Entwurf, Stand 24.10.2023

M A R K T  H A A G  i. O B
Landkreis Mühldorf a. Inn

# Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung Nr. 59.1 „Südlich der Lerchenbergerstraße II“

für die Grundstücke Fl. Nrn. 349 und 349/37 (Plangebiet Teil A - Baugebiet) Gemarkung Haag
sowie Fl.Nr. 1504 (Plangebiet Teil B –Ausgleichsfläche und Fläche zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser) Gemarkung Allmannsau

Plandatum: 24.10.2023

## Begründung

Planfertiger:

Bebauungsplanung
Architektin & Stadtplaner im PLANKREIS
Dorner und Gronle, Part mbB
Linprunstraße 54,  80335 München
Tel.: 089 / 12 15 19-0
mail@plankreis.de
Bearbeitung: Susanne Rentsch, Jochen Gronle

Grünordnungsplanung
Landschaftsarchitektur Niederlöhner
Schmidzeile 14, 83512 Wasserburg a. Inn
Tel.: 08071 / 7266860
mail@la-niederloehner.de
Bearbeitung: Virginia Keller

Entwurf, Stand 24.10.2023

Inhaltsverzeichnis

**TEIL I – Städtebauliche Begründung**


| | | |
|---|---|---|
| 1. | Luftbild | 3 |
| 2. | Übersichtsplan | 3 |
| 3. | Planungsrechtliche Voraussetzungen und allgemeine Ziele der Planung | 4 |
| 4. | Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebietes | 6 |
| 5. | Städtebaulicher Entwurf und Auswirkungen der Planung | 7 |
| 6. | Festsetzungen | 9 |
| 7. | Ver- und Entsorgung | 12 |
| 8. | Immissionsschutz | 14 |
| 9. | Grünordnung | 17 |
| 10. | Eingriffsregelung | 19 |
| 11. | Klimaschutz | 20 |
| 12. | Flächenaufteilung | 21 |
| | Anlagenverzeichnis | 22 |


**TEIL II - Umweltbericht**

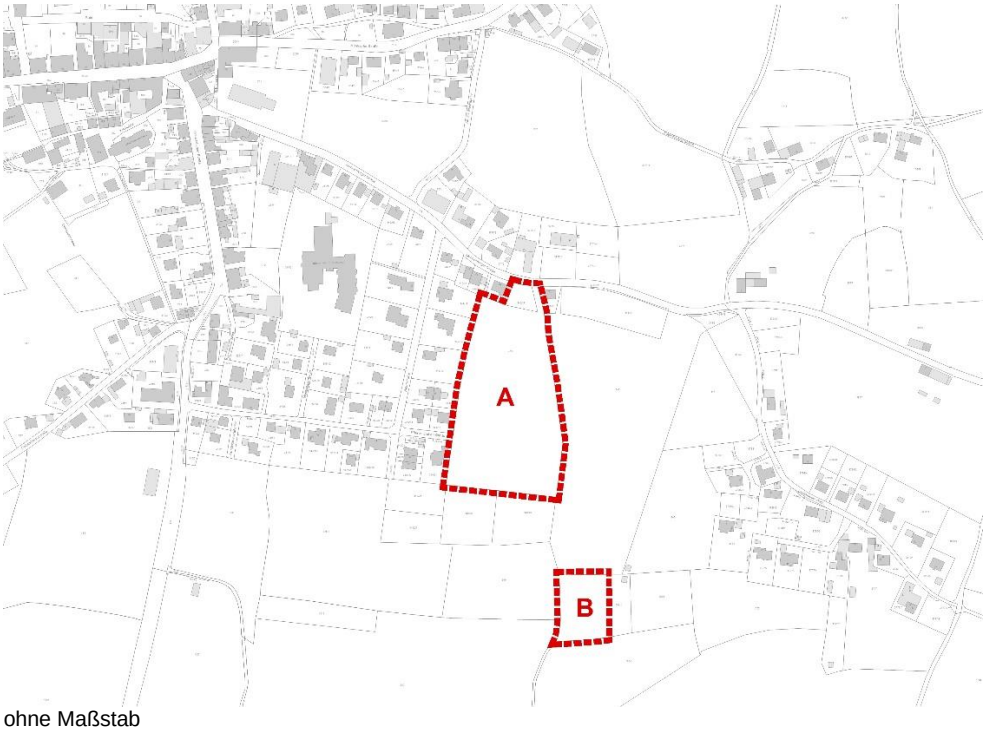
Entwurf, Stand 24.10.2023

## TEIL I – Städtebauliche Begründung

### 1. Luftbild

ohne Maßstab

### 2. Übersichtsplan



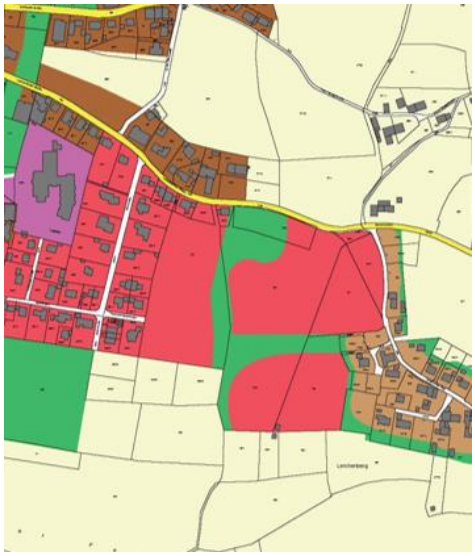

ohne Maßstab

Entwurf, Stand 24.10.2023

## 3. Planungsrechtliche Voraussetzungen und allgemeine Ziele der Planung

Rechtswirksamer Flächennutzungsplan

Im derzeit noch gültigen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet Teil A größtenteils als Wohnbaufläche dargestellt. Lediglich der östliche Randbereich ist als Grünfläche dargestellt, die eine Gliederung im Zusammenhang mit weiteren Wohnbauflächen schaffen soll.
Das Plangebiet Teil B ist im noch gültigen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.



Auszug rechtswirksamer Flächennutzungsplan, ohne Maßstab
genehmigter Plan — Digitalisierung Flächen, 2016

Der Bebauungsplan für Plangebiet Teil A entwickelt sich gemäß § 8 Abs. 2 S. 1 BauGB aus dem bestehenden Flächennutzungsplan.
Auch für den Bebauungsplan für das Plangebiet Teil B liegen im Hinblick auf die Darstellungen des bestehenden Flächennutzungsplans die Voraussetzungen des Entwicklungsgebotes nach § 8 Abs. 2 S. 1 BauGB vor.

Der Begriff des Entwickelns bedeutet gemäß den Anforderungen der Rechtsprechung nicht, dass der Bebauungsplan als bloßer Vollzug oder als reine Ergänzung des Flächennutzungsplans zu werten wäre. Vielmehr können die zwangsläufig gröberen und weniger scharfen Darstellungen des Flächennutzungsplans im Rahmen der planerischen Gestaltungsfreiheit, soweit die im Flächennutzungsplan für das Plangebiet selbst und im Vergleich zum gesamten Gemeindegebiet zum Ausdruck gelangende planerische Konzeption gewahrt bleibt, auch mit gewissen Abweichungen zu den Darstellungen des Flächennutzungsplans fortentwickelt werden.

