

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES BAU- UND UMWELTAUSSCHUSSES

Sitzungsdatum: Dienstag, 27.07.2021
Beginn: Uhr
Ende: Uhr
Ort: Bürgersaal in Haag i. OB

ANWESENHEITSLISTE

Erste Bürgermeisterin

Schätz, Elisabeth

Ausschussmitglieder

Breitreiner, Klaus

Grabmeyer, Bernhard, Dr.

Haas, Florian, Dr.

Hederer, Josef

Högenauer, Stefan

Rehbein, Eva

Sax, Andreas

Sax, Christine

Zeilinger, Herbert

Schriftführer

Kleinle, Martin

Abwesende und entschuldigte Personen:

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- 140.** Genehmigung der Sitzungsniederschrift „öffentlicher Teil“ vom 22.06.2021
- 141.** Bekanntgabe der in nichtöffentlicher Sitzung gefassten Beschlüsse vom 22.06.2021
Antrag zur Geschäftsordnung
- 142.** Bauleitplanung;
Bebauungsplan Nr. 59 "südlich der Lerchenberger Straße II";
erneute Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB;
Abwägungsbeschluss
Vorlage: BV/522/2021
- 143.** Bauleitplanung;
Bebauungsplan Nr. 59 "südlich der Lerchenberger Straße II";
erneute Beteiligung Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB;
Abwägungsbeschluss
Vorlage: BV/523/2021
- 144.** Bauland;
Ansiedlungsmodell für das BG südlich der Lerchenberger Straße II;
Vorstellung des Umlegungsverfahrens nach BauGB
Vorlage: GL/331/2021
- 145.** Straßen;
erstmalige Herstellung der Straße An der Wieskapelle;
Vorstellung des Bauentwurfs - Billigung
Vorlage: GL/339/2021
- 146.** Baulanderschließung;
Baugebiet "südlich der Lerchenberger Straße II";
Vorstellung der Erschließungsplanung - Billigung
Vorlage: BV/524/2021
- 147.** Bauordnungsrecht;
Antrag auf Baugenehmigung - Anbau einer Überdachung mit Hackschnitzzellager am bestehenden landwirtschaftlichen Gebäude auf der Fl.Nr. 784/0 Gemarkung Allmannsau (Röhremoos 2)
Vorlage: BV/519/2021

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

140 Genehmigung der Sitzungsniederschrift „öffentlicher Teil“ vom 22.06.2021

Beschluss:

Da gegen den öffentlichen Teil der Niederschrift der Sitzung vom 22.06.2021 keine Einwände erhoben wurden, gilt dieser als genehmigt.

Abstimmungsergebnis: Ja 10 Nein 0 Anwesend 10

141 Bekanntgabe der in nichtöffentlicher Sitzung gefassten Beschlüsse vom 22.06.2021

Erste Bürgermeisterin Schätz gibt gem. Art. 52 Abs. 3 GO die in nicht öffentlicher Sitzung vom 22.06.2021 gefassten Beschlüsse bekannt, bei denen die Gründe der Geheimhaltung weggefallen sind.

Straßenbeleuchtung; Vergabe der Straßenbeleuchtung Teilbereich Schulstraße

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, die Aufträge zur Verbesserung der öffentlichen Straßenbeleuchtung in der Schulstraße an die Kraftwerke Haag Netz GmbH zu vergeben.

Zur Kenntnis genommen Ja 10 Nein 0 Anwesend 10

Antrag zur Geschäftsordnung

Beschluss:

Auf Antrag von Herrn Breitreiner beschließt der Bau- und Umweltausschuss, die TOPe 6 und 7 vorzuziehen.

Abstimmungsergebnis: Ja 6 Nein 4 Anwesend 10

**142 Bauleitplanung;
Bebauungsplan Nr. 59 "südlich der Lerchenberger Straße II";
erneute Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3
BauGB;
Abwägungsbeschluss**

Die erneute Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB wurde in der Zeit vom 26.04.2021 bis zum 14.06.2021 durchgeführt.

[Kursiv gedruckte Beschlussvorschläge sind der Stellungnahme der Bürger entnommen.]

Es gingen folgende Stellungnahmen ein.

Folgende Stellungnahmen sind gleichlautend:

Cornelia und Hans Fischer (Alpenstraße 2)

Lars Rosin (Alpenstraße 2a)

Siegfried Lackner (Alpenstraße 5a)

Irmgard und Christian Flamm (Alpenstraße 20)

Karin Höß (Pfarrer-Gruber-Straße 1)

Christine und Ulrich mit Sohn Jonas Mirwald (Pfarrer-Gruber-Straße 2)

Katrin Bissinger und Tim Grothwohl (Pfarrer-Gruber-Straße 3)

Einwendungen:

***"FOLGENDE AUS SICHT DER ANWOHNER DER ALPENSTRASSE WICHTIGE PUNKTE MÖCHTEN
WIR DEM GEMEINDERAT I BAUAUSSCHUSS NICHT VERHEIMLICHEN.***

VERKEHRSANBINDUNG

Die Verkehrsmäßige Anbindung ist schlecht.

Nach Osten fahrend ist kein Anschluss an die Ortsumgehungsstraße vorhanden. Der Kfz-Verkehr wird also fast ausschließlich über die Lerchenberger und Alpenstraße in die Wasserburger Straße fließen.

Die Lerchenberger Straße ist insbesondere im Bereich der Einmündung in die Wasserburger Straße bereits jetzt zeitweilig überlastet. Für Fahrzeuge, die von Westen kommend nach rechts ins Baugebiet abbiegen wollen fehlt eine Aufrundung des Straßenverlaufs. Deshalb werden speziell größere Fahrzeuge gezwungen, die Gegenfahrbahn zum Ausholen zu benutzen. Das ist hier besonders gefährlich, da es aufgrund der Ortsrandlage zu überhöhter Geschwindigkeit beim einfahrenden Verkehr kommen kann und die Sicht im Kurvenbereich von der Gegenfahrbahn aus gesehen nicht ausreicht.

Beschlussvorschlag:

Das mit der Entscheidung betraute Gremium der Marktgemeinde Haag beschliesst:

Die Einfahrt zum Baugebiet „Südlich der Lerchenberger Straße II“ ist zu verschieben und derart abzurunden, dass ein gefahrloses Einbiegen in den Bereich des Bebauungsplans für alle Verkehrsteilnehmer ermöglicht wird. Eine Verkleinerung der Grundfläche von Parzelle 1 ist dabei in Kauf zu nehmen.“

Abwägung:

Verkehrslenkende Maßnahmen zur Verteilung des aufkommenden Verkehrs sind mit der Verkehrsbehörde und Polizei abzustimmen. Die öffentliche Verkehrsfläche im Bereich der Lerchenberger Straße wurde bereits auf 8m verbreitert.

Frau Schätz schlägt vor, die Formulierung „verkehrsoptimierende Maßnahmen werden geprüft“ aufzunehmen. Herr Dr. Grabmeyer akzeptiert diesen Vorschlag

Abstimmungsergebnis: Ja 9 Nein 1 Anwesend 10

„Beschlussvorschlag:

*Das mit der Entscheidung betraute Gremium der Marktgemeinde Haag beschließt:
Die zwischen Parzelle 11 und 12 liegende Grundfläche wird zu gleichen Teilen den Parzellen 11 und 12 zugeschlagen.*

oder:

Die zwischen Parzelle 11 und 12 liegende Grundfläche wird zu Ungunsten der Parzellen 11 und 12 auf 7m erweitert.“

Abwägung:

Die südliche Stichstraße weist eine Breite von 5m auf. An dieser Stichstraße soll festgehalten werden.

Beschlüsse:

Die südliche Stichstraße weist eine Breite von 5m auf. An dieser Stichstraße soll festgehalten werden. Eine evtl. mögliche Einbahnstraßenregelung wird geprüft.

Abstimmungsergebnis: Ja 5 Nein 5 Anwesend 10

Die zwischen Parzelle 11 und 12 liegende Verkehrsfläche wird zu Ungunsten der Parzellen 11 und 12 auf 7 m verbreitert.

