



NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES BAU- UND UMWELTAUSSCHUSSES

Sitzungsdatum: Montag, 16.09.2024
Beginn: 19:00 Uhr
Ende: 20:49 Uhr
Ort: Rathaus, Sitzungssaal

ANWESENHEITSLISTE

Vorsitzender

Pfann, Robert

Ausschussmitglieder

Dorner, Michael	Anwesend ab 19:01 Uhr
Engelhardt, Mario	Vertretung für Frau Petra Engelhardt
Hönig, Markus	
Krebs, Jobst-Bernd	Vertretung für Herrn Markus Rupprecht
Kremer, Jürgen	
Oberfichtner, Harald	
Scharpff, Wolfgang	
Schwarzmeier, Christina	Vertretung für Frau Elke Hochmeyer
Seidler, Richard	

Schriftführerin

Bergler, Mareen

Verwaltung

Knorr, Mario
Städler, Frank

Abwesende und entschuldigte Personen:

Ausschussmitglieder

Engelhardt, Petra
Hochmeyer, Elke
Rupprecht, Markus

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- 1 Genehmigung der Niederschrift über die öffentliche Sitzung vom 16.07.2024
- 2 Vergabe von Bauleistungen: Zisternenbau im gemeindlichen Bauhof **2024/1075**
- 3 Vergabe von Bauleistungen: Weiher mit Umgriff Rathausplatz, Abschnitt II **2024/1067**
- 4 Bebauungsplan Nr. 18 für Schwand "Oberlohe"; Vorstellung des Planentwurfs **2024/1071**
- 5 Baugebiet Oberlohe; Grundlagenermittlung, Machbarkeitsprüfung und Vorkonzeption für Geothermie im Zusammenhang mit der geplanten Freiflächenphotovoltaikanlage **2024/1073**
- 6 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 20 "Grünstromkraftwerk Schwanstetten"; Beschluss über die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB **2024/1074**
- 7 Berichte der Verwaltung
- 8 Anfragen der Ausschussmitglieder

Erster Bürgermeister Robert Pfann eröffnet um 19:00 Uhr die Sitzung des Bau- und Umweltausschusses. Er begrüßt alle Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Bau- und Umweltausschusses fest. Des Weiteren lässt er über die Tagesordnung abstimmen. Diese wird einstimmig angenommen.

ÖFFENTLICHE SITZUNG

TOP 1 Genehmigung der Niederschrift über die öffentliche Sitzung vom 16.07.2024

Beschlossen Ja 10 Nein 0

TOP 2 Vergabe von Bauleistungen: Zisternenbau im gemeindlichen Bauhof

Im Haushalt 2024 wurden Mittel für den Einbau einer Zisterne im gemeindlichen Bauhof eingestellt. Um das Regenwasser für die gemeindlichen Gießarbeiten sinnvoll zu nutzen, soll diese im Hof des Geländes eingebaut werden. Die Umsetzung der Maßnahme soll noch im Oktober erfolgen.

Für den Zisternenbau wurde eine beschränkte Ausschreibung durchgeführt. Hierfür wurden 6 Firmen um die Abgabe eines Angebots gebeten.

Zur Angebotseröffnung am 13.08.2024 haben tatsächlich drei Firmen ein Angebot beim Markt Schwanstetten abgegeben.

Die Fa. Bernd Wittmann war mit einer Gesamtangebotssumme in Höhe von 40.795,25 EUR der wirtschaftlich günstigste Bieter. Die Firma ist der Verwaltung bekannt und hat bereits zuverlässig Arbeiten für die Marktgemeinde ausgeführt.

Die Verwaltung schlägt daher vor, die Firma Bernd Wittmann mit dem Zisterneneinbau im Bauhof zu beauftragen.

Der VS ergänzt, dass für das Vorhaben „Zisterne Bauhof“ neben dem Zisterneneinbau noch verschiedene Gewerke erforderlich sind wie z. B. das Material für die Betonzysternen mit einem Volumen von insgesamt 48 m³, Pumpentechnik, Straßenbau etc.

Die Kosten für die Baumaßnahme werden sich auf insgesamt ca. 90.000,- EUR belaufen, sodass der Haushaltsansatz von 100.000 EUR gut ausreicht.

Zu diesem Tagesordnungspunkt werden von Seiten der Ausschussmitglieder keine Anregungen vorgebracht, sodass der VS über den Antrag abstimmen lässt.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, die Bauleistungen für den Zisterneneinbau im Bauhof an die günstigstbietende Firma Bernd Wittmann aus Wendelstein zu einer Gesamtauftragssumme in Höhe von 40.795,25 EUR (brutto) zu vergeben.

Beschlossen Ja 10 Nein 0

TOP 3 Vergabe von Bauleistungen: Weiher mit Umgriff Rathausplatz, Abschnitt II

In der Sitzung des Marktgemeinderates am 22.02.2022 wurde die Sanierung des Rathausvorplatzes mit Weiheranlage und Teile der Marktfläche in Teilabschnitten entsprechend der Vorplanung durch das Landschaftsarchitekturbüro Strauch einstimmig beschlossen. Für das Haushaltsjahr 2024 wurden für den Teilabschnitt II der Maßnahme 630.000,- EUR an Haushaltsmitteln eingestellt.

