

# NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES BAU- UND UMWELTAUSSCHUSSES

---

Sitzungsdatum: Dienstag, 26.10.2021  
Beginn: 19:02 Uhr  
Ende: 20:45 Uhr  
Ort: Bürgersaal in Haag i. OB

---

## ANWESENHEITSLISTE

### **Vorsitzender**

Högenauer, Stefan in Vertretung für Frau Schätz

### **Ausschussmitglieder**

Breitreiner, Klaus  
Grabmeyer, Bernhard, Dr.  
Haas, Florian, Dr.  
Hederer, Josef  
Sax, Andreas  
Sax, Christine

### **Stellvertreter**

Bauer, Peter in Vertretung für Frau Rehbein  
Lipp, Karin in Vertretung für Herrn Zeilinger  
Urban, Hans in Vertretung für Herrn Högenauer

### **Schriftführerin**

Grünke, Sabrina

### **Verwaltung**

Mörwald, Manfred

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

#### **Erste Bürgermeisterin**

Schätz, Elisabeth entschuldigt

#### **Ausschussmitglieder**

Rehbein, Eva entschuldigt  
Zeilinger, Herbert entschuldigt

## TAGESORDNUNG

### Öffentliche Sitzung

- 167.** Genehmigung der Sitzungsniederschrift „öffentlicher Teil“ vom 21.09.2021
- 168.** Bekanntgabe der in nichtöffentlicher Sitzung gefassten Beschlüsse vom 21.09.2021
- 169.** Bauleitplanung;  
5. Änderung des Bebauungsplanes "Lerchenberg Süd";  
Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB  
Vorlage: BV/538/2021
- 170.** Bauleitplanung;  
5. Änderung des Bebauungsplanes "Lerchenberg Süd";  
Beteiligung Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB  
Vorlage: BV/539/2021
- 171.** Bauleitplanung;  
5. Änderung des Bebauungsplanes "Lerchenberg Süd";  
Billigungs- und Satzungsbeschluss  
Vorlage: BV/543/2021
- 172.** Baulanderschließung;  
Zustimmung zum Vertrag zur Erschließung des Baugebietes BP Nr. 59 "Südlich der Lerchenberger Straße II"  
Vorlage: GL/370/2021
- 173.** Abwasserentsorgung;  
Sondervereinbarung zum Anschluss des Grundstückes Fl.Nr. 970 Gem. Winden - Gestaltungsoptionen  
Vorlage: GL/368/2021
- 174.** Straßen;  
erstmalige Herstellung der Straßen An der Wieskapelle;  
Billigung der Straßenplanung - Straßenquerschnitt  
Vorlage: GL/369/2021
- 175.** Straßen; Straßensanierung; Sanierung der Windener Dorfstraße;  
Ergebnis der Bürgerbeteiligung;  
Vorlage: BV/542/2021
- 176.** Bauordnungsrecht;  
Antrag auf Baugenehmigung - Erweiterung des Bades im Erdgeschoss auf der Fl.Nr. 385/8 Gemarkung Winden (Brand 7)  
Vorlage: BV/536/2021
- 177.** Bauordnungsrecht;  
Antrag auf Baugenehmigung - Neubau eines Einfamilienhauses mit Appartement und Carport auf der Fl.Nr. 792/1 Gemarkung Winden (Nähe Bichl 3)  
Vorlage: BV/537/2021

- 178.** Bauordnungsrecht;  
Antrag auf Baugenehmigung - Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garagen auf der Fl.Nr.  
1067/4 Gemarkung Winden (Nähe Stauden 3)  
Vorlage: BV/541/2021

Zweiter Bürgermeister Stefan Högenauer eröffnet um 19:02 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

### **167 Genehmigung der Sitzungsniederschrift „öffentlicher Teil“ vom 21.09.2021**

#### **Beschluss:**

Da gegen den öffentlichen Teil der Niederschrift der Sitzung vom 21.09.2021 keine Einwände erhoben wurden, gilt dieser als genehmigt.

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

### **168 Bekanntgabe der in nichtöffentlicher Sitzung gefassten Beschlüsse vom 21.09.2021**

Zweiter Bürgermeister Herr Högenauer gibt gem. Art. 52 Abs. 3 GO die in nicht öffentlicher Sitzung vom 21.09.2021 gefassten Beschlüsse bekannt, bei denen die Gründe der Geheimhaltung weggefallen sind.

#### **Straßenbeleuchtung; Vergabe Straßenbeleuchtung Verbindung Haag-Altdorf**

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, den Auftrag zur Erneuerung der öffentlichen Straßen- und Wegebeleuchtung von Haag nach Altdorf an die Kraftwerke Haag Netz GmbH zu vergeben.

