Bayerischer
BauernVerband

Geschäftsstelle
Eggenfelden - Töging

Bayerischer Bauernverband · Grafenweg 18 · 84307 Eggenfelden

Markt Haag i. OB
Rathaus
Marktplatz 7
83527 Haag i.OB.

Datum: 09.10.2023

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom

Unser Zeichen, unsere Nachricht vom

-

Sehr geehrte Damen und Herren,

der **Bayerische Bauernverband** gibt als Träger öffentlicher Belange und Interessensvertreter der bayerischen Landwirte zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung Nr.59.1 „Südlich der Lerchenbergerstraße II“ folgende Stellungnahme ab:

In den Festsetzungen wird bereits auf landwirtschaftliche Immissionen verwiesen. Eine Ergänzung um den Punkt, dass diese Immissionen auch zu unüblichen Tag- und Nachtzeiten wie zwischen 22:00 Uhr abends und 6:00 Uhr morgens, sowie an Sonn- und Feiertagen, auftreten können, wäre an dieser Stelle sinnvoll, um Unklarheiten zu vermeiden.

Außerdem sollte sowohl bei Einfriedungen als auch bei geplanten Totholzhaufen etc. stets ein Abstand von mindestens einem Meter zu benachbarten landwirtschaftlichen Flächen eingehalten werden, damit die landwirtschaftlichen Flächen weiterhin uneingeschränkt bewirtschaftet werden können.

Im Übrigen sei noch allgemein darauf verwiesen: Die o.g. Planung führt zu einem Verbrauch guter landwirtschaftlicher Nutzfläche. Diese stellt die Wirtschaftsgrundlage der dort ansässigen Betriebe dar. Bei der Umsetzung ist deshalb verstärkt auf eine Minimierung des Flächenverbrauchs durch Projekt- und Ausgleichsflächen zu achten, zumal landwirtschaftliche

.../2

Flächen eine endliche Ressource sind und daher nicht vermehrt werden können. Es ist nicht das Ziel, der Erweiterung des Dorfes und der Schaffung von bezahlbarem Lebensraum, Steine in den Weg zu legen. Aber wir fordern, auch in Zukunft den Flächenverbrauch so gering wie möglich zu halten – vor allem bei der Wahl und Ausweisung von Ausgleichsflächen, eine Zersiedelung durch Lückenschluss zu verhindern und vorrangig vorhandenen Leerstand im Dorfzentrum zu vermeiden. Nur so kann eine gesunde Koexistenz von Landwirtschaft und Wohnbebauung gewährleistet werden.

Weitere Bedenken gegen o.g. Planungen bestehen nicht.

Mit freundlichen Grüßen,

STELLUNGNAHME

BUND Naturschutz in Bayern e.V.

BP HAAG SÜDLICH LERCHENBERGER STRAßE

STELLUNGNAHME DER KREISGRUPPE MÜHLDORF

Kreisgruppe Mühldorf

Waldkraiburg, 06.10.2023

Sehr geehrte Frau Grünke,

die Kreisgruppe Mühldorf und die Ortsgruppe Haag bedanken sich für die Beteiligung an der oben aufgeführten Bauleitplanung. Wir bitten Sie, bei der Planung folgende Punkte zu berücksichtigen:

Vermeidung von Gefahrenstellen für Tiere
Fensterschächte und Aufgänge sind so auszuführen, dass keine Tierfallen entstehen (schräger, rauer Beton, Gestein wie Nagelfluh). Ggf. sind Kellerschächte mit insektensicheren Gittern abzudecken, Gullyschächte sind mit Tierausstiegshilfen zu versehen.

Der Punkt 10.1 Vermeidungs-, Kompensations- und „Ausgleichsmaßnahmen ist rechtlich sehr kritisch zu sehen. Hier ist vor Baubeginn eine Reptilienkartierung durch eine fachkundige Person durchzuführen. Bei Nachweis sind geeignete Artenschutzmaßnahmen zu ergreifen“.

Begründung: Geeignete Artenschutz-Maßnahmen, sog. CEF Maßnahmen, müssen vor Beginn des Eingriffs (hier der Bebauung) wirksam sein. Sollten Reptilien gefunden und Maßnahmen erforderlich werden, müsste streng genommen zwei Jahre mit der Bebauung gewartet werden, da die Anlage und Entwicklung der Ersatzlebensräume so lange dauert.