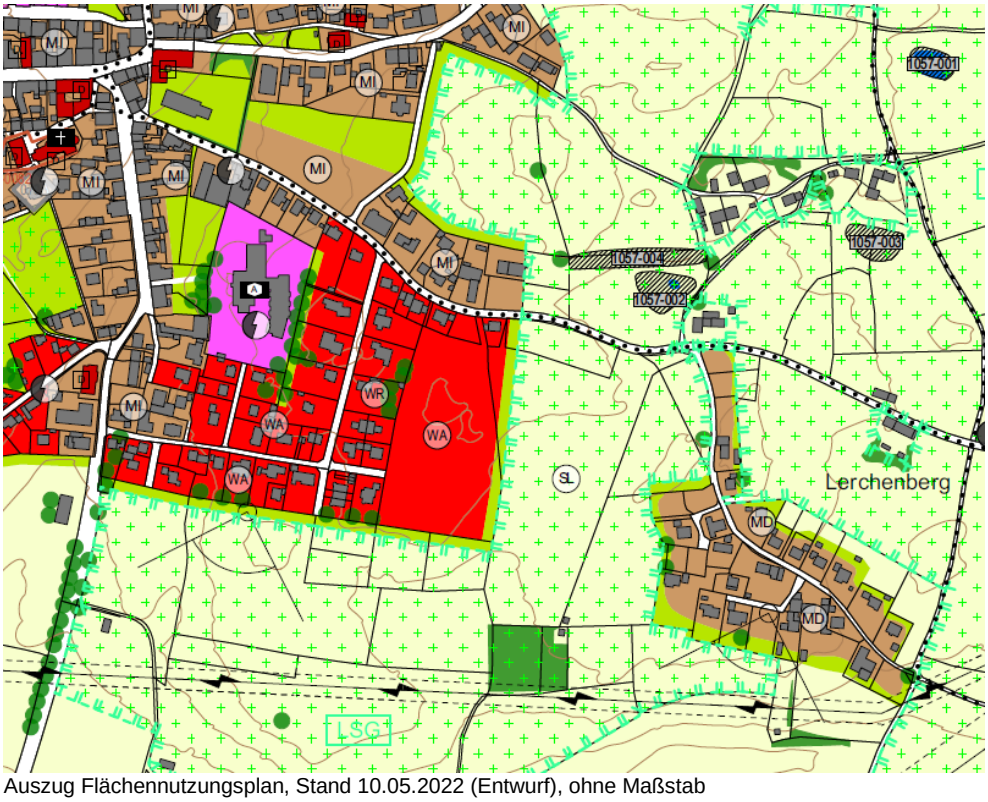
Insoweit ist auch anerkannt, dass im Rahmen der Entwicklung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan bei einer dargestellten Wohnbaufläche mit gliedernden Grünstrukturen diese Grüngliederungen wie vorliegend anders angeordnet werden können und eine dargestellte Fläche für die

Landwirtschaft wie vorliegend in eine solche für naturschutzrechtliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen entwickelt werden kann. Dieser zulässige Rahmen ist vorliegend auch unter Berücksichtigung dessen noch gewahrt, dass ein Teil des Plangebiets Teil B als Fläche für die Versickerung von Niederschlagswasser aus dem Bereich des Plangebiets Teil A festgesetzt wird.

Die im Flächennutzungsplan dargestellten Gehölzstrukturen, die im Randbereich des Plangebietes Teil B planaußerhalb noch vorhanden sind, werden durch begleitende private Grünstreifen bestmöglich gesichert

Flächennutzungsplan in laufender Neuaufstellung

Unabhängig davon liegen aber auch die Voraussetzungen des § 8 Abs.3 S. 2 BauGB vor, wonach der Bebauungsplan vor einer Änderung des Flächennutzungsplans bekannt gemacht werden kann, wenn nach dem Stand der Planungsarbeiten anzunehmen ist, dass der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt sein wird:



Auszug Flächennutzungsplan, Stand 10.05.2022 (Entwurf), ohne Maßstab

Aktuell wird für das gesamte Gemeindegebiet Haag i. OB der Flächennutzungsplan neu aufgestellt. Hierfür wurden bereits die Verfahren gemäß §§ 3.1 und 3.2 sowie 4.1 und 4.2 BauGB durchgeführt. Die Planung besitzt Planreife und steht kurz vor der Genehmigung.
Das Plangebiet Teil A ist darin als Wohnbaufläche dargestellt.
Das Plangebiet Teil B ist als Fläche mit besonderer ökologischer Bedeutung mit Feldgehölzen dargestellt. Außerdem liegt die Fläche im Randbereich, eines vorgeschlagenen großflächigen Landschaftsschutzgebietes; die genaue Abgrenzung dessen wurde jedoch noch nicht abgestimmt. Die

Ausgleichsfläche und die Fläche für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser aus dem Baugebiet Teil A als weitere Konkretisierung und Fortentwicklung wird im laufenden Flächennutzungsplanverfahren noch berücksichtigt. Die Planreife wird hierdurch nicht infrage gestellt.

Landes- und Regionalplanung, Entwicklungsziele

Der Bebauungsplan beachtet auch die Ziele und Grundsätze der Landes- und Regionalplanung:

Die Ausweisung des neuen Wohngebietes entsprechend den Darstellungen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes orientiert sich eng an den Zielen und Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung: Raumordnerische Erfordernisse der Ressourcenschonung (LEP 1.1.3 G), des Flächensparens (LEP 3.1 G) und der Innenentwicklung (LEP 3.2 Z).
Wesentliche Leitbilder in der Siedlungsentwicklung von Haag i. OB sind dementsprechend eine nachhaltige Siedlungsentwicklung mit Konzentration der Wohnflächenentwicklung auf den Hauptort, die Reduzierung des Flächenverbrauchs und Stärkung der Innenentwicklung sowie der Erhalt der typischen Siedlungscharaktere. Eine zusätzliche Zersiedelung der Landschaft ist zu vermeiden und neue Flächen sind von „innen nach außen“ zu entwickeln. Dabei ist ein behutsamer Umgang mit den Ortsrändern unter Rücksichtnahme auf die Topografie und den angrenzenden Naturraum geboten. Unter Beachtung dieser Zielsetzungen wurde eine Fläche im Südosten des Hauptortes Haag als Arrondierung des bestehenden Siedlungskörpers in die FNP-Darstellung als Entwicklungsziel aufgenommen, die mit dem gegenständlichen Bebauungsplan im Sinne des § 1 BauGB verbindlich geregelt werden soll.

Aufstellung Bebauungsplan, Verfahren

Für die Neuausweisung des Wohngebietes im Plangebiet des Teils A hat der Markt i. OB erstmals am 10.12.2019 ein Bebauungsplanverfahren für den Bebauungsplan Nr. 59 eingeleitet. Da sich die Planungsabsichten von damals geändert haben hat der Bau- und Umweltausschuss des Marktes Haag i.OB in seiner Sitzung am 22.02.2022 beschlossen, das Verfahren für den Bebauungsplan Nr. 59 einzustellen.
In Folge wurde in der Sitzung am 28.06.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 59.1 mit identischen Planungsumgriff auf der Grundlage eines überarbeiteten neuen Konzeptes beschlossen. Das der Planung zugrunde liegende städtebauliche Konzept wurde in der Sitzung am 13.12.2022 mit einer Modifizierung am 14.02.2023 gebilligt.

Die Beschlussfassung ging dabei von einer Aufstellung des Bebauungsplans gemäß § 13 Buchst. b BauGB aus. Das BVerwG hat jedoch mit Urteil vom 18.07.2023 (4 CN 3.22) entschieden, dass Freiflächen außerhalb des Geltungsbereichs eine Gemeinde nicht im beschleunigten Verfahren nach § 13 Buchst. b S. 1 BauGB ohne Umweltprüfung überplant werden dürfen. Nach Ansicht des Gerichts verstößt § 13 Buchst. b S. 1 BauGB gegen EU-Recht.

