STADT PUCHHEIM

NIEDERSCHRIFT

über die öffentliche Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt

Datum:	18.10.2022	**Beginn:**	17:30 Uhr
Ort:	Sitzungssaal des Rathauses	**Ende:**	19:40 Uhr

Anwesend:

Vorsitzender

Seidl, Norbert

Mitglieder des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt

Dirnberger, Dominik	Vertretung für StRin Dr. Sigrun Matthes
Heil, Thorsten	
Hofschuster, Thomas	
Honold, Jürgen	
Kamleiter, Karin	
Keil, Max	
Knürr, Hans	Vertretung für StRin Anja Arnold
Leone, Jean-Marie	
Ponn, Barbara	ab 17:40 Uhr, Vertretung f. StRin Rebecca Genzel
Schneider, Dominik	ab 17:35 Uhr
Sengl, Manfred, Dr.	
von Hagen, Michaela	

Schriftführer/in

Reichel, Andrea

Verwaltung

Knauf, Christoph	zu TOP 4
Schmeiser, Beatrix	

Abwesende und entschuldigte Personen:

Mitglieder des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt

Arnold, Anja
Genzel, Rebecca
Matthes, Sigrun, Dr.

*****

Tagesordnung für den öffentlichen Teil der Sitzung

TOP 1	Eröffnung der Sitzung	
TOP 2	Ortsabrundung Puchheim-Ort - Gemeinbedarfsfläche Kirche Ecke Mitterlängstraße/Oberer Laurenzerweg (Bebauungsplan Nr. 32) hier: Vorstellung des Konzepts für eine Seniorenwohnanlage	2022/0143
TOP 3	1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 54 „Solarpark Roggensteiner Straße" im Bereich der Grundstücke FlNrn. 1502 und 1511 beiderseits des Rauscherweges an der Roggensteiner Straße (technische Erweiterung) hier: Änderungsbeschluss und grundsätzliche Billigung des Plankonzeptes	2022/0141
TOP 4	Antrag des Senioren- und Behindertenbeirates auf Errichtung eines barrierefreien WC hier: Festlegung des Standorts	2022/0140
TOP 5	Förderprogramm Innenstädte beleben hier: Änderung der Projektfonds-Richtlinien, Verlängerung der Antragsfrist	2022/0142
TOP 6	Bekanntgaben	
TOP 7	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. Mit der Tagesordnung bestand Einverständnis.

TOP 2 Ortsabrundung Puchheim-Ort - Gemeinbedarfsfläche Kirche Ecke Mitterlängstraße/Oberer Laurenzerweg (Bebauungsplan Nr. 32) hier: Vorstellung des Konzepts für eine Seniorenwohnanlage

Der Vorsitzende erläuterte, dass es hier um eine geänderte Nutzung für die Gemeinbedarfsfläche Kirche an der Mitterlängstraße gehe. Er begrüßte zur Vorstellung des Konzeptes für die geplante Seniorenwohnanlage Herrn Auer von der Domizilium Planungsgesellschaft und Herrn Härtlein von der Diakonie, die für das Projekt miteinander kooperieren würden.

Herr Härtlein wies darauf hin, dass das Konzept der Wohnanlage, deren Wohnungen alle rollstuhlgerecht gestaltet würden, so ausgelegt sei, dass bei Bedarf eine Versorgung mit notwendigen Hilfsleistungen vereinbart werden könne. Hier gebe es dann das Angebot der Diakonie, wobei die Versorgung aus dem Haus Elisabeth erfolgen würde, so dass dies als Synergie genutzt werden könne. Auf Nachfrage ergänzte er, dass die Bewohner nicht an die Diakonie gebunden seien; es könnten nach freier Wahl auch andere Dienstleister in Anspruch genommen werden. Es müsse auch keine obligatorische Grundleistung gebucht werden, da der Standort Haus Elisabeth ja sowieso vorhanden sei. Die älteren Bewohner können einziehen, wenn sie noch relativ fit seien, und später in der Wohnung bleiben, auch wenn sich ein Hilfs- oder Pflegebedarf einstelle.

Herr Auer erläuterte, dass ein Verkauf der Wohnungen im Moment nicht geplant sei. Im aktuell in Mammendorf im Bau befindlichen Projekt würden sie die Wohnungen nur zur Miete anbieten, auch wenn es Anfragen für den Kauf gebe. Auch für Puchheim gehen sie von einer Vermietung aus.

Sonstige Einrichtungen seien bis auf einen Gemeinschaftsraum nicht geplant. Aufgrund der Versorgung über das Haus Elisabeth seien lt. Herrn Härtlein Räume für den Betreuungsdienst nicht erforderlich. Ob die Diakonie den Gemeinschaftsraum betreiben werde, sei noch offen.

