

# BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN

„Südlich der Graf-Lodron-Straße“, Ortsteil Haag an der Amper  
Gemeinde Haag an der Amper

LANDKREIS: FREISING

Stand: Entwurf: 21.06.2022

Geändert:

Planung: Albert Schneider  
Landschaftsarchitekt und Stadtplaner  
Wolframstr. 14  
85395 Billingsdorf

## I. Begründung

### Inhalt

1	Anlass der Planung	5
2	Planungsrechtliche Voraussetzungen	5
2.1	Planerischer Leitgedanke	5
2.2	Lage, Größe und Beschaffenheit des Gebietes	6
2.3	Geplante Art der baulichen Nutzung	6
2.4	Maß der baulichen Nutzung	6
2.5	Bauweise und äußere Gestaltung	7
2.6	Erschließung	7
2.7	Versorgung und Entsorgung	7
2.8	Flächenbilanz	8
3	Grünordnung	8
3.1	Zielsetzung	8
3.2	Öffentliche Grünflächen	8
3.3	Baugrundstücke	8
3.4	Natürliche Grundlagen	9
3.4.1	Geologie und Boden	9
3.4.2	Wasserhaushalt	9
3.4.3	Landschaftsbild und Relief	9
3.4.4	Vorhandene Nutzungen und Vegetation	9
3.4.5	Artenschutzrechtliche Belange	10
3.4.6	Immissionsschutzrechtliche Belange	10
4	Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild	11
5	Möglichkeiten der Vermeidung und Verminderung und zum Ausgleich von Eingriffen	11
6	Zu erwartende Beeinträchtigungen unter Berücksichtigung der festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung und Neugestaltung und ihre Bewertung	11
7	Alternative Planungsmöglichkeiten	12

## II. Planunterlagen:

Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplan M 1:1000 v. 21.06.2022

Geländeschnitte A, B, C M 1:200 v. 21.06.2022

## III. Anlagen

Anlage 1: Gehölzbestandsliste

Anlage 2: Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen  
Prüfung (saP)

Anlage 3: Schalltechnisches Gutachten

Anlage 4: Baugrundgutachten

## I. BEGRÜNDUNG

zum Bebauungs- und Grünordnungsplan

„Südlich der Graf-Lodron-Straße“, Ortsteil Haag an der Amper

Gemeinde Haag an der Amper

in der Fassung vom 21.06.2022

Flurstücke Nr. 649, 649/1Tf, 646 Tf, 698 Tf

Gemarkung Haag a.d. Amper

## 1 Anlass der Planung

Die Gemeinde Haag a. d. Amper plant die Aufstellung eines Bebauungsplanes als planungsrechtliche Grundlage für die Realisierung eines allgemeinen Wohngebietes im südöstlichen Teilbereich des Ortsteils Haag a. d. Amper. Durch die Entwicklung dieses Bebauungsplans soll dem dringenden Bedarf an Wohnbauflächen am Hauptort der Gemeinde Rechnung getragen werden. Der Geltungsbereich umfasst 1,42 ha.

## 2 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Bebauungsplan „Südlich der Graf-Lodron-Straße“ erfüllt die Bedingungen für Bebauungspläne der Innenentwicklung gemäß § 13a Abs. 1 u. 2 BauGB, sodass die Gemeinde das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) anwenden kann und anwendet.

Eine förmliche Umweltprüfung sowie der entsprechende förmliche Umweltbericht und die Anwendung der Eingriffsregelung sind hiernach nicht erforderlich bzw. möglich. Bei der überschlägigen Überprüfung der zu erwartenden Auswirkungen des Bebauungsplans wurden keine Ausschlussgründe festgestellt.

Der Bebauungsplan wird grundsätzlich aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde entwickelt. Die bisherige Darstellung des Bereichs als Mischgebietsfläche im Flächennutzungsplan wird jedoch aufgrund der gemäß Bebauungsplanentwurf geplanten ausschließlichen Wohnnutzung im Wege der Berichtigung zeitgleich angepasst.

