

# NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES BAU- UND UMWELTAUSSCHUSSES

---

Sitzungsdatum: Dienstag, 23.05.2023  
Beginn: 19:30 Uhr  
Ende: 20:00 Uhr  
Ort: Sitzungssaal des Rathauses in Haag i. OB

---

## ANWESENHEITSLISTE

### **Erste Bürgermeisterin**

Schätz, Elisabeth

### **Ausschussmitglieder**

Barlag, Egon  
Hederer, Josef  
Högenauer, Stefan  
Sax, Andreas  
Sax, Christine  
Zeilinger, Herbert

### **Stellvertreter**

Haas, Michael  
Heimann, Rosmarie  
Rehbein, Eva

### **Schriftführerin**

Grünke, Sabrina

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

#### **Ausschussmitglieder**

|                    |              |
|--------------------|--------------|
| Breitreiner, Klaus | entschuldigt |
| Haas, Florian, Dr. | entschuldigt |
| Maier, Siegfried   | entschuldigt |

## TAGESORDNUNG

### Öffentliche Sitzung

- 341.** Genehmigung der Sitzungsniederschrift „öffentlicher Teil“ vom 25.04.2023
- 342.** Bekanntgabe der in nichtöffentlicher Sitzung gefassten Beschlüsse vom 25.04.2023
- 343.** Baulanderschließung;  
Zustimmung zum Nachtrag Nr. 1 zum städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan Nr. 57 „Fliederstraße“ vom 06.10.2020  
Vorlage: BV/653/2023
- 344.** Bauordnungsrecht;  
Antrag auf Baugenehmigung - Lärmschutzwand auf der Fl.Nr. 3748/25 Gemarkung Haag i. OB (Nähe Fliederstraße)  
Vorlage: BV/636/2023
- 345.** Vollzug des Abgrabungsgesetzes;  
Antrag auf Verlängerung - Kiesabbau auf den Fl.Nrn. 335, 336, 337, 338, 338/2 Gemarkung Winden  
Vorlage: BV/649/2023
- 346.** Bauordnungsrecht;  
Antrag auf Baugenehmigung - Abbruch der Bestandsgebäude und Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage auf der Fl.Nr. 348/3 Gemarkung Rosenberg (Reiter Straße 30)  
Vorlage: BV/651/2023

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

### **341 Genehmigung der Sitzungsniederschrift „öffentlicher Teil“ vom 25.04.2023**

#### **Beschluss:**

Da gegen den öffentlichen Teil der Niederschrift der Sitzung vom 25.04.2023 keine Einwände erhoben wurden, gilt dieser als genehmigt.

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

### **342 Bekanntgabe der in nichtöffentlicher Sitzung gefassten Beschlüsse vom 25.04.2023**

Erste Bürgermeisterin Schätz gibt gem. Art. 52 Abs. 3 GO die in nicht öffentlicher Sitzung vom 25.04.2023 gefassten Beschlüsse bekannt, bei denen die Gründe der Geheimhaltung weggefallen sind.

**Straßenunterhalt;  
Straßensanierungsmaßnahmen 2023;  
Straßensanierung und Oberflächenherstellung;  
Vergabe Bauleistungen**

#### **Beschluss:**

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, die Straßensanierungsmaßnahmen 2023 an die mindestbietende Fa. Swietelsky Baugesellschaft mbH, Reith 9, 85560 Ebersberg zu vergeben.

**Straßenunterhalt;  
Straßensanierungsmaßnahmen 2023;  
Auftragserweiterung (Kuno-Maier-Straße)**

#### **Beschluss:**

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, den Auftrag der Fa. Swietelsky Baugesellschaft mbH, Reith 9, 85560 Ebersberg zum Straßensanierungsprogramm 2023 auf Grundlage des abgegebenen Angebotes vom 16.03.2023 mit den Leistungen zur Fahrbahnsanierung im nördlichen Bereich der Kuno-Maier-Straße zu erweitern. Als Grundlage für die Auftragserweiterung (Leistungsumfang, Leistungspositionen, Einheitspreise) wird die Kostenschätzung des Ingenieurbüros für Infrastruktur, Rosenheim vom 05.04.2023 herangezogen.

Im Hinblick auf die Fahrbahnsanierung des westlichen Bereiches der Westendstraße (BA 01) beschließt der Bau- und Umweltausschuss, die Bauverwaltung zu ermächtigen, im Rahmen des Straßensanierungsprogrammes 2023 die Sanierung der größten Schäden (lokal begrenzte Fehlstellen) zu veranlassen.

**Straßen;  
Straßensanierungsprogramm 2023;  
Vergabe Straßenbeleuchtung für Buchenstraße (Teilbereich) und Weinsteigerstraße**

**Beschluss:**

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt die Kostenvoranschläge der KWH Netz GmbH, Haag i. OB zur Erneuerung der Straßenbeleuchtung Buchenstraße (Teilbereich) und Weinsteigerstraße zur Kenntnis.

Die Bürgermeisterin wird ermächtigt, die KWH Netz GmbH mit der Erneuerung der Straßenbeleuchtung auf Grundlage der vorliegenden Kostenvoranschläge für einen Teilbereich der Buchenstraße und die Weinsteigerstraße zu beauftragen.

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

**Baulanderschließung;  
Erschließungsplanung BG "südlich der Lerchenberger Straße II" - anteilige Kostentragung**

**Beschluss:**

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, dass die Fragen der Erschließung und dabei insbesondere die der Entwässerung bereits in diesem Stadium des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Südlich der Lerchenberger Straße II“ geklärt werden sollen.

Die Rechnung des IB Behringer vom 13.12.2022 und ggf. folgende ähnliche können in diesem Verfahrensstadium beglichen werden. Dies wäre in dem zu schließenden Erschließungsvertrag zu berücksichtigen.

