

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES BAU- UND UMWELTAUSSCHUSSES

Sitzungsdatum: Dienstag, 28.11.2023
Beginn: 19:30 Uhr
Ende: 20:37 Uhr
Ort: Sitzungssaal des Rathauses in Haag i. OB

ANWESENHEITSLISTE

Vorsitzender

Högenauer, Stefan in Vertretung für Frau Bgm. Schätz

Ausschussmitglieder

Barlag, Egon
Breitreiner, Klaus
Haas, Florian, Dr.
Hederer, Josef
Maier, Siegfried
Sax, Andreas
Zeilinger, Herbert

Stellvertreter

Haas, Michael in Vertretung für Herrn Högenauer
Moser, Christa in Vertretung für Frau Sax

Schriftführer

Kleinle, Martin

Verwaltung

Mörwald, Manfred

Gäste

Reindl, Alexander

Abwesende und entschuldigte Personen:

Erste Bürgermeisterin

Schätz, Elisabeth entschuldigt

Ausschussmitglieder

Sax, Christine entschuldigt

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- 405.** Genehmigung der Sitzungsniederschrift „öffentlicher Teil“ vom 24.10.2023
- 406.** Bekanntgabe der in nichtöffentlicher Sitzung gefassten Beschlüsse vom 24.10.2023
- 407.** Bauland;
Vorstellung der Erschließungsplanung zum Bauleitplanverfahren Nr. 59.1 "Südlich der Lerchenberger Straße II"
Vorlage: GL/545/2023
- 408.** Bauland;
Entwurf des Städtebaulichen Vertrages zur Erschließung des Baugebiets Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung Nr. 59.1 „Südlich der Lerchenberger Straße II“ des Marktes Haag i. OB sowie zur Herstellung/Pflege der hierfür erforderlichen Ausgleichsflächen - Billigung
Vorlage: GL/546/2023
- 409.** Bauordnungsrecht;
Antrag auf Baugenehmigung - Neubau einer Kühlerbühne über einem bestehenden Anbau auf der Fl.Nr. 277/17 Gemarkung Winden (Kolbinger Straße 7)
Vorlage: BV/687/2023

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

405 Genehmigung der Sitzungsniederschrift „öffentlicher Teil“ vom 24.10.2023

Beschluss:

Da gegen den öffentlichen Teil der Niederschrift der Sitzung vom 24.10.2023 keine Einwände erhoben wurden, gilt dieser als genehmigt.

Abstimmungsergebnis: Ja 10 Nein 0 Anwesend 10

406 Bekanntgabe der in nichtöffentlicher Sitzung gefassten Beschlüsse vom 24.10.2023

Zweiter Bürgermeister Högenauer gibt gem. Art. 52 Abs. 3 GO die in nicht öffentlicher Sitzung vom 24.10.2023 gefassten Beschlüsse bekannt, bei denen die Gründe der Geheimhaltung weggefallen sind.

Straßensanierungsprogramm 2023; Entsorgung Strassenaufbruchmaterial Haufwerke HW 1 bis HW 4; Vergabe Laden, Transportieren und Entsorgung

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, den Zuschlag für die Leistungen Laden, Transportieren und Entsorgung der Haufwerke HW 1 bis HW 4 zum Angebotspreis von an die Firma GBH – Gesellschaft für Baustoff-Aufbereitung und Handel mbH, Ottostraße 7, 85649 Hofolding zu erteilen. Die überplanmäßigen Ausgaben werden genehmigt.

Winterdienst; Kündigungen Vereinbarungen Winterdienst; Neuvergabe Winterdienst

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, die Angebote wie im Sachverhalt beschrieben anzunehmen.

Die Verwaltung wird ermächtigt, eine Vereinbarung zur Besetzung der Leihgeräte mit Fahrern abzuschließen.

Zur Kenntnis genommen Ja 10 Nein 0 Anwesend 10

**407 Bauland;
Vorstellung der Erschließungsplanung zum Bauleitplanverfahren Nr.
59.1 "Südlich der Lerchenberger Straße II"**

Zu diesem TOP begrüßt Herr 2. Bürgermeister Högenauer Herrn Reindl vom Ingenieurbüro Behringer.

Das Bauleitplanverfahren für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Südlich der Lerchenberger Straße II“ befindet sich derzeit im Auslegungsverfahren. Dafür wurde der Entwurf des Bebauungsplanes mit seinen Bestandteilen zur Erschließung gebilligt.

