



NIEDERSCHRIFT

über die öffentliche Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt

Datum: 08.07.2025

Beginn: 17:30 Uhr

Ort: Sitzungssaal des Rathauses

Ende: 20:10 Uhr

Anwesend:

Vorsitzender

Sengl, Manfred, Dr.

Mitglieder des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt

Dirnberger, Dominik

Heil, Thorsten

Hofschuster, Thomas

Honold, Jürgen

Horn, Gudrun, Dr.

Vertretung für StRin Michaela von Hagen

Kamleiter, Karin

Knürr, Hans

Matthes, Sigrun, Dr.

Schneider, Dominik

bis 19:30 Uhr

Winberger, Lydia

Wuschig, Wolfgang

Vertretung für StR Max Keil

Schriftführer/in

Schmeiser, Beatrix

Verwaltung

Dietel, Katharina

Lohner, Carla

Reichel, Andrea

Abwesende und entschuldigte Personen:

Keil, Max

von Hagen, Michaela

Tagesordnung für den öffentlichen Teil der Sitzung

TOP 1	Eröffnung der Sitzung	
TOP 2	Änderung der Stellplatzsatzung Beratung angepasster Satzungsentwurf	2025/0104
TOP 3	Stellplatzsatzung - Vorberatung zu Rahmenbedingungen für Mobilitätskonzepte	2025/0103
TOP 4	Antrag Bündnis 90/Die Grünen - Radverkehrsförderung in Puchheim; Erhebung des Radverkehrsanteils im Jahr 2025	2025/0107
TOP 5	Festlegung einer Kinderspielplatzpflicht Erlass einer entsprechenden Satzung	2025/0106
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. Nachdem auf die Frage des Vorsitzenden, ob mit dem Protokoll der Sitzung vom 15.05.2025 des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt Einverständnis bestehe, keine gegenteilige Wortmeldung erfolgte, stellte der Vorsitzende ohne Widerspruch fest, dass damit die Niederschrift dieser Sitzung genehmigt sei.

**TOP 2 Änderung der Stellplatzsatzung
Beratung angepasster Satzungsentwurf**

Der Vorsitzende erinnerte kurz an die ausführliche Beratung in der vorangegangenen ASU-Sitzung am 15.05.2025. Die dort getroffenen Anregungen seien nun in den Satzungsentwurf eingearbeitet worden. Worüber noch ausführlicher diskutiert werden müsse, sei die Zahl der Stellplätze bei Wohngebäuden, weil in der Maisitzung von einem Teil der Ausschussmitglieder das Gesamtergebnis als nicht ausgereift betrachtet worden sei. Daher sei der Verwaltung der Auftrag erteilt worden, das Ergebnis nochmals zu prüfen. Auf Basis der zusammengetragenen Informationen solle nun nochmals beraten werden.

Der Vorsitzende übergab das Wort an Frau Reichel.

Frau Reichel gab einen kurzen Rückblick auf die letzte Sitzung, in der die meisten Inhalte schon einvernehmlich beschlossen worden seien. Mit den Ergebnissen aus der Sitzung sei der vorliegende angepasste Stellplatzsatzungsentwurf erstellt worden. Jetzt gehe es nur noch um Gebäude mit Wohnungen, weil insofern die Verwaltung den Auftrag bekommen habe, noch alternative Beispiele zu erarbeiten.

Sie führte weiter aus, dass Einblick in diverse Statistiken genommen worden sei, um einen besseren Eindruck über die Wohnungssituation in Puchheim zu bekommen. Dabei habe sich ergeben, dass es sich bei knapp 80 % der Puchheimer Wohngebäude um Einfamilienhäuser, also Reichenhäuser, Doppelhaushälften und freistehende Einfamilienhäuser handle und dass sich etwas mehr als die Hälfte der Wohnungen in Gebäuden mit mehr als drei Wohnung befänden.

Bei der Wohnungsgröße sei erkennbar, dass diese bei Einfamilienhäusern durchschnittlich bei 130 m², bei Gebäuden mit 2 Wohnungen bei 93 m² und bei Wohnungen in größeren Wohngebäuden bei durchschnittlich 73 m² liege. Die durchschnittliche Wohnfläche je Einwohner liege bei 46 m².

Außerdem seien als Stichprobe 14 Mehrfamilienhäuser in Puchheim ausgewertet worden. Dabei habe sich ergeben, dass nur wenig kleine Wohnung vorhanden seien. 15 der 16 unter 30 m²-Wohnungen in diesem 14 ausgewerteten Häusern befänden sich im Bestandsgebäude am Alois-Harbeck-Platz. Bei den 3-Zimmer-Wohnungen betrage die durchschnittliche Wohnungsgröße 76 m², liege also knapp un-

ter der Grenze von 80 m², ab der nach der alten Stellplatzsatzung 2 Stellplätze pro Wohnung notwendig seien. Demzufolge sei zu vermuten, dass mit der Stellplatzsatzung durchaus eine gewisse Steuerungsfunktion verbunden sei.

Es sei nun zu überlegen, ob diese Steuerungsfunktion genutzt werden solle, um beispielsweise gezielt kleine Wohnungen u.a. als Starterwohnungen zu fördern, indem der Stellplatzschlüssel für diese Wohnungen herabgesetzt werde. Dementsprechend würde im Alternativvorschlag eine zusätzliche Kategorie für ganz kleine Wohnungen und eine Verschiebung der Grenzen für die weiteren Kategorien vorgeschlagen, um gegebenenfalls etwas mehr Wohnqualität für 2- oder 3-Zimmer-Wohnungen durch etwas mehr Geschossfläche zu ermöglichen, ohne dass damit auch mehr Bewohner erwartet werden müssten. Auch die Grenze, ab der 2 Stellplätze gefordert werden sollte, könnte gegebenenfalls auf 110 oder 120 m² verschoben werden, um so gegebenenfalls größere familiengerechte Wohnungen in Mehrfamilienhäusern zu fördern. Frau Reichel wies dabei nochmals ausdrücklich darauf hin, dass auch für ein Reihenhaus mit nur 95 m² Wohnfläche aufgrund der kaufmännischen Rundung, die in § 2 Abs. 5 der Satzung festgelegt sei, 2 Stellplätze nachzuweisen seien.