Zwischenzeitlich wurde die beschränkte Ausschreibung der Landschaftsbauarbeiten (Weiheranlage mit Umgriff) durchgeführt. Die ausgeschriebenen Maßnahmen können der beigefügten grafischen Darstellung (Lageplan) entnommen werden.

Die Kostenschätzung für die Maßnahme liegt aktuell bei 570.696,63 EUR Brutto.

Es wurden insgesamt 7 Firmen aufgefordert, ein Angebot abzugeben. Tatsächlich haben jedoch nur zwei Firmen ein Angebot abgegeben.

Die Firma Biedenbacher hat das günstigste Angebot mit einer Auftragssumme in Höhe von 512.101,80 EUR und einem Nachlass von 1,5% eingereicht. Mit Abzug des Nachlasses beläuft sich die Gesamtauftragssumme auf 504.420,28 EUR Brutto. Die Preise wurden geprüft und sind als wirtschaftlich zu bezeichnen. Die Angebotssumme liegt dabei ca. 11,60 % unterhalb der Kostenschätzung.

Die Firma Biedenbacher ist aus weiteren Vorhaben bekannt, u.a. aus der Ausführung des 1. Bauabschnitts der Sanierung des Rathausvorplatzes in Schwanstetten (Spiel- und Aufenthaltsbereiche vor der Grundschule). Von der Firma Biedenbacher sind demnach Leistungsfähigkeit, Zuverlässigkeit und Fachkunde zu erwarten.

Die Verwaltung schlägt daher vor, den Auftrag an die günstigstbietende Firma zu vergeben.

Der VS ergänzt, dass die Bauausführung noch im Jahr 2024 beginnen soll und die Arbeiten am Weiher vorangestellt werden. Die Planungen des Bauabschnitts II sehen vor, dass der Außenbereich der Bürger Stub'n vergrößert wird und sollte bis zur nächsten Biergartensaison wieder nutzbar sein. Dies hängt jedoch unter anderem von der Witterung ab. Aufgrund des positiven Ausschreibungsergebnisses werden gegenüber dem Haushaltsansatz von 630.000 EUR an Mitteln ca. 125.500 EUR frei.

Nachdem zu diesem Tagesordnungspunkt keine weiteren Anregungen von Seiten der Ausschussmitglieder vorgebracht werden, lässt der VS über den Antrag abstimmen.

Beschluss:

Der Marktgemeinderat beschließt, die Bauleistungen (Weiheranlage mit Umgriff) Rathausplatz an die günstigstbietende Firma Gustav Biedenbacher Garten- und Landschaftsbau GmbH aus Kammerstein zu einem Angebotspreis von 504.420,28 EUR Brutto zu vergeben.

Beschlossen Ja 10 Nein 0

In der Sitzung des Marktgemeinderates vom 23.07.2024 wurden die eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung beraten und beschlossen. Dabei wurde auch die weiterzuverfolgende Planvariante beschlossen.

Um das Verfahren fortzusetzen, ist es notwendig, einen Vorentwurf zum Bebauungsplan zu erarbeiten. Dieser wurde nun vom Planungsbüro gefertigt und soll als Diskussionsgrundlage dienen.

Die Fraktion B90/Die Grünen haben bereits einige Festsetzungen formuliert, welche sich in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan wiederfinden sollen. Einige dieser wurden auch berücksichtigt und in den Vorentwurf eingearbeitet. Einige Regelungen wiederum können jedoch aufgrund fehlender rechtlicher Grundlagen im Bebauungsplan nicht berücksichtigt werden.

Vertreter des Planungsbüros TB Markert werden an der Sitzung anwesend sein und auf die einzelnen Festsetzungen im Vorentwurf eingehen.

Frau Lindstadt vom Teambüro Markert stellt den Planentwurf mit den möglichen Festsetzungen vor. Die Präsentation ist in der Anlage beigefügt und Bestandteil der Niederschrift.

MGR Scharpff möchte wissen, ob für die Energieversorgung ein Bereich auf der Gemeinbedarfsfläche im Bebauungsplan ausgewiesen werden müsste.

Frau Lindstadt erachtet es als möglich, im Baugebiet eine Fläche für Energieversorgung vorzusehen. Die Fläche müsste allerdings mit einer entsprechenden Zweckbestimmung festgesetzt werden. Mit dem Erschließungsplaner müsste abgesprochen werden, wo er die Fläche am besten angesiedelt sieht.

In Bezug auf Nr. 3.5 der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen möchte MGR Scharpff wissen, ob zwei Gebäude, verbunden durch ein Treppenhaus mit Aufzuganlage bei der Berechnung der Grundfläche als ein Gebäude betrachtet werden oder als zwei. Hintergrund der Frage ist, die Gebäude eventuell seniorengerecht zu gestalten und mit einem Aufzug auszustatten. Durch die Verbindung zweier Gebäude wäre das festgesetzte Höchstmaß von 300 m² überschritten und der finanzielle Aufwand wäre sodann sehr hoch.

Frau Lindstadt erklärt, dass zwei miteinander verbundene Gebäude bei der Berechnung zusammengefasst werden. Daher müssten die Festsetzungen entsprechend angepasst werden. Ferner gibt sie den Hinweis bezüglich eines Aufzugs, dass Investoren des geförderten Wohnungsbaus versuchen, die Kosten so gering wie möglich zu halten und einen Einbau eher nicht vorsehen.

