



Musikstadt Markneukirchen

Protokoll

der Sitzung des Technischen Ausschusses der Stadt Markneukirchen am 19. April 2023

Beginn: 17.00 Uhr

Ende: 18.35 Uhr

anwesend:

Herr Meinel, T.	Bürgermeister
Herr Grimm, R.	FW
Herr Kreul, M.	FW
Herr Stowasser, M.	CDU
Herr Jorschick, H.	CDU
Herr Fuchs, U.	AfD ab TOP 4
Herr Männel, M.	FDP

weiter anwesend:

Herr Worbs, A.	OR Erlbach
Frau Göpf, S.	beratendes Mitglied
Herr Reidel, J.	beratendes Mitglied
Herr Ratz, H.	beratendes Mitglied
Herr Silling, F.	SG Bauverwaltung
Frau Meisel, T.	SG Bauverwaltung

TAGESORDNUNG:

- öffentlicher Teil -

- TOP 1 - Eröffnung der Sitzung, Feststellen der ordnungsgemäßen Ladung sowie der Anwesenheit und Beschlussfähigkeit**
- TOP 2 - Bestätigung des Protokolls der Sitzung des Technischen Ausschusses vom 22.03.2023**
- TOP 3 - Bauanträge**
- TOP 4 - Anfrage auf Errichtung einer PV-Anlage auf dem Flurstück 1628/1 der Gemarkung Markneukirchen**
- TOP 5 - Informationen / Sonstiges**



Musikstadt Markneukirchen

- öffentlicher Teil -

TOP 1 - Eröffnung der Sitzung, Feststellen der ordnungsgemäßen Ladung sowie der Anwesenheit und Beschlussfähigkeit

Der Bürgermeister eröffnete die Sitzung und stellte die ordnungsgemäße Ladung, Anwesenheit sowie die Beschlussfähigkeit des Technischen Ausschusses fest.

TOP 2 - Bestätigung des Protokolls der Sitzung des Technischen Ausschusses vom 22.03.2023

Zum Protokoll der Sitzung vom 22. März 2023 gab es seitens der Mitglieder des Technischen Ausschusses keine Ergänzungen bzw. Änderungswünsche. Das Protokoll wurde bestätigt.

Abstimmung zum Protokoll vom 08. Februar 2023:

ja: 5 nein: 0 Enth.: 1

TOP 3 - Bauanträge - entfällt -

TOP 4 - Anfrage auf Errichtung einer PV-Anlage auf dem Flurstück 1628/1 der Gemarkung Markneukirchen

Der Bürgermeister erläutert, dass beim genannten Flurstück ein Bauleitverfahren notwendig ist mit dem „Sondergebiet Gewerbe“. Im abzuschließenden städtebaulichen Vertrag soll eine EEG-Umlage in Höhe von 0,2 Cent pro Kilowattstunde Strom festgelegt werden. Diese Erträge werden dabei sicher nicht große Haushaltsdefizite stopfen, aber es sind Einnahmen für die Stadt. Der Bau derartiger Anlagen werde ausdrücklich vom SSG empfohlen. Sämtliche, die Planung betreffende Kosten trägt nicht die Stadt, sondern der Investor.

Herr Ratz fragt, ob aufgrund der Baumrodungen Ersatzpflanzungen notwendig seien. *Herr Bürgermeister Meinel* antwortet, dass bereits Rodungen erfolgt sind, ein Grüngürtel zur Wohnbebauung jedoch erhalten bleiben soll.

Für *Herrn Grimm* stellt sich die PV-Anlage eher unauffällig dar. Er sieht keine Behinderung. Er wirft die Frage auf, ob eine Verschattung in den unterschiedlichen Jahreszeiten ein Problem darstellen könnte.

Herr Reidel sieht die Gefahr, dass zu viele Flächen unkontrolliert verplant werden. Die Stadt sollte bei der Planung des Flächennutzungsplanes Flächen genau definieren und parallel zu dieser Planung andere geeignete Standorte festlegen.

Frau Göpf fragt nach der Erschließung von „oben“ Richtung Fa. Buffet Crampon und nach dem konkreten Eigentümer. Weiterhin regt sie an, Flächen für Photovoltaik genau im FNP zu definieren. Auch die Fragen nach Brandlasten und der Blendwirkung für die innerstädtische Bebauung stellen sich ihrer Meinung nach noch. Der Bürgermeister sieht keine Gefahr bei der Brandlast. Auch sieht er keine Beeinträchtigung durch



Musikstadt Markneukirchen

Lärm. Die direkt benachbarte Recyclinganlage weist deutlich höhere Schallemissionen auf. Als Eigentümer wurde Herr Matthias Stark benannt. Dieser besitzt bereits die darüber befindliche Fläche im Gewerbegebiet und somit ist die Zufahrt gesichert.

