

# NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES BAU- UND UMWELTAUSSCHUSSES

---

Sitzungsdatum: Dienstag, 25.07.2023  
Beginn: 19:30 Uhr  
Ende: 20:30 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  
Maier, Siegfried  
Sax, Andreas  
Sax, Christine  
Zeilinger, Herbert

### **Schriftführerin**

Grünke, Sabrina

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

## TAGESORDNUNG

### Öffentliche Sitzung

- 365.** Genehmigung der Sitzungsniederschrift „öffentlicher Teil“ vom 13.06.2023 und vom 27.06.2023
- 366.** Bekanntgabe der in nichtöffentlicher Sitzung gefassten Beschlüsse vom 13.06.2023 und vom 27.06.2023
- 367.** Bauleitplanung;  
Bebauungsplan 59.1 "südlich der Lerchenberger Straße II";  
Billigungsbeschluss  
Vorlage: BV/666/2023
- 368.** Bauleitplanung;  
Vorhabenbezogener Bebauungsplan "westlich der BayWa - 3. Erweiterung";  
Billigungsbeschluss  
Vorlage: BV/665/2023
- 369.** Bauleitplanung;  
Ergänzungssatzung "Föhrenstraße";  
Billigungsbeschluss  
Vorlage: BV/667/2023
- 370.** Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG);  
Kiesbrech- und Klassieranlage in Winden bei Haag i. OB (Grundstücke Fl.-Nrn. 345-349, Gemarkung Winden);  
Verlängerung der Betriebsgenehmigung  
Vorlage: BV/611/2022/1  
Fragen und Informationen

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

### **365 Genehmigung der Sitzungsniederschrift „öffentlicher Teil“ vom 13.06.2023 und vom 27.06.2023**

Herr Sax merkt an, dass es am 13.06.2023 keine öffentliche Sitzung gab. Dies wird bestätigt.

27.06.2023

Fehler im Beschluss-Nr. 358

Es ist ein fehlerhaftes Beschlussergebnis protokolliert:

Gründächer: 0-10 statt 10-0

Der Fehler wird im Protokoll korrigiert.

#### **Beschluss:**

Da im Übrigen gegen den öffentlichen Teil der Niederschrift der Sitzung vom 27.06.2023 keine Einwände erhoben wurden, gilt dieser als genehmigt.

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

### **366 Bekanntgabe der in nichtöffentlicher Sitzung gefassten Beschlüsse vom 13.06.2023 und vom 27.06.2023**

Erste Bürgermeisterin Frau Schätz gibt gem. Art. 52 Abs. 3 GO die in nichtöffentlicher Sitzung vom 13.06.2023 und 27.06.2023 gefassten Beschlüsse bekannt, bei denen die Gründe der Geheimhaltung weggefallen sind.

13.06.2023

Keine Beschlüsse

27.06.2023

#### **Abwasserbeseitigung;**

#### **Austausch der speicherprogrammierbaren Steuerung - Vergabe**

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, den Ersatz für die speicherprogrammierte Steuerung an die Fa. Kreuzpaintner GmbH gemäß dem Angebot vom 02.06.2023 über 88.799,88 € zu vergeben. Die Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses sind sich einig, dass die Beauftragung bereits am Tag nach der Sitzung erfolgen kann.

#### **Zehentstadel;**

#### **Ausbau des Zehentstadel, Zimmererarbeiten vorab - Vergabe**

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, die Vergabe zurückzustellen. Es soll eine Bindefristverlängerung von bis zu drei Monaten verhandelt werden.

### **Zehentstadel;**

#### **Ausbau des Zehentstadel, Abbrucharbeiten - Vergabe**

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, die Vergabe zurückzustellen. Es soll eine Bindefristverlängerung von bis zu drei Monaten verhandelt werden.

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

#### **367 Bauleitplanung; Bebauungsplan 59.1 "südlich der Lerchenberger Straße II"; Billigungsbeschluss**

Es wird Bezug auf die Beschlüsse des Bau- und Umweltausschusses Nr. 307 vom 14.02.2023, Nr. 321 vom 28.03.2023 und Nr. 359 vom 27.06.2023 genommen.

Zu diesem Tagesordnungspunkt begrüßt Frau Bürgermeisterin Schätz Herrn Behringer vom IB Behringer.

Der Bebauungsplan "südlich der Lerchenberger Straße II" wurde in der Zwischenzeit für die Öffentlichkeitsbeteiligung sowie Beteiligung Träger öffentlicher Belange mit den entsprechenden fachlichen Beurteilungen (z.B. Verkehr, Schallschutz, Entwässerung) fertiggestellt. Der Bebauungsplan mit Begründung und Anlagen wurde ins Ratsinformationssystem zur Einsicht bereitgestellt.

