

NIEDERSCHRIFT

ÜBER DIE

ÖFFENTLICHE SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES

DER STADT BURGHAUSEN

IM KLEINEN SITZUNGSSAAL DES RATHAUSES

AM 10.01.2024

FOLGENDE 9 BAUAUSSCHUSS-MITGLIEDER SIND ANWESEND:

Erster Bürgermeister

Herr Florian Schneider

Zweiter Bürgermeister

Herr Norbert Stranzinger

Dritter Bürgermeister

Herr Stefan Angstl

Stadtrat

Herr Norbert Englisch

Herr Roland Resch

Frau Christa Seemann

Herr Heinz Donner

Herr Stefan Niedermeier

Herr Klaus Schultheiß Vertretung für Fr. Dr. Schwab

Berichterstatler

Herr Alfred Eiblmeier

Herr Oliver Fischeneder

Herr Matthias Neuendorf

Herr Manfred Winkler

Protokollführerin

Frau Beate Schwabenbauer

ENTSCHULDIGT ABWESEND:

Stadtrat

Frau Dr. Birgit Schwab privat verhindert

Erster Bürgermeister Florian Schneider eröffnet um 14:02 Uhr die öffentliche Sitzung des Bauausschusses und stellt die ordnungsgemäße und fristgerechte Ladung sowie die Beschlussfähigkeit fest. **Die Tagesordnung wird genehmigt. Die vorgetragene Entschuldigung wird anerkannt.**

Mit allen 9 Stimmen.

T a g e s o r d n u n g s p u n k t e :

1. Beschlüsse gemäß Art. 32 GO

- 1.1. Genehmigung der Niederschrift über den öffentlichen Teil der Bauausschuss-Sitzung vom 6. Dezember 2023
- 1.2. Formlose Anfrage durch Simon Steinberger zur Errichtung einer Insektenmasthalle auf dem Grundstück FL.-Nr. 774/0, Gemarkung Raitenhaslach, in Pfaffing 115

2. Sonstiges/Berichte

- 2.1. Bekanntgabe der Bauanträge, zu denen die Verwaltung die Zustimmung erteilt hat

3. Vorberatung

- 3.1. Vorstellung Bestandsanalyse und Machbarkeitsstudie Kindergarten ZULF, Piracher Str. 18

Anfragen/Sonstiges

- 1. Fassade Jazzkeller
- 2. Sachstand Waldstraße/ Josef-von-Eichendorff-Straße
- 3. Umzug Athanor-Theater
- 4. Eisplatz

1. **Beschlüsse gemäß Art. 32 GO**

1.1. **Genehmigung der Niederschrift über den öffentlichen Teil der Bauausschuss-Sitzung vom 6. Dezember 2023**

Es wird folgender Beschluss gefasst:

Die vorstehende Niederschrift, welche in Abdruck den Stadtratsmitgliedern zugeleitet wurde, wird gemäß Art. 54 Abs. 2 GO genehmigt.

Mit allen 9 Stimmen.

1.2. **Formlose Anfrage durch Simon Steinberger zur Errichtung einer Insektenmasthalle auf dem Grundstück Fl.-Nr. 774/0, Gemarkung Raitenhaslach, in Pfaffing 115**

Das Baugrundstück liegt im Außenbereich. Der Flächennutzungsplan stellt das Grundstück als „Fläche für die Landwirtschaft“ dar.

In der Halle (Länge 65 m, Breite 24 m) sollen Larven der schwarzen Soldatenfliege als Nutztierfutter gezüchtet werden. Die Futtergrundlage der Larven bilden Lebensmittelreste, die von Lebensmittelproduzenten zugekauft werden. Der Larvenfraß (= Larvenkot und Futterreste) wird in der vorhandenen Biogasanlage verwendet.

Es handelt sich um eine gewerbliche Tierhaltung. Landwirtschaft im Sinne des Baugesetzbuches (BauGB) wären der Ackerbau und die Wiesen- und Weidewirtschaft einschließlich Tierhaltung, soweit das Futter überwiegend auf den zum landwirtschaftlichen Betrieb gehörenden, landwirtschaftlich genutzten Flächen erzeugt werden kann.

Ein uvp-pflichtiger gewerblicher Intensivtierhaltungsbetrieb, der unter § 35 Abs. 1 Nr. 4 Halbsatz 2 BauGB fallen würde (Massentierhaltung von Hühnern, Mastgeflügel, Truthähnen, Rindern, Kälbern, Mastschweinen, Sauen, Ferkeln und Pelztieren) liegt nicht vor.

Die Insektenmast, die voraussichtlich keiner Pflicht zur Durchführung einer standortbezogenen oder allgemeinen umweltbezogenen Vorprüfung oder einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt, soll wegen ihrer nachteiligen Wirkung auf die Umgebung (evtl. auftretende Belästigungen durch Ammoniakgeruch, Bioaerosole und Fliegen) bevorzugt im Außenbereich ausgeführt werden (§ 35 Abs. 1 Nr. 4 Halbsatz 1 BauGB).

