Markt Haag i. OB

Flächennutzungsplan mit
integriertem Landschaftsplan

Begründung zum Entwurf
in der Fassung vom 10.05.2022

PLANKREIS
WGF

Markt Haag i. OB
Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

Begründung zum Entwurf in der Fassung vom 10.05.2022

Auftraggeber

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

Bearbeiter

Architektin und Stadtplaner
im PLANKREIS
Dorner & Gronle PartG mbB

Linprunstraße 54
80335 München
www.plankreis.de

WGF Landschaft
Landschaftsarchitekten GmbH

Vordere Cramergasse 11
90478 Nürnberg
www.wgf-nuernberg.de

Inhaltsverzeichnis

0 Vorbemerkung 7
0.1 Anlass und Aufgabe 7
0.2 Planungsablauf 8

Teil 1 Strukturen und Funktionen der Marktgemeinde

1.1 Übersicht 10
1.1.1 Kurzportrait 10
1.1.2 Geschichtlicher Überblick 10

1.2 Vorgaben der Landes- und Regionalplanung 12
1.2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern 12
1.2.2 Regionalplan Südostoberbayern 13
1.2.3 Flächensparoffensive 21

1.3 Strukturdaten 22
1.3.1 Flächenerhebungen und Siedlungsdichte 22
1.3.2 Bevölkerungsentwicklung 22
1.3.3 Wirtschafts- und Erwerbsstruktur 26
1.3.4 Bautätigkeiten und Wohnungswesen 27

1.4 Ortsstruktur und Siedlungswesen 29
1.4.1 Siedlungsentwicklung 29
1.4.2 Ortsbild 32
1.4.3 Denkmalschutz 33
1.4.4 Bauleitplanung 40
1.4.5 Nutzung und Funktionen 41
1.4.6 Verkehr 45

1.5 Natur und Landschaft …….. 48
1.5.1 Landschaftliche Grundstruktur ……... 48
1.5.2 Geologie und Boden …… 48
1.5.3 Wasserhaushalt und Gewässer …… 49
1.5.4 Klima/ Luft …….. 49
1.5.5 Vegetation und Fauna …… 49
1.5.6 Landschaftsbild und Erholungseignung …… 50
1.5.7 Naturschutz ……... 50

1.6 Nutzungen im Landschaftsraum …… 52
1.6.1 Landwirtschaft ……... 52
1.6.2 Forstwirtschaft …….. 53
1.6.3 Erholung und Fremdenverkehr …….. 53
1.6.4 Wasserwirtschaft …….. 53
1.6.5 Kiesabbau …….. 53

1.7 Technische Ver- und Entsorgung, Altlasten …… 54
1.7.1 Stromversorgung ……... 54
1.7.2 Gasversorgung …… 54
1.7.3 Wasserversorgung ……... 54
1.7.4 Abwasserentsorgung ……... 54
1.7.5 Abfallbeseitigung …….. 54
1.7.6 Solarpark …… 55
1.7.7 Altlasten …… 55

Teil 2 Planungsübersicht

2.1 Aufgaben der Flächennutzungsplanung 57

2.2 Leitbilder der Siedlungsentwicklung 58

2.3 Leitbilder der Landschaftsentwicklung mit Maßnahmenvorschläge 59

2.4 Bauliche Entwicklung 68
2.4.1 Beurteilung der Flächenbedarfe 68
2.4.2 Wachstumsstrategie 70
2.4.3 Gewerbeentwicklung 73
2.4.4 Flächendarstellungen 74
2.4.5 Flächenbilanz 81

Anhang

Themenkarten
Denkmalschutz
Bauleitplanung
Gemeinbedarf
Landschaftsräume
Schutzgut Boden
Acker- und Grünlandzahlen
Schutzgut Wasser
Topographie
Schutzgebiete und kartierte Biotope
Naherholungsangebote

Vorbemerkung

0.1 Anlass und Aufgabe

Der Markt Haag i. OB stellt mit Beschluss vom 09.03.2013 einen neuen Flächennutzungsplan (FNP) mit integriertem Landschaftsplan (LP) auf. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1998 kann den gegebenen Anforderungen nicht mehr gerecht werden.

Aufgabe des Flächennutzungsplans

Durch den Flächennutzungsplan ordnet und steuert der Markt Haag i. OB nach eigener Verantwortung seine voraussehbaren Bedürfnisse der Bodennutzung für das ganze Gemeindegebiet. Dabei sind die Ziele der Raumordnung und Landesplanung zu berücksichtigen.
Der Flächennutzungsplan hat die Aufgabe, für das ganze Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung darzustellen.

Rechtsgrundlage

Der Flächennutzungsplan wird auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) aufgestellt. In diesen Gesetzen sind die Anforderungen an den Plan, an die Begründung und an das Verfahren der Aufstellung festgelegt.
Der Flächennutzungsplan ist gem. § 5 BauGB der vorbereitende Bauleitplan der Marktgemeinde. Er soll der Marktgemeinde und den Trägern öffentlicher Belange den notwendigen Gesamtüberblick über das Planungsgebiet sowie die raumordnerische Einbindung des Bereiches in den gesamten Wirtschafts- und Lebensraum ermöglichen.
Der FNP entwickelt keine unmittelbare Rechtswirkung gegenüber dem Bürger. Eine unmittelbare Bindungswirkung entfaltet der Plan jedoch gegenüber allen am Verfahren beteiligten Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, soweit sie im Verfahren nicht widersprochen haben.
Für die einzelnen Baugebiete sind aus dem Flächennutzungsplan die verbindlichen Bebauungspläne zu entwickeln (§§ 8 - 12 BauGB).

Aufgabe des Landschaftsplans

Ein wichtiger Aspekt der Bauleitplanung ist die Einbeziehung landschaftlicher Gegebenheiten und die Wahrung ökologischer Belange. Ein wesentliches Instrument ist dabei der kommunale Landschaftsplan, der

- den Zustand von Natur und Landschaft erfasst (Bestandsaufnahme),
- die Leistungsfähigkeit und Empfindlichkeit der Landschaft analysiert und daraus Eignungen für unterschiedliche Nutzungen ableitet und
- Ziele für die Entwicklung von Natur und Landschaft aufstellt.

Der Landschaftsplan hat gemäß § 11 Abs.1 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) die Aufgabe, die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege darzustellen.
Gemäß § 9 Abs. 3 BNatSchG sind im Landschaftsplan der vorhandene und der zu erwartende Zustand von Natur und Landschaft darzustellen. Die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege,

die in den §§ 1 und 2 des BauGB sowie § 1 Abs.1 BNatSchG ausgeführt sind, werden im Landschaftsplan auf lokaler Ebene umgesetzt.

Neben dem Baugesetzbuch und dem Bundesnaturschutzgesetz besitzen Landschaftspläne auch Rechtsgrundlage durch das Besondere Artenschutzgesetz, das Hochwasserschutzgesetz und den Wasserrahmenrichtlinien.

Durch die Anwendung des „Leitfadens Kommunale Landschaftsplanung in Bayern“ vom Bayerischen Staatsministerium für Umwelt und Gesundheit wird gewährleistet, dass diesen rechtlichen Grundlagen Rechnung getragen wird.

Landschaftspläne erhalten in Bayern generell als integrierter Teil des Flächennutzungsplans Rechtskraft, indem FNP und LP ein gemeinsames Aufstellungsverfahren entsprechend Baugesetzbuch (BauGB) durchlaufen.

Der Landschaftsplan stellt genauso wie der Flächennutzungsplan ein Entwicklungskonzept der Marktgemeinde dar. Deshalb sind Flächennutzungsplan und Landschaftsplan lediglich für Behörden verbindlich. Aus ihnen entsteht keine direkte Verpflichtung oder Beschränkung für den Bürger und ebenso keine Einschränkung von ordnungsgemäßer landwirtschaftlicher Nutzung, diese ist weiterhin uneingeschränkt möglich.

Bestandteile des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan besteht aus der Planzeichnung, der Begründung samt verschiedenen Themenkarten und dem Umweltbericht.

0.2 Planungsablauf

Der Markt Haag i. OB hat im Dezember 2013 bzw. Januar 2014 das Büro PLANKREIS (München) mit der Ausarbeitung des Flächennutzungsplans und das Büro WGF Landschaft (Nürnberg) mit der Ausarbeitung des Landschaftsplans beauftragt. Mit Auftragsvergabe wurden die Arbeiten zur Neuaufstellung eingeleitet.

Es wurden umfangreiche Bestandsaufnahmen vor Ort durchgeführt. Ergänzend hierzu wurden zahlreiche Datensätze der digitalen Geodaten der Bayer. Vermessungsverwaltung und anderer Behörden ausgewertet.

Der Vorentwurf des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan wurde in den Gemeinderatssitzungen am 12.11.2020 (Teil Flächennutzungsplan) bzw. am 11.02.2020 (Teil Landschaftsplan) gebilligt.
In der Zeit vom 27.07.2020 bis 30.09.2020 wurde der Vorentwurf öffentlich ausgelegt. In diesem Rahmen werden die Öffentlichkeit gem. § 3 Abs.1 BauGB sowie die Behörden gem. § 4 Abs.1 BauGB beteiligt. Die Eingegangenen Stellungnahmen wurden in zwei öffentlichen Sitzungen des Marktgemeinderates am 22.07.2021 und 01.02.2022 behandelt und abgewogen.

In der Gemeinderatssitzung am 10.05.2022 wurde der ausgearbeitete Entwurf des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan gebilligt.

Der Entwurf des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan wurde in der Zeit vom 23.05.2022 bis zum 08.07.2022 gem. § 3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegt. Parallel wurden gem. § 4 Abs.2 BauGB die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingeholt.

In der öffentlichen Sitzung des Marktgemeinderats am xx.xx.2022 wurden die eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen behandelt und abgewogen.

Teil 1 - Strukturen und Funktionen der Marktgemeinde

1.1 Übersicht

1.1.1 Kurzportrait

Der Markt Haag i. OB ist Hauptort von 31 Siedlungseinheiten mit 6.487 Einwohnern (Stand: 31.12.2021, 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.

Haags Gemeindefläche beträgt 20,37 km², davon sind 82 % Fläche für Vegetation und Gewässer, 12,6 % Fläche für Siedlung sowie 5,4 % Fläche für Verkehr (Quelle: Statistik Kommunale 2021, Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2022).

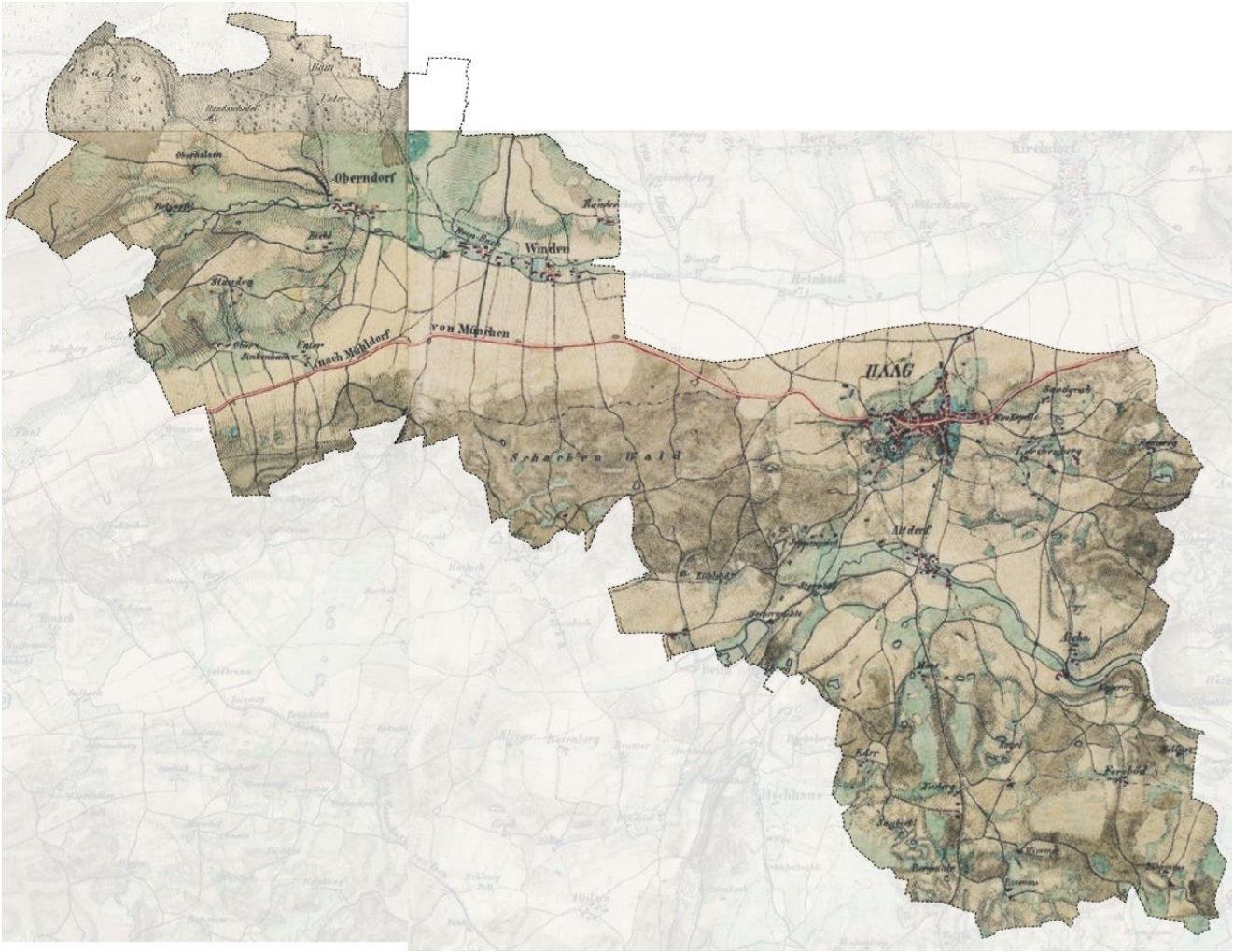
Nachbargemeinden sind im Norden Kirchdorf, im Osten Reichertsheim und Gars a. Inn. Im Süden grenzt das Gemeindegebiet an die Gemeinden Soyen und Rechtmehring, im Westen Maitenbeth, Isen und Sankt Wolfgang. Die Kreisstadt Mühldorf a. Inn befindet sich rund 30 km östlich von Haag i. OB. Rund 55 km westlich von München gelegen, befindet sich Haag i. OB im weiteren Einzugsbereich der Landeshauptstadt.

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.

1.1.2 Geschichtlicher Überblick

Haag i. OB entstand im 10. Jahrhundert an der Kreuzung zweier Römerstraßen. Erstmals urkundlich erwähnt wird der Ort 980 als Sitz eines freien Herrengeschlechtes „De Haga“. Um 926 – 936 wurde die Burganlage erbaut und eine kleine Siedlung entstand zu ihren Füßen.
Die Herrschaft der „Gurren“ nutzte als Verwaltungszentrum der Grafschaft zunächst Kirchdorf, ab ca. 1200 wurde dieses jedoch nach Haag verlegt. Im Zuge dessen kam es zum Ausbau der Burg und der Anlage eines Lehnhofes und Marktplatzes. Kirchdorf erfüllte weiterhin eine kulturelle Funktion. Mehr als 500 Dörfer, Weiler und Einöden waren Teil der Grafschaft. Haag i. OB wurde 1245 die Hochgerichtsbarkeit und 1324 das Marktrecht verliehen. Der Grafschaft gehörte eine Reihe von Gewerbebetrieben an: die Brauerei Haag (Moy), eine Ziegelei, Wein- und Getreidehändler, zehn Tavernen und vier Bergwerke in Tirol.
1804 wurde infolge der Säkularisierung das Schloss rückgebaut, von dem heute nur noch die Schlosstürme und Reste der Burgmauer erhal-

ten sind. 1808 wurde Haag i. OB selbstständige Pfarrei. 1815 betrug die Einwohnerzahl des Marktes ca. 1080. Im Jahr 1830 wurde die Friedhofskirche gebaut. Im 19. Jh. wurden weite Teile des Ortes durch zwei große Brandkatastrophen zerstört. 1831 brannten 24 Häuser nieder, darunter die Pfarrkirche, 1849 waren es sogar 60 Gebäude. Der Wiederaufbau erfolgte im Stil der Maximilianszeit. An der Hauptstraße entstand eine geschlossene Bebauung mit zwei- bis dreigeschossigen, verputzten Häusern, die traufseitig zur Straße stehen.
Das Landgericht und spätere Amtsgericht wurde nach der Auflösung 1804 im Jahr 1838 neu gebildet und bestand bis 1970. Der Orden der Englischen Fräulein ließ sich 1864 in Haag nieder. Von 1900 bis 1974 gab es eine Bahnlinie zwischen Haag und Thann/ Matzbach.
Mit der Gebietsreform 1970 wurde der Markt Haag um die Gemeinden Winden, Rosenberg und einen Teil von Allmannsau erweitert.



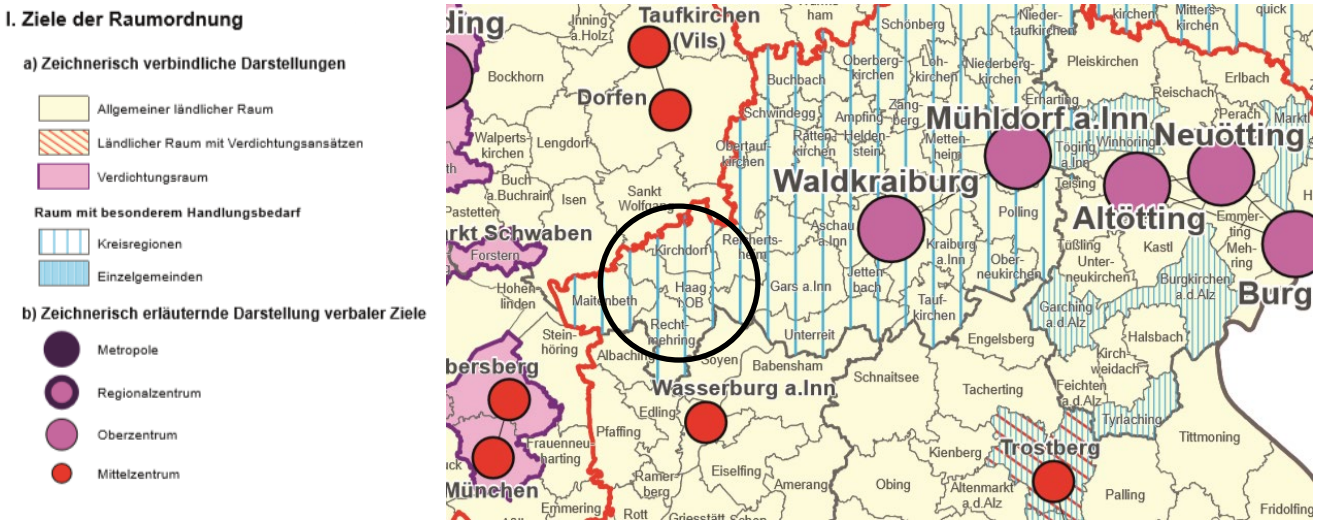
Ausschnitt Urpositionsblatt Haag 1866, Quelle: geoportal.bayern.de/bayernatlas, Februar 2020

1.2 Vorgaben der Landes- und Regionalplanung

Die im Landesentwicklungsprogramm (LEP) und Regionalplan (RP) auf überörtlicher Ebene formulierten Ziele (im Folgenden Z) und Grundsätze (im Folgenden G), die das Gemeindegebiet direkt oder indirekt betreffen, sind als Vorgaben im FNP zu berücksichtigen.

1.2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Der Markt Haag i. OB befindet sich gemäß LEP 2020 im allgemeinen ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf.



Ausschnitt Strukturkarte, LEP 2020, Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie, März 2018

Teilräume mit wirtschaftsstrukturellen oder sozioökonomischen Nachteilen sowie Teilräume, in denen eine nachteilige Entwicklung zu befürchten ist, werden als Verdichtungsraum oder ländlicher Raum als Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf festgelegt.
Die Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf sind vorrangig zu entwickeln. Dies gilt bei Planungen und Maßnahmen zur Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge, der Ausweisung räumlicher Förderschwerpunkte sowie diesbezüglicher Fördermaßnahmen und der Verteilung der Finanzmittel, soweit die vorgenannten Aktivitäten zur Gewährung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen einschlägig sind.

1.2.2 Regionalplan Südostoberbayern (RP)

Der Markt Haag i. OB befindet sich in der Planungsregion 18 - Südostoberbayern mit Sitz in Altötting. Im aktuellen Regionalplan werden Haag i. OB betreffend folgende Grundsätze und Ziele benannt:

Grundlagen der Entwicklungen

siehe Regionalplan Teil A I ff.

Maßstab der regionalen Entwicklung Südostoberbayerns ist die nachhaltige Raumentwicklung. In diesem Sinne soll die Region Südostoberbayern so weiterentwickelt werden, dass

- sie als attraktiver Lebens- und Wirtschaftsraum für die Bevölkerung erhalten bleibt,
- die landschaftliche Schönheit und Vielfalt erhalten sowie die natürlichen Lebensgrundlagen gesichert und ggf. wiederhergestellt werden und
- das reiche Kulturerbe bewahrt und das Heimatbewusstsein erhalten wird.

Bei der Gestaltung einer nachhaltigen Raumentwicklung sollen die durch die demografische Entwicklung, den Klimawandel, die Digitalisierung und den Umbau der Energieversorgung hervorgerufenen aktuellen Veränderungen berücksichtigt werden.
Im Hinblick auf die Schaffung und den Erhalt gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen sollen die verschiedenen Teilräume unter Wahrung ihrer Eigenarten weiterentwickelt und eventuell vorhandene Entwicklungsunterschiede zwischen Teilräumen abgebaut werden.

Die Raumstruktur der Region Südostoberbayern soll durch eine ausgewogene polyzentrische Struktur und den Wechsel zwischen dicht besiedeltem und ländlichem Raum sowie durch die, für die oberbayerische Kulturlandschaft typischen, Landschafts- und Freiräume geprägt sein.
Die Entwicklung der Siedlungsflächen soll sich auf bestehende Siedlungsbereiche konzentrieren und Freiräume erhalten.

Die natürlichen Lebensgrundlagen und die landschaftliche Eigenart der Region sollen erhalten werden. Die Flächeninanspruchnahme soll durch eine nachhaltige Siedlungsentwicklung reduziert werden.

In der Region Südostoberbayern soll eine klimaschonende Raumentwicklung erfolgen. Die Siedlungsentwicklung und die Entwicklung der Infrastruktur sollen an die Herausforderungen des Klimawandels angepasst werden.
Die Potenziale der erneuerbaren Energien sollen im Hinblick auf den Klimawandel besonders genutzt werden.

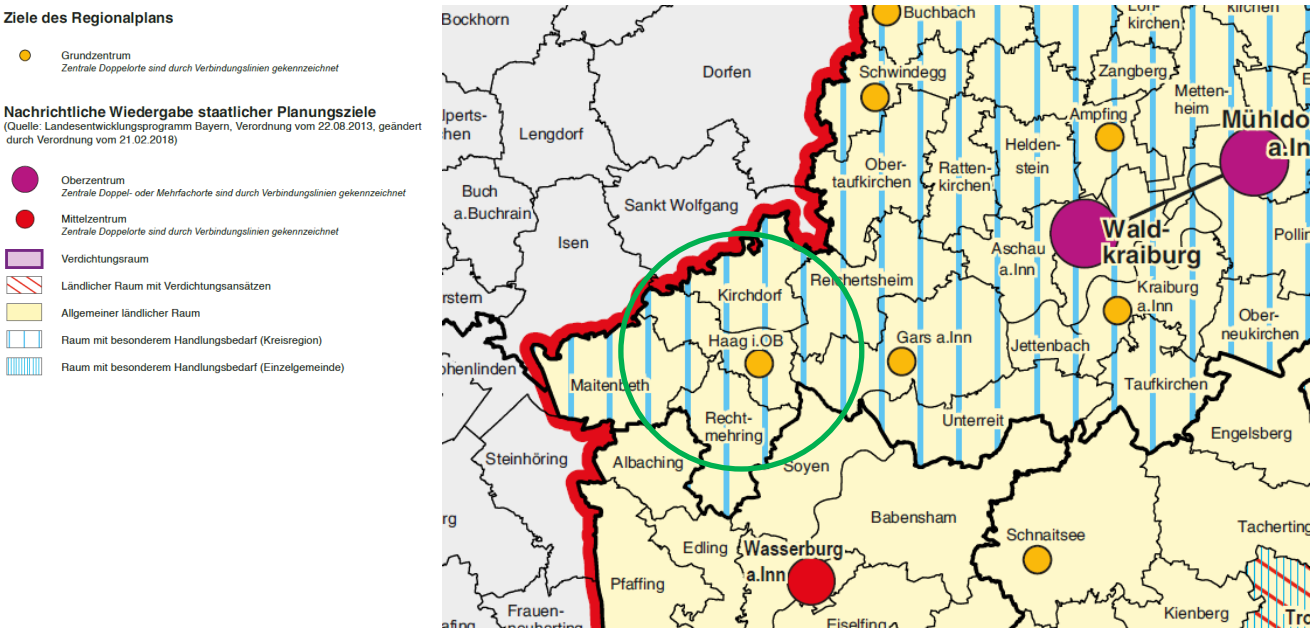
Die Region soll in ihrer Eigenständigkeit gestärkt werden. Die Wirtschaftskraft und die Wettbewerbsfähigkeit in der Region sollen insgesamt gesichert und in einzelnen Teilräumen gestärkt sowie die Wirtschaftsstruktur in allen Regionsteilen weiter diversifiziert werden.
Hierzu sollen die Infrastruktur weiter ausgebaut und die Verfügbarkeit von Fachkräften gesichert sowie die Zusammenarbeit mit benachbarten Räumen weiter intensiviert und ausgebaut werden.

Die Angebote der Daseinsvorsorge sollen in allen Teilen der Region erhalten und zukunftsfähig ausgebaut werden. Zentralörtliche Einrichtungen sollen in zumutbarer Entfernung erreichbar sein.

Teilräume

siehe Regionalplan Teil A II

Haag i. OB zählt zum allgemein ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf, siehe LEP.
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.



Ausschnitt Karte 1, Raumstruktur, Regionalplan Südostoberbayern, 2020

Zentrale Orte

siehe Regionalplan Teil A II

Haag i. OB besitzt gemäß Regionalplan die Funktion eines Grundzentrums.
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 Grundzen-

tren 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.

