

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES BAU- UND UMWELTAUSSCHUSSES

Sitzungsdatum: Dienstag, 19.12.2023
Beginn: 19:45 Uhr
Ende: 20:05 Uhr
Ort: Sitzungssaal des Rathauses in Haag i. OB

ANWESENHEITSLISTE

Erste Bürgermeisterin

Schätz, Elisabeth

Ausschussmitglieder

Barlag, Egon

Breitreiner, Klaus

Haas, Florian, Dr.

anwesend ab Beschl.-Nr. 417

Högenauer, Stefan

anwesend ab Beschl.-Nr. 417

Maier, Siegfried

Sax, Andreas

Sax, Christine

Zeilinger, Herbert

Schriftführerin

Grünke, Sabrina

Abwesende und entschuldigte Personen:

Ausschussmitglieder

Hederer, Josef

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- 413.** Genehmigung der Sitzungsniederschrift „öffentlicher Teil“ vom 28.11.2023
- 414.** Bekanntgabe der in nichtöffentlicher Sitzung gefassten Beschlüsse vom 28.11.2023
- 415.** Bauland;
Genehmigung 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
Vorlage: GL/551/2023
- 416.** Bauleitplanung;
Bebauungsplan Nr. 59.1 "Südlich der Lerchenberger Straße II";
Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB;
Abwägungsbeschluss
Vorlage: BV/688/2023
- 417.** Bauleitplanung;
Bebauungsplan Nr. 59.1 "Südlich der Lerchenberger Straße II";
Beteiligung Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB;
Abwägungsbeschluss
Vorlage: BV/689/2023
- 418.** Bauleitplanung;
Bebauungsplan Nr. 59.1 "Südlich der Lerchenberger Straße II";
Billigungs- und Satzungsbeschluss
Vorlage: BV/690/2023

Erste Bürgermeisterin Elisabeth Schätz eröffnet um 19:45 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

413 Genehmigung der Sitzungsniederschrift „öffentlicher Teil“ vom 28.11.2023

Beschluss:

Da gegen den öffentlichen Teil der Niederschrift der Sitzung vom 28.11.2023 keine Einwände erhoben wurden, gilt dieser als genehmigt.

Abstimmungsergebnis: Ja 6 Nein 0 Anwesend 7

Abstimmungsvermerke:

Frau Sax war in der Sitzung vom 28.11.2023 nicht anwesend und enthält sich der Stimme.

414 Bekanntgabe der in nichtöffentlicher Sitzung gefassten Beschlüsse vom 28.11.2023

Erste Bürgermeisterin Schätz gibt gem. Art. 52 Abs. 3 GO die in nicht öffentlicher Sitzung vom 28.11.2023 gefassten Beschlüsse bekannt, bei denen die Gründe der Geheimhaltung weggefallen sind.

Wasserversorgung;

Neubau Trinkwasserzubringerleitung vom neuen Brunnen V; Vergabe Ingenieurleistungen

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, die Ingenieurleistungen zur Trinkwasserzubringerleitung vom neuen Brunnen V an das mindestbietende Ingenieurbüro INFRA, Ingenieurbüro für Infrastruktur, Rosenheim zu vergeben.

Zur Kenntnis genommen Ja 7 Nein 0 Anwesend 7

415 Bauland; Genehmigung 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

Auf Beschluss Nr. 408 des Bau- und Umweltausschusses vom 28.11.2023 wird Bezug genommen.

Mit Beschluss des Bau- und Umweltausschusses Nr. 408 vom 28.11.2023 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 gebilligt.

Dem Bau- und Umweltausschuss wurde der unterzeichnete Städtebauliche Vertrag 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 zur Einsicht im Ratsinformationssystem bereitgestellt.

Kleine Ergänzungen und Präzisierungen gegenüber dem gebilligten Entwurf werden erläutert. Diese sind in der Anlage „59 1_EV_Stand_23-12-08 mit Ändg.pdf“ dargestellt.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, den im Ratsinformationssystem vorliegenden Städtebaulichen Vertrag 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 vom 13.12.2023 zu genehmigen.

Abstimmungsergebnis: Ja 7 Nein 0 Anwesend 7

**416 Bauleitplanung;
Bebauungsplan Nr. 59.1 "Südlich der Lerchenberger Straße II";
Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB;
Abwägungsbeschluss**

Die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 10.11.2023 bis 11.12.2023 durchgeführt. Dies wurde am 02.11.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

Es gingen keine Stellungnahmen ein.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt dies zur Kenntnis.

