

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES BAU- UND UMWELTAUSSCHUSSES

Sitzungsdatum: Dienstag, 13.12.2022
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

Grundner, Andreas

Verwaltung

Grünke, Sabrina
Mörwald, Manfred

Gäste

Herr Behringer vom Ingenieurbüro Behringer

Abwesende und entschuldigte Personen:

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- 295.** Genehmigung der Sitzungsniederschrift „öffentlicher Teil“ vom 22.11.2022
- 296.** Bekanntgabe der in nichtöffentlicher Sitzung gefassten Beschlüsse vom 22.11.2022
- 297.** Bauleitplanung;
Bebauungsplan 59.1 "südlich der Lerchenberger Straße II";
Billigung des städtebaulichen Entwurfs
Vorlage: BV/613/2022
- 298.** Bauleitplanung;
Bebauungsplan „Haag Nord-Ost III“;
Aufstellungsbeschluss
Vorlage: BV/620/2022
- 299.** Bauleitplanung;
Vorhabenbezogener Bebauungsplan "westlich der BayWa - 3. Erweiterung";
Billigungsbeschluss
Vorlage: BV/621/2022
- 300.** Bauleitplanung;
Genehmigung des Kostenerstattungsvertrages zum Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes "Haag Nord-Ost III" für die Fl.Nr. 359, 359/11 und 13 Gemarkung Haag i. OB
Vorlage: GL/456/2022
- 301.** Bauleitplanung;
Genehmigung des Kostenerstattungsvertrages zur Aufstellung eines Bebauungsplanes "Haag Nord-Ost III" für die Fl.-Nr. 15 TFL und 15/3 TFL Gemarkung Haag i. OB
Vorlage: GL/456/2022/1

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

295 Genehmigung der Sitzungsniederschrift „öffentlicher Teil“ vom 22.11.2022

Herr Sax möchte in Absatz 2 der Beschluss-Nr. 288 anstatt der Formulierung „Herr Sax möchte einen von ihm angefertigten Text“, folgende Worte aufgenommen haben:

„Herr Sax möchte eine Aussage zur letzten Sitzung (25.10.2022) ins heutige (22.11.2022) Protokoll aufgenommen haben.“

Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 2 Anwesend 10

Beschluss:

Da unter Berücksichtigung der vorgenannten Änderung im Übrigen keine Einwände gegen den öffentlichen Teil der Niederschrift der Sitzung vom 22.11.2022 erhoben wurden, gilt dieser als genehmigt.

Abstimmungsergebnis: Ja 10 Nein 0 Anwesend 10

296 Bekanntgabe der in nichtöffentlicher Sitzung gefassten Beschlüsse vom 22.11.2022

Erste Bürgermeisterin Schätz gibt gem. Art. 52 Abs. 3 GO die in nicht öffentlicher Sitzung vom 22.11.2022 gefassten Beschlüsse bekannt, bei denen die Gründe der Geheimhaltung weggefallen sind.

Straßen;

Sanierung der Westendstraße, Bauabschnitt 02 (östlicher Bereich); Vergabe der Ingenieurleistungen

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, vorbehaltlich der Billigung der Planung durch den Marktgemeinderat, für die Sanierung der Westendstraße BA 02 (östlicher Bereich), das Ingenieurbüro INFRA mit den Planungsleistungen für Verkehrsanlagen im Zuge der stufenweisen Beauftragung mit den Lphen. 4 bis 9 HOAI zu beauftragen.

Friedhöfe;

Sanierung der Friedhofskapelle Haag;

Honorarangebot für statisch konstruktives Gutachten mit Instandsetzungskonzept - Vergabe

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, die Ingenieurleistung für ein statisch- konstruktives Gutachten an das Büro Kayser + Böttges / Barthel + Maus laut vorliegendem Angebot zu vergeben. Die Verwaltung wird beauftragt, entsprechende Förderanträge beim BLfD und dem Bezirk Oberbayern zu stellen.

Bauhof;

Ersatzbeschaffung Dreiseiten-Kipper – Vergabe

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, den Auftrag an den Mindestbietenden, die Fa. Schmid Fahrzeugbau, Kolbingerstraße 8, 83527 Haag i. OB zum Angebotspreis zu vergeben.

Zur Kenntnis genommen Ja 10 Nein 0 Anwesend 10

297 Bauleitplanung; Bebauungsplan 59.1 "südlich der Lerchenberger Straße II"; Billigung des städtebaulichen Entwurfs

Es wird Bezug auf Beschluss-Nr. 249 des Bau- und Umweltausschusses vom 28.06.2022 genommen.

