

Markt Haag i. OB

LKR. Mühldorf am Inn

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

MARKT HAAG i. OB

„EHEMALIGES FISCHERGELÄNDE“

MISCHGEBIET (MI) UND ALLGEMEINES WOHNGBIET (WA)

Fassung: vom 13.11.2023

Markt Haag i. OB

Marktplatz 7
83527 Haag i. OB

Haag i. OB, den

.....
Elisabeth Schätz, 1. Bürgermeisterin

Planverfasser:

Ingenieurbüro Furch GmbH

**Bernd Furch
Hauptstraße 36
83527 Haag i. O.B.**

Tel.: 08072 /95896 00

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
 - 4.2 Abwasserentsorgung
 - 4.3.1 Wasserversorgung, Löschwasser
 - 4.3.2 Versickerung von Niederschlagswasser
 - 4.4 Energiekonzept
 - 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 die bestehenden Gewerbeflächen zu erhalten und neuen Wohnraum zu schaffen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich folgende Grundstücke: Fl.-Nr. 458 und Fl.-Nr. 462 Gemarkung Haag i. OB.

Die Nutzungstrennlinien (§ 16 Abs. 5 BauNVO) teilt das Gebiet in 3 Areale, zwei „Mischgebiete“ (MI 1 und MI 2) und ein „allgemeines Wohngebiet“ (WA).

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

2. Flächennutzungsplan

Der aktuell rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) in der genehmigten Fassung vom 16.01.1998 weist die Baufläche als „Mischgebiet“ aus und wird angepasst.



Auszug aus dem gültigen FNP Markt Haag i. OB

3. Lage, Größe und Beschaffenheit des Gebiets

3.1 Lage:

Das Baugebiet befindet sich im Westen von Haag i. OB. Mit einer Fläche von knapp 10.309 m² umfasst es die Flurstücke Fl.-Nr. 458 und Fl.-Nr. 462 der Gemarkung Haag i. OB. Auf diesen beiden Flurstücken befindet sich aktuell ein Gewerbegebäude mit Einkaufsmarkt und eine Spielhalle sowie den dazugehörigen oberirdischen Stellplätzen.

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 Baugebiets steigt von Westen nach Osten insgesamt leicht an. Wobei nach ca. 45 m von Westen der Höchstpunkt erreicht wird. Anschließend fällt das Gelände zur östlichen Grundstücksgrenze wieder ab. Von Nord nach Süd steigt das Gelände ebenfalls leicht an. Der Höhenunterschied in diesem Bereich ist max. 1,00 m.

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 Kiese 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 Baugebiet (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 $\geq 7,0\text{m}$ unter derzeitiger GOK angesetzt.

4. Planerisches Konzept

4.1 Bebauung

4.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird durch die Nutzungstrennlinie in 3 Areale eingeteilt. Die Areale entlang der Münchener Straße und der Rosenberger Straße werden als „Mischgebiet“ (MI 1 und MI 2) festgesetzt. Das „allgemeine Wohngebiet“ (WA) befindet sich im Süden bzw. Osten des Plangebiets und grenzt an Grundstücke mit Nachbarbebauung an.

Die Areale MI 1 und MI 2 entlang der Münchener Straße fungieren als Lärmschutz für die südliche Wohnbebauung.

Für die Bebauung im MI 1 sind eine max. traufseitige Wandhöhe von 12 m und max. 4 Geschosse festgesetzt. Diese Bebauung orientiert sich mit ihrer Höhenentwicklung am gegenüberliegenden Gebäude „Rosenberger Tor“. Im MI 2 sind 3 Geschosse mit einer max. Wandhöhe von 11,40 m vorgesehen, sowie ein 5-geschossiger Teilbereich von ca. 240 m² und einer max. Wandhöhe von 16,50 m. Das südlich gelegene Wohngebiet wird auf 3 Geschosse mit einer max. Wandhöhe von 10,90 m begrenzt.

