Markt Haag i. OB

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES BAU- UND UMWELTAUSSCHUSSES

Sitzungsdatum:	Dienstag, 25.04.2023
Beginn:	19:30 Uhr
Ende	21:35 Uhr
Ort:	Sitzungssaal des Rathauses in Haag i. OB

ANWESENHEITSLISTE

Vorsitzender

Högenauer, Stefan	in Vertretung für Frau Bürgermeisterin Schätz

Ausschussmitglieder

Barlag, Egon	
Breitreiner, Klaus	anwesend ab Beschl.-Nr. 331
Hederer, Josef	
Rehbein, Eva	
Sax, Andreas	
Sax, Christine	
Zeilinger, Herbert	

Stellvertreter

Haas, Michael	in Vertretung für Herrn Högenauer
Heimann, Rosmarie	in Vertretung für Herrn Dr. Haas

Schriftführer

Grundner, Andreas

Abwesende und entschuldigte Personen:

Erste Bürgermeisterin

Schätz, Elisabeth	entschuldigt

Ausschussmitglieder

Haas, Florian, Dr.	entschuldigt

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

329. Genehmigung der Sitzungsniederschrift „öffentlicher Teil“ vom 28.03.2023

330. Bekanntgabe der in nichtöffentlicher Sitzung gefassten Beschlüsse vom 28.03.2023

331. Bauleitplanung;
Bebauungsplan "Anna-Hage-Weg - 7. Änderung"
Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB
Vorlage: BV/647/2023

332. Bauleitplanung;
Bebauungsplan "Anna-Hage-Weg - 7. Änderung"
Beteiligung Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB
Vorlage: BV/646/2023

Zweiter Bürgermeister Stefan Högenauer 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

329 Genehmigung der Sitzungsniederschrift „öffentlicher Teil“ vom 28.03.2023

Beschluss:

Da gegen den öffentlichen Teil der Niederschrift der Sitzung vom 28.03.2023 keine Einwände erhoben wurden, gilt dieser als genehmigt.

Abstimmungsergebnis: Ja 9 Nein 0 Anwesend 9

330 Bekanntgabe der in nichtöffentlicher Sitzung gefassten Beschlüsse vom 28.03.2023

Zweiter Bürgermeister Herr Högenauer gibt gem. Art. 52 Abs. 3 GO die in nicht öffentlicher Sitzung vom 28.03.2023 gefassten Beschlüsse bekannt, bei denen die Gründe der Geheimhaltung weggefallen sind.

Abwasserbeseitigung;
Kanalsanierungsarbeiten im Zuge des Kanalsanierungskonzeptes;
Vergabe der Ingenieurleistung zur Kanalsanierung 2023

Der Bau- und Umweltaussschussbeschließt, die Lphen. 2 bis 3 und 5 bis 9 des Leistungsbildes Ingenierbauwerke und die örtliche Bauleitung für die Kanalsanierungsmaßnahmen 2023 an das Ingenieurbüro Behringer und Partner Mühldorf a. Inn gemäß dem vorgelegten Ingenieurvertrag zu vergeben.

Zur Kenntnis genommen Ja 9 Nein 0 Anwesend 9

331 Bauleitplanung; Bebauungsplan "Anna-Hage-Weg - 7. Änderung" Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB gingen folgende Stellungnahmen ein:

Anna Hage-Weg 9a

1.1. Dieses Wohngebiet ist ausschließlich mit Einfamilienhäusern bebaut und jetzt ist ein großes Mehrfamilienhaus mit 3 Wohneinheiten geplant.

1.2. Der große Baukörper wurde von der Mehrheit der Gemeinderäte schon 2 x abgelehnt und durch eine Verkürzung des Baukörpers um 2 m mehrheitlich befürwortet!!
1.3. Durch die enge Bebauung besteht eine Bauwerksgefährdung (Tiefgarage) zum Nachbargrundstück (Anna Hage Weg 9a)
1.4. Es ist eine Aufschüttung des Grundstücks geplant, wobei der Baukörper zu hoch wird.
1.5. Der Anna Hage Weg ist schon jetzt von parkenden Autos überlastet.

Frau Rehbein möchte wissen wie die Bauwerksgefährdung der Nachbarn ausgeschlossen werden kann?
Der Vorsitzende Herr Högenauer erläutert, dass der Bauherr dafür verantwortlich ist, dass keinem ein Schaden entsteht.
Herr Barlag stellt den Antrag, die Wandhöhe auf NN zu beziehen.

Abwägung
Eine Bauwerksgefährdung der angrenzenden Gebäude ist bautechnisch auszuschließen. Um dem Stellplatzbedarf gerecht zu werden, wurde die Stellplatzsatzung des Marktes Haag i. OB zur Anwendung gebracht. Eine Ablöse ist laut Stellplatzsatzung des Marktes Haag i. OB für Neubauten ausgeschlossen. Die max. zulässigen Wohnungen wurden auf drei begrenzt. Im derzeit gültigen Bebauungsplan sind die Anzahl der zulässigen Wohnungen nicht begrenzt. Die Wandhöhe wird anhand einer Höhenkote über NN festgelegt.
Abstimmungsergebnis: Ja 10 Nein 0 Anwesend 10

Enzenspergerstraße 25

1. Das geplante Haus ist als Mehrfamilienhaus mit 3 Wohneinheiten geplant. Das gesamt umliegende Wohngebiet ist mit Einfamilienhäusern bebaut.
2. Durch die geplante Aufschüttung des Grundstücks wird der Baukörper sehr hoch. Die Mieter des Mehrfamilienhauses schauen direkt in unseren Garten, (Gemarkung 435/8), so dass eine Privatsphäre nicht mehr wirklich gewährleistet ist.
3. Kann ausgeschlossen werden, dass bei Starkregen durch die massive Bebauung die Nachbargrundstücke beeinträchtigt werden? Gibt es hierüber eine Bestätigung?
4. Der sehr ausladende Baukörper wurde von der Mehrheit der Gemeinderäte in der Vergangenheit bereits zweimal abgelehnt - eine Verkürzung des Baukörpers wurde dabei mehrheitlich befürwortet.