#### **Straßenbeleuchtung; Vergabe Straßenbeleuchtung Altdorf**

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, den Auftrag zur Erneuerung der öffentlichen Straßenbeleuchtung in Altdorf an die Kraftwerke Haag Netz GmbH zu vergeben.

#### **Wasserversorgung; Vergabe Probebohrung Brunnen V**

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, die Leistungen für die Probebohrung zur Erstellung des neuen Trinkwasserbrunnens an die mindestbietende Firma Tafelmeier Tiefbrunnenbau GmbH, 84416 Moosen/Taufkirchen zu vergeben.

#### **Verkehrswesen; Kommunale Verkehrsüberwachung;**

## **Vereinbarung zum fließenden Verkehr zwischen dem Markt Haag i. OB und dem Polizeipräsidium Oberbayern Süd**

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, die vorliegende Vereinbarung zum fließenden Verkehr zwischen dem Markt Haag i. OB und dem Polizeipräsidium Oberbayern Süd abzuschließen.

**Zur Kenntnis genommen Ja 10 Nein 0 Anwesend 10**

### **169 Bauleitplanung; 5. Änderung des Bebauungsplanes "Lerchenberg Süd"; Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB**

Die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 30.08.2021 bis 01.10.2021 durchgeführt. Dies wurde am 20.08.2021 bekannt gemacht.

Es gingen keine Stellungnahmen ein.

#### **Beschluss:**

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt dies zur Kenntnis.

**Abstimmungsergebnis: Ja 9 Nein 0 Anwesend 9 Persönlich beteiligt 1**

#### **Abstimmungsvermerke:**

Herr Urban hat gem. Art. 49 Abs. 1 GO wegen persönlicher Beteiligung an der Beratung und Abstimmung nicht teilgenommen.

### **170 Bauleitplanung; 5. Änderung des Bebauungsplanes "Lerchenberg Süd"; Beteiligung Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB**

Die Beteiligung Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 19.08.2021 bis zum 01.10.2021 durchgeführt.

#### **Beteiligte Fachstellen**

Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Mühldorf a. Inn

Amt für ländliche Entwicklung

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten

Bay. Bauernverband

Bay. Landesamt für Denkmalpflege

bayernets GmbH

Deutsche Telekom AG

Energienetz Bayern GmbH & Co. KG

Gemeinde Gars a. Inn

Gemeinde Kirchdorf

Gemeinde Reichertsheim

Gemeinde St. Wolfgang

Gemeinde Maitenbeth  
Kraftwerke Haag GmbH  
Kreisbrandrat  
Landratsamt Mühldorf a. Inn – fachkundige Stelle für Wasserwirtschaft  
Landratsamt Mühldorf a. Inn – Immissionsschutz  
Landratsamt Mühldorf a. Inn – Naturschutz und Landschaftspflege  
Landratsamt Mühldorf a. Inn – Ortsplanung  
Regierung von Oberbayern  
Wasserwirtschaftsamt Rosenheim

### **Keine Einwände/keine Äußerung**

Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Mühldorf a. Inn  
Amt für ländliche Entwicklung  
Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten  
Bay. Landesamt für Denkmalpflege  
bayernets GmbH  
Deutsche Telekom AG  
Energienetz Bayern GmbH & Co. KG  
Gemeinde Gars a. Inn  
Gemeinde Kirchdorf  
Gemeinde Reichertsheim  
Gemeinde St. Wolfgang  
Gemeinde Maitenbeth  
Kraftwerke Haag GmbH  
Kreisbrandrat  
Landratsamt Mühldorf a. Inn – fachkundige Stelle für Wasserwirtschaft  
Landratsamt Mühldorf a. Inn – Immissionsschutz  
Landratsamt Mühldorf a. Inn – Ortsplanung  
Regierung von Oberbayern

### **Bay. Bauernverband**

Der Bayerische Bauernverband gibt als Träger öffentlicher Belange und Interessenvertreter der bayerischen Landwirte zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 26.5 „Lerchenberg Süd - 5. Änderung“ des Marktes Haag i. OB folgende Stellungnahme ab:

Die künftige Ableitung des Niederschlags-/Oberflächenwassers im Planungsgebiet Lerchenberg Süd ist offenbar noch nicht zufriedenstellend geklärt und wirft grundlegende Fragen seitens der Anwohner und Grundstücksanlieger auf, daher wird dringend angeregt, mit den betroffenen Personen das Gespräch zu suchen.

Da in Zukunft mit häufigeren Starkregenereignissen mit höheren Niederschlagsmengen zu rechnen ist, kann davon ausgegangen werden, dass landwirtschaftliche Nutzflächen im Abflussbereich sowie Unterlieger entlang der Vorfluter durch Flächenversiegelungen stärker beeinträchtigt werden. Im Falle von geplanten Überflutungsflächen auf landwirtschaftlichen Nutzflächen muss das Thema Ertragsausfall-/Entschädigungszahlungen diskutiert werden.

