AR.LAND
landschaftsarchitekt / stadtplaner

MARKT HAAG i. Obb.

BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGR. GRÜNORDNUNGSPLANUNG „OBERNDORF - OST - TEIL B“

BEGRÜNDUNG

ENTWURFSFASSUNG

Gefertigt: 09.09.2020

Geändert: 07.12.2020
10.03.2021

Bearbeitung:
Landschaftsarchitekt, Stadtplaner
Achim Ruhland
Bahnanlage 1
94428 Eichendorf
Tel.: 0151 / 124 087 13
e-mail: info@ar-land.de

Inhaltsverzeichnis:

MARKT HAAG i. Obb. 1

1. VORBEMERKUNGEN 3

1.1.Planungsgrundlagen, Geltungsbereich und Gebietsart 3

1.2. Planungsrechtliche Ausgangssituation 4

1.3. Zu erwartender Einwohnerzuwachs / Statistik Markt Haag i. OBB. 4

1.4. Baugrund, Erschließung und Baugebietsentwässerung 9

1.5. Art der Bebauung 11

2. UMWELTRELEVANZ 11

2.1. Umweltprüfung, Umweltbericht, umweltbezogene Informationen 11

2.2. Ziele des Umweltschutzes 11

2.3. Bestandsaufnahme 12

2.4. Begründung der Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen gem. §1a (2) BauGB 12

3. LÄRMSCHUTZ 13

4. ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG 13

1. VORBEMERKUNGEN

1.1. Planungsgrundlagen, Geltungsbereich und Gebietsart

Der Gemeinderat des Marktes Haag hat in seiner Sitzung am 26.11.2019 unter Nr. _____ die Aufstellung des Bebauungsplanes „Oberndorf-Ost – Teil B“ im Sinne von § 13b BauGB beschlossen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst folgende Grundstücke:

Flur-Nrn. 497/47, 497/49, 497/50, 497/51, 497/52, 497/53, 497/54, 497/55, 497/56, 497/57, 497/58, 497/59, 497/60, 497/61, 497/62, 497/63, 497/64, 497/65, 497/66, 497/66, 497/67, 497/68, 497/69, 497/70, 497/71, 497/72, 497/74, 497/75, 497/76, 497/77, 497/78, 497/79, 497/80, 497/81, 497/82, 497/83, 497/84, 497/85 und 497/86 der Gemarkung Winden.

Der Flächennutzungsplan weist das Plangebiet als **Allgemeines Wohngebiet** aus. Der künftige Bebauungsplan stellt auf diese Festlegung ab.

Der Geltungsbereich der Satzung wird wie folgt begrenzt:

im Westen
durch die bestehende Bebauung im Bebauungsplan „Oberndorf-Ost –Teil A“
im Norden
durch den bestehenden Lärmschutzwall auf Fl.- Nr. 497 der Gemarkung Winden
im Osten
durch das bestehenden Regenrückhaltebecken und einer landwirtschaftlichen Wiesenfläche auf Fl.-Nr. 497/4 der Gemarkung Winden
im Süden
von der Dorfstraße

Das Plangebiet umfaßt eine Bruttofläche von ca. 24.596 m².
Die Grundfläche im Sinne von § 13b BauGB bleibt allerdings unter 10.000 m².

1.2. Planungsrechtliche Ausgangssituation

Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms LEP 2020 und des Regionalplanes Südostoberbayern Nr. 18

LEP - Landesentwicklungsprogramm Bayern LEP 2020
Die Gemeinde Haag i. OBB. liegt im allgemeinen ländlichen Raum - mit besonderem Handlungsbedarf. Der Ort liegt im Einzugsgebiet der Oberzentren Waldkraiburg-Mühldorf a. Inn und dem Mittelzentrum Wasserburg.

Die Planung entspricht dem Ziel nach LEP Punkt 3.3. Vermeidung von Zersiedelung. Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

Regionalplan Südostoberbayern, Region 18
Nach dem Regionalplan ist unter dem Punkt II Raumstruktur und Gemeinden als Grundsatz formuliert (Leitbild): Eine Organische Siedlungsentwicklung soll regelmäßig gewährleistet sein. Die Planung entspricht diesem Grundsatz.