Leitbilder

siehe Regionalplan Teil B ff.

Natur und Landschaft siehe Regionalplan Teil B I

Die natürlichen Lebensgrundlagen der Region sollen zum Schutz einer gesunden Umwelt, eines funktionsfähigen Naturhaushaltes sowie der Tier- und Pflanzenwelt dauerhaft gesichert werden. Alle Nutzungsansprüche an die natürlichen Lebensgrundlagen sollen auf eine nachhaltige Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts abgestimmt werden.

Die charakteristischen Landschaften der Region sollen unter besonderer Berücksichtigung der Leistungsfähigkeit und der ökologischen Belastbarkeit des Natur-haushalts erhalten und pfleglich genutzt werden.

Die traditionellen bäuerlichen Kultur- und Siedlungslandschaften sollen behutsam weiterentwickelt werden; dabei soll eine ökologisch verträgliche und nachhaltige land- und forstwirtschaftliche Bodennutzung erhalten bleiben.

Siedlungswesen siehe Regionalplan Teil B II

Die Siedlungsentwicklung in der Region soll sich an der Raumstruktur orientieren und unter Berücksichtigung der sozialen und wirtschaftlichen Bedingungen ressourcenschonend weitergeführt werden. Dabei sollen

- die neuen Flächen nur im notwendigen Umfang beansprucht werden,
- die Innenentwicklung bevorzugt werden und
- die weitere Siedlungsentwicklung an den vorhandenen und kostengünstig zu realisierenden Infrastruktureinrichtungen ausgerichtet sein.

Die Siedlungstätigkeit in der Region soll an der charakteristischen Siedlungsstruktur und der baulichen Tradition der Teilräume der Region ausgerichtet sein.

Land- und Forstwirtschaft siehe Regionalplan Teil B III

Die Leistungsfähigkeit von Land- und Forstwirtschaft soll nachhaltig erhalten und gesichert werden, um eine bevölkerungsnahe Versorgung mit hochwertigen Nahrungsmitteln, nachwachsenden Rohstoffe und erneuerbaren Energien zu gewährleisten sowie die charakteristische Kulturlandschaft zu pflegen und zu gestalten. Die familiengeführten bäuerlichen Landwirtschaftsbetriebe im Haupt- und Nebenerwerb sollen erhalten bleiben und die Erfordernisse einer nachhaltigen Produktionsweise sollen berücksichtigt werden.

Wasserwirtschaft siehe Regionalplan Teil B IV

Wasser zählt zu den unverzichtbaren Lebensgrundlagen des Menschen und spielt im Naturhaushalt eine herausragende Rolle. Sein Verbrauch muss innerhalb der Region kleiner sein als seine Regeneration. Grundwasservorkommen und Oberflächengewässer sind vor Verunreinigung und Belastung zu bewahren. Der Eintrag von Schadstoffen in das Wasser darf nicht größer sein als sein Selbstreinigungsvermögen.

Gewerbliche Wirtschaft, Arbeitsmarkt, Energieversorgung und Abfallwirtschaft siehe Regionalplan Teil B V

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 ausgewogene Lebens- und Arbeitsbedingungen in der gesamten Region schaffen. Die grenzüberschreitende Zusammenarbeit mit Oberösterreich, Salzburg und Tirol soll verstärkt werden.

Die Voraussetzungen für eine bessere Vernetzung von verarbeitendem Gewerbe mit produktionsorientierten Dienstleistungen soll geschaffen werden. Kompetenzzentren sollen ausgebaut werden.
Der Dienstleistungssektor soll verstärkt und beschleunigt ausgebaut werden. Dabei kommt der Informations- und Kommunikationstechnologie in der Region, insbesondere in Rosenheim und im grenzüberschreitenden Bereich mit Oberösterreich, Salzburg und Tirol, eine hohe Bedeutung zu.
Sparkassen- bzw. Bankfilialen sollen in möglichst vielen Gemeinden und zumindest in allen zentralen Orten vorhanden sein.

Um die Leistungsfähigkeit der Wirtschaft zu erhalten und zu verbessern und um günstigere Voraussetzungen für die Ansiedlung von Unternehmen insbesondere in den zentralen Orten zu schaffen, ist die Ausweisung von Gewerbegebieten und ein weiterer Ausbau der Infrastruktur erforderlich. Dabei soll das Naturpotenzial nicht nachhaltig beeinträchtigt werden.
Auf die Anlage interkommunaler Gewerbegebiete soll hingewirkt werden. Die grenzüberschreitende Zusammenarbeit soll insbesondere im Rahmen der Euregios verbessert und ausgebaut werden.

In allen Teilräumen der Region soll das Arbeitsplatzangebot erweitert werden. Das gilt insbesondere auch für Frauen, Teilzeitarbeitskräfte, Jugendliche und Ausländer. Dabei soll der Dienstleistungssektor bevorzugt ausgebaut werden. Saisonalen Schwankungen soll im Tourismusgewerbe entgegengewirkt werden.

Die Qualifizierung der Arbeitnehmer soll verbessert werden und dauerhaft gewährleistet sein.

Handel
In der Region soll eine ausreichende, flächendeckende Warenversorgung gewährleistet sein. Die dezentralen Versorgungsstrukturen mit ihrer großen Vielfalt des Angebots sollen erhalten bleiben und gestärkt werden.

Bodenschätze
Die in der Region vorhandenen Bodenschätze sollen langfristig gesichert und bei Bedarf für die Rohstoffversorgung erschlossen werden.
Auf einen verstärkten Einsatz von umweltunschädlichen Ersatzrohstoffen und die Wiederverwendung von Baustoffen soll hingewirkt werden.
Der Abbau der Bodenschätze ist in Abstimmung mit den Belangen der Wasserwirtschaft, des Naturschutzes und der Land- und Forstwirtschaft durchzuführen. Für die Wasserversorgung genutzte oder bedeutsame Grundwasservorkommen sollen nicht beeinträchtigt werden.
Im Interesse eines sparsamen Verbrauchs von Flächen und Rohstoffen soll auf einen möglichst vollständigen Abbau der Rohstoffe hingewirkt werden. Allerdings soll der Abbau im tertiären Hügelland auf den Trockenabbau und in den Flusstälern auf die quartären Ablagerungen beschränkt werden. Nassabbau soll nur im Ausnahmefall erfolgen.
Großflächiger Abbau soll nach einem abgestimmten Gesamtkonzept in einzelnen Abschnitten erfolgen. Voraussetzung für neue Bauabschnitte ist, dass die Rekultivierung der abgeschlossenen Bereiche erfolgt oder zumindest eingeleitet ist.

Abgebaute Flächen sollen Zug um Zug mit dem Abbaufortschritt wieder in die Landschaft eingegliedert und einer geordneten Folgenutzung zugeführt werden.
Die Art der Folgenutzung soll für jedes Abbaugebiet in einem mit den zuständigen Fachbehörden abgestimmten Gesamtkonzept festgelegt werden. Damit sollen nach Beendigung des Abbaus eine Bereicherung des Landschaftsbildes erreicht und neue Lebensräume für Pflanzen und Tiere geschaffen werden.

Als Ausgleich für die Beeinträchtigungen der Natur sollen - abhängig von den ökologischen Auswirkungen des Eingriffs und von der Bonität der landwirtschaftlichen Flächen - als Richtwert 30 % der intensiv genutzten Flächen als Ausgleichsflächen für den Naturhaushalt zur Verfügung gestellt werden.

Energieversorgung
Die Energieversorgung der Region soll flächendeckend gesichert bleiben. Die weitere Entwicklung soll sich nachhaltig vollziehen. Dabei soll darauf hingewirkt werden, die Energienachfrage zu verringern und verstärkt erneuerbare Energiequellen zu nutzen.
Bauliche Maßnahmen sind so schonend wie möglich in die Landschaft

einzupassen und entsprechend durchzuführen. Verteilungsleitungen sollen gebündelt werden. Landschaftlich besonders empfindliche Gebiete der Region sollen grundsätzlich von beeinträchtigenden Verteilungsleitungen freigehalten werden.
Beim Bau und Ausbau von Energieversorgungsanlagen soll neben den energiewirtschaftlichen Erfordernissen die Umweltverträglichkeit besonders berücksichtigt werden.

Abfallwirtschaft
Abfall soll so weit wie möglich vermieden und die Abfallverwertung weiter verbessert werden. Der Ausbau einer Kreislaufwirtschaft ist weiterhin voran zu treiben.
Die umweltschonende und ökologisch sinnvolle regionale Entsorgungsstruktur soll weiterentwickelt und überörtlich auch über die Grenzen in die benachbarten Regionen und nach Österreich aufeinander abgestimmt werden.
In der Region soll auch künftig ein integriertes und angemessenes Netz von Entsorgungsanlagen zur Verfügung stehen.

Tourismus und Erholung siehe Regionalplan Teil B VI

In allen Teilen der Region kommt dem Tourismus und der Erholung eine besondere Bedeutung zu. Deshalb sind die Landschaftsschönheiten, die kulturhistorisch bedeutsamen Landschaftsteile und Denkmäler in ihrer Charakteristik zu erhalten.
Zur Sicherung der Wettbewerbsfähigkeit des Tourismus soll das Angebot weiter verbessert, aktualisiert und saisonal stärker ausgeglichen werden. Die Zusammenarbeit soll ausgebaut und intensiviert werden.
Dabei sollen die Möglichkeiten des sanften Tourismus und die regionaler "Erlebniswelten" genutzt werden.

Die Erholungsfunktion wichtiger Landschaftsteile wie Berge, Seen, Flüsse oder Wälder soll unter Berücksichtigung ökologischer Belange gewahrt, verbessert und wiederhergestellt werden. Einschränkungen sind in ökologisch wenig belastbaren Bereichen erforderlich. Tourismus und Erholung sind so umweltverträglich wie möglich zu gestalten.
In den Tourismusgebieten vor allem im Süden der Region sollen in besonderem Maße Beeinträchtigungen durch Lärm und Abgase vermieden werden. Vor allem in den Kurorten soll die Luftqualität gesichert werden.

Der im Ansatz vorhandene Tourismus soll durch Angebotsverbesserungen nachhaltig gestärkt werden. Dabei soll die Nähe zum Verdichtungsraum München genutzt werden.

Verkehr und Nachrichtenwesen siehe Regionalplan Teil B VII

Die Verkehrsinfrastruktur und das Verkehrsangebot im Individualverkehr und im Öffentlichen Verkehr sollen in allen Teilräumen der Region leistungsfähig erhalten und nachhaltig entwickelt werden.

Bei dieser Entwicklung sind:

- den unterschiedlichen Mobilitätsbedürfnissen von Bevölkerung und Gewerbe Rechnung zu tragen,
- eine Verkehrsvermeidung und -verminderung anzustreben,
- die verschiedenen Verkehrsträger zu verknüpfen,
- die Freiflächeninanspruchnahme möglichst gering zu halten,
- die Kulturlandschaft zu erhalten und
- eine umweltverträgliche Verkehrsabwicklung durchzusetzen.

Die notwendigen infrastrukturellen Maßnahmen für die verschiedenen Verkehrsträger sollen durch die Entwicklung und den Ausbau innovativer überörtlicher Mobilitätsdienstleistungen ergänzt werden.
Von besonderer Bedeutung ist dabei der Ausbau der Infrastruktur für Elektromobilität.

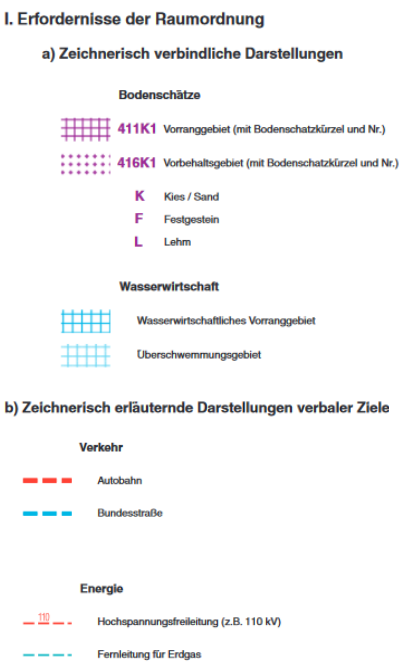
Straßeninfrastruktur
Das vorhandene Straßennetz in der Region soll leistungsfähig erhalten und bedarfsgerecht ergänzt werden. Hierbei soll der Ausbau vorhandener Straßen Vorrang vor dem Neubau haben. Das Straßennetz soll so gestaltet werden, dass die Sicherheit des Verkehrs gewährleistet ist. Die negativen Auswirkungen des Straßenverkehrs auf die Umwelt sollen so weit wie möglich verringert werden.
Vor allem an Bundes- und Staatsstraßen sind möglichst begleitende Radwege vorzusehen.

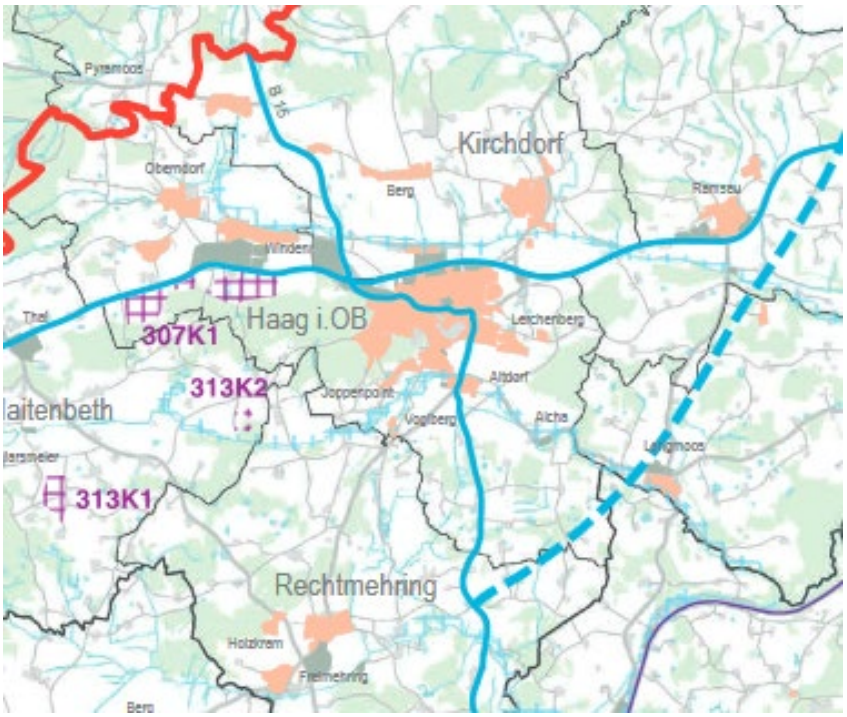
Folgende Maßnahmen an Straßenverkehrstrassen regionaler und überregionaler Bedeutung sind regionalplanerisch vordringlich:

- Landschaftsschonender und ortsdurchfahrtsfreier Ausbau der B 15 (bestehend) zwischen dem Bereich südlich von Haag i.OB und der Westtangente Rosenheim mit Ortsumgehung Lengdorf,
- Freihaltung der Trasse der B 15neu zwischen der Regionsgrenze in Buchbach und dem Anschluss an die bestehende B 15 südlich von Haag i. OB.

Radverkehr
Die Infrastruktur für Radfahrer soll sowohl für die Nutzung im Alltagsverkehr als auch als touristisches Angebot verstärkt ausgebaut werden. Das kleinräumige Radwegenetz soll mit dem großräumigen – Landkreisgrenzen überschreitenden – verknüpft und zu einem möglichst flächendeckenden sicheren regionalen Radwegenetz entwickelt werden.
Die Wegweisung von Fahrradwegen sollte ziel- und routenorientiert nach den etablierten Standards erfolgen.
Um die Kombination zwischen Fahrrad und anderen Verkehrsträgern zu verbessern, sollen an den Verknüpfungsstellen der verschiedenen Verkehrsträger attraktive Fahrradabstellmöglichkeiten in ausreichender Anzahl vorgehalten werden.

Nachrichtenwesen
Das Angebot in der Telekommunikation soll leistungsfähig und flächendeckend gesundheitlich unbedenklich und landschaftsangepasst ausgebaut werden.
Die Standortvorteile durch die bestehenden Einrichtungen der lokalen und regionalen Informations- und Kommunikationsinfrastruktur wie z.B. in Rosenheim sollen verstärkt genutzt werden. Dabei soll auch die Zusammenarbeit mit München und im Grenzbereich zu Österreich vor allem nach Salzburg und Kufstein erweitert werden.





Ausschnitt Karte 2, Siedlungs- und Versorgungskarte, Regionalplan Südostoberbayern, 2017

<u>Bildung, Kultur, Soziales und Gesundheit</u> siehe Regionalplan Teil B VIII

Eine nachhaltige räumliche Entwicklung der Region fordert einen Ausgleich der sozialen Belange mit denen der Ökologie und Ökonomie.
Die Ausstattung mit Bildungs- und Sozialeinrichtungen soll eine nachhaltige Chancengleichheit bei gesunden und attraktiven Lebensbedingungen in der Region erhalten und weiter verbessern. Das reiche Kulturerbe soll bewahrt und soweit sinnvoll in moderne Entwicklungen einbezogen werden.
Die Angebote in Bildung, Kultur, Sozialem und Gesundheit sollen in ihrem gegenwärtigen Ausbauzustand erhalten und bedarfsgerecht erweitert werden. Grenzüberschreitende Angebote sollen einbezogen werden.
Die Einzugsbereiche von Einrichtungen sollen sich an den Verflechtungsbereichen der zentralen Orte orientieren, soweit nicht der österreichisch-bayerische Grenzraum berührt ist. Kleinräumig sollen insbesondere schulische Einrichtungen nah zu Sportstätten gelegen sein.

1.2.3 Flächensparoffensive

Auf der Homepage des Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie heißt es in den einführenden Erläuterungen zur Flächensparoffensive:

„Im Koalitionsvertrag für die Legislaturperiode 2018 – 2023 wurde unter Punkt 2 „Für eine gesunde Umwelt“ eine deutliche und dauerhafte Senkung des Flächenverbrauchs im Freistaat sowie ein Bekenntnis zum Reduktionsziel der Bundesregierung für den Flächenverbrauch auf 30 ha pro Tag bis 2030 vereinbart. Zur Umsetzung dieses Anliegens wurde die Einführung einer Richtgröße für den Flächenverbrauch (Siedlungs- und Verkehrsfläche) von 5 ha pro Tag im Bayerischen Landesplanungsgesetz (BayLplG) vereinbart, die durch gemeinsam mit den Kommunen entwickelte Steuerungsinstrumente erreicht werden soll.

[…]

Innerhalb der letzten fünf Jahre stieg die Zahl der Einwohner in Bayern daher um knapp 500.000, die der sozialversicherten Beschäftigten sogar um etwa 600.000. Die sich in der Folge dieser an sich erfreulichen Entwicklung verschärfende Wohnraumknappheit ist eine entscheidende soziale Frage unserer Zeit. Eine nachhaltige Entwicklung in Bayern erfordert daher den Ausgleich sozialer und ökologischer Herausforderungen: Der Bedarf an zusätzlichem Wohnraum muss gedeckt werden, ohne die Bemühungen um eine Reduzierung des Flächenverbrauchs zu gefährden. Eine Herausforderung stellt auch die Vereinbarkeit mit dem Ziel der Schaffung und Sicherung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsverhältnisse dar. Die Reduktion der Flächeninanspruchnahme zu Siedlungs- und Verkehrszwecken ohne Gefährdung dieser weiteren Belange ist Ziel der Flächensparoffensive.“

Quelle: https://www.landesentwicklung-bayern.de/flaechenspar-offensive/

1.3 Strukturdaten

1.3.1 Flächenerhebungen und Siedlungsdichte

Flächenerhebungen

Nutzungsart	2019		2020	
	ha	%	ha	%
Siedlung	257	12,6	257	12,6
davon Wohnbaufläche	112	5,5	112	5,5
davon Gewerbefläche	43	2,1	43	2,1
Verkehr	110	5,4	110	5,4
Vegetation	1.660	81,5	1.660	81,5
davon Landwirtschaft	1.140	56,0	1.140	56,0
davon Wald	487	23,9	487	23,9
Gewässer	10	0,5	10	0,5
Bodenfläche gesamt	2.037	100,0	2.037	100,0

Quelle: Statistik Kommunal 2021, Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2022

Wohndichte

Ausgehend von 112 ha Wohnbaufläche und einer Einwohnerzahl von 6.487 (Stand 31.12.2021, Quelle: Markt Haag i. OB) 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.

1.3.2 Bevölkerungsentwicklung

Derzeit leben im Markt Haag i. OB rund 6.487 Einwohner (Stand: 31.12.2021, Quelle: Markt Haag i. OB). Diese verteilen sich auf die Ortsteile wie folgt:

Haag (mit Rosenberg)	5.182 EW
Altdorf	280 EW
Bichl	50 EW
Joppenpoint	161 EW
Lerchenberg	134 EW
Oberndorf	295 EW
Voglberg	36 EW
Winden	343 EW

Einwohnerentwicklung seit 2007

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	6.520	31	0,5
2019	6.602	82	1,3
2020	6.505	- 97	- 1,5

Quelle: Statistik Kommunal 2021, Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2022

Ausgehend von heute rund 6.487 Einwohnern (Stand 31.12.2021, Quelle: Markt Haag i. OB) zeigt sich in den statistischen Daten des Landesamtes im Rückblick auf die letzten 10 Jahre mit einer Rate von rund 3 % ein mäßiges Wachstum. Gründe hierfür sind u.a. im Fehlen von Entwicklungsflächen zu sehen, was sich z.B. in den geringen Baufertigstellungen (2010 bis 2017, 59 Wohnungen, siehe Kap. 1.3.4) wiederspiegelt.

Bevölkerungsbewegung

Jahr	Geboren	Gestorb.	Saldo	Zuzug	Fortzug	Saldo
1960	70	40	30	283	311	- 28
1970	84	69	15	411	427	- 16
1980	66	64	2	384	269	115
1990	63	76	7	312	223	- 11
2000	75	62	13	353	216	137
2010	52	88	- 36	380	332	48
2013	48	82	- 34	499	443	56
2014	57	84	- 27	493	394	99
2015	48	87	- 39	526	410	116
2016	50	82	- 32	532	419	113
2017	45	94	- 49	518	455	63
2018	44	94	- 50	450	370	30
2019	63	87	- 24	548	432	116
2020	45	87	- 42	404	443	39

Quelle: Statistik Kommunal 2021, Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2022

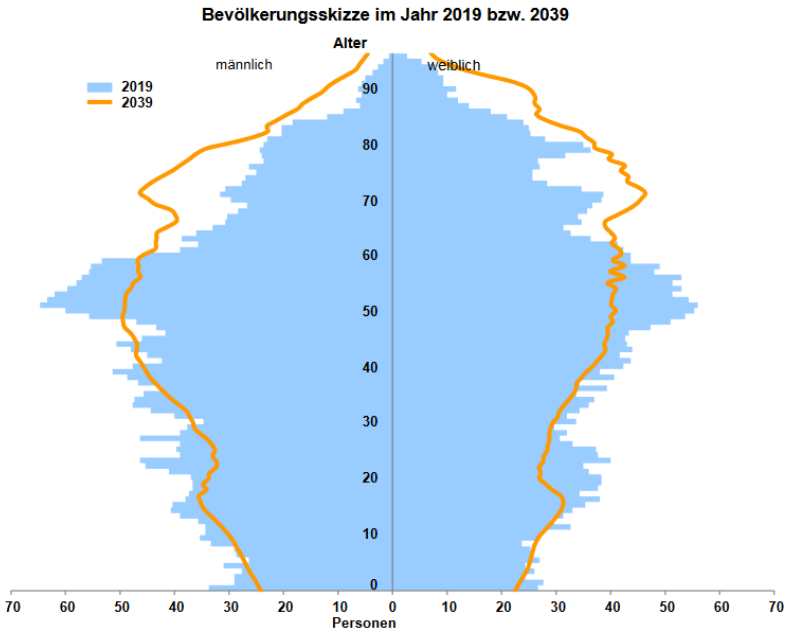
Der Bevölkerungszuwachs in Haag i. OB entsteht dadurch, dass durch Zuzug die negative natürliche Bevölkerungsbewegung übertroffen wird.

Altersstruktur

Alter	Haag 1987		Haag 2020		Landkreis 2020	
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
unter 6	289	6,1	323	5,0	6.975	6,0
6 - 15	503	10,5	556	8,5	9.862	8,5
15 - 18	292	6,1	223	3,4	3.298	2,8
18 – 25	520	10,9	530	8,1	8.952	7,7
25 – 30	335	7,0	347	5,3	6.923	5,9
30 – 40	619	13,0	756	11,6	14.852	12,8
40 – 50	675	14,1	915	14,1	14.721	12,6
50 – 65	821	17,2	1.509	23,2	27.364	23,5
65+	721	15,1	1.346	20,7	23.536	20,2
Σ	4775	100	6505	100	116.483	100

Quelle: Statistik Kommunal 2021, Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2022

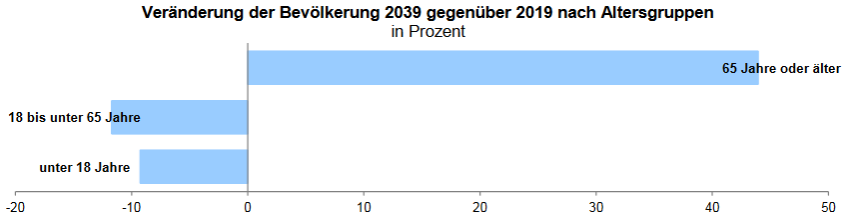
Während sich in den Altersgruppen bis 30 Jahre eher eine stagnierende Tendenz zeigt, zeichnet sich vor allem eine Zunahme der Bevölkerung über 50 ab. Mit Blick auf die Alterspyramide zeichnet sich auch in Haag i. OB eine Überalterung der Gesellschaft ab. Die Altersstruktur entspricht weitgehend der des Landkreises Mühldorf am Inn.



Quelle: Demographie-Spiegel für Bayern 2021, Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2021

Es wird ein deutlicher Zuwachs an Einwohnern über 65 Jahre (+43,9 %) prognostiziert und eine Negativveränderung der 16- bis 19-jährigen Be-

völkerungsgruppen (-7,5 %). Ebenso wird bei der Zahl der Kinder ein deutlicher Rückgang erwartet, wobei die Anteile der 6- bis 10-Jährigen mit -1,4 % und der 10- bis 16-Jährigen mit -12,0 % stark fallen.
Während das Durchschnittsalter 2019 bei 44,0 Jahren lag, wird es für 2039 auf 48,1 Jahre prognostiziert. Der Jugendquotient steigt von 31,9 auf 32,4 Jahre und der Altenquotient steigt von 33,8 auf 54,9.