In der Sitzung vom 28.03.2023 wurde beschlossen Einliegerwohnungen in allen Haustypen zuzulassen. Es kann jedoch nur die Anzahl der Wohnungen festgesetzt werden, jedoch nicht die Größe. Darüber hinaus sind derzeit Garagen und Stellplätze nur innerhalb der dafür vorgesehenen Flächen zulässig. Eine Umsetzung einer weiteren Wohnung ist damit ausgeschlossen. Die Verwaltung rät, dazu sollten weitere Wohnungen für Einzelhäuser zugelassen werden, diese für eine weitere Wohnung ausnahmsweise zuzulassen, sofern der erforderliche Stellplatznachweis nachgewiesen werden kann.

Frau Bürgermeisterin Schätz nimmt Bezug auf die gestrige Email an die Gemeinderäte und informiert nochmals über das Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes mit der Konsequenz die Bauleitplanverfahren in das Regelverfahren inklusive Umweltbericht und Schaffung von Ausgleichsflächen überzuleiten. Ein Billigungsbeschluss soll in Anbetracht des Urteils heute nicht gefasst werden.

Der Planteil zum Bebauungsplan wird kurz vorgestellt. Herr Högenauer fragt nach, ob die Schleppkurven berücksichtigt wurden. Die Entwurfsplanung des Bebauungsplanes wurde mit dem IB Behringer abgestimmt. Die Detailplanung zur Straße folgt noch.

Herr Behringer erläutert kurz die geplante Entwässerung auf der Fl.Nr. 1504 (Gemarkung Haag i. OB). Hier wird ein Erdbecken mit einem so genannten belebtem Oberboden errichtet. Das Becken ist angebösch. Die Errichtung eines Zaunes ist wohl notwendig. Das Niederschlagswasser wird zu-

nächst im Baugebiet gesammelt, auf die Fl.Nr. 1504 abgeleitet und wird dort versickert. Herr Hederer findet eine Einzäunung nicht schön. Eine Begrünung sei zudem möglich. Herr Maier findet, jedes Kind das nicht ertrinkt, soll eine Einzäunung wert sein.

Herr Högenauer findet, dass sich die Hartnäckigkeit zum Thema Entwässerung gelohnt hat. Es ist als positiv zu betrachten, dass das Niederschlagswasser vor Ort versickert und nicht nach Altdorf abgeleitet werden muss. Eine Eingrünung lässt sich auf der Fläche realisieren.

Herr Zeilinger findet, wenn nicht so viel Zeit vertrödelt worden wäre, würden jetzt schon die ersten Familien in die Häuser einziehen. Vieles wurde aufgebaut, Verzögerungsgründe wurden gesucht. Durch den Verzug seien die Baukosten extrem gestiegen.

Herr Högenauer findet die Vorwürfe unglaublich. Das Verfahren sei an mangelnden Gutachten gescheitert, auch die § 13b Problematik wäre weiterhin Thema.

Frau Bürgermeisterin Schätz merkt an, dass die Kosten zusätzlich durch das Regelverfahren steigen werden.

Herr Breitreiner hält die neue Variante, nach einem dreijährigen Streit um die Entwässerung, positiv für die Altdorfer Bevölkerung. Frau Schätz erklärt, dass erst nach Altdorf eingeleitet werden sollte.

Herr Behringer erklärt, dass das Becken für ein 30-jähriges Regenereignis ausgelegt ist. Bei einem HQ 100 (100-jähriges Regenereignis) erfolgt ein oberirdischer Notüberlauf. Er teilt mit, dass diese hohe Absicherung in Bauleitplanverfahren äußerst selten ist.

Herr Dr. Haas merkt an, dass bei der jetzigen Planung auch Bäume auf dem Spielplatz möglich sind.

Herr Breitreiner möchte den Stellplatzschlüssel überdenken. Seiner Auffassung nach sind zwei Stellplätze je Wohneinheit zu viel. Frau Bürgermeisterin Schätz erinnert an die noch recht neue Stellplatzsatzung des Marktes Haag i. OB. Die Systematik mit Bezug auf die derzeitige Stellplatzsatzung wird kurz erläutert. Frau Sax spricht sich für einen flexiblen Stellplatzschlüssel aus, falls die Satzung geändert werden würde.

### **Beschluss:**

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, den Beschluss vom 28.03.2023 zur Zulässigkeit von Einliegerwohnungen in allen Haustypen zurückzunehmen

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

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, in Einzelhäusern ausnahmsweise eine weitere Wohnung zuzulassen, sofern der Stellplatzschlüssel nachgewiesen werden kann.

**Abstimmungsergebnis Ja 3 Nein 7 Anwesend 10**

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, in allen Haustypen ausnahmsweise eine weitere Wohnung zuzulassen, sofern der Stellplatzschlüssel nachgewiesen werden kann.

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

Auf Antrag von Frau Sax beschließt der Bau- und Umweltausschuss, die Festsetzung 7.1 dahingehend zu ändern, dass der Stellplatzschlüssel nicht nach der derzeit sondern nach der jeweils gültigen Stellplatzsatzung berechnet wird.

