



NIEDERSCHRIFT

über die öffentliche Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt

Datum: 11.07.2023

Beginn: 17:30 Uhr

Ort: Sitzungssaal des Rathauses

Ende: 20:30 Uhr

Anwesend:

Vorsitzender

Seidl, Norbert

Mitglieder des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt

Arnold, Anja

Dirnberger, Dominik

Heil, Thorsten

Honold, Jürgen

Kamleiter, Karin

Knürr, Hans

Vertretung für StRin Rebecca Genzel

Matthes, Sigrun, Dr.

Olschowsky, Christian

Vertretung für StR Thomas Hofschuster

Salcher, Thomas

Vertretung für StR Max Keil

Schneider, Dominik

Sengl, Manfred, Dr.

von Hagen, Michaela

Schriftführer/in

Klass, Carola

Verwaltung

Dietel, Katharina

Reichel, Andrea

Schmeiser, Beatrix

Abwesende und entschuldigte Personen:

Genzel, Rebecca

Hofschuster, Thomas

Keil, Max

Tagesordnung für den öffentlichen Teil der Sitzung

- | | | |
|-------|--|-----------|
| TOP 1 | Eröffnung der Sitzung | |
| TOP 2 | Beitritt zum Ressourceneffizienz-Netzwerk | 2023/0085 |
| TOP 3 | Bebauungsplan für das Gebiet südlich der Lagerstraße im Abschnitt von der Stadtgrenze Gröbenzell bis zum Grundstück an der Lagerstr. 88 (einschließlich)
hier: Sachstand | |
| TOP 4 | Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 für die Ortsabrundung Puchheim-Ort nördlich der Mitterläng- und Schwarzäckerstraße im Bereich der Grundstücke FINrn. 436/9 und 436/15 zwischen Mitterlängstraße, Oberer Laurenzerweg und Josef-Fruth-Weg
hier: a) Eckdaten für die Überplanung wegen der Errichtung einer Seniorenwohnanlage
b) Fassung des Änderungsbeschlusses | 2023/0095 |
| TOP 5 | Photovoltaik auf städtischen Gebäuden
Sachstandsbericht und weiteres Vorgehen | 2023/0092 |
| TOP 6 | Änderung der Fahrradabstellplatzsatzung | 2023/0052 |
| TOP 7 | Vorranggebiete Windenergie Region München
Sachstand | |
| TOP 8 | Bekanntgaben | |
| TOP 9 | Verschiedenes | |

TOP 1 Eröffnung der Sitzung

Der Vorsitzende eröffnete um 17.30 Uhr die Sitzung, begrüßte die Anwesenden und stellte die ordnungsgemäße Ladung sowie die Beschlussfähigkeit fest.

Nachdem auf die Frage des Vorsitzenden, ob mit dem Protokoll der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt vom 09.05.2023 Einverständnis bestehe, sich keine gegenteilige Wortmeldung ergab, stellte er ohne Widerspruch fest, dass damit die Niederschrift dieser Sitzung genehmigt sei.

Mit Zustimmung der Ausschussmitglieder wurde der TOP 6 der Ladung vorgezogen und als TOP 3 behandelt.

TOP 2 Beitritt zum Ressourceneffizienz-Netzwerk

Der Vorsitzende übergab das Wort an Prof. Bückner, den Leiter des INEV (Institut für nachhaltige Energieversorgung GmbH der Technischen Hochschule Rosenheim), der das Konzept seines Institutes in einer kurzen Präsentation als Nachfolger der ISE (Institut für systemische Energieberatung der Hochschule Landshut) für die bereits beschlossene weitere Netzwerkarbeit vorstellte. Inhaltlich ändere sich dabei gegenüber dem ISE-Netzwerk nichts Grundlegendes. Das neue Netzwerk solle nach wie vor ein Klimaschutz-Netzwerk mit dem Schwerpunkt Ressourceneffizienz werden. Alle Handlungsfelder aus dem Bereich Klimaschutz könnten abgedeckt und neue Maßnahmen angestoßen werden.

Im Rahmen der Förderung nach der Kommunalrichtlinie (Fördersatz 60%) stünden neben den Netzwerktreffen nach wie vor jeder beteiligten Kommune in den drei Jahren Laufzeit 30 Beratertage zur Verfügung. Die Beantragung der Fördermittel habe sich dahingehend geändert, dass die einzelne Kommune die Förderanträge stellen müsse. Die Bearbeitungszeit beim Fördergeber liege derzeit wohl bei sechs bis acht Monaten. Alle Kommunen des Netzwerks sollten zeitgleich die Anträge abgeben.

Der Vorsitzende bezog sich auf die Kosten von ca. 25.000,- € brutto für die Dauer von drei Jahren und fragte, was er dafür bekäme.

Prof. Bückner beantwortete die Frage damit, dass zum einen die Netzwerkarbeit wichtig sei. Dabei könne neben fachlichem Input und Ideen beispielsweise auch besprochen werden, wie andere Kommunen Themen umgesetzt hätten bzw. woran diese gescheitert seien. Der größte Aufwand stecke aber in der individuellen Beratung der Kommunen. Hier seien 10 Tage im Jahr frei für die Betreuung der einzelnen Kommune. In dieser Zeit könnten beispielsweise individuelle Maßnahmen entwickelt, Angebote eingeholt und verglichen oder Förderungen geprüft werden.

Der Vorsitzende erkundigte sich nach dem Vorgehen bezüglich des anstehenden Energienutzungsplans und des Themas Öffentlichkeitsarbeit.

Prof. Bückner antwortete, dass sie in Germering die Ausschreibung des ENP betreut hätten, dieser in Puchheim allerdings inzwischen durch den Landkreis durchgeführt werde. Für die Öffentlichkeitsarbeit könne nach der Bewilligung ein Betrag von 1.500,- € verwendet werden.