Quelle: Demographie-Spiegel für Bayern 2021, Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2021

Bevölkerungsprognose

Eine wichtige Grundlage für die Flächennutzungsplanung stellt die zukünftige Bevölkerungsentwicklung dar. Als Quellen dienen die Daten des Landesamtes für Statistik Bayern und hier insbesondere „Statistik Kommunal 2021, Markt Haag i. OB, März 2022“, der „Demographie-Spiegel für Bayern, Markt Haag i. OB, Berechnungen bis 2039, August 2021“. Dabei werden die Prognosen für Haag i. OB im Zusammenhang mit den Prognosen für den Landkreis Mühldorf a. Inn betrachtet.

	Haag i. OB	Landkreis Mühldorf i. Inn
Einwohner 2021 (31.12.)	*6.500*	*117.200*
Prognose bis 2036	*6.600*	*124.700*
absolut	*+ 100*	*+ 7.500*
Wachstumsrate 15 Jahre	*+ 0,15 %*	*+ 6,3 %*

Quelle:
Demographie-Spiegel für Bayern, Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth, August 2021

Laut Bevölkerungsprognose des Landesamtes setzt sich das Bevölkerungswachstum im Markt Haag i. OB in den nächsten 15 Jahren nur minimal fort. Mit einer Wachstumsrate von 0,15 % bis in das Jahr 2036 bedeutet das in absoluten Zahlen ein Anstieg der Bevölkerung um rund 100 Personen. Im Grunde kann von einer Stagnation als Basis strategischer Überlegungen ausgegangen werden.
Dieser Entwicklung stehen die Prognosezahlen für den Landkreis Mühldorf a. Inn entgegen. Hier wird bis in das Jahr 2036 von einem Wachstum von 6,3 % ausgegangen. Eine Dynamik, die sich in den Wachstumsprognosen für den Markt Haag i. OB bisher nicht widerspiegelt.

1.3.3 Wirtschafts- und Erwerbsstruktur

Beschäftigte

Jahr	Beschäftigte am Arbeitsort	Beschäftigte am Wohnort	Pendlersaldo
2015	2.069	2.592	- 523
2016	2.166	2.638	- 472
2017	2.228	2.723	- 495
2018	2.333	2.819	- 486
2019	2.346	2.888	- 542
2020	2.304	2.945	- 641

Quelle: Statistik Kommunal 2021, Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2022

Die Zahl der Beschäftigten in Haag i. OB hat in den letzten Jahren zugenommen. Der Pendleranteil nimmt stetig ab, was u.a. eine Erhöhung der Arbeitsplätze vor Ort vermuten lässt.

Erwerbstätigkeiten

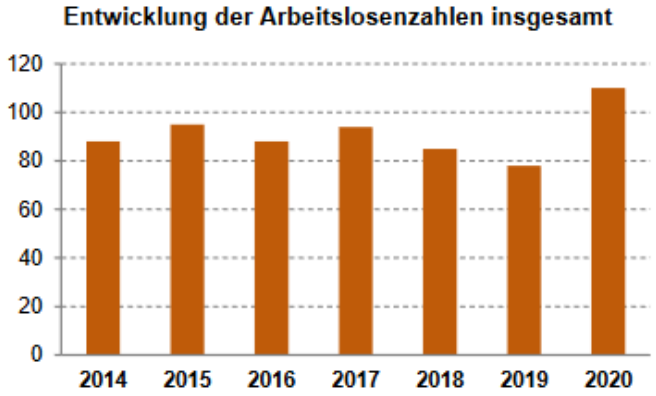
Jahr	Erwerbstätige insgesamt	Land- und Forstwirtschaft, Fischerei	Produzierendes Gewerbe	Handel, Gastgewerbe, Verkehr	Diverse Dienstleister
2015	2.069	10	797	481	781
2016	2.165	8	840	506	811
2017	2.228	6	876	530	816
2018	2.333	13	921	548	851
2019	2.346	13	971	550	812
2020	2.304	13	924	556	811

Quelle: Statistik Kommunal 2021, Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2022

In den letzten Jahren hat die Zahl der Erwerbstätigen in Haag i. OB stetig zugenommen.
Vor allem im produzierenden Gewerbe konnten zahlreiche Arbeitsplätze geschaffen werden.
Die Erwerbstätigen in der Landwirtschaft bleiben seit 2018 auf einem gleichbleibenden Niveau. Laut Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Töging, waren im Jahr 2021 46 landwirtschaftliche Betriebe gemeldet. Davon sind 21 Betriebe haupterwerblich tätig und 25 Betriebe im Nebenerwerb.

Arbeitslosenzahlen

Die Zahl der Arbeitslosen im Markt Haag i. OB ist gegenüber 2014 gestiegen. 2020 waren 110 Arbeitslose gemeldet, davon 12 als Langzeitarbeitslose.
Mit niedrigen 1,7% liegt die Arbeitslosenzahl in Haag i. OB etwas unter den 2,1 % des Landkreises Mühldorf a. Inn.



Quelle: Statistik Kommunal 2021, Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2022

1.3.4 Bautätigkeiten und Wohnungswesen

Wohngebäude

Jahr	Wohngebäude insgesamt	Gebäude mit 1 Wohnung	Gebäude mit 2 Wohnungen	Gebäude mit 3 und mehr Wohnungen
2017	1.723	1.294	265	163
2018	1.729	1.298	265	165
2019	1.732	1.297	267	167
2020	1.741	1.302	269	169

Quelle: Statistik Kommunal 2021, Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2022

Wohnungen

Anzahl der Wohnungen insgesamt	2.938
durchschnittliche Raumzahl	5
durchschnittliche Wohnfläche	107,8 m²
Einwohner je Wohneinheit	2,21 EW / WE

Quelle: Statistik Kommunal 2021, Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2022

Im Zusammenhang mit den Baufertigstellungen der letzten Jahre, siehe nächste Seite, fällt eine geringe Wohnbautätigkeit auf. Die vorherrschende Wohnform scheinen Wohngebäude mit einer Wohnung zu sein, das klassische Einfamilienhaus. Eine durchschnittliche Raumzahl von 5 Wohnungen sowie eine durchschnittliche Wohnfläche von 108 m² deuten ebenso darauf hin.

Baugenehmigungen

Jahr	neue Wohngebäude	davon mit 1 Wohnung (Anzahl)	(%)	neue Wohnungen
2013	14	13	92,9	12
2014	12	10	83,3	33
2015	11	9	81,8	15
2016	10	7	70,0	17
2017	1	1	100,0	8
2018	4	4	100,0	7
2019	6	3	50,0	22
2020	10	5	50,0	27

Quelle: Statistik Kommunal 2021, Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2022

Baufertigstellungen

Jahr	neu errichtete Wohngebäude	davon mit 1 Wohnung (Anzahl)	(%)	neue Wohnungen
2014	6	6	100,0	4
2015	8	7	87,5	10
2016	11	9	81,8	33
2017	7	7	100,0	4
2018	4	2	50,0	13
2019	2	-	-	12
2020	7	5	71,4	24

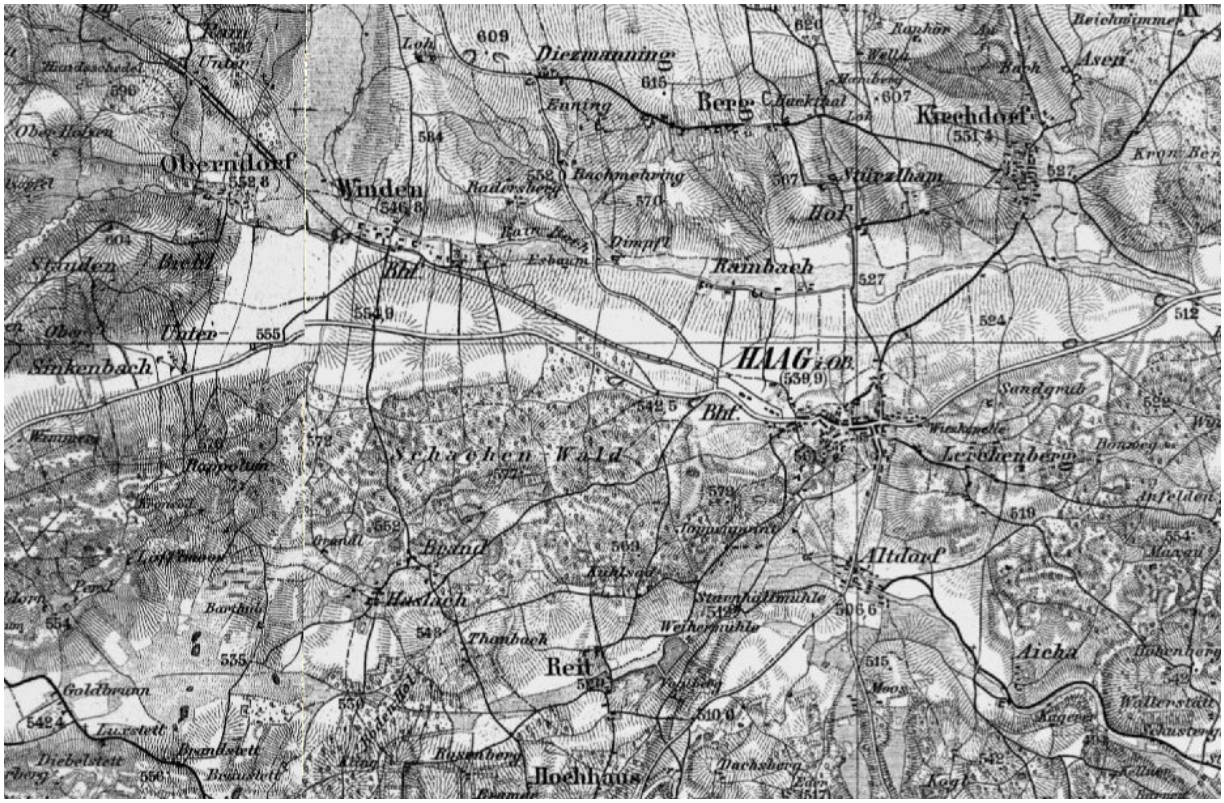
Quelle: Statistik Kommunal 2021, Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2022

1.4 Ortsstruktur und Siedlungswesen

1.4.1 Siedlungsentwicklung

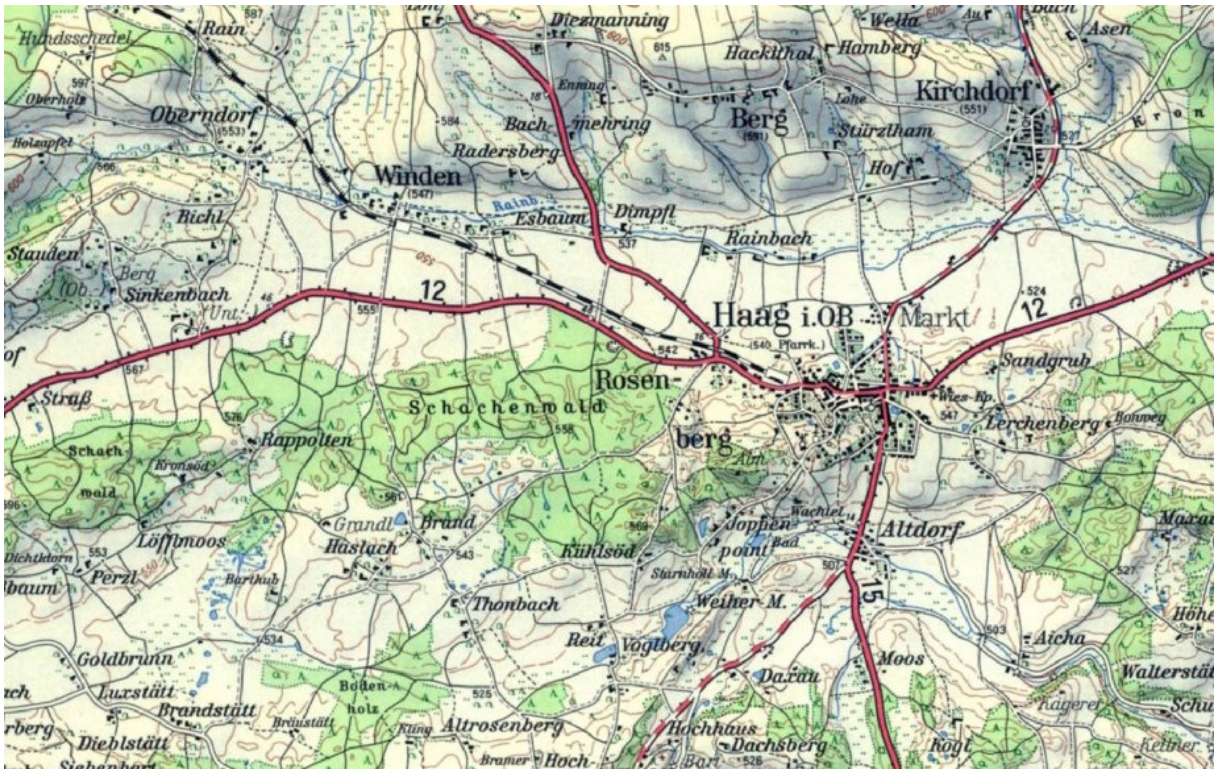
Die Siedlungsentwicklung der Marktgemeinde Haag i. OB ist in hohem Maße von der Lage in der Landschaft geprägt. Charakteristisch sind einzelnen Ortsteile, die als Höfe, Weiler, Dörfer zu charakterisieren sind. Der Hauptort Haag zeigt sich heute mit kleinstädtischen Strukturen.

Mit Blick auf die Siedlungsentwicklung der letzten 70 Jahre zeigen sich die heutigen Ortsteile Oberndorf, Winden und Altdorf als eigenständige Dörfer. Der Siedlungskörper des Hauptortes Haag begrenzt sich auf die heutige historische Bausubstanz im Umfeld der Burg, des Marktplatzes und der Hauptstraße. Die weiteren Ortsteile sind v.a. als Hofstelle zu erkennen.
Zu erwähnen ist die erst in den 1990er Jahren stillgelegte Stich-Bahnstrecke Thann-Haag, die neben Personen v.a. für den Gütertransport genutzt wurde. Winden hatte einen eigenen Haltepunkt, der Bahnhof Haag lag etwas außerhalb, westlich des Ortskerns.

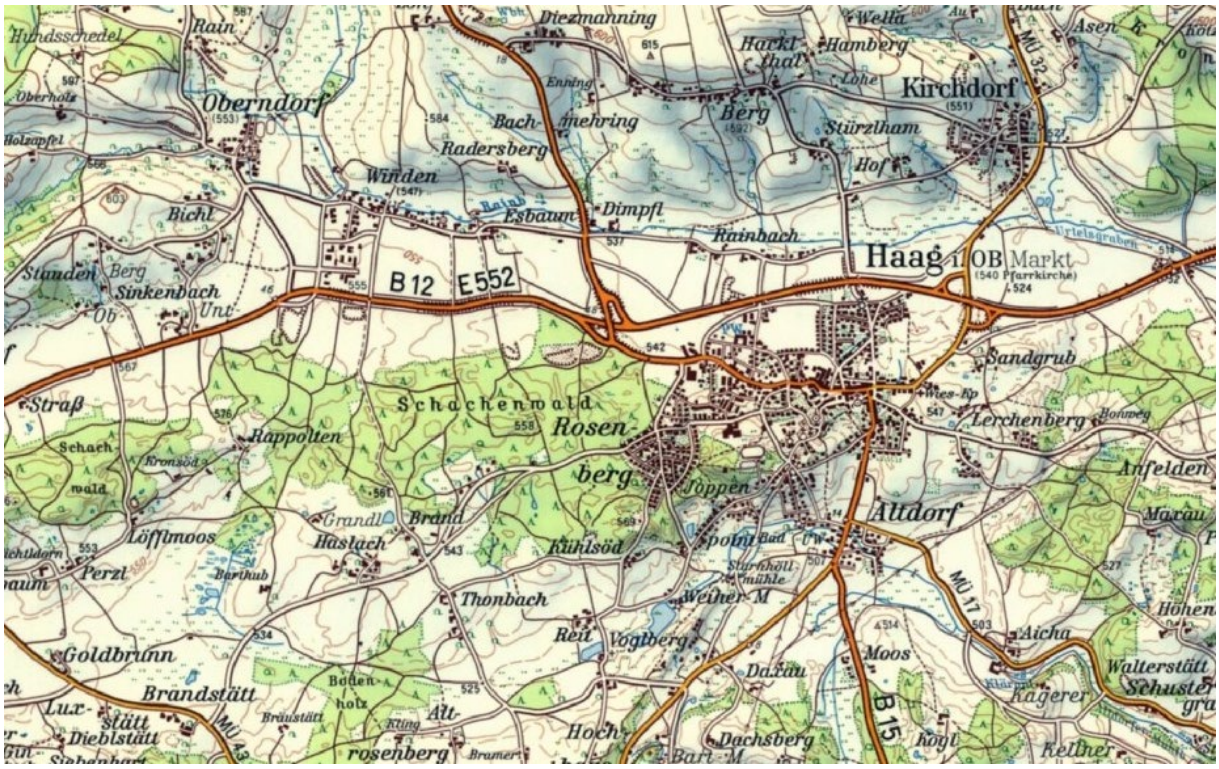


1950

Ausschnitt Topografische Karte (TK25), Bayern Atlas Zeitreise, Bayerisches Staatsministerium der Finanzen und für Heimat, 2020

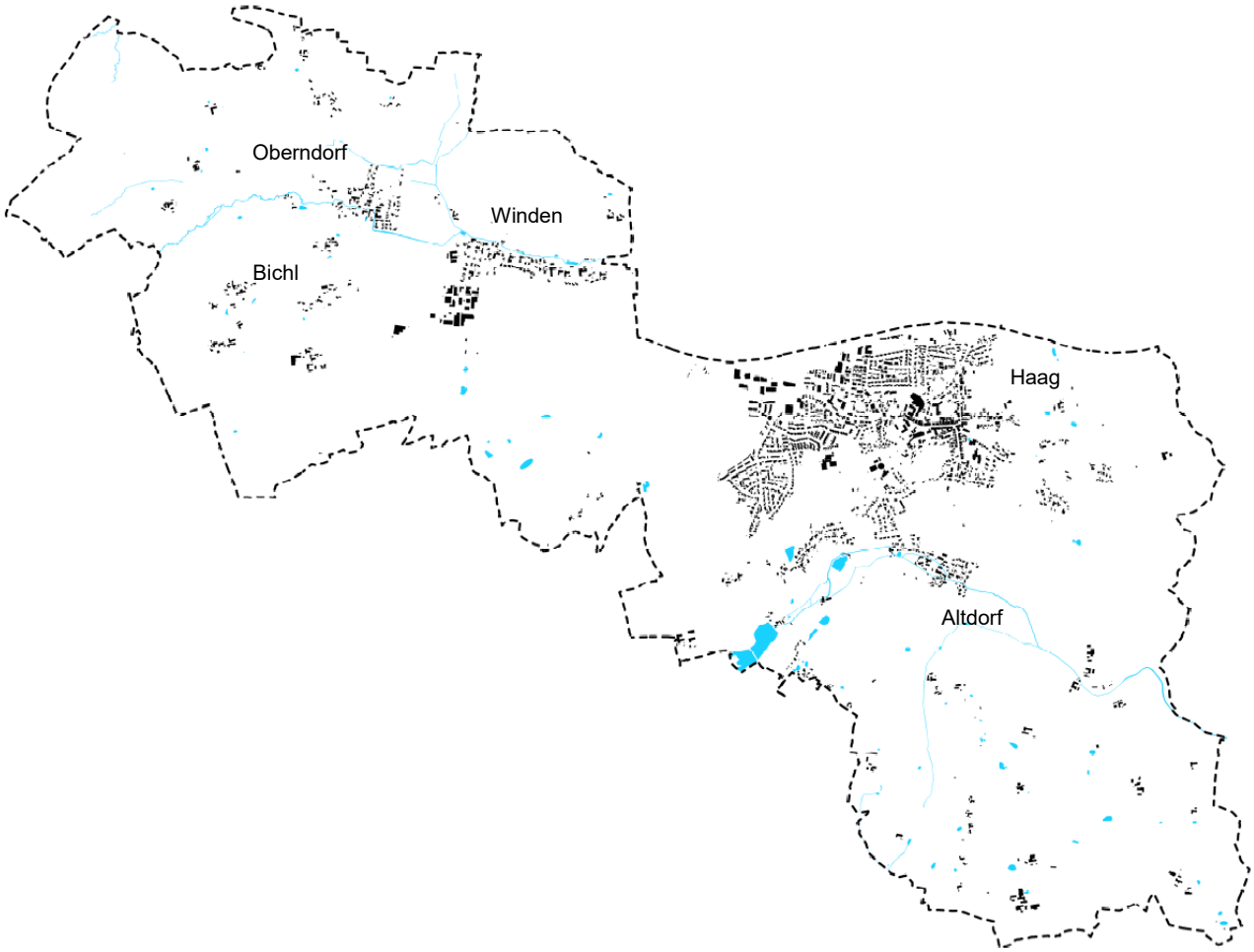


1970 *Ausschnitt Topografische Karte (TK25), Bayern Atlas Zeitreise, Bayerisches Staatsministerium der Finanzen und für Heimat, 2020*



1990 *Ausschnitt Topografische Karte (TK25), Bayern Atlas Zeitreise, Bayerisches Staatsministerium der Finanzen und für Heimat, 2020*

Größere Siedlungsentwicklungstätigkeiten zwischen den 1950er Jahren und den 1970er Jahren sind lediglich in Haag auszumachen. Das örtliche Straßennetz wurde ausgebaut, so dass v.a. in nördlicher, östlicher und südlicher Richtung Erweiterungen zu erkennen sind.
Mit dem Bau der nördlichen Ortsumfahrung (B12) in den 1980er Jahren kommt es zu merklichen strukturellen Veränderungen in Haag i. OB, die u.a. die Haager Ortsmitte von Durchgangsverkehren entlastet. Die Wohnbaulandentwicklung erfolgt v.a. an den Ortsrändern und konzentriert sich auf Haag sowie auf die DörferAltdorf, Winden und Oberndorf. In Winden siedeln sich die ersten gewerblichen Strukturen entlang der B12 an.



2019 *Schwarzplan mit Topografie für das Gemeindegebiet, Plankreis 2020, ohne Maßstab*

Auch heute ist Haag der Siedlungsschwerpunkt im Marktgemeindegebiet. Ein Zusammenwachsen mit den Ortsteilen Altdorf ist erkennbar, Ansätze in Richtung Lerchenberg und Joppenpoint sind auszumachen.

1.4.2 Ortsbild

Der Hauptort Haag zeigt sich heute mit kleinstädtischem Charakter. Während sich vor allem im historisch gewachsenen Ortskern verdichtete Gebäudestrukturen wiederfinden, sind die angrenzenden Siedlungserweiterungen primär durch Ein- und Doppelhausbebauungen geprägt. Im Ortsteil Rosenberg sind auch Mehrfamilienhäuser und vereinzelt Geschosswohnungsbau vorhanden. Das auf einer Anhöhe liegende Schloss Haag im Ensemble mit Marktplatz, historischem Rathaus und der Pfarrkirche prägen das heutige Ortsbild. V.a. der Schlossturm ist als Landmarke hervorzuheben.
Das dörfliche Bild der Ortsteile Altdorf, Oberndorf und Winden wird auch heute von landwirtschaftlichen Anwesen und Hofanlagen geprägt. Einzelne Nachverdichtungen sowie Erweiterungen in Form von Einfamilienhausgebieten ergänzen die historisch gewachsenen Ortskerne. Die Pfarrkirchen in Oberndorf und Winden sind weit einsehbare Merkzeichen. In den Ortsteilen Bichl, Joppenpoint, Lerchenberg und Voglberg verfestigten sich ehemalige landwirtschaftliche Hofanlagen zu eigenen Siedlungskörpern. Auch hier ist vor allem eine kleinteilige Wohnbebauung in Form von Einfamilienhäusern auszumachen.
Neben den beschriebenen kleinstädtischen und dörflichen Siedlungsstrukturen zeigen sich vor allem entlang der Verkehrsader B12 großflächige Gewerbebauten. Diese prägen das Bild im sog. Haager Schottertal, eine Einbindung in den sensiblen Landschaftsraum findet nicht statt.

Schlossturm Haag

Hauptstraße in Haag

Winden - dörfliche Ortsansicht

Hofstrukturen in Winden

Gewerbebauten im Haager Schottertal

Ortstypische Einfamilienhausbebauung

1.4.3 Denkmalschutz

siehe Denkmalliste, Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, 2020

Ensemble

siehe auch Themenkarte Denkmalschutz

Im Markt Haag i. OB ist ein Ensemble gem. Art.1 Abs. 3 DSchG festgesetzt.

