

## **NIEDERSCHRIFT**

über die öffentliche Sitzung des Planungs- und Umweltausschusses

**Datum:** 1. März 2016  
**Ort:** Sitzungssaal des Rathauses

**Beginn:** 17:35 Uhr  
**Ende:** 21:15 Uhr

### **Anwesend:**

#### **Vorsitzender**

Seidl, Norbert

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

Eger, Christine

Hofschuster, Thomas

Keil, Max

Leone, Jean-Marie

Matthes, Sigrun Dr.

ab 17:40 Uhr bis 19:45 Uhr

Ponn, Barbara

Pürkner, Erich

Sengl, Manfred Dr.

von Hagen, Michaela

Weiß, Ramona

Vertretung für StR Hans-Georg Stricker

Wiesner, Marga

Wuschig, Wolfgang

Vertretung für StR Dr. Reinhold Koch

#### **Schriftführer/in**

Reichel, Andrea

#### **Verwaltung**

Promper, Franz

TOP 2 und 3

Schmeiser, Beatrix

#### **Gäste**

Kraal, Ireta Behnisch Architekten

Leissle, Stephan Behnisch Architekten

Peyker, Andreas Behnisch Architekten

#### **Abwesende und entschuldigte Personen:**

Koch, Reinhold Dr.

Stricker, Hans-Georg

### Tagesordnung für den öffentlichen Teil der Sitzung

TOP 1	Eröffnung der Sitzung	
TOP 2	Stadtzentrumsentwicklung Puchheim hier: Zwischenbericht und Weiterentwicklung	2016/0202
TOP 3	Bebauungsplan Nr. 32 für die Ortsabrundung Puchheim-Ort nördlich der Mitterläng-/ Schwarzäckerstraße hier: Beratung über eine Änderung für den Bereich des Grundstücks FINr. 412/7 an der Schwarzäckerstraße	2016/0196
TOP 4	Bebauungsplan Nr. 38 für den Bereich südlich der FFB 11, östlich der Staatsstraße 2069, nördlich des Wohngebietes an der Mitterläng-/ Schwarzäckerstraße und beiderseits der Alten Bahnhofstraße; Aufhebung eines Teilbereiches durch Änderung des Geltungsbereiches wegen Geothermie hier: Änderungsbeschluss	2016/0191
TOP 5	Verkehrsuntersuchung für Puchheim hier: Beratung über die zu untersuchenden Szenarien	2016/0203
TOP 6	Neuausweisung des Wasserschutzgebietes für die öffentliche Wasserversorgung im Versorgungsgebiet des Wasserbeschaffungsverbandes Puchheim-Ort; Bekanntgabe	
TOP 7	Verschiedenes	

## **TOP 1 Eröffnung der Sitzung**

---

Der Vorsitzende eröffnete um 17:35 die Sitzung, begrüßte die Anwesenden und stellte die ordnungsgemäße Ladung sowie die Beschlussfähigkeit fest. Nachdem sich auf seine Frage, ob mit dem Protokoll der letzten Planungs- und Umweltausschusssitzung vom 08.12.2015 Einverständnis besteht, keine gegenteilige Wortmeldung ergab, stellte der Vorsitzende ohne Widerspruch fest, dass damit die Niederschrift dieser Sitzung genehmigt sei.

Mit der Tagesordnung bestand Einverständnis.

## **TOP 2 Stadtzentrumsentwicklung Puchheim hier: Zwischenbericht und Weiterentwicklung**

---

Der Vorsitzende begrüßte die Planer von Behnisch Architekten, Herrn Leissle (Teamleiter), Herrn Peyker (Landschaftsarchitekt) und Frau Kraal (Architektin), die derzeit zur Vorbereitung des Bebauungsplanes einen Masterplan entwickeln und Machbarkeitsuntersuchungen im Auftrag der Stadt durchführen.

Herr Leissle berichtete eingangs, dass sie sich intensiv mit den Stellungnahmen, Anregungen und Bedenken aus dem Stadtrat, den Fraktionen und der Öffentlichkeitsbeteiligung auseinandergesetzt hätten. Zum jetzigen Zeitpunkt seien noch nicht alle Themen in die Untersuchung eingegangen, da man sich bei der Bearbeitung verschiedene Schwerpunkte gesetzt habe. Für den aktuellen Zwischenschritt habe der Schwerpunkt insbesondere auf der Nutzung der Gebäude und dem Grünen Markt mit Baumhain gelegen. Ein erstes wichtiges Ergebnis der Untersuchung sei, dass der Bürgertreff bis nach Fertigstellung des VHS-Gebäudes stehen bleiben könne. Hier bestehe ein technisch ausreichender Abstand zum Bestandsgebäude. Nach Umzug der Nutzungen aus dem Bürgertreff in den Neubau könne dieser abgebrochen und die beiden übrigen Gebäude errichtet werden. Bei den Gebäuden seien sie detaillierter in das Raumprogramm und die mögliche Organisation der Nutzungen in den Gebäuden eingestiegen. Anschließend erläuterte er anhand von schematischen Grundrissen die verschiedenen Varianten. Die Varianten für die Bibliothek unterscheiden sich insbesondere hinsichtlich der Situierung des Lesecafés, entweder im Erdgeschoss mit Außenbestuhlung oder im Dachgeschoss mit Außenterrasse. Bei beiden Varianten verbleibe eine Multifunktionsfläche z. B. für gewerbliche oder soziale Nutzungen im Erdgeschoss. Für die Entscheidung, ob die VHS und die Musikschule in einem oder in zwei getrennten Gebäuden untergebracht werden sollen, seien unterschiedliche Varianten untersucht worden. In diesem Zusammenhang stehe noch die Frage im Raum, inwieweit die Musikschule zusätzlich zu dem im Wettbewerb geforderten Saal und der Mitnutzung des Saals in der Alten Schule einen weiteren großen Probenraum erhalten solle, wie dies im Raumprogramm gewünscht werde. Die Ideallösung für die gemeinsame Unterbringung von VHS und Musikschule in einem Gebäude sei aus ihrer Sicht die Variante mit der geschossweisen Trennung der Nutzungen. In diesem Fall würden der Veranstaltungssaal und die Büroräume für die VHS im Erdgeschoss, die Musikschule im ersten Geschoss und die Schulungsräume der VHS in den übrigen Stockwerken untergebracht. Ohne einen zusätzlichen Probenraum würden dabei aber im Musikschul-Geschoss Flächen übrig bleiben, während im VHS-Bereich die überbaute Fläche im Dachgeschoss ausgeweitet werden müsste. Bei Variante 2 würde zur vollen Ausnutzung des vorhandenen Gebäudevolumens eine gewisse Mischung der Nutzungen erfolgen und z. B. der Werkraum für die VHS im Musikschulgeschoss untergebracht. Die Variante 3 sehe eine vertikale Teilung vor, so dass in jedem Geschoss beide Nutzungen – mit räumlicher Trennung im Geschoss - vorhanden seien. Ergebnis sei, dass eine Unterbringung in einem Gebäude funktionieren würde. Sollte die VHS das Gebäude alleine nutzen, würde dies in einem kleineren Grundriss sehr gut funktionieren. Man hätte aber auch die Möglichkeit, im südlichen Teil die Erweiterungsflächen anzuordnen.

