MARKT HAAG i. OB

BEGRÜNDUNG ZUM

VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN

„WESTLICH DER BAYWA - 3. ERWEITERUNG“

Fassung: vom 13.12.2022

Geändert am ……

Markt Haag i. OB

Marktplatz 7
83527 Haag i. OB

Haag i. OB, den .....

.....
Elisabeth Schätz, 1. Bürgermeisterin

Planverfasser:

Ingenieurbüro Furch GmbH
Hauptstraße 36
83527 Haag in Obb

Tel.: 08072 /95896 00
Fax: 08072 /95896 11

1. Ziel und Zweck der Planung

Ziel und Zweck der Planung ist, auf dem Gelände zwischen der B12 im Norden und der Gerberstraße im Süden ein bestehendes Gewerbe der Durmeier/Zaffran GbR um Gewerbeflächen zu erweitern.

Der bestehende Bebauungsplan „Westlich der BayWa - 1. Erweiterung mit integrierter Grünordnung“ soll im Zuge des vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplans im vereinfachten und beschleunigten Verfahren gemäß § 12 und § 13 a BauBG auf eine Fläche erweitert werden, welche die Fl.-Nrn. 1438/1 TFL, 1430/24 TFL, 1430/6, 1434/2 TFL und 1441/3 Gemarkung Haag i. OB miteinschließen.

Das Plangebiet wird als allgemeines Gewerbegebiet (GE) festgelegt. Die Planung hinsichtlich der Erweiterung des Bebauungsplans sieht den Anbau mit Gewerbeflächen an die bestehende Gewerbefläche vor.

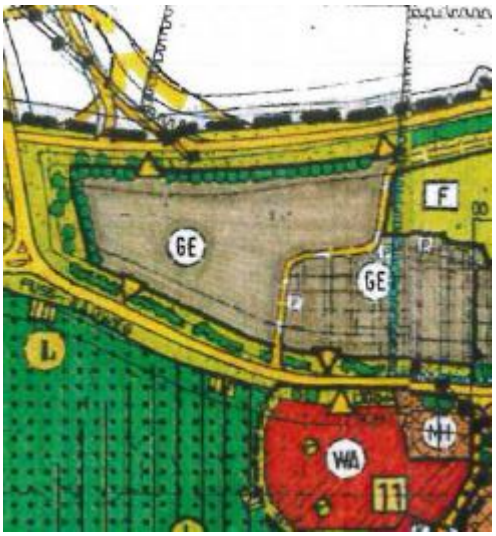
Für die derzeitige Ausgleichfläche wird entsprechend der festgestellten ökologischen Wertigkeit eine neue Ausgleichsfläche geschaffen.

Die Erschließung des GE erfolgt einfach wie für das Bestandgebäude von und zu der Gerber- und Schäfflerstraße und wird privatrechtlich durch Dienstbarkeiten gesichert werden. Zusätzlich wird eine direkte LKW-Zufahrt zur Schäfflerstraße geschaffen.

Ziel und Nutzung der Planung
Die Erweiterung der Gewerbeflächen wirkt sich positiv auf den Wirtschaftsstandort Markt Haag i. OB aus. Die bestehenden Gewerbeflächen werden um Werkstattflächen, Lager-, Büro-, Logistikflächen für die Firma EURONICS XXL Durmeier erweitert.

2. Planungsrecht

Der aktuell rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) in der genehmigten Fassung vom 16.01.1998 weist die Baufläche als „Gewerbegebiet“ aus.



Auszug aus dem gültigen Flächennutzungsplan Markt Haag i. OB.

Der bestehende Bebauungsplan „Westlich der BayWa - 1. Erweiterung mit integrierter Grünordnung“ wurde aus diesem FNP entwickelt.

Der vorliegende Bebauungsplan und Grünordnungsplan „Westlich der BayWa - 3. Erweiterung“ wurde aus diesem FNP entwickelt und an den westlich anschließenden Bebauungsplan- und Grünordnungsplan „Westlich der BayWa - 1. Erweiterung“ angelehnt.

3. Lage, Größe und Beschaffenheit des Gebiets

3.1 Lage

Das Baugebiet wird im Wesentlichen im Norden durch die B12, im Osten und Westen durch landwirtschaftlich genutzte Fläche begrenzt; südlich grenzt die Gerberstraße und östlich die Schäfflerstraße an; westlich schließt der Lebensmittelmarkt sowie der Bebauungsplan für das „Gewerbegebiet Westlich der BayWa 2. Erweiterung“.

