Markt Haag i. OB

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES BAU- UND UMWELTAUSSCHUSSES

Sitzungsdatum:	Dienstag, 26.09.2023
Beginn:	19:30 Uhr
Ende	20:40 Uhr
Ort:	Sitzungssaal des Rathauses in Haag i. OB

ANWESENHEITSLISTE

Vorsitzender

Högenauer, Stefan	in Vertretung für Frau Bürgermeisterin Schätz

Ausschussmitglieder

Barlag, Egon
Hederer, Josef
Maier, Siegfried
Sax, Andreas
Sax, Christine
Zeilinger, Herbert

Stellvertreter

Haas, Michael	in Vertretung für Herrn Högenauer
Heimann, Rosmarie	in Vertretung für Herrn Dr. Haas

Schriftführerin

Grünke, Sabrina

Abwesende und entschuldigte Personen:

Erste Bürgermeisterin

Schätz, Elisabeth	entschuldigt

Ausschussmitglieder

Breitreiner, Klaus	entschuldigt
Haas, Florian, Dr.	entschuldigt

Stellvertreter

Urban, Hans	entschuldigt

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

378. Genehmigung der Sitzungsniederschriften „öffentlicher Teil" vom 25.07.2023 und 22.08.2023

379. Bekanntgabe der in nichtöffentlicher Sitzung gefassten Beschlüsse vom 25.07.2023

380. Vollzug des Abgrabungsgesetzes;
Antrag auf Abgrabung - Kiesabbau mit Wiederverfüllung und Rekultivierung auf den Fl.Nrn. 918/0, 920/0, 923/0 (Gemarkung Winden);
Genehmigung des Vertrages zur verkehrlichen Erschließung der Abbaustätte;
Überfahren der Gemeindeverbindungsstraße Haag i. OB / Maitenbeth Fl.Nr. 787/1 Gemarkung Winden
Vorlage: BV/669/2023

381. Bauordnungsrecht;
Antrag auf Baugenehmigung - Erweiterung einer Bestandshalle auf der Fl.Nr. 3747/2 Gemarkung Haag i. OB (Heimgartenstraße 4)
Vorlage: BV/670/2023

382. Bauordnungsrecht;
Antrag auf Baugenehmigung - Teilabbruch eines Garagengebäudes zur Errichtung eines BHKW-Container, Trafo und zweier Silos auf der Fl.Nr. 117/0 Gemarkung Haag i. OB (Hauptstraße 38)
Vorlage: BV/673/2023

383. Kommunales Fassadenprogramm "Fassadengestaltung";
Antrag Fl.Nr. 427/2, Gemarkung Haag i. OB, Münchener Straße 11
Vorlage: BV/672/2023

384. Kommunales Fassadenprogramm "Fassadengestaltung";
Antrag Fl.Nr. 187, Gemarkung Haag i. OB, Hauptstraße 15
Vorlage: BV/671/2023

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

378 Genehmigung der Sitzungsniederschriften „öffentlicher Teil“ vom 25.07.2023 und 22.08.2023

Beschluss:

Da gegen den öffentlichen Teil der Niederschrift der Sitzungen vom 25.07.2023 und 22.08.2023 keine Einwände erhoben wurden, gelten diese als genehmigt.

Abstimmungsergebnis: Ja 9 Nein 0 Anwesend 9

379 Bekanntgabe der in nichtöffentlicher Sitzung gefassten Beschlüsse vom 25.07.2023

Zweiter Bürgermeister Herr Högenauer gibt gem. Art. 52 Abs. 3 GO die in nicht öffentlicher Sitzung vom 25.07.2023 gefassten Beschlüsse bekannt, bei denen die Gründe der Geheimhaltung weggefallen sind.

Straßen;
Straßeninstandsetzungskonzept;
Sanierung der Gemeindeverbindungsstraßen / Außerortsstraßen; Oberndorfer Straße - von B 12 bis Kreuzung Windener Dorfstraße;
Vergabe der Ingenieurleistungen

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, die Ingenieurleistungen zur Sanierung der Oberndorfer Straße von der B 12 bis zur Kreuzung Windener Dorfstraße an das Ingenieurbüro Lichtenecker und Spagl, GmbH, Altstadt 87, 84028 Landshut auf Grundlage des vorliegenden Ingenieurvertrages vom 01.06.2023 zu vergeben.

