

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES BAU- UND UMWELTAUSSCHUSSES

Sitzungsdatum: Dienstag, 28.03.2023
Beginn: 19:30 Uhr
Ende: 21:45 Uhr
Ort: Sitzungssaal des Rathauses in Haag i. OB

ANWESENHEITSLISTE

Erste Bürgermeisterin

Schätz, Elisabeth

Ausschussmitglieder

Barlag, Egon
Breitreiner, Klaus
Haas, Florian, Dr.
Hederer, Josef
Högenauer, Stefan
Rehbein, Eva
Sax, Andreas
Sax, Christine

Schriftführerin

Grünke, Sabrina

Abwesende und entschuldigte Personen:

Ausschussmitglieder

Zeilinger, Herbert entschuldigt

Stellvertreter

Lipp, Karin entschuldigt

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- 319.** Genehmigung der Sitzungsniederschrift „öffentlicher Teil“ vom 28.02.2023
- 320.** Bekanntgabe der in nichtöffentlicher Sitzung gefassten Beschlüsse vom 28.02.2023
- 321.** Bauleitplanung;
Bebauungsplan Nr. 59.1 "südlich der Lerchenberger Straße II";
Vorstellung des Bebauungsplanentwurfes
Vorlage: BV/637/2023
- 322.** Bauleitplanung;
Bebauungsplan Nr. 60 „ehemaliges Fischergelände“;
Weiteres Vorgehen
Vorlage: BV/635/2023
- 323.** Vollzug des Abgrabungsgesetzes;
Antrag auf Abgrabung - Kiesabbau mit Wiederverfüllung und Rekultivierung auf den Fl.Nrn.
918/0, 920/0, 923/0 (Gemarkung Winden);
erneute Vorlage - Änderung der Zufahrt
Vorlage: BV/579/2022/1
- 324.** Bauordnungsrecht;
Antrag auf Baugenehmigung - Lärmschutzwand auf der Fl.Nr. 3748/9 Gemarkung Haag i. OB
(Nähe Fliederstraße)
Vorlage: BV/636/2023

Erste Bürgermeisterin Elisabeth Schätz eröffnet um 19:30 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

319 Genehmigung der Sitzungsniederschrift „öffentlicher Teil“ vom 28.02.2023

Beschluss:

Da gegen den öffentlichen Teil der Niederschrift der Sitzung vom 28.02.2023 keine Einwände erhoben wurden, gilt dieser als genehmigt.

Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 0 Anwesend 9

Abstimmungsvermerke:

Frau Rehbein war in der letzten Sitzung nicht anwesend und enthält sich der Stimme.

320 Bekanntgabe der in nichtöffentlicher Sitzung gefassten Beschlüsse vom 28.02.2023

Erste Bürgermeisterin Schätz gibt gem. Art. 52 Abs. 3 GO die in nicht öffentlicher Sitzung vom 28.02.2023 gefassten Beschlüsse bekannt, bei denen die Gründe der Geheimhaltung weggefallen sind.

Wasserversorgung; Erstellung des Brunnen V; Vergabe der Ingenieurleistungen

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, das Ingenieurbüro für Grundwasser und Umweltfragen, IGWU, Markt Schwaben, mit den Ingenieurleistungen gemäß vorgelegtem Ingenieurvertrag vom 01.02.2023 zu beauftragen:

- Ingenieurleistungen Brunnenbau mit Brunnenstube
- Ingenieurleistungen Technische Brunnenausrüstung

Vom Ingenieurbüro IGWU wurde darauf hingewiesen, dass zusätzliche Ingenieurleistungen für Ermittlung des Grundwassereinzugsgebietes, Erstellung von Wasserrechtsanträgen (Wasserschutzgebietsausweisung, Grundwasserentnahme) und Berichtserstellung notwendig sind, die im Angebotsumfang nicht enthalten sind.

**Straßenunterhalt;
Straßensanierungsprogramm 2023;
Vergabe Ingenieurleistungen**

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, die Umsetzung der vorgeschlagenen Straßensanierungsmaßnahmen für 2023. Die Baukosten liegen gemäß Kostenschätzung vom 16.02.2023 bei brutto ca. 338.000,00 €.

Weiterhin beschließt der Bau- und Umweltausschuss die Ingenieurleistungen zum Straßensanierungsprogramm 2023 an das Ingenieurbüro INFRA, Rosenheim auf Grundlage des vorliegenden Angebotes vom 16.02.2023 zu vergeben.

