

NIEDERSCHRIFT

Sitzung: 7. Sitzung des Gemeinderates

Sitzungsdatum: Dienstag, den 26.05.2020

Sitzungsbeginn/ende: 19:30 Uhr/ 22:30 Uhr

Ort, Raum: im Bürgerzentrum, großer Saal

Die Sitzung war **öffentlich**.

Name	Funktion	Anwesenheit mit Zeiten Bemerkungen
------	----------	---------------------------------------

Vorsitzender:

Münster, Peter	Erster Bürgermeister	
----------------	----------------------	--

Gemeinderatsmitglieder:

Barenthin, Thomas	Gemeinderatsmitglied	
Behr, Marion	Gemeinderatsmitglied	
Bilgic, Yasemin	Gemeinderatsmitglied	
Bode, Ulrich	Gemeinderatsmitglied	
Böhlau, Elisabeth	Gemeinderatsmitglied	
Brüstle, Markus	Gemeinderatsmitglied	
Eberl, Martin	Gemeinderatsmitglied	
Fiebig, Wolfgang	Gemeinderatsmitglied	
Guttenthaler, Claus	Gemeinderatsmitglied	
Hausberger, Markus	Gemeinderatsmitglied	
Heilmeier, Angela	Gemeinderatsmitglied	
Hösch, Hans	Gemeinderatsmitglied	
Lauer, Céline	Gemeinderatsmitglied	
Merkert, Gertrud	Gemeinderatsmitglied	
Münster, Hannelore	Gemeinderatsmitglied	
Perras, Stefan, Dr.	Gemeinderatsmitglied	
Schiele, Rike	Gemeinderatsmitglied	
Spiess, Josef	Gemeinderatsmitglied	
Ströhmer, Elmar	Gemeinderatsmitglied	
Wendling, Markus	Gemeinderatsmitglied	
Wöfl, Michael	Gemeinderatsmitglied	
Zeiler, Peter	Gemeinderatsmitglied	
Zerbes, Andreas	Gemeinderatsmitglied	

Verwaltung:

Angel Gutierrez, Carmen	Sachbearbeiterin	zu Top 12
Dietz, Liane	Schriftführerin	
Pletl, Michael	Sachbearbeiter	zu Top 8
Troltsch, Andreas	Amtsleiter	

Ziegler, Petra	Sachbearbeiterin	bis Top 7
Zydek, Alexander	Amtsleiter	

Gäste:

Dipl. Ing. Prof. Christian Peter –Architekturbüro Sturm, Peter + Peter - zu Top 8 ÖS,
Dipl. Ing. Christian Schwander – Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München – zu Top
9/ Top 10 ÖS

Abwesend:

Gemeinderatsmitglieder:

Schulz, Tina	Gemeinderatsmitglied	
--------------	----------------------	--

TAGESORDNUNG

- 1 Vereidigung eines neu gewählten Gemeinderatsmitgliedes
- 2 Ehrung von Gemeinderatsmitgliedern
- 3 Bauantrag; Houben Vermögensverwaltung GmbH
Nutzungsänderung einer Postfiliale in einen Laden und zwei Büros, Hauptstraße 6, FINr. 1950/5
- 4 Bauantrag; Houben Vermögensverwaltung GmbH
Anbau einer Büroeinheit (EG) und einer Wohneinheit (OG + DG) an ein bestehendes gemischt genutztes Gebäude, Hauptstraße 6, FINr. 1950/5
- 5 Bauantrag; Buckl Franz und Inge
Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage und offenem Stellplatz, Wiesenstraße 49, FINr. 1953/8 (Teilfläche)
- 6 Bauantrag; Heim Julian
Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage und offenem Stellplatz, Wiesenstraße 49, FINr. 1953/8 (Teilfläche)
- 7 Bekanntgabe; Genehmigungsfreistellungsverfahren
- 8 Erweiterung der Starzelbachschule zur offenen Ganztagschule; Fassadengestaltung
- 9 Bebauungsplan B 55 Logistikzentrum an der Holzkirchner Straße
Behandlung der Stellungnahmen aus der vorgezogenen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Behördenbeteiligung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB
- 10 3. Änderung des Bebauungsplanes B 17 Ortsmitte für den Bereich der Grundstücke FINrn. 1875/28 und 1875/31
Behandlung der Stellungnahmen aus der eingeschränkten öffentlichen Auslegung und der Behördenbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
Satzungsbeschluss
- 11 Baulicher Zustand der Obdachlosenunterkunft Niblerstr. 24
- 12 Ergebnisse der Anmeldewoche zur Kinderbetreuung
- 13 Neufassung der Umweltbeiratssatzung
- 14 Antrag der CSU-Gemeinderatsfraktion vom 19.02.2020 auf Prüfung einer Fahrradstraße entlang der Forststraße (ab Rabenstraße), Budrio Allee und Walter-Schleich-Straße
- 15 Fortschreibung des 5-Jahresprogramms zum Straßenausbau
- 16 Aufstellflächen für Fußgänger an den Brücken der Roggensteiner Allee
- 17 Standortauswahl für die Errichtung eines Pumptracks in der Gemeinde Eichenau
- 18 Luftschadstoffmessung in der Gemeinde Eichenau

- 19** Kommission Kunst am Bau; Benennung der Mitglieder
- 20** Bekanntgabe von Beschlüssen aus nichtöffentlichen Sitzungen
- 21** Verschiedenes

Eröffnung der Sitzung

Der Erste Bürgermeister Peter Münster begrüßt die anwesenden Gemeinderatsmitglieder, die Gäste, die Vertreter der örtlichen Presse und stellt die ordnungsgemäße Ladung sowie die Beschlussfähigkeit fest.

Protokollgenehmigung

Zum Protokoll der 5. Sitzung des Gemeinderates am 28.04.2020 werden keine Änderungswünsche vorgetragen.

Zum Protokoll der 6. Sitzung des Gemeinderates am 05.05.2020 bittet Markus Hausberger auf Seite 20, Top 10 „Benennung der Ausschussmitglieder und deren Stellvertreter durch die Fraktionssprecher“ beim Ferienausschuss die Mitglieder und Vertreter für GRÜNE wie folgt zu ändern:

Mitglied: Tina Schulz – Vertreter: Thomas Barenthin

Mitglied: Rike Schiele – Vertreter: Yasemin Bilgic

Es werden keine weiteren Änderungswünsche vorgetragen.

Änderungen zur Tagesordnung

GR Marion Behr beantragt die Absetzung des Tagesordnungspunktes 13 „Neufassung der Umweltbeiratssatzung“, damit die neuen Umweltbeiratsmitglieder die Möglichkeit haben, zum neuen Satzungsinhalt etwas beizutragen.

Beschluss:

Top 13 „Neufassung der Umweltbeiratssatzung“ wird von der Tagesordnung abgesetzt.

Abstimmungsergebnis:

Anwesende:	24
Ja-Stimmen:	18
Nein-Stimmen:	6

Keine weitere Änderung der Tagesordnung

Aktuelle 10 Minuten

Ein Bürger erkundigt sich, warum und wie lange die Wiese an der Friesenstraße gesperrt bleibe, da sie doch so gerne von den Kindern zum Spielen genutzt werde.

Erster Bürgermeister Peter Münster führt aus, dass es sich bei der un bebauten Fläche südlich der Friesenhalle um keinen öffentlichen Bereich handle. Die Fläche werde für die Dauer der Baumaßnahme der Erweiterung der Starzelbachschule als Lagerfläche genutzt.

Herr Kosler, Anlieger der Allinger Straße, spricht sich gegen die geplante Buslinie durch die Allinger Straße aus.

Erster Bürgermeister Peter Münster führt aus, dass die geplante Informationsveranstaltung zur Buslinie 862 aufgrund der Coronakrise leider ausgefallen sei. Er hoffe, dass die Veranstaltung baldmöglich nachgeholt werden könne.

Top 1 Vereidigung eines neu gewählten Gemeinderatsmitgliedes
--

Vortrag:

Vor der Vereidigung nach Art. 31 Abs. 4 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) sind neue Gemeinderatsmitglieder über nachstehende Vorschriften durch Einlage der Gesetzestexte in die persönlichen Mappen informiert und auf die Einhaltung belehrt worden:

- Art. 20 GO - Sorgfalts- und Verschwiegenheitspflicht
- Art. 48 GO - Teilnahmepflicht, Ordnungsgeld gegen Säumige
- Art. 49 GO - Ausschluss wegen persönlicher Beteiligung
- Art. 50 GO - Einschränkung des Vertretungsrechts
- Art. 56a GO - Geheimhaltung

Nach Art. 31 Abs. 4 Satz 1 GO sind die Gemeinderatsmitglieder in der ersten nach ihrer Berufung stattfindenden öffentlichen Sitzung in feierlicher Form zu vereidigen. Den Eid der Gemeinderatsmitglieder nimmt der Erste Bürgermeister ab (Art. 31 Abs. 4 Satz 5 GO). Die Eidesleistung entfällt für die Gemeinderatsmitglieder, die im Anschluss an ihre Amtszeit wieder zum Gemeinderatsmitglied der gleichen Gemeinde gewählt wurden (Art. 31 Abs. 4 Satz 6 GO). Danach hat folgendes Gemeinderatsmitglied den Eid abzulegen:

Brüstle Markus

Aus gesundheitlichen Gründen konnte das neu gewählte Gemeinderatsmitglied Markus Brüstle nicht an der konstituierenden Gemeinderatssitzung am 05.05.2020 teilnehmen.

Die Eidesformel hat folgenden Wortlaut:

„Ich schwöre Treue dem Grundgesetz für die Bundesrepublik Deutschland und der Verfassung des Freistaates Bayern. Ich schwöre, den Gesetzen gehorsam zu sein und meine Amtspflichten gewissenhaft zu erfüllen. Ich schwöre, die Rechte der Selbstverwaltung zu wahren und ihre Pflichten nachzukommen, so wahr mir Gott helfe.“

Der Eid kann auch ohne die Worte „so wahr mir Gott helfe“ geleistet werden.

Erklärt ein Gemeinderatsmitglied, dass es aus Glaubens- oder Gewissensgründen keinen Eid leisten könne, so hat es anstelle der Worte „ich schwöre“ die Worte „ich gelobe“ zu sprechen oder das Gelöbnis mit einer dem Bekenntnis seiner Religionsgemeinschaft oder der Überzeugung seiner Wertanschauungsgemeinschaft entsprechend gleichwertigen Beteuerungsformel einzuleiten.

Beratung:

GR Markus Brüstle legt das Gelöbnis ab.

Top 2 Ehrung von Gemeinderatsmitgliedern
--

Vortrag:

GR Josef Spiess ist seit 01.05.1990 Mitglied des Gemeinderates und engagierte sich in der Zeit auch als Referent für verschiedene Fachgebiete. Außerdem war er 3. Bürgermeister und ist jetzt 2. Bürgermeister.

Erster Bürgermeister Peter Münster würdigte sein andauerndes Engagement zum Wohle der Gemeinde Eichenau und überreichte ihm eine Dankurkunde und die Silbermünze der Gemeinde Eichenau.

Erster Bürgermeister Peter Münster war vom 01.05.1990 bis 30.08.2016 Mitglied des Gemeinderates und ist seit 01.09.2020 Erster Bürgermeister der Gemeinde Eichenau.,

2. Bürgermeister Josef Spiess dankte ihm für sein andauerndes Engagement zum Wohle der Gemeinde Eichenau und überreichte ihm eine Dankurkunde.

Kenntnisnahme

Top 3 Bauantrag; Houben Vermögensverwaltung GmbH Nutzungsänderung einer Postfiliale in einen Laden und zwei Büros, Hauptstraße 6, FINr. 1950/5
--

Vortrag:

Zusammenfassende Wertung des Vorhabens:

Bauort:

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des seit 31.05.1998 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes B 16 I Hauptstraße.

Bauvorhaben:

Die Bauwerberin beantragt die Nutzungsänderung einer Postfiliale in einen Laden und zwei Büros.

Abweichungen:

Situierung Fahrradstellplätze

Die 7 beantragten Fahrradstellplätze an der Ostseite des Gebäudes befinden sich vollständig außerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen.

Beurteilung:

Situierung Fahrradabstellplätze

Die Situierung der Fahrradabstellplätze neben dem Eingang des zukünftigen Ladens ist aus Sicht der Verwaltung sinnvoll. Bereits jetzt sind dort Fahrradabstellplätze vorhanden. Die notwendige Befreiung kann daher aus Sicht der Verwaltung befürwortet werden.

Beschluss:

Der Gemeinderat befürwortet den Antrag der Houben Vermögensverwaltung GmbH bezüglich Nutzungsänderung einer Postfiliale in einen Laden und zwei Büros auf dem Grundstück FINr. 1950/5, Hauptstraße 6 und stimmt der erforderlichen Befreiung bezüglich Situierung der Fahrradabstellplätze außerhalb der Baugrenzen zu.

Abstimmungsergebnis:

Anwesende:	24
Ja-Stimmen:	16
Nein-Stimmen:	8

Top 4	Bauantrag; Houben Vermögensverwaltung GmbH Anbau einer Büroeinheit (EG) und einer Wohneinheit (OG + DG) an ein bestehendes gemischt genutztes Gebäude, Hauptstraße 6, FINr. 1950/5
--------------	---

Vortrag:

Zusammenfassende Wertung des Vorhabens:

Bauort:

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des seit 31.05.1998 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes B 16 I Hauptstraße.

Bauvorhaben:

Die Bauwerberin beantragt den Anbau einer Büroeinheit (EG) sowie einer Wohneinheit (OG + DG) an ein bestehendes gemischt genutztes Gebäude.

Abweichungen:

GFZ-Überschreitung

Die gemäß Bebauungsplan höchstzulässige GFZ = 0,80 wird mit beantragter GFZ = 0,875 um ca. 71 m² überschritten.

GRZ-Überschreitung mit Nebenanlagen

Die gemäß Bebauungsplan höchstzulässige GRZ beträgt 0,50 und darf mit Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO um 50 %, also GRZ = 0,75 überschritten werden. Beantragt wird eine GRZ mit Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO von 0,77. Die Überschreitung beträgt 17,0 m².

Beurteilung:

GFZ-Überschreitung

Die derzeit vorhandene Bebauung soll erhalten werden. Der geplante Anbau ist an den Außenkanten gleich dem Querschnitt des Bestandsgebäudes. Um eine gestalterische Einheit zu schaffen wird auch die Höhenentwicklung des Bestandsgebäudes aufgenommen. Die Breite des Anbaus beträgt 7,20 m, um sinnvoll nutzbare Räume zu erhalten. Daraus resultiert die beantragte GFZ von 0,875, welche die höchstzulässige GFZ um ca. 71 m² überschreitet. Dies entspricht einer Überschreitung von ca. 10 %. Die Verwaltung hält an dieser Stelle die beantragte Abweichung für städtebaulich vertretbar, nachbarliche Belange werden ebenso nicht beeinträchtigt, so dass die notwendige Befreiung befürwortet werden kann.