Für die Mobilitätskonzepte müssten die Rahmenbedingungen noch im Stadtrat durch Beschluss festgelegt werden. Die erste Beratung hierfür erfolge unter dem nächsten Tagesordnungspunkt. Der Beschluss müsse aber nicht gleichzeitig mit dem Satzungsbeschluss vorliegen, da ein erster Fall auch im Rahmen einer Einzelfallentscheidung entschieden werden könne.

Bei der Ablösemöglichkeit müsse auch durch Stadtratsbeschluss festgelegt werden, wie die regelmäßige Höhe der Ablöse zu ermitteln sei. Hier sei zwar schon eine umfangreiche Recherche betrieben worden, allerdings scheinen auch die anderen Kommunen gerade in der Findungsphase zu sein. Gedeckelt sei der Ablösebetrag durch die tatsächlichen Herstellungskosten. Hierfür würden einige Kommunen den Bodenrichtwert zuzüglich Baukosten heranziehen. Auch die Regelfälle für die Ablöse seien hier noch zu regeln.

Ziel sei nach erfolgreicher Beratung der Satzungsbeschluss in der nächsten Stadtratssitzung und das Inkrafttreten der Satzung zum 01.09.2025.

Der Vorsitzende stellte fest, dass die Statistik interessanterweise ergeben habe, dass überwiegend Einzelhäuser, Reihenhäuser und Doppelhäuser gebaut werden würden und daher für eine relativ geringe Zahl von neuen Wohnungen diese Stellplatzregeln getroffen werden müssten. Dieser Hauptpunkt der Satzung werde nun zur Diskussion gestellt.

StRin Kamleiter trug vor, dass die CSU-Fraktion entsprechen ihrem Vorschlag ein einfaches System haben wollte, sie habe sich als Kompromiss auf die 4 Kategorien eingelassen und appelliere, an dem Beschluss vom 15.05.2025 festzuhalten.

StRin Winberger erklärte, den Alternativvorschlag für nicht schlecht zu halten, schließlich sei Versiegelung zu vermeiden. Insbesondere seien in ganz kleinen Wohnungen oft sehr junge oder eher alte Menschen, die oft kein Auto besitzen. Nicht so gut gefalle ihr die Kategorie von 55 – 90 m², da 90 m²-Wohnungen oft schon 4 Zimmer hätten und nicht nur 3. Sie würde für die Kategorie auf 85 m² runtergehen und die nächste Grenze bei evtl. 110 m² sehen. Außerdem verwies sie auf die Möglichkeit des

Mobilitätskonzeptes, um die Stellplatzanzahl zu reduzieren. Wichtig sei ihr, die Grenze von 90 m² auf 85 m² herabzusetzen.

StR Knürr würde die Grenze, ab der 2 Stellplätze erforderlich sollen, auf 120 m² anheben, da dies eher dem Ergebnis der statistisch ermittelten Wohnfläche entspreche. Ansonsten halte er den Alternativvorschlag für gut.

Da keine weiteren Wortmeldungen erfolgten, schlug der Vorsitzende vor, zunächst ein Meinungsbild über die beiden Vorschläge, nämlich dem Beschluss der ASU-Sitzung vom 15.05.2025 und dem jetzigen Alternativvorschlag einzuholen.

Für den Vorschlag aus der ASU-Sitzung vom 15.05.2025 stimmten nur 5 Ausschussmitglieder.

Sodann stellte der Vorsitzende fest, dass über den Alternativvorschlag zu beraten und abzustimmen sei. Er schlug vor, über den modifizierten Verwaltungsvorschlag (85 m² statt 90m² und 120m²) abzustimmen.

StR Hofschuster erklärte, dass, nachdem schon ein Beschluss im letzten Ausschuss gefasst worden sei, die Alternativvorschläge die weitergehenden seien und jedem Ausschussmitglied die Möglichkeit gegeben werden müsse, zu sehen, über welche Alternativen abgestimmt werde. Und wenn diese keine Mehrheit bekommen würden, würde man auf die Beschlussfassung im letzten ASU zurückfallen. Seines Erachtens müssten die der Reihe nach abgearbeitet werden. Ziel müsse sein, dass der Beschluss am Ende nicht anfechtbar sei, auch wenn die CSU-Fraktion am Beschluss aus der letzten Sitzung festhalten wolle.

Auf Nachfrage von StRin Kamleiter erklärte der Vorsitzende, dass der Ausschuss heute eine Mehrheitsmeinung feststelle und diese Mehrheitsmeinung als Vorlage für den Stadtrat beschließe. Im Stadtrat könne natürlich jederzeit noch ein Änderungsantrag eingebracht werden. Die endgültige Beschlussfassung über die Satzung erfolge durch den Stadtrat.

Vor weiteren Abstimmungen wurde das weitere Abstimmungsprozedere beraten.

Der Vorsitzende schlug sodann vor, zunächst Meinungsbilder für die verschiedenen Vorschläge für den Alternativvorschlag zu erheben und danach einen Beschluss über den konsolidierten Alternativvorschlag herbeizuführen. Wenn dieser die Mehrheit habe, entfalle dann die Beschlussfassung über die Variante vom 15.05.2025.

Folgende Einzelbeschlüsse wurden gefasst:

Bis 35 m	0,25	dafür: 8	Zustimmung
Über 35 bis 55	0,5	dafür: 7	Zustimmung
Über 55 bis 85	1	dafür: 4	Ablehnung
Über 85 bis 90	1	dafür: 7	Zustimmung
Über 90 bis 110	1,5	dafür: 1	Ablehnung
Über 110 bis 120	1,5	dafür: 7	Zustimmung
Über 120	2	dafür: 7	Zustimmung

Anschließend stellte der Vorsitzende als weitergehenden Vorschlag den entsprechend den Einzelbeschlüssen modifizierten Alternativvorschlag zur Abstimmung.

Diesem Vorschlag wurde mit 7 : 5 Stimmen zugestimmt.