SrRin Kamleiter fragte nach, ob es einen Katalog über Themen gebe, die die Stadt Puchheim betreffen könnten. Weiter fragte sie nach einem Beispiel, welche Themen bisher von ISE betreut wurden und was hier als Ergebnis zu sehen sei. Außerdem sprach sie das Thema kommunale Wärmeplanung an und, ob es hier einen Nutzen durch das Netzwerk geben könne.

Prof. Bückner führte aus, dass es eine Maßnahmenliste – basierend auf dem bisherigen Energieeffizienznetzwerk – geben werde, die vorgeschlagen, gemeinsam priorisiert und mit neuen Themen ergänzt werde.

Frau Dietel nannte als erstes Beispiel für den Nutzen des bisherigen Netzwerks die Mithilfe bei der Umsetzung des Fernwärmeanschlusses des Sportzentrums. Das ISE sei dabei sehr hilfreich bei den Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen und auch bei der technischen Umsetzung gewesen. Als Zweites nannte sie die Umrüstung der Straßenbeleuchtung. Hier sei ein Rabatt mit dem Bayernwerk ausgehandelt worden.

Die kommunale Wärmeplanung gehe weit über das hinaus, was ein Netzwerk leisten könne. Dafür gebe es eine Förderung von 90%, über das Netzwerk sei nur eine 60%ige Förderung möglich, ergänzte Prof. Bückner, insofern würde er über das Netzwerk eher Maßnahmen machen, die über die Wärmeplanung nicht abgedeckt seien.

StRin von Hagen sprach die auf Seite drei der Präsentation benannte Abkehr vom fossilen Zeitalter an und fragte Prof. Bückner, ob die Nah- und Fernwärme der Schwerpunkt seiner Firma sei.

Herr Prof. Bückner antwortete, dass das INEV auf alle Themen im Bereich erneuerbarer Energie und Klimaschutz ausgerichtet sei, Fernwärme aber einen ursprünglichen Forschungsschwerpunkt des hochschulnahen Teils darstelle.

StR Heil fragte, welche Themen als nächste anstünden, die als konkrete Maßnahmen im Netzwerk bearbeitet werden könnten, und ob eine freihändige Vergabe an eine GmbH in Ordnung sei.

Alle Institute (inkl. des ISE) seien GmbH's, antwortete Prof. Bückner. Die Netzwerkbetreuung sei eine freiberufliche Leistung, die unter der Vergabegrenze von 50.000 € liege, so dass die freihändige Vergabe möglich sei.

Weiter fragte StR Heil nach, ob hier nicht ein weiteres Angebot eingeholt werden sollte.

Der Vorsitzende antwortete, dass er keinen anderen Anbieter für Netzwerkarbeit kennen würde.

Frau Dietel nannte zu den anstehenden Themen die CO₂-Bilanzierung sowie den kommunalen Bereich des Energienutzungsplans, Hochbauthemen und das Energiemanagement. Die klimafreundliche Beschaffung sei ein weiteres großes Thema.

StR Dr. Sengl sprach sich für die Teilnahme am Netzwerk aus und führte weiter aus, dass er dafür sei, die kommunale nachhaltige Beschaffung als Schwerpunkt zu wählen.

StRin Dr. Matthes begrüßte das Netzwerk ausdrücklich und wollte Näheres zum Format der vierteljährlichen Netzwerktreffen und der Verwendung von Online-Tools wissen.

Prof. Bückner antwortete, dass bei den Netzwerktreffen typischerweise neben dem Austausch Vorträge zu Fachthemen und die Besichtigung von Best-Practice-Beispielen stattfinden würden. Online-Tools seien eine der Stärken des INEV. Sie würden selbst Software entwickeln und im Netzwerk eine eigene Online-Plattform anbieten, die auch zum Monitoring für jede einzelne Kommune und das gesamte Netzwerk genutzt werden könne.

StR Knürr fragte, ob das INEV angesichts der langen Zeit bis zur Förderzusage schon vorher ihre Arbeit aufnehmen könne.

Prof. Bücker antwortete, dass man bei investiven Maßnahmen ggf. einen vorzeitigen Maßnahmenbeginn beantragen könne. Auch Planungsleistungen könnten meist vorher schon erbracht werden. Mit der Umsetzung müsse aber bis zur Freigabe der Förderung gewartet werden.

StRin Arnold bedankte sich für den Vortrag. Sie sei auch dafür, dem Netzwerkbeitritt zuzustimmen. Sie erinnerte an die Klausur 2021, in der sie das BNB (Bewertungssystem für nachhaltiges Bauen) für den Hochbau angesprochen habe. Viele kostspielige Hochbauprojekte würden anstehen, wofür sie sich von dem Netzwerk große Hilfe erwarte. Damit wäre evtl. auch eine Zertifizierung nicht mehr nötig. Sie sehe hier einen hohen Profit gegenüber geringen Kosten.

Beschluss

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt beschließt den Beitritt der Stadt Puchheim zu dem durch das Institut für nachhaltige Energieversorgung GmbH (INEV) der Technischen Hochschule Rosenheim organisierten Ressourceneffizienz-Netzwerk für Kommunen und beauftragt den Ersten Bürgermeister, die dafür notwendigen Schritte zu unternehmen.

Abstimmungsergebnis: 13 : 0

TOP 3 Bebauungsplan für das Gebiet südlich der Lagerstraße im Abschnitt von der Stadtgrenze Gröbenzell bis zum Grundstück an der Lagerstr. 88 (einschließlich) hier: Sachstand

Nach einer kurzen Einleitung durch den Vorsitzenden erläuterte Frau Reichel das erste Plankonzept für den betreffenden Bereich und ergänzte, dass die Aufstellung des Bebauungsplans bereits in der ASU-Sitzung vom 04.10.2022 beschlossen worden sei. Die wesentlichen Vorgaben seien die Festlegung der Bebauungstiefe durch Bauräume, eines an die Grundstückstiefe angepassten Abstandes zum Gröbenbach und ein Abstand von 5 m zur Lagerstraße. Entlang des Baches entstünden private Grünflächen und es werde überlegt, der Fehlentwicklung im straßenseitigen Bereich durch großflächige Versiegelung entgegenzuwirken.