MGR Scharpff erinnert sich an eine Aussage von Herrn Wolfrum, dass es für die Oberflächenwasserabführung von Vorteil wäre, wenn eine Modellierung des Geländes möglich ist. In den Festsetzungen fehlt seines Erachtens der Hinweis, dass eine Anpassungsmöglichkeit von z. B. 0,50 m fehlt.

Frau Lindstadt entgegnet, dass als Höhenbezugspunkt die aktuelle Geländeoberfläche als Platzhalter dient, da man zum jetzigen Zeitpunkt nicht weiß, wie das Gelände modelliert wird. Durch die Erschließungsplanung von Herrn Wolfrum wird hervorgehen, welche Höhe die Straße haben wird. Abschließend hält sie fest, dass es einen gewissen Spielraum geben wird.

MGR Engelhardt fragt an, weshalb Satteldächer vorgesehen wurden.

Frau Lindstadt gibt an, dass sie sich aus nachbarschützenden Gründen an Satteldächern orientiert haben, um das bestehende Baugebiet entsprechend weiterzuführen. Zudem dient dies als erste Diskussionsgrundlage für das Gremium, ob beispielsweise Flachdächer und/oder Pultdächer mit Dachbegrünung verpflichtend werden sollen.

Der VS gibt zu bedenken, dass die Starkregenereignisse immer stärker werden und bei Überlastung der Entwässerungssysteme Folgeschäden drohen. Bei der Baugrunduntersuchung wurde festgestellt, dass bereits nach 1,00 m - 1,20 m Tonschichten kommen und nach 1,25 m - 1,50 m Grund- und Schichtenwasser. Bezüglich den Dächern führt er an, dass Herr Wolfrum kein Flachdach kennt, welches auf Dauer dicht ist. Eine extensive Dachbegrünung wäre auch bei Satteldächern bis 30 Grad möglich. Ein weiterer wichtiger Aspekt sind die hohen Baukosten und Zinsen. Abschließend hält der VS fest, dass man einen Mittelweg finden muss, damit die Eigentümer für großen finanziellen Aufwand auch gut nutzbare Wohnfläche erhalten.

MGR Engelhardt teilt diese Gedanken ebenso. Beim Satteldach sieht er den Nachteil, das im ersten Stock immer eine Schräge vorhanden ist und somit Wohnraum verloren geht. Bei Toskanadächern, Pultdächern oder Flachdächern hat man wesentlich mehr Möglichkeiten in der Wohnraumgestaltung. Zudem sieht er den Vorteil, dass die Grundfläche vom Haus somit verkleinert werden könne, da der Wohnraum im ersten Stock größer und dadurch besser nutzbar wird. Daher sprechen sie sich als Fraktion dafür aus, die drei vorher genannten Dachformen festzusetzen.

MGR Seidler schließt sich den Ausführungen von MGR Engelhardt an. Er würde es bevorzugen, wenn die Eigentümer in ihrer Entscheidung zur Dachform nicht zu stark eingeschränkt werden. Überdies möchte er wissen, ob bei flachen Satteldächern die Festsetzung der Geschosse II + D lauten würde.

Frau Lindstadt bejaht dies. Für ein Toskanahaus liegt die Wandhöhe bei ca. 6-6,50 m, wohingegen die Firsthöhe deutlich nach unten gesetzt werden könnte. Ferner gibt sie den Hinweis, dass die verpflichtende Dachbegrünung bis 15 Grad Dachneigung bei den Festsetzungen enthalten ist. Bei den meisten Bebauungsplänen ist die Begrünung bis maximal 5 Grad Dachneigung verpflichtend. Sie gibt zu bedenken, je mehr Dachbegrünung verpflichtend ist, desto teurer wird es.

MGR Krebs ist der Meinung, dass möglichst wenig Festsetzungen bezüglich dem Dach geregelt werden sollten, um den Baubewerbern viele Möglichkeiten offen zu halten.

MGR Scharpff schlägt vor, dass als Dachformen Flachdach, Pultdach, Satteldach und Toskanadach festgesetzt werden sollten, aber die Neigung auf maximal 15 Grad, um die Kosten geringer zu halten.

MGR Seidler stimmt dem nicht zu. Er würde maximal 30 Grad Dachneigung festlegen und mit einer Förderung arbeiten, um es den Baubewerbern zu „versüßen“. Seiner Ansicht nach, wird es ohnehin schwierig werden, die Baugrundstücke zu verkaufen, da die Baukosten stetig ansteigen. Umso mehr Vorschriften im Bebauungsplan enthalten sind, umso teurer werden die Häuser. Deshalb schlägt er vor, eine Förderung anzubieten statt Zwang auszuüben.

Frau Lindstadt wird überprüfen, bis zu welcher Dachneigung eine Dachbegrünung möglich ist.

MGR Kremer schließt sich den Ausführungen von MGR Seidler an.

MGR Engelhardt möchte wissen, ob man bei einem Architekten nachfragen könnte, was es in etwa Mehrkosten bedeuten würde. Dass man es sich auch vorstellen kann im Gegensatz zum normalen Dach.

Frau Lindstadt muss sich erkundigen, ob sie hierfür Kontakte haben.

MGR Engelhardt entgegnet bezüglich des Zwangs, dass er es nicht als solchen sehen würde, sondern als notwendige Beschränkung. Er geht davon aus, dass es die Baubewerber als nicht schlimm empfinden werden, sofern man es gut begründet. Darüber hinaus fände er es super, wenn man dies fördern würde.