Ausschlussgründe gemäß § 13a Abs. 2 BauGB für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens liegen hiernach nicht vor.

### 2.1 Planerischer Leitgedanke

Die Gemeinde beabsichtigt eine bisher im Innenbereich verbliebene landwirtschaftliche Nutzfläche der baulichen Nutzung für aktuellen Wohnflächenbedarf zuzuführen. Es sollen Einfamilienhäuser mit überwiegend zwei Wohneinheiten und Doppelhäuser ermöglicht werden. Dabei wird bei der Nutzungsart vom bisherigen Ziel des Flächennutzungsplans, gemischte Bauflächen, abgewichen. Als Erschließung wird aufgrund des langgestreckten Zuschnitts des Flurstücks eine mittige Straße mit einseitigem Gehweg und Anbindungen im Norden und Süden an das bestehende Straßennetz gewählt. Durch einen geringfügigen Versatz der Straßenachse sowie Auslenkungen mit begleitender Grünfläche für eine Baumbepflanzung soll die Dominanz der geraden Straßenachse gebrochen werden und ein Wohnstraßencharakter entstehen.

Als Beitrag zur Schaffung ebenfalls benötigter günstiger Mietwohnungen will die Gemeinde an der hierfür günstigsten Stelle des Planungsgebietes im südöstlichen Randbereich ein Mehrfamilienwohngebäude mit ca. 8 Wohneinheiten ermöglichen.

Der bisher im nordöstlichen Randbereich bestehende gemeindliche Spielplatz soll weiterhin erhalten bleiben und steht künftig auch den Kindern im entstehenden Wohngebiet zur Verfügung.

## 2.2 Lage, Größe und Beschaffenheit des Gebietes

Das Planungsgebiet liegt auf einer bisher unbebauten Freifläche im südöstlichen Bereich des Ortsteils Haag a. d. Amper. Es ist bis auf den südlichen Randbereich von Bebauung umgeben. Der für die bauliche Entwicklung zur Verfügung stehende Anteil des Flurstücks Nr. 649 umfasst ca. 1,22 ha. Auf dem Flurstück ist bereits ein Spielplatz mit ca. 1000 m<sup>2</sup> Fläche vorhanden. Im Westen und Norden grenzen Wohngebiete mit überwiegend Einzelhausbebauung an. Im Osten grenzt ein noch nicht vollständig bebautes Mischgebiet mit teils sehr dichter Wohnbebauung und Gewerbebetrieben im südlichen Randbereich an. Entlang der nördlichen Grundstücksgrenzen verläuft der Haager Bach und nördlich parallel hierzu die Graf-Lodron-Straße, an die das Baugebiet angeschlossen wird.

Südlich grenzt das Baugebiet an die Straße „in der Stockwiese“ und die freie Landschaft an.

Der baulich nutzbare Bereich umfasst brutto rund 1,4 ha. Die Flächen werden bisher als Wiesen und Gärten genutzt mit zum Teil vorhandenem Obstbaum- oder Heckenbestand.

## 2.3 Geplante Art der baulichen Nutzung

Als bauliche Nutzung des Planungsgebietes wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Es soll ein Wohngebiet für den örtlichen Bedarf geschaffen werden.

## 2.4 Maß der baulichen Nutzung

Die planerischen Grundzüge des Baugebietes sind im Bebauungsplan durch eine Grundflächenzahl (GRZ), die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse für Wohngebäude und die maximal zulässigen Baugrenzen für die Wohngebäude festgelegt. Die Lage und Größe von Garagen sind durch dargestellte Umgrenzungen von Flächen für Garagen geregelt.

Die zulässige Grundflächenzahl gemäß §19 Abs. 1 BauNVO ist auf 0,4 festgesetzt. Gemäß §19 Abs. 4 sind für Grundflächen von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche Überschreitungen bis zu 50 % zulässig. Dies entspricht auch der Obergrenze gemäß §17 Abs. 1 BauNVO für allgemeine Wohngebiete.

