

# NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES BAU- UND UMWELTAUSSCHUSSES

---

Sitzungsdatum: Dienstag, 07.12.2021  
Beginn: Uhr  
Ende: Uhr  
Ort: Bürgersaal in Haag i. OB

---

## ANWESENHEITSLISTE

### **Erste Bürgermeisterin**

Schätz, Elisabeth

### **Ausschussmitglieder**

Breitreiner, Klaus

Grabmeyer, Bernhard, Dr.

Haas, Florian, Dr.

Högenauer, Stefan

Rehbein, Eva

Sax, Andreas

Sax, Christine

Zeilinger, Herbert

### **Stellvertreter**

Heimann, Rosmarie

in Vertretung für Herrn Jäger

### **Schriftführer**

Mörwald, Manfred

### **Abwesende und entschuldigte Personen:**

#### **Ausschussmitglieder**

Hederer, Josef

entschuldigt

#### **Stellvertreter**

Jäger, Hermann

entschuldigt

## TAGESORDNUNG

### Öffentliche Sitzung

- 194.** Bauleitplanung;  
Bebauungsplan Nr. 59 "Südlich der Lerchenberger Straße II";  
Behandlung von ergänzenden Einwendungen im Verfahren der Öffentlichkeitsbeteiligung;  
Abwägungsbeschluss  
Vorlage: GL/380/2021
- 195.** Baulanderschließung;  
Genehmigung des Vertrages zur Erschließung des Baugebietes BP Nr. 59 "Südlich der Lerchenberger Straße II";  
Änderung § 13 Abs. 2 und Anlagenkonvolut B  
Vorlage: GL/378/2021
- 196.** Bauleitplanung;  
Bebauungsplan Nr. 59 "südlich der Lerchenberger Straße II";  
Satzungsbeschluss  
Vorlage: BV/545/2021

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

**194 Bauleitplanung;  
Bebauungsplan Nr. 59 "Südlich der Lerchenberger Straße II";  
Behandlung von ergänzenden Einwendungen im Verfahren der Öffentlichkeitsbeteiligung;  
Abwägungsbeschluss**

Auf BAU-Beschluss Nr. 186 vom 23.11.2021 wird Bezug genommen.

Zu diesem TOP begrüßt Frau Bürgermeisterin Schätz Herrn Rechtsanwalt Deißler.

Die Einwendungen im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 im Bauleitplanverfahren zur Aufstellung des BP Nr. 59 „Südlich der Lerchenberger Straße II“ wurden mit BAU-Beschluss Nr. 59 vom 24.11.2020 behandelt und abgewogen.

Die Einwendungen im Rahmen der erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB im Bauleitplanverfahren zur Aufstellung des BP Nr. 59 „Südlich der Lerchenberger Straße II“ wurden mit BAU-Beschluss Nr. 142 vom 27.07.2021 behandelt und abgewogen.

Mit E-Mail und per Fax vom 18.11.2021 legt Herr RA Heidorn von der Kanzlei Labbe & Partner in Vertretung von Herrn Flamm ergänzende Einwendungen vor.

Die Behandlung der stark verspäteten Vorlage der Einwendungen wird damit verlangt, dass eine entsprechende Präzisierung auch nach Ablauf der Auslegungsfrist zulässig sei, da es sich nicht primär um abwägungsrelevante Punkte handelt, sondern um Ewigkeitsfehler aus den Grundsätzen der Bestimmtheit und allgemeinen Verfahrensgrundsätzen.

Mit Schreiben vom 19.11.2021 wendet sich die Erbgemeinschaft Zerrer an den Markt Haag i. OB und teilt mit, dass sie einer Nutzung des Grundstückes Fl.Nr. 348 Gem. Haag i. OB (östliches Nachbargrundstück zum Plangebiet) durch Überlauf/Einlauf widerspricht.

Die jeweiligen Schriftsätze mit den Einwendungen wurden im RIS zur Einsicht hinterlegt.

Mit BAU-Beschluss vom 23.11.2021 wurde beschlossen, die verspätet vorgelegten Einwendungen zu behandeln.

Die meisten der vorgetragenen Einwendungen wären zu behandeln und abzuwägen. Jedoch insbesondere die Einwendung zum Lärm und ggf. weitere Punkte bedürfen einer gutachterlichen Klärung. Diese und vorsorglich eine hydrologische Untersuchung wären notwendig und zweckmäßig.

Aus diesen Gründen wird empfohlen, den Satzungsbeschluss vorläufig nicht zur Abstimmung zu stellen.

Frau Bürgermeisterin Schätz schlägt vor, ergänzende Untersuchungen zum Thema Lärm anzustellen. Herr Deißler wird nicht im Detail auf die vorliegenden Einwendungen eingehen. Insbesondere dem Einwand zur Anwendung des § 13 b BauGB, wurde im Anwaltsschreiben viel Raum gegeben. Jedoch sollte die aufgeworfene Problematik abzuwägen sein.

Zur Lärmproblematik führt Herr Deißler aus, dass der Umgriff des gegenständlichen Bebauungsplanes auch das im Norden liegende Gebiet der seit Jahren in Kraft getretenen Entwicklungssatzung „Südlich der Lerchenberger Straße“ einschließt. Die Lärmproblematik dieser Grundstücke in unmittelbarer Nachbarschaft zu dem ansässigen Gewerbebetrieb wurde bereits im Verfahren zur Aufstellung der Entwicklungssatzung geprüft. Die Lärmentwicklung hat sich jedoch in den Jahren seit der Inkraftsetzung der Entwicklungssatzung unter Umständen verändert, sodass es erforderlich ist, die Lärmsituation gutachterlich zu untersuchen. Die Untersuchung braucht Zeit, sodass die Verfahrenszeit verlängert werden sollte.