### **Abwägung:**

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.

**Abstimmungsergebnis: Ja 9 Nein 0 Anwesend 9 Persönlich beteiligt 1**

### **Landratsamt Mühldorf a. Inn – Naturschutz und Landschaftspflege**

Aus naturschutzfachlicher Sicht wird die Änderung kritisch gesehen, da erstens die Eingrünung reduziert werden soll und zweitens zudem die Planung nicht mit den aktuellen Gegebenheiten vor Ort (Fl.-Nr. 3777/7) vereinbar ist.

Es wird gefordert, dass zumindest auch noch Straßenbäume im Norden der Grundstücke festgesetzt werden. Zudem ist mit dem Eigentümer von Fl.-Nr. 3777/7 eine praktikable Lösung auszuarbeiten, wie eine angemessene Eingrünung vollzogen werden kann bzw. sind bei einer nicht möglichen Durchführung externe Pflanz-/Ausgleichsmaßnahmen zu besorgen.

Sobald die Problematik geregelt ist, bitten wir um erneute Beteiligung und entsprechende Vorlage bzw. Information zu einem realitätsnahen Vorschlag.

### **Abwägung:**

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.

Es wird folgende Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen:

Mit den Antragsunterlagen ist ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.

**Abstimmungsergebnis: Ja 9 Nein 0 Anwesend 9 Persönlich beteiligt 1**

Präambel:

Für die Präambel schlagen wir folgenden aktuellen Text vor:

Der Markt Haag i. OB erlässt gem. § 2 Abs. 1, §§ 9, 10, 13 und 13 a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, 3634) zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021, Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 zuletzt geändert durch Art. 2 Baulandmobilisierungsg vom 14.06.2021 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 09.03.2021 diese 5. Änderung des Bebauungsplanes als **S a t z u n g** .

### **Abwägung:**

Die geänderte Präambel wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

**Abstimmungsergebnis: Ja 9 Nein 0 Anwesend 9 Persönlich beteiligt 1**

### **Wasserwirtschaftsamt Rosenheim**

Da wir gemäß unseren Unterlagen zur ursprünglichen Fassung des o.g. Bebauungsplans noch keine Stellung genommen haben, bezieht sich unser Schreiben sowohl auf den Bebauungsplan "Lerchenberg Süd" als auch auf dessen 5. Änderung.

### **Abwägung:**

Es wird festgestellt, dass das Wasserwirtschaftsamt mit Schreiben vom 16.01.1995 und 03.08.1995 Stellungnahmen zum Bauleitplanverfahren „Lerchenberg Süd“ abgegeben hat.

**Abstimmungsergebnis: Ja 9 Nein 0 Anwesend 9 Persönlich beteiligt 1**

## **1 Wasserwirtschaftliche Prüfung**

### **1.1 Starkniederschläge**

Starkniederschläge und damit verbundene Sturzfluten sind sehr seltene und kaum vorhersehbare Ereignisse, die aber bei realem Auftreten sehr große Schäden hervorrufen können. Starkregenereignisse können flächendeckend überall auftreten und werden voraussichtlich durch die Klimaänderung an Häufigkeit und Intensität weiter zunehmen. Vor diesem Hintergrund ist es aus unserer Sicht unabdingbar, alle Möglichkeiten zur Minimierung der potenziellen Schäden ins Auge zu fassen. Ziel muss es dabei sein, alle möglichen Wassereindringwege in geplante Gebäude bis zu den relevanten Höhen zu verschließen. Außerdem muss durch entsprechend angepasste Nutzung der tieferliegenden Räume sichergestellt werden, dass empfindliches oder besonders wertvolles Inventar nicht durch Wassergefahren geschädigt werden kann. Auch bei Bauvorhaben, bei denen die Barrierefreiheit zu fordern ist, muss der Schutz vor eindringendem Wasser ausreichend berücksichtigt werden.

### **1.2 Hanglage und Außeneinzugsgebiet**

Das Plangebiet liegt an einem Hang mit unterschiedlichen Expositionen bei einer Hangneigung bis zu 15 %. Bei Starkniederschlägen ist das Auftreten von wild abfließendem Wasser nicht auszuschließen.

## **2 Folgerungen für die Bauleitplanung**

Im Sinne einer umfassenden, nachhaltigen Vorsorge gegen Hochwassergefahren und damit verbundenen Reduktion von Risiken kann der Markt Haag i. OB im Rahmen der Bauleitplanung durch Festsetzungen einen wesentlichen Beitrag zur Sicherheit der Bürger leisten. Hinsichtlich der genannten Gefährdung halten wir folgende Festsetzungen für notwendig:

### **2.1 Starkniederschläge**

Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses geplanter Gebäude muss mindestens 25 cm über der höchsten Geländeoberkante unmittelbar am Bauvorhaben liegen. Gebäude, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, sind bis 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann. Die Gebäude sind bis zu dieser Kote wasserdicht zu errichten (Keller wasserdicht und soweit erforderlich 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 weder Grundwasser noch Oberflächenwasser zutreten kann.