Eine Bebauung des Eckgrundstücks sei in verstaffelter Form mit einer Grundfläche von 94 m² und damit auch in der beantragten Größe möglich. Das geplante Objekt sei näher an die Grenzen gerutscht, dadurch würde mehr Freifläche entstehen.

Ein einfacher Bebauungsplan für diese Planung sei möglich, mit Regelungen nur bezüglich Bebauungstiefe, Abstand zur Straße, Freihaltung des südlichen Grundstücksbereichs und Begrünung im Vorbereich. Natürlich sei auch ein qualifizierter Bebauungsplan mit Festlegung der Größe und Höhe des Gebäudes möglich. Dies wäre noch zu entscheiden.

Sie führte aus, dass es auch Vorschläge von Seiten des Bauherren des Eckgrundstücks gegeben habe. Diese hätten u. a. eine Kürzung des Gebäudes um einen Meter oder eine Planung mit einem

Abstand des Wohngebäudes von sieben Metern zum Bach und dem Stellplatz mit sechs Metern Abstand zum Bach umfasst. Im Vergleich dazu sei im ersten Antrag mit fünf bzw. 1,5 Metern Abstand geplant worden. Beim letzteren Vorschlag bestünde allerdings das Problem, dass das Gebäude dabei nur drei Meter Abstand zur Lagerstraße habe und in der Umgebung aber ein vom Bauausschuss als wichtig angesehener Abstand von fünf Metern bestehe. Man sei aber bereit, sich anzunähern. Mit dem gezeigten Vorschlag würde man mit Einverständnis des Ausschusses wiederum mit dem Bauherrn in Kontakt treten.

Ein beschleunigtes Verfahren bedeute die Unterrichtung mit anschließender Äußerungsmöglichkeiten der Bevölkerung. Der aktuelle Bauantrag sei zurückgestellt worden. Hier müsse eine Veränderungssperre erlassen werden, die aber auch nur auf das Eckgrundstück beschränkt werden könne.

Der Vorsitzende wandte sich an die anwesenden Zuhörer und erklärte, dass sich für die angrenzenden Eigentümer nichts ändere; die aktuell genehmigte Bebauung würde in den Bebauungsplan aufgenommen. Für das Eckgrundstück mit Haus-Nr. 100 sei eine grundsätzliche Bebauung möglich.

TOP 4 Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 für die Ortsabrundung Puchheim-Ort nördlich der Mitterläng- und Schwarzückerstraße im Bereich der Grundstücke FlNr. 436/9 und 436/15 zwischen Mitterlängstraße, Oberer Laurenzerweg und Josef-Fruth-Weg
hier: a) Eckdaten für die Überplanung wegen der Errichtung einer Seniorenwohnanlage
b) Fassung des Änderungsbeschlusses

Der Vorsitzende übergab das Wort an Frau Reichel.

Frau Reichel erinnerte eingangs an die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt vom 18.10.2022, in der das Konzept für die geplante Seniorenwohnanlage mit drei Punkthäusern vorgestellt worden war. Bei diesem Konzept seien u.a. sehr große Wohnungen mit 70 und mehr m² geplant gewesen. Der Auftrag an den Projektträger aus dem Ausschuss sei u.a. gewesen, die Wohnungsgrößen zu verkleinern. Es solle eine Wohnungsmischung entstehen. Weiter wurde damals vom Ausschuss angeregt, die überbaute Fläche zu reduzieren.

Anhand der Beschlussvorlage sowie einer Präsentation stellte Frau Reichel sodann das überarbeitete Konzept vor und erläuterte dabei u.a.:

Der Gemeinschaftsraum sei nun in die Gebäude integriert worden, die Grundfläche der Hauptgebäude sei unverändert geblieben. Die bebaute Fläche sei um 57 m² reduziert worden. Gründe für das Belassen der Grundrissgröße seien insbesondere die Ausführung eines erhöhten Energiestandards und der Flächenbedarf für den barrierefreien und rollstuhlgerechten Ausbau.

Beim neuen Konzept seien nun auch kleinere Wohnungen von 30 - 60 m² dargestellt. Dabei erläuterte sie, dass im städtebaulichen Vertrag eine Vereinbarung hinsichtlich der vom Stadtrat gewünschten Wohnungsmischung getroffen werden könne.

Bezüglich der Bauformen habe sich der Ausschuss positiv für das Walmdach ausgesprochen. Beide Dachvarianten seien weiterentwickelt worden. Für das Flachdach spreche u.a. die geringere Höhe von ca. 1,5 Metern gegenüber dem Walmdach, eine Dachbegrünung würde eine Regenrückhaltemöglichkeit bieten und diene als Maßnahme der Klimaanpassung. Das Walmdach füge sich in die örtliche Bebauung besser ein. Alle Abstandsflächen könnten für beide Dachvarianten eingehalten werden.

In der Tiefgarage seien mit 24 PKW-Stellplätzen deutlich mehr als vorgegeben eingeplant. Für geplante 28 Wohnungen wären nach den Richtzahlen für seniorengerechtes Wohnen mit einem Faktor von 0,2 sechs KFZ-Stellplätze erforderlich. Weitere Stellplätze wären für den Gemeinschaftsraum vorzusehen. Dazu kämen noch vier oberirdische Längsstellplätze entlang des Oberen Laurenzerweges für Besucher. In der bereits bestehenden Einbuchtung seien weiterhin 5 öffentliche PKW-Stellplätze vorgesehen.

