtigen Ziel der Landesplanung Innenverdichtung vor Außenentwicklung und damit dem Grundsatz mit sparsamen Umgang von Grund und Boden entsprochen.

## BEGRÜNDUNG

Deckblatt Nr. 1 zum Bebauungsplan Nr. 10 "Marktler Straße"  
gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

### 3.2 Regionalplan

Im Regionalplan 18 der Region Südostoberbayern liegt Haiming im allgemeinen ländlichen Raum und liegt auf einer Entwicklungsachse von regionaler Bedeutung.<sup>6</sup>

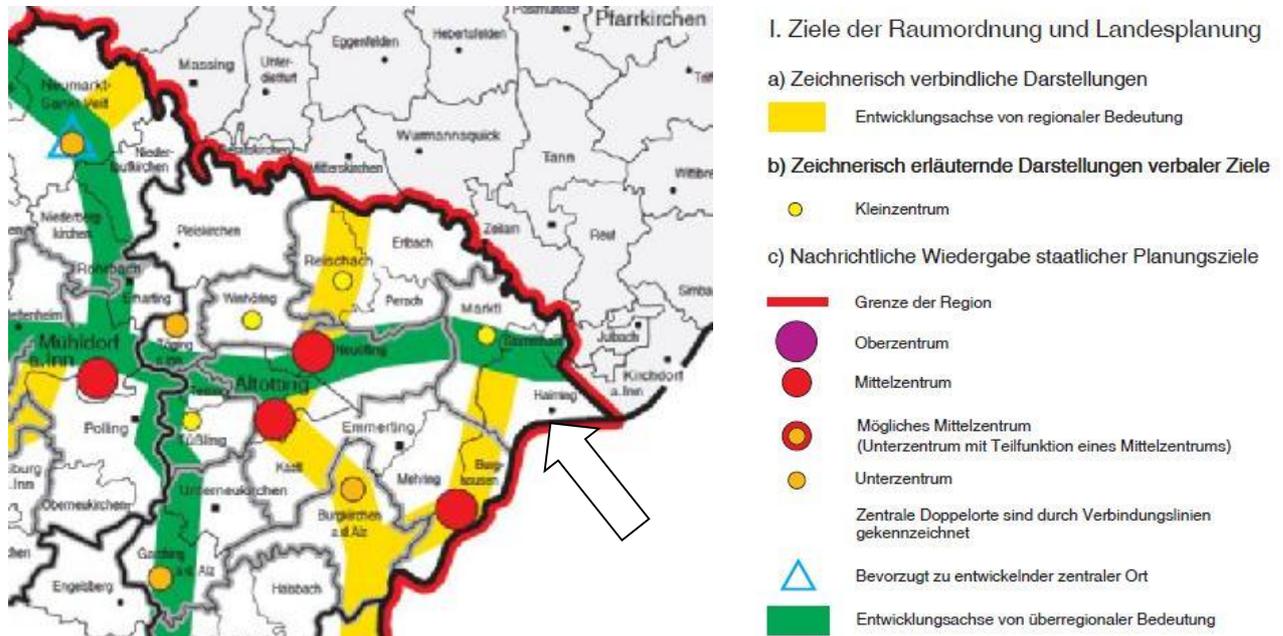


Abb. 10: Auszug aus dem Regionalplan 18 – Region Südostoberbayern, Karte 1 – Raumstruktur; (Regionalplan 18), Darstellung unmaßstäblich

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

- § Erhalt als attraktiver Lebens- und Wirtschaftsraum (G)
- § 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 notwendigen Flächen für ein Mischgebiet (MI) durch eine Nachverdichtung zu schaffen.

#### Schlussfolgerung

Sowohl im Landesentwicklungsprogramm als auch im Regionalplan werden klare Zielvorgaben zur raumstrukturellen Weiterentwicklung getroffen. So sind in allen Teilräumen gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten.

Laut der Erfassung aus Statistik kommunal<sup>7</sup> der Gemeinde Haiming vom Januar 2019 ist die Bevölkerungsentwicklung in den letzten Jahren leicht steigend. Nach der Hochrechnung im Demographie-Spiegel<sup>8</sup> ist die Bevölkerungsentwicklung ebenfalls steigend, insbesondere ist durch den demographischen Wandel ein Anstieg

<sup>6</sup> (Regionalplan 18 - Südostoberbayern, 2020)

<sup>7</sup> (Statistik Kommunal 2018 - Gemeinde Haiming 09 171 118, 2019)

<sup>8</sup> (Demographie-Spiegel für Bayern - Gemeinde Haiming Berechnungen bis 2033, 2021)

## BEGRÜNDUNG

Deckblatt Nr. 1 zum Bebauungsplan Nr. 10 "Marktler Straße"  
gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

der über 65-Jährigen prognostiziert. Dies bedingt die Bereitstellung von Wohnraum für überwiegend ältere Personen in kleinen Haushalten.  
Die Nähe zur zentralen Infrastruktur wird als positiv gewertet.

Zusammenfassend kann man sagen, dass wesentliche Ziele und Grundsätze durch die geplante Innenraumverdichtung erfüllt werden können.

### 3.3 Überschwemmungsgebiete / Gewässer III. Ordnung

An Hand der Karte des UmweltAtlas – Naturgefahren Bayern ist die Lage und Ausdehnung von festgesetzten Überschwemmungs- und Schutzgebieten im Gemeindegebiet von Haiming erkennbar. Im Bild ist ersichtlich, dass der geplante Standort frei von jeglichen Restriktionen dieser Art ist.<sup>9</sup>



Abb. 11: WebKarte mit Darstellung der Überschwemmungsgebiete;  
(UmweltAtlas LfU Bayern 2022), Darstellung unmaßstäblich

Ergänzend ist auf mögliche Starkniederschlagsereignisse hinzuweisen.  
Starkniederschläge können flächendeckend überall auftreten. Voraussichtlich werden solche Niederschläge aufgrund der Klimaänderung an Häufigkeit und Intensität weiter zunehmen.

<sup>9</sup> (UmweltAtlas, Bayerisches Staatsministerium für Finanzen und Heimat, 2022)

## **BEGRÜNDUNG**

---

Deckblatt Nr. 1 zum Bebauungsplan Nr. 10 "Marktler Straße"  
gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

Auch im Planungsgebiet können bei sogenannten Sturzfluten flächenhafter Abfluss von Wasser und Schlamm sowie Erosionserscheinungen auftreten. Dabei ist auch das von außen dem Planungsgebiet zufließende Wasser zu beachten.

Je nach Größe und Lage der neuen Baukörper bzw. Baumaßnahmen kann der Abfluss des flächenhaft abfließenden Oberflächenwassers und Schlamms gegebenenfalls so verändert werden, dass dies zu nachteiligen Auswirkungen auf Ober- bzw. Unterlieger führt. Auf § 37 WHG wird daher verwiesen.

**Südlich angrenzend an das Änderungsgebiet verläuft der Haiminger Mühlbach, ein Gewässer III. Ordnung. Es ist nicht auszuschließen, dass bei entsprechenden Niederschlagsereignissen davon eine Überschwemmungsgefahr ausgeht. Dies ist in eigener Zuständigkeit zu prüfen. Beidseits des Gewässers ist ein mindestens 5 m breiter Uferstreifen für die Gewässerentwicklung und Unterhaltung von jeglichen Anlagen, Ablagerungen oder sonstigen Hindernissen freizumachen und ständig freizuhalten.**

### **3.4 Wassersensible Bereiche**

Wassersensible Bereiche sind durch den Einfluss von Wasser geprägt und werden anhand der Moore, Auen, Gleye und Kolluvien abgegrenzt. Sie kennzeichnen den natürlichen Einflussbereich des Wassers, in dem es zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen kann. 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 diesen Flächen nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind. Die Flächen können, je nach örtlicher Situation, ein häufiges oder auch ein extremes Hochwasserereignis abdecken. An Gewässern, an denen keine Überschwemmungsgebiete oder Hochwassergefahrenflächen vorliegen, kann die Darstellung der wassersensiblen Bereiche Hinweise auf mögliche Überschwemmungen und hohe Grundwasserstände geben und somit zu Abschätzung der Hochwassergefahr herangezogen werden.

An Hand der Karte des BayernAtlas (Bild unten) ist die Lage und Ausdehnung des wassersensiblen Bereiches im Gemeindegebiet von Haiming erkennbar.<sup>10</sup> Daraus ist ersichtlich, dass der geplante Standort einen wassersensiblen Bereich tangiert.

