Markt Haag i. OB

LKR. Mühldorf am Inn

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

MARKT HAAG i. OB

„Fliederstraße“

ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA)

Fassung:	vom	09.09.2019
	geändert am	27.11.2019
	geändert am	18.12.2019
	geändert am	20.01.2020
	geändert am	12.02.2020
	geändert am	12.03.2020
	geändert am	20.07.2020

Marktplatz 7
83527 Haag i. OB

den .....

.....
Elisabeth Schätz, 1. Bürgermeisterin

Planverfasser:

Ingenieurbüro Furch GmbH
Hauptstraße 36
83527 Haag in OBB

Tel.: 08072 /95896 00

Fax: 08072 /95896 11

Inhalte

1. Bedarfsnachweis neuer Siedlungsflächen

2. Ziel und Zweck der Planung

3. Flächennutzungsplan

4. Lage, Größe und Beschaffenheit des Gebiets

3.1 Lage
3.2 Topographie
3.3 Boden
3.4 Grundwasser/ Starkniederschläge

5. 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 Wasserversorgung, Löschwasser
4.4 Energieversorgung
4.5 Kommunale Abfallwirtschaft

6. Immissionen

5.1 Lärmimmissionen
5.1.1 Gewerbelärm/ Anlagenlärm
5.1.2 Verkehrslärm

7. Naturschutz

8. Denkmalschutz

9. Kennzahlen der Planung

10. Auswirkung und Verwirklichung der Planung

1. Bedarfsnachweis neuer Siedlungsflächen

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.

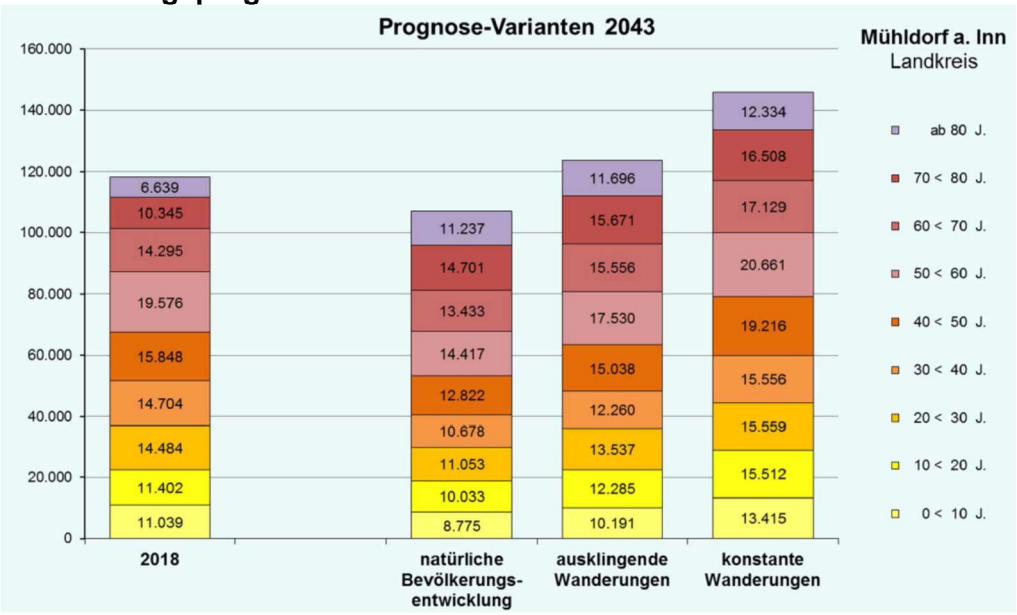
Einwohnerzahl der Gemeinde
Der Markt Haag i. OB ist Hauptort von 31 Siedlungseinheiten mit 6.583 Einwohnern (Stand: 31.12.2018, Quelle: Markt Haag i. OB). Haag i. OB gehört zum Landkreis Mühldorf am Inn, der im Südosten Deutschlands, im Regierungsbezirkes Oberbayern (Region 18, Südostoberbayern) liegt.

Einwohnerentwicklung der Gemeinde der letzten zehn Jahre

Jahr	Einwohner	Wachstum 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

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 für Statistik *	Hildesheimer Modell **	
		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 für Statistik, Fürth, März 2020
** Quelle: Bevölkerungsprognose nach dem Hildesheimer Bevölkerungsmodell, Landratsamt Mühldorf a. Inn, Mai 2019

Ergänzung für die verbindliche Bauleitplanung
Im Rahmen des Bebauungsplanes „Fliederstraße Süd“ entstehen im Teilbereich WA 1 3 Mehrfamilienhäuser á 8 Wohneinheiten, im Teilbereich WA 2 werden 2 Doppelhäuser á 1 Wohneinheit geschaffen. In Summe können 28 neue Wohneinheiten geschaffen werden.