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

**343 Baulanderschließung;  
Zustimmung zum Nachtrag Nr. 1 zum städtebaulichen Vertrag zum  
Bebauungsplan Nr. 57 „Fliederstraße“ vom 06.10.2020**

Es wird Bezug auf den Beschluss Nr. 324 des Bau- und Umweltausschusses vom 28.03.2023 genommen.

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. Der Antragsteller hat mittlerweile die Fläche der Lärmschutzeinrichtung erworben (neu Fl.Nr. 3748/25).

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, waren nachträglich in der Reihenfolge folgende Schritte erforderlich:

- Nachweis der erforderlichen technischen Eigenschaften der Lärmschutzwand
- Änderung des städtebaulichen Vertrages
- dingliche Sicherung des Bauwerks auf dem dienenden Grundstück zu Gunsten des Marktes Haag i. OB

Die Erste Bürgermeisterin Frau Schätz erläutert den Sachverhalt. Es handelt sich um einen Nachtrag, die Vereinbarungen aus dem städtebaulichen Vertrag behalten weiterhin Gültigkeit. Der Nachweis zur Weitergabeverpflichtung aus dem Vertrag an die Rechtsnachfolger wurde noch nicht nachgewiesen. Die Haager Land Massivbau GmbH haftet derzeit, auch für die Lärmschutzwand innerhalb des Bebauungsplanes, weiter.

### **Beschluss:**

Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem Nachtrag Nr. 1 zum städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan Nr. 57 „Fliederstraße“ vom 06.10.2020 zu und ermächtigt die Erste Bürgermeisterin zur Vertragsunterzeichnung.

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

### **344 Bauordnungsrecht; Antrag auf Baugenehmigung - Lärmschutzwand auf der Fl.Nr. 3748/25 Gemarkung Haag i. OB (Nähe Fliederstraße)**

Es wird Bezug auf die Beschlüsse des Bau- und Umweltausschusses Nr. 324 vom 28.03.2023 und Nr. 343 vom 23.05.2023 genommen.

Der Bauverwaltung liegt ein Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung einer Schallschutzwand auf der Fl.Nr. 3748/25 (vormals Teilfläche 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. Der Antragsteller hat mittlerweile die Fläche der Lärmschutzeinrichtung erworben (neu Fl.Nr. 3748/25).

Die Abstandsflächen wurden nach Norden durch Abstandsflächenübernahme nachgewiesen. Für die südliche Abstandsfläche wird eine Abweichung beantragt.

Darüber hinaus wurden die Müll- und Fahrradhäuschen teilweise außerhalb der vorgesehenen Flächen im Bebauungsplan errichtet. Hierfür ist eine Befreiung erforderlich.

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, waren nachträglich in der Reihenfolge folgende Schritte erforderlich:

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

### **Beschluss:**

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

**Abstimmungsergebnis: Ja 9 Nein 1 Anwesend 10**

**345 Vollzug des Abgrabungsgesetzes;  
Antrag auf Verlängerung - Kiesabbau auf den Fl.Nrn. 335, 336, 337,  
338, 338/2 Gemarkung Winden**

Der Bauverwaltung liegt ein Antrag auf Verlängerung für den Kiesabbau mit teilweiser Wiederverfüllung auf den Fl.Nrn. 335, 336, 337, 338, 338/2 Gemarkung Winden vor.

Dem Verlängerungsantrag liegt der Bescheid des Landratsamtes vom 24.04.2014 zugrunde. Die Genehmigung wurde bis zum 31.12.2023 befristet. Nun wird die Verlängerung um weitere 10 Jahren beantragt.

### **Beschluss:**

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

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

**346 Bauordnungsrecht;  
Antrag auf Baugenehmigung - Abbruch der Bestandsgebäude und  
Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage auf der Fl.Nr. 348/3 Ge-  
markung Rosenberg (Reiter Straße 30)**

Eingangs wird festgestellt, dass Frau und Herr Sax aufgrund des Verwandtschaftsverhältnisses zum Grundstückseigentümer sowie zur Antragstellerin persönlich beteiligt sind.

**Beschluss:**

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt Frau und Herrn Sax gem. Art. 49 Abs. 1 Satz 1 GO wegen persönlicher Beteiligung an der Beratung und Abstimmung auszuschließen.

**Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 0 Anwesend 10 Persönlich beteiligt 2**

Der Bauverwaltung liegt ein Antrag auf Baugenehmigung zum Abbruch der Bestandsgebäude und Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage auf der Fl.Nr. 348/3 Gemarkung Rosenberg (Reiter Straße 30) vor.

Für die Erschließung liegt ein eingetragenes Geh- und Fahrrecht über die Fl.Nr. 339/2 Gemarkung Rosenberg der Hospital- und Leprosenhausstiftung vor. Das Bauvorhaben wird als sonstiges Vorhaben im Außenbereich (§ 35 Abs. 2 BauGB) bewertet.

Frau Rehbein erkundigt sich nach dem Erfordernis des Geh- und Fahrrechtes. Das Grundstück hat derzeit eine Pankterschließung, so dass eine Nutzung des benachbarten Grundstücks Fl.Nr. 339/2 Gemarkung Rosenberg erforderlich ist.

**Beschluss:**

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

**Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 0 Anwesend 10 Persönlich beteiligt 2**

**Abstimmungsvermerke:**

Frau und Herr Sax haben gem. Art. 49 Abs. 1 Satz 1 GO wegen persönlicher Beteiligung an der Beratung und Abstimmung nicht teilgenommen.

Elisabeth Schätz  
Erste Bürgermeisterin

Sabrina Grünke  
Schriftführung