



NIEDERSCHRIFT

über die öffentliche Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt

Datum: 13.04.2021

Beginn: 17:30 Uhr

Ort: Puchheimer Kulturzentrum

Ende: 20:05 Uhr

Anwesend:

Vorsitzender

Seidl, Norbert

Mitglieder des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt

Heil, Thorsten

Hofschuster, Thomas

Honold, Jürgen

Kamleiter, Karin

Keil, Max

Knürr, Hans

Krebs, Stefan

Leone, Jean-Marie

Matthes, Sigrun, Dr.

Peukert, Michael

Schneider, Dominik

Sengl, Manfred, Dr.

Schriftführer/in

Reichel, Andrea

Verwaltung

Dietel, Katharina

Schmeiser, Beatrix

Wächter, Stella

Abwesende und entschuldigte Personen:

Arnold, Anja

von Hagen, Michaela

Tagesordnung für den öffentlichen Teil der Sitzung

TOP 1	Eröffnung der Sitzung	
TOP 2	Bebauungsplan Nr. 11 II – 2. Änderung für den Bereich südlich der Lochhauser Straße und westlich des Hummelweges hier: Beratung über eine Änderung des Bebauungsplanes – Bereich Gasthof Göbl	2021/0075
TOP 3	Bebauungsplan Nr. 27 A für den Bereich zwischen Gröbenzeller Straße, Michl-Ehbauer-Ring, Gröbenbachweg und Anzengruberstraße hier: Entwicklung im Bereich der Gröbenzeller Straße – Dachgeschoss-aufstockung	2021/0076
TOP 4	Bebauungsplan Nr. 45 für den Bereich westlich der Olchinger Straße zwischen Haydn- und Ihleweg hier: Änderungsanfrage - Beratung über eine mögliche städtebauliche Weiterentwicklung	2021/0074
TOP 5	Bebauungsplan Nr. 53 „Golfplatz“ auf dem Grundstück FINr. 1568/5 (Teilfläche) zwischen FFB 11, Bahnlinie, angrenzendem Feldweg und der Siedlung an der Mooslängstraße hier: Planung einer Minigolfanlage	2021/0077
TOP 6	Städtisches Energiespar-Förderprogramm – Förderung von Stromspeichern	2021/0067
TOP 7	Bekanntgaben	
TOP 8	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 sich auf seine Frage, ob mit dem Protokoll der letzten Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt vom 09.03.2021 Einverständnis bestehe, keine gegenteilige Wortmeldung ergab, stellte der Vorsitzende ohne Widerspruch fest, dass damit die Niederschrift dieser Sitzung genehmigt sei.

**TOP 2 Bebauungsplan Nr. 11 II – 2. Änderung für den Bereich südlich der Lochhauser Straße und westlich des Hummelweges
hier: Beratung über eine Änderung des Bebauungsplanes – Bereich Gasthof Göbl**

Der Vorsitzende verwies auf das Traditionsgasthaus mit Pensionsbetrieb, für das eine alternative Nutzung angefragt worden sei. Hier biete sich die Chance, in der Kernzone der Lochhauser Straße gestalterisch und städtebaulich etwas Neues zu schaffen. Eigentlich komme diese Planung etwas zu früh, da man gerade erst bei den vorbereitenden Untersuchungen in der Lochhauser Straße sei. Da aber ein konkreter Vorschlag für die Neubebauung vorliege, solle man dies jetzt angehen und über eine Änderung des Bebauungsplanes beraten.

Frau Reichel wies darauf hin, dass der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 11 II eine geschlossene Wohn- und Geschäftshausbebauung entlang der Lochhauser Straße vorgesehen habe, wie man sie heute zum Teil wieder anstrebe. Mit der letzten Änderung des Bebauungsplanes im Jahre 2004 sei der Gasthof Göbl in seinem Bestand festgesetzt worden, da damals keine Änderung im Raume stand. In der letzten Bauausschusssitzung sei eine Bauvoranfrage für ein Wohn- und Geschäftshaus vorgelegen. Hierfür habe das gemeindliche Einvernehmen aufgrund des entgegenstehenden Bebauungsplanes nicht erteilt werden können, weshalb eine Empfehlung an den Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt ausgesprochen worden sei, über eine Änderung des Bebauungsplanes zu beraten. Der vorgeschlagene Winkelbau mit 22 Wohnungen und zwei Läden im Erdgeschoss an der Lochhauser Straße entspreche mit E+2 und Satteldach der Mehrfamilienhausbebauung an der Lochhauser Straße; der Bauteil zum Hummelweg sei um ein Geschoss reduziert. Der höhere Bauteil sei mit einer Firsthöhe von 15 m geplant. Die Lochhauser Straße sei heute sehr unterschiedlich bebaut, von kleinen Einfamilienhäusern bis hin zu größeren Komplexen, und weise daher bei der Höhenentwicklung eine große Spanne von 6,2 m bis 14,6 m auf. Das höchste Gebäude befinde sich mit 14,6 m Firsthöhe direkt westlich im Anschluss an das Baugrundstück. Entsprechend dem der Puchheimer Satzung gemäß berechneten Bedarf sei eine große Anzahl an Stellplätzen sowohl oberirdisch als auch in einer Tiefgarage vorgesehen.

Frau Wächter ging im Anschluss auf die städtebauliche Beurteilung ein. Das Vorhaben sei im Vorfeld auch dem Büro Dragomir Stadtplanung, das die vorbereitenden Untersuchungen durchführe, vorgelegt worden. Insgesamt werde die Entwicklung positiv gesehen, wenn man noch verschiedene Anpassungen vornehme.