Herr Auer ging darauf ein, dass seine Gesellschaft bisher über 2.200 Wohn- und Pflegeplätze gebaut habe und über viel Erfahrung in diesem Segment verfüge. Dass ein Bedarf für Seniorenwohnen bestehe, ergebe sich auch aus der demografischen Entwicklung. Es gebe viele verschiedene Modelle für Senioren- oder Service-Wohnen. Für Puchheim werde das Konzept so ausgelegt, dass man dort barrierefrei und zunächst noch völlig mobil und selbständig leben könne. Wenn die Bewohner älter würden, könnten sie dann aber auch bei einem sich einstellenden Pflegebedarf, z.B. mit Pflegestufen 1 bis 3, dort wohnen bleiben. Das durchschnittliche Eintrittsalter in solche Wohnanlagen liege bei 78 Jahren. Für viele Senioren sei die alte Wohnung oder das alte Haus zu groß. Sie wollen aber weiterhin selbstbestimmt leben und daher dort hin, wo im Bedarfsfall später eine Versorgung möglich sei. Sie

als Projektträger würden die Wohnungen errichten, wobei eine seniorengerechte Ausstattung und eine hohe Wohnqualität geboten würden, und sich für die Versorgung einen Partner vor Ort suchen. Dieser sei hier mit der Diakonie gefunden worden. Er werde keine Betreuungsgrundpauschale geben, aber das gesamte Dienstleistungsangebot stehe fakultativ zur Verfügung, wie z.B. auch ein Hausnotruf und ein Einkaufsservice, den man nutzen könne. Um das Projekt umsetzen zu können, habe man einen Erbpachtvertrag mit der ev. Kirche über 99 Jahre geschlossen. Zudem sei eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Das bauliche Konzept sehe drei Gebäude mit insgesamt 20 Wohnungen, einer Tiefgarage sowie einen Quartiersbereich mit 70 m² vor. Ein weiterer Aspekt der Planung sei es gewesen, einen gemeinsamen Platz zu schaffen. Die Wohngebäude seien etwas massiver als in der Umgebung. Die Wohnungen barrierefrei und rollstuhlgerecht zu gestalten, erfordere gewisse zusätzliche Flächen. Bei dem Konzept handle es sich noch nicht um die finale Architektur. Man habe ein Beratungsgespräch im Landratsamt gehabt. Dort habe man sich statt der ursprünglich vorgesehenen Satteldächer zur Reduzierung der massiven Wirkung Flachdächer vorstellen können. Eine entsprechende Version habe man nun vorgelegt und alternativ noch eine Walmdachvariante erarbeitet. Die Planungskennziffern würden bei einer Grundflächenzahl von 0,32 und einer Geschossflächenzahl von 0,78 bzw. ohne Anrechnung der Staffelgeschosse bei 0,60 liegen. In der Tiefgarage seien 24 Stellplätze vorgesehen. Dies möge viel erscheinen, aber wenn man für jede Wohnung ein Auto rechne und Abstellplätze für Pflegedienste und Besucher berücksichtige, sei der Bedarf gegeben. Die Wohnungen seien in der Regel als 2-Zimmer-Wohnungen mit etwa 70 m² eingeplant. Für die Wohnungen in den Staffelgeschossen müsse er die Wohnfläche auf 78 m² berichtigen; hier sei die Zeichnung leider falsch gewesen. Bei der Umsetzung können sie sich sowohl ein Flachdach als auch ein Walmdach vorstellen. Beim Flachdach sei die Wandhöhe wegen der Attika höher, während beim Walmdach die Gesamthöhe größer sei. Zum Thema Nachhaltigkeit werde man attraktive Außenanlagen anlegen und die Freiflächen möglichst verkehrsfrei halten. Vom Standard her wolle man nahezu ein Passivhaus, ähnlich wie im Projekt in Mammendorf, anstreben. U.a. wolle man auch Photovoltaikanlagen und Ladestationen für die E-Mobilität errichten.

Stadtentwicklungsreferent Leone verwies auf seine Stellungnahme und ging auf einige Punkte näher ein. Das Maß der Bebauung sei hier deutlich massiver als in der Umgebung vorgesehen. Aufgrund des Problems mit den Parkplätzen in dem Gebiet finde er die vorgeschlagene Tiefgaragen-Lösung mit einem höheren Stellplatzangebot gut. Die Baukörper seien relativ groß geplant. Dies widerspreche dem Ziel, möglichst flächensparend zu bauen. Man sollte überlegen, ob man hier nicht zugunsten der Höhe etwas bei der Fläche einsparen könne. Vielleicht könne man die zurückgesetzten Terrassengeschosse in volle Geschosse umwandeln und dafür die Grundrisse der Gebäude verkleinern. Wenn man an ältere Leute denke, erscheine eine Wohnfläche von 70 m² pro Wohnung recht groß; man müsse die Wohnung auch bezahlen und pflegen können. Hier wäre ein Mix zwischen kleineren und großen Wohnungen seiner Ansicht nach besser. Ein flexibler Grundriss wäre auch eine Überlegung, so dass man später große Wohnungen verkleinern oder kleinere verbinden könne. Hinsichtlich der Dachform gefalle ihm das Walmdach wesentlich besser; dieses füge sich auch besser in die Umgebung ein. Man müsse hinsichtlich der baulichen Masse und Versiegelung sowie an den Wohnungsgrößen noch arbeiten. Grundsätzlich finde er aber die Zielrichtung gut, dort Wohnungen für alte Menschen zu schaffen.

