

## NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES BAU- UND UMWELTAUSSCHUSSES

---

Sitzungsdatum: Dienstag, 25.05.2021  
Beginn: 19:30 Uhr  
Ende: 21:25 Uhr  
Ort: Bürgersaal in Haag i. OB

---

### ANWESENHEITSLISTE

#### **Erste Bürgermeisterin**

Schätz, Elisabeth

#### **Ausschussmitglieder**

Breitreiner, Klaus

Grabmeyer, Bernhard, Dr.

Haas, Florian, Dr.

Hederer, Josef

Högenauer, Stefan

Rehbein, Eva

Sax, Christine

Zeilinger, Herbert

#### **Stellvertreter**

Urban, Hans

in Vertretung für Herrn Sax

#### **Schriftführerin**

Grünke, Sabrina

#### **Weitere Anwesende:**

Herr Behringer, IB Behringer

Frau Büchner, IB Furch

Herr Furch, IB Furch

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

## TAGESORDNUNG

### Öffentliche Sitzung

#### Bürgeranfragen

- 118.** Genehmigung der Sitzungsniederschrift „öffentlicher Teil“ vom 27.04.2021
- 119.** Bekanntgabe der in nichtöffentlicher Sitzung gefassten Beschlüsse vom 27.04.2021
- 120.** Straßen;  
Sanierung der Westendstraße;  
Vorstellung Machbarkeitsstudie Abwasserkanal  
Vorlage: BV/503/2021
- 121.** Baulandentwicklung;  
Vorstellung der Planungsüberlegungen für ein Baugebiet Haag Nord-Ost  
Vorlage: GL/327/2021
- 122.** Bauleitplanung;  
Antrag auf 5. Änderung des Bebauungsplanes "Lerchenberg Süd";  
Genehmigung des Kostenerstattungsvertrages  
Vorlage: BV/506/2021
- 123.** Bauleitplanung;  
Antrag auf 5. Änderung des Bebauungsplanes "Lerchenberg Süd";  
Aufstellungsbeschluss  
Vorlage: BV/507/2021
- 124.** Bauleitplanung;  
Antrag auf Aufstellung einer Entwicklungssatzung südlich der Gartenstraße  
Vorlage: BV/483/2021
- 125.** Vollzug des Bayer. Straßen- und Wegegesetzes (BayStrWG);  
Widmung der Fl.Nrn. 272/6, 273, 273/9, 276/5 und 276/6 Gemarkung Winden zur Ortsstraße  
Vorlage: BV/501/2021
- 126.** Vollzug des Bayer. Straßen- und Wegegesetzes (BayStrWG);  
Widmung der Fl.Nr. 272/0 Gemarkung Winden zum Eigentümerweg  
Vorlage: BV/502/2021

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

### **Bürgeranfragen**

Frau Bürgermeisterin Schätz erklärt, dass dieser Tagesordnungspunkt versehentlich auf die Einladung des Bau- und Umweltausschusses gesetzt worden ist. Dieser Tagesordnungspunkt ist sonst nur für Gemeinderatssitzungen vorgesehen. Die Vorsitzende fragt dennoch, ob seitens der Öffentlichkeit Bürgeranfragen bestehen.

Es wird festgestellt, dass keine Bürgeranfragen bestehen.

### **Zur Kenntnis genommen**

#### **118      Genehmigung der Sitzungsniederschrift „öffentlicher Teil“ vom 27.04.2021**

Herr Dr. Grabmeyer bittet, die Frage nach einem 2,5m breiten Gehweg aus der Niederschrift herauszunehmen. Seine Frage in der Sitzung sei umfassender zu verstehen.

Änderung: Herr Dr. Grabmeyer fragt nach, ob nach Beschlussfassung partielle Änderungen möglich seien. Herr Spagl bestätigt dies.

### **Beschluss:**

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, den Änderungswunsch von Herrn Dr. Grabmeyer in die Niederschrift einzuarbeiten.

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

Unter Berücksichtigung des vorangegangenen Beschlusses wird der öffentliche Teil der Niederschrift der Sitzung vom 27.04.2021 genehmigt.

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

## **119 Bekanntgabe der in nichtöffentlicher Sitzung gefassten Beschlüsse vom 27.04.2021**

Erste Bürgermeisterin Schätz gibt gem. Art. 52 Abs. 3 GO die in nicht öffentlicher Sitzung vom 27.04.2021 gefassten Beschlüsse bekannt, bei denen die Gründe der Geheimhaltung weggefallen sind.