Weiter wird im Regionalplan erwähnt, unter Punkt 3 - 3.2 (G) Grundsatz: Die Siedlungsentwicklung soll verstärkt auf die zentralen Orte und die Gemeinden an den Entwicklungsachsen sowie entlang der Straßenverbindung im Zuge der B12 konzentriert werden. Der Ort Haag i. OBB liegt direkt an der B12 somit entspricht die Planung dem Grundsatz.

1.3. Zu erwartender Einwohnerzuwachs / Statistik Markt Haag i. OBB.

Die Gemeindefläche des Marktes Haag i. OB beträgt 20,37 km², davon sind 82,1 % Fläche für Vegetation und Gewässer, 12,5 % Fläche für Siedlung sowie 5,4 % Flä-che für Verkehr. (Quelle: Statistik Kommunale 2019, Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2020)

Nutzungsart	2017		2018	
	ha	%	ha	%
Siedlung	254	12,5	254	12,5
davon Wohnbaufläche	111	5,4	112	5,5
davon Gewerbefläche	43	2,1	43	2,1
Verkehr	109	5,4	110	5,4
Vegetation	1.664	81,7	1.663	81,6
davon Landwirtschaft	1.148	56,4	1.147	56,3
davon Wald	485	23,8	484	23,8
Gewässer	10	0,5	10	0,5
Bodenfläche gesamt	2.037	100,0	2.037	100,0

Quelle: Statistik Kommunal 2019, Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2020

Ausgehend von 112 ha Wohnbaufläche und einer Einwohnerzahl von rund 6.580 (Stand 2018) ergibt sich eine Durchschnittliche Wohndichte von 58 Einwohner (EW) pro Hektar (ha). Unter Annahme, dass in den gewerblich genutzten Bereichen in einem untergeordneten Rahmen ebenso gewohnt wird, wird überschlägig eine Wohndichte von 55 EW/ha angenommen.

Einwohnerzahl der Gemeinde

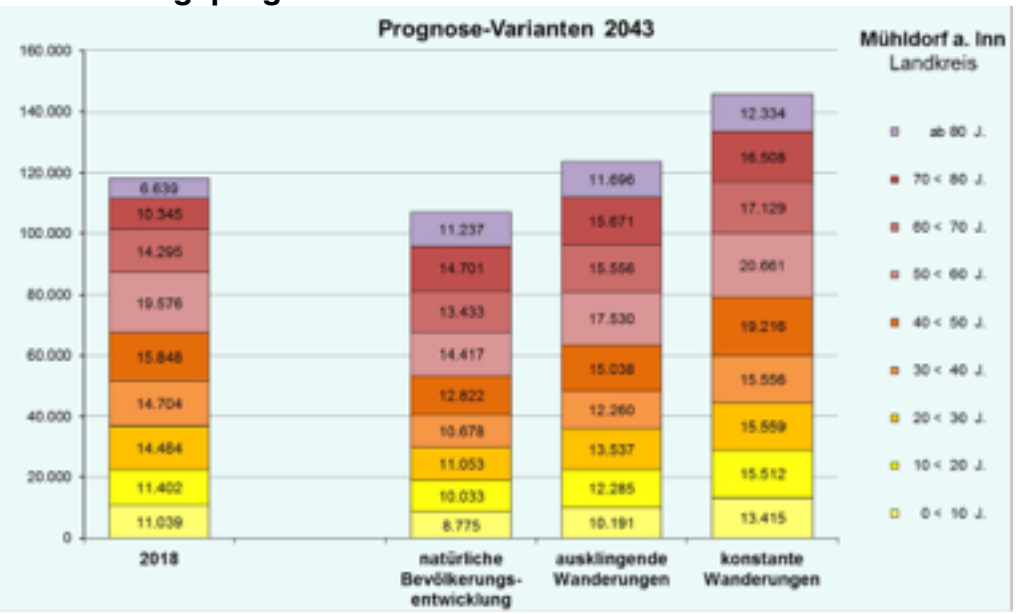
Der Markt Haag i. OB ist Hauptort von 31 Siedlungseinheiten mit 6.583 Einwohnern (Stand: 31.12.2018, Quelle: Markt Haag i. OB). Haag i. OB gehört zum Landkreis Mühldorf am Inn, der im Südosten Deutschlands, im Regierungsbezirkes Oberbayern (Region 18, Südostoberbayern) liegt.

