Markt Haag i. OB

LKR. Mühldorf am Inn

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

MARKT HAAG i. OB

Nr. 60 „EHEMALIGES FISCHERGELÄNDE“

MISCHGEBIET (MI) UND ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA)

Fassung: vom 12.08.2016
Geändert am 09.05.2019
Geändert am 22.10.2019
Geändert am 14.11.2019

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 OB

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

Inhalte

1. Ziel und Zweck der Planung

2. Flächennutzungsplan

3. Lage, Größe und Beschaffenheit des Gebiets

3.1 Lage
3.2 Topographie
3.3 Boden
3.4 Grundwasser

4. Planerisches Konzept

4.1 Bebauung
4.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
4.1.2 Baustruktur und Erschließung
4.1.3 Bauabschnitte
4.2 Abwasserentsorgung
4.3 Wasserversorgung, Löschwasser
4.4 Energieversorgung
4.5 Kommunale Abfallwirtschaft

5. Immissionen

5.1 Lärmimmissionen

6. Naturschutz

7. Denkmalschutz

8. Kennzahlen der Planung

9. Auswirkung und Verwirklichung der Planung

10. Hinweise

1. Ziel und Zweck der Planung

Die Marktgemeinde Haag i. OB plant auf dem ehemaligen Fischergelände Wohnraum sowie Gewerbeflächen zu schaffen. Ein Allgemeines Wohngebiet und ein Mischgebiet werden auf dieser Fläche ausgewiesen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich folgende Grundstücke: Fl.Nr. 458 und Fl. Nr. 462 Gemarkung Rosenberg.

Die Nutzungstrennlinien gemäß § 30 Abs. 3 BauGB teilen das Gebiet in 6 Areale.

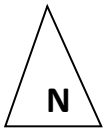
Die Anbindung der Grundstücke erfolgt über die Münchener Straße sowie über die Rosenberger Straße.

2. Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) in der genehmigten Fassung vom 16.01.1998 wird angepasst.

Der vorliegende Bebauungsplan „Ehemaliges Fischergelände“, wurde aus dem FNP entwickelt.

Die Baufläche ist im Flächennutzungsplan als „Mischgebiet“ ausgewiesen.



Auszug aus dem gültigen Flächennutzungsplan Markt Haag i. OB

3. Lage, Größe und Beschaffenheit des Gebiets

3.1 Lage:

Das Baugebiet befindet sich im Westen von Haag i. OB.
Das Planungsgebiet mit einer Fläche von ca. 10.303 m² umfasst die beiden Flurstücke Fl. Nr. 458 und 462 der Gemarkung Rosenberg. Auf den Grundstücken befindet sich ein Gewerbegebäude mit Einkaufsmarkt und eine Spielhalle sowie den dazugehörigen Stellplätzen. Die Fläche ist asphaltiert.

Es wird begrenzt:

- **Im Norden** durch die Münchener Straße
- **Im Osten** durch angrenzende gewerblich genutzte Flächen.
- **Im Süden** durch angrenzende Wohnbebauung
- **Im Westen** durch die Rosenberger Straße

3.2 Topographie

Das Gelände des künftigen Baugebiets steigt von Westen nach Osten leicht an.
Im Bereich der Münchener Straße im Norden verläuft das Gelände Richtung Süden auf einer Tiefe von ca. 7,5m stark angeböscht.

3.3 Boden

Bodenklasse 3-5
Flächendeckend vorherrschend sind laut Bodengutachten künstliche Auffüllungen aus überwiegend sandigen bis stark sandigen, schwach schluffigen bis stark schluffigen, sehr schwach humosen bis schwach humosen Kiesen sowie untergeordnet schwach sandigen, schwach kiesigen Schluffen, mit Fremdbestandteilen aus Ziegelresten, -schutt und -bruch sowie Bauschutt, Schlacke, Asche und Glas, in lockerer bis dichter Lagerung und steifer Konsistenz mit einer Mächtigkeit von 0,8 m bis maximal 7,8m.

Im nordwestlichen Planungsbereich (rückverfüllte Grube) können sich auch Mächtigkeiten von über 7,8 m ergeben.