Zehentstadel;
Ausbau des Zehentstadels, Zimmererarbeiten vorab – Vergabe

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, die Zimmerer-Sicherungsmaßnahmen (vorab) zum Ausbau des Zehentstadels an die Firma Franz Aringer Technik mit Holz, Freihamer Str. 8, 83549 Kerschdorf zum Angebotspreis zu vergeben.

Zehentstadel;
Ausbau des Zehentstadels, Abbrucharbeiten – Vergabe

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, die Abbrucharbeiten zum Ausbau des Zehentstadels an die Firma Rizgar GmbH, Winzererstraße 90, 80797 München zum Angebotspreis zu vergeben.

Rathaus;
Sanierung des Sitzungssaals;
Vergabe der Objektplanung für Innenräume

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, die Habenicht Architekten GmbH mit der Planung der Sanierung des Sitzungssaals des Rathauses auf der Grundlage des Angebotes auf Stundenbasis vom 08.05.2023 zu beauftragen.
Die Beauftragung soll stufenweise erfolgen. Zunächst sollen die Leistungen bis zur Entwurfs- bzw. soweit erforderlich Genehmigungsplanung (Lph 4) übertragen werden.

Zur Kenntnis genommen Ja 9 Nein 0 Anwesend 9

380 Vollzug des Abgrabungsgesetzes;
Antrag auf Abgrabung - Kiesabbau mit Wiederverfüllung und Rekultivierung auf den Fl.Nrn. 918/0, 920/0, 923/0 (Gemarkung Winden);
Genehmigung des Vertrages zur verkehrlichen Erschließung der Abbaustätte;
Überfahren der Gemeindeverbindungsstraße Haag i. OB / Maitenbeth Fl.Nr. 787/1 Gemarkung Winden

Es wird Bezug auf Beschluss Nr. 323 des Bau- und Umweltausschusses vom 26.04.2022 genommen.

Dem Bau- und Umweltausschuss wurde der Vertrag zur wegemäßigen Erschließung der Kiesabbaustätte, insbesondere hinsichtlich des Schwerverkehrs zum Transport der Abbauprodukte und des Materials zur Wiederverfüllung zur Verfügung gestellt.

Die Abbaudauer wird mit 15 Jahren, die Gesamtdauer (inkl. Wiederverfüllung und Rekultivierung) mit 18 Jahren angegeben.

Die Erschließung soll die Gemeindeverbindungsstraße „Straßmaierweg“ an der B12 queren. Die bestehende Trasse der Gemeindeverbindungsstraße soll im Einmündungsbereich zur B 12 um ca. 1 bis 2 m verschwenkt werden, um ausreichende Platz- und Neigungsverhältnisse für die Anrampung zur Bundesstraße zu erwirken. Die verschwenkte Fahrbahn liegt innerhalb der Grenzen des gemeindlichen Grundstückes Fl.Nr. 787/ 1 Gemarkung Winden.
Im Bereich der verschwenkten Fahrbahn wird der frostsichere Oberbau verstärkt (49 cm Frostschutzschicht, 14 cm Asphalttragschicht, 8 cm Asphaltbinderschicht, 4 cm Asphaltdeckschicht, Gesamtstärke 75 cm).

Im Bereich der Kiesgrubenzufahrt ist ein Tropfen mit folgenden Gestaltungselementen vorgesehen:

- mittlerer Bereich des Tropfens „Durchfahrt Gemeindeverbindungsstraße“: lichte Breite des bestehenden asphaltierten Geh- und Radweges im Bereich des Tropfens 4,25 m (Fahrbahnrand im Bereich des Tropfens + 0,5 m beidseitig), durchlaufende Asphaltfahrbahn für die Gemeindeverbindungsstraße ohne Borde etc.;
- nördlicher Bereich des Tropfens: Schrägbord mittels „Weilheimer Kante“ aus Granitgroßpflasterstein + 3 cm, Fläche ausgepflastert Granitgroßstein auf Beton, Fugen Beton
- südlicher Bereich des Tropfens: Hochbord + 12 cm Belag der Fläche nach Wahl des Vorhabenträgers;

Zur Sicherung der Belange des Marktes Haag i. OB, insbesondere im Hinblick auf seine Funktion als Straßenbaulastträger der Gemeindeverbindungsstraße Haag i. OB – Maitenbeth „Straßmaierweg“ wurde die Vereinbarung zur verkehrlichen Erschließung der Abbaustätte aufgesetzt. Unter anderem sind im Vertrag folgende Festlegungen vereinbart:

- Ausbau der bestehenden Gemeindeverbindungsstraße (Trassenverlegung, Oberbauverstärkung)
- Kostentragung durch Bauherrn
- Sicherung des Verkehrs auf der Gemeindeverbindungsstraße
- Information des Marktes Haag mittels Anzeige von Baubeginn und Fertigstellung
- Qualitätssicherung, Dokumentation, Abnahme und Gewährleistung
- Mängelbeseitigung und Straßenreinhaltung
- Sicherheitsleistung
- Rechtsnachfolge

Der Vertrag zur Erschließung wurde unter Berücksichtigung der Auflagen bzw. in Abstimmung mit den behördlichen Belangen (Landratsamt Mühldorf a. Inn, staatliches Bauamt Rosenheim) formuliert.

Herr Zweiter Bürgermeister Högenauer geht kurz auf die Vorgeschichte zum Genehmigungsprozess der künftigen Kiesgrube ein. Der Bau- und Umweltausschuss hat sich bereits mehrmals mit der Thematik befasst. Zunächst wurde das Vorhaben abgelehnt, letztendlich, nach Nachbesserungen hinsichtlich der Zufahrt, wurde dem Vorhaben zugestimmt.
Die Erschließungsmaßnahme betrifft sowohl das Staatliche Bauamt Rosenheim (B 12) als auch den Markt Haag (Gemeindeverbindungsstraße). Der Bereich der B 12 wird aufgeweitet, im Bereich der Gemeindeverbindungsstraße muss u.a. der Unterbau angepasst werden.
Für eine überschaubare Maßnahme ist der Vertrag umfangreich. Dieser wurde an die üblichen Erschließungsverträge angelehnt.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, den Vertrag zur verkehrlichen Erschließung der Abbaustätte (Kiesabbau mit Wiederverfüllung und Rekultivierung auf den Grundstücken Fl.Nrn. 918, 920, 923 Gemarkung Winden) vom 11.09.2023 mit Anlagen in allen Teilen unwiderruflich zu genehmigen.

Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 1 Anwesend 9

381 Bauordnungsrecht; Antrag auf Baugenehmigung - Erweiterung einer Bestandshalle auf der Fl.Nr. 3747/2 Gemarkung Haag i. OB (Heimgartenstraße 4)

Es wird Bezug auf den Beschluss Nr. 471 des Marktgemeinderates vom 11.07.2023 genommen.

Der Bauverwaltung liegt ein Antrag auf Baugenehmigung zur Erweiterung einer Bestandshalle auf der Fl.Nr. 3747/2 Gemarkung Haag i. OB (Heimgartenstraße 4) vor.

Die geplante Halle soll nordseitig an die Bestandshalle angebaut werden. Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 11 „Heimgartenstraße" und weicht in folgenden Punkten von den Festsetzungen des Bebauungsplanes ab:

Festsetzung 3.5 – Baugrenzen
Überschreitung nach Osten für Außentreppe
Überschreitung nach Süden zur Errichtung von Stellplätzen

Festsetzung 6.1 – Dachneigung 5-20 Grad
Dachneigung 28 Grad

Herr Zweiter Bürgermeister Högenauer erläutert kurz den Sachverhalt. Frau Sax sieht die geplante Begrünung als positiv an. Es wird erklärt, dass die Gestaltung der Begrünung nicht näher präzisiert wurde. Die vier Bäume sind aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes erforderlich.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

Abstimmungsergebnis: Ja 9 Nein 0 Anwesend 9

382 Bauordnungsrecht; Antrag auf Baugenehmigung - Teilabbruch eines Garagengebäudes zur Errichtung eines BHKW-Container, Trafo und zweier Silos auf der Fl.Nr. 117/0 Gemarkung Haag i. OB (Hauptstraße 38)

Der Bauverwaltung liegt ein Antrag auf Baugenehmigung zum Teilabbruch eines Garagengebäudes zur Errichtung eines BHKW-Containers, Trafos und zweier Silos auf der Fl.Nr. 117/0 Gemarkung Haag i. OB (Hauptstraße 38) vor.

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 43 „Werksgelände Milchwerk Jäger“ und weicht in folgenden Punkten von den Festsetzungen des Bebauungsplanes ab:

Festsetzung 6.2 - Folgende Materialien sind nicht zugelassen: grellfarbige oder glänzende Materialien, Kunststoff-Folien, Gummihäute oder ähnlich wirkende Materialien.
Verwendete Materialien: Stahl/Edelstahl

Festsetzung 6.4.1 - Baukörper in Fläche „2": 11,50 m (ca. 10 m über Gelände, gemessen wird vom fertigen Fußboden UG Bestand bis OK Dachhaut).
Höhe Silo ab Gelände: 20 m.