Die Vorsitzende begrüßt zu diesem Tagesordnungspunkt Herrn Behringer vom Ingenieurbüro Behringer.

Das Büro Plankreis wurde mit der Erstellung des Bebauungsplanes beauftragt. Es wurden, unter Berücksichtigung der unten stehenden gefassten Beschlüsse vom 28.06.2022, neben der Variante Ringstraße (Variante 3), zwei weitere städtebauliche Entwürfe ausgearbeitet. Das IB Behringer betreut weiterhin die Erschließungsmaßnahme.

Beschluss:

Im Entwurf des Bebauungsplanes „Südlich der Lerchenberger Straße II“ sollen folgende Vorgaben berücksichtigt werden:

Je Mehrfamilienhaus sind 8 Wohneinheiten zulässig.

Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 2 Anwesend 10

Im Baugebiet sind mehr Doppelhaushälften zu schaffen.

Abstimmungsergebnis: Ja 9 Nein 1 Anwesend 10

Im Baugebiet sind Dreispänner zu berücksichtigen.

Abstimmungsergebnis: Ja 9 Nein 1 Anwesend 10

Die Flächenversiegelung ist zu reduzieren.

Abstimmungsergebnis: Ja 10 Nein 0 Anwesend 10

Eine ortsnahe Versickerung mit Muldenversickerung / Retentionszisternen ist zu prüfen.

Abstimmungsergebnis: Ja 7 Nein 3 Anwesend 10

Hinsichtlich der Klimaziele sind mindestens die Solarpflicht sowie die Untersagung fossiler Brennstoffe umzusetzen.

Abstimmungsergebnis: Ja 7 Nein 3 Anwesend 10

Blech als Material für Dacheindeckungen ist auszuschließen.

Abstimmungsergebnis: Ja 5 Nein 5 Anwesend 10

Im Baugebiet sollen ausschließlich Satteldächer zulässig sein.

Abstimmungsergebnis: Ja 3 Nein 7 Anwesend 10

Die Entscheidung über Dachformen wird zurück gestellt.

Abstimmungsergebnis: Ja 7 Nein 3 Anwesend 10

Es wird ein WA (allgemeines Wohngebiet) festgesetzt. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 4 Abs. 3 BauNVO) werden ausgeschlossen.

Abstimmungsergebnis: Ja 10 Nein 0 Anwesend 10

Der Bau- und Umweltausschuss spricht sich für eine Tagespflege im Baugebiet aus.

Abstimmungsergebnis: Ja 10 Nein 0 Anwesend 10

Eine alternative Straßenführung „Hauptstraße“ mit Stichstraßen ist zu prüfen.

Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 2 Anwesend 10

Die Straßenbreite ist im Vergleich zur bisherigen Planung zu reduzieren.

Abstimmungsergebnis: Ja 3 Nein 7 Anwesend 10

Die unbebauten Flächen der Baugrundstücke sind, soweit sie nicht Geh- und Fahrflächen sind, gärtnerisch oder gartenbaulich zu gestalten. Schottergärten sind unzulässig.

Abstimmungsergebnis: Ja 10 Nein 0 Anwesend 10

In beiden Planungen wurden Einfamilien-, Mehrfamilien- und Doppelhäuser berücksichtigt. Des Weiteren sieht die Variante 2 einen Dreispänner vor. Die Variante 1 unterscheidet sich durch ein zusätzliches Mehrfamilienhaus anstatt einem Dreispänner. Durch die aktuellen Entwicklungen wird von der Ansiedlung einer Tagespflege mit seniorengerechtem Wohnen abgesehen.

Die Erschließung wird nunmehr durch eine I-förmige Trasse mit Wohnwegen geplant. Die Trassenbreite der Erschließungsstraße beträgt weiterhin 7m. Die Erschließungsplanung wird im Detail nach der Billigung des städtebaulichen Entwurfs ausgearbeitet. Eine vollständige Versickerung des Niederschlagswassers im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist, auch mit der geplanten Retentionsfläche, problematisch.

Herr Dr. Grabmeyer fragt nach, ob die Retentionsfläche eine grüne Wiese ist und die Fläche den Kindern zum Spielen zur Verfügung gestellt werden kann.

Herr Behringer vom IB Behringer erklärt, dass die Retentionsfläche nicht als Spielplatz geeignet ist und auch keine Fläche für Parkplätze darstellt.