Zur Kenntnis genommen Ja 7 Nein 0 Anwesend 7

**417 Bauleitplanung;
Bebauungsplan Nr. 59.1 "Südlich der Lerchenberger Straße II";
Beteiligung Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB;
Abwägungsbeschluss**

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 02.11.2023 bis 04.12.2023 durchgeführt.

Folgende Fachstellen wurden beteiligt:

Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
Amt für ländliche Entwicklung
Bayerischer Bauernverband
Bayernets
Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
Bund Naturschutz
Erdgas Südbayern
Energienetze Bayern
Gemeinde Gars a. Inn
Gemeinde Kirchdorf
Gemeinde Maitenbeth
Gemeinde Rechtmehring
Gemeinde Reichertsheim
Gemeinde St. Wolfgang
Handwerkskammer
Industrie- und Handelskammer
Kraftwerke Haag i. OB
Kreisbrandrat
Landratsamt Mühldorf a. Inn - Abfallrecht
Landratsamt Mühldorf a. Inn - Ortsplanung
Landratsamt Mühldorf a. Inn - Wasserrecht
Landratsamt Mühldorf a. Inn - ÖPNV
Landratsamt Mühldorf a. Inn - Jugend und Soziales
Landratsamt Mühldorf a. Inn - Naturschutz:
Landratsamt Mühldorf a. Inn - Immissionsschutz
Regierung von Oberbayern
Regionaler Planungsverband
Staatliches Bauamt Rosenheim
Telekom
Wasserwirtschaftsamt Rosenheim

Eingegangene Stellungnahmen

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
Bayerischer Bauernverband
Bayernets
Gemeinde St. Wolfgang
Handwerkskammer
Industrie- und Handelskammer
Landratsamt Mühldorf a. Inn - Abfallrecht
Landratsamt Mühldorf a. Inn - Ortsplanung
Landratsamt Mühldorf a. Inn - Wasserrecht
Landratsamt Mühldorf a. Inn - ÖPNV
Landratsamt Mühldorf a. Inn - Jugend und Soziales
Landratsamt Mühldorf a. Inn - Naturschutz:
Landratsamt Mühldorf a. Inn - Immissionsschutz

Keine Äußerung/Einwände

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
Bayernets
Gemeinde St. Wolfgang
Landratsamt Mühldorf a. Inn - Abfallrecht
Landratsamt Mühldorf a. Inn - Ortsplanung
Landratsamt Mühldorf a. Inn - Wasserrecht
Landratsamt Mühldorf a. Inn - ÖPNV
Landratsamt Mühldorf a. Inn - Jugend und Soziales
Landratsamt Mühldorf a. Inn - Naturschutz:
Landratsamt Mühldorf a. Inn - Immissionsschutz

Bayerischer Bauernverband

Der Bayerische Bauernverband gibt als Träger öffentlicher Belange und Interessensvertreter der bayerischen Landwirte zum Bebauungsplan Nr. 59 „Südlich der Lerchenberger Straße II“ folgende Stellungnahme ab:

Weitere Bedenken gegen o.g. Projekt bestehen nicht. Die bisher eingereichten Stellungnahmen behalten ihre Gültigkeit.

Lediglich eine kurze Anmerkung: Der in der Abwägung beschriebene Schattenwurf durch Mauern ist nicht der Grund, weshalb wir als Interessensvertretung einen Abstand von einem Meter zu benachbarten landwirtschaftlichen Flächen fordern. Es geht vielmehr darum, dass durch das Fehlen eines entsprechenden Passus die Möglichkeit geschaffen wird, Einfriedungen bis an die Grenze zu landwirtschaftlichen Flächen zu bauen. Es spielt dabei keine Rolle, ob es sich um Zäune, Mauern, Hecken oder Totholzhaufen handelt. Das Problem ist, dass es mit landwirtschaftlichen Maschinen aufgrund der Größe kaum möglich ist, zentimetergenau bis an die Grenze heran zu arbeiten und gleichzeitig potentielle Beschädigungen auszuschließen. Im Endeffekt muss also der Landwirt auf seinen Flächen diesen Abstand gewährleisten oder das Risiko einer Beschädigung in Kauf nehmen. In jedem Fall stellt dies finanzielle Einbußen dar und erhöht das Risiko von Konflikten. Zusätzlich muss der Landwirt unter Umständen im Falle einer grenznahen Bebauung im Rahmen des Hammerschlags- und Leiterrecht (Art. 46b AGBGB) für Erhaltungs-, Veränderungs- Errichtungs- und Beseitigungsmaßnahmen an den Einfriedungen Betretungen dulden.