Diese Rechtsprechung hat zur Konsequenz, dass die Aufstellung des Bebauungsplans im Regelverfahren erfolgen muss, womit auch Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich werden. Ausgehend hiervon wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans erweitert. Zusätzlich in den Geltungsbereich aufgenommen wird als Plangebiet Teil B das Grundstück Flnr.1504 der Gemarkung Allmansau zur Unterbringung eines Teils der durch die Ausweisung des Wohngebiets (Plangebiet Teil A) erforderlichen Ausgleichsbedarfs für Eingriffe in Natur und Landschaft sowie zur Versickerung des im Wohngebiet anfallenden Niederschlagswassers. Der Aufstellungsbeschluss bzw. die Überleitungsbeschluss in das Regelverfahren für den Bebauungsplan mit diesem erweiterten Geltungsbereich sowie der Billigungsbeschluss für den Vorentwurf in der Fassung vom 22.08.2023 wurde in der Sitzung vom 22.08.2023 gefasst.

Das in die gegenständliche Bauleitplanung mit eingebundene Grundstück Fl.Nr. 349/47 liegt innerhalb einer Entwicklungssatzung für den Bereich südlich der Lerchenbergerstraße und besitzt danach bereits Baurecht.
Der gegenständliche Bebauungsplan ersetzt die Entwicklungssatzung in diesem Bereich.
Für das westlich angrenzende Baugebiet „Alpenstraße“ existiert ein rechtskräftiger Bebauungsplan aus dem Jahre 1978 mit einer Änderung aus 1993. Die gegenständliche Planung schließt direkt daran an und setzt die bestehenden städtebaulichen Strukturen fort.

Mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wurden die Wachstumsstrategien für den Markt Haag i. OB ausführlich diskutiert. Die gegenständliche Planung soll in diesem Sinne attraktiven Wohnraum in direktem Anschluss an den Hauptsiedlungskörper schaffen und die Entwicklungsziele der Gemeinde unterstützen und – wie zuvor beschrieben – zu einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung beitragen.

## 4. Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes gliedert sich in zwei Teilgebiete. Das künftige Baugebiet befindet sich dabei in Plangebiet Teil A. Plangebiet Teil B umfasst einen Teil der für die Planung erforderlichen Ausgleichsflächen sowie Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser aus dem Plangebiet Teil A.

<u>Plangebiet Teil A</u>

Der Bereich umfasst eine unbebaute Fläche im Südosten des Hauptortes Haag mit einer Fläche von ca. 1,85 ha.

Das Gebiet wird über die Lerchenberger Straße erschlossen und über eine Verlängerung der Pfarrer-Gruber-Straße an den bestehenden Siedlungskörper angebunden.

Zuletzt wurde das in Rede stehende Areal landwirtschaftlich genutzt.
An den Geltungsbereich grenzen nach Süden und Osten landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Das Gebiet liegt in einem kleinräumigen Hügelgebiet und schließt sich am östlichen Ortsrand von Haag an das bestehende Wohngebiet Alpenstraße an. Das Gelände mit starkem Relief wechselt zwischen Anhöhen und Senken und weist dabei im tiefsten Bereich absolute Geländehöhen von etwa 534 m ü. NN und auf den Hügeln Höhen von 538 m ü. NN.
Aus der geologischen Karte geht eine Lage am nördlichen Ende eines Ausläufers einer würmeiszeitlichen Moräne hervor. Im Rahmen einer Baugrunduntersuchung im April 2020 wurden kleinräumige Wechselhaftigkeiten mit Auffüllungen und bindigen sowie gemischtkörnigen Moränensedimenten unter dem Mutterboden festgestellt.

Im Plangebiet Teil A befinden sich keine Bodendenkmäler, Schutzgebiete, schützenswerte Strukturen oder Oberflächengewässer.
Die Fläche hat eine geringe Bedeutung als Lebensraum für geschützte Arten **(**sh. auch **Teil II, Umweltbericht)**.

Plangebiet Teil B

Der etwas südlich des Baugebietes gelegene Bereich mit einer Größe von ca. 0,31 ha liegt innerhalb landwirtschaftlich genutzter Flächen. Das mäßig extensiv genutzte, artenarme Grünland auf Fl.Nr. 1504 ist von einer naturschutzfachlich hochwertigen Baumhecke umgeben.

Im Plangebiet Teil B befinden sich keine Bodendenkmäler, Oberflächengewässer, Schutzgebiete oder Hinweise auf geschützte Arten aus der Artenschutzkartierung Bayerns.
Die Fläche hat dennoch eine mittlere Bedeutung als Lebensraum für geschützte Arten. In den Gehölzstreifen wird zur Herstellung des Zulaufs zum geplanten Versickerungsbecken („RR - Fläche 2“) kleinflächig eingegriffen (sh. auch **Teil II, Umweltbericht**).

Innerhalb des BP-Umgriffs konnten im Rahmen der Baugrunduntersuchung keine Altlasten festgestellt werden.

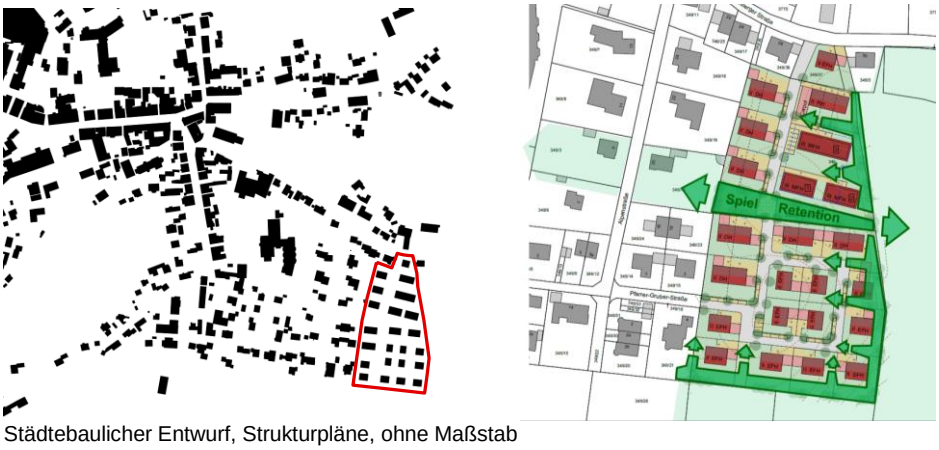
## 5. Städtebaulicher Entwurf und Auswirkungen der Planung

Städtebaulicher Entwurf

Zur Umsetzung der mit der Neuaufstellung des FNP entwickelten Entwicklungsziele wurde für den Planungsbereich (Plangebiet Teil A) ein städtebauliches Konzept ausgearbeitet, welches mehrfach im Bau- und Umweltausschuss diskutiert wurde.

Folgendes städtebauliche Konzept wurde am 14.02.2023 gebilligt und zur weiteren Ausarbeitung beschlossen:

Entwurf, Stand 24.10.2023




Städtebaulicher Entwurf, Strukturpläne, ohne Maßstab

Städtebaulicher Entwurf, Bebauungskonzept, ohne Maßstab

Die Planung sieht einen Mix aus verschiedenen Wohnformen vor. Zur Bestandsbebauung hin orientiert sich eine kleinteilige, relativ kompakte Bebauung überwiegend aus Doppelhäusern. Nördlich des zentralen Grünangers sollen Geschosswohnungsbauten mit einer großen Gemeinschaftstiefgarage entstehen. Südlich der öffentlichen Grünfläche gruppieren sich

kleinteilige Einfamilienhäuser und schaffen einen lockeren Übergang zum Landschaftsraum.

Die Haupterschließung erfolgt durch eine Verbindungsspange ausgehend von der Lerchenberger Straße nach Süden mit der Pfarrer-Gruber-Straße, die mit einem kleinen Ring im südlichen Planbereich ergänzt wird.