Weiter möchte Herr Dr. Grabmeyer wissen, ob ein Rückhaltebauwerk bei der vorgestellten Planung gebraucht wird.

Herr Behringer erläutert, dass die Planung ergeben wird, ob noch ein Bauwerk gebraucht wird.

Herr Dr. Grabmeyer möchte von Frau Bürgermeisterin Schätz wissen, ob Herr Weiß mit den Entwürfen einverstanden ist. Die Vorsitzende erläutert, dass die Varianten in enger Zusammenarbeit mit Herrn Weiß und dem Planungsbüro erarbeitet wurden.

Herr Sax möchte zwei Anmerkungen machen die als Vorschlag für den Planer zu sehen sind, um die Planung noch weiter optimieren zu können.

Die Zufahrt im Norden zum Planungsgebiet wurde mehrfach besprochen und wurde mit einem Einfahrtstrichter mit einer Breite von 8m angedacht.

Bei den Grundstücken südlich der Retentionsfläche ist eine Garage im Süden des Baufensters vorgesehen. Die Garagen sollten nicht auf der Südseite der Gebäude liegen. Vor allem beim süd-östlichen Grundstück.

Frau Bürgermeisterin Schätz erläutert, dass die eingezeichnete Fläche als östliche Baugebietsabgrenzung von Bebauung frei zu halten ist, auch in Bezug auf die Flächen, die bei Starkregenereignissen vorzuhalten sind.

Herr Behringer erklärt, dass auf dem ursprünglichen Bebauungsplan bereits mit einem Sturzflutereignis gerechnet worden ist.

Herr Högenauer hat eine Frage an Herrn Behringer bezüglich der Entwässerung und möchte wissen, wie das aktuelle Konzept zur Niederschlagswasserbeseitigung aussieht.

Herr Behringer kann noch keine Detaillösung vorstellen, da die Berechnung noch nicht auf die neue Planung aufgesetzt wurde. Grundlage dieser Berechnung ist die Entscheidung, welche Variante umgesetzt wird. Erst nach der Freigabe der Planung wird mit allen Details gerechnet.

Er erklärt die Vorgehensweise der Berechnung. Es darf sich zur unbebauten Situation nichts negativ verändern.

Bei Normalereignissen ist geplant, dass das Niederschlagswasser versickert wird, wenn die Ableitung nicht gewünscht ist. Das WWA hat signalisiert, dass eine Versickerung in tiefere Schichten möglich wäre.

Frau Sax findet es schade, dass die Varianten fast gleich sind und fragt, ob der Kanal nach Altdorf noch geplant ist.

Herr Behringer erläutert, dass derzeit eine vollständige Versickerung im Baugebiet geprüft werde.

Herr Breitreiner kann mit dem Entwurf leben, möchte aber im Beschluss festlegen, dass die Ableitung nicht in den Altdorfer Mühlbach erfolgen darf.

Herr Behringer sieht die Retentionsfläche als ausreichend an, weist aber darauf hin, dass die Nutzung eingeschränkt ist, wenn es keine Ableitung gibt.

Frau Bürgermeisterin Schätz möchte keine Festlegung aufnehmen, weil damit in der Konsequenz, die Bauleitplanung zu scheitern drohe.

Herr Dr. Haas möchte die Ableitung ebenfalls nicht mit aufnehmen.

Herr Högenauer sieht die lockere Bebauung als besser für die Wasserhaltung an. Versickerung ist nachhaltig. Es soll fest gehalten werden, dass der Wunsch nach Versickerung vor Ort gewünscht sein soll.

Herr Zeilinger möchte wissen, ob für jedes Gebäude Zisternen vorgesehen sind.

Eine eingezäunte Grube im Baugebiet ist nicht besonders schön.

Herr Behringer erläutert, dass private Bauparzellen eine Zurückhaltung einplanen müssen. Eine gedrosselte Einleitung in das öffentliche Netz wird Vorgabe werden.

Herr Dr. Grabmeyer möchte wissen, welche Grundstücke von der Gemeinde angeboten werden.

Frau Bürgermeisterin Schätz berichtet, dass dies noch nicht entschieden sei, aber dass die Einfamilienhäuser bisher beim Ansiedlungsmodell sehr gefragt waren.

Beschluss:

Der Bau- und Untweltausschuss nimmt die städtebaulichen Entwürfe zur Kenntnis und billigt die Variante 1.

Der Bau- und Untweltausschuss favorisiert die Versickerung vor Ort. Die endgültige Entscheidung wird im Laufe der Planung getroffen.