Aus städtebaulicher Sicht sei insbesondere ein Zurücksetzen des Baukörpers von der Lochhauser Straße anzustreben, um größere Geschäftsvorbereiche und breitere Gehwege zu erhalten. Die aktuelle Planung weise gemäß dem Bestand nur einen Abstand von ca. 1,6 m auf. Für die Verbreiterung der öffentlichen Flächen biete sich evtl. ein Grundstückstausch mit einer städtischen Fläche im Bereich des Hummelweges an, die wohl ursprünglich für einen Gehweg entlang von Parkplätzen vorgesehen gewesen war. Negativ würden aufgrund von Gehwegüberfahrten und Versiegelung die drei Grundstückszufahrten gesehen; hier solle eine Reduzierung erfolgen. Eine Neuplanung biete auch eine Chance auf eine teilweise Entsiegelung des Grundstücks. Die geplante Tiefgarage sei relativ groß; weitere Flächen würden durch offene Stellplätze auf dem Grundstück befestigt. Es gebe verschiedene Möglichkeiten, den Flächenbedarf hierfür zu reduzieren. Beispielsweise könne man die Zahl der Wohnungen begrenzen. Statt relativ vieler Kleinwohnungen, könnten diese zu größeren Wohnungen zusammengesetzt werden. Eine ausschließliche Ausrichtung auf die Lochhauser Straße, wie sie bei den Kleinwohnungen vorkomme, solle auch aus Lärmschutzgründen vermieden werden. Man könne aufgrund der Lage im zentralen Gebiet der Lochhauser Straße auch an eine Veränderung des Stellplatzschlüssels denken. Das Vorhaben als solches füge sich gut in die Lochhauser Straße ein, auch die Höhe werde als verträglich eingestuft. Das Projekt solle in den Planungsprozess der Lochhauser Straße einbezogen und auch dem Steuerkreis vorgelegt werden.

Stadtentwicklungsreferent Leone fasste seine Stellungnahme zu dem Vorhaben zusammen. Er sehe das Vorhaben grundsätzlich sehr positiv. Sehr wichtig sei ihm die Festlegung der zurückgesetzten Baulinie. Dies sei unabdingbar, um den Fußgängerbereich zu erweitern. Auch die große Versiegelung sei ein Thema, dessem man sich annehmen müsse. Sehr gut wäre es, wenn man die Reduzierung der Zufahrten auf zwei erreichen könne, auch wenn dies wegen der Erschließung der rückwärtigen Garagenanlage schwierig werde. Zu den relativ vielen Kleinwohnungen plädiere er dafür, hier eher größere Wohnungen mit zwei Zimmern und mehr vorzusehen, um damit Wohnraum für Familien zu schaffen. Dass die Wohnungen nicht ausschließlich zur Lochhauser Straße ausgerichtet werden sollen, unterstütze er. Man solle prüfen, ob man für die Fenster- und Türelemente Lärmschutzvorgaben machen könne. Die Einbindung des Steuerkreises halte er für sehr wichtig, insbesondere, dass dieser seine Ideen einbringen könne. Mit dem Projekt sehe er eine gute Chance, in der Lochhauser Straße an zentraler Stelle ein interessantes Gebäude mit zwei attraktiven Läden zu entwickeln.

Der Vorsitzende sah ebenso die Chance, einen städtebaulichen Pluspunkt zu setzen. Er sehe aber auch ein hohes Verwertungsinteresse. Hier würden sehr viele Wohnungen entstehen, die sich gut vermarkten lassen. Wenn man in den städtebaulichen Änderungsprozess gehe, müsse das Projekt auch auf die öffentlichen Interessen abgestimmt werden. Hier sei die Bereitschaft des Eigentümers gefragt, mitzumachen. Neben der gestalterischen Aufgabe und der wichtigen Vorplatzzone gehe es um viele weitere Aspekte, wie z.B. energetisch etwas auf den Weg zu bringen. Er stehe dem Projekt durchaus befürwortend gegenüber, wobei man zu den Einzelthemen das Gespräch suchen müsse.

StR Dr. Sengl teilte mit, dass seine Fraktion sich den Ausführungen ganz gut anschließen könne. Ergänzend zur bereits angesprochenen Reduzierung der Zufahrten solle man auch prüfen, ob die dort vorhandenen Bäume erhalten werden können. Das Vorhaben müsse in die Zielvorstellung für die Lochhauser Straße hineinpassen. Er finde, dass die Fassade zur Lochhauser Straße nicht ansprechend sei. Vielleicht könne man zusammen mit dem Planungsbüro eine gestalterische Perspektive für diesen Bereich im Anschluss an das AEZ erarbeiten, an der man sich dann orientieren könne. Gestalterisch müsse man an dem Projekt noch arbeiten.

StR Knürr brachte die Idee ein, in der Tiefgarage Duplexgaragen vorzusehen, so dass man oberirdische Stellplätze und damit die dritte Zufahrt einsparen könne.

StRin Kamleiter erklärte, dass das Zurücksetzen der Baulinie absolut Sinn mache, dies werte alles auf. Es würde sehr viel versiegelt, weshalb man die Tiefgarage nutzen und mehr Freiflächen schaffen solle. Gut finde sie, dass das Gebäude mit einem Satteldach gestaltet werden solle. Sie sehe durchaus einen Bedarf für kleinere Wohnungen. Dagegen wolle sie nicht, dass zur Lochhauser Straße hin nur Flure und Treppenhäuser geplant werden; dort solle „Leben“ stattfinden.

StR Peukert begrüßte das Projekt und verwies auf die von Planungsreferent Leone bereits genannten wesentlichen Punkte. Um das Stellplatzproblem zu lösen, sollte man in jedem Fall ein Mobilitätskonzept anstreben. Auch über die E-Mobilität müsse man nachdenken. Dass man das Ganze in den aktuellen Untersuchungs- und Planungsprozess für die Lochhauser Straße einbinde, sei unverzichtbar.

StR Honold ergänzte zu den bereits angesprochenen Punkten, dass man prüfen solle, ob die Tiefgarage nicht von hinten über den Hummelweg angefahren werden könne, so dass man die Zufahrten ggf. sogar auf eine reduzieren könne.

