Markt Haag i. OB

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES BAU- UND UMWELTAUSSCHUSSES

Sitzungsdatum:	Dienstag, 27.10.2020
Beginn:	Uhr
Ende	Uhr
Ort:	Bürgersaal in Haag i. OB

ANWESENHEITSLISTE

Erste Bürgermeisterin

Schätz, Elisabeth

Ausschussmitglieder

Breitreiner, Klaus
Grabmeyer, Bernhard, Dr.
Haas, Florian, Dr.
Hederer, Josef
Högenauer, Stefan
Huber, Christine
Rehbein, Eva
Sax, Andreas
Zeilinger, Herbert

Schriftführer

Grundner, Andreas

Abwesende und entschuldigte Personen:

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

44. Genehmigung der Sitzungsniederschrift „öffentlicher Teil“ vom 22.09.2020

45. Bekanntgabe der in nichtöffentlicher Sitzung gefassten Beschlüsse vom 22.09.2020

46. Baulanderschließung;
Genehmigung des städtebaulichen Vertrages mit Erschließungsvertrag zum Baugebiet Fliederstraße (BP Nr. 57)
Vorlage: GL/287/2020

47. Bauleitplanung;
Bebauungsplan Nr. 57 "Fliederstraße";
erneute Beteiligung nach § 4a Abs. 3 BauGB
Vorlage: BV/439/2020

48. Bauleitplanung;
Bebauungsplan Nr. 57 "Fliederstraße";
Billigungs- und Satzungsbeschluss
Vorlage: BV/440/2020

49. Bauordnungsrecht;
Antrag auf Vorbescheid - Aufstellung eines 25m hohen Pylonen mit zwei Werbetransparenten an der bestehenden Total-Tankstelle auf der Fl.Nr. 1479/3 Gemarkung Haag i. OB (Am Schachenfeld 1)
Vorlage: BV/442/2020

50. Vollzug des Flurbereinigungsgesetzes;
Flurneuordnungsverfahren Loh;
Kostenbeteiligung des Markt Haag i. OB
Vorlage: GL/288/2020

51. Straßen;
Staßeninstandsetzungskonzept;
Festlegung der Reihenfolge der zu sanierenden Bestandsstraßen
Vorlage: BV/441/2020

Erste Bürgermeisterin Elisabeth Schätz eröffnet um Uhr die öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses, begrüßt alle Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Bau- und Umweltausschusses fest.

ÖFFENTLICHE SITZUNG

44 Genehmigung der Sitzungsniederschrift „öffentlicher Teil“ vom 22.09.2020

Beschluss:

Da gegen den öffentlichen Teil der Niederschrift der Sitzung vom 22.09.2020 keine Einwände erhoben wurden, gilt dieser als genehmigt.

Abstimmungsergebnis: Ja 10 Nein 0 Anwesend 10

45 Bekanntgabe der in nichtöffentlicher Sitzung gefassten Beschlüsse vom 22.09.2020

Erste Bürgermeisterin Schätz gibt gem. Art. 52 Abs. 3 GO die in nicht öffentlicher Sitzung vom 22.09.2020 gefassten Beschlüsse bekannt, bei denen die Gründe der Geheimhaltung weggefallen sind.

Abwasserbeseitigung;
Anschlussvertrag zur Klärschlammentwässerung und –entsorgung

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, den Auftrag für die Entwässerung und Entsorgung des auf der Kläranlage Haag i. OB anfallenden Klärschlammes im Zeitraum vom 01.01. bis 31.12.2021 an die Bayernwerk Natur GmbH zu den Konditionen des vorliegenden Angebotes vom 21.09.2020 zu vergeben.

Zur Kenntnis genommen Ja 10 Nein 0 Anwesend 10

46 Baulanderschließung; Genehmigung des städtebaulichen Vertrages mit Erschließungsvertrag zum Baugebiet Fliederstraße (BP Nr. 57)

Auf BA-Beschluss Nr. 610 vom 30.07.2019 wird Bezug genommen.

Dem Bau- und Umweltausschuss wurden der notariell beurkundete städtebauliche Vertrag vom 07.10.2020 zum Bebauungsplan Nr. 57 „Fliederstraße“ des Marktes Haag i. OB –URNr. 1715- des Notariats Haag i. OB und die dazu errichtete Bezugsurkunde vom 06.10.2020 –URNr. 1714- des Notariats Haag i. OB im Ratsinformationssystem bereitgestellt.