---

<sup>10</sup> (UmweltAtlas, Bayerisches Staatsministerium für Finanzen und Heimat, 2022)

## **BEGRÜNDUNG**

Deckblatt Nr. 1 zum Bebauungsplan Nr. 10 "Marktler Straße"  
gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung



Abb. 12: Luftbild mit Darstellung der wassersensiblen Bereiche; (UmweltAtlas LfU Bayern 2022),  
Darstellung unmaßstäblich

Hellgrün: wassersensibler Bereich

Ein grundsätzliches Risiko für Hochwasser (Starkregenereignisse, Hochwasser, Kanalrückstau, Grundhochwasser) kann daher nicht ausgeschlossen werden. Entsprechend den Informationen durch das Bundesamt für Bevölkerungsschutz und Katastrophenhilfe werden u. a. folgende vorbeugenden Maßnahmen zum Schutz vor Sturzfluten und Überschwemmungen empfohlen:

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

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

## BEGRÜNDUNG

Deckblatt Nr. 1 zum Bebauungsplan Nr. 10 "Marktler Straße"  
gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

### 3.5 Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan ist die Fläche des Planungsgebietes als Mischgebiet dargestellt. Die Änderung durch Deckblatt Nr. 1 zum Bebauungsplan Nr. 10 "Marktler Straße" gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung ändert nicht die Art der baulichen Nutzung. Damit entspricht der Bebauungsplan der im Flächennutzungsplan dargestellten Nutzungsart.



Abb. 13: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Haiming; (FNP),  
Darstellung unmaßstäblich

## **4. STÄDTEBAULICHES ZIEL**

Die städtebauliche Konzeption sieht hier eine Nachverdichtung im innerörtlichen Bereich vor. Für die Planungsfläche wird der Bebauungsplan Nr. 10 Marktler Straße" gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung geändert.

Im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens wurde eine ausführliche Bestandsaufnahme der Nutzungen im Plangebiet durchgeführt. Hierbei wurde festgestellt, dass durch die vorhandene und geplante Nutzung im Mischgebiet (gem. § 6 BauNVO) die bestehende Nutzungsstruktur planungsrechtlich gesichert und gleichzeitig ein Rahmen für eine Weiterentwicklung gesetzt werden soll.

Die Ziele der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 "Marktler Straße" durch Deckblatt Nr. 1 im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB sind zum einen, den bestehenden Bebauungsplan an die tatsächliche Bestandssituation anzupassen und zum anderen Gewerbe und Wohnen nebeneinander zu ermöglichen, die im Bestand vorhandene Nutzungsdurchmischung dauerhaft zu erhalten und zu sichern, sowie Möglichkeiten der Erweiterung zu schaffen. Beide Nutzungsmöglichkeiten sind für die Entwicklung in diesem Bereich des Ortszentrums sinnvoll und für eine funktionierende Infrastruktur notwendig. Dadurch soll auch drohendem Leerständen entgegengewirkt und die Möglichkeit für eine Nachverdichtung der Fläche geschaffen werden.

Auf den Bestandsschutz wird Rücksicht genommen. Durch die Ausweisung eines großzügigen Baufensters kann eine Innenverdichtung zukünftig erleichtert werden. Durch die festgesetzten Wand- und Firsthöhen wird der Bestand und die umgebende 2-geschossige Bebauung aufgenommen und gewerbliche Nutzung ermöglicht. Der bestehende Baukörper auf der Planungsfläche A1 soll wegen der ursprünglichen Nutzung als gewerblich genutztes Silo auf Wunsch der Gemeinde in seiner Höhe und Wirkung als Solitärkörper am Ortseingang erhalten bleiben.

Insgesamt werden folgenden Aspekte berücksichtigt:

- Nachverdichtung im innerörtlichen Bereich
- Ermöglichung von Wohnen und gewerblicher Nutzung nebeneinander
- städtebauliche Einbindung der Bebauung durch Festsetzung von maximalen Wand- und Firsthöhen
- die Regelung des Oberflächenwasserabflusses
- **Immissionsschutz**
- Erhalt der Bestandsbäume
- der sparsame Umgang mit Grund und Boden und damit den Anliegen der Raumordnung und Landesplanung
- der Naturschutz und die Landschaftspflege

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

## **BEGRÜNDUNG**

---

Deckblatt Nr. 1 zum Bebauungsplan Nr. 10 "Marktler Straße"  
gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

### **4.1 Art der baulichen Nutzung**

Der Gebietscharakter für die Planungsfläche bleibt als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO unverändert. Jedoch wird der Bereich in die unterschiedlichen Nutzungsbereiche A1, A2, A3 und B aufgeteilt. Diese orientieren sich am jeweiligen Bestand.

#### **Nutzungsbereich A1 und A2**

- § Wohngebäude gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO,
- § ausschließlich im Erdgeschoss und Untergeschoss sind auch gewerbliche Büros bzw. Sozialräume zulässig, gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 2 in Verbindung mit **§ 1 Abs. 7 BauNVO**;
- § unzulässig sind:  
alle anderen Nutzungen gemäß § 6 BauNVO (§ 6 Abs. 2 Nr. 3, Nr. 4, Nr. 5, Nr. 6, Nr. 7, Nr. 8 und Abs. 3 BauNVO)

#### **Nutzungsbereich A3**

- § Wohngebäude gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO,
- § Geschäfts- und Büronutzung gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 2 in Verbindung mit **§ 1 Abs. 7 BauNVO**; Einschränkung: Geschäfts- und Büronutzung im Obergeschoss ist nur dann zulässig, wenn Wohnnutzung gem. § 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO im 1. OG des Nutzungsbereiches A2 verwirklicht ist;
- § unzulässig sind:  
alle anderen Nutzungen gemäß § 6 BauNVO (§ 6 Abs. 2 Nr. 3, Nr. 4, Nr. 5, Nr. 6, Nr. 7, Nr. 8 und Abs. 3 BauNVO)

#### **Nutzungsbereich B**

- § Geschäfts- und Bürogebäude gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO,
- § Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO,
- § sonstige Gewerbebetriebe gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO,
- § Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO;
- § unzulässig sind:  
alle anderen Nutzungen gemäß § 6 BauNVO (§ 6 Abs. 2 Nr. 1, Nr. 6, Nr. 7, Nr. 8 und Abs. 3 BauNVO)

Für die Planungsfläche wird eine Nutzungsmischung aus gewerblicher und wohnlicher Nutzung angestrebt. Dabei wird insbesondere die Bestandsnutzung berücksichtigt.

In den Nutzungsbereichen A1 und A2 soll als Schwerpunkt Wohnraum geschaffen werden. Die Festsetzung, dass ausschließlich im Erdgeschoss und Untergeschoss auch gewerbliche Büros bzw. Sozialräume gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 2 in Verbindung mit **§ 1 Abs. 7 BauNVO** zulässig sind, sichert den Bestand.

Im Nutzungsbereich A3 wird der Schwerpunkt auf gewerbliche Bebauung gelegt. Um eine ausreichende Durchmischung zu gewährleisten, wird die gewerbliche Nutzung gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 2 in Verbindung mit **§ 1 Abs. 7 BauNVO** eingeschränkt. Daher

## **BEGRÜNDUNG**

---

Deckblatt Nr. 1 zum Bebauungsplan Nr. 10 "Marktler Straße"  
gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

ist eine Geschäfts- und Büronutzung im Obergeschoss nur dann zulässig, wenn Wohnnutzung gem. § 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO im 1. OG des Nutzungsbereiches A2 verwirklicht ist.

Der Ausschluss in den Nutzungsbereichen A1 bis A3 gem. § 6 Abs. 2 Nr. 3 (Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes), Nr. 4 (sonstige Gewerbebetriebe), Nr. 5 (Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke), Nr. 6 (Gartenbaubetriebe), Nr. 7 (Tankstellen), Nr. 8 (Vergnügungsstätten) und gem. Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind) spiegelt den Bestand wider. Die definierten Ausschlüsse sind durch ihre Eigenschaft für diesen Standort neben dem bestehenden Bau- und Getränkemarkt nicht geeignet.

Im Nutzungsbereich B werden Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 1 (Wohngebäude), Nr. 6 (Gartenbaubetriebe), Nr. 7 (Tankstellen), Nr. 8 (Vergnügungsstätten) und gem. Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind) ausgeschlossen. Auf der im Bestand gewerblich genutzten Fläche soll auf Wohnen verzichtet werden, da sich hier der Baumarkt mit Lagerflächen befindet.

### **4.2 Maß der baulichen Nutzung**

#### **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 Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung wurden unter Beachtung der Orientierungswerte des § 17 BauNVO getroffen. Dabei wurde das Maß der baulichen Nutzung für das Mischgebiet auf eine höchstzulässige Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Somit kann eine hohe Ausnutzung der Grundstücke und somit Innenverdichtung ermöglicht werden. Im rechtskräftigen Bebauungsplan war keine GRZ festgesetzt.

#### **maximale Wand- und Firsthöhen**

Innerhalb des Planungsgebietes werden unterschiedliche max. zulässige traufseitige Wandhöhen (WH) bezogen auf die jeweiligen Höhenbezugspunkte innerhalb den Baugrenzen festgesetzt. Diese orientieren sich überwiegend an den Bestandsgebäuden.

Der bestehende Baukörper auf der Planungsfläche A1 soll wegen der ursprünglichen Nutzung als gewerblich genutztes Silo auf Wunsch der Gemeinde in seiner Höhe und Wirkung als Solitärkörper am Ortseingang erhalten bleiben. Daher wird für Hauptgebäude **und Nebenanlagen** im Nutzungsbereich A1 eine max. Wandhöhe von 8,5 m festgesetzt. Die übrigen Wandhöhen in den Nutzungsbereichen A2, A3 und B werden

## **BEGRÜNDUNG**

---

Deckblatt Nr. 1 zum Bebauungsplan Nr. 10 "Marktler Straße"  
gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

auf eine moderate und für die geplante verdichtete Bauweise erwünschte Höhe von max. 6,5 m festgelegt. Dies entspricht der umgebenden Bebauung und ermöglicht auch eine für das Gewerbe wirtschaftliche Nutzung. Die jeweiligen Höhenbezugspunkte orientieren sich am Bestandsgelände.

Die traufseitige Wandhöhe (WH) ist das Maß vom jeweils festgesetzten Höhenbezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

Um die Gebäudekubatur und Höhe im Nutzungsbereich B zu beschränken, wird die maximal zulässige Firsthöhe (FH) für Hauptgebäude **und Nebenanlagen** auf **9,5 m** in Abhängigkeit vom festgesetzten Höhenbezugspunkt festgesetzt.

Um die Wirkungsweise der Gebäude weiter zu begrenzen, werden die Dachformen und Dachneigungen festgesetzt.

Wie bereits beschrieben, wird für das Solitärgebäude im Nutzungsbereich A1 zusätzlich zur Wandhöhe von 8,5 m ein Satteldach (SD) mit 25° bis 30° festgesetzt. Damit diese Gebäudehöhe durch die angrenzenden Gebäude nicht überschritten wird, werden im Nutzungsbereich A2 die Satteldächer (SD) auf 10° bis 22° und in den Nutzungsbereichen A3 und B die Satteldächer (SD) auf 10° bis 22° und die Pulldächer (PD) auf 8° bis 22° beschränkt.

Nachfolgende Systemschnitte stellen die möglichen zulässigen Höhenentwicklungen dar:

## BEGRÜNDUNG

Deckblatt Nr. 1 zum Bebauungsplan Nr. 10 "Marktler Straße"  
gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

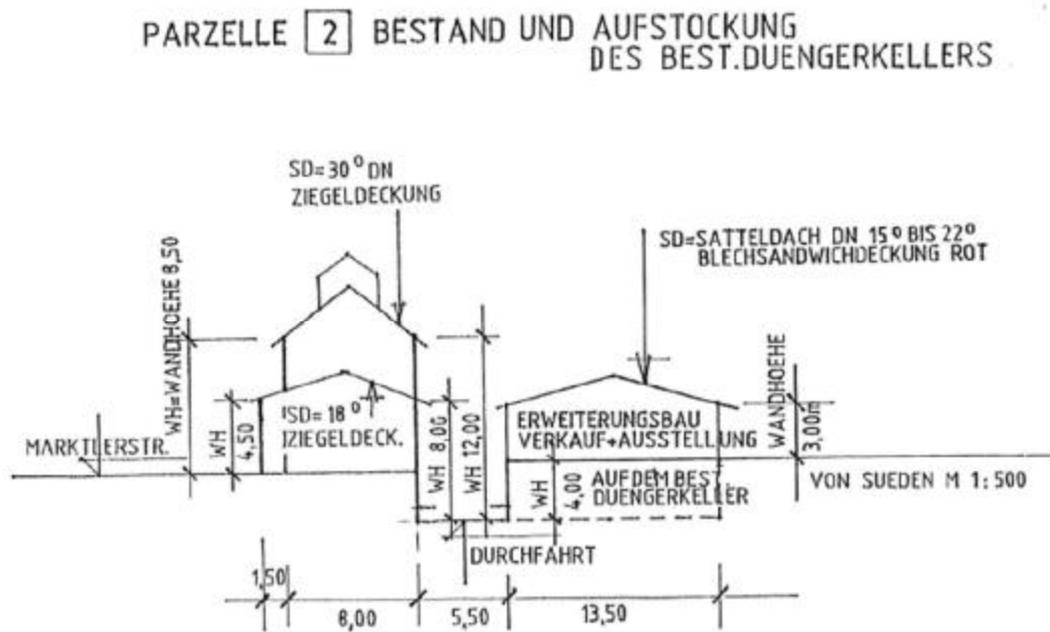


Abb. 14: Ausschnitt aus der Begründung zum rechtskräftigen BP Nr. 10; (BP 2001),  
Darstellung unmaßstäblich

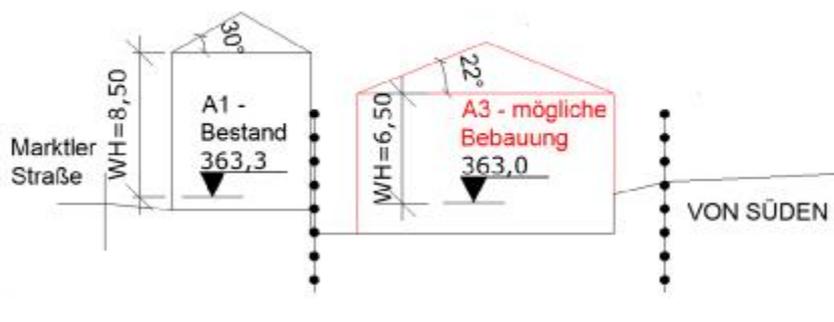


Abb. 15: Systemschnitt zum Deckblatt Nr. 1 BP Nr. 10; (Entwurf Jocham + Kellhuber),  
Darstellung unmaßstäblich

Die Festsetzungen zur zulässigen max. Wandhöhe und die erlaubte Dachneigung im Nutzungsbereich A3 ermöglichen eine wirtschaftliche Ausnutzung, verhindern jedoch, dass die Gebäude den Solitärbau im A1 überragen.

## BEGRÜNDUNG

Deckblatt Nr. 1 zum Bebauungsplan Nr. 10 "Marktler Straße"  
gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

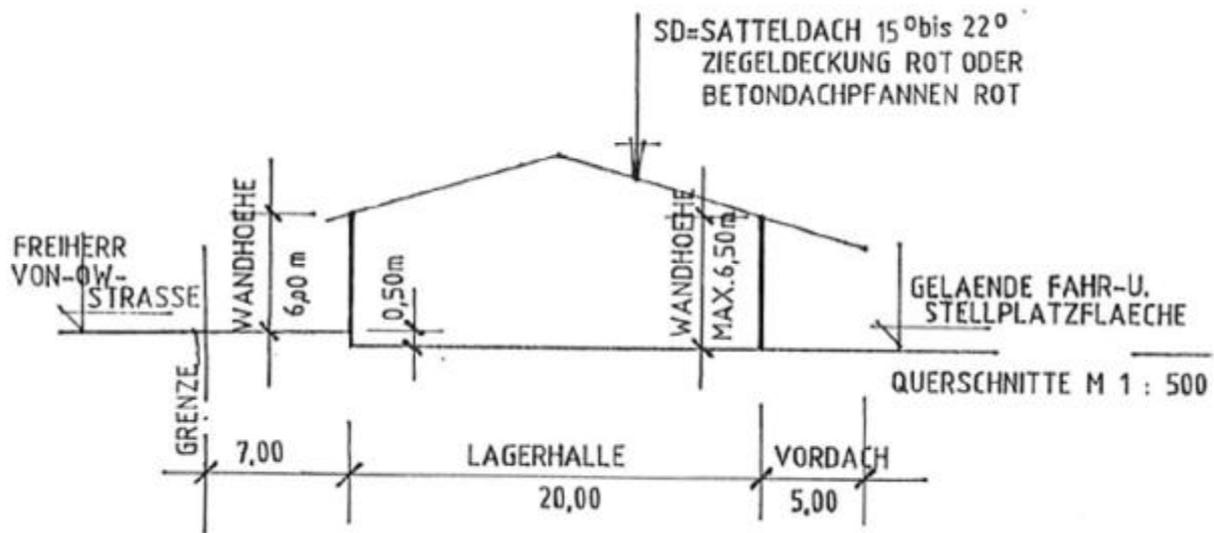


Abb. 16: Ausschnitt aus der Begründung zum rechtskräftigen BP Nr. 10; (BP 2001),  
Darstellung unmaßstäblich

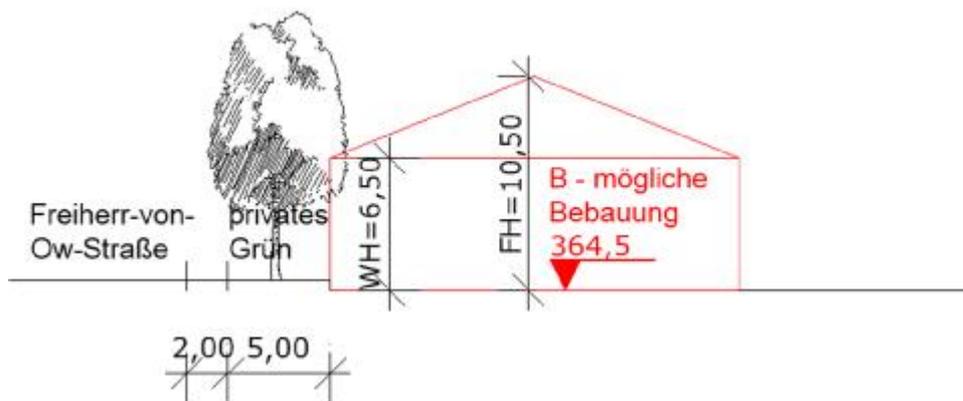


Abb. 17: Systemschnitt zum Deckblatt Nr. 1 BP Nr. 10;  
(Entwurf Jocham + Kellhuber), Darstellung unmaßstäblich

Die zulässige max. Wandhöhe im Nutzungsbereich B bleibt auf 6,5 m beschränkt. Abhängig von der Gebäudebreite könnte hier bei der zulässigen Dachneigung von 10° bis 22° das Gebäude im Nutzungsbereich A1 deutlich überragen. Um dies zu verhindern, wird die Firsthöhe in B auf **max. 9,5 m** begrenzt.

Werden Gebäude oder Nebenanlagen entlang der östlichen Lärmschutzwand errichtet und überschreiten diese die lärmwirksame Höhe von 369,8 m ü. NHN, dann ist die restliche Wandhöhe an der nach Osten zugewandten Seite bis zur max. zulässigen Oberkante von 6,5 m ebenfalls fugendicht auszuführen. Durch die zulässigen Wandhöhen, Dachformen und Dachneigungen wird die Kubatur der geplanten Gebäude ausreichend definiert.

## **BEGRÜNDUNG**

---

Deckblatt Nr. 1 zum Bebauungsplan Nr. 10 "Marktler Straße"  
gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

### **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 Baugrenzen nach § 23 BauNVO definiert. Die Gebäude und Gebäudeteile dürfen diese nicht überschreiten. Um die Nutzung der Flächen vor dem Hintergrund der Innenverdichtung variabler und angepasst auf individuelle Bedürfnisse der Nutzer gestalten zu können, wurde ein großes Baufenster festgesetzt, da dieses einen größeren Handlungsspielraum für die Anordnung der baulichen Anlagen hat. Grundsätzlich wurde ein Grenzabstand von 3,0 m und mehr festgesetzt. Nur im Westen entlang der Marktler Straße wurde die Bestandskante aus städtebaulichen Gründen aufgenommen und der Grenzabstand entlang der Straßenverkehrsfläche von 1,4 m festgesetzt, da sich die Abstandsflächen bis zur Mitte der Straßenverkehrsfläche erstrecken können und somit das Baufeld optimal ausgenutzt werden kann.

#### **Bauweise**

In der Planungsfläche wird **dennoch eine abweichende Bauweise** festgesetzt. **Für die abweichende Bauweise (a) gelten die Vorgaben der offenen Bauweise, jedoch darf die Länge der in § 22 Abs. 2 Satz 1 BauNVO bezeichneten Hausformen mehr als 50 m betragen.**

Offene Bauweise bedeutet, dass die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zum Nachbarn errichtet werden müssen und eine maximale Länge von 50 m haben dürfen.

#### **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.

Es gelten die Vorschriften des Art. 6 BayBO **in der Fassung vom 24.07.2023. Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO findet keine Anwendung.** Für die Bemessung der Abstandsfläche ist die Wandhöhe maßgebend. Die abstandsrelevante Wandhöhe ist das Maß vom natürlichen Gelände bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

## **BEGRÜNDUNG**

---

Deckblatt Nr. 1 zum Bebauungsplan Nr. 10 "Marktler Straße"  
gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

### **Nebenanlagen**

Die Zulässigkeit von Nebenanlagen wird auf die Bedürfnisse innerhalb des Mischgebiets abgestimmt und 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. Ebenso sind Lagerflächen und Stellplätze außerhalb der Baugrenzen zulässig.

### **4.4 Sonstige gestalterischen Festsetzungen**

Gestalterische Festsetzungen werden für die Dächer getroffen.

Damit soll sichergestellt werden, dass das bestehende Erscheinungsbild sich durch die Dachform und Dachneigung in den Gebäuden widerspiegelt. Daher werden für die einzelnen Nutzungsbereiche A1, A2, A3 und B, die auch unterschiedliche Wandhöhen zulassen, ausschließlich folgende Dachformen und -neigungen festgesetzt:

Nutzungsbereich A1:	Satteldach (SD)	25° bis 30°;
Nutzungsbereich A2:	Satteldach (SD)	10° bis 22°;
Nutzungsbereich A3 und B:	Satteldach (SD)	10° bis 22°;
	Pulldach (PD)	8° bis 22°.

Im Bereich A1 soll der höhere ortsprägende Solitärbau erhalten werden. Daher wird gem. dem bereits rechtskräftigen Bebauungsplan die Dachneigung auf 25° bis 30° festgesetzt. Um den Solitärbau nicht zu überragen, werden für die Nutzungsbereiche A2, A3 und B geringer geneigte Dächer festgesetzt.

### **Dachdeckung**

Ziegel in Rot- u. Braun- und Grautönen, ausschließlich beschichtete Blechdeckungen in Rot-, Braun u. Grautönen. Unbeschichtete Flächen mit einer Kupfer-, Zink- oder Bleiblechfläche über 50 m<sup>2</sup> dürfen nur errichtet werden, wenn zur Vorreinigung des Niederschlagswassers Anlagen verwendet werden, die der Bauart nach zugelassen sind. Dies gilt auch für Dachdeckungen aus Titanzink.

Dachbegrünung auf Flachdächern und schwachgeneigten Dächern ist ausdrücklich zugelassen und müssen mit einer mindestens extensiven Begrünung mit artenreicher Samenmischung begrünt werden.

Die Nutzung der Dachflächen zur solaren Energiegewinnung ist unabhängig von dieser Festsetzung grundsätzlich zulässig. Solar- und Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen sind ausdrücklich erlaubt, aufgeständerte Solaranlagen sind jedoch nicht zugelassen.

### **Fassadengestaltung**

Fassadenmaterialien und -anstriche in greller, hochglänzender oder stark reflektierender Ausführung sind unzulässig. Photovoltaikanlagen an Fassaden sind nicht zugelassen. **Fassadenbegrünung ist zulässig.**

## **BEGRÜNDUNG**

---

Deckblatt Nr. 1 zum Bebauungsplan Nr. 10 "Marktler Straße"  
gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

**Die Schallschutzeinrichtung entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze ist mit Kletterpflanzen zu begrünen. Pro laufende 5 m ist mindestens eine Pflanze vorzusehen.**

### **Aufschüttungen und Abgrabungen**

Auf dem Baugrundstück sind Aufschüttungen und Abgrabungen in einer Höhe von max. 1,0 m ab natürlicher Geländeoberfläche 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**

Die Ausbildung von Stützmauern entlang der Grenzen ist 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.

## **4.5 Grünordnung**

Um das Baugebiet ausreichend nach Norden einzugrünen, werden als Ortsrandeingrünung entlang der Freiherr-von-Ow-Straße die Bestandsbäume zum Erhalt festgesetzt. Zur Sicherung der Grünfläche wird ein 5,0 m breiter Streifen im Norden und Nordwesten als privates Grün festgesetzt.

**Die Schallschutzeinrichtung entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze ist mit Kletterpflanzen zu begrünen. Pro laufende 5 m ist mindestens eine Pflanze vorzusehen.**

Durch weitere textliche Festsetzungen zur Grünordnung auf dem privaten Baugrundstück wird die Ein- und Durchgrünung des Gebietes erreicht.

Durch die Festsetzung zur Verwendung ausschließlich heimischen Pflanzenarten sowie im Umkehrschluss durch das Verbot bestimmter Pflanzenarten wird besonders auf die Entwicklung von Natur und Landschaft Rücksicht genommen. Als Maßnahme zum Schutz von Boden wird der Einsatz von Pflanzenbehandlungsmitteln untersagt.

## **5. ERSCHLIESSUNG (VER- UND ENTSORGUNG)**

### **5.1 Verkehr**

#### **Erschließung**

Das Planungsgebiet ist über die angrenzende Marktler Straße (Kreisstraße AÖ 24) im Westen und die Freiherr-von-Ow-Straße im Norden erschlossen.

## **BEGRÜNDUNG**

---

Deckblatt Nr. 1 zum Bebauungsplan Nr. 10 "Marktler Straße"  
gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

### **Stellplätze**

Für Wohnungen sind 2 Stellplätze pro Wohneinheit nachzuweisen. Ansonsten ist die Zahl der notwendigen Stellplätze gem. Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) einzuhalten. Dadurch kann innerorts eine ausreichende Anzahl an Stellplätzen sichergestellt werden.

PKW-Stellplätze und untergeordnete Lagerflächen sind zwingend mit wasserdurchlässiger Befestigung zu gestalten (z. B.) Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, Ökopflaster oder andere wasserdurchlässige Belagsarten).

### **Fußwege**

Die fußläufige Erreichbarkeit der umliegenden Infrastruktur ist durch den Gehweg entlang der Marktler Straße gegeben.

### **ÖPNV**

Die öffentliche Bushaltestelle befindet sich in ca. 160 m Entfernung an der Einmündung der Marktler Straße in die Hauptstraße.

### **Kreisstraße AÖ 24**

Bei der Marktler Straße handelt es sich um die Kreisstraße AÖ 24. Daher muss mit Einwirkungen aus dem Straßenverkehr (Staub, Streusalz, Steinschlag usw.) gerechnet werden. Der Straßenabschnitt befindet sich jedoch innerorts.

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. An den Einmündungen in die Kreisstraße sind beiderseits Sichtfelder von 70 m freizuhalten (Geschwindigkeit 50 km/h).

Es darf kein Abwasser (z.B. Dachflächenentwässerung usw.) in die Kreisstraßenentwässerung eingeleitet werden.

Vorhandene Straßenentwässerungseinrichtungen (Sickerschächte, Einlaufschächte, Leitungen, usw.) müssen erhalten bleiben und dürfen nicht verändert werden. Der Zugang zu den Entwässerungseinrichtungen durch den Straßenbetriebsdienst muss jederzeit möglich sein.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass sich das Bauvorhaben im Einwirkungsbereich der Straßenemissionen befindet. Eventuell künftige Forderungen auf die Erstattung von Lärmsanierungsmaßnahmen durch den Straßenbaulastträger können daher gemäß Ziffer 11/15 (2) der Verkehrslärmschutz-Erstattungsrichtlinien durch den Eigentümer nicht geltend gemacht werden.

## **BEGRÜNDUNG**

---

Deckblatt Nr. 1 zum Bebauungsplan Nr. 10 "Marktler Straße"  
gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

### **5.2 Wasserversorgung**

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

Bei der Zulassung von Brauchwassernutzungsanlagen im Gebäude sind 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.

### **5.3 Abwasserentsorgung**

Die Beseitigung des Wassers ist über ein Trennsystem zu gewährleisten.

#### **Schmutzwasser**

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt über Anschlüsse an das bestehende gemeindliche Kanalnetz. Betriebe, die spezifische Abwässer produzieren, die über das normale Maß hinausgehen, müssen diese Abwässer auf dem eigenen Baugrundstück einer Reinigung unterziehen.

Es wird empfohlen Tiefgaragen und zugehörige eingehausten Abfahrten in die Kanalisation zu entwässern. Sofern durchlässige Flächenbeläge in Tiefgaragen Verwendung finden, sind hinsichtlich der Versickerung grundsätzlich die gleichen Anforderungen zu stellen wie bei oberirdischen Anlagen. Hierbei ist vor allem der erforderliche Mindestabstand zum mittleren höchsten Grundwasserstand zu beachten.

#### **Niederschlagswasser (Oberflächenwasser)**

Die anfallenden Dach- und Oberflächenabwässer sind auf dem Grundstück möglichst breitflächig, unter Ausnutzung des Filtervermögens der oberen belebten Bodenzone, zu versickern.

Ist eine breitflächige Versickerung nicht möglich, so ist eine linienförmige Versickerung z.B. mittels Mulden-Rigolen oder Rigolen zu realisieren. 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.

Sofern eine Versickerung von Niederschlagswasser möglich ist, sind nachfolgenden Hinweise und Anforderungen aus wasserwirtschaftlicher Sicht zu berücksichtigen: Durch eine Versickerung von Niederschlagswasser besteht hinsichtlich einer möglichen Mobilisierung von PFOA aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine Besorgnis einer erheblichen Verschlechterung der örtlichen Belastungssituation im Grundwasser,

## **BEGRÜNDUNG**

---

Deckblatt Nr. 1 zum Bebauungsplan Nr. 10 "Marktler Straße"  
gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

wenn sichergestellt wird, dass keine vermehrte Auswaschung und Mobilisierung von PFOA durch die Versickerung stattfindet.

Im Bereich der Versickerung ist sicherzustellen, dass dort nur unbelastete Bodenmaterialien (Stufe-1-Wert der PFC-Leitlinien eingehalten) verbleiben oder eingebaut werden.

Dies kann dann als erfüllt gelten, wenn es sich um Kies oder sandigen Kies handelt. Beim Einbau von bindigen Bodenmaterialien kann das ohne nähere Untersuchung lediglich dann als erfüllt angenommen werden, wenn es von außerhalb der ermittelten Belastungszonen stammt.

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.

### **Lagerung wassergefährdender Stoffe**

Für die Lagerung und den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind die einschlägigen Vorschriften des Wasserhaushaltsgesetzes - WHG - und des Bayerischen Wassergesetzes - BayWG - mit der dazugehörigen ergangenen Anlagenverordnung AwSV - maßgebend.

### **Regenwassernutzung**

Auf die Möglichkeit der Regenwassernutzung z.B. zur Gartenbewässerung und WC-Spülung wird hingewiesen. Die Errichtung einer Eigengewinnungsanlage ist nach AV-BWasserV dem Wasserversorgungsunternehmen zu melden.

Es ist unter anderem sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das private und öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz entstehen.

## **5.4 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).

## **5.5 Stromversorgung**

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

## **BEGRÜNDUNG**

---

Deckblatt Nr. 1 zum Bebauungsplan Nr. 10 "Marktler Straße"  
gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich Bestandskabel der **Bayernwerk Netz GmbH**. Vor Boden- und Baumaßnahmen sind die Spartenpläne anzufordern und ggf. die Planung mit dem Spartenträger abzustimmen.

### **Kabel**

Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. 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.

Die Hinweise im "Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", Ausgabe 2013 vom FGSV Verlag [www.fgsv-verlag.de](http://www.fgsv-verlag.de) (FGSV-Nr. 939), bzw. die DVGW-Richtlinie GW125 sind zu beachten.

Hinsichtlich der in den angegebenen Schutzzonenbereichen bzw. Schutzstreifen bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkung wird darauf aufmerksam gemacht, dass Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art rechtzeitig der Bayernwerk Netz GmbH zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer und Aufforstungen.

Das "Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen" der Bayernwerk Netz GmbH ist zu beachten.

Die "Sicherheitshinweise für Arbeiten in der Nähe von Kabel-, Gas- und Freileitungen" der Bayernwerk Netz GmbH sind zu beachten.

Auskünfte zur Lage der von der Bayernwerk Netz GmbH betriebenen Versorgungsanlagen sind online über das Planauskunftsportal einzuholen.

<https://www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html>

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.

Das "Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen", sowie das "Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" ist zu beachten.

Die "Sicherheitshinweise für Arbeiten in der Nähe von Kabel-, Gas- und Freileitungen" sind zu beachten.

## **BEGRÜNDUNG**

---

Deckblatt Nr. 1 zum Bebauungsplan Nr. 10 "Marktler Straße"  
gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

### **5.6 Telekommunikation**

Die Telekommunikationsversorgung ist durch die Telekom Deutschland GmbH gesichert.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich Bestandskabel der Telekom Deutschland GmbH. Vor Boden- und Baumaßnahmen sind die Spartenpläne anzufordern und ggf. die Planung mit dem Spartenträger abzustimmen.

### **5.7 Abfallentsorgung**

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

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.

### **5.8 Altlasten / PFOA**

#### **Altlasten**

Auf den hier überplanten Flächen sind nach aktuellem Kenntnisstand keine Altlasten bekannt bzw. vorhanden.

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.

#### **PFOA-Belastung**

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.

## **BEGRÜNDUNG**

---

Deckblatt Nr. 1 zum Bebauungsplan Nr. 10 "Marktler Straße"  
gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

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 (Telefon: 08671/502-726), zur Verfügung. Eine Zusammenstellung von Sachverständigen gemäß § 18 BBodSchG – sofern ggf. erforderlich – wird nach Aufforderung zugesandt.

## **6. IMMISSIONSSCHUTZ**

### **6.1 Schallschutz**

Im Rahmen der Bauleitplanung wurde eine Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung der Gewerbegeräusche in der Nachbarschaft "Gemeinde Haiming - Änderung des Bebauungsplans Nr. 10 Marktler Straße" mit Bericht Nr. M174682/01 vom 17.05.2023 von der Müller-BBM Industry Solutions GmbH aus Planegg durchgeführt (sh. Anlage 1).

Die Anforderungen der TA Lärm werden östlich der Geltungsbereichsgrenze geringfügig überschritten. Die Gemeinde Haiming hat sich für die Planungsvariante 2 im Gutachten für den Schutz des 2. Obergeschosses entschieden, um eine nachbarliche Bebauung nicht einzuschränken. Daher wird im Abstand von 3,0 m von der östlichen Geltungsbereichsgrenze zum Schutz des 2. Obergeschosses folgende Lärmschutzeinrichtung festgesetzt:

Die Oberkante der ca. 53,5 m langen Schallschutzwand muss mindestens eine Höhe von 369,8 m ü. NHN aufweisen.

Sie muss fugendicht ausgeführt und am Boden angeschlossen werden sowie ein Schalldämm-Maß von mindestens  $R_{\text{w}} = 20$  dB aufweisen. Es können hinsichtlich der Schallabschirmung auch bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung getroffen werden.

## **BEGRÜNDUNG**

---

Deckblatt Nr. 1 zum Bebauungsplan Nr. 10 "Marktler Straße"  
gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

Entscheidend für die konkrete Ausgestaltung sind die angegebene Lage (3 m Abstand von der östlichen Grundstücksgrenze), Längenausbildung und Höhe der Wandoberkante. Folgende Abweichungen sind aus schalltechnischer Sicht möglich, da die Abschirmwirkung dadurch verbessert oder zumindest nicht verschlechtert wird:

§ (geringfügige) Verschiebung nach Westen

§ Ausgestaltung als nach Westen auskragende Wand

Die Oberkante der Auskragung mit der dargestellten erforderlichen Höhe kann dann auch westlicher als die dargestellte Lage verlaufen.

§ Integration in eine neue Halle, deren Gesamthöhe dann auch niedriger sein kann als die angegebene erforderliche Höhe

### **6.2 Staub- und Geruchsimmissionen**

Von den umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen können, selbst bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung, Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen ausgehen, die von den Bewohnern zu dulden sind. Dies kann auch vor 6.00 Uhr morgens bzw. nach 22.00 Uhr, sowie an Sonn- und Feiertagen – während landwirtschaftlicher Saisonarbeiten – der Fall sein.

### **6.3 Lichtemissionen**

Die Beleuchtung, einschließlich der eventuellen Werbeträger, des geplanten Gebietes hat mit insektenfreundlichen LED-Leuchten mit einem warmweißen Licht zu erfolgen (Farbtemperatur von 2.700 bis max. 3.000 Kelvin). Das Lampengehäuse muss gekapselt und nach oben abgeschirmt sein.

### **6.4 Elektromagnetische Felder**

In der unmittelbaren Umgebung sind keine Funkmaste vorhanden. Der nächstgelegene Mast befindet sich westlich der Planungsfläche, ca. 560 m Luftlinie entfernt. Damit dürfte eine Beeinträchtigung durch elektromagnetische Felder auf das Planungsgebiet ausgeschlossen sein.

## **BEGRÜNDUNG**

---

Deckblatt Nr. 1 zum Bebauungsplan Nr. 10 "Marktler Straße"  
gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

## **7. KLIMASCHUTZ**

Die Städte und Gemeinden und ihre Bürger sind vom Klimawandel unmittelbar betroffen. Die mit dem Klimawandel verbundene Erderwärmung, deren Zunahme bei unvermindertem CO<sub>2</sub>-Ausstoß bis zum Jahr 2100 um bis zu 6,4 Grad Celsius prognostiziert wird, sowie vermehrte Hitzeperioden und Orkane, stellen auch die Kommunen vor große Herausforderungen. Diese machen sich insbesondere beim Hochwasser- und Naturschutz bemerkbar. Allein die voraussichtlichen Kosten, die durch den Klimawandel entstehen, wenn keine wirksamen Klimaschutzmaßnahmen getroffen werden, wurden vor kurzem für den Zeitraum bis zum Jahr 2050 weltweit mit bis zu 800 Milliarden Euro beziffert.<sup>11</sup>

Von daher ist es für die Kommunen essentiell, die Bedürfnisse des Klimaschutzes bereits in der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Konkret wurden folgende Maßnahmen zum Klimaschutz bei der 14. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 3 mit integrierter Grünordnung "Gebiet südlich der alten Bahnhofstraße" gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung angewandt:

- § Erhalt der bestehenden Bäume
- § 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
- § Verwendung von LED-Leuchten im Außenbereich

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.

## **8. GRÜNORDNUNG**

### **8.1 Rechtliche Grundlagen**

#### **8.1.1 Bestandteile der Planung**

Die Grünordnung wurde parallel zum Bebauungsplan erarbeitet und inhaltlich in diesen integriert. Die planzeichnerischen und textlichen Festsetzungen werden in die Festsetzungen des Bebauungsplanes eingearbeitet.

Durch das vereinfachte Verfahren für diesen Bebauungsplan gemäß § 13 a BauGB sind weitere Bestandteile wie Umweltbericht, Abhandlung der Eingriffsregelung nicht notwendig.

---

<sup>11</sup> (Klimaschutz - Norbert Portz, Deutscher Städte- und Gemeindebund, 2009)

## **BEGRÜNDUNG**

Deckblatt Nr. 1 zum Bebauungsplan Nr. 10 "Marktler Straße"  
gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

## **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>12</sup> Aufgrund 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. 18: Luftbild mit Darstellung der Schutzgebiete nach Europarecht; (FINWeb 2022), Darstellung unmaßstäblich*

*Rosa: FFH-Gebiet „Salzach und Unterer Inn“*

*Lila: Vogelschutzgebiet „Salzach und Inn“*

---

<sup>12</sup> (FINWeb, 2022)

## **BEGRÜNDUNG**

Deckblatt Nr. 1 zum Bebauungsplan Nr. 10 "Marktler Straße"  
gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

### **8.2.1.2 Schutzgebiete gemäß nationalem Recht**

Im Planungsgebiet sowie der näheren Umgebung befindet sich kein Landschaftsschutzgebiet, Naturschutzgebiet, Naturpark oder Nationalpark.<sup>13</sup> Die als Naturdenkmal geschützten Bäume südwestlich des Geltungsbereiches befinden sich in einer Entfernung von ca. 40 m. Durch die Entfernung und die Trennung durch die Marktler Straße ist davon auszugehen, dass dieses Naturdenkmal nicht durch die Planung beeinträchtigt wird.

Weitere Schutzgebiete z.B. Wasserschutzgebiete befinden sich weder im Plangebiet noch in dessen unmittelbarer Umgebung.



*Abb. 19: Luftbild mit Darstellung der Schutzgebiete nach nationalem Recht; (FINWeb 2022),  
Darstellung unmaßstäblich*

*Grün gestreift: Landschaftsschutzgebiet „Salzachtal“  
Magenta gestreift: Vogelfreistätte Salzachmündung  
Gelbe Dreiecke: Naturdenkmal*

---

<sup>13</sup> (FINWeb, 2022)

## **BEGRÜNDUNG**

Deckblatt Nr. 1 zum Bebauungsplan Nr. 10 "Marktler Straße"  
gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

### **8.2.1.3 Biotopkartierung Bayern**

Im Planungsgebiet sind keine kartierten Biotop vorhanden.<sup>14</sup>

Das südwestlich gelegene Gewässer-Begleitgehölz, das als Biotop Nr. 7743-0056-004 („Haiminger Mühlbach zwischen Fahnbach und Haiming“) kartiert ist, befindet sich in ca. 40 m Entfernung. Durch die Entfernung und die Trennung durch die Marktler Straße wird dieses Biotop von der Planung nicht berührt.

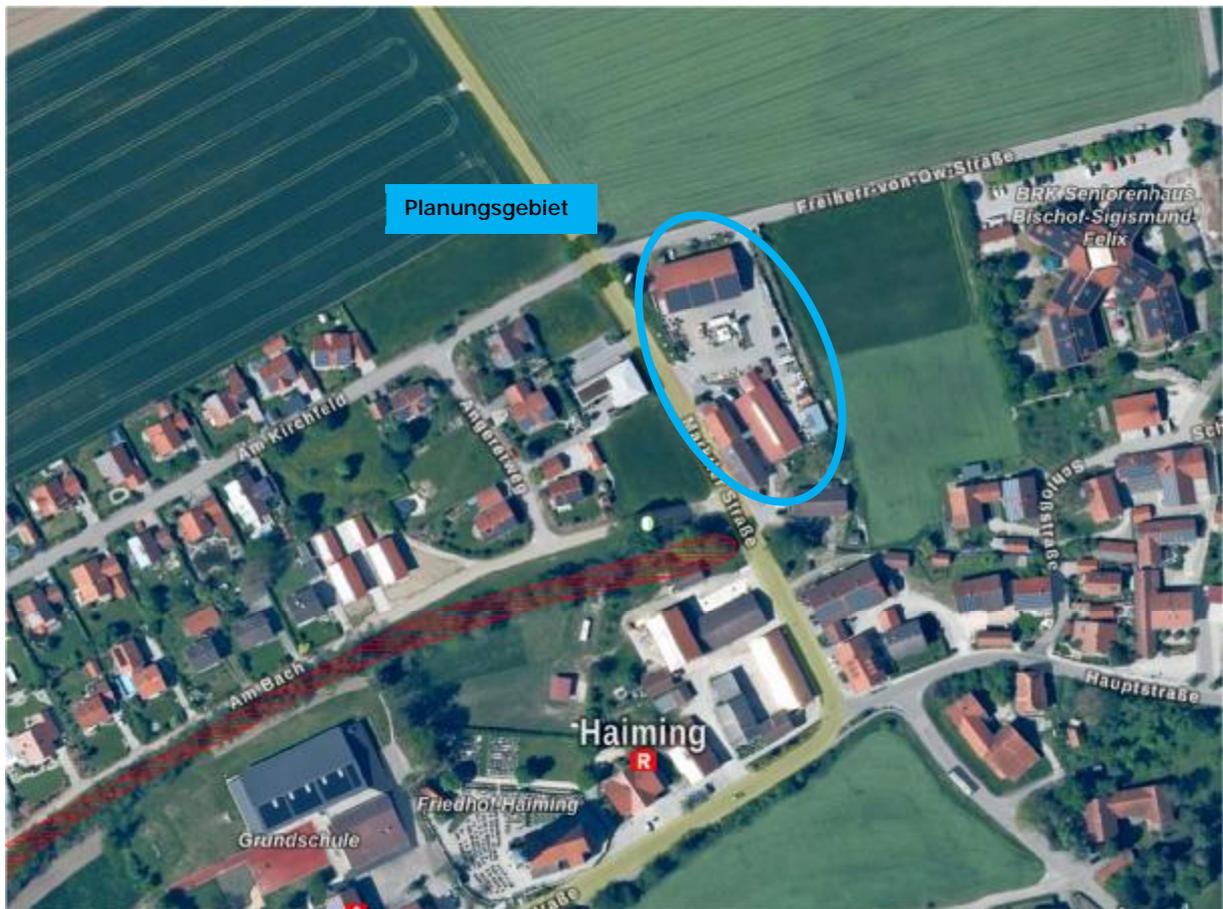


Abb. 20: Luftbild mit Darstellung der amtlich kartierten Biotop; (BayernAtlas 2022),  
Darstellung unmaßstäblich

Rosa: amtlich kartierte Biotop

<sup>14</sup> (BayernAtlas, 2022)

## **BEGRÜNDUNG**

---

Deckblatt Nr. 1 zum Bebauungsplan Nr. 10 "Marktler Straße"  
gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

### **8.2.1.4 Bindung BNatSchG und BayNatSchG**

Zu den nach § 30 BNatSchG geschützten Biotopen zählen<sup>15</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, Borstgrasrasen, 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, Boddengewässer 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 Deckblatts Nr. 1 zum Bebauungsplan Nr. 10 "Marktler Straße" gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung 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>16</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 (Streuobstbestände) mit Ausnahme von Bäumen, die weniger als 50 Meter vom nächstgelegenen Wohngebäude oder Hofgebäude entfernt sind und
7. arten- und struktureiches Dauergrünland.

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

---

<sup>15</sup> (BNatSchG, 2022)

<sup>16</sup> (BayNatSchG, 2022)

## **BEGRÜNDUNG**

---

Deckblatt Nr. 1 zum Bebauungsplan Nr. 10 "Marktler Straße"  
gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

### **8.2.2 Vorhandene Grünstrukturen**

Entlang der nördlichen und nordwestlichen Geltungsbereichsgrenze befinden sich Bestandsbäume, die zum Erhalt festgesetzt werden.

Zur Sicherung der Grünfläche im Baumbereich wird ein 5,0 m breiter Streifen im Norden und Nordwesten als privates Grün festgesetzt.



*Abb. 21: Ansicht von Westen – Einmündung Freiherr-von-Ow-Straße mit Baumbestand;  
Foto Jocham + Kellhuber (Juni 2022)*

Entlang der Marktler Straße befindet sich ein Sichtschutzwall, der mit Sträuchern begrünt ist.

Entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze befindet sich ein Lärmschutzwall, der ebenfalls mit Sträuchern begrünt ist.

## **BEGRÜNDUNG**

---

Deckblatt Nr. 1 zum Bebauungsplan Nr. 10 "Marktler Straße"  
gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung



*Abb. 22: Ansicht von Osten – Lärmschutzwall entlang Geltungsbereichsgrenze;  
Foto Jocham + Kellhuber (Juni 2022)*

Zur Vermeidung von Verlusten an saisonalen Nestern, Gelegen und Individuen gemeinschaftsrechtlich geschützter Vogel- und Fledermaus-Arten sind Gehölzbestände, die aufgrund eines bau- oder anlagebedingten Vorgehens absehbar betroffen sind, nur außerhalb der Vogelbrutzeit gem. § 39 BNatSchG (Vogelbrutzeit: 1. März bis 30. September) zu entfernen.

### **8.2.3 Spezielle artenschutzrechtliche Vorprüfung (saP)**

Innerhalb der bebauten Flächen ist eine nennenswerte Lebensraumfunktion für Tierarten nicht gegeben. Die Bäume bzw. Gehölze, die sich im Bestand befinden, haben artenschutzrechtlich keine wesentliche Bedeutung. Potentielle Bruthöhlen konnten bei einer Ortseinsicht augenscheinlich nicht festgestellt werden.

Die eingrünenden Bestandsbäume entlang der nördlichen und nordwestlichen Geltungsbereichsgrenze werden zum Erhalt festgesetzt.

Um Verluste von besetzten Brutplätzen zu verhindern, werden **zeitliche Vorgaben zur Gehölzentfernung** vorgegeben, so dass Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 – 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG für die beiden Arten vermieden werden können. Dies ist auch für Vogelarten zu konstatieren, die den Wirkraum ausschließlich als Nahrungs- bzw. Verbundhabitat nutzen.

Auch wird festgesetzt, dass die Beleuchtung mit insektenfreundlichen LED-Leuchten mit einem warmweißen Licht zu erfolgen hat (Farbtemperatur von 2.700 bis max. 3.000 Kelvin). Das Lampengehäuse muss gekapselt und nach oben abgeschirmt sein.

## **BEGRÜNDUNG**

---

Deckblatt Nr. 1 zum Bebauungsplan Nr. 10 "Marktler Straße"  
gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

Die betroffenen Gebäude innerhalb der Planungsflächen eignen sich auf Grund seiner Bauweise und seiner Lage grundsätzlich als Sommerquartier für heimische Fledermäuse und als Nistplatz für im Umgriff vorkommende in ihrem Bestand bedrohte Vogelarten (Gebäudebrüter) wie Mehlschwalben (Rote Liste 3) und Mauersegler (Rote Liste 3). Um einen Beitrag zum Schutz der an Gebäude brütenden Vögel und Fledermäuse zu leisten, sollten an geeigneter Stelle Nisthilfen für Gebäudebrüter sowie Fledermauskästen angebracht werden bzw. können auch in den Baukörper integriert werden. Entsprechende Informationen gibt es bei der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt.

Hier wird nachfolgender Schlüssel empfohlen:

Wohn- und Gewerbegebäude mit mehr als 2 Geschossen bzw. ab 6 m Wandhöhe mind. 0,2 Quartiere je lfm. Fassade.

Bei dem geplanten Vorhaben kann somit 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 die Bebauung keine 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 Erstellung einer speziellen artenschutzrechtlichen Vorprüfung ist deshalb nicht erforderlich. Die Zulässigkeit des Vorhabens ist somit aus artenschutzrechtlicher Sicht gegeben.

### **8.3 Planung**

#### **8.3.1 Festsetzungen Grünordnung**

Um das Baugebiet ausreichend nach Norden einzugrünen, werden als Ortsrandeingußung entlang der Freiherr-von-Ow-Straße die Bestandsbäume zum Erhalt festgesetzt. Zur Sicherung der Grünfläche wird ein 5,0 m breiter Streifen im Norden und Nordwesten als privates Grün festgesetzt. Durch weitere textliche Festsetzungen zur Grünordnung auf dem privaten Baugrundstück wird die Ein- und Durchgrünung des Gebietes erreicht.

Durch die Festsetzung zur Verwendung ausschließlich heimischen Pflanzenarten sowie im Umkehrschluss durch das Verbot bestimmter Pflanzenarten wird besonders auf die Entwicklung von Natur und Landschaft Rücksicht genommen. Als Maßnahme zum Schutz von Boden wird der Einsatz von Pflanzenbehandlungsmitteln untersagt.

