



## **NIEDERSCHRIFT**

über die öffentliche Sitzung des Planungs- und Umweltausschusses

**Datum:** 10.12.2019

**Beginn:** 17:30 Uhr

**Ort:** Sitzungssaal des Rathauses

**Ende:** 19:50 Uhr

**Anwesend:**

### **Vorsitzender**

Seidl, Norbert

### **Mitglieder des Planungs- Umweltausschusses**

Eger, Christine

Hofschuster, Thomas

Kamleiter, Karin

Vertretung für StR Erich Pürkner

Keil, Max

Koch, Reinhold, Dr.

Leone, Jean-Marie

Ponn, Barbara

Sengl, Manfred, Dr.

Stricker, Hans-Georg

von Hagen, Michaela

Wiesner, Marga

### **Schriftführer/in**

Reichel, Andrea

### **Verwaltung**

Dietel, Katharina

Schmeiser, Beatrix

Wächter, Stella

Weinbuch, Sonja

zu TOP 3

**Abwesende und entschuldigte Personen:**

Matthes, Sigrun, Dr.

Pürkner, Erich

\*\*\*\*\*

**Tagesordnung für den öffentlichen Teil der Sitzung**

TOP 1	Eröffnung der Sitzung	
TOP 2	Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für den Bereich des Alois-Harbeck-Platzes zwischen Allinger Straße, Josefstraße und Bahnlinie hier: Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss	2019/1055
TOP 3	Förderprogramm von Glasfaseranschlüssen und WLAN für öffentliche Schulen und Rathäuser	2019/1058
TOP 4	Städtebauliche Sanierungsmaßnahme in der Planie (Soziale Stadt), hier: Maßnahmen in der Heussstraße	2019/1060
TOP 5	Mobilität Sachstandsberichte zu: Beschilderungskonzept Radwege Landkreis, Mobilitätsstationen, Verkehrskonzepte	
TOP 6	Freiflächengestaltungssatzung - Sachstand und weiteres Vorgehen	2019/1059
TOP 7	Bekanntgaben	
TOP 8	Verschiedenes	

**TOP 1 Eröffnung der Sitzung**

---

Der Vorsitzende eröffnete um 17:35 Uhr die Sitzung, begrüßte die Anwesenden und stellte die ordnungsgemäße Ladung sowie die Beschlussfähigkeit fest. Das Protokoll der letzten Planungs- und Umweltausschusssitzung vom 28.11.2019 liege noch nicht vor.

**TOP 2 Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für den Bereich des Alois-Harbeck-Platzes zwischen Allinger Straße, Josefstraße und Bahnlinie hier: Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss**

---

Der Vorsitzende verwies auf die bisherigen Beratungen zur Umgestaltung des Alois-Harbeck-Platzes und den zu diesem Projekt abgeschlossenen städtebaulichen Vertrag. Nunmehr sei vom Vorhabenträger der Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes eingereicht worden. Anschließend erläuterte er das Vorhaben mit dem geplanten Vollsortimenter und dem Aparthotel sowie den ergänzenden Wohnungsbauten und Läden im EG näher. Ziel sei auch eine Aufwertung des Platzes und dabei eine Verbesserung des Zugangs mit barrierefreier Ausgestaltung. Zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht zufriedenstellend gelöst sei die Verkehrsfrage. Zunächst sei über den Antrag auf Aufstellung des Bebauungsplanes zu entscheiden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan habe zwei wesentliche Komponenten. Mit dem Durchführungsvertrag verpflichtete sich der Vorhabenträger neben der Durchführung des Vorhabens u.a. zur Tragung der Kosten. Mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan werde das Projekt genau definiert und dürfe nur entsprechend gebaut werden. Der Stadt stehe es frei, das Vorhaben abzulehnen. Im Vorfeld sei man sich aber einig gewesen, dass eine Neugestaltung des Alois-Harbeck-Platzes für die Stadt wichtig und grundsätzlich notwendig sei. Klar sei, dass man noch nicht am Ende der Planung stehe. Die Detailarbeit beginne erst mit der Einleitung des Bebauungsplanverfahrens. Es handle sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, der im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden könne. Hinsichtlich des erforderlichen Nachweises der finanziellen Leistungsfähigkeit durch den Vorhabenträger verwies er auf die Stellungnahme der von der Stadt beauftragten Rechtsanwältin. Erst wenn man wisse, was genau man bauen dürfe, könne der Umfang der Bauverpflichtung konkret abgeschätzt werden. Der finale Nachweis müsse spätestens vor dem Satzungsbeschluss vorliegen.