GRZ-Überschreitung mit Nebenanlagen

Die beantragte Überschreitung der GRZ mit Nebenanlagen um 17,0 m² ist aus Sicht der Verwaltung als geringfügig anzusehen. Die derzeit auf dem Grundstück vorhandene Versiegelung, welche die GRZ weit mehr überschreitet wird bestmöglich zurückgebaut, so dass die notwendige Befreiung ebenfalls befürwortet werden kann.

Beurteilung Sachgebiet Umwelt:

Die derzeit auf dem Grundstück vorhandenen 3 Obstbäume, die gefällt werden sollen, fallen nicht unter die Baumschutzverordnung. In dem Bereich, in dem die Bäume stehen wird eine Mulde für den Retentionsraumausgleich bezüglich des Überschwemmungsgebietes angelegt. Als Ausgleich hierfür werden ein heimischer Laubbaum 1. Ordnung im südwestlichen Grundstücksbereich und zwei Laubbäume 3. Ordnung im nördlichen und östlichen Grundstücksbereich entlang der Kirchen- bzw. Hauptstraße gepflanzt, wodurch aus Sicht der Verwaltung der Straßenbereich aufgewertet wird.

Beratung:

GR Marion Behr und Andreas Zerbes sprechen sich dafür aus, die auf dem Grundstück vorhandene große Versiegelung weiter zu minimieren. Insbesondere im Bereich der Hauptstraße/Ecke Kirchenstraße und im Bereich der Stellplätze sollte eine weitere Entsiegelung stattfinden, um das Grundstück optisch aufzuwerten.

Beschluss:

Der Gemeinderat befürwortet **nicht** den Antrag der Houben Vermögensverwaltung GmbH bezüglich Anbau einer Büroeinheit (EG) sowie einer Wohneinheit (OG + DG) an ein bestehendes gemischt genutztes Gebäude auf dem Grundstück FINr. 1950/5, Hauptstraße 6.

Grund:

GRZ-Überschreitung mit Nebenanlagen

Abstimmungsergebnis:

Anwesende: 24
Ja-Stimmen: 15
Nein-Stimmen: 9

Beschluss:

Der Gemeinderat stellt die Zustimmung zum Antrag der Houben Vermögensverwaltung GmbH bezüglich Anbau einer Büroeinheit (EG) sowie einer Wohneinheit (OG + DG) an ein bestehendes gemischt genutztes Gebäude auf dem Grundstück FINr. 1950/5, Hauptstraße 6 für den Fall in Aussicht, dass eine neue Grünplanung vorgelegt wird, die das Grundstück wesentlich entschließt.

Abstimmungsergebnis:

Anwesende: 24
Ja-Stimmen: 15
Nein-Stimmen: 9

**Top 5 Bauantrag; Buckl Franz und Inge
Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage und offenem Stellplatz, Wiesenstraße 49, FINr. 1953/8 (Teilfläche)**

Vortrag:**Zusammenfassende Wertung des Vorhabens:****Bauort:**

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des seit 30.04.1995 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes B 11 Niblerstraße Nord.

Bauvorhaben:

Der Bauwerber beantragt die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage und offenem Stellplatz.

Abweichungen:**Baugrenzen**

Die östliche Baugrenze wird auf die gesamte Gebäudelänge von 11,74 m um 0,955 m überschritten. Die südliche Baugrenze wird auf die gesamte Gebäudebreite von 8,365 m um 0,49 m überschritten.

Dachform Garage

Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes sind für Garagen nur Sattel- oder Walmdächer zulässig. Beantragt wird die Garage mit einem begrünten Flachdach.

Wandhöhe Garage

Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes beträgt die höchstzulässige Wandhöhe für Garagen 2,40 m. Beantragt wird die Garage mit einer Wandhöhe von 2,97 m.

Situierung offener Stellplatz

Der beantragte offene Stellplatz liegt vollständig im 5-Meter-Vorgartenbereich.

Beurteilung:

Baugrenzen

Die östliche Baugrenze wird auf die gesamte Gebäudelänge von 11,74 m um 0,995 m überschritten. Der Abstand zur östlichen Grundstücksgrenze beträgt immer noch 4,50 m. Die betroffenen Nachbarn haben dem Bauvorhaben zugestimmt, so dass aus Sicht der Verwaltung die notwendige Befreiung befürwortet werden kann.

Die südliche Baugrenze wird auf die gesamte Gebäudebreite von 8,465 m um 0,49 m überschritten, um den Abstand des Gebäudes zur Straße zu vergrößern. Die betroffenen Nachbarn haben dem Bauvorhaben zugestimmt, so dass nach Auffassung der Verwaltung der notwendigen Befreiung ebenfalls zugestimmt werden kann.

Dachform Garage

Die abweichende Ausführung der Garage mit einem begrünten Flachdach ist nach Auffassung der Verwaltung zu befürworten, da in der näheren Umgebung bereits mehrere Flachdachgaragen vorhanden sind und die Erteilung von Befreiungen in vergleichbaren Fällen bestehende Verwaltungspraxis ist.

Wandhöhe Garage

Punkt 10.1 des Bebauungsplanes enthält die Festsetzung, dass die Wandhöhe von Garagen und sonstigen Nebengebäuden (z.B. Gartenhäuser) traufseitig 2,40 m nicht überschreiten darf. Bei Garagen ist diese Wandhöhe technisch nicht realisierbar. Selbst eine Fertiggarage weist bereits eine Wandhöhe von min. 2,42 m auf. Auch auf anderen Baugrundstücken im Bebauungsplangebiet sind bereits Garagen mit einer höheren Wandhöhe vorhanden. Die notwendige Befreiung für die beantragte Wandhöhe von 2,97 m kann somit nach Auffassung der Verwaltung befürwortet werden.

Situierung offener Stellplatz

Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes müssen offene Stellplätze mindestens 5 Meter von der Straßenbegrenzungslinie entfernt errichtet werden. In begründeten Ausnahmefällen können sie im Vorgartenbereich zugelassen werden, solange 2/3 der Vorgartenfläche nicht für Stellplätze genutzt wird und unbefestigt bleibt. Da der Stellplatz lediglich mit Fahrspuren angelegt werden soll, kann die 2/3-Regelung eingehalten werden, so dass nach Auffassung der Verwaltung die erforderliche Ausnahme befürwortet werden kann.

Hinweise zur Grünordnung:

Der Fällung von 4 Thujen/Zypressen, 7 Eschen und 2 Fichten an der Ostgrenze sowie 6 Eschen der südlichen Baumgruppe kann aus folgenden Gründen zugestimmt werden:

Die Eschen haben alle das Eschentriebsterben. Sie sind daher langfristig nicht zu erhalten. Der längst mögliche Erhalt setzt regelmäßige Schnittmaßnahmen zur Herstellung der Verkehrssicherheit voraus und ist daher nicht verhältnismäßig. Eine Esche steht direkt an der geplanten Garagenwand, 4 weitere in ca. 3,5 m Entfernung vom geplanten Wohnhaus. Der Erhalt wäre auch bei Einhaltung der Baugrenze schwierig und ist wegen der vorliegenden Pilzerkrankung nicht angezeigt. Eine weitere Esche in der Baumgruppe weist Pilzfruchtkörper am Stammfuß auf. Die beiden Fichten haben keinen Schutzstatus.

Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes sind je angefangener 200 m² Grundstücksfläche ein Laubbaum 1. Ordnung oder ein Obstbaum zu pflanzen. Laut Freiflächengestaltungsplan werden 3 Bäume neu gepflanzt, darunter 2 Laubbäume 1. oder 2. Ordnung und ein Obst-

baum. Ein Berg-Ahorn wird erhalten. Somit sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes eingehalten.

Beratung:

GR Marion Behr spricht sich gegen die radikale Fällung des Baumbestandes auf dem bisherigen waldähnlich bestückten Biotop-Grundstück FINr. 1953/8 aus. Die Eschen B 29 bis B 38 seien noch gut erhalten und könnten bei Pflege noch mindestens 10 Jahre stehen bleiben.

Erster Bürgermeister Peter Münster erläutert, dass auf Privatgrundstücken keine so intensive Pflege des Baumbestandes, wie sie beispielsweise die Gemeinde entlang der Roggensteiner Allee regelmäßig durchführe, üblich sei. Da es sich um ein Baugrundstück handle, stelle sich die Frage, ob dem Bauherrn ein so hoher Pflegeaufwand angesichts unsicheren Pflegeerfolgs zugemutet werden könne.

GR Marion Behr stellt folgenden Antrag:

Beschluss:

Die Bäume B 29 bis einschließlich B 38 sollen nicht gefällt werden.

Abstimmungsergebnis:

Anwesende:	24
Ja-Stimmen:	13
Nein-Stimmen:	11

Beschluss:

Der Gemeinderat befürwortet den Antrag der Eheleute Buckl bezüglich Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage und offenem Stellplatz auf dem Grundstück FINr. 1953/8 (Teilfläche), Wiesenstraße 49 und stimmt den erforderlichen Befreiungen bezüglich Baugrenzüberschreitung, Dachform Garage und Wandhöhe Garage sowie der erforderlichen Ausnahme bezüglich Situierung offener Stellplatz unter der Voraussetzung zu, dass die Bäume B 29 bis B 38 erhalten werden.

Hinweise zur Grünordnung für das Landratsamt:

Auflagen zum Baumschutz

- DIN 18920 und RAS-LG 4 beachten
- Bei Beschädigung: Nachpflanzung

Auflagen zum Artenschutz

- Vor Fällung Kontrolle ob Arten u. Lebensstätten nach § 39 und 44 BNatSchG betroffen sind
- Alle europäischen Vogel- und Fledermausarten sind nach dem Bundesnaturschutzgesetz besonders oder streng geschützt. Es dürfen daher Maßnahmen an Gehölzen (Bäume, Sträucher, älteres Efeu) nur dann vorgenommen werden, wenn keine Vögel bzw. Fledermäuse sowie die von ihnen belegten Fortpflanzungs- und Ruhestätten dadurch beeinträchtigt werden können (§ 44 Abs. 1 Nr. 1, 2, 3 BNatSchG). Dies gilt vor allem in der jährlichen Brutsaison vom 01. März bis 30. September.

Abstimmungsergebnis:

Anwesende: 24
Ja-Stimmen: 24
Nein-Stimmen: 0

Top 6 Bauantrag; Heim Julian
Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage und offenem Stellplatz, Wie-
senstraße 49, FINr. 1953/8 (Teilfläche)

Vortrag:

Zusammenfassende Wertung des Vorhabens:

Bauort:

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des seit 30.04.1995 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes B 11 Niblerstraße Nord.

Bauvorhaben:

Der Bauwerber beantragt die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage und offenem Stellplatz.

Abweichungen:

Dachform Garage

Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes sind für Garagen nur Sattel- oder Walmdächer zulässig. Beantragt wird die Garage mit einem begrünten Flachdach.

Wandhöhe Garage

Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes beträgt die höchstzulässige Wandhöhe für Garagen 2,40 m. Beantragt wird die Garage mit einer Wandhöhe von 2,95 m.

Situierung offener Stellplatz

Der beantragte offene Stellplatz liegt vollständig im 5-Meter-Vorgartenbereich.

Beurteilung:

Dachform Garage

Die abweichende Ausführung der Garage mit einem begrünten Flachdach ist nach Auffassung der Verwaltung zu befürworten, da in der näheren Umgebung bereits mehrere Flachdachgaragen vorhanden sind und die Erteilung von Befreiungen in vergleichbaren Fällen bestehende Verwaltungspraxis ist.

Wandhöhe Garage

Punkt 10.1 des Bebauungsplanes enthält die Festsetzung, dass die Wandhöhe von Garagen und sonstigen Nebengebäuden (z.B. Gartenhäuser) traufseitig 2,40 m nicht überschreiten darf. Bei Garagen ist diese Wandhöhe technisch nicht realisierbar. Selbst eine Fertiggarage weist bereits eine Wandhöhe von min. 2,42 m auf. Auch auf anderen Baugrundstücken im Bebauungsplangebiet sind bereits Garagen mit einer höheren Wandhöhe vorhanden. Die notwendige Befreiung für die beantragte Wandhöhe von 2,95 m kann somit nach Auffassung der Verwaltung befürwortet werden.

Situierung offener Stellplatz

Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes müssen offene Stellplätze mindestens 5 Meter von der Straßenbegrenzungslinie entfernt errichtet werden. In begründeten Ausnahmefällen

können sie im Vorgartenbereich zugelassen werden, solange 2/3 der Vorgartenfläche nicht für Stellplätze genutzt wird und unbefestigt bleibt. Da der Stellplatz lediglich mit Fahrspuren angelegt werden soll, kann die 2/3-Regelung eingehalten werden, so dass nach Auffassung der Verwaltung die erforderliche Ausnahme befürwortet werden kann.

Hinweise zur Grünordnung:

Im Bebauungsplan sind fünf Bäume als zu erhalten festgesetzt. Sie werden zur Fällung beantragt (4 Eschen, 1 Ahorn). Des Weiteren müssen noch 2 Eschen, 1 Pflaume und 9 Fichten gefällt werden.

Die Fichten sind weder nach Baumschutzverordnung noch nach Bebauungsplan geschützt. Die Eschen haben das Eschentriebsterben und stehen bis auf eine nur ca. 2-3 m vom geplanten Gebäude entfernt. Sie sind wegen des Pilzbefalls nicht erhaltenswert und können zudem wegen des Eingriffs in den Wurzelraum nicht erhalten werden. Die Pflaume ist sehr schräg geneigt, hat Kernfäule mit Pilzfruchtkörper und ist nicht erhaltenswert. Der Berg-Ahorn steht ca. 4,5 m nördlich des geplanten Gebäudes, direkt an der Grenze zur Straße. Er ist stark Efeu-bewachsen und wäre grundsätzlich erhaltenswert. Er ist jedoch inzwischen im Gegensatz zum Zeitpunkt der Erstellung des Bebauungsplans schon so groß, dass er bei Hinzurechnen der Abböschung und eines Arbeitsraums für die Kellerschachtung nicht zu erhalten ist. Auch bei aufwändigem senkrechten Verbau der Baugrube wäre die Beeinträchtigung des Wurzelsystems so gravierend, dass Baumgesundheit und Statik nicht mehr gewährleistet wären.

Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes sind je angefangener 200 m² Grundstücksfläche ein Laubbaum 1. Ordnung oder ein Obstbaum zu pflanzen.

Laut Freiflächengestaltungsplan werden 4 Bäume neu gepflanzt, darunter zwei Obstbäume, ein Baum 1. Ordnung und ein Baum 2. Ordnung. Das ist einer mehr als erforderlich.

Beratung:

GR Marion Behr stellt folgende Anträge:

Beschluss:

Die Esche B 22 soll erhalten bleiben.

Abstimmungsergebnis:

Anwesende:	24
Ja-Stimmen:	14
Nein-Stimmen:	10

Beschluss:

Der Ahorn B 19 soll erhalten bleiben.