Abstimmungsergebnis: Ja 7 Nein 3 Anwesend 10

“Die Ausfahrt über Pfarrer-Gruber-Straße und Alpenstraße ist extrem problematisch, da die Alpenstraße im unteren Bereich zu schmal für Begegnungsverkehr ist. Obwohl aufgrund des Altersheims dort relativ viele ältere Menschen mit altersbedingten Einschränkungen spazieren gehen, gibt es keinen Gehsteig. Die Einmündung in die Alpenstraße/Wasserburger Straße ist für den zusätzlichen Kfz-Verkehr nicht ausgelegt und somit gefährlich. erinnert sei hier an den schweren Unfall mit Personenschaden vom 14. Mai 2021.

Beschlussvorschlag:

*Das mit der Entscheidung betraute Gremium der Marktgemeinde Haag beschließt:
Die Zufahrt über die Alpenstraße und Pfarrer-Gruber-Str. ist zu gefährlich und wird deshalb gesperrt.*

Die Ausfahrt über die Lerchenberger Straße führt zur Einmündung an der Kreuzung Wasserburger Straße/Hauptstraße mit der stark frequentierten Eisdielen, Unertl Bräustüberl, Bäckerei Böck und ist

einer der am stärksten frequentierten Orte in Haag (Quelle OVB 22.04.21, Anordnung des Landratsamts zur Maskenpflicht). Auch hier gibt es keinen Gehsteig, dafür aber bei schönem Wetter jede Menge Fußgänger, Radfahrer und Motorradfahrer sowie Schulkinder, die zur Bushaltestelle am Bräuhausplatz oder an der Wasserburger Straße müssen.

Beschlussvorschlag:

Das mit der Entscheidung betraute Gremium der Marktgemeinde Haag beschließt:

Bis zur Fertigstellung einer tragfähigen Entlastung, die den Mehrverkehr angemessen auffangen kann, muss die Genehmigung des Bebauungsplanes Südlich der Lerchenberger Straße II ruhen um Gefahr für Leib und Leben von der Bevölkerung abzuwenden.“

Abwägung:

Verkehrslenkende bzw. verkehrsberuhigende Maßnahmen zur Verteilung des aufkommenden Verkehrs sind mit der Verkehrsbehörde und Polizei abzustimmen. Verkehrsoptimierende Maßnahmen werden geprüft.

Beschluss:

Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 2 Anwesend 10

“Irmgard und Christian Flamm

GRUNDSÄTZLICHES:

Das Areal soll in der jetzt vorgestellten Fassung ca. 170 (1) Menschen eine Wohnstätte bieten, dazu kommen die Kunden und Mitarbeiter der Gewerbeeinheiten und der offenen Ganztagespflege. Der Bebauungsplan erlaubt eine Versiegelung von 11.863.65 m² (2).

Zufahrten zu den Garagen oder Fußwege sowie der Spielplatz nicht eingerechnet, da diese Flächen ja Regenwasser aufnehmen können sollen. Ein Bebauungsplan, der auf die Umwelt und die natürliche Umgebung Rücksicht nähme, sähe anders aus. Dabei würden zwar weniger WEs, aber qualitativ besserer Wohnraum entstehen, was auch kommenden Generationen dann dort ansässiger Haager zugute käme. Mein Vorschlag hieße „Haus am See“:

Auf die Tiefgarage und die Komprimierung von Wohneinheiten wird verzichtet. Dafür entsteht im Zentrum der Siedlung ein vom Regenwasser gespeister See, in dem sich die Natur von ihrer schönsten Seite zeigen darf. Ganz konkret wären damit die drängendsten Probleme gelöst: Zufahrt, Versickerung/Nutzung von Regenwasser, Umweltschutz

Auf die erste öffentliche Auslegung erfolgte eine Sitzung, ein Auszug aus dieser Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 24.11.2020 liegt uns vor. Ich möchte vorab darauf hinweisen, dass folgende Beschlüsse des Bau- und Umweltausschusses in der aktuell ausgelegten Fassung planerisch noch nicht umgesetzt wurden.

<Die Gemeinde bemüht sich um eine gute Verkehrsanbindung. Verkehrsberuhigende Maßnahmen wären grundsätzlich möglich.

Abstimmungsergebnis: Ja 9 Nein 1 Anwesend 10 >

<In der Verkehrsplanung soll die Einmündung Lerchenberger Straße verbessert werden.

Abstimmungsergebnis: Ja 9 Nein 1 Anwesend 10 >

Hinweis: Das vollständige Protokoll liegt mir nicht vor.“

Abwägung

Die öffentliche Verkehrsfläche wurde im Baugebiet verbreitert, wie auch die Einmündung Lerchenberger Straße. Weitere verkehrsberuhigende und verkehrslenkende Maßnahmen sind nicht nur Bestandteil der Bauleitplanung.

Beschluss:

Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 2 Anwesend 10

Einwendungen:

“ERSCHEINUNGSBILD:

Die vorgesehene Bebauung kontrastiert mit dem Charakter der bestehenden Bebauung im Umfeld und vermittelt nicht zwischen Siedlung und Umland.

Der Giebel der Mehrfamilienhäuser H1 und H2 auf der Parzelle 21 überragt die für die Straße angegebene Höhe im Bereich des Anschlusses zur Pfarrer Gruber Straße um bis zu 14,2 m! (3)

Beschlussvorschlag:

Das mit der Entscheidung betraute Gremium der Marktgemeinde Haag beschliesst:

Die Höhenangaben im Teil B Festsetzung durch Text Punkt 3.1 sind auch für die Parzelle 21 H1 und H2 einzuhalten.“

Abwägung:

Die textliche Festsetzung 3.1 des Bebauungsplanes nimmt die Parzelle 21 nicht aus.

Beschluss:

Abstimmungsergebnis: Ja 9 Nein 1 Anwesend 10

“Die Grundflächenzahlen (GRZ) und die Geschossflächenzahlen (GFZ) sind auf Parzelle 21 höher als sonst irgendwo in Haag und auch höher als die maximalen Obergrenzen der Baunutzungsverordnung. Eine ausreichende Begründung fehlt. Der Wunsch der Gemeinde nach Nachverdichtung (am Ortsrand???) allein ist keine Begründung. Dafür gibt es ja die BauNVO.

Beschlussvorschlag:

Das mit der Entscheidung betraute Gremium der Marktgemeinde Haag beschließt, dass die Bestimmungen der Baunutzungsverordnung auch auf der Parzelle 21 anzuwenden sind.“

Abwägung:

Der Geschosswohnungsbau ist ein wesentlicher Bestandteil neuer Baugebiete. Auf eine verdichtete Bebauung soll geachtet werden. Überaus großzügige Baugebiete wie z. B. in der Alpenstraße kann es künftig nicht mehr geben. Dieser Punkt wurde auch in der Novelle der BauNVO (inkraftgetreten am 23.06.2021) berücksichtigt. Aus Obergrenzen wurden Orientierungswerte für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung. Die Werte blieben identisch. Im Bebauungsplan wurde ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt (WA). Der Orientierungswert von 1,2 (GFZ) wurde nicht überschritten. Die Tiefgarage löst die „Überschreitung“ der GRZ von 0,4 aus. Ohne diese könnte die GRZ eingehalten werden.

Der Markt Haag hat in der Stellplatzsatzung einen Stellplatzschlüssel von grundsätzlich 2 je Wohneinheit plus Besucherstellplätze festgesetzt. Damit wird man dem benötigten Stellplatzbedarf in einer ländlichen Region wie Haag, ohne adäquate Anbindung an den ÖPNV, gerecht.

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

„Im Bebauungsplan Teil B: Festsetzungen durch Text Punkt 9 wird gefordert: „Das natürliche Gelände ist soweit wie möglich zu erhalten ...“

Die im Bebauungsplan eingezeichneten Höhenlinien entsprechen nicht dem natürlichen Gelände.
(4)

*Beschlussvorschlag:**Das mit der Entscheidung betraute Gremium der Marktgemeinde Haag beschließt:**Es gilt was im Bebauungsplan Teil B: Festsetzungen durch Text Punkt 9 steht: „Das natürliche Gelände ist soweit wie möglich zu erhalten ... “ Dazu ist das bestehende Landschaftsprofil zu vermessen. Die Verwaltung wird beauftragt die Vermessung zu veranlassen. Das neue Geländere relief darf nicht höher aufgeschüttet werden als das Bestehende um zu verhindern, dass abfließendes Überflutungswasser Schäden an der benachbarten Wohnbebauung verursacht oder ungeklärt in die Kanalisation fließt.“***Abwägung:**

Das Baugebiet fällt nach Osten ab. Niederschlagswasser wird nicht in den Schmutzwasserkanal eingeleitet, sondern über Zisternen, Regenrückhaltebecken über einen Ableitungskanal in den Altdorfer Mühlbach geleitet.