Dieser Teil könne in einem weiteren Bauabschnitt, aber auch mit dem Hauptgebäude errichtet werden, was sie empfehlen würden. Bei diesen Erweiterungsflächen könnte es sich um Wohnungen, aber auch um andere Nutzungen handeln. Die Musikschule könne in dem ursprünglich für den Erweiterungsbau vorgesehenen dritten Gebäude untergebracht werden. Dabei müsse allerdings darauf geachtet werden, dass das Gebäude im Verhältnis zu den übrigen Gebäuden nicht zu klein werde. Es zeichne sich ab, dass noch Spielraum vorhanden sei, um das Gebäude von der Alten Schule abzurücken. Wenn man den Probenraum nicht benötige, könne die verbleibende Fläche für multifunktionale Nutzungen zur Verfügung stehen.

Herr Leissle stellte die Analyse zu möglichen Standorten für die Gastronomie im Stadtzentrum vor. Wichtige Kriterien seien eine gute Besonnung sowie ein gut einsehbarer und/oder gut erreichbarer Standort. Möglich seien z. B. eine Teilnutzung der Alten Schule mit Terrassendecks am Grünen Markt, eine Nutzung des ehemaligen Naturkostladens sowie ein neues Gebäude oder eine Überdachung für Stände in der Grünfläche östlich des Grünen Marktes. Ein Lesecafé als eigenständiges Café mit externer Bewirtschaftung und Nutzung auch außerhalb der Bibliotheksöffnungszeiten wäre aus ihrer Sicht im Erdgeschoss angesiedelt. Im Dachgeschoss wäre das Lesecafé Teil der Büchereinnutzung und z. B. mit einem Kaffeeautomaten und den entsprechenden Aufenthaltsbereichen ausgestattet. Eine weitere Option wäre eine Gastronomie auf dem Dach des VHS-Gebäudes oder im Erdgeschoss des Erweiterungsteils. Falls kein zusätzlicher Probenraum im Musikschulgebäude erforderlich sei, wäre dort im Erdgeschoss auch eine Gastrofläche mit Außenbestuhlung im Bildungshof möglich. Die nähere Beschäftigung mit den Wegeverbindungen verstärke die Empfehlung, dass der Grüne Markt, die Straße der Kulturen und der Rathausweg möglichst autofrei werden sollten und diese Bereiche, soweit es gehe, für Fußgänger und Radfahrer vorzubehalten. Ausgenommen hiervon bleiben der Anlieferverkehr, die Marktbesucher, der Seniorenbus, Rettungsfahrzeuge und die Behindertenparkplätze. Die Parkgarage werde unter Einhaltung der erforderlichen technischen Notwendigkeiten im Sinne des Wettbewerbsplans mit Überdeckung weiter entwickelt. Zur Qualität der Parkgarage gehöre insbesondere das Thema Belichtung und Belüftung. Daher werde untersucht, ob man die Garage an einigen Stellen etwas öffnen könne, um so mehr Licht, eine bessere Belüftung und auch ein großes Gefühl der Sicherheit zu erreichen. Vor allem aber im Bereich des Spielplatzes und zur Adenauerstraße solle das Bild des grünen Hügels entstehen.

Herr Peyker erläuterte anschließend die Überlegungen und Anpassungen zum Freiraum- und Grünkonzept. Dabei ging er insbesondere auf die Verbindungsachsen im Bereich Baumhain und Grüner Markt ein. Außerdem hob er die neue Achse zwischen Allinger Straße und Planie in Form der Straße der Kulturen hervor. Der Grüne Markt sei dabei das Scharnier, in dem alle Verbindungen aufeinander treffen. Wichtig sei, dass sich die Ströme dort verteilen können und sich nicht gegenseitig behindern. Für den Grünen Markt bleibe die Idee Grundlage, die Fläche mit einem Wasserspiel zur Belebung zu versehen, aber trotzdem die Funktionen der Flächen nicht zu behindern. Das im Wettbewerbsbeitrag noch rechteckige Fontänenfeld sei weiterentwickelt und die Wegebeziehungen aufgenommen sowie in das Design des Wasserspiels eingebunden worden. Dies könne durch die Anordnung der Wasserdüsen und Rinnen sowie die Gestaltung des Gefälles organisiert werden. Die Fontänen würden in den Boden eingelassen und könnten bei Veranstaltungen ausgeschaltet werden. Unter der Prämisse, dass ein grünes Element als Platzabschluss für immens wichtig angesehen werde, habe man die Planung angepasst. Die Bäume seien so weit auseinander gesetzt worden, dass die Blickbeziehung von der Allinger Straße aus funktioniere und auch die Straße der Kulturen als neue Achse unterstützt werde. In der ersten Variante habe man eine durchgehende Baumreihe mit Bäumen auf dem Privatgrundstück eingetragen, alternativ gehe es aber auch mit einer kleinen Lücke. Ein weiterer Effekt dieser Lösung sei eine Verbreiterung des Zufahrtsbereiches. Beim Spielplatz habe man zunächst die Konzeptplanung aus der Sozialen Stadt eingefügt, welche aufgrund der erforderlichen Geländeänderungen für die Parkgarage nicht ganz passe. Aber gerade für den Spielplatz bestünden im Hinblick auf diese Geländeänderungen sehr gute Gestaltungsmöglichkeiten, wie z.B. die Bildung einer Art Tribüne. Im nächsten Schritt werde geprüft, wie die

Grundstruktur des Spielplatzes und die vorgeschlagene Geländegestaltung kombiniert werden können. Zum Bereich Adenauer-/Poststraße informierte Herr Peyker, dass sie diesbezüglich mit einem Verkehrsplaner zusammenarbeiten würden. Hier hänge viel von der Geschwindigkeit ab; bei Tempo 50 habe man weniger Möglichkeiten, den Straßenraum zu gestalten.

Im Anschluss an die Präsentation bat der Vorsitzende um Stellungnahmen. Das Ziel sei, zumindest eine Tendenz herauszuarbeiten, damit das Büro Behnisch zielgerichtet weiterarbeiten könne. Zentrales Thema sei zunächst die Gebäudenutzung. Da nach der Machbarkeitsuntersuchung für VHS und Musikschule sowohl eine gemeinsame Gebäudenutzung als auch die Unterbringung in getrennten Gebäuden möglich sei, müsse man sich entscheiden.