E-1-83-119-1 Ensemble Markt Haag.
Im Ensemble Haag werden sowohl die charakteristische mittelalterliche bauliche Entfaltung von Burg und Markt als auch die bemerkenswert geschlossene und vom Stil der Maximilianszeit geprägte Neugestaltung des Ortes nach großen Flächenbränden im 19. Jh., vor allem 1849, anschaulich.
Auf einem Moränenzug des Inngletschers wurde spätestens im 12. Jh. die Burg Haag begründet. 1245 treten die Herren von Fraunberg als Nachkommen des älteren Ortsadels und als Herrschaftsinhaber auf, die 1245 durch kaiserliches Privileg eigene Gerichtsbarkeit in ihren Besitz und 1436 die Anerkennung ihres etwa 300 Quadratkilometer umfassenden Territoriums als kaiserliches Reichslehen erlangen können.
Die ausgedehnte, ehemals bedeutende Burg der Reichsgrafen von Fraunberg zu Haag wurde im Spätmittelalter zu einem Residenzschloß ausgebaut, von dem nach dem weitgehenden Abbruch der Anlage nach 1804 im Wesentlichen neben dem kleinen Schloßturm nur der großartige Bergfried erhalten ist, ein Turm, der den Markt und darüber hinaus die ehemalige, 1566 nach dem Tod des Grafen Ladislaus von Haag an das Herzogtum Bayern gefallene Grafschaft beherrscht und eine einzigartige Landmarke darstellt. Nordöstlich am Fuß des Burghügels hatte sich eine Vorburg (Unteres Schloß) entwickelt, weiter nordöstlich, wohl im 13. Jh., eine Siedlung, die 1324 durch Kaiser Ludwig dem Bayern zum Markt erhoben wurde. Sie ordnete sich dem Zug der alten bedeutenden, den Burgort west-östlich durchlaufenden Straße München-Mühldorf-Österreich zu, der späteren Wiener Poststraße, die hier von einer zweiten wichtigen Straße, Regensburg-Landshut-Wasserburg-Kufstein, gequert wurde. Von den barocken Ausgestaltungen der Burg, die im 17./18. Jh. als kurfürstliches Jagdschloss genutzt wurde, ist bis auf das Löwentor und die zugehörige Brücke nichts erhalten. Auch ist die barocke Gestalt des Beamten-, Handwerker- und Ackerbürgermarktes Haag durch die Brände des 19. Jh. zerstört worden. Umso bemerkenswerter sind die Wiederaufbaumaßnahmen und Neugestaltungen des 19.Jh., vor allem nach der Brandkatastrophe von 1849, als 60 Gebäude zerstört wurden.
Die Hauptstraße erhielt eine geschlossene Bebauung mit zwei- bis dreigeschossigen verputzten Traufseithäusern, die in Geschoss-, Trauf- und Firsthöhen leicht differieren, so dass ein lebendiger Rhythmus der Fassadenabwicklung entsteht. Eine Reihe von Bauten, vor allem die großen Gasthöfe, ist durch maximilianische oder spätklassizistische Fassadengliederungen ausgezeichnet. Die Eckbauten sind auch nach ihrer Größenausdehnung besonders hervorgehoben. Der Schwerpunkt der Hauptstraße liegt beim barocken Marktbrunnen, wo eine breite steile Auffahrt gegen den Marktplatz und den Burgbereich abzweigt.
Der Marktplatz, ein langgestrecktes Rechteck, ist locker von stattlichen Baukörpern, dem ehem. Zehentstadel und dem Rathaus (Kernbau 1851,

bis 1970 Amtsgericht) im Norden, dem abriegelnden Seitentrakt des ehem. Gasthauses Hauptstraße 21 an der östlichen Schmalseite und zwei biedermeierlichen Wohnbauten im Süden eingegrenzt. Die westliche Schmalseite des Platzes bildet - leider durch das Pfarrheim von 1971 beeinträchtigt – das barocke Löwentor, der Zugang zum Burgbereich. Grünanlagen, Kriegerdenkmal und die Gärten an der Südseite gehören zum Bild dieses seit etwa 1850 gestalteten, ehemals von barocken Amtsbauten besetzten Platzes, der von den erhaltenen Türmen der Burg und den im 19. Jh. errichteten großen Instituts- und Schulbauten der ehem. Vorburg (Unteres Schloss) überragt wird.
Östlich unterhalb des Marktplatzes ordnen sich rings um die ehem. Spitalkirche, seit 1804 Pfarrkirche und nach 1849 in neugotischen Formen wiederaufgebaut, schlichte zweigeschossige Putzbauten, darunter das ältere Rathaus, zu einem intimen kleinen Kirchplatz, in den mehrere Gassen einmünden.
Am westlichen Ende der Hauptstraße öffnet sich der durch die historischen Brauereibauten bestimmte Bräuhausplatz hofartig zum Markt. Der Bereich ist Teil der ehem. Schlossökonomie.
Das östliche Ende der Hauptstraße wird durch die Ausweitung bei der Einmündung der Wasserburger Straße und die dortigen großen Gasthaus-Eckbauten markiert.

Baudenkmäler

Im Markt Haag befinden sich 49 Baudenkmäler gem. Art.1 Abs.2 Denkmalschutzgesetz.

D-1-83-119-53 Aicha 3
Stadel, Bundwerkstadel mit flachem Satteldach, Riegelwand und teilweise massivem Erdgeschoss, 2. Viertel 19. Jh., nachqualifiziert

D-1-83-119-54 Bichl 10.
Hofkapelle, kleiner Satteldachbau mit Lourdesgrotte, Ende 19. Jh., nachqualifiziert

D-1-83-119-2 Bräuhausplatz 3
Brauerei, um einen Hof geordnete Trakte des 15.-18. Jh.; nordöstlich Braunbierbräuhaus, stattlicher geknickter Langtrakt mit Satteldach, Treppengiebel und schweren geböschten Stützpfeilern, 15./16. Jh., zwei Malztennen, um 1730 und um 1604, Treppengiebel 1907; südwestlich ehem. Weißbierbräuhaus, stattlicher zweigschossiger Satteldachbau mit Aufzugsgaube, 1678, nachqualifiziert

D-1-83-119-3 Bräuhausplatz 3.
Branntwein- und Verwalterhaus, hakenförmig angebauter zweigschossiger Walmdachtrakt mit langer Gartenfront, von Johann Baptist Gunetzrhainer, zweites Drittel 18. Jh., nachqualifiziert

D-1-83-119-64 Brunnwiesen.
Kapelle, kleiner neugotischer Satteldachbau mit Putzgliederung, 19. Jh., nachqualifiziert

D-1-83-119-56 Dorfplatz 1
Kath. Filialkirche St. Katharina, neugotischer kreuzrippengewölbter Saalbau mit eingezogenem, gerade geschlossenem Chor und Westturm, 1867, wohl auf älterer Grundlage; mit Ausstattung, nachqualifiziert

D-1-83-119-63 Dorfstraße 16
Kath. Filialkirche St. Jakob, barocker Saalbau mit polygonalem Chor und Westturm, 18. Jh., Turm 19. Jh.; mit Ausstattung, nachqualifiziert

D-1-83-119-40 Graf-Ladislaus-Weg 1; Graf-Ladislaus-Weg 5; Marktplatz 6
Ehem. Zehentstadel, Wirtschaftsgebäude, massiver stattlicher Satteldachbau mit Fledermausgauben, im Kern spätmittelalterlich, Ausbau im 17./18. Jh., nachqualifiziert

D-1-83-119-5 Graf-Ladislaus-Weg 4.
Wohnhaus, kleiner traufseitiger Flachsatteldachbau mit verbrettertem Kniestock, bez. 1586, Umbauten Mitte 19. Jh., nachqualifiziert

D-1-83-119-7 Hauptstraße 9
Gasthaus Zeller, stattlicher, zweigeschossiger, dreiflügeliger Walmdacheckbau mit polygonalem Standerkerturm und Ziergliederung im Stil der Maximilianszeit, 1850 ff., im Kern älter, nachqualifiziert

D-1-83-119-9 Hauptstraße 20
Wohn- und Geschäftshaus, zweigschossiger biedermeierlicher Traufseitbau mit Satteldach und Konsolgesims, um 1850, nachqualifiziert

D-1-83-119-10 Hauptstraße 21
Ehem. Gasthof, sog. Keferhaus, stattlicher viergeschossiger Satteldachbau mit Konsolfries und zierlichen Dachtürmchen im Stil der Maximilianszeit sowie angeschlossenem Südtrakt, im Kern wohl 17. Jh., Erdgeschoss und Südtrakt 1860, nachqualifiziert

D-1-83-119-11 Hauptstraße 24
Wohn- und Geschäftshaus, zweigschossiger traufseitiger Satteldachbau mit Kniestock und historistischer Fassadengliederung, 1849, nachqualifiziert

D-1-83-119-15 Hofgartenstraße 2
Ehem. zweigeschossiger zinnenbekrönter Zwingerturm, heute Gasthaus Hofgarten, mit seitlich abknickenden zweigschossigen Walmdach-Anbauten unter Einbezug der östlichen Zwingermauer, Turm um 1500, Anbauten 18./19. Jh., nachqualifiziert

D-1-83-119-16 Kapellenstraße 7
Kapelle, ehem. Leprosenhauskapelle, barocker Satteldachbau mit Blendgliederung, 18. Jh.; mit Ausstattung, nachqualifiziert

D-1-83-119-17 Kirchdorfer Straße 5
Gerberhaus, zweigeschossiger, giebelständiger Putzbau mit Flachsatteldach, Kniestock bzw. Blockbaukniestock, Steherker und Gerberlaube, im Kern wohl Mitte 18. Jh., nachqualifiziert

D-1-83-119-20 Kirchplatz 1
Kath. Pfarrkirche Mariä Himmelfahrt, neugotischer kreuzrippengewölbter Wandpfeilersaal mit erhöhtem polygonalem Chor und Westturm, im Kern Anfang 16. Jh., nach Brand 1849 auf Grundlage der ehem. Spitalkirche von 1594 erbaut, ausgestaltet 1877-82; mit Ausstattung, nachqualifiziert

D-1-83-119-21 Kirchplatz 2
Ehem. Amtsgericht und Rathaus, zweigeschossiger biedermeierlicher Satteldachbau mit profliliertem Traufgesims, 1849/51 als Amtsgericht am Ort des ehem. Spitals erbaut, modernisiert, nachqualifiziert

D-1-83-119-25 Maria-Ward-Straße 1
Ehem. Stallungen, heute Wohnhaus, zweigschossiger Walmdachbau, 19. Jh., mit teilweise spätmittelalterlichen Nordaußenmauer; ehem. Befestigung des Unteren Schlosses, Rest des südlichen Eckturmes samt Befestigungsmauer, spätmittelalterlich, nachqualifiziert

D-1-83-119-26 Maria-Ward-Straße 2
Pfarrhof, zweigeschossiger biedermeierlicher Traufseitbau mit Flachsatteldach, 1860 auf der baulichen Grundlage spätmittelalterlicher Stallungen und der ehem. Fronfeste des 17./18. Jh. erbaut, mit nördlichem Eckturm der ehem. Befestigung des Unteren Schlosses und der Befestigungsmauer, spätmittelalterlich, nachqualifiziert

D-1-83-119-27 Maria-Ward-Straße 3
Steinreliefs, des hl. Stephanus und der Maria mit Kind, wohl 16. Jh.; an der Fassade, nachqualifiziert

D-1-83-119-28 Maria-Ward-Straße 4
Wohnhaus, zweigschossiger traufseitiger Flachsatteldachbau, wohl 1860 auf baulicher Grundlage spätmittelalterlicher Stallungen errichtet, mit nördlichem Turm der ehem. Befestigung des Unteren Schlosses und der Befestigungsmauer, spätmittelalterlich, nachqualifiziert

D-1-83-119-29 Maria-Ward-Straße 6; Maria-Ward-Straße 8
Ehem. Schulhaus, viergeschossiger mächtiger Flachwalmdachbau mit Kniestock, um 1860, auf baulicher Grundlage eines spätmittelalterlichen Gebäudes errichtet mit Resten eines Zwingerturmes, um 1500, nachqualifiziert

D-1-83-119-30 Maria-Ward-Straße 10; Nähe Schloßturm; Nähe Maria-Ward-Straße; Nähe Graf-Ladislaus-Weg
Ehem. Schloss Haag, sog. Oberes Schloss, ausgedehnte Burganlage, wohl im 12 Jh. begründet, im 16. Jh. zur Residenz ausgebaut, 1804 bis

auf Reste abgebrochen; Bergfried, siebengeschossiger mächtiger Turm über quadratischem Grundriss mit Helm und Erkertürmchen, 1.-3. Geschoss um 1000, 4.-6. Geschoss um 1250, 7. Geschoss und Zeltdach 1481; Torturm, sog. kleiner Schlossturm, östlicher schlanker Turm mit Walmdach, Unterbau 12./13. Jh., Aufbau Ende 15. Jh.; Freitreppe, östlich vorgelegte Treppe aus Granit zum Torturm, erneuert im 19. Jh.; innerer reduzierter Mauerbering, 12./13. Jh.; südöstlich Rest des Zwingers, mit Zwingermauer und - Turmresten, um 1500, vgl. Hofgartenstraße 2 und Maria-Ward-Straße 12; Vorburgrest, sog. Grafenstock, spätmittelalterlich, ausgebaut 1908 und 1979 für die Wasserversorgung, nachqualifiziert

D-1-83-119-31 Maria-Ward-Straße 12
Ehem. Institut der Englischen Fräulein, viergeschossiger neuklassizisitscher Bau mit flachem Walmdach und übergiebeltem Mittelrisalit, 1864 erbaut, 1889 und 1895 erweitert, auf Grundlage der sog. Dürnitz des ehem. Unteren Schlosses des 15. Jh.; südlich anschließend Zwingermauer und zwei Zwingertürme, um 1500, nachqualifiziert

D-1-83-119-32 Maria-Ward-Straße 18
Ehem. Haus des gräflichen Hundskochs, Wohnhaus, erdgeschossiger traufseitiger Satteldachbau mit weitem Greddach, letztes Viertel 17. Jh., vor 1813 nach Süden verlängert, sog. Sommerhaus vor 1855 angebaut, nachqualifiziert

D-1-83-119-33 Maria-Ward-Straße 22; Maria-Ward-Straße 20.
Friedhofskirche, historistischer kreuzgratgewölbter Saalbau mit Lourdesgrotte und Dachreiter, 1830, neugotischer Ausbau 1890; mit Ausstattung; Friedhofsanlage, um 1830, mit Grabdenkmälern des späten 19. bis frühen 20. Jh., nachqualifiziert

D-1-83-119-34 Maria-Ward-Straße 24
Ehem. Institut der Englischen Fräulein, heute Maria-Ward-Realschule, neubarocker dreigeschossiger Mansardwalmdachbau auf hohem Sockelgeschoss mit übergiebeltem Mittelrisalit, nach Plänen von Schwarzenbeck, 1928; nordseitig angebaute Hauskapelle, Saalbau mit eingezogenem Chor und gerundeter Apsis, 18.-20. Jh.; mit Ausstattung; Lourdesgrotte aus Tuffsteinen im Garten, um 1928, nachqualifiziert

D-1-83-119-13 Marktplatz
Marktbrunnen, quadratischer barocker Brunnentrog mit Mittelsäule in Marmor, bez. 1659, 1749, 1784, 1847, nachqualifiziert

D-1-83-119-36 Marktplatz 2
Wohnhaus, zweigschossiger biedermeierlicher Walmdachbau mit Putzgliederung, wohl nach 1849, nachqualifiziert

D-1-83-119-37 Marktplatz 3
Wohnhaus, sog. Arzthaus, zweigschossiger biedermeierlicher Walmdachbau mit Stuckgliederung und schmiedeeisernem Dachbalkongeländer, wohl nach 1849, nachqualifiziert

D-1-83-119-38 Marktplatz 4
Ehem. Jägerhaus, hakenförmiges Anwesen; östliches Wohnhaus, zwei- bzw. dreigeschossiger Flachsatteldachbau mit Putzdekor und traufseitigen Balkonen, um 1865, westlich angeschlossen zweigeschossiger einfacher Satteldachbau, 18./19. Jh., nachqualifiziert
D-1-83-119-24 Marktplatz 5; Nähe Hofgartenstraße; Nähe Marktplatz
Brückentor, sog. Löwentor, barocke Toranlage als Zugang zum Unteren Schloss mit Torpfeilern und schmiedeeisernen Flügeln, bez. 1762; Brücke, dreibogig in Ziegelbauweise über Natursteinpfeilern mit Brüstungsmauer und zwei Portallöwen, 1752; Rest des Schlossgrabens, ehem. Tiergarten, Anlage wohl mittelalterlich, mit Stützmauern des 17./18. Jh., nachqualifiziert

D-1-83-119-39 Marktplatz 5
Schlossgraben, mit Stützmauer, spätmittelalterlich und 17./18. Jh., nachqualifiziert

D-1-83-119-66 Marktplatz 7
Ehem. Amtsgericht, heute Rathaus, dreigeschossiger freistehender Walmdachbau mit Putzgliederung, Zwerchhaus und schräg stehendem Standerker, im Kern 1851, nachqualifiziert

D-1-83-119-42 Mühldorfer Straße 2; Mühldorfer Straße 2a
Gasthof Schex, zweigschossiger, zweiflügeliger, biedermeierlicher Walmdach-Eckbau mit Putzgliederungen, um 1850/55, im Kern älter, nachqualifiziert

D-1-83-119-43 Mühldorfer Straße 16
Kapelle, sog. Wieskapelle, kleiner barocker Satteldachbau, 17./18. Jh., Ende 19. Jh. überarbeitet; mit Ausstattung, nachqualifiziert

D-1-83-119-44 Mühldorfer Straße 19
Wohnhaus, zweigschossiger barocker Mansarddachbau mit übergiebeltem Mittelrisalit und Lisenengliederung, um 1790 (dendro.dat.), nachqualifiziert

D-1-83-119-46 Mühldorfer Straße 23
Ehem. Bauernhaus, zweigeschossiger Satteldachbau mit hohem Kniestock, Putzgliederung, Spion und Empire-Haustür, 1825, nachqualifiziert

D-1-83-119-48 Münchener Straße 1
Wohn- und Geschäftshaus, zweigschossiger freistehender Flachsatteldachbau mit Kniestock, kräftiger Neurenaissance-Putzgliederung und eisernem Balkon, um 1900, nachqualifiziert

D-1-83-119-22 Nähe Krankenhausstraße
Wegkapelle, offener barocker Satteldachbau mit Putzgliederung, 18. Jh.; mit Ausstattung, nachqualifiziert

D-1-83-119-55 Neuberg 7
Wohnstallhaus, zweigschossiger ziegelsichtiger Flachsatteldachbau mit Kniestock, bez. 1861; südlich Stadel, paralleler Flachsatteldachstadel mit Bundwerk und massivem, ziegelsichtigen Sockelgeschoss, um 1861, nachqualifiziert

D-1-83-119-49 Oberwallnerweg 1; Nähe Pettenbeckweg.
Villa, zweigschossiger Flachsatteldachbau mit Kniestock im historisierenden Landhausstil mit erhöhtem Zwerchgiebel, Balusterbalkonen und Putzgliederung, 1897; Wegkreuz, gusseisern, 1900, nachqualifiziert

D-1-83-119-58 Pyramooser Straße 9; Pyramooser Straße 11
Wohnstallhaus, zweigeschossiger Flachsatteldachbau mit Blockbaukniestock, traufseitigem Balkon und Bundwerk am Wirtschaftsteil, Mitte 19. Jh., nachqualifiziert

D-1-83-119-59 Pyramooser Straße 22
Wohnstallhaus, zweigschossiger putzgegliederter Flachsatteldachbau mit Blockbau-Kniestock, traufseitigem Balkon, Giebelmalereien und Bundwerk am Wirtschaftsteil, bez. 1848., nachqualifiziert

D-1-83-119-60 Rain 7
Stadel, großer Flachsatteldachstadel mit teilweise massiv ausgemauertem Sockelgeschoss, Bundwerk und Riegelwand, 2. Viertel 19. Jh., nachqualifiziert

D-1-83-119-62 Sandgrub 1
Stadel, Querstadel mit Satteldach, Bundwerk und massivem Erdgeschoss, Mitte 19. Jh., nachqualifiziert

D-1-83-119-52 Wasserburger Straße 28; Nähe Gabelsbergerstraße
Ehem. Gefängnis, jetzt Amtsgericht, zweigschossiger Walmdachbau in Neurenaissanceformen mit reicher Putzgliederung und giebelbekröntem Mittelrisalit, 1903; mit Einfriedung, gleichzeitig, nachqualifiziert

Die aufgeführten Einzelbaudenkmäler wurden in der Planzeichnung nachrichtlich aufgenommen.

Bodendenkmäler

Im Gemeindegebiet von Haag befinden sich folgende 6 Bodendenkmäler.

D-1-7838-0106 Straße der römischen Kaiserzeit (Teilstrecke der Trasse Augsburg-Wels), nachqualifiziert

D-1-7838-0109 Viereckschanze mit Außensiedlung der späten Latènezeit, nachqualifiziert

D-1-7838-0111 Untertägige spätmittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Filialkirche St. Jakobus d.Ä. in Winden und ihres Vorgängerbaus, nachqualifiziert

D-1-7838-0113 Untertägige spätmittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Filialkirche St. Katharina in Oberndorf und ihres Vorgängerbaus, nachqualifiziert

D-1-7839-0080 Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich von Schloss Haag i. OB und seiner Vorgängerbauten, nachqualifiziert

D-1-7839-0082 Untertägige spätmittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der ehem. Spital- und Kath. Pfarrkirche Mariä Himmelfahrt in Haag i. OB. und ihrer Vorgängerbauten mit abgegangenem Spital, nachqualifiziert

Die Bodendenkmäler wurden im Plan nachrichtlich aufgenommen.

1.4.4 Bauleitplanung

Flächennutzungsplan

siehe Themenkarte Bauleitplanung

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan erfuhr zwischenzeitlich fünf Änderungen:

- Deckblatt 1, Voglberg, Inkrafttreten 10.03.2000
- Deckblatt 2, Joppenpoint, westlich Freyung, westlich Hubfeld-Brunnenstraße, Inkrafttreten 13.01.2003
- Deckblatt 3, Bichl, Inkrafttreten 29.10.2004
- Deckblatt 4, ehem. Mülldeponie, Inkrafttreten 23.03.2006
- Deckblatt 5, östliche Ortsumfahrung B15
- Deckblatt 6, Solarpark, Inkrafttreten 23.01.2020

Bebauungspläne

siehe Themenkarte Bauleitplanung

Die Marktgemeinde verfügt über 48 rechtskräftige Bebauungspläne und 9 Ortsabrundungs-, Entwicklungs- bzw. Außenbereichssatzungen (Stand 2018).
Vor allem im Hauptort Haag sowie in Winden, Bichl und Oberndorf sind die baulichen Entwicklungen zum großen Teil über rechtskräftige Bebauungspläne und Satzungen geregelt.
Die Bebauungspläne und Satzungen können bei der Marktgemeinde eingesehen werden.

1.4.5 Nutzungen und Funktionen

siehe Themenkarte Gemeinbedarfseinrichtungen

Der Markt Haag i. OB besitzt gemäß LEP die Funktion eines Grundzentrums. Diese sollen die Bevölkerung des Umlandes mit Gütern und Dienstleistungen des Grundbedarfes versorgen und ein ausreichendes Angebot an Arbeitsplätzen bieten. Es sollen sich Betriebe geeigneter Größe ansiedeln können. In Haag i. OB sollen die unterzentrale Ausstattung ergänzt und der Dienstleistungsbereich stärker ausgebaut werden.

Die folgende Auflistung gibt eine Übersicht über vorhandene Einrichtungen:

Öffentliche Verwaltung und Sicherheit

Gemeindeverwaltung

Rathaus, Sitz der Verwaltung des Marktes Haag i. OB Marktplatz 7. Weitere gemeindliche Betriebe sind auf das Wasserwerk, das Klärwerk (Aicha) und den Wertstoffhof (Heimgartenstraße) verteilt.

Feuerwehr

Der Feuerschutz der Marktgemeinde wird von den freiwilligen Feuerwehren Haag, Allmannsau und Winden wahrgenommen.

Polizei

Die Polizeiwache befindet sich in der Ottostraße 1.

Besonderer Grundstücksbedarf für die oben angeführten Einrichtungen ist nicht bekannt.

Bildung, Kultur und Gesundheit

Kinderkrippe

Katholisches Haus für Kinder „Arche Noah“, Berger Straße 1,
2 Gruppen, 24 Plätze, Alter ab 8 Monaten, Kinderkrippe und Kindergarten sind in einem Gebäude mit gemeinsamen Funktionsräumen untergebracht.

Kindergarten

Katholisches Haus für Kinder „Arche Noah“, Berger Straße 1,
4 Gruppen und Ganztagesangebot, ca. 110 Plätze, Einzelintegrationsplätze.

Gemeindekindergarten, Am Schachenwald 1,
3 Regelgruppen, 1 integrative Gruppe, Ganztagesangebot, max. 90 Plätze, 3 - 5 Integrationsplätze.

Schulen

Grund- und Mittelschule Haag, Schulstraße 11,
Gesamtschülerzahl: 179 (Schuljahr 2016/2017),
offener Ganztagsschulbetrieb.

Staatliche Realschule, Maria-Ward-Straße 24,
Schülerzahl: 729 (Stand 2018),
offener Ganztagsschulbetrieb.

Volkshochschule, Wasserburger Str. 25

Pferde-Heilpraktiker Schule, Münchener Str. 27a

Familienzentrum

Das Familienzentrum bietet Kinderbetreuung (9 Monate bis Kindergartenalter) 10 Plätze, Ferienprogramm für Kinder, Angebote für Familien und betreibt den Jugendtreff Haag.

Jugendzentrum

Das Jugendzentrum befindet sich in der Mühldorfer Str. 4. In Oberndorf gibt es ein weiteres Jugendheim.

Bücherei

Die Katholische Öffentliche Bücherei Haag liegt am Marktplatz 5.

Museum

Das Heimatmuseum des Haager Landes befindet sich im Schlossturm der Burg.

Diverse Veranstaltungsräume

Für Veranstaltungen stehen u.a. Pfarrsaal, Bürgersaal und verschiedene Gasthäuser zur Verfügung. Seit 2016 wird auch der Schlosshof genutzt.

Vereine

In der Marktgemeinde Haag i. OB gibt es zahlreiche Vereine, in denen ehrenamtlich Tätige eine wichtige Rolle im gemeindlichen Leben, bei der Betreuung der Kinder, Jugendlichen und Senioren sowie für die Bereiche Sport und Kultur spielen.

Seniorenheim

Caritas Altenheim „St. Kunigund“, Weinsteigerstr. 7,
134 Plätze (Stand 2020)

Inn-Klinikum Haag i. OB

Fachkrankenhaus für Geriatrie und Innere Medizin, Krankenhausstraße 4

Allgemeine gesundheitliche Versorgung

Die gesundheitliche Versorgung umfasst u.a. mehrere Allgemein-, Augen-, Zahnärzte, Orthopäden sowie Tierärzte.

Kirchliche Einrichtungen

Haag
- Kath. Pfarrkirche Mariä Himmelfahrt Haag, Kirchplatz 1
- Pfarrheim, Marktplatz 5
- Kath. Pfarramt Mariä Himmelfahrt, Maria-Ward-Str. 2
- Caritas Altenheim Bürgerheim „St. Kunigund“, Weinsteigerstr. 7
- Katholisches Haus für Kinder „Arche Noah“, Berger Straße 1
- Kath. Öffentliche Bücherei, Marktplatz 5
- Ortsgruppe der Marianischen Männerkongregation, Feldstr. 21
- Evangelische Heilig Kreuz Kirche und Pfarrei, Rosenweg 2
- Evangelische Jugend, Westendstr. 42
- Friedhof mit Friedhofskirche, Maria-Ward-Str. 20 + 22

Oberndorf
- Pfarrkirche St. Katharina
- Kath. Pfarramt St. Katharina, Pyramooser Str. 2

Winden
- Filialkirche St. Jakob

Einrichtungen anderer Glaubensrichtungen sind derzeit nicht vorhanden.