StR Dr. Sengl vertrat die Meinung, dass eine frühere Vorlage besser wäre. Evtl. solle man hierfür eine Frist, z.B. in zwei Monaten, setzen.

Der Vorschlag von StR Leone ging in die gleiche Richtung. Bevor die Stadt in eine erhebliche Vorausleistung gehe, solle dieses Kriterium nachgewiesen werden.

StR Dr. Koch stimmte dem zu und brachte folgende weitere Punkte ein: Das Erschließungskonzept sei noch völlig offen. Das, was hierzu bisher vorgelegt worden sei, sei nicht geeignet. Es könne nicht sein,

dass ein deutlicher Rückschritt gegenüber der jetzigen Situation entstehe. Negativ sei, dass die lange Front des Supermarktes überhaupt nicht durchbrochen sei. Die Grünplanung gefalle ihm ebenfalls nicht. Viele große Bäume würden dem Projekt zum Opfer fallen. Daher bitte er um getrennte Abstimmung zu Punkt 4 hinsichtlich des beschleunigten Verfahrens und dem damit verbundenen Verzicht auf einen Umweltbericht.

StRin von Hagen fand es ebenfalls nicht gut, dass kein Umweltbericht benötigt werde. Es würden Flächen aufgerissen, die im Altlastengebiet liegen würden. Bei der massiven Bebauungsmehrung müsse auch der Lärmschutz und der zunehmende Verkehr berücksichtigt werden.

Der Vorsitzende stellte klar, dass man sich mit den Bäumen auch ohne Umweltbericht im Rahmen der Neuplanung auseinandersetzen müsse. Insgesamt handle es sich heute schon um ein stark befestigtes Gebiet. Beim Baumbestand gehe es vor allem um die Pappeln entlang der Bahn und die Bäume im Eckbereich zur Josefstraße. Eine getrennte Abstimmung zu Punkt 4 könne erfolgen.

Zum Finanzierungskonzept wies er darauf hin, dass in der aktuellen Vorplanungsphase des Projektes von Banken wohl noch keine Finanzierungszusagen erfolgen würden. Die Planung müsse erst konkreter werden. Als nächster Schritt erfolge die Erarbeitung des Vorhaben- und Erschließungsplans und dann könne man weitersehen.

StR Keil fragte nach, warum man den Schritt zur Einleitung des Bebauungsplanes jetzt gehen solle, wenn z.B. die Erschließungsfrage noch nicht geklärt sei.

StRin Kamleiter bemängelte das bisherige Konzept, wonach die Radler neben den Parkplätzen geführt würden. Hieran müsse noch gearbeitet werden.

Der Vorsitzende erklärte, dass ein umsetzbares Verkehrskonzept als nächster Schritt nach dem Aufstellungsbeschluss erarbeitet werden müsse. Die bisher vorgelegten Konzepte, wie z.B. mit abknickender Vorfahrt in die Poststraße oder Stellplätzen vor dem Sortiment in der Allinger Straße, seien nicht zustimmungsfähig gewesen. Wenn sich bei der erforderlichen Überarbeitung herausstellen sollte, dass man für die Verkehrslösung z.B. einen Meter mehr benötige, können das bisherige Planungskonzept angepasst und auch Gebäude verschoben werden.

StR Hofschuster führte aus, dass der Aufstellungsbeschluss die Grundlage für die weiteren Planungsüberlegungen sei. Der Aufstellungsbeschluss wäre nur dann abzulehnen, wenn man das Projekt insgesamt nicht wolle. Seine Fraktion plädiere dafür, den Aufstellungsbeschluss zu fassen. Das Verfahren sei zur Entwicklung des Planungsrechts da. Er bitte darum, bei der Planung auch die Verbindung zum PUC mit zu bedenken. Zum Finanzierungsnachweis rate er davon ab, Fristen zu setzen. Er verweise auf die Aussage der Rechtsanwältin von Staa, wonach Fristen nicht eingehalten werden können, da eine Finanzierungsbestätigung erst am Ende vorgelegt werden könne. Hinsichtlich der Finanzierung der Planungskosten bestünden keine Bedenken.