#### **Abwägungsbeschluss:**

Die vorgeschlagene Festsetzung wird in die 5. Änderung des Bebauungsplanes aufgenommen, mit der Änderung, dass der Bezugspunkt das Gelände in der straßenseitigen Gebäudemitte sein soll.

**Abstimmungsergebnis: Ja 7 Nein 2 Anwesend 9 Persönlich beteiligt 1**

### **2.2 Hanglage und Außeneinzugsgebiet**

Aufgrund der Hangneigung des Plangebietes ist bei Starkregen mit wild abfließendem Wasser zu rechnen, das auch in Gebäude eintreten kann. Dadurch bedingt kann es zu flächiger Überflutung

von Straßen und Privatgrundstücken kommen, ggf. auch mit Erosionserscheinungen. Wir empfehlen eine wassersensible Bauleit- und Gebäudeplanung.

Bei der Entwässerung des Plangebietes ist auch der Abfluss und wild ablaufendes Wasser von außerhalb (z.B. Wiesen, Äcker) zu berücksichtigen, eine getrennte Ableitung ist anzustreben. Je nach Größe und Lage der neuen Baukörper bzw. Baumaßnahmen kann der Abfluss des flächenhaft abfließenden Oberflächenwassers und Schlamms gegebenenfalls so verändert werden, dass dies zu nachteiligen Auswirkungen für Ober- bzw. Unterlieger führt. § 37 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) ist entsprechend zu berücksichtigen.

### **Abwägungsbeschluss:**

Der Bebauungsplan sieht bereits Punkte zur Verbesserung der Entwässerungssituation wie z.B.: Stellplätze und deren Zufahrten sind versickerungsfähig zu gestalten (vgl. Festsetzung Nr. 31). Niederschlagswasser ist zu versickern. Weitere Rückhaltungsmöglichkeiten ergeben sich z.B. durch die Anlage von Gartenteichen oder Zisternen (vgl. Festsetzung Nr. 32). Darüber hinaus werden Versickerungsmulden angelegt.

**Abstimmungsergebnis: Ja 9 Nein 0 Anwesend 9 Persönlich beteiligt 1**

### **Abstimmungsvermerke:**

Herr Urban hat gem. Art. 49 Abs. 1 GO wegen persönlicher Beteiligung an der Beratung und Abstimmung nicht teilgenommen.

## **171 Bauleitplanung; 5. Änderung des Bebauungsplanes "Lerchenberg Süd"; Billigungs- und Satzungsbeschluss**

Das Bauleitplanverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 26.5 „Lerchenberg Süd – 5. Änderung“ wurde durchgeführt. Die eingegangenen Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung bzw. Beteiligung Träger öffentlicher Belange konnten abgewogen bzw. in der Planung berücksichtigt werden.

## **Beschluss:**

Der Bau- und Umweltausschuss billigt den Bebauungsplan Nr. 26.5 „Lerchenberg Süd – 5. Änderung“ mit Begründung in der Fassung vom 26.10.2021 und beschließt ihn gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung.

**Abstimmungsergebnis: Ja 9 Nein 0 Anwesend 9 Persönlich beteiligt 1**

### **Abstimmungsvermerke:**

Herr Urban hat gem. Art. 49 Abs. 1 GO wegen persönlicher Beteiligung an der Beratung und Abstimmung nicht teilgenommen.

## **172 Baulanderschließung; Zustimmung zum Vertrag zur Erschließung des Baugebietes BP Nr. 59 "Südlich der Lerchenberger Straße II"**

Auf Beschluss Nr. 687 des Bauausschusses vom 10.12.2019 wird Bezug genommen.

Zu diesem TOP begrüßt 2. Bürgermeister Herr Högenauer, Herrn Rechtsanwalt Deißler sowie Herrn Behringer vom Ingenieurbüro Behringer.

Dem Bau- und Umweltausschuss wurde der Entwurf des städtebaulichen Vertrages zur Erschließung des Baugebiets Bebauungsplan Nr. 59 „Südlich der Lerchenberger Straße II“ des Marktes Haag i. OB - Erschließungsvertrag - mit Anlagen im Ratsinformationssystem bereitgestellt.

Der Bauausschuss des Marktgemeinderates hat mit Beschluss Nr. 687 vom 10.12.2019 für den Bereich südlich der Lerchenberger Straße in Haag die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 59 „Südlich der Lerchenberger Straße II“ im Verfahren gem. § 13 b BauGB beschlossen. Der Markt und der Erschließungsträger haben zwischenzeitlich einen Bebauungsplan-Entwurf (Stand 27.07.2021) erarbeitet. Der Erschließungsträger ist am baldigen Erlass des Bebauungsplans interessiert. Die Planung zum Bebauungsplan ist verfahrensmäßig und inhaltlich soweit fortgeschritten, dass demnächst der Bau- und Umweltausschuss über den Erlass des Bebauungsplans als Satzung entscheiden kann.