Herr Auer erklärte, dass man hinsichtlich der Grundfläche der Gebäude nochmal in die Planung reingehen könne. Flexible Grundrissmodelle seien grundsätzlich in der Überlegung. Die bisher vorgesehenen Grundrisse würden der statistischen Ermittlung entsprechen. Etwa 78 % aller Wohnungen in solchen Anlagen seien 2-Zimmer-Wohnungen in dieser Größe. In der Praxis würden sie erleben, dass sich Wohngemeinschaften bilden. Die Aufgabe, die Geometrie der Gebäude nochmals zu überarbeiten, werde mitgenommen. Bezüglich der Fläche werde nicht so viel möglich sein, da aufgrund der Barrierefreiheit bestimmte Vorgaben, wie z.B. Flurbreiten, einzuhalten seien. Eine Vergrößerung der Staffelgeschosse sei grundsätzlich möglich; hier sehe er aber ein Problem bei den Abstandsflächen.

Der Vorsitzende fragte hinsichtlich der Wohnungsgrößen nach, ob evtl. auch 1-Zimmer-Wohnungen eingeplant werden können.

Herr Härtlein berichtete, dass bei den Entwicklungen für das Haus Elisabeth insbesondere mit 1- und 2-Zimmer-Wohnungen geplant werde. Insgesamt wäre ein Mix an Wohnungsgrößen gut. Größere Wohnungen sehe er dabei eher in Puchheim-Ort.

Zur Nachfrage hinsichtlich der Energieversorgung führte Herr Auer aus, dass Grundwasserwärmepumpen angedacht seien. Hierzu seien aber noch Bodenuntersuchungen notwendig, deshalb sei es für eine Festlegung noch zu früh. Grundsätzlich würden sie bei allen ihren Projekten auf erneuerbare Energien setzen.

StRin Ponn teilte mit, dass sie das Projekt sehr gut finde. Das Durchschnittsalter für den Einzug von 78 Jahren habe sie überrascht. Ihr gefalle die Walmdachlösung besser. Es wäre schön, wenn man das mit flexiblen Wohneinheiten hinbekommen könne. Sehr positiv sehe sie die Zusammenarbeit mit der Diakonie.

Herr Auer erläuterte, dass sie das statistische Eintrittsalter aus den Erfahrungen in ihren Einrichtungen bestätigen können. Dies könne sich aber in Zukunft ändern.

Der Vorsitzende fragte hinsichtlich der Miethöhe nach. Herr Auer antwortete, dass er hierzu derzeit noch nichts sagen könne. Aktuell sei die Kostenentwicklung schwierig. Letztendlich müsse man sich am Markt orientieren. Herr Härtlein berichtete, dass es für die 60 Wohnungen in Mammendorf 180 Anfragen bei 14 €/m² gegeben habe.

Hinsichtlich der Frage von StRin Ponn bezüglich des als notwendig angesehenen Gehwegs an der Mitterlängstraße erläuterte der Vorsitzende, dass dieser ebenso wie die Anpassung der Querung der Straße Gegenstand des städtebaulichen Vertrages wäre.

StRin von Hagen begrüßte das Projekt grundsätzlich und fragte nach dem Grund für die hohe Stellplatzanzahl.

Herr Auer teilte hierzu mit, dass 24 Stellplätze die max. mögliche Anzahl in der Tiefgarage darstelle; ob diese alle umgesetzt würden, müsse man noch sehen. Grundsätzlich sei es aber so, dass die Mieter beim Einzug noch ein eigenes Auto oder auch zwei haben. Da diese große Zahl an Stellplätzen nicht erforderlich sei, müssten sie nicht gebaut werden; die Stellplätze seien nicht wirtschaftlich. Trotzdem wollen sie die Stellplätze anbieten, um die gewünschte Mobilität aufrecht zu erhalten.

StRin Kamleiter befand das Projekt für richtig gut; die Planung mache einen guten Eindruck. Die Tiefgarage sehe sie positiv und auch die Außenanlagen seien gefällig. Sie plädiere dafür, auch kleinere Wohnungen zu errichten. Man müsse sich die Wohnungen auch leisten können. Für die Wohnqualität sehe sie Balkone als sehr wichtig an, insbesondere da die Leute ggf. nicht mehr so mobil sein werden.