Der Bauausschuss des Marktgemeinderates hat mit Beschluss Nr. 633 vom 10.09.2019 für den Bereich nördlich der Fliederstraße die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 57 „Fliederstraße“ im Verfahren gem. § 13 b BauGB zur Ausweisung von Wohnbauflächen (WA1 und WA2) beschlossen. Die Haager Land Massivbau GmbH (Erschließungsträger) und der Markt Haag i. OB haben zwischenzeitlich einen Bebauungsplan-Entwurf Nr. 57 „Fliederstraße“ (Stand 20.07.2020) erarbeitet.

In der Bezugsurkunde sind wesentliche Anlagen zum vorliegenden städtebaulichen Vertrag zusammengefasst.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, den notariell beurkundeten städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan Nr. 57 „Fliederstraße“ des Marktes Haag i. OB, URNr. 1715 vom 07.10.2020 des Notariats Haag i. OB und die Bezugsurkunde URNr. 1714 vom 06.10.2020 des Notariats Haag i. OB in allen Teilen und unwiderruflich zu genehmigen.

Abstimmungsergebnis: Ja 10 Nein 0 Anwesend 10

47 Bauleitplanung; Bebauungsplan Nr. 57 "Fliederstraße"; erneute Beteiligung nach § 4a Abs. 3 BauGB

Die erneute Beteiligung nach § 4a Abs. 3 BauGB der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Öffentlichkeit wurde durchgeführt.

Keine Einwände/Äußerung
Landratsamt Mühldorf a. Inn – Ortsplanung
Landratsamt Mühldorf a. Inn – Fachkundige Stelle für Wasserwirtschaft
Landratsamt Mühldorf a. Inn – Immissionsschutz
Landratsamt Mühldorf a. Inn – Naturschutz und Landschaftspflege

Landratsamt Mühldorf a. Inn – Bodenschutz / Wasserwirtschaftsamt Rosenheim
Da entsprechend des vorliegenden Bodengutachtens (Terra Maric) mit geringmächtigen Auffüllungen zu rechnen ist, ist anfallender Bodenaushub (und ggf. ausgebauter Straßenunterbau) nach den abfallrechtlichen Vorgaben in Absprache mit dem Abfallrecht des Landratsamtes Mühldorf a. Inn zu deklarieren, zu separieren und ordnungsgemäß und schadlos gegen Nachweis zu entsorgen. Dabei ist die Aushubüberwachung durch einen fachkundigen Sachverständigen zu begleiten. Soll Bodenmaterial wieder eingebaut werden, so ist mit dem Landratsamt Mühldorf a. Inn zu klären, bis zu welchem Zuordnungswert dies möglich ist. Werden im Zuge der Erdarbeiten Hinweise auf Schutzgutgefährdungen nach Bodenschutzrecht, insbesondere des Grundwassers, gefunden (etwa organoleptisch auffällige Bereiche), ist das Landratsamt Mühldorf a. Inn unverzüglich zu benachrichtigen und ggf. ein fachkundiger Sachverständiger nach § 18 BBodSchV hinzuzuziehen. Es ist sicherzustellen und nachzuweisen, dass das Niederschlagswasser nicht über belastete Bereiche versickert.

Beschluss:
Der Hinweis wird an die Bauherren weiter gegeben.
Abstimmungsergebnis: Ja 10 Nein 0 Anwesend 10

Regierung von Oberbayern
die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde gab mit Schreiben vom 07.04.2020 zuletzt eine Stellungnahme zu o.g. Bebauungsplan ab, in der festgestellt wurde, dass im Sinne eines sparsamen und effizienten Umgangs mit Siedlungsflächen eine weitere Inanspruchnahme in Form der vorliegenden Planung kritisch zu prüfen sei. Die Marktgemeinde sollte deshalb die Planunterlagen hinsichtlich des kommunalen Wohnflächenbedarfs ergänzen. Dies insbesondere mit Verweis auf bestehende Innenentwicklungspotenziale, die geplante Einwohnerzahl sowie auf die demographische Entwicklung der Gemeinde.

Bewertung der vorliegenden ergänzten Unterlagen
Im Zuge der erneuten Beteiligung hat die Marktgemeinde die Planunterlagen v.a. bzgl. eines Bedarfsnachweises für neue Siedlungsflächen ergänzt. Die Marktgemeinde geht in Anlehnung an die Bevölkerungsprognose des Landkreises von einer Bevölkerungszunahme bis zum Jahr 2033 zwischen 400 (Szenario „Ausklingende Wanderung“) und 870 (Szenario „konstante Wanderung“) Einwohnern aus. Im Rahmen der gegenwärtig parallellaufenden Flächennutzungsplanneuaufstellung legt sich die Marktgemeinde sogar auf einen relativ konkreten Zuwachs von ca. 550 Einwohner bis 2035 fest. Diese Annahme erscheint aus landesplanerischer Sicht nachvollziehbar.