Fahrradabstellplätze seien oberirdisch als kombiniertes Müll- und Fahrradhaus und als offene Stellplätze, z.B. im Bereich des Gemeinschaftsraums geplant. Die Abstellplätze in der Tiefgarage seien eher nur für E-Bikes geeignet. Die vom Projektträger geplanten 40 Fahrradstellplätze entsprächen noch nicht den Vorgaben der neuen Satzung, weshalb hier noch nachgearbeitet werden müsse.

Die Begrünung sei mit 25 Bäumen geplant, die Vorgabe liege bei 10 Bäumen. Gemäß der Freiflächengestaltungssatzung sei für Pflanzungen auf der Tiefgarage eine Höhe von mindestens 60 cm Bodenaufbau vorgegeben. Es würden auch erhöhte Pflanzinseln angelegt. Im Sinne der Stadtbeete würden Obstbäume geplant. Sitzbereiche sollen auch beschattet werden. Bei der Flachdachvariante könne die vorgesehene Dachbegrünung die Versiegelung zu einem gewissen Grad ausgleichen.

An der südlichen Grenze befinde sich mit der Flurnummer 436/10 ein städtisches Grundstück. Dieses sei im Bebauungsplan Nr. 32 als Grünfläche mit vier Bäumen festgesetzt. Das Grundstück wurde in die Planung integriert. Hier sei zu überlegen, ob das Grundstück an den Eigentümer zur Integration in die Grünfläche verkauft werden und auf einem öffentlichen Gehweg im Randbereich verzichtet werden solle.

Eine öffentliche Durchwegung der Anlage könne durch eine Dienstbarkeit gesichert werden. Mit der Überplanung des Grundstückes solle auch eine Verbreiterung des Oberen Laurenzerweges erreicht werden.

Eine spezielle artenrechtliche Prüfung sei in Auftrag gegeben worden. Die Prüfung sei zwar noch nicht abgeschlossen, aber nach ersten Informationen sei nichts aufgefunden worden, nur leere Nester. Die Bäume seien als Lebensraum geeignet. Hier solle geprüft werden, ob eventuell im Süden der eine oder andere Baum erhalten werden könne. Im Norden gebe es bereits eine wichtige „Sperlingshecke“. Gegebenenfalls müsse bei Entfernung von Bäumen und Hecken ein Ausgleich geschaffen werden. Das Projektgrundstück liege weiterhin außerhalb des derzeit faktischen Überschwemmungsgebietes. Eine archäologische Untersuchung wie beim Kinderhaus und der Laurenzer Grundschule sei notwendig. Bei einem angrenzenden Grundstück wurden im Rahmen der dort bereits durchgeführten archäologischen Untersuchung keine Funde angezeigt.

Zum Thema Dach fragte StR Dirnberger bezüglich der Entscheidung zwischen Flach- und Walmdach nach, ob hier der Umwelteffekt zahlenmäßig benannt werden könne, dies wäre für ihn schon entscheidend.

Der Vorsitzende antwortete, dass dies schwierig sei. Für ihn aber wäre die Gebäudehöhe entscheidend, die Eingrünung wichtiger als die Dachform mit Ziegel und Solarpaneelen.

Eine einheitliche Dachlandschaft habe man hier in diesem Bereich nicht.

StR Schneider erklärte, dass das Kriterium wichtig sei. Er finde unabhängig davon, dass sich die Walmdächer besser einfügen würden. Seiner Erfahrung nach würde es im Sommer in Wohnungen unter Flachdächern heißer. Bei einem Einbau einer Klimaanlage wäre das aber kein Thema mehr.

StR Dr. Sengl stimmte zu, dass sich die Walmdächer optisch besser einfügen würden. Er fragte aber, ob sich diese bezüglich der Höhe der Gebäude einfügen würden. Er plädiere für das Flachdach, auch aus Klimaanpassungsgründen. Ein begrüntes Flachdach kühle eher. In der Kombination mit PV-Anlage und Dachbegrünung sei dies eine sehr gute Lösung.

Frau Reichel ergänzte noch die Dachhöhen mit 8,81 beim Flachdach und 10,27 beim Walmdach. Ein Doppelhaus in der direkten Umgebung habe eine Höhe von 10,27 m mit E+1; die übrigen Einzel- und Doppelhäuser sowie die Sporthalle seien niedriger.

Frau Dietel stimmte StR Sengl zu und betonte, dass ein begrüntes Flachdach mit einem entsprechenden Dachaufbau, z.B. einem Teilretentionsdach von der Hitze darunter besser als jedes Hartdach sei.

StRin von Hagen fragte nach, ob es schon Angaben von der begrünten Dachfläche gebe.

Frau Reichel antwortete, dass die Fläche bei ca. 300 m² liege.

StR Heil wies darauf hin, dass es kein Walmdach in der Umgebung gebe. Er sehe das Flachdach für durchaus verträglich an.

StRin Dr Matthes erkundigte sich nach den Abstandsflächen der Häuser untereinander.

Frau Reichel zeigte anhand der Präsentation die Abstandsflächen auf, dass noch Luft zwischen den Gebäuden sei.

StRin Kamleiter erklärte, die Optik sei Geschmacksache. Ein Flachdach habe eine Lebensdauer von 25 Jahren, bis dieses saniert werden müsse, die Ziegeldächer seien langlebiger. Im Juli und August würde es nicht so stark regnen, damit ein Flachdach begrünt sein würde und kühlen könne.

Der Vorsitzende rief zur Abstimmung auf. Für die Flachdachvariante gab es sieben, für das Walmdach sechs Stimmen. Er schlug vor, noch weitergehende Informationen über Vor- und Nachteile einzuholen und auszuarbeiten.

Zum Thema Mobilität zeigte sich StRin von Hagen überrascht, dass mehr PKW-Stellplätze geplant seien als gefordert. Sie halte 0,2 Stellplätze schon für sehr wenig.