Beschluss:**Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 2 Anwesend 10****„STELLPLÄTZE:**

Für die Parzellen 1-20 scheint ein erfolgreicher Nachweis der geforderten Stellplätze plausibel. Für die Parzelle 21 sollte überprüft werden, ob ausreichend Stellplätze und Abstellraum geschaffen werden.“

Abwägung:

Die geforderten Stellplätze sind nachzuweisen. Dem Bebauungsplan obliegt es nicht, Einfluss auf die innere Gebäudegestaltung (z.B. Abstellräume) zu nehmen.

Beschluss:**Abstimmungsergebnis: Ja 9 Nein 1 Anwesend 10****„WASSER**

Regenwasser

Zisternen: Aus der obigen Berechnung folgt, dass der zu bewässernde Gartenanteil bei durchschnittlich 160 qm pro Einfamilienhaus liegt. Es wird bei der gegebenen Bodenbeschaffenheit nicht möglich sein auch nur die Hälfte des Regenwassers, das auf die durchschnittliche Grundstücksfläche von 481 qm fällt, in diesem Bereich zu versickern/ bewässern. Die Tiefgarage wird hoffentlich auch kein Regenwasser aufnehmen. Was passiert mit dem Regenwasser von Dächern, Straße, Einfahrten, wenn das zentrale Regenwasserrückhaltebecken unter dem Spielplatz voll ist?“

Abwägung:

Die Grundstücke der Einfamilien- und Doppelhäuser erhalten jeweils eine Zisterne, die zur Gartenbewässerung oder für die Toilettenspülung verwendet werden kann. Darüber hinaus erhalten die Zisternen einen Überlauf, der in das zentrale Regenrückhaltebecken, welches sich unter dem Kinderspielplatz befinden wird, führt. Von dort aus wird das Niederschlagswasser gedrosselt in den Altdorfer Mühlbach eingeleitet.

Beschluss:

Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 2 Anwesend 10

„Der Bebauungsplan sieht im westlichen Teil des Areals eine Anhebung des Bodenniveaus von derzeit 534,0m auf danach mindestens 536,1 m (=tiefster Kanaldeckel westlich von Parzelle 21) vor. Ein genauerer Wert wird im Bebauungsplan nicht angegeben, aber der Verlauf der Höhenlinie lässt darauf schließen, dass eine Erhöhung des Geländes um deutlich mehr als 2,1 m erfolgen kann. Grundstücke an der Alpenstraße liegen dann tiefer (auch wenn man das von der Straße aus nicht leicht sehen kann). Um Kosten und Ärger zu vermeiden sollten bereits vor Genehmigung des Baugebiets „Südlich der Lerchenberger Straße II“ Die Höhenangaben im Bebauungsplan präzisiert und festgeschrieben werden. Dazu ist unter Umständen eine Exakte Vermessung der Höhen vor Ort und zeitlich vor Genehmigung des Bebauungsplanes „Südlich der Lerchenberger Straße II“ erforderlich. Wer haftet für Schäden durch Oberflächenwasser oder übernimmt die Kosten für eine gegebenenfalls erforderliche Nachrüstung der Altbauten?

Beschlussvorschlag gleichlautend mit dem Pendant von Seite 2:

Das mit der Entscheidung betraute Gremium der Marktgemeinde Haag beschließt:

Es gilt was im Bebauungsplan Teil B: Festsetzungen durch Text Punkt 9 steht: „Das natürliche Gelände ist soweit wie möglich zu erhalten ...“ Dazu ist das bestehende Landschaftsprofil zu vermessen. Die Verwaltung wird beauftragt die Vermessung zu veranlassen. Das neue Geländere relief darf nicht höher aufgeschüttet werden als das Bestehende um zu verhindern, dass abfließendes Überflutungswasser Schäden an der benachbarten Wohnbebauung verursacht oder ungeklärt in die Kanalisation fließt.“

Abwägung:

Das Baugebiet fällt nach Osten ab. Niederschlagswasser wird nicht in den Schmutzwasserkanal eingeleitet, sondern über Zisternen, Regenrückhaltebecken über einen Ableitungskanal in den Altdorfer Mühlbach geleitet. Der Kanaldeckel (Oberkante) in der Pfarrer-Gruber-Straße, angrenzend zum Baugebiet, befindet sich auf 536,74m (üNN).

Beschluss:

Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 2 Anwesend 10

„Trinkwasser

Ist es sinnvoll zu einem Zeitpunkt wo die Genehmigung des einen Brunnens ausläuft und der Nachfolgebrunnen noch nicht einmal gebohrt ist, ein zusätzliches Baugebiet zu genehmigen und die Überlastung der Trinkwasserversorgung aller Haager Bürger zu riskieren?“

Abwägung:

Von einer Überlastung der Trinkwasserversorgung ist derzeit nicht auszugehen.

Beschluss:

Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 2 Anwesend 10

„Unserer Auffassung nach kann der Bebauungsplan „Südlich der Lerchenberger Straße II“ in dieser Form nicht guten Gewissens vom Gemeinderat genehmigt werden.

Anmerkungen:

1) 2,25 Personen pro Wohneinheit

2) =Summe der Baufenster für Einfamilien- und Doppelhäuser, inkl. Garagen, zulässiger Wintergärten, Terrassen, Nebengebäuden unter 3m Höhe (Parzelle 1-20) und der Tiefgarage (Parzelle 21).

3) Berechnung:

$(\text{Differenz Geländeneiveau} - \text{Straßenniveau}) + \text{Traufhöhe} + (1/2 \text{ Gebäudetiefe} * \tan \text{Dachneigung}) =$

$= (538\text{m} - 536\text{m}) + 8\text{m} + (1/2 * 12\text{m} * \tan 35^\circ) =$

$= 2\text{m} + 8\text{m} + 4,2\text{m} = 14,2\text{m}$

4) gemäß geoportal.bayern.de/bayernatlas/ sind im natürlichen Gelände Höhen zwischen 538m und 530m zu finden. Im Bebauungsplan ist das niedrigste angegebene Niveau bei 534,84m

5) Durchschnitt aus der Parzellenfläche (Parzelle 1-20) abzüglich Baufenster (Parzelle 1-20) und im Bebauungsplan genehmigter Überschreitung der Baufenster (Parzelle 1-20) abzüglich Zufahrt zur Garage und Wege (Parzelle 1-20).“

Angela und Andreas Erbenich

„Als Eigentümer des Hauses Alpenstraße 22 und damit in unmittelbarer Nachbarschaft des geplanten Neubaugebietes gelegen, haben wir uns mit dem von der Marktgemeinde Haag erneut ausgelegten Bebauungsplan „Südlich der Lerchenberger Straße II“ auseinandergesetzt.

Dem Bebauungsplan entnehmen wir, dass die Entwässerung der zu bebauenden Grundstücke über jeweils auf den Grundstücken befindliche Zisternen stattfinden soll. Es stellt sich für uns die Frage, wohin das überschüssige Oberflächenwasser abgeführt werden soll, wenn die Zisternen vollgelaufen sind.

Nicht im Plan ersichtlich, aber in den Gremien diskutiert, ist die Ableitung des Oberflächenwassers in den mehrere Kilometer entfernten Rainbach. Da sich dieser unseres Wissens nach in Teilen in einem Naturschutzgebiet befindet, ist zu bezweifeln, dass hier Oberflächenwasser eines Wohngebiets eingeleitet werden darf.

So ergibt sich für uns die Fragestellung, ob etwa die Ableitung des Wassers auf Nachbargrundstücke des Neubaugebiets erfolgen soll. Dann wäre bei der Lage unseres Grundstücks mit Überflutung zu rechnen. Und zwangsläufig mit Schadensereignissen zu rechnen. Wer kommt für etwaige Schäden auf? In den ausgelegten Unterlagen ist vermerkt, dass der Verlauf des Geländes erhalten bleiben soll. Was ist, wenn aufgrund von Aufschüttungen das Wasser auf unser Grundstück läuft? Wer kommt dann für etwaige Schäden auf?