Der BN rät daher, die Erfassung so früh wie möglich durchzuführen.

Der BUND Naturschutz begrüßt die Festsetzung, dass fossile Brennstoffe im Plangebiet für die Wärme- und Warmwasserversorgung nicht verwendet werden dürfen. Ebenso, dass die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 30 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten sind.

BUND Naturschutz in Bayern e.V.

Kreisgruppe Mühldorf

Bei Nachfragen zu den Maßnahmen stehen wir Ihnen selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Waldkraiburg, 06.10.2023

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung (§ 4 Baugesetzbuch)

Wichtiger Hinweis:
Mit der Beteiligung wird Ihnen als Träger öffentlicher Belange die Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen Ihrer Zuständigkeit zu einem konkreten Planverfahren gegeben. Zweck der Stellungnahme ist es, der Gemeinde die notwendigen Informationen für eine den gesetzlichen Anforderungen (§ 1 Abs. 7 BauGB) entsprechende Abwägung und damit für ein sachgerechtes und optimales Planungsergebnis zu verschaffen. Die Stellungnahme ist zu begründen; die Rechtsgrundlagen sind anzugeben, damit die Gemeinde den Inhalt nachvollziehen kann. Die Abwägung obliegt der Gemeinde.

1.

Gemeinde Markt Haag i. OB
☐ Flächennutzungsplan
X Bebauungsplan Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 59.1 "Südlich der Lerchenberger Straße II"
☐ Satzung über vorhabenbezogenen Bebauungsplan
☐ Sonstige Satzung
X Frist für die Stellungnahme 09.10.2023 (§ 4 BauGB)

2. **Träger öffentlicher Belange**

Landratsamt Mühldorf a. Inn

2.1

X Keine Äußerung Fachbereich Abfallrecht Fachbereich Ortsplanung Fachbereich Wasserrecht Fachbereich ÖPNV Fachbereich Jugend und Soziales

2.2

☐ Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen

2.3

☐ Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes

2.4

☐Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z. B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen)
☐ Rechtsgrundlagen
☐ Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen)

2.5

X Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

<u>Fachbereich Naturschutz:</u>

Mit der geplanten Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 59 "Südlich der Lerchenberger Straße II" besteht aus naturschutzfachlicher und -rechtlicher Sicht grundsätzlich Einverständnis. Es sollten jedoch noch die folgenden Punkte berücksichtigt werden:

Festsetzungen

10.3:

Bitte den Mahdzeitpunkt der Ausgleichsfläche 1 auf 1. Mahd ab dem 15. Juni und 2. Mahd ab 15. September korrigieren. So steht es auch im Umweltbericht.

Regenrückhaltebecken

Um das geplante Regenrückhaltebecken herum, auf Fl. Nr. 1504 Gmk. Allmannsau und teilweise auf Fl. Nr. 350 Gmk. Haag i. OB, befindet sich ein Feldgehölz. Dabei handelt es sich nach dem Bayerischen Naturschutzgesetz um einen geschützten Landschaftsbestandteil und es darf somit nicht entfernt, oder erheblich beeinträchtigt werden (Art. 16 Abs. 1 Nr. 1 BayNatSchG). Die Herstellung des Regenrückhaltebeckens muss so erfolgen, dass es zu keiner Beeinträchtigung des Feldgehölzes kommt.

<u>Fachbereich Immissionsschutz:</u>

Die Musterformulierungen unter 8.1 für die Parzelle 04 aus dem immissionsschutztechnischen Gutachten (Hook & Partner, HIO-6209-01 / 6209-01_E02) sind in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Mühldorf a. Inn, 02.10.2023	

Regierung von Oberbayern

Regierung von Oberbayern • 80534 München

Markt Haag i.OB
Marktplatz 7
83527 Haag i.OB

- per E-Mail info@markt-haag.de -

Bearbeitet von	Zimmer
	4413

Ihr Zeichen	Ihre Nachricht vom	München,
		09.10.2023

Markt Haag i.OB, Landkreis Mühldorf a.Inn;
Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 59.1 "Südlich der Lerchenberger Straße II;
Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Regierung von Oberbayern nimmt als höhere Landesplanungsbehörde zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 59.1 „Südlich der Lerchenberger Straße II“ wie folgt Stellung:

Vorbemerkung
Der Bebauungsplan Nr. 59.1 umfasst den identischen Planumgriff wie der Bebauungsplan Nr. 59 zu dem die höhere Landesplanungsbehörde zuletzt mit Schreiben vom 27. April 2021 Stellung genommen hat. Auf Grund der geänderten Planungsabsichten durch den Markt Haag i.OB wurde letzterer durch die gegenständliche Planung ersetzt. Die vorliegende Planung wird daher landesplanerisch neu bewertet.