Wenn wir daher bei Einfriedungen einen Abstand von einem Meter fordern, geht es darum, eine harmonische Koexistenz von Landwirtschaft und Wohnbebauung zu ermöglichen und gleichzeitig dafür zu sorgen, dass Landwirte auch weiterhin uneingeschränkt auf Ihren Flächen wirtschaften können, da diese die betriebliche Existenzgrundlage bilden.

Es ist richtig, dass es keine landesrechtlichen Grenzabstandsregelungen für Einfriedungen zugunsten landwirtschaftlicher Grundstücke gibt. Würden dennoch wenigstens 50 cm statt dem geforderten Meter im Bebauungsplan schriftlich verankert werden, würde dies bereits eine zufriedenstellende Wertschätzung gegenüber den Landwirten und ihrer täglichen Arbeit ausdrücken.

Es wird erklärt, dass im Plangebiet B lediglich das Sickerbecken eingezäunt wird.

Abwägungsbeschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt die Stellungnahme des Bayerischen Bauernverbandes zur Kenntnis.

Für die Eigentümer würde durch diese Festsetzung ebenso ein nicht unerheblicher Nachteil entstehen. Darüber hinaus ist südöstlich der Retentionsfläche innerhalb der Planteils A ein Ableitungskanal geplant. Hier ist es nicht möglich, den Zaun einen halben bzw. einen Meter von der Grundstücksgrenze zu errichten.

Die Festsetzung hinsichtlich der Einfriedungen bleibt unverändert.

Abstimmungsergebnis: Ja 9 Nein 0 Anwesend 9

Handwerkskammer

Die Handwerkskammer für München und Oberbayern bedankt sich für die Gelegenheit zur Äußerung zu o.g. Planvorhaben.

Die Marktgemeinde Haag i. OB möchte die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Wohnbebauung mit 21 Wohneinheiten schaffen.

Grundsätzlich bestehen von unserer Seite keine Einwände.

Dennoch möchten wir darauf hinweisen, dass sich angrenzend gewerbliche Nutzungen befinden, die im Zuge der weiteren Planungen und die heranrückende Wohnbebauung nicht in ihrem Bestand und Wirtschaften eingeschränkt oder sogar gefährdet werden.

Abwägungsbeschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt die Stellungnahme der Handwerkskammer zur Kenntnis. Im Rahmen des Immissionsschutztechnischen Gutachtens wurde sich bereits intensiv mit dem bestehenden Betrieb auseinandergesetzt. Entsprechende Maßnahmen zum Schutz vor Schallimmissionen wurden im Bebauungsplan festgesetzt.

Anzumerken sei, dass im Baugebiet 59 Wohnungen geschaffen werden sollen.

Abstimmungsergebnis: Ja 9 Nein 0 Anwesend 9

Industrie- und Handelskammer

Mit der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets nach § 4 BauNVO (WA) im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 59.1 "Südlich der Lerchenberger Straße II" besteht aus Sicht der gewerblichen Wirtschaft Einverständnis.

Rein vorsorglich weisen wir darauf hin, dass auch zukünftig keine immissionsschutzrechtlichen Konflikte mit der nördlich des Plangebietes befindlichen gewerblichen Nutzung entstehen dürfen, die in der Folge zu Einschränkungen für den ansässigen Betrieb führen könnten.

Weitere Anregungen oder Bedenken sind nicht vorzubringen.

Bedanken möchten wir uns für das Hervorheben angepasster Textpassagen, wodurch die Bearbeitung erleichtert wird und die Änderungen leichter nachvollziehbar sind.

Abwägungsbeschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt die Stellungnahme der Industrie- und Handelskammer zur Kenntnis. Im Rahmen des Immissionsschutztechnischen Gutachtens wurde sich bereits intensiv mit dem bestehenden Betrieb auseinandergesetzt. Entsprechende Maßnahmen zum Schutz vor Schallimmissionen wurden im Bebauungsplan festgesetzt.

Abstimmungsergebnis: Ja 9 Nein 0 Anwesend 9

Landratsamt Mühldorf a. Inn.

Die Rechtsgrundlagen der Präambel sind zu aktualisieren.

Abwägungsbeschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt die Stellungnahme des Landratsamtes zur Kenntnis. Die Präambel wird entsprechend aktualisiert.

Abstimmungsergebnis: Ja 9 Nein 0 Anwesend 9

Regierung von Oberbayern

Die Regierung von Oberbayern hat als höhere Landesplanungsbehörde zu der o. g. Planung zuletzt mit Schreiben vom 09.10.2023 Stellung genommen. Auf diese Stellungnahme dürfen wir verweisen. Hierin führten wir die Belange des Flächensparens und der Klimawandelanpassung an und hoben die Belange des Klimaschutzes i.V.m. dem Ausbau erneuerbarer Energien positiv hervor.

Auch die geänderte Planfassung (Stand: 24.10.2023) steht bei Berücksichtigung der o.g. Belange den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.

Abwägungsbeschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt die Stellungnahme der Regierung von Oberbayern zur Kenntnis.

Abstimmungsergebnis: Ja 9 Nein 0 Anwesend 9

Wasserwirtschaftsamt Rosenheim

Wir bedauern sehr, dass unsere Stellungnahme vom 05.10.2023 zu Irritationen geführt hat. Tatsächlich ist uns hier in unserer Stellungnahme unter Punkt 2 im letzten Satz bezüglich des Erschließungsrisikos ein Fehler unterlaufen. Dieser Satz wäre zu streichen gewesen, da die Erkundungsbohrung des potentiellen neuen Brunnens V „westlich von Stauden“ durchaus erfolgreich war.

Wir bitten allerdings dennoch zu beachten, dass das Wasserrecht für Brunnen III zum 31.12.2025 endet. Das bedeutet, dass der neue Brunnen V in zwei Jahren als Ersatz für Brunnen III in Betrieb gehen muss. Hierfür ist die Ausweisung eines Wasserschutzgebietes erforderlich. Dazu ist vom Fachbüro ein Vorschlag für das Wasserschutzgebiet zu erarbeiten und dies in einem öffentlichen Verfahren festzusetzen. Daneben ist zu berücksichtigen, dass Bohrfirmen aktuell sehr ausgelastet sind und die Vergabe zum Brunnenbau ebenfalls Zeit in Anspruch nimmt. Auf Grund unserer Erfahrung ist daher die Inbetriebnahme des neuen Brunnens binnen zwei Jahren sehr ambitioniert, so dass der Markt Haag sich hier einen straffen Zeitplan setzen sollte. Hinweis: Einer weiteren „Verlängerung“ des Brunnens III ab 01.01.2026 kann fachlich nicht mehr entsprochen werden.

Bezüglich der Hanglage des Planungsgebietes weisen wir darauf hin, dass bei der Gestaltung der Baukörper und der Grundstücke der Abfluss von wild abfließendem Wasser berücksichtigt werden muss. Dieser darf sich nicht nachteilig für Ober- oder Unterlieger auswirken, vgl. § 37 WHG.

Darüber hinaus haben wir zum Bebauungsplan „Südlich der Lerchenberger Straße II“ nichts weiter anzumerken.

Abwägungsbeschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt die Stellungnahme Wasserwirtschaftsamtes zur Kenntnis. Im Verfahren wurde sich bereits intensiv mit der Thematik der Beseitigung von Niederschlagswasser sowie mit dem Abfluss von wild abfließendem Wasser befasst. Die gewonnenen Erkenntnisse wurden sowohl im Bebauungsplan als auch in der Erschließungsplanung berücksichtigt.

Abstimmungsergebnis: Ja 9 Nein 0 Anwesend 9

**418 Bauleitplanung;
Bebauungsplan Nr. 59.1 "Südlich der Lerchenberger Straße II";
Billigungs- und Satzungsbeschluss**

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB gingen keine Stellungnahmen ein.

Die Stellungnahmen aus der Beteiligung Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB konnten berücksichtigt bzw. abgewogen werden.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt unter Berücksichtigung des gefassten Beschlusses Nr. 417 den Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung Nr. 59.1 „Südlich der Lerchenberger Straße II“ in der Fassung vom 19.12.2023 zu billigen.

Weiter beschließt der Bau- und Umweltausschuss den Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung Nr. 59.1 „Südlich der Lerchenberger Straße II“ in der Fassung vom 19.12.2023 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung.

Abstimmungsergebnis: Ja 9 Nein 0 Anwesend 9

Elisabeth Schätz
Erste Bürgermeisterin

Sabrina Grünke
Schriftführung