**Straßen;
Sanierung der Westendstraße BA 2;
Vergabe Straßenbeleuchtung**

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt den Kostenvoranschlag der KWH Netz GmbH, Haag i. OB zur Erneuerung der Straßenbeleuchtung Westendstraße BA 2 zur Kenntnis.

Die Bürgermeisterin wird ermächtigt, die KWH Netz GmbH mit der Erneuerung der Straßenbeleuchtung auf Grundlage des vorliegenden Kostenvoranschlages zu beauftragen.

Bei eventuellen Leitungsbauarbeiten weiterer Stromversorgungsleitungen ergibt sich eine Reduzierung der Kosten.

Die Bauverwaltung wird ermächtigt, für die Straßenbeleuchtung hinsichtlich alternativer Anbieter zu recherchieren, auch um bei künftigen Projekten nach Möglichkeit Fördermaßnahmen für eine Umstellung auf LED zu erwirken. Die bestehenden Verträge sind dahingehend zu prüfen.

**Straßen;
Sanierung der Westendstraße, Bauabschnitt 02 (östlicher Bereich);
Vergabe der Ingenieurleistungen (Lphen. 4 bis 9) für Mischwasserkanal und Wasserversorgung**

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, auch die Ingenieurleistungen zur Planung des Bauabschnittes BA 02 (Leistungsphasen 4 bis 9) für die Planungsleistungen MW-Kanal und Wasserversorgung an INFRA, Ingenieurbüro für Infrastruktur, Rosenheim zu vergeben.

**Abwasserbeseitigung;
Unterhalt Kanalnetz;
Erneuerung von Schachtabdeckungen und Straßeneinläufen - Vergabe**

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, den Auftrag zur Sanierung der in der Angebotseinholung beschriebenen Kanalschachtabdeckungen und Straßeneinläufe an die Firma ReQplan lt. Angebot 2023-740041, 740042, 740043 und 740044 zu vergeben.

Zur Kenntnis genommen Ja 9 Nein 0 Anwesend 9

**321 Bauleitplanung;
Bebauungsplan Nr. 59.1 "südlich der Lerchenberger Straße II";
Vorstellung des Bebauungsplanentwurfes**

Es wird Bezug auf Beschluss Nr. 307 des Bau- und Umweltausschusses vom 14.02.2023 genommen.

Auf Grundlage des gebilligten städtebaulichen Entwurfs wurde ein Entwurf zum Bebauungsplan gefertigt.

Den Mitgliedern des Bau- und Umweltausschusses liegen folgende Unterlagen im Entwurf im Ratsinformationssystem vor: Planteil, Festsetzungen, Begründung, Umweltbeitrag.

Im Gremium werden die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes besprochen. Die farblich hinterlegten Punkte werden derzeit noch mit den Fachplanern abgestimmt. Zu folgenden Festsetzungen kamen Äußerungen aus dem Bau- und Umweltausschuss:

Zu 3.5

Frau Sax spricht sich dafür aus, Einliegerwohnungen in Einzelhäusern zuzulassen. Herr Breitreiner spricht sich dafür aus, in allen Haustypen Einliegerwohnungen zuzulassen. Herr Hederer stimmt ihm zu. Die Baukosten steigen immer weiter, selbst eine Doppelhaushälfte lässt sich zum Teil nicht finanzieren. Herr Breitreiner denkt, dass Einliegerwohnungen in Doppelhaushälften eher die Ausnahme bleiben werden. Aus Erfahrung der Verwaltung muss dem widersprochen werden. Herr Dr. Haas schlägt vor, die Stellplatzsatzung als maßgeblichen Punkt zur Realisierung einer weiteren Wohneinheit anzusetzen. Herr Barlag gibt zu bedenken, dass sich das Parkproblem nicht auf die Straße verlagern soll. Dies führt oftmals zu Problemen. Ansonsten spricht sich Herr Barlag für eine zweite Wohneinheit in Einzelhäusern aus.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt die Zulässigkeit von Einliegerwohnungen in allen Haustypen.

Abstimmungsergebnis: Ja 6 Nein 3 Anwesend 9

Zu 5.1.2

Herr Sax spricht sich für die Zulässigkeit von Satteldächern auf Garagen mit gleicher Dachneigung wie das Hauptgebäude aus.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, dass Satteldächer auch auf Garagen mit gleicher Dachneigung wie beim Hauptgebäude zulässig sind.

Abstimmungsergebnis: Ja 9 Nein 0 Anwesend 9

Frau Sax fragt nach der Bedeutung der gepunkteten Linie und der Dreiecke der Parzelle 4. Die gepunktete Linie dient als Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, die Dreiecke dienen dem Immissionsschutz.