Oder haben wir die Planung der Entwässerung nicht richtig verstanden und es verhält sich so, dass das Wasser, welches über die Zisternen gesammelt wird, den geplanten Häusern als Brauchwasser

zur Verfügung steht und damit die angespannten Trinkwasserkapazitäten in der Gemeinde entlastet werden sollen.

Wie aus der Presse zu entnehmen ist, muss für einen versiegenden Brunnen ein neuer gebohrt bzw. erschlossen werden.“

Abwägung:

Die Grundstücke der Einfamilien- und Doppelhäuser erhalten jeweils eine Zisterne, die zur Gartenbewässerung oder für die Toilettenspülung verwendet werden kann. Darüber hinaus erhalten die Zisternen einen Überlauf, der in das zentrale Regenrückhaltebecken, welches sich unter dem Kinderspielplatz befinden wird, führt. Von dort aus wird das Niederschlagswasser gedrosselt in den Altdorfer Mühlbachbach eingeleitet. Der Markt Haag i. OB beurteilt die Trinkwasserkapazitäten nicht als angespannt.

Beschluss:

Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 2 Anwesend 10

“GRUNDSÄTZLICHES:

Das Areal soll ca. 170 (1) Menschen eine Wohnstätte bieten, dazu kommen die Kunden und Mitarbeiter der beiden Gewerbeeinheiten und der offenen Ganztagespflege. Der Bebauungsplan erlaubt eine Versiegelung von 11.863.65 m² (2). Zufahrten zu den Garagen oder Fußwege sowie der Spielplatz nicht eingerechnet.

ERSCHEINUNGSBILD:

Die vorgesehene Bebauung kontrastiert mit dem Charakter der bestehenden Bebauung im Umfeld und vermittelt nicht zwischen Siedlung und Umland.

Der Giebel der Mehrfamilienhäuser H1 und H2 auf der Parzelle 21 überragt die für die Straße angegebene Höhe im Bereich des Anschlusses zur Pfarrer-Gruber-Straße um bis zu 14,2 m! (3)

Beschlussvorschlag:

Das mit der Entscheidung betraute Gremium der Marktgemeinde Haag beschliesst:

Die Höhenangaben im Teil B Festsetzung durch Text Punkt 3.1 sind auch für die Parzelle 21 H1 und H2 einzuhalten.“

Abwägung:

Die textliche Festsetzung 3.1 des Bebauungsplanes nimmt die Parzelle 21 nicht aus.

Beschluss:

Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 2 Anwesend 10

“Die Grundflächenzahlen (GRZ) und die Geschossflächenzahlen (GFZ) sind auf Parzelle 21 höher als sonst irgendwo in Haag und auch höher als die maximalen Obergrenzen der Baunutzungsverordnung. Eine ausreichende Begründung fehlt. Der Wunsch der Gemeinde nach Nachverdichtung (am Ortsrand???) allein ist keine Begründung. Dafür gibt es ja die BauNVO.

Beschlussvorschlag:

Das mit der Entscheidung betraute Gremium der Marktgemeinde Haag beschließt, dass die Bestimmungen der Baunutzungsverordnung auch auf der Parzelle 21 anzuwenden sind.“

Abwägung:

Der Geschosswohnungsbau ist ein wesentlicher Bestandteil neuer Baugebiete. Auf eine verdichtete Bebauung soll geachtet werden. Überaus großzügige Baugebiete wie z. B. in der Alpenstraße kann es künftig nicht mehr geben. Dieser Punkt wurde auch in der Novelle der BauNVO (inkraftgetreten am 23.06.2021) berücksichtigt. Aus Obergrenzen wurden Orientierungswerte für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung. Die Werte blieben identisch. Im Bebauungsplan wurde ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt (WA). Der Orientierungswert von 1,2 (GFZ) wurde nicht überschritten. Die Tiefgarage löst die „Überschreitung“ der GRZ von 0,4 aus. Ohne diese könnte die GRZ eingehalten werden. Der Markt Haag hat in der Stellplatzsatzung einen Stellplatzschlüssel von grundsätzlich 2 je Wohneinheit plus Besucherstellplätze festgesetzt. Damit wird man dem benötigten Stellplatzbedarf in einer ländlichen Region wie Haag, ohne adäquate Anbindung an den ÖPNV, gerecht.

Beschluss:

Abstimmungsergebnis: Ja 7 Nein 2 Anwesend 9

Abstimmungsvermerk:

Herr Dr. Haas war während der Beschlussfassung vorübergehend abwesend.

„Im Bebauungsplan Teil B: Festsetzungen durch Text Punkt 9 wird gefordert: „Das natürliche Gelände ist soweit wie möglich zu erhalten“

Die im Bebauungsplan eingezeichneten Höhenlinien entsprechen nicht dem natürlichen Gelände.
(4)

Beschlussvorschlag:

Das mit der Entscheidung betraute Gremium der Marktgemeinde Haag beschließt:

Es gilt was im Bebauungsplan Teil B: Festsetzungen durch Text Punkt 9 steht: „Das natürliche Gelände ist soweit wie möglich zu erhalten ...“ Dazu ist das bestehende Landschaftsprofil zu vermessen. Die Verwaltung wird beauftragt die Vermessung zu veranlassen. Das neue Geländere relief darf nicht höher aufgeschüttet werden als das Bestehende um zu verhindern, dass abfließendes Überflutungswasser Schäden an der benachbarten Wohnbebauung verursacht oder ungeklärt in die Kanalisation fließt.“

Abwägung:

Das Baugebiet fällt nach Osten ab. Niederschlagswasser wird nicht in den Schmutzwasserkanal eingeleitet, sondern über Zisternen, Regenrückhaltebecken über einen Ableitungskanal in den Altdorfer Mühlbach geleitet.

Beschluss:

Abstimmungsergebnis: Ja 7 Nein 2 Anwesend 9

Abstimmungsvermerk:

Herr Dr. Haas war während der Beschlussfassung vorübergehend abwesend.

“VERKEHR

Die Verkehrsmäßige Anbindung ist schlecht. Die Lerchenberger Straße ist insbesondere im Bereich der Einmündung in die Wasserburger Straße bereits jetzt zeitweilig überlastet. Für Fahrzeuge, die von Westen kommend nach rechts ins Baugebiet abbiegen wollen fehlt eine Aufrundung des Straßenverlaufs. Deshalb werden speziell größere Fahrzeuge gezwungen, die Gegenfahrbahn zum Ausholen zu benutzen. Das ist hier besonders gefährlich, da es aufgrund der Ortsrandlage zu überhöhter Geschwindigkeit beim Einfahrenden Verkehr kommen kann und die Sicht im Kurvenbereich von der Gegenfahrbahn aus gesehen nicht ausreicht.

Beschlussvorschlag:

Das mit der Entscheidung betraute Gremium der Marktgemeinde Haag beschließt:

Die Einfahrt zum Baugebiet Südlich der Lerchenberger Straße II ist zu verschieben und derart abzurunden, dass ein gefahrloses Einbiegen in den Bereich des Bebauungsplans für alle Verkehrsteilnehmer ermöglicht wird. Eine Verkleinerung der Grundfläche von Parzelle 1 ist dabei unvermeidlich.“

Abwägung:

Verkehrslenkende Maßnahmen zur Verteilung des aufkommenden Verkehrs sind mit der Verkehrsbehörde und Polizei abzustimmen. Die öffentliche Verkehrsfläche im Bereich der Lerchenberger Straße wurde bereits auf 8 m verbreitert.

Verkehrsoptimierende Maßnahmen werden geprüft.

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

“Der im Plan eingezeichnete Weg nach Süden ist zu schmal für eine Entlastungsstraße und damit sinnlos.

*Beschlussvorschlag:**Das mit der Entscheidung betraute Gremium der Marktgemeinde Haag beschließt:**Die zwischen Parzelle 11 und 12 liegende Grundfläche wird zu gleichen Teilen den Parzellen 11 und 12 zugeschlagen.“***Abwägung:**

Die südliche Stichstraße weist eine Breite von 5m auf. An dieser Stichstraße soll festgehalten werden.

Beschluss:**Entfällt, da ein eindeutiger Beschluss bereits gefasst ist.**

“Nach Osten fahrend ist kein Anschluss an die Ortsumgehung vorhanden. Der Kfz-Verkehr wird also fast ausschließlich über die Lerchenberger und Alpenstraße in die Wasserburger Straße fließen.