StR Kamleiter ergänzte, dass Auto fahren im Alter leichter sei als zu Fuß zu gehen, weshalb sie für die höhere Anzahl plädiere.

Frau Reichel ergänzte noch, dass auch e-Sharing-Angebote und Gemeinschaftslösungen möglich seien.

Die Stadtratsmitglieder waren mit dem grundsätzlichen Vorschlag in Sachen Stellplätze einverstanden, wohl wissend, dass hier noch eine gewisse Flexibilität notwendig ist.

Frau Reichel ergänzte zudem, dass noch die Möglichkeit bestehe, die öffentlichen Stellplätze entlang des Laurenzerweges in Längsparkplätze umzuwandeln. Dann wären aber nur noch drei Stellplätze möglich. Die Ausschussmitglieder waren aber mit dem vorliegenden Entwurf einverstanden. Dort sei außerdem eine Ladesäule vorgesehen.

Bezüglich der Begrünung fragte StR Heil hinsichtlich der 60 cm Überdeckung der Tiefgarage nach; es seien in der Planung große Bäume eingezeichnet. Bäume mit diesem Umfang würden auf 60 cm Untergrund nicht wachsen.

Der Vorsitzende antwortete, dass die größeren Bäume auch im hinteren Bereich gepflanzt werden können. Im Übrigen bestand Einverständnis mit dem Konzept.

Zur Erschließung zeigte der Vorsitzende an, dass entlang der Südseite des Grundstücks ein öffentlicher Weg geplant werden solle. Wo genau der Weg liege, sei noch zu klären. Grundsätzlich sei ein Weg vom Laurenzerweg bis zur Tiefgarage wünschenswert. Er stellte einen möglichen Erwerb des Teilgrundstücks zur Diskussion.

StR Heil sprach sich für einen durchgehenden Gehweg beim seniorengerechten Wohnen aus. Ein Ausweichen auf die Straße solle vermieden werden.

StR Salcher sah keinen Nutzen für einen Gehweg, da dieser im Nichts enden würde.

Der Vorsitzende erklärte, dass vermieden werden solle, dass auf der Straße gegangen werden müsse.

Der Ausschuss war mehrheitlich dafür, dass hier der Gehweg so lange wie möglich geplant werden solle. Eine weitere Ausleitung zum Oberen Laurenzerweg werde nicht für notwendig erachtet.

Der Vorsitzende fasste anschließend noch einmal die weiteren Eckpunkte zusammen. Bezüglich der Art der Nutzung bestehe Einigkeit, dass dort eine Seniorenwohnanlage mit gemischten Wohnungsgrößen und einem Sozialstützpunkt entstehen solle. Dabei solle im Rahmen des städtebaulichen Vertrags noch eine Regelung hinsichtlich der Mindestanzahl von kleineren und/oder größeren Wohnungen festgelegt werden. Mit der vorgeschlagenen Nutzungsdichte bestehe ebenfalls Einverständnis.

Beschluss

1. Die Eckdaten für die Überplanung der Gemeinbedarfsfläche Kirche zur Ausweisung einer Fläche für eine Seniorenwohnanlage werden gebilligt.
2. Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt beschließt, den Bebauungsplan Nr. 32 „Ortsabrandung Puchheim-Ort“ nördlich der Mitterläng- und Schwarzäckerstraße für den Bereich der Grundstücke Flurnr. 436/9 und 436/15 zwischen Mitterlängstraße, Oberem Laurenzerweg und Josef-Fruth-Weg zu ändern. Ziel der Änderung ist die Ausweisung einer Fläche für eine Seniorenwohnanlage mit Sozialstützpunkt.
3. Die Änderung des Bebauungsplanes soll im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt werden.

4. Der Erste Bürgermeister wird beauftragt, die Aufstellung des Bebauungsplanes ortsüblich bekannt zu machen.
5. Der Erste Bürgermeister wird beauftragt, den städtebaulichen Vertrag auf der Grundlage der Eckdaten mit dem Vorhabenträger abzustimmen und dem Stadtrat zur Billigung vorzulegen.

Abstimmungsergebnis: 13 : 0

TOP 5 Photovoltaik auf städtischen Gebäuden

Sachstandsbericht und weiteres Vorgehen

Der Vorsitzende übergab das Wort an Frau Dietel.

Sie führte aus, dass der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt in seiner Sitzung vom 08.06.2021 beschlossen habe, die Eignung einer Reihe städtischer Gebäude für die Installation von PV-Anlagen zu untersuchen. Für die Reihenfolge der Untersuchung bzw. Umsetzung sei eine Prioritätenliste erstellt worden. Seitens der Kämmerei sei nun ein Problem bei den vermieteten Objekten aufgetreten, insbesondere bei den Kitas, die von Trägern betrieben würden, aber auch zum Teil bei den Sportanlagen, insbesondere beim hoch priorisierten SV Puchheim, wo bereits eine Vorrüstung für die PV-Anlage stattgefunden habe.

Hier können keine Eigenverbrauchsanlagen verbaut werden, was die Wirtschaftlichkeit einschränken würde. Eine Alternative hierzu wäre, eine Volleinspeiseanlage auf dem Dach zu installieren, wobei der komplette erzeugte Strom ins Netz eingespeist würde. Hier wäre der technische Aufwand gering, die Wirtschaftlichkeit würde dadurch aber auch geringer. Eine Option wäre, insbesondere für Neubauten, eine gemeinsame Vermietung des Gebäudes und der PV-Anlage. Damit wäre der Mieter gleichzeitig auch der Betreiber der Anlage und würde damit das wirtschaftliche Risiko tragen, aber damit die Anlage im Eigenverbrauchsmodell betreiben können.