Herr Högenauer erkundigt sich nach der Bedeutung der gezackten Linie. Dies ist eine Fläche, die von jeglicher Bebauung freizuhalten ist. Der Bereich wurde in Abstimmung mit dem Ingenieurbüro Behringer festgesetzt. Die Entwässerung wird derzeit vom IB Behringer abschließend geprüft.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt den Entwurf zum Bebauungsplan 59.1 „südlich der Lerchenberger Straße II“ zur Kenntnis. Unter Berücksichtigung der in heutiger Sitzung gefassten Beschlüsse, besteht mit dem vorgelegten Planstand Einverständnis.

Abstimmungsergebnis: Ja 9 Nein 0 Anwesend 9

322 Bauleitplanung; Bebauungsplan Nr. 60 „ehemaliges Fischergelände“; Weiteres Vorgehen

Das Grundstück Münchener Straße 43 soll im Rahmen eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung nach § 13a BauGB überplant werden. Hierbei soll das Bestandsgebäude zurückgebaut werden, um sowohl Wohn- als auch gewerbliche Nutzung im Rahmen des Mischgebietes zu ermöglichen.

Der Bebauungsplan befand sich mit einem anderen Entwurf bereits Anfang 2020 im Verfahren. Seitens des Vorhabenträgers ist beabsichtigt, die Bauleitplanung mit einer wesentlich geänderten Planung weiter zu verfolgen.

Der Planung liegt noch die Garagen- und Stellplatzverordnung der BayBO zu Grunde. Die alte Planung sah zwischen 4 und 7 Vollgeschosse vor.

Grundfläche (alt): 4.140 m²

Grundfläche (neu): 4.071 m²

Geschossfläche (alt): 13.665 m²

Geschossfläche (neu): 12.452 m²

Darstellungen zur Höhenentwicklung, auch im Vergleich zur umgebenden Bebauung, wurden noch nicht vorgelegt.

Laut Angaben des Planungsbüros sind Dächer für Begrünungs- und PV-Flächen vorgesehen. Der Versiegelungsgrad wird gegenüber der jetzigen Bebauung geringfügig reduziert. Das Niederschlagswasser kann auf dem Baugrundstück versickern. Die Erschließungsstraße ist als einspurige Privat- und Einbahnstraße geplant. Die Zufahrt zur Tiefgarage soll über die Münchner Straße erfolgen.

Herr Högenauer merkt an, dass ohne die Bauleitplanung das Bauvorhaben wohl auch als Vorhaben im Innenbereich genehmigt werden könnte. Nach Rücksprache mit dem Landratsamt wäre eine Genehmigung nach § 34 BauGB nicht möglich.

Frau Sax stellt einen Antrag zur Geschäftsordnung.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, dem Investor Bernd Furch ein Rederecht einzuräumen.

Abstimmungsergebnis: Ja 7 Nein 2 Anwesend 9

Frau Rehbein stellt die Frage, ob Herr Breitreiner mitstimmen darf, da er beim Investor beschäftigt sei. Herr Furch entgegnet, dass Herr Breitreiner nicht in der Firma des Investors beschäftigt sei. Es wird bestätigt, dass Herr Breitreiner nicht persönlich beteiligt ist und abstimmen darf.

Herr Furch erklärt, er versuchte den Wunsch nach einem Nahversorger, der durch die Bürgermeisterin geäußert wurde, nachzukommen. Er plante noch einmal um, führte Gespräche mit Netto, die letztendlich scheiterten. Des Weiteren wurden der städtebauliche Berater Herr Heinz, sowie Herr Dr. Leiner in die Planung einbezogen. Herr Dr. Leiner sprach sich gegen einen Lebensmitteldiscounter aus. Haag sei fast schon überversorgt. Außerdem wendet sich Herr Furch gegen ein neues Verfahren. Er möchte aus der heutigen Sitzung eine Aussage, ob auf Basis der Skizze weiter geplant werden kann.

Herr Dr. Haas fragt nach, ob es Zahlen zu Wohneinheiten oder Informationen über die gewerbliche Nutzung gibt. Dies verneint Herr Furch. Derzeit gäbe es nur Vorstellungen über die Geschossfläche.

Herr Högenauer sowie Herr Dr. Haas fragen nach, ob es rechtlich erforderlich ist, das Bauleitplanverfahren einzustellen und einen neuen Aufstellungsbeschluss zu fassen.