Daher ist es notwendig, in Anwendung der „Grundsätze des Marktes Haag i. OB für die Sicherung städtebaulicher Ziele bei der Ausweisung von Bauflächen durch Aufstellung von Bebauungsplänen für Baugebiete“ vom 06.02.2018 („Grundsätze des Marktes Haag i. OB“) weitere im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan erforderlichen Maßnahmen durch Abschluss des heutigen städtebaulichen Vertrages gem. § 11 Abs. 1 und 2 BauGB zu regeln. Hierzu gehören insbesondere

- die Durchführung der Erschließung für das Baugebiet sowie
- die Sicherung der Planungsziele des Bebauungsplans sowie
- die Tragung der für den Bebauungsplan verursachten Kosten und Aufwendungen, soweit diese nicht bereits in dem zwischen dem Markt und dem Erschließungsträger zum Bebauungsplan abgeschlossenen Kostenerstattungsvertrag vom 15.11.2019/19.11.2019 („Kostenerstattungsvertrag“) geregelt sind.

Die künftig öffentlichen Flächen im Gebiet des Bebauungsplans (das sind alle zur Erschließung erforderlichen öffentlichen Verkehrsflächen sowie eine Fläche für einen öffentlichen Kinderspielplatz) werden an den Markt im Rahmen des eingeleiteten Umlegungsverfahrens nach §§ 45 ff. BauGB, in dem auch die Zuteilung der Baugrundstücke an den Erschließungsträger und den Markt Haag i. OB

sowie die Miteigentümer der Flurnummer 349 erfolgt, übertragen. Somit wird mit dem vorliegenden Erschließungsvertrag keine Verpflichtung zur Übertragung von Grundstücksflächen begründet, weshalb für seinen Abschluss keine notarielle Beurkundung erforderlich ist.

Das Grundstücksflächenverhältnis und das Geschosflächenverhältnis der künftigen Grundstücke der Gemeinde und der weiteren Miteigentümer im Baugebiet weichen hier deutlich voneinander ab. Es wäre zu entscheiden, nach welchem Maßstab, die Kostenverteilung zwischen Gemeinde und Erschließungsträger vorgenommen wird.

Das Geschosflächenverhältnis Markt/Erschließungsträger weicht mit etwa 24/76 mehr als unerheblich vom Verteilungsmaßstab 30/70 ab. Unter Berücksichtigung des Gleichheits- und Angemessenheitsgrundsatzes wurde mit dem Erschließungsträger das Kostenverhältnis von 25/75 vorbesprochen.

Die zu hinterlegende Sicherheitsleistung in § 7 ist abhängig von dem gewählten Beteiligungsverhältnis.

### **Beschluss:**

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, dem Entwurf des städtebaulichen Vertrages zur Erschließung des Baugebiets Bebauungsplan Nr. 59 „Südlich der Lerchenberger Straße II“ des Marktes Haag i. OB - Erschließungsvertrag - mit Anlagen – mit Korrektur der Breite der südlichen Straße auf 7 Meter - in allen Teilen und unwiderruflich zuzustimmen.

Der Maßstab, nach welchem die Kostenverteilung zwischen Gemeinde und Erschließungsträger vorgenommen wird, wird nach dem Verhältnis auf 25/75 festgelegt.

Die Verwaltung wird ermächtigt, auf dieser Grundlage den Erschließungsvertrag abzuschließen.

**Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 2 Anwesend 10**

Auf Antrag von Herrn Urban wird die Verwaltung beauftragt, eine Prüfung zu veranlassen, ob der Ableitungskanal mit einer einfachen Drosselung anstatt einer Pumpstation errichtet werden kann.

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

**173 Abwasserentsorgung;  
Sondervereinbarung zum Anschluss des Grundstückes Fl.Nr. 970  
Gem. Winden - Gestaltungsoptionen**

Zu diesem Tagesordnungspunkt begrüßt Zweiter Bürgermeister Herr Högenauer Herrn RA Deißler.

Die Antragstellerin ist Eigentümerin des bebauten Grundstücks Fl.Nr. 970/0 der Gemarkung Winden, Stauden 8, („Vertragsgrundstück“). Das Vertragsgrundstück hat keinen Schmutzwasserkanalanschluss und ist derzeit nicht an die Entwässerungseinrichtung des Marktes angeschlossen. Gemäß § 4 Abs. 2 der EWS des Marktes besteht somit für das Vertragsgrundstück kein Anschluss- und Benutzungsrecht für die Entwässerungseinrichtung.