StR Dr. Sengl erkundigte sich, ob es neue Informationen hinsichtlich der Ersatzflächen für die Mieter gebe? Der Vorsitzende antwortete, dass er hierzu noch nichts Verbindliches sagen könne. Nach den Informationen des Vorhabenträgers habe es viele Angebote gegeben, wobei man zwischen Wohnungs- und Gewerbemietern unterscheiden müsse. Bei den Wohnungsmietern habe es von Anfang an den Plan gegeben, frei werdende Wohnungen in anderen Wohnhäusern im Bestand der Eigentü-

merin als Ersatz zur Verfügung zu stellen. Bei den gewerblichen Flächen sei dies schwieriger, da hier keine eigenen Flächen angeboten werden könnten, aber auch hier würden Lösungen gesucht.

Der Vorsitzende wies darauf hin, dass man bei der Einleitung eines Verfahrens mit dem Aufstellungsbeschluss noch nicht wisse, was am Ende für ein Bebauungsplan herauskomme. Dies gelte grundsätzlich auch hier, auch wenn hier schon viel Vorarbeit geleistet worden sei. Bisher habe es zum Gesamtvorhaben einen Konsens gegeben. Wie die verschiedenen Bestandteile im Detail ausgebildet würden, werde das weitere Verfahren zeigen. Im Verfahren würden auch noch Belange aus verschiedenen Seiten eingebracht. Der Nachweis der Leistungsfähigkeit sei in jedem Fall vorzulegen. Aber um die Finanzierung sichern zu können, müsse auch klar sein, was gebaut werden könne. Hierzu müsse man viel mehr Fakten als Grundlage haben.

StR Dr. Koch erklärte, dass er sich den Beiträgen von StR Hofschuster und dem Vorsitzenden durchaus anschließen könne. Da es sich aber um die erste öffentliche Beratung zu diesem Projekt handle, sei es wichtig, einige Punkte nochmals anzusprechen.

StR Hofschuster verwies auf die Aussage in der Beschlussvorlage, dass auf die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nicht verzichtet werden solle. Dies solle man auch in den Beschluss mit aufnehmen.

Auf die Frage von StRin Kamleiter zum Immissionsschutz informierte Frau Reichel, dass hierzu noch ein Immissionsschutzgutachten vorzulegen sei. Zum Ersatzstandort für die Kinderkrippe teilte der Vorsitzende mit, dass hier erst noch ein Vorschlag vom Vorhabenträger erwartet werde. Dann könne man über die Änderung des Bebauungsplanes für den neuen Standort entscheiden.

Zur Wegeverbindung bis zum PUC erklärte der Vorsitzende, dass diese nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sei. Hierzu verdeutlichte StR Hofschuster, dass man diese seitens der Stadt bei den weiteren Planungsüberlegungen ergänzend zum Projekt berücksichtigen solle.

Im Anschluss an die eingehende Beratung stellte der Vorsitzende den Beschlussvorschlag in Abschnitten zur Abstimmung.

## **Beschluss**

---

1. Dem Antrag der Dr. Harbeck Stieber GmbH Co. KG Grundstücksverwaltungsgesellschaft vom 20.11.2019 auf Einleitung eines Verfahrens für die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 BauGB wird entsprochen.
2. Der Planungs- und Umweltausschuss beschließt, für den Bereich des Alois-Harbeck-Platzes zwischen Allinger Straße, Josefstraße und Bahnlinie einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 2 Abs. 1 und § 12 BauGB aufzustellen und das Verfahren hierfür einzuleiten.
3. Ziel des Bebauungsplanes ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neugestaltung des Alois-Harbeck-Platzes auf dem Grundstück FINr. 1442/7 und Teilflächen der Grundstücke FINrn. 1442/5 und 1442/23 zu schaffen.

Abstimmungsergebnis: 12 : 0 Stimmen

4. Der Bebauungsplan der Innenentwicklung soll im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB aufgestellt werden. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB wird durchgeführt.

Abstimmungsergebnis: 7 : 5 Stimmen

5. Der Erste Bürgermeister wird beauftragt, die Aufstellung des Bebauungsplanes ortsüblich bekanntzumachen.

Abstimmungsergebnis: 12 : 0 Stimmen

### **TOP 3 Förderprogramm von Glasfaseranschlüssen und WLAN für öffentliche Schulen und Rathäuser**

---

Der Vorsitzende übergab zur Erläuterung der Förderprogramme und der vorgeschlagenen Maßnahmen das Wort an Frau Weinbuch.