Herr Auer versicherte, dass jede Wohnung einen Balkon oder eine Terrasse haben werde.

StR Dirnberger fragte hinsichtlich des Konzepts der Diakonie bzw. eines sozialen Konzepts nach. Die Wohnungen sollten verschiedenen Einkommensgruppen zur Verfügung stehen.

Herr Härtlein stellte klar, dass die Diakonie ja nur fakultativ an dem Projekt beteiligt sei und mit der Vermietung an sich nichts zu tun habe. Die Pflege- und Reinigungsleistungen der Diakonie könnten von den einzelnen Mietern nach freier Wahl gebucht werden. Die Pflegeleistung selbst werde in einem gewissen Umfang von der Pflegekasse übernommen. Sie seien bei ihren Leistungen dem diakonischen Kontext verpflichtet. Da sie nicht als Generalmieter auftreten, liege die Miethöhe nicht in ihrer Hand. Im Gesamtkontext mit dem Haus Elisabeth könne sich aber eine Angebotsstruktur für verschiedene Belange entwickeln.

Herr Auer führte aus, dass sie als Vermieter darauf achten würden, dass ein Gebäude geplant werde, das man sich leisten könne. Hier werde es nur eine begrenzte Anzahl an Wohnungen geben. In der Vereinbarung mit der Stadt würde für einen Teil der Wohnungen eine deutlich günstigere Miete als der Durchschnitt festgelegt.

StR Heil stellte fest, dass er das Ensemble mit den drei Häusern sehr gut finde; ihn überzeuge auch das Konzept. Noch nicht klar sei ihm, wie bei der Vergabe der Wohnungen sichergestellt werde, dass diese dem Objekt auch gerecht werde. Habe man ggf. einen Vorteil, wenn man aus Puchheim komme oder gebe es einen Kriterienkatalog?

Herr Auer antwortete, dass sie als privater Vermieter grundsätzlich frei seien. Aber man könne durchaus vereinbaren, dass die Wohnungen zuerst Puchheimern angeboten würden. Aber es sollen keine Wohnungen leer stehen. Ein begrenztes Belegungsrecht für die Stadt für Puchheimer Bürger sei bereits vorgesehen.

StR Knürr teilte mit, dass ihm das Konzept auch sehr gut gefalle. Bei der Gestaltung würde sich das Walmdach gut einfügen. Mit der Änderung des Bebauungsplanes 2011 sei das Baurecht im nördlichen Teil reduziert worden. Wenn man jetzt wieder eine deutlich massivere Bebauung zulasse, müsse man gut abwägen, inwieweit das verträglich sei.

Herr Auer erklärte, dass man gegenüberstellen könne, was sich ändern würde. Was die überbaute Fläche betreffe, sei es gar nicht so viel, was dazu komme. Frau Reichel informierte, dass es sich nach den im Konzept genannten Grundflächen um ca. zusätzliche 120 m² Grundfläche bezogen auf den ursprünglichen Bebauungsplan handle.

Der Vorsitzende bedankte sich für die Vorstellung des Konzeptes und fragte nach, wie lange eine Überarbeitung anhand der heutigen Beratung dauern werde. Der Auftrag sei, die Grundrisse zu reduzieren und die Wohnungszuschnitte für ein Angebot kleinerer Wohnungen zu überarbeiten. Mit einem

Walmdach bestehe grundsätzlich Einverständnis. Herr Auer schätzte, dass man hierfür ein paar Wochen benötigen werde und dann eine Abstimmung mit der Verwaltung erfolge. Der Vorsitzende erklärte, dass das überarbeitete Konzept nach der Prüfung dem Ausschuss vorgelegt werde und stellte den Beschlussvorschlag zur Abstimmung.

Beschluss

1. Die Verwaltung wird beauftragt, das Konzept zu prüfen und die Eckdaten für eine mögliche Überplanung des Bebauungsplanes Nr. 32 und Nr. 32 – 3. Änderung im Bereich der Gemeinbedarfsfläche Kirche zur Beratung vorzulegen.
1. Der Erste Bürgermeister wird beauftragt, den Abschluss des städtebaulichen Vertrages vorzubereiten.