Die Eigentümerin wünscht den Anschluss des Grundstückes an die Entwässerungseinrichtung und ist bereit, hierzu auf ihre Kosten den erforderlichen Grundstücksanschluss zu schaffen. Der Markt ist bereit, das Grundstück an die öffentliche Entwässerungseinrichtung anschließen zu lassen.

Das Grundstück der Antragstellerin ist durch einen öffentlichen, nicht ausgebauten Feld- und Waldweg erschlossen. Der herzustellende Grundstücksanschluss (Leitung vom Schacht ST05 bis zum Abwassersammelschacht auf dem Grundstück gem. § 3 Nr. 7 EWS) hat bis zur nächsten Anschlussmöglichkeit an die öffentliche Entwässerungsanlage des Marktes Haag i. OB eine Strecke von ca. 120 Metern zu überwinden. Diese Strecke ist wesentlich länger als die üblicherweise hergestellten Grundstücksanschlüsse.

Folgende Möglichkeiten zur rechtlichen Widmung des zu erstellenden Grundstücksanschlusses stehen zur Entscheidung:

1. Grundstücksanschluss ist nicht Bestandteil der öffentlichen Entwässerungseinrichtung:  
Der Grundstücksanschluss wird in dem öffentlichen, nicht ausgebauten Feld- und Waldweg (Huberweg) über eine Strecke von ca. 120 Metern bis zum Anschluss an die öffentliche Entwässerungseinrichtung an Schacht STO5 verlegt. In einer abzuschließenden Sondervereinbarung wird ausdrücklich darauf abgestellt, dass es sich bei dem Anschluss um einen Privatkanal handelt.  
Der Entwurf einer entsprechenden Sondervereinbarung wurde im Ratsinformationssystem zur Einsicht bereitgestellt.  
Rechtsfolge: Die Kosten für die Herstellung und den Unterhalt des Kanals hat die Grundstückseigentümerin zu tragen.
2. Grundstücksanschluss ist Bestandteil der öffentlichen Entwässerungseinrichtung:  
Der Grundstücksanschluss wird in dem öffentlichen, nicht ausgebauten Feld- und Waldweg (Huberweg) über eine Strecke von ca. 120 Metern bis zum Anschluss an die öffentliche Entwässerungseinrichtung an Schacht STO5 verlegt.  
Der Anschluss erfolgt satzungsgemäß; es wird keine Sondervereinbarung geschlossen.  
Rechtsfolge: Nach § 8 Abs. 1 BGS-EWS trägt die Kosten für die Herstellung und den Unterhalt des Kanals im öffentlichen Straßengrund der Markt Haag i. OB.
3. Grundstücksanschluss ist zum Teil Bestandteil der öffentlichen Entwässerungseinrichtung und zum Teil nicht Bestandteil der öffentlichen Entwässerungseinrichtung.  
Der Grundstücksanschluss wird bis zur nördlichen Grenze über 50 Meter auf dem Grundstück geführt und wechselt dann in den öffentlichen, nicht ausgebauten Feld- und Waldweg (Huberweg) über eine Strecke von ca. 70 Metern bis zum Anschluss an die öffentliche Entwässerungseinrichtung an Schacht STO5.

Der Anschluss erfolgt satzungsgemäß; es wird keine Sondervereinbarung geschlossen.  
Rechtsfolge: Nach § 8 Abs. 1 BGS-EWS trägt die Kosten für die Herstellung und den Unterhalt des Kanals im öffentlichen Straßengrund über 70 Meter der Markt Haag i. OB, entsprechende Kosten für den Kanal auf dem Privatgrundstück die Grundstückseigentümerin. Kostentragungsverhältnis Markt Haag i. OB/Grundstückseigentümerin: 70/120 : 50/120.

### **Beschluss:**

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, das Grundstück Fl.Nr. 970/0 Gemarkung Winden an die öffentliche Entwässerungseinrichtung anschließen zu lassen.

Der Grundstücksanschluss wird in dem öffentlichen, nicht ausgebauten Feld- und Waldweg (Huberweg) über eine Strecke von ca. 120 Metern bis zum Anschluss an die öffentliche Entwässerungseinrichtung an Schacht ST05 verlegt. In der abzuschließenden Sondervereinbarung wird ausdrücklich darauf abgestellt, dass es sich bei dem Anschluss bis zum Schacht ST05 um einen Privatkanal handelt.

Dem Entwurf der vorliegenden Sondervereinbarung wird zugestimmt.

Die Kosten für die Herstellung und den Unterhalt des Kanals hat die Grundstückseigentümerin zu tragen.

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

### **174 Straßen; erstmalige Herstellung der Straßen An der Wieskapelle; Billigung der Straßenplanung - Straßenquerschnitt**

Auf Beschluss Nr. 145 des Bau- und Umweltausschusses vom 27.07.2021 wird Bezug genommen.