Die Ausfahrt über Pfarrer-Gruber und Alpenstraße ist extrem problematisch, da die Alpenstraße im unteren Bereich zu schmal für Begegnungsverkehr ist. Obwohl aufgrund des Altersheims dort relativ viele ältere Menschen mit altersbedingten Einschränkungen spazieren gibt es keinen Gehsteig. Die Einmündung in die Alpenstraße / Wasserburger Straße ist für den den zusätzlichen Kfz-Verkehr nicht ausgelegt und somit gefährlich. Erinnerung sei hier an den schweren Unfall mit Personenschaden vom 14. Mai 2021.

Die Ausfahrt über die Lerchenberger Straße führt zur Einmündung an der Kreuzung Wasserburger Straße/Hauptstraße mit der stark frequentierten Eisdielen, Unertl Bräustüberl, Bäckerei Böck einer der am stärksten frequentierten Orte in Haag (siehe Anordnung des Landratsamts zur Maskenpflicht). Auch hier gibt es keinen Gehsteig, dafür aber bei schönem Wetter jede Menge Fußgänger, Radfahrer und Motorradfahrer.

*Beschlussvorschlag:**Das mit der Entscheidung betraute Gremium der Marktgemeinde Haag beschließt:**Bis zur Fertigstellung einer tragfähigen Entlastung die dem Mehrverkehr angemessen auffangen kann, muss die Genehmigung des Bebauungsplanes Südlich der Lerchenberger Straße II ruhen um Gefahr für Leib und Leben der Haager Bevölkerung abzuwenden.“***Abwägung:**

Verkehrslenkende bzw. verkehrsberuhigende Maßnahmen zur Verteilung des aufkommenden Verkehrs sind mit der Verkehrsbehörde und Polizei abzustimmen.

Verkehrsoptimierende Maßnahmen werden geprüft.

Beschluss:

Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 2 Anwesend 10

“WASSER

Regenwasser

Zisternen: Aus der obigen Berechnung folgt, dass der zu bewässernde Gartenanteil bei durchschnittlich 153 qm pro Einfamilienhaus liegt. Die Tiefgarage wird hoffentlich auch kein Regenwasser aufnehmen. Ist auch geklärt was mit dem Abwasser passiert wenn das zentrale Regenwasserrückhaltebecken unter dem Spielplatz voll ist?“

Abwägung:

Die Grundstücke der Einfamilien- und Doppelhäuser erhalten jeweils eine Zisterne, die zur Gartenbewässerung oder für die Toilettenspülung verwendet werden kann. Darüber hinaus erhalten die Zisternen einen Überlauf, der in das zentrale Regenrückhaltebecken, welches sich unter dem Kinderspielplatz befinden wird, führt. Von dort aus wird das Niederschlagswasser gedrosselt in den Altdorfer Mühlbach eingeleitet.

Beschluss:

Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 2 Anwesend 10

“Trinkwasser

Ist es sinnvoll zu einem Zeitpunkt wo die Genehmigung des einen Brunnens ausläuft und der Nachfolgebrunnen noch nicht einmal gebohrt ist, ein zusätzliches Baugebiet zu genehmigen und die Überlastung der Trinkwasserversorgung aller Haager Bürger zu riskieren?“

Abwägung:

Von einer Überlastung der Trinkwasserversorgung ist derzeit nicht auszugehen.

Beschluss:

Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 2 Anwesend 10

“Unserer Auffassung nach kann der Bebauungsplan „Südlich der Lerchenberger Straße II“ in dieser Form nicht genehmigt werden.

Anmerkungen:

1) 2,25 Personen pro Wohneinheit

2) = Summe der Baufenster für Einfamilien- und Doppelhäuser, inkl. Garagen, zulässiger Wintergärten, Terrassen, Nebengebäuden unter 3m Höhe und der Tiefgarage auf der Parzelle 21.

3) Berechnung:

$(\text{Differenz Geländeneiveau} - \text{Straßenniveau}) + \text{Traufhöhe} + (1/2 \text{ Gebäudetiefe} * \tan \text{Dachneigung}) =$
 $= (538\text{m} - 536\text{m}) + 8\text{m} + (1/2 * 12\text{m} * \tan 35^\circ) =$
 $= 2\text{m} + 8\text{m} + 4,2\text{m} = 14,2\text{m}$

4) gemäß geoportal.bayern.de/bayernatlas/ sind im natürlichen Gelände Höhen zwischen 538m und 530m zu finden.

5) Durchschnitt aus der Parzellenfläche (Parzelle 1-20) abzüglich Baufenster (Parzelle 1-20) und im Bebauungsplan genehmigter Überschreitung der Baufenster (Parzelle 1-20) abzüglich Zufahrt zur Garage und Wege (Parzelle 1-20).“

“Caritas

Da eine erneute öffentliche Auslegung für den Bebauungsplan „Südlich der Lerchenberger Straße II“ durchgeführt wird, möchte ich meine Bedenken nochmals vorlegen.

Beim jetzigen Bebauungsplan sieht es für mich so aus, als ob alle, die von oder nach Wasserburg wollen über die Alpenstraße zum neuen Baugebiet fahren. Insbesondere in der Bauphase mit Schwerlastverkehr ist es vorher zu sehen, dass Notarzt, Rettungsdienst, Feuerwehr usw. nur eingeschränkt die Zufahrt zu St. Kunigund nutzen können. Die Sicherheit unserer Bewohner finde ich dadurch sehr gefährdet.

Die topographische Lage vom Bürgerheim St. Kunigund ist für die Bewohner die einzige Möglichkeit nach Haag mit Rollstuhl oder Rollator zu kommen. Die Straße zur VHS zu steil ist und von der Mehrzahl der Bewohner nicht benutzt werden kann. Noch dazu ist die Alpenstraße sehr schmal, sehr unübersichtlich und hat leider auch keinen Gehweg. Das Verkehrsaufkommen würde ich definitiv zu hoch einstufen.

Unsere Bewohner vom Bürgerheim St. Kunigund sehe ich beim Spaziergehen dadurch sehr bedrängt. Ich bitte um Berücksichtigung der Stellungnahme. Es handelt sich um Haager Bewohner, die auf unsere Fürsorge angewiesen sind.

Vorschlag 1: Die Zufahrt in die Alpenstraße nur für Anlieger und Krankentransporte zu öffnen.

Vorschlag 2: Auf dem 59 3-2 4-2 Bplan Festsetzung ist auf der südlichen Seite eine öffentliche Verkehrsfläche eingezeichnet, wo ich mir sehr gut vorstellen könnte auch von der Seite eine Zufahrt zum neuen Baugebiet zu erstellen.“

Abwägung:

Während der Bauphase ist selbstverständlich darauf zu achten, dass insbesondere die Zufahrt zum Bürgerheim für den Rettungsdienst zugänglich bleibt.

Darüber hinaus sind verkehrslenkende bzw. verkehrsberuhigende Maßnahmen zur Verteilung des aufkommenden Verkehrs mit der Verkehrsbehörde und Polizei abzustimmen. Verkehrslenkende Maßnahmen sind zu prüfen.

Beschluss:

Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 2 Anwesend 10

“Dr. Gerhard Kramer

Wir schließen uns inhaltlich den detaillierten Einwendungen der Familie Flamm an.

Insbesondere möchten wir aber nochmals auf die prekäre Situation der Zufahrtsstraßen hinweisen. Die Alpenstraße ist zu schmal und ohne Gehsteig, damit völlig ungeeignet. Die Lerchenberger

Straße ist aufgrund von Dauerparkern in der Regel nur einspurig befahrbar und auch aufgrund der bekannten Situation vor der Eisdielen nur eingeschränkt tauglich. Da vermutlich das Geld für einen kompletten Neubau einer Parallelstraße südlich der Alpenstraße nicht vorhanden ist, haben wir nur noch den Vorschlag die Behelfsausfahrt von der Umgehungsstraße östlich von Lerchenberg für den öffentlichen Verkehr auszubauen, damit wenigstens die zahlreichen Lastwagen und Baufahrzeuge über die Umgehungsstraße das Baugebiet erreichen können.“

Abwägung:

Die Bauphase stellt eine atypische Verkehrssituation dar. Der zu- und abfahrende Baustellenverkehr kann von der Gemeinde gelenkt werden. Auf ggf. auftretende Besonderheiten kann jederzeit reagiert werden.