StRin Eger sprach sich dafür aus, die Musikschule in jedem Fall in einem getrennten Gebäude unterzubringen, damit sich Musikschule und VHS nicht gegenseitig stören. Der Vorsitzende verwies hierzu auf eine Stellungnahme des Ing.-Büros Müller BBM, wonach die gemeinsame Unterbringung in einem Gebäude schalltechnisch gelöst werden könne. Es sei nicht zwingend erforderlich, dass man die beiden Nutzungen gebäudetechnisch trenne.

Zur Vermutung von StRin Eger, dass eine gebäudliche Trennung evtl. kostengünstiger sei, erklärte Herr Promper, dass dies nicht viel ausmachen würde. Er stellte auch klar, dass man den Neubau nicht mit dem heutigen Bürgertreff vergleichen dürfe. Auch für die neuen Gebäude sei es so, dass z. B. jeder Musikschulraum und jeder VHS-Raum die Nutzung im jeweiligen Nachbarraum nicht stören solle. Nicht zu vergessen sei, dass die Synergieeffekte in einem Gebäude besser wären und man verschiedene Bereiche, aber auch die Gebäudeinfrastruktur, gemeinsam nutzen könne.

StR Dr. Sengl verwies auf den dringenden Wunsch von Musikschule und VHS, getrennte Räume zu erhalten. Da dies nach der Gebäudeplanung im Stadtzentrum her möglich sei, spreche aus seiner Sicht nichts dagegen, diesem Wunsch nachzukommen.

StR Hofschuster teilte mit, dass abschließende Erfassung und Beurteilung des gerade Vorgestellten nicht erfolgen könne. Es wäre gut, wenn entsprechende Unterlagen vorab zur Verfügung gestellt werden könnten. Es gebe einen gewissen Konflikt bei einem Probenraum in der Alten Schule, wenn gleichzeitig ein Café vorgeschlagen sei. Er habe sich dort auch früher schon ein Café vorstellen können. Das bedeute aber gleichzeitig, dass dort kein fester Probenraum eingerichtet werden könne. Die Nutzungen Musikschule und VHS in zwei Gebäude aufzuteilen, hätte schon etwas, da dann jeder seine eigenen Räume habe. Dann wäre der südliche Bereich des VHS-Gebäudes frei für andere Nutzungen. Im Falle einer solchen Lösung würde er dafür plädieren, diesen zusätzlichen Raum gleich zu errichten und nicht in einem weiteren Bauabschnitt. Man müsse dann überlegen, ob es Wohnungen sein sollen, oder eine andere Nutzung. Zumindest im Erdgeschoss sollten gewerbliche Nutzungen vorgesehen werden, auch im Hinblick auf die gewollte Belegung des Bereiches. Er könne sich z. B. gut eine Art Schokolädchen mit Einblick in die Produktion vorstellen. In jedem Fall sollten nicht nur Wohnungen errichtet werden.

Der Vorsitzende stellte klar, dass es zunächst darum gehe, einen ersten Eindruck zu formulieren und nicht schon eine abschließende Entscheidung zu treffen. Schön wäre es, wenn sich eine Tendenz bzw. Richtung für die weitere Planung abzeichnen würde. Herr Leissle ergänzte, dass es sich nicht um fertige architektonische Entwürfe handeln würde. Sie hätten sich in diesem Verfahrensschritt ganz prinzipiell damit beschäftigt, ob und wie man die erforderlichen Funktionen in den Baukörpern unterbringen könne. Es gehe um grundsätzliche Fragen und das Aufzeigen von Möglichkeiten.

StR Leone erklärte, dass er aus organisatorischer und funktioneller Sicht für VHS und Musikschule eine Trennung in zwei Gebäude für sinnvoller halte. Er sehe die Vorteile überwiegend bei getrennten Gebäuden, z. B. hinsichtlich der Zugangsberechtigungen.

StR Keil schloss sich seinen Vorrednern hinsichtlich der Trennung von Musikschule und VHS an. Im VHS-Gebäude könne man eher andere Nutzungen angliedern. Man benötige ggf. auch mittel- oder

langfristig Räume für den sozialen Bereich. Im Gebäude zwischen Alter Schule und VHS wäre ein Multifunktionsraum sinnvoll. Bedenken habe er bezüglich der riesigen Flächen für Flure, Treppenhäuser und Foyer. Auch bei repräsentativen Gebäuden sollten sich die zu bauenden Flächen im Rahmen halten. Herr Leissle erläuterte, dass nur ein Vorstadium dargestellt sei und viele für das Funktionieren der Gebäude erforderliche Flächen, wie z. B. Technikräume, noch nicht eingeplant wären. Ergebnis einer späteren Detailplanung könne durchaus noch sein, dass die Gebäude kleiner werden können.

StRin von Hagen teilte mit, dass ihre Fraktion getrennte Gebäude wolle. Irritiert sei sie wegen der dargestellten Wohnungen, da es bei den Vorberatungen eigentlich nur um Hausmeisterwohnungen gegangen sei. Wohnungen würden sie nach wie vor nicht für gut halten.

Der Vorsitzende stellte klar, dass die Darstellung nur ein erstes Konzept sei und die Funktion des Erweiterungsbaus noch offen sei. Seiner Ansicht nach sei die Diskussion zu den Wohnungen noch nicht abschließend, da sich hier auch neue Möglichkeiten auftun würden.

Der Vorsitzende fasste an diesem Punkt zusammen, dass die Trennung von VHS und Musikschule in zwei Gebäuden eher der Weg sei, der gegangen werden solle.

StRin Dr. Matthes gab zu bedenken, dass bei getrennten Gebäuden ein gemeinsamer Probenraum nicht möglich sei. Man solle nochmal nachdenken, wie man einen Probenraum auch in diesem Fall gemeinsam nutzen könne. Der Vorsitzende ergänzte, dass es konkret um die Frage gehe, inwieweit man neben dem großen Saal noch einen weiteren Probenraum mit 150 m<sup>2</sup> einplanen solle. Dies würde dann insgesamt drei große Räume/Säle bedeuten.

StR Leone erklärte, dass ihm die Planung für die Alte Schule damals ganz gut gefallen habe. Die Variante mit dem langen Saal und der Möglichkeit des Caterings habe er eigentlich sehr gut gefunden. Neben dem PUC wäre ein Saal in dieser Größe nicht unwichtig, da die PUC-Säle für manche Veranstaltungen nicht geeignet seien. Er halte den Veranstaltungsraum in der Alten Schule für wichtig. Man solle nicht vergessen, dass im neuen JUZ auch Räumlichkeiten für Proben zur Verfügung stehen würden. Man solle keine Überkapazitäten schaffen.

StR Dr. Sengl plädierte ebenfalls dafür, das bestehende Konzept für die Alte Schule beizubehalten. In diesem Fall wäre die Nutzung als Probenraum nur teilweise möglich. Am Grünen Markt halte er eine multifunktionale Nutzung für ganz wichtig. Eine Nutzung nur als Probenraum würde die Belegung stark einschränken. Seiner Ansicht nach solle von der Musikschule nochmals abgefragt werden, ob ein zusätzlicher großer Probenraum unbedingt notwendig sei, oder ob auch eine teilweise Nutzung des Saals in der Alten Schule ausreiche. Der Vorsitzende ergänzte, dass der Veranstaltungssaal in der VHS durchaus auch als Probenraum nutzbar wäre.