Der Vorsitzende erklärte abschließend, dass man noch einen etwas anderen architektonischen Entwurf anregen solle. Er selbst könne sich auch eine etwas mutigere Gestaltungsvariante vorstellen, wobei offen sei, ob man das Ergebnis dann gut finde. Anschließend stellte er den Beschlussvorschlag zur Abstimmung:

Beschluss

1. Die Verwaltung wird beauftragt, die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 II – 2. Änderung für den Bereich des Gasthof Göbl vorzubereiten. Ziel ist eine Umplanung für ein Wohn- und Geschäftshaus.
2. Der Erste Bürgermeister wird beauftragt, die Verhandlungen zum Abschluss eines städtebaulichen Vertrages mit dem Vorhabenträger aufzunehmen.

Abstimmungsergebnis: Ja 13 Nein 0

**TOP 3 Bebauungsplan Nr. 27 A für den Bereich zwischen Gröbenzeller Straße,
Michl-Ehbauer-Ring, Gröbenbachweg und Anzengruberstraße
hier: Entwicklung im Bereich der Gröbenzeller Straße – Dachgeschoss-
aufstockung**

Der Vorsitzende führte in das Thema ein, bei dem es um eine Nachverdichtung in der Gröbenzeller Straße gehe. Frau Reichel erläuterte, dass der Bauausschuss die Frage der Aufstockung eines Daches auf das bestehende 4-geschossige Mehrfamilienhaus zur Beratung an den Ausschuss verwiesen habe, da die Höhenentwicklung in diesem Bereich, insbesondere auch für die Nachbarn, als nicht unproblematisch angesehen worden sei. Der bestehende Bebauungsplan Nr. 27 A beinhalte keine Regelungen zur Dachform und Gesamthöhe. Alternativ zur im Bauausschuss vorgelegten Dachaufstockung mit einer Höhe von 15,9 m sei noch eine Planung mit einem Krüppelwalmmansarddach und einer Höhe von 14,5 m eingereicht worden. Das Vorhaben liege im Endbereich der Gröbenzeller Straße, im Anschluss seien im Bebauungsplan nur noch 2-geschossige Gebäude Richtung Gröbenzell festgesetzt. In der Gröbenzeller Straße seien die meisten Bereiche durch verschiedene Bebauungspläne überplant. Aufgrund der gemischten Bebauung gebe es unterschiedliche Höhenentwicklungen. Nur ein Gebäude weise eine Höhe über 14 m auf; einige Gebäude würden eine Höhe über 13 m erreichen, viele Gebäude würden aber auch unter 10 m Gesamthöhe liegen, was insbesondere auf den nördlichen Bereich zutreffe. Die Stellplätze für die acht zusätzlichen Wohnungen sollen im bestehenden Garagenhof durch Errichtung von Duplexgaragen anstelle der Einfachgaragen nachgewiesen werden.

Frau Wächter ging bei der städtebaulichen Beurteilung zunächst auf die geringe Zentralität und mäßige Versorgungslage ein. Die Lage am Stadtrand sei im Hinblick auf eine Nachverdichtung nicht optimal, vor allem, wenn man die Überlegung zur Aufstockung auf die ganze Gröbenzeller Straße übertrage. Die meisten Nahversorgungsziele und Einrichtungen seien über einen Kilometer entfernt. Im Hinblick auf Mobilitätsaspekte sei der Bereich eher schlecht geeignet. Auch gestalterisch sehe sie die Dachaufstockung in der vorgelegten Form problematisch. Durch die Erhöhung der Stirnseiten des Gebäudes durch das Krüppelwalmmansarddach wirke das Dach sehr wuchtig auf die Nachbarn. Weniger wuchtig würde ein Walmdach oder Zeltdach wirken, weil es die Wandhöhe an den Stirnseiten unverändert lasse. Aus städtebaulicher Sicht sei der Sprung von einer zweigeschossigen Bebauung auf ein fünfgeschossiges Gebäude zu groß. Wenn man über eine Nachverdichtung nachdenke, könne sie sich jedoch einen Anbau Richtung Garagenhof vorstellen. Hierzu habe der Vorhabenträger bereits ganz am Anfang eine Skizze eingereicht, die jedoch die Überbauung des gesamten Garagenhofes vorgesehen habe und daher in Bezug auf die Baudichte den Rahmen gesprengt habe. Ein Anbau auf einer Teilfläche des Garagenhofes bei gleichzeitiger Errichtung einer Tiefgarage als Ersatz für den Garagenhof, würde die Chance einer Entsiegelung mit sich bringen. Allerdings liege die bestehende Bebauungsdichte bereits über der Obergrenze der Baunutzungsverordnung für Wohngebiete. Wenn man sich mit diesem Bereich beschäftige, sollte man auch eine Umgestaltung des Wertstoffhofes anstreben.

Planungsreferent Leone stellte fest, dass er Nachverdichtungen eigentlich immer aufgeschlossen gegenüberstehe. An dieser Stelle sei dies aber nicht so, zumindest nicht in der bisher angedachten Form. Man befinde sich hier am Ortsrand zu Gröbenzell und würde mit diesem zusätzlichen Dachgeschoss ein Präjudiz schaffen. Wenn man nachverdichte, solle man nicht mit dem höchsten Haus in diesem Bereich anfangen. Eine Aufstockung finde er hier unpassend. Wenn man trotz der Lage über eine Nachverdichtung nachdenken wolle, könne er sich eher einen Anbau vorstellen.

Der Vorsitzende brachte seine erste Einschätzung ein, wonach sowohl jetzt als auch später dort ein sehr großes Haus stehe, so dass die Wirkung auch mit Dach nicht wesentlich anders sei. Das Gebäude rage hier immer aus der Umgebung heraus. Eine Verbesserung und Entsiegelung im Bereich des Garagenhofes anzustreben finde er gut, weshalb er sich auch einen Anbau mit Tiefgarage vorstellen könne. Insgesamt könne er der städtebaulichen Expertise folgen.