Im gesamten Stadtgebiet gibt es im Innenbereich bzw. im beplanten Bereich keine bauplanungsrechtlichen Möglichkeiten für die Ansiedlung von gewerblichen Tierzuchtanlagen dieser Art. Im Flächennutzungsplan gibt es auch keine Ausweisung an anderer Stelle.

Im Baugenehmigungsverfahren werden als Fachstellen beteiligt:

- Amt für Landwirtschaft und Ernährung
- Untere Immissionsschutzbehörde (evtl. mit immissionsschutztechnischem Gutachten)
- Untere Naturschutzbehörde
- Veterinäramt
- LRA AÖ - Abfallrecht

Der Bauherr, Herr Simon Steinberger, informiert ausführlich über das Vorhaben, welche positiven Aspekte sich aus dieser Zucht ergeben und zeigt anhand einer Präsentation, wie die Abläufe in der Halle sein werden.

Herr Erster Bürgermeister Schneider lobt dieses Vorhaben und fasst zusammen:

Es werden rein nur Lebensmittelreste verfüttert, ca. 35 to pro Tag. Der Larvenmist ersetzt den Mais für die Biogasanlage, somit wird das Ackerland (Maisanbau) umgestellt auf Grünland.

Die Larven werden durch Trocknung getötet. Hieraus wird Nutztierfutter hergestellt. Ebenso kann das dabei entstehende Chitin weiterverarbeitet werden zu Düngemittel und Öl oder Schmierstoff.

Herr Steinberger betont, dass Betriebsmittel nicht zugekauft werden müssen, es handelt sich um einen energetisch geschlossenen Betrieb.

Herr Erster Bürgermeister Schneider stellt noch die Frage, wie sich dies auf den Verkehr auswirken wird. Herr Steinberger antwortet, dass es insgesamt 11 Lastwägen in einer Woche sein werden. Zwei Futterlieferungen pro Tag in einer 5-Tage-Woche und ein Lastwagen zur Abholung der Produktion.

Herr Steinberger beantwortet noch einige allgemeine Fragen zur Zucht der Larven.

Das Vorhaben wird von allen Stadträten sehr gelobt und befürwortet.

Herr Stadtrat Schultheiss erkundigt sich, ob es hierfür Förderungen gibt und ob mit der erzeugten Energie oder Wärme zusätzlich zum Eigenverbrauch noch etwas mitversorgt werden könne. Herr Steinberger bejaht beides.

Herr Stadtrat Niedermeier fragt bzgl. dem Beschluss, warum die Verpflichtung zum Rückbau (Rückbaubürgschaft) nötig ist. Herr Eiblmeier erklärt, dass es sich nicht um einen landwirtschaftlichen Betrieb, sondern um eine gewerbliche Nutzung handelt und sich hieraus die Verpflichtung ergibt.

Es wird folgender Beschluss gefasst:

Das städtische Einvernehmen wird in Aussicht gestellt, wenn die Privilegierung gem. § 35 Abs. 1 Nr. 4 BauGB im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden kann. Die Verpflichtung zum Rückbau und zur Beseitigung der Bodenversiegelung nach dauerhafter Nutzungsaufgabe ist mit dem Bauantrag abzugeben und mittels selbstschuldnerischer Bürgschaft (Rückbaubürgschaft) abzusichern. Der räumlich-funktionale Zusammenhang mit der landwirtschaftlichen Hofstelle und der Biogasanlage muss gegeben sein. Der naturschutzrechtliche Ausgleich des Eingriffs muss an Ort und Stelle erfolgen. Das Gebäude ist außenbereichsverträglich und landschaftstypisch (wie die üblichen landwirtschaftlichen Stallgebäude) zu gestalten.

Mit allen 9 Stimmen.

2. Sonstiges/Berichte

2.1. Bekanntgabe der Bauanträge, zu denen die Verwaltung die Zustimmung erteilt hat

Von diesem Bericht wird Kenntnis genommen.

Mit allen 9 Stimmen

3. Vorberatung

3.1. Vorstellung Bestandsanalyse und Machbarkeitsstudie Kindergarten ZULF, Piracher Str. 18

Im Rahmen der Liegenschaftserhebungen des Kommunalen Energiemanagement Systems (KEMS) wurden diverse energetische und bauliche Mängel beim ZULF Kindergarten Liebfrauen festgestellt.

Eine Vorstellung der Ergebnisse aus dem KEMS erfolgte hierzu in der Stadtratssitzung am 15.11.2023.

Im Zuge dessen wurde das Büro Dillinger beauftragt eine Bestandsanalyse für den Kindergarten ZULF durchzuführen.

Des Weiteren wurden aufgrund von festgestellten energetischen und funktionalen Mängeln eine weiterführende Machbarkeitsstudie durch das Büro Dillinger durchgeführt.

Die Vorstellung der Bestandsanalyse erfolgt direkt zur Sitzung durch Herrn Dillinger.

Herr Dillinger präsentiert zuerst die Bestandsanalyse und fasst zusammen, dass der Kindergarten ein energetisches, funktionales und räumliches Defizit hat.

Herr Zweiter Bürgermeister Stranzinger fragt, ob es Zuschüsse für eine energetische Sanierung gäbe, was Herr Stadtbaumeister Winkler verneint, da durch die aktuelle Lage auf dem Markt sämtliche Töpfe derzeit ausgeschöpft seien.