2. Ziel und Zweck der Planung

Die Marktgemeinde Haag i. OB plant auf dem Gelände zwischen der B12 und der Fliederstraße Wohnraum zu schaffen. Zwei Allgemeine Wohngebiete (WA 1 und WA 2), werden auf dieser Fläche ausgewiesen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich folgende Grundstücke: Fl.Nr. 371/8, Fl.Nr.3748/12 sowie eine Teilfläche der Fl.Nr.3748/9, die Fl.Nr.3748/15 (Spielplatzfläche) die Fl.Nr.371/8 (Fliederstraße) und die Kirchdorfer Straße mit der Fl.Nr. 41.

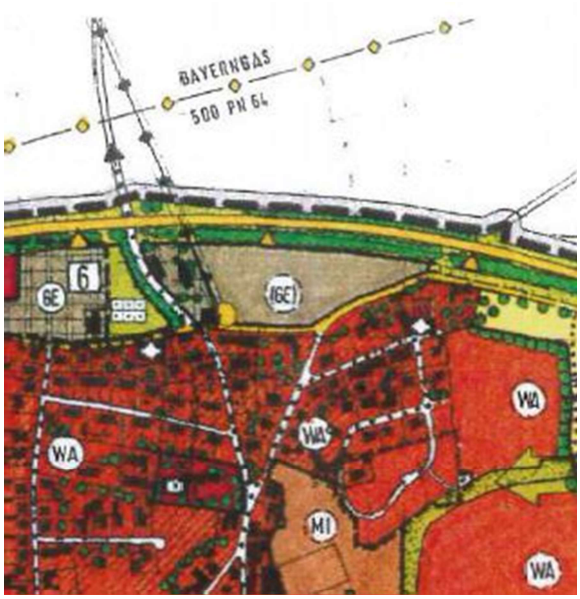
Die Nutzungstrennlinien gemäß § 30 Abs. 1 BauGB teilen das Gebiet in 3 Areale; WA1 und WA2, sowie die Spielplatzfläche.

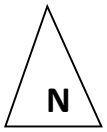
Die Anbindung der Grundstücke erfolgt über die Kirchdorfer Straße und die Fliederstraße.

Im Rahmen der städtebaulichen Planung wird, trotz Schallimmissionen durch den Verkehr der B12 und angrenzendes Gewerbe (in Planung) lebenswerter Wohnraum geschaffen, welcher auch von der Marktgemeinde Haag i. OB für das Ansiedlermodell genutzt werden kann.

3. Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) in der genehmigten Fassung vom 16.01.1998 wird angepasst. Im Bebauungsplan wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt.





Auszug aus dem gültigen Flächennutzungsplan Markt Haag i. OB

4. Lage, Größe und Beschaffenheit des Gebiets

4.1 Lage:

Das Baugebiet befindet sich im Nordosten von Haag i. OB.
Die Flur Nr. 371/8 ist die bestehende, asphaltierte Fliederstraße, Flur Nr. 3748/10 gehört zu einem Landwirtschaftsbetrieb, welcher dieses für eine Getreidetrocknungsanlage nutzt, die Fläche Fl. Nr. 3748/9 wird als Ackerfläche genutzt.

Es wird begrenzt:

- **im Norden** momentan durch die B12 in Zukunft durch das geplante eingeschränkte Gewerbe. Angrenzend an den nordwestlichen Bereich des WA 1 befindet sich auf der Fl. Nr. 3748/10 ein Getreidetrocknungsbetrieb.
- **im Osten** durch die Kirchdorfer Straße.
- **im Süden** durch die Fliederstraße und die Kirchdorfer Straße, jeweils mit Wohnbebauung südlich der Straße.
- **im Westen** durch angrenzende Bebauung.

4.2 Topographie

Im Bereich der allgemeinen Wohngebiete des Geländes gibt es keine größeren Höhendifferenzen von West nach Ost.
Im Bereich der Flur Nr. 3748/9 steigt das Gelände von Nord nach Süd leicht an.