Herr Barlag sieht durch den Hinweis vom WWA den Bedenken bezüglich der Starkregenereignisse genüge getan. Es darf für kein Nachbargrundstück ein Nachteil entstehen.

Abwägung
Die max. zulässigen Wohnungen wurden auf drei begrenzt. Im derzeit gültigen Bebauungsplan sind die Anzahl der zulässigen Wohnungen nicht begrenzt. Vom südöstlichen Ende des geplanten Baufesters bis zur südöstlichen Grundstücksgrenze ist ein Abstand von 9,83m gewährleistet. Der Abstand von der südwestlichen Gebäudeecke des Anna-Hage-Weg 5a bis zur Grundstücksgrenze beträgt ca. 9,60m. Die Planung ist dahingehend zu überprüfen, dass sichergestellt ist, dass keine nachteilige Veränderung von tieferliegenden Grundstücken vorgenommen wird.
Abstimmungsergebnis: Ja 10 Nein 0 Anwesend 10

Anna Hage-Weg 5, 8, 9, 9a, 10, 10a, 11
Enzenspergerstraße 25, 27

Wir, als direkte Nachbarn des Bauvorhabens Anna-Hage-Weg 7, haben aufgrund der Dimensionen des Neubaus große Skepsis und sind mit den aktuellen Plänen nicht einverstanden.

Es kommt uns die Frage auf, wo das Regenwasser versickern soll, wenn fast die gesamte Grundstücksfläche versiegelt wird und keine nennenswerten Grünflächen mehr verbleiben. Weiter ist fraglich, ob die erforderlichen Mindestabstände zu den Nachbarsgrundstücken eingehalten werden können. Auch ist die Straße aufgrund der geringen Breite nicht dafür geeignet, noch mehr Fahrzeugen der neuen Bewohner, deren Familienmitglieder oder Besuch eine Parkmöglichkeit zu bieten. Die geplante Tiefgarage kann nicht alle Fahrzeuge aufnehmen. Hier wird es im Winter mit dem Schneepflug Probleme geben. Weiter ist fraglich, ob ein Feuerwehr-Fahrzeug im Ernstfall dann noch die Straße befahren kann.

Wir würden den Bau eines Einfamilienhauses mit entsprechender Einfahrt/Hof begrüßen. Der jetzt geplante Neubau ist für uns nicht akzeptabel und wird auf der zu erwartenden Probleme den Nachbarschaftsfrieden im Anna-Hage-Weg nicht fördern.

Wir bitten Sie das Bauvorhaben mit den aktuellen Plänen nicht zu genehmigen.

Herr Sax führt aus, dass die Abstandsflächen der BayBo eingehalten werden müssen.
Herr Högenauer erläutert, dass der B-Plan das auch so vorsieht. Es bestehe immer die Möglichkeit, das Verfahren einzustellen.
Herr Barlag hat eine Anmerkung zum Beschlussvorschlag. Die Flurnummer 345/4 findet sich nicht auf dem Plan. Vermutlich ein Zahlendreher der sich auf 435/4 bezieht. Dies ist im Protokoll entsprechend zu ändern.

Abwägung
Die Abstandsflächen nach der Bayerischen Bauordnung sind für das Bauvorhaben einzuhalten. Die Grundflächenzahl und damit der Grad der Versiegelung wurde von 0,3 auf 0,4 angepasst. Eine zulässige GRZ 0,4 weisen auch die umliegenden Grundstücke der Fl.Nr. 435/0, mit Ausnahme der Fl.Nr. 435/4, auf.
Um dem Stellplatzbedarf gerecht zu werden, wurde die Stellplatzsatzung des Marktes Haag i. OB zur Anwendung gebracht. Eine Ablöse ist laut Stellplatzsatzung des Marktes Haag i. OB für Neubauten ausgeschlossen. Die Planung ist dahingehend zu überprüfen, dass sichergestellt ist, dass keine nachteilige Veränderung von tieferliegenden Grundstücken vorgenommen wird.
Abstimmungsergebnis: Ja 9 Nein 1 Anwesend 10

Anna Hage-Weg 5a

Einwendungen und Anregungen:

1. Die Einwendungsführerin ist Eigentümerin des Grundstücks Fl.Nr. 435/6 der Gemarkung Haag i. OB, welches unmittelbar im Osten an das Plangebiet angrenzt. Das Grundstück ist mit einem einstöckigen Wohngebäude (E+D) bebaut und ist derzeit vermietet. Auch im Rest der Siedlung am Anna-Hage-Weg finden sich überwiegend kleine Einfamilienhäuser.