Abstimmungsergebnis:

Anwesende:	24
Ja-Stimmen:	7
Nein-Stimmen:	17

abgelehnt

Beschluss:

Der Gemeinderat befürwortet den Antrag des Herrn Heim bezüglich Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage und offenem Stellplatz auf dem Grundstück FINr. 1953/8 (Teilfläche),

Wiesenstraße 49 und stimmt den erforderlichen Befreiungen bezüglich Dachform Garage und Wandhöhe Garage sowie der erforderlichen Ausnahme bezüglich Situierung offener Stellplatz unter der Voraussetzung, dass die Esche B 22 erhalten bleibt, zu.

Hinweise zur Grünordnung für das Landratsamt:

Auflagen zum Artenschutz

- Vor Fällung Kontrolle ob Arten u. Lebensstätten nach § 39 und 44 BNatSchG betroffen sind
- Alle europäischen Vogel- und Fledermausarten sind nach dem Bundesnaturschutzgesetz besonders oder streng geschützt. Es dürfen daher Maßnahmen an Gehölzen (Bäume, Sträucher, älteres Efeu) nur dann vorgenommen werden, wenn keine Vögel bzw. Fledermäuse sowie die von ihnen belegten Fortpflanzungs- und Ruhestätten dadurch beeinträchtigt werden können (§ 44 Abs. 1 Nr. 1, 2, 3 BNatSchG). Dies gilt vor allem in der jährlichen Brutsaison vom 01. März bis 30. September.

Abstimmungsergebnis:

Anwesende:	24
Ja-Stimmen:	24
Nein-Stimmen:	0

Top 7 Bekanntgabe; Genehmigungsverfahren
--

Vortrag:

Im April wurde für folgendes Bauvorhaben das Genehmigungsverfahren durchgeführt:

- Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage und Carport, Friesenstraße, FINr. 1980/11 (Teilfläche)

Kenntnisnahme

Top 8 Erweiterung der Starzelbachschule zur offenen Ganztagschule; Fassadengestaltung

Vortrag:

In der Kommissionssitzung für Kunst am Bau wurde das Thema Fassadengestaltung der Erweiterung der Starzelbachschule bereits diskutiert und der Wunsch nach einer alternativen Holz-

fassade geäußert.

Dipl.Ing. Prof. Christian Peter – Architekturbüro SPP – stellt in der Gemeinderatssitzung die Möglichkeiten der Fassadengestaltung aus Metall oder Holz vor. Dabei erläutert er, dass die Anschaffungskosten einer Metallfassade zwar höher als bei einer Holzfassade seien, dies werde aber durch die höheren Instandhaltungsintervalle der Holzfassade wieder ausgeglichen. Er könne sich gestalterisch gut den Kontrast zwischen Holzfassade und der vorhandenen Metallfassade vorstellen. Zur Verwendung kommen würde nach seiner Empfehlung ein vorbehandeltes Holz mit einem z.B. graubraunen Anstrich.

Nach intensiver Diskussion fasst der Gemeinderat folgenden

Beschluss:

Der Erweiterungsbau der Starzelbachschule erhält eine Holzfassade.

Abstimmungsergebnis:

Anwesende:	24
Ja-Stimmen:	18
Nein-Stimmen:	6

**Top 9 Bebauungsplan B 55 Logistikzentrum an der Holzkirchner Straße
Behandlung der Stellungnahmen aus der vorgezogenen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Behördenbeteiligung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB**

Vortrag:

GR Markus Brüstle bittet, für ihn und GR Markus Hausberger festzustellen, ob beide an der Beratung und Abstimmung zum Bebauungsplan B 55 Logistikzentrum an der Holzkirchner Straße wegen persönlicher Beteiligung nicht teilnehmen dürfen.

Erster Bürgermeister Peter Münster teilt mit, dass nach Ansicht von Verwaltung und Kommunalaufsicht aufgrund der Geltendmachung nachbarschützender Rechte durch beide eine persönliche Beteiligung nach Art. 49 GO vorliege und der Gemeinderat deshalb auf Antrag über den Ausschluss von Beratung und Abstimmung beschließen müsse.

Beschluss:

GR Markus Brüstle und GR Markus Hausberger werden aufgrund ihrer persönlichen Betroffenheit gemäß Art. 49 GO von der Beratung und Abstimmung zum Bebauungsplan B 55 Logistikzentrum an der Holzkirchner Straße ausgeschlossen.

Abstimmung:

Anwesende:	24
Ja-Stimmen:	20
Nein-Stimmen:	2

GR Markus Brüstle und GR Markus Hausberger persönlich beteiligt

GR Rike Schiele stellt den Antrag, die Behandlung des Bebauungsplanes B 55 Logistikzentrum an der Holzkirchner Straße von der Tagesordnung abzusetzen, da wichtige Inhalte, z.B. Lärmschutz, noch nicht abschließend geklärt seien.

Beschluss:

Die Behandlung des Tagesordnungspunktes 9 „Bebauungsplan B 55 Logistikzentrum an der Holzkirchner Straße“ wird vertagt.

Abstimmung:

Anwesende:	24
Ja-Stimmen:	8
Nein-Stimmen:	14
	abgelehnt

GR Markus Brüstle und GR Markus Hausberger persönlich beteiligt

Für den vom Gemeinderat am 24.09.2019 gebilligten Bebauungsplanentwurf wurde in der Zeit vom 11.11. bis 12.12.2019 die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

A) Stellungnahmen der Öffentlichkeit

1. Antragsteller A

Mit Schreiben vom 10.12.2019 erheben die Antragsteller A nachstehende Einwendungen gegen den Bebauungsplan B 55 Logistikzentrum an der Holzkirchner Straße (wörtliche Wiedergabe).

„I. Sachverhalt

1. Die Fa. Transgourmet beabsichtigt, das in der unmittelbaren Nachbarschaft der Wohnhäuser unserer Mandanten in Eichenau gelegene Betriebsgebäude zu erweitern und aufzustocken. Der Umfang des Betriebes, insb. auch die Zahl der LKW-Anlieferungen, soll erheblich ausgeweitet werden, was eine entsprechende Zunahme der Lärmemissionen zur Folge hätte.
2. Für das Vorhaben muss der bestehende Bebauungsplan „B 13 Gewerbegebiet“ durch den Bebauungsplan Nr. 55 „Logistikzentrum an der Holzkirchner Straße“ geändert werden. Der Gemeinderat hat am 16.10.2018 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan B 55 gefasst. Gegenstand des Bebauungsplanes ist laut der Bekanntmachung der Gemeinde u.a. die Erhöhung der zulässigen Wandhöhe, die Änderung der Stellplätze und die Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen. Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden.
3. Die Lärmsituation an und in den Wohnhäusern unserer Mandanten ist bereits bislang kritisch, da schon der bestehende Betrieb der Fa. Transgourmet die genehmigungsrechtlichen Vorgaben nicht einhält. Insb. die Lieferfahrten am frühen Morgen und am Abend sind störend und stellen eine Beeinträchtigung für die Mandanten und die anderen Nachbarn dar. Die Immobilien der Mandanten erleiden durch die geplante Erweiterung einen Wertverlust, dessen Höhe noch nicht beziffert werden kann.

4. Die Mandanten werden sich daher mit allen rechtlichen Mitteln (Normenkontrollantrag gegen den Bebauungsplan, Anfechtung der Baugenehmigung, Geltendmachung zivilrechtlicher Unterlassungsansprüche) gegen das Bauvorhaben, den unzulässigen Betrieb der Fa. Transgourmet und den geplanten Bebauungsplan zur Wehr setzen und die Durchführung des Vorhabens verhindern.

II. Einwendungen

1. Verstoß gegen den Trennungsgrundsatz

Die Planung verletzt den Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG. Die unmittelbare Nachbarschaft eines (allgemeinen und/oder reinen) Wohngebietes zu einem stark emittierenden Gewerbegebiet mit starkem Lieferverkehr in den frühen Morgen- und späten Abendstunden sowie auch in der Nacht verstößt gegen den elementaren Planungsgrundsatz, dass miteinander unverträgliche Nutzungen räumlich getrennt werden müssen.

Nach dem Gesetz, § 50 BImSchG, sollen durch die räumliche Trennung *„schädliche Umwelteinwirkungen ... auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete ... so weit wie möglich vermieden werden.“*

Unter diesem Aspekt ist bereits der bisherige planerische Zustand nicht gesetzeskonform, zumal auch nach Mitteilung des LRA die Fa. Transgourmet die in den bestehenden Genehmigungsbescheiden enthaltenen Lärmschutzaufgaben nicht einhält. Eine Ausweitung des Betriebes und eine Erhöhung der Emissionen im geplanten Umfang sind an diesem Standort unzulässig. Die Fa. Transgourmet hat bei der Standortwahl einen Fehler begangen, weil die offenbar gewollten Expansionsmöglichkeiten hier aus Lärmschutzgründen nicht gegeben sind. Diesen Irrtum der Betreiberin kann und darf die Gemeinde nicht durch eine fehlerhafte Planung kompensieren, und die Nachbarn dürfen nicht gezwungen werden, diesen Fehler „auszubaden“.

2. Fehlende planerische Konfliktbewältigung

§ 50 BImSchG konkretisiert im Rahmen der Bewältigung von Nutzungskonflikten letztlich das Gebot der planerischen Konfliktbewältigung, welches verlangt, dass die Lösung planerisch zu bewältigender Immissionsschutzkonflikte grundsätzlich bereits auf der Planungsebene (Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB) erfolgt und nicht auf ein späteres Bau- oder sonstiges Genehmigungsverfahren verlagert wird (vgl. etwa BVerwG BeckRS 2017, 126238 Rn. 5; BVerwG NJW 1975, 70, 72 ff.; BVerwG NJW 1995, 2572, 2573; Landmann/Rohmer, UmweltR, BImSchG § 50 Rn 141). Bereits auf dieser Ebene sind schädliche Umwelteinwirkungen „soweit wie möglich zu vermeiden“ (vgl. BVerwG NVwZ 1989, 960; OVG Münster NVwZ-RR 1990, 342, 343).

3. Fehlerhafte Grundlagenermittlung

Aufgrund des Trennungsgrundsatzes hat die Gemeinde als Planungsträgerin in einem ersten Prüfungsschritt anhand des vorhandenen Gebietsbestandes eine Einordnung der Schutzbedürftigkeit vorzunehmen. Das setzt eine sorgfältige Analyse des Bestandes und eine Prognose der zukünftigen Entwicklung in dem Gebiet voraus, insbesondere muss die gegebene Immissions- und Emissionslage erfasst werden (BVerwG BeckRS 2010, 47840 Rn. 7; OVG Münster BeckRS 2009, 41950).

Hier ist die Gemeinde bzw. das LRA fehlerhaft vorgegangen und hat verkannt, dass der nicht überplante Bereich, in dem die Antragstellerin wohnt (westlich der Kiefernstraße, nördlich und südlich begrenzt durch die Karwendelstraße und die Pfefferminzstraße), einem Reinen Wohngebiet (WR) entspricht, dem eine im Vergleich zum Allgemeinen Wohngebiet (WA) erhöhte Schutzbedürftigkeit zukommt. Nimmt man richtigerweise ein Reines Wohnge-

biet an, ist die prognostizierte Lärmbelastung unzulässig, wie sich aus dem Gutachten Müller BBM entnehmen lässt. Wegen der Details verweisen wir auf die als **Anlage 3** beigefügte E-Mail-Korrespondenz des Antragstellers mit dem LRA, insb. die Emails vom 26.03.2019 und 02.05.2019.

4. Prioritätsgrundsatz

Besteht -wie hier- ein Nutzungskonflikt, muss sich nach dem Grundsatz der Priorität in erster Linie die ausdehnende Nutzung (hier also der Betrieb der Fa. Transgourmet) beschränken (vgl. BVerwG NVwZ 2000, 1050, 1052; OVG Lüneburg NVwZ-RR 2002, 172, 173). Die Gemeinde hat zu prüfen, ob die Konfliktsituation nicht vor ihrer Festschreibung mit planerischen Mitteln abgemildert werden kann (BVerwG NVwZ 1991, 881, 883).

Die vorliegende Planung verletzt diese Grundsätze. Die Ausweitung des Betriebes ist an der Stelle unzulässig, da sie bereits bestehende Nutzungskonflikte verschärft. Der Konflikt wird durch die Planung nicht -wie geboten- gelöst, sondern verschärft. Eine derartige Planung ist gesetzeswidrig und unzulässig.

5. Abwägungsfehler

Es ist kein Belang ersichtlich, der es rechtfertigen würde, die Interessen der Anwohner im Rahmen der Abwägung hinter die Expansionsinteressen der Fa. Transgourmet zu stellen und den selbst geschaffenen Nutzungskonflikt auf diese Art zu „lösen“.

Bei der Abwägung ist den immissionsschutzrechtlichen Belangen ein besonderer Gewichtungsvorrang zuzumessen. Schädliche Umwelteinwirkungen auf schutzbedürftige Gebiete sollen nach dem Gesetz „soweit wie möglich“ vermieden werden, s.o. Will die Gemeinde die Belange der Anwohner dennoch ausnahmsweise zurückstellen, bedarf es dafür einer besonderen Rechtfertigung. Diese Rechtfertigung ist vorliegend nicht erkennbar. Die Interessen der Fa. Transgourmet, die erst kürzlich den Standort bezogen hat und bereits nach derzeitigem Stand gegen die Lärmschutzvorschriften verstößt, haben kein solches Gewicht, dass die Interessen der Nachbarn auf den Schutz ihrer Gesundheit und ihres Eigentums dahinter zurücktreten müssten.

6. Verstoß gegen das Rücksichtnahmegebot, § 15 BauNVO

Das ohnehin schon große Betriebsgebäude soll nach der Erweiterung eine Höhe von ca. 13 m haben, mit entsprechenden Folgen für die Verschattung der Nachbargrundstücke und den erdrückenden Charakter der geplanten Bebauung. U.a. werden sehr hohe Lärmschutzwände errichtet (ohne dass diese die Lärmproblematik beseitigen würden). Die Gebäudelänge darf bis zu 250 m (!) betragen, Nr. 4.3 des Planentwurfes. In der gesamten Umgebung findet sich kein Gebäude, das auch nur annähernd diese Dimensionen erreicht. Die Planung verstößt damit gegen das Rücksichtnahmegebot, § 15 BauNVO.

7. Einzelne Festsetzungen des Planentwurfes

a. Nr. A 2.2

Hier wird eine Kfz-Waschanlage vorgesehen, ohne dass die Betriebszeiten geregelt oder beschränkt wären. Zudem fehlt die Einschränkung auf eine Betriebs-Kfz- Waschanlage.

b. Nr. A 3.4

Für den Neubau wird eine Wandhöhe von 540,0 m ü.NN zugelassen obwohl in der Schnittansicht (Abb. 7) und den Schattenwurfkanten (Abb. 6) von einem Wert von 538,95 m ü.NN und 539,00 m ü.NN ausgegangen wird.