Für Einzel- und Doppelhäuser sind max. zwei Vollgeschosse zulässig. Die dargestellten Baugrenzen erlauben auf Einzelhausgrundstücken Baukörper bis zu einer Grundfläche von 11m x 14m bzw. 9m x 13m und auf Doppelhausgrundstücken von 11,60 m x 16,60 m, sodass Doppelhaushälften bis zu 11,30 m x 8,30 m möglich sind. Es entstehen 20 Baugrundstücke, wovon 12 Grundstücke für Doppelhaushälften geplant sind. In Einzelhäusern sind maximal 2 Wohneinheiten und in Doppelhaushälften maximal 1 Wohneinheit zulässig. Die Parzellengröße reicht bei Einzelhausgrundstücken von ca. 448 m<sup>2</sup> bis 594 m<sup>2</sup> und bei Grundstücken für Doppelhaushälften von ca. 275 m<sup>2</sup> bis 533 m<sup>2</sup>.

Ferner ist auf Parzelle 21 am südöstlichen Rand des Baugebietes ein Mehrfamilienhaus für Mietwohnungen geplant.

## 2.5 Bauweise und äußere Gestaltung

Für die Einzelhäuser sind Wandhöhen bis 4,80m Höhe mit steileren Dächern (34°-42°) und Wandhöhen bis 6,50m und flacheren Dachneigungen (18°-24°) festgesetzt.

Garagendächer können als Flachdach mit Neigungen von 0° bis 5° oder als Satteldach von 18° bis 24° ausgebildet werden.

Zur Sicherung einer funktionalen Erschließung der Grundstücke und einer für die Nachbargrundstücke verträglichen Stellung der Wohngebäude ist die einzuhaltende Höhenlage des Erdgeschossfußbodens auf die angrenzende Straßenhöhe bezogen und auf max. 25 cm Abweichung nach oben begrenzt.

Darüber hinaus sind zur Klarstellung des gestalterischen Spielraums für die weitere Baugestaltung einzelne Festsetzungen zur Gebäudeform, Wintergärten, Erkern, Dachaufbauten, Dachvorsprüngen und Außenwänden festgesetzt. Dies wahrt einerseits einen dörflichen Gestaltungscharakter und gibt Planungssicherheit für die Bauherren andererseits.

## 2.6 Erschließung

Die mittig durch das geplante Baugebiet verlaufende Erschließungsstraße wird nördlich an die Graf-Lodron-Straße angebunden, wobei auch der parallel verlaufende Haager Bach überbrückt werden muss. Am südlichen Rand des Baugebietes wird eine Anbindung an die Straße „in der Stockwiese“ hergestellt. Hierdurch entsteht über die westlich verlaufende Hagenaustraße ein ringartiges Straßensystem mit zwei Zufahrtsmöglichkeiten in das neue Baugebiet.

Entlang der neuen Erschließungsstraße soll an der Ostseite ein einseitiger Gehweg geführt werden. Der insgesamt gerade Straßenverlauf wird durch geringfügigen seitlichen Versatz der Straßenachse im nördlichen Bereich, eine Aufweitung mit Bepflanzungen in der Mitte und eine bogenförmige Ausleitung im südlichen Anschlussbereich gestaltet.

## 2.7 Versorgung und Entsorgung

Das geplante Baugebiet wird im Trennsystem entsorgt und entwässert. Hierfür werden in die geplante Erschließungsstraße entsprechende Leitungen verlegt.

Durch das Planungsgebiet verläuft derzeit bereits ein Freispiegelkanal für Schmutzwasser im westlichen Randbereich in südliche Richtung, der zu erhalten ist und deshalb zeichnerisch mit Signaturlinien für Leitungsrecht gekennzeichnet und gesichert wird. Außerdem quert der Hauptkanal des örtlichen Mischsystems das Planungsgebiet im südlichen Bereich. An diesen Kanal soll die Schmutzwasserleitung angeschlossen werden. Der Regenwasserkanal wird nach Süden über das Baugebiet hinaus bis zur Einleitungsstelle in den unterstromigen Amperkanal des Wasserkraftwerks hergestellt.