Einwohnerentwicklung der Gemeinde der letzten zehn Jahre

Jahr	Einwohner	Wachstum gegenüber Vorjahr	
		Anzahl	%
2007	6.337	- 22	- 0,3
2008	6.382	45	0,7
2009	6.400	18	0,3
2010	6.411	11	0,2
2011	6.304	- 107	- 1,7
2012	6.226	- 78	- 1,2
2013	6.249	23	0,4
2014	6.321	72	1,2
2015	6.399	78	1,2
2016	6.476	77	1,2
2017	6.489	13	0,2
2018	6520	31	0,5

Quelle: Statistik Kommunal 2019, Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2020

Bevölkerungsprognose des Landkreises



Quelle: Landratsamt Mühldorf a. Inn, Hildesheimer Bevölkerungsmodell

Durchschnittliche Haushaltsgröße

Einwohner je Wohneinheit 2,25 EW/WE

Quelle: Statistik Kommunal 2019, Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2020

Einstufung im Zentrale Orte-System

Haag hat gemäß Regionalplan die Funktion eines Grundzentrums und stellt somit die Grundversorgung für die Einwohner zur Verfügung. In den Grundzentren der Region sollen die grundzentralen Versorgungseinrichtungen gesichert und bedarfsgerecht entwickelt werden. Die zentralörtlichen Einrichtungen der Grundversorgung sollen in den Siedlungs- und Versorgungskernen der Zentralen Orte gebündelt werden. Eine gute Erreichbarkeit der Grundzentren, insbesondere mit dem öffentlichen Personenverkehr, soll gewährleistet werden. Grundzentren bilden zusammen mit den zentralen Orten der höheren Stufe (festgelegt durch das LEP) ein leistungsfähiges System, um eine flächendeckende Daseinsvorsorge zu erreichen. Auftrag der Grundzen-tren ist es, ein umfassendes Angebot an zentralörtlichen Einrichtungen der Grundversorgung, welches über die sog. Pflichtaufgaben der Gemeinden hinausgeht, für die Einwohner ihres Nahbereichs (Nahebereich Haag i. OB mit den Gemeinden Reichertsheim, Kirchdorf, Maitenbeth, Rechtmehring) vorzuhalten (vgl. LEP 2018 2.1.1 und 2.1.3). Sie nehmen gemäß LEP 2018 2.1.6 zentralörtliche Versorgungsfunktionen für (in der Regel) mindestens eine andere Gemeinde wahr und weisen einen trag-fähigen Nahbereich auf.

Gebietskategorie gem. LEP

Die Gemeinde Haag i. OB befindet sich gemäß LEP 2018/2020 im allgemeinen ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf.

Verkehrsanbindung

Die B 15 verläuft als Ortsumgehungsstraße östlich von Haag. Als überregional wichtige Verkehrsader verbindet sie die Autobahnen A 92, A 94 und A 8 großräumig. Die zweite wichtige Verkehrsverbindung ist die B12, die nördlich des Marktes in Ost-West Richtung von Lindau über München und Passau verläuft.

Der nächste Anschluss an die Bahnstrecke Mühldorf – Rosenheim liegt in ca. 8 km Entfernung in Soyen, der nächste Bahnhaltepunkt der Strecke Mühldorf – München liegt in ca. 16 km Entfernung in Dorfen.