Planung
Die o. g. Planung umfasst ca. 2,5 ha. Teilbereich A soll entsprechend der rechtsgültigen und geplanten Darstellung im Flächennutzungsplan als Wohngebiet ausgewiesen werden (ca. 1,85 ha). Angestrebt wird ein Mix aus verschiedenen Wohnformen, insbesondere aus Doppelhäusern sowie aus Einzelhäusern

Dienstgebäude
Maximilianstraße 39
80538 München
U4/U5 Lehel
Tram 16/19 Maxmonument

Telefon Vermittlung
+49 89 2176-0
Telefax
+49 89 2176-2914

E-Mail
poststelle@reg-ob.bayern.de
Internet
www.regierung.oberbayern.bayern.de

Zertifikat seit 2009
audit berufundfamilie

und Geschosswohnungsbauten. Geschaffen werden knapp 60 Wohneinheiten (ca. 130 Einwohner). Teilbereich B dient dem naturschutzrechtlichen Ausgleich (AF1) und der Versickerung des Niederschlagswassers (ca. 0,3 ha). Zusätzlich bedarf die Planung eine weitere Ausgleichsfläche (AF2) von ca. 0,4 ha. Alle Planflächen werden bisher landwirtschaftlich genutzt.

Bewertung

Flächensparen

Mit Blick auf die geplante Anzahl an Wohneinheiten pro Hektar Wohnbaufläche und das differenzierte Angebot an Wohnformen kann die Planung die Anforderungen an flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen (LEP 3.3.1 G) grundsätzlich erfüllen.

Der Nachvollziehbarkeit halber bitten wir dennoch, die Begründung zum Bebauungsplan um eine erläuternde Passage zum Flächenbedarf und zur Anwendung flächensparender Bauweisen zu ergänzen.

In der Gesamtschau der aktuell laufenden Planungen der Marktgemeinde Haag i.OB verweisen wir darauf, dass die im Verfahren befindlichen Bebauungspläne Nr. 31b und 57 zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 59.1 nach unseren Informationen bereits über die Hälfte des geplanten Bevölkerungszuwachses im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans abdecken sollen. Wir bitten, dies bei allen weiteren Planungen zu berücksichtigten.

Ausbau erneuerbarer Energien und Klimaschutz

Die unter Ziffer 11.4 festgelegten Vorgaben zur Nutzung von erneuerbaren Energien sowie die geplante Gebäude- und Dachausrichtungen zur Besserung Nutzbarkeit der Solarenergie werden begrüßt; sie tragen den Erfordernissen eines verstärkten Ausbaus der erneuerbaren Energien und dem Klimaschutz Rechnung (s. insb. LEP 1.3.1 G i.V.m. LEP 6.2.1 Z).

Anpassung an den Klimawandel

Laut LfU nehmen die mittleren Abflussmengen der Fließgewässer in Oberbayern tendenziell im Sommer ab und im Winter zu. Die Hochwassersituation hat sich in der Vergangenheit verschärft. Modellierungen zeigen Tendenzen, dass sich diese Entwicklung in Zukunft weiter verstärken wird. Kleinräumige Starkregenereignisse (z. B. Platzregen) werden hierbei intensiver und häufiger auftreten, sodass das Überschwemmungsrisiko auch außerhalb klassischer Überschwemmungsgebiete deutlich zunimmt.

Vor diesem Hintergrund und mit Blick auf das stark reliefierte Gelände im Plangebiete bitten wir, die Planung mit den zuständigen Fachstellen hinsichtlich möglicher Gefährdungen gegenüber Extremwetterereignissen, insbesondere Starkregen und Überschwemmungen, abzustimmen. Auf eine wassersensible Siedlungsentwicklung, insbesondere durch einen möglichst geringen Anteil versiegelter und einen hohen Anteil versickerungsfähiger Flächen, ist zu achten, um durch den Erhalt und die Verbesserung der Rückhalte- und Versickerungsfähigkeit der Landschaft (s. a. LEP 7.2.5 G) u. a. Sturzfluten, Bodenerosion und einer Überlastung der Kanalisation und ein damit verbundenes hohes Schadenpotenzial zu vermeiden. Damit kann den Anforderungen der Klimaanpassung gemäß LEP 1.3.2 Rechnung getragen werden

Ergebnis

Die Planung steht bei Berücksichtigung der o. g. Punkte den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.