## 2.8 Flächenbilanz

Gesamtfläche: 14.220 m<sup>2</sup>, davon sind:

Baugrundstücke:	10.600 m <sup>2</sup>
gepl. öffentl. Verkehrsfläche:	1.625 m <sup>2</sup>
davon Gehweg:	413 m <sup>2</sup>
Spielplatz:	1.009 m <sup>2</sup>
Bach mit Grünflächen:	269 m <sup>2</sup>

einbezogene vorhandene Straßen  
(Sichtbereiche) 717 m<sup>2</sup>

## 3 Grünordnung

### 3.1 Zielsetzung

Die grünordnerischen Maßnahmen sollen eine angemessene Begrünung der entstehenden Wohnbebauung sicherstellen. Hierfür wurden in den Randzonen der Baugrundstücke und wo möglich, in den straßennahen Bereichen sowie auf öffentlichen Grünflächen entsprechende Pflanzgebote festgelegt. Einen besonderen Akzent bilden hierbei die geplanten drei Linden auf einer öffentlichen Grünfläche an der Auslenkungsstelle der Erschließungsstraße in der Mitte des Baugebietes. Dem nur kurzen Abschnitt an der südlichen Ortsrandlinie wird durch Pflanzgebote für eine Baumgruppe Rechnung getragen.

### 3.2 Öffentliche Grünflächen

In öffentlichen Erschließungsbereichen sind punktuell entlang der Erschließungsstraße begleitende Pflanzflächen zur Gestaltung und Auflockerung der Straßenräume ausgewiesen. Sie sind mit klein- und mittelkronige Einzelbäume zu pflanzen. Die bestehende Bepflanzung auf dem Spielplatz wird durch die Ergänzung dreier Einzelbäume im straßennahen Bereich verdichtet.

### 3.3 Baugrundstücke

Zur Sicherung einer angemessenen Mindestbegrünung in den Privatgärten werden Pflanzgebote durch Planzeichen und textliche Festsetzungen festgelegt.

Durch Planzeichen sind jeweils Standorte der aus gestalterischen Gründen zu pflanzenden Bäume festgelegt. Je 300 qm Grundstücksfläche ist insgesamt mindestens ein Baum zu pflanzen. Diese Bäume sind aus einer vorgegebenen Auswahlliste zu wählen. Bereits eingezeichnete Pflanzgebote für Bäume werden hierauf angerechnet. Entlang der Einfriedung sind teilweise Sträucher zu pflanzen.

## 3.4 Natürliche Grundlagen

### 3.4.1 Geologie und Boden

Das Planungsgebiet liegt im Bereich quartärer Talfüllungen mit teils sehr mächtigen Torfeinlagerungen. Diese erschweren insbesondere in Verbindung mit dem teils hohen Grundwasserstand Eingriffe für bauliche Maßnahmen und Verhindern insbesondere den Bau von Kellergeschossen auf dem größten Teil des Baugebietes. Die anstehende Oberbodenschicht besteht meist aus durch Auffüllungen veränderten Böden. Es kommen tonig bis sandige auch schwach kiesige Bereiche vor mit insgesamt brauner Färbung. Diese Schichten weisen Mächtigkeiten von meist etwa einem Meter, aber auch bis 1,5m auf. Nur in einer Bohrstelle (BS4, gemäß Gutachten) im mittleren Bereich des Gebietes wurden an der Oberfläche weitgehend ungestörte anmoorige Bodenschichten bis 1m Dicke über Torfschichten festgestellt.