Nach Beratungen mit der Kämmerei und dem Hochbau habe sie eine Anfrage an andere Kommunen gestellt. Das Problem sei bekannt, eine Lösung gebe es aber auch dort nicht. Es würde dort Volleinspeisungsmodelle geben, teilweise werde aber der Strom auch kostenlos zur Verfügung gestellt. Manche Kommunen würden versuchen, PV-Anlage und Gebäude gemeinsam zu vermieten oder Dachverpachtung an einen Dritten anzubieten. Die Erfolgsaussichten seien aber auch hier bei kleineren Dachflächen, wie bei den Puchheimer Kindergärten, nicht groß. Sie habe auch die Energieagentur angefragt, die Mitarbeiter dort seien in Gesprächen, hier gebe es aber auch noch keine Lösung.

Zusätzlich informierte sie das Gremium, dass es seit 01.01.2023 eine neue Rechtslage für Neubauten (Bauantragstellung ab 01.07.2023 bei sonstigen Nichtwohngebäuden) gebe. Hier müssten „in angemessener Auslegung“ PV- oder alternativ Solarthermie-Anlagen installiert werden; dasselbe gelte ab 01.01.2025 auch im Fall einer Erneuerung der Dachhaut.

Es bestehe die Hoffnung, dass mit dem „Solarpaket 2“ Möglichkeiten einer gemeinsamen Energieversorgung auch auf benachbarten Grundstücken, eventuell auch mit Durchleitung durch das öffentliche Netz, geschaffen würden. Mit viel Glück werde es auch möglich sein, einen Bilanzkreis für städtische

Gebäude zu bilden, in dem z.B. die Einspeisung des Kindergartens bilanziell der Schule oder dem Rathaus als Eigenverbrauch gutgeschrieben werden könne.

Frau Dietel zeigte anhand der Präsentation die derzeitige Gesamtsituation der städtischen Gebäude. Am dringendsten sei derzeit eine Lösung für den SV Puchheim. Hier sei eine Absprache mit dem Mieter durchaus denkbar, den Strom günstiger zur Verfügung zu stellen. Die Frage sei aber, ob eine derartige Absprache auch bei einer Änderung des Strompreises dauerhaft Bestand hätte. Darüber hinaus sehe die Kämmerei den Aufwand dafür, dass die Stadt als Stromanbieter tätig würde, als zu hoch an. Von den 11 Gebäuden in Priorität 2 seien fünf in fremder Trägerschaft, vier fielen aus und eines sei zurückgestellt worden. Damit blieben letztlich nur zwei Gebäude übrig, darunter die Feuerwehr Puchheim-Ort, bei der die Einstrahlung eher fraglich sei.

Der gemeinsame Vorschlag der Verwaltung sei daher, die Prioritätenliste entsprechend zu ändern. Die Gebäude, die Eigenstromverbrauch zweifelsfrei und problemlos erreichen können, sollten weiter untersucht werden. Gleichzeitig solle die Kämmerei beauftragt werden, für die Gebäude, die in der Planung bereits relativ weit gediehen seien (wie beim SV Puchheim), eine Lösung zu finden.

Der Vorsitzende fragte, welche Gebäude nun priorisiert würden.

Frau Dietel antwortete, bei den Neubauten betreffe es das Kinderhaus Puchheim-Ort und den Neubauteil der Laurenzer Grundschule. Weiter benannte sie im Bestand das Rathaus und als Neuplanung die Mittelschule am Gernerplatz im Rahmen der Dachsanierung.

Der Vorsitzende sagte, dass das Rathaus angegangen werden solle.

StR Dr. Sengl hatte eine Frage zum Sportzentrum. Hier habe es eine statische Untersuchung gegeben, dass die Dachfläche nicht geeignet sei. Er fragte, wem die Tennishalle gehöre. Da sei noch eine größere Fläche auf dem Dach frei. Er fragte, ob es möglich wäre, dass die Stadt die Fläche pachte, um das Sportzentrum mit Eigenverbrauch zu versorgen.

Frau Dietel antwortete, dass die Fläche dem TC Puchheim gehöre. Eigenverbrauch für das Sportzentrum sei nicht möglich, da es sich hier auch um ein anderes Grundstück handle. Man müsse darauf hoffen, dass das Energy-Sharing im „Solarpaket 2“ beinhaltet sei.

Der Vorsitzende bat darum, dass die Kämmerei ein Modell bezüglich des SV Puchheim vorlege.

StR Knürr fragte nach, ob die baulichen Statik-Prüfungen fortgeführt würden, auch wenn sich dadurch die Prioritätenliste verändern würde.

Frau Dietel antwortete, dass es auch aufgrund des PV-Booms schwierig gewesen sei, Statiker / Elektroplaner zu bekommen.

StR Schneider fragte, ob die KommEnergie eventuell Interesse an der Bewirtschaftung habe, also die Stadt die Flächen an die KommEnergie verpachten könnte.

StR Honold erwiderte, dass die KommEnergie kein Interesse habe, mit so kleinen Flächen in den Stromhandel einzusteigen.

StR Dr. Sengl sprach die Möglichkeit an, Balkonkraftwerke auf den Gebäuden zu installieren, die statisch für größere Anlagen nicht geeignet seien.

Beschluss

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt nimmt die Ausführungen zur Kenntnis. Die Verwaltung wird beauftragt, die Prioritätenliste dahingehend zu ändern, dass vorrangig Gebäude auf ihre PV-Eignung überprüft bzw. bei positivem Ergebnis der Wirtschaftlichkeitsberechnung mit PV-Anlagen ausgestattet werden, die durch die Stadt selbst im Eigenstromverbrauchsmodell genutzt werden.

Für verpachtete städtische Gebäude sollen anschließend anhand von Einzelbetrachtungen Lösungen gefunden werden; insbesondere bei Neuvermietungen wird eine Mitverpachtung der PV-Anlage als Bestandteil des Gebäudes angestrebt.