3.2 Größe

Räumlicher Geltungsbereich der Erweiterung		ca. 2.596 m²
Hiervon entfallen auf die einzelnen Fl.-Nr.		
1438/1 TFL	Durmeier	ca. 639 m²
1430/24 TFL	Ausgleichsfläche	ca. 745 m²
1430/6	Landw. Fläche Süd-Ost	ca. 120 m²
1434/2 TFL	Landw. Fläche Ost	ca. 767m²
1441/3	Landw. Fläche West	ca. 325m²
Geplante zu bebauende Grundfläche inkl. Nebenanlagen		ca. 1.505 m²
Geplante Verkehrsfläche:		ca. 750 m²
Geplante Parkfläche (PKW + Fahrräder):		ca. 400 m²
Geplante Geschossfläche ohne Nebenanlagen		ca. 1.616 m²

3.2 Topographie

Das Gelände ist annährend eben mit unwesentlichen Höhenänderungen, welche durch Abböschungen ausgeglichen werden sollen.

3.3 Boden

Es liegt flächendeckend kiesiger und versickerungsfähiger Untergrund vor. Ein Bodengutachten wurde erstellt.

3.4 Grund- / Hochwasser

Das Gebiet liegt in keinem Überschwemmungsgebiet. Es verläuft kein Vorfluter in unmittelbarer Nähe und der Rainbach befindet sich ca. 620m nördlich vom Grundstück und nördlich von der Bundesstraße. Beim Bodengutachten wurde bis in eine Bohrtiefe von 4,20m unter Geländeoberkante kein Grundwasser festgestellt.

4. Planerisches Konzept

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Fl.-Nr. 1438/1 TFL Gemarkung Haag i. OB wird von einem Elektronikfachhandel genutzt.

Die Fl.-Nr. 1430/24 TFL Gemarkung Haag i. OB ist eine bestehende und im Ökokataster eingetragene Ausgleichsfläche im Sinne der Eingriffsregelung.

Die Flächen der Fl.-Nr. 1430/6, 1441/3 und 1434/2 TFL Gemarkung Haag i. OB werden derzeit landwirtschaftlich genutzt.

Der Erweiterungsbau soll sich architektonisch an den Bestandsbau anlehnen und diesen fortführen. Dementsprechend wird das Fußbodenniveaus als auch die Höhe der Attika des Bestandbaus fortgeführt.

Die gesetzlichen Abstandsflächen gem. Art. 6 BayBO sind einzuhalten. Außer Betracht bleiben hierbei jedoch die Gesamtlängen je Grundstücksgrenze bei den nördlich und westlich angrenzenden Grundstücken bei Carports und gebäude-unabhängigen Solaranlagen.

Betriebsleiter-, Hausmeister- und Firmenwohnungen sind im Gewerbegebiet nicht zulässig, Ausnahmsweise zulässig ist bis zu einer Wohnung je Gebäudeeinheit mit Befreiung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und -leiter, wenn im Einzelfall die vorgeschriebenen Immissionswerte nachgewiesen werden können.

Freistehende Ein- bzw. Mehrfamilienhäuser sind nicht zulässig.

4.1.2 Verkehrliche Erschließung

Die Verkehrliche Erschließung des Plangebiets GE erfolgt nach aktueller Planung über die schon vorhanden Gerberstrasse und das Bestandsgelände (Verkehrs-/Parkfläche) als auch über eine neu geschaffene direkte LKW-Zufahrt von und zu der Schäfflerstraße. Diese Ein/-Ausfahrten werden privatrechtlich durch Dienstbarkeiten gesichert werden (Geh- und Fahrtrecht). Ein großer Nutzen und Vorteil der neuen LKW-Zufahrt ist die Reduzierung und Entspannung des Verkehrsaufkommens im Bereich Gerberstraße / Parkplatz sowie die damit verbundene Unfallgefahr.
Die zukünftig geplante Entlastungsstraße wird im nördlichen Teil des Areals von West nach Ost verlaufend, mit dem erforderlichen Mindestabstand zur B12 gebaut. Hierfür erfolgt eine separate Planung durch den Markt Haag i. OB.

4.1.3 Bauabschnitte

Die Bebauung des Gebiets erfolgt in 2 Bauabschnitten. Zunächst wird der Erweiterungsbau hergestellt werden. Die geplante Entlastungsstraße im Norden wird gegebenenfalls zu einem späteren Zeitpunkt realisiert.

4.2 Abwasserentsorgung

Die Abwasserbeseitigung des Erweiterungsbaus erfolgt über den Anschluss des Bestandsgebäudes an die öffentliche Entwässerungseinrichtung (Schmutzwasserkanal) der Marktgemeinde Haag i. OB.