Sandige, sehr schwach schluffige bis schwach schluffige Kiese in mitteldichter bis dichter Lagerung wurden bei Bohrsondierungen bis Endteufe in maximal 8,2m unter der GOK angetroffen.

3.4 Grundwasser

Der Bemessungswasserstand wird laut Bodengutachten der Fa. TERRA MARIC mit >= 7,0m unter derzeitiger GOK angesetzt.

4.Planerisches Konzept

4.1 Bebauung

4.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das ausgewiesene Bauland wird nach der jeweiligen Nutzung in 6 Areale eingeteilt. Die Areale entlang der Münchener Straße und der Rosenberger Straße werden als Mischgebiet (MI) festgesetzt. WA 1 und WA 2 befinden sich im Osten bzw. Süden des Plangebiets und grenzen an Grundstücke mit Nachbarbebauung an.

Die Bauquartiere MI 1A, MI 1B und MI 1C entlang der Münchener Straße fungieren als Lärmschutz für die rückwärtige Bebauung.
Für die Bebauung des Mischgebiets MI 1A sind eine max. Traufhöhe von 13,50m und maximal 5 Vollgeschoße festgesetzt. Im Gebiet MI 1B sind Wohn- und Geschäftsgebäude mit einer Traufhöhe von max.12,00 m und 4 Vollgeschoßen möglich.

Ein städtebaulicher Akzent wird mit dem, im Nordosten (Areal MI 1C) geplanten Turm mit einer maximalen Traufhöhe von 18,50m, einer maximalen Firsthöhe von 22 m und 7 Vollgeschossen gesetzt. Die nördliche und östliche Gebäudekante des Turms ist mit einer Baulinie festgelegt um hier wieder die größtmögliche Lärmabschirmung für das Planungsgebiet zu erhalten. Durch die verkehrstechnisch günstige Lage wäre dieses Gebäude sehr gut für die Nutzung als Beherbergungsbetrieb geeignet.

Die Geschoßflächenberechnung (Anlage1) zeigt für die Areale MI 1A, MI 1B, und MI 1C Überschreitungen der max. zulässigen Geschoßfläche von 1,2 nach § 17 Abs. (1) BauNVO auf. Die geplante Nachverdichtung des bereits seit 1962 bebauten Areals und die, durch die Höhe der Gebäude angestrebte Abschirmung der verkehrs- sowie anlagenbedingten Schallimmissionen sichern auch zukünftig Wohn- und Geschäftsraum für die Bürger in Haag i. OB unter Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind durch die Überschreitung der max. zulässigen Geschoßflächenzahl gemäß § 17 Abs. (1) BauNVO nicht zu erwarten.

Dem Bestand liegt momentan eine GRZ von ca. 0,82 zugrunde. Bei der neuen Bebauung mit Gebäuden für Wohn- und Gewerbe sowie den entsprechenden Flächen für Zufahrten, Stellplätze und Tiefgaragen wird gemäß Berechnung (als Anlage) eine Grundflächenzahl von 0,77 für das gesamte Grundstück erreicht. Bei einzelner Betrachtung der 6 Areale ergeben sich in MI 2 und WA 1 Überschreitungen der zul. GRZ. Die vorliegende Berechnung zeigt jedoch deutlich, dass diese Überschreitungen ausschließlich durch Flächen für Zufahrten und Stellplätze sowie die unterirdische Tiefgarage hervorgerufen werden.

Die gesetzlichen Abstandsflächen gem. Art. 6 BayBO sind grundsätzlich einzuhalten. Für die Abstandsflächenüberdeckung der Baukörper MI 1C und MI 2 wurde Art. 6 Absatz (2) BayBO zugrunde gelegt, wodurch hier die Abstandsfläche bis zur Mitte des öffentlichen Verkehrswegs (MI 1C nördlich, MI 2 westlich) zulässig ist.