Im Zuge des o.g. Vorhabens sind laut Aussage der Marktgemeinde 28 Wohneinheiten geplant. Bei durchschnittlich 2,25 Einwohnern/Haushalt in Haag i. OB (vgl. Statistik kommunal 2019, BLfS) und überwiegend geplantem Geschosswohnungsbau (3 Mehrfamilienhäuser mit 24 WE, 2 Doppelhäuser mit 4 WE) kann somit ein Einwohnerzuwachs in Folge des Bauprojekts von rund 65 Personen angenommen werden. Betrachtet man diesen kurzfristigen Einwohnerzuwachs in Relation zum angenommenen Gesamtzuwachs von ca. 550 Einwohnern bis 2035, kann von einer der demographischen Entwicklung angepassten Planung ausgegangen werden, die dem LEP-Grundsatz 3.1 entspricht. Auch die Mischung von Geschosswohnungen und Einfamilienhäusern ist im Sinne des LEP-Flächenspargrundsatzes 3.1 zu begrüßen. Durch die Standortwahl auf einer zum Teil von weiterer Wohnbebauung umgebenen Fläche kann eine Fläche innerhalb des Siedlungszusammenhangs am Hauptort entwickelt werden. Eine solche Planung ist im Sinne der Innenentwicklung und entspricht dem Ziel 3.2 des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) sowie dem Regionalplanziel der Region Südostoberbayern B II 3.2, wonach sich die Siedlungsentwicklung auf die Hauptsiedlungsbereiche konzentrieren soll.

Ergebnis
Der o.g. Bebauungsplan kann mit den Erfordernissen des Flächensparens und der Innenentwicklung in Einklang gebracht werden.

Beschluss:
Der Bau- und Umweltausschuss nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.
Abstimmungsergebnis: Ja 10 Nein 0 Anwesend 10

Staatliches Bauamt Rosenheim
Die Aussagen zum Verkehrslärm erscheinen sehr niedrig. Der DTV aus der momentan gül-tigen Straßenverkehrszählung von 2015 liegt bei ca. 17.000 Kfz/24h. Im Erläuterungsbe-richt wird dieser mit 5.405 Kfz/24h ermittelt. Dem Staatlichen Bauamt liegen noch keine aktuellen Werte nach der Freigabe der A94 vor. Der Prognosewert aus der Verkehrserhe-bung der Autobahndirektion für die B12 bei Haag nennt 5.800 Fahrzeuge (Gutachten 2008). Dieser Wert ist noch nicht durch eine aktuelle Zählung bestätigt.

Beschluss:
Der Bau- und Umweltausschuss nimmt dies zur Kenntnis. Durch fehlende Zahlen nach der Eröffnung des Teilstückes der A94 wurde, wie im Immissionsschutzgutachten ersichtlich, eine Verkehrszählung über das Landratsamt Mühldorf a. Inn durchgeführt.
Abstimmungsergebnis: Ja 10 Nein 0 Anwesend 10

Zur B12 darf keine neue Erschließung (Zufahrt oder Zugang) angelegt werden. Dies gilt auch für die Bauzeit.

Beschluss:
Der Bau- und Umweltausschuss nimmt dies zur Kenntnis. Eine Erschließung des Baugebietes über die B12 ist nicht geplant.
Abstimmungsergebnis: Ja 10 Nein 0 Anwesend 10

Wasserwirtschaftamt Rosenheim
[...]
Wir bitten im Punkt 16 der Festsetzungen des Bebauungsplans die Höhe der Rohfußbodenoberkante über Geländeoberkante auf 25 cm abzuändern.

Beschluss:
Die Höhe der Rohfußbodenoberkante über Geländeoberkante soll weiterhin bei 15 cm statt der üblicherweise vom Wasserwirtschaftsamt Rosenheim angestrebten 25 cm belassen werden. Dies wird als vertretbar angesehen, da sich der Geltungsbereich nicht in einem Hochwasser-Risikogebiet befindet. Die Gebäude sind bis zu dieser Kote wasserdicht zu errichten (Keller wasserdicht und auftriebssicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.). Sollten Lichtgräben für höherwertige Nutzung der Keller zugelassen werden, sind diese ebenfalls so zu konstruieren, dass kein Oberflächenwasser eindringen kann.
Abstimmungsergebnis: Ja 10 Nein 0 Anwesend 10

48 Bauleitplanung; Bebauungsplan Nr. 57 "Fliederstraße"; Billigungs- und Satzungsbeschluss

Das Bauleitplanverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 57 „Fliederstraße“ wurde durchgeführt. Die eingegangen Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung bzw. Beteiligung Träger öffentlicher Belange konnten abgewogen bzw. in der Planung berücksichtigt werden.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt den Bebauungsplan Nr. 57 „Fliederstraße“ mit Begründung in der Fassung vom 20.07.2020 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung.