2. Mit der nunmehr 7. Änderung des Bebauungsplanes soll das seit der ursprünglichen Fassung des Bebauungsplanes aus dem Jahr 1980 bestehende Baufenster auf der Fl.Nr. 435/0 verschoben und deutlich vergrößert werden, so dass ein massiver, 20 m langer und zweigeschossiger Baukörper entstehen soll. Außerdem sieht die Änderung des Bebauungsplans eine Erhöhung der Traufhöhe sowie insbesondere die Möglichkeit von Geländeaufschüttungen vor. Als weiteres Ziel des Bebauungsplanes werden in der Begründung die Nachverdichtung und Entstehung von drei Wohneinheiten genannt.

3. Die Bebauungsplanänderung weist gravierende materiellrechtliche Mängel auf, die zu einer rechtswidrigen Bauleitplanung führen.

3.1 Dies gilt zunächst für die fehlende städtebauliche Erforderlichkeit der Bebauungsplanänderung. Gem. § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Dabei muss die Bauleitplanung stets einen bodenrechtlichen Bezug haben, d.h. die Bauleitplanung bedarf der Rechtfertigung durch städtebauliche Gründe. Zwar kann seit der BauGB-Novelle 2021 die Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere bei der Ausweisung von Flächen für den Wohnungsbau in Betracht kommen, jedoch muss sich die Bauleitplanung auch in diesen Fällen an den Anforderungen an eine Erforderlichkeit im engeren Sinne messen lassen. Sie darf insbesondere nicht gegen das Übermaßverbot verstoßen. Auch sind Gefälligkeitsplanungen nach wie vor kein anerkannter städtebaulicher Rechtfertigungsgrund, auch wenn der Bebauungsplan der Nachverdichtung dient. Denn die Gemeinde darf die Bauleitplanung nicht vorschieben, um allein private Interessen zu verfolgen (vgl. grundlegend BVerwG Urt. v. 14.7.1972, Az.: 4 C 8.70) Im Falle der 7. Änderung des Bebauungsplans Anna-Hage-Weg drängt sich eine solche Gefälligkeitsplanung nahezu auf. Anders ist es nicht zu erklären, dass Planungsgegenstand nur die Fl.Nr. 435/0 ist und nicht das gesamte Plangebiet. Dies wäre für ein ernsthaftes Verfolgen des städtebaulichen Ziels der Nachverdichtung bzw. Schaffung von Wohnraum aber geboten gewesen. Es ist nicht nachvollziehbar, warum die Nachverdichtung nur auf dem Grundstück Fl.Nr. 435/0 als städtebaulich erforderlich angesehen wird. Mit der vorliegenden Planung konzentriert sich somit die Nachverdichtung in der Siedlung am Anna-Hage-Weg auf das einzelne Grundstück Fl.Nr. 435/0 und führt dazu, dass dieses Grundstück übermäßig in Anspruch genommen wird, während die übrigen Grundstücke weiterhin nur in der bisherigen lockeren Bebauung bebaut werden können und sollen. So wird es nach Vollzug des Bebauungsplanes das einzige Dreifamilienhaus in der Siedlung sein und das Gebäude wird von seiner Kubatur und seinem Volumen her die Nachbarbebauung bei weitem überragen. In der vorliegenden Weise ist die 7. Änderung des Bebauungsplanes daher mehr geeignet, städtebauliche Spannungen zu begründen. als das an sich sinnvolle städtebauliche Ziel der Nachverdichtung zu erreichen.

Herr Barlag sieht in den Einwendungen nur eine Feststellung.
Herr Högenauer sieht eine Beschlussfassung zur Abwägung formhalber als notwendig an.
Zeilinger findet die 435/0 auf dem Plan nicht. Aus dem Bebauungsplan geht hervor, dass es sich um das zu bebauende Grundstück handelt.
Frau Rehbein traut sich nicht zu, eine rechtssichere Entscheidung zu treffen.
Herr Högenauer stellt klar, dass immer die Möglichkeit besteht das Verfahren gerichtlich überprüfen zu lassen.
Herr Hederer möchte auch die Belange der Anwohner mit einfließen lassen. Das städtebauliche Argument findet er für stichhaltig.
Herr Högenauer erläutert das weitere Vorgehen im Verfahren.

Herr Sax erläutert, warum es besser ist nur für ein Grundstück den B-Plan aufzustellen. Bei einem größerem Umgriff wären auch für diesen Herstellungsbeiträge zu erheben.

Abwägung
Wie bereits in dem Titel der Bebauungsplanänderung „Anna-Hage-Weg – 7. Änderung“ zu erkennen ist, wurde der Bebauungsplan bereits in der Vergangenheit mehrfach geändert bzw. erweitert. So wurde bereits das Baurecht für die umliegende Bebauung der Fl.Nr. 435/0, mit Ausnahme der Fl.Nr. 435/4, auf eine GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,6 erweitert.
Abstimmungsergebnis: Ja 6 Nein 4 Anwesend 10

3.2 Darüber hinaus ist der Bebauungsplanentwurf auch rechtswidrig, da die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlage bzw. die Bestimmung der hierfür maßgeblichen Bezugspunkte nicht hinreichend bestimmt sind.