Frau Weinbuch verwies zunächst auf den in der Mai-Sitzung vorgestellten Masterplan zum städtischen Glasfasernetz. Die aktuellen Förderprogramme würden über den Digitalpakt des Freistaates Bayern laufen. Die Fördermöglichkeiten seien erweitert worden. Hier gehe es um die vier Schulen, für die die Stadt Schulaufwandsträger sei. Ein entsprechender Glasfaserausbau für die Schulen werde dringend empfohlen, da im Schulbetrieb in Bayern die digitale Nutzung weiter ausgebaut werden solle. Das Rathaus sei ebenfalls noch nicht mit Glasfaser versorgt; ein Anschluss sei auch hier förderfähig. Die Kosten für den Glasfaserausbau bei den vier Schulen und dem Rathaus würden sich abzüglich der Förderung auf ca. 81.000 € belaufen. Dazu kämen die laufenden Kosten, die für die Schulen bei ca. 7.700 € liegen würden. Wenn der Ausbau beschlossen würde, folge zunächst die Ausschreibung und in den anschließenden zwei Jahren die Umsetzung. Die entsprechenden Mittel würden in die Haushalte 2021 bis 2023 eingeplant.

Auf die Frage von StRin von Hagen informierte Frau Weinbuch, dass die Kosten für 16 Mbit(s) je Schule derzeit bei ca. 40 € monatlich liegen würden.

Im Laufe der Beratung wurde klargestellt, dass sich die Folgekosten für die Schulen nicht auf 7.700 € monatlich sondern pro Jahr belaufen würden (monatlich 160 € pro Schule).

StR Dr. Koch fragte nach, ob man langjährig an die Firma gebunden sei, die den Ausbau mache, oder ob man den Anbieter auch wechseln könne.

Frau Weinbuch erklärte, dass ein Wechsel grundsätzlich möglich sei und man normalerweise nach einer Laufzeit von 36 Monaten wechseln könne.

## Beschluss

---

Die Verwaltung wird beauftragt, den Glasfaserausbau im Rahmen der Erweiterung der Richtlinie von Glasfaseranschlüssen für öffentliche Schulen und Rathäuser (GWLNR) in Puchheim zu veranlassen. Die dabei von der Stadt zu tragenden Kosten umfassen 81.000 €.

Abstimmungsergebnis: 12 : 0

## **TOP 4 Städtebauliche Sanierungsmaßnahme in der Planie (Soziale Stadt), hier: Maßnahmen in der Heussstraße**

---

Der Vorsitzende bat Frau Wächter um eine Erläuterung des Projektes. Diese erinnerte daran, dass die Heussstraße als Maßnahme im Sanierungskonzept des Sanierungsgebiets Planie im Rahmen des Städtebauförderprogramms „Soziale Stadt“ enthalten sei. Als Ziele für die Sanierung der Heussstraße seien eine Aufwertung des Straßenraums und die Einbeziehung der angrenzenden Bereiche genannt. Frau Wächter zeigte den Sanierungsbedarf am Bestand auf. Die Straßenbreite betrage heute rd. 7 m, während nur eine Breite von 5,5 m erforderlich sei. Daher bestehe ein gewisser Spielraum, um mehr Aufenthaltsqualität zu schaffen. Der Anschluss für Fußgänger und Radfahrer an die Pappelallee sei ebenfalls ein Thema. Aber auch eine Aufstellfläche für die Feuerwehr sei notwendig. Ob ein Wendehammer erforderlich sei, sei noch in der Prüfung. Im städtischen Eigentum liege nur die Straße selbst. Auf der Südseite der Heussstraße würde von der Eigentümergesellschaft bereits umgestaltet; die geplanten Umbaumaßnahmen für die Vorplätze seien in der letzten Lenkungsgruppensitzung vorgestellt worden. Auf der Nordseite würden Grundstücke einer anderen Eigentümergesellschaft anliegen. Hier habe man keine direkte Handlungsmöglichkeit, aber man könne Ideen entwickeln und an die Eigentümer herantreten. Im Planungsprozess für die Umgestaltung sei eine Beteiligung der Bewohner, Nutzer, Gewerbetreibenden und Eigentümer vorgesehen. Bei einer Befürwortung des Projekts würde der weitere Ablauf so aussehen, dass eine Ausschreibung für die Planung und für die Bürgerbeteiligung erfolge. Die weitere Beratung über das Projekt würde später im ASB erfolgen. Für diese Sanierungsmaßnahme könne eine Förderung aus dem Städtebauförderprogramm erfolgen.