Die maximal zulässige traufseitige Wandhöhe der Gebäude ist im Bebauungsplan je Gebäude und Gebäudeteil festgelegt. Die max. Wandhöhe an den Traufseiten der Gebäude bemisst sich von der jeweils festgesetzten Höhenkote (m ü. NHN) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.

Die Geschossflächenberechnung zeigt Überschreitungen der max. zulässigen Geschossfläche von 1,2 (§ 17 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 (§ 17 BauNVO) nicht zu erwarten.

Die Bestandsbebauung weist aktuell eine GRZ II von 0,79 auf dem gesamten Areal aus. Mit den geplanten Gebäuden für Wohn- und Gewerbenutzung und unter Berücksichtigung aller versiegelten Flächen errechnet sich eine geringere GRZ II von 0,76. Somit wird eine Reduzierung der Versiegelung erreicht.

Die unter „8. Kennzahlen der Planung“ dargestellte GRZ zeigt Überschreitungen der gesetzlich festgesetzten Obergrenzen. Es geht jedoch deutlich hervor, dass diese Überschreitungen ausschließlich durch die unter § 19 Abs. 4 BauNVO gelisteten Flächen hervorgerufen werden.

Des Weiteren sind die neu zu errichtenden Stellplätze mit wasserdurchlässigen Rasenfugensteinen auszuführen.

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

Die Höhenentwicklung der Gebäude fügt sich harmonisch in die Umgebungsbebauung (Rosenberger Tor, Bebauungsplan Festplatzwiese) ein.

Die gesetzlichen Abstandsflächen gem. Art. 6 BayBO sind einzuhalten.

4.1.2 Baustruktur und Erschließung

Die verkehrliche Erschließung ist über die Münchener Straße und die Rosenberger Straße vorgesehen. Nach derzeitiger Planung wird über die Münchner Straße nur die Zufahrt erfolgen, eine Ausfahrt ist nicht vorgesehen. Über die Rosenberger Straße ist eine Zu- und Ausfahrt möglich.

Ein Verkehrsgutachten (Gevas) zur inneren und äußeren Erschließung wurde beauftragt und die Ergebnisse (November 2023) sind bereits eingearbeitet.

Die Leistungsfähigkeit und Verkehrsqualität wurde an den maßgeblichen drei Knotenpunkten für die morgendliche und abendliche Spitzenstunde geprüft. Die geplanten Verkehrsregelungen innerhalb des Planungsgebietes (Einbahnstraßenregelungen) sind in den Berechnungen berücksichtigt.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass innerhalb der maßgeblichen Spitzenstunden der Verkehr auch unter Berücksichtigung der geplanten Bauvorhaben an den drei Knotenpunkten weiterhin leistungsfähig abgewickelt werden kann. Es ermittelt sich eine sehr gute Qualitätsstufe (QSV A) für alle Ströme.

Die geplanten Tiefgaragenstellplätze, sowie die privaten und die öffentlich gewidmeten oberirdischen Stellplätze im Plangebiets decken den benötigten Stellplatzbedarf gemäß der aktuellen Stellplatzsatzung des Marktes Haag i. OB..

Entlang der Rosenberger Straße ist vorgesehen zehn Stellplätze als öffentlich zu widmen und den bestehenden öffentlichen Gehweg entsprechend um diese herum zu verlegen.

4.2 Abwasserentsorgung

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

4.3.1 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 nach Bedarf Hydranten vorgesehen.

4.3.2 Versickerung von Niederschlagswasser

Private und öffentliche Parkflächen, sowie Wege in Grünflächen sind wasserdurchlässig auszuführen. Regenwasser der Dachflächen und befestigten Straßen sind innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches vorrangig über Sickermulden im WA-Gebiet und Rigolen zu versickern. Sickerschächte sind nicht zugelassen. Nach Möglichkeit sind Flachdächer zu begrünen, ausgenommen sind Dachterrassen und Flächen für PV-Anlagen. Für jeden Bauabschnitt ist die Entwässerung darzustellen und die wasserrechtliche Erlaubnis bei den zuständigen Ämtern einzuholen.