StR Hofschuster hielt die multifunktionale Nutzung des Saals der Alten Schule ebenfalls für sehr wichtig. Eine ausschließliche Nutzung als Probenraum wäre kontraproduktiv. Ein Café könnte dagegen die multifunktionale Nutzung unterstützen. Vielleicht könnte man Räume im Neubau so herrichten, dass man sie bei Bedarf als Probenraum nutzen könne.

Der Vorsitzende stellte fest, dass man nochmals mit der Musikschule sprechen werde. Insgesamt halte er den Gedanken der multifunktionalen Nutzung für die Alte Schule ebenfalls für sehr wichtig. Eine zeitweise Nutzung als Probenraum könne er sich aber durchaus vorstellen.

StR Wuschig teilte zur Parkgarage mit, dass er die grüne Überdeckung für gut und begrüßenswert halte. Positiv finde er auch die Idee, diese Garage etwas zu erhellen und besser zu belüften. Als Nebeneffekt sei die Nutzung als Rodelhügel zu begrüßen. Hinsichtlich der Wege durch das Fontänenfeld gab er zu bedenken, dass dabei der Ausweichraum möglicherweise sehr beschränkt sei.

StR Pürkner führte zum Raumbedarf aus, dass man nicht in den Fehler verfallen solle, diesen nach den gegenwärtigen Bedürfnissen zu planen. Man müsse bedenken, dass die Gebäude wahrscheinlich für

die nächsten fünf Jahrzehnte reichen müssen. Er plädiere daher dafür, bei allen Nutzungen in Bezug auf das Raumprogramm großzügig zu planen. Deshalb solle man auch den gewünschten Probenraum vorsehen, wobei evtl. auch mehrere kleinere Probenräume möglich seien.

StRin Weiß fand die Idee einer Eisdiele gut. Vielleicht würde es auch ein Alleinstellungsmerkmal sein, wenn man eine solche Nutzung hoch über den Dächern anbieten könne.

StR Dr. Sengl sprach sich dafür aus, alles dafür zu tun, dass in das Gebäude des ehemaligen Naturkostladens eine Nutzung, wie z. B. ein Café oder eine Eisdiele, hineinkomme. Alternativ wäre für ihn ein neues Gebäude östlich des Platzes in der Grünfläche vorstellbar.

StR Pürkner brachte die Überlegung ein, evtl. an drei Wochentagen einen Markt abzuhalten. Zu seiner Frage hinsichtlich der Überdachung führte Herr Leissle aus, dass das präsentierte Beispiel nur eine Vorstellung einer solchen Möglichkeit geben solle. Für den Grünen Markt sei eher eine leichte Überdachung angedacht. StRin von Hagen wies ebenfalls darauf hin, dass der Grüne Markt belebt werden müsse.

StR Leone teilte mit, dass er die Gastronomie am Platz für ganz wichtig halte. Das Lesecafé in der Bibliothek könne durchaus nur zu den Öffnungszeiten zugänglich sein. Daneben finde er die Idee von Herrn Hofschuster mit einer Gastrofläche oben auf der Dachterrasse gut. Wichtig sei ihm, dass dies auch etwas für junge Leute sei. Von Bedeutung für den Erfolg sei ein guter Betreiber.

StR Hofschuster erklärte, dass er dabei bleibe, dass man im Bereich der Alten Schule eine Gastronomie unterbringen solle. Die Nutzung einer Dachterrasse für die Gastronomie stehe ebenfalls an erster Stelle, wobei diese separat zugänglich sein müsse. Er schließe aber nicht aus, dass man ebenerdig zur Tagesbelegung eine andere Art von Gastronomie unterbringe. Ein in die Bibliothek integriertes Lesecafé im Dachgeschoss funktioniere nicht als Gastronomie.

Der Vorsitzende sah ein Lesecafé eher in der Form wie in Bad Aibling ohne Bewirtschaftung. Daneben sehe er ein Café mit Außenbestuhlung. Ein weiterer Baustein wäre z. B. eine Eisdiele im ehemaligen Acker-Haus. Falls man dieses nicht aktivieren könne, kämen evtl. kleinere Stände am Grünen Markt in Frage. Ein Restaurant im Dachterrassengeschoss halte er für attraktiv.

Zur Parkgarage fasste der Vorsitzende zusammen, dass es Konsens sei, die Hügelstruktur beizubehalten. Soweit möglich, sollen gute Belichtungs- und Belüftungsmöglichkeiten eingeplant werden. Außerdem wäre eine Sichtbarkeit der Parkgarage in einem Teilbereich von Vorteil. Der mehrfach angesprochene Rodelhügel sei ebenfalls gesetzt.

Auf Nachfrage teilte Herr Peyker mit, dass die Perspektive des Baumhains Richtung Grüner Markt maßstäblich sei. Für die Wirkung sei die Auswahl der richtigen Baumart entscheidend. Er würde beispielsweise keine Kastanien wählen, sondern eher kleine bis mittelgroße Bäume. Ein hoher Astansatz, wie hier vorgesehen, sei neben der Pflanzgröße insbesondere auch eine Sache der Pflege.

StR Pürkner stellte fest, dass das Architekturbüro die Anregungen aufgegriffen habe. Die Sichtachse bis zur Planie sei gegeben und durch das Auseinandersetzen der Baumreihen sei auch die Zufahrtsmöglichkeit verbessert. Aus seiner Sicht sei es durchwegs zu begrüßen, wie der Baumhain jetzt geplant sei. Die Umsetzung in der Realität werde davon abhängen, welche Pflanzgröße und welche Baumart man wähle.

StR Keil wandte sich gegen den Baumhain, da damit der zu belebende Platz von der Verkehrsader Allinger Straße/ Lochhauser Straße abgeschottet werde. Er sei in jedem Fall für eine Begrünung, aber nur mit einzelnen Bäumen.

StR Hofschuster teilte mit, dass er eine Lanze für den Baumhain brechen wolle. Es sei zwingend erforderlich, dem Platz eine Kontur zu geben. Das gelte insbesondere auch für den Bereich beim Bogen- und Ackerhaus. Er begrüße es sehr, dass die Bepflanzung erhalten und trotzdem mit der angepassten

Planung auf die Bedenken Rücksicht genommen worden sei. Man müsse bei der Anlage eine geeignete Pflanzgröße wählen. Die Lösung für das Fontänenfeld halte er für optimal. Auf dieses solle man auf keinen Fall verzichten.