Abstimmungsergebnis: 13 : 0

TOP 3 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 54 „Solarpark Roggensteiner Straße" im Bereich der Grundstücke FlNrn. 1502 und 1511 beiderseits des Rauscherweges an der Roggensteiner Straße (technische Erweiterung)
hier: Änderungsbeschluss und grundsätzliche Billigung des Plankonzeptes

Der Vorsitzende stellte kurz das Thema vor und übergab das Wort an Frau Reichel zur Erläuterung der vorgesehenen Planung. Frau Reichel erinnerte daran, dass bislang nur der erste Abschnitt der Freiflächen-Photovoltaikanlage realisiert worden sei und dass der Projektträger jetzt den zweiten Bauabschnitt mit einer Größe von 2,1 ha umsetzen wolle, dafür jedoch eine Anpassung des Bebauungsplanes angefragt habe. Die Flächen sollen bestmöglich ausgenutzt werden, um den Energieertrag zu erhöhen. Damit könne die regionale Energiegewinnung gesteigert werden. Um dies zu erreichen, solle die Nutzungsdichte auf eine GRZ von 0,50 angehoben werden. Mit entsprechenden Vorgaben, wie einem Reihenabstand von mind. 3 m, einen Modulabstand vom Boden von mind. 0,8 m und bestimmten Pflegemaßnahmen, könne erreicht werden, dass keine erheblichen Eingriffe in den Naturhaushalt erfolgen. Daher seien keine weiteren Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Zudem solle die Nutzungsdauer auf weitere 30 Jahre verlängert werden. Die bisherigen Ausgleichsmaßnahmen seien teilweise noch zu ergänzen und aufgrund einer Leitung solle die Strauchbepflanzung entlang der östlichen Seite des Rauscherweges durch eine Blumenwiese ersetzt werden. Das inzwischen bestehende vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet solle eingetragen werden; hier sei mit Auflagen des Landratsamtes im weiteren Verfahren zu rechnen. Der Trampelpfad im Norden solle über den städtebaulichen Vertrag gesichert werden. Zur Verfahrensfrage habe das Landratsamt am Vortag mitgeteilt, dass aus Rechtsicherheitsgründen ein Normverfahren für erforderlich gehalten werde.

Zur Frage StRin Kamleiter nach dem Streifen, auf dem jetzt die Blumenwiese eingesät werden solle, wurde mitgeteilt, dass dieser mehr als 1 m breit sei.

Stadtentwicklungsreferent Leone gab seine Zustimmung zur Planung, mit der die regionale Energiegewinnung gestärkt werde. Der gewünschte Erhalt des Trampelpfades sei durch die Aufnahme in den städtebaulichen Vertrag gesichert. Die anfängliche Befürchtung, dass durch das Heranrücken der Flächen an den Rauscherweg eine Tunnelwirkung entstehe, sei auch entkräftet.

StR Honold erklärte als Referent für Energie und Versorgungsinfrastruktur, dass er zur der Bebauungsplanung grundsätzlich keine Einwendungen habe. Allerdings werde die Laufzeit verlängert, d.h. die alten Module könnten dann über 40 Jahre bleiben. Falls es sich um First-Solar-Module handle, seien diese wegen dem enthaltenen Cadmium nicht unumstritten. Hier sehe er Probleme bei der Haltbarkeit und der Entsorgung. Es seien daher entsprechende vertragliche Regelungen bzw. Sicherungen erforderlich.

Frau Ruhdorfer bestätigte, dass es sich um First-Solar-Module handle. Zum Herstellungsprozess führte sie u.a. aus, dass die Cadmium-Tellurit-Schicht verhärtet unter einer Glasschicht eingeschlossen würde. Es handle sich um Sicherheitsglas, das bei einem Schaden nicht auseinanderbreche. Wenn ein Modul schadhaft sei, gebe es eine Meldung bei der Fernwartung. Kaputte Module würden dann zeitnah ausgetauscht und von First Solar zurückgenommen. Im Übrigen sei nicht damit zu rechnen, dass die alten Module noch 30 Jahre im Einsatz wären; ein Repowering sei wahrscheinlich. Die vorhandenen Module würden mit rd. 200 Watt laufen, während die neueren Module eine Leistung von 640 Watt bringen würden. Eine Vorgabe, die Module konkret nach 30 Jahren auszutauschen, wäre nicht im Sinne der Nachhaltigkeit.

StR Honold stellte klar, dass es ihm nicht um ein Auswechseln nach 30 Jahren gehe. Aufgrund seiner Erfahrungen habe er Bedenken bezüglich der Haltbarkeit dieser Module. Es sei auch nicht erwiesen, dass kein Cadmium austrete. Diese Module würden sehr kritisch gesehen. Außerdem sei es bei der langen Laufzeit fraglich, ob es die Fa. First Solar dann noch gebe. Es halte es für wichtig, dass vorgebaut werde. Wenn in Zukunft niemand mehr die Module zurücknehme und recycle, dann laufe die Stadt in Gefahr, dass ihr das Problem erhalten bleibe. Deshalb halte er es für notwendig vorzusorgen und im Vertrag entsprechende Regelungen zu treffen. Er würde weniger Probleme sehen, wenn es sich um normale kristalline Module handeln würde.

