Markt Haag i. OB

Bebauungsplan Südlich der Lerchenberger Straße II

Planfertiger Arch. Tobias Rieder

Heisererplatz 15

83512 Wasserburg am Inn

Fassung vom 14.08.2020

13.04.2021

BEGRÜNDUNG

Anlass

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 % Fläche 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

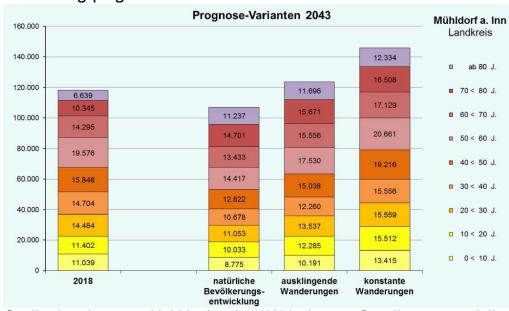
Der Markt Haag i. OB ist Hauptort von 31 Siedlungseinheiten mit 6.583 Einwohnern (Stand: 31.12.2018, Quelle: Markt Haag i. OB). Haag i. OB gehört zum Landkreis Mühldorf am Inn, der im Südosten Deutschlands, im Regierungsbezirkes Oberbayern (Region 18, Südostoberbayern) liegt.

Einwohnerentwicklung der Gemeinde der letzten zehn Jahre

Jahr	Einwohner	Wachstum geger	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 Grundzentren 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 tragfähigen 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 Personenverkehr 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 entwickelt, 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	Hildesheimer Modell **		
	für Statistik *	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 f
ür Statistik, F
ürth, M
ärz 2020

Im Bebauungsplan "Südlich der Lerchenerger Straße II" werden 18 Einfamilienhäuser, 2 Doppelhaushälften sowie 4 Mehrfamilienhäuser mit insgesamt max. 44 Wohneinheiten und 2 Gewerbeeinheiten geschaffen. Im Flächennutzungsplan ist die zur Bebauung beabsichtigte Fläche als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

^{**} Quelle: Bevölkerungsprognose nach dem Hildesheimer Bevölkerungsmodell, Landratsamt Mühldorf a. Inn, Mai 2019

Inhalt

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Fl.Nr. 349 und 349/37 Gemarkung Haag i. OB. Auf diesen Grundstücken sollen Einfamilienhäuser sowie Mehrfamilienhäuser inkl. Tiefgaragen erbaut werden. Ebenfalls wurden Flächen für Spielplatz, Straßen, Trafo, Stellplätze und Mehrzweckstreifen ausgewiesen.

Erschließung

Das Baugebiet wird verkehrstechnisch über die Lerchenberger Straße im Norden und über die Pfarrer-Gruber-Straße im Westen erschlossen. Die neu entstehende Straße ermöglicht direkten Zugang zu den entstehenden Grundstücken. Das Baugebiet wird an die öffentliche Wasserversorgungs- sowie Entwässerungseinrichtung des Marktes Haag i. OB angeschlossen. Anfallendes Niederschlagswasser wird auf den jeweiligen Grundstücken in Zisternen aufgefangen (Nutzung des Regenwassers zur Gartenbewässerung). Der Bauträger beabsichtigt auf Parzelle 21 eine Zentralversorgung für Heizung und Warmwasser. Für das gesamtes Bebauungsgebiet ist die zu erwartende Heizleistung ca. 500 kW.

Hinweise

- Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG unterliegen.
- Für die Planung der Baumaßnahmen wird auf die Vorgaben der Energieeinsparverordnung verwiesen. Gemäß LEP 6.2.1 Z sind erneubare Energien verstärkt zu erschließen und zu nutzen. Den Bauwerbern wird empfohlen eine mögliche Versorgung aus regenerativen Energiequellen (z.B. PV-Anlagen).