StR Leone schloss sich den Ausführungen zu dem Fontänenfeld an und ergänzte, dass man mit der angepassten Anordnung die Wegeachsen noch unterstütze und die Ortsmitte darstellen könne. Der Baumhain überzeuge ihn noch nicht. Er fände es einladender, wenn sich die Bäume an der schrägen roten Linie orientieren würden. Damit würde sich der Zugangsbereich aufweiten. Er stellte aber klar, dass dies kein grundsätzlicher Einwand sei und das Projekt daran nicht scheitern solle.

StR Dr. Sengl teilte mit, dass ihm das großflächige Fontänenfeld im Wegebereich nicht gefalle. Möglicherweise stören auch die erforderlichen Rinnen.

StRin Dr. Matthes stellte fest, dass die Ausgestaltung so sein solle, dass man einen schönen Markt bekomme. Wichtig sei, dass man die Fläche für Marktstände gut nutzen könne.

Der Vorsitzende teilte mit, dass er aus der Beratung mitnehme, dass mit dem Baumhain weitgehend Einverständnis bestehe, man aber die Baumstandorte nochmal abchecken werde.

Am Ende der Beratung bedankte sich der Vorsitzende für die ersten Eindrücke. Damit gehe man nunmehr an die nächste Phase des Masterplans. Für den nächsten Schritt würden auch die Entscheidungsfragen zur Vorberatung im Planungs- und Umweltausschuss vorbereitet.

## Beschluss

---

Der Zwischenbericht wird zur Kenntnis genommen. Ergebnisse der Beratung sind bei der weiteren Bearbeitung des Auftrages durch das Büro Behnisch zu berücksichtigen.

ohne Abstimmung / ohne Widerspruch

### **TOP 3      Bebauungsplan Nr. 32 für die Ortsabrundung Puchheim-Ort nördlich der Mitterläng-/Schwarzäckerstraße hier: Beratung über eine Änderung für den Bereich des Grundstücks FINr. 412/7 an der Schwarzäckerstraße**

---

Bauamtsleiterin Schmeiser erläuterte zunächst die bestehenden Festsetzungen für das städtische Grundstück an der Schwarzäckerstraße und die Überlegungen zur Anpassung der Planung. Aktuell könne die Gemeinbedarfsfläche für soziale Zwecke bereits für eine Obdachlosenunterkunft mit 250 m<sup>2</sup> Geschossfläche genutzt werden. Der Vorsitzende erklärte, dass aufgrund des aktuellen Bedarfs die Unterbringung von Asylbewerbern mit Status aber auch von Obdachlosigkeit bedrohter Familien notwendig sei. Geplant sei, Wohnraum in Modulbauweise zu errichten. Dieser solle eine Mischung zwischen Gemeinschaftsunterkünften und abgeschlossenen kleinen Wohnungen sein. Die im Bebauungsplan ausgewiesene Fläche reiche für den sich abzeichnenden Bedarf auf Dauer nicht aus. Daher werde vorgeschlagen, die Planung anzupassen und eine Änderung des Bebauungsplanes durchzuführen. Im Anschluss erläuterte Herr Promper die mögliche Modulbauweise näher. Im Konzept sei aktuell je Geschoss ein Bereich mit Wohnungen und im zweiten Bereich eine Gemeinschaftsunterkunft vorgesehen. Der Wohnbereich bestehe aus zwei kleineren Wohnungen mit jeweils zwei Schlafräumen, einem Wohnraum sowie einem Sanitär- und einem Küchenbereich. Für die Gemeinschaftsunterkunft seien ein Gemeinschaftsraum mit Küche, fünf Zimmer und Sanitärbereiche vorgesehen. Die Zimmer hätten Größen zwischen 14 und 18 m<sup>2</sup>, die kleinen Wohnungen jeweils eine Wohnfläche von ca. 58 m<sup>2</sup>. Für ein Modul

sei eine Größe von rd. 266 m<sup>2</sup> erforderlich. Die Planung sei insoweit flexibel, als man aus den Gemeinschaftsunterkünften später auch Wohnungen machen könne, während der umgekehrte Weg eher nicht funktioniere. Mit einigen Anpassungen könnte ein solcher Modulbau heute schon in eingeschossiger Bauweise auf der Grundlage des aktuellen Bebauungsplanes errichtet werden. Anschließend stellte er ein mögliches Konzept für die Anpassung der Planung vor. In der Variante 1 sei ergänzend zu dem eingeschossigen Modul ein zweiter zweigeschossiger Modulbau mit gemeinsamem Hofraum in der Mitte vorgesehen. In einer weiteren Variante würden beide Module zweigeschossig errichtet werden, wobei der Abstand zwischen den Gebäuden von 6 auf 8 m vergrößert sei. Sinnvoll wären auch ein Verschieben des Bauraums nach Westen und die Festsetzung eines großen Bauraumes, um eine Verstaffelung der Gebäude zu ermöglichen und noch eine gewisse Flexibilität in der Anordnung zu erhalten. Durch die Verschiebung könne zudem der Parkplatz weitgehend erhalten werden. Da keine Unterkellerung vorgesehen sei, sollen stattdessen Nebengebäude errichtet werden, die vor den Hofraum gesetzt würden, um diesen etwas abzuschirmen. Anhand von Beispielen aus Gräfelfing und der Produktion in Lochhausen wurde zudem die Modulbauweise in Holz näher erläutert.

StR Pürkner begrüßte es, dass keine Flachdächer vorgesehen seien. Er habe mit der zweigeschossigen Bauweise für alle Gebäude kein Problem. Weiter in die Höhe solle man jedoch nicht gehen. Man wisse, dass mit Grund und Boden sehr sparsam umgegangen werden müsse. Daher solle man in jedem Fall so viel einplanen, wie planungsrechtlich möglich sei. Seiner Meinung nach könne dort zusätzlich eine dritte Bauzeile untergebracht werden.

Zu einem dritten Modul gab der Vorsitzende zu bedenken, dass man abwägen müsse, welche sozialen Belastungen man in das Quartier hinein bringen könne. Das aktuelle Konzept sei auf ca. 50 bis 60 Bewohner ausgerichtet. Die Frage sei, ob eine höhere Belegung mit ca. 60 bis 90 Personen noch verträglich wäre. Herr Promper wies ergänzend darauf hin, dass der Gebäudeabstand bei der gezeigten Modulanlage in Gräfelfing deutlich größer als 8 m sei, wie sie im Bebauungsvorschlag vorgesehen wäre. Die Möglichkeit einer weiteren Verdichtung müsse man genau prüfen; eine Verkürzung der Abstände sollte nicht erfolgen.

StRin Ponn hielt es für eine wichtige Frage, was der Nachbarschaft zumutbar sei. Ein drittes Gebäude erscheine ihr zu viel. Ihr sei es auch wichtig, dass Wohnungen für Leute mit wenig Einkommen geschaffen würden. Auf die Verschiebung nach Westen solle verzichtet werden, da der Parkplatz heute so gut wie nicht genutzt werde und man ihn deshalb nicht schützen müsse. Hier wäre ein größerer Abstand zum bestehenden Wohngebiet besser.