Abstimmungsergebnis: 13 : 0

TOP 6 Änderung der Fahrradabstellplatzsatzung

Der Vorsitzende übergab das Wort an Frau Dietel.

Frau Dietel führte nochmals rückblickend die in der ASU-Sitzung vom 09.05.2023 besprochenen geplanten Änderungen gegenüber der Fahrradabstellplatzsatzung vom 16.03.1995 aus. Die grundsätzlichen Änderungen würden u.a. Fahrräder mit besonderen Bauformen (Lastenräder, Fahrräder mit Anhänger oder Dreiräder für ältere Personen) betreffen. Die Flächenbedarfe seien an aktuelle Fahrradabmessungen angepasst worden, die Möglichkeit einer höhenversetzten Einstellung eingefügt. Es seien Aufstellungsstandards aufgenommen und Elektroladestationen berücksichtigt worden. Detaillierte Maßgaben zur Verortung, Zuwegung, Überdachung, Bodenbelag und Barrierefreiheit seien mit aufgenommen worden.

In der Richtzahlenliste sei mit der Zimmeranzahl als Bemessungsgrundlage für Wohngebäude ein ganz neuer Weg gegangen worden. Die Zimmeranzahl sei ein guter Hinweis auf die Anzahl der Bewohner und jeder Bewohner solle ein Fahrrad sicher unterstellen können.

Die Satzung gelte nur bei Neubauten bzw. bei genehmigungspflichtigen Nutzungsänderungen und bei Wohngebäuden erst ab 3 Wohneinheiten. Seit der vorangegangenen Sitzung seien die Vorgaben für Lademöglichkeiten dahingehend geändert worden, dass diese nur noch für Wohngebäude vorgeschrieben werden sollen.

Sie wies noch einmal darauf hin, dass es auch in der vorherigen Version der Satzung nicht um Ladepunkte zur öffentlichen Nutzung gegangen sei, sondern ausschließlich um Lademöglichkeiten für die Mitarbeiter der Betriebe bzw. Einrichtungen.

Sie teilte mit, dass versucht worden sei, die in der ASU-Sitzung vom 09.05.2023 besprochenen Satzungsänderungen einzuarbeiten. In der Beschlussvorlage seien die geplanten Änderungen rot markiert.

Die Überdachung der Stellplätze werde nun – der Beratung der letzten Sitzung folgend – erst ab 10 Stellplätzen im Freien gefordert. In die Richtzahlenliste sei die neue Kategorie Wohnheime aufgenommen worden. Außerdem seien die Richtzahlen für die Schulen geändert worden. Bei den weiterführenden Schulen würden nur noch Realschule und Gymnasium aufgeführt. Die Mittelschule sei mit den

Grundschulen zusammengefasst worden. Bei größeren Wohngebäuden würde wegen statistischer Effekte nicht mit einem Stellplatz pro Zimmer, sondern mit einem Faktor von 0,8 geplant. Der Vergleich mit der Anzahl tatsächlicher Bewohner in verschiedenen Beispielgebäuden zeige, dass dieser Faktor recht gut passe.

Der Vorsitzende fasste noch einmal die seit der letzten Sitzung geänderten Punkte zusammen.

StRin Kamleiter sah die 20 % Lademöglichkeit als zu hoch an. Frau Dietel stellte klar, dass es sich hier nicht um Ladesäulen, sondern ggf. auch nur um geeignete Steckdosen handeln könne.

StR Knürr fügte an, dass er mit dem Faktor 0,8 nicht glücklich sei. Viele hätten nicht nur ein Fahrrad. Er wäre nach wie vor dafür, den Faktor 1 zu belassen.

Der Vorsitzende wies darauf hin, dass unter Berücksichtigung der Lastenrad-Stellplätze bei den Beispielgebäuden ohnehin meist ein Faktor nahe 1 erreicht werde.

StR Heil sprach sich dafür aus, es bei dem vorgeschlagenen Faktor zu belassen.

Der Vorsitzende ergänzte, dass größere Wohngebäude voraussichtlich ohnehin nur noch im Rahmen eines Bebauungsplans entstehen würden.

Er ging noch einmal die überarbeitete Richtzahlenliste durch und die einzelnen Punkte wurden besprochen.

StRin Arnold sprach die für sie zu geringe Anzahl von Stellplätzen für die Beherbergungsbetriebe an.

StR Schneider entgegnete, dass dies auch im Eigeninteresse des Hotelbesitzers liegen sollte.

Der Vorsitzende ließ über die Vorgaben für Beherbergungsbetriebe abstimmen.

Die Abstimmung ergab bei dem Vorschlag „1 Stellplatz pro 5 Betten“ ein Ergebnis von 4 : 9 Stimmen.

Der Vorschlag „1 Stellplatz pro 10 Betten“ wurde mit 11 : 2 Stimmen angenommen.

Damit werde laut dem Vorsitzenden die Vorgabe bei den Beherbergungsbetrieben auf „1 Stellplatz pro 10 Betten“ geändert. Bei den Grund- und Mittelschulen könne seiner Meinung nach der Zusatz „auch für Kinderräder“ weggelassen werden.

StRin von Hagen fragte nach, ob hier bei den Schulen der Bedarf abgefragt wurde.

Frau Dietel bestätigte dies und ergänzte, dass die Schule Süd z.B. eine sehr fahrradfreundliche Schule sei. Hier sollen auch neue Fahrradständer und neue Stellplätze entstehen.

Bei den Vorgaben für die Alten- und Pflegeheime machte der Vorsitzende auf eine zu geringe Anzahl an Stellplätzen für Sonderräder aufmerksam. Dies solle durch die Verwaltung nachgebessert werden. Gleiches gelte für die Versammlungsstätten.