Nimmt man die OK Gelände mit 527,00 m ü.NN bzw. 527,15 aus der Schnittansicht, ergibt sich eine relative Wandhöhe von 12,85 m bis 13,00 m. Es fehlt eine Darstellung des vorhandenen Geländes, um sich die Höhenentwicklung der Gebäude plastisch vorstellen zu können.

c. Nr. A 3.5

Es sollte klargestellt werden, dass die Überschreitung nur für den Altbestand (WH 536,5 m ü.NN) gilt.

Ebenso ist klarzustellen, dass eine Überhöhung des Neubaus mit Anlagen zur Nutzung von Solarenergie auf bis zu 541,5 m ü.NN nicht gewünscht ist, A 6.4. Es sind auch auf dem Flachdach liegende Module technisch möglich.

d. Nr. A 3.6

Es sollte sichergestellt werden, dass die bis zu 25 m hohen Kamine nicht im Bereich des Neubaus errichtet werden dürfen. Dies würde sonst zu einer Beeinträchtigung der Nachbarn führen. Mobilfunksende- und -empfangsanlagen sind auszuschließen.

e. Nr. A.4.2

Hier werden Lärmschutzwände auf dem gesamten Baugrundstück zugelassen, also auch an der Straßenbegrenzungslinie der Tannenstraße. Dies ist laut Beschluss des Gemeinderates nicht gewünscht. Wir sehen darin eine deutliche Verschlechterung. Die Bestimmung der Höhe von 4,5 m ist unklar, von wo wird diese gemessen? Unverständlich ist warum die Höhe von transparenten Drahtzäunen (Nr. A 8.4) definiert wird, die von geschlossenen Schallschutzwänden jedoch nicht.

f. Nr. A 5.3

Eine Umfahrung durch die Feuerwehr steht im Konflikt mit der flächigen Pflanzbindung (A 8.1), hier sollte klargestellt werden, dass diese Flächen (A 8.1) nicht einer Umfahrung dienen.

g. Nr. A.6.5

Zum Schutz der Nachbarschaft sollten Werbeanlagen ausgeschlossen werden, zumindest jedoch sollten beleuchtete Werbeanlagen nicht zugelassen und Größenbeschränkung angeordnet werden.

h. Nr. A 9.2.9

Wie ist die „Absprache mit dem Landratsamt“ des Ausnahmetatbestandes zu verstehen? Die Regelung ist u.E. in einem Bebauungsplan unzulässig, jedenfalls aber unnötig. Sie erweckt den Verdacht, dass bereits jetzt eine weitere Aufweichung des Lärmschutzes beabsichtigt ist.

i. Warum werden die Abstandsregelungen der BayBO nicht als verbindlich angeordnet? Insbesondere, da hier ein Gewerbegebiet auf ein Wohngebiet trifft, wäre dies erforderlich und angemessen.

8. Lärmgutachten der Fa. Müller BBM

Das dem Planentwurf zugrundeliegende Lärmgutachten der Fa. Müller BBM ist u.a. aus den o.g. Gründen fehlerhaft (insb. fehlende Berücksichtigung des Reinen Wohngebietes).

Darüber hinaus werden in unzulässiger Weise Zwischenwerte wg. einer angeblichen Gemengelage nach Nr. 6.7 TA Lärm angewandt, was nach Auffassung des LRA unzulässig ist.

9. Betriebsbereich nach Seveso-III-Richtlinie/ Störfallverordnung?

Wir regen an zu prüfen, ob es sich beim Betrieb der Fa. Transgourmet um einen Betriebsbereich i.S.d. Seveso-III-Richtlinie/ der Störfallverordnung handelt.

10. Lärmkontingentierung, Verfahren nach § 13a BauGB

Wir werden die geplante Lärmkontingentierung und das Verfahren nach § 13a BauGB prüfen und im weiteren Verfahren dazu Stellung nehmen.“

Beratung:

Zu Festsetzung A 3.6 lautet der Beschlussvorschlag wie folgt:

„Die Festsetzung A 3.6 ist aufgrund des bestehenden Kamins an der Südostseite des Gebäudes getroffen. Die Festsetzung wird ergänzt und die Lage der zulässigen Wandhöhenüberschreitung durch technische Zu-/Abluftschächte entsprechend in der Planzeichnung verortet.

Es werden keine sachlichen Gründe für die Einschränkung von Mobilfunksende- und –empfangsanlagen vorgebracht. Nach dem Mobilfunkimmissionskataster des TÜV Süd vom 28.07.2010 wird vielmehr die Verlagerung einer bestehenden Mobilfunkantenne im Gewerbegebiet Süd auf den exponiert stehenden bestehenden Kamin des Logistikzentrums empfohlen, da dies die Abstrahlungsgeometrie verbessert. Der Anregung wird nicht gefolgt.

GR Martin Eberl stellt den Antrag, Funkmasten auszuschließen.

AL Andreas Troltsch weist darauf hin, dass der TÜV Süd in einem Gutachten aus dem Jahre 2010 gerade die Errichtung von Funkmasten auf den exponiert stehenden bestehenden Kamin des Logistikzentrums empfohlen habe.

Beschluss:

Im Bebauungsplan B 55 Logistikzentrum an der Holzkirchner Straße wird die Errichtung von Funkmasten nicht ausgeschlossen.

Abstimmung:

Anwesende: 24

Ja-Stimmen: 19

Nein-Stimmen: 3

GR Markus Brüstle und GR Markus Hausberger persönlich beteiligt

Beschluss:

Zu 1. Trennungsgrundsatz und 2. Konfliktbewältigung

Es trifft zu, dass entsprechend § 50 BImSchG „*schädliche Umwelteinwirkungen (...) auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete (...) so weit wie möglich vermieden werden*“ sollen. Allerdings spricht das Gesetz explizit nicht von einer räumlichen Trennung der Nutzungen sondern von einer entsprechenden Zuordnung der Nutzungen.

Die Rechtsprechung hat das sog. Trennungsgebot daher in mehrfacher Hinsicht relativiert: (vgl. Bayerisches Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr, Rundschreiben Lärmschutz in der Bauleitplanung, 25.07.2014;

https://www.stmb.bayern.de/assets/stmi/buw/baurechtundtechnik/lärmschutz_in_der_bauleitplanung.pdf):

- § 50 BImSchG ist danach ein sog. Optimierungsgebot bzw. eine Abwägungsdirektive, der kein absoluter Gewichtungsvorrang zukommt. Dies hat zur Folge, dass eine Zurückstellung dieser Belange grundsätzlich möglich ist, aber einer besonderen Rechtfertigung bedarf. Diese Rechtfertigung wird besonders auch bei Gemengelage in Betracht kommen.

Im vorliegenden Fall ist insbesondere die Vorschrift zum sparsamen und flächensparenden Umgang mit Boden gemäß § 1a BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen. Eine bauliche Erweiterung an einem bestehenden Gewerbegebiet, wie sie hier angestrebt ist, ist im Sinne des Flächensparens einer Umsiedlung unter Inanspruchnahme bisher unversiegelter Flächen vorzuziehen. Dies entspricht dem Leitbild der Innenentwicklung, das sowohl im BauGB, als auch im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) verankert ist. So wird in §1a Abs. 2 Satz 2 ausdrücklich auf die Möglichkeiten der Nachverdichtung und anderer Maßnahmen der Innenentwicklung hingewiesen.

Unter einer sachgerechten Abwägung der öffentlichen und privaten Belange kommt die Gemeinde zu dem Ergebnis, dass einer Fortentwicklung des bestehenden Gewerbebetriebs am bestehenden Standort Vorrang eingeräumt wird und der Belang des Immissionsschutzes durch andere Maßnahmen als durch eine räumliche Trennung berücksichtigt wird.

- Dem Gebot des § 50 BImSchG kann nach geltender Rechtsprechung nicht nur durch Trennung, sondern auch durch andere Möglichkeiten Rechnung getragen werden. Das Bayerische Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr listet diesbezüglich explizit die Festsetzung flächenbezogener Schalleistungspegel, von Grünflächen sowie aktiver Schallschutzmaßnahmen auf (vgl. Lärmschutz in der Bauleitplanung 25.07.2014, Punkt 8).

Um dem Belang des Immissionsschutzes und dem Nachbarschutz Rechnung zu tragen, greift der Bebauungsplan alle diese Möglichkeiten auf. So werden für den Gewerbebetrieb Emissionskontingente nach DIN 45691 (mit einem flächenbezogenen Schalleistungspegel) festgesetzt, die sicherstellen, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm auch an den nächstgelegenen Immissionsorten eingehalten werden. Dabei wurde auch die bestehende Vorbelastung berücksichtigt. Zur benachbarten Wohnbebauung wird eine Fläche für Bepflanzung mit einer Tiefe von 20 m bis 60 m freigehalten, um die Auswirkungen des Gewerbebetriebs zu reduzieren. Zusätzlich werden aktive Schallschutzmaßnahmen (Lärmschutzwände) festgesetzt, die so nah wie möglich am Emissionsort platziert werden, um ihre Wirksamkeit zu verstärken. Für die bauliche Ausgestaltung der Schallschutzwände werden zusätzlich Mindestanforderungen festgesetzt.

Lärmschutzkonflikte sind daher gemäß dem Gebot der planerischen Konfliktbewältigung im Grundsatz durch die Planung selbst gelöst worden, die unterstellte Verlagerung von Konflikten wird zurückgewiesen.

Zu 3. Grundlagenermittlung

Zur Klärung der Art der baulichen Nutzung in der Nachbarschaft führte das Landratsamt Fürstenfeldbruck im April 2019 eine Ortsbegehung und Recherchen in den Genehmigungsunterlagen und den Gewerbebeanmeldungen durch. Dabei stellte es auch einzelne gewerbliche Nutzungen fest. Auf dieser Grundlage stuften Landratsamt und Gemeinde den nicht überplanten Bereich westlich der Kiefernstraße, nördlich und südlich begrenzt durch die Karwendelstraße und die Pfefferminzstraße, als faktisches Allgemeines Wohngebiet ein (Email vom 29.04.2019). Die Planung und das Immissionsgutachten folgen dieser Einstufung des Landratsamts und gehen daher vom Schutzanspruch eines WA aus. Objektiv nachvollziehbare Argumente für eine Einstufung als Reines Wohngebiet können dem Einwand nicht entnommen werden. Es besteht auch kein Anspruch eines Grundstückseigentümers auf eine derartige Einstufung.

Zu 4. Prioritätsgrundsatz und 5. Abwägungsfehler

Entgegen des Einwands werden Konflikte durch den Bebauungsplan nicht verschärft, son-

dern gelöst. Durch den neuen Bebauungsplan werden erstmals Emissionskontingente und Schallschutzmaßnahmen festgesetzt, der rechtswirksame Bebauungsplan trifft dazu keine qualifizierten Aussagen. Mit diesen Regelungen wird sichergestellt, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten nicht überschritten werden. Die immissionsschutzrechtlichen Belange werden somit keineswegs zurückgestellt sondern vollumfänglich berücksichtigt.

Diese Festsetzungen der vorliegenden Planung gehen im Übrigen über die immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans hinaus, die Planung stellt somit eine Verbesserung gegenüber der gegenwärtigen Situation dar.

Die Belange des Immissionsschutzes wurden vollumfänglich in die Abwägung eingestellt. Entsprechende Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen setzt der Bebauungsplan fest, um diese Belange zu berücksichtigen. Die Wirksamkeit der Maßnahmen sind durch Gutachten bestätigt, dadurch ist eine planerische Konfliktlösung hergestellt.

Die Belange des Immissionsschutzes hat die Gemeinde mit anderen öffentlichen und privaten Belangen (§1 Abs. 7 BauGB) gerecht abgewogen. Das Ergebnis, dass eine gewerbliche Entwicklung am bestehenden Standort unter Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Auflagen weiterverfolgt werden kann, ist fachlich begründet und nachvollziehbar. Ein Abwägungsfehler kann nicht erkannt werden.

Zu 6. Rücksichtnahmegebot

Die Auswirkung der Planung auf die Nachbargrundstücke, insbesondere deren Verschattung ist detailliert untersucht und in der Planung berücksichtigt. Der Schattenwurf durch den geplanten Neubau erstreckt sich in etwa bis zu dem vorhandenen Gehölzbestand entlang der Tannenstraße auf dem Plangrundstück. Die Abstände sind deutlich größer als die gesetzlich vorgeschriebenen Abstände in einem Gewerbegebiet, und sogar als in einem Wohngebiet.

Im rechtswirksamen Bebauungsplan ist keine Limitierung der Fassadenlängen festgesetzt, sodass nach bestehendem Baurecht bereits längere Fassaden zulässig sind. Um dem Einwand entgegenzukommen, wird die Gebäudelänge an der nordwestlichen Baugrenze (Tannenstraße) auf max. 200 m beschränkt.

Ein Verstoß gegen das Rücksichtnahmegebot kann daher nicht erkannt werden.

Zu 7. Einzelne Festsetzungen

- Zu A 2.2.
Allein durch die Festsetzung von Immissionskontingenten ist bereits sichergestellt, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm zu allen Tageszeiten (auch nachts) eingehalten werden. Eine Beschränkung der Betriebszeiten und des Nutzerkreises erübrigt sich daher.
- Zu A 3.4
Die Wandhöhe von 540,0 m ü. NHN entspricht den aktuellen Planungen; die Schattenwurfstudie wird aktualisiert. Dort ist auch das vorhandene Gelände dargestellt, um sich die Höhenentwicklung plastisch vorstellen zu können.
- Zu A 3.5

Die absolute Höhe der technischen Dachaufbauten wird in Festsetzung A 3.5 auf 539,0 m ü. NN begrenzt. Dieser Wert liegt unterhalb der zulässigen Wandhöhe im Bereich des geplanten Neubaus. Zur Klarstellung wird per Planzeichen eine Fläche auf dem Gebäudebestand entlang der nordöstlichen, von der Nachbarbebauung abgewandten Fassade des geplanten Neubaus festgesetzt, auf den die Zulässigkeit der technischen Dachaufbauten begrenzt wird.