Herr Worbs fragt, ob es sich um „Otto`s Garten“ handelt. Dies wurde bestätigt.

Herr Kreul würde gern das gesamte Flurstück mittels eines V+E-Planes überplanen, ansonsten entsteht eine Lücke und man fängt zwei Mal an. Eine Mischnutzung der Fläche findet er nicht so günstig. Man sollte darauf achten, dass die PV-Anlage nicht zu weit ins Stadtgebiet gezogen wird.

Herr Silling hat zu den angrenzenden Gebieten bereits Rücksprache mit dem Landratsamt gehalten. Die Prämisse war auch hier, den Grüngürtel zu erhalten. Trotz des Geländesprunges weist er darauf hin, nicht so weit an die Wohnbebauung zu „rutschen“.

Herr Bürgermeister Meinel ergänzt, dass sich die Freiflächen PV-Anlagen erst ab einer Größe von 5 Hektar lohnen, ansonsten ist das Ganze unwirtschaftlich. Im städtebaulichen Vertrag kann außerdem die Möglichkeit einer Beteiligung festgehalten werden. Weiterhin bedauert er, dass bis heute keine konkrete Planung vorgestellt werden kann, obwohl dies zugesichert war.

Herr Grimm fragt, ob die Paneele bis an die Bundesstraße reichen. Man sollte darauf achten, alle „Unwegbarkeiten“ einfließen zu lassen. *Herr Silling* verweist auf den Geländehöhenprung von bis zu 8 Metern. Aus diesem Grund geht die Anlage nicht bis an die Straße. Die Planungshoheit liegt außerdem bei der Stadt.

Herr Reidel würde die Bäume als Schutz „nach unten“ stehen lassen.

Herr Fuchs fragt, ob die 0,2 Cent direkt an die Stadt gehen. Dies wurde bestätigt.

Herr Worbs sieht das Ganze als „Schattenboxen“: „Ohne einen konkreten Plan kann man sich gar nicht festlegen.“ Den „Mischbesitz“ sieht er kritisch. *Herr Bürgermeister Meinel* sagt, dass es sich bei dem darüber befindlichen Flurstück um ein und denselben Eigentümer handle und dieser die Fläche erworben hat. Die Fläche muss schon größer sein, ansonsten lohnt es sich nicht.

Herr Stowasser fragt nach der Einspeisung. Außerdem ist er der Meinung, dass man Potentialflächen ausweisen sollte, ansonsten hat man das Thema immer wieder auf dem Tisch. *Herr Bürgermeister Meinel* antwortet, dass gesamt eingespeist und die Fläche nur verpachtet wird. Beim Thema Ausweisung der Flächen im FNP ist er „voll bei ihm“. Es passt sicher nie zu 100 Prozent, sollte aber parallel dazu laufen. Die letzten Jahre hatte man das Thema noch gar nicht so „auf dem Schirm“.

Frau Göpf weist darauf hin, dass man generell nicht zu weit ins „Innerstädtische“ gelangen sollte. Es gibt doch einen hohen Anteil der gesundheitsbewussten Bevölkerung und immer mehr „Verrückte“.

Herr Bürgermeister Meinel antwortet, dass die Stellungnahmen der Fachämter im Zuge des Verfahrens sowieso eingeholt werden. Er kennt keine Vorschrift, wo es um Abstände von PV-Anlagen geht.

Herr Silling ergänzt, dass es sich um eine erste Voranfrage handelt. Es ist sicher ein Argument seitens der Bauleitplanung, dass nicht jeder mit einem Hektar Freifläche eine PV-Anlage bauen kann. Gerade bei gewerblichen Nutzungen muss die innerstädtische Bebauung betrachtet werden, ebenso dürfen Flächen des Außenbereiches nicht einfach zugebaut werden.