Der Vorsitzende ergänzte, dass es schon ein Vorgespräch mit der Regierung gegeben habe. Grundsätzlich sei eine Förderung von 60 % möglich. Er sehe ein gutes Potential für die Aufwertung der Heussstraße. Hier könne die Aufenthaltsqualität deutlich verbessert werden, was auch dem ZAP und der Kinderkrippe zugute komme. Als besonders negativ sehe er die in diesem Bereich betriebene Verkaufshalle an. Vielleicht könne man bei dem privaten Eigentümer etwas erreichen, wenn die öffentliche Hand mit der Umgestaltung der Straße in Vorleistung gehe.

StR Dr. Koch hielt die Maßnahme für sehr begrüßenswert. Möglicherweise müsse man vor Beginn nochmal die Bodenverhältnisse prüfen. Man müsse auch mit den Eigentümern der Parkplätze sprechen, da eine Anpassung an das neue Niveau der Straße erforderlich sein könne. Vor dem ZAP sei der Zustand eigentlich noch ganz gut, während es gegenüber wüst aussehe. Es sei schade, dass die Hecke weg sei.

StR Leone berichtete, dass er lange in der Heussstraße gewohnt habe. Jede Maßnahme dort sei zu begrüßen, da es nur besser werden könne. Die Anbindung an die Pappelallee halte er für wichtig. Die Tiefgarageneinfahrt sei nicht schön; vielleicht könne man hier begrünen. Auch der Parkplatz entspreche nicht mehr den aktuellen Anforderungen.

StRin Kamleiter erkundigte sich, wie die Bürgerbeteiligung aussehen solle. Der Vorsitzenden antwortete, dass hierfür ein geeignetes Büro beauftragt werden solle. Beim Bürgerpark Kennedywiese habe man sehr gute Erfahrungen mit der Bürgerbeteiligung gemacht. Frau Wächter ergänzte, dass an einen Workshop gedacht sei; dies stehe aber noch nicht fest.

## Beschluss

---

Die Verwaltung wird beauftragt auf Grundlage der vorgestellten Maßnahmen die Projektumsetzung weiter voranzutreiben.

Abstimmungsergebnis: 12 : 0

## TOP 5      **Mobilität** **Sachstandsberichte zu: Beschilderungskonzept Radwege Landkreis, Mobilitätsstationen, Verkehrskonzepte**

---

Frau Dietel gab zum Stand der Dinge zu den verschiedenen Mobilitätsthemen insbesondere folgende Informationen:

Zum Landkreisradkonzept gebe es inzwischen einen Entwurf, der im März 2020 fertig abgestimmt sein solle. Geplant sei, das fertige Konzept nach der Kommunalwahl in den Gremien des Landkreises vorzustellen. Im Rahmen des Konzeptes sei auch eine Routeninfrastruktur entwickelt worden, die mit bestimmten Ausbaustandards hinterlegt sei.

Nunmehr würden auch für den Osten des Landkreises die Standorte für die Beschilderung der Radwege vorliegen. Diese würden vom Landkreis einheitlich bestellt und auch bezahlt. Für die Aufstellung sei die jeweilige Kommune zuständig. Die genauen Standorte und wo die Schilder konkret angebracht werden sollen, werde man sich mit dem Verkehrsrecht zusammen anschauen. Zudem werde das

Landkreiskonzept für Puchheim noch mit der örtlichen Radwegebeschilderung abgestimmt; hierfür werde das Konzept vom Büro PSLV ausgearbeitet.

Zur Radschnellwegeplanung informierte Frau Dietel über den Workshop am 24.10.2019 und die Projektgruppensitzung am 04.12.2019. Inzwischen seien die sehr umwegigen Varianten ausgeschlossen worden. Es würden nur noch die nahe der S-Bahnlinien geführten Varianten weiterentwickelt. Als nächstes würde es eine Projektgruppensitzung für die Wegeführung in München geben. Dabei solle auch geklärt werden, wo die Strecken in das Umland anschließen sollen. Die nächste Projektgruppensitzung mit den Umlandkommunen sei dann für März geplant.

Maßnahmen aus dem Radverkehrskonzept seien zum Teil schon umgesetzt worden, wie z.B. die Ausweisung von Fahrradstraßen und Befahrbarkeit von Einbahnstraßen in Gegenrichtung. Außerdem habe inzwischen eine Begehung mit dem Landratsamt (Abteilungen Tiefbau und Verkehrsrecht) hinsichtlich der betroffenen Kreisstraßen stattgefunden. Dieses sei für die vorgeschlagenen Maßnahmen eigentlich sehr offen gewesen.

Angebote zum Ausbau des Fuß- und Radweg hinter dem Wohnpark Roggenstein zur Ausgleichsfläche würden vorliegen.