Die aktuelle Planung weicht gänzlich von der bisherigen Planung ab. Da keine Erkenntnisse aus dem bisherigen Verfahren verwendet werden können und das Auslegungsverfahren neu begonnen werden muss, wäre die Einstellung und Aufnahme eines neuen Verfahrens sinnvoll aber nicht zwingend notwendig.

Die vorgelegte Skizze findet im Gremium grundsätzlich Zuspruch. Insbesondere sind Angaben zur Zahl der Wohneinheiten, Vollgeschosse, Entwässerungssituation, Energiekonzept, Nutzungsarten insbesondere im Mischgebiet sowie Höhen der Baukörper im Vergleich zur Bestands- und Umgebungsbebauung darzustellen.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, das bisherige Bebauungsplanverfahren einzustellen.

Abstimmungsergebnis: Ja 2 Nein 7 Anwesend 9

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt die Baukörpergestaltung zur Kenntnis. Der städtebauliche Entwurf soll unter Beteiligung des städtebaulichen Beraters Herrn Heinz konkretisiert werden. Insbesondere sind Angaben zur Zahl der Wohneinheiten, Vollgeschosse, Entwässerungssituation, Energiekonzept, Nutzungsarten insbesondere im Mischgebiet sowie Höhen der Baukörper im Vergleich zur Bestands- und Umgebungsbebauung darzustellen. Die Stellplatzsatzung des Marktes Haag i. OB ist zu berücksichtigen.

Abstimmungsergebnis: Ja 9 Nein 0 Anwesend 9

**323 Vollzug des Abgrabungsgesetzes;
Antrag auf Abgrabung - Kiesabbau mit Wiederverfüllung und Rekultivierung auf den Fl.Nrn. 918/0, 920/0, 923/0 (Gemarkung Winden);
erneute Vorlage - Änderung der Zufahrt**

Es wird Bezug auf die Beschlüsse des Bau- und Umweltausschusses Nr. 200 vom 25.01.2022 und Nr. 239 vom 26.04.2022 genommen.

Die Erschließungssituation wurde seitens des Antragstellers erneut geändert. Aufgrund dessen wird der Antrag auf Abgrabung auf den Fl.Nrn. 918/0, 920/0, 923/0 Gemarkung Winden dem Bau- und Umweltausschuss erneut zur Entscheidung vorgelegt.

Die Abbaudauer wird mit 15 Jahren, die Gesamtdauer (inkl. Wiederverfüllung und Rekultivierung mit 18 Jahren) angegeben. Die LKW-Bewegungen werden mit durchschnittlich 7-8 Fahren (werktags) beziffert.

Die Erschließung soll lt. geänderten Planunterlagen die Gemeindeverbindungsstraße „Straßmaierweg“ an der B12 queren. Hierzu wird eine neue Zufahrt von der B12 kommend errichtet. Zudem soll ein Fahrbahnteiler errichtet werden. Dieser soll eine „Durchfahrtsbreite“ von 3,25m anstatt bisher ca. 4m aufweisen.

Des Weiteren soll auf der B12 eine Abbiegespur errichtet werden. Die Bushaltestelle wird in Richtung Osten, gegenüber Sinkenbach, verlegt.

Eine Nutzung des östlich gelegenen nicht ausgebauten Feld- und Waldweges ist laut Planunterlagen nicht mehr vorgesehen.

Die derzeitige Gemeindeverbindungsstraße „Straßmaierweg“ verfügt über eine Widmungsbeschränkung „nur landwirtschaftlicher Verkehr sowie Fußgänger- und Radfahrerverkehr“. In den Genehmigungsbescheid soll laut Schreiben des Landratsamtes Mühldorf a. Inn folgende Auflage aufgenommen werden:

Vor Maßnahmenbeginn (hierzu zählen auch schon vorbereitende Arbeiten, wie z. B. Rodungs- oder Aushubarbeiten) ist zwischen der Fa. Hiermann und dem Markt Haag i. OB eine Erschließungsvereinbarung über [den Ausbau und] die Nutzung der Gemeindeverbindungsstraße [des öffentlichen Feld- und Waldweges] zu schließen.

Herr Högenauer erkundigt sich nach den formalen Gegebenheiten. Es wird erläutert, dass das gemeindliche Einvernehmen bei einer erneuten negativen Entscheidung ersetzt werden wird. Der Planungsbegünstigte benötigt allerdings eine Erschließungsvereinbarung zum queren der Gemeindeverbindungsstraße. Sollte das gemeindliche Einvernehmen erteilt werden, lässt sich wohl auch ein Anspruch auf Abschluss einer Erschließungsvereinbarung ableiten.