Musikstadt Markneukirchen

Im nächsten Punkt informiert der Bürgermeister darüber, dass es eine Anfrage einer Firma bezüglich eines Energiespeichers gab. Hierbei erfolgt eine Kopplung zu einem Umspannwerk. Es handelt sich um eine Flächengröße von 1500 bis 2000 m², auf der 15 Megawatt gespeichert werden können. Die Pacht beläuft sich auf eine Höhe von ca. 3 Euro pro m², das ursprüngliche Angebot der Firma betrug 25 Cent. Außerdem zahlt die Firma nach der Abschreibung Gewerbesteuer. Der Lautstärkepegel wird mit 68 dB angegeben und der Abstand zur angrenzenden Wohnbebauung soll 80 Meter betragen. Seitens des Bauamtes ist das Vorhaben privilegiert, Kompensationsmaßnahmen sind nötig und hierfür entsprechende Ausgleichsflächen. Mit der Firma wird ein Pachtvertrag über 2 mal 10 Jahre geschlossen, danach erfolgt der Rückbau oder eine nochmalige Verlängerung des Pacht-/ Gestattungsvertrages. Die Anlage stört nicht und die Zufahrt ist aus Richtung der Richard- Wagner-Straße gewährleistet. Über den Pachtvertrag wird die Erreichbarkeit des städtischen Flurstückes hinter den Speichern gewährleistet.

Herr Fuchs findet das Ganze eine „gute Sache“. Er äußert Bedenken bezüglich des Schallschutzes, 68 dB findet er ganz schön heftig. Der Bürgermeister weist darauf hin, dass im Baugenehmigungsverfahren eine Stellungnahme der Emissionsschutzbehörde gefordert wird. Man sollte trotzdem das Vorhaben weiter forcieren, denn die Bearbeitung der Anfrage an die envia zieht sich sowieso schon in die Länge.

Herr Stowasser fragt nach der Betreiberfirma. *Herr Bürgermeister Meinel* antwortet, dass es die Firma schon länger gibt, für den Standort hier wird eine GmbH gegründet. Dies ist eine übliche Vorgehensweise. Die Anlage unterstützt bei Lastspitzen von PV-Anlagen bzw. Windrädern die Speicherung von erneuerbarer Energie und gibt diese im Bedarfsfall über das Umspannwerk an das öffentliche Netz ab. *Herr Stowasser* findet es fraglich, ob man für diese Einnahmen etwaige Lärmbelastungen in Kauf nehmen sollte. Die ganze Verpachtung ergeben ca. 4,5 bis 6 T€ im Jahr und die Lärmbelastung kommt einem laufenden Wasserhahn gleich, so die Anmerkung vom Bürgermeister. Dies muss mit einem Gutachten bestätigt werden. Er findet, es handelt sich um eine sinnvolle Vermarktung.

Herr Silling findet es gut, wenn ein „Instrument“ zur Verfügung steht, welches durch Verpachtung 5 bis 6 T€ einspielt. Die Geräusche kommen einem Lüfter gleich, die Werte müssen bei der Schallimmissionsprognose gemessen werden. Das gefährdetste Flurstück sieht er dabei auf der anderen Straßenseite.

Herr Stowasser regt an, bei einem Bodenrichtwert von 23 Cent die 3 Euro noch mehr zu verhandeln. Der Bürgermeister möchte als Erstes die Stellungnahme der envia abwarten, bislang wurde ja noch kein Vertrag geschlossen.

Der nächste Informationspunkt gilt der Egerstraße 37. Die Wohnungsverwaltung der Stadt beabsichtigt, am Gebäude ein Wärmedämmverbundsystem anzubringen. Das Erscheinungsbild der Fassade lässt sehr zu wünschen übrig. Der Putz ist völlig desolat und kann nicht erhalten werden. Aufgrund des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) ist ein Gebäudeeigentümer verpflichtet, notwendige Dämmmaßnahmen zu ergreifen. Die Maßnahme war im Haushaltsplan der Stadt integriert. *Frau Meisel* ergänzt, dass vor allem der Abbruch einschließlich Entsorgung der vorhandenen Asbestverkleidung im Obergeschoss einen hohen Kostenfaktor darstellt. In der Vergangenheit wurden bereits im Inneren des Gebäudes Instandhaltungsarbeiten getätigt.

Auf die Frage, mit wieviel Mietparteien das Haus belegt ist, antwortet sie, dass sich derzeit noch eine Mieterin im Gebäude befindet. Die übrigen Mieter sind in der Vergangenheit relativ kurz hintereinander



Musikstadt Markneukirchen

verstorben. *Herr Silling* ergänzt, dass sich außerdem die dringend von der Kommune vorzuhaltende Notunterkunft im Gebäude befindet und die Stadt auch derzeit dafür keine andere Alternative hat.

Herr Ratz fragt in dem Zuge nach der Bismarckstraße 7 und 9. *Herr Silling* antwortet, dass die Stadt zwar sehr bemüht ist, aber bis jetzt noch kein geeigneter Käufer gefunden wurde. Die Wohnlage ist nicht gerade „top“, die Balkone gehen nach Osten und die vormaligen Kostenschätzungen sind aufgrund des gestiegenen Baupreisindex' deutlich gestiegen. Vor ca. 4 Jahren wurden im Stadtrat Kosten und Amortisationszeit einmal vorgestellt und für unwirtschaftlich befunden. Dieses Verhältnis hat sich inzwischen nochmal deutlich verschlechtert.