Wirtschaftliche Entwicklungsdynamik der Gemeinde, des Landkreises und der Region

Es soll angestrebt werden, die Wirtschaftskraft und das Arbeitsplatzangebot im allgemeinen ländlichen Raum zu erhalten und weiter zu stärken sowie die Informations- und Kommunikationstechnik zeitgemäß auszubauen. Angebote zur Sicherung der Daseinsvorsorge sollen erhalten und ausgebaut sowie deren Erreichbarkeit mit dem öffentlichen Personenver-kehr gesichert werden. Die Kulturlandschaften der Region sollen in ihrer Vielfalt gepflegt und erhalten werden. Der Land- und Forstwirtschaft kommt dabei eine wichtige Rolle zu.
siehe Regionalplan Teil A II

Die Wirtschaftskraft der Region Südostoberbayern soll nachhaltig entwi-ckelt, ausgebaut und gestärkt werden. In allen Teilräumen der Region soll eine angemessene Steigerung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit ermöglicht werden. Insbesondere das Oberzentrum Rosenheim, das mögliche Oberzentrum Traunstein, der Städtebund Inn-Salzach, die Entwicklungsachsen und die Mittelzentren sollen als Wachstumspole gestärkt werden. Dabei kommt den

Innenstädten eine wichtige Funktion zu. Die Maßnahmen zur Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur sollen aus-gewogene Lebens- und Arbeitsbedingungen in der gesamten Region schaffen.
siehe Regionalplan Teil B V

Eine wichtige Grundlage für die Bauleitplanung stellt die zukünftige Bevölkerungsentwicklung dar. Als Quellen dienen die Daten des Landesamtes für Statistik Bayern und hier insbesondere „Statistik Kommunal 2019, Markt Haag i. OB, März 2020“, der „Demographie-Spiegel für Bayern, Markt Haag i. OB, Berechnungen bis 2037, Juli 2019“ sowie die Bevölkerungsprognose nach dem Hildesheimer Bevölkerungsmodell, welche vom Landratsamt Mühldorf jährlich aktualisiert wird.

Laut Bevölkerungsprognose des Landesamtes setzt sich das Wachstum in den nächsten Jahrzehnten fort. Mit einer Wachstumsrate von 1,2 % bis in das Jahr 2033
fällt dies allerdings gering aus, in absoluten Zahlen bedeutet dies einen Anstieg der Bevölkerung um rund 100 Personen. Im Grunde kann von einer „stabilen“ Entwicklung als Basis strategischer Überlegungen ausgegangen werden. Etwas dynamischer zeigen sich

die Wachstumsmodelle des Landratsamtes Mühldorf a. Inn. Während das Szenario „ausklingende Wanderung“ von einer Wachstumsrate bis in das Jahr 2033 von 6,1 % ausgeht, das bedeutet ein Plus von rund 400 Einwohnern, zeigt das Szenario „konstante Wanderung“ mit einer Wachstumsrate bis 2033 von 13,2 % ein Bevölkerungsplus von rund 870 Einwohnern.

Zusammenfassende Darstellung der Bevölkerungsprognosen

	Bayerisches Landesamt für Statistik *	Hildesheimer Modell **	
		Szenario „ausklingende Wanderung“	*Szenario „konstante Wanderung“*
Einwohner 2018 (31.12.)	6.520	6.583	
Prognose bis 2033	6.600	6.987	7.456
absolut	+ 80	+ 404	+ 873
Wachstumsrate 15 Jahre	1,2 %	6,1 %	13,2 %
Wachstumsrate 1 Jahr	~ 0,08 %	~ 0,4 %	~ 0,9 %

* Quelle: Statistik kommunal 2019, Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth, März 2020
** Quelle: Bevölkerungsprognose nach dem Hildesheimer Bevölkerungsmodell, Landratsamt Mühldorf a. Inn, Mai 2019

Die künftige Bebauung soll 14 Einfamilienwohnhäuser, 6 Doppelhäuser und 3 Mehrfamilienhäuser mit je 4 WE umfassen. Der daraus resultierende Einwohnerzuwachs wird mit 80 bis 90 Personen prognostiziert.