4.3 Boden

Für WA 1 liegt bereits ein Bodengutachten der Fa. Terra Maric vor.
Demnach setzt sich der Baugrund zusammen wie folgt:

0,30m mächtige, künstliche Auffüllungen; neben max. 0,35m mächtigem Oberboden (OH); lokal unterlagert bis in eine Tiefe von 1,30m (BS20/19) unter Geländeoberkante von steifem Schluff (UM,UL). Flächendeckend folgen darunter bis zur Endteufe in max. 3,80m (Abbruch BS 19/19) unter GOK Kiese (GT*,GU*,GT*,GW*) bis in 1,20m Tiefe in locker bis mitteldichter, darunter in mitteldichter bis dichter Lagerung. (* bedeutet stark)

Frostzone: Zone III, Gebiet 5, Frosteindringtiefe max. 110cm (RSto 2001).

Die im Gutachten dargestellten Gegebenheiten sind bei der Bauausführung entsprechend zu berücksichtigen.

Durch die Fa. TERRA MARIC erfolgte ebenfalls eine Umweltanalytische Untersuchung von Straßenoberbau und Straßenunterbau in der Fliederstraße und der Kirchdorfer Straße. An 5 vorher festgelegten Punkten wurden Handschürfungen, sowie an 3 Punkten Straßenaufbrüche (Fliederstraße) ausgeführt.
Die organoleptische Beurteilung der Aufschlüsse ergab keine Auffälligkeiten.
Laut Auswertung der Laborergebnisse wurden keine PAK´s und kein Asbest in der Asphaltmischprobe nachgewiesen.
Die Mischproben aus dem Unterbau wurden als Z1.1 und Z1.2 Material eingestuft

4.4 Grundwasser/ Starkniederschläge

Laut Gutachten der Firma Terra Maric wurde kein Grundwasser bis in 3,80m Tiefe unter GOK angetroffen. Die Wohnhäuser sind gegen mäßige Einwirkung von drückendem Wasser ≤ 3m Eintauchtiefe abzudichten.

Wassereinwirkungsklasse W2.1-E; wu- Richtlinie Beanspruchungsklasse 2

Zur Vermeidung von Hochwasserschäden durch Starkniederschläge muss die Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses der Gebäude mindestens 15 cm über der Geländeoberkante unmittelbar am Bauvorhaben liegen. 15cm statt der üblicherweise vom Wasserwirtschaftsamt Rosenheim angestrebten 25 cm werden als vertretbar gesehen, da sich das Grundstück nicht in einem Hochwasser- Risiko- Gebiet befindet. Die Gebäude sind bis zu dieser Kote wasserdicht zu errichten (Keller wasserdicht und auftriebssicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.). Sollten Lichtgräben für höherwertige Nutzung der Keller zugelassen werden, sind diese ebenfalls so zu konstruieren, dass kein Oberflächenwasser zutreten kann.

5. Planerisches Konzept

5.1 Bebauung

5.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das ausgewiesene Bauland wird nach der jeweiligen Nutzung in 2 Areale eingeteilt.
Die Teilflächen im Süden der Fl. Nr. 3748/9 werden als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Zulässig sind Nutzungszwecke nach § 4 Abs. 2 BauNVO. Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO werden die, gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO in einem allgemeinen Wohngebiet nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen.

Im WA 1 im westlichen Bereich ist der Neubau von 3 Mehrfamilienhäusern auf einer Grundstücksfläche von 3.164 m² vorgesehen. Im Osten grenzt das WA 2 mit festgesetzter Bebauung mit 2 Doppelhäusern auf einer Fläche von 1.417,88m² an.
Östlich an das WA 2 grenzt der Spielplatz mit einer Fläche von ca.142 m² an.

In den Gebieten WA 1 +WA 2 sind zwei Vollgeschosse, sowie eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,6 für die Gebäude zulässig.

Die gesetzlich vorgeschriebenen Grenzen für die Geschossflächenzahl sind nach § 17 (1) BauNVO einzuhalten.

Die gesetzlichen Abstandsflächen gem. Art. 6 BayBO sind grundsätzlich in allen Arealen einzuhalten. Die geplante Lärmschutzwand im Norden des WA 1 und die optionale Lärmschutzwand im Norden des WA2 rufen keine Abstandsflächen hervor.

5.1.2 Baustruktur und Erschließung

Die Erschließung des Wohngebiets erfolgt über die Fliederstraße und über die Kirchdorfer Straße.

Festgesetzt für das Wohngebiet sind geneigte Dächer mit einer Dachneigung von max. 28° im WA 1 und max. 35° im WA 2.

Die maximal zulässige traufseitige Wandhöhe der Gebäude ist im Bebauungsplan mit 6,80m festgelegt. Die max. Wandhöhe wird gemessen vom ursprünglichen Gelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.