Wasserwirtschaftsamt
Rosenheim

WWA Rosenheim - Königstr. 19 - 83022 Rosenheim

Markt Haag i. OB
Marktplatz 7
83527 Haag i. OB

Ihre Nachricht
31.08.2023
GrS Bpl. 59.1

Datum
05.10.2023

Bebauungsplan Nr. 59 "Südl. der Lerchenberger Straße II" im Markt Haag i. OB

Sehr geehrte Damen und Herren,

zum o.g. Vorgang nehmen wir aus wasserwirtschaftlicher Sicht wie folgt Stellung:

1. Starkniederschläge

die Festsetzung im Punkt 3.3.3 des o.g. Bebauungsplanes begrüßen wir sehr. Wir bitten jedoch diese Formulierung unserer Stellungnahme vom 12.05.2021 anzupassen.

2. Trinkwasserversorgung

Die Gemeinde und der Bauausschuss haben richtig feststellt, dass die genehmigte Entnahmemenge der Brunnen II, III und IV mit 460.000 m³/a über dem tatsächlichen Bedarf liegt. Für die Bewertung darf jedoch nicht nur die wasserrechtlich genehmigte Entnahmemenge, sondern vielmehr muss das reale Dargebot betrachtet werden.
Wir haben bereits mehrfach mitgeteilt, dass wir die Trinkwasserversorgung auf Grund der derzeitigen Lage langfristig noch nicht gesichert sehen. Nach 2025 steht zunächst nur noch Brunnen II und IV zur Verfügung. Brunnen IV kann den Bedarf auf Grund des vorhandenen Dargebotes nur etwa zur Hälfte decken. Für Brunnen II

Recyclingpapier aus 100% Altpapier

Standort
Königstr. 19
83022 Rosenheim

Telefon / Telefax
+49 8031 305-01
+49 8031 305-179

E-Mail / Internet
poststelle@wwa-ro.bayern.de
www.wwa-ro.bayern.de

ist bis dahin ein neues Wasserrecht zu erwirken und das Wasserschutzgebiet an den Stand der Technik anzupassen.
Sollte der neue Brunnen V erst nach Ablauf des Jahres 2025 in Betrieb gehen können, besteht also ein Versorgungsdefizit bis zur Inbetriebnahme. Zudem besteht auf Grund der schwierigen hydrogeologischen Lage ein erhöhtes Erschließungsrisiko (Ergiebigkeit) für den Brunnen V.

3. Niederschlagswasserbehandlung

Entgegen früherer Planungen soll nun das anfallende Niederschlagswasser des Bebauungsplanes über eine zentrale Sickeranlage südlich des Plangebietes versichert werden. Für Starkniederschläge ist eine Ableitung des Wassers über ein Rückhaltebecken mit Ablaufmulden geplant. Hierzu bitten wir die Fachkundige Stelle für Wasserwirtschaft im Landratsamt Mühldorf a. Inn am Verfahren zu beteiligen.

4. Hanglage des Plangebietes

Aufgrund der Hangneigung des Plangebietes mit einer Neigung bis zu 7 % ist bei Starkregen mit wild abfließendem Wasser zu rechnen, das auch in Gebäude eintreten kann. Dadurch bedingt kann es zu flächiger Überflutung von Straßen und Privatgrundstücken kommen, ggf. auch mit Erosionserscheinungen. Wir empfehlen eine wassersensible Bauleit- und Gebäudeplanung.
Je nach Größe und Lage der neuen Baukörper bzw. Baumaßnahmen kann der Abfluss des flächenhaft abfließenden Oberflächenwassers und Schlamms gegebenenfalls so verändert werden, dass dies zu nachteiligen Auswirkungen für Ober- bzw. Unterlieger führt. § 37 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) ist entsprechend zu berücksichtigen.

Mit freundlichen Grüßen