StRin Dr. Matthes teilte mit, dass sie die Wohnlage, was die Kinderbetreuung angehe, gar nicht so schlecht finde. Beispielsweise könne man die Kita beim Gymnasium gut über ruhige Straßen erreichen. Auch die Einkaufsmöglichkeiten seien durch verschiedene Angebote in Gröbenzell und Puchheim in noch machbarer Entfernung gegeben. Daher sehe sie eine Nachverdichtung an dieser Stelle als eine gute Option für Puchheim. Dass es sich gerade um das höchste Gebäude handle, müsse man schon bedenken. Wenn man durch das Nachverdichten zusätzliche Flächen versiegele, wäre das für sie ein Ausschlusskriterium. Die Dachgeschossaufstockung würde keine zusätzliche Versiegelung auslösen, weshalb sie sich diese aufgrund der noch guten Wohnlage vorstellen könne. Evtl. könne sie sich aber auch mit einem Anbau anfreunden.

Frau Wächter warf ein, dass man die Planung auch im Hinblick auf die Gesamtentwicklung der Gröbenzeller Straße betrachten müsse. Die Problematik ergebe sich aus der Übertragung der Aufstockung auf die weitere Bebauung in der Gröbenzeller Straße. Dies wäre nur folgerichtig und müsse mitgedacht werden.

StR Heil berichtete, dass er sich das Gebäude vor Ort von allen Seiten angeschaut habe. Er stehe dem Vorhaben nicht so skeptisch gegenüber und sehe dort eine Nachverdichtung als möglich an. Zentral liege das Grundstück insoweit, als es Verbindungen nach Gröbenzell und Puchheim gebe. Heute sei das Gebäude keine Perle, daher wäre es schon schön, wenn sich dort etwas zum Besseren entwickle. Die beiden Wohnblöcke würden immer aus der Umgebung herausstechen, so dass diese seiner Ansicht nach schon für sich und getrennt von der übrigen Entwicklung betrachtet werden können. Er finde auch die Idee mit einem Anbau überlegenswert; hier sollten aber noch weitere Variantenstudien vorgelegt werden.

StR Peukert sah es so, dass eine Nachverdichtung immer vorstellbar sei, bevor man irgendwo Neubaugebiete ausweise. Wenn man eine vernünftige Dachform wähle, könne die Aufstockung ein Gewinn für die Optik des Gebäudes sein. Es wäre gut, wenn man durch den nachträglichen Aufbau Wohnungen schaffe. Beispielsweise brauche man verstärkt auch kleinere Wohnungen. In Bezug auf den Bedarf wäre es gut, wenn man Auf- und Anbau kombinieren könnte. Dann hätte man ohne weitere Versiegelung zusätzlichen Wohnraum.

StR Knürr stellte fest, dass er das Ganze skeptisch sehe. Das Zulassen einer Aufstockung könne für andere Gebäude als Referenzobjekt dienen, so dass weitere Aufstockungen erfolgen würden. Man habe in Puchheim auch viele Neubaugebiete vor. Je mehr Wohnraum man schaffe, umso mehr Kitas und Schulen brauche man. Er habe grundsätzlich nichts dagegen Wohnungen zu planen, aber man müsse den Infrastrukturbedarf im Blick haben.

StR Krebs bat zu beachten, dass man den innerörtlichen Verkehr möglichst gering halten solle, wenn man über zusätzliche Ausweisungen nachdenke.

StR Dr. Sengl erklärte, dass er eine Nachverdichtung eher in den zentralen Bereichen sehe, wo man alles gut erreichen könne, auch damit man nicht zusätzlichen innerörtlichen Verkehr produziere. In diesem Randbereich sei eine solche Nachverdichtung eigentlich fehl am Platz. Hier würde eine Höhenentwicklung entstehen, die er in der Gröbenzeller Straße nicht haben wolle. Dies hätte auch Auswirkungen auf andere Grundstücke in diesem Bereich. Insgesamt gebe es nach der Bauflächenerhebung noch viel Nachverdichtungspotential in den bebauten Gebieten in Puchheim, so dass man für zusätzliche Nachverdichtungsmaßnahmen noch nicht in die Randbereiche gehen müsse. Man müsse immer auch die notwendige Infrastruktur mitdenken.

StR Heil wies darauf hin, dass es zwar in Puchheim viele Grundstücke mit Baurecht gebe; diese würden aber vielfach nicht bebaut. Zudem sei eine Nachverdichtung immer besser als die Ausweisung neuer Baugebiete.

Der Vorsitzende resümierte, dass es Argumente für und gegen das Vorhaben gebe. Wenn man eine Nachverdichtung wolle, stelle sich die Frage, wo man sie zulasse. Ob sie an dieser Stelle wirklich gut sei, sei eine Frage. Oder könne man das Objekt als Einzelfall betrachten? Hier müsse seitens der Stadt gesteuert werden. Man könne den Bebauungsplan so gestalten, dass die Höhenentwicklung bleibe oder auch eine Gestaltung für einen Dachaufbau vorgeben. Die Option eines Anbaus verbunden mit einer Flächenentsiegelung könnte man näher betrachten. Er griff den Vorschlag von StR Heil auf, dass man sich vom Vorhabenträger verschiedene Varianten vorlegen lasse. Nachdem sich noch keine eindeutige Mehrheit für oder gegen das Vorhaben abzeichne, würde er vorschlagen, zunächst noch keine Änderung des Bebauungsplanes auf den Weg zu bringen. Anhand weiterer, dem Standort angemessenen Konzepte, könne man entscheiden, ob und in welcher Form hier eine Nachverdichtung zugelassen werden solle.

StR Dr. Sengl gab noch zu bedenken, dass die Errichtung einer Tiefgarage auch für die Bestandswohnungen dazu führen könne, dass die Mieter mehr zahlen müssten.

Auf die Frage von StRin Dr. Matthes teilte Frau Reichel mit, dass die Nutzungsdichte nach Bebauungsplan ausgeschöpft, aber ein Dachgeschoss als Nichtvollgeschoss grundsätzlich zulässig wäre und daher ohne Änderung erfolgen könne. Für einen Anbau müsste die GFZ weiter erhöht werden.