Abstimmungsergebnis: Ja 9 Nein 1 Anwesend 10

49 Bauordnungsrecht; Antrag auf Vorbescheid - Aufstellung eines 25m hohen Pylonen mit zwei Werbetransparenten an der bestehenden Total-Tankstelle auf der Fl.Nr. 1479/3 Gemarkung Haag i. OB (Am Schachenfeld 1)

Der Bauverwaltung liegt ein Antrag auf Vorbescheid zur Aufstellung eines 25m hohen Pylons mit zwei Werbetransparenten an der bestehenden Total-Tankstelle auf der Fl.Nr. 1479/3 Gemarkung Haag i. OB (Am Schachenfeld 1) vor.

Die geplante Werbeanlage ist eine bauliche Anlage, die über 10m hoch werden soll. Die Entscheidung obliegt im vorliegenden Fall dem Bau- und Umweltausschuss.

Der maßgebliche Bebauungsplan sieht für freistehende Werbeanlagen eine maximale Höhe von 9 m vor.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

Abstimmungsergebnis: Ja 0 Nein 10 Anwesend 10

50 Vollzug des Flurbereinigungsgesetzes; Flurneuordnungsverfahren Loh; Kostenbeteiligung des Markt Haag i. OB

Auf BA-Beschlüsse Nr. 157 vom 19.11.2013, Nr. 266 vom 14.02.2017 und Nr. 371 vom 06.03.2018 wird Bezug genommen.

Im Flurbereinigungsverfahren Loh wurde u.a.a. eine wegemäßige Verbindung zwischen Winden und Moosham ausgebaut bzw. geschaffen. Diese Verbindung ist, soweit sie sich auf der Gemeindeflur von Haag i. OB befindet, in dem im RIS bereitgestellten Lageplan gelb markiert.
Dabei wurden die anteiligen Wegebaukosten, die der Markt Haag i. OB zu tragen hat, auf 45.000 € gedeckelt.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt die Kostenbeteiligung des Marktes Haag i. OB für die Herstellung der wegemäßigen Verbindung von Winden nach Moosham zur Kenntnis und billigt diese.

Abstimmungsergebnis: Ja 10 Nein 0 Anwesend 10

51 Straßen; Staßeninstandsetzungskonzept; Festlegung der Reihenfolge der zu sanierenden Bestandsstraßen

Auf Grund der in der im Haushaltsplan angesetzten Maßnahmen durch die Beschlüsse BA vom 26.11.2019 ist eine Priorisierung der Maßnahmen festzulegen.

Derzeit fest eingeplant sind durch die Aufstellung der Bebauungspläne Fliederstraße, Oberndorf Ost Teil B, Südlich der Lerchenberger Straße II, die begleitenden Arbeiten durch das Bauamt. Diese Maßnahmen befinden sich bereits in der intensiven Abstimmung mit den Erschließungsträgern. Weiterhin wird auf den Geh- und Radweg entlang der Mühldorfer Straße zwischen Ortsende bis Abzweigung Hofcafe Grandl (Beschluss Nummer 345 des Bauausschusses vom 30.01.2018) und den Fuß- und Radweg zwischen Winden und der östlichen Zufahrt zum Sportplatz Oberndorf (Beschluss Nummer 669 des Gemeinderates vom 21.01.2020) verwiesen.

Für die beiden Sanierungsmaßnahmen Windener Dorfstraße und Westendstraße sind die Straßenbestandsuntersuchung, sowie die Bestandsvermessung bereits abgeschlossen. Derzeit in Arbeit sind Variantenuntersuchungen, um die Aufgabenstellung und den Projektumfang für weitere Planungsschritte festzulegen. Dabei werden auch Erfordernisse von bereits erdverlegten Kanälen und

Leitungen (Wasser, Strom, Strassenbeleuchutung, Gas, Telekommunikation) untersucht. Weiterhin wird geprüft, ob die Sanierungsmaßnahmen förderfähig sind.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, für die weitere Straßeninstandsetzung folgende Reihenfolge:

1. Sanierung Westendstraße (westlicher Bereich bis Rainbachstraße)
2. Sanierung Windener Dorfstraße
3. Ausbau der Zufahrt zum Sportgelände Oberndorf mit Radweganbindung
4. Sanierung Hofgartenstraße (nordwestlicher Bereich)

Abstimmungsergebnis: Ja 9 Nein 1 Anwesend 10

Elisabeth Schätz Erste Bürgermeisterin	Andreas Grundner Schriftführung