### 3.4.2 Wasserhaushalt

Aufgrund der Lage im nördlichen Randbereich einer Talau steht der Hauptgrundwasserhorizont relativ oberflächennah an. Er verläuft dabei in südöstliche Richtung zum unterstromigen Amperkanal des Haager Wasserkraftwerks in Tiefen von ca. 2,60 m im Nordosten und 0,90 m im Süden. Das Fließgefälle beträgt dabei im Mittel 0,8 %. Niederschlagswasser versickert bisher direkt und wird über den Grundwasserstrom dem Amperkanal zugeführt.

Weitere Angaben sind dem als Anlage 4 beigefügten Baugrundgutachten zu entnehmen.

### 3.4.3 Landschaftsbild und Relief

Das Planungsgebiet liegt im bebauten Bereich des südöstlichen Ortsbereiches Haag a. d. Amper am Rande der Talau. Die noch landwirtschaftlich genutzte Fläche ist weitgehend eben und offen. Sie stellt derzeit einen Außenbereich im Innenbereich dar. Die umgebende Bebauung an drei Seiten prägt diesen Raum neben den Strukturen und Bepflanzungen des Spielplatzes im Nordosten. Einen Anschluss an die freie Landschaft bzw. die Ortsrandlinie hat die Fläche nur auf einer kurzen Strecke am südlichen Rand des Flurstücks.

### 3.4.4 Vorhandene Nutzungen und Vegetation

Das Planungsgebiet wurde bisher größtenteils landwirtschaftlich als Acker genutzt. Es wurde bis vor zwei Jahren ackerbaulich genutzt und ist seither mit Ackergras angesät und wird jährlich gemulcht. Im nordöstlichen Randbereich befindet sich auf einer Teilfläche von rund 1000 m<sup>2</sup> des Flurstücks Nr.649 bereits seit langer Zeit ein Spielplatz mit Spielgeräten auf einer Rasenfläche und einzelnen Bäumen und Sträuchern. Entlang der nördlichen Grenze des Bebauungsplanes verläuft der hier stark eingetiefte und gerade verlaufende Haager Bach mit Hochgrassaum.

### 3.4.5 Artenschutzrechtliche Belange

Zur Klärung der artenschutzrechtlichen Belange und möglicher Verbotstatbestände wurde die als Anlage 2 beigefügte spezielle artenschutzrechtliche Prüfung erstellt. Als wichtigste Ergebnisse sind zu nennen, dass keine potenziellen Habitate für geschützte Arten im Planungsgebiet vorhanden sind, die von Eingriffswirkungen des Bebauungsplanes betroffen sein könnten.

### 3.4.6 Immissionsschutzrechtliche Belange

#### Schallimmissionsschutz:

Zur Untersuchung des Belangs Schallimmissionsschutz wurde durch das Büro BL-Consult Piening GmbH, 85238 Petershausen, die schalltechnische Begutachtung 18-002-02 vom 02.06.2022 erstellt. Diese kommt zu folgenden Ergebnissen:

#### Geräusche von Betrieben und Anlagen vom Mischgebiet "Stockwiese":

Die bei Ansatz der dort festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel maximal zu erwartenden Geräuschimmissionen unterschreiten an den nächstgelegenen geplanten Wohnhäusern die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005. Auf Basis dieser Beurteilung sind keine Maßnahmen erforderlich.

#### Haustechnische Anlagen:

Wegen der relativ kleinen Grundstücke und Abstände kann es beim Betrieb von Luft-Wärmepumpen mit Außenkomponenten, Klimaanlage, Lüftungsanlagen, Mini-Blockheizkraftwerken und ähnlichen Anlagen zu Geräuschbelästigungen in der Nachbarschaft kommen.

Bei der Neuerrichtung und Änderung solcher Anlagen, im Rahmen von Bauvorhaben bzw. Genehmigungsverfahren und Genehmigungsfreistellungsverfahren, ist mit der Bauaufsichtsbehörde die Vorlage eines Lärmschutzgutachtens nach TA Lärm auf Basis der Ermächtigung der BauVorIV § 1 abzustimmen.