Friedhöfe

Der größte Friedhof mit Friedhofskirche befindet sich in der Maria-Ward-Str. 20 und 22 in Haag. Zudem gibt es einen Kirchenfriedhof in Oberndorf.

Mittel- bis langfristig ist mit weiterem Bedarf im Bereich Kinderbetreuung, -erziehung und Bildung zu rechnen. Im FNP-Vorentwurf wird im Hauptort Haag eine Erweiterungsfläche für Gemeinbedarf dargestellt.
Weitere Grundstücksbedarfe für die sonstigen oben angeführten Einrichtungen sind nicht bekannt.

Freizeit und Erholung

Die Landschaft der Marktgemeinde hat durch ihre Topographie und abwechslungsreichen Strukturen einen hohen Wert für die Naherholung. Aussichtspunkte und lokale kulturelle Besonderheiten wie die Kirchen oder der Schlossturm geben dem Raum einen eigenständigen Charakter. Neben den vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten in der freien Natur findet sich folgendes Angebot in der Marktgemeinde:

Naturfreibad

Das Naturfreibad liegt im Ortsteil Joppenpoint an der Freibadstraße und besteht aus einem großen Schwimmbereich, einem Nichtschwimmerbereich sowie Kinderbecken. Außerdem gibt es ein 3-Meter-Sprungbrett, eine Wasserrutsche, Insel mit Brücke, Kiosk inkl. Sitzgelegenheiten, Umkleidekabinen und sanitäre Einrichtungen und einer Liegewiese.

Hallenbad

Ein Hallenbad liegt in der Schulstr.11, im Bereich der Grund- und Mittelschule. Es enthält ein 25 x 12,5 m großes Schwimmbecken.

Kinderspielplätze

Im gesamten Gebiet der Marktgemeinde befinden sich zahlreiche Spielplätze mit unterschiedlicher Ausstattung für verschiedene Altersgruppen.

Sportplätze

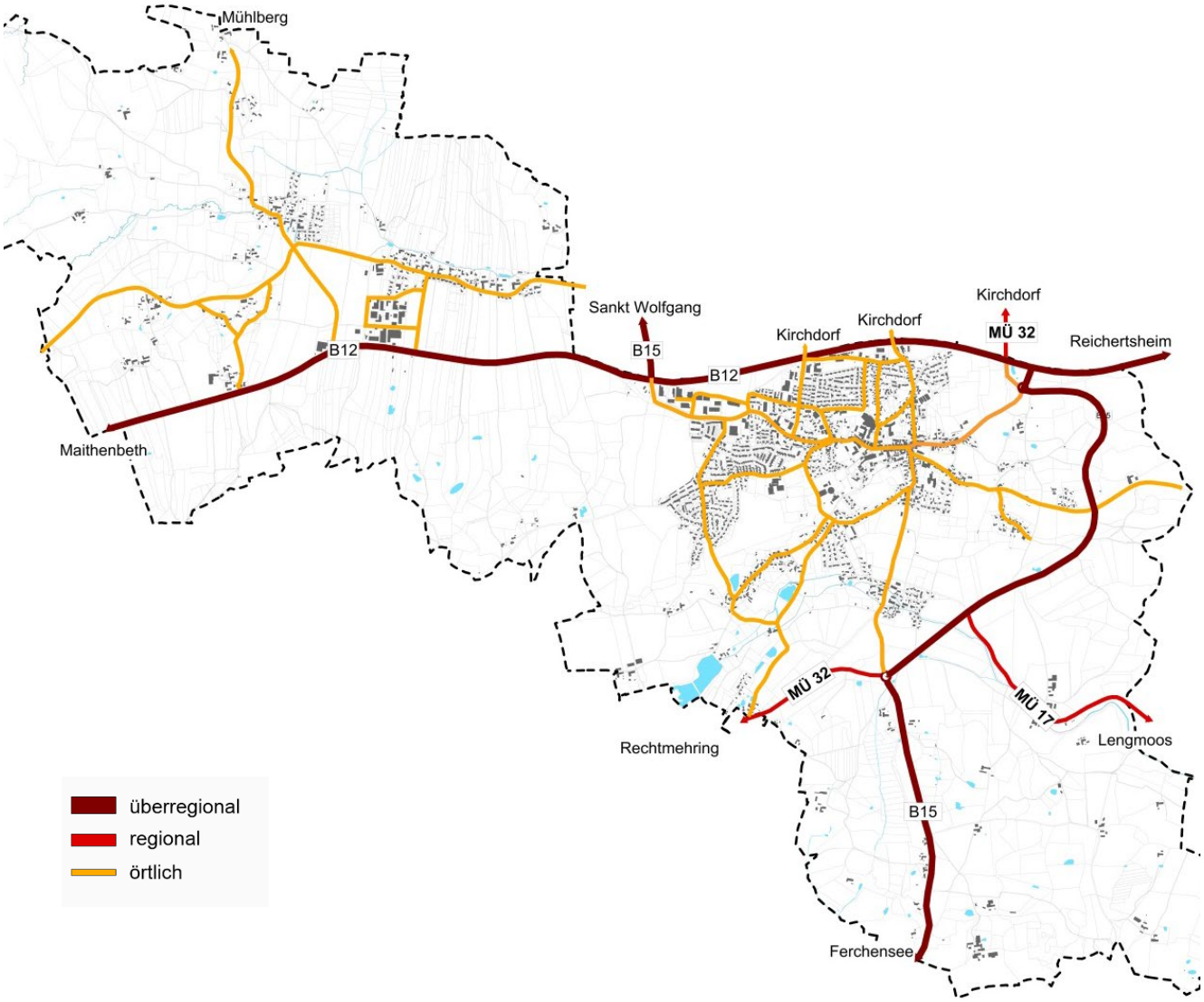
Im Umfeld der Grund- und Mittelschule bzw. Realschule finden sich diverse Sportanlagen sowie Sportplätze des TSV 1864 Haags. In Oberndorf besitzt der DJK-SV Oberndorf Fußball- und Tennisplätze.

Besonderer Grundstücksbedarf für die oben angeführten Einrichtungen ist nicht bekannt.

1.4.6 Verkehr

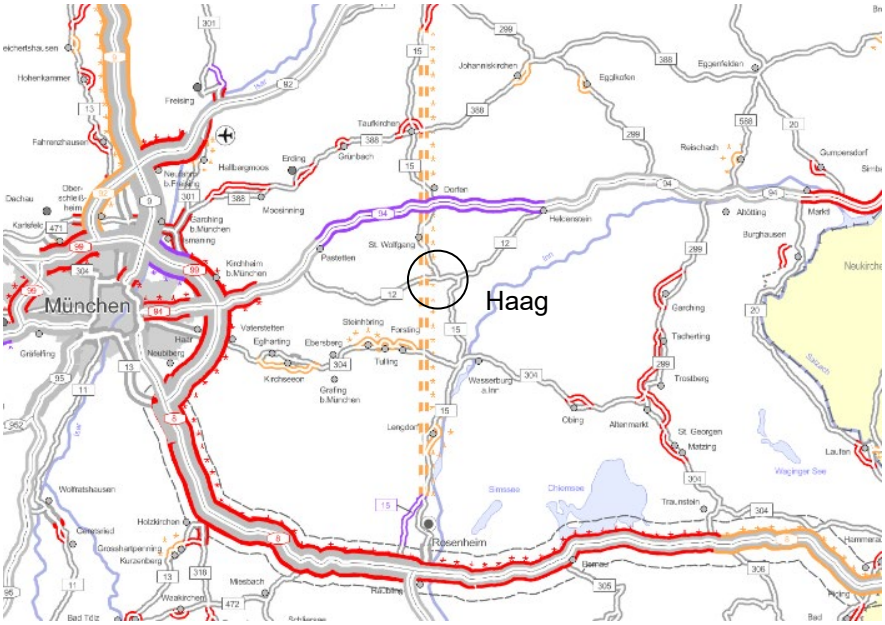
Straßennetz

Das Gemeindegebiet ist im Hinblick auf das Straßennetz sehr gut erschlossen. Mit den Bundesstraßen B 12 und B 15 und den bestehenden Kreisstraßen MÜ 32 und MÜ 17 existieren gute Verbindungen in die umliegenden Regionen. Vor allem über die B 15 ist die ca. 10 km nördlich verlaufende Bundesautobahn A 94 sehr gut zu erreichen.
Mit dem Lückenschluss der A 94 zwischen Pastetten und Heldenstein kommt es seit Herbst 2019 zu einer merklichen Reduzierung der Durchgangsverkehre. Weniger Immissionen und ein „zügigeres Vorankommen“ sind die positiven Folgen.



Übersicht Straßennetz im Gemeindegebiet, Plankreis 2019, Ohne Maßstab

Über viele Jahre wurden Diskussionen über die sog. „B 15 neu“ mit verschiedenen Trassenverläufen geführt. Im aktuellen Bundesverkehrswegeplan 2030 ist die Trasse nicht festgelegt, aber als „Weiterer Bedarf“ eingetragen. Im Regionalplan ist die „B 15 neu“ als vordringliches Ziel zur Weiterentwicklung des großräumigen Straßennetzes definiert.



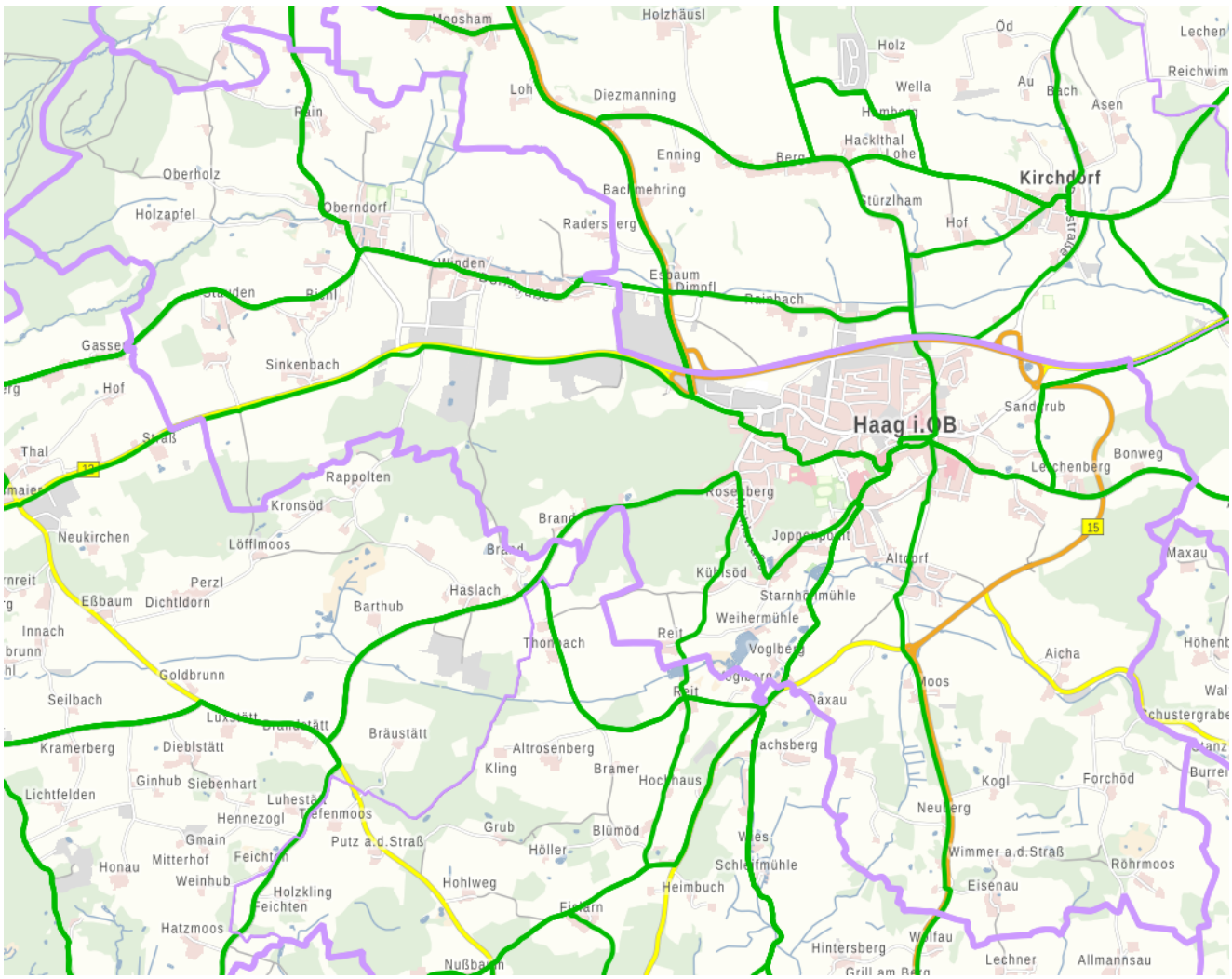
Projektinformationssystem zum Bundesverkehrswegeplan 2030, Übersicht, ohne Maßstab
Quelle: www.bvwp-projekte.de

Anbaufreien Zone

Die anbaufreien Zonen (Bauverbotszonen nach § 9 Abs. 1 FStrG bzw. Art. 23 Abs. 1 BayStrWG) betragen außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenzen (im Plan eingetragen) 20 Meter an Bundes- und Staatsstraßen sowie 15 Meter an den Kreisstraßen.

Radwegenetz

Im Gemeindegebiet Haag verlaufen mehrere Radwanderwege. So finden sich in großen Abschnitten parallel zu den Bundesstraßen B 12 und B 15 gut ausgebaute Radwege. Das Radwegnetz wird ergänzt durch Wegeführungen auf durch das örtliche, weniger stark befahrene Straßennetz. Von überregionaler Bedeutung ist der Haager Land-Radweg.



Radwanderwege (grüne Linie), Quelle Bayernatlas, Stand 2020, ohne Maßstab

1.5 Natur und Landschaft

1.5.1 Landschaftliche Grundstruktur

Siehe Kapitel 2.5 *Landschaft* des Umweltberichts, 2022 sowie Themenkarte Landschaftsräume.

1.5.2 Geologie und Boden

Geologie

Eine Betrachtung der geologischen Verhältnisse und geomorphologischen Entstehungsprozesse erlaubt ein vertieftes Verständnis der landschaftlichen Zusammenhänge in Haag i. OB. Die oben ausgezeigten Landschaftseinheiten unterscheiden sich maßgeblich durch ihre Geologie und sollen im Folgenden aufgezeigt werden.
(vgl. Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan/Landschaftsplan, 1996)

Altmoräne von Kirchdorf-Reichertsheim
Die aus der Rißeiszeit entstandene Grundmoräne ist 110.000 Jahre alt. Durch die Zentralalpinen Gletscher wurden die tertiären Schichten überformt. Dabei kam es zur Ablagerung von kristalliner und kalkalpiner Gesteinsmassen. Diese wurden in der Hocheiszeit von Lössauflagen überweht.

Haager Schottertal
Schon in der Würmeiszeit als tiefe Rinne durch den alten Innverlauf geformt ist das Haager Schottertal der westliche Ausläufer der Inn-Salzach-Platte und erstreckt sich bis zur Niederterrassenscheide an der Münchner Ebene. Die Inn-Chiemsee Gletscher der Würmeiszeit lagerten ihre Gesteinsfracht als Vorstoßschotter vor der Gletscherstirn ab. Die Niederterrassenschotter kristalliner Form sind durch eine mächtige Schicht hoch- bis spätglazialer Hochflut- bzw. Schlufflehme überlagert.

Kesselmoränenzug von Maitenbeth
Dieser Höhenzug prägt den Schachenwald und bildet den Endmoränenwall des Inngletschers des Kirseeoner Stadiums. Durch die Einlagerung von Toteis in den Blockmoränenschüttungen und Schmelzwasserschottern kam es nach Abschmelzen dieser zu einer Vielzahl an Hohlformen und feuchter Kessel.

Verdichtungszone Haag
Dieser Raum ist durch die Endmoräne des Garser Stadiums geprägt.

Soll-Landschaft-Haag-Gars
Die Endmoränenabschnitt ist vor dem Stirnmoränenzug als niedrige Randmoräne vorgelagert und deshalb unregelmäßigen Abschmelzvorgängen stärker ausgeliefert gewesen. Toteiskessel sind in dieser Landschaft deshalb ein sehr prägendes Element.

Altdorfer Rinne
Ähnlich dem Haager Schottertal beinhaltet die Altdorfer Rinne Niederterrassenschotter unter sandigen und schluffigen Lehmen. Entstanden ist diese Rinne durch Inn-Umfließrinnen um das mit Eis gefüllte Hochhauser Becken.

Stirnmoränenzug von Rechtmehring
Der Inn-Chiemsee Gletscher hat in diesem Gebiet in der letzten Eiszeit, der Würmeiszeit, härteren kristallinen Bergschutt abgelagert. Durch das Abreiben der Altmoränenlandschaft durch den Gletscher kam es zur Anreicherung des Gletschergeschiebes mit Schluff und Lehm. Beim Rückgang der Gletscher blieben stellenweise Eisreste liegen, die eingeschottert und durch Schotter zugedeckt wurden. Durch das Abschmelzen dieses Toteises bildeten sich Kessel, die auch heute noch oft moorig oder mit Wasser gefüllt sind.

Boden, Bodengüte, Gefährdung von Böden, Bodenschutz

Siehe Kapitel 2.1 *Fläche und Boden* des Umweltberichts, 2022 sowie die Themenkarten Schutzgut Boden, Acker- und Grünlandzahlen.

1.5.3 Wasserhaushalt und Gewässer

Siehe Kapitel 2.3 *Wasser* des Umweltberichts, 2022 sowie die Themenkarte Schutzgut Wasser.

1.5.4 Klima und Luft

Siehe Kapitel 2.2 *Klima und Luft* des Umweltberichts, 2022.

1.5.5 Vegetation und Fauna

Siehe Kapitel 2.4 *Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt* des Umweltberichts, 2022.

Auswertung Artenschutzkartierung (ASK)
Um einen Einblick in die Tierwelt des Gemeindegebietes zu bekommen, ist die Artenschutzkartierung eine gute Basis. Die Ergebnisse für das Gemeindegebiet sind in der Themenkarte Artenschutzkartierung dargestellt.
Bei der Artenschutzkartierung handelt es sich um die genaue Erfassung seltener Tier- und Pflanzenarten, die vom Bayerischen Landesamt für Umwelt betreut wird. Diese Daten werden gesammelt für die Naturschutzpraxis bereitgestellt. Durch das methodische Sammeln von Daten aus einzelnen, ehrenamtlichen Fundmeldungen, Spezialkartierungen und aus anderen Datenquellen wird versucht eine umfassende Datenbank zu erstellen. Problematisch ist die Aktualität bestimmter Daten, die nicht immer gewährleistet sein kann.

1.5.6 Landschaftsbild und Erholungseignung

Siehe Kapitel 2.5 *Landschaft* sowie Kapitel 2.7 *Kulturelles Erbe* des Umweltberichts, 2022 sowie die Themenkarte Topographie.

1.5.7 Naturschutz

siehe Themenkarte Schutzgebiete und kartierte Biotope

Nach dem Bundesnaturschutzgesetz können Teile von Natur und Landschaft einen besonderen Schutz erhalten.
Die unter Schutz gestellten Räume der Marktgemeinde sind in der Themenkarte Schutzgebiete dargestellt.

Derzeit bestehen im Gemeindegebiet keine rechtskräftigen Natura 2000-Gebiete, keine Naturschutzgebiete und ebenfalls keine Landschaftsschutzgebiete.

Geschützte Landschaftsbestandteile
(§ 29 BNatSchG)

Landschaftsbestandteile, die unter Schutz stehen sind vor allem die Toteiskessel, Relikte der Gletscherlandschaft, nördlich vom Ortsteil Brand. Bei Allmansau ist zudem eine Feuchtfläche mit Moorwaldvegetation unter Schutz gestellt:

- Toteiskessel und Geländemulden Markt Haag i. OB
- Toteiskessel bei Rosenberg
- Feuchtfläche bei Reith
- Toteiskessel bei Wolfau
- Toteiskessel bei Forchöd
- Feuchtfläche mit Moorwaldvegetation Allmannsau

Naturdenkmäler
(§ 28 BNatSchG)

Als Naturdenkmäler werden herausragende 'Einzelschöpfungen' der Natur geschützt. In Haag i. OB bestehen folgende rechtskräftig ausgewiesenen Naturdenkmäler:

- Hangflachmoor bei Oberndorf auf Flurnummer 545/0, Gem. Winden
- Eiche auf Flurnummer 321/0, Gemarkung Haag i. OB
- Eichenhain auf Flurnummer 336/2, Gemarkung Haag bzw. Rosenberg
- Gletschergarten auf Flurnummer 339/2, Gem. Haag bzw. Rosenberg
- Winterlinde auf Flurnummer 172/0, Gemarkung Haag i. OB

Kartierte Biotope / Geschützte Biotoptypen
(§ 30 BNatSchG)

Die amtliche Biotopkartierung Landkreis Mühldorf hat im Gemeindegebiet von Haag i. OB zahlreiche schützenswerte Biotope kartiert. Der Flächenanteil der kartierten Biotope beträgt weniger als 4% der Gemeindefläche und ist somit relativ gering.
Ein Teil dieser Flächen unterliegen dem besonderen Schutz nach § 30 BNatSchG / Art. 23 BayNatSchG.
Vor allem die feuchten Standorte und die teilweise noch vorhanden gewässerbegleitenden Gehölze stellen gesetzlich geschützte Biotoptypen dar. Sehr schützenswert ist die Eiszerfallslandschaft in der gesamten Marktgemeinde. Da die erhaltenen Toteislöcher und feuchte Senken besondere Standorte sind und somit auch besondere Arten beheimaten sind diese unbedingt zu schützen und zu erhalten. Vor allem, da viele dieser Strukturen bereits anthropogen beeinflusst und überformt wurden. Die geschützten Flächen und besondere Lebensräume sind in der Themenkarte Schutzgebiete dargestellt.

Ausgleichs- und Ersatzflächen	Die Daten aus dem Ökoflächenkataster für die Marktgemeinde Haag i. OB wurden durch das Landratsamt Mühldorf am Inn bereitgestellt und werden im Flächennutzungsplan / Landschaftsplan nachrichtlich dargestellt. Die größten Flächen befinden sich im Umfeld der Umfahrung von Haag i. OB der B15.
Vorschlag Ausweisung Landschaftsschutzgebiet	Schon im Flächennutzungs- und Landschaftsplan aus dem Jahr 1996 der Marktgemeinde Haag i. OB wurde die Ausweisung eines Landschaftsschutzgebiets östlich des Hauptortes vorgeschlagen, um die besondere Landschaft großräumig zu schützen. Begründet wurde der Vorschlag durch das Landschaftsbild dieses Raumes und der besonderen und schützenswerten Flächen der Eiszerfallslandschaft.

1.6 Nutzungen im Landschaftsraum

1.6.1 Landwirtschaft

Die Landwirtschaft ist trotz zurückgehender Betriebs- und Flächenzahlen unverändert von großer Wichtigkeit für die Marktgemeinde Haag i. OB. Sie ist für die Produktion von Nahrungsmitteln, die regionale Wirtschaft, die Pflege der Landschaft und die Landeskultur eine der tragenden Säulen bzw. unverzichtbarer Bestandteil der weiteren Entwicklung.
Die landwirtschaftlich genutzte Fläche hat in Haag i. OB von 1327 ha im Jahr 1980 auf 1147 ha im Jahr 2018 abgenommen.
In Haag i.OB liegen die Flächenanteile von Dauergrünland und Ackerland etwa in gleicher Höhe. Von 2003 bis 2016 ist die Dauergrünlandfläche in der Marktgemeinde von 562 auf 504 ha gesunken. Gleichzeitig ist aber auch die Ackerfläche zurückgegangen, das heißt der Umbruch von Grünland- zu Ackerland findet weniger statt, sondern eher die Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen für andere Nutzungen.
Auch die Zahl der Betriebe ist rückläufig.
Laut Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Töging, waren im Jahr 2021 46 landwirtschaftliche Betriebe gemeldet. Davon sind 21 Betriebe haupterwerblich tätig und 25 Betriebe im Nebenerwerb.
Die Flächengrößen der Betriebe zeigt nachfolgende Aufstellung:

Landwirtschaftliche Betriebe in Haag i. OB

	2005	2007	2010	2016	2020
	61	56	46	44	37
unter 5 ha	13	15	5	4	2
5 bis unter 10 ha	13	8	8	9	8
10 bis unter 20 ha	13	13	14	13	12
20 bis unter 50 ha	19	16	14	13	10
50 ha oder mehr	3	4	5	5	5

Quelle: Statistik Kommunal 2021, Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2022

Genauso wie in anderen bayerischen Gemeinden kann man anhand dieser Zahlen den landwirtschaftlichen Strukturwandel erkennen, in dem die Anzahl der Landwirte insgesamt abnimmt, die bewirtschaftete Fläche je Landwirt aber wächst.

1.6.2 Forstwirtschaft

Die Waldfläche in Haag i. OB betrug 2020 ca. 487 ha und nimmt damit rund 23,9 % des Gemeindegebiets ein. Im Vergleich dazu kann man den bayerischen Landesdurchschnitt heranziehen, der bei 35,1% liegt. Es zeigt sich, dass Haag i. OB im Vergleich eine eher waldarme Marktgemeinde ist.
Die größten Waldflächen sind das Schnauppinger Holz im Nordwesten sowie der Schachenwald.

Waldfunktionen

Die vielfältigen Aufgaben, die der Wald für die Landeskultur erfüllt, lassen sich in Nutz-, Schutz- und Erholungsfunktion gliedern. Sie wurden bei der Aufstellung des Waldfunktionsplans erfasst. Waldstrukturen besitzen diese drei Funktionen von Haus aus aber jeweils mit unterschiedlicher Intensität. Besondere Funktionen können auch als Aufgabe deklariert sein und somit die herausragende Funktion, die diese Waldstruktur besitzt, kennzeichnen.
Zum einen bietet Wald im Kontext seiner Schutzfunktion Lebensraum für viele Tier- und Pflanzenarten. Kartiert sind im Gemeindegebiet Teile des Waldes am Rosenberg und viele kleinere Flächen im Süden, die durch die Vielfalt an dort vorkommenden Strukturen für viele Arten Habitate bieten.
Die Schutzfunktion von Wald wird auch beim Thema Boden genutzt. Wald mit Bodenschutzfunktion ist im Schnauppinger Holz zu finden. Dabei geht es primär um Schutz vor Erosionsschäden durch Wind und Wasser, Aushagerungen, Steinschlag, Rutschungen und Bodenkriechen. Das Wurzelsystem der Bäume festigt den Boden und der Waldkörper schwächt Winde ab und schirmt ab.
Neben diesen Schutzfunktionen hat Wald auch grundsätzlich eine Erholungsfunktion. Bei Waldstrukturen in der Nähe von Städten und Siedlungen und in bekannten Erholungsräumen wird diese Funktion nochmals verstärkt gekennzeichnet. In der Marktgemeinde Haag i. OB, hat der Schachenwald diese Funktion inne, da er zwischen größeren Siedlungsstrukturen liegt und somit ein Kerngebiet für die Naherholung darstellt.