Die Festsetzungen eines Bebauungsplans als Rechtsnorm im materiellen Sinn müssen den aus dem Rechtsstaatsgebot (Art. 20 Abs. 3 GG) abzuleitenden Geboten der Bestimmtheit und Normenklarheit entsprechen. Ein Verstoß gegen das Gebot der Normenklarheit begründet die Unwirksamkeit der Festsetzung. Für Bebauungspläne folgt die Notwendigkeit hinreichender Bestimmtheit sowohl für zeichnerische als auch für textliche Festsetzungen daraus, dass die Festsetzungen gem. Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG Inhalt und Schranken des grundrechtlich geschützten Eigentums unmittelbar berühren und ausgestalten. Die von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Betroffenen müssen deshalb wissen, welche Nutzungen auf den Grundstücken zulässig sind (vgl. VGH München Urt. v. 12.10.2020; Az.: 15 N 19.1077, BeckRS 2020, 28960 Rn. 18, beck-online).
Vorliegend sind die Festsetzungen zur Wandhöhe in Ziff. 1.5.6 zu unbestimmt, da nicht hinreichend klar ist, von welchem unteren Bezugspunkt auszugehen ist. Nach § 18 Abs. 1 BauNVO sind bei der Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen die erforderlichen Bezugspunkte zu bestimmen. Aus Gründen der Bestimmtheit und Vollziehbarkeit muss es sich dabei um eindeutig bestimmte oder bestimmbare feste Bezugspunkte handeln (vgl. VGH München Urt. v. 12.10.2020, Az. 15 N 19.1077, BeckRS 2020, 28960 Rn. 19, beck-online). Der Bebauungsplan stellt hierfür auf die „mittlere natürliche oder festgesetzte Geländehöhe" ab. Schon die Verwendung des Bindewortes „oder" führt dazu, dass eine eindeutige Bestimmung der zulässigen Wandhöhe nicht möglich ist, da nicht weiter geregelt wird, in welchen Fällen die „mittlere natürliche" Geländehöhe und in welchen Fällen die „festgesetzte Geländehöhe" maßgeblich sein soll. Daneben ist unklar, was überhaupt mit der „mittleren natürlichen Geländehöhe" gemeint ist und wie diese wiederum bestimmt oder ermittelt wurde. Insgesamt ist im Rahmen der Bauleitplanung das natürliche Gelände vor allem dann kein geeigneter Bezugspunkt für Höhenfestsetzungen, wenn der natürliche Geländeverlauf - wie vorliegend - uneben ist und Höhen und Senken aufweist. Grund dafür ist der Umstand, dass das natürliche Gelände schlicht nicht mehr festgestellt werden kann, wenn es einmal entfernt ist. Zu empfehlen ist in derartigen Fällen eine Bezugnahme entweder auf absolute Höhen üNN oder feststehende Fixpunkte wie eine angrenzende Erschließungsstraße. Diese Bedenken lassen sich auch auf die Festsetzung zur Höhenlage der EGFußboden-Oberkante in Ziff. 1.5. 7. übertragen, da vollkommen unklar, was mit dem „Mittel der überbauten Fläche des natürlichen Geländes" gemeint ist bzw. wie dieses ermittelt wird.
Unbestimmt ist auch der obere Bezugspunkt der Sparrenoberkante. Diese Festsetzung ist nicht geeignet, eine Begrenzung der Wandhöhe nach oben hin festzusetzen, da nicht geregelt bleibt, wie

groß der Dachaufbau werden darf. Die Festsetzung ist daher auch im Hinblick auf den oberen Bezugspunkt unbestimmt. Dieses Problem besteht unabhängig davon, dass bereits im alten Bebauungsplan dieser Bezugspunkt gewählt wurde.
Unbestimmt sind im Übrigen auch die Regelungen zu Aufschüttungen in Ziff. 1.1.43. Hier sind in bestimmten Bereichen Regelungen zu Aufschüttungen aufgenommen. Unklar ist aber, wo genau diese Beschränkungen gelten sollen. Unabhängig davon hält das Plankonzept selbst diese Beschränkung nicht ein (siehe unten, Ziff. 3.4). Die Beschränkung ist aber auch in sich unbestimmt. Sie setzt eine Aufschüttung „von 1,00 m auf 546,45 m ü. NN" als zulässig fest. Der tatsächliche Geländeverlauf in diesem Bereich liegt aber bei bis zu 545,18 m ü. NN (siehe Ansicht Süd). Dies bedeutet, dass die Festsetzung in sich widersprüchlich ist, da sie zum einen eine relative, zum anderen aber eine absolute Höhe festsetzt, die nicht in Übereinstimmung zu bringen sind.

3.3 Auf Grund der vorbeschriebenen Unbestimmtheiten verstößt der Bebauungsplan auch gegen das Gebot sachgerechter Abwägung aus § 1 Abs. 7 BauGB. § 1 Abs. 7 BauGB verpflichtet die Gemeinde, die für die Planung bedeutsamen öffentlichen und privaten Belange (Abwägungsmaterial) zu ermitteln und zu bewerten (§ 2 Abs. 3 BauGB) sowie sie gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 Abs. 7 BauGB). § 2 Abs. 3 BauGB liegt die Erwägung zugrunde, dass die für die konkrete Planungsentscheidung bedeutsamen Belange in einem ordnungsgemäßen Verfahren ermittelt und bewertet werden müssen, bevor sie gemäß § 1 Abs. 7 BauGB rechtmäßig abgewogen werden können (vgl. BayVGH, Urteil v. 24.1 1.2017, Az.: 15 N 16.2158, juris, Rn. 32 m.w.N.).