4.4 Energiekonzept

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

Nach Möglichkeit sollten PV-Anlagen auf den Dächern zur Stromeinspeisung integriert werden.

Derzeit steht kein externer Betreiber für die Wärmeversorgung des Baugebietes zur Verfügung. Es ist vorgesehen, die Gebäude mit Biomasse nach den jeweils gültigen Anforderungen des Erneuerbare-Energie-Gesetzes zu beheizen.

4.5 Kommunale Abfallwirtschaft

Die Entsorgung der in seinem Gebiet anfallenden Abfälle obliegt dem Landkreis Mühldorf. Anfallender Restmüll wird in 14-tägigem alternierendem Abfuhrhythmus 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

Das aktuell vorliegende schalltechnische Gutachten (Hook Farny, vom 31.03.2017) wurde mit Prognoseberechnungen zur Ermittlung der Lärmimmissionen durchgeführt, die im Geltungsbereich der Planung durch die naheliegenden Gewerbebetriebe im Osten der Planung hervorgerufen werden. Die möglichen Lärmimmissionen der weiter entfernten Betriebe nördlich der Münchener Straße wurden über den Ansatz immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel entsprechend den Festsetzungen der jeweils gültigen Bebauungspläne berechnet. Das Gutachten kommt zu dem Fazit, dass unter der Voraussetzung einer konsequenten Umsetzung der festzusetzenden Maßnahmen zum Schallschutz (z.B. Errichtung einer 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 zu erwartenden erhöhten nächtlichen Verkehrslärmimmissionen vor den, der Rosenberger Straße und Münchener Straße zugewandten Fassaden, wird ggfs. umfangreicher passiver Schallschutz in Form von Zwangsbelüftungsanlagen festzusetzen sein. 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, sind außerdem bauliche Schallschutzmaßnahmen geplant (z.B. vorgehängte Glasfassaden oder Glaselemente, Erhöhung der Brüstung).

Das aktuelle Gutachten wird im Laufe des weiteren Verfahrens angepasst.

Hierbei werden die Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung (Gevas, November 2023) für den Prognose-Nullfall 2035 sowie für Prognose-Planfall mit den relevanten Verkehrszahlen für die Lärmberechnung gemäß RLS-19 mitberücksichtigt.

Die prognostizierten Beurteilungspegel werden 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 werden auf Lärmbelastungskarten im Anhang des schalltechnischen Gutachtens dargestellt.

6. Naturschutz

Aktuell werden die nicht bebauten Flächen als Parkplatz und Lieferzufahrten genutzt und sind aus diesem Grunde größtenteils asphaltiert.

Es werden Bereiche für private und gemeinschaftlich genutzte Freiflächen festgesetzt.

Das Gelände wird wieder weitestgehend seinem ursprünglichen Geländeprofil angepasst, wodurch sich die aktuellen Böschungen und Abgrabungen nahezu auflösen werden und sich die natürliche Geländeform wieder harmonisch in die Umgebung einbinden wird.