Eine weitere Einwendung rückt die Wasserproblematik in den Mittelpunkt. Hier wäre eine Sturzflutsimulation anzustellen.

Die anzustellenden Untersuchungen kosten Zeit und kosten Geld. Aber sie sind erforderlich, um ein rechtssicheres Bauleitplanverfahren zu gewährleisten. Dann sollte das Verfahren auch nicht anfechtbar sein.

Herr Dr. Haas stellt fest, dass die Gutachten Zeit kosten und damit das beschleunigte Verfahren nach § 13 b BauGB nicht mehr zu halten ist. Herr Deißler erklärt, dass Verfahren, die nach § 13 b BauGB aus dem Jahr 2017 begonnen wurden, am 31.12.2021 beendet sein müssen. Sollte das Verfahren länger als bis zum Jahresende 2021 beanspruchen, kann ein normales Verfahren durchgeführt werden, was länger dauert. Oder man macht von der vom Bay. Städtetag eingeräumten Möglichkeit Gebrauch, bestimmte Verfahrensschritte des beschleunigten Verfahrens zu wiederholen und damit den neuen § 13 b BauGB (gilt seit Juni 2021) erneut zu beschreiben.

Herr Zeilinger bedauert, dass die Einwendungen Zeit und Geld kosten und dies letztendlich zu Lasten der Bauwilligen geht. Es wäre in der langen Verfahrenszeit Gelegenheit gewesen, diese Einwendungen früher vorzutragen. Er vermutet im Hintergrund Widerstände gegen diese Baulandschaffung. Jedoch würden Baugelegenheiten dringend gesucht. Man sollte das Verfahren mit dem Satzungsbeschluss beenden.

Herr Deißler bestätigt, dass die Kosten die künftigen Grundstückseigentümer tragen werden und die Gemeinde im vereinbarten Verhältnis. Die Einwendungen sind ernst zu nehmen. Der Einwendungsträger scheint vordergründig nicht so beschwert, dass er ein Normenkontrollverfahren erfolgreich anstrengen könnte. Sollte er aber durchdringen, könnte das Bauleitplanverfahren um mehrere Jahre verzögert werden. Er empfiehlt deshalb, noch mehrere Monate aufzuwenden und das Verfahren sauber zu beenden.

Herr Högenauer pflichtet den Bedenken zur Rechtssicherheit bei. Er fragt, ob der neue § 13 b BauGB von der Gebietsgröße anwendbar ist. Weiter erkundigt er sich nach anderen Einwendungen zu abweichend ausgelegten Fassungen des Bebauungsplan-Entwurfs und solchen zum Naturschutz.

Herr Deißler vermutet die Höchstgröße von 10.000 m<sup>2</sup> nach § 13 b BauGB als ausreichend, da damit die bebaubaren Flächen gemeint sind. Die Anwendbarkeit wird vor Verfahrensbeginn neu geprüft. Zu den Naturschutzeinwendungen zweifelt er, ob diese bei der langjährigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzungen nachhaltig sind.

Frau Heimann hat Bedenken, dass der vom Baugebiet ausgehende Lärm die Umgebung über Gebühr belastet. Nach Herrn Deißler ist zu unterscheiden zwischen gewerblichen Lärm und Verkehrslärm und dabei von solchem, der vom Baugebiet ausgeht und auf dieses einwirkt.

**Beschluss:**

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, die Behandlung der ergänzenden Einwendungen zu vertagen und den Satzungsbeschluss vorläufig nicht zu fassen.

**Abstimmungsergebnis: Ja 10 Nein 0 Anwesend 10**

Frau Bürgermeisterin Schätz stellt fest, dass damit den folgenden Tagesordnungspunkten die Grundlage fehlt und diese nicht behandelt werden.

Auf die Nachfrage von Herrn Högenauer über den rechtlichen Gehalt des Erschließungsvertrages erläutert die Verwaltung die Situation. Es liegt ein Zustimmungsbeschluss (Einwilligung vor Vertragsabschluss) für eine Vertragsversion vor, die nicht ausgefertigt wurde. Und es fehlt ein Genehmigungsbeschluss (nachträglich) zu einer Vertragsversion, die ausgefertigt (unterzeichnet) wurde. Letztere ist schwebend unwirksam.

Herr Deißler weist darauf hin, dass dem Erschließungsvertrag die Grundlage des wirksamen Bebauungsplanes fehlt. Im Übrigen wäre im Vertrag ein Rücktrittsrecht vorgesehen.

**195 Baulanderschließung;  
Genehmigung des Vertrages zur Erschließung des Baugebietes BP  
Nr. 59 "Südlich der Lerchenberger Straße II";  
Änderung § 13 Abs. 2 und Anlagenkonvolut B**

**Beschluss:**

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, den Tagesordnungspunkt zu vertagen.

**Zurückgestellt Ja 10 Nein 0 Anwesend 10**

**196 Bauleitplanung;  
Bebauungsplan Nr. 59 "südlich der Lerchenberger Straße II";  
Satzungsbeschluss**

---

**Beschluss:**

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, den Tagesordnungspunkt zu vertagen.

**Zurückgestellt Ja 10 Nein 0 Anwesend 10**

Elisabeth Schätz  
Erste Bürgermeisterin

Manfred Mörwald  
Schriftführung