Festsetzung 6.4.5 - Bei aneinandergereihten Gebäuden ist die gleiche Firsthöhe aufzunehmen.
Der BHKW-Container soll nicht profilgleich an das Bestandsgebäude angebaut werden.

Herr Zweiter Bürgermeister Högenauer erläutert kurz das Vorhaben und nimmt Bezug auf den maßgeblichen Bebauungsplan.
Herrn Barlag wäre wichtig, dass die zwei neuen Silos nicht höher werden als die Bestandssilos.
Herr Haas spricht sich dafür aus, dass die Höhe, die im Bebauungsplan angegeben ist, eingehalten werden sollte. Darüber hinaus hieß es vor ein paar Monaten, dass die Kapazitäten ausgereizt sind und nun kommt trotzdem der nächste Bauantrag.
Herr Hederer merkt an, dass das Volumen der Silos wohl Sinn macht.

Herr Zweiter Bürgermeister Högenauer begrüßt Herrn Heigl vom Milchwerk Jäger. Herr Heigl geht zunächst auf die vorangegangenen Fragen ein.
Die neuen Silos werden nicht höher als die bestehenden Silos.
Volumen und Höhe seien aufgrund einer Schichtung von unterschiedlichen Temperaturzonen notwendig. Herr Haas entgegnet, dass dies auch mit einer geringeren Silohöhe möglich sei.
Herr Heigl erklärt weiter, dass die Silos als Pufferspeicher für Heißwasser dienen, um Spitzen besser ausgleichen zu können. Vom bestehenden Dampfkesselsystem möchte man weg. Hier hat man höhere Energieverluste. Das BHKW wird mit Gas betrieben, Solarmodule werden ergänzt verbaut. Herr Zeilinger fragt nach, ob für die Zukunft geplant ist, dass das Milchwerk noch ökologischer wird bzw. ob die Energiequelle getauscht werden wird.
Erdgas ist derzeit eine notwendige Übergangslösung. Der Wärmespeicher wäre grundsätzlich mit unterschiedlichen Rohstoffen nutzbar. Biomasse scheidet durch einen hohen Platzbedarf aus. Die Variante Hackschnitzel würde die Anlieferung eines 40-Tonners pro Tag erfordern.

Frau Sax erkundigt sich, ob die Abwärme genutzt wird. Herr Heigl erklärt, dass eine Wärmerückgewinnung berücksichtigt ist. Weiter erklärt Herr Heigl, dass auch ein zweites BHKW geplant ist. Das Netz wird entlang der Gebäude verlaufen.
Herr Hederer hält es prinzipiell für einen guten Ansatz und fragt nach der zu erwartenden Energieeinsparung. Herr Heigl erklärt, dass der Bauantrag der Startschuss für das neue Energiekonzept ist. Genaue Berechnungen gibt es zur Energieeinsparung noch nicht. Es wird eine Einsparung von 10% geschätzt.
Herr Haas erscheint das alles sinnvoll, er spricht sich allerdings gegen die Höhe der Silos aus. Stattdessen schlägt er eine Verlagerung in die Tiefe vor. Er fragt nach, ob die vorgelegte Planung nur die billigste Lösung oder nur die einzige Lösung ist. Herr Heigl erklärt, dass der Tiefbau teuer ist. Zudem wären Bohrpfähle notwendig, um die übrigen Gebäude zu sichern.