StRin Kamleiter zeigte sich irritiert, weil sich die CSU-Fraktion im Rahmen einer Sondersitzung vor der letzten Sitzung intensiv mit der Thematik befasst habe. Dann habe man sich auf den ASU-Beschluss geeinigt. Und jetzt komme für die abschließende Vorberatung ein Gegenvorschlag. Dieser hätte auch früher vorgelegt werden können.

Der Vorsitzende erinnerte an den am Ende der letzten Beratung formulierten Auftrag an die Verwaltung, noch zusätzliche Informationen zu liefern und Alternativvorschläge zu erarbeiten, da über den dort gefassten Beschluss nochmals gut nachgedacht werden solle. Auf Basis dieser zusätzlichen Informationen habe es dann seitens der Verwaltung Überlegungen gegeben, hier die Kategorien etwas anders zu fassen. Aus seiner Sicht sei dies ein ganz normaler Arbeitsprozess und der ASU habe das Recht den Beschluss vom 15.05.2025 nochmals zu modifizieren und dann einen endgültigen Beschluss zu fassen und dem Stadtrat zur Entscheidung vorzulegen.

Stadtrat Heil stellt fest, dass trotz Aufforderung nur von der CSU und ubp eine Stellungnahme zur Stellplatzsatzung vorgelegt worden sei. Herr Knürr ergänzte, dass auch von seiner Seite ein mündlicher Vorschlag vorgelegen habe. Unabhängig davon sei der Auftrag an die Verwaltung, die ganze Diskussion nochmal zu betrachten und weitere Überlegungen anzustellen, definitiv gegeben gewesen. Dies habe die Verwaltung durchgeführt und das finde er gut.

Der Vorsitzende ergänzte, dass der neue Verwaltungsvorschlag auch im Rahmen dieser Sitzung nochmals modifiziert worden sei und darüber abgestimmt worden sei. Jede Fraktion, jedes Mitglied dieses Ausschusses sei in der Lage gewesen, Änderungen vorzuschlagen und über die vorgeschlagenen Änderungen sei abgestimmt worden.

Nun habe der Stadtrat zu entscheiden.

Der Vorsitzende fasste zusammen, dass nun eine Entscheidung über die Stellplätze für Wohnungen getroffen worden sei.

Auf die Frage, ob bezüglich der anderen Paragraphen und Nutzungsarten, die in der letzten Ausschusssitzung behandelt, festgelegt und in den Satzungsentwurf eingearbeitet worden seien, noch Änderungswünsche bestehen oder Diskussionsbedarf bestehe, erkundigte sich StR Knürr, ob der für Gebäude mit Seniorenwohnungen festgelegte Rahmen von 0,2 bis 0,5 auch aufgenommen sei.

Hierzu verwies der Vorsitzende auf den entsprechenden Passus des Satzungsentwurfs und bestätigte dies.

Der Vorsitzende kündigte an, dass die heute beschlossene Modifizierung in die Stellplatzsatzung aufgenommen werde.

Anschließend fasste der Ausschuss folgenden

Beschluss:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt empfiehlt dem Stadtrat folgende Beschlussfassung:
Der Stadtrat beschließt die Stellplatzsatzung in der vorgelegten Form. Die Satzung ist Bestandteil des Beschlusses.

Abstimmungsergebnis 7 : 5**TOP 3 Stellplatzsatzung - Vorberatung zu Rahmenbedingungen für Mobilitätskonzepte**

Der Vorsitzende führte kurz in das Thema ein und nahm Bezug auf die Beratungen zur Stellplatzsatzung. Dort habe man sich für die Möglichkeit, durch Einbringen eines Mobilitätskonzeptes eine Verringerung der Stellplatzzahlen im Einzelfall erreichen zu können, bekannt. Die Rahmenbedingungen für ein Mobilitätskonzept könnten getrennt von der Stellplatzsatzung definiert und beschlossen werden. Er übergab das Wort sodann an Frau Lohner.

Frau Lohner stellte die angestellten Überlegungen vor. Sie betonte, dass die Maßnahmen für die individuellen Bauvorhaben anpassbar sein sollen, da unterschiedliche Bauvorhaben auch unterschiedliche Anforderungen und Rahmenbedingungen haben. Daher werde ein Baukastensystem vorgeschlagen, bei dem unterschiedliche Mobilitätsbausteine für ein Mobilitätskonzept verwendet werden können.

Da die verschiedenen Bausteine auch unterschiedliche Effekte erwarten lassen, werde vorgeschlagen mit einem Kategoriensystem zu arbeiten. So gebe es aktive Maßnahmen, die von den Vorhabenträgern geleistet werden, wie z.B. Car-Sharing. Daneben gebe es auch Lagegunstfaktoren, aufgrund derer ein geringerer Stellplatzbedarf erwartet werden könne, wie z.B. die Nähe zur S-Bahn.

Innerhalb der aktiven Maßnahmen werde eine Unterscheidung in effizientere (Kategorie A) und weniger wirksame Maßnahmen (Kategorie B) vorgeschlagen. Zu letzteren würden Mieterticket (ÖPNV-Ticket für die Mieter) oder Paketbox (würde der Verkehrsvermeidung dienen) gehören.

Frau Lohner wies darauf hin, dass sowohl die vorgestellte Liste als auch die Kategorisierung noch ergänzt und/oder angepasst werden könne. Hier werde um Vorschläge und Anregungen gebeten.

Grundsätzlich werde vorgeschlagen, dass ein Mobilitätskonzept 3 Bausteine enthalten müsse, wobei 2 davon aus der Kategorie A sein müssten, um sicherzustellen, dass das Mobilitätskonzept auch qualitative Bausteine enthalte und nicht nur kleine Maßnahmen, die nicht so effizient seien. Der 3. Baustein könnte durch einen Lagegunstfaktor aus der Kategorie C ersetzt werden oder vielleicht auch durch 2 Maßnahmen aus der Kategorie B.

Bezüglich der Höhe der Reduzierung gebe es 3 Optionen. Eine Option wäre, keine Vorgaben zu machen und im Einzelfall zu entscheiden. Diese Option würde eine hohe Flexibilität bieten und wäre möglicherweise für den Anfang, solange noch keine Erfahrungswerte vorhanden sind, gut. Es könnte

auch ein minimaler und/oder ein maximaler Wert für Reduzierung festgelegt werden, also z.B. bei Erfüllung der vorgegebenen Kriterien eine Reduzierung von 20 % und die Möglichkeit, mit weiteren Maßnahmen auf z.B. maximal 35 % zu erhöhen. Bei der dritten Option würde immer die gleiche Reduzierung gegeben.