### **Bauland;**

#### **Ansiedlungsmodell im BG Oberndorf Ost - Teil B, Verkaufspreis Grundstücke**

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, für den Verkauf der Bauparzellen im Baugebiet Oberndorf-Ost, Teil B (BP Nr. 31 B) im Eigentum des Marktes Haag i. OB im Rahmen des Ansiedlungsmodells einen Verkaufspreis i.H. des Marktwertes abzgl. eines Abschlages i. H. von 61,29 €/m² zzgl. Grunderwerbsnebenkosten festzulegen. Der Preis ist in der Kaufvertragsurkunde als Gesamtpreis auszuweisen und auf eine inhaltliche Gliederung nach

- Erschließungskosten nach BauGB (Straße) und
- Ablöse der Herstellungsbeiträge nach KAG (Wasser und Kanal)

hinzuweisen.

Der Stichtag nach den Vorbemerkungen des Ansiedlungsmodells wird auf den 01.05.2021 festgelegt.

Die Bauparzellen können ausgeschrieben werden. Eine Wertung ist nach den Kriterien des Ansiedlungsmodells vorzunehmen und zur Vergabeentscheidung vorzulegen.

### **Abwasserbeseitigung;**

#### **Kanalsanierungsarbeiten 2021 im Zuge des Kanalsanierungskonzeptes;**

#### **Vergabe Kanalsanierung**

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, die Kanalsanierungsarbeiten 2021 an die mindestbietende Firma Pfaffinger Rohrnetz- und Sanierungstechnik GmbH, Wiener Straße 35, 94032 Passau zu vergeben.

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

## **120 Straßen; Sanierung der Westendstraße; Vorstellung Machbarkeitsstudie Abwasserkanal**

Es wird Bezug auf Beschluss Nr. 51 des Bau- und Umweltausschusses vom 27.10.2020 genommen. Die Straßensanierung der Westendstraße (westlicher Bereich bis Rainbachstraße) steht an erster Stelle der Prioritätenliste.

### **Beschluss:**

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, im Zuge eines Planerwettbewerbes die Gesamtplanung für die Westendstraße vom westlichen Ende bis zum Abzweig Bürgermeister-Jäger-Straße vorzunehmen.

Für den ersten Bauabschnitt (westlicher Bereich bis Rainbachstraße) ist die Planung und Ausschreibung 2021 auszuführen, so dass im Frühjahr 2022 mit dem Bau begonnen werden kann.

Für den zweiten Bauabschnitt (Rainbachstraße bis Bürgermeister-Jäger-Straße) ist die Gesamtplanung (Entwurfsplanung mit Kostenberechnung entsprechend Leistungsphase 3) auszuarbeiten.

Die Präsentation des IB Behringer wird zum Bestandteil dieses Beschlusses erklärt.

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

#### **121 Baulandentwicklung; Vorstellung der Planungsüberlegungen für ein Baugebiet Haag Nord-Ost**

Zu diesem TOP begrüßt Frau Bürgermeisterin Schätz Herrn Furch und Frau Büchner von der Haager Massivbau GmbH.

Die Haager Massivbau GmbH und der Markt Haag i. OB haben im nordöstlichen Gemeindegebiet Flächen erworben. Es ist beabsichtigt, dort ein Wohnbaugebiet zu entwickeln.

Herr Furch stellt den Mitgliedern des Bau- und Umweltausschusses erste Entwicklungsüberlegungen für ein Wohnbaugebiet vor.

Die Planungen wären gem. Beschluss Nr. 129 des Gemeinderates vom 09.02.2021 unter Beachtung des Kriterienkatalogs zum nachhaltigen Klimaschutz zu treffen.

#### **Beschluss:**

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt die Entwicklungsüberlegungen der Haager Massivbau GmbH für ein Wohnbaugebiet im nordöstlichen Gemeindegebiet zur Kenntnis.

Die Planungen wären gem. Beschluss Nr. 129 des Gemeinderates vom 09.02.2021 unter Beachtung des Kriterienkatalogs zum nachhaltigen Klimaschutz zu treffen.

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

Der Bau- und Umweltausschuss gibt zu den Überlegungen folgende Empfehlungen:

- Herr Högenauer schlägt eine frühzeitige Verkehrsplanung vor

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

- Herr Urban schlägt vor, die Variante mit der höheren Nachverdichtung zu wählen. Darüber hinaus wird der geöffnete Bach befürwortet.

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

**122 Bauleitplanung;  
Antrag auf 5. Änderung des Bebauungsplanes "Lerchenberg Süd";  
Genehmigung des Kostenerstattungsvertrages**

Mit Schreiben vom 11.05.2021 beantragte Herr Hans Urban die Änderung des Bebauungsplanes „Lerchenberg Süd“ für die Fl.Nrn. 3777/7 und 3777/8 Gemarkung Haag i. OB.

Der zwischen dem Markt Haag i. OB und den Planungsbegünstigten geschlossene Kostenerstattungsvertrag liegt den Mitgliedern der Bau- und Umweltausschusses vor.