Der Vorsitzende fasste zusammen, dass es noch keine Tendenz gebe, ob ein Dachaufbau zugelassen oder ausgeschlossen werden solle. Daher konkretisierte er seinen Vorschlag dahingehend, dass man zunächst nochmals auf den Vorhabenträger zugehen solle, um mehrere Varianten für eine städtebauliche Entwicklung auf dem Grundstück erstellen zu lassen. Hier sollen insbesondere alternative

Dachformen, verschiedene Optionen eines Anbaus und der Aspekt der Entsiegelung des Garagenhofes berücksichtigt werden.

Stadtentwicklungsreferent Leone gab zu Protokoll, dass er einer Dachaufstockung nicht zustimme, er sich aber nicht gegen die Vorlage weiterer Konzepte ausspreche.

Beschluss

Der Vorhabenträger soll zunächst aufgefordert werden, weitere Varianten und Konzepte für die Entwicklung des Grundstücks an der Gröbenzeller Straße 24 bis 30 vorzulegen. Dabei sollen insbesondere alternative Dachformen, verschiedene Optionen eines Anbaus und der Aspekt der Entsiegelung des Garagenhofes berücksichtigt werden.

Abstimmungsergebnis: Ja 13 Nein 0

TOP 4 Bebauungsplan Nr. 45 für den Bereich westlich der Olchinger Straße zwischen Haydn- und Ihleweg hier: Änderungsanfrage - Beratung über eine mögliche städtebauliche Weiterentwicklung

Der Vorsitzende wies darauf hin, dass es hier um ein weiteres Gebiet mit einem Nachverdichtungswunsch gehe. Grundsätzlich wolle man Wohnraum schaffen und sich entwickeln. Dies müsse man aber mit Bedacht machen, sonst müsse man in einigen Jahren die Konsequenzen tragen. Man müsse aufpassen, dass es nicht zu einer Entwicklung komme, in der man es nicht schaffe, die notwendige Infrastruktur bereitzustellen. Mit kleineren Bereichen, wie hier an der Olchinger Straße, könne man etwas gelassener umgehen.

Frau Reichel berichtete, dass es sich hier um ein reines Wohngebiet im Randbereich zu Eichenau handle. Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 45 sei es das Ziel gewesen, die lockere Siedlungsstruktur zu erhalten und zusammenhängende Grünzonen zu sichern. Entwickelt aus dem Bestand seien zwei unterschiedliche Nutzungsabschnitte festgesetzt worden und zwar der Bereich an der Olchinger Straße mit lockerer Bebauung und der Bereich beiderseits der Schopflachstraße mit dichter Bebauung. Das Vorhabengrundstück sei bisher sehr gering bebaut und weise noch einen größeren Baumbestand auf. Die gewünschte Bebauung mit vier Einfamilienhäusern auf dem Teilgrundstück bzw. sechs Einfamilienhäusern insgesamt, könnte man sich durchaus vorstellen. Allerdings liege fast das gesamte Grundstück im vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet, womit eine zusätzliche Bebauung bzw. Neuausweisung grundsätzlich ausgeschlossen sei. Für eine Bebauung sei eine Ausnahmegenehmigung erforderlich, die u.a. hochwasserangepasstes Bauen und Retentionsflächen voraussetze. Für diese Problemlage könne ggf. eine Lösung gefunden werden, indem man die bisher ebenfalls zulässige flächigere E+D-Bebauung ausschließe und eine flächensparende

2-geschossige Bebauung mit den notwendigen wasserrechtlichen Auflagen vorgebe. Auf Rückfrage des Vorsitzenden erklärte sie, dass damit die Grundfläche der Hauptgebäude nicht größer werde, während die GFZ durch eine zusätzliche Geschossfläche von 270 m² deutlich steigen würde.

Frau Wächter führte aus, dass man aus heutiger städtebaulicher Sicht der hier vorgestellten Nachverdichtung grundsätzlich zustimmen könne. Die geplante Struktur würde sich gut einfügen. In einigen Bereichen sollte man die Planung aber noch anpassen. Beispielsweise solle man die jeweils zusätzlichen Stellplätze zur Reduzierung der befestigten Fläche einsparen, wozu auch eine nähere Situierung der übrigen Stellplätze an der Straße beitragen würde. Auch aus städtebaulichen Gründen solle man die Chance nützen, die zu bebauende Grundfläche zu reduzieren, indem man nur noch eine 2-geschossige Bebauung zulasse. Damit könne man zusätzlichen Wohnraum schaffen, ohne den Boden zusätzlich zu belasten. Es wäre zu überlegen, ob man die rechtwinklige Orientierung der Gebäude zur Straße anpasse, so dass diese besser zu den übrigen Gebäuden passe. Damit habe man auch die Möglichkeit, größere zusammenhängende Freiflächen zu erhalten. Der dichteste Baumbestand auf dem Grundstück befinde sich im Bereich am Ihleweg, der bereits im derzeit gültigen Bebauungsplan für eine Bebauung vorgesehen sei. Von der Umplanung sei eigentlich nur einer der festgesetzten Bäume betroffen; dafür seien Neupflanzungen vorgesehen.

Stadtentwicklungsreferent Leone schloss sich den Ausführungen der Verwaltung an. Die Nachverdichtung würde sich gut in den Bestand einfügen und sei seiner Ansicht nach auch gebietsverträglich. Wichtig sei eine möglichst versiegelungsarme Bauweise, der Erhalt von Grünflächen und des Baumbestandes. Außerdem solle man die Grundsätze aus der Freiflächengestaltungssatzung soweit möglich und sinnvoll in den Bebauungsplan übertragen.

StR Knürr teilte mit, dass er grundsätzlich keine Einwände gegen die vier Einfamilienhäuser habe. Allerdings habe er Probleme mit der zusätzlichen Versiegelung. Er schlage vor, die Stellplätze nach vorne an die Straße zu verlegen, um so die Flächenversiegelung zu reduzieren.

StR Dr. Sengl hielt es für notwendig, dass man den Baumbestand auf dem Grundstück vor einer Überplanung aufnehme und die zu erhaltenden Bäume entsprechend ihrer tatsächlichen Position eintrage. Dies solle man auch für den übrigen Bereich machen, um den Baumbestand längerfristig zu schützen.