Der Vorsitzende stellte fest, dass im Grunde der Bauverwaltung ein Schema an die Hand gegeben werden solle, anhand dessen mit Bauträgern über ein Mobilitätskonzept zur Stellplatzreduzierung diskutiert werden könne. Es werde aber immer zu einer Einzelfallentscheidung führen. Nun sei zu überlegen, ob dem Vorschlag der Zuordnung der Faktoren in Kategorien zugestimmt werden könne, in welcher Kombination die Kategorien zu einer Stellplatzreduzierung führen und in welcher Weise eine Stellplatzreduzierung festgelegt werden solle.

Er betonte, dass der aktuelle Vorschlag jederzeit geändert werden könne, er müsse auch nicht im Juli schon beschlossen werden. Das Thema könne auch innerhalb der Fraktionen beraten werden. Weitere Vorschläge aus dem Gremium würden aber helfen, die festzulegenden Rahmenbedingungen weiterzuentwickeln.

Auf Frage von Stadtrat Knürr erklärte Frau Lohner, dass die Rahmenbedingungen im Laufe der Zeit, nachdem Erfahrungen gewonnen werden konnten, angepasst werden könnten. Es sollte auch möglich sein, dass auch die Bauträger innovative/neue Konzeptvorschläge vorlegen können.

Auf Nachfrage von StRin Kamleiter führte Frau Lohner aus, dass die vorgelegten Kategorien zwar von der Verwaltung entworfen worden seien, aber auf Ergebnissen aus anderen Städten beruhen. Manche würden die Maßnahmen gewichten, legen z.B. fest, dass es für Car-Sharing immer 15 % oder für die Nähe zur S-Bahn immer 10 % Reduzierung gebe.

StRin Dr. Horn begrüßte die Idee der Kategorisierung und die Entscheidung im Einzelfall. Zu Kategorie C würde sie Bushaltestellen einbeziehen, die Buslinien bedienen, die im 20 min-Takt direkt zur S-Bahnlinie fahren. Das betreffe die 830, X80 und 854. Diese am häufigsten frequentierten Buslinien würden dazu beitragen, den Individualverkehr zu reduzieren.

StR Hofschuster merkte an, dass er sich mit der Kategorie A leichter tue, diese könne er nachvollziehen. Schwerer tue er sich mit den Kategorien B und C, weil er sie für wenig greifbar erachte. Hier werde eine auf Dauer angelegte Baugenehmigung dadurch beeinflusst, dass der Bauträger zwar eine Zusage mache, diese aber möglicherweise nicht oder nicht mehr umgesetzt werde. Deshalb halte er es für schwierig, derartige nicht mehr nachprüfbar volatile Maßnahmen in die Kategorien mit aufzunehmen. Auch den Lagegunstfaktor Nähe zur S-Bahn halte er für wenig aussagekräftig, zumal das Auto auch für Freizeitnutzung gebraucht werde.

StRin Dr. Matthes erklärte ebenfalls, dass sie die Kategorisierung für gut halte. Allerdings stelle sich immer die Frage, welcher Kategorie die einzelnen Maßnahmen zuzuordnen seien. Auf jeden Fall finde sie es wichtig und gut, dass die Rahmenbedingungen angepasst werden können. Bei den Optionen halte sie die Ermessenslösung für die beste, auch wenn bei einer festen Reduzierung die Entscheidung einfacher wäre.

Frau Reichel erklärte, dass aus Sicht der Verwaltung eine absolute Festlegung nicht die beste Wahl sei. Dies sei aber bei einigen Beispielen so vorgesehen. Wenn erst einmal Erfahrungen gesammelt worden seien, könnten die Regelungen angepasst werden und dem Bauausschuss auch vergleichbare Fälle vorgelegt werden, das Konzept könne wachsen.

Auf Nachfrage von StRin Dr. Matthes erklärte Frau Reichel, dass die Anpassung der Rahmenbedingungen der Stadtrat vornehmen könne, diese Aufgabe aber auch dem Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt als Fachausschuss übertragen werden könne. Dies würde seitens der Verwaltung vorgeschlagen.

Bezüglich des Vorschlags von StR Knürr bei den Lagegunstfaktoren die ganze Lochhauser Straße bis zum Kreisverkehr Lagerstraße mit einbeziehen, merkte StR Heil an, dass der Lochhauser Straße bereits in der Stellplatzsatzung eine Reduzierung vorgesehen sei. Wenn hier nochmal reduziert würde, käme es zu einer doppelten Reduzierung

Der Vorsitzende stellte fest, dass noch erheblicher Diskussionsbedarf bestehe und noch eine Runde in den Fraktionen benötigt werde, um sich über das Konzept klar zu werden. Er gehe davon aus, dass bezüglich der harten Faktoren in der Kategorie A eine Einigung zustande gebracht werden könne. Und dann müsse entschieden werden, welche weichen weitergehenden Faktoren überhaupt akzeptiert werden können und wie diese in die Bewertung einbezogen werden sollen. Z. B. könne dann festgelegt werden, dass eine Reduzierung von X % gewährt werden könne, wenn die Faktoren der Kategorie A gegeben seien. Gegebenenfalls müsse dann noch entschieden werden, ob weitere Faktoren der Kategorie B und C und in welchem Umfang zu einer weiteren Reduzierung führen können. Sinnvoll wäre möglicherweise auch eine Festlegung der maximalen Reduzierung.

Frau Reichel ergänzte, dass auch die Verwaltung weiter an dem Thema arbeiten werde. Von den Fraktionen werde auch nicht erwartet, dass ein kompletter Vorschlag ausgearbeitet werde. Es können aber gerne Vorschläge, Anregungen, oder Anmerkungen zu den Maßnahmen oder der Kategorisierung eingereicht werden. Zu überlegen wäre auch, ob z.B. zur Förderung der Mobilität ein Mindestfaktor festgelegt werden solle, der den Bauwerbern in Aussicht gestellt werden könnte. Solche Rückmeldungen wären sehr hilfreich.