**Beschluss:**

Der Bau- und Umweltausschuss genehmigt den vorgelegten Kostenerstattungsvertrag vom 12./18.05.2021.

**Abstimmungsergebnis: Ja 9 Nein 0 Anwesend 10 Persönlich beteiligt 1**

**Abstimmungsvermerke:**

Herr Urban hat gem. Art. 49 Abs. 1 GO wegen persönlicher Beteiligung an der Beratung und Abstimmung nicht teilgenommen.

**123 Bauleitplanung;  
Antrag auf 5. Änderung des Bebauungsplanes "Lerchenberg Süd";  
Aufstellungsbeschluss**

Es wird Bezug auf Beschluss Nr. 17 des Bau- und Umweltausschusses vom 28.07.2020 genommen. In dieser Sitzung wurde der Antrag auf Baugenehmigung von Herrn Hans Urban behandelt. Das gemeindliche Einvernehmen wurde erteilt und der Bauantrag dem Landratsamt Mühldorf a. Inn zur Entscheidung vorgelegt. Während der Bearbeitung im Landratsamt stellte dieses fest, dass die Befreiungen zu umfangreich für eine Einzelgenehmigung seien. Die Realisierung ist lediglich mit einer Änderung des Bebauungsplanes möglich.

Herr Hans Urban beabsichtigt auf der Fl.Nr. 3777/8 Gemarkung Haag i. OB die Errichtung eines Doppelhauses, das in folgenden Punkten von den Festsetzungen des derzeit gültigen Bebauungsplanes „Lerchenberg Süd – 4. Änderung“ vom 06.08.2009 abweicht:

|                           | Bebauungsplan                                    | Abweichung   |
|---------------------------|--|--|
| Baugrenzen                |  | Abweichung Garage und Hauptgebäude   |
| Garagen- und Nebengebäude | nur innerhalb der bebaubaren Flächen             | östliche Garage teilweise, westliche Garage vollständig außerhalb der Baugrenzen |
| Garagen- und Nebengebäude | Dachform, -neigung, -eindeckung wie Hauptgebäude | westliche Garage als Flachdach (teilweise Dachterrasse, teilweise begrünt)       |

|   |                      |                           |
|---|----------------------|---------------------------|
| Wohneinheiten                               | je DHH 1 WE          | je DHH 2 WE               |
| private Grünfläche als Randein-<br>grünung  |                      | Eingriff durch Zuwegung   |
| Abgrabungen/Aufschüttungen<br>bzw. Wandhöhe | bis 1,00 m<br>5,50 m | Wandhöhe südseitig 7,94 m |

Darüber hinaus stellte das Landratsamt Mühldorf a. Inn bei einer Baukontrolle am 28.10.2020 folgende Abweichungen von der Genehmigungsfreistellung vom 21.01.2010 von Herrn Werner Mayer betreffend der Errichtung einer Schreinerei auf der Fl.Nr. 3777/7 Gemarkung Haag i. OB fest:

|   | Bebauungsplan                                 | Abweichung  |
|---|---|---|
| Baugrenzen                                  |   | Überschreitung durch über-<br>dachte Kellerabfahrt/Ter-<br>rasse/Balkon von 150m <sup>2</sup> |
| Garagen- und Nebengebäude                   | nur innerhalb der bebauba-<br>ren Flächen     | Nebengebäude im Bereich der<br>Terrasse   |
| Wohneinheiten                               | 2 WE  | 3 WE, derzeit 1 WE genehmigt  |
| private Grünfläche als Randein-<br>grünung  |   | Eingriff durch Zuwegung   |
| Abgrabungen/Aufschüttungen<br>bzw. Wandhöhe | bis 1,00 m<br>5,50 m                          | Natürliche Geländeoberfläche<br>durch Abgrabungen > 1,00m<br>nicht mehr feststellbar          |
| Einfriedungen                               | 1,00m Maschendrahtzaun<br>mit Hinterpflanzung | Stützmauer bis zu 2,45m   |

### **Beschluss:**

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, den Bebauungsplan „Lerchenberg Süd“ für die Fl.Nr. 3777/7 und 3777/8 Gemarkung Haag i. OB zu ändern.

**Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 1 Anwesend 10 Persönlich beteiligt 1**

### **Abstimmungsvermerke:**

Herr Urban hat gem. Art. 49 Abs. 1 GO wegen persönlicher Beteiligung an der Beratung und Abstimmung nicht teilgenommen.

## **124 Bauleitplanung; Antrag auf Aufstellung einer Entwicklungssatzung südlich der Garten- straße**

Der Verwaltung liegt ein Antrag auf Aufstellung einer Entwicklungssatzung (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB) für die Fl.Nrn. 54/0, 54/12, 54/13 und 400/14 Gemarkung Haag i. OB (südlich Gartenstraße)

vor. Die betreffenden Grundstücke wurden in der nahen Vergangenheit aus der Fl.Nr. 54/0 (Verlauf östliche Grenze der Fl.Nrn. 54/12 und 54/13) herausgemessen.