Hinsichtlich der geplanten Ausweisung der Lochhauser Straße als verkehrsberuhigtem Geschäftsbereich habe es einen Ortstermin mit der Polizei gegeben. Die Polizei habe eine entsprechende Verkehrsregelung grundsätzlich als möglich angesehen.

Zu den Anforderungen an die Mitgliedschaft in der AGFK gehöre es, eine Änderung der Fahrradabstellplatzsatzung vorzunehmen. Dies werde man vorbereiten.

Zur Umsetzung der geplanten Mobilitätsstationen habe es eine gemeinsame Bereisung der insgesamt 13 Standorte mit dem Landratsamt gegeben. Man sei gerade dabei, die Gestattungsverträge für die drei auf Privatgrund liegenden Stationen vorzubereiten. Außerdem erfolge noch eine terminliche Abstimmung mit dem barrierefreien Ausbau der Bushaltestellen. Der nächste Schritt sei dann die Stellung des Förderantrags durch das Landratsamt.

Der Vorsitzende fragte hinsichtlich der Zeitplanung des Landkreisradwegekonzepts nach. Frau Dietel bestätigte, dass als Ziel für die Erstellung ursprünglich Ende 2017 angestrebt worden war. Ein Grund für die längere Zeitdauer sei gewesen, dass das Wegenetz mit 700 km deutlich größer als ausgeschrieben gewesen sei (400 km). Allerdings habe das beauftragte Büro zwischenzeitlich auch zeitliche Probleme aufgrund der Annahme weiterer Aufträge gehabt.

StR Stricker plädierte dafür, die Umgestaltung der Lochhauser Straße und der Allinger Straße anzupacken. Hinsichtlich der Allinger Straße solle man mit dem Grundeigentümer sprechen, ob hier nicht eine großzügige Lösung zu machen sei.

## TOP 6      Freiflächengestaltungssatzung - Sachstand und weiteres Vorgehen

---

Der Vorsitzende erinnerte zunächst an den Auftrag zur Zusammenstellung möglicher Eckpunkte für eine Freiflächengestaltungssatzung und übergab zur weiteren Erläuterung das Wort an Frau Wächter. Frau Wächter bat darum, bei der Vorstellung der möglichen Eckpunkte jeweils im Hinterkopf zu behalten, was man regeln wolle und wo man regeln wolle. Die konkrete Ausgestaltung der am Ende der Beratung gewünschten Regelungen, würde dann in einem nächsten Schritt vorgenommen. Ziel sei u.a. der Erhalt des typischen grünen Ortsbildes. Der Geltungsbereich könne sich auf das gesamte Stadtgebiet beziehen oder auch auf einzelne Gebiete. Man könne aber auch für verschiedene Gebiete unterschiedliche Regelungen vorsehen, da es unterschiedliche Grundstückstypen gebe. Vorgaben könnten dabei für das jeweils gesamte Grundstück oder nur den Vorgarten gemacht werden. Soweit Regelungen den Vorgarten betreffen sollen, sei hierfür eine Definition erforderlich. Nach der Erläuterung der grundlegenden Rahmenbedingungen ging Frau Wächter auf die einzelnen Regelungsoptionen ein, für die jeweils Beispiele aus verschiedenen Satzungen zusammengestellt worden seien. Hierbei wies sie u.a. auf Folgendes hin: Die Minimierung und wasserdurchlässige Ausgestaltung der befestigten Flächen könne für alle Grundstückstypen erfolgen. Mit der Vorgabe einer gärtnerischen Gestaltung unbebauter Freiflächen allein wären Kiesflächen nicht ausgeschlossen. Es könnte überlegt werden, einen zu begrünenden Streifen zwischen Gebäuden und der Straße festzulegen sowie Arbeits- und Lagerflächen im Vorgarten auszuschließen. Eine Möglichkeit zur Verbesserung des Stadtbildes wäre die Eingrünung von Stellplätzen und die Begrünung von Garagen- und Carportwänden. Ein weiteres gutes Gestaltungselement sei die Fassadenbegrünung, wobei diese auch auf große Fassadenflächen ohne Fenster und Türen beschränkt werden könne. Positive Effekte habe auch die Begrünung von Flachdächern und flach geneigten Dächern. Zu einer Mindestbepflanzung der Grundstücke mit Bäumen und der Vorgabe einer Tiefgaragenüberdeckung sowie dem Ausschluss von Aufschüttungen und Abgrabungen seien ebenfalls verschiedene Beispiele gefunden worden. Bezüglich der Vorgabe einheimischer Gehölze oder des Ausschlusses bestimmter Pflanzenarten sei nicht ganz klar, inwieweit dies geregelt werden könne, da hierfür städtebauliche Gründe notwendig seien. Man könne aber auch eine Artenliste als Empfehlung beifügen. Zur Gestaltung und Eingrünung von Kinderspielplätzen könnten ebenfalls Regelungen getroffen werden. Man müsse sich auch Gedanken darüber machen, wie man mit Abweichungen umgehe und wann die Bepflanzung oder ggf. erforderliche Ersatzpflanzungen herzustellen seien. Um Verstöße gegen die Satzung ahnden zu können, sei eine Regelung zu Ordnungswidrigkeiten erforderlich. In diesem Zusammenhang sei auch der Verwaltungsaufwand einer solchen Satzung zu bedenken. Bei allen Regelungen müsse man sich klar machen, welche Flächen man überhaupt gestalten könne. Im Vorgarten gebe es beispielsweise notwendige Zuwege und Zufahrten, Müllhäuschen und zulässige Stellplätze. Wie man künftig mit Fahrradabstellanlagen umgehen wolle, solle man mit überlegen.