Mit dem Konzept werden die städtebaulichen Strukturen aus dem Bestand in einer kompakteren Formensprache fortgesetzt und somit der Grundsatz eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden verfolgt.
Die Grünstrukturen mit einem zentralen Anger, der Spielflächen und Möglichkeiten zur Retention integriert, ermöglichen eine starke Verzahnung von Siedlungs- und Landschaftsraum.

Insgesamt werden 59 Wohneinheiten geschaffen, die bei einer durchschnittlichen Belegungsdichte von 2,25 EW / Wohnung zu einem Einwohnerzuwachs von 133 Einwohnern führen.

Auswirkungen der Planung, naturschutzrechtlicher Ausgleich

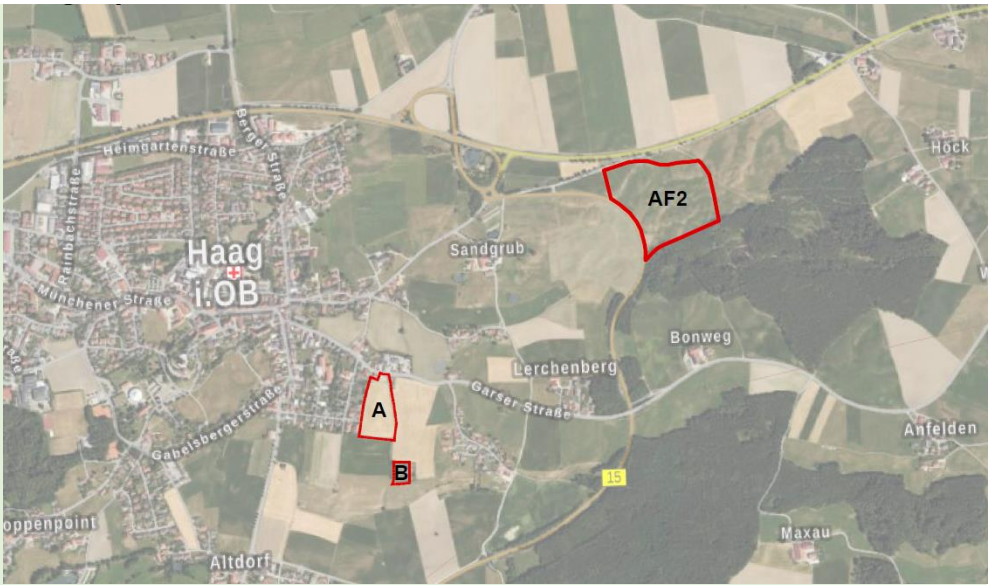
Für den erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleich des neuen Baugebietes (Plangebiet Teil A) und zur Umsetzung der angestrebten Versickerung des Niederschlagswassers aus dem Gebiet werden entsprechend Flächen in Plangebiet Teil B sowie externe Ausgleichsflächen bereitgestellt.

Die Auswirkungen der Planung werden im beiliegenden Umweltbericht (**Teil II**) ausführlich beschrieben.

Für die Schutzgüter Mensch, Arten, Klima/Luft, Wasser und Landschaftsbild hat das Vorhaben nur kleinräumige und keine erheblichen Auswirkungen zur Folge. Durch die Fortsetzung einer eher kleinteiligen Bebauung, jedoch in kompakterer Form, werden der Flächenverbrauch und damit die Beeinträchtigung des Schutzguts Fläche so weit wie möglich reduziert. Für das Schutzgut Boden hat das Vorhaben aufgrund der Versiegelung von Flächen eine mittlere Erheblichkeit, welche jedoch durch Maßnahmen wie Ein- und Durchgrünung minimiert wird.
Die vorgesehenen Regenwasserrückhaltebecken verringern das Hochwasserrisiko und ermöglichen eine naturnahe Versickerung innerhalb des Geltungsbereichs.

Als naturschutzrechtlicher Ausgleich (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. §§ 13ff BNatSchG) wird auf 1.340 m² (Flnr. 1504, Plangebiet Teil B) ein mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland hergestellt. Extern wird auf ca. 4.100 m² (Flnr. 3196, Gemeinde u. Gemarkung Haag i. OB.), ca. 1 km nordöstl. des Plangebietes, ein 15 m breiter Waldmantel aus heimischen, standortgerechten Gehölzen mit extensivem Krautsaum geschaffen.

Entwurf, Stand 24.10.2023



Lage externe Ausgleichsfläche (AF2), ohne Maßstab

## 6. Festsetzungen (Plangebiet Teil A)

Art der Nutzung

Im Anschluss an die planaußerhalb angrenzenden Wohnbauflächen wird ein WA festgesetzt mit einer zentralen öffentlichen Grünfläche.
Neben dem Wohnen sind die nicht störenden Nutzungen nach § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig; die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO wie z.B. Gartenbaubetriebe oder Tankstellen werden aufgrund des potentiellen Störcharakters ausgeschlossen.

Maß der Nutzung, Bauweise

Das dreidimensionale Baurecht für die Hauptbaukörper wird über die max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ), die max. zulässige Wandhöhe (WH) und die erlaubte Dachform und -neigung bestimmt. Danach sind zwei Vollgeschosse für Einfamilienhäuser, sowie drei Vollgeschosse im Wohnungsbau möglich, was auch als Maximalnutzung festgesetzt wird. Für die Einfamilienhäuser werden entsprechend des städtebaulichen Konzeptes verschiedene Haustypen festgesetzt. Um einerseits die Einwohnerentwicklung und den damit verbundenen Bedarf an Stellplätzen zu deckeln und andererseits das zusätzliche Verkehrsaufkommen in dem angrenzenden bestehenden Wohngebiet in einem vertretbaren Rahmen zu halten, wird die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten begrenzt. So sind sowohl bei Hausgruppen, Doppelhäusern als auch freistehenden Einzelhäusern jeweils nur eine Wohneinheit je Haus zulässig und der Geschosswohnungsbau in Baufeld 06 wird auf 30 Wohneinheiten begrenzt. Die Mischung aus verschiedenen Haustypen geht einher mit unterschiedlichen Grundstücksgrößen. Im Sinne einer flächensparenden Planung und zur Schaffung von mehr Wohnraum werden daher weitere Wohneinheiten als Ausnahme zugelassen, wenn die dafür erforderlichen Stellplätze nachgewiesen werden können.

Die festgesetzte GRZ von 0,4 entspricht dem Orientierungswert des § 17 BauNVO für allgemeine Wohngebiete.
Für Garagen und sonstige Nebenanlagen ist gem. §19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO eine Überschreitung bis zu einer GRZ von 0,6 bei freistehenden Einzelhäusern bzw. 0,7 bei Doppelhäusern zulässig. Mit der Planung soll zum einen ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden berücksichtigt werden, zum anderen sollen aber auch erschwingliche Baugrundstücke geschaffen werden. Daher werden im Baugebiet auch kleinere Grundstücke vorgesehen. Um auch hier die erforderlichen Nebenanlagen und Stellplätze organisieren zu können wird eine über die gesetzlich vorgesehene Überschreitung der GRZ hinausgehende Überschreitung bei Doppelhäusern zugelassen.
Um eine flächenhafte Versiegelung durch offene Stellplätze zu vermeiden, wird zur primären Unterbringung der nachzuweisenden Pkw-Stellplätze für den Geschosswohnungsbau ein großflächiges Baufenster für eine Tiefgarage festgesetzt sowie eine GRZ von 0,9 zugelassen. Die Tiefgarage dient als Gemeinschaftstiefgarage für den Geschosswohnungsbau (Baufeld 06) und die nördlich davon gelegene Hausgruppe (Baufeld 05).