- Zur Zulässigkeit von aufgeständerten Solarmodulen:
Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes in der Bauleitplanung Rechnung getragen werden. Die Nutzung erneuerbarer Energien leistet einen wichtigen Beitrag zum Klimaschutz und ist im vorliegenden Fall aufgrund der großen Dachflächen in besonderem Maße umsetzbar. Dies soll sicherstellen, dass die Nutzung von Solarenergie optimal umgesetzt werden kann. Um dabei auch die Belange gesunder Wohnverhältnisse der umgebenden Wohnbebauung zu berücksichtigen wird die Überschreitung der zulässigen Wandhöhen im Bebauungsplan nur auf dem niedrigeren Teilbereich zugelassen. Auf dem höheren Teilbereich sind aufgeständerte Solaranlagen nur bis zur festgesetzten max. Wandhöhe von 540 m üNN zugelassen. Außerdem soll noch festgesetzt werden, dass diese mindestens 3,0 m hinter die Gebäudekante zurückzusetzen sind. Dadurch ist sichergestellt, dass diese hinter der Attika verborgen bleiben und somit von außen nicht in Erscheinung treten. Gleichzeitig fällt ihr Schatten lediglich auf die Dachfläche, was keine Beeinträchtigung der Umgebung nach sich zieht. Entsprechend des Entwurfs der Genehmigungsplanung des Architekturbüros Hagleitner vom 29.03.2020 ist dies mit den vorgesehenen 20° geneigten Photovoltaikmodule solarSTEP light GM erreichbar, wenn diese 3 m hinter der Gebäudekante platziert werden.
- Zu A 3.6
Die Festsetzung A 3.6 ist aufgrund des bestehenden Kamins an der Südostseite des Gebäudes getroffen. Die Festsetzung wird ergänzt und die Lage der zulässigen Wandhöhenüberschreitung durch technische Zu-/Abluftschächte entsprechend in der Planzeichnung verortet.
(Funkmasten werden nicht ausgeschlossen, siehe zuvor gefasster Beschluss.)
- Zu A 4.2
Die Festsetzung ist so zu verstehen, dass die Lärmschutzwände außerhalb der Baugrenzen nur dort zulässig sind, wo sie gemäß A 9.1.1 bis A 9.1.5 zeichnerisch festgesetzt sind. Die Festsetzung wird eindeutiger formuliert.
In Absprache mit dem Immissionsgutachter werden maximal zulässige Höhen der Schallschutzwände ergänzt.
- Zu A 5.3
Die erforderlichen Flächen für die Feuerwehr sind mittlerweile bekannt. Um eine Umfahrbarkeit der Gebäude sicherzustellen, wird die Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern im nordwestlichen Bereich von der Baugrenze um ca. 7 m abgerückt. Da sich dort keine Bäume und Sträucher befinden, sind dadurch keine negativen Auswirkungen zu befürchten. Die Festsetzung A 5.3 wird dahingehend ergänzt, dass Umfahrungen für die Feuerwehr innerhalb der Fläche zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nicht zulässig sind.
- Zu A 6.5

Der Einwand kann aus ortsplanerischer Sicht nachvollzogen werden. Folgende Festsetzung zu Werbeanlagen wird im Bebauungsplanentwurf ergänzt:

„Werbeanlagen dürfen nur an der Stätte der beworbenen Leistung errichtet werden. Innerhalb der Baugrenzen sind Werbeanlagen nur unterhalb der Attika des Flachdachs zulässig. Werbeanlagen in Form von laufenden Schriften, Blink- und Wechselbeleuchtung, bewegtem Laserlicht sowie sich bewegende Werbeanlagen sind unzulässig. Während der Nachtzeit von 22:00 Uhr bis 06:00 Uhr dürfen Werbeanlagen nicht beleuchtet werden.“

- **Zu A 9.2.9**

Es ist keineswegs Ziel der Gemeinde, durch Ausnahmetatbestände eine Aufweichung des Lärmschutzes herbeizuführen. Allerdings können nach Auskunft des Immissionsgutachters, bauliche und/ oder organisatorische Maßnahmen oder Einschnitte in den Betriebsablauf gehören, die lediglich geringfügig über den zulässigen Immissionskontingenten liegen bzw. im Rahmen der Heranziehung einer Gemengelage zwischen Gewerbegebiet und Allgemeinen Wohngebiet im Sinne der TA Lärm (Zwischenwertregelung nach der Nr. 6.7 TA-Lärm) zulässig sind. Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens wird dies durch die Untere Immissionsschutzbehörde des Landratsamtes geprüft. Die Festsetzung wird umformuliert, um eine Unbestimmtheit zu vermeiden.

- Die Gemeinde folgt der Empfehlung; die gesetzlichen Abstandsflächen nach Art. 6 Bay-BO werden angeordnet. Diese werden in den Vorhabenplänen entsprechend eingezeichnet. Dadurch ist der Nachweis erbracht, dass die vorliegende Planung über den im Abstandsflächenrecht bestimmten Nachbarschutz weit hinausgeht.

Zu 8. Lärmgutachten

Auf Grundlage der aktuellen Vorhabensplanung des Architekturbüro Hagleitner wird der Gutachter die schalltechnische Untersuchung aktualisieren. Dabei sind auch alle entsprechend der Abwägung des Gemeinderates beschlossenen Planänderungen zu berücksichtigen. In Abstimmung mit der Unteren Immissionsschutzbehörde wird sichergestellt, dass alle rechtlichen Anforderungen eingehalten werden.

Zu 9. Störfallverordnung

Entsprechend der Stellungnahme hat die Gemeinde die Anwendbarkeit der Störfallverordnung geprüft. Im Betrieb der Firma Transgourmet fallen keine Stoffe an, die gem. Anhang I zur 12. BImSchV als gefährliche Stoffe gem. § 2 Nummer 4 der 12. BImSchV bestimmt sind, bzw. keine, die die gesetzlichen Mengenschwellen überschreiten. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.

Zu 10. Verfahren nach §13a

Die Voraussetzung für die Verfahrenswahl nach §13a wurden in der Begründung erläutert. Da eine Beschränkung der Öffentlichkeitsbeteiligung jedoch nicht im Sinne der Gemeinde ist, wurde auf eine frühzeitige Beteiligung bewusst nicht verzichtet und diese über die gesetzliche Verpflichtung hinaus durchgeführt. Da die zulässige Grundfläche des Bebauungsplans zwischen 20.000 m² und 70.000 m² liegt, wird eine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB für den nächsten Verfahrensschritt ergänzt.

Abstimmung:

Anwesende: 24
Ja-Stimmen: 15
Nein-Stimmen: 7
GR Markus Brüstle und GR Markus Hausberger persönlich beteiligt

2. Antragsteller B

Mit Email vom 24.11.2019 bringen die Antragsteller B Anregungen vor bzw. bitten um Klärstellung der Festsetzungen im Bebauungsplanentwurf wie folgt:

„In der Sitzung vom 16.10.2019 (richtig ist 24.09.2019) wurde u.a. die Änderung des Bebauungsplanes B55, bzw. dessen Erstellung besprochen und mit Änderungen beschlossen. Im Protokoll der Sitzung ist dies auf Seite 3 unterer Teil, von mir markiert, zu entnehmen. In der Bekanntmachung des Bebauungsplan Entwurfes B55 finden sich die vom Gemeinderat beschlossenen Änderungen leider nicht wieder.

1. Aufbauten auf der geplanten Halle:

Für uns Anwohner sind diese Änderungen enorm wichtig und wir sind dem Gemeinderat sehr dankbar, in dieser Sache unterstützt worden zu sein (17:0 gegen weitere Dachaufbauten). („Wir wollen das aber nicht“ (die zus. Dachaufbauten)) Dennoch sind wir aktuell etwas verunsichert ob der Beschluss des Gemeinderates nun Berücksichtigung findet oder nicht, in den offiziellen Unterlagen ist nichts von diesem Beschluss zu finden.

2. Lärmschutzwand am westlichen Rand des Geländes (bestehende Lärmschutzwand)
Nach unserem Verständnis wurde durch den Gemeinderat beschlossen, die bestehende Lärmschutzwand nicht zu verändern, den Bestand quasi einzufrieren. („Es bleibt alles so wie es ist“) Im Sitzungsbericht wird dieser Beschluss gar nicht erwähnt.

In der Bekanntmachung aber wird das Recht eingeräumt außerhalb der Baulinie Lärmschutzwände in Höhe von 4,50 Meter zu errichten. Dies räumt die Möglichkeit ein, die bestehenden Lärmschutzwände bis an den äußersten Rand des betreffenden Grundstücks zu versetzen. Wenn die aktuell vorhandenen Lärmschutzwände nicht verändert werden soll, muss auch kein Recht für die Erstellung solcher eingeräumt werden.

Beschluss:

1. Dachaufbauten

Es war Konsens im Gemeinderat, dass Dachaufbauten nur in einem Maß zugelassen werden sollen, das keine Verschlechterung der umgebenden Wohnverhältnisse bedingt. Daher wurde im vorliegenden Bebauungsplanentwurf die Zulässigkeit von technischen Dachaufbauten (Rückkühler und RWA-Anlagen) sowohl in ihrer Anzahl, ihrer maximalen Höhe und in ihrer Lage definiert. Auf dem Neubau sollen sie nur entlang der südöstlichen, der Wohnbebauung abgewandten Fassade und nur bis zur Oberkante der Attika des Neubaus zulässig sein, so dass sie vom Wohngebiet aus nicht sichtbar sein werden.

Als Beitrag zum Klimaschutz werden im Bereich des geplanten Neubaus aufgeständerte Solaranlagen zugelassen. Die Nutzung erneuerbarer Energien leistet einen wichtigen Beitrag zum Klimaschutz und ist im vorliegenden Fall aufgrund der großen Dachflächen in besonderem Maße umsetzbar. Um dabei auch die Belange gesunder Wohnverhältnisse der umge-

benden Wohnbebauung zu berücksichtigen werden auf dem höheren Teilbereich aufgeständerte Solaranlagen nur bis zur festgesetzten max. Wandhöhe von 540 m üNN zugelassen. Außerdem soll noch festgesetzt werden, dass diese mindestens 3,0 m hinter die Gebäudekante zurückzusetzen sind. Dadurch wird sichergestellt, dass diese hinter der Attika verborgen bleiben und somit von außen nicht in Erscheinung treten. Gleichzeitig fällt ihr Schatten lediglich auf die Dachfläche, was keine Beeinträchtigung der Umgebung nach sich zieht. Entsprechend des Entwurfs der Genehmigungsplanung des Architekturbüros Hagleitner vom 29.03.2020 ist dies mit den vorgesehenen 20° geneigten Photovoltaikmodule solarSTEP light GM erreichbar, wenn diese 3 m hinter der Gebäudekante platziert werden.

2. Bestehende Lärmschutzwand

Es ist weiterhin das städtebauliche Ziel der Gemeinde, die bestehende Lärmschutzwand entsprechend ihrer derzeitigen Situierung und ihres Ausmaßes zu erhalten.

Die Festsetzung A.9.1.1 des Bebauungsplans bezieht sich auf diese bestehende Lärmschutzwand. Um klarzustellen, dass keine Änderung, bzw. Erhöhung geplant ist, werden die Festsetzungen folgendermaßen geändert:

Die maximale Höhe der bestehenden Lärmschutzwand wird gemäß Bestand auf 4,0 m festgesetzt. Festsetzung A 4.2 wird dahingehend konkretisiert, dass die Lärmschutzwände nur an den in der Planzeichnung eingezeichneten Bereichen auch außerhalb der Baugrenzen zulässig sind. Damit ist sichergestellt, dass die bestehende Lärmschutzwand weder in ihrer Lage versetzt noch höher ausgebaut wird.

Der Schutz der vorhandenen Vegetation ist auch ein wichtiges städtebauliches Ziel der Gemeinde. Dies wurde im Bebauungsplan bereits festgesetzt und wird dahingehend ergänzt, dass auch ausgefallene Gehölze zu ersetzen sind.

Abstimmung:

Anwesende: 24

Ja-Stimmen: 18

Nein-Stimmen: 4

GR Markus Brüstle und GR Markus Hausberger persönlich beteiligt

B) Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Keine Stellungnahmen gaben ab:

Freiwillige Feuerwehr Eichenau

Keine Anregungen brachten vor:

Regionaler Planungsverband München

Kreisbrandinspektor des Landkreises Fürstentfeldbruck

Industrie- und Handelskammer München

Staatliches Bauamt Freising

Anregungen brachten vor:

1. Regierung von Oberbayern – Fachberater für Brand- und Katastrophenschutz -, 80534 München

Mit Schreiben vom 18.11.2019 nimmt der Fachberater für Brand- und Katastrophenschutz zum Bebauungsplan B 55 Logistikzentrum an der Holzkirchner Straße wie folgt Stellung:

Bei der Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen sind für den durch die Gemeinde sicherzustellenden Brandschutz - Art. 1 des Bayer. Feuerwehrgesetzes - grundsätzlich folgende allgemeine Belange des abwehrenden Brandschutzes (Durchführung wirksamer Löscharbeiten und Rettung von Personen) zu überprüfen und bei Bedarf im Benehmen mit dem Kreisbrandrat durchzuführen:

- 1) Das Hydrantennetz ist nach den Technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches eV (DVGW) - Arbeitsblätter W 331 und W 405 - auszubauen. Gegebenenfalls ist der Löschwasserbedarf nach dem Ermittlungs- und Richtwertverfahren des ehem. Bayer. Landesamts für Brand- und Katastrophenschutz zu ermitteln. Der Hydrantenplan ist vom Kreisbrandrat gegenzuzeichnen.
- 2) Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsradien usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden können. Die Tragfähigkeit muss dazu für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t) ausgelegt sein. Hierzu wird auch auf die DIN 14090 "Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken" verwiesen.
Es muss insbesondere gewährleistet sein, dass Gebäude ganz oder mit Teilen in einem Abstand von höchstens 50 m von den öffentlichen Verkehrsflächen erreichbar sind.
Bei Sackgassen ist darauf zu achten, dass die sog. "Wendehammer" auch für Feuerwehrfahrzeuge benutzbar sind. Zur ungehinderten Benutzung ist ein Wendepfad durchmesser von mind. 18 m, für Feuerwehreinsätze mit einer Drehleiter DL(K) 23-12 ein Durchmesser von mind. 21 m erforderlich. Gegebenenfalls sind Verkehrsbeschränkungen (Halteverbot) zu verfügen.
- 3) Aus Aufenthaltsräumen von nicht zu ebener Erde liegenden Geschossen muss die Rettung von Personen über zwei voneinander unabhängige Rettungswege gewährleistet sein. Bei baulichen Anlagen ohne besondere Art und Nutzung und einer Bauhöhe unterhalb der Hochhausgrenze kann der zweite Rettungsweg auch über die Leitern der Feuerwehr sichergestellt werden, wenn die Feuerwehr über das erforderliche Rettungsgerät (z.B. Drehleiter DL(K) 23-12 o.ä.) verfügt. Sofern innerhalb der Hilfsfrist von 10 Minuten der zweite Rettungsweg über entsprechend ausreichende Leitern der Feuerwehr nicht sichergestellt werden kann, sind zwei voneinander unabhängige bauliche Rettungswege (notwendige Treppen) erforderlich.
- 4) Bei Aufenthaltsräumen im Dachgeschoss müssen die notwendigen Fenster mit Leitern der Feuerwehr direkt anleiterbar sein (zweiter Rettungsweg).

Im Übrigen wird auf die "Planungshilfen für die Bauleitplanung", Fassung 2018/2019, herausgegeben vom Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, insbesondere auf den Abschnitt 11 3.2 Nr. 32 - Brandschutz - verwiesen.