Der Vorsitzende erläuterte, dass zunächst der vordringliche Bedarf gedeckt werden müsse. Tatsächlich gehe es vor allem um Wohnraum für Familien, die dort übergangsweise wohnen können, um die Obdachlosigkeit zu vermeiden. Aktuell müsse man sich darauf konzentrieren, möglichst viele Leute unterzubringen. Daher sei nicht daran gedacht, mit den Modulen normalen Mietwohnungsbau zur Verfügung zu stellen.

StR Wuschig brachte ein, dass man bei der Planung die Lage am Ortsrand berücksichtigen müsse. Eine Bebauung mit E+1 und flachem Schrägdach würde die Höhe des Bestandes nicht überschreiten, weshalb er sich eine solche Bebauung vorstellen könne. Dies sei evtl. eine Option für die Zukunft. Zur sozialen Komponente brachte er ein, dass hier auch eine Unterkunft für Familien geschaffen werde, die gekündigt würden und kurzfristig keine neue Wohnung finden. Deshalb solle man das Vorhaben nicht zu einem sozialen Brennpunkt hochstilisieren.

StR Hofschuster stellte fest, dass die Notwendigkeit, entsprechenden Wohnraum zur Verfügung zu stellen, bestehe. Er denke, dass mit der vorgesehenen Art und dem Maß der Bebauung der Spagat zwischen dem Bedarf und der Flächennutzung geschlossen werden könne. Daher solle man den Bebauungsplan entsprechend ändern.

StR Leone erklärte, dass es auch losgelöst vom aktuellen Bedarf Sinn machen würde, das Grundstück zu bebauen und die bestehende Lücke zu schließen. Dabei müsse die Bebauung für die Nachbarschaft verträglich sein. Gleichzeitig bestehe der Druck hinsichtlich der Fehlbeleger in den Asylbewohnerunterkünften. Außerdem könne eine Zunahme der Fälle beobachtet werden, bei denen Menschen von Obdachlosigkeit bedroht seien. Daher sei es sehr wichtig, hier schnell zu reagieren. Er halte es für ein verträgliches Maß, wenn die Bebauung mit zwei mal zwei Stockwerken erfolge. Die Idee, einen weiteren Bauraum vorzuhalten, halte er für überlegenswert. Die Möglichkeit sollte bei der Planung berücksichtigt werden. Den Parkplatz könne man gegebenenfalls verkleinern oder versetzen. Aktuell halte er aber zwei zweigeschossige Baukörper für das richtige Maß.

Der Vorsitzende schlug vor, für den Bebauungsplan das Baufenster insgesamt auszuweiten. Das Maß der Nutzung solle geprüft und in der weiteren Planung definiert werden.

StRin Ponn wandte sich gegen eine Ausweitung der Bebauung. Eine Anlage für deutlich über 50 Personen übersteige die Kapazität der Fläche.

Der Vorsitzende stellte klar, dass man die Dichte der Bebauung für das Bebauungsplanverfahren noch erarbeiten müsse. Dabei müsse man die Belange der Nachbarn auf jeden Fall berücksichtigen. Es dürfe auch kein unverträgliches Maß der Nutzung festgesetzt werden. Eine Vergrößerung des Baufensters gebe die Möglichkeit, den notwendigen Handlungsspielraum offen zu halten. Darunter falle auch die Möglichkeit, die Gebäude bei der Detailplanung abrücken zu können.

Nach eingehender Beratung fasste der Planungs- und Umweltausschuss folgenden

### **Beschluss**

---

Die Verwaltung wird beauftragt, für den Bereich der Gemeinbedarfsfläche auf dem Grundstück FINr. 412/7 eine Änderung des Bebauungsplanes vorzubereiten.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

StR Keil nahm an der Abstimmung nicht teil.

StRin Dr. Matthes hat die Sitzung vor der Abstimmung verlassen.

Ergänzend stellte der Vorsitzende folgende Beschlussvorschläge zur Abstimmung:

### **Beschlüsse**

---

Das Baufenster soll bis zur östlichen Seite des Grundstückes ausgedehnt werden.

Abstimmungsergebnis 10:2

Alle Gebäude sind zweigeschossig vorzusehen.

Abstimmungsergebnis: 12:0

StRin von Hagen teilte im Anschluss an die Beratung mit, dass die Details in der Präsentation schwer zu erkennen seien. In solchen Fällen wäre eine Tischvorlage hilfreich.

**TOP 4      Bebauungsplan Nr. 38 für den Bereich südlich der FFB 11, östlich der Staatsstraße 2069, nördlich des Wohngebietes an der Mitterläng-/Schwarzäckerstraße und beiderseits der Alten Bahnhofstraße;  
Aufhebung eines Teilbereiches durch Änderung des Geltungsbereiches wegen Geothermie  
hier: Änderungsbeschluss**

---

Der Vorsitzende erläuterte zunächst die planungsrechtliche Situation für das Geothermieprojekt und verwies hierzu auf die Ausführungen in der Beschlussvorlage. Um die Geothermie als privilegiertes Vorhaben im Außenbereich zulassen zu können, werde vorgeschlagen, den Bebauungsplan Nr. 38 für das betroffene städtische Grundstück aufzuheben, was durch eine Änderung des Geltungsbereiches geschehen könne. Die Prüfung und Zulassung des Geothermieprojekts erfolge im Rahmen des hierfür erforderlichen bergrechtlichen Verfahrens.

StR Pürkner fragte hinsichtlich der Gültigkeit des Bebauungsplanes Nr. 38 und der plantechischen Umsetzung der Änderung nach. Zudem schlug er vor, den Bebauungsplan positiv zu ändern und das Geothermieprojekt darin festzusetzen.

Frau Reichel informierte, dass der Bebauungsplan im Rahmen eines Gerichtsverfahrens in den 90er Jahren inzident geprüft worden sei und dabei von Seiten des Gerichts keine Zweifel an der Wirksamkeit des Bebauungsplanes bestanden hätten. Die Festsetzung der Geothermie mittels einer Bebauungsplanänderung sei natürlich ebenfalls möglich. Bei einer Besprechung mit den betroffenen Fachstellen im Landratsamt im letzten Jahr sei im Zusammenhang mit dem Geothermieprojekt die Teilaufhebung des Bebauungsplanes als eine angemessene und zügige Verfahrensvariante beurteilt worden. Die Änderung des Geltungsbereiches habe insbesondere den Vorteil, dass hierfür das vereinfachte Verfahren gem. § 13 BauGB angewandt werden könne. Der Geltungsbereich werde so verändert, dass die Grenze verlegt und künftig in Form einer Einbuchtung entlang dem Grundstück FINr. 492 verlaufe und dieses Grundstück damit wieder, wie ursprünglich, im Außenbereich liege. StR Pürkner stellte daraufhin fest, dass dann dieser Weg gegangen werden sollte.

StR Dr. Sengl sprach ebenfalls sich für die mit dem Landratsamt abgeklärte Variante aus, da diese schneller gehe und das Projekt damit zügig umgesetzt werden könne.