Entlang der Flurnummer 1430/24 verläuft ein Abwasserkanal im Bestand, welcher im Zuge des Bauvorhabens verlegt wird.

4.3 Wasserversorgung, Löschwasser

Die Wasserversorgung des Erweiterungsbaus erfolgt über den Anschluss des Bestandsgebäudes an die öffentliche Wasserversorgungseinrichtung der Marktgemeinde Haag i. OB.

Zur Löschwasserversorgung werden - gemäß Brandschutzvorgaben - Hydranten vorgesehen.

4.4 Energieversorgung

Die Belieferung des Plangebiets mit elektrischer Energie ist aus dem Netz der EVU-Kraftwerke Haag Netz GmbH über das Bestandsgebäude gewährleistet.

Ein Großteil des Strombedarfs soll über die neu geplante Photovoltaikanlage auf dem Flachdach des Neubaugebäudes erzeugt werden können. Dies schließt auch die Stromversorgung der geplanten, sehr umweltschonenden Art der Beheizung über eine Wärmepumpe mit ein.

4.5 Kommunale Abfallwirtschaft

Die Entsorgung der in seinem Gebiet anfallenden Abfälle obliegt dem Landkreis Mühldorf a. Inn. Anfallender Restmüll wird in 14-tägigem alternierenden Abfuhrrhythmus erfasst. Die Leerung der „Papiertonne“ erfolgt 4-wöchentlich.

Restmüll wird zunächst zur Müllumladestation nach Mühldorf gebracht und von dort aus auf die zur Verfügung stehenden Entsorgungseinrichtungen verteilt.

Wertstoffe können über den Wertstoffhof in Haag und Ramsau entsorgt werden.

6. Umweltbelange

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wir im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Dabei ist, entsprechend § 13a Abs.3 BauGB keine Umweltprüfung mit Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 BauGB erforderlich.

Bei den immissionsrechtlichen Belangen wird auf die Festsetzungen verwiesen, da für dieses Bauvorhaben von untergeordneter Relevanz.

Die Fl.-Nr. 1430/24 ist in Gänze eine Ausgleichsfläche. Östlich befindet sich eine zu erhaltende Sickergrube für Oberflächenwasser.

Im Rahmen der Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wurde für die vorhandene ökologische Ausgleichsfläche 1430/24 vom Landschaftspflegeverband Mühldorf a. Inn

e.V. und der UNB die Wertigkeit nach Wertpunkten ermittelt. Die ökologisch nicht sehr hochwertige 2-reihige Ahornbepflanzung mit einfachem Entwicklungsziel Feldgehölz und nur mittelalter Ausprägung ergaben lediglich 8 Wertepunkte und einen Faktor von 1,3. Somit sind bei 730m² Fläche 7592 Wertepunkte zu erzielen.

Die hierfür ausgewählte Ausgleichsfläche im Herrnanger Fl.-Nr. 169 TFL, Gmkg. Kirchdorf wird entsprechend aufgewertet und stellt mit dem langen Bachlauf und artenreichen Uferstreifen ein hochwertiges Biotop dar.

9. Auswirkungen und Verwirklichung der Planung

Es ist nicht zu erwarten, dass sich die Verwirklichung des Bebauungsplans nachteilig auf die Lebensumstände der in diesem Gebiet wohnenden Menschen auswirkt.

Die neuen Park- und Stellplatzflächen werden versickerungsfähig gestaltet.

Zusammen mit dem Neubau ist geplant eine neue PV-Eigenstromerzeugung und CO2 neutrale Heizanlage in Form einer Wärmepumpe zu installieren. Beide sollen gleichzeitig auch den Bestandsbau mitvorsorgen, wodurch beim Bestandsbau - mit seiner aktuellen Gasheizung und normalen Netzstromversorgung - jährlich voraussichtlich die folgenden Mengen an CO2 einspart werden können:

Gas ca. 55.000 kWh x 0,202 kg CO2	= 11,11 Tonnen CO2
Strom ca. 100.000 kWh x 0,420 kg CO2	= 42,0 Tonnen CO2
Gesamt CO2 Einsparung	**= 53 Tonnen**

Ohne den Neubau wäre dies aus gebäudestatischen und Platzgründen auf dem Bestandsgebäude/-gelände nicht möglich.

Darüber hinaus kann die Einsparung oben noch weiter vergrößert werden, wenn es ermöglicht wird einen Teil der Stellplätze zu überdachen und auf dieser Überdachung PV-Module zu montieren.

10. Hinweise

Die Resultate der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange werden im weiteren Verfahren ergänzt.