Auf Nachfrage des Vorsitzenden erklärte Frau Reichel, dass im Bebauungsplan eine Rückbauverpflichtung festgesetzt sei, die nach Änderung des Bebauungsplans wieder nach 30 Jahren eintrete.

Frau Ruhdorfer ergänzte, dass die Rückbauverpflichtung bereits im bestehenden städtebaulichen Vertrag enthalten sei. Der Betreiber habe danach die Verpflichtung zum Rückbau, auch gegenüber dem Eigentümer. Für den Fall, dass der Betreiber nicht mehr greifbar sei, habe dieser dem Flächeneigentümer eine Bürgschaft zur Absicherung der Rückbauverpflichtung zu überlassen.

Der Vorsitzende stellte fest, dass in den neuen städtebaulichen Vertrag zur Bebauungsplanänderung ebenfalls eine entsprechende Regelung aufgenommen werde. Damit wäre dem Ansinnen von StR Honold Rechnung getragen.

Stadtrat Hofschuster fügte hinzu, dass die Rückbauverpflichtung auch für den Fall der Betriebsaufgabe gelten müsse. Frau Ruhdorfer erläuterte, dass im städtebaulichen Vertrag geregelt sei, dass sechs Monate nach Betriebsaufgabe zurückgebaut werden müsse.

StR Dr. Sengl kritisierte den Umstand, dass trotz der geringen Änderungen hier ein Regelverfahren mit entsprechend langer Dauer durchgeführt werden müsse. Die Erhöhung der GRZ auf 0,50 sei aufgrund der Einhaltung der naturschutzrechtlichen Anforderungen gut vertretbar. Auf der kleineren neuen Fläche würde damit die doppelte Strommenge produziert wie auf der bestehenden Fläche im ersten Abschnitt. Damit würden ca. 4,5 % des Puchheimer Strombedarfs gedeckt. Im Übrigen gehe auch er davon aus, dass die vorhandenen Module nicht 40 Jahre verbleiben, sondern aufgrund der höheren Leistungsfähigkeit durch neuere Module ersetzt würden.

Frau Ruhdorfer bestätigte, dass in einem anderen Landkreis trotz wesentlicherer Änderungen ein einstufiges Verfahren ausgereicht habe.

StR Keil kritisierte ebenfalls die Notwendigkeit des zweistufigen Verfahrens. Er denke, dass bei solchen Planungen zur Ausweisung von Flächen für die regenerative Energiegewinnung Erleichterungen notwendig wären.

Frau Reichel wies darauf hin, dass auch im vereinfachten Verfahren bei einer Anpassung der Planung in nicht unwesentlichen Punkten eine zweite Auslegung erforderlich sein könne.

Hofschuster führte aus, dass man sich mit dem Hinweis des Landratsamtes, wonach ein vereinfachtes Verfahren nicht für rechtssicher gehalten werde, auseinandersetzen müsse und dies in die Entscheidung einbeziehen solle.

Der Vorsitzende stellte daraufhin den Beschlussvorschlag in den einzelnen Abschnitten zur Abstimmung. Das vereinfachte Verfahren werde aufgrund der Stellungnahme des Landratsamtes nicht vorgeschlagen.

Beschluss

1. Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt beschließt, den Bebauungsplan Nr. 54 „Solarpark Roggensteiner Straße“ zu ändern. Ziel der Änderung ist insbesondere eine Anhebung der Nutzungsdichte für eine technische Erweiterung des Solarparks und eine Verlängerung der Geltungsdauer.

Abstimmungsergebnis: 13 : 0

2. Der Entwurf des Änderungsbebauungsplanes in der Planfassung vom 18.10.2022 wird grundsätzlich gebilligt.

Abstimmungsergebnis: 13 : 0

3. Der Erste Bürgermeister wird beauftragt, die Änderung des Bebauungsplanes ortsüblich bekanntzumachen sowie die frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Abstimmungsergebnis: 13 : 0

TOP 4 Antrag des Senioren- und Behindertenbeirates auf Errichtung eines barrierefreien WC
hier: Festlegung des Standorts

Der Vorsitzende stellte zunächst fest, dass es zeitnah keine Möglichkeit gebe, das barrierefreie WC an einem geeigneten Standort zu errichten. Daher solle zunächst eine Interimslösung umgesetzt werden. Herr Knauf ging anschließend kurz auf die verschiedenen untersuchten Standorte ein. Nach Abstimmung mit dem Behinderten- und dem Seniorenbeirat sowie der Inklusionsreferentin werde der Standort 2b als Vorzugsvariante vorgeschlagen. Dieser Standort vor der Alten Schule könne am schnellsten umgesetzt und zudem deutlich günstiger erschlossen werden. Wirtschaftlich sinnvoll sei ein Erwerb der Anlage, wobei die günstigsten Modelle ab ca. 18.000 € im Hinblick auf Vandalismus ungeeignet erscheinen würden. Es gebe viele verschiedene Modelle; grundsätzlich werde eine Ein-Raum-Lösung mit einer Größe von ca. 3,5 m x 3,5 m als geeignet angesehen. Die Zugänglichkeit würde standardmäßig über einen Euro-Key geregelt. Die Frage des Nutzerkreises sei aber noch zu beraten. Für eine erweiterte öffentliche Nutzung wäre eine technische Lösung, z.B. über einen Münzeinwurf, zu überlegen, auch eine Freischaltung über das Internet wäre möglich.