Beschluss:

Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 2 Anwesend 10

**143 Bauleitplanung;
Bebauungsplan Nr. 59 "südlich der Lerchenberger Straße II";
erneute Beteiligung Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 i.V.m.
§ 4a Abs. 3 BauGB;
Abwägungsbeschluss**

Die erneute Beteiligung Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB wurde in der Zeit vom 23.04.2021 bis zum 27.05.2021 durchgeführt.

Beteiligte Fachstellen

Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Amt für ländliche Entwicklung
Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
Bay. Bauernverband
bayernets GmbH
Bay. Landesamt für Denkmalpflege
Deutsche Telekom AG, T-Com Ti NL Süd
Energienetze Bayern GmbH & Co.KG
Gemeinde Gars. a. Inn
Gemeinde Kirchdorf
Gemeinde Reichertsheim
Gemeinde St. Wolfgang
Gemeinde Maitenbeth
Gemeinde Rechtmehring
Landratsamt Mühldorf a. Inn
Kraftwerke Haag GmbH
Kreisbrandrat
Regierung von Oberbayern
Wasserwirtschaftsamt Rosenheim

Keine Äußerung/Einwände

Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Amt für ländliche Entwicklung

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
bayernets GmbH
Bay. Landesamt für Denkmalpflege
Deutsche Telekom AG, T-Com Ti NL Süd
Energienetze Bayern GmbH & Co.KG
Gemeinde Gars. a. Inn
Gemeinde Kirchdorf
Gemeinde Reichertsheim
Gemeinde St. Wolfgang
Gemeinde Maitenbeth
Gemeinde Rechtmehring
Landratsamt Mühldorf a. Inn – Abfallwirtschaft
Landratsamt Mühldorf a. Inn – Ortsplanung
Kraftwerke Haag GmbH
Kreisbrandrat

“Bayer. Bauernverband

[...]

Folgende Formulierung sollte in den Satzungstext aufgenommen werden:

Es ist unvermeidbar, dass von landwirtschaftlichen Betrieben und der Bewirtschaftung umliegender landwirtschaftlicher Nutzflächen Emissionen wie Lärm, Staub, Gerüche sowie Insektenzuflug ausgehen. Diese können auch zu unüblichen Zeiten, wie nachts oder an Sonn- und Feiertagen auftreten. Daher müssen die Bauwerber darauf hingewiesen werden, dass diese Emissionen auf dem gesamten Satzungsgebiet unentgeltlich und entschädigungslos zu dulden sind.“

Abwägung:

Im Rahmen der Beteiligung Träger öffentlicher Belange wurde diese Formulierung seitens des Landratsamtes – Fachbereich Immissionsschutz als zulässig erachtet. Daraufhin wurde der Satzungstext nach Vorschlag des Landratsamtes angepasst.

Beschluss:

Abstimmungsergebnis: Ja 9 Nein 1 Anwesend 10

“Außerdem sollte bei geplanten Bau- bzw. Eingrünungsmaßnahmen ausreichend Abstand zu den bestehenden Betriebsgebäuden bzw. Nutzflächen landwirtschaftlicher Betriebe eingehalten werden, so dass deren Bewirtschaftung, sowie künftige Betriebserweiterungen nicht eingeschränkt werden.“

Abwägung:

Die gesetzlichen Vorgaben z. B. hinsichtlich Grenzabstände sind einzuhalten.

Beschluss:

Abstimmungsergebnis: Ja 9 Nein 1 Anwesend 10

“Der bauliche Eingriff aufgrund des geplanten Regen-/Oberflächenwasserkanals muss der Landwirtschaft angemessen entschädigt werden. Dafür empfehlen wir als Berechnungsgrundlage die aktuelle Version der Schätzungsrichtlinien des BBV.“

Abwägung:

Die dingliche Sicherung des Ableitungskanals erfolgte bereits im Einvernehmen mit dem Eigentümer.

Beschluss:

Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 2 Anwesend 10

“Landratsamt Mühldorf a. Inn - Naturschutz und Landschaftspflege:

Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen grundsätzlich keine Einwände gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes, wenn der Aufstellungsbeschluss vor dem 31.12.2019 eingeleitet wurde (§ 13b BauGB). Wir bitten zu überprüfen, ob diese verbindliche Vorgabe erfüllt ist und ggf. einen Nachweis diesbezüglich einzufordern.“

Abwägung:

Der Aufstellungsbeschluss wurde vom Bauausschuss am 10.12.2019 gefasst. Damit ist das Verfahren nach § 13b BauGB anwendbar.

Beschluss:

Abstimmungsergebnis: Ja 9 Nein 1 Anwesend 10

“Wie in der letzten Stellungnahme gefordert, wurde eine Grünfläche im Süden des Baugebietes im Bebauungsplan eingefügt. Allerdings ist lediglich eine zeichnerische Darstellung vorhanden und eine textliche Beschreibung fehlt. Demnach ist nicht geklärt wie der private Grünstreifen anzulegen und zu nutzen ist. In der jetzigen Form hat der Grünstreifen keinerlei Bedeutung und könnte theoretisch auch als „Golfrasen“ genutzt und es könnten Nebenanlagen errichtet werden. Dies sollte grundsätzlich nicht das Ziel eines Grünstreifens zur Ortsrandeingrünung sein. Zielführend wäre eine Pflanzbindung, sowie die Mindestfläche für eine Bepflanzung vorzugeben.“

Abwägung:

Die private Grünfläche ist mit Bäumen und Sträuchern aus der Pflanzliste zu bestücken. Ein Mindestmaß für Bepflanzungen wird aufgenommen.

Beschluss:

Abstimmungsergebnis: Ja 9 Nein 1 Anwesend 10

“Landratsamt Mühldorf a. Inn - Immissionsschutz

Gegenüber der letzten Fassung des Bebauungsplanes wurden die Parzellen 1 und 2 wieder zu einer Parzelle zusammengefasst. Die Markierung Parzelle 2 blieb ohne Baufenster erhalten.“

Abwägung:

Die Markierung Parzelle 2 ist der südlich angrenzenden Parzelle zugeordnet.

Beschluss:

Abstimmungsergebnis: Ja 9 Nein 1 Anwesend 10

Die von Seiten des Immissionsschutzes geforderte Festsetzung aus der bereits vorhandenen Satzung wurde als Hinweis unter Nr. 11.2 aufgenommen. Da Hinweise nicht verpflichtend sind, ist dieser in die Festsetzungen überzuführen. Es wird hierbei darauf hingewiesen, dass die Festsetzung zum Schutz des nördlich bestehenden Gewerbes dient und bei Fehlen einer rechtlichen Verpflichtung (Festsetzung im Bebauungsplan) dies ggf. zu Regressansprüchen gegenüber der Gemeinde führen kann.

Abwägung:

Die Festsetzung ist irrtümlich unter Hinweise aufgenommen worden. Dies wird korrigiert.

Beschluss:

Abstimmungsergebnis: Ja 9 Nein 1 Anwesend 10

“Landratsamt Mühldorf a. Inn - Fachkundige Stelle für Wasserwirtschaft

In der Begründung sollte unter 'Erschließung' auch darauf hingewiesen werden, dass das Regenwasser (nach den Zisternen) über einen gemeindlichen Regenwasserkanal nach Rückhaltung in den Altdorfer Mühlbach abgeleitet wird.“

Abwägung:

Die Begründung wird entsprechend ergänzt.

Beschluss:

Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 2 Anwesend 10

“Landratsamt Mühldorf a. Inn - Kommunale Jugendpflege

Es wird festgestellt, dass die Spielplatzgröße auf 500 m² erhöht wurde. Somit keine weiteren Anregungen.“

Abwägung:

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.

Beschluss:

Abstimmungsergebnis: Ja 10 Nein 0 Anwesend 10

“Wasserwirtschaftsamt Rosenheim

Wir bitten, die Formulierung zur Höhe der Fußbodenoberkante in den Festsetzungen des Punktes 3.1 (Bauliche Gestaltung) des o.g. Bebauungsplans i.d.F.v. 29.03.2021 wie folgt zu ändern bzw. sinngemäß zu ergänzen:

Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der geplanten Gebäude sollte 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.