Herr Reindl stellt den Mitgliedern des Bau- und Umweltausschusses die Erschließungsplanung und die zugehörige Kostenschätzung vor.

Er beantwortet Fragen aus der Mitte des Bau- und Umweltausschusses.

Die Erschließungsplanung wurde in das RIS zur Einsichtnahme eingestellt.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt die Erschließungsplanung für das sich im Verfahren befindliche Baugebiet „Südlich der Lerchenberger Straße II“ zur Kenntnis und billigt diese.

Abstimmungsergebnis: Ja 10 Nein 0 Anwesend 10

**408 Bauland;
Entwurf des Städtebaulichen Vertrages zur Erschließung des Baugebiets
Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung Nr. 59.1 „Südlich der
Lerchenberger Straße II“ des Marktes Haag i. OB sowie zur Herstellung/Pflege
der hierfür erforderlichen Ausgleichsflächen - Billigung**

Dem Bau- und Umweltausschuss wurde der Entwurf des Städtebaulichen Vertrages zur Erschließung des Baugebiets Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung Nr. 59.1 „Südlich der Lerchenberger Straße II“ des Marktes Haag i. OB sowie zur Herstellung/Pflege der hierfür erforderlichen Ausgleichsflächen - mit Anlagen im Ratsinformationssystem bereitgestellt.

Mit Beschluss Nr. 249 vom 28.06.2022 hat der Bau- und Umweltausschuss für den Bereich südlich der Lerchenberger Straße in Haag die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 59.1 „Südlich der Lerchenberger Straße II“ im Verfahren gem. § 13 b BauGB beschlossen. Mit weiterem Beschluss vom 22.08.2023 wurde das Planungsverfahren in das Regelverfahren überführt, da das Bundesverwaltungsgericht § 13 b BauGB als nicht mit dem Unionsrecht vereinbar erkannt hat.

Der Bau- und Umweltausschuss hat den Entwurf des Bebauungsplanes 59.1 „Südlich der Lerchenberger Straße II“ und die zugehörige Erschließungsplanung gebilligt. Der Erschließungsträger ist am baldigen Erlass des Bebauungsplans interessiert.

Das Bauleitplanverfahren zum Bebauungsplan ist verfahrensmäßig und inhaltlich soweit fortgeschritten, dass demnächst der Bau- und Umweltausschuss über den Erlass des Bebauungsplans als Satzung entscheiden kann.

Daher ist es notwendig, in Anwendung der „Grundsätze des Marktes Haag i. OB für die Sicherung städtebaulicher Ziele bei der Ausweisung von Bauflächen durch Aufstellung von Bebauungsplänen für Baugebiete“ vom 06.02.2018 („Grundsätze des Marktes Haag i. OB“) weitere im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan erforderlichen Maßnahmen durch Abschluss des vorliegenden städtebaulichen Vertrages gem. § 11 Abs. 1 und 2 BauGB zu regeln. Hierzu gehören insbesondere

- die Durchführung der Erschließung für das Baugebiet
- die Herstellung und Pflege der für das Baugebiet erforderlichen Ausgleichsflächen
- die Sicherung der Planungsziele des Bebauungsplans sowie
- die Tragung der für den Bebauungsplan verursachten Kosten und Aufwendungen, soweit diese nicht bereits in dem zwischen dem Markt und dem Erschließungsträger zum Bebauungsplan abgeschlossenen Kostenerstattungsvertrag vom 15.11.2019/19.11.2019 geregelt sind.

Die künftig öffentlichen Flächen im Gebiet des Bebauungsplans (das sind alle zur Erschließung erforderlichen öffentlichen Verkehrsflächen sowie eine Fläche für einen öffentlichen Kinderspielplatz und eine Retentionsfläche) werden an den Markt im Rahmen des eingeleiteten Umlegungsverfahrens nach §§ 45 ff. BauGB, in dem auch die Zuteilung der Baugrundstücke an den Erschließungsträger und den Markt Haag i. OB sowie die Miteigentümer der Flurnummer 349 erfolgt, übertragen. Somit wird mit dem vorliegenden Erschließungsvertrag keine Verpflichtung zur Übertragung von Grundstücksflächen begründet, weshalb für seinen Abschluss keine notarielle Beurkundung erforderlich ist.

Das Grundstücksflächenverhältnis Markt/Erschließungsträger mit weiteren Miteigentümern stimmt im Wesentlichen mit etwa 28,9/71,1 und das Geschossflächenverhältnis mit etwa 27,5/72,5 mit dem Verteilungsmaßstab der Miteigentumsverhältnisse von 30/70 überein. Ein umlegungsbedingter Vorteil- bzw. Nachteil wird im Umlegungsverfahren abgeschöpft.