1.6.3 Erholung und Fremdenverkehr

Der Fremdenverkehr spielt im Markt Haag i. OB bisher keine relevante Rolle. Laut Statistik kommunal bestehen keine Beherbergungsbetriebe mit 10 oder mehr Gästebetten.
Auch die Wander- und Radwege beschränken sich auf ein kommunales Angebot. Nur ein überregional wichtiger Radweg, der „Haager Land“ Radweg, führt in Ost-West Richtung durch die Marktgemeinde.
Es gibt einen Wanderweg im Südosten des Marktes, den Toteiskesselweg.
Die Landschaft der Marktgemeinde hat durch ihre Topographie und abwechslungsreiche Struktur jedoch einen hohen Wert für die Naherholung. Aussichtspunkte und lokale kulturelle Besonderheiten wie die Kirchen in den Ortsteilen geben dem Raum einen eigenen Erholungs-Charakter.

1.6.4 Wasserwirtschaft

Siehe Kapitel 2.3 *Wasser* des Umweltberichts, 2022 sowie die Themenkarte Schutzgut Wasser.

1.6.5 Kiesabbau

Siehe Kapitel 2.7 *Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter* des Umweltberichts.

1.7 Technische Ver- und Entsorgung, Altlasten

1.7.1 Stromversorgung

Die Stromversorgung der Marktgemeinde wird von der Bayernwerk Netz GmbH sowie von den Kraftwerken Haagsichergestellt.
Im Geltungsbereich des Flächennutzungsplans verläuft die 110-kv-Freileitung Graben – Mittergars mit einer Schutzzone von jeweils 27,50 m beiderseits der Leitungsachse. Zudem betreiben die Kraftwerke Haag ein Stromnetz mit Mittelspannungsleitungen, deren Schutzzone je 8,00 m beidseits der Leitungsachse beträgt. Die Leitungen sind in der Planzeichnung mit Schutzstreifen eingetragen.

1.7.2 Gasversorgung

Durch das Gemeindegebiet gehen mit der BF66 Burghausen – Finsing und der FB10 Finsing – Bierwang zwei Gastransportleitungen mit Abzweigen (1023, 1022) und sog. Amaturengruppen im Hauptort Haag sowie in Gewerbegebiet Winden.
Während der Schutzstreifen bei der Leitung BF66 je 5,00 m beidseits der Rohrachse beträgt, wird der Schutzstreifen bei der Leitung FB10 bzw. 1023 und 1022 auf 3,00 m beidseits der Rohrachse begrenzt.
Die Leitungen sind in der Planzeichnung mit Schutzstreifen eingetragen und werden bei den neuen Flächendarstellungen v.a. im GE-Gebiet Winden berücksichtigt.

1.7.3 Wasserversorgung

In Haag i. OB besteht eine durch drei Trinkwasserbrunnen gesicherte Versorgung mit Wasser. Der Anschlussgrad an die öffentliche Wasserversorgung liegt bei 99,9%. Auf das Kapitel 1.6.4 wird verwiesen.

1.7.4 Abwasserentsorgung

Für die Beseitigung der Abwässer betreibt die Marktgemeinde eine Kläranlage südöstlich von Altdorf, zwischen dem Altdorfer Mühlbach und der Kreisstraße MÜ 17.
Die technische Ausstattung entspricht den neuesten Anforderungen an Kläranlagen. Vorfluter ist der Altdorfer Mühlbach. In den letzten Jahren wurden bei Erfordernis mehrfach Kanalerneuerungen durchgeführt. Die Kläranlage besitzt ausreichend Kapazität für die geplanten baulichen Entwicklungen.
Der Anschlussgrad an die Kanalisation und Kläranlage beträgt 93,3%.

1.7.5 Abfallbeseitigung

Die Beseitigung des Hausmülls ist Aufgabe des Abfallwirtschaftsunternehmens des Landkreises Mühldorf am Inn und erfolgt über den Zweckverband Abfallverwertung Südostbayern (ZAS).
Den Bürgerinnen und Bürgern steht in Kooperation mit dem Landkreis zudem ein Wertstoffhof an der Heimgartenstraße zur Verfügung. Zahlreiche im Gemeindegebiet verteilte Wertstoffinseln (Container) ergänzen das Angebot.

1.7.6 Solarpark

Der im Juni 2020 in Betrieb genommene Solarpark steht auf der ehemaligen Deponie Schachenwald. Der Solarpark besteht aus 2.306 Modulen mit einer Leistung von 749 “Killowatt paek” und liefert Strom für 200 Mehrpersonenhaushalte pro Jahr. Betrieben wird die Anlage von der Regionale-Energie-GmbH & Co. KG des Landkreises Mühldorf a. Inn.

1.7.7 Altlasten

Derzeit werden folgende Flächen im Altlastenkataster des Landkreises Mühldorf am Inn in der Gemeinde Haag i. OB als altlastenverdächtige Flächen im Altlastenkataster geführt:

Nr. 1, Bezeichnung: Fa. Rößler Gerberei
Gemarkung: Haag i. OB
Fl.-Nr.: 71
ABuDIS-Nr.: 18300002

Nr. 2, Bezeichnung: Haager Feld (Allmansau)
Gemarkung: Allmansau
Fl.-Nr.: 1850
ABuDIS-Nr.: 18300013

Nr. 3, Bezeichnung: Aichafeld (Allmansau)
Gemarkung: Allmansau
Fl.-Nr.: 1847
ABuDIS-Nr.: 18300064

Nr. 4, Bezeichnung: Nähe Neuberg (Allmansau)
Gemarkung: Allmansau
Fl.-Nr.: 1353
ABuDIS-Nr.: 18300065

Nr. 5, Bezeichnung: Münchener Straße 43
Gemarkung: Haag i. OB
Fl.-Nr.: 462
ABuDIS-Nr.: 18300106

Nr. 6, Bezeichnung: Chemische Reinigung Deliano
Gemarkung: Haag i. OB
Fl.-Nr.: 128
ABuDIS-Nr.: 18300494

Nr. 7, Bezeichnung: Föhrenstraße (ehem. Müllgrube Rosenberg)
Gemarkung: Rosenberg
Fl.-Nrn.: 382/ 16, 382/ 17, 382/20, +15
ABuDIS-Nr.: 18300748

Die aufgeführten Grundstücke der Altlastenverdachtsflächen sind im Plan mit Planzeichen gekennzeichnet.

Teil 2 - Planungsübersicht

2.1 Aufgabe der Flächennutzungsplanung

Hauptaufgabe des Flächennutzungsplans ist es, die Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Marktgemeinde in den Grundzügen darzustellen, unter sorgfältiger Abwägung der privaten und öffentlichen Belange.

Im Baugesetzbuch sind Aufgabe, Begriff und Grundsätze der Bauleitplanung in §1 und 1a BauGB definiert. §1 Abs.5 BauGB soll als allgemeine Grundlage für den Flächennutzungsplan des Marktes Haag i. OB hier zitiert werden:
„Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.“

Die ortsplanerischen Bedingungen sind im Markt Haag i. OB durch folgende Hauptmerkmale gekennzeichnet (im Einzelnen im Teil 1 beschrieben):

- Individuelle Charakteristik der einzelnen Ortsteile sowie ihre Lage und Abgrenzungen durch die Topografie
- Glazial geformte, schützenswerte Landschaftsstrukturen
- Veränderung der Ortsstruktur durch den Bau der Ortsumfahrung der Bundesstraße 15 sowie der Fertigstellung der Bundesautobahn 94 in der Region

In die Flächennutzungsplanung wird die Landschaftsplanung mit ihren Leitbildern und Maßnahmenvorschlägen integriert und bei den Vorschlägen zur Ortsentwicklung berücksichtigt.

2.2 Leitbilder zur Siedlungsentwicklung

Dem vorliegenden Flächennutzungsplan liegen unter Berücksichtigung vorhandener Bindungen und Planungen folgende planerische Leitgedanken und Zielvorstellungen zugrunde:

Nachhaltige Siedlungsentwicklung

Durch gezielte Flächenausweisungen sollen Handlungsspielräume geschaffen und gezielt Entwicklungschancen genutzt werden, um so auch in Zukunft die Lebensqualität im Hauptort sowie in den Ortsteilen zu sichern.
Aufgrund vorhandener Gemeinbedarfs- und Infrastruktureinrichtungen konzentriert sich die Darstellung neuer Wohnbauflächen im Wesentlichen auf den Hauptort. In den Ortsteilen sollen Arrondierungen die Siedlungskörper abrunden, Lücken geschlossen und bereits durch Bebauungspläne festgesetzte Entwicklungen realisiert werden.
Bereiche, die durch ein besonderes Landschaftsbild geprägt sind oder Naturschutzstatus innehaben, werden auch zukünftig von Bebauung freigehalten.
Eine Gewerbeflächenentwicklung folgt den bisherigen Entwicklungsprinzipien entlang der vorhandenen Verkehrsinfrastruktur, insbesondere entlang der B12. Durch die dortige Bündelung sollen v.a. daraus resultierende Immissionen und somit Nachteile für die gesamte Marktgemeinde geringgehalten werden. Die Wege für den Gewerbeverkehr bleiben kurz und Ortslagen werden wenig belastet.

Reduzierung des Flächenverbrauchs - Stärkung der Innenentwicklung

Vor Inanspruchnahme neuer Flächen für Siedlungszwecke im bauplanungsrechtlichen Außenbereich sollten zunächst die Potentiale im Innenbereich genutzt werden. Dabei sollen verstärkt geeignete Flächen zur Nachverdichtung gesucht und die Eigentümer motiviert werden, verdichtete Wohnformen anzubieten.
Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind Möglichkeiten für flächensparende und flächeneffiziente Bauformen zu prüfen und zu fördern, um so den Flächenverbrauch auch bei künftigen Entwicklungsflächen möglichst gering zu halten. Neue Flächen sind dabei von „innen nach außen“ zu entwickeln.

Erhalt der typischen Siedlungscharaktere

Gewachsene Ortskerne, Nutzungs- und Baustrukturen sowie die topografische Lage charakterisieren die Eigenständigkeit der Ortsteile Altdorf, Haag, Lerchenberg, Oberndorf und Winden. Diese besonderen, ortstypischen Siedlungsstrukturen sollen durch ortsspezifische Flächenausweisungen auch in Zukunft im Gemeindegebiet ablesbar sein.
Eine zusätzliche Zersiedelung der Landschaft ist zu vermeiden, da wo möglich wird durch Freiraumzäsuren einem Ineinanderwachsen der Ortsteile/ Siedlungskörper entgegengewirkt.
Dabei ist ein behutsamer Umgang mit den Ortsrändern unter Rücksichtnahme auf die Topografie und den angrenzenden Naturraum geboten.
Wegevernetzungen, v.a. für den Fuß- und Radverkehr, zwischen den Ortsteilen und in die Landschaft sind zu schaffen.

2.3 Leitbilder der Landschaftsentwicklung mit Maßnahmenvorschlägen

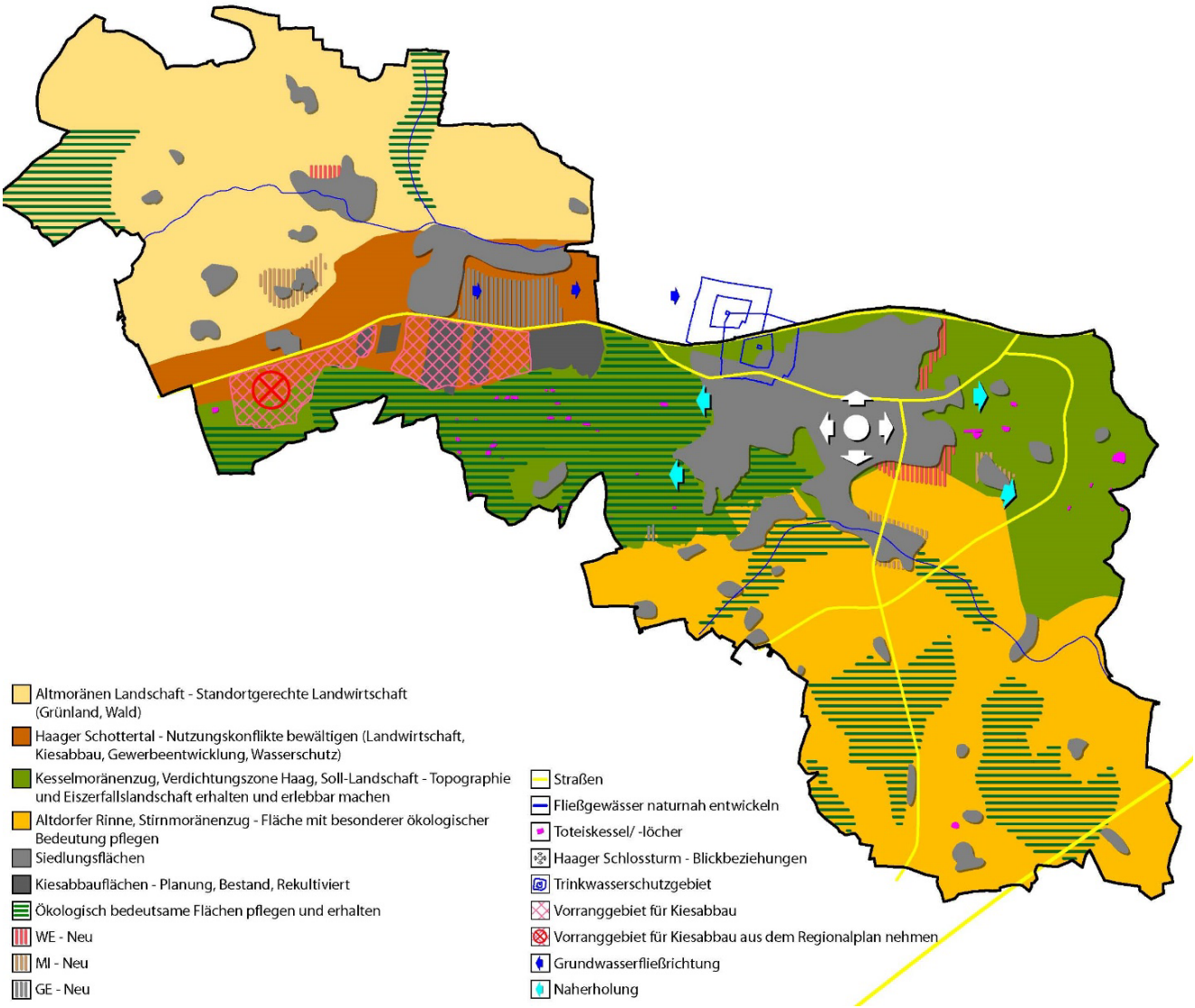
Mit der Formulierung eines Leitbilds und von Zielen zur Landschaftsentwicklung trägt der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan den Anforderungen des Bundesnaturschutzgesetzes Rechnung, wonach in einem Landschaftsplan „die für die örtliche Ebene konkretisierten Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege“ darzustellen sind (§ 11 (1) BNatschG).

Die nachfolgend dargestellten landschaftsplanerischen Zielsetzungen stehen zumindest teilweise im Konflikt mit heutigen Nutzungen. Aus diesem Grund ist klarzustellen:
Aufgrund des Rechtscharakters des Flächennutzungs- und Landschaftsplan entwickeln dessen Darstellungen keine unmittelbare Rechtswirkung gegenüber dem Bürger. Insbesondere erfolgt durch die textliche Zielaussagen und die Darstellungen im Plan keinerlei Einschränkung der ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung.
Das Leitbild der Marktgemeinde Haag i. OB gliedert sich nach den sechs beschriebenen landschaftsökologischen Einheiten, für die im Folgenden Zielsetzungen und mögliche Maßnahmen aus Sicht der Landschaftsplanung dargestellt werden.
Diese landschaftsplanerischen Zielsetzungen orientieren sich an der ökologisch wünschenswerten Bewirtschaftung dieser besonderen Bereiche, um diese nachhaltig zu erhalten und deren ökologische Dienstleistung, vor allem im Kontext Natur-, Arten- und Ressourcenschutz, weiterhin nutzen zu können.
Im Folgenden werden die Räume und ihre Maßnahmen aus verschiedenen Perspektiven betrachtet und bewertet.

Altmoräne

Landwirtschaft / Forstwirtschaft

- Fortführung der standortgerechten landwirtschaftlichen Nutzung
- Insbesondere auf geneigten Flächen Schutz vor Bodenerosion durch angepasste Bewirtschaftung (z.B. hangparallele Bearbeitung)
- Sicherung der typischen bestehenden Biotopstrukturen (Hecken, Trocken- und Magerrasen, Extensivwiesen und -weiden) durch angepasste Pflege
- Untergliederung der landwirtschaftlich genutzten Flur durch Grünstrukturen (Hecken, Feldgehölze etc.) als Wind- und Bodenschutz
- Sicherung der Wasserschutzfunktion des Schnauppinger Holzes sowie der weiteren Waldfunktionen der Wälder
- Anpassung der Waldbewirtschaftung an die Erfordernisse des Klimawandels, Stabilisierung von windwurfgefährdeten Forsten durch Erhöhung des Laubholzanteils
- Die ordnungsgemäße land- und forstwirtschaftliche Nutzung ist weiterhin uneingeschränkt möglich



Leitbild Markt Haag i. OB, Darstellung Plankreis/WGF, 2020

Siedlungsentwicklung

- Maßvolle, organische Weiterentwicklung in Bichl im Rahmen des bestehenden Baurechts
- Einzelhöfe und verstreut liegende Weiler sollen von Siedlungstätigkeiten frei gehalten werden

Landschaftsbild / Erholung / Tourismus

- Wegebeziehungen für Fußgänger und Radfahrer zwischen den Ortsteilen erhalten / schaffen
- Ausweisung und Anlage von Wanderwegen, Aussichtspunkten Beschilderungen/ Informationstafeln und Ruhebänken

Natur- und Wasserhaushalt

- Biotopflächen bewahren, Flächenverluste vermeiden, den Artenreichtum erhalten
- Untergliederung der landwirtschaftlich genutzten Flur durch Grünstrukturen (Hecken, Feldgehölze etc.) als Rückzugsmöglichkeit für Wildtiere

Haager Schottertal

Das Haager Schottertal bildet nördlich des Hauptortes Haag und entlang der Bundesstraße B 12 eine langgezogene, breite Ebene aus, die im Untergrund durch einen mächtigen Schotterkörper geprägt ist.
Zum Haager Schottertal zählen die Ortsteile Oberndorf und Winden sowie Untersinkenbach.
Aufgrund der besonderen Charakteristik des Haager Schottertals treffen hier unterschiedliche Nutzungsansprüche aufeinander:

- es handelt sich um große, ebene Flächen mit ertragreichen Böden, die für intensive ackerbauliche Nutzung gut geeignet sind;
- innerhalb des Schotterkörpers besteht ein ergiebiger Grundwasserstrom, der wasserwirtschaftlich bedeutsam ist und in den Brunnenanlagen beidseits der B 12 zur Trinkwasserversorgung von Haag genutzt wird;
- aufgrund der guten verkehrlichen Anbindung entlang der B 12 und die ebene Topographie eignen sich die Flächen für großflächige gewerblichen Ansiedlungen, wie sie im Gewerbegebiet Winden-Süd sowie auf dem Gebiet der Nachbargemeinde Kirchdorf bereits bestehen;
- der Schotterkörper wird in großem Maßstab für gewerblichen Kiesabbau genutzt; diese Nutzung stützt sich auf die Ausweisung als Vorranggebiet für Kiesabbau im Regionalplan.

Diese Ballung verschiedener Nutzungseignungen bzw. Interessen führt zu Konkurrenz um die Flächen und zu erheblichen Konflikten.
Aus Sicht der Landwirtschaft bedeuten die nicht landwirtschaftlichen Nutzungen (Kiesabbau, Gewerbe) Flächenverluste in den besten landwirtschaftlichen Lagen.
Die Marktgemeinde ihrerseits stößt auf Schwierigkeiten bei der Umsetzung ihrer Ziele zur Gewerbeflächenentwicklung, weil seitens der Landwirte nur geringe Verkaufsbereitschaft besteht.
Der Schutz des Trinkwassers kann aufgrund der intensiven Nutzungen nicht mehr in ausreichender Qualität sichergestellt werden; der Brunnen südlich der B 12 wird wohl in Kürze aufgelassen werden müssen.
Das Orts- und Landschaftsbild ist durch das Aufeinandertreffen heterogener Nutzungen, denen jeweils eine landschaftliche Einbindung fehlt, geprägt.
Ziel der Entwicklung sollte daher sein, die Nutzungskonflikte so zu bewältigen, dass

Landwirtschaft / Forstwirtschaft

- Dank ertragreicher Böden und ebener Topographie intensive landwirtschaftliche Nutzung möglich.
- Auf Vereinbarkeit von landwirtschaftlicher Nutzung und Schutz des Grundwassers auf den wasserdurchlässigen Sedimenten achten, auch in Hinblick auf ggf. erforderliche Ausweitung des Wasserschutzgebiets der Brunnen nördlich der B 12.

Siedlungsentwicklung

- Organische Weiterentwicklung der Ortsteile Oberndorf und Winden.
- Räumliche Trennung von Oberndorf und Winden erhalten.
- Räumliche Trennung der Misch- und Wohngebiete in Winden von bestehenden und geplanten Gewerbeflächen in Winden-Süd ausbilden und durch Grünstrukturen aktiv gestalten.
- Ansiedlung von Gewerbeflächen im vorbelasteten Bereich entlang der B12.
- In Winden und Oberndorf an bestehenden Gebäuden, die innerhalb der wassersensiblen Bereiche liegen, Vorkehrungen zur Schadensminimierung im Hochwasserfall treffen,
- dem Hochwasserschutz entgegenstehende Nutzungen innerhalb des potenziellen Überschwemmungsgebietes unterlassen.

Kiesabbau

Abbau und Rekultivierung erfolgen gemäß den jeweiligen Festlegungen der Abbaugenehmigungen. Die Gemeinde hat nur sehr begrenzt Einflussmöglichkeiten hierauf. Aus Sicht der Gemeinde sind folgende grundsätzlichen Ziele bei weiteren Verfahren zu berücksichtigen:

- Rekultivierung der Flächen überwiegend zu landwirtschaftlichen Nutzflächen, um die Flächenverlust für die Landwirtschaft auszugleichen,
- Wiederverfüllung nur in einer wasserwirtschaftlich vertretbaren Art und Weise, ggf. Verzicht auf vollständige Wiederverfüllung, da diese jahre- oder jahrzehntelange
- bei künftigen Fortschreibungen des Regionalplans keine Ausdehnung, sondern eher Einschränkung des Vorranggebiets für Kiesabbau

Landschaftsbild

- Ortseingrünung und Grünflächen im Ort gestalten und Übergänge in die Landschaft pflegen und gestalten.
- Landschaftliche Einbindung der Gewerbeflächen sowie der Kiesgruben verbessern.

Natur- und Wasserhaushalt

- Innerhalb der Kiesabbauflächen temporäre sowie dauerhafte Lebensräume für gefährdete Arten schaffen.
- Auf Vereinbarkeit der unterschiedlichen Nutzungen mit dem Schutz des Grundwassers achten, auch in Hinblick auf ggf. erforderliche Ausweitung des Wasserschutzgebiets der Brunnen nördlich der Bundesstraße B 12.

Schachenwald / Kesselmoränenzug von Maitenbeth

Der als Kesselmoränenzug bezeichnete Höhenzug bildet den Endmoränenwall des Inngletschers im sog. Kirchseeoner Stadiums. Durch die Einlagerung von Toteis in den Blockschuttmoränen kam es zur Ausbildung einer Vielzahl von sog. Toteislöcher und anderer Hohlformen. Der gesamte Höhenzug ist bewaldet und bildet den Schachenwald.

Neben der Gewinnung von Holz hat Wald auch Funktionen inne für die Erholung, den Schutz von Boden, Klima und vor Naturgefahren und ist Lebensraum für Flora und Fauna. Dies gilt besonders für den Schachenwald, der im Waldfunktionsplan als Erholungswald ausgewiesen ist und der mit den Toteislöchern Geotope mit besonderer ökologischer und landschaftskundlicher Bedeutung aufweist.

Forstwirtschaft

- Erhaltung bzw. Förderung standortgerechter, stabiler Wälder auch vor dem Hintergrund des Klimawandels und zum Erhalt der Schutzfunktionen.
- Langfristig Waldumbau mit Förderung der Anteile standortheimischer Laubholzbestockung und gemischter Baumartenzusammensetzung.
- Vermeidung von größeren Eingriffen in das Landschaftsgefüge, Schutzstatus anstreben, z.B. als Landschaftsschutzgebiet.
- Schutz der im Wald liegenden Toteiskessel, Verzicht auf forstliche Bewirtschaftung oder standortangepasste Bestockung (z.B. Schwarzerlenbruch).

Siedlungsentwicklung

- Flächen des Schachenwalds von Bebauung freihalten, keine Ausweitung des Ortsteils Rosenberg in die Waldflächen.

Solarpark

- Nutzung der rekultivierten, ehemaligen Mülldeponie im Schachenwald als Solarpark.

Landschaftsbild / Erholung / Tourismus

- Förderung der Naherholungsmöglichkeiten (Wanderwege,…).

Natur- und Wasserhaushalt

- Schutz und ggf. Pflege der Feuchtflächen innerhalb der Toteislöcher (geschützte Landschaftsbestandteile, Biotope mit Schutz nach § 30 BNatSchG).
- wertvolle Lebensräume für Tiere und Pflanzen.