Die Lage der Baufenster und die Zusammensetzung der Haustypen ergibt sich aus dem vom Bau- und Umweltausschuss beschlossenen städtebaulichen Konzept.
Die Fläche für die Hauptgebäude wird durch eng an den städtebaulichen Entwurf ausgerichtete Baugrenzen bestimmt, um zur städtebaulichen Ordnung eine bestmögliche Umsetzung des Konzeptes zu erreichen. Wegen der engen Baugrenzen werden in Ergänzung zu den nach § 23 BauNVO zulässigen Überschreitungsmöglichkeiten für untergeordnete Bauteile ausnahmeweise auch Überschreitungen der Baugrenze für Wintergärten bis zu einer städtebaulich vertretbaren Größe zugelassen.
Aus energetischen und Klimaschutzgründen wird nicht nur eine Einfamilienhausbebauung, wie im angrenzenden Wohngebiet Alpenstraße vorherrschend, sondern auch eine kompaktere Gruppierung von Geschosswohnungsbauten festgesetzt. Zur Umsetzung dieses Konzeptes mit dem Ziel flächensparendes Bauen zu fördern sind hier gem. Art. 6 Abs. 5 S.2 BayBO geringe Abweichungen vom geltenden Abstandsflächenrecht zulässig. Eine ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung der Wohngebäude sowie eine hohe Wohnqualität kann auch bei Ausnutzung dieser Abweichung insbesondere durch die Lage an der zentralen Grünfläche gesichert werden.

Die festgesetzten Regelungen zur baulichen Gestaltung sollen eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Sinne des beschlossenen städtebaulichen Konzepts der Gemeinde an der Ortsperipherie sicherstellen. Durch die Festsetzung bzw. Zulässigkeit von begrünten Flachdächern wird ein zusätzlicher Beitrag zum Klimaschutz geleistet.

Die vorherrschende Topografie würde nur eine lockere Bebauung mit einer sehr geringen Dichte zulassen und somit einen hohen Flächenverbrauch mit sich ziehen. Zur Umsetzung des Konzeptes mit einer höheren Siedlungsdichte wird daher eine Modellierung des bewegten Geländes zugelassen. Die bestehende Senke wird aufgefüllt und eine Kuppe abgetragen.
Grundlage der in der Nutzungsschablone festgesetzten Bezugspunkte für die Höhenlage der Wohngebäude sowie die festgesetzten Verkehrsflächen

ist die Straßenplanung des Ingenieurbüros Behringer vom 28.02.2023, die diese Geländemodellierung berücksichtigt.

Erschließung

Die Anbindung des Plangebietes Teil A an das innerörtliche Straßennetz erfolgt über die Lerchenberger Straße und von dieser zur Pfarrer-Gruber-Straße.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.59 erfolgte im April 2022 eine Verkehrsuntersuchung, um die verkehrlichen Auswirkungen des Planungsvorhabens in der Prognose 2035 auf drei Kontenpunkte sowie die Alpenstraße aufzuzeigen. Die Untersuchung des Büros gevas humberg & partner, München kam zu folgenden Fazit:
„Der Verkehr kann auch unter Berücksichtigung des Neuverkehrs leistungsfähig an den drei Knotenpunkten abgewickelt werden kann.
Die Alpenstraße kann als Erschließungsstraße charakterisiert werden.
Der Fuß und Radverkehr kann verträglich auf der Fahrbahn geführt werden.“

Die Verkehrsuntersuchung aus 2022 wurde auf Grundlage der aktuellen Planung 2023 fortgeschrieben die Berechnung der Prognose-Planfälle 2035 durch die geplanten Erschließungen des Baugebiets aktualisiert.
Insgesamt werden durch das Bauvorhaben ca. 280 Kfz-Fahrten/Tag erwartet, davon ca. 10 Lkw-Fahrten/Tag.
Auch aus den aktualisierten Berechnungen der **Fortschreibung der Verkehrsuntersuchung (Anlage 2)** geht hervor, dass die Knotenpunkte in beiden Planfällen auch unter Berücksichtigung der Neuverkehre bei sehr guter (QSV A) oder guter (QSV B) Verkehrsqualitätsstufe leistungsfähig sind.
Im Rahmen der Verkehrsuntersuchung werden zusätzlich für beide Prognose Planfälle 2035 an relevanten Querschnitten Verkehrszahlen für eine Lärmberechnung gemäß RLS’19 ausgewiesen.

Stellplätze

Gemäß den Festsetzungen für das WA sind insgesamt ca. 59 Wohneinheiten realisierbar, ca. die Hälfte davon erfolgt als Geschosswohnungsbau. Die hierfür nachzuweisenden Stellplatzzahlen richten sich nach der gemeindlichen Kfz-Stellplatzsatzung und letztlich nach der tatsächlich realisierten Wohnungsanzahl und deren Größe.
Unterzubringen sind die Stellplätze für den Geschosswohnungsbau und die Hausgruppe nördlich davon primär in einer Gemeinschaftstiefgarage. Die notwendigen Stellplätze für die Einzel- und Doppelhäuser sind in Garagen nachzuweisen. Im Bereich der Geschosswohnungen und der Hausgruppe kann ein geringer Teil der erforderlichen Stellplätze auch als offene Stellplätze in den dafür vorgesehenen Flächen angelegt werden.
Zusätzlich ermöglicht der öffentliche Verkehrsraum die Schaffung von ca. 25 zusätzlichen Besucherstellplätzen. Die genaue Anzahl ist im Rahmen der Objektplanung festzulegen.
Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt von der neuen Erschließungsstraße. Lärm- und Blendbeeinträchtigungen für die umgebende Wohnbebauung sind dabei weitestmöglich zu minimieren.

Die Flächen für den ruhenden Verkehr dürfen nur im notwendigen Maße versiegelt werden und sind in wasser- und luftdurchlässiger/n Bauweise bzw. Oberflächen herzustellen. U.a. sind auch bestehende Unterbauten und Tragschichten zu verwenden, was sich v.a. auf das Bodenleben sowie auf Grundwasserschutz und -neubildung positiv auswirkt.

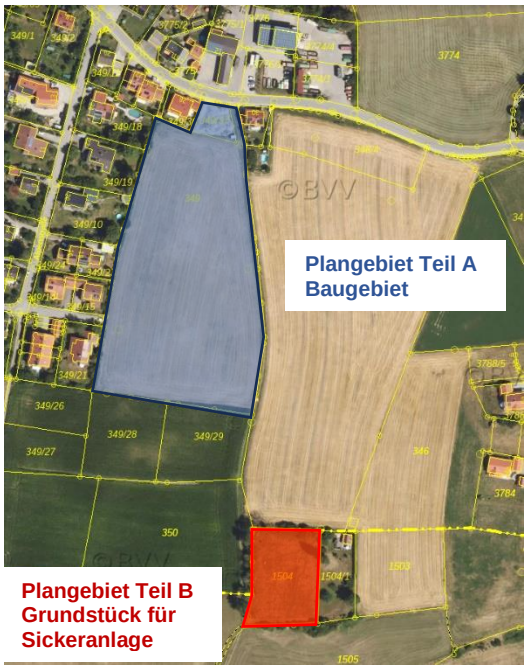
## 7. Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist bisher nicht erschlossen. Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage und Abwasseranlagen angeschlossen sein.