StR Hofschuster ergänzte noch, dass der Bauausschuss durchaus im Einzelfall frei entscheiden können sollte und dass keine fixen Bewertungen vorgegeben sein sollen. Er habe in den letzten Jahren die Erfahrung gewonnen, dass der Bauausschuss sehr wohl und sehr gut erkennen könne, was in welchen Bereichen verträglich sei oder nicht verträglich sei und wo man dem Bauherrn entgegenkommen könne und wo nicht. Er halte die Möglichkeit einer freien Entscheidung im Sinne der aktiven Gestaltung für besser und rechtssicherer.

StRin Dr. Matthes stellte die Frage, was passiere und ob es zu einer Ablöse käme, wenn später Abweichungen von den vereinbarten Maßnahmen stattfänden.

Frau Reichel erklärte dazu, dass vertragliche Vereinbarungen getroffen werden müssten, da könne z.B. auch ein Monitoring, die Verpflichtung zum nachträglich Stellplatzbau oder die Ablöse des Stellplatzes vereinbart werden.

Sodann wurde vereinbart, dass die Fraktionen bis Ende September Rückmeldungen über die Vorschläge, die Kategorien, ggf. über die Range der möglichen Stellplatzreduzierung oder auch zusätzliche Maßnahmen vorlegen. Die Aufzählung sei nicht abschließend. Die Präsentation werde zur Verfügung gestellt.

Beschluss

Die Verwaltung wird beauftragt, die Rahmenbedingungen für Mobilitätskonzepte entsprechend dem Beratungsergebnis und den Meldungen der Fraktionen weiter auszuarbeiten und dem Ausschuss erneut vorzulegen.

Abstimmungsergebnis: 12:0

TOP 4 Antrag Bündnis 90/Die Grünen - Radverkehrsförderung in Puchheim; Erhebung des Radverkehrsanteils im Jahr 2025

Der Vorsitzende richtete die Bitte, den Antrag zu begründen an die Fraktion Bündnis 90/Die Grünen. StR Knürr erinnerte daran, dass sich Puchheim fahrradfreundliche Stadt nenne und die Erhebung des Radverkehrsanteils zeigen solle, ob die verschiedenen zur Förderung des Radverkehrs durchgeführten Maßnahmen angenommen werden und das Ziel von 22 % erreicht worden sei. Des Weiteren diene diese Erhebung auch als Grundlage für künftige Planungen.

Der Vorsitzende erklärte sodann, dass die Verwaltung diese Erhebung bereits vorgesehen habe. Die Haushaltsmittel seien im laufenden Haushalt enthalten. Aufgrund der zwischenzeitlich verhängten Haushaltssperre könne der Beschluss nur noch unter dem Vorbehalt der vorhandenen Haushaltsmittel gefasst werden.

StRin Kamleiter führte aus, dass eine Befahrung Puchheims durchgeführt worden sei und Ideen für Verbesserungsmaßnahmen, die aber noch nicht umgesetzt seien, eingebracht worden seien. Sie sei der Ansicht, dass erst nach der Umsetzung die Erhebung durchgeführt werden sollte.

Hierzu ergänzte der Vorsitzende, dass unabhängig vom ADFC ein städtisches Radverkehrskonzept mit Maßnahmen beschlossen worden sei und auch einige Maßnahmen in den letzten Jahren umgesetzt worden seien. Darüber hinaus hätte sich die Stadt in dem betreffenden Grundsatzbeschluss aus dem Jahr 2021 dazu verpflichtet, den Maßnahmenenerfolg zu überprüfen. Daher entspreche die jetzt beantragte Erhebung der Vorgehensweise, die mit dem Fahrradkonzept beschlossen worden sei.

StR Hofschuster fragte nach der Konsequenz, wenn die Erhebung zu dem Ergebnis käme, dass das Ziel von 22 % nicht erreicht worden sei. Man habe damals die im Konzept enthaltenen Maßnahmevorschläge geprüft und die aus damaliger Sicht als sinnvoll umsetzbar erachteten Maßnahmen auch umgesetzt. Sollte das Ziel von 22 % nun nicht erreicht worden sein, müssten eigentlich Maßnahmen, die damals als nicht umsetzbar erachtet worden seien, jetzt umgesetzt werden.

Der Vorsitzende bestätigte, dass die Konsequenz aus der Evaluierung mit einem derartigen Ergebnis möglicherweise sei, dass die damals nicht umgesetzten Maßnahmen nochmals genauer betrachtet werden und mit höherer Dringlichkeit umgesetzt werden müssten. Dafür werde die Erhebung benötigt und deshalb sei es wichtig, dass die Erhebung in gleicher Weise vorgenommen werde wie damals, damit die Zahlen möglichst gut vergleichbar seien.

StRin Dr. Matthes erklärte, dass es sinnvoll sei, zu ermitteln, wo Puchheim in Sachen Radverkehr stehe. Sie halte es für schwierig, das Ergebnis der Befragung direkt auf die damals beschlossenen Maßnahmen zurückzuführen. Es habe sich in den letzten 10 Jahren sehr viel verändert. Weiter sei zu überlegen, ob die im Haushalt eingeplanten Mittel nicht besser in eine Maßnahme investiert werden sollten statt in eine Befragung, da durch die Umsetzung einer Maßnahme zumindest ein positiver Impuls gesetzt werden könne.

Der Vorsitzende entgegnete, dass Puchheim Mitglied der Arbeitsgemeinschaft fahrradfreundlicher Kommunen sei und die Stadt der Arbeitsgemeinschaft gegenüber Aktivitäten nachweisen müsse. Damals habe die Stadt Puchheim u.a. ein klares Ziel für 2025 eingebracht. Und wenn nun keine Daten erhoben würden, hätte man möglicherweise ein Argument weniger, wenn es um die Verlängerung der Auszeichnung als fahrradfreundliche Kommune gehe. Den Status fahrradfreundliche Kommune verliere die Stadt aber nicht gleich, wenn die Erhebung z.B. erst 2026 durchgeführt werde.