Soll-Landschaft Haag-Gars

Unter dieser Bezeichnung wird der östlich von Haag liegende Abschnitt der Endmoräne bezeichnet. Es handelte sich um eine niedrige Endmoräne, die von unregelmäßigen Abschmelzvorgängen geprägt wurde und ein besonders kleinteiliges Relief aufweist. Toteiskessel sind in dieser Landschaft ein sehr prägendes Element.
In der Soll-Landschaft liegen die Ortsteile Sandgrub, Lerchenberg und Bonweg. Der Bereich ist durch einen kleinteiligen Wechsel von Land- und Forstwirtschaft mit Siedlungen geprägt.

Durch eine den Bodenverhältnissen angepasste Bewirtschaftung soll die landwirtschaftliche Nutzung nachhaltig gesichert werden und einen Beitrag zu einem attraktiven Landschaftsbild leisten. Vor allem in steileren Bereichen soll eine bodenschonende Bewirtschaftungsform in Form von extensiver Grünlandwirtschaft oder Wald / Gehölzen, gewählt werden.

Landwirtschaft / Forstwirtschaft

- Fortführung der standortgerechten landwirtschaftlichen Nutzung.
- Insbesondere auf geneigten Flächen Schutz vor Bodenerosion durch angepasste Bewirtschaftung (z.B. hangparallele Bearbeitung).
- Sicherung der typischen bestehenden Biotopstrukturen (Hecken, Trocken- und Magerrasen, Extensivwiesen und -weiden) durch angepasste Pflege.
- Untergliederung der landwirtschaftlich genutzten Flur durch Grünstrukturen (Hecken, Feldgehölze etc.) als Wind- und Bodenschutz.

Siedlungsentwicklung

- Begrenzung der Siedlungsentwicklung in Lerchenberg, Sandgrub und Bonweg, kein Zusammenwachsen der Siedlungsansätze.

Landschaftsbild / Erholung / Tourismus

- Wegebeziehungen für Fußgänger und Radfahrer erhalten / ausbauen.
- Ausweisung und Anlage von Wanderwegen, Aussichtspunkten Beschilderungen/ Informationstafeln und Ruhebänken.

Natur- und Wasserhaushalt

- Biotopflächen bewahren, Flächenverluste vermeiden, den Artenreichtum erhalten.
- Untergliederung der landwirtschaftlich genutzten Flur durch Grünstrukturen (Hecken, Feldgehölze etc.) als Rückzugsmöglichkeit für Wildtiere.

Altdorfer Rinne

Südlich des Hauptorts Haag liegt, im Vergleich zu den Höhenzügen der ehemaligen Endmoränen deutlich tiefer gelegen, der Talzug der Altdorfer Rinne.
Die Altdorfer Rinne ist die Landschaftseinheit mit der höchsten Gewässerdichte im Gemeindegebiet. Neben dem Altdorfer Mühlbach gibt es viele Gräben, Feuchtgebiete, Teiche und Weiher. Es handelt sich daher um einen Landschaftsraum mit hoher ökologischer Bedeutung.

Landwirtschaft / Forstwirtschaft

Aus landschaftsplanerischer Sicht sind für die Altdorfer Rinne nachfolgende Zielsetzungen auszusprechen. Wie bereits dargestellt haben diese Ziele keine Verbindlichkeit gegenüber dem Bürger.

- kultivierte Flächen in Feuchtlagen und im überschwemmungsgefährdeten Gebiet in angepasster Weise nutzen,
- Grünland erhalten bzw. nach Möglichkeit Grünlandumbruch langfristig rückgängig machen und Ackerfläche wieder als Grünland nutzen.

Siedlungsentwicklung

- An bestehenden Gebäuden, die innerhalb der wassersensiblen Bereiche liegen, Vorkehrungen zur Schadensminimierung im Hochwasserfall treffen,
- dem Hochwasserschutz entgegenstehende Nutzungen innerhalb des potenziellen Überschwemmungsgebietes unterlassen,
- Keine bauliche Entwicklung innerhalb der wassersensiblen Bereiche bzw. der im Plan dargestellten „Flächen mit besonderer ökologischer Bedeutung - Täler und Feuchtlagen“,
- Flächenversiegelung im überschwemmungsgefährdeten Gebiet unterlassen (als Schutz gegen Hochwasser und zum Artenschutz).

Landschaftsbild / Erholung / Tourismus

- Förderung naturverträglicher Naherholungsmöglichkeiten entlang der Gewässer.

Natur- und Wasserhaushalt

- Naturnahe Gewässerpflege.
- Durchführung von Maßnahmen zur Gewässerrenaturierung entsprechend des Gewässerentwicklungskonzepts.
- Teiche naturnah bewirtschaften (Biotoppflege).
- Sicherung der naturnahen Feuchtflächen durch angepasste Pflege.

Stirnmoränenzug

Den südlichen Teil des Marktgemeindegebiets von Haag i. OB zählt zum sog. Stirnmoränenzug von Rechtmehring, der durch ein welliges Relief besitzt und durch talähnliche Verebnungen mit feuchten Standortbedingungen geprägt ist. Landwirtschaftliche Flächen wechseln sich ab mit Waldinseln. Eingestreut liegt eine größere Anzahl von Weilern bzw. Anwesen: Moos, Daxau, Eder, Neuberg, Saubichl, Bergmair, Wimmer a.d. Straß, Eisenau, Kogl, Aicha, Kagerer, Feuchtöd, Röhrmoos, Kellner, Hankl
Im Stirnmoränenzug bestehen in großem Umfang feuchte Senken, die Feuchtflächen bzw. Moorstandorte bilden. Es handelt sich daher um einen Landschaftsraum mit hoher ökologischer Bedeutung.
Um diesen hochwertigen Landschaftskomplex in Zukunft zu erhalten, wird eine angepasste land- und forstwirtschaftliche Nutzung vorgeschlagen.

Landwirtschaft / Forstwirtschaft

Aus landschaftsplanerischer Sicht sind für den Stirnmoränenzug nachfolgende Zielsetzungen auszusprechen.

- kultivierte Flächen in grundwasserbeeinflussten Lagen und überschwemmungsgefährdeten Gebieten in angepasster Weise nutzen (Verminderung der Einschwämmung gewässergefährdender Substanzen aus Agrochemikalien),
- Grünland erhalten bzw. nach Möglichkeit Grünlandumbruch langfristig rückgängig machen und Ackerfläche wieder als Grünland nutzen.

Siedlungsentwicklung

- Die Weiler innerhalb des Stirnmoränenzugs bilden keine geeigneten Siedlungsansätze für weitere bauliche Entwicklungen.

Landschaftsbild / Erholung / Tourismus

- Keine Intensivierung der Erholungsnutzung.

Natur- und Wasserhaushalt

- Im Zuge der Gewässerpflege so entwickeln, dass die ökologischen Funktionen gesichert und wo notwendig verbessert werden.
- Verzicht auf Entwässerung von Feuchtstandorten, ggf. Renaturierung und Wiedervernässung von Moorstandorten als wichtiger Beitrag zum Natur- und Klimaschutz.
- Keine Aufforstung, Umwandlung bestehender Monokulturen und Reinbestände in artenreiche Mischwaldgebiete.
- Sicherung der bestehenden naturnahen Feuchtflächen durch angepasste Pflege.

2.4 Bauliche Entwicklungen

2.4.1 Beurteilung der Flächenbedarfe

Zur Abschätzung der zukünftigen Flächenbedarfe für die bauliche Entwicklung der Marktgemeinde Haag. i. OB werden u.a. folgende Strukturdaten, siehe Teil 1, im Gesamtzusammenhang bewertet.

- Einwohnerzahl der Gemeinde, d.h. Einwohnerentwicklung der Gemeinde in den letzten 10 Jahren
- Einwohnerzahl gemäß der Bevölkerungsvorausberechnung des Bayerischen Landesamtes für Statistik
- Bevölkerungsprognose für den Landkreis
- Siedlungsdichte

Entsprechend des Planungshorizontes des Flächennutzungsplans wird bei der Bedarfsabschätzung von einem Zeitraum von rund 15 Jahren ausgegangen. Eine wichtige Grundlage stellt die zukünftige Bevölkerungsentwicklung dar, als Quellen dienen die Daten des Landesamtes für Statistik Bayern und hier insbesondere „Statistik Kommunal 2021, Markt Haag i. OB, Februar 2022“ sowie der „Demographie-Spiegel für Bayern, Markt Haag i. OB, Berechnungen bis 2039, August 2021“.

	Haag i. OB	Landkreis Mühldorf i. Inn
Einwohner 2021 (31.12.)	*6.500*	*117.200*
Prognose bis 2036	*6.600*	*124.700*
absolut	*+ 100*	*+ 7.500*
Wachstumsrate 15 Jahre	*+ 0,15 %*	*+ 6,3 %*

Quelle:
Demographie-Spiegel für Bayern, Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth, August 2021

Ausgehend von rund 6.500 Einwohnern zeigt sich in den statistischen Daten des Landesamtes im Rückblick auf die letzten 10 Jahre ein mäßiges Wachstum mit einer Rate von rund 3,0 %. Gründe hierfür sind u.a. im Fehlen von baulichen Entwicklungsflächen zu sehen, was sich z.B. in den geringen Baufertigstellungen (2013 bis 2020, 48 Wohngebäude) wiederspiegelt.
Laut Bevölkerungsprognose des Landesamtes setzt sich das Wachstum in den nächsten Jahrzehnten nur geringfügig fort. Die Einwohnerzahl wächst bis ins Jahr 2036 nach kleineren „Auf- und Abwärtsbewegungen“ auf ca. 6.600 Einwohnern.

Dieser Entwicklung stehen die Prognosezahlen für den Landkreis Mühldorf a. Inn entgegen. Hier wird bis in das Jahr 2036 von einem Wachstum von 6,3 % ausgegangen.
Ebenso zeigen die Prognosen des Landesamtes in den Nachbargemeinden wie Maitenbeth und Rechtmehring ein Bevölkerungswachstum (bis 2033 +2,8 % bzw. + 7,1 %). Es wird vermutet, dass u.a. die aktive Steue-

rung der Bautätigkeiten in den letzten Jahren eine positive Wachstumsdynamik in diesen Gemeinden auslöst.
Eine Dynamik, die sich in den Wachstumsprognosen für den Markt Haag i. OB bisher nicht widerspiegelt.

Orientiert sich die Marktgemeinde ausschließlich an den Kenndaten des Landesamtes, könnte die Flächennachfrage mit den vorhandenen Baulücken und Nachverdichtungsoptionen rein rechnerisch befriedigt werden, neue Flächendarstellungen wären nicht notwendig.
Mit Rückblick auf die vergangenen Jahre und den zuvor beschriebenen geringen Baufertigstellungen und Verfügbarkeitsproblemen wäre ein struktureller Stillstand/ Stagnation zu befürchten – positive Impulse durch neue Entwicklungs- und Wachstumsoptionen gäbe es nicht.

Diesem Szenario will der Markt Haag i. OB bewusst entgegenwirken.

Mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans wird das Ziel verfolgt, die positiven Wachstumszahlen des Landkreises Mühldorf a. Inn mittelfristig in der Marktgemeinde zu binden.
Das angestrebte Siedlungswachstum soll Entwicklungsimpulse setzen, neue Angebote schaffen und Nachfragen bedienen. Neben der Schaffung von Wohnraum für Neubürgerinnen und Neubürger, will der Markt Haag i. OB ebenso der heute bereits vor Ort lebenden Bevölkerung Möglichkeiten zu Veränderungen bieten, um so beispielsweise der Abwanderung der Bevölkerungsschichten im mittleren Alter (junge Paare, Familien etc., siehe Teil 1) entgegen wirken zu können.
Dabei soll das Grundzentrum weiter gestärkt werden, so dass u.a. die wirtschaftliche Auslastung vorhandener gemeindlicher Infrastruktureinrichtungen und Gemeinbedarfseinrichtungen mittel- bis langfristig gesichert ist. Mögliche Folgekosten für den Erhalt und ggf. Ausbau dieser, sind der Gemeinde bewusst.
Aktuell zeigt sich der akute Bedarf an Wohnbauflächen beispielsweise an der großen Nachfrage von Bauwilligen für das neue Baugebiete im Bereich Oberndorf-Ost. Es kann von einer zügigen Umsetzung des Baurechts in den nächsten Jahren ausgegangen werde, für fast alle Bauparzellen liegen bereits Bauanträge vor.

Der Markt Haag i. OB rechnet demnach mit einem Flächenbedarf für rund 500 Einwohner für den Zeitraum der nächsten 15 Jahre. Zum einen generieren sich die Bedarfe aus der heimischen Bevölkerung, zum anderen aus einer angestrebten Wachstumsrate (Zuzug) von rund 4 %.

2.4.2 Wachstumsstrategie

Mit einer **Wachstumsstrategie** will die Marktgemeinde Haag i. OB den die städtebauliche Entwicklung sowie einen Einwohnerzuwachs ankurbeln. Unter anderem werden folgende Bausteine angewandt:

- Das Hauptwachstum soll sich dabei auf den Hauptort Haag beschränken. Hier sollen, da wo möglich, die zahlreichen Innenentwicklungspotentiale verstärkt aktiviert sowie vorhandene Infrastruktur- und Gemeinbedarfseinrichtungen genutzt werden. Zudem gibt es hier in einem untergeordneten Rahmen Flächenneuausweisungen, die eine sinnvolle Arrondierung des Siedlungskörpers schaffen.
  In den Ortsteilen beschränkt sich die Darstellung auf Arrondierungen, Baulückenschließungen und bereits durch Bebauungspläne gesicherte Flächen.
- Vorrangige bauliche Entwicklung der Flächen im Innenbereich u.a. mit Förderung dieser Maßnahmen im Rahmen der StBauF-Initiative „Innen statt Außen“.
- Steigerung der Flächenverfügbarkeit durch den gezielten Ankauf von Flächen/Grundstücken, u.a. bereits im Bereich GE-Winden durchgeführt.
- Flächenmobilisierung durch pro-aktive Kommunikation mit den Grundstückseigentümern. D.h.
  - aktives Abfragen von Abgabebereitschaft und Entwicklungsabsichten,
  - Aufklärung der Eigentümer über potentielle Entwicklungs- und Bebauungsmöglichkeiten, Bauberatung,
  - als letzte Konsequenz ggf. Rücknahme von bestehenden Baurechten nach § 30 BauGB, die über die letzten Jahrzehnte ungenutzt blieben.
- Aktive gemeindliche Unterstützung bei der Schaffung von privatem Wohnraum, u.a. zum Entgegenwirken der Abwanderung.
  Dazu hat der Markt im Dezember 2020 ein Ansiedlungsmodell erlassen, welches die Ziele verfolgt, die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern zu verbessern, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen zu fördern, die Eigentumsbildung weiten Kreise der Bevölkerung zu ermöglichen und letztendlich die Bevölkerungsentwicklung in der Marktgemeinde positiv zu beeinflussen.
- Erhöhung der Einwohnerdichte pro Hektar durch ein erweitertes Angebot an unterschiedlichen Wohnformen, unter Berücksichtigung der demografischen Entwicklungen.
- Arbeitsplätze erhalten und neue schaffen, d.h. durch Flächenbereitstellung, gezieltes Anwerben und Ansiedelung von Gewerbebetrieben durch aktiven Eingriff in das Marktgeschehen, z.B. Werbung/ Marketing Standortqualitäten, regionale Kooperationen mit Nachbar- und/oder Landkreisgemeinden.

Begünstigt wird die Strategie u.a. durch folgende Entwicklungen und

vorhandenen Strukturmerkmalen:

- Fertigstellung der östlichen Ortsumfahrung/ B15 zur Entlastung der Ortsmitte, Verbesserung der verkehrlichen Anbindung durch die Fertigstellung der A 94 und den damit verbundenen verkehrlichen Entlastungseffekten auf der B 12.
- Durchführung diverser Aufwertungsmaßnahmen in der Ortsmitte zur Schaffung von Identität und Aufenthaltsqualität mit Hilfe der Städtebauförderung.
- Lage in einem attraktiven Natur- und Landschaftsraum mit Qualitäten für das Wohnumfeld.
- Sehr gute Ausstattung an gemeindlichen Infrastruktur- und Gemeinbedarfseinrichtungen sowie ein großes Angebot an Einzelhandelseinrichtungen mit einem heute großem Einzugsgebiet.
- Vor allem im Hauptort Haag gibt es Innenentwicklungs- und Neubauflächen in Nähe zur Ortsmitte, in einem „kompakten Raum mit kurzen Wegen“ kann so ein differenziertes Angebot an unterschiedlichen Wohnformen für unterschiedliche Nutzergruppen angeboten werden.

Um den Grundsatz des flächensparenden Umgangs mit Grund und Boden umsetzen zu können, soll mittel- bis langfristig die Siedlungs- und Wohndichte, da wo städtebaulich sinnvoll, erhöht werden.
Durch flächensparende Siedlungs-, Erschließungs- und Wohnformen strebt der Markt Haag i. OB eine **Erhöhung der Einwohner pro Hektar von heute ca. 55 EW/ha auf ca. 60 EW/ha** an. Dabei handelt es sich um einen Durchschnittswert, der im Hauptort je nach städtebaulicher Situation höher, in den dörflich geprägten Ortsteilen niedriger angesetzt werden muss. Während in den dörflich geprägten Ortsteilen das städtebauliche Umfeld eher auf eine offene Einfamilienhausbebauung schließen lässt, z.T. durch Bebauungspläne gesichert, finden sich in Haag Innenbereichsflächen, die eine verdichtete Bauweise, beispielsweise im Geschosswohnungsbau, erlauben bzw. fordern.

Die im Entwurf dargestellten unbebauten **Flächenpotentiale** im unbeplanten (Beurteilungsgrundlage § 34 BauGB) und beplanten (Beurteilungsgrundlage § 30 BauGB, Bebauungspläne) Innenbereich (Innenentwicklungspotentiale) sowie Flächenreserven/ Neudarstellungen für **Wohnzwecke** (WA/WR, 50% MI) betragen rund **24 ha**, davon finden sich zwei Drittel im Hauptort Haag und ein Drittel in den dörflich geprägten Ortsteilen. Siehe hierzu Abbildungen ab Seite 78 ff.

Art der Nutzung	Unbebaute Flächenpotentiale	
	Unbeplanter und beplanter Innenbereich	*Flächenreserven, Neudarstellungen*
Wohnbauflächen	*16,25 ha*	*4,57 ha*
Mischbauflächen (50%=W)	*3,13 ha*	*0,44 ha*

Zudem werden in diesen Karten Flächen mit aufgenommen, die als **langfristige Entwicklungsperspektiven** von Bedeutung werden können. Es handelt sich um Flächen, die aus städtebaulicher Sicht durchaus für eine städtebauliche bzw. bauliche Entwicklung geeignet sind und zum Teil im bisher rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Bauflächen dargestellt waren. Aufgrund des aktuellen Flächenbedarfs und Verfügbarkeiten spielen diese Bereiche jedoch kurz- bis mittelfristig keine Rolle und gehen daher nicht in die Plandarstellung ein. Siehe hierzu Abbildungen ab Seite 78 ff.

Die Erfahrungen der letzten Jahrzehnte haben gezeigt, dass trotz Bemühungen der Marktgemeinde die Verfügbarkeiten der im Privatbesitz befindlichen **Innenentwicklungspotentiale** sehr begrenzt sind.
Vor dem Hintergrund der zuvor formulierten Wachstumsstrategie gehen realistische Schätzungen aktuell von einer mittelfristigen **Verfügbarkeitsrate** von **30 % bis 40 %** aus. Der Markt Haag i. OB ist bestrebt, diese Quote weiter zu erhöhen.

Die **Flächenreserven/ Neudarstellungen** stellen eine städtebaulich sinnvolle Arrondierung des Siedlungskörpers dar und konzentrieren sich, wie schon erwähnt, auf den Hauptort Haag. Die Flächen sind z.T. wichtiger Bestandteil zur Ausübung des sog. Ansiedlungsmodells, mit dem der Marktgemeinderat u.a. die städtebauliche Zielsetzung des Erhalts und Förderung sozialer Bewohnerstrukturen verfolgt.
Abgabebereitschaft bzw. Bereitschaft zur Flächenentwicklung der Grundeigentümer und ein bereits erfolgter Teilgrunderwerb durch die Marktgemeinde sind hier berücksichtigt. Aktuell wird von einer kurz- bis mittelfristigen **Verfügbarkeitsrate** von rund **70 %** der dargestellten Flächen ausgegangen.

Demzufolge rechnet der Markt Haag i. OB mit einer **Verfügbarkeit an Flächen für Wohnzwecke** (WA-Flächen, WR-Flächen, 50% MI-Flächen) **von rund 10 ha** (35 % aus 19,38 ha, 70 % aus 5,01 ha). Bei einem geplanten Bedarf für rund 500 Einwohner innerhalb der nächsten 15 Jahre, ausgehend von einer erhöhten Siedlungs- und Wohndichte, benötigt die Marktgemeinde **rund 8 ha** Entwicklungsfläche.

Um bei der zukünftigen Siedlungsentwicklung eine gewisse Flexibilität zu haben, wird ein geringer „Überschuss“ an Flächen begrüßt. Neben der bereits angesprochenen Verfügbarkeitsproblematik sowie einer „strategischen Verhandlungsmasse“ bei evtl. Grundstückskauf- oder Grundstückstauschgeschäften, erfordern u.a. Strukturveränderungen in der Region, wie z.B. die Fertigstellung der Bundesautobahn A94 oder der mögliche Ausbau der Bundesstraße B15, eine gewisse Flexibilität bei der zukünftigen Siedlungsentwicklung.

2.4.3 Gewerbeentwicklung

Der Markt Haag i. OB strebt kurz- bis mittelfristig die Ansiedelung neuer gewerblicher Betriebe an und will dafür ein flexibles Flächenangebot schaffen.

Der südlich von Winden gelegene Bereich ist aufgrund des bereits etablierten Gewerbestandortes sowie der Lage an der B 12 und dem topografisch wenig bewegtem Gelände eine der wenigen Bereiche, wo größere zusammenhängende Grundstücke angeboten werden können. Durch die dortige Bündelung sollen u.a. daraus resultierende Immissionen und somit Nachteile für die gesamte Marktgemeinde gering gehalten werden. Die Wege für den Gewerbeverkehr bleiben kurz und Ortslagen werden nur wenig belastet. Die Flächen sind im Rahmen weiterführender und konkreter Planungen grünordnerisch zu gliedern und in den Landschaftsraum zu integrieren.
An dem eingeschlagenen Weg der Gewerbeentwicklung nördlich der B12, südlich von Winden will die Marktgemeinde festhalten und hat dazu in der Vergangenheit bereits Grundstückkäufe getätigt, siehe Wachstumsstrategie. Diese sind bei der Ausweisung der GE-Flächen berücksichtigt.

Die GE-Flächen im Hauptort Haag, südlich der B 12 werden bestandsorientiert weiterentwickelt und da wo städtebaulich sinnvoll, geringfügig erweitert/ arrondiert. Bei der Schließung vorhandener gewerblicher Baulücken müssen Immissionskonflikte zu den südlich angrenzenden Wohn- und Mischgebieten vermieden werden.

Die ansässigen Betriebe in Haag i. OB führen laut Statistik kommunal 2021 derzeit zu 53 Beschäftigten auf 1 ha Gewerbefläche. Im Zeitraum der letzten 9 Jahre wuchs die Anzahl der Beschäftigten am Arbeitsort um rund 20 % auf 2.304 (+ 429) Beschäftigte an.

Die Nachfrage nach Gewerbeflächen hält nach wie vor an. Neben Firmen, die sich neu in Haag i. OB ansiedeln wollen, gibt es immer wieder Anfragen von bereits ortsansässigen Betrieben, die ihre Produktion- und Arbeitsstätten innerhalb des Gemeindegebiets verlagern und erweitern wollen. Mangels verfügbarem Gewerbegrund konnte der Markt Haag i. OB in letzter Zeit jedoch nur wenig unterstützend eingreifen.

Der Markt Haag i. OB rechnet vor dem Hintergrund eines

- erweiterten Flächenangebots durch die FNP- Neuaufstellung,
- der beschriebenen Wachstumsstrategie,
- der prognostizierten, positiven wirtschaftlichen Entwicklung der Region und
- der guten infrastrukturellen Anbindung mit Autobahnnähe und Bundesstraßenanschluss (B 15 und B 12)

mit einer weiteren Zunahme an Gewerbebetrieben und Arbeitsplätzen.

Ausgehend von einem Plus von weiteren 20 % - 25 %, d.h. ca. 600 Beschäftigte im Zeitraum der nächsten 15 Jahre, entsteht rein rechnerisch ein Flächenbedarf von rund **11 ha neuer Gewerbeflächen**.
Im Entwurf zum Flächennutzungsplan sind aktuell rund **15 ha gewerbliche Entwicklungsflächen dargestellt**. Davon sind rund 5 ha im Bestand als Innenentwicklungspotentiale und rund 10 ha als Neudarstellungen/ Flächenreserven zu finden.
Der „Überschuss“ von 4 ha GE-Flächen wird begrüßt, da v.a. die mangelnde Flächenverfügbarkeit der Bestandsflächen in den letzten Jahren die gewerbliche Entwicklung eingebremst hat. Der Marktgemeinde verspricht sich durch ein „Mehr“ an Flächen Flexibilität und „Verhandlungsmasse“, v.a. im Hinblick auf weitere Grundstückskauf- oder Grundstückstauschgeschäfte. Zudem rechnet der Markt Haag i. OB durch das Angebot größerer zusammenhängender Flächen mit einem gewissen preislichen Vorteil gegenüber dem Flächenangebot entlang der Bundesautobahn A 94, deren Bodenpreise mit Fertigstellung stark angestiegen sind.

2.4.4 Flächendarstellungen

Die Bauflächen werden nach der besonderen Art der baulichen Nutzung dargestellt. Neben den Farben kennzeichnen Symbole die Baugebiete nach § 1 Abs. 2 BauNVO als

2. reine Wohngebiete (WR),
3. allgemeine Wohngebiete (WA),
5. Dorfgebiete (MD),
6. Mischgebiete (MI),
9. Gewerbegebiete (GE),
10. Sondergebiete (SO).

Der Markt Haag i. OB hat insgesamt 31 Ortsteile mit unterschiedlichem Gewicht. Bauflächendarstellungen gibt es im Hauptort Haag sowie in Altdorf, Bichl, Joppenpoint, Lerchenberg, Oberndorf, Vogelberg und Winden. Bei den restlichen Ortsteilen handelt es sich v.a. um landwirtschaftliche Hofanlagen, die dem Außenbereich zugeordnet sind.
Im Folgenden wird die bauliche Entwicklung in den dafür relevanten Ortsteilen näher beschrieben. Dabei ist Grundsätzlich darauf zu achten, dass eine bauliche Entwicklung aus dem Bestand heraus erfolgt. Dabei sind die innerörtlichen, beplanten und unbeplanten Flächenpotentiale vorrangig zu entwickeln.