Bei der anschließenden Beratung beantwortete Frau Wächter verschiedene Fragen. Dabei führte sie insbesondere aus, dass nicht jeder sofort seinen Garten umgestalten müsse. Die Satzung solle bei Änderungen und insbesondere bei Neubebauungen zum Tragen kommen. Sofern ein Bebauungsplan vorliege, der Regelungen zur Freiflächengestaltung treffe, gehe dieser vor. In Puchheim gebe es aber Gebiete ohne Bebauungsplan oder auch alte Bebauungspläne ohne entsprechende Regelungen.

StR Dr. Sengl bedankte sich für den ausführlichen Vortrag. Der Erlass einer Freiflächengestaltungssatzung sei eine Anregung des Umweltbeirats gewesen. Im Innenbereich würde immer dichter gebaut, was aufgrund des Zieles „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ auch ein Stück weit gewünscht sei. Dies bedeute aber auch, dass man die Satzung brauche, um eine Durchgrünung zu sichern. Man solle versuchen, diese nicht zu kompliziert zu machen. Sie solle sich schon auf das gesamte Stadtgebiet erstrecken, sich aber keinesfalls nur auf die Vorgartenbereiche beschränken. Regelungen nur für einen 5 m breiten Streifen im Vorgarten würde dem wichtigen Thema nicht gerecht werden.

StR Dr. Koch war ebenfalls der Auffassung, dass sich die Satzung auf die gesamten Grundstücke erstrecken solle. Ausgangspunkt für die Überlegung zur Satzung sei die Neubebauung des ehemaligen Metzgerei-Grundstücks gewesen; hier sei das gesamte Grundstück betroffen gewesen. Allerdings gebe es verschiedene städtebauliche Ziele. Die Lochhauser Straße unterschiede sich z.B. stark von der Rainer- oder Birkenstraße. Diese Unterschiede werde man berücksichtigen müssen.

StR Leone stellte fest, dass in der Lochhauser Straße, die ja attraktiver gestaltet werden solle, eine Vorgartenbegründung kontraproduktiv wäre. Dies spreche dafür, dass man wohl für unterschiedliche Gebiete unterschiedliche Regelungen treffen müsse.

Frau Wächter erklärte, dass dies ein Grund sei, warum man vorhandene Regelungen aus anderen Satzungen nicht einfach übernehmen könne. Ein einen Meter breiter Pflanzstreifen sei in der Lochhauser Straße vor den Geschäften nicht vorstellbar, in Wohngebieten dagegen schon. Wasserdurchlässige Beläge für Stellplätze könne man auch in der Lochhauser Straße fordern. Dementsprechend könne man sich vorstellen, einige Festsetzungen für das Gesamtgebiet einheitlich, aber andere Regelungen nur für bestimmte Gebiete zu treffen. Der Vorsitzende ergänzte, dass die Lochhauser Straße eine andere Funktion als Wohngebiete hätte, so dass dort eine andere Regelung geboten sei.

StRin Kamleiter sprach sich dafür aus, schon das gesamte Grundstück in den Blick zu nehmen.

StR Dr. Sengl führte aus, dass es in den Satzungen der anderen Kommunen jeweils um die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke gehe. Dort habe er keine speziellen Regelungen für Vorgärten gefunden. In der Lochhauser Straße greife die Satzung vielleicht auch nicht, da es dort teilweise schon zu 80 % versiegelte Grundstücke gebe.