Grundsätzlich sind diese Gebäude bis zu dieser Kote wasserdicht zu errichten (Keller wasserdicht und auftriebssicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Tiefgaragenzufahrten, Installationsdurchführungen etc.). Für die Tiefgaragenzufahrt empfehlen wir die Anordnung einer Schwelle von 25 cm Höhe, die den Wasserzutritt verhindert. Sollten Lichtgräben für höherwertige Nutzung der Keller zugelassen werden, sind diese ebenfalls so zu konstruieren, dass weder Grundwasser noch Oberflächenwasser zutreten kann.

Da sich das Plangebiet an einem Hang befindet, bitten wir weiterhin den Punkt 2.2 (Hanglage des Plangebietes) unserer Stellungnahme vom 04.11.2020 in die Festsetzungen des o.g. Bebauungsplans zu übertragen. Aufgrund der nach unserer Stellungnahme vom 04.11.2020 vorliegenden Unterlagen, sehen wir die Erschließung zur Abwasserentsorgung als gesichert.“

Abwägung:

Die Festsetzung wird im Bebauungsplan ergänzt

Beschluss:

Abstimmungsergebnis: Ja 9 Nein 1 Anwesend 10

“Wasserversorgung

Die Gemeinde und der Bauausschuss haben richtig festgestellt, dass die genehmigte Entnahmemenge der Brunnen II, III und IV mit 460.000 m³/a über dem tatsächlichen Bedarf liegt. Für die Bewertung darf jedoch nicht nur die wasserrechtlich genehmigte Entnahmemenge, sondern vielmehr muss das reale Dargebot betrachtet werden.

Wir haben bereits mehrfach mitgeteilt, dass wir die Trinkwasserversorgung auf Grund der derzeitigen Lage langfristig noch nicht gesichert sehen. Nach 2025 steht zunächst nur noch Brunnen IV zur

Verfügung. Brunnen IV kann den Bedarf auf Grund des vorhandenen Dargebotes nur etwa zur Hälfte decken. Für Brunnen II ist bis dahin ein neues Wasserrecht zu erwirken und das Wasserschutzgebiet an den Stand der Technik anzupassen. Sollte der neue Brunnen V erst nach Ablauf des Jahres 2025 in Betrieb gehen können, besteht also ein Versorgungsdefizit bis zur Inbetriebnahme. Zudem besteht auf Grund der schwierigen hydrogeologischen Lage ein erhöhtes Erschließungsrisiko (Ergiebigkeit) für den Brunnen V.“

Abwägung:

Im Sinne einer nachhaltigen Bewirtschaftung des durch den Brunnen IV Haag i. OB genutzten Grundwasserleiters ist der Markt Haag i. OB bestrebt, die Entnahme aus dem Brunnen IV wie im "Standortgutachten für Brunnen V" der IGwU GmbH vom 06.08.2018 vorgeschlagen, an der Leistungsfähigkeit des Brunnens auszurichten. Die in den Jahren 2019 und 2020 erfolgte Entnahme führte zu einer Stabilisierung des Ruhewasserspiegels im Brunnen IV. Zur Überprüfung bzw. Absicherung der zukünftig möglichen Entnahmemenge wird die Entwicklung des Ruhewasserspiegels im Brunnen IV weiter durch das Fachbüro überwacht werden. Der Markt Haag i. OB geht in eigenem Interesse möglichst schonend mit seinen Trinkwasserreserven um und betreibt seine Wasserversorgung fachgerecht. Um auch künftig in der Lage zu sein, die Pflichtaufgabe der Trinkwasserversorgung zu erfüllen und auch z.B. auf einen unerwarteten Ausfall eines der drei Brunnen reagieren zu können, sind wir nicht bereit, eine Selbstverpflichtung zur Begrenzung der Entnahmemengen für Brunnen IV abzugeben.

Für die Erkundung eines neuen Brunnenstandorts wurde bereits die Entwurfsplanung erstellt und die Genehmigungsplanung für die Erkundungsbohrung soll noch im Juli 2021 beim Landratsamt eingereicht werden. Nach der Bohrfreigabe durch das Landratsamt kann die Versuchsbohrung ausgeschrieben und vergeben werden. Anschließend können in Abstimmung mit der beauftragten Bohrfirma die Bohrarbeiten begonnen werden. Der Standort ist bereits rechtlich durch einen notariellen Vertrag gesichert.

Beschluss:

Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 2 Anwesend 10

“Regierung von Oberbayern

Die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde gab mit Schreiben vom 12.11.2020 zuletzt eine Stellungnahme zu o.g. Bebauungsplan ab. Darin erhoben wir grundsätzlich keine Bedenken gegenüber der Planung, wiesen jedoch darauf hin, dass die Planung auf Grund der Ortsrandlage des Plangebiets mit der unteren Bauaufsichts- und Naturschutzbehörde abzustimmen sei. Zudem stellten wir fest, dass bezogen auf den Einwohnerzuwachs in Relation zum angenommenen Gesamtzuwachs noch von einer der demographischen Entwicklung angepassten Planung ausgegangen werden kann. Jedoch sollte berücksichtigt werden, dass unter Einbeziehung der sich derzeit ebenfalls im Verfahren befindenden Bebauungspläne Nr. 31b und 57 bereits zu Beginn des Prognosezeitraums bis 2035 ca. 60 % des Bevölkerungszuwachses ausgeschöpft werden, weshalb die Marktgemeinde dies bei zukünftigen Planungen insb. bei der Flächennutzungsplanneuaufstellung entsprechend berücksichtigen sollte. Auf diese Stellungnahme wird verwiesen.“

Abwägung:

Die mittel- bis langfristigen Entwicklungsziele des Marktes sind in der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes näher zu betrachten.

Beschluss:

Abstimmungsergebnis: Ja 10 Nein 0 Anwesend 10

**144 Bauland;
Ansiedlungsmodell für das BG südlich der Lerchenberger Straße II;
Vorstellung des Umlegungsverfahrens nach BauGB**

Zu diesem TOP begrüßt Frau Bürgermeisterin Schätz Herrn Reschberger, den Leiter des Vermessungsamtes Mühldorf a. Inn.

Für die Fl.Nrn. 349 und 349/07 Gem. Haag i. OB, für die derzeit das Bauleitplanverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans südlich der Lerchenberger Straße läuft, gibt es neben dem Markt Haag i. OB noch eine Reihe weiterer Miteigentümer.

Nach Ziff. II. Nr. 4 der Grundsätze für die Sicherung städtebaulicher Ziele bei der Ausweisung von Baulandflächen soll die Zuteilung der künftigen Erschließungsflächen und künftigen Baugrundstücke durch Umlegung erfolgen. Die Umlegung ist ein amtliches Verfahren zur Bodenordnung nach dem BauGB.

Herr Reschberger erläutert den Mitgliedern des Bau- und Umweltausschusses den Ablauf einer amtlichen Umlegung nach § 45 BauGB und deren Vorteile gegenüber einer Grundstücksaufteilung in Eigenregie der Miteigentümer.

Er beantwortet Fragen aus der Mitte des Bau- und Umweltausschusses.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, für die Fl.Nrn. 349 und 349/37 Gem. Haag i. OB ein amtliches Umlegungsverfahren gem. § 45 ff. BauGB durchzuführen.

Das Umlegungsverfahren wird gem. § 46 Abs. 1 BauGB angeordnet.

Die Durchführung der Umlegung wird auf das ADBV Mühldorf a. Inn übertragen.

Abstimmungsergebnis: Ja 10 Nein 0 Anwesend 10

**145 Straßen;
erstmalige Herstellung der Straße An der Wieskapelle;
Vorstellung des Bauentwurfs - Billigung**

Auf BAU-Beschluss Nr. 106 vom 27.04.2021 wird Bezug genommen.

Zu diesem TOP begrüßt Frau Bürgermeisterin Schätz Herrn Haindl vom Ingenieurbüro INFRA.

Herr Haindl stellt den Mitgliedern des Bau- und Umweltausschusses den Bauentwurf für die Herstellung der Straße An der Wieskapelle vor.

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

Von Bauanfang bis Bauende der Straße soll eine Wasserleitung eingelegt werden.

Vom vorhandenen Anschlusspunkt am Bauende an der Mühldorfer Straße bis zum Anwesen Hs.Nr. 4 ist ein Schmutzwasserkanal mit Hausanschlüssen vorgesehen.

Herr Haindl stellt die Planung vor, die bereits seit Jahren mit mehreren Varianten ausgearbeitet und aktuell aufbereitet wurde.

Die Länge der Straße An der Wieskapelle beträgt ca. 200m.