Haag
(mit Rosenberg)

In Haag findet die Hauptentwicklung der Gemeinde statt. Als Grundzentrum findet sich hier eine qualifizierte Grundversorgung an Versorgungs-, Infrastruktur- und Gemeinbedarfseinrichtungen.
Die Wohnbaulandentwicklung erfolgt neben der Schließung vorhandener Baulücken im Bestand vor allem durch ein Wachstum an den nordöstlichen und südöstlichen Ortsrändern. Beide Gebiete schließen an den Siedlungsbestand an bzw. führen diesen fort und liegen in fußläufiger Nähe zur Ortsmitte.

Die nordöstliche Siedlungserweiterung (WA) entwickelt sich aus dem angrenzenden Siedlungsbestand der Mühldorfer Straße, Kirchdorfer Straße und der Kappellenstraße. Neben der Weiterführung bestehender Straßen bedarf es neuer Erschließungsstraßen. Um die Bestandsgebiete nicht weiter verkehrlich zu belasten, wird das neue Straßennetz direkt an das Haupterschließungsnetz (Mühldorfer Straße) angebunden. Eine neu zu errichtende innerörtliche Entlastungsstraße, die in großen Teilen parallel zur Bundesstraße B 12 verläuft, könnte ebenfalls für die verkehrliche Erschließung des Gebiets herangezogen werden.
Die Flächendarstellung reagiert hier auf die Topografie, durch dargestellte Grünzäsuren kommt es zu einer Verzahnung mit dem Landschaftsraum sowie zu notwendigen Abständen zur Bundesstraße. Für Teilflächen gibt es, Stand März 2022, konkrete Entwicklungsabsichten der Eigentümer, ein Aufstellungsbeschluss für ein Bebauungsplan soll zeitnah gefasst werden.

Die südöstliche Siedlungserweiterung (WA) entwickelt sich ebenso aus dem Bestand und setzt das bestehende Straßennetz der Alpenstraße und Pfarrer-Gruber-Straße fort. Für den Bereich südlich der Lerchenberger Straße wurden bereits erste Entwicklungsabsichten mit den Grundstückseigentümern diskutiert. Ein Aufstellungsverfahren für einen Bebauungsplan könnte ggf. im Frühsommer 2022 eingeleitet werden. Die attraktive Lage auf einer Anhöhe bietet einen einzigartigen Blick in den Landschaftsraum. Eingegrünte Ortsränder schaffen eine Verzahnung zu diesem und schließen die Erweiterungsfläche adäquat ab. Die im alten Flächennutzungsplan dargestellte Erweiterungsfläche für den Friedhof kann an dieser Stelle ersatzlos gestrichen werden. Der östlich angrenzende Ortsteil Lerchenberg wird durch eine klare Grün- und Freiraumzäsur vom Hauptort getrennt.
Als langfristige Entwicklungsperspektive werden die Flächen südlich der Alpenstraße und westlich der Wasserburger Straße angesehen. Eine städtebauliche Entwicklung ist hier vorstellbar und wurde daher im Rahmen der Neuaufstellung diskutiert. Aufgrund der begrenzten Bedarfe an Wohnbauflächen im gesamtörtlichen Zusammenhang und aktuell fehlender Verfügbarkeiten, werden die Flächen jedoch nicht in den Flächennutzungsplan aufgenommen. Als langfristige Entwicklungsabsicht der Marktgemeinde soll der Bereich in der Begründung gewürdigt werden. Siehe hierzu Abbildungen ab Seite 78 ff.

Gewerbliche Entwicklungen (GE) sind v.a. in den immissionsreichen Gebieten südlich der Bundesstraße 12 vorgesehen und orientieren sich an heute schon bestehenden Gewerbegebieten. Im Bereich der Fliederstraße/ Kirchdorfer Straße sowie südlich der Heimgartenstraße sind gewerbliche Entwicklungen bereits durch verbindliche Bauleitpläne geregelt. Im Bereich der heutigen Brunnenstraße kann es nach der geplanten Auflassung des heutigen Brunnenstandortes mittel- bis langfristig zur Erweiterung des bestehenden Gewerbestandortes kommen. Voraussetzung ist eine Neuorganisation der Erschließungssituation. Wie zuvor beschrieben, dient auch hier die geplante innerörtliche Entlastungsstraße

parallel zur Bundesstraße 12 der Erschließung weiterer Gewerbestandorte, ohne dabei bestehende Wohnbereiche verkehrlich zu belasten.
Durch die Darstellung eines Sondergebiets (SO) im Bereich zwischen Schäfflerstraße und Bundesstraße 12 wird der heutige Festplatzstandort weiter gestärkt und durch Rücknahme von Gewerbeflächen erweitert.
Ein weiteres Sondergebiet wird im Bereich der ehemaligen Mülldeponie als Solarpark dargestellt bzw. wird hier das 6. Deckblatt zur FNP-Änderung übernommen.

Altdorf

Die städtebauliche Entwicklung in Altdorf (MD) konzentriert sich neben der Schließung von ein paar wenigen Baulücken auf den nördlichen Ortsrand. Hier wird das vorhandene Straßennetz der Ringstraße genutzt und der bestehenden Bebauung ein „Gegenüber“ gegeben. Auch hier bilden eingegrünte Ortsränder einen weichen Übergang zum sensiblen Landschaftsraum aus. Weitere Innenentwicklungsflächen gibt es in Altdorf nicht, v.a. die wassersensiblen Bereiche, ausgehend vom Mühlbach, lassen eine bauliche Entwicklung hier nicht zu. Bestehende Hofanlagen werden in Teilen noch genutzt bzw. könnten ggf. mittel- bis langfristig umgenutzt werden.

Bichl

Die bauliche Entwicklung (MD) im Ortsteil Bichl ist durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 13 geregelt. Aktuell finden sich noch 14 unbebaute Baufenster.

Joppenpoint

Die Flächendarstellung (MD) in Joppenpoint konzentriert sich auf den Bestand. Kleinere unbebaute Flächenpotentiale im Innenbereich, z.T. durch einen Bebauungsplan festgesetzt (WA), dienen der Innenentwicklung.

Lerchenberg

Im Ortsteil Lerchenberg ist die bauliche Entwicklung durch zwei Bebauungspläne (BP Nr. 26 und BP Nr. 27) geregelt. Darüber hinaus werden keine Flächen dargestellt, aktuell gibt es rund 15 unbebaute Grundstücke.

Oberndorf

In Oberndorf konzentriert sich die bauliche Entwicklung auf den östlichen Bereich. Im Anschluss an das Gebiet „Oberndorf-Ost“ wurde das Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan bereits eingeleitet, die Flächen sind bereits parzelliert und setzten das städtebauliche Konzept des westlich angrenzenden Gebietes fort.
Flächen für die Innenentwicklung gibt es in Oberndorf in einem geringen Umfang im westlichen Bereich des Siedlungskörpers, diese sind z.T. bereits parzelliert.
Die Flächen nordwestlich des Siedlungskörpers werden als langfristige, städtebaulich sinnvolle Erweiterungsfläche in die Begründung mit aufgenommen. Siehe hierzu Abbildungen ab Seite 78 ff.

Voglberg

Die im Ortsteil Voglberg dargestellten Flächen (WA) begründen sich durch eine Ortsabrundungssatzung. Baulücken sind aktuell keine vorhanden; weitere Flächen werden nicht dargestellt.

Winden

Dörfliche Strukturen und großflächige Gewerbeansiedlungen charakterisieren den Ortsteil Winden. In der Ebene des Haager Schottertals gelegen finden sich hier unterschiedliche Flächeninanspruchnahmen auf engem Raum.

Im gewachsenen dörflichen Siedlungskörper zeigen sich Potentiale zur baulichen Nachverdichtung (MD). Daneben gibt es unbebaute Grundstücke, z.T. bereits parzelliert, die durch einen Bebauungsplan baurechtlich geregelt sind. Als langfristige, städtebaulich sinnvolle Entwicklungsperspektive werden die Flächen östlich der Gewerbestraße und südlich der vorhandenen Bebauung in der Dorfstraße gesehen und in die Begründung, nicht aber in den Flächennutzungsplan, mit aufgenommen. Siehe hierzu Abbildungen ab Seite 78 ff.
Durch Grünzäsuren wird ein notwendiger Abstand zum südlich angrenzenden Gewerbegebiet geschaffen.

Eine gute Erreichbarkeit und Erschließung über die Bundesstraßen B 12 und B 15 sowie eine günstige topografische Lage lassen das Gewerbegebiet Winden zum Haupt-Gewerbestandort für den Markt Haag i. OB werden. Unter Berücksichtigung von Abstandsgrün zum nördlich angrenzenden Siedlungskörper finden sich hier Flächenpotentiale, deren Bebaubarkeit bereits durch Bebauungspläne gesichert sind. Vor allem östlich der Branderstraße werden größerer Neuausweisungen gewerblicher Flächen vorgenommen. Bereits von der Marktgemeinde erworbene Grundstücke sind hier berücksichtigt. Grundsätzlich sollte eine bauliche Entwicklung aus dem Bestand heraus erfolgen, eine Entwicklung bereits bauplanungsrechtlich gesicherter Flächen ist zu bevorzugen.

Übersicht

In den folgenden Abbildungen werden die zuvor beschriebenen Flächendarstellungen – unbebaute Flächenpotentiale - kategorisiert wie folgt dargestellt:

- unbeplanter Innenbereich
- beplanter Innenbereich
- Flächenreserven, Neuausweisungen

sowie

- langfristige Entwicklungsperspektiven (nicht im Flächennutzungsplan dargestellt)

Abbildung: Unbebaute Flächenpotentiale Bereich Haag West, *ohne Maßstab*

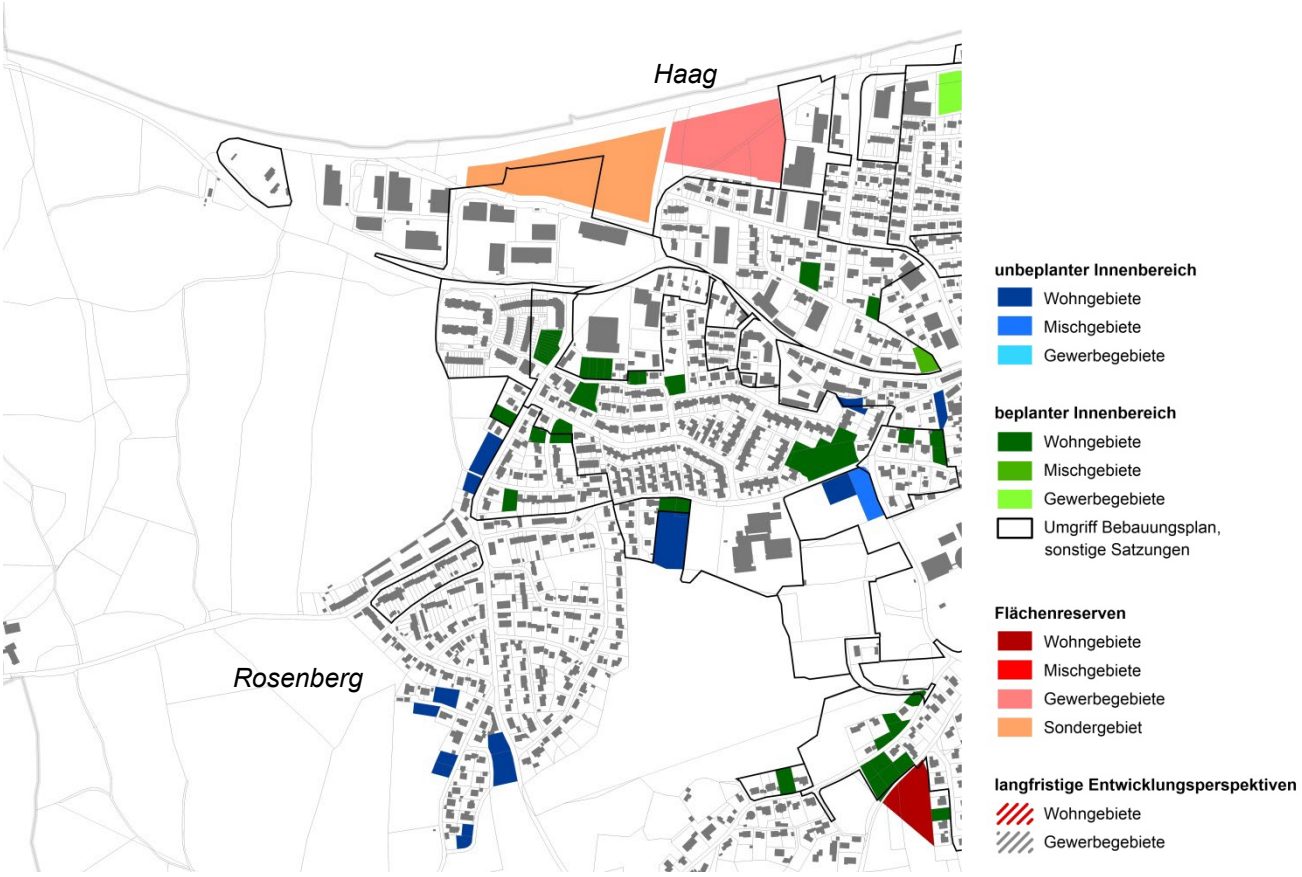


Abbildung: Unbebaute Flächenpotentiale Bereich Haag Ost / Lerchenberg, *ohne Maßstab*

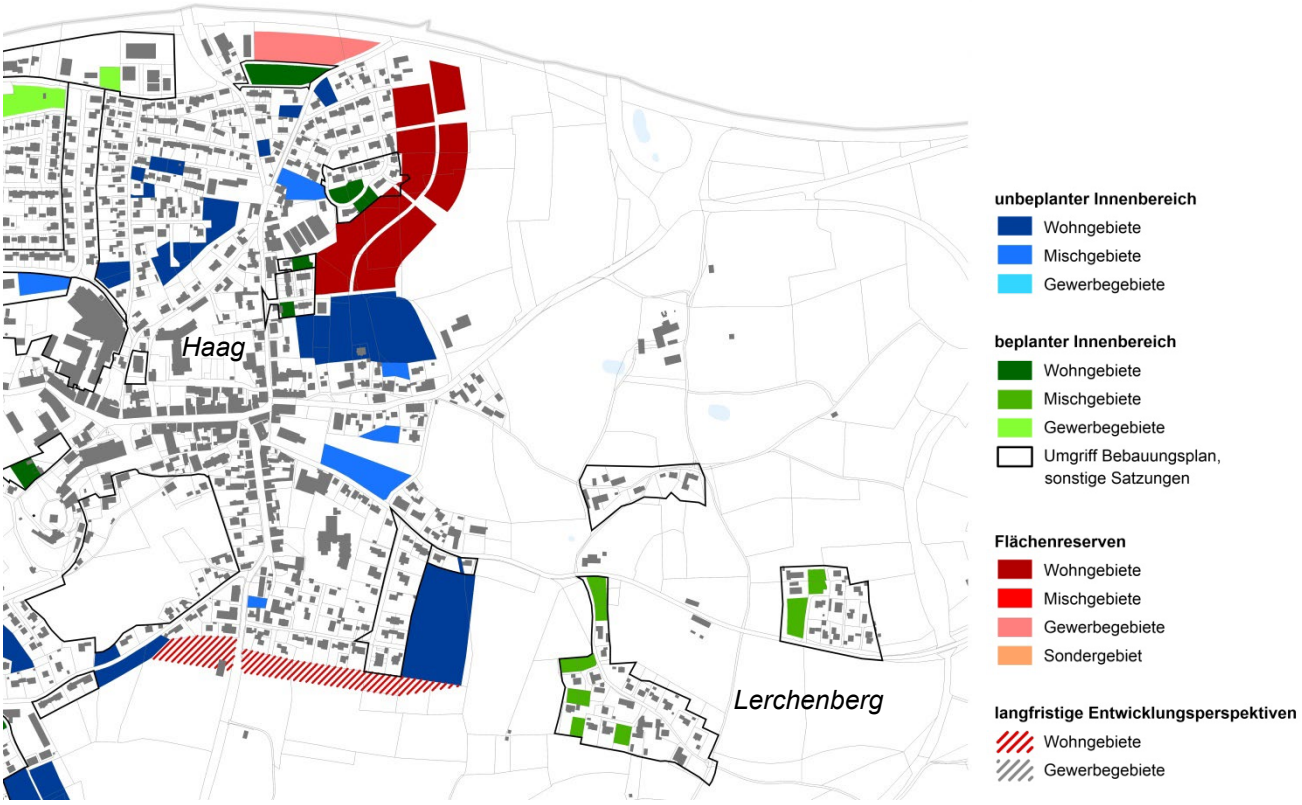


Abbildung: Unbebaute Flächenpotentiale Bereich Haag Süd / Altdorf, *ohne Maßstab*

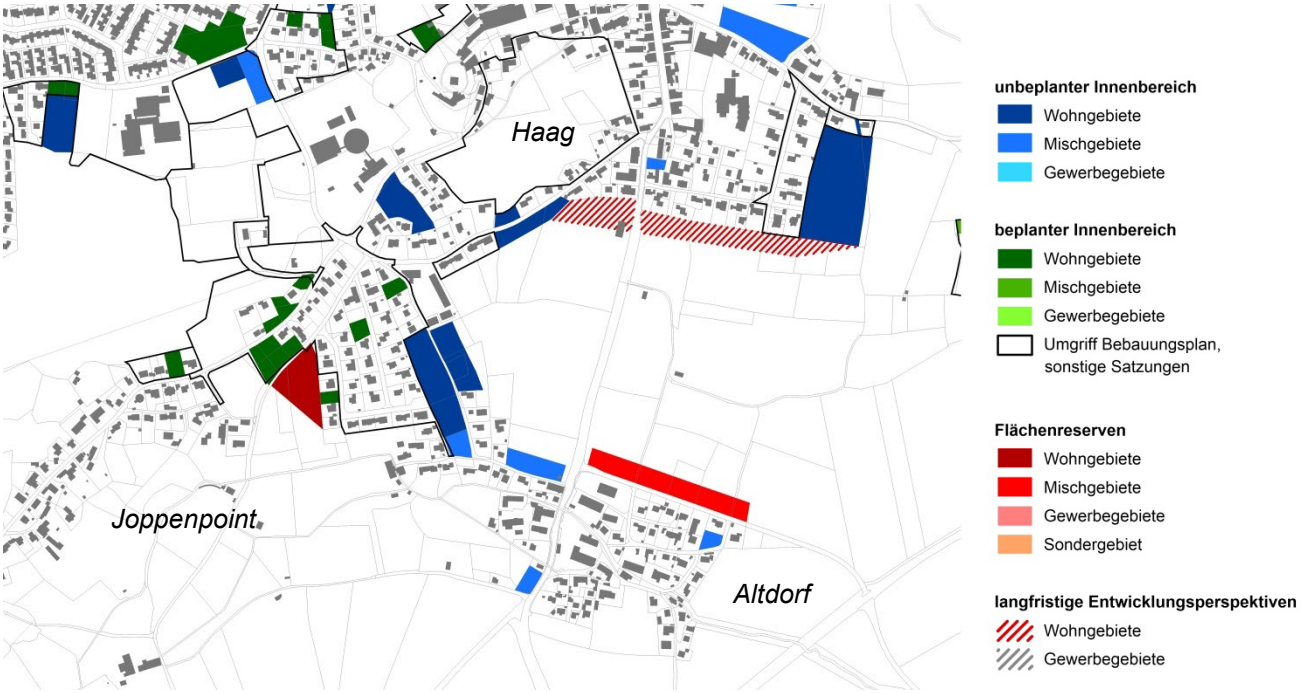


Abbildung: Unbebaute Flächenpotentiale Bereich Oberndorf / Bichl, *ohne Maßstab*

Abbildung: Unbebaute Flächenpotentiale Bereich Winden, *ohne Maßstab*

2.4.5 Flächenbilanz

Gemeindegebiet gesamt

Art	Fläche gesamt (ha)		bebaut (ha)		unbebaute Flächenpotentiale (ha)							
					unbeplanter Innenbereich		beplanter Innenbereich		Flächenreserven		Summe	
W	86,02	100%	65,20	75,8%	9,30	10,8%	6,95	8,1%	4,57	5,3%	**20,82**	24,2%
M	71,91	100%	64,78	90,1%	3,59	5,0%	2,66	3,7%	0,88	1,2%	**7,13**	9,9%
Gem	10,76	100%	10,16	94,4%	0,60	5,6%	0,00	0,0%	0,00	0,0%	**0,60**	5,6%
SO	8,88	100%	5,26	59,2%	0,00	0,0%	0,00	0,0%	3,62	40,8%	**3,62**	40,8%
GE	34,70	100%	19,05	54,9%	0,00	0,0%	5,09	14,7%	10,56	30,4%	**15,65**	45,1%
	212,27	100%	164,45	77,5%	**13,49**	6,4%	**14,70**	6,9%	**19,63**	9,2%	**47,82**	22,5%

Haag (mit Rosenberg)

Art	Fläche gesamt (ha)		bebaut (ha)		unbebaute Flächenpotentiale (ha)							
					unbeplanter Innenbereich		beplanter Innenbereich		Flächenreserven		Summe	
W	77,77	100%	60,16	77,4%	9,05	11,6%	3,99	5,1%	4,57	5,9%	17,61	22,6%
M	30,93	100%	28,55	92,3%	2,28	7,4%	0,10	0,3%	0,00	0,0%	2,38	7,7%
Gem	10,20	100%	9,60	94,1%	0,60	5,9%	0,00	0,0%	0,00	0,0%	0,60	5,9%
SO	8,88	100%	5,26	59,2%	0,00	0,0%	0,00	0,0%	3,62	40,8%	3,62	40,8%
GE	19,05	100%	15,08	79,2%	0,00	0,0%	1,20	6,3%	2,77	14,5%	3,97	20,8%
	146,83	100%	118,65	80,8%	**11,93**	8,1%	**5,29**	3,6%	**10,96**	7,5%	**28,18**	19,2%

Altdorf

Art	Fläche gesamt (ha)		bebaut (ha)		unbebaute Flächenpotentiale (ha)							
					unbeplanter Innenbereich		beplanter Innenbereich		Flächenreserven		Summe	
M	8,82	100%	7,11	80,6%	0,83	9,4%	0,00	0,0%	0,88	10,0%	1,71	19,4%
	8,82	100%	7,11	80,6%	**0,83**	9,4%	**0,00**	0,0%	**0,88**	10,0%	**1,71**	19,4%

Bichl

Art	Fläche gesamt (ha)		bebaut (ha)		unbebaute Flächenpotentiale (ha)							
					unbeplanter Innenbereich		beplanter Innenbereich		Flächenreserven		Summe	
M	5,08	100%	4,00	78,7%	0,00	0,0%	1,08	21,3%	0,00	0,0%	1,08	21,3%
	5,08	100%	4,00	78,7%	**0,00**	0,0%	**1,08**	21,3%	**0,00**	0,0%	**1,08**	21,3%

Joppenpoint

Art	Fläche gesamt (ha)		bebaut (ha)		unbebaute Flächenpotentiale (ha)							
					unbeplanter Innenbereich		beplanter Innenbereich		Flächenreserven		Summe	
W	0,45	100%	0,34	75,6%	0,00	0,0%	0,11	24,4%	0,00	0,0%	0,11	24,4%
M	5,02	100%	5,02	100,0%	0,00	0,0%	0,00	0,0%	0,00	0,0%	0,00	0,0%
	5,47	100%	5,36	98,0%	**0,00**	0,0%	**0,11**	2,0%	**0,00**	0,0%	**0,11**	2,0%

Lerchenberg

Art	Fläche gesamt (ha)		bebaut (ha)		unbebaute Flächenpotentiale (ha)							
					unbeplanter Innenbereich		beplanter Innenbereich		Flächenreserven		Summe	
M	3,98	100%	3,08	77,4%	0,00	0,0%	0,90	22,6%	0,00	0,0%	0,90	22,6%
	3,98	100%	3,08	77,4%	**0,00**	0,0%	**0,90**	22,6%	**0,00**	0,0%	**0,90**	22,6%

Oberndorf

Art	Fläche gesamt (ha)		bebaut (ha)		unbebaute Flächenpotentiale (ha)							
					unbeplanter Innenbereich		beplanter Innenbereich		Flächenreserven		Summe	
W	3,30	100%	1,42	43,0%	0,00	0,0%	1,88	57,0%	0,00	0,0%	1,88	57,0%
M	7,38	100%	7,00	94,9%	0,31	4,2%	0,07	0,9%	0,00	0,0%	0,38	5,1%
Gem	0,56	100%	0,56	100,0%	0,00	0,0%	0,00	0,0%	0,00	0,0%	0,00	0,0%
	11,24	100%	8,98	79,9%	**0,31**	2,8%	**1,95**	17,3%	**0,00**	0,0%	**2,26**	20,1%

Voglberg

Art	Fläche gesamt (ha)		bebaut (ha)		unbebaute Flächenpotentiale (ha)							
					unbeplanter Innenbereich		beplanter Innenbereich		Flächenreserven		Summe	
M	1,76	100%	1,76	100,0%	0,00	0,0%	0,00	0,0%	0,00	0,0%	0,00	0,0%
	1,76	100%	1,76	100,0%	**0,00**	0,0%	**0,00**	0,0%	**0,00**	0,0%	**0,00**	0,0%

Winden

Art	Fläche gesamt (ha)		bebaut (ha)		unbebaute Flächenpotentiale (ha)							
					unbeplanter Innenbereich		beplanter Innenbereich		Flächenreserven		Summe	
W	4,50	100%	3,28	72,9%	0,25	5,6%	0,97	21,6%	0,00	0,0%	1,22	27,1%
M	10,70	100%	10,02	93,6%	0,17	1,6%	0,51	4,8%	0,00	0,0%	0,68	6,4%
GE	15,65	100%	3,97	25,4%	0,00	0,0%	3,89	24,9%	7,79	49,8%	11,68	74,6%
	30,85	100%	17,27	56,0%	**0,42**	1,4%	**5,37**	17,4%	**7,79**	25,3%	**13,58**	44,0%

Anhang

Themenkarten

Denkmalschutz
Bauleitplanung
Naturraum
Landschaftsräume
Schutzgut Boden
Acker- und Grünlandzahlen
Schutzgut Wasser
Topographie
Schutzgebiete und kartierte Biotope
Naherholungsangebote