Frau Lohner ergänzte, dass bei einer Erhebung im Frühjahr 2026 auch die Mobilitätsstationen als Effekt vorhanden seien und außerdem könne bei einer Befragung im April der gleiche Zeitraum wie bei der Befragung 2015 genutzt werden. Zudem sei das geeignete Zeitfenster im Jahr 2025 relativ eng.

StRin Winberger hiet den Vorschlag, die Zählung auf April 2026 zu verschieben für gut, betonte aber nochmals, dass die positive Beschlussfassung jetzt erfolgen solle.

Der Vorsitzende stellte einen entsprechend angepassten Beschlussvorschlag zur Abstimmung.

Antrag

Die Stadt Puchheim führt im Jahr 2025 eine Erhebung des Radverkehrsanteils am Gesamtverkehr in Puchheim durch. Die Erhebung muss einen fundierten Vergleich mit der entsprechenden Zahl aus dem Jahr 2015 ermöglichen.

Abstimmungsergebnis: 8 : 4

TOP 5 Festlegung einer Kinderspielplatzpflicht Erlass einer entsprechenden Satzung

Der Vorsitzende führte kurz in das Thema ein und übergab sodann das Wort an Frau Reichel.

Frau Reichel erklärte einleitend, dass mit der neuen Bayerischen Bauordnung die Pflicht zur Anlage eines Spielplatzes mit Ablauf des 30.09.2025 entfalle. Die Ermächtigungsgrundlage sei nunmehr auf

die Kommunen übertragen worden, sodass eine Spielplatzpflicht nur noch durch eine örtliche Bauvorschrift generiert werden könne und dann auch nur für größere Wohngebäude mit mindestens 6 Wohnungen. Man könne darin einen Spielplatz mit angemessener Größe und Ausstattung verlangen, grundsätzliche Regelungen zur Lage des Spielplatzes treffen und eine Ablösemöglichkeit vorsehen.

Zunächst sei daher eine Grundsatzentscheidung zu treffen, ob im Stadtgebiet Puchheim eine Spielplatzpflicht gelten solle. Die Spielplatzpflicht gelte für private Wohnanlagen. Zuletzt habe die Spielplatzpflicht Spielplätze für Kinder bis 14 Jahren betroffen. Aus Sicht der Verwaltung seien aber vor allem für kleinere Kinder leicht erreichbare Spielplätze bei der Wohnanlage wichtig.

Frau Reichel wies darauf hin, dass im Falle des Wegfalls der Spielplatzpflicht auch ein Rückbau von Bestandsanlagen möglich wäre. Dies wäre aber nicht im Sinne der kinderfreundlichen Kommune.

Sodann stellte Frau Reichel den anhand der vom Städte- und Gemeindegtag zur Verfügung gestellten Mustersatzung ausgearbeiteten Satzungsentwurf vor.

Der Vorsitzende schlug vor, zunächst den Grundsatzbeschluss zu fassen, da nur dann, wenn eine Spielplatzpflicht festgelegt sei, es sinnvoll sei, über die Details Beschluss zu fassen.

Dem entgegnete StR Hofschuster mit dem Argument, dass die Details auch für die Grundsatzbeschlussfassung relevant seien, z.B. könne gegebenenfalls bei einer großzügigen Ablöseregulierung trotz Bedenken gegen eine Spielplatzpflicht zugestimmt werden. Daher schlage er vor, doch zuerst in die Diskussion zu gehen, um zu sehen, welche Gestaltungsmöglichkeiten es gebe und wie diese befürwortet werden.

StRin Winberger erklärte, grundsätzlich eine Spielplatzpflicht zu befürworten, sehe aber Spielraum bei Wohngebäuden direkt neben einem öffentlichen Spielplatz.

Der Vorschlag, zunächst in die Details zu gehen, wurde aufgegriffen. Demzufolge wurde der Satzungsentwurf beraten:

§ 1 Anwendungsbereich

Frau Reichel erklärte, dass die Ermächtigungsgrundlage eine Spielplatzpflicht lediglich für Gebäude mit mehr als 5 Wohnungen zulasse. Weiter führte sie aus, dass vorgeschlagen werde, auch die Gebäude, die dem Wohnen von Senioren und Studenten dienen, vom Anwendungsbereich auszunehmen. Bisher habe man insbesondere für Seniorenwohnanlagen keine Spielplatzpflicht angenommen.

StRin Dr. Horn entgegnete, dass in Gebäuden für Senioren auch Enkelbesuch zu erwarten sei. Daher sei sie dafür, hier vorhabenbezogen zu entscheiden. So könne mit dem Bauherrn darüber diskutiert werden, ob er nicht noch ein Spielgerät aufstellen würde. Ähnlich sehe sie es bei Studentenwohnheimen, die Ihrer Ansicht nach nicht von vornherein ausgenommen werden sollten.

§ 2 Spielplatzpflicht

Hier werde grundsätzlich die Spielplatzpflicht geregelt.

§ 3 Größe, Lage und Ausstattung

Hier sehe die Mustersatzung eine Mindestgröße von 50 m² vor. In der Freiflächengestaltungssatzung der Stadt Puchheim liege die Mindestgröße bei 40 m². Allerdings gelte nach der neuen Satzung die Spielplatzpflicht erst ab 6 Wohnungen und nicht wie früher schon ab 3 Wohnungen.

Auch die Lage und Ausstattung könne geregelt werden. Hier seien Vorschläge aus der Mustersatzung übernommen worden. Allerdings könne nun nicht mehr festgelegt werden, dass eine Abschirmung durch eine Strauchhecke erfolgen müsse. Es könnten aber gegebenenfalls unterstützende Hinweise gegeben werden. Bezüglich der Ausstattung gehe die Mustersatzung über die bisherige Freiflächensatzung hinaus, da je 50 m² Ausstattungselemente gefordert würden. Außerdem würden schattenspendende Elemente vorgesehen.

StR Knürr befürworte eine Mindestfläche von 40 m².

Frau Reichel führte hierzu aus, dass die 50 m² Mindestgröße ein Vorschlag der Mustersatzung sei, grundsätzlich sei eine Mindestgröße aber sinnvoll, da bei kleineren Wohnanlagen sonst nur ein ziemlich kleiner Spielplatz errichtet werden müsse. Grundsätzlich gelte 1,5 m² Spielplatzfläche je 25 m² Wohnfläche. Im Übrigen beziehe sich die Mindestausstattung auf volle 50 m² Spielplatzfläche nicht auf angefangene.