Für die Abstandsflächenüberdeckung des Baukörpers WA 2 mit MI 2 und MI 1B mit MI 1C wird Art. 6 Absatz (5) zugrunde gelegt. Hier ergibt sich die Abstandsfläche aus dem Städtebaulichen Konzept. Da im Falle des WA2 der Baukörper nach Süden ausgerichtet und die Bebauung auf den südlich gelegenen Flurstücken niedriger ist, sind weder für das geplante Gebiet WA 2, noch für den Nachbarn im Süden negative Auswirkungen zu erwarten. Im WA 1B ist die Bebauung ebenfalls nach Süden ausgerichtet. Die Abstandsflächenüberdeckung mit dem geplanten Gebäude in MI 1C liegt nordseitig vor. Belichtung und Belüftung werden in beiden o.g. Fällen nicht eingeschränkt.

Entgegen der momentanen Nutzung entstehen durch die neue Planung mit unterirdischen Tiefgaragen sehr viel mehr, sowohl privat, als auch gemeinschaftlich genutzte Grünflächen, was sich positiv auf Wohn- und Arbeitsverhältnisse im gesamten Gebiet auswirkt.

Im Rahmen der städtebaulichen Planung wird, trotz Schallimmissionen durch Verkehr und angrenzendes Gewerbe lebenswerter Wohnraum geschaffen. Die Durchmischung mit Gewerbeflächen hilft das Gebiet zu beleben.

4.1.2 Baustruktur und Erschließung

Die Verkehrserschließung des Baugebiets erfolgt über die Münchener Straße mit Stichstraße auf dem Baugrundstück entlang der östlichen Grundstücksgrenze sowie über die Rosenberger Straße.

Festgesetzt sind geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 15°-45°.

Die maximal zulässige traufseitige Wandhöhe der Gebäude ist im Bebauungsplan je nach Areal festgelegt. Die max. Wandhöhe wird gemessen vom ursprünglichen Gelände, wie im Plan angegeben, bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.

Im Bereich der ausgewiesenen Flächen entstehen Tiefgaragen mit Ein- und Ausfahrten entlang der Rosenberger Straße sowie der im östlichen Bereich des Grundstücks angesiedelten Zufahrt die den Stellplatzbedarf decken.

4.1.3 Bauabschnitte

Der Rückbau des Bestandsgebäudes und die neue Bebauung des Gebiets kann in mehreren Bauabschnitten erfolgen.

Die Einhaltung der Vorgaben zum Immissionsschutz Lärm gemäß der Festsetzungen unter Nr. 24 ff. sind hierbei für alle neuen Bauabschnitte, unabhängig von der Reihenfolge in welcher gebaut wird, bei der Eingabeplanung zu berücksichtigen und ggf. anzupassen.

Mit jedem der Bauabschnitte werden Tiefgaragen unter den Gebäuden und auch im Bereich des Innenhofes (ab BA 4) für Pkw- Stellplätze errichtet. Für Kunden der Gewerbeeinheiten in den Mischgebieten stehen zusätzlich Stellplätze im Westen an der Rosenberger Straße sowie im Osten des Pangebiets zu den Nachbargrundstücken zur Verfügung.

4.2 Abwasserentsorgung

Die Abwasserbeseitigung im Gebiet erfolgt über den Anschluss an die zentrale Kanalisation der Marktgemeinde Haag i. OB.

Auf den Baugrundstücken und auf benachbarten Flächen außerhalb anfallendes Oberflächenwasser kann, laut Bodengutachten der Fa. Terra Maric, über Versickerungsmulden oder Rigolen auf dem Baugrundstück versickert werden.

4.3 Wasserversorgung, Löschwasser

Der Markt Haag i. OB ist an die Wasserversorgung des Wasserwerk Haag i. OB angeschlossen. Eine gesicherte Trinkwasserversorgung ist gewährleistet.

Zur Löschwasserversorgung werden Hydranten vorgesehen.

4.4 Energieversorgung

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

4.5 Kommunale Abfallwirtschaft

Die Entsorgung der in seinem Gebiet anfallenden Abfälle obliegt dem Landkreis Mühldorf. 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.