Herr Bürgermeister Meinel ergänzt, dass er schon viele Investoren angesprochen hat, sich aber leider noch niemand gefunden hat. Erschwerend kommt hinzu, dass es beim reinen Mietwohnungsbau keinerlei Förderung gibt. Er hatte auch versucht, über das Co-Working-Spaces Apartments anzubieten. Am günstigsten wäre im Erdgeschoss die Nutzung als Geschäft oder eine andere gewerbliche Nutzung. Auch eine Nutzung als Arztpraxis mit einem entsprechenden Konzept wäre denkbar. Leader finanziert auch keinen Mietwohnungsbau.

Herr Worbs vergleicht die Investition mit anderen Gebäuden, die in der Vergangenheit mit der Begründung der fehlenden Amortisierung nicht berücksichtigt wurden. Er fragt, ob die Investitionskosten über die Miete gedeckt werden können. *Herr Grimm* stimmt dem zu und zieht Vergleiche mit dem Zollamt in Wernitzgrün. *Frau Meisel* ergänzt, dass bei Investitionen an Gebäuden viele Faktoren eine Rolle spielen, wie Gebäudelage, Größenordnung, Bausubstanz und dergleichen. Der Bürgermeister versteht die Frage nicht ganz. Er findet, dass es zwar etwas dauert, bis sich die Investition amortisiert, sich das Ganze aber am Ende schon refinanziert.

Herr Kreul findet auch, dass der Vergleich mit der Bismarckstraße und Zollstraße „hinkt“. Die Lage der Egerstraße ist dagegen sehr reizvoll.

Als nächsten Informationspunkt nennt der Bürgermeister die Landwüster Straße in Wernitzgrün. Die Stadt bekam eine Anfrage zur Erschließung von fünf Gebäuden mit Glasfaserkabel. Diese Gebäude befinden sich in der 2. Ausbaustufe des geförderten Breitbandausbaus. Ihn ärgert, dass dadurch die neue Straße auf ganzer Länge wieder geöffnet wird, aber nur fünf statt alle Häuser angeschlossen werden sollen. Im Zuge der Baumaßnahme 2019 und 2020 wurden alle Träger öffentlicher Belange beteiligt aber kein Netzbetreiber war zu einem begleitenden Mitbau bereit. Untersagt man die Breitbanderschließung jetzt aber, kann es sein, dass die fünf Häuser nie an einen Glasfaseranschluss kommen.

Herr Silling ergänzt, dass „die Messen gelesen“ sind: Es gibt insgesamt 4 Ausbaustufen, die Phase 2 ist jetzt in der Umsetzung. Die 3. Ausbaustufe steht noch in den Sternen. In den Jahren 2018/19 fand die erste Ausbaustufe statt. Man sollte auf jeden Fall mit den Leuten in Kontakt treten und die Internetverbindung erfragen. Es wurde im Rahmen des Straßenbaus durch die Stadt regelmäßig 125er Leerrohre als Straßenquerung verlegt aber eine Längstrasse müsste jetzt trotzdem neu entstehen. Es gibt die Möglichkeit einer alternativen Verlegungsmethode, das so genannte „Trenching“: Hierbei wird nur in die Oberfläche der Straße eingegriffen und nicht bis in die Tragschicht aufgeschnitten. Er hat dieses Verfahren auf der Klingenthaler Straße in Erlbach, Landesgemeinde bis zum Kinderheim angewendet. Jetzt ist der vierte Winter vorüber und es sieht immer noch ordentlich aus. Somit kann man zumindest den hässlichen Graben hinauszögern, der dann evtl. bei den nachfolgenden Ausbaustufen erforderlich wird.



Musikstadt Markneukirchen

Herr Bürgermeister Meinel ärgert es, dass die fertige Straße in der Ausbaustufe 3 und 4 kaputt gemacht wird. Er spielt den Ball zur Entscheidung zum Ortschaftsrat.

Frau Göpf meldet sich zu Wort. Als unmittelbar betroffene Anwohnerin würde sie sich natürlich sehr über schnelleres Internet freuen. Sie fragt nach der Möglichkeit einer Freileitung in dem Bereich.

Herr Silling antwortet, dass dies innerorts gerne verlegt wird, aber in dörflichen Bereichen für die Telekom nicht interessant ist. Nichtsdestotrotz könne man nachfragen. Beim Neubau wurde ein vollgebundener Aufbau eingebaut.