StR Keil sprach sich dafür aus, für das Grundstück einen Grünordnungsplan zu verlangen. In diesem Gebiet müsse eine gute Begrünung sichergestellt werden.

Der Vorsitzende verwies auf die eingeschränkten Planungskapazitäten und schlug vor, zunächst nur den Teil des Bebauungsplanes mit dem Grundstück FINr. 1473 zu überplanen. Eine Anpassung des übrigen Bereichs des WR 1 solle man einschließlich der Aufnahme des dortigen Baumbestandes im Hinterkopf behalten und dies bei Bedarf umsetzen. Für das aktuelle Teilstück könne man Verhandlungen über einen städtebaulichen Vertrag aufnehmen. Bei der Planung solle eine durchgehend zweigeschossige Bebauung umgesetzt, die zu versiegelnde Fläche soweit wie möglich reduziert, ein Grünordnungsplan unter Berücksichtigung der Freiflächengestaltungssatzung vorgelegt und eine hochwasserangepasste Bebauung vorgegeben werden. Dementsprechend stellte er den Beschlussvorschlag gemäß Alternative 1 zur Abstimmung.

Beschluss

Die Verwaltung wird beauftragt, eine Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 bezogen auf den Bereich des Grundstücks FINr. 1473 vorzubereiten. Es sind Verhandlungen zum Abschluss eines städtebaulichen Vertrages aufzunehmen.

Abstimmungsergebnis: Ja 13 Nein 0

**TOP 5 Bebauungsplan Nr. 53 „Golfplatz“ auf dem Grundstück FINr. 1568/5 (Teilfläche) zwischen FFB 11, Bahnlinie, angrenzendem Feldweg und der Siedlung an der Mooslängstraße
hier: Planung einer Minigolfanlage**

Frau Reichel stellte die geplante Minigolfanlage mit „Abenteuer“-Charakter auf dem Golfplatzgelände kurz vor. Der bestehende Bebauungsplan sehe eine solche Anlage nicht vor, weshalb der Bauausschuss das gemeindliche Einvernehmen nicht habe erteilen können. Da die Bauausschussmitglieder eine Minigolfanlage grundsätzlich positiv gesehen hätten, sei eine Empfehlung an den Stadtentwicklungsausschuss ausgesprochen worden, über eine Änderung des Bebauungsplanes zu beraten. Die Minigolfanlage sei in den Bereich der Kurzbahnen eingepasst, würde aber in den Randbereichen in die im Bebauungsplan festgesetzten Grünstrukturen eingreifen. Dies sollte durch eine Umplanung vermieden werden. Für den endgültigen Ausbau der Stellplatzanlage des Golfplatzes liege aktuell ein Antrag vor, der statt der bisher festgelegten 120 Kfz-Stellplätze nunmehr 158 Stellplätze vorsehe, was sich noch innerhalb des nach Bebauungsplan zulässigen Rahmens bewege. Bei den Fahrradabstellplätzen seien 20 für den Golfplatz und weitere 20 für die Minigolfanlage eingeplant. Hier müsse noch nachgebessert werden. Es werde als sehr wichtig angesehen, dass Fahrradabstellplätze in ausreichendem Umfang geschaffen würden, was auch Abstellplätze für Räder mit Anhänger einschließe. Um eine Minigolfanlage ausweisen zu können, seien Gutachten z.B. im Hinblick auf den erneuten Eingriff in die Altlastfläche, den zusätzlichen Verkehr und den Immissionsschutz erforderlich.

Stadtentwicklungsreferent Leone teilte mit, dass er mit der beantragten Minigolfanlage einen Mehrwert für Puchheim in Bezug auf die Freizeitgestaltung sehe. Zweifel habe er, ob die angegebene Pkw-Frequenz für diese Nutzung ausreiche. Wenn man die Olchinger Anlage zum Vergleich heranziehe, würden dort zu Stoßzeiten deutlich mehr als acht Fahrzeuge pro Stunde ankommen. Der Mehrbedarf an Stellplätzen und Fahrradabstellplätzen sei bei der Überplanung zu beachten. Die Erschließung des Golfplatzes sei seiner Meinung nach nicht zufriedenstellend. Unter anderem sei die Ampelschaltung nicht optimal. Es gebe z.B. für Fußgänger keine Möglichkeit die FFB 11 dort regelgerecht zu queren. Auch wenn es sich um eine Kreisstraße handle, sollte man prüfen, ob man hier noch etwas machen könne. Er sehe keine Notwendigkeit, die Minigolfbahnen zu beleuchten, da die Anlage bei Tageslicht

in den „hellen“ Monaten betrieben werde. Er würde sich u.a. wegen des Insektenschutzes gegen eine Beleuchtung aussprechen.

StR Knürr brachte ein, dass die Kfz-Stellplätze schon jetzt teilweise nicht ausreichen würden. Bei gutem Wetter am Sonntag würden die Autos heute schon bis zur Straße stehen. Für die Minigolfanlage würden auch Besucher von außerhalb Puchheims kommen. Deshalb müsse man sich bezüglich der Stellplätze etwas überlegen. Alternativ zu noch mehr Pkw-Stellplätzen solle man erheblich mehr Fahrradabstellplätze vorsehen.

StR Hofschuster sah eine Minigolfanlage als Bereicherung für Puchheim und als Aufwertung des Gebietes. Auch der Bauausschuss habe sich entsprechend geäußert. Einige Aspekte müssten im Verfahren noch abgestimmt und angepasst werden. Bezüglich der Stellplätze sehe er kein Problem; hier würden auch noch zusätzliche ausgewiesen. Die FFB 11 liege nicht im städtischen Zuständigkeitsbereich, weshalb man dort nicht direkt eingreifen könne.

StR Leone fragte nach, ob eine Abschirmung zwischen den Kurzbahnen und der Minigolfanlage erforderlich sei, um z.B. vor Querschlägern sicher zu sein.