Bezugnehmend auf Nr. 10.2 der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen führt MGR Scharpff an, dass dort nicht weniger, sondern bis 15 Grad geregelt wurde. Ferner möchte er bezüglich der Formulierung in Nr. 8.2 wissen, was mit „nach Möglichkeit“ gemeint ist.

Frau Lindstadt antwortet, dass dies mit Herrn Wolfrum geklärt werden muss, welche Menge in den Versickerungsflächen aufgenommen werden kann und ob für die einzelnen Grundstücke ein Wert festgesetzt werden muss, was in das Trennsystem eingeleitet werden kann. Nachdem keine guten Versickerungsmöglichkeiten bestehen, ist es möglich, dass bei Einbau einer Zisterne ein Überlauf vorhanden sein muss.

MGR Seidler bezieht sich auch nochmals auf Nr. 10.2. Er ist der Ansicht, dass man es bei den Festsetzungen einer extensiven Dachbegrünung „bis 15 Grad“ belassen sollte. Die maximale Neigung der verschiedenen Dachformen kann bis 30 Grad festgelegt werden.

Der VS gibt an, dass sich das Gremium im September soweit abstimmen sollte, wie der Plan aussehen kann, um im Oktober die nächste Beteiligungsrunde zu beschließen. Herr Wolfrum hat die Versickerungsbecken so gerechnet, dass die Nebengebäude und Mehrgeschossbauten mit Flachdach und extensiver Dachbegrünung ausgeführt werden müssen. Alles Weitere, was durch begrünte Dächer oder Versickerung auf dem eigenen Grundstück zurückgehalten wird, wäre von Vorteil, da die Starkregenereignisse immer mehr werden.

MGR Engelhardt fände es interessant, einen Vergleich der Kosten zwischen einer extensiven Dachbegrünung und einem normalen Satteldach zu erhalten.

Der VS weist Frau Lindstadt darauf hin, dass im WA 2 nur zwei Vollgeschosse inklusive Staffelgeschoss festgesetzt werden sollen.

MGR Scharpff gibt an, dass in anderen Baugebieten die Baugrenzen mit der Mindestabstandsfläche von drei Metern festgesetzt wurde, um mehr Möglichkeiten auf dem Grundstück zu haben.

Frau Lindstadt entgegnet, dass dies flexibler wäre, aber es sodann sehr bunt werden könnte. Sie ist ein Freund von gewisser Grundeinheitlichkeit. Sie schlägt aber vor, die Baugrenzen ein wenig offener zu gestalten, um beispielsweise das Gebäude auch drehen zu können. Abschließend hält sie fest, dass es am Ende die Entscheidung des Gemeinderates ist.

MGR Kremer findet zum Beispiel das Baugebiet „Alte Straße West“ optimal.

Frau Lindstadt erklärt, dass derzeit keine Stellplätze im öffentlichen Raum festgesetzt sind. Diese sind ihrer Meinung nach aber erforderlich.

MGR Scharpff findet es in Ordnung, wenn wenige öffentliche Parkplätze errichtet werden. Im Übrigen möchte er wissen, weshalb nicht der gesamte Bereich des Baugebietes als verkehrsberuhigt festgesetzt wurde.

Der VS klärt auf, dass dies nicht Teil einer Festsetzung des Bebauungsplans wäre, sondern eine verkehrsrechtliche Anordnung.

Frau Lindstadt fügt an, dass die Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung als Mischverkehrsfläche dargestellt ist, da aufgrund der Straßenbreite kein Gehsteig eingeplant wurde. Ferner ist die genaue Aufteilung der Straßenverkehrsfläche in der Erschließungsplanung festgehalten und im Bebauungsplan als Hinweis dargestellt.

MGR Scharpff möchte wissen, was als nutzbare Dachflächen gesehen wird.

Frau Lindstadt erklärt, dass beispielsweise bei Satteldächern oftmals Dachgauben errichtet werden und man diese zwar theoretisch als Dachfläche sehen kann, aber nicht nutzbar ist für PV-Anlagen.

MGR Scharpff bittet darum, dies im Bebauungsplan genauer zu definieren.

Die Festsetzung Nr. 10.1, dass Schotter- und Kiesflächen unzulässig sind, sieht MGR Seidler kritisch. Man möchte mit der Festsetzung zwar erreichen, dass keine Steingärten entstehen, jedoch sind manchmal Flächen so beschattet, dass keine Pflanzen wachsen. Einige Eigentümer pflastern die Flächen, jedoch hätte man bei Schotter- und Kiesflächen den Vorteil, dass diese versickerungsfähig gestaltet werden können. Daher würde er dies nicht komplett verbieten, sondern eventuell eine gewisse Prozentzahl oder Fläche erlauben.

Frau Lindstadt entgegnet, dass man es mit einer gewissen Fläche oder Prozentzahl einschränken kann. Sie erkundigt sich bei ihren Kollegen der Landschaftsplanung.

Der VS hält dies für einen guten Vorschlag. Er gibt aber auch zu bedenken, dass man nicht alles genauestens kontrollieren kann.

MGR Scharpff wirft ein, dass Kies- und Schotterflächen um das Haus laut Planentwurf zulässig sind.