StRin Dr. Matthes erklärte, grundsätzlich für die Spielplatzsatzung zu sein. Gut finde sie die Ausstattung mit ortsfesten Sitzgelegenheiten. Die Sandspielfläche fungiere allerdings oft als Katzenklo. Es gebe auch verschließbare Sandmuscheln. Evtl. könne die Sandspielfläche auch rausgenommen werden.

StRin Kamleiter erklärte, dass Sandspielplätze durchaus auch abgedeckt werden könnten. Inwieweit Abdeckungen o.Ä. in die Satzung aufgenommen werden könnte, müsse noch überlegt werden.

StRin Dr. Horn hielt 40 m² als Mindestgröße für zu klein. Sie sei für 50 m². Sie stellte zudem die Frage, ob auch festgelegt werden könnte, dass die Spielplätze barrierefrei zu erreichen sein müssen, da diese Spielplätze oft in die letzte Ecke gedrängt und mit Schmucksteinen abgegrenzt würden.

Frau Reichel führte hierzu aus, dass ungewiss sei, ob die barrierefreie Erreichbarkeit auch zur Lage oder Ausstattung, was grundsätzlich geregelt werden könne, gehöre.

StRin Dr. Matthes bat zu prüfen, ob ein Zusatz, dass der Spielplatz ohne unnötige Stufen erreichbar sein solle, möglich wäre. Barrierefreiheit würde sie nicht festschreiben.

StRin Dr. Horn ergänzte, hier sei vorgesehen, dass z.B. der Spielplatz möglichst verkehrsabgewandt liegen solle. Dieses „möglichst“ könne auch für die barrierefreie Zugänglichkeit gelten.

StR Hofschuster merkte an, seiner Ansicht nach gehe die Diskussion zu sehr in die Tiefe. Vorrangig seien die Festlegungen im Bebauungsplan und das seien die Vorhaben, für die es sich richtig lohne, einen Kinderspielplatz zu errichten. Alles andere seien nur kleine Spielplätze, die wie zuletzt in der Lochhauser Straße hinten im Eck geplant würden. Da müsste man sich über Ausstattungsmerkmale keine besonderen Gedanken machen. Es sei nicht zu erwarten, dass hier in Puchheim große Wohn-

anlagen, vergleichbar mit der Planie, errichtet werden würden. Vielmehr werde es kleinere Wohnanlagen geben. Und da sei das Ziel, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, zu bedenken. Viele Vorgaben würden einen Spielplatz auch teurer machen und die Mieten ebenfalls. Im Hinblick auf das Nutzerverhalten von z.B. 11-jährigen Kindern sei davon auszugehen, dass die Kinder keinen Kleinkinderspielplatz brauchen, sondern einen Spielplatz wollen, bei dem etwas geboten sei, wo man sich austoben könne. Er sei der Ansicht, dass Puchheim eine Spielplatzsatzung mit Ablöseregelung brauche, damit gegebenenfalls mit der Ablöse und der Stadt Puchheim auch ein großer attraktiver öffentlicher Spielplatz angelegt werden könne. Ihm schwebte ein Abenteuer- und Wasserspielplatz vor. Auf die Festlegung von Details würde er verzichten.

StRin Dr. Matthes erwiderte, dass auch kleine Spielplätze soziale Austauschmöglichkeiten böten. Daher sollten auch bei kleineren Wohnanlagen Spielplätze vorgehalten werden.

Auf die Frage von StR Knürr, ob die Ablösebeträge in einen Fonds einbezahlt werden, ergänzte StR Hofschuster, dass eine Spielplatzpflicht bestehen müsse, damit überhaupt eine Ablöse geltend gemacht werden könne. Den Schwerpunkt sehe er aber bei großen Spielplätzen. Außerdem halte er Regelungen für Spielplätze allgemein und nicht nur für Kinderspielplätze für sachgerechter. So könnten statt einer Schaukel Fitnessgeräte aufgestellt werden als attraktives Angebot für Seniorinnen und Senioren oder Studierende.

Frau Reichel führte hierzu aus, dass in der Ermächtigungsgrundlage grundsätzlich nur „Spielplätze“ stehe und nicht „Kinderspielplätze“. Allerdings müsse die Ablöse zweckgebunden für Kinder- oder Jugendfreizeiteinrichtungen verwendet werden.

StR Hofschuster ergänzte, dass er in dem Fall, wenn es allgemein um Spielplätze gehe, es nicht für erstrebenswert halte, z.B. Seniorenwohnen auszunehmen.

Der Vorsitzende führte hierzu aus, dass dann möglicherweise Ausführungen für Seniorenspielplätze notwendig seien.

Frau Reichel ergänzte, dass dann die Beschränkung der Mustersatzung auf Spielplätze für Kinder bis 14 Jahre wegfallen müsste. Der Grundgedanke für die Wohnanlagen sei eher, Spielplätze für die kleineren Kinder vorzusehen.

Der Vorsitzende begann sodann, ein Meinungsbild bezüglich der einzelnen Regelungen von § 3 des Satzungsentwurfs abzurufen.

Absatz 1

Mit der Festlegung von 1,5 m² Kinderspielplatzfläche je 25 m² Wohnfläche bestand Einverständnis. Auch gegen die Festlegung der Mindestgröße von 40 m² ergaben sich keine Einwände. Der Streichung der Beschränkung für Kinder bis 14 Jahren wurde ebenfalls zugestimmt.

Absatz 2

Hier verwies der Vorsitzende auf die Diskussion. Es sei vorgeschlagen worden, möglichst wenig Kriterien festzulegen oder die Mustersatzung zu nehmen. StRin Dr. Matthes hielt einige Ausführungsbei-

spiele für den Bauherrn für hilfreich. StR Hofschuster hielt die im Satzungsentwurf enthaltenen Mindestausstattungsmerkmale für ausreichend. StRin Dr. Horn ergänzte, dass die möglichst barrierefreie Erreichbarkeit wünschenswert sei.