Im vorliegenden Fall sind die Grundsätze des Marktes Haag i. OB für die Sicherung städtebaulicher Ziele bei der Ausweisung von Baulandflächen anwendbar. Ein mögliches Baugebiet könnte unter Einbeziehung der Fl.Nr. 54/10 entstehen. Sollte die Aufstellung einer Satzung, wie beantragt, erfolgen, entsteht auf der Fl.Nr. 54/10 eine Baulücke mit möglichem Baurecht nach § 34 BauGB. Hierdurch wird eine ungeordnete Bebauung unter möglicherweise erheblichen negativen verkehrlichen Auswirkungen befürchtet.

Der Markt Haag i. OB verfolgt mit dem Ansiedlungsmodell die Ziele, die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB) zu erreichen. Ohne das Ansiedlungsmodell wäre die im Markt Haag i. OB verwurzelte weniger und durchschnittlich begüterte Bevölkerung zu Teilen nicht in der Lage, Grund und Boden zu Wohnzwecken zu erwerben und die Bebauung zu finanzieren. Das Modell dient dazu, dauerhafte, langfristige und nachhaltige Sesshaftigkeit im Markt Haag i. OB zu ermöglichen, weil diese die soziale Integration und den Zusammenhalt in der örtlichen Gemeinschaft maßgeblich stärkt (§ 1 Abs. 6 Nr. 2, 3, und 4 BauGB). Gerade junge Familien mit mehrjähriger Bindung zur örtlichen Gemeinschaft sind auf das Ansiedlungsmodell angewiesen, um auch zukünftig im Markt Haag i. OB bleiben zu können (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB). Daneben will das Modell auch den Zuzug junger Familien und deren Eigentumsbildung fördern.

### **Beschluss:**

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, für die Fl.Nrn. 54/0, 54/10, 54/12, 54/13, 60/0 und 400/14 Gemarkung Haag i. OB eine Baulandentwicklung durch Aufstellung eines Bebauungsplanes unter Berücksichtigung des Ansiedlungsmodells anzustreben. Ein städtebaulicher Vertrag ist vor dem Aufstellungsbeschluss abzuschließen. Die Eigentümer der genannten Flächen sind in die Überlegungen einzubeziehen.

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

### **125 Vollzug des Bayer. Straßen- und Wegegesetzes (BayStrWG); Widmung der Fl.Nrn. 272/6, 273, 273/9, 276/5 und 276/6 Gemarkung Winden zur Ortsstraße**

Die dem Markt Haag i. OB übereigneten Flächen mit den Fl.Nr. 272/6, 273, 273/9, 276/5 und 276/6 Gemarkung Winden wurden erstmalig hergestellt und sind nach Art. 6 und Art. 47 BayStrWG als Ortsstraße zu widmen.

Unter Bezugnahme des Beschlusses Nr. 682 des Marktgemeinderates vom 11.02.2020 wird die neu hergestellte Straße als Schmiedstraße benannt. Das Bestandsblatt Schmiedstraße ist neu zu erstellen.

### **Beschluss:**

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, die Flächen mit den Fl.Nrn. 272/6, 273, 273/9, 276/5 und 276/6 Gemarkung Winden als Ortsstraße mit der Bezeichnung Schmiedstraße zu widmen.



Der Plan wird zum Bestandteil des Beschlusses erklärt und liegt diesem in der Anlage bei.

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

**126 Vollzug des Bayer. Straßen- und Wegegesetzes (BayStrWG);  
Widmung der Fl.Nr. 272/0 Gemarkung Winden zum Eigentümerweg**

Nach dem gültigen Bebauungsplan „Winden Süd – 1. Überarbeitung“ ist der Weg auf Fl.Nr. 272/0 Gemarkung Winden nach Herstellung der Eigentümer gemäß Art. 6 Abs. 3 BayStrWG zum Eigentümerweg zu widmen. Die Widmungszustimmungen der Eigentümer liegen vor. Im Übrigen gelten die gesetzlichen Bestimmungen zur Straßenbaulast nach Art. 55 Abs. 1 i. V. m. Art. 9 BayStrWG.

**Beschluss:**

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, den Weg auf der Fl.Nr. 272/0 Gemarkung Winden zum Eigentümerweg zu widmen.

Der Plan wird zum Bestandteil des Beschlusses erklärt und liegt diesem in der Anlage bei.

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

Elisabeth Schätz  
Erste Bürgermeisterin

Sabrina Grünke  
Schriftführung