MGR Engelhardt möchte wissen, ob die Satteldächer des vorliegenden Planentwurfs bei der Berechnung der Versickerungsbecken berücksichtigt wurden.

Frau Lindstadt ist der Meinung, dass die Mehrgeschossbauten sowie Nebengebäude mit Flachdach und extensiver Dachbegrünung in der Berechnung enthalten sind und Herr Wolfrum gerade ausreichend mit seinen Versickerungsflächen hinkommt. Im nördlichen und südlichen Bereich des Baugebietes sind somit auch andere Dachformen möglich.

MGR Engelhardt erklärt zum Hintergrund seiner Frage, falls die Grundstückseigentümer nicht auf dem Grundstück selbst versickern, man ein Problem hätte und dies daher kontrolliert werden sollte.

Frau Lindstadt wird mit Herrn Wolfrum diesbezüglich nochmals sprechen, wie restriktiv er die Festsetzungen im Bebauungsplan benötigt, dass er mit seinen Versickerungsflächen hinkommt. Sie überlegt, ob eventuell Zisternen verpflichtend für jedes Grundstück mit einem Notüberlauf festgesetzt werden sollten.

MGR Scharpff möchte bezüglich den PV-Anlagen wissen, ob eine Aufständigung von 0,50 m ausreicht, da die Module immer größer werden.

Frau Lindstadt wird dies in Erfahrung bringen.

Bauamtsleiter Knorr ist aufgefallen, dass bei den Einfamilienhäusern nur ein Stellplatz innerhalb der dafür gekennzeichneten Fläche (rot) dargestellt ist. Stellplätze dürfen jedoch auch innerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Nachdem der Markt Schwanstetten eine strenge Stellplatzsatzung hat und die Häuser vermutlich eine Wohnfläche von über 130 m² haben, ist ein dritter

Stellplatz erforderlich. Hier wäre es sinnvoll, die Fläche für Stellplätze bzw. die Baugrenze zu erweitern.

Frau Lindstadt gibt an, dass wenn die Baugrenzen flexibler gestaltet werden, auch mehr Stellplätze möglich sind.

MGR Engelhardt fragt an, weshalb keine Erdwälle angehäuft werden dürfen und wo der Unterschied zu Dammschüttungen liegt.

Frau Lindstadt informiert sich diesbezüglich.

MGR Krebs ist der Ansicht, dass aufgrund der zahlreichen Diskussionen bezüglich der Einfriedungen, diese Festsetzung ersatzlos zu streichen.

Der VS kann dem nicht zustimmen und seiner Meinung nach, sollte das Baugebiet städtebaulich gestaltet werden.

Abschließend weist Frau Lindstadt darauf hin, dass sie von der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen die Vorschläge erhalten haben, aber nicht alles aufnehmen konnten. Viele Themen sind im Rahmen von Kaufverträgen erst umsetzbar, erklärt sie.

Der VS fasst einige der besprochenen Punkte nochmals zusammen: Flexibilität der Dachformen; Neigung der verpflichtenden Dachbegrünung bis 15 Grad oder 30 Grad (abhängig von der Kostensituation); flexiblere Baugrenzen; Stellplätze im öffentlichen Bereich; Höhe der Aufständigung der Solarmodule; Hintergrund zu Dammschüttungen und Erdwall. Abschließend bedankt sich der VS für die Beiträge und die Diskussion.

TOP 5	Baugebiet Oberlohe; Grundlagenermittlung, Machbarkeitsprüfung und Vorkonzeption für Geothermie im Zusammenhang mit der geplanten Freiflächenphotovoltaikanlage
--------------	---

Im Zusammenhang mit dem Aufstellungsbeschluss über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Grünstromkraftwerk Schwanstetten“, Errichtung einer Freiflächenphotovoltaikanlage im Osten des neuen Baugebietes Oberlohe, wurde im Gemeinderat die Prüfung über eine Vereinbarkeit mit einem eventuellen Geothermie-Wärmenetzes auf derselben Fläche gewünscht. Hierzu hat die Verwaltung Kontakt mit drei Planungsbüros mit einschlägigen Erfahrungen in diesem Bereich aufgenommen. Von dort wurde uns folgende Vorgehensweise empfohlen:

1. Geothermie

LP 1 Grundlagenermittlung und Machbarkeitsprüfung

- Sichtung, Bewertung u. Aufbereitung der vorhandenen Unterlagen
- Ermittlung der geologischen u. hydrologischen Randbedingungen
- Abschätzung relevanter geothermischer Untergrundparameter
- Prüfung und Bewertung von Risikofaktoren
- Abklärung der Eingangsvoraussetzungen u. Prüfung der genehmigungsrechtlichen Situation
- Prüfung der Machbarkeit von geothermischen Wärmequellen (Erdwärmesonden, Brunnen, Energiepfähle, Kollektoren)

LP 2 Vorkonzeptionierung mit

- Erläuterung von Planungsdaten
- Vordimensionierung und Bewertung der thermischen Leistungsfähigkeit von geothermischen Wärmequellen

- Empfehlungen zur Auswahl von geothermischen Wärmequellen
- Prüfung und Bewertung von Risikofaktoren und der logistischen Randbedingungen bei der Umsetzung der möglichen Wärmequellen
- Abschätzung der Investitionskosten der möglichen geothermischen Wärmequellen
- Erstellung eines Projektablauf- und Zeitplans zum Teil Geothermie
- Erläuterung von Schnittstellen mit den beteiligten Gewerken
- Empfehlungen zur weiteren Vorgehensweise
- Erstellung eines geothermischen Standorterkundungsprogramms