Herr Dr. Haas spricht sich dafür aus, konsequent zu bleiben und weiterhin das Einvernehmen zu versagen. Herr Högenauer ist der Auffassung, dass ausreichend Kiesgruben vorhanden sind. Es sollten erstmal ein bis zwei Kiesgruben rekultiviert werden. Außerdem sei das Landschaftsbild durch die Kiesgruben beeinträchtigt.

Die Vorsitzende weist darauf hin, dass durch die Ausweisung der Flächen als Vorranggebiet nur eigene Belange vorgebracht werden dürfen – z. B. der Standort würde sich für einen Brunnen eignen.

Beschluss:

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

Abstimmungsergebnis: Ja 5 Nein 4 Anwesend 9

324 Bauordnungsrecht; Antrag auf Baugenehmigung - Lärmschutzwand auf der Fl.Nr. 3748/9 Gemarkung Haag i. OB (Nähe Fliederstraße)

Der Bauverwaltung liegt ein Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung einer Schallschutzwand auf der Fl.Nr. 3748/9 Gemarkung Haag i. OB (Nähe Fliederstraße) vor.

Die bereits errichtete Schallschutzwand wurde entgegen der Genehmigungsfreistellung nicht auf der Fl.Nr. 3748/13 sondern auf dem nördlich angrenzenden (Fremd-)Grundstück errichtet. Des Weiteren befindet sich die Wand nunmehr außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wodurch das Vorhaben baurechtlich als sonstiges Vorhaben im Außenbereich (§ 35 Abs. 2 BauGB) eingestuft wird.

Die Abstandsflächen wurden bisher noch nicht dargestellt.

Durch die Wohnungsgrundrisse der Gebäude Fliederstraße 1, 3 und 5 sowie durch die Festsetzung 24.2 ist die Schallschutzwand zwingend erforderlich.

Vor Beginn der Wohnnutzung im WA 1 ist die in der Planzeichnung dargestellte Lärmschutzwand in vollem Umfang zu errichten. Die Oberkante der Wand muss mindestens in 4,5 m über dem jeweiligen Urgeländeniveau zu liegen kommen. Die Lärmschutzwand, die auch als Wall oder Wall-Wand-Kombination errichtet werden kann, muss witterungsbeständig und fugendicht ausgeführt werden und eine Luftschalldämmung von mindestens 25 dB aufweisen.

Durch die außerhalb des Bebauungsplanumgriffs ohne bauordnungsrechtliche Genehmigung und nicht erschließungsvertragskonform errichtete Mauer sind die städtebaulichen Belange nicht gewahrt. Um diese Mängel zu beseitigen und rechtmäßige Zustände herzustellen, wären nachträglich in der Reihenfolge folgende Schritte erforderlich:

- Nachweis der erforderlichen technischen Eigenschaften der Lärmschutzwand
- Änderung des städtebaulichen Vertrages in notarieller Form
- dingliche Sicherung des Bauwerks auf dem dienenden Grundstück zu Gunsten des Marktes Haag i. OB
- bauordnungsrechtliche Genehmigung des Bauwerks nach Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens
- ggf. Befreiung von den Festsetzungen des BP für den westlichen im BP-Umgriff errichteten Teil der Lärmschutzwand durch das Landratsamt

Die Vorsitzende erläutert dem Bau- und Umweltausschuss den Sachverhalt. Herr Högenauer erkundigt sich nach den Auswirkungen. Aus seiner Sicht könne man die Entscheidung dem Landratsamt als Bauaufsichtsbehörde überlassen.

Der Sachverhalt lässt sich nicht allein auf das Bauordnungsrecht abstellen. Die Errichtung der Lärmschutzwand wurde im städtebaulichen Vertrag vereinbart. Hierfür wurde auch eine Sicherheitsleistung verlangt. Die Fl.Nr. 3748/9, auf welcher die Lärmschutzwand errichtet wurde, ist nicht Gegenstand des Vertrags. Die Lärmschutzwand wurde demnach nicht entsprechend der Vereinbarung umgesetzt. Die Bürgschaft kann vorerst nicht zurückgegeben werden.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt den Sachverhalt zur Kenntnis und beschließt, die Beschlussfassung über das gemeindliche Einvernehmen zurückzustellen.

Zurückgestellt Ja 9 Nein 0 Anwesend 9

Elisabeth Schätz
Erste Bürgermeisterin

Sabrina Grünke
Schriftführung