Im April 2020 erfolgte durch IGEWA (Ingenieurbüro für Geotechnik und Wasser GmbH) eine **Baugrunduntersuchung (Anlage 1.1)** für das Plangebiet. Bezüglich der Versickerungsfähigkeit von Niederschlagswasser kam das Gutachten zu folgendem Ergebnis:
„Wegen der nachweislich geringen Durchlässigkeiten des Untergrunds im gesamten Untersuchungsgebiet (Plangebiet Teil A) ist die Versickerung von gesammelten Niederschlagswasser hier nicht zielführend und nicht wirtschaftlich zu realisieren. Die Entwässerung sollte demnach über den öffentlichen Kanal erfolgen.“

Ein Anschluss des Baugebietes an den öffentlichen Kanal kann nicht erfolgen. Aus diesem Grund wurden weitere Baugrunduntersuchungen durchgeführt. Weitergehende Untersuchungen mit tieferliegenden Bohrungen (IGEWA April 2023) kamen zu dem Ergebnis, dass eine Versickerung in ca. 25-30 Meter Tiefe zwar technisch möglich ist, jedoch auf Grund des vorsorgenden Grundwasserschutzes nicht genehmigungsfähig ist. Eine Versickerung des Niederschlagswassers ist damit innerhalb des Plangebietes Teil A nicht möglich.

Um trotzdem eine Versickerung des Niederschlagswasser zu erzielen, wurden Flächen im näheren Umfeld hinsichtlich Versickerungsmöglichkeiten untersucht. Unweit des Baugebietes wurde dabei eine geeignete, ausreichend große Fläche gefunden. Die Versickerung des Niederschlagswassers aus dem Plangebiet Teil A erfolgt somit auf dem Grundstück Fl.Nr. 1504, Gemarkung Allmannsau (Plangebiet Teil B).
Die Sickerfähigkeit auf dem Grundstück wurde im **Folgebericht zur Baugrunduntersuchung (Anlage 1.2)** nachgewiesen (IGEWA, Juli 2023).



Die Fläche wird durch Erwerb oder Dienstbarkeit hierfür gesichert.

Folgendes Konzept zur Niederschlagswasserbeseitigung ist für das geplante Baugebiet vorgesehen:

Versickerung
Im Baugebiet (Plangebiet Teil A) wird für die Abwasserbeseitigung ein Trennsystem installiert. Neben dem Schmutzwasserkanal wird ein Regenwasserkanal hergestellt. Sofern auf den Bauparzellen selbst – wie empfohlen - Zisternen hergestellt werden, ist der Überlauf dieser an den Regenwasserkanal im öffentlichen Raum anzuschließen und wird von dort zusammen mit dem übrigen Niederschlagswasser zu einer zentralen Sickeranlage, südlich des Baugebiets auf dem Flurstück 1504 (Plangebiet Teil B) geleitet. Die Dimensionierung der Sickeranlagen erfolgt auf Basis des DWA-Arbeitsblatts117, bemessen auf ein 30-jährliches Regenereignis. Eine entsprechende Vorreinigung wird nach dem Merkblatt DWA A 102 bemessen.

Starkregenereignisse
Zusätzlich wurde auch eine **Starkregensimulation (Anlage 4)** durchgeführt. Diese verfolgt zwei Ziele. Zum einen ist sicherzustellen, dass sich beim Bestand durch das neue Baugebiet keine negativen Auswirkungen durch Starkregen ergeben. Weiter muss auch das Ziel sein, dass innerhalb des Baugebietes keine negativen Auswirkungen durch Starkregen entstehen. (sh. Anlage, Bestand und Prognose)
Im Bereich der Grünfläche zwischen den Parzellen 06b/c und der Parzellen 9/10 wird daher ein Rückhaltebecken hergestellt, welches als zusätzlicher Puffer für Starkregen dient. Regenwasser, welches nicht mehr über die Kanalisation abgeführt werden kann, kann so oberflächlich über die Erschließungsstraße in das Becken abfließen.
Im weiteren Verlauf wird dann noch an der östlichen Grenze eine Ablaufmulde angelegt, welche bei größeren Oberflächenwassermengen und einem Überstau des vorgenannten oberirdischen Beckens Regenwasser schadlos in Richtung der Flurstücke 348, 349/29 leitet. Dort kann sich das Regenwasser schadlos und breitflächig verteilen. Weiter wird zwischen Parzelle 10 und 15 und 16 und 21 eine Ablaufmulde ausgebildet, welche Oberflächenwasser an den Tiefpunkten der Straße ebenfalls zur vorgenannten Mulde an der östlichen Grenze leitet.

Die künftigen Rückhalteräume sind größer als das natürliche Rückhaltevolumen und kann durch die Anlage von Zisternen weiter erhöht werden.
Durch die geplante Baumaßnahme entstehen keine maßgebenden Veränderungen / Verschlechterungen auf den Nachbargrundstücken.

Für die Ermittlung der Löschwasserversorgung gilt das Regelwerk der DVGW Arbeitsblatt W405.

## 8. Immissionsschutz

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 59.1 "Südlich der Lerchenbergerstraße II" durch den Markt Haag i. OB wurde durch das Sachverständigenbüro Hoock & Partner Sachverständige PartG mbB, Am Alten

Viehmarkt 5, 84028 Landshut mit Datum vom 18.07.2023 und der Projektnummer HIO-6209-01_E02 ein **schalltechnisches Gutachten (Anlage 3)** erstellt.

Dabei wurden Prognoseberechnungen zur Ermittlung der Lärmimmissionen durchgeführt, die im Geltungsbereich der Planung durch den öffentlichen Straßenverkehr auf den umliegenden Straßen hervorgerufen werden. Die Berechnungen für den Straßenverkehr wurden gemäß den "Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen - RLS 19" durchgeführt. Als Grundlage dienten Verkehrsprognosezahlen für das Jahr 2035, welche im Jahr 2023 im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung durch das Büro gevas humberg & Partner Ingenieurgesellschaft für Verkehrsplanung und Verkehrstechnik mbH ermittelt und dem Sachverständigenbüro Hoock & Partner Sachverständige PartG mbB, Am Alten Viehmarkt 5, 84028 Landshut zur Verfügung gestellt wurden. Die Verkehrslärmuntersuchung wurde für die beiden Planvarianten durchgeführt.

Die ermittelten Verkehrslärmbeurteilungspegel wurden mit den im Beiblatt 1 zur DIN 18005-1 genannten Orientierungswerten und im Rahmen des Abwägungsprozesses mit den um 4 dB(A) höheren Immissionsgrenzwerten der 16. BImSchV verglichen, um zu überprüfen, ob der Untersuchungsbereich der vorgesehenen Nutzungsart zugeführt werden kann, ohne die Belange des Lärmimmissionsschutzes im Rahmen der Bauleitplanung zu verletzen. Die Berechnungsergebnisse sind auf Lärmbelastungskarten im Anhang des schalltechnischen Gutachtens dargestellt.

Im Ergebnis sind vor der Nord-, West- und Südfassade des Wohnbaukörpers der Parzelle 4 sowie in Teilbereichen vor den straßenzugewandten Fassaden der übrigen Wohnbaukörper in Abhängigkeit der betrachteten Geschosshöhe sowohl zur Tag- als auch zur Nachtzeit Überschreitungen des anzustrebenden Orientierungswerts OWWA,Tag/Nacht = 55 / 45 dB(A) um bis 8 dB(A) tags bzw. 9 dB(A) nachts zu erwarten. Folglich werden auch die die im Rahmen der Abwägung relevanten Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV IGWWA,Tag/Nacht = 59 / 49 dB(A) vor den am stärksten belasteten Fassaden der Parzelle 4 tags um bis 4 dB(A) und nachts um bis zu 5 dB(A) überschritten.

Im übrigen Geltungsbereich können die Orientierungswerte nahezu vollumfänglich eingehalten werden.