2. Kaltes Nahwärmenetz

LP 1 Grundlagenermittlung und Machbarkeitsprüfung

- Sichtung, Bewertung und Aufbereitung vorhandener Unterlagen
- Abschätzung relevanter geothermischer Untergrundparameter
- Abklärung der Eingangsvoraussetzungen und prüfen der genehmigungsrechtlichen Situation

LP 2 Vorplanung

- Vorkonzeption und Abbildung eines Zweileiterrohrnetzes
- Vorauslegung der Volumenströme in jedem Teilabschnitt des Rohrnetzes
- Vorplanung der erforderlichen Rohrdurchmesser sowie Lage der Leitungen bis zur Schnittstelle zum Verbraucher
- Abschätzung möglicher Wärmegewinne / -verluste über das Netz bei Betrieb mit geothermischen Wärmequellen
- Kostenschätzung

Für diese Leistungen belaufen sich die Honorarkosten auf ca. 35.000,- EUR (brutto).

Weitere Kosten kommen für die Bodenuntersuchungen und Errichtung einer Testwärmesonde hinzu. Diese werden insgesamt auf ca. 20.000,- EUR (brutto) geschätzt.

Das BAFA fördert den Neubau von Wärmenetzen mit hohen Anteilen erneuerbarer Energien. Mit der Freiflächenphotovoltaikanlage in Kombination mit den Erdkollektoren läge so eine Anlage vor. Bereits die Machbarkeitsstudie einer solchen Anlage wird mit 50 %, die tatsächliche Errichtung mit 40 % gefördert. Dem Förderantrag für die Machbarkeitsstudie ist ein Konzept des Wärmenetzes beizufügen. Die Kosten für diese Konzepterstellung müssen von der Kommune getragen werden und sind auch nicht förderfähig. Die Verwaltung ist bereits an das IfE herangetreten, ein Angebot für ein solches Konzept zu erstellen.

Der zeitliche Rahmen für die Machbarkeitsstudie wird mit zwei bis drei Monaten angegeben. Dazu kommen noch vier bis sechs Wochen für die Bodenuntersuchungen und ein bis zwei Monate für das Setzen der Testwärmesonde, welche einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch das Landratsamt bedarf. Demnach muss mit einem Zeitraum von ca. einem halben Jahr ab Auftragsvergabe gerechnet werden, bis uns belastbare Grundlagen für weitere Entscheidungen vorliegen.

Nachdem die Grundlagen ermittelt sind, wären noch weitere wichtige Punkte zu klären:

- Bereitschaft der zwischenliegenden Grundstückseigentümer zur Leitungsverlegung in ihren Grundstücken zum BG Oberlohe (zumindest Grunddienstbarkeit).
- Sicherung des Betreibergrundstückes für den Markt Schwanstetten auch über die Nutzung als Freiflächenphotovoltaikanlage hinaus.
- Wer betreibt die Wärmeversorgungsanlage?

Dementgegen steht natürlich das Interesse der Betreiber der Freiflächenphotovoltaikanlage, so schnell wie möglich das Projekt umzusetzen und die Anlage in Betrieb zu nehmen. Man muss davon ausgehen, dass zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses und Beginn der Baumaßnahmen für die Freiflächenphotovoltaikanlage noch nicht alle zuvor genannten Punkte für die Wärmeerzeugungsanlage geklärt werden konnten. Dann müsste man, will man das Wärmenetz an diese Stelle verwirklichen, zumindest mit der Verlegung der Kollektoren oder Installation der Wärmesonden in Vorleistung gehen, ohne zu wissen, ob die Wärmeerzeugungsanlage letztendlich auch in Betrieb genommen wird.

Der durch einzelne Mitglieder des Marktgemeinderats vorgebrachte Wunsch, ein Wärmenetz auf der gleichen Fläche wie die Freiflächenphotovoltaikanlage zu errichten, ist sicherlich bei erster Betrachtung sinnvoll und interessant. Die Verwaltung ist jedoch der Auffassung, dass unter Berücksichtigung der zuvor dargelegten Problematiken und dem straffen Zeitplan für die Fertigstellung der Solaranlage, sich eine Realisierung an diesem Ort sich als äußerst schwierig und mit vielen Unwägbarkeiten darstellt. Aus diesem Grund haben wir zunächst auch keinen Beschlussvorschlag formuliert und möchten die Beratung hierzu in den Gremien abwarten.

Zu Beginn lässt der VS über eine Sitzungsunterbrechung abstimmen, um den Antragstellern des geplanten Grünstromkraftwerks die Möglichkeit zu geben, Erläuterungen vorzubringen.

Beschlossen Ja 10 Nein 0

Die Sitzung ist von 20:25 Uhr bis 20:27 Uhr unterbrochen, da die anwesenden Antragsteller angehört werden.

MGR Engelhardt gibt zu bedenken, dass ein Jahr sehr kurz sein kann. Jedoch wäre auch die Möglichkeit gegeben, zu erforschen, ob es grundsätzlich möglich wäre. Ferner erklärt er, dass 55.000 EUR zwar eine hohe Summe ist, jedoch bei der Sanierung der Weiheranlage 125.000 EUR gespart wurden und man dies für die Untersuchungen verwenden könnte. Er spricht sich dafür aus, einen Beschluss zu fassen.