StRin Ponn teilte mit, dass sie als Seniorenreferentin zwar nicht eingebunden gewesen sei, das barrierefreie WC aber sehr begrüße. Eine Anmeldung über das Internet halte sie für schwierig. Grundsätzlich solle man die Toilette für jeden zugänglich machen, weshalb sie den Münzeinwurf bevorzugen würde. Ihre Fragen nach dem Zugang und der Reinigung beantwortete Herr Knauf dahingehend, dass die Stadt den Container erwerben würde und damit auch für den Unterhalt zuständig sei. Die Anlage würde auf ein Punktfundament gestellt und mit einem Asphaltkeil mit einer Neigung von max. 6 % erschlossen.

Zur Zugänglichkeit ergänzte der Vorsitzende, dass Personen mit Einschränkungen die Anlage mit ihrem Euro-Schlüssel nutzen könnten. Zu diskutieren sei, inwieweit man das WC öffentlich zugänglich machen solle. Er denke dabei beispielsweise an die Friedhofsbesucher.

Herr Dr. Türkner verwies auf das nicht barrierefreie WC in der Bahnhofsunterführung. Daher sei es für die Beiräte wichtig gewesen, dass es für Menschen mit Mobilitätseinschränkungen eine Lösung gebe.

StR Hofschuster erinnerte an den CSU-Antrag hinsichtlich einer Stadt-App. Wenn es diese gebe, könnte man darin auch den Zugang zum Toilettenhaus regeln. Er würde sich schon für eine erweiterte öffentliche Nutzung aussprechen. Dabei solle die Anlage aber nicht frei zu jeder Zeit zugänglich sein, da er dann die Gefahr sehe, dass sie unkontrolliert verdrecke. Das WC solle dem Nutzerkreis durch eine technische oder elektronische Lösung zur Verfügung gestellt werden. Vielleicht wäre ein QR-Code zum Scannen zusätzlich zum Euro-Schlüssel eine Lösung.

StRin Kamleiter führte im Zusammenhang mit der frei zugänglichen Toilette in der Bahnhofsunterführung aus, dass dann die neue Toilette ihrer Ansicht nach durchaus bepreist werden könne.

Der Vorsitzende erklärte, dass man bezüglich des Schließsystems noch eine Stellungnahme der Beiräte einholen werde. Herr Knauf erläuterte, dass es bei den Schließanlagen mannigfaltige Systeme gebe. Dabei stehe immer auch die Entscheidung im Raum, ob man eine technikfreie oder eine Lösung

mit Technik wähle. Er würde dafür plädieren, dass die Euro-Schlüssel-Schließung immer über die technische Schließung überwiegen müsse, so dass die Zugänglichkeit für diesen Nutzerkreis auch bei einem Ausfall einer technischen Lösung gesichert wäre. Außerdem sei das Schließsystem auch ein Kostenfaktor, da technische Finessen den Kaufpreis erhöhen würden.

StRin von Hagen sprach sich dafür aus, die WC-Anlage nicht nur exklusiv für Personen mit einem bestimmten Schlüssel zu öffnen. Beispielsweise sei die Toilette in der Unterführung mit Kinderwagen schwierig zu nutzen. Ein Euro-Schlüssel stehe Personen mit Kindern nicht zur Verfügung. Dass man den Zugang in einem gewissen Maß kontrollieren müsse, sei aber klar.

StR Heil hielt eine gewisse öffentliche Nutzung ebenfalls für notwendig; eine Einschränkung nur auf Euro-Schlüssel-Besitzer würde er für nicht gut halten. Man könne z.B. die Friedhofsbenutzer nicht ausschließen. Vielleicht könne man eine Chip-Karte ausgeben. Die Anlage völlig frei zugänglich zu lassen, halte er aber auch für schwierig. Daher müsse man eine entsprechende Lösung finden.

StR Honold fand den Vorschlag mit der App gut; dies wäre ein relativ einfaches System.

StR Leone erklärte, dass er in einer App langfristig eine Option sehe. Chip-Karten halte er für schwierig, da diese verwaltet werden müssten und auch weitergegeben und verloren gehen könnten. Für die Friedhofsbesucher könne man vielleicht einen Euro-Schlüssel hinterlegen. Er würde sich für die Euro-Schlüssel-Lösung aussprechen.