Im Ergebnis ist hier unklar, welche Wandhöhe das Gebäude auf der Fl.Nr. 435/0 aufweisen darf. So weicht z.B. die Linie des „mittleren natürlichen Geländes" im Süd-Osten bis zu 89 cm von der Linie des natürlichen Geländes ab. Damit ist aber umso klarer, dass die Belange der Plannachbarn nicht hinreichend ermittelt und damit auch nicht hinreichend berücksichtigt werden können. Die Bebauungsplanänderung lässt insgesamt eine gegenüber dem Grundstück unserer Mandantschaft unverträgliche Höhenentwicklung zu, wobei sich der Plangeber wohl keine oder aber falsche Vorstellungen über die Auswirkungen des Vorhabens macht.

Die aktuelle Planung führt zu massiven Aufschüttungen zum Grundstück unserer Mandantschaft, Fl.Nr. 435/6, hin. Laut den beigefügten Ansichten ist an der Grenze eine Stützmauer von bis zu 1,26 m Höhe erforderlich, auf die dann das Gebäude mit einer Wandhöhe von 6,30 m und einer Firsthöhe von 2,915 m errichtet werden soll. In einem Abstand von gut 3 m zur Grenze unserer Mandantin entsteht so ein Baukörper mit einer Höhenentwicklung von insgesamt knapp 10,5 m.
Diese Wirkung wird noch dadurch verstärkt, dass das Haus unserer Mandantschaft in einer Senke liegt und daher die Auswirkungen des Nachbargebäudes umso massiver zu Tage treten. Diese Planung ist als absolut unverträglich einzustufen. Es ist nicht ersichtlich, weshalb eine solche Aufschüttung und Geländemodellierung für dieses kleine Grundstück erforderlich ist.

Die Gemeinde muss sich mit diesen Auswirkungen im Hinblick auf die topographische Situation vor Ort näher auseinandersetzen. Dies erfordert mindestens die Erstellung einer Verschattungsstudie, die die konkrete Situation vor Ort berücksichtigt und die Auswirkungen des Vorhabens auf das Nachbargebäude untersucht. Eine städtebaulich fehlgeleitete Planung stellt die Bebauung des Grundstücks unter Einsatz massiver Geländemodellierungen in jedem Fall dar.

Anmerkung:
Die Geschossigkeit der Fl.Nr. 435/6 (Anna-Hage-Weg 5a) beträgt II. Wobei festgesetzt wurde, dass das zweite Vollgeschoss als Dachgeschoss auszubilden ist. Traufhöhe: 6,00m.

Frau Rehbein stellt die Frage ob die Ausarbeitung einer Verschattungsstudie Teil dieser Festsetzung ist?
Herr Högenauer stellt klar, dass eine Verschattungsstudie gefordert werden kann.
Frau Rehbein beantragt, eine Verschattungsstudie für die nächsten Entscheidungen vorlegen zu lassen. Diese Vorgabe ist in den Abwägungsbeschluss mit einfließen zu lassen.

Abwägung
Die Abstandsflächen nach der Bayerischen Bauordnung sind für das Bauvorhaben einzuhalten.
Eine Verschattungsstudie ist auszuarbeiten und vorzulegen.
Abstimmungsergebnis: Ja 9 Nein 1 Anwesend 10

Herr Breitreiner spricht sich für eine Terrassierung aus.
Frau Heimann sieht auch die Möglichkeit, Terrassen aufzuständern ohne das Gelände zu verändern.
Frau Rehbein stellt die Frage, ob die angeführte Stützmauer für die Terrassierung notwendig ist.
Herr Högenauer erläutert, dass die Festlegung zur Folge hat dass eine Stützwand errichtet werden kann.

Abwägung
Die vom Planer vorgeschlagene Terrassierung des Gartenbereichs mit entsprechenden Geländeaufschüttungen bzw. –abgrabungen werden zugelassen.
Abstimmungsergebnis: Ja 6 Nein 4 Anwesend 10

3.4 In diesem Zusammenhang ist auch unklar, welcher rechtliche Charakter den der Satzung beigefügten Planzeichnungen mit Ansichten und Schnitten zukommen soll, ob diese im Sinne eines „Vorhabenplanes" Bindungswirkung haben oder nur Beispielcharakter aufweisen. In ersterem Falle hätte die Gemeinde sich möglicherweise des Instrumentes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach § 12 BauGB bedienen müssen. Nach der vorliegenden Konzeption kommen den Ansichten und Schnitten aber keinerlei verbindliche Wirkung zu. Die Zeichnungen sind vielmehr dazu geeignet, beim Plangeber eine Fehlvorstellung darüber auszulösen, was er überhaupt plant.

Jedenfalls ist aber festzuhalten, dass die Ansichten und Schnitte selbst bereits gegen die Festsetzungen des Bebauungsplanes verstoßen. In Ziff. 1.43 ist für den Südosten eine Aufschüttung von max. 1 m festgesetzt. Die Aufschüttung beträgt ausgehend von 545,18 m ü. NN (siehe Ansicht Süd, grüne Eintragung) aber 1,26 m, die noch dazu mit einer Stützmauer gesichert werden soll. Unabhängig davon ist darauf hinzuweisen, dass die Eintragungen zu Abstandsflächen unklar sind bzw. Bedenken bestehen. Hier ist darauf hinzuweisen, dass für die Abstandsflächen die Geländeoberfläche nicht gemittelt werden darf, sondern der tatsächliche ursprüngliche Geländeverlauf zugrunde gelegt werden muss. Zudem sind Dachflächen nach der aktuellen Rechtslage auch bei flachen Dachneigungen zu berücksichtigen.