MGR Krebs schließt sich MGR Engelhardt an und ist der Meinung, dass genug Zeit zur Verfügung steht, um die Untersuchungen zu veranlassen. Überdies schlägt er vor, mit der Firma Kontakt aufzunehmen, welche vor Kurzem in Kornburg ein Nahwärmenetz errichtet hat, um deren Erfahrungen zu erhalten.

Der VS informiert, dass er mit dem zuständigen Mitarbeiter von N-ERGIE gesprochen hat, welcher die Empfehlung gegeben hat, die Ingenieurbüros, die wir um Angebote gebeten haben, anzufragen. Sodann muss man sich über weitere Punkte Gedanken machen, wie zum Beispiel, wie die Leitungen zum Baugebiet verlaufen sollen und ob man eine Grunddienstbarkeit erhält.

MGR Scharpff sieht das nicht kritisch. Zwischen dem Baugebiet und der Freiflächenphotovoltaikanlage liegen nur zwei Grundstücke. Er schlägt vor, den Trampelpfad oberhalb vom ehemaligen Wochenendhausgebiet als Verlängerung mit der neuen Ortsrandeingrünung zu verbinden. Sodann könnten die Leitungen in den öffentlichen Grund gelegt werden.

Der VS entgegnet, dass überprüft werden muss, ob der Feldweg im Eigentum der Gemeinde liegt bzw. öffentlich gewidmet ist.

MGR Hönig bezieht sich auf die Aussage von MGR Engelhardt, dass Geld, welches gespart wurde, nicht direkt für ein anderes Vorhaben verwendet werden sollte. Außerdem sieht er den Zeitrahmen von einem Jahr sehr kritisch, da noch zu viele offene Fragen bestehen. Die Dauer für alle Untersuchungen beträgt mindestens ein halbes Jahr und der nächste Schritt wäre die Sonden einzubauen. Ferner hat man als Gemeinde die Vorgabe Ausschreibungen durchzuführen und ist auf viele Vorgaben angewiesen, zudem wird auch noch ein Betreiber benötigt, erin-

nert er. MGR Hönig möchte wissen, ob eine allgemeine Machbarkeitsstudie im gesamten Gemeindegebiet möglich wäre und sich somit nicht auf die eine Fläche beschränkt wird.

Der VS erklärt, dass für die Untersuchungen ein konkreter Standort benötigt wird, um verlässliche Ergebnisse zu erhalten. Zudem stimmt er MGR Hönig zu, dass eine Summe, welche bei einem Vorhaben gespart wurde, nicht so ohne weiteres an anderer Stelle ausgegeben werden sollte. Darüber hinaus ist er zuversichtlich, dass die Untersuchungen ein positives Ergebnis liefern werden. Sobald diese vorliegen, muss der Gemeinderat Entscheidungen über das weitere Vorgehen treffen, um die Antragsteller nicht zu blockieren. Der VS sieht den Zeitrahmen von einem Jahr als machbar an, wenn alles optimal läuft und erinnert daran, dass dies vermutlich eine einmalige Chance ist.

MGR Hönig ist ebenso zuversichtlich, dass das Vorhaben funktionieren würde. Er sieht lediglich den zeitlichen Rahmen sehr eng.

Der VS wird Kontakt mit einem der Ingenieurbüros aufnehmen und nachfragen wie realistisch es ist, nach Feststellung des Ergebnisses in einem halben Jahr den Einbau der Kollektoren zu realisieren.

Geschäftsleiter Städler fügt hinzu, dass er mit der Planerin Frau Doll von Härtfelder Ingenieurtechnologien GmbH gesprochen hat und sich der derzeitige Entwurf des Bebauungsplanes auf Freiflächenphotovoltaikanlage fokussiert. Die Geothermie ist derweil nur beiläufig erwähnt, da zum jetzigen Zeitpunkt nicht bekannt ist, in welche Richtung es geht. Frau Doll geht jedoch davon aus, dass im weiteren Verfahren die Frage von der UNB bezüglich der Geothermie kommen wird. Demnach kann es passieren, dass der Bebauungsplan so lange pausiert, bis ein Ergebnis von den Untersuchungen vorliegt und man eine Aussage zur Geothermie treffen kann.

MGR Seidler ist nicht der Ansicht, dass parallel gearbeitet werden kann, da feststehen muss, ob das Vorhaben umgesetzt werden kann und sodann kann man es beantragen. Überdies ist das ganze Verfahren auch ausschlaggebend für das Baugebiet, mahnt er. Sollte Oberlohe mit Nahwärme versorgt werden, muss dies vor Baubeginn bekannt sein. Dennoch sieht MGR Seidler dies ebenso als einmalige Chance und möchte, dass das Vorhaben realisiert wird.

MGR Dorner überlegt, welche Möglichkeiten es außer der Geothermie noch geben würde. Der Gedanke hinter dem Vorhaben ist, das Baugebiet möglichst ökologisch zu beheizen. Daher könnten beispielsweise auch Luft-Wasser-Wärmepumpen mit PV-Anlagen verbaut werden. MGR Dorner findet die Idee super und dass es eine einmalige Chance wäre, ein solches Vorzeigeprojekt umzusetzen. Jedoch stellt er sich die Frage, ob es auch einen großen Vorteil bringen würde.