1.4. Baugrund, Erschließung und Baugebietsentwässerung

Geländeverhältnisse: Das neue Baugebiet ist Richtung Osten leicht geneigt. Die mittlere Höhenkote beträgt 550,00 m. ü. NN.

Bodenverhältnisse: 20 – 35 cm Humus, anschließend
n. Auskunft des Umweltatlas Bayern
Bodenkarte M. 1/25000
- Fast ausschließlich Braunerde und Parabraunerde aus kiesführendem Lehm bis Ton (Deckschicht) über Kieslehm bis Lehmkies (Altmoräne)

Verkehrserschließung: Das neue Baugebiet wird von der Dorfstraße über den Pfarrer-Kaiser-Ring und dessen Fortführung als Ring

erschlossen. Die Anbindung an den Hauptort Haag i. OBB wird über Dorfstraße gewährleistet.

Wasserversorgung: Der Anschluss ist über das bestehende Baugebiet gesichert. Der Anschluss erfolgt an der zentralen Wasserversorgung des bestehenden Baugebietes.

Kanalisation: Das neue Baugebiet wird an bestehende Systeme der Gemeinde schadlos angeschlossen. Die Querschnitte der Entsorgung wurden bereits im 1. Abschnitt auf den geplanten Abschnitt bemessen.

Niederschlagsentwässerung:

Im Rahmen der Festsetzungen wurde bereits darauf hingearbeitet, dass Nebenflächen wasserdurchlässig gestaltet werden sollen. Die Niederschlagsentwässerung der öffentlichen Verkehrsflächen erfolgt über Rigolen. Private Entwässerungssysteme sind notwendig und im Rahmen des vorzulegenden Entwässerungsplanes nachzuweisen.

Energieversorgung: Anschluß an das Versorgungsnetz der Kraftwerke Haag AG

Abfallbeseitigung: Die Restmüllbeseitigung ist durch die geregelte Entsorgung im bestehenden Baugebiet bereits gesichert. Die Entsorgung erfolgt auf Landkreisebene (Lkr. Mühldorf am Inn)

1.5. Art der Bebauung

Die Bebauung des ländlich geprägten Bereiches soll mit einer lockeren Bebauung fortgesetzt und im Osten als Ortsrand ausgeprägt werden.
Demzufolge beschränkt sich die Bebauung überwiegend auf die Errichtung von Einfamilienhäusern, wenigen Doppelhäusern und drei Mehrfamilienwohnhäusern.

Der überplante Bereich orientiert sich weitgehend am Konzept des bestehenden Baugebietes. Um auch eine Homogenisierung der Baukörper zu schaffen wurde bewusst die Festsetzungsstruktur aus dem 1. Abschnitt aufgegriffen.

Letztlich wird sich auf der Vorhabenfläche eine, dem bestehenden Baugebiet angepasste, bauliche Gestaltung ergeben.

2. UMWELTRELEVANZ

2.1. Umweltprüfung, Umweltbericht, umweltbezogene Informationen

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im Sinne von § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren).
Damit ist § 13 Abs. 3 BauGB (Vereinfachte Verfahren) einschlägig, in dem ausgeführt wird:“Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 abgesehen; § 4c ist nicht anzuwenden. Bei der Beteiligung nach Absatz 2 Nummer 2 ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

2.2. Ziele des Umweltschutzes

Ziel des Bauleitplanes ist, dass Gesamtkonzept des Bebauungsplanes Oberndorf-Ost Teil A weiterzuführen. Dabei wird im besonderen Maße darauf geachtet, dass der bestehende Siedlungscharakter weitergeführt wird. Die im Westen des Teil A ersichtliche „grünen Spange“ (Nord-Süd Achse) bleibt von der Planung unberührt und wird in Mitte des Planungsgebietes durch ein „grünes Band“ (Ost-West Achse) ergänzt.

Weiterhin wird darauf geachtet, dass ein Übergang zur freien Landschaft unter Mithilfe einer Heckenstruktur auf privatem und öffentlichen Grund integriert wird. Die Vermeidungsmaßnahmen wie naturnaher Umgang mit Regenwasser und die Reduzierung der Flächenversiegelung wurde im Rahmen der Festsetzungen bereits beachtet.