Beschluss:

Den Anregungen des Fachberaters für den Brand- und Katastrophenschutz wird wie folgt gefolgt:

- 1) Ein textlicher Hinweis zum Hydrantennetz wird ergänzt. Dies ist im Rahmen der Genehmigungsplanung zu beachten.
- 2) Die erforderlichen Flächen für die Feuerwehr sind mittlerweile bekannt. Um eine Umfahrbarkeit der Gebäude sicherzustellen, wird die Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern im nordwestlichen Bereich von der Baugrenze um ca. 7

m abgerückt. Da sich dort keine Bäume und Sträucher befinden, sind dadurch keine negativen Auswirkungen zu befürchten. Ein textlicher Hinweis auf die DIN 14090 "Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken" wird ergänzt. Im Rahmen der Genehmigungsplanung sind die gemäß Art. 5 Abs. 1 Satz 4 BayBO erforderlichen Bewegungsflächen um Gebäude, die ganz oder in Teilen über 50 m von den öffentlichen Verkehrsflächen entfernt sind, zu berücksichtigen.

3, 4) Ein textlicher Hinweis zu Rettungswegen wird ergänzt.

Abstimmung:

Anwesende: 23

Ja-Stimmen: 17

Nein-Stimmen: 4

GR Markus Brüstle und GR Markus Hausberger persönlich beteiligt

GR Angela Heilmeier kurzfristig abwesend

2. Regierung von Oberbayern – Höhere Landesplanungsbehörde – 80534 München

Mit Schreiben vom 15.11.2019 nimmt die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde zum Bebauungsplan B 55 Logistikzentrum an der Holzkirchner Straße wie folgt Stellung:

Die Planungen stehen den Erfordernissen der Raumordnung grundsätzlich nicht entgegen.

Höchst vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass bei einer Bauleitplanung, u.a. bei Gewerbegebieten, durch geeignete Festsetzungen die Entstehung unzulässiger Einzelhandelsagglomerationen auszuschließen ist (vgl. LEP 5.3.1 (Z)).

Beschluss:

Die Stellungnahme der Regierung von Oberbayern – Höhere Landesplanungsbehörde – wird zur Kenntnis genommen. Einzelhandelsbetriebe sind im gegenständlichen Plangebiet nicht vorgesehen. Um dies klarzustellen und die Entstehung unzulässiger Einzelhandelsagglomerationen auszuschließen, wird in Festsetzung A.2.3 ergänzt, dass Einzelhandelsbetriebe generell nicht zulässig sind.

Abstimmung:

Anwesende: 24

Ja-Stimmen: 21

Nein-Stimmen: 0

GR Markus Brüstle und GR Markus Hausberger persönlich beteiligt

GR Angela Heilmeier persönlich beteiligt

3. Landratsamt Fürstenfeldbruck, Münchner Straße 32, 82256 Fürstenfeldbruck

Mit Schreiben vom 13.12.2019 nimmt das Landratsamt Fürstenfeldbruck zum Bebauungsplan B 55 Logistikzentrum an der Holzkirchner Straße wie folgt Stellung:

Ortsplanung:

Aus ortsplanerischer Sicht bestehen Bedenken gegenüber der weiteren Vergrößerung der bereits bestehenden massiven Bebauung. Aufgrund eines fehlenden Höhenbezugspunktes kann die maximal zulässige Wandhöhe nicht zuverlässig ermittelt werden. Ausgehend davon, dass die bestehende Wandhöhe der neu festgesetzten zulässigen Wandhöhe über „Normalhöhen-Null“ entspricht, soll die zulässige Wandhöhe des Erweiterungsbaus den Bestand um ca. 3,5 m überschreiten (entspricht einer Wandhöhe über Gelände von ca. 12 m). Durch das Heranrücken der Baukörper des Logistikzentrums an die gegenüberliegende Wohnbebauung ergibt sich in Verbindung mit der geplanten Wandhöhe, der zusätzlichen Aufbauten auf dem Bestand und der erforderlichen Höhe der Schallschutzwände eine, nach außen hin deutlich wahrnehmbare, veränderte Erscheinung der Gesamtkubatur der Logistikhallen. Das Straßenumfeld im betroffenen Abschnitt der Tannenstraße erfährt eine räumliche Verengung. Bei Beibehaltung der geplanten Massivität wird dringend empfohlen, die Fassaden und die Schallschutzwände zu strukturieren und zu begrünen. Entsprechende Festsetzungen sollten im Bebauungsplan ergänzt werden.

Festsetzungen durch Planzeichnung, Planzeichen und Text:

Die Bemaßung sollte auf Vollständigkeit überprüft werden. Insbesondere sollten das Baufenster und die Schallschutzwand im westlichen Bereich in Höhe der Ziffer A bezogen auf die Straßenbegrenzungslinie vermaßt werden.

Ebenso fehlen für die Abgrenzungen des unterschiedlichen Maßes der Nutzung entsprechende Maßangabe.

Zu A 2.:

Die Entstehung unzulässiger Einzelhandelsagglomerationen sollte durch geeignete Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung ausgeschlossen werden.

Auf die Stellungnahme der Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde vom 15.11.2019 wird ausdrücklich hingewiesen.

Zu A 3.4:

Zur Ermittlung der Wandhöhe ab OK Gelände ist ein Höhenbezugspunkt anzugeben (siehe auch „Ortsplanung“).

Zu A 3.5:

Es wird dringend empfohlen, die maximal zulässige Überschreitung der Wandhöhe pro „Stelle“ zu konkretisieren. Insbesondere sollte eine Begrenzung der Fläche pro „Stelle“ erfolgen.

Zu A 4.2 und A 9.1:

Es wird dringend empfohlen, die maximal zulässige Höhe der Lärmschutzwände im gesamten Geltungsbereich festzusetzen. In Festsetzung A 9.1 ist lediglich die Mindesthöhe der Schallschutzwände geregelt.

Zu A 5.3

Die allgemeine Zulässigkeit der Feuerwehrumfahrung sollte zur Klarstellung für die Bereiche der Fläche zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (A 8.1) konkretisiert werden.

Zu A 6.:

Aufgrund der Massivität des Baukörpers wird dringend empfohlen, die Fassadengestaltung

(siehe Ortsplanung) über geeignete Festsetzungen zu regeln.

Begründung

Die Begründung sollte bzgl. der unter A 2 und A 6 ergänzten Festsetzungen eine Anpassung erfahren.

Sonstiges

Verfahrensvermerke:

Die Verfahrensvermerke sollten um den durchgeführten Schritt der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB ergänzt werden.

Naturschutz und Landschaftspflege

Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen gegen den Bebauungsplan hinsichtlich der festgesetzten Grünordnung Bedenken:

Es werden Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Diese Flächen bestehen zum Teil aus Einzelbäumen mit Rasen oder auch dichter Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern und Rasenflächen.

Niemand weiß bei dieser allgemeinen Festsetzung in 5 oder 10 Jahren, was auf den einzelnen Grünflächen vorhanden war. Um den Bestand in seinem Charakter zu sichern und die Eingrünung des großen Baukörpers zu gewährleisten, sind die Grünflächen genauer aufzunehmen und weitere Festsetzungen für eventuell erforderliche Ersatzpflanzungen und deren Pflanzdichte in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Immissionsschutz

Nach Auskunft der Fachstelle ist eine Beurteilung aufgrund ausstehender Angaben in der schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung nicht möglich.

Ergänzung:

(E-Mail LRA Fürstenfeldbruck, Untere Immissionsschutzbehörde vom 12.02.2020)

Bislang fehlt immer noch die Anpassung des Schallschutzgutachtens an die geplanten Höhen der Lärmschutzwände, sowohl im Bebauungsplanverfahren wie auch im Bauantragsverfahren. Bis wann kann mit der angepassten Begutachtung gerechnet werden?

Hinweis des Planfertigers/ der Verwaltung:

Der Schallgutachter schreibt in einer Antwort-Email an die untere Immissionsschutzbehörde, dass die erforderlichen Höhen der im Bebauungsplan eingetragenen Lärmschutzwände aus seiner Sicht für das Bebauungsplanverfahren noch nicht nachzuweisen sind. Dies sei ausschließlich bei der schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung des Baugesuchs für die geplante Hallenerweiterung nachzuweisen. Dazu ist dann die offizielle Baueingabeplanung mit den dann gegebenen Betriebsbedingungen/ Abläufen erforderlich.

Da der Entwurf der Baueingabeplanung zwischenzeitlich vorliegt, wird vorgeschlagen, im Sinne einer größtmöglichen Transparenz und einer bestmöglichen Berücksichtigung der immissionsschutzrechtlichen Belange, den Bebauungsplan, die Immissionskontingentierung und die schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung nochmals auf den aktualisierten Vorhabensplan anzupassen. Um allen Anforderungen des Immissionsschutzes zu entsprechen, sollten die Ergebnisse der Immissionsgutachten vorab mit der Unteren Immissionsschutzbehörde im Landratsamt Fürstenfeldbruck abgestimmt werden.

(siehe Beschlussvorschlag zum Immissionsschutz)

Wasserrecht

Aus wasserrechtlicher Sicht besteht mit der Planung Einverständnis. Folgende Punkte sind im Rahmen der Bauleitplanung noch zu berücksichtigen:

Im Bebauungsplanentwurf sowie in der Begründung zum Bebauungsplanentwurf fehlen Aussagen zu der Niederschlagswasserbeseitigung. Wir weisen darauf hin, dass, soweit die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung / TRENGW an eine erlaubnisfreie Versickerung des Niederschlagswassers nicht eingehalten werden können, rechtzeitig vorher eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen ist. Bei der Erarbeitung eines Konzepts für die Niederschlagswasserbeseitigung sollte frühzeitig ein fachkundiges Ingenieurbüro eingeschaltet werden.

Im Bebauungsplanentwurf wird unter Nr. 15 erklärt, dass eine Neubebauung innerhalb des vorläufigen Überschwemmungsgebietes einer wasserrechtlichen Genehmigung nach § 78 WHG bedarf. Es wird darauf hingewiesen, dass auch die Erweiterung baulicher Anlagen (§ 78 Abs. 4 WHG) einer wasserrechtlichen Genehmigung bedarf.

Es wird davon ausgegangen, dass das Wasserwirtschaftsamt München als amtlicher Sachverständiger ebenfalls im Rahmen der gemeindlichen Bauleitplanung beteiligt wird.

Abfallrecht

Die im Landkreis Fürstentfeldbruck erfassten Altlastenflächen werden von o. g. Bauleitplanung nicht berührt. Von Seiten des Referates 61-1, Altlasten/staatl. Abfallrecht, werden deshalb keine Bedenken vorgebracht. Den in der Begründung zum Bebauungsplanentwurf vom 24.09.2019, unter Nummer 8 „Hinweise“, vierter Absatz, gemachten Angaben kann aus abfall- und bodenschutzrechtlicher Sicht zugestimmt werden. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die Erfassung der Altstandorte im Landkreis Fürstentfeldbruck noch nicht abgeschlossen ist.

Kreisstraßenverwaltung

Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes B 55 in der Gemeinde Eichenau bestehen grundsätzlich keine Einwände.

Es müssen jedoch die Sichtdreiecke der Ausfahrten zur Holzkirchner Straße freigehalten werden, da die Holzkirchner Straße eine wichtige Verbindung im landkreisweiten Radnetz darstellt.

Es wird empfohlen, geeignete Fahrradabstellanlagen zu errichten, sodass vermehrt auch die Fahrräder genutzt werden.

Beratung:

Zu Festsetzung A 6 lautet der Beschlussvorschlag wie folgt:

„Der Entwurf der Genehmigungsplanung des Neubaus sieht eine Fassadengliederung vor. Da die Gebäudefassaden durch den bestehenden und als zu erhalten festgesetzten Baum- und Strauchgürtel weitgehend verdeckt sind, erachtet die Gemeinde eine entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan nicht als erforderlich. Die Gewährleistung eines optisch ansprechenden Straßenumfelds ist – wie bisher schon - durch die großflächige Eingrünung des Gewerbegebiets sichergestellt.“

GR Martin Eberl schlägt vor, eine Begrünung der Fassade vorzuschreiben.

Dipl.Ing. Christian Schwander erläutert, dass eine Fassadenbegrünung mit der Lebensmittelhygienevorschriften des Logistikzentrums nicht vereinbar sei. Der Haupteindruck für das Ortsbild sei die Bepflanzung, deshalb werde auch die Aufnahme des Gehölzbestandes empfohlen.

Beschluss:

Für den Erweiterungsbau des Logistikzentrums an der Tannenstraße wird eine Fassadenbegrünung vorgeschrieben.

Abstimmung:

Anwesende: 24

Ja-Stimmen: 13

Nein-Stimmen: 9

GR Markus Brüstle und GR Markus Hausberger persönlich beteiligt

Beschluss:

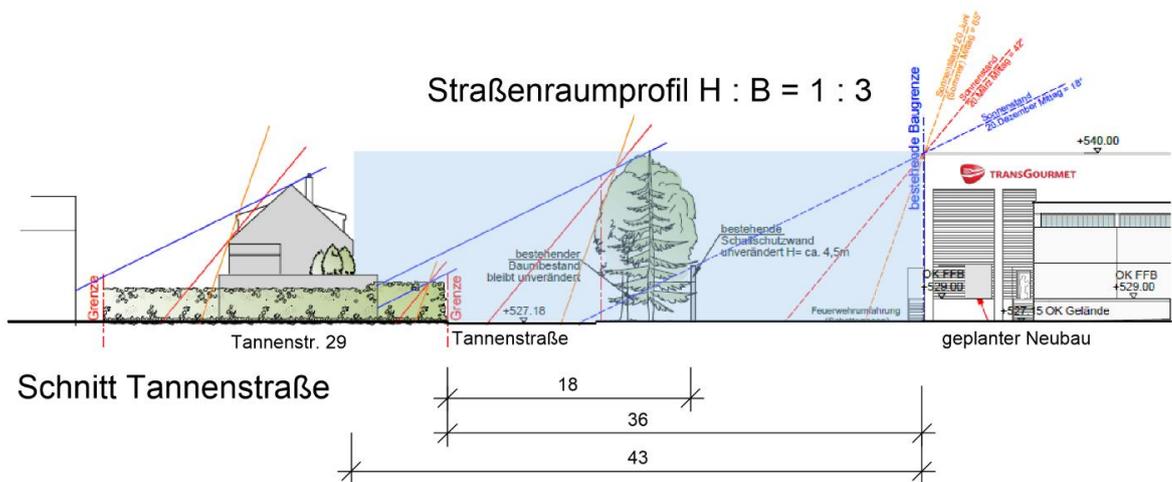
Der Gemeinderat kommt in Abwägung der Anregungen und Bedenken des Landratsamtes Fürstfeldbruck zum Bebauungsplan B 55 Logistikzentrum an der Holzkirchner Straße zu folgendem Ergebnis:

Ortsplanung

Nach Auffassung der Gemeinde ist die geplante Erweiterung eines bestehenden Gewerbebetriebes ein Beitrag zur Flächeneinsparung. Um auch in Gewerbegebieten einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden zu ermöglichen, ist eine Stapelung von gewerblichen Nutzungen, z.B. durch Hochregallager einer Verteilung in der Fläche vorzuziehen. Allerdings ist im jeweiligen Fall zu prüfen, ob es durch die resultierende Gebäudehöhe zu einer Beeinträchtigung des Ortsbildes oder unzumutbaren Belastungen der Nachbarschaft kommen könnte. Zu diesem Zweck wurde ein dreidimensionales Modell der Bebauung entwickelt und daran eine Verschattungsstudie durchgeführt (siehe Begründung Abb.7-10).

Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass durch die höhere Bebauung im vorliegenden Fall weder im Hinblick auf das Ortsbild, noch auf die Nachbarschaft negative Auswirkungen zu erwarten sind:

- Durch die Baugrenzen ist sichergestellt, dass auch an der schmalsten Stelle ein Abstand von etwa 23 Metern zur nordwestlichen Grundstücksgrenze eingehalten wird. Dies entspricht mehr als dem Vierfachen der gesetzlichen Abstandsflächen für ein Gewerbegebiet, bzw. fast dem Doppelten für ein Wohngebiet.
- Das Straßenraumprofil (max. Höhe geplantes Gebäude : Abstand zur Grundstücksgrenze des auf der gegenüberliegenden Straße befindlichen Grundstücks) beträgt bei der geplanten Neubebauung etwa 12 m : 36 m, bzw. 1 : 3 (siehe nachstehende Skizze). Bei diesem Abstand ist die Verengung des Straßenraumprofils aus städtebaulicher Sicht auch für Wohngebiete vollkommen unproblematisch.



- Die Verschattungsstudie zeigt, dass auch im ungünstigsten Fall (20. Dezember) keine unzumutbare Beeinträchtigung der angrenzenden Wohnbebauung durch die größere Bauhöhe im Gewerbegebiet zu erwarten ist. Der Schattenwurf der bestehenden Bäume an der Tannenstraße übersteigt in jedem Fall den Schattenwurf der neu geplanten Bebauung.
- Durch die dichte und relativ hohe Vegetation südöstlich der Tannenstraße ist die Einsehbarkeit des Gewerbegebiets bereits größtenteils verhindert, die Gebäudefassaden sind vollständig verdeckt. Dadurch ist bereits eine optische Abschirmung des Gewerbegebiets vom angrenzenden Wohngebiet gewährleistet. Um dies auch für die Zukunft sicherzustellen, wird der Erhalt der bestehenden Vegetation im Bebauungsplan festgesetzt.
- Die vorgeschlagene Festsetzung einer Fassadenbegrünung ist aufgrund erhöhter Hygieneanforderungen für Lebensmittelunternehmen nicht umsetzbar. Allerdings sieht der Entwurf der Genehmigungsplanung des Neubaus bereits eine ansprechende Fassadengliederung vor. Eine entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan wird jedoch aufgrund der oben angeführten Verdeckung durch den festgesetzten Grüngürtel als nicht erforderlich erachtet.
- Die bestehende Schallschutzwand an der Tannenstraße wird lediglich in ihrer gegenwärtigen Höhe festgesetzt. Zusätzliche Lärmschutzmaßnahmen werden lediglich *hinter* dem Vegetationsstreifen zugelassen. Dadurch ist eine veränderte Erscheinung mit negativen Auswirkungen auf das Ortsbild nicht zu befürchten. Von der zusätzlichen Festsetzung einer Begrünung der Schallschutzwände kann daher abgesehen werden. Aufgrund des nicht ebenen Verlaufs des großen Grundstücks ist die Festsetzung von absoluten Höhen in m ü NHN die eindeutig bestimmte und dauerhaft nachvollziehbarste Regelung der Höhenentwicklung. Die resultierende Wandhöhe über Gelände wird durch die Begrenzung von Abgrabungen auf maximal 0,8 m (Festsetzung A 8.3) in Verbindung mit der maximalen Oberkante der Attika in Meter über Normalhöhen-Null (Festsetzung A 3.4) eindeutig begrenzt. Zur Verbesserung der Lesbarkeit wird an wichtigen Stellen die vermessene Geländehöhe im Plan als Höhenkoten nachrichtlich ergänzt.

Festsetzungen durch Planzeichnung, Planzeichen und Text

- Die Vermaßungen werden entsprechend der Empfehlung des Landratsamts ergänzt.
- Zu A 2

Einzelhandelsbetriebe sind im gegenständlichen Plangebiet nicht vorgesehen. Um dies klarzustellen, und die Entstehung unzulässiger Einzelhandelsagglomerationen auszuschließen, wird in Festsetzung A.2.3 ergänzt, dass Einzelhandelsbetriebe generell nicht zulässig sind.

- Zu A 3.4
Aufgrund des nicht ebenen Verlaufs des großen Grundstücks ist die Festsetzung von absoluten Höhen in m ü NHN die eindeutig bestimmte und dauerhaft nachvollziehbarste Regelung der Höhenentwicklung. Die resultierende Wandhöhe über Gelände wird durch die Begrenzung von Abgrabungen auf maximal 0,8 m (Festsetzung A 8.3) in Verbindung mit der maximalen Oberkante der Attika in Meter über Normalhöhen-Null (Festsetzung A 3.4) eindeutig begrenzt. Zur Verbesserung der Lesbarkeit wird an wichtigen Stellen die vermessene Geländehöhe im Plan als Höhenkoten nachrichtlich ergänzt.
- Zu A 3.5
Die zulässige Überschreitung der Wandhöhen durch technische Dachaufbauten ist in Festsetzung A 3.5 sowohl in ihrer absoluten Höhe als auch in Bezug auf ihre Höhe gemessen ab der Dachfläche bereits begrenzt. Eine Begrenzung der maximal zulässigen Fläche je technischen Dachaufbau auf 35 m² wird ergänzt. Die Anzahl der technischen Aufbauten wird auf 2 begrenzt. Um eine Beeinträchtigung der Nachbarschaft auszuschließen, wird die Lage der technischen Aufbauten auf die von der Nachbarbebauung abgewandte südöstliche Seite des Neubaus beschränkt.
- Zu A 4.2 und A 9.1
Der Empfehlung zur Festsetzung maximaler Höhen der Schallschutzwände wird gefolgt. Maximale Höhen werden auf der Grundlage des zu ergänzenden Schallgutachtens festgesetzt.
- Zu A 5.3
Die erforderlichen Flächen für die Feuerwehr sind mittlerweile bekannt. Um eine Umfahrbarkeit der Gebäude sicherzustellen, wird die Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern im nordwestlichen Bereich von der Baugrenze um ca. 7 m abgerückt. Da sich dort keine Bäume und Sträucher befinden, sind dadurch keine negativen Auswirkungen zu befürchten. Die Festsetzung A 5.3 wird dahingehend ergänzt, dass Umfahrungen für die Feuerwehr innerhalb der Fläche zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nicht zulässig sind.
- Zu A 6
(siehe zuvor gefassten Beschluss)
- Die Begründung wird entsprechend den beschlossenen Ergänzungen und Änderungen der Festsetzungen angepasst.
- Die Verfahrensvermerke werden im Verfahren entsprechend dem jeweiligen Verfahrensstand ergänzt.

Naturschutz und Landschaftspflege

Die bestehenden Grünflächen mit Bepflanzung sind für die Einbindung der Planung in die Umgebung äußerst wichtig, da sie negative Auswirkungen der geplanten Bebauung auf das Ortsbild verhindert. Daher wird der Empfehlung der Unteren Naturschutzbehörde gefolgt

und eine Bestandsaufnahme der zu bepflanzenden Flächen beauftragt. Abhängig vom Ergebnis der Bestandsaufnahme werden Festsetzungen zur Bepflanzung getroffen. Außerdem werden Auflagen zur Pflege der Grünflächen festgesetzt, um den Belangen des Naturschutzes auch im Gewerbegebiet Rechnung zu tragen.

Immissionsschutz

Aus Gründen des Immissionsschutzes setzt der Bebauungsplan sowohl Emissionskontingente für das Gewerbegebiet, als auch aktive Schallschutzmaßnahmen durch Lärmschutzwände fest.

Dabei ist jedoch zu unterscheiden zwischen den Anforderungen an die Bauleitplanung einerseits und denjenigen der Genehmigungsplanung andererseits. Im Bauleitplanverfahren wird durch eine Kontingentierung nach DIN 45691 (räumliche Zuteilung von Emissionskontingenten (flächenbezogener Schalleistungspegel)) ausschließlich unter Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsrechnung sichergestellt, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den relevanten Immissionsorten eingehalten werden. Für die Genehmigungsplanung der geplanten Hallenerweiterung wird in einer schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung die dazu erforderliche genaue Höhe der Lärmschutzwände unter Berücksichtigung der gegebenen Betriebsbedingungen/ Abläufen nachgewiesen.

Im Sinne einer größtmöglichen Transparenz und einer bestmöglichen Berücksichtigung der immissionsschutzrechtlichen Belange, sind der Bebauungsplan, die Immissionskontingentierung und die schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung nochmals auf den aktualisierten Vorhabensplan anzupassen. Um allen Anforderungen des Immissionsschutzes zu entsprechen, sind die Ergebnisse der Immissionsgutachten vorab mit der Unteren Immissionsschutzbehörde im Landratsamt Fürstenfeldbruck abzustimmen.

Wasserrecht

Die vorhandenen Sickeranlagen und die westlich vor dem Gebäudekomplex angeordneten Sickermulden werden unverändert beibehalten. Da der Bereich des geplanten Neubaus bereits befestigt ist und des Weiteren die gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan zulässige GRZ nicht erhöht wird, wird durch die Bebauungsplanung keine zusätzliche Versiegelung ermöglicht. Durch die Festsetzung einer extensiven Dachbegrünung im Bereich des Neubaus wird vielmehr ein Puffer des Niederschlagswasserabflusses geschaffen. Die Niederschlagswasserbeseitigung kann weiterhin über die bestehenden Sickerflächen erfolgen. Die Begründung wird ergänzt, um dies zu erläutern.

Der Hinweis C.15 wird um die Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis bei der Erweiterung baulicher Anlagen ergänzt.

Das Wasserwirtschaftsamt München wurde im Verfahren beteiligt.

Abfallrecht

Die Stellungnahme der Abteilung Abfallrecht wird zur Kenntnis genommen.

Kreisstraßenverwaltung

Die nach RAST08 erforderlichen Sichtdreiecke an den Ausfahrten zur Holzkirchner Straße werden nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Die Errichtung von Fahrradabstellanlagen ist innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen möglich. Es gilt die Fahrradabstellplatzsatzung. Ein entsprechender Hinweis wird im Bebauungsplan ergänzt.

Abstimmung:

Anwesende: 24
Ja-Stimmen: 15
Nein-Stimmen: 7

GR Markus Brüstle und GR Markus Hausberger persönlich beteiligt

4. Wasserwirtschaftsamt München, Heßstraße 128, 80797 München

Mit Schreiben vom 19.11.2019 nimmt das Wasserwirtschaftsamt München zum Bebauungsplan B 55 Logistikzentrum an der Holzkirchner Straße wie folgt Stellung:

Der bestehende Bebauungsplan soll neu aufgestellt werden. Es wird deshalb empfohlen, all diejenigen Belange zu behandeln, die den gesamten Bereich betreffen und auch über den Bereich des Anbaus hinausgehen.

- **Grundwasser**
In der Begründung wird unter „4.3 Grundwasser“ auf die GW-Verhältnisse eingegangen. Es wird empfohlen, Hinweise zu geben, die auf den Umgang mit hohen Grundwasserständen eingehen. Beispielsweise sei die Bauwasserhaltung genannt: „Sind im Rahmen von Bauvorhaben Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen (z.B. Grundwasserabsenkungen durch Bauwasserhaltung, Herstellen von Gründungspfählen oder Bodenankern mittels Injektionen), so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit dem Landratsamt Verbindung bezüglich der wasserrechtlichen Erlaubnis aufzunehmen.“
- **Lage im Wasserschutzgebiet**
Es wird empfohlen, näher auf das Wasserschutzgebiet einzugehen und mögliche Auswirkungen darzustellen. Es sollte kurz auf die Wasserschutzgebiets-Verordnung (WSG-VO) Bezug genommen und auf mögliche Verbote hingewiesen werden. Auf diese Weise wird für Vorhaben innerhalb des WSG's frühzeitig auf mögliche Restriktionen hingewiesen.
- **Niederschlagswasserbeseitigung**
Vollständigkeitshalber wird gebeten, die Konzeption für die Niederschlagswasserbeseitigung zu ergänzen. Für Neubauvorhaben muss sie den Regeln der Technik entsprechen.
- **Überschwemmungsgebiet**
Auf das vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet wird bereits eingegangen. Dabei ist der Randbereich des Bebauungsplanes an der Tannenstraße betroffen. Es wird empfohlen, auch das Überschwemmungsgebiet eines extremen Hochwassers (HQ_extrem) zu betrachten. Dieses Ereignis geht noch einmal über ein hundertjährliches Ereignis hinaus. Das Überschwemmungsgebiet HQ_extrem kann über den Onlinedienst „Überschwemmungsgefährdete Gebiete (IÜG)“ betrachtet werden.

Beschluss:

Der Gemeinderat kommt in Abwägung der Anregungen und Bedenken des Wasserwirtschaftsamtes München zum Bebauungsplan B 55 Logistikzentrum an der Holzkirchner Straße zu folgendem Ergebnis:

- **Grundwasser**
Der Empfehlung wird gefolgt und ein entsprechender textlicher Hinweis aufgenommen.
- **Lage im Wasserschutzgebiet**
Der Empfehlung wird gefolgt. Die Begründung wird um Verweise auf die Wasserschutzgebiets-Verordnung ergänzt.

- **Niederschlagswasserbeseitigung**
Die vorhandenen Sickeranlagen und die westlich vor dem Gebäudekomplex angeordneten Sickermulden werden unverändert beibehalten. Da der Bereich des geplanten Neubaus bereits befestigt ist und des Weiteren die gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan zulässige GRZ nicht erhöht wird, wird durch die Bauungsplanung keine zusätzliche Versiegelung ermöglicht. Durch die Festsetzung einer extensiven Dachbegrünung im Bereich des Neubaus wird vielmehr ein Puffer des Niederschlagswasserabflusses geschaffen. Die Niederschlagswasserbeseitigung kann weiterhin über die bestehenden Sickerflächen erfolgen. Die Begründung wird ergänzt, um dies zu erläutern. Eine detailliertere Planung wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vorgelegt.
- **Überschwemmungsgebiet**
Der Empfehlung wird gefolgt. Die Begründung wird ergänzt, um auf die Überschwemmungsflächen eines extremen Hochwassers einzugehen.