MGR Seidler führt an, dass bei einem Investment unter anderem der ökologische Gedanke im Vordergrund steht und hofft, dass die Investoren die Möglichkeiten haben, das Vorhaben um ein weiteres halbes Jahr aufzuschieben. Er fände es sehr schade, wenn wegen Zeitmangel die Fläche verloren geht.

MGR Engelhardt fände es schade, wenn man nicht die sichere Erkenntnis hat, ob es möglich wäre. Es wäre von großen Vorteil für das neue Baugebiet, da sich die Kosten relativ schnell amortisieren würden und in der Zukunft weitere Kosten einspart. Er ist überzeugt davon, dass man sich ärgern würde, wenn die Chance nicht ergriffen wird. Bezüglich der Finanzierung erklärt er, dass sein Ansinnen nicht war, das Geld auszugeben, weil es übrig ist. Er wollte damit lediglich eine Finanzierung darstellen, da das Geld auf anderer Seite gespart wurde und würde den Haushalt nicht zusätzlich belasten.

Abschließend denkt er darüber nach, nach Ablauf der Nutzungsdauer der Freiflächenphotovoltaikanlage diese nicht zu beseitigen, sondern weiternutzt und eventuell das Grundstück sodann erwirbt.

Laut MGR Hönig sollte in der heutigen Sitzung keine Beschlussempfehlung gefasst werden und bittet darum, bis zur Gemeinderatssitzung zu prüfen, ob eine Umsetzung in einem Jahr realisierbar wäre.

Der VS gibt an, dass er Kontakt mit dem Landratsamt aufnehmen wird, um dazu Aussagen zu erhalten.

MGR Scharpff möchte abschließend wissen, ob ohne Beschlussempfehlung in der Marktgemeinderatssitzung ein Beschluss gefasst werden könnte, sofern die Infos vorliegen.

Der VS bejaht dies.

TOP 6	Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 20 "Grünstromkraftwerk Schwanstetten"; Beschluss über die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB
--------------	--

Der Marktgemeinderat Schwanstetten hat in seiner Sitzung vom 25.06.2024 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 20 „Sondergebiet Grünstromkraftwerk Schwanstetten“ beschlossen.

Den Ratsmitgliedern wurde die Vorentwurfsfassung (Planteil und Begründung mit Umweltbericht) vorab zur Verfügung gestellt.

Die Mitglieder des Marktgemeinderates haben in der Sitzung vom 25.06.2024 vorgeschlagen, zu prüfen, ob die besagte Fläche mit Geothermie versehen werden kann, um das Baugebiet Oberlohe mit Wärme zu versorgen. Daher wurde neben „Freiflächen-Photovoltaikanlage“ als zweite Zweckbestimmung „Geothermie-Kaltwärmenetz“ in den Planteil und die Begründung mit aufgenommen. Das Planungsbüro weist jedoch darauf hin, dass es im weiteren Verfahren erforderlich werden wird, die zulässigen Nutzungen hinsichtlich dieser Zweckbestimmung zu konkretisieren, woraus sich dann wiederum Anpassungen bei der GRZ, den Bauhöhen und auch im Umweltbericht (Bewertung möglicher Auswirkungen, zusätzlicher Ausgleichsbedarf, etc.) ergeben.

Der Umweltbericht bezieht sich aktuell nur auf die Zweckbestimmung „Freiflächen-Photovoltaikanlage“ und die dafür zulässigen Nutzungen, da für die weitere Zweckbestimmung „Geothermie-Kaltwärmenetz“ derzeit keine hinreichend konkreten Angaben vorliegen.

Zu diesem Tagesordnungspunkt werden von Seiten der Ausschussmitglieder keine Anregungen vorgebracht, sodass der VS über den Antrag abstimmen lässt.

Beschluss:

- 1.) Der Marktgemeinderat Schwanstetten billigt den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 20 „Sondergebiet Grünstromkraftwerk Schwanstetten“ in der Fassung vom 24.09.2024 und beschließt, den Vorentwurf i. d. F. vom 24.09.2024 mit Begründung und Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 1 BauGB öffentlich auszulegen und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB durchzuführen.**

Beschlossen Ja 10 Nein 0

- 2.) Zur Darlegung und Erörterung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung wird eine Öffentlichkeitsbeteiligung durch öffentliche Auslegung des Planvorentwurfs gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Der Öffentlichkeit wird hierbei Gelegenheit zur**

Stellungnahme gegeben. Die Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgt durch ortsübliche Bekanntmachung. Zeitgleich erfolgt die Unterrichtung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB.

Beschlossen Ja 10 Nein 0

3.) Die Erarbeitung der Planunterlagen erfolgt durch das Ing.-Büro Härtfelder Ingenieurtechnologien GmbH, Eisenbahnstraße 1, 91438 Bad Windsheim.

Beschlossen Ja 10 Nein 0

TOP 7 Berichte der Verwaltung

Keine

TOP 8 Anfragen der Ausschussmitglieder

Keine

Mit Dank für die konstruktive Mitarbeit schließt Erster Bürgermeister Robert Pfann um 20:49 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses.

Robert Pfann
Erster Bürgermeister

Mareen Bergler
Schriftführerin