Der Vorsitzende schlug vor, zunächst mit einem Euro-Schlüssel- und Münzsystem anzufangen und zu schauen, wie sich das bewähre. Die Anlage sei nicht auf Dauer ausgelegt. Später solle es ja eine integrierte Lösung evtl. in der Aussegnungshalle oder in der neuen Stadtmitte geben.

StR Hofschuster bat darum, dass die Verwaltung nochmal schaue, wie es mit einer QR-Lösung aussehen könne und was der Markt diesbezüglich biete. Der Vorsitzende teilte mit, dass dies geprüft werde.

Beschluss

1. Die Verwaltung wird beauftragt, eine Interimslösung für eine barrierefreie WC-Anlage umzusetzen.
2. Als Standort wird die Option 2b (auf dem Parkplatz der Alten Schule am Grünen Markt 5) festgesetzt.

Abstimmungsergebnis: 13 : 0

TOP 5 Förderprogramm Innenstädte beleben
hier: Änderung der Projektfonds-Richtlinien, Verlängerung der Antragsfrist

Der Vorsitzende wies darauf hin, dass der Förderzeitraum ausgeweitet worden sei und deshalb die Antragsfrist auf 31.12.2023 verlängert werden solle.

Auf die Frage von StR Keil erklärte Frau Schmeiser, dass bisher ein Antrag bewilligt worden sei. Durch die Verlängerung des Antragszeitraums bestünde die Chance auf die Entwicklung weiterer Projekte für die Lochhauser Straße. Auch die Stadt selbst würde beabsichtigen, Anträge einzureichen.

Beschluss

Die Förderrichtlinien für den Projektfonds „Innenstädte beleben“ werden unter Punkt 7 I insofern geändert, als der Zeitpunkt, bis zum dem Anträge gestellt werden können, auf den 31.12.2023 festgelegt wird.

Abstimmungsergebnis: 13 : 0

TOP 6 Bekanntgaben

Frau Reichel wies auf die Vorgaben nach dem neuen Wind-an-Land-Gesetz hin. Hiernach müsse jedes Land einen Flächenbeitrag für die Errichtung von Windkraftanlagen leisten. In Bayern sollen die Windenergiegebiete über die Regionalpläne festgelegt werden. Die entsprechende Aufgabe liege daher bei den Regionalen Planungsverbänden, die diese in Abstimmung mit den Kommunen in Angriff nehmen würden. Wenn das Flächenziel, das in Bayern bei 1,1 % der Fläche bis 31.12.2027 und 1,8 % bis 2032 liege, verfehlt werde, seien Windenergieanlagen ohne Steuerungsmöglichkeiten durch die Kommune privilegiert. Eine Einflussnahme durch bestimmte Kriterien, wie diese z.B. im Rahmen des Teilflächennutzungsplanes Wind aufgestellt worden seien, sei dann nicht mehr möglich. Die Abfrage des Regionalen Planungsverbandes bezüglich bereits ausgewiesener bzw. in Planung befindlicher Windenergieanlagen oder -flächen laufe derzeit. Nach dem letzten Stand des Teilflächennutzungsplanes sei für Puchheim keine geeignete Fläche gefunden worden. Die einzige potentielle Windenergiefläche im östlichen Landkreis liege zwar an der Grenze zu Puchheim, aber auf Germeringer Flur. Man werde dem Planungsverband daher melden, dass in Puchheim keine Flächen für Windkraftanlagen vorhanden seien.

3. Bürgermeister Hofschuster ergänzte, dass Herr Breu vom Regionalen Planungsverband darauf hingewiesen habe, dass die Flächenvorgabe eingehalten werden müsse, da es sonst keine Einflussmöglichkeiten mehr zur Steuerung von Windkraftanlagen geben würde. Dabei gehe es rein um die Flächen, aber nicht darum, ob diese wirtschaftlich, eigentumsrechtlich oder aus sonstigen Gründen überhaupt realisierbar seien. Für Bayern würden die meisten Flächen voraussichtlich im Wald liegen, ob dies nun sinnvoll sei oder nicht. Vom Gesetz her seien Einschränkungen für Flächenausweisungen, wie z.B. die Einflugschneisen von Flughäfen, nicht vorgesehen. Der Planungsverband wolle die Flächen in Abstimmung mit den Kommunen ausweisen. Wenn allerdings nicht genügend Flächen zusammenkämen, seien ggf. auch Flächen auszuweisen, die man nicht für sinnvoll erachte.

TOP 7 Verschiedenes

Keine Wortmeldung.

Der Vorsitzende beendete den öffentlichen Teil der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt um 19:40 Uhr.

Vorsitzender:	Schriftführer/in:
Norbert Seidl Erster Bürgermeister	Andrea Reichel