Hierin ist die Unterschreitung des Immissionsrichtwerts von nachts 40 dB(A) nachzuweisen, ggf. unter Berücksichtigung einer Vorbelastung durch andere Anlagen, sowie unter Berücksichtigung von tieffrequenten Geräuschanteilen. Lässt sich eine besondere Störwirkung durch tiefe Frequenzen (vorherrschende Energieanteile im Frequenzbereich unter 90 Hz) nicht ausschließen, so muss der Mittelungsspegel  $L_{Aeq}$  den (ggf. reduzierten) Immissionsrichtwert um 6 dB(A) unterschreiten.

Im Sinne der Lärmvorbeugung ist bei solchen Anlagen auf die Auswahl lärmarmere und nicht tieffrequent emittierender Geräte und einen günstigen Standort zu achten. Ggf. sind zusätzliche Schallschutzmaßnahmen erforderlich (Schalldämpfer, Abschirmungen, Einhausungen, usw.).

Siehe hierzu TA Lärm, Ziffer 7.3 und Anhang A.1.5 sowie DIN 45680."

#### Normen:

Die in der Begründung aufgeführten Normen sind beim Beuth Verlag (Berlin) hinterlegt.

#### 4 Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild

Die Realisierung der geplanten Nutzungen wird im Wesentlichen folgende Auswirkungen mit sich bringen:

- Verlust landwirtschaftlicher Produktionsflächen
- teilweiser Verlust belebter Bodenschichten
- Veränderung des Wasserhaushaltes durch Flächenversiegelung
- Verlust bzw. Veränderung von überlagernden Habitatsfunktionen
- Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes

#### 5 Möglichkeiten der Vermeidung und Verminderung und zum Ausgleich von Eingriffen

- Minimierung der Verluste belebter Bodenschichten durch sparsame Ausweisung von Verkehrsflächen und die Ausweisung von Grünflächen
- Minimierung nachteiliger Veränderungen auf den Wasserhaushalt durch geeignete Maßnahmen wie Versickerung oder Rückhaltung des Niederschlagswassers
- Reduzierung der landschaftlichen Auswirkungen durch Bepflanzungsmaßnahmen auf öffentlichen Grünflächen und auf Baugrundstücken zur Ortsrandneubildung

#### 6 Zu erwartende Beeinträchtigungen unter Berücksichtigung der festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung und Neugestaltung und ihre Bewertung

Tabelle: Zu erwartende Beeinträchtigungen und ihre Bewertung

Gewählte Bewertungsstufen: (0 = nicht gegeben, 1 = sehr gering, 2 = gering, 3 = mittel, 4 = hoch, 5 = sehr hoch).

Schutzgut	Umweltauswirkungen	Bewertung
Tiere u. Pflanzen	Verlust von Ackerflächen	3
Boden	Erhöhung der Versiegelungsfläche in Teilbereichen	3

	Bodenverluste	
Wasser	Erhöhung des Oberflächenwasserabfluss	2
Luft und Klima	Sehr geringe Veränderung des Kleinklimas	1
Landschaftsbild	Neugestaltung von Ortsrandstrukturen	2
Kultur und Sachgüter	Bisher keine relevanten bekannt	0
Mensch	Belastung der angrenzenden Wohnbereiche durch geringe Erhöhung des Verkehrsaufkommens	2

## 7 Alternative Planungsmöglichkeiten

Am Hauptort der Gemeinde Haag a. d. Amper stehen derzeit und insgesamt nur noch wenige Möglichkeiten für eine organische und angebundene bauliche Entwicklung zur Verfügung. Der zunächst gewählte Bereich stellt günstige Möglichkeit für ein realisierbares Baugebiet im Innenbereich dar.

Billingsdorf, den 21.06.2022

Gemeinde Haag a. d. Amper, den 21.06.2022

.....  
A. Schneider, Verfasser

.....  
A. Geier, Erster Bürgermeister