StR Wuschig merkte an, dass die nach der Bohrphase verbleibenden Anlagen, entweder ein Gebäude oder Container, ganz schön hoch sein würden. Die Frage sei, ob die Anlagen nicht z. T. in den Boden abgesenkt werden könnten, insbesondere, da man zur Prüfung auf Bodendenkmäler den Oberboden abschieben müsse. Der Vorsitzende erwiderte, dass er eine Tieferlegung nicht für möglich halte. Die Containerlösung würde im Beispiel 6 m Höhe erreichen. Man solle mit einer Eingrünung eine bessere Einbindung in die Landschaft vorgeben.

StR Keil ging darauf ein, dass es das Ziel sei, die Geothermieanlage als privilegiertes Vorhaben zu bauen. Man sollte dabei bedenken, dass die Stadt in diesem Bereich ein weiteres Grundstück habe. Hier könne er sich eventuell auch ein Foliengewächshaus mit Nutzung der Geothermiewärme vorstellen, weshalb man gegebenenfalls auch diesen Bereich aus dem Bebauungsplan herausnehmen solle. Der Vorsitzende führte hierzu aus, dass sich die Geltungsbereichsänderung nur auf das betroffene Grundstück beziehen sollte, da eine zu großflächige Änderung möglicherweise in die Grundzüge der Planung eingreifen würde. StR Pürkner gab auch zu bedenken, dass die Stadt ein Foliengewächshaus nicht auf der Grundlage einer Privilegierung errichten könne, so dass dafür eine positive Festsetzung erforderlich sei.

Abschließend stellte der Vorsitzende klar, dass für das Geothermieprojekt nur der nördliche Teil des Grundstücks benötigt werde. Bauamtsleiterin Schmeiser wies noch darauf hin, dass das Grundstück außerhalb des Überschwemmungsgebietes liege und voraussichtlich eine Untersuchung auf Bodendenkmäler erforderlich sei.

Nach eingehender Beratung fasste der Planungs- und Umweltausschuss folgenden

### **Beschluss**

---

1. Der Planungs- und Umweltausschuss beschließt, den Bebauungsplan Nr. 38 für den Bereich des Grundstücks FINr. 476 zu ändern. Ziel der Änderung ist es, dieses Grundstück aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes herauszunehmen. Für dieses Grundstück soll anstelle des Bebauungsplanes wieder die Rechtslage nach § 35 BauGB treten.
2. Der Erste Bürgermeister wird beauftragt, die Änderung des Bebauungsplanes ortsüblich bekannt zu machen.

Abstimmungsergebnis: 11 : 1

### **TOP 5      Verkehrsuntersuchung für Puchheim hier: Beratung über die zu untersuchenden Szenarien**

---

Der Vorsitzende gab zunächst bekannt, dass die Nullfall-Prognose noch um verschiedene Daten ergänzt werden müsse, weshalb sie noch nicht vorgestellt werde. Wie in der Beratung im Stadtrat vereinbart, gehe es heute um die Festlegung weiterer Szenarien und ggf. Schwerpunkte für die weitere Untersuchung. Möglich sei z. B. auch, bei den Gebieten aus dem Flächennutzungsplan noch zu überlegen, verschiedene Gebiete in ein Szenario zusammenzufassen. Beispielsweise könne man die drei Gebiete in Puchheim-Ort bündeln. Als weitere mögliche Szenarien stellte der Vorsitzende die Umwandlung des Rheinhold & Mahla-Geländes und den Bereich Moosstraße zur Diskussion.

StR Wuschig sprach sich dafür aus, die Alpenstraße extra zu untersuchen und die kleineren Gebiete zu bündeln.

StR Keil brachte im Hinblick auf die geplante Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes folgende Überlegung ein: Der Verkehrsplaner solle untersuchen, in welchen Bereichen aus verkehrstechnischer Sicht bauliche Erweiterungen möglich bzw. wo diese verkehrstechnisch problematisch seien. Der Vorsitzende erklärte hierzu, dass er nicht sagen könne, ob eine entsprechende Untersuchung möglich sei; man werde nachfragen. StR Keil ergänzte, dass aus seiner Sicht ein Szenario für den Bereich am Ihleweg überlegenswert wäre.

StRin von Hagen stellte fest, dass die Stadtmitte bei den Szenarien nicht aufgeführt sei. Es sei aus ihrer Sicht wichtig, dass der Verkehrsplaner diese bei den Zukunftsszenarien berücksichtigte.

StR Wuschig verwies auf die heute bereits stark belasteten Kreisverkehre bei der FFB 11, insbesondere im Bereich Nordendstraße und Lochhauser Straße. Auch hier wäre eine umgekehrte Untersuchung sinnvoll, d. h., wieviel könne man noch bauen bzw. wieviel zusätzlichen Verkehr können diese Kreuzungen bzw. Straßen aufnehmen, bis ihre Belastungskapazität erreicht sei.

StR Leone hielt es für wichtig, dass sich der städtische Verkehrsplaner und der vom Büro Behnisch im Rahmen der Stadtzentrumplanung beigezogene Verkehrsplaner abstimmen. Ein bestehendes Verkehrsproblem sei der Kreisell FFB 11/ Eichenauer Straße, der heute bereits zu Stoßzeiten überlastet sei.

In diesem Abschnitt wäre eine Ableitung nach Norden wichtig. Eine wichtige Erkenntnis könne ggf. auch daraus gewonnen werden, inwieweit die bestehenden Buslinien und deren Haltepunkte zu den Hauptfahrtstrecken in Puchheim passen würden. Hier bestehe evtl. ein Optimierungsbedarf und ggf. können Knotenpunkte künftig besser angebunden werden. Deshalb solle man die Hauptbewegungsrichtungen mit den Buslinienführungen und den Haltepunkten abgleichen.

Der Vorsitzende hob hervor, dass auch der Fahrradverkehr wichtig sei.

StR Hofschuster erklärte, dass er eine Untersuchung des Rheinhold-&-Mahla-Bereichs für durchaus interessant halte, auch wenn sich dort in nächster Zeit nicht viel tun werde. Bei der Alpenstraße solle man im Verkehrsgutachten einen größeren Bereich, als den im Flächennutzungsplan dargestellten, untersuchen. Er habe früher schon den Gedanken eingebracht, das Gebiet durch eine Verschwenkung des Bachverlaufs attraktiver zu gestalten und das Baugebiet darüber hinaus auszudehnen. Ein weiteres Szenario könne er sich für den Bereich zwischen Ikarus-Park und Kreisverkehr vorstellen. In diesem Zusammenhang würde sich auch die Untersuchung des Kreisverkehrs hinsichtlich der Überlastung anbieten.