Ziel ist es weiterhin eine Biotopvernetzung zu schaffen. Diese wird durch die großzügigen Siedlungsinternen Grünstreifen gewährleistet.

2.3. Bestandsaufnahme

Die Grundstücksfläche ist derzeit intensiv als Grünland genutzt. Baum- oder Strauchbestand ist nicht vorhanden.

2.4. Begründung der Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen gem. §1a (2) BauGB

Nach §1a (2) BauGB ist die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen umfassender als bisher zu begründen. Um dieser Pflicht nachzukommen wird nachfolgend kurz die Absicht des Bauleitplanes nochmals dargelegt.

Die Gemeinde Haag i. OBB. verfolgt gemäß §1 (5) BauGB prioritär die Strategie qualifizierter Innenentwicklung und Nachverdichtung. Dennoch kann gerade bei Wohnbauflächen nicht immer auf Innerörtliche und potentielle Nachverdichtungsflächen zugegriffen werden. Auch sind bestehende Wohngebiete, z.T. durch die umliegende Nutzung (Komplex mit Misch- und Gewerbegebieten) nicht ausweisbar, oder nur mit großen Einschränkungen.

In diesem Fall kann im direkten Ansatz an eine bestehende Siedlung (s. Gesamtkonzept Bebauungsplan) weiterentwickelt werden, und es entstehen keine Beeinträchtigungen für die Anlieger.

Den Verlust an Ackerfläche wird durch zahlreiche grünordnerische Maßnahmen im Baugebiet, sowie durch die Ausweisung von internen öffentlichen Grünflächen kompensiert. Der naturschutzfachliche Wert der internen und externen Flächen wird durch die Extensivierung der Nutzung erhöht.

3. LÄRMSCHUTZ

Der Planbereich schließt im Westen an die bestehende Bebauung im Bebauungsplan „Oberndorf- Ost Teil A“ an, der ebenfalls als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen ist.

Im Norden befindet sich bereits ein Lärmschutzwall, der das Gebiet von der Sportnutzung trennt und lärmtechnisch abschirmt.

Im Osten befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Im Süden befindet sich die Dorfstraße, die aufgrund der Frequentierung und des Abstandes zur Bebauung (ca. 20 m) keinen negativen Einfluss auf das Baugebiet ausübt.

Es kann davon ausgegangen werden, dass die maßgebenden Orientierungswerte der DIN 18005 Schallschutz im Städtebau, bzw. die damit wertgleichen Immissionsrichtwerte der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) eingehalten werden.

4. ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG

Der ursprünglich vorgelegte Bebauungsplan „Oberndorf-Ost“ umfasste den bereits bebauten Bereich, sowie den nun vorgesehen Planbereich. Der Marktgemeinderat Haag vertrat damals die Ansicht, dass das Gesamtgebiet den städtebaulichen Bedarf überschreitet. Er entschloss sich deshalb, den Bebauungsplan in Teil A und Teil B aufzusplitten.
Nachdem Teil A seit einiger Zeit bebaut ist, liefen beim Grundstückseigentümer immer zahlreichere Anfragen nach Baugrundstücken ein. Dieser entschloss sich darauf hin, einen Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplans vorzulegen, der mit dieser Planung umgesetzt werden soll.
Damit wird nun im Osten ein Ortsrand gestaltet, der den Abschluß der Bebauung in diese Richtung darstellt.

Die bereits im Vorgriff errichteten Infrastruktureinrichtungen können ihrer bestimmungsgemäßen Nutzung zugeführt werden.

Die Fertigstellung des Pfarrer-Kaiser-Ringes ist so möglich.

Dem vorhandenen Bedarf an Wohnbaugrundstücken wird Rechnung getragen.

Erstellt:

Eichendorf,

Achim Ruhland
Landschaftsarchitekt, Stadtplaner
Bahnanlage 1
94428 Eichendorf
Tel.: 0151 / 124 087 13
e-mail: info@ar-land.de