Im Zuge einer Baugrunderkundung wurden ungünstige Untergrundverhältnisse hinsichtlich der Versickerungsmöglichkeiten angetroffen.

Herr Haindl erläutert die Planung für Abwasserbeseitigung, Wasserversorgung und Straßenbau. Aktuell ist eine asphaltierte Fahrbahn mit 4,5 m Breite und ein westlich der Fahrbahn geführter durchgehender 1,5 m breiter Gehweg mit Betonpflasterbelag geplant.

Zwischen Fahrbahn und Gehweg ist ein zweizeiliger Granitgroßpflasterstreifen „Homburger Kante“ mit einem Höhenversatz von ca. 3 cm vorgesehen, der zur Führung von Oberflächenwasser dient.

Durch die geringe Höhendifferenz zwischen Fahrbahn und Gehweg kann dieser im Bedarfsfall befahren werden und dient damit als „Mehrzweckstreifen“. Fahrbahn und Gehweg wurden im Zuge der Erschließung „Schmiedstraße“ 2020 analog hergestellt. Herr Haindl weist auf die hohe Flexibilität dieser Ausführung und die Vorteile im Hinblick auf die Verbindungsfunktion zwischen Lerchenberger Straße und Mühldorfer Straße hin.

Herr Haindl erläutert den Längsschnitt Straßenbau, der sich am bestehenden Geländeverlauf orientiert. Er schlägt vor, im Zuge dieser Maßnahme, die westlich auf Nachbargrundstücken gelegene Böschung zu entschärfen, um eine bessere Bewirtschaftung der landwirtschaftlich genutzten Flächen zu gewährleisten.

Er beantwortet Fragen aus der Mitte des Bau- und Umweltausschusses.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt die Erschließungsplanung der Straße An der Wieskapelle zur Kenntnis.

Die Planung der Wasserversorgungsleitungen und Schmutzwasserkanalisation wird gebilligt.

Der Erschließungsträger soll aufgefordert werden, mit den Grundstücksanliegern hinsichtlich des Grunderwerbs dahingehend zu verhandeln, dass eine Querschnittsbreite von insgesamt 8,0 m gebaut werden kann.

Abstimmungsergebnis: Ja 6 Nein 4 Anwesend 10

**146 Baulanderschließung;
Baugebiet "südlich der Lerchenberger Straße II";
Vorstellung der Erschließungsplanung - Billigung**

Auf die Beschlüsse Nr. 687 des Bauausschusses vom 10.12.2019 und Nr. 157 des Gemeinderates vom 13.04.2021 wird Bezug genommen.

Die Erschließung des Baugebietes „südlich der Lerchenberger Straße II“ soll durch Abschluss eines Erschließungsvertrages auf den Erschließungsträger Elektropark Weiß Vertriebs GmbH, Staudhamer Str. 27, 83533 Edling übertragen werden.

Zu diesem TOP begrüßt Frau Bürgermeisterin Schätz Herrn Behringer vom Ingenieurbüro Behringer und Partner mbB, Mühldorf a. Inn.

Herr Behringer stellt den Mitgliedern des Bauausschusses die Erschließungsplanung mit den vorgesehenen Kanal-, Wasserleitungs- und Straßenbaumaßnahmen mit Fahrbahntwässerung und den zugehörigen Regenwasserrückhalteanlagen mit Ableitungskanal in den Altdorfer Mühlbach vor.

Die Planunterlagen wurden den Mitgliedern des Bauausschusses zur Sitzungsvorbereitung bereitgestellt.

Zur Gestaltung des Straßenraumes liegen drei Varianten vor. Bei allen drei Varianten besitzt der asphaltierte Fahrbahnbereich eine wechselnde Breite zwischen 4,0 m und 7,0 m.

Die Asphaltfläche wird durch Granitpflasterflächen bzw. Granitpflasterstreifen unterbrochen. Die Granitpflasterflächen bzw. Granitpflasterstreifen erstrecken sich über die gesamte Fahrbahnbreite und werden in den Kreuzungsbereichen, südlichen Kurvenbereichen, sowie entlang der in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Erschließungsstraße eingebaut:

- Variante 1: zwei Granitpflasterflächen auf Höhe Parzelle 5 und 6 (gesamte Fahrbahnbreite, Länge ca. 7 m); zusätzliche Granitpflasterfläche bei Parzelle 8 (Breite ca. 2,5 m, Länge ca. 10 m);
- Variante 2: vier Granitpflasterstreifen über die gesamte Fahrbahnbreite (Länge ca. 3,5 m);
- Variante 3: zehn Granitpflasterflächen über die gesamte Fahrbahnbreite (Länge zwischen ca. 7 m und 16 m);

Bei allen drei Varianten wird der bestehende Gehweg aus der Lerchenberger Straße bzw. Pfarrer-Gruber-Straße fortgeführt (Gehwegbelag aus Betonpflaster).

Parkflächen für Längsparker entlang der Fahrbahn werden mittels Betonrasenfugenpflaster mit einer Breite zwischen 2,2 m und 2,5 m hergestellt:

- Variante 1: Parkflächen mit beidseitiger Grüninsel;
- Variante 2 und 3: Parkflächen mit einseitiger Grüninsel;

Bei allen drei Varianten sind Flächen mit Aufenthaltsfunktion (z.B. für Stadtmobiliar) vorgesehen.

Die Planung der Wasserversorgungsleitungen und Schmutzwasserkanalisation einschließlich Anschluss an die bestehenden Leitungen und Kanäle (Lerchenberger Straße und Pfarrer-Gruber-Straße) erfolgt in Abstimmung mit Wasserwerk und Kanalunterhalt.

Regenwasser aus dem Baugebiet wird in einem unterirdischen Regenrückhaltebecken gespeichert und über einen Regenwasserkanal gedrosselt in den Altdorfer Mühlbach eingeleitet.

Zur Gestaltung der öffentlichen Verkehrsflächen wurden folgende Anregungen und Vorschläge den Mitgliedern des Bau- und Umweltausschusses zur Entscheidung vorgetragen:

Variante 1: drei Granitpflasterflächen im Bereich der östlichen Erschließungsstraße;

Variante 2: vier Granitpflasterstreifen (2 Stück im Bereich der östlichen und 2 Stück im Bereich der westlichen Erschließungsstraße);

Variante 3: zehn Granitpflasterflächen;

Antrag von Herrn Breitreiner: Die Einleitung in den Altdorfer Mühlbach muss außerhalb der Ortschaft unterstromig bzw. östlich von Altdorf erfolgen.

Abstimmungsergebnis: Ja 5 Nein 5 Anwesend 10

Frau Sax stellt den Antrag, dass der gesamte Bebauungsplan aufgrund der aktuellen Starkregen- und Niederschlagsproblematik neu zu überarbeiten ist. Frau Schätz weist darauf hin, dass dieser Antrag jetzt an dieser Stelle nicht gestellt werden kann bzw. darf.

Auf Vorschlag von Frau Schätz wird beschlossen, die kostenintensivste Variante 3 auszuschließen.

Abstimmungsergebnis: Ja 10 Nein 0 Anwesend 10

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt die Erschließungsplanung zur Kenntnis. Die Planung der Wasserversorgungsleitungen und Schmutzwasserkanalisation wird gebilligt.

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt für die Gestaltung der öffentlichen Verkehrsflächen die Variante 1 (drei Granitpflasterflächen im Bereich der östlichen Erschließungsstraße).

Abstimmungsergebnis: Ja 7 Nein 3 Anwesend 10

**147 Bauordnungsrecht;
Antrag auf Baugenehmigung - Anbau einer Überdachung mit Hack-
schnittzellager am bestehenden landwirtschaftlichen Gebäude auf der
Fl.Nr. 784/0 Gemarkung Allmannsau (Röhrmoos 2)**

Der Bauverwaltung liegt ein Antrag auf Genehmigung zum Anbau einer Überdachung mit Hackschnittzellager am bestehenden landwirtschaftlichen Gebäude auf der Flur-Nr. 784/0 Gemarkung Allmannsau (Röhrmoos 2) vor.

Das Bauvorhaben befindet sich im Außenbereich. Das Vorhaben ist nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB privilegiert.

Beschluss:

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

Abstimmungsergebnis: Ja 10 Nein 0 Anwesend 10

Elisabeth Schätz
Erste Bürgermeisterin

Martin Kleinle
Schriftführung