Abstimmung:

Anwesende: 24
Ja-Stimmen: 18
Nein-Stimmen: 4

GR Markus Brüstle und GR Markus Hausberger persönlich beteiligt

C) Anregungen der Verwaltung / der Planer

- Im Bebauungsplanentwurf ist im Bereich der bestehenden Lärmschutzwand eine Höhe von 4,5 m festgesetzt (A 9.1.1). Die bestehende Schallschutzwand weist tatsächlich eine Höhe von ca. 4,0 m auf. Eine Erhöhung der bestehenden Lärmschutzwand ist nicht geplant und gemäß dem Immissionsgutachten auch nicht erforderlich. Die tatsächliche Höhe der Lärmschutzwand über NHN soll ermittelt und festgesetzt werden. Die Begründung ist entsprechend anzupassen.
- Durch den Immissionsgutachter ging der Hinweis ein, dass die geplante Schallschutzwand auf der Südseite Richtung Gewerbegebiet in ihrer gesamten Länge der Festsetzung A 9.1.2 (Mindesthöhe 6,0 m) zuzuordnen ist, anstatt wie im Entwurf teilweise der Festsetzung A 9.1.1 und teilweise der Festsetzung A 9.1.2.
- Die Baugrenze entlang der Tannenstraße soll parallel zur bestehenden Gebäudefassade verlaufen. Im Entwurf besteht eine leichte Abweichung von etwa 1 m auf der Länge der Baugrenze. Dies soll korrigiert werden.
- Die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Wandhöhen beziehen sich auf den Bezugspunkt Bestands-OK FFB 529,00 m ü NHN. Von dieser Systematik wird aufgrund des nicht eben verlaufenden Geländes im Entwurf des Bebauungsplans B 55 abgewichen. Die Begründung soll ergänzt werden, um dies zu erläutern.
- Für die gefahrlose Wartung der technischen Einrichtungen, Solaranlagen und Gründächer sind sowohl am Bestandsgebäude als auch im Bereich des Neubaus Außentreppen erforderlich. Die Treppengeländer müssen aus Sicherheitsgründen an diesen Stellen um jeweils 1,2 m über die Attika hinausragen. Aufgrund der Lage der Treppen sowie der geringen Größe bedeutet dies keine zusätzliche Verschattung der Umgebung. In der Satzung soll eine Überschreitungsmöglichkeit der Wandhöhe durch Treppengeländer festgesetzt werden, die auf die erforderlichen Bereiche beschränkt wird.
- An der nordwestlichen Fassade sind Fluchttreppen erforderlich, die geringfügig über die festgesetzten Baugrenzen hinausragen. Es soll daher eine Festsetzung ergänzt werden,

dass Baugrenzen durch Fluchttreppen auf einer Länge von insgesamt 15 m um max. 1,5 m überschritten werden dürfen.

Beschluss:

Der Gemeinderat macht sich die Anregungen der Verwaltung / der Planer zu eigen. Die Planung wird entsprechend geändert.

Abstimmung:

Anwesende: 24
 Ja-Stimmen: 20
 Nein-Stimmen: 2
 GR Markus Brüstle und GR Markus Hausberger persönlich beteiligt

D) Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Beschluss:

Der Entwurf des Bebauungsplanes B 55 Logistikzentrum an der Holzkirchner Straße mit Begründung, in der Fassung vom 24.09.2019 wird mit den in dieser Sitzung beschlossenen Änderungen gebilligt und ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Abstimmungsergebnis:

Anwesende: 24
 Ja-Stimmen: 14
 Nein-Stimmen: 8
 GR Markus Brüstle und GR Markus Hausberger persönlich beteiligt

**Top 10 3. Änderung des Bebauungsplanes B 17 Ortsmitte für den Bereich der Grundstücke FINrn. 1875/28 und 1875/31
 Behandlung der Stellungnahmen aus der eingeschränkten öffentlichen Auslegung und der Behördenbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
 Satzungsbeschluss**

Vortrag:

Am 10.03.2020 behandelte der Gemeinderat die Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und beschloss, den Bebauungsplan in Teilbereichen zu ändern und nochmals öffentlich auszulegen und die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, eingeschränkt auf die seit der letzten öffentlichen Auslegung vorgenommenen Änderungen, einzuholen.

Die Gemeinde Eichenau legte den Bebauungsplan in der Zeit vom 09.04. bis 28.04.2020 öffentlich aus und führte die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durch.

A) Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Während der Auslegungsfrist sind aus der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen eingegangen.

B) Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Keine Stellungnahmen gaben ab:

Freiwillige Feuerwehr Eichenau
Bayer. Landesamt für Denkmalspflege
Deutsche Telekom AG
Kreisinspektor des Landkreises Fürstentfeldbruck

Keine Anregungen brachten vor:

Regierung von Oberbayern – Höhere Landesplanungsbehörde –
Regionaler Planungsverband
Amperverband Olching
Stadtwerke München
Regierung von Bayern – Fachberater für Brand- und Katastrophenschutz
Industrie- und Handelskammer

Anregungen und Hinweise brachten vor:

1. Landratsamt Fürstentfeldbruck, Münchner Straße 32, 82256 Fürstentfeldbruck

Mit Schreiben vom 28.04.2020 bringt das Landratsamt Fürstentfeldbruck zur 3. Änderung des Bebauungsplanes B 17 Ortsmitte folgende Anregungen und Hinweise vor:

Ortsplanung

Aus ortsplanerischer Sicht sollte die Vorgartenzone weitgehend von Bebauung freigehalten und die, vom Straßenraum zurückspringende bestehende Gebäudeflucht erhalten bleiben. Es ist zu erwarten, dass ein Müll- und Fahrradunterstand mit einer zulässigen Länge von 11 m die Vorgartenzone und das Straßenbild negativ beeinträchtigt.

Wasserrecht

Das Grundstück FINr. 1875/28 liegt vollständig, FINr. 1875/31 teilweise im vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet an den Gewässern Ascher-, Starzel- und Gröbenbach. Hierzu - insbesondere zur zusätzlichen wasserrechtlichen Genehmigungspflicht - sind im Bebauungsplan bereits entsprechende Ausführungen enthalten.

Auch auf die für eine Bauwasserhaltung erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis wurde im Bebauungsplan eingegangen. Es wird allerdings darauf hingewiesen, dass - gerade bei Tiefgaragen - bereits im Baugenehmigungsverfahren mit abgeklärt werden sollte, inwieweit hierdurch (ggf. auch durch eine temporäre Spundung) ein Grundwasseraufstau erfolgt und dieser evtl. einer wasserrechtlichen Gestattung bedarf; Aufschluss hierüber sollte eine Aufstauberechnung geben.

Hinsichtlich der Niederschlagswasserbeseitigung wird darauf hingewiesen, dass eine erlaubnisfreie Versickerung nur in Betracht kommt, wenn die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung bzw. der TRENGW erfüllt werden. Insbesondere darf

die Versickerung dabei nicht im Bereich einer Altlast bzw. Altlastenverdachtsfläche erfolgen.

Kreisstraßenverwaltung

Gegen die 3. Änderung des Bebauungsplanes B 17 bestehen grundsätzlich keine Einwände.

Es wird jedoch empfohlen, die entsprechenden Sichtdreiecke nach RASt der Zufahrt freizuhalten.

Beschluss:

Ortsplanung

Im Gemeinderat der Gemeinde Eichenau findet seit vielen Jahren eine intensive Auseinandersetzung mit dem Thema „Vorgartenzone“ statt. Unter anderem deshalb wurde 2018 eine Ortsentwicklungskommission installiert, die sich dieses Themas angenommen hat und mit dem neuen Gemeinderat noch weiter auseinandersetzen wird. Dem Erhalt von Vorgartenzonen wird besonders im Bereich von „grünen“ Seitenstraßen eine große Bedeutung beigemessen. Im Bereich von Hauptdurchgangsstraßen hingegen, wie z.B. im Falle der Schillerstraße als Staatsstraße St 2069 hat die Vorgartenzone durch die Verkehrsbelastung eine geringere Aufenthaltsqualität. Durch die geplanten Nebenanlagen sind aus Sicht der Gemeinde keine negative Beeinträchtigung des Straßen- und Ortsbildes zu befürchten. Die für ein Mehrfamilienhaus notwendigen Nebennutzungen wie Müllhaus und Fahrradunterstand sollten nicht die ruhigeren Gartenzonen verbauen. Außerdem würde mit einer Verlagerung der Nebennutzungen in den Gartenbereich eine größere Versiegelung des Grundstücks einhergehen. Die Gemeinde möchte daher an der bisherigen Planung festhalten und an der Straße eine Fläche für die erforderlichen Nebennutzungen wie Müllhäuschen und einem Fahrradunterstand ermöglichen.

Wasserrecht

Im wasserrechtlichen Verfahren im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens muss nachgewiesen werden, dass die Baumaßnahme (auch während der Bauzeit) zu keiner Benachteiligung Dritter führt. Hierzu ist keine Anpassung im Bebauungsplan erforderlich. Hinweise auf die Erforderlichkeit einer Durchführung von Wasserrechtsverfahren sind unter C.13.2 zu finden.

Der Umgang mit der erlaubnisfreien Versickerung und den laut Bodengutachten vorhandenen Auffüllungen ist im Zuge der Baudurchführung zu beachten. Es wird daher im Bebauungsplan unter Pkt. 13 folgender Hinweis ergänzt:

„Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen, auf denen nicht mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, ist so weit wie möglich zu versickern. Ausreichende Flächen sind dafür vorzusehen. Für die Versickerung nicht verunreinigten Niederschlagswassers gelten grundsätzlich die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW). Die Einleitung in das Grundwasser (unterirdische Gewässer) ist unter Beachtung der Voraussetzungen der NWFreiV und der TRENGW erlaubnisfrei. Eine gezielte Versickerung in den erkundeten Auffüllungen ist unzulässig.“

Kreisstraßenverwaltung

Auf den Gemeinderatsbeschluss vom 10.03.2020, in dem bereits beschlossen wurde, dass die Sichtdreiecke nicht als Festsetzung mit aufgenommen werden, da die Einfahrtsbereiche

nicht festgesetzt sind, wird verwiesen. Es wurde jedoch der Hinweis C.11 auf die einzuhaltenen Sichtdreiecke im Bereich der Tiefgaragenein- und -ausfahrten sowie der Stellplatzein- und -ausfahrten mit aufgenommen.

Eine Änderung/Ergänzung der Planunterlagen ist nicht erforderlich.

Abstimmungsergebnis:

Anwesende:	24
Ja-Stimmen:	20
Nein-Stimmen:	4

2. Wasserwirtschaftsamt München, Heßstraße 128, 80797 München

Mit Schreiben vom 16.04.2020 bringt das Wasserwirtschaftsamt München zur 3. Änderung des Bebauungsplanes B 17 Ortsmitte folgende Anregungen und Hinweise vor:

Grundwasser, Bauwasserhaltung:

Uns liegt ein Baugrundgutachten des Ingenieurbüros NICKOL & PARTNER AG mit der Projektnummer 12060-01 vom 02.03.2020 vor. Der erkundete Grundwasserstand liege demnach bei ca. 518,5 m ü NN und damit ca. 2 m unterhalb der Geländeoberkante (GOK). Zur Durchführung der Tiefbaumaßnahmen wird eine Bauwasserhaltung notwendig. Im Gutachten wird empfohlen einen wasserdichten Verbau (z.B. Spundwandkasten) herzustellen, um die anfallenden Wassermengen während der Baumaßnahme beherrschen zu können. Laut Gutachter ist diese Variante technisch durchführbar.

Im Gutachten wird nicht auf die Auswirkungen dieser Maßnahme eingegangen (z.B. Aufstau des Grundwassers). Spätestens im wasserrechtlichen Verfahren muss nachgewiesen werden, dass die Baumaßnahme (auch während der Bauzeit) zu keiner Benachteiligung Dritter führt. Es wird empfohlen, dies frühzeitig nachzuholen und mit dem Landratsamt Kontakt aufzunehmen.

Niederschlagswasserbeseitigung:

Zur Realisierung der Niederschlagsentwässerung über Rigolen soll aufgrund der Nichteinhaltung der Frosttiefe eine Rohrbegleitheizung eingebaut werden. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass uns bislang darüber keine Erfahrungen vorliegen. Wir haben dennoch zugestimmt unter der Maßgabe, dass die dauerhafte Funktion der Begleitheizung überprüft und gewährleistet werden kann.

Überschwemmungsgebiet:

Die Belange des Überschwemmungsgebiets werden in der Begründung unter „4.3.1 Überschwemmungsgebiet“ behandelt.

Es wird bereits darauf hingewiesen, dass neben der baurechtlichen Genehmigung auch eine wasserrechtliche Genehmigung nach §78 Abs. 4 und 5 WHG erforderlich ist. Bezüglich der hochwasserangepassten Bauweise wird empfohlen u.a. die Zufahrt zur Tiefgarage näher zu betrachten. Es soll ausgeschlossen werden, dass die baurechtlich gewünschte Lösung aus wasserrechtlichen Belangen abgelehnt werden muss.

Folgende Festsetzung wird empfohlen:

„Tiefgaragenzufahrten sind konstruktiv so zu gestalten, dass Oberflächenwasser nicht eindringen kann. Der Fluchtweg aus der Tiefgarage muss auch im Falle einer Überflutung gesichert sein (Wasserdruck).“

Auffüllungen:

Im o.g. Baugrundgutachten wurden Auffüllungen erkundet. Diese sind ordnungsgemäß zu entsorgen. Eine gezielte Versickerung von Niederschlagswasser ist im Bereich von Auffül-

lungen nicht erlaubt.

Beschluss:

Grundwasser/Bauwasserhaltung:

Im wasserrechtlichen Verfahren im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens muss nachgewiesen werden, dass die Baumaßnahme (auch während der Bauzeit) zu keiner Benachteiligung Dritter führt. Hierzu ist keine Anpassung im Bebauungsplan erforderlich.

Niederschlagswasserbeseitigung:

Die Hinweise zur Überprüfung des beheizten Rohrrigolen-Systems werden zur Kenntnis genommen. Die Pflicht dazu obliegt dem Eigentümer der geplanten Wohnanlage. Eine Festsetzung/Hinweis im Bebauungsplan ist nicht erforderlich, da es sich um ein technisches Detail im Zuge der Bauausführung handelt und eine Zustimmung im Zuge einer mündlichen Abstimmung zwischen Fachplaner und Wasserwirtschaftsamt im März 2020 bereits erfolgt ist.

Überschwemmungsgebiet:

Unter Abschnitt C des Bebauungsplanentwurfs sind unter Pkt. 13 Hinweise zum Umgang mit dem Überschwemmungsgebiet und den Grundwasserständen zu finden. Anforderungen an die Entwässerung von Tiefgaragenzufahrten sowie an Rettungswege nach BayBