

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

BEGRÜNDUNG

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

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	5
2.1 Lage	5
2.2 Geltungsbereich und Größe des Bebauungsplanes	6
2.3 Bestand und umgebende Bebauung	6
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	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	27
4.5 Grünordnung	28
5. ERSCHLIESSUNG (VER- UND ENTSORGUNG)	28
5.1 Verkehr	28
5.2 Wasserversorgung	29
5.3 Abwasserentsorgung	29
5.4 Vorbeugender Brandschutz / Löschwasser	30
5.5 Stromversorgung	30
5.6 Telekommunikation	31
5.7 Abfallentsorgung	31
5.8 Altlasten	31
6. IMMISSIONSSCHUTZ	32
6.1 Schallschutz	32

BEGRÜNDUNG

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

6.2	Staub- und Geruchsimmissionen	32
6.3	Lichtemissionen	32
6.4	Elektromagnetische Felder	32
7.	KLIMASCHUTZ	33
8.	GRÜNORDNUNG	34
8.1	Rechtliche Grundlagen	34
8.1.1	Bestandteile der Planung	34
8.2	Bestandsaufnahme	35
8.2.1	Schutzgebiete	35
8.2.1.1	Schutzgebiete gemäß Europarecht (Natura 2000)	35
8.2.1.2	Schutzgebiete gemäß nationalem Recht	36
8.2.1.3	Biotopkartierung Bayern	37
8.2.1.4	Bindung BNatSchG und BayNatSchG	38
8.2.2	Vorhandene Grünstrukturen	39
8.2.3	Spezielle artenschutzrechtliche Vorprüfung (saP)	40
8.3	Planung	41
8.3.1	Festsetzungen Grünordnung	41
8.3.2	Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen	42
	Literaturverzeichnis	44
	Abbildungsverzeichnis	45

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 Innenentwicklung¹ 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 m², somit beträgt die überbaubare Grundfläche deutlich weniger als 20.000 m². 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

¹ (BauGB, 2020)

BEGRÜNDUNG

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

Erhaltung und 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".

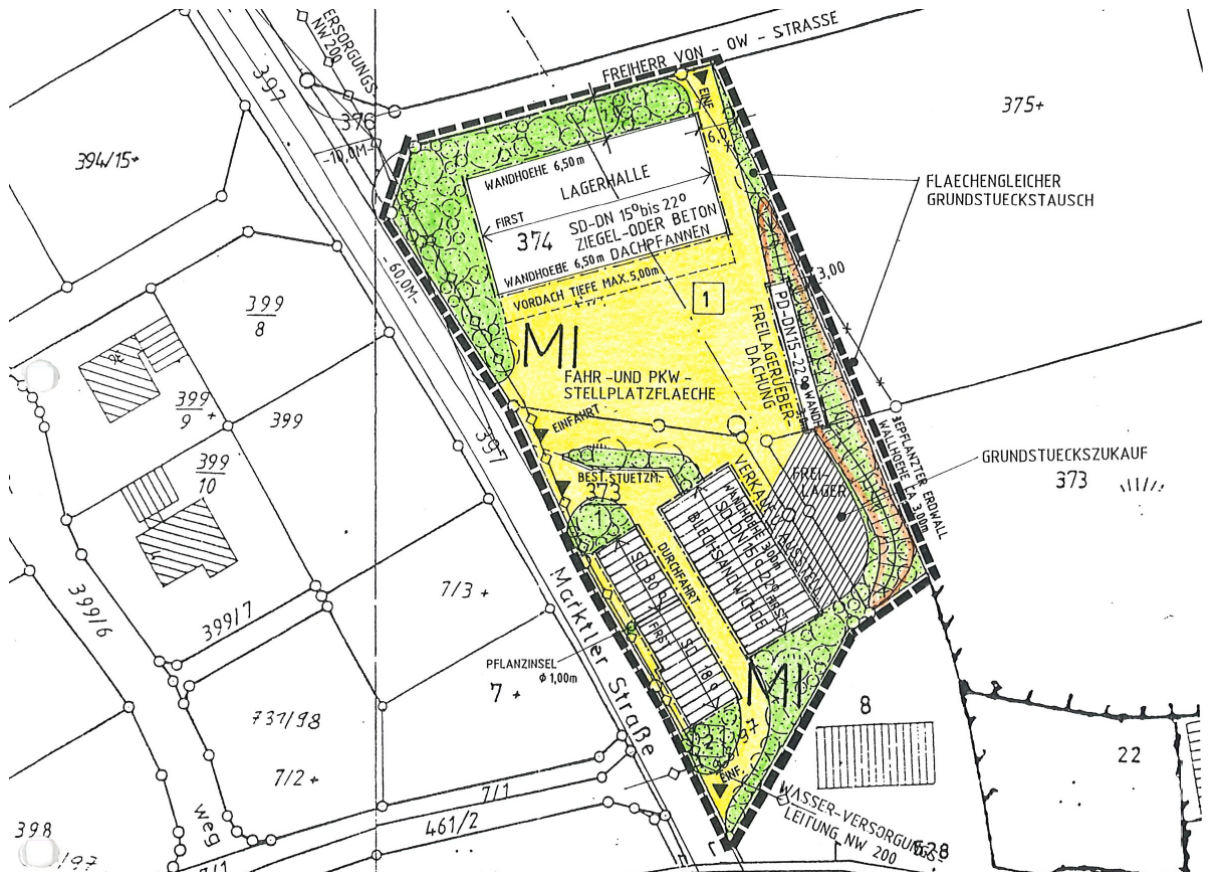


Abb. 1: Rechtskräftiger Bebauungsplan mit Darstellung des Geltungsbereiches (schwarz umrahmt); (Gemeinde Haiming, Ursprungsplan 2001), Darstellung unmaßstäblich

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.

BEGRÜNDUNG

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



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 m².

Durch den Bebauungsplan sind folgende Flächen der Gemarkung Haiming betroffen:

Flur-Nr. 373/1, 373/2 und 374.

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.

BEGRÜNDUNG

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



*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.²

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)

² (BayernAtlas, 2022)

BEGRÜNDUNG

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

- D-1-7743-0040: „Untertägige spätmittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Stephan in Haiming und ihrer Vorgängerbauten.“ (ca. 145 m südwestlich)

Auf Grund der Entfernungen zum Planungsgebiet und der konkreten Abgrenzbarkeit der Bodendenkmäler ist im Geltungsbereich nicht mit Bodendenkmälern zu rechnen. Daher werden diese Bodendenkmäler durch die Planung nicht betroffen.

Gegenstände, die bei Erdarbeiten zu Tage treten, wie z.B. Knochen-, Metall-, Keramik- oder Versteinerungsfunde, hat der Bauherr bzw. die bauausführenden Firmen dem Landesamt für Denkmalpflege oder dem Landratsamt zu melden.

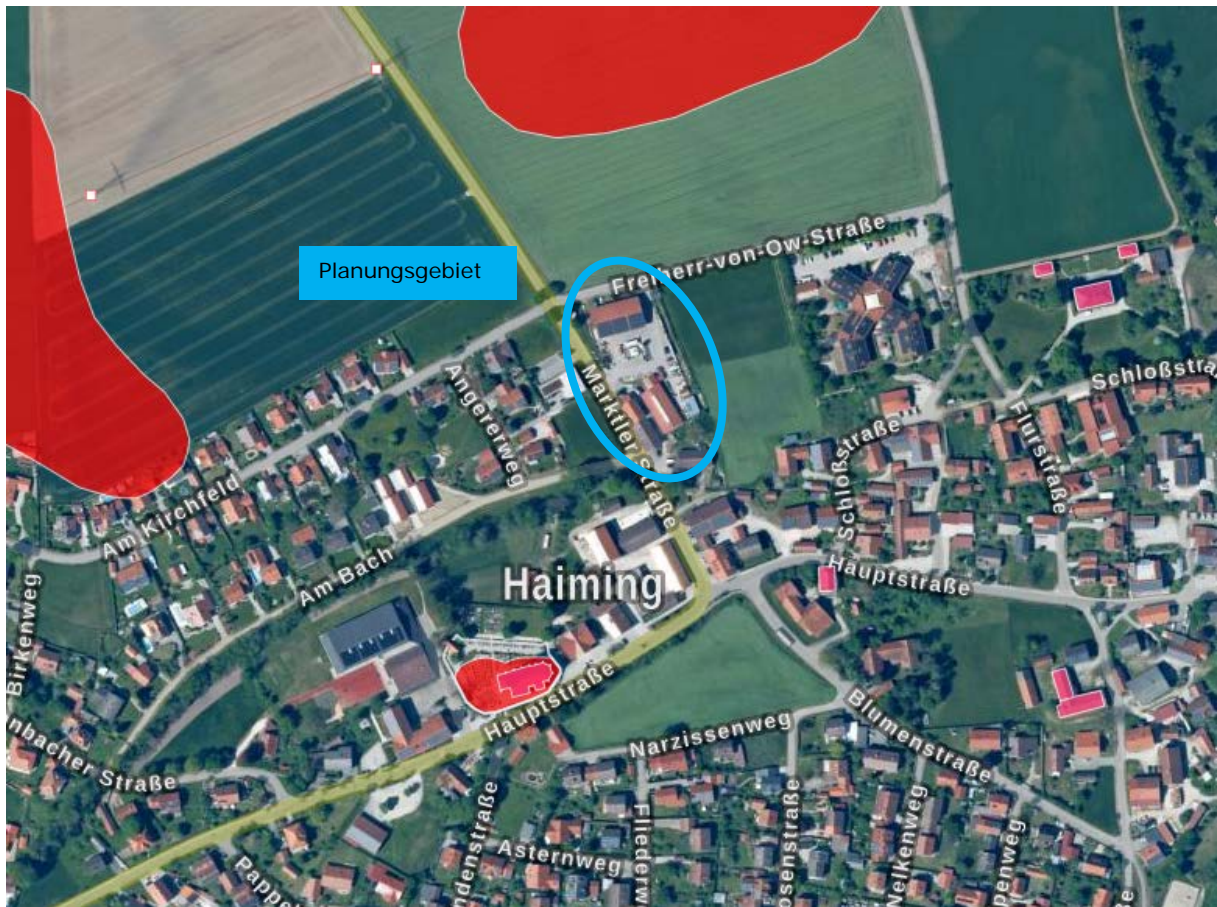


Abb. 8: Luftbild mit Darstellung der Bau- und Bodendenkmäler; (BayernAtlas 2022),
Darstellung unmaßstäblich

Rot: Bodendenkmal
Pink: Baudenkmal

BEGRÜNDUNG

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

Folgende Baudenkmäler liegt in näherem Umfeld, Richtung Ortsmitte:³

- 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)⁴.

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.

³ (BayernAtlas, 2022)

⁴ (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 2013, geändert 2018) liegt die Gemeinde Haiming im allgemeinen ländlichen Raum.⁵

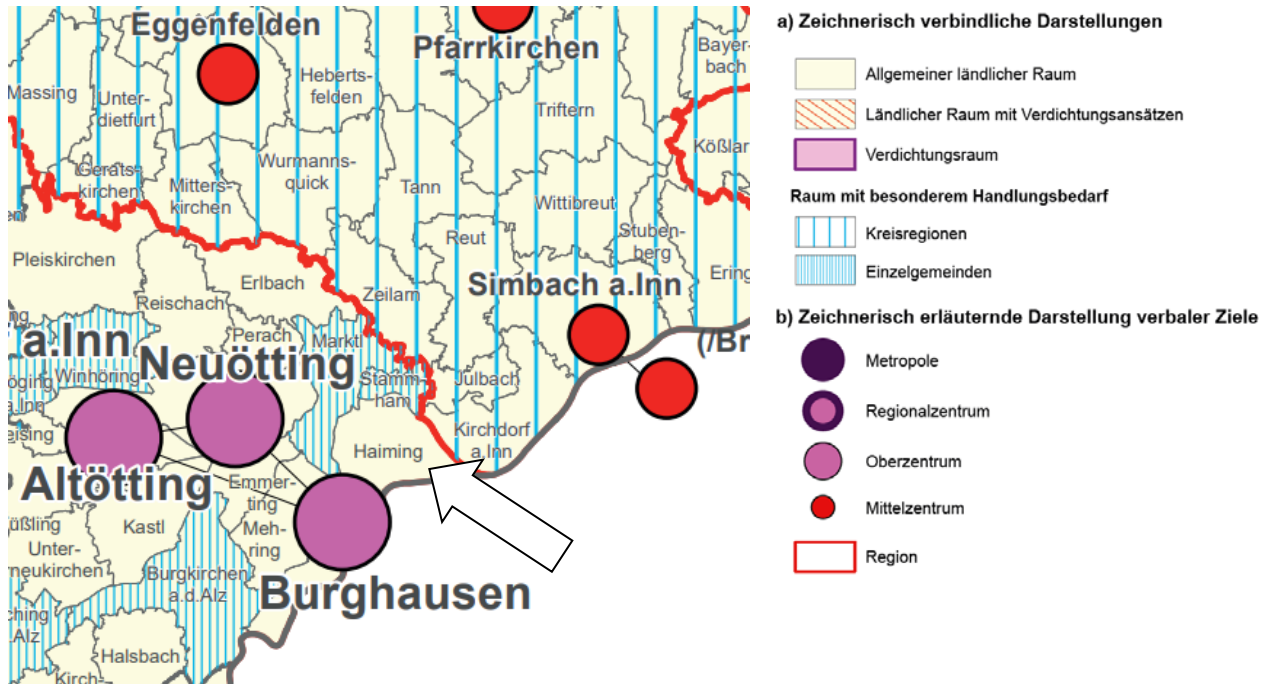


Abb. 9: Auszug aus dem Landesentwicklungsplan - Strukturkarte; (Landesentwicklungsprogramm Bayern 2018), Darstellung unmaßstäblich

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.*

⁵ (Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), 2020)

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 entsprechende 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.⁶

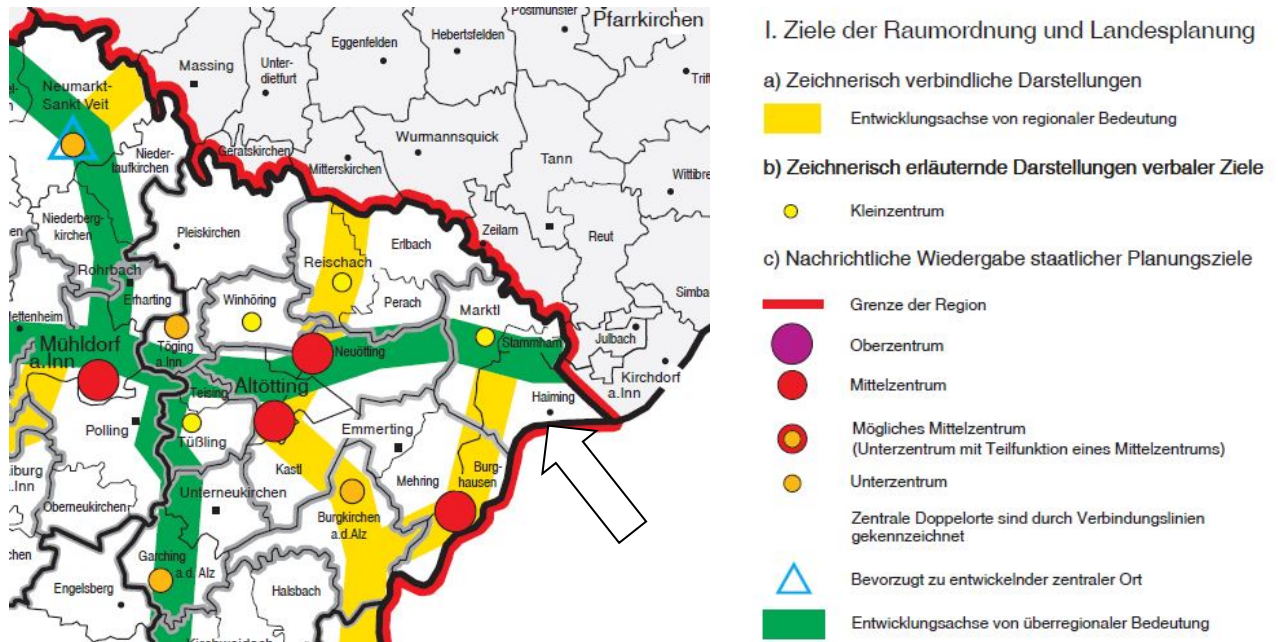


Abb. 10: Auszug aus dem Regionalplan 18 – Region Südostoberbayern, Karte 1 – Raumstruktur; (Regionalplan 18), Darstellung unmaßstäblich

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 betreffen 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 kommunal⁷ der Gemeinde Haiming vom Januar 2019 ist die Bevölkerungsentwicklung in den letzten Jahren leicht steigend. Nach der Hochrechnung im Demographie-Spiegel⁸ ist die

⁶ (Regionalplan 18 - Südostoberbayern, 2020)

⁷ (Statistik Kommunal 2018 - Gemeinde Haiming 09 171 118, 2019)

⁸ (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

Bevölkerungsentwicklung ebenfalls steigend, insbesondere ist durch den demographischen Wandel ein Anstieg 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

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.⁹

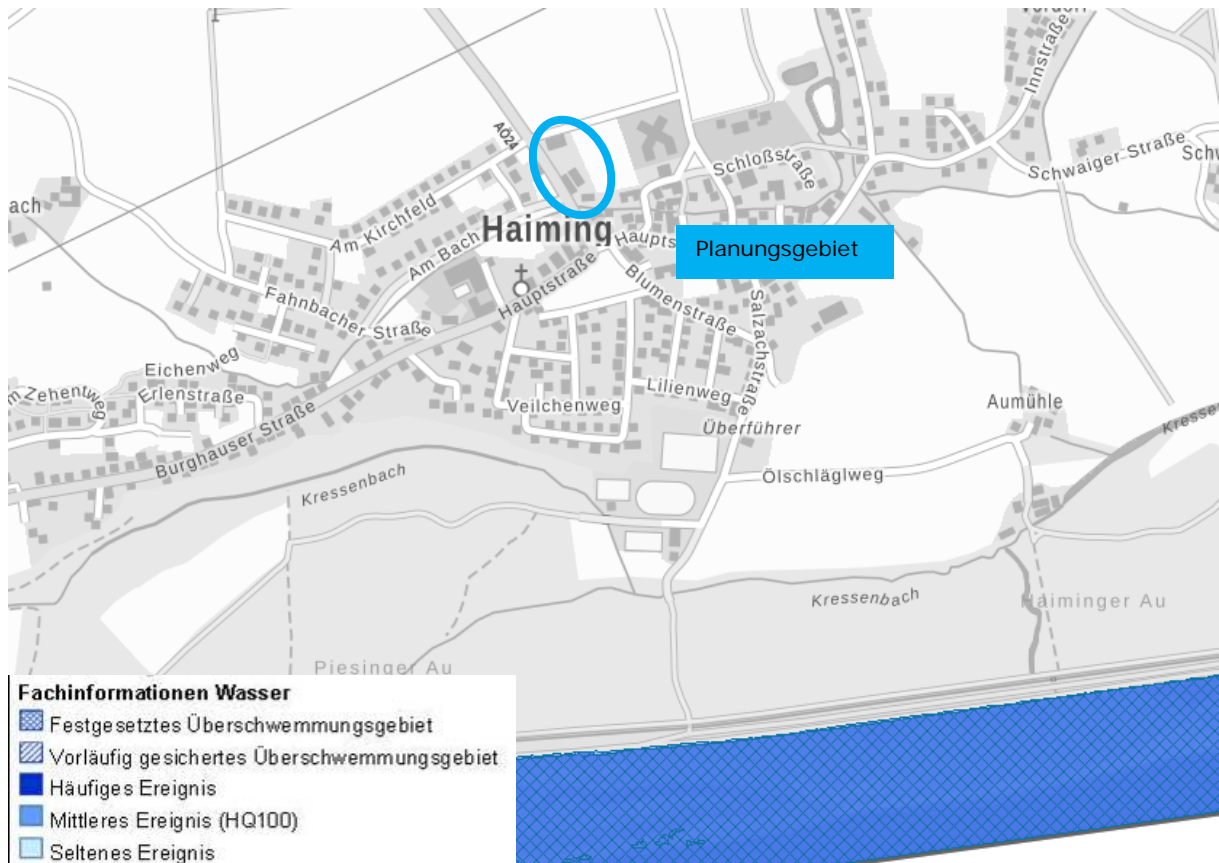


Abb. 11: WebKarte mit Darstellung der Überschwemmungsgebiete;
(UmweltAtlas LfU Bayern 2022), Darstellung unmaßstäblich

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

⁹ (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 Schlammes gegebenenfalls so verändert werden, dass dies zu nachteiligen Auswirkungen auf Ober- bzw. Unterlieger führt. Auf § 37 WHG wird daher verwiesen.

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.¹⁰ Daraus ist ersichtlich, dass der geplante Standort einen wassersensiblen Bereich tangiert.

¹⁰ (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). 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.

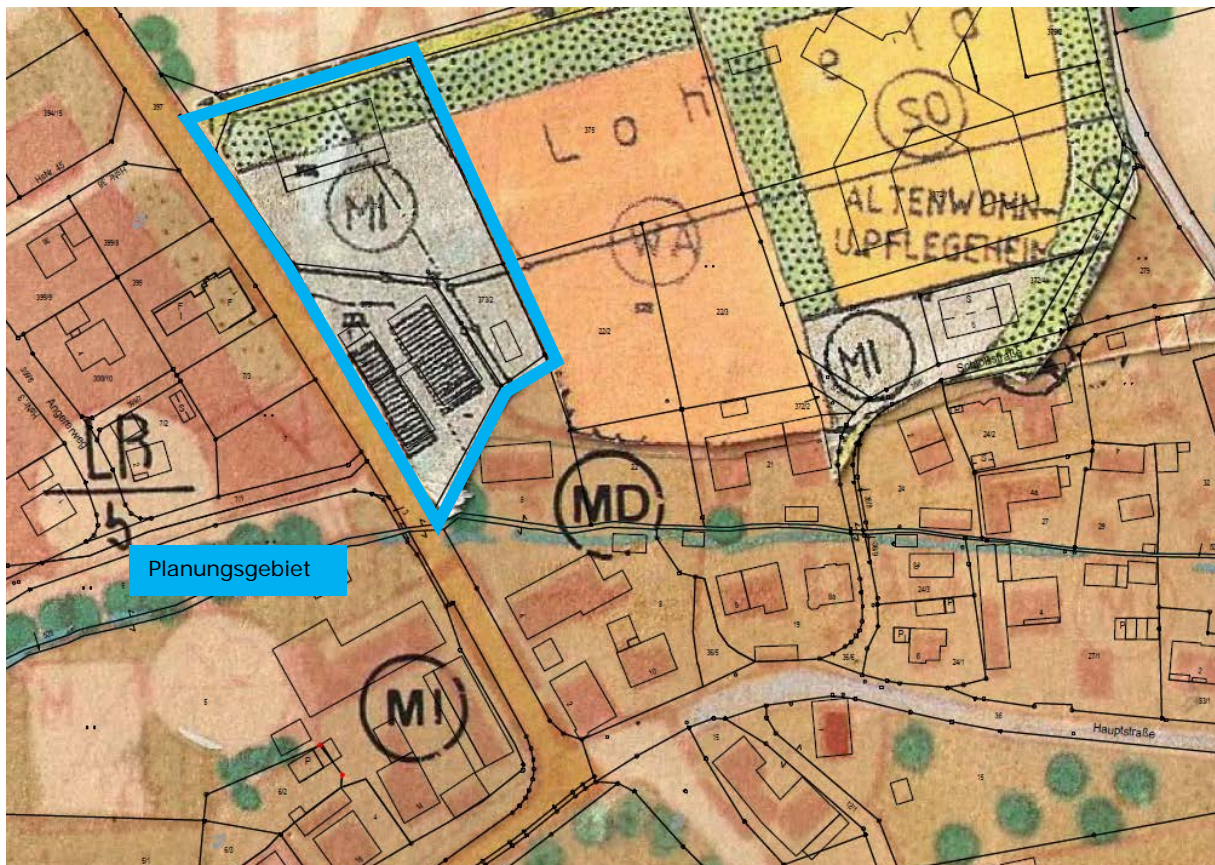


Abb. 13: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Haiming; (FNP),
Darstellung unmaßstäblich

BEGRÜNDUNG

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

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
- 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 § 16 Abs. 5 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 § 16 Abs. 5 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 § 16 Abs. 5 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

BEGRÜNDUNG

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

Nutzung gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 2 in Verbindung mit § 16 Abs. 5 BauNVO eingeschränkt. Daher 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 Firshöhen

Innerhalb des Planungsgebietes werden unterschiedliche max. zulässige traufseitige Wandhöhen (WH) bezogen auf die jeweiligen Höhenbezugspunkte innerhalb den Baugrenzen für die Hauptgebäude 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

BEGRÜNDUNG

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

Höhe und Wirkung als Solitärkörper am Ortseingang erhalten bleiben. Daher wird für Hauptgebäude im Nutzungsbereich A1 eine max. Wandhöhe von 8,5 m festgesetzt. Die übrigen Wandhöhen in den Nutzungsbereichen A2, A3 und B werden 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 Nebenanlagen werden auf max. 3,5 m Wandhöhe beschränkt. 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 auf 10,5 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 Pultdächer (PD) auf 8° bis 22° beschränkt. Für die Nebenanlagen wird ein Satteldach (SD) mit 15° bis 22° und ein Pultdach (PD) mit 8° bis 22° zulässig.

Nachfolgende Systemschnitte stellen die möglichen zulässigen Höhenentwicklungen dar:

BEGRÜNDUNG

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

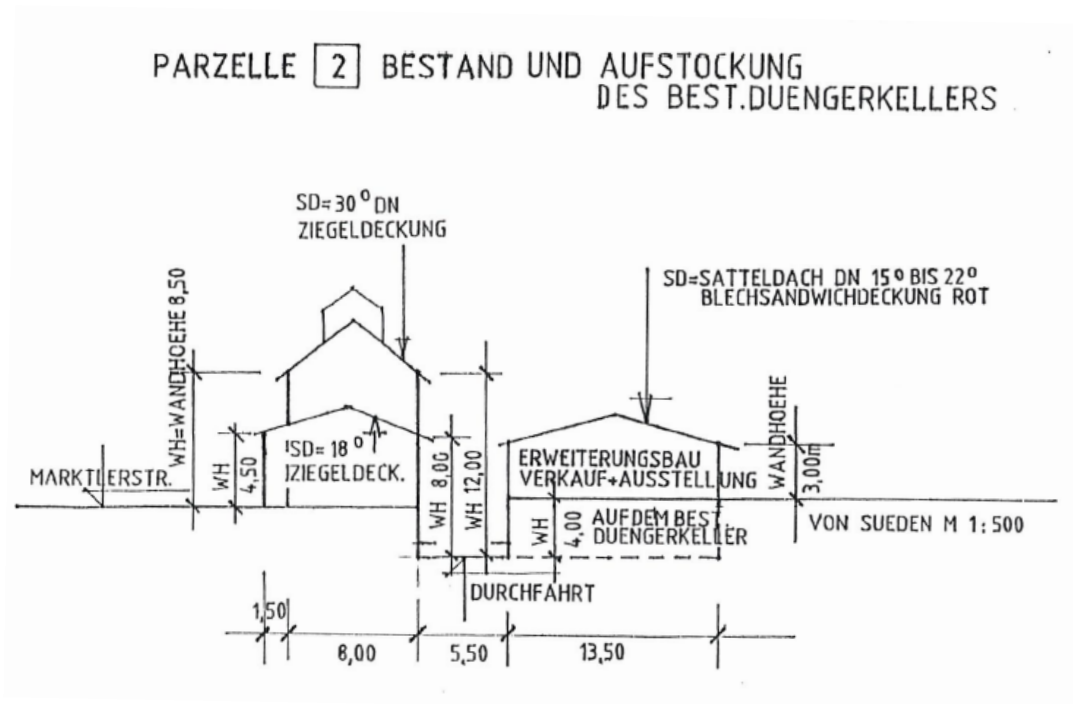


Abb. 14: Ausschnitt aus der Begründung zum rechtskräftigen BP Nr. 10; (BP 2001),
Darstellung unmaßstäblich

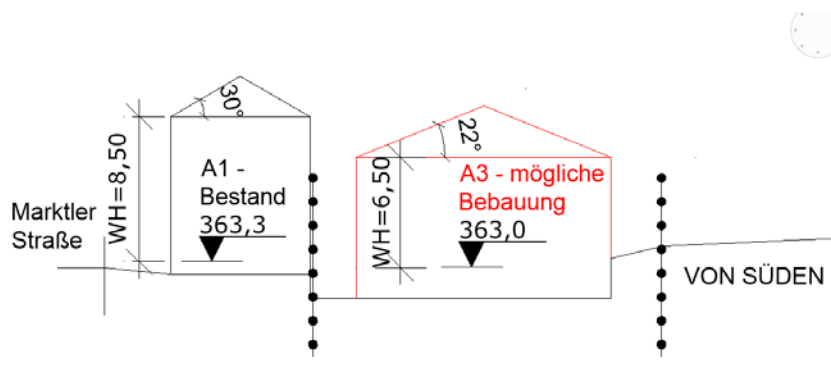


Abb. 15: Systemschnitt zum Deckblatt Nr. 1 BP Nr. 10; (Entwurf Jocham + Kellhuber),
Darstellung unmaßstäblich

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

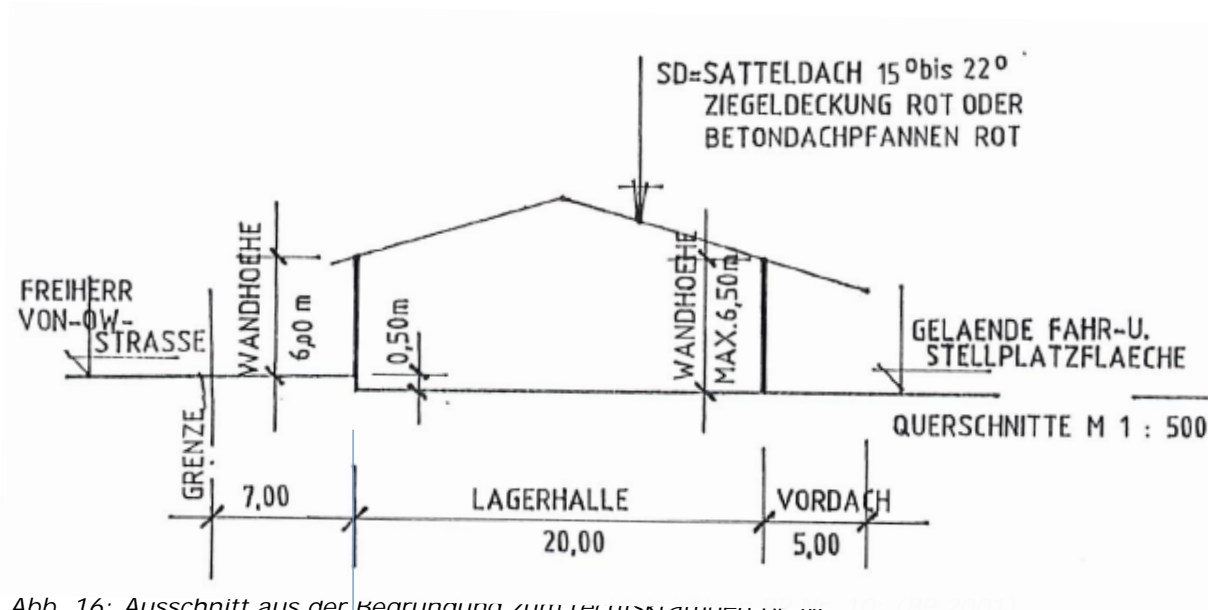


Abb. 16: Ausschnitt aus der Begründung zum rechtskräftigen B-Plan Nr. 10, (B-Plan 2001), Darstellung unmaßstäblich

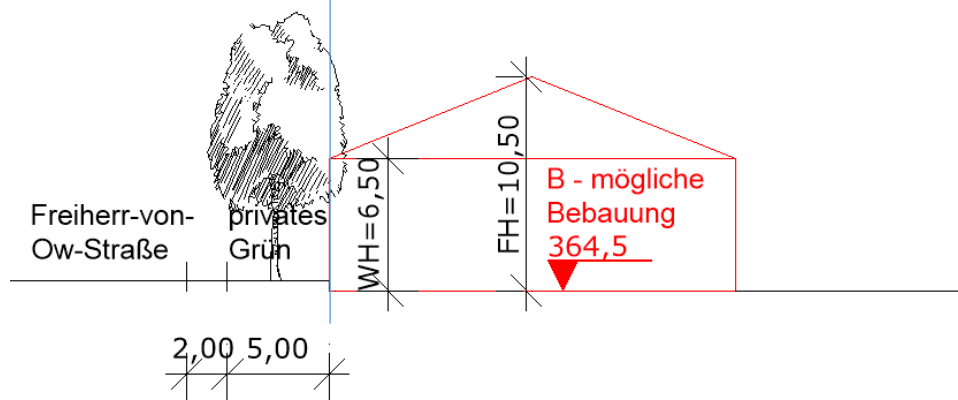


Abb. 17: Systemschnitt zum Deckblatt Nr. 1 BP Nr. 10;
(Entwurf Jocham + Kellhuber), Darstellung unmaßstäblich

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. 10,5 m begrenzt.

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 grundsätzlich eine offene Bauweise festgesetzt. Offene Bauweise bedeutet, dass die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zum Nachbarn errichtet werden müssen und eine maximale Länge von 50 m haben dürfen. Lediglich entlang der östlichen Baugrenze auf einer Breite von 4,0 m wurde eine abweichende Bauweise festgesetzt. Hier ist eine Lärmschutzeinrichtung in Form eines Walls oder einer Wand zu errichten.

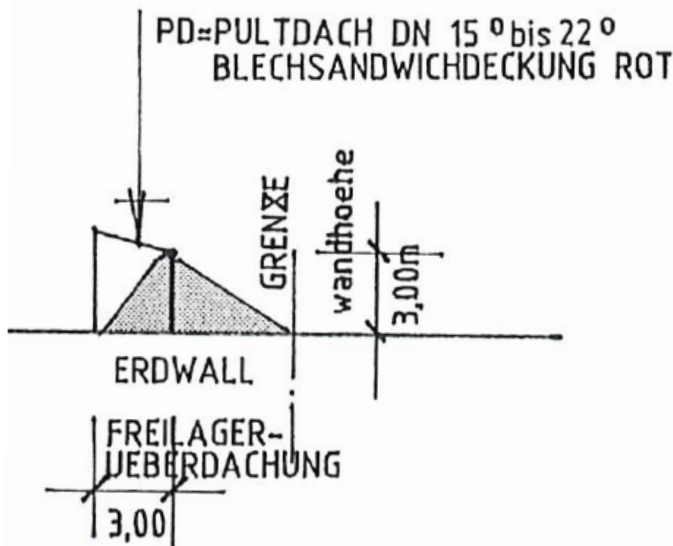


Abb. 18: Ausschnitt aus der Begründung zum rechtskräftigen BP Nr. 10; (BP 2001),
Darstellung unmaßstäblich

Im Bestand befindet sich entlang der Grundstücksgrenze derzeit ein Lärmschutzwand. Hier bietet bereits der rechtskräftige Bebauungsplan die Möglichkeit, eine Lärmschutzwand in Verbindung mit einer Freilagerüberdachung als bauliche Anlage zu errichten.

BEGRÜNDUNG

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

Um diese Freilagerüberdachung als bauliche Anlage und zur Schallabschirmung auf die gesamte Grundstückslänge errichten zu können, muss hier eine abweichende Bauweise festgesetzt werden, da in diesem Fall die 50 m deutlich überschritten werden.

Um auch die Höhenentwicklung der Freilagerüberdachung in diesem Bereich zu begrenzen, wurde die Festsetzung zur abweichenden Bauweise zusätzlich konkretisiert. In diesem Bereich ist eine Bauweise wie die offene Bauweise zulässig, jedoch darf bei den in § 22 Abs. 2 Satz 1 BauNVO bezeichneten Hausformen, sofern sie eine Wandhöhe von 4,0 m nicht überschreiten, die Länge über 50 m bis zur maximalen Ausnutzung des Baufensters betragen. Bei Wandhöhen über 4,0 m ist die Länge analog zur offenen Bauweise auf max. 50 m begrenzt.

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. 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.

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.

BEGRÜNDUNG

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

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:	Hauptgebäude	Satteldach (SD)	25° bis 30°;
Nutzungsbereich A2:	Hauptgebäude	Satteldach (SD)	10° bis 22°;
Nutzungsbereich A3 und B:	Hauptgebäude	Satteldach (SD)	10° bis 22°;
		Pulldach (PD)	8° bis 22°.
Nebenanlagen		Satteldach (SD)	15° bis 22° und
		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 m² 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.

Aufschüttungen und Abgrabungen

Auf dem Baugrundstück sind Aufschüttungen und Abgrabungen in einer Höhe von max. 1,0 m ab natürlicher Geländeoberfläche zulässig. Zusätzlich ist die Aufschüttung eines Lärmschutzwalls in erforderlicher Höhe entlang der östlichen und südöstlichen Geltungsbereichsgrenze 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).

BEGRÜNDUNG

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

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. 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.

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, Schotterrassen, Ökopflaster oder andere wasserdurchlässige Belagsarten).

Fußwege

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

BEGRÜNDUNG

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

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 Verkehrslärm-schutz-Erstattungsrichtlinien durch den Eigentümer nicht geltend gemacht werden.

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.

BEGRÜNDUNG

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

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.

Niederschlagswasser (Oberflächenwasser)

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

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 AVBWasserV 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 m³/h über mind. 2 Stunden (= insgesamt mind. 96 m³ in 2 Stunden) gemäß DVGW-Merkblatt W 405 hinausgehen und in einem Umkreis von 300 m keine ausreichende unabhängige Löschwasserversorgung zur Verfügung steht, auf seinem Baugrundstück bereitstellen (Zisternen, Löschwasserteich).

5.5 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. Vor Boden- und Baumaßnahmen sind die Spartenpläne anzufordern und ggf. die Planung mit dem Spartenträger abzustimmen.

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.

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

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.

BEGRÜNDUNG

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

6. IMMISSIONSSCHUTZ

6.1 Schallschutz

Im Mischgebiet sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräusche in ihrer Wirkung auf maßgebliche Immissionsorte im Sinne von Nr. A.1.3 der TA Lärm die die maßgeblichen Immissionsrichtwerte der TA Lärm nicht überschreiten.

Bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan ist entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze eine Lärmschutzeinrichtung wie z.B. ein Lärmschutzwall oder eine Lärmschutzwand in Verbindung mit einer Freilagerüberdachung festgesetzt.

Im Deckblatt wird die Lärmschutzeinrichtung wie z.B. ein Lärmschutzwall oder eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von mind. 3,8 m oder eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von mind. 3,8 m an der höchsten Stelle der Abschirmeinrichtung mit einer Flächemasse von mind. 25 kg/m² festgesetzt. Die Höhen beziehen sich auf 365,0 m ü.NN. (entspricht Geländeoberkante der angrenzenden Grundstücke).

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 Funkmasten 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 CO₂-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.¹¹

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.

¹¹ (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. 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.

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).¹² 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. 19: Luftbild mit Darstellung der Schutzgebiete nach Europarecht; (FINWeb 2022),
Darstellung unmaßstäblich

Rosa: FFH-Gebiet „Salzach und Unterer Inn“

Lila: Vogelschutzgebiet „Salzach und Inn“

¹² (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.¹³ 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.

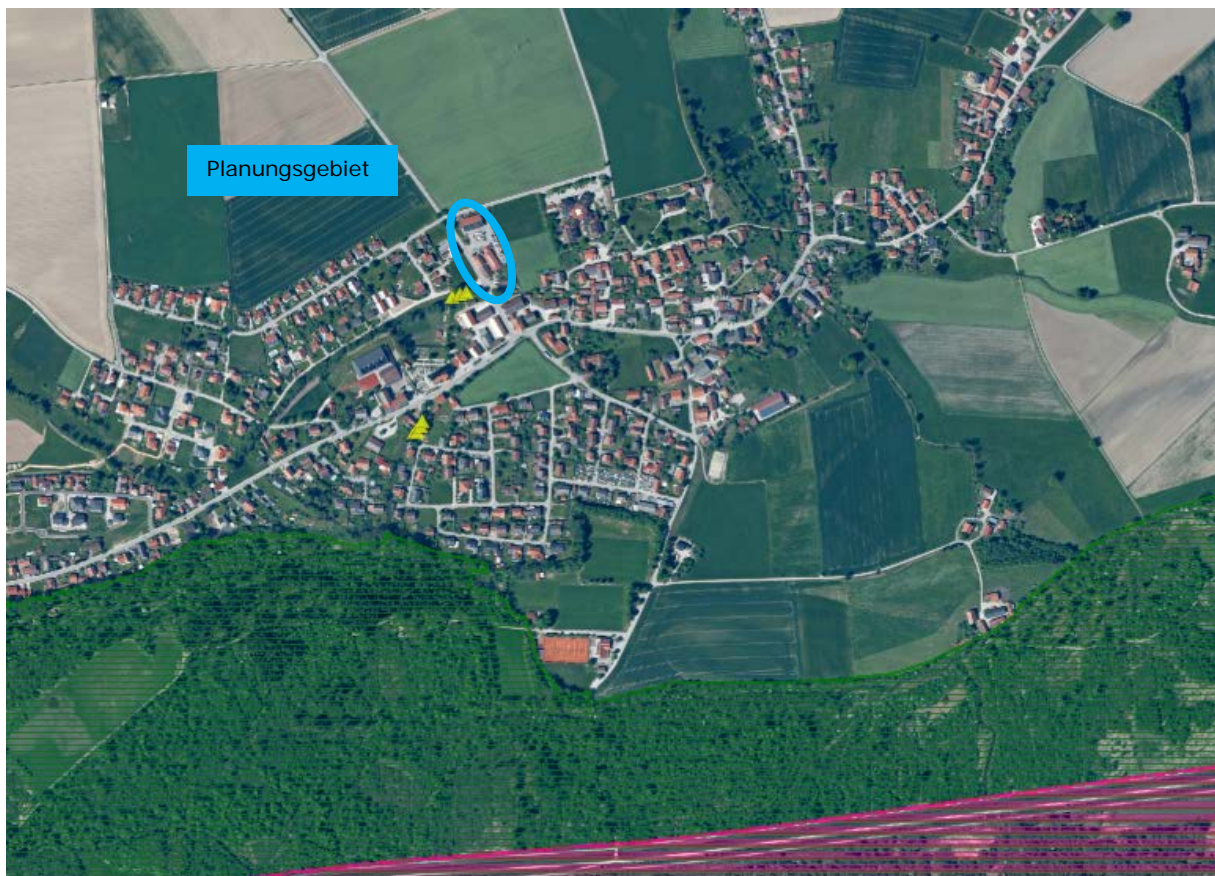


Abb. 20: Luftbild mit Darstellung der Schutzgebiete nach nationalem Recht; (FINWeb 2022),
Darstellung unmaßstäblich

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

¹³ (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 Biotope vorhanden.¹⁴

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.

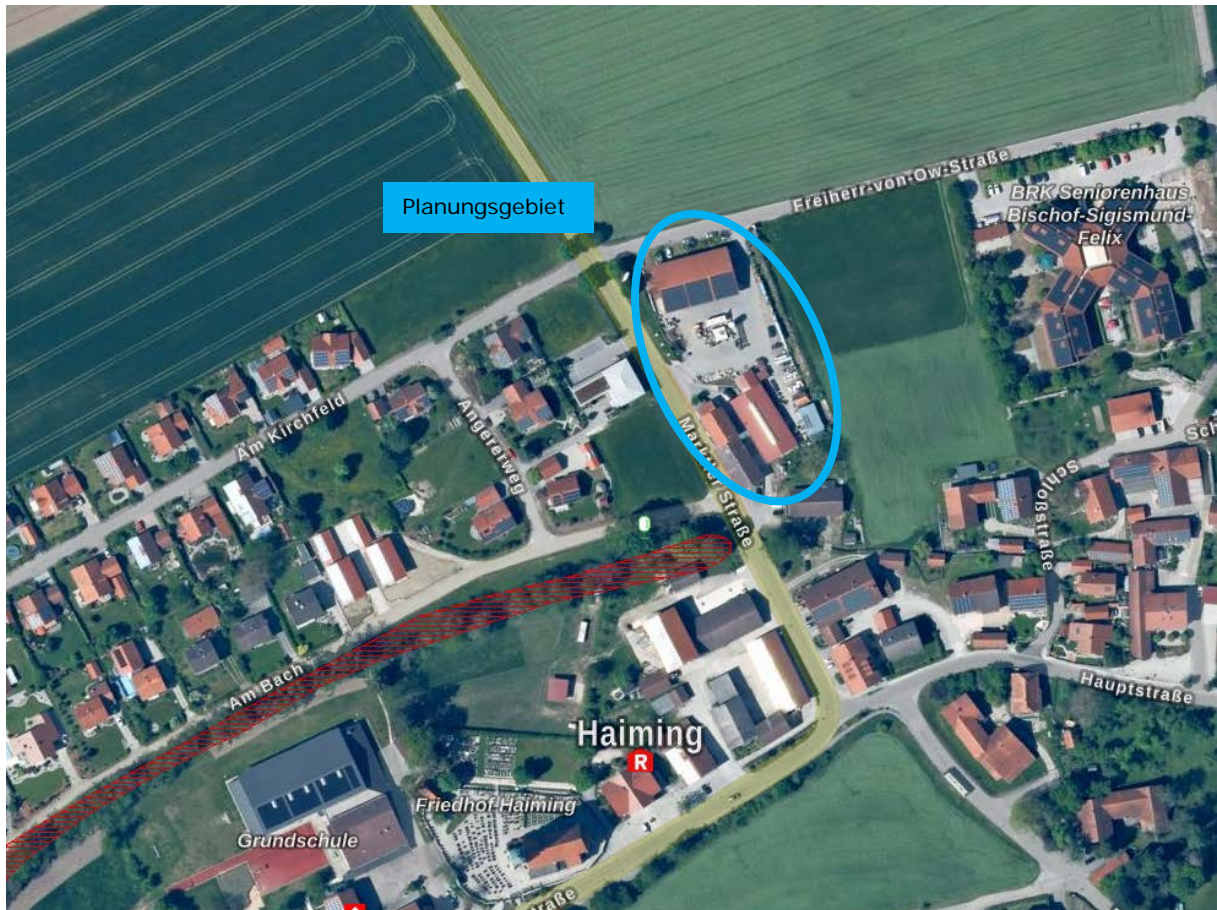


Abb. 21: Luftbild mit Darstellung der amtlich kartierten Biotope; (BayernAtlas 2022),
Darstellung unmaßstäblich

Rosa: amtlich kartierte Biotope

¹⁴ (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 zählen¹⁵:

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 betrachten¹⁶:

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 strukturreiches Dauergrünland.

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

¹⁵ (BNatSchG, 2020)

¹⁶ (BayNatSchG, 2020)

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. 22: 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. 23: 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

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 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. 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 m² 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.

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.

BEGRÜNDUNG

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

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

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.

BEGRÜNDUNG

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

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



Petra Kellhuber
Landschaftsarchitektin
Stadtplanerin

BEGRÜNDUNG

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

Literaturverzeichnis

- BauGB, B. (27. März 2020). Baugesetzbuch BauGB.
- BayernAtlas, B. S. (2022). *BayernAtlas*. Von <https://geoportal.bayern.de: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).
- 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 abgerufen
- Klimaschutz - Norbert Portz, Deutscher Städte- und Gemeindebund. (2009). Klimaschutz Sachsenkurier 2/09 - Norbert Portz.
- Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP). (2020). Landesentwicklungsprogramm Bayern.
- 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

Abb. 1: Rechtskräftiger Bebauungsplan mit Darstellung des Geltungsbereiches (schwarz umrahmt); (Gemeinde Haiming, Ursprungsplan 2001), Darstellung unmaßstäblich	5
Abb. 2: Luftbild mit Lage der Planungsflächen (roter Kreis); (BayernAtlas 2022), Darstellung unmaßstäblich	6
Abb. 3: Ansicht von Osten – Freiherr-von-Ow-Straße mit Lagerhalle; Foto Jocham + Kellhuber (Juni 2022).....	7
Abb. 4: Ansicht von Nordosten – Freiherr-von-Ow-Straße mit Baumbestand; Foto Jocham + Kellhuber (Juni 2022)	7
Abb. 5: Ansicht von Nordwesten – Marktler Straße Haus-Nr. 6a (Wohnen); Foto Jocham + Kellhuber (Juni 2022)	8
Abb. 6: Ansicht von Südwesten – Marktler Straße Haus-Nr. 6 + 6a (Wohnen + Gewerbe); Foto Jocham + Kellhuber (Juni 2022).....	8
Abb. 7: Ansicht von Osten – Lärmschutzwall entlang Geltungsbereichsgrenze; Foto Jocham + Kellhuber (Juni 2022)	9
Abb. 8: Luftbild mit Darstellung der Bau- und Bodendenkmäler; (BayernAtlas 2022), Darstellung unmaßstäblich	10
Abb. 9: Auszug aus dem Landesentwicklungsplan - Strukturkarte; (Landesentwicklungsprogramm Bayern 2018), Darstellung unmaßstäblich	12
Abb. 10: Auszug aus dem Regionalplan 18 – Region Südostoberbayern, Karte 1 – Raumstruktur; (Regionalplan 18), Darstellung unmaßstäblich.....	14
Abb. 11: WebKarte mit Darstellung der Überschwemmungsgebiete; (UmweltAtlas LfU Bayern 2022), Darstellung unmaßstäblich	15
Abb. 12: Luftbild mit Darstellung der wassersensiblen Bereiche; (UmweltAtlas LfU Bayern 2022), Darstellung unmaßstäblich.....	17
Abb. 13: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Haiming; (FNP), Darstellung unmaßstäblich	18
Abb. 14: Ausschnitt aus der Begründung zum rechtskräftigen BP Nr. 10; (BP 2001), Darstellung unmaßstäblich	23
Abb. 15: Systemschnitt zum Deckblatt Nr. 1 BP Nr. 10; (Entwurf Jocham + Kellhuber), Darstellung unmaßstäblich	23
Abb. 16: Ausschnitt aus der Begründung zum rechtskräftigen BP Nr. 10; (BP 2001), Darstellung unmaßstäblich	24
Abb. 17: Systemschnitt zum Deckblatt Nr. 1 BP Nr. 10; (Entwurf Jocham + Kellhuber), Darstellung unmaßstäblich	24
Abb. 18: Ausschnitt aus der Begründung zum rechtskräftigen BP Nr. 10; (BP 2001), Darstellung unmaßstäblich	25
Abb. 19: Luftbild mit Darstellung der Schutzgebiete nach Europarecht; (FINWeb 2022), Darstellung unmaßstäblich.....	35
Abb. 20: Luftbild mit Darstellung der Schutzgebiete nach nationalem Recht; (FINWeb 2022), Darstellung unmaßstäblich.....	36
Abb. 21: Luftbild mit Darstellung der amtlich kartierten Biotope; (BayernAtlas 2022), Darstellung unmaßstäblich	37
Abb. 22: Ansicht von Westen – Einmündung Freiherr-von-Ow-Straße mit Baumbestand; Foto Jocham + Kellhuber (Juni 2022).....	39
Abb. 23: Ansicht von Osten – Lärmschutzwall entlang Geltungsbereichsgrenze; Foto Jocham + Kellhuber (Juni 2022)	40