Im Umgang mit den erhöhten Verkehrslärmimmissionen an der Parzelle 4 werden für die während der Tagzeit von Immissionsgrenzwertüberschreitungen betroffenen Fassadenbereiche Festsetzungen zum Schallschutz in den Bebauungsplan übernommen, wonach das Entstehen von Außenwohnbereichen in diesen Fassadenbereichen im Norden, Westen und Osten der Parzelle 4 ausgeschlossen werden.

Aktive Lärmschutzmaßnahmen scheiden aufgrund der Höhen- und Längenentwicklung, welche diese zum Schutz der Obergeschosse aufweisen müsste, aus. Zudem müsste eine Lärmschutzwand zur Verhinderung des Flankeneintrags über den Geltungsbereich nach Westen und Osten verlängert werden. Zudem könnte eine Lärmschutzwand, bedingt durch die

Einfahrt auf das Planungsgrundstück von Norden, nicht durchgängig realisiert werden.

Da die DIN 4109 bauaufsichtlich eingeführt ist, wird zur Einhaltung der Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen der Baukörper lediglich ein textlicher Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

Des Weiteren soll der Wohnbaukörper der Parzelle 4 über eine lärmabgewandte Grundrissorientierung bestmöglich so geplant werden, dass zur Belüftung notwendige Fenster zu schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen, die dem Schlafen dienen, möglichst in den ruhigeren Fassadenbereichen des Wohnbaukörpers zu liegen kommen, in denen Fenster zu schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen zulässig sind. Zum Teil wird zudem an der Nord-West- und Ostfassade das Entstehen von öffenbaren Fenstern zu schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen – auch bedingt durch den untenstehenden anlagenbedingten Gewerbelärm - ausgeschlossen.

In einem weiteren Untersuchungsschritt wurde in dem schalltechnischen Gutachten die planungsbedingte Verkehrszunahme auf den umliegenden öffentlichen Straßen untersucht. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass im Bereich der Alpenstraße planungsbedingt eine emissionsseitige Pegelerhöhung des Verkehrslärms zu erwarten ist. Gleichzeitig wird der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV für ein allgemeines Wohngebiet in diesem Bereich sowohl im Prognose-Nullfall als auch in den beiden Planfällen eingehalten. Es ist demnach davon auszugehen, dass im Bereich der Alpenstraße keine unzulässige Verkehrserhöhung zu erwarten ist.

Bei den übrigen öffentlichen Straßen beläuft sich die emissionsseitige Pegelerhöhung auf bis zu 0,8 dB(A). In Analogie zur Rechtsprechung des Bayerischen VGH mit Urteil vom 16.05.2017 – AZ: 15 N 15.1485 liegt daher die Vermutung nahe, dass es sich um eine Pegelerhöhung unterhalb der Bagatellgrenze handelt und dass durch die planungsbedingte Verkehrszunahme keine unzulässige Verkehrszunahme zu erwarten ist.

Für die Pfarrer-Gruber-Straße sind in dem Verkehrsgutachten der gevas humberg & Partner Ingenieurgesellschaft für Verkehrsplanung und Verkehrstechnik mbH keine detaillierten Verkehrszahlen zur Verkehrsbelastung im Prognose-Nullfall vorhanden. Da jedoch in den Prognose-Planfällen, durch welche erwartungsgemäß mit mehr Verkehr zu rechnen ist, weiterhin eine Einhaltung des Immissionsgrenzwerts der 16. BImSchV für ein allgemeines Wohngebiet gegeben ist, ist auch hier festzustellen, dass durch die planungsbedingte Verkehrszunahme des Bebauungsplans keine unzulässige Verkehrszunahme zu konstatieren ist.

Weiterhin wurden Prognoseberechnungen zur Ermittlung der Lärmimmissionen durchgeführt, die im Geltungsbereich des Bebauungsplans durch den Betrieb des nördlich der Lerchenberger Straße ansässigen Betrieb des Transport- und Entsorgungsfachbetriebs "Josef Herzog" hervorgerufen werden.

Diesbezüglich wurden die gemäß Betreiberangaben zu erwartenden Geräuschentwicklungen des Transport- und Entsorgungsfachbetriebs "Josef Herzog" in der Untersuchung während der Tagzeit berücksichtigt. Dem schalltechnischen Gutachten ist zudem zu entnehmen, dass auf Basis von Vorberechnungen gemäß Betreiberangaben zur Nachtzeit die potenzielle Genehmigungsfähigkeit des nächtlichen Betriebs schalltechnisch überprüft wurde. Im Ergebnis ist aufgrund der bauplanungsrechtlichen Situation im Bestand, wonach gemäß Entwicklungssatzung "südlich der Lerchenberger Straße" des Markts Haag i. OB ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt ist, eine Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm bzw. der Orientierungswerte der DIN 18005 für ein allgemeines Wohngebiet nicht gegeben, weshalb eine Betrachtung der Nachtzeit nicht erforderlich ist. Daher wird auf die schalltechnische Betrachtung der Nachtzeit verzichtet.

Die prognostizierten anlagenbezogenen Beurteilungspegel wurden mit den im Beiblatt 1 zur DIN 18005-1 genannten Orientierungswerten bzw. den Immissionsrichtwerten der TA Lärm für ein allgemeines Wohngebiet (WA) verglichen, um zu überprüfen, ob der Untersuchungsbereich der vorgesehenen Nutzungsart zugeführt werden kann, ohne die Belange des Lärmimmissionsschutzes im Rahmen der Bauleitplanung zu verletzen.
Die schalltechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass zur Tagzeit die Immissionsrichtwerte der TA Lärm vor der Nordfassade sowie zum Teil vor der West- bzw. Ostfassade des Wohnbaukörpers 4 überschritten wird.

Die Überprüfung zur Einhaltung des Spitzenpegelkriteriums der TA Lärm hat ergeben, dass eine Verletzung des Spitzenpegels nicht zu befürchten ist.

Um die Schallschutzziele im Städtebau zu wahren, wird über eine Festsetzung im Bebauungsplan reglementiert, dass in den von Immissionsrichtwertüberschreitungen betroffenen Fassadenbereichen schutzbedürftige Aufenthaltsräume gemäß DIN4109 ausgeschlossen werden. Alternativ sind diese durch feststehende Maßnahmen baulicher Art (beispielsweise Flügelwände, verglaste Loggien) so zu schützen, dass an dem maßgeblichen Immissionsort nach TA Lärm der Immissionsrichtwert für ein allgemeines Wohngebiet gesichert und nutzerunabhängig eingehalten wird.

Ergänzend zu den obigen Ausführungen des Verkehrslärms kommt das Gutachten zu dem Schluss, dass aufgrund der nördlich der Bauparzelle 4 gelegenen Schallquellen der Lerchenberger Straße und des Transport- und Entsorgungsfachbetriebs "Josef Herzog" durch die strengen Festsetzungen zum Schutz vor anlagenbedingtem Gewerbelärm auch die Belange des Lärmschutzes vor Straßenverkehrslärm ausreichend berücksichtigt sind.

Um die Belange des Lärmschutzes in der Bauleitplanung auch hinsichtlich der Geräuschentwicklung des im Zuge der Planung entstehenden Parkverkehrs der Tiefgaragenabfahrt sowie der oberirdischen Stellplätze zu überprüfen, wurden nach den Vorgaben der Parkplatzlärmstudie Prognoseberechnungen zur Ermittlung der Lärmimmissionen durchgeführt, welche vor den Fassaden nächstgelegenen Wohngebäude zu erwarten sind.