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

Grundstücksflächen			
Räumlicher Geltungsbereich			10.308 m ²
hiervon	Mischgebiet:		5.017 m ²
	allgemeines Wohngebiet:		5.291 m ²
Grundfläche Hauptgebäude inkl. Balkone, Terrassen, Arkaden und Vorbauten			
Mischgebiet:			ca. 2.248 m ²
allgemeines Wohngebiet:			ca. 2.067 m ²
GRZ I mit Bruttogrundstücksfläche inkl. Straßenflächen (gem. § 19 Abs. 2 BauNVO)			
Planungsgebiet gesamt:	ca. 4.315 m ²	: 10.308 m ²	= 0,42
Mischgebiet:	ca. 2.248 m ²	: 5.017 m ²	= 0,44 < 0,60 max.
allgemeines Wohngebiet:	ca. 2.067 m ²	: 5.291 m ²	= 0,39 < 0,40 max.
GRZ I mit Nettogrundstücksfläche exkl. Straßenflächen (gem. § 19 Abs. 3 BauNVO)			
Planungsgebiet gesamt:	ca. 4.315 m ²	: 8.915 m ²	= 0,48
Mischgebiet – MI 1:	ca. 1.292 m ²	: 2.153 m ²	= 0,60 = 0,60 max.
Mischgebiet – MI 2:	ca. 956 m ²	: 1.594 m ²	= 0,60 = 0,60 max.
allgemeines Wohngebiet:	ca. 2.067 m ²	: 5.168 m ²	= 0,40 = 0,40 max.
GRZ II mit Bruttogrundstücksfläche inkl. Straßenflächen (gem. § 19 Abs. 4 BauNVO)			
Planungsgebiet gesamt:	ca. 7.860 m ²	: 10.308 m ²	= 0,76
GRZ II mit Nettogrundstücksfläche exkl. Straßenflächen (gem. § 19 Abs. 4 BauNVO)			
Mischgebiet gesamt:	ca. 3.078 m ²	: 3.747 m ²	= 0,82 > 0,80 max.
Mischgebiet – MI 1:	ca. 1.608 m ²	: 2.153 m ²	= 0,75 < 0,80 max.
Mischgebiet – MI 2:	ca. 1.470 m ²	: 1.594 m ²	= 0,92 > 0,80 max.
allgemeines Wohngebiet:	ca. 3.387 m ²	: 5.168 m ²	= 0,66 > 0,60 max.
GFZ mit Bruttogrundstücksfläche inkl. Straßenflächen (gem. § 20 BauNVO)			
Planungsgebiet gesamt:	ca. 12.972 m ²	: 10.308 m ²	= 1,26 > 1,20 max.
Mischgebiet:	ca. 7.500 m ²	: 5.017 m ²	= 1,49 > 1,20 max.
allgemeines Wohngebiet:	ca. 5.472 m ²	: 5.291 m ²	= 1,03 < 1,20 max.
GFZ mit Nettogrundstücksfläche exkl. Straßenflächen (gem. § 20 BauNVO)			
Planungsgebiet gesamt:	ca. 12.972 m ²	: 8.915 m ²	= 1,46 > 1,20 max.
Mischgebiet – MI 1:	ca. 4.524 m ²	: 2.153 m ²	= 2,10 > 1,20 max.
Mischgebiet – MI 2:	ca. 2.976 m ²	: 1.594 m ²	= 1,87 > 1,20 max.
allgemeines Wohngebiet:	ca. 5.472 m ²	: 5.168 m ²	= 1,06 < 1,20 max.
Verkehrsflächen (Straßenflächen und öffentliche Stellplätze)			
Mischgebiet:			ca. 1.271 m ²
allgemeines Wohngebiet:			ca. 123 m ²
Grünflächen:			
	private Grünfläche:	gemeinschaftliche Grünfläche:	
Mischgebiet:			ca. 775 m ²
allgemeines Wohngebiet:	ca. 965 m ²		ca. 1.744 m ²

Anzahl der Wohneinheit im Mischgebiet	15 – 25 (Flächenanteil ca. 50%)
im Wohngebiet	50 - 60

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 der 1. Auslegung sind eingearbeitet worden.

Die Resultate der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange der 2. Auslegung werden im weiteren Verfahren ergänzt.

Solar- und Photovoltaikanlagen tragen dem verstärkten Ausbau von erneuerbaren Energien sowie den Anforderungen des Klimaschutzes Rechnung (vgl. Landesentwicklungsprogramm 6.2.1 Z und LEP 1.3.1 G).

Auf Grund von dauerhaft verbleibenden Starkregenrisiken ist auf eine wassersensible Planung und ein klimaangepasstes Regenwassermanagement zu achten sowie der Abschluss einer Elementarschadensversicherung empfohlen.