Herr Bögle teilte mit, dass hier eine Absicherung erfolgen müsse; diese könne man aber auch mit einem bepflanzten Ballfangzaun erreichen.

Der Vorsitzende führte aus, dass er schon etwas Sorge wegen des erwarteten zusätzlichen Verkehrs habe. Hier gehe es u.a. um den über die FFB 11 abgewickelten Ausflugsverkehr am Sonntag. Deshalb halte er ein Verkehrsgutachten auf jeden Fall für erforderlich. Man müsse genau schauen, welche Belastung durch eine Minigolfanlage dazukomme. Die Leute kämen auch von weiter her, wenn ihnen eine Anlage gefalle, was von Seiten des Betreibers ja auch geplant und gewollt sei. Zu Fuß käme man nur aus der Nähe, mit dem Rad könne man evtl. einen Radius von 15 km abdecken, alle übrigen Besucher kämen mit dem Auto. Sehr wichtig sei ihm auch, dass der Fußweg über die Brücke dominanter gestaltet würde. Die eigentlich gute Anbindung von den Wohngebieten über die Brücke müsse noch verbessert werden.

Beschluss

1. Die Verwaltung wird beauftragt, die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 53 zum Zweck der Zulassung einer Minigolfanlage vorzubereiten.
2. Der Erste Bürgermeister wird beauftragt, die Verhandlungen zum Abschluss eines städtebaulichen Vertrages mit dem Vorhabenträger aufzunehmen.

Abstimmungsergebnis: Ja 13 Nein 0

TOP 6 Städtisches Energiespar-Förderprogramm – Förderung von Stromspeichern

Frau Dietel erläuterte, dass es hier zum einen um einen konkreten Antrag und zum anderen darum gehe, wie man in Zukunft mit solchen Anlagen umgehen wolle. Im vorliegenden Fall sei das Dach bereits fast vollständig mit PV-Anlagen belegt (ca. 9,5 kWp). Nunmehr sollten noch kleinere Restdachflächen mit PV-Modulen im Umfang von 2 kWp belegt und gleichzeitig ein Stromspeicher für die gesamte Anlage nachgerüstet werden. Während die zusätzlichen PV-Module nach den Förderrichtlinien förderfähig seien, gelte dies nicht für den Stromspeicher, da hierfür nur im Zusammenhang mit der Neuerrichtung einer PV-Anlage eine Förderung vorgesehen sei. Der Vorteil eines Stromspeichers sei, dass dadurch ein größerer Anteil des durch die PV-Anlage erzeugten Stroms genutzt werden könne. Da max. 70 % der Gesamtleistung einer PV-Anlage in das Stromnetz eingespeist werden dürfe, würde in den produktivsten Zeiten eine Abregelung erfolgen.

StR Honold, Referent für Energie und Versorgungsinfrastruktur, sprach sich dafür aus, den Passus im Förderprogramm so zu ändern, dass Batteriespeicher unabhängig von einer neuen PV-Anlage gefördert werden. Allerdings solle man als zusätzliche Bedingung einen Autarkiegrad festlegen, um auszuschließen, dass Stromspeicher in jeder – auch überdimensionierten – Größe gefördert würden. Hier wäre seiner Ansicht nach ein Anteil zwischen 65 und 70 % bzw. 75 % geeignet.

Der Vorsitzende wies darauf hin, dass man immer das Ziel des Energiesparförderprogramms im Auge haben solle. Daher stelle sich die Frage, ob ein Stromspeicher ein geeignetes Mittel sei, um wenig Energie zu verbrauchen.

StR Honold stellte fest, dass ein solcher Speicher nichts damit zu tun habe, weniger Energie zu verbrauchen. Er trage aber dazu bei, dass der produzierte Strom bei Volllast der Anlage genutzt werden könne. Grundsätzlich könne man über Batteriespeicher geteilter Meinung sein. Hier müsse die Entwicklung aber noch weitergehen, wenn man die Energiewende umsetzen wolle. Nur wenn entsprechende Anlagen eingesetzt würden, würde an dieser Technik weiter gearbeitet. Batteriespeicher können beim Netzausbau auch dazu dienen, Spitzen abzufedern.

StR Dr. Sengl gab das begrenzte Fördervolumen zu bedenken. Ihm sei ein nachträglicher Batteriespeicher nicht so wichtig, wie die Förderung von Neuanlagen und auch das Lastenradprogramm. Deshalb spreche er sich für die Hälfte der Fördersumme aus.

StR Peukert sah beim Stromspeicher den positiven Aspekt, dass bei Nutzung des gespeicherten Stroms kein Strom aus dem Netz verbraucht werde, der ja auch produziert werden müsse.

StR Leone erklärte, dass es keinen Unterschied mache, ob der Batteriespeicher im Zusammenhang mit einer Neuanlage oder später eingebaut werde, wenn ein solcher ökologisch sinnvoll sei. Wenn man Batteriespeicher grundsätzlich fördern wolle, weil damit ein entsprechender ökologischer Mehrwert erreicht werden könne, könne man auch eine Nachrüstung unterstützen.

StR Krebs stellte klar, dass auch PV-Anlagen am Förderziel vorbeigehen würden, da mit diesen der Energieverbrauch nicht gesenkt werde. Ziel sei aber auch die Erzeugung und Nutzung regenerativer Energien. Wenn es darum gehe, dezentrale Anlagen zu schaffen, dann seien Stromspeicher wichtig,

um so viel regenerative Energie wie möglich nutzen zu können. Er erwarte nicht, dass Batteriespeicher in der nächsten Zeit wirtschaftlich würden und spreche sich daher für eine Förderung aus.

Der Vorsitzende brachte ein, dass die EEG-Förderung für Strom aus PV-Anlagen auslaufe, so dass von Eigentümern ggf. neue Wege gesucht würden. Man solle auch nicht z.B. die Beheizung eines Schwimmbades fördern. Grundsätzlich fördere man Neuanlagen als Gesamtpaket, um einen Anreiz zu schaffen. Wenn man den nachträglichen Einbau eines Batteriespeichers fördern wolle, dann wäre zu überlegen, hierfür nur die Mittel einzusetzen, die am Ende des Jahres noch übrig seien.