StR Heil bemerkte, dass im Einzelfall zu beachten sei, um welche Art von Versammlungsstätte es sich jeweils handle. Entsprechende Vorgaben könnten laut Frau Dietel im Einzelfall anhand der Aufangeregulung in §3 der Satzung gemacht werden.

Der Vorsitzende fasste zusammen, dass die Stellplatzanzahl bei den Beherbergungsbetrieben auf 1:10 Betten geändert werde. Ein Vorschlag zur Anzahl an Sonder-Stellplätzen bei Alten- und Pflegeeinrichtungen sowie Versammlungsstätten sei auszuarbeiten und zur Stadtratssitzung vorzulegen.

Beschluss

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt empfiehlt dem Stadtrat unter Einbeziehung der geänderten Stellplatzanzahl für Beherbergungsbetriebe und der noch auszuarbeitenden Anpassung der Sonder-Stellplätze bei Alten- und Pflegeeinrichtungen sowie Versammlungsstätten folgende Beschlussfassung:

Der Stadtrat beschließt die Fahrradabstellplatzsatzung in der vorgelegten Form. Die Satzung ist Bestandteil des Beschlusses.

Abstimmungsergebnis: 12 : 0

(StR Olschowsky war bei der Beschlussfassung nicht anwesend.)

TOP 7 Vorranggebiete Windenergie Region München Sachstand

Der Vorsitzende übergab das Wort an Frau Reichel. Sie führte aus, der Vorgang liege derzeit beim Regionalen Planungsverband München (RPV). Dieser müsse Vorschläge zu Vorrangflächen für Windenergieanlagen machen.

Aktuell gelte, dass es für die 10H-Regelung eine neue Ausnahmeregelung mit einem Mindestabstand von 1000 Meter zu geschützten Wohngebäuden für sechs Fallgruppen, z.B. für Windkraftanlagen in Waldgebieten, gebe. Neu sei auch die Regelung, dass eine optisch bedrängende Wirkung in der Regel nicht bestehe, wenn mindestens ein Abstand der zweifachen Höhe der Windkraftanlage eingehalten werde. Das Landesentwicklungsprogramm gebe den Weg für die Ausweisung der Vorranggebiete vor. Anhand von einer Referenzanlage (266 Meter hoch) würden vom RPV mögliche Flächen unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Kriterien ermittelt. Hier müssten die Kommunen später noch die Daten zu reinen Wohngebieten ergänzen, zu denen ein Mindestabstand von 1600 Metern vorgesehen sei.

Die erste Anhörung, die die Kommune betreffe, werde voraussichtlich im Frühjahr des kommenden Jahres stattfinden. Wenn Kommunen zwischenzeitlich Flächen ausweisen wollen, sollten diese gemeldet werden.

TOP 8 Bekanntgaben

Keine.

TOP 9 Verschiedenes

StRin von Hagen teilte mit, dass der Rathaus-Weiher „gekippt“ sei.

Zum Beteiligungsprozess Alpenstraße informierte Frau Reichel, dass am 21.06.2023 die Stadtmacher:innen-Werkstatt stattgefunden habe. Vertreter aus verschiedenen Bereichen hätten an den Modellen aus der ersten Bürgerwerkstatt gearbeitet, um weitere Kriterien zu sammeln. Dies werde jetzt ausgewertet und Ziele für die nächste Werkstatt im Herbst 2023 vorbereitet. Dort sollen dann aus den bisherigen Beteiligungen eine Priorisierung für Leitbildvorschläge ausgearbeitet werden und ein Konsens für einen Entwurf für ein Leitbild entstehen. Derzeit bestehe noch die Überlegung, ob man dazwischen noch ein Arbeitstreffen schalte, um die Ergebnisse tieferzulegen und einfach zu schauen, welche Fragen noch offen seien und wo noch Klärungsbedarf bestehe.

Nach der nächsten Werkstatt sowie der Beratung und Entscheidung im Stadtrat stehe der Wettbewerb an, wobei aber die Wettbewerbsart noch offen sei. Unabhängig von der Wettbewerbsart brauche man eine Wettbewerbsbetreuung. Es sei vorgesehen, das Wettbewerbsbetreuungsbüro bereits parallel zur Bürgerbeteiligung auszuwählen, so dass es am weiteren Prozess vielleicht schon teilnehmen und auch wertvolle Inhalte für die Auslobung des Wettbewerbs oder die Aufgabe für die Planer mit zusammenstellen könne. Außerdem könne es beraten, welche Wettbewerbsart für die Alpenstraße die geeignetste sei.

StR Heil teilte mit, dass er angesprochen wurde, der Naturkindergarten Löwenzähnnchen solle erweitert werden. Der Wunsch aus der Bevölkerung sei, dass dieses Konzept weiter ausgebaut werde.

Der Vorsitzende antwortete, dass der Wunsch nach einem zweiten Bauwagen bereits an die Stadt herangetragen worden sei. Dies werde von Seiten der Stadt sehr begrüßt, weshalb diesbezüglich bereits Vorbereitungen laufen würden. Ein Bauantrag sei aber bisher noch nicht gestellt worden.

Da der Durchführungsvertrag für das Vorhaben am Alois-Harbeck-Platz neu geschlossen wurde, teilte Frau Reichel mit, dass der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan für die Stadtratssitzung im Juli vorbereitet würde. Dann könne man das Bebauungsplanverfahren abschließen. Dies würde ohne Vorberatung im ASU erfolgen, wenn der Ausschuss damit einverstanden sei.

Auf Nachfrage des Vorsitzenden kam kein Einwand zu dieser Vorgehensweise aus dem Ausschuss.

Da es keine weiteren Wortmeldungen mehr gab, schloss der Vorsitzende die Sitzung um 20:30 Uhr.

Vorsitzender:

Schriftführer/in:

Norbert Seidl

Carola Klass

Erster Bürgermeister