**Abstimmungsergebnis: Ja 7 Nein 3 Anwesend 10**

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

Es wird Bezug auf die Beschlüsse Nr. 357 und 358 des Bau- und Umweltausschusses vom 27.06.2023 genommen.

Der aktuelle Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung liegt den Mitgliedern des Bau- und Umweltausschusses vor.

Es wird kurz erklärt, dass unter dem Punkt 3.4 noch die Höhenangabe des Bestandsgebäudes über NN eingearbeitet werden soll. Die Höhenangabe liegt derzeit noch nicht vor.

Herr Högenauer spricht sich dafür aus, keine Begrünung auf dem Dach festzusetzen.

Herr Maier erkundigt sich, ob eine Begrünung eine negative Auswirkung auf die Statik des Daches hat. Schnee liegt etwas länger auf einem begrünten Dach. Herr Sax erklärt kurz, dass eine Dachbegrünung als ständige Last und Schnee als vorübergehende Last gerechnet wird.

**Beschluss:**

Der Bau- und Umweltausschuss billigt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „westlich der BayWa – 3. Erweiterung“ in der Fassung vom 25.07.2023 für die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie für die Beteiligung Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB unter der Berücksichtigung der folgenden Punkte:

- Der Bezugspunkt des Bestandsgebäudes ist mit einer Angabe über NN im Bebauungsplan aufzunehmen.
- Dachbegrünungen sind aus dem Bebauungsplan zu streichen.

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

**369 Bauleitplanung;  
Ergänzungssatzung "Föhrenstraße";  
Billigungsbeschluss**

Für die Fl.Nrn. 321/17 und 321/18 Gemarkung Rosenberg soll eine Ergänzungssatzung aufgestellt werden.

Es soll ermöglicht werden, jeweils ein Einzelhaus mit vier Wohnungen bzw. Doppelhaus mit je einer Wohnung zu errichten. Es sind die Festsetzungen der Satzung einzuhalten. Im Übrigen richtet sich die Zulässigkeit der Vorhaben nach § 34 BauGB.

Der Entwurf der Ergänzungssatzung liegt den Mitgliedern des Bau- und Umweltausschusses vor.

**Beschluss:**

Der Bau- und Umweltausschuss billigt die Ergänzungssatzung „Föhrenstraße“ in der Fassung vom 25.07.2023 für die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB, sowie für die Beteiligung Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB.

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

**370 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG);  
Kiesbrech- und Klassieranlage in Winden bei Haag i. OB (Grundstücke Fl.-Nrn. 345-349, Gemarkung Winden);  
Verlängerung der Betriebsgenehmigung**

Es wird Bezug auf die Beschlüsse Nr. 279 des Bau- und Umweltausschusses vom 25.10.2022 sowie Nr. 460 des Marktgemeinderates vom 13.06.2023 genommen.

Die Firma Willi Ostermaier GmbH & Co. KG hat erneut die Verlängerung der Betriebsgenehmigung vom 18.11.1986, Az. 824-0/1-1/85, für die Kiesbrech- und Klassieranlage in Winden bei Haag i. OB auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 345–349 (Gemarkung Winden) bis zum 31.12.2033 beantragt.

Die Betriebsgenehmigung wurde mit den Bescheiden vom 18.09.1996, 09.03.2009 und 02.11.2016 jeweils verlängert.

Die Geltungsdauer der bestehenden Abgrabungsgenehmigung zum Kiesabbau über und im Grundwasser mit anschließender Wiederverfüllung auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 342, 344, 345, 346, 347, 348, 349 wurde mit Bescheid des Fachbereichs 42 (Wasserrecht) vom 11.04.2022 (Az.: 6421.08-139/22) bis zum 01.06.2032 in stets widerruflicher Weise befristet erteilt. Gegen diesen Bescheid hat der Markt Haag i. OB mit Schreiben vom 18.05.2022 Klage erhoben. Die Klage wurde mit Schriftsatz vom 26.06.2023 zurückgenommen.

Das Landratsamt fordert den Markt Haag i. OB erneut zur Stellungnahme auf.

### **Beschluss:**

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, der Verlängerung der Betriebsgenehmigung vom 18.11.1986 für die Kiesbrech- und Klassieranlage auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 345–349 Gemarkung Winden zuzustimmen.

**Abstimmungsergebnis: Ja 5 Nein 5 Anwesend 10**

### **Fragen und Informationen**

---

Herrn Breitreiner gefallen die blauen Schachtabdeckungen in der Rute nicht. Außerdem sieht er dringenden Bedarf, den Schneefang am Zehentstadel zu erneuern.

Herr Dr. Haas erkundigt sich nach der Hacklthaler Wasserleitung. Frau Bürgermeisterin Schätz erklärt, dass das Wasserwerk auf Lecksuche ist. Diese gestaltet sich allerdings schwierig.

Elisabeth Schätz  
Erste Bürgermeisterin

Sabrina Grünke  
Schriftführung