Er möchte außerdem wissen, in welchem Zeitraum mit den Maßnahmen begonnen werden könnte. Herr Erster Bürgermeister Schneider antwortet, dass dies noch in der aktuellen Wahlperiode erfolgen sollte.

Herr Stadtrat Schultheiss plädiert für einen Neubau.

Auch Herr Stadtrat Niedermeier und Herr Stadtrat Englisch sprechen sich für einen Neubau aus und geben den Hinweis, das gesamte Umfeld für einen möglichen Standort zu betrachten, wie z. B. die freie Wiese oder Parkplätze gegenüber.

Herr Dritter Bürgermeister Angstl weist darauf hin, das Personal mit Ideen und Vorstellungen für die weiteren Planungen mit einzubeziehen.

Anschließend stellt Herr Dillinger eine Machbarkeitsstudie mit 5 Varianten vor. Die grobe Kostenschätzung für alle Varianten liegt jeweils bei ca. 5 Mio. Euro.

Die erste Variante ist, dass der vorhandene Bau saniert und renoviert wird. Die anderen 4 Varianten zeigen jeweils Neubauten in verschiedenen Ausführungen und Platzierungen auf dem Grundstück.

Er erklärt, dass die Wiese gegenüber nicht geeignet ist, da es sich dort nur um 500 qm Nutzfläche handelt, was für einen dauerhaften Neubau zu klein sei.

Herr Erster Bürgermeister Schneider spricht sich für einen Neubau aus, bei dem die beiden vorhandenen, alten Bäume bestehen bleiben könnten. Hierzu entgegnet Herr Stadtrat Niedermeier, dass die Planung nicht an zwei Bäumen festgemacht werden könne, wenn wo anders Wälder für Windräder abgeholzt werden würden. Die Planung sollte hiervon nicht eingeschränkt werden. Dieser Ansicht ist auch Herr Zweiter Bürgermeister Stranzinger, da es seiner Meinung nach schöner wäre, wenn das Gebäude von der Straße weggerückt werden würde.

Herr Stadtrat Schultheiss ist ebenfalls der Meinung, dass sich die Planung nicht an den Bäumen orientieren sollte, aber er denkt, dass es aufgrund der Bahnstrecke und den damit verbundenen Auflagen schwierig werden könnte, den Neubau weiter nach hinten Richtung Bahn zu rücken.

Dem schließt sich Herr Erster Bürgermeister Schneider ebenso an und sieht in der Gesamtbetrachtung einige Vorteile bei den Varianten weiter vorne.

Herr Dritter Bürgermeister Angstl sieht dies so wie Herr Erster Bürgermeister Schneider und spricht sich für die Bäume aus. Diese gäben eine schöne Atmosphäre und sind wichtige Schattenspendler.

Herr Stadtrat Englisch möchte wissen, ob es Auswirkungen haben könnte, wenn die Bahn in der Zukunft elektrifiziert werden würde. Herr Eiblmeier sagt, dass dies in der Entwurfsphase geklärt werden könne, aber noch nicht in der Machbarkeitsstudie. Es sei nicht unmöglich, näher an die Bahn zu bauen, aber aufwendiger.

Dem Stadtrat wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Die Verwaltung wird beauftragt, den Kindergarten ZULF zur Lieben Frau als Neubauvariante weiter zu entwickeln und die erforderlichen Beauftragungen für eine Planung vorzubereiten und voran zu treiben.

Mit allen 9 Stimmen.

Anfragen/Sonstiges

1. Fassade Jazzkeller

Herr Stadtrat Niedermeier fragt, ob der Jazzkeller und dessen Fassade bei den Sanierungen mit betrachtet wurde und sagt, dass dies dringend nötig sei. Herr Erster Bürgermeister Schneider bestätigt, dass die Fassade erneuert wird.

2. Sachstand Waldstraße/Josef-von-Eichendorff-Straße

Herr Stadtrat Englisch erkundigt sich nach dem aktuellen Stand bei den Planungen an der Josef-von-Eichendorff-Straße. Herr Erster Bürgermeister Schneider sagt, dass es hier keine Neuerungen gibt.

3. Umzug Athanor-Theater

Bzgl. des Umzuges des Athanor-Theaters erkundigt sich Herr Stadtrat Englisch, wem die Gebäude gehören. Herr Erster Bürgermeister Schneider antwortet, dass das Kinogebäude in Privatbesitz sei und der Naturkostladen, in dem die Requisiten gelagert sind, der Buwog gehöre. Die Kosten für die Unterbringung kann größtenteils über Zuschüsse geregelt werden.

4. Eisplatz

Herr Stadtrat Schultheiss spricht ein großes Lob und Dank für den neuen, zweigeteilten Eisplatz aus. Dies sei eine sehr gute Lösung.

Ende der öffentlichen Sitzung: 15:25 Uhr

Burghausen, 10.01.2024

STADT BURGHAUSEN



Florian Schneider
Erster Bürgermeister



Beate Schwabenbauer
Schriftführung