Dem im Satzungsentwurf enthaltenen Satz 2 mit der Ergänzung zur Barrierefreiheit wurde mit 7 Stimmen mehrheitlich zugestimmt.

StR Hofschuster stellte die Überlegung an, worauf sich die Barrierefreiheit beziehen solle (Außenbereich, Wohnung, Straße). StRin Dr. Horn betonte, die Barrierefreiheit solle sich tatsächlich nur auf die unmittelbare Zuwegung des Spielplatzes beziehen. Die Verwaltung werde um einen Formulierungsvorschlag gebeten.

Absatz 3

Hier wurde vorgeschlagen, dass entsprechend Absatz 1 die 50 m² durch 40 m² zu ersetzen seien.

Außerdem solle die Idee der Abdeckung von Sandspielflächen überdacht werden, vielleicht könne sie irgendwie berücksichtigt werden.

StRin Dr. Horn regte an zu überlegen, ob die Sandspielfläche auch als ortsfestes Spielgerät gelten und durch ein solches ersetzt werden könne. Der Vorsitzende schlug vor, dies insbesondere im Zusammenhang mit Seniorenwohnen zu ermöglichen. Dies solle geprüft werden. Mit dem Beratungsergebnis einschließlich der Prüfungsaufträge an die Verwaltung bestand Einverständnis.

§ 4 Herstellung und Ablöse des Spielplatzes

Frau Reichel führte aus, in Absatz 2 werde die Ablöse geregelt. Es gebe 2 Varianten, wobei Variante 1, die die Ablöse ins Ermessen der Stadt stelle, vorgeschlagen werde. Die Variante 2 (Ablöse bei Unmöglichkeit der Herstellung) falle im Hinblick auf die vorangegangene Diskussion raus. Zur Höhe der Ablöse sei früher schon mal recherchiert worden. Es gebe Mustersatzungen, bei denen der Ablösebetrag sich z.B. aus der Bodenrichtwert und den Herstellungskosten zusammensetze.

Mit Absatz 1 und der Wahl der Variante 1 zur Ablöse bestand Einverständnis.

Frau Reichel ergänzte noch, dass, wenn der Anwendungsbereich der Satzung sich auf Senioren- und Studentenwohnen erstrecke, auch der im Satzungsentwurf gestrichene Teil des Absatz 2 zur Variante 1 wiederaufgenommen werden müsse. Auch damit bestand Einverständnis.

Das habe zur Folge, dass in § 1 der entsprechende Passus zu Senioren- und Studentenwohnen entfalle. Mehrheitlich stimmten die Ausschussmitglieder für die Wiederaufnahme der Spielplatzpflicht für Senioren und Studenten.

Auf Nachfrage erklärte Frau Reichel, dass es bei Senioren- und Studentenwohnen um Gebäude gehe, die dem Wohnen von Senioren oder Studenten bestimmt sind.

Mit § 5, § 6 und § 7 des Satzungsentwurfs bestand Einverständnis.

Sodann stellte der Vorsitzende den zurückgestellten Grundsatzbeschluss zur Abstimmung.

Beschluss:

In Puchheim soll die Pflicht gelten, bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als fünf Wohnungen einen Spielplatz in angemessener Größe und Ausstattung zu errichten, auszustatten und zu unterhalten.

Abstimmungsergebnis 12 : 0

Frau Reichel fragte im Hinblick auf den noch notwendigen Abstimmungsbedarf nach, ob zuerst nochmal eine Beratung im Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt vorgesehen werden solle. Die nächste Sitzung wäre aber dann erst im Oktober. Die staatliche Kinderspielplatzpflicht würde zum 30.09.2025 auslaufen, so dass möglicherweise ein oder zwei Monate lang keine Spielplatzpflicht bestehe.

Eine Behandlung in der Juli-Stadtratssitzung erscheine aufgrund des Anpassungsbedarfs zu knapp.

StR Knürr stellte die Frage, ob im Rahmen der anstehenden Überlegungen bezüglich des Ablösebetrags auch von Seiten der Verwaltung ein Vorschlag erarbeitet werde oder ob die Fraktionen diesbezüglich tätig werden sollen.

Frau Reichel kündigte an, dass diesbezüglich auf Seiten der Verwaltung weiter recherchiert und über das Ergebnis informiert werde.

Das vom Vorsitzenden erhobene Meinungsbild ergab eine Mehrheit dafür, die Spielplatzsatzung nochmals im Rahmen einer Ausschusssitzung vorzubereiten.

Es wurde sodann folgender Beschluss gefasst:

Beschluss

Die Verwaltung wird beauftragt, den Vorentwurf der Spielplatzsatzung entsprechend dem Beratungsergebnis zu überarbeiten und dem Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt zur weiteren Beratung vorzulegen.

Abstimmungsergebnis: 10 : 2**TOP 6 Bekanntgaben**

Frau Reichel teilte mit, dass im Zusammenhang mit dem Bebauungsplanverfahren der Landeshauptstadt München für einen Bebauungsplan im nördlichen Teil von Freiham ein nächste Beteiligungsrunde stattfindet. Beim letzten Mal habe Puchheim eine Stellungnahme des Inhalts abgegeben, dass für 7.200 Einwohner, die in diesem Bauabschnitt später wohnen sollen, die Kapazität der S 4 nicht mehr reiche und dass die Stadt München gebeten werden, den Ausbau der S 4 zu unterstützen.

Im Rahmen der Abwägung sei vorgetragen worden, dass die Stadt München den Ausbau der S 4 unterstützen werde.

TOP 7 Verschiedenes

Bezüglich des eigentlich noch geplanten Überblicks über die anstehenden Änderungen im Baugesetzbuch wurde aus Zeitgründen ein Verschieben auf die nächste Ausschusssitzung vorgeschlagen. Die hierzu vorbereitete Präsentation könne den Ausschussmitgliedern zur Verfügung gestellt werden. Der Ausschuss war hiermit einverstanden.

Der Vorsitzende beendete den öffentlichen Teil der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt um 20:10 Uhr.

Vorsitzender:

Schriftführer/in:

Dr. Manfred Sengl
Zweiter Bürgermeister

Beatrix Schmeiser