StR Hofschuster hielt den Ansatz, wie an die Satzung herangegangen werde, für falsch. Man müsse bedenken, dass es sich um einen Eingriff in das Eigentum handle. Es gebe eine Vielzahl von Regelungsmöglichkeiten, die aber nicht alle für Puchheim geeignet seien. Wenn man sehr detaillierte Regelungen vornehme, stelle sich die Frage, wie das durchgesetzt und kontrolliert werden solle. Deswegen plädiere er dafür – wenn man überhaupt eine Satzung erlasse – nur eine großzügige Regelung vorzusehen. Man solle die Bürger nicht mit sehr strengen Vorgaben drangsalieren. Man solle sich genau überlegen, bis zu welcher Regelungstiefe man gehen wolle.

StR Dr. Sengl erwiderte hinsichtlich der „Drangsalierung“, dass die Satzung nur das regeln würde, was in einem Bebauungsplan ganz selbstverständlich sei. Man könne damit auch in Bereichen, die nicht durch Bebauungspläne abgedeckt seien, eine bessere Begrünung sichern. Damit sei auch keine Ungleichbehandlung verbunden.

StR Leone wies zur Lochhauser Straße noch darauf hin, dass es dort schon noch viele Grundstücke mit Baupotential gebe, so dass man sehr schnell mit der Satzung in Konflikt geraten könne.

Der Vorsitzende hielt es für wichtig, dass man sich als Grundlage für die Satzung ein Leitbild vorstelle, wie sich Puchheim positiv entwickeln solle. Dann solle man durch Regelungen absichern, was man als größte Probleme verhindern wolle. Er sehe auch keinen Sinn darin, wenn man zu detailliert an die Satzung herangehe. Man müsse sich aber Gedanken machen, wie das Ortsbild aussehen solle.

StRin von Hagen fand eine Satzung für die Freiflächen grundsätzlich gut; diese dürfe auch ihrer Meinung nach aber nicht zu eng gefasst werden. Man solle bedenken, dass die Satzung auch viele ältere Menschen betreffen werde, da damit ein höherer Pflegeaufwand verbunden sei. Insgesamt halte sie es für schwierig, die einzelnen Punkte in dieser Sitzung auszudiskutieren. Sie sehe ein Potential für eine Bürgerbeteiligung. Es wäre schön, wenn man mit dem Umweltbeirat zusammenarbeiten würde. Sie stelle sich ebenfalls die Frage, wie man überprüfen wolle, dass alles umgesetzt werde und was passiere, wenn man es nicht mache?

StR Dr. Sengl bot an, dass der Umweltberater den Entwurf einer Satzung erstellen könne, wenn der Ausschuss eine Satzung grundsätzlich in Erwägung ziehe. Auf der Basis eines solchen Entwurfes könne man in der nächsten Sitzung dann konkret beraten.

StR Dr. Koch teilte zum weiteren Verfahren mit, dass er vorgeschlagen hätte, dass die Verwaltung einen Satzungsentwurf vorlegen solle, anhand dessen man beraten könne, was man im Einzelnen noch ergänzend drin haben wolle oder was ggf. rausgenommen werden solle.

StRin von Hagen brachte noch ein, dass es für die vorhandenen Flächen ja den Bestandsschutz gebe. Es gehe um Flächen, die neu bebaut oder umgebaut werden sollen. Hier sehe sie in der Satzung eine Leitlinie für den Bauausschuss, an die sich die Bauherren halten müssen.

Der Vorsitzende griff das Angebot von Umweltreferent Dr. Sengl auf. Es wäre gut, wenn man einen Entwurf der Satzung als Arbeitspapier bekommen würde. Mit Zustimmung der Ausschussmitglieder nahm er das Angebot an. Sobald der Entwurf vorliege, werde man das Thema wieder in den Ausschuss geben.

## **TOP 7      Bekanntgaben**

---

Keine.

**TOP 8      Verschiedenes**

---

StR Dr. Koch fragte nach, wann die nächste Sitzung des LoSt-Arbeitskreises geplant sei, da sein Antrag zur Umsetzung von Maßnahmen in der Lochhauser Straße an diesen verwiesen worden sei. Der Vorsitzende informierte, dass es noch keinen Termin gebe.

Der Vorsitzende beendete den öffentlichen Teil der Sitzung um 19:50 Uhr.

Vorsitzender:

Schriftführer/in:

Norbert Seidl  
Erster Bürgermeister

Andrea Reichel