Im Bereich der ausgewiesenen Flächen sind für beide Areale jeweils mit dem Bauantrag 2 Kfz- Stellplätzen pro Wohneinheit auf dem Grundstück nachzuweisen.
Für WA 1 ist eine Tiefgarage für die Mehrfamilienhäuser geplant.

5.2 Abwasserentsorgung

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

5.3 Wasserversorgung, Löschwasser

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

Zur Löschwasserversorgung ist sowohl in der Fliederstraße als auch in der Kirchdorfer Straße ein Hydrant vorhanden.

5.4 Energieversorgung

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

5.5 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.

6. Immissionen

6.1 Lärmimmissionen

Durch das Sachverständigenbüro „Hoock und Partner Sachverständige PartG mbH“, Am alten Viehmarkt 5, 84028 Landshut wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt.

6.1.1 Gewerbelärm/ Anlagenlärm (ausgehend von Fl. Nr. 3748/10)

Durch die geplante Errichtung der Lärmschutzwand im nördlichen Bereich des WA1 in Höhe von 4,5 m über dem jeweiligen Geländeniveau wird der, tagsüber in einem allgemeinen Wohngebiet anzustrebende Orientierungswert $OW_{WA,Tag}$ = 55 dB(A) des Beiblatts 1 zu Teil 1 der DIN 18005 bzw. der geltende Immissionsrichtwert $IRW_{WA,Tag}$ = 55 dB (A) der TA Lärm flächendeckend innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche auf Höhe der Erd- und Obergeschosse sowohl während der Dünge- als auch der Erntesaison eingehalten. Optional kann entlang der nördlichen Grundstücksgrenzen im WA2 ebenfalls eine Schallschutzwand errichtet werden. Dies ist dem jeweiligen Eigentümer vorbehalten.

6.1.2 Verkehrslärm (nördlich gelegene B12):

Der tagsüber in einem allgemeinen Wohngebiet anzustrebende Orientierungswert $OW_{WA,Tag}$ = 55 dB(A) des Beiblatts 1 zu Teil 1 der DIN 18005 wird im Baufeld WA1 in 2,0m über Geländeoberkante nahezu flächendeckend eingehalten.
Im Baufeld WA 2 liegen in 2,0m über Geländeoberkante insbesondere im Bereich der nördlichen Baugrenzen deutliche Orientierungswertüberschreitungen um bis zu 7 dB(A) vor. Im westlichen und südlichen Anschluss an die Baugrenze der geplanten Wohngebäude werden hier deutlich niedrigere Beurteilungspegel prognostiziert.

Auf Höhe der Obergeschosse muss tags wie auch nachts mit teilweise deutlichen Überschreitungen des zulässigen Orientierungs- bzw. Immissionsgrenzwertes vor den West-,

Nord- und Ostfassaden aller Gebäude gerechnet werden. So sind im Bereich der Nordfassaden der geplanten Wohngebäude in beiden Baufeldern Beurteilungspegel von bis zu 63 dB(A) zu erwarten. Somit werden der anzustrebende Orientierungswert um bis zu 8 dB(A) und der um 4 dB(A) höhere Immissionsgrenzwert $IGW_{AW,Tag}$ = 59 dB(A) der 16. BISchV um bis zu 4 dB(A) überschritten. Entsprechende vorgeschlagene Festsetzungen vom Sachverständigenbüro Hoock und Partner zum passiven Schallschutz, die Zulässigkeit schutzbedürftiger Außenwohnbereiche sowie lärmabgewandte Grundrissorientierung betreffend wurden in die Festsetzungen des BP aufgenommen.

7. Naturschutz

Flur Nr. 3748/9 wird momentan als Ackerfläche intensiv genutzt.
Die Ausweisung von Ausgleichsflächen ist nicht erforderlich.

Oberirdische Stellplätze sowie interne Wege sind mit wasserdurchlässigen Belägen (wassergebundene Decke, Rasengittersteine, weitfugig verlegtes Pflaster) auszuführen.

Anzahl und Art der zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind im BP festgesetzt.

8. 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.

9. Kennzahlen der Planung

Räumlicher Geltungsbereich	ca. 5936 m²
Verkehrsflächen:	
Fliederstraße:	ca. 738 m²
Kirchdorfer Straße.:	ca. 475 m²
Grundstücksflächen:	
Grundstücksfläche WA 1	ca. 3.164 m²
Grundstücksfläche WA 2	ca. 1.418 m²
Spielplatz	ca. 141 m²

10. 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.