Bezüglich des Rheinhold-&-Mahla-Geländes erklärte der Vorsitzende, dass hier die Frage sei, was man als mögliche Bebauung in die Verkehrsuntersuchung einbringen solle. Aus der Sicht der Kapazitätsgrenzen des Straßennetzes sei dieses große Gebiet aber nicht unwichtig. Er schlage aber vor, dies noch bis zum nächsten Schritt zurückzustellen.

StR Pürkner wies darauf hin, dass die Verwaltung zu den Baugebieten und den dort möglichen Bewohnern einfach Annahmen auf der Grundlage einer vernünftigen städtebaulichen Planung zugrunde legen müsse. Beim Rheinhold-&-Mahla-Gelände könne man beispielsweise von einer Aufteilung 50 % Wohnungen und 50 % Gewerbe ausgehen und eine mittlere Nutzungsdichte annehmen. Im Übrigen gehe es darum, möglicherweise diskutabile zur Bebauung geeignete Flächen im Hinblick darauf untersuchen zu lassen, welche verkehrlichen Auswirkungen diese haben würden. Wenn man jetzt einen Planer bei der Hand habe, solle man möglichst viele Optionen anschauen lassen. Dazu gehöre beispielsweise die von StR Wuschig genannte Fläche östlich des Ihleweges.

StR Wuschig ergänzte, dass man eigentlich jedes Szenario mit oder ohne zusätzliche Bahn-Querung untersuchen sollte, z. B. auch die Alpenstraße.

Der Vorsitzende gab zu bedenken, dass jedes Szenario Kosten von ca. 1.000 € verursachen würde, weshalb man doch überlegen solle, ob man tatsächlich alle Varianten mit oder ohne Unterführung untersuchen lassen wolle. Sein Vorschlag wäre, zunächst erst einmal ein Paket von Szenarien untersuchen zu lassen, um ein Gespür für die Auswirkungen von unterschiedlich großen Baugebieten zu erhalten. Anschließend oder wenn man dann an die Flächennutzungsplanung gehe, könne man auf der Grundlage des Verkehrsmodells weitere Gebiete untersuchen lassen.

StR Wuschig sprach sich dafür aus, die Frage an den Verkehrsplaner zu richten, um wieviel Puchheim überhaupt noch wachsen könne, wenn die Verkehrsstruktur, wie heute vorhanden, bestehen bleibe. Der Vorsitzende nahm dies auf, da die Antwort auf diese Frage wichtig sei. Anschließend schlug er nochmals vor, verschiedene Kleingebiete zu bündeln. Das Gebiet östlich der Alpenstraße solle aber in jedem Falle isoliert betrachtet werden.

StR Leone stellte fest, dass man dazu wissen müsse, wie viele Einwohner hinter den verschiedenen Gebieten stecken würden. Für 100 Einwohner benötige man kein eigenes Szenario. Der Vorsitzende teilte mit, dass man dies nur sehr pauschal schätzen könne.

StR Hofschuster brachte die Überlegung ein, die Frage der Zusammenfassung bzw. Trennung in Szenarien auf der Grundlage der Verkehrsströme zu treffen. Demgemäß sollte man nur Gebiete zusammenlegen, die gleiche Verkehrsströme auslösen würden, wie z. B. die Gebiete in Puchheim-Ort. StR

Pürkner hielt dies für einen wichtigen Gesichtspunkt; man könne beispielsweise ein Gebiet westlich der Nordendstraße nicht mit dem Grundstück an der Lochhauser Straße vergleichen.

StR Dr. Sengl sprach sich ebenfalls dafür aus, diese beiden Gebiete zu trennen. StR Leone hielt es nicht für sinnvoll, die weiteren Szenarien auf der Grundlage der vorhandenen Angaben zu entscheiden.

Nach weiterer Beratung fasste der Vorsitzende zusammen, dass zunächst folgende Gebietsszenarien untersucht werden sollen:

- Bereich östlich der Alpenstraße
- Bereich westlich der Nordendstraße
- drei Gebiete in Puchheim-Ort gemeinsam
- Fläche zwischen Tankstelle und Gewerbegebiet Ikarus-Park

Im ersten Schritt nicht untersucht werden sollen das Grundstück an der Lochhauser Straße, die Flächen südlich der Narzissenstraße, das Rheinhold-&-Mahla-Gelände und der Bereich Moosstraße.

Anschließend stellte der Vorsitzende den Beschlussvorschlag auf der Grundlage dieses Beratungsergebnisses zur Abstimmung:

## **Beschluss**

---

Die im Rahmen der Beratung festgelegten Szenarien und Schwerpunkte sind in den zweiten Teil der Verkehrsuntersuchung aufzunehmen.

Abstimmungsergebnis: 12 : 0

## **TOP 6      Neuausweisung des Wasserschutzgebietes für die öffentliche Wasserversorgung im Versorgungsgebiet des Wasserbeschaffungsverbandes Puchheim-Ort; Bekanntgabe**

---

Bauamtsleiterin Schmeiser erläuterte die geplante Neuausweisung des Wasserschutzgebietes. Mit der letzten Genehmigung zum Zutagefördern von Grundwasser sei dem Wasserbeschaffungsverband von Seiten des Landratsamtes auferlegt worden, das Einzugsgebiet des Brunnens neu zu ermitteln und einen Schutzgebietsvorschlag zu erarbeiten. Aufgrund des eingeholten Gutachtens sei das Schutzgebiet von ca. 47 ha auf rd. 268 ha vergrößert worden. Im Puchheimer Gebiet werde das Schutzgebiet teilweise verkleinert und insbesondere nach Süden und Westen erheblich vergrößert. Von den betroffenen städtischen Grundstücken sei nur eines landwirtschaftlich genutzt, bei den übrigen Flächen handle es sich teils um ökologische Ausgleichsflächen und teils um Wald. Für die Landwirtschaft bringe die Neuausweisung je nach Nutzung eine erhebliche Einschränkung mit sich. Während der Einwendungsfrist seien vier Stellungnahmen bei der Stadt eingereicht worden, die zur Prüfung an das zuständige Umweltschutzreferat im Landratsamt Fürstenfeldbruck weitergegeben würden. Aus Sicht der Stadt bestehen im Hinblick auf den damit verbundenen Trinkwasserschutz keine Einwände gegen die geplante Neuausweisung. StR Keil teilte mit, dass der Wasserbeschaffungsverband vertragliche Vereinbarungen mit den Landwirten treffen solle, wie dies bereits seit 25 Jahren erfolgreich vom WVA praktiziert werde. Der Vorsitzende teilte hierzu mit, dass dies in der Eigenverantwortung des Wasserbeschaffungsverbandes liege. Sollte hier eine Moderation oder Hilfe durch die Stadt gewünscht werden, sei dies aber grundsätzlich möglich.

**TOP 7      Verschiedenes**

---

- keine Wortmeldung -

Der Vorsitzende schloss den öffentlichen Teil der Sitzung des Planungs- und Umweltausschusses um 21:15 Uhr.

Vorsitzender:

Schriftführer/in:

Norbert Seidl  
Erster Bürgermeister

Andrea Reichel