StR Schneider erklärte, dass eine nachträgliche Förderung nicht richtliniengerecht sei. Das Programm solle gerade dazu dienen Anreize zu schaffen, in neue Anlagen zu investieren.

StRin Dr. Matthes stellte fest, dass man sich ggf. über eine Schärfung der Richtlinien Gedanken machen solle. Bei der Förderung gehe es nicht nur um ökologisch sinnvolle Anlagen, diese müssten auch aus ökonomischer Sicht irgendwie sinnvoll sein. Der Autarkiegrad sollte als Aspekt berücksichtigt werden.

StR Heil stellte die Frage, ob die Batteriespeicher in der Gesamtbilanz einen Sinn machen würden. Er denke, für den Einzelnen ja, aber insgesamt müsse man ggf. auch den Stromüberschuss in der Nacht sehen.

StR Honold teilte mit, dass es nicht mehr so sei, dass nachts zu viel Strom vorhanden sei. Batteriespeicher würden in der Gesamtbilanz durchaus Sinn machen. Durch das Abschalten der Atomkraftwerke müsse das gesamte System umgestellt werden. Dabei komme man an Batteriespeichern nicht vorbei; damit könnten auch Spitzen ausgeglichen und ein nächtlicher Bedarf gedeckt werden. Es sei eine große Herausforderung das Stromnetz auf regenerative Energien umzustellen. Die aktuellen Batteriespeicher seien noch nicht optimal. Man müsse diese Technik aber voranbringen. Wichtig sei der Autarkiegrad, um einen sinnvollen Einsatz zu fördern. Die Nutzung für z.B. Schwimmbäder könne man in den Richtlinien ausschließen.

Der Vorsitzende stellte fest, dass man durch die aktuelle Förderung der Batteriespeicher in Zusammenhang mit Neuanlagen zur Transformation des Netzausbaus beitrage. Er würde für einen nachträglichen Einbau die Förderrichtlinien nicht ändern. Über den aktuellen Antrag solle man als Einzelfall entscheiden.

StR Dr. Sengl informierte, dass rd. 50 % der Neuanlagen schon mit Batteriespeicher verkauft würden. Er spreche sich daher dafür aus, nach der alten Richtlinie zu fördern. Die Förderung von Batteriespeichern in Kombination mit Neuanlagen solle in jedem Fall erhalten bleiben.

Der Vorsitzende stellte daraufhin verschiedene Optionen zur Abstimmung:

Beschlüsse

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt bewilligt den vorliegenden Antrag auf Förderung eines PV-Stromspeichers in Höhe von 950 €.

Abstimmungsergebnis: Ja 3 Nein 10

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt bewilligt den vorliegenden Antrag auf Förderung eines PV-Stromspeichers in Höhe von 475 €.

Abstimmungsergebnis: Ja 7 Nein 6

Frau Dietel wies noch darauf hin, dass das Ziel der Richtlinien den aktuellen Förderzielen angepasst werden könne. Zudem müssten die Richtlinien in einem kleinen Punkt an die aktuelle Situation angepasst werden. Bei Balkon-PV-Anlagen würde der teilweise notwendige Zählertausch durch die Kommune inzwischen kostenlos angeboten. Daher sei die höhere Förderung bei Zählertausch nicht mehr gerechtfertigt. Ein weiterer Punkt wäre, ob man solch kleine Änderungen ohne grundsätzliche Bedeutung künftig durch den Ausschuss entscheiden lasse, so dass sich damit nicht der gesamte Stadtrat beschäftigen müsse.

StR Schneider fragte noch nach, ob mit der beschlossenen Förderung auch eine Änderung der Richtlinien verbunden sei. Dies verneinte der Vorsitzende; hier sei nur eine Einzelfallentscheidung getroffen worden. StR Schneider gab zu bedenken, dass sich andere Antragsteller dann darauf berufen könnten, so dass es geradliniger wäre, auch die Richtlinien anzupassen.

Der Vorsitzende stellte abschließend fest, dass man sich die Richtlinien nochmal genauer anschauen.

TOP 7 Bekanntgaben

Der Vorsitzende gab bekannt, dass man inzwischen Erfahrungen mit der neuen Abstandsflächensatzung gesammelt habe.

Frau Reichel berichtete, dass es vier Altfälle gebe, bei denen der Bauantrag schon vor Änderung der Rechtslage eingereicht worden sei. Hier würde das Landratsamt eine Befreiung in Bezug auf das alte Abstandsflächenrecht der Bayer. Bauordnung erteilen. Da diese Fälle von der Stadt bei der Entscheidung über das gemeindliche Einvernehmen auf Grundlage der früheren Rechtslage beurteilt worden seien, werde man die Zustimmung hierzu erteilen.

Im Zusammenhang mit Neuaustragen habe sich gezeigt, dass es durch die zusätzliche Anrechnung von 1/3 der Dachfläche und der kompletten Giebelfläche in einigen Fällen zu Problemen bei der Umsetzung von Bauvorhaben komme. Hier müsse teilweise eine deutlich größere Abstandsfläche eingehalten werden, als nach bisherigem Recht. Deshalb schlage man vor, die Abstandsflächensatzung anzupassen und von 1 H auf 0,8 H zu gehen. Eine entsprechende Änderung werde für die Stadtrats-sitzung im Mai vorbereitet.

Der Vorsitzende erinnerte daran, dass die Satzung mit 1 H zunächst den Status sichern sollte und die Anpassung jetzt Sinn mache. Grafrath werde seine Satzung demnächst auch anpassen.

TOP 8 Verschiedenes

Keine Meldung.

Der Vorsitzende beendete den öffentlichen Teil der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt um 20:05 Uhr.

Vorsitzender:

Schriftführer/in:

Norbert Seidl
Erster Bürgermeister

Andrea Reichel