Abstimmungsergebnis: Ja 4 Nein 6 Anwesend 10

Der Bau- und Untweltausschuss nimmt die städtebaulichen Entwürfe zur Kenntnis und billigt die Variante 2.

Der Bauausschuss favorisiert die Versickerung vor Ort. Die endgültige Entscheidung wird im Laufe der Planung getroffen.

Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 2 Anwesend 10

298 Bauleitplanung; Bebauungsplan „Haag Nord-Ost III“; Aufstellungsbeschluss

Es wird Bezug auf die Beschlüsse Nrn. 296 und 297 des Bau- und Untweltausschusses vom 13.12.2022 genommen.

Der Markt Haag i. OB konnte für den vorgesehenen Geltungsbereich des Bebauungsplanes gemäß den Grundsätzen des Marktes Haag i. OB zur Förderung des sozialen Wohnungsbaus (Ansiedlungsmodell) 30 % der Flächen des geplanten Geltungsbereich (Fl.Nrn. 13/0, 15/0 (Tfl.), 15/3 (Tfl.), 359/0 und 359/11 Gemarkung Haag i. OB) erwerben.

Gemäß § 13b BauGB gilt § 13a BauGB entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10.000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen und abrundend in den Außenbereich erweitert werden.

Die im Plan rot umrandete Fläche entspricht der Fläche gemäß dem Antrag der Haager Land Mas-sivbau GmbH vom 25.11.2021 auf Aufstellung eines Bebauungsplanes. Um die Arrondierung zu gewährleisten, wird vorgeschlagen, den Geltungsbereich, unter Berücksichtigung der im beigefügten Plan blau dargestellten Linie, einzugrenzen.

Der Bereich ist als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Es ist die Schaffung von Einzel-, Doppel-, Reihen- und Mehrfamilienhäusern geplant.

Frau Bürgermeisterin Schätz erläutert den Vorschlag der Verwaltung der Arrondierung mit den blauen Linien.

Herr Sax möchte den Zwickel im Norden als Spielplatz nutzen.

Frau Bürgermeisterin Schätz möchte den Zwickel als Tauschfläche für den Anschluss an die Ramsauer Straße verwenden.

Herr Breitreiner schlägt vor, die blaue Markierung linear beim Zwickel weiter zu führen. Er stellt fest, dass der bestehende Anwohnerweg nicht vernünftig von der Feuerwehr befahren werden kann.

Herr Sax möchte auch die Linie am nördlichen Rand des Planungsgebietes gerade weiter ziehen. Der Umgriff soll geändert werden.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, die Aufstellung des Bebauungsplanes „Haag Nord-Ost III“ mit Geltungsbereich der Fl.Nrn. 13/0 (Tfl.), 15/0 (Tfl.), 15/3 (Tfl.), 359/0 und 359/11 Gemarkung Haag i. OB im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB. Die voran gestellten Beschlüsse sind im Planungsentwurf zu berücksichtigen.

Der beigefügte Lageplan, unter Berücksichtigung der blau gestrichelten Linie zwischen den Fl.Nrn 13 und 382, gerade im Norden durchgezogen wird zum Bestandteil dieses Beschlusses erklärt.

Abstimmungsergebnis: Ja 9 Nein 0 Anwesend 10 Persönlich beteiligt 0

299 Bauleitplanung; Vorhabenbezogener Bebauungsplan "westlich der BayWa - 3. Erweiterung"; Billigungsbeschluss

Es wird Bezug auf den Beschluss des Bauausschusses Nr. 652 vom 22.10.2019 sowie die Beschlüsse des Bau- und Umweltausschusses Nr. 22 vom 28.07.2020, Nr. 250 vom 28.06.2022 und Nr. 257 vom 26.07.2022 genommen.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegt den Mitgliedern des Bau- und Umweltausschusses vor.

Gemäß der vorangegangenen Beschlüsse ist noch zu entscheiden, ob die Errichtung einer Betriebsleiterwohnung zugelassen wird.

Frau Rehbein schlägt vor, dass die Begrünung nicht komplett aufgelöst werden sollte. Eine vernünftige Eingrünung soll eingeplant werden.

Herr Sax sieht einen Ausgleich durch die dargestellte Fläche aus dem Ökokonto.

Frau Grünke erklärt, dass die bestehende Ausgleichsfläche an anderer Stelle ersetzt wird.

Herr Dr. Grabmeyer überlegt, ob man übergangsweise über eine Begrünung nachdenken kann.

Frau Sax fragt nach, ob die Fläche zur Bundesstraße von der Gemeinde erworben wird. Frau Bürgermeisterin Schätz kann die Frage bejahen.