Herr Heigl erklärt hinsichtlich der Edelstahlvariante, dass dies die Standardvariante ist. Edelstahl sei zudem pflegeleichter. Die Silos sind doppelwandig, seitens der Hersteller ist außen und innen Edelstahl einfacher umzusetzen. Geringere Silohöhen würden zusätzliche Silos erfordern. Die Platzverhältnisse sind bereits jetzt beengt.
Herr Zweiter Bürgermeister Högenauer gibt zu bedenken, dass ein Bebauungsplan auch wesentlich die städtebauliche Gestaltung berücksichtigt.
Herr Maier würde es positiv sehen, wenn die Silos im Boden versenkt werden.
Herr Zweiter Bürgermeister Högenauer fasst zusammen, dass grundsätzlich Einverständnis besteht, aber eine Lösung hinsichtlich Höhe und gefälliger Materialgestaltung wünschenswert wäre.
Herr Barlag gibt zu bedenken, dass Firmen abwandern, um Investitionen möglichst günstig zu halten. Man dürfe nicht immer nur fordern. Letztendlich werden die Kosten auch auf die Produkte umgelegt. Für ihn sei es ein Kompromiss, wenn die neuen Silos nicht höher als die Bestandsilos werden.
Herr Maier schließt sich Herrn Haas an - er sieht den jetzigen Antrag nicht positiv. Man wolle das Milchwerk Jäger nicht rausdrängen aber auch keine "Jäger City".
Herr Haas nimmt Bezug auf das geplante Palettenlager in der Zeno-Kern-Straße. Hier soll das Palettenlager unterirdisch gebaut werden. Es würde also gehen, wenn man will. Herr Zeilinger mahnt an, die Vorhaben nicht miteinander vergleichen zu können. Das jetzige Vorhaben sei mitten im Betriebsgelände.
Herr Sax möchte die Diskussion beenden.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

Abstimmungsergebnis: Ja 7 Nein 2 Anwesend 9

383 Kommunales Fassadenprogramm "Fassadengestaltung"; Antrag Fl.Nr. 427/2, Gemarkung Haag i. OB, Münchener Straße 11

Am 25.07.2023 ging ein Antrag der Eigentümer der Fl.Nr. 427/2 Gemarkung Haag i. OB (Münchener Straße 11) bei der Gemeinde ein.
Geplant ist eine Instandsetzung der Fassade und Farbanstrich.
Der Antrag, Lageplan, Bilder und die entsprechende Stellungnahme des Büros Heinz für die städtebauliche Beratung sind den Mitgliedern des Bau- und Umweltausschusses zur Sitzungsvorbereitung im Ratsinformationssystem zur Verfügung gestellt worden.

Es wurden vom Antragsteller 3 Angebote über die Malerarbeiten eingereicht.

Malerarbeiten	11.026,67 €
Förderung 30%	3.579,52 €

Maximale Förderung 3.000,00 €

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, dem Antrag stattzugeben und für die Sanierung der Fassade des Anwesens Münchener Straße 11 auf der Fl.Nr. 427/2 Gemarkung Haag i. OB einen Zuschuss nach dem Kommunalen Förderprogramm zur Durchführung privater Maßnahmen zur Fassaden- und Umfeldgestaltung im Rahmen der Ortskernsanierung in Höhe von 3.000,00 € zu bewilligen.

Abstimmungsergebnis: Ja 9 Nein 0 Anwesend 9

384 Kommunales Fassadenprogramm "Fassadengestaltung"; Antrag Fl.Nr. 187, Gemarkung Haag i. OB, Hauptstraße 15

Am 17.07.2023 ging ein Antrag der Eigentümer der Fl.Nr. 187 Gemarkung Haag i. OB (Hauptstraße 15) bei der Gemeinde ein.
Geplant ist eine Instandsetzung der Fassade, Farbanstrich und Durchführung der nötigen Reparaturen.
Der Antrag, Lageplan, Bilder und die entsprechende Stellungnahme des Büros Heinz für die städtebauliche Beratung sind den Mitgliedern des Bau- und Umweltausschusses zur Sitzungsvorbereitung im Ratsinformationssystem zur Verfügung gestellt worden.
Parallel zum Antrag zum Fassadenprogramm wurde ein Antrag auf Erlaubnis nach dem Denkmalschutzgesetz über die Gemeinde bei der unteren Denkmalschutzbehörde eingereicht. Der Erlaubnisbescheid mit entsprechenden Auflagen liegt dem Eigentümer vor.

Es wurden vom Antragsteller 3 Angebote über die Malerarbeiten eingereicht.

Malerarbeiten	16.551,52 €
Förderung 30%	4.965,46 €

Maximale Förderung 3.000,00 €

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, dem Antrag stattzugeben und für die Sanierung der Fassade des Anwesens Hauptstraße 15 auf der Fl.Nr. 187 Gemarkung Haag i. OB einen Zuschuss nach dem Kommunalen Förderprogramm zur Durchführung privater Maßnahmen zur Fassaden- und Umfeldgestaltung im Rahmen der Ortskernsanierung in Höhe von 3.000,00 € unter Einhaltung der Vorgaben durch das Landesamt für Denkmalpflege zu bewilligen.

Abstimmungsergebnis: Ja 9 Nein 0 Anwesend 9

Stefan Högenauer Zweiter Bürgermeister	Sabrina Grünke Schriftführung