Den Mitgliedern des Bau- und Umweltausschusses wurde in der Sitzung am 27.07.2021 der Bauentwurf für die Herstellung der Straße An der Wieskapelle vorgestellt.

Die Grundzüge der Straßenplanung sehen eine sechs Meter breite Straße einschließlich eines 1,5 Meter breiten, gepflasterten Gehweges vor.

Der Erschließungsträger wurde aufgefordert, mit den Grundstücksanliegern hinsichtlich des Grunderwerbs zu verhandeln, sodass eine Querschnittsbreite von insgesamt 8,0 Metern gebaut werden kann.

Mit E-Mail vom 28.09.2021 teilt der Erschließungsträger dem Markt Haag i. OB mit, dass die Eigentümer der Nachbargrundstücke jeglichen Verkauf von Grundstücken ablehnen.

Sie lassen sich auch auf keine weiteren Verhandlungen ein und somit besteht für ihn nur die Möglichkeit, auf den bestehenden 6 Metern, die Straße zu bauen.

### **Beschluss:**

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt das Ergebnis der Grundstücksverhandlungen des Erschließungsträgers mit den Eigentümern der Nachbargrundstücke zur Kenntnis.

Er beschließt, den Bauentwurf mit einem Straßenquerschnitt von sechs Meter (4,5 Meter Fahrbahn, 1,5 Meter überfahrbare Fläche) für die erstmalige Herstellung der Straße An der Wieskapelle zu billigen.

Aufbau und Belastungsklasse ist auch im Gehwegbereich für einen LKW-Verkehr ausreichend zu dimensionieren.

Der Entwurf eines Erschließungsvertrages ist mit dem Erschließungsträger abzustimmen und vorzulegen.

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

**175 Straßen; Straßensanierung; Sanierung der Windener Dorfstraße;  
Ergebnis der Bürgerbeteiligung;**

Es wird auf Beschluss-Nr. 105 der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 27.04.2021 Bezug genommen. Die vom Bau- und Umweltausschuss beschlossene Bürgerbeteiligung wurde veranlasst und ausgewertet.

Die zusammenfassende Auswertung der Bürgerbeteiligung wurde den Ausschussmitgliedern im Ratsinformationssystem zur Verfügung gestellt. Auch die Lagepläne, die im Rahmen der Bürgerbeteiligung (Haager Einkaufshelfer, Homepage) veröffentlicht wurden, sind im Ratsinformationssystem eingestellt (Lageplan „gewählte Variante Erweiterung Gehweg Bestand“, Lageplan „abgelehnte Variante durchgehender Gehweg auf nördlicher Fahrbahnseite“).

Die Ergebnisse der Bürgerbeteiligung lassen sich folgendermaßen zusammenfassen:

- Gewünschte Gehwegbreite: ca. 1,5 m bis 2,0 m.
- Lage des Gehweges: bestehende Gehwege sollen bleiben und ergänzt werden.
- Grundstücksabtretung: die betroffenen Grundstückseigentümer sind überwiegend (ca. 2/3) nicht bereit, Privatflächen für den Ausbau von Straße bzw. Gehweg abzutreten.

Herr Högenauer erläutert die Ergebnisse der Bürgerbeteiligung  
60 Stellungnahmen gingen ein, davon 52 aus Winden

Gewünschte Gehwegbreite:

56	1,5 m bis 2,0 m
2	2,5 m
2	Enthaltungen

Lage des Gehweges:

52	bestehende Gehwege sollen bleiben und ergänzt werden (Folge: Gehweg wechselt die Fahrbahnseite)
7	durchgehender Gehweg auf nördlicher Fahrbahnseite (Folge: bestehende Gehwege auf südlicher Fahrbahnseite werden zur Fahrbahn umgebaut)
1	Enthaltung

Für Grundstücksanlieger: wären Sie bereit, Privatflächen für den Ausbau der Straße bzw. Gehweg abzutreten?

- 14 ja (davon 2 Stück unberechtigt, da kein Grundstücksanlieger)  
28 nein (davon 3 Stück unberechtigt, da kein Grundstücksanlieger)  
18 Enthaltungen (keine Grundstücksanlieger)

Nach Meinung der Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses, ist die Entscheidung nicht schwierig. Man hätte es dem Ausschuss nicht leichter machen können.