Im Ergebnis sind vor den am stärksten betroffenen Fassadenbereichen Beurteilungspegel von bis zu 53 dB(A) zur Tagzeit und bis zu 44 dB(A) in der ungünstigsten Nachtstunde zu erwarten, die die Immissionsrichtwerte der anlehnungsweise heranzuziehenden TA Lärm für ein allgemeines Wohngebiet während der Tagzeit einhalten und während der Nachtzeit um bis zu 4 dB(A) überschreiten. Gleichzeitig werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm bzw. Orientierungswerte der DIN 18005 für ein Mischgebiet eingehalten.

Nachdem Wohnen in Mischgebieten die Hauptnutzungsart darstellt, ist davon auszugehen, dass auch bei einer Überschreitung des Immissionsrichtwertes für ein allgemeines Wohngebiet und gleichzeitiger Einhaltung des Immissionsrichtwertes für ein Mischgebiet weiterhin von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen auszugehen ist.

Den Ausführungen des Gutachtens folgend, basiert die Berechnung der Parkplatzgeräusche auf den Berechnungsempfehlungen der Parkplatzlärmstudie, welche für die ungünstigste volle Nachtstunde zwischen 22:00 und 6:00 Uhr, innerhalb derer die Immissionsrichtwertüberschreitungen an den Westfassaden der Parzellen 05 und 06 a ermittelt werden konnten, eine höhere Fahrzeugfrequentierung als in der übrigen Nacht.

Auf eine Betrachtung der Spitzenpegelsituation des Parkverkehrs der Wohnanlage wurde im Einklang mit der gängigen Rechtsprechung zu Parkplatzgeräuschen an Wohnanlagen verzichtet.

## 9. Grünordnung

Um einerseits eine hohe Wohnqualität innerhalb des Planungsgebietes zu erzielen und andererseits einen harmonischen Übergang von der bestehenden Bebauung hin zum Landschaftsraum zu schaffen wird besonders auf eine adäquate Ein- und Durchgrünung des Gebietes geachtet. Zentrales Element ist dabei der Grünanger mit Kinderspielplatz, der das Gebiet in Ost-West-Richtung gliedert. Die festgesetzte Straßenbreite von 7 m ermöglicht die Anordnung von Baumpflanzungen und sichert damit auch die Durchgrünung im öffentlichen Raum. Für einen attraktiven Ortsrand wird eine Eingrünung als Ortsrand festgesetzt.

Alle grünordnerischen Festsetzungen dienen der Sicherung und Festlegung der optimalen Ein- und Durchgrünung der neuen Wohnbauflächen.
Gleichzeitig wird die Frischluftproduktion und somit die Durchlüftung im Plangebiet Teil A und auch in den angrenzenden Wohngebieten gesichert.

## 10. Eingriffsregelung

Der Umweltbericht gem. § 2 Abs. 4 BauGB, in dem alle Naturschutzbelange sowie die Betroffenheit der Schutzgüter dargestellt werden, ist Bestandteil vorliegender Begründung und liegt bei **(Teil II)**.

## 11. Klimaschutz

Um einen Beitrag zur Einhaltung der Klimaschutzziele zu leisten hat der Bau- und Umweltausschuss beschlossen fossile Brennstoffe auszuschließen und eine Solarpflicht umzusetzen.

Im Plangebiet wird daher der Einsatz fossiler Brennstoffe zur Wärme- und Warmwasserversorgung ausgeschlossen.
Ziel der Festsetzung ist es, als Beitrag zum kommunalen Klimaschutz i.S.v. § 1 Abs. 5 Satz 2 und § 1a Abs. 5 BauGB, bei der Schaffung von neuen Bebauungsmöglichkeiten, die dem erheblichen Bedarf an bestehendem Wohnraum Rechnung tragen sollen, den Ausstoß von Treibhausgasen, so wie er mit der Verbrennung fossiler Brennstoffe verbunden ist, auszuschließen oder jedenfalls weitestmöglich zu vermeiden.
Das Heizen mit Holz kann im Unterschied zum Einsatz fossiler Brennstoffe als grundsätzlich klimaneutral bzw. klimafreundlich eingestuft werden. Entsprechendes gilt für sonstige Biomasse. Holz und Biomasse werden daher von der Festsetzung nicht erfasst.

Der Ausschluss eines Einsatzes fossiler Brennstoffe wird aus Sicht des Marktes Haag i.OB insbesondere im Verhältnis zu den entstehenden Bau- und Erschließungskosten als zumutbar angesehen.

Die im Gebiet festgesetzte Solarpflicht ist vorrangig auf die lokale Stromerzeugung ausgerichtet. Ersatzweise können anstelle von Photovoltaikmodulen zur Belegung der verbindlichen Solarmindestfläche ganz oder teilweise Solarwärmekollektoren errichtet werden. Dadurch sollen den Bauherrn vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten bei der technischen und wirtschaftlichen Ausgestaltung der Solarpflicht belassen werden, da nicht auszuschließen ist, dass eine teilweise oder vollständige Solarwärmenutzung im Einzelfall ökologisch oder ökonomisch vorteilhafter ist.
Die Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücken und zur zulässigen Firstrichtung sind so ausgelegt, dass sich die zu errichtenden Baukörper gut für den Einsatz von Solaranlagen anbieten.

Auch wenn es sich bei der Festsetzung zum Ausschluss fossiler Brennstoffe und die Solarpflicht nicht um einen den Bebauungsplan insgesamt tragenden Aspekt handelt, hat die Gemeinde in den Bebauungsplan diese Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB aufgenommen, um damit einen über die derzeitige Mindestanforderung an Neubauten hinausgehenden Beitrag für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung und zur Einhaltung der Klimaschutzziele zu leisten.

Die erfolgte Baugrunduntersuchung kam zu dem Ergebnis, dass eine thermische Nutzung von Grundwasser an diesem Standort nicht in Betracht kommt.

Als Beitrag für den Artenreichtum wird zudem die Pflanzung blühender Baumarten (Sh. Artenliste) empfohlen.

Flachdächer sind zu begrünen.

Entwurf, Stand 24.10.2023

## 12. Flächenaufteilung

Plangebiet Teil A

| | | |
|---|---|---|
| Wohnbaufläche | ca. | 14.615 m² |
| Öffentliche Grünfläche | ca. | 415 m² |
| Öffentliche Verkehrsfläche | ca. | 2.866 m² |
| Flächen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser | ca. | 560 m² |
| Planungsgebiet insgesamt | ca. | 18.456 m² |

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung führen zu einer maximalen Grundfläche von ca. 5.500 m² gem. § 19 Abs.2 BauNVO.
Mit der Überschreitungsmöglichkeit für bauliche Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO wird eine Grundfläche von maximal ca. 10.700 m² zugelassen.

Plangebiet Teil B

| | | |
|---|---|---|
| Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen) | ca. | 1.340 m² |
| Flächen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser aus Teil A | ca. | 895 m² |
| Private Verkehrsfläche | ca. | 500 m² |
| Private Grünfläche | ca. | 318 m² |
| Insgesamt | ca. | 3.053 m² |

Haag i. OB, den ….

……
(1. Bürgermeister)

Entwurf, Stand 24.10.2023

**Anlagenverzeichnis**

Folgende Anlagen, auf die verwiesen wird, sind Bestandteil der Begründung

1 Baugrunduntersuchung
Gutachten Nr. 20038, IGEWA, 20.04.2020
Gutachten Nr. 22290, IGEWA, 10.07.2023

2 Fortschreibung Verkehrsuntersuchung
Sachstandsbericht, GEVAS, April 2023

3 Immissionsschutztechnisches Gutachten
Hoock & Partner, 18.07.2023

4 Starkregensimulation, Simulation Istzustand und Prognose
DHI, Juli 2023

**TEIL II** **Umweltbericht**
Landschaftsarchitektur Niederlöhner, 22.08.2023