5. Immissionen

5.1 Lärmimmissionen

Durch das Sachverständigenbüro „hock farny ingenieure“, Am alten Viehmarkt 5, 84028 Landshut wurde ein schalltechnisches Gutachten mit Datum vom 31.03.2017 erstellt. Dabei wurden unter anderem Prognoseberechnungen zur Ermittlung der Lärmimmissionen durchgeführt, die im Geltungsbereich der Planung durch die Tankstelle mit Waschstraße, das Autohaus mit Kfz- Werkstatt und den technischen Fachhandel (Gummi Aigner) im Osten der Planung hervorgerufen werden. Da die Errichtung der Wohn- und Geschäftshäuser zeitlich versetzt in mehreren Bauabschnitten realisiert wird, wurden weiterhin die Geräuschentwicklungen berücksichtigt, die mit dem Betrieb der derzeit innerhalb des Plangebiets ansässigen Nutzung (Fitnessstudio, Spielhalle) verbunden sind. Die möglichen Lärmimmissionen der weiter entfernten Betriebe nördlich der Münchener Straße wurden schließlich über den Ansatz immissionswirksamer flächenbezogener Schallleistungspegel entsprechend den Festsetzungen der jeweils gültigen Bebauungspläne berechnet.

Die prognostizierten Beurteilungspegel wurden mit den im Beiblatt 1 zu Teil 1 der DIN 18005 für ein allgemeines Wohngebiet (WA) bzw. Mischgebiet (MI) genannten Orientierungswerten verglichen, um zu überprüfen, ob der Untersuchungsbereich den vorgesehenen Nutzungsarbeiten 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. Das Gutachten kommt zu dem Fazit, dass unter der Voraussetzung einer konsequenten Umsetzung der Festsetzungen zum Schallschutz (Errichtung einer ca. 3,5m hohen Lärmschutzwand neben der Lieferzone des technischen Fachhandels, strikte lärmabgewandte Grundrissorientierung bei einzelnen, von Orientierungswertüberschreitungen betroffenen Fassaden(abschnitten)), keine Gefährdung des Bestandschutzes der Gewerbebetriebe besteht.

Im Umgang mit den erhöhten nächtlichen Verkehrslärmimmissionen vor den, der Rosenberger Straße und Münchener Straße zugewandten Fassaden der Gebäude in den Mischgebietsparzellen wird umfangreicher passiver Schallschutz in Form von Zwangsbelüftungsanlagen festgesetzt. Um auf den Freiflächen und Außenwohnbereichen (Balkone, Dachterrassen), die gegebenenfalls vor diesen Fassaden entstehen werden, eine der vorgesehenen Nutzungsart angemessene Aufenthaltsqualität im Freien zu gewährleisten, müssen außerdem bauliche Schallschutzmaßnahmen umgesetzt werden (z.B. vorgehängte Glasfassaden oder Glaselemente, Erhöhung der Brüstung).

6. Naturschutz

Die nicht bebauten Flächen werden momentan als Parkplatz und Lieferzufahrten genutzt und sind asphaltiert.
Es werden Bereiche für private- und gemeinschaftlich genutzte Grünflächen festgesetzt.
Böschungen und Abgrabungen sind in die natürliche Geländeform harmonisch einzubinden.

Eine maximale Höhenanpassung des natürlichen Geländes ist für die neu zu bebauenden Flächen festgesetzt.
Zwischen der östlichen Grundstücksgrenze und der östlichen Baugrenze kann das Gelände an das im Osten angrenzende Nachbargelände angeglichen werden.

7. Denkmalschutz

Im Geltungsbereich sind nach bisherigem Kenntnisstand keine Bodendenkmäler zu erwarten

Hinweis: eventuell auftretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG.

8. Kennzahlen der Planung

Räumlicher Geltungsbereich	ca. 10.303 m²
bebaute Fläche der Grundstücke im nördlichen und westlichen Teilbereich des BP der als Mischgebiet festgesetzt wurde	ca. 2.645 m²
bebaute Fläche der Grundstücke im östlichen und südlichen Geltungsbereich des BP der als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen wird	ca. 1.494 m²

Verkehrsflächen:

Private Straßenverkehrsfläche, Fläche für Feuerwehrzufahrten, Wirtschaftswege, Stellplätze	ca. 1.613 m²
Fußwege, Zugänge	ca. 335 m²
Arkaden	ca. 103 m²

Grünflächen:

Private Grünfläche	ca. 1.739 m²
Gemeinschaftlich genutzte Grünflächen	ca. 2.095 m²
Fläche Übereignung an Gemeinde	ca. 279 m²

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.

10. Hinweise

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