Zusätzlich sind zur Ein- und Durchgrünung der Grundstücke je angefangene 200 m<sup>2</sup> nicht überbauter und nicht befestigter Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum II. Ordnung oder ein Obstbaum und 5 Sträucher zu pflanzen (Nadelgehölze dürfen ersatzweise nicht angerechnet werden!). 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 sind ausgenommen.

## **BEGRÜNDUNG**

---

Deckblatt Nr. 1 zum Bebauungsplan Nr. 10 "Marktler Straße"  
gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

Unter dem Aspekt des „Flächensparens“ und der gewünschten Entwicklung in den Ortschaften „Innen vor Außen“ ist diese Planung ein wichtiger Beitrag zur Innenentwicklung Haimings.

Durch die Festsetzung zum Erhalt der Bäume und die Begrünung nicht überbauter Grundstücksflächen 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 a BauGB durchgeführt wird.

### **8.3.2 Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen**

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

- § Erhalt von Bestandsbäumen
- § Festsetzung zur Durchgrünung, insbesondere zur Begrünung der nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksflächen
- § Verbot tiergruppenschädigender Anlagen und Bauteile, z.B. Sockelmauern bei Zäunen
- § Verbot von landschaftsfremden Baumarten
- § Verbot von Pflanzenschutzmittel

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

- § Versickerung des Niederschlagswassers
- § Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung wasser-durchlässiger Beläge im Bereich von PKW-Stellplätzen und untergeordneten Lagerplätzen
- § Verbot von Pflanzenschutzmittel

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

- § Sparsamer Umgang mit Grund und Boden durch die Nachverdichtung innerörtlicher Flächen
- § Festsetzung der zulässigen Abgrabung/ Aufschüttung
- § Verwendung versickerungsfähiger Beläge im Bereich der PKW-Stellplätze und untergeordneten Lagerplätzen

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

- § Erhalt von Bestandsbäumen
- § Festsetzung zur Durchgrünung, insbesondere zur Begrünung der nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksflächen
- § Festsetzung der zulässigen Gebäudehöhen
- § Festsetzung der zulässigen Abgrabung/ Aufschüttung
- § Festsetzung zu Stützmauern
- § Verbot von landschaftsfremden Baumarten

## **BEGRÜNDUNG**

---

Deckblatt Nr. 1 zum Bebauungsplan Nr. 10 "Marktler Straße"  
gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

### **Grünordnerische Maßnahmen zur Umfeldgestaltung: § Erhalt von Bestandsbäumen als Eingrünung**

Durch das Deckblatt Nr. 1 zum Bebauungsplan Nr. 10 "Marktler Straße" gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung 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 die notwendigen planlichen und textlichen Festsetzungen getroffen.

In der Fassung vom 15.12.2022, **25.01.2024**, \_\_. \_\_. \_\_\_\_



.....

**Petra Kellhuber**  
Landschaftsarchitektin  
Stadtplanerin

## **BEGRÜNDUNG**

---

Deckblatt Nr. 1 zum Bebauungsplan Nr. 10 "Marktler Straße"  
gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

### **Literaturverzeichnis**

BauGB, B. (12. Juli 2023). Baugesetzbuch BauGB.

BayernAtlas, B. S. (2022). *BayernAtlas*. Von <https://geoportal.bayern.de:www.geoportal.bayern.de/bayernatlas>; Bayerische Vermessungsverwaltung abgerufen

BayNatSchG. (23. Dezember 2022). Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz – BayNatSchG).

BNatSchG. (08. Dezember 2022). Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz).

Demographie-Spiegel für Bayern - Gemeinde Haiming Berechnungen bis 2033. (2021). *Demographie-Spiegel für Bayern - Gemeinde Haiming Berechnungen bis 2033*. Von <https://statistik.bayern.de> abgerufen

DSchG. (2019). Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler (Denkmalschutzgesetz).

*FINWeb*. (2022). 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

Klimaschutz - Norbert Portz, Deutscher Städte- und Gemeindebund. (2009). Klimaschutz Sachsenkurier 2/09 - Norbert Portz.

Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP). (1. Juni 2023). Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP).

Regionalplan 18 - Südostoberbayern. (05 2020). Regionalplan 18 - Südostoberbayern (Fortschreibung).

Statistik Kommunal 2018 - Gemeinde Haiming 09 171 118. (Januar 2019). Statistik Kommunal 2018 - Gemeinde Haiming 09 171 118.

UmweltAtlas, Bayerisches Staatsministerium für Finanzen und Heimat. (2022). *UmweltAtlas Bayern*. Von <https://www.umweltatlas.bayern.de> abgerufen

## **BEGRÜNDUNG**

Deckblatt Nr. 1 zum Bebauungsplan Nr. 10 "Marktler Straße"  
gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

### **Abbildungsverzeichnis**

<i>Abb. 1: Rechtskräftiger Bebauungsplan mit Darstellung des Geltungsbereiches (schwarz umrahmt); (Gemeinde Haiming, Ursprungsplan 2001), Darstellung unmaßstäblich</i>	5
<i>Abb. 2: Luftbild mit Lage der Planungsflächen (roter Kreis); (BayernAtlas 2022), Darstellung unmaßstäblich</i>	6
<i>Abb. 3: Ansicht von Osten – Freiherr-von-Ow-Straße mit Lagerhalle; Foto Jocham + Kellhuber (Juni 2022)</i>	7
<i>Abb. 4: Ansicht von Nordosten – Freiherr-von-Ow-Straße mit Baumbestand; Foto Jocham + Kellhuber (Juni 2022)</i>	7
<i>Abb. 5: Ansicht von Nordwesten – Marktler Straße Haus-Nr. 6a (Wohnen); Foto Jocham + Kellhuber (Juni 2022)</i>	8
<i>Abb. 6: Ansicht von Südwesten – Marktler Straße Haus-Nr. 6 + 6a (Wohnen + Gewerbe); Foto Jocham + Kellhuber (Juni 2022)</i>	8
<i>Abb. 7: Ansicht von Osten – Lärmschutzwall entlang Geltungsbereichsgrenze; Foto Jocham + Kellhuber (Juni 2022)</i>	9
<i>Abb. 8: Luftbild mit Darstellung der Bau- und Bodendenkmäler; (BayernAtlas 2022), Darstellung unmaßstäblich</i>	10
<i>Abb. 9: Auszug aus dem Landesentwicklungsplan - Strukturkarte; (Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023), Darstellung unmaßstäblich</i>	12
<i>Abb. 10: Auszug aus dem Regionalplan 18 – Region Südostoberbayern, Karte 1 – Raumstruktur; (Regionalplan 18), Darstellung unmaßstäblich</i>	14
<i>Abb. 11: WebKarte mit Darstellung der Überschwemmungsgebiete; (UmweltAtlas LfU Bayern 2022), Darstellung unmaßstäblich</i>	15
<i>Abb. 12: Luftbild mit Darstellung der wassersensiblen Bereiche; (UmweltAtlas LfU Bayern 2022), Darstellung unmaßstäblich</i>	17
<i>Abb. 13: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Haiming; (FNP), Darstellung unmaßstäblich</i>	18
<i>Abb. 14: Ausschnitt aus der Begründung zum rechtskräftigen BP Nr. 10; (BP 2001), Darstellung unmaßstäblich</i>	23
<i>Abb. 15: Systemschnitt zum Deckblatt Nr. 1 BP Nr. 10; (Entwurf Jocham + Kellhuber), Darstellung unmaßstäblich</i>	23
<i>Abb. 16: Ausschnitt aus der Begründung zum rechtskräftigen BP Nr. 10; (BP 2001), Darstellung unmaßstäblich</i>	24
<i>Abb. 17: Systemschnitt zum Deckblatt Nr. 1 BP Nr. 10; (Entwurf Jocham + Kellhuber), Darstellung unmaßstäblich</i>	24
<i>Abb. 19: Luftbild mit Darstellung der Schutzgebiete nach Europarecht; (FINWeb 2022), Darstellung unmaßstäblich</i>	36
<i>Abb. 20: Luftbild mit Darstellung der Schutzgebiete nach nationalem Recht; (FINWeb 2022), Darstellung unmaßstäblich</i>	37
<i>Abb. 21: Luftbild mit Darstellung der amtlich kartierten Biotope; (BayernAtlas 2022), Darstellung unmaßstäblich</i>	38
<i>Abb. 22: Ansicht von Westen – Einmündung Freiherr-von-Ow-Straße mit Baumbestand; Foto Jocham + Kellhuber (Juni 2022)</i>	40
<i>Abb. 23: Ansicht von Osten – Lärmschutzwall entlang Geltungsbereichsgrenze; Foto Jocham + Kellhuber (Juni 2022)</i>	41