**Beschluss:**

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt die Ergebnisse der Bürgerbeteiligung zur Kenntnis und beschließt, auf Grundlage der Ergebnisse der Bürgerbeteiligung folgenden weiteren Ablauf:

- Erstellung von Grunderwerbsplänen im Zuge der Bedarfsplanung entsprechend den Ergebnissen der Bürgerbeteiligung
- Grundstücksverhandlungen mit Grundstückseigentümern
- Vergabeverfahren zur Planergewinnung

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

**176 Bauordnungsrecht;  
Antrag auf Baugenehmigung - Erweiterung des Bades im Erdgeschoss auf der Fl.Nr. 385/8 Gemarkung Winden (Brand 7)**

Der Bauverwaltung liegt ein Antrag auf Baugenehmigung zur Erweiterung des Bades im Erdgeschoss am bestehenden Einfamilienhaus auf der Fl.Nr. 385/8 Gemarkung Winden (Brand 7) vor.

Das Bauvorhaben wird als sonstiges Vorhaben im Außenbereich bewertet (§ 35 Abs. 2 BauGB).

Die erforderlichen Abstandsflächen werden eingehalten. Es besteht eine Eigentümeridentität mit dem Nachbargrundstück.

**Beschluss:**

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

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

**177 Bauordnungsrecht;  
Antrag auf Baugenehmigung - Neubau eines Einfamilienhauses mit Appartement und Carport auf der Fl.Nr. 792/1 Gemarkung Winden (Nähe Bichl 3)**

Der Bauverwaltung liegt ein Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Appartement und Carport auf der Fl.Nr. 792/1 Gemarkung Winden (Nähe Bichl 3) vor.

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung „Bichl Nord“ und weicht in folgenden Punkten von der Satzung ab:

- 4.2 Nebengebäude außerhalb der Baugrenzen werden ausgeschlossen.

29.2.1 Haupt- und Nebengebäude sind als gestalterische Einheit auszubilden. Dies gilt insbesondere hinsichtlich der Dachform, der verwendeten Materialien, sowie der Farbgestaltung.

29.3.1 Es sind nur Satteldächer zulässig.

Laut Auffassung der Verwaltung sind die erforderlichen Befreiungen vertretbar. Das Nebengebäude befindet sich nordseitig des Hauptgebäudes und tritt nicht negativ in Erscheinung. Nur durch die Topographie des Grundstücks fügt sich auch das Carport gut ins Gelände ein.

### **Beschluss:**

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen. Die erforderlichen Befreiungen werden erteilt.

**Abstimmungsergebnis: Ja 9 Nein 0 Anwesend 9**

### **Abstimmungsvermerke:**

Herr Urban war während der Abstimmung vorübergehend abwesend.

### **178 Bauordnungsrecht; Antrag auf Baugenehmigung - Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garagen auf der Fl.Nr. 1067/4 Gemarkung Winden (Nähe Stauden 3)**

Der Bauverwaltung liegt ein Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garagen auf der Fl.Nr. 1067/4 Gemarkung Winden (Nähe Stauden 3) vor.

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung „Stauden“. Das zu bebauende Grundstück wurde vor Einreichung des Bauantrages aus der Fl.Nr. 1067/0 heraus gemessen. Dadurch ist die Fl.Nr. 1067/4 Gemarkung Winden hinsichtlich der öffentlichen Entwässerungseinrichtung nicht erschlossen.

Die Antragssteller beabsichtigen den Anschluss an die öffentliche Entwässerungseinrichtung. Das Anwesen Stauden 3 wurde über die westliche Grundstücksgrenze erschlossen.

Die Entfernung vom Ende der öffentlichen Entwässerungsleitung bis zur Grundstücksgrenze der Fl.Nr. 1067/4 beträgt ca. 27m. Die Entfernung bis zur Fl.Nr. 1067/0 beträgt ca. 11m.

Hier ist seitens des Bau- und Umweltausschusses zu entscheiden:

- Es ist eine Sondervereinbarung mit den Antragsstellern zur Kostentragung zu schließen (vollständige private Kostentragung).
- Es ist die öffentliche Leitung bis zur Grundstücksgrenze der Fl.Nr. 1067/0 zu verlängern (im weiteren Verlauf als private Entwässerungsleitung mit eingetragendem Leitungsrecht).
- Es ist die öffentliche Leitung bis zur Grundstücksgrenze der Fl.Nr. 1067/4 zu verlängern.

### **Beschluss:**

Der Anschluss an die Entwässerungseinrichtung ist durch Variante 3 gesichert.

#### **Variante 3**

Es ist die öffentliche Leitung bis zur Grundstücksgrenze der Fl.Nr. 1067/4 zu verlängern.

**Abstimmungsergebnis: Ja 4 Nein 6 Anwesend 10**

Der Anschluss an die Entwässerungseinrichtung ist durch Variante 1 gesichert.

**Variante 1**

Es ist eine Sondervereinbarung mit den Antragsstellern zur Kostentragung zu schließen (vollständige private Kostentragung).

**Abstimmungsergebnis: Ja 6 Nein 4 Anwesend 10**

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

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

Stefan Högenauer  
Zweiter Bürgermeister

Sabrina Grünke  
Schriftführung