Die wesentlichen Änderungen gegenüber dem Entwurf des städtebaulichen Vertrages aus dem vorausgehenden und später eingestellten Bauleitplanverfahren „Südlich der Lerchenberger Straße II“ sind:

- Vorbemerkungen: Aktualisierung um weitere Voraussetzungen
- § 2: Aktualisierung der Erschließungsanlagen nach Erschließungsplanung
- § 7 Abs. 5: Abtretung der Gewährleistungssicherheiten
- § 10 Abs. 2 Änderung Kostenverteilungsverhältnis
- § 10 Abs. 5 Anpassung Kostenerstattungsvertrag bzgl. Anwaltskosten
- neuer Abschnitt II – Ausgleichsflächen
- neuer Abschnitt III – Kostenerstattung für Grundstück Teilgebiet B
- zahlreiche redaktionelle Änderungen und Anpassungen

Herr Dr. Haas erkundigt sich nach der Regelung zur Gewährleistung der Bauleistungen. Der Anteil des Erschließungsträgers an der Gesamtsumme für die Gewährleistungsbürgschaft würde 70 % betragen. Die Ermittlung der Bürgschaftssumme anteilig aus den 70 % wäre „unvollständig“, deshalb wird die vom Bauunternehmen an den Erschließungsträger ausgestellte Bürgschaft an die Gemeinde abgetreten.

Herr Högenauer erkundigt sich nach Fristen, in denen der Erschließungsträger die Erschließungsanlagen herstellen muss. Herr Mörwald erläutert die Fristen zur Fertigstellung gemäß Entwurf zum Städtebaulichen Vertrag.

Herr Michael Haas erkundigt sich nach den Spielgeräten für den Kinderspielplatz und schlägt vor, keine „Standard“-Spielgeräte, sondern innovative Spielgeräte aufzustellen. Herr Mörwald erläutert, dass die Planung für die Spielgeräte aus den vorherigen Verfahren übernommen wurde. Spezielle Wünsche können laut Herrn Mörwald unter Berücksichtigung der Kosten aufgenommen und umgesetzt werden.

Herr Högenauer nimmt Bezug auf den Vertrag, in dem ein bestimmter Kostenansatz berücksichtigt ist.

Herr Michael Haas beantragt ein bis zwei innovative Spielgeräte.

Herr Barlag spricht sich für die Erhöhung des Spielplatzbudgets aus.

Herr Breitreiner schlägt vor, die Ausführungsplanung für Spielplatz dem Gremium zur Prüfung vorzulegen.

Herr Högenauer befürwortet die Prüfung der Ausführungsplanung.

Herr Maier führt aus, dass Wünsche für Spielplätze verschieden sind, vom Alter der Kinder und individuellen Vorstellungen abhängen. Er spricht sich für die Erhöhung des Spielplatzbudgets aus.

Herr Maier weist auf die Vertragserfüllungsbürgschaft hin, die erst dann freigegeben werden darf, nachdem die vertraglichen Verpflichtungen nachweislich erbracht sind.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, den Entwurf des Städtebaulichen Vertrages zur Erschließung des Baugebiets Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung Nr. 59.1 „Südlich der Lerchenberger Straße II“ des Marktes Haag i. OB, sowie zur Herstellung/Pflege der hierfür erforderlichen Ausgleichsflächen - mit Anlagen zu billigen.

Folgende Änderungen sollen berücksichtigt werden.

- Beim Spielplatz sollen moderne Elemente (innovative Spielgeräte) integriert werden, die Ausführungsplanung ist dem Bau- und Umweltausschuss zur Billigung vorzulegen.

Die Verwaltung wird ermächtigt, auf dieser Grundlage den Erschließungsvertrag abzuschließen. Nach Unterzeichnung ist der städtebauliche Vertrag zur Genehmigung vorzulegen.

Abstimmungsergebnis: Ja 10 Nein 0 Anwesend 10

**409 Bauordnungsrecht;
Antrag auf Baugenehmigung - Neubau einer Kühlerbühne über einem bestehenden Anbau auf der Fl.Nr. 277/17 Gemarkung Winden (Kolbin-
ger Straße 7)**

Dieser TOP ist nicht behandlungsbedürftig und wird daher abgesetzt.

Stefan Högenauer
Zweiter Bürgermeister

Martin Kleinle
Schriftführung