Frau Rehbein fordert mehr Begrünung. Der Carport und weitere Flächen könnten dabei berücksichtigt werden.

Herr Dr. Haas möchte das Gewerbe erweitern lassen, aber die Fläche soll bepflanzt werden. Er schlägt vor, die Verkehrsfläche als versickerungsfähig festzulegen.

Frau Sax möchte wissen, warum die Betriebsleiterwohnung nicht mit aufgenommen werden soll.

Herr Breitreiner möchte keine weiteren Einschränkungen bei den Betriebswohnungen festlegen.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt die Zulässigkeit einer Betriebsleiterwohnung.

Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 2 Anwesend 10

Der Bau- und Umweltausschuss billigt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „westlich der BayWa – 3. Erweiterung“ mit Begründung in der Fassung vom 13.12.2022 zur Öffentlichkeitbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie zur Beteiligung Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB.

Abstimmungsergebnis: Ja 10 Nein 0 Anwesend 10

Die Eingrünung soll im Bebauungsplangebiet verbessert werden.

Abstimmungsergebnis: Ja 7 Nein 3 Anwesend 10

**300 Bauleitplanung;
Genehmigung des Kostenerstattungsvertrages zum Antrag auf Auf-
stellung eines Bebauungsplanes "Haag Nord-Ost III" für die Fl.Nr. 359,
359/11 und 13 Gemarkung Haag i. OB**

Mit Schreiben vom 25.11.2021 wurde von der Haager Land Massivbau GmbH der Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB auf den Grundstücken Fl.-Nr. 359, Fl.-Nr. 359/11, Fl.-Nr. 13 Gemarkung Haag i. OB gestellt.

Nach den vom Marktgemeinderat gegebenen Grundsätzen ist die Übernahme der Kosten für die Aufstellung von Bebauungsplänen durch die Antragsteller zu gewährleisten. Dies erfolgt in der Regel durch Abschluss eines städtebaulichen Vertrages als Kostenerstattungsvertrag.

Der städtebauliche Vertrag (Kostenerstattungsvertrag) zwischen dem Markt Haag i. OB und der Haager Land Massivbau GmbH liegt dem Bau- und Umweltausschuss im Ratsinformationssystem zur Einsicht bereit.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, den vorliegenden städtebaulichen Vertrag (Kostenerstattungsvertrag) zum Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB auf den Grundstücken Fl.-Nr. 359, Fl.-Nr. 359/11, Fl.-Nr. 13 Gemarkung Haag i. OB zu genehmigen.

Abstimmungsergebnis: Ja 9 Nein 0 Anwesend 9

Abstimmungsvermerke:

Frau Sax war während der Beratung und Abstimmung vorübergehend abwesend.

**301 Bauleitplanung;
Genehmigung des Kostenerstattungsvertrages zur Aufstellung eines
Bebauungsplanes "Haag Nord-Ost III" für die Fl.-Nr. 15 TFL und 15/3
TFL Gemarkung Haag i. OB**

Es wurde ein Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB für das künftige Baugebiet Haag Nord-Ost III gestellt. Die Grundstücke Fl.Nrn. 15 TFL und 15/3 TFL Gemarkung Haag i. OB befinden sich im Umgriff des künftigen Planungsgebietes.

Nach den vom Marktgemeinderat gegebenen Grundsätzen ist die Übernahme der Kosten für die Aufstellung von Bebauungsplänen durch die Antragsteller zu gewährleisten. Dies erfolgt in der Regel durch Abschluss eines städtebaulichen Vertrages als Kostenerstattungsvertrag.

Der städtebauliche Vertrag (Kostenerstattungsvertrag) zwischen dem Markt Haag i. OB und der Eigentümerin der Fl.Nrn. 15 TFL und 15/3 TFL Gemarkung Haag i. OB liegt dem Bau- und Umweltausschuss im Ratsinformationssystem zur Einsicht bereit.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, den vorliegenden städtebaulichen Vertrag (Kostenerstattungsvertrag) zur Aufstellung eines Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB auf den Grundstücken Fl.-Nr. 15 TFL und 15/3 TFL Gemarkung Haag i. OB zu genehmigen.

Abstimmungsergebnis: Ja 9 Nein 0 Anwesend 9

Abstimmungsvermerke:

Frau Sax war während der Beratung und Abstimmung vorübergehend abwesend.

Elisabeth Schätz
Erste Bürgermeisterin

Andreas Grundner
Schriftführung