Frau Göpf ergänzt, dass ihrer Meinung nach generell mehr Leerrohre verlegt werden sollten, da spricht sie aus Erfahrung durch ihre langjährige Tätigkeit in Klingenthal. Natürlich wäre das Einfräsen in der Oberfläche ein guter Kompromiss. Aufgrund des Agrarverkehrs wurde im Zuge des Baus durch die Flurneuordnung mindestens ein Aufbau von 30 cm verbaut und der Schaden wäre bei einem erneuten Aufgraben immens und man hat damit „Hudelei“ ohne Ende. „Da wird einfach immer gewartet, bis es Fördermittel gibt, die Konsequenzen sind da nachrangig“, so ihre Meinung. Sie fragt, ob in der 2. Stufe die 5 Häuser bis zum Zollamt mit ausgebaut werden. Für den Fußballverein wäre es wünschenswert. Weiterhin stellt sie Frage, ob nicht ein Erdkabel „von hinten“ über den Streitwaldweg gezogen werden kann.

Herr Grimm als Anlieger war ja auch betroffen. In seinem Grundstück waren auch unzählige alte Leitungen wild verlegt- ein reines Durcheinander im Grünstreifen seines Vorgartens. Als er das Thema Trenching im Ortschaftsrat ansprach, ging ein Raunen durch den Raum. Die Begeisterung hielt sich in Grenzen. Gerade in Bezug auf die Gewährleistung ist der Eingriff im Oberflächenbereich jedoch die beste Variante. Generelle Leerrohre sind sicher eine Kostenfrage und die Freileitungen werden ja perspektivisch eher zurückgebaut. Er verweist auf die Möglichkeit eines Mitbenutzungsvertrages.

Herr Silling fügt an, dass es beim Rosenthal einfacher war, denn dort konnten die Masten einschließlich Freileitung genutzt werden. *Herr Grimm* sagt, dass es nur bei der Variante Schneiden bleibt und da ist das Trenching die bessere Variante.

Herr Grimm meint auch, dass es eigentlich müßig ist zu schimpfen. Die ganzen Gewerbetreibenden wurden außen vorgelassen, weder die Klempnerei noch die Fa. Götz wurden beteiligt.

Auf die Frage von Herrn Männel, ob das Kabel im Falle eines erneuten Aufgrabens „liegen“ bleibt, antwortet *Herr Silling*, dass es liegen bleibt und die Art der Verlegung generell nur für lange Strecken ohne Abgänge geeignet ist. Wenn Wasser und Gas neu gemacht werden muss, dann mit der nächsten Ausbaustufe.

Der Bürgermeister fasst zusammen, dass das „Trenching“ weiterverfolgt werden soll. „Wenn irgendwas an der Straße gemacht wird, dann diese Methode“, ist er sich sicher.

TOP 5 - Informationen / Sonstiges

Gebäude / Hochbau

Neubau Kita und Bürgerraum in Landwüst

- Die Installationsarbeiten für Elektro und Sanitär werden nächste Woche abgeschlossen, die Trockenbauwände ab KW 18 geschlossen.
- Ab KW 19 erfolgt der Estrichbau in Verbindung mit der Fußbodenheizung.



Musikstadt Markneukirchen

- Die Ausschreibungsunterlagen für die Außenarbeiten werden derzeit erstellt.
- Das Bauvorhaben befindet sich derzeit im Zeitplan.

Tiefbau

Grundhafter Ausbau der Leithen

- die laufenden Arbeiten am Kanal laufen noch bis Ende Mai
- die Arbeiten an der Trinkwasserleitung enden bereits in der kommenden Woche.

Breitbandausbau

- am Freitag findet eine Bauanlaufberatung und erste Trassenbegehung statt
- Begonnen werden soll mit den Hausanschlüssen, welche von einem bereits bestehenden Nebenverteiler erschlossen werden.
- Genaueres können wir nach dem Termin im kommenden Stadtrat bekanntgeben.

Herr Fuchs meldet sich zu Wort. Ein umgeknickter Lichtmast in Siebenbrunn stellt eine Gefahr dar.

Herr Silling antwortet, dass bereits die Polizei vor Ort war und alles aufgenommen hat. Ihm kam zu Ohren, dass ein Schwerlasttransporter verantwortlich für den Schaden ist.

Herr Meinel gibt bekannt, dass Vereine ab heute Anträge für das Regionalbudget stellen dürfen. Im vorigen Jahr gab es bei 18 Anträgen 13 Bewilligungen. Das ist eine ordentliche Bilanz.

- Ende des öffentlichen Teils -

gez.: T. Meinel
Bürgermeister

Protokoll ausgefertigt: T. Meisel