Herr Breitreiner möchte die Festlegung auf den Schnittpunkt Außenwand und Dachhaut definieren. Eine Festlegung soll auf eine Höhenkote über NN im Plan verankert werden.
Herr Zeilinger sieht diese Festsetzung ebenfalls als zielführend an.

Abwägung
Die Ansichten und Schnitte sind aus dem Bebauungsplan herauszunehmen.
Die Wandhöhen sind mit Angaben über NN darzustellen. Bezugspunkt ist hierbei statt der Sparrenoberkante, der Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut. Der Dachaufbau ab Sparrenoberkante kann mit 40 cm angesetzt werden.
Der Bezugspunkt des Geländes ist im Planteil des Bebauungsplanes darzustellen.
Die Abstandsflächen nach der Bayerischen Bauordnung sind für das Bauvorhaben einzuhalten.
Abstimmungsergebnis: Ja 10 Nein 0 Anwesend 10

3.5 Unzureichend behandelt ist auch die Stellplatzsituation. Der Plangeber scheint davon auszugehen, dass der Bauherr zusätzlich zu der Doppelgarage eine Tiefgarage für das Dreifamilienhaus errichtet. Tiefgaragen sind sehr teuer, sowohl in Erstellung als auch in Unterhalt. Nach den Praxiserfahrungen des Unterzeichners rentieren sich Tiefgarage selbst im Ballungsraum München mit seinem Flächenmangel allenfalls für Bauvorhaben ab vier Wohneinheiten, und auch dies nur in besonders hochpreisigen Lagen. Dass hierfür im Ergebnis vier Stellplätze eine Tiefgarage errichtet werden soll, halten wir für vollkommen utopisch. Die Stellplatzproblematik auf dem Grundstück ist durch die Einzeichnung der Tiefgarage daher nicht als gelöst anzusehen. Es ist vielmehr zu befürchten, dass der Bauherr zu wenige Stellplätze errichten wird und dadurch der ohnehin bereits bestehende

Parkdruck im Areal deutlich erhöht wird. Die Stellplatzproblematik ist damit auch nicht ausreichend abgearbeitet.

Herr Högenauer erklärt, dass bei einem Bauantrag die Stellplätze nachzuweisen sind.

Abwägung
Der erforderliche Stellplatznachweis ist nachzuweisen. Eine Ablöse ist laut Stellplatzsatzung des Marktes Haag i. OB für Neubauten ausgeschlossen.
Abstimmungsergebnis: Ja 10 Nein 0 Anwesend 10

3.6 Auch die Abarbeitung der Oberflächenwasserbeseitigung ist mangelhaft.
Unsere Mandantschaft hegt die berechtigte Befürchtung, dass durch die umfassende Versiegelung von Flächen oberhalb ihres Grundstücks verbunden mit den erheblichen Aufschüttungen ihr Haus dem massiven Zustrom von Oberflächenwasser ausgesetzt wird und der Keller vollläuft. Ein bloßer Hinweis auf die gesetzlichen Regelungen zur Oberflächenentwässerung kann diesen Konflikt dabei nicht beseitigen. Der Bebauungsplan setzt durch die Zulassung der zusätzlichen Versiegelung und von großflächigen Geländeveränderungen die Grundlage für nachteilige Auswirkungen auf die Oberflächenentwässerung. Diesen Konflikt muss der Bebauungsplan auch selbst lösen. Überlegungen zu diesen Auswirkungen sind den Planunterlagen hingegen nicht zu entnehmen.

Abwägung
Die Planung ist dahingehend zu überprüfen, dass sichergestellt ist, dass keine nachteilige Veränderung von tieferliegenden Grundstücken vorgenommen wird.
Abstimmungsergebnis: Ja 10 Nein 0 Anwesend 10

4. Schließlich weist der Bebauungsplan auch erhebliche formelle Mängel auf, die bei Beschluss des Planentwurfs zur Rechtswidrigkeit der Planung führen würden.

4.1 Der Bebauungsplan soll den bestehenden Plan nur teilweise ändern. Aus der Präambel geht hervor, dass „im Übrigen" die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 9 gelten sollen. Es ist aber unklar, welche Festsetzungen nun genau überschrieben werden sollen und welche Festsetzungen fortgelten.

Abwägung
Zur zweifelsfreien Klarstellung werden die „übrigen" Festsetzungen redaktionell in die Bebauungsplanänderung eingefügt.
Abstimmungsergebnis: Ja 10 Nein 0 Anwesend 10

4.2 Die erläuterten Planzeichen stimmen nicht mit dem Plan selbst überein. So findet sich die in Ziff. 1.31 festgehaltene durchgezogene rote Linie im Planwerk bei der Umgrenzung von Bestandsgebäuden außerhalb des Plangebietes, was sicher nicht die Festsetzung von Keller/Tiefgarage bezwecken soll.

Abwägung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist klar definiert. Zur zweifelsfreien Darstellung werden die Planzeichen angepasst.
Abstimmungsergebnis: Ja 10 Nein 0 Anwesend 10

4.3 Unter Ziff. 1.1 .31 sollen Regelungen zur Baugrenze getroffen werden, es sind aber auch Regelungen zur Geschossigkeit enthalten. Hier liegt eine unzulässige Vermischung von Regelungsgegenständen vor.

Herr Högenauer erläutert die Baukörper und deren Geschossigkeit.
Herr Hederer sieht die Abstufung weiterhin als sinnvoll an.
Herr Barlag erläutert kurz seine Vorgespräche mit dem Bauamt. Er stellt zur Diskussion das Baufenster auf 10 m*16 m zu verringern.
Frau Rehbein sieht die Verringerung als möglich an.
Herr Högenauer gibt zu bedenken, dass der Bebauungsplan lediglich einen Rahmen festsetzt in dem sich das Vorhaben zu bewegen hat.

Abwägung
Der Bebauungsplan wird dahin gehend geändert, dass nunmehr ein Baufenster mit den Maßen 12,20m x 20,00m in der Planung berücksichtigt werden soll.
Abstimmungsergebnis: Ja 6 Nein 4 Anwesend 10

5. Abschließend möchten wir namens der Einwendungsführerin betonen, dass sie sich nicht gegen jede Form der Bebauung auf dem Nachbargrundstück wenden möchte. Die vorliegende Planung nimmt das Grundstück aber viel zu massiv und zu Lasten der Nachbarn in Anspruch. Eine Bebauung mit einem Ein- oder Zweifamilienhaus, wie in der Umgebung vorhanden, bei hinreichender Berücksichtigung des Geländeverlaufs und damit auch herabgesetzter Wand- und Dachhöhe wäre planerisch konsequent, nicht aber der geplante Bau, der in der Siedlung wie ein Fremdkörper wirken würde.
Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 2 Anwesend 10

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, die Verwaltung zu beauftragen, die Einarbeitung in den Bebauungsplan zu veranlassen. Der neue Planstand ist dem Bau- und Umweltausschuss erneut vorzulegen.

Abstimmungsergebnis: Ja 10 Nein 0 Anwesend 10

332 Bauleitplanung; Bebauungsplan "Anna-Hage-Weg - 7. Änderung" Beteiligung Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB

Die Beteiligung Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB wurde durchgeführt. Folgende Fachstellen wurden beteiligt:

Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten

Bayernets
Bay. Landesamt für Denkmalpflege
Energienetze Bayern
Gemeinde Gars a. Inn
Gemeinde Kirchdorf
Gemeinde Maitenbeth
Gemeinde Rechtmehring
Gemeinde Reichertsheim
Gemeinde St. Wolfgang
Kraftwerke Haag i. OB
Kreisbrandrat
Landratsamt Mühldorf a. Inn
Regierung von Oberbayern
Telekom
Wasserwirtschaftsamt Rosenheim

Eingegangene Stelllungnahmen
Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
Bayernets
Bay. Landesamt für Denkmalpflege
Energienetze Bayern
Gemeinde St. Wolfgang
Landratsamt Mühldorf a. Inn
Regierung von Oberbayern
Wasserwirtschaftsamt Rosenheim

Keine Einwände
Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
Bayernets
Energienetze Bayern
Gemeinde St. Wolfgang
Landratsamt Mühldorf a. Inn
Regierung von Oberbayern

Bay. Landesamt für Denkmalpflege
Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, in den Bebauungsplan den Hinweis auf Art. 8 BayDSchG (Auffinden von Bodendenkmälern) aufzunehmen.
Abstimmungsergebnis: Ja 9 Nein 0 Anwesend 9
Abstimmungsvermerk:
Frau Rehbein war während der Beschlussfassung vorübergehend abwesend.

Wasserwirtschaftsamt Rosenheim

2 Folgerungen für die Bauleitplanung
Im Sinne einer umfassenden, nachhaltigen Vorsorge gegen Hochwassergefahren und damit verbundenen Reduktion von Risiken kann der Markt Haag i. OB im Rahmen der Bauleitplanung durch

Festsetzungen und Hinweise einen wesentlichen Beitrag zur Sicherheit der Bürger leisten. Hinsichtlich der genannten Gefährdung halten wir folgende Festsetzungen für notwendig:

2.1 Starkniederschläge
Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses des geplanten Gebäudes muss mindestens 25 cm über der höchsten Geländeoberkante unmittelbar am Bauvorhaben liegen. Das Gebäude ist bis zu dieser Kote wasserdicht zu errichten (Keller wasserdicht und soweit erforderlich auftriebssicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Tiefgaragenzufahrt, 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.

Wir empfehlen im Sinne einer wassersensiblen Bauleitplanung (s.u.) zusätzlich die Begrünung von Flachdächern festzusetzen. Die Gemeinde kann ebenso freizuhaltende Flächen für die Wasserwirtschaft zur Verdunstung, Rückhalt und Versickerung von Niederschlagswasser auf den jeweiligen Parzellen festsetzen. Wir raten der Gemeinde hiervon Gebrauch zu machen (vgl. § 9 Abs. 1 Nr. 16 d) BauGB).

Auch für die künftige Siedlungsentwicklung sollte bereits jetzt schon die Starkregenthematik angemessen berücksichtigt werden. Wir möchten daran erinnern, dass die Kanalisation bei einem Starkregenereignis in der Regel bereits nach kurzer Zeit überlastet ist. Dies kann zum Beispiel über freizuhaltende Notwasserwege in Form einer Mulde geschehen.

2.2 Wild abfließendes Wasser
Aufgrund der geplanten Aufschüttung im Südosten des Baugrundstücks ist bei Starkregen mit wild abfließendem Wasser zu rechnen, das auch in das Wohngebäude auf dem Nachbargrundstück Fl.Nr. 435/8 der Gemarkung Haag i. OB eintreten kann. Wir empfehlen eine wassersensible Bauleit- und Gebäudeplanung.
Je nach Größe und Lage des Bauvorhabens kann der Abfluss des flächenhaft abfließenden Oberflächenwassers und Schlamms gegebenenfalls so verändert werden, dass dies zu nachteiligen Auswirkungen für Unterlieger führt. § 37 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) ist entsprechend zu berücksichtigen.

2.3 Wasserversorgung
Die Schaffung des weiteren Brunnenstandortes muss weiter vorangetrieben werden um die Versorgungssicherheit langfristig sicherzustellen. Der Markt Haag ist durch seine Erkundungsbohrung bemüht, die Struktur der Wasserversorgung zu verbessern.
In der 7. Änderung des Bebauungsplans Anna-Hage-Weg ist die Nachverdichtung durch die Schaffung von 3 Wohneinheiten geplant. Da es sich um eine geringfügige Mehrentnahme handelt, kann die Bauleitplanung in diesem Fall auch vor der langfristigen Sicherstellung der Wasserversorgung durch den neuen Brunnenstandort zugestimmt werden.

3 Hinweise
3.1 Informationen zu Hochwasser und Versicherungen
Planer und Bauherren werden auf die dauerhaft verbleibenden Starkregenrisiken ausdrücklich hingewiesen. Hierzu möchten wir auf die Arbeitshilfe des StMUV und StMB zu „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung" sowie die Empfehlung „Wassersensible Siedlungsentwicklung" für ein klimaangepasstes Regenwassermanagement aufmerksam machen. Informationen unter: Wassersensible Siedlungsentwicklung (bayern.de)

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen. (weitere Informationen: www.elementar-versichern.de)
Zur Verbesserung des lokalen Mikroklimas sowie um einen Beitrag zur Vorsorge vor Klimaänderungen zu leisten, sind Flachdächer sowie Garagen zu begrünen. Auf ausreichende breitflächige Verdunstungs- und Versickerungsanlagen ist im Sinne des Arbeitsblattes DWAA102 zu achten.

3.2 Vorsorgender Bodenschutz
Zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen (insbesondere des Mutterbodens nach § 202 BauGB), ist der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und einer möglichst hochwertigen Nutzung zuzuführen. Zu berücksichtigen sind hierbei die DIN 18915 und die DIN 19731. Wir bitten weiterhin das Merkblatt „Bodenkundliche Baubegleitung – Leitfaden für die Praxis" des Bundesverbandes Boden e.V., sowie die Hinweise in der DIN 19639 zu beachten.

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, die Hinweise des Wasserwirtschaftsamtes in den Bebauungsplan mit aufzunehmen.
Abstimmungsergebnis: Ja 10 Nein 0 Anwesend 10

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, folgende Einwendungen des Wasserwirtschaftsamtes in den Bebauungsplan mit aufzunehmen:

Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses des geplanten Gebäudes muss mindestens 25 cm über der Geländeoberkante unmittelbar am Bauvorhaben liegen. Das Gebäude ist bis zu dieser Kote wasserdicht zu errichten (Keller wasserdicht und soweit erforderlich auftriebssicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Tiefgaragenzufahrt, Installationsdurchführungen etc.).
Herr Breitreiner möchte diese Punkte nicht festlegen.
Herr Sax sieht die Hinweise als ausreichend an.
Abstimmungsergebnis: Ja 0 Nein 10 Anwesend 10

Als Hinweis soll aufgenommen werden, dass die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses des geplanten Gebäudes mindestens 25 cm über der Geländeoberkante unmittelbar am Bauvorhaben liegen soll.
Abstimmungsergebnis: Ja 10 Nein 0 Anwesend 10

Als Hinweis ist aufzunehmen, dass für die Tiefgaragenzufahrt eine Schwelle von 25 cm Höhe berücksichtigt werden soll.
Abstimmungsergebnis: Ja 10 Nein 0 Anwesend 10

Als Dachform werden außerdem begrünte Flachdächer zugelassen.
Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 2 Anwesend 10

Freizuhaltende Flächen für die Wasserwirtschaft zur Verdunstung, Rückhalt und Versickerung von Niederschlagswasser sind festzusetzen. (vgl. § 9 Abs. 1 Nr. 16 d) BauGB).
Abstimmungsergebnis: Ja 10 Nein 0 Anwesend 10

Die vom Planer vorgeschlagene Terrassierung des Gartenbereichs mit entsprechenden Geländeaufschüttungen bzw. –abgrabungen werden zugelassen.
Abstimmungsergebnis: Ja 6 Nein 4 Anwesend 10

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, die Verwaltung zu beauftragen, die Einarbeitung in den Bebauungsplan zu veranlassen. Der neue Planstand ist dem Bau- und Umweltausschuss erneut vorzulegen.

Abstimmungsergebnis: Ja 10 Nein 0 Anwesend 10

Stefan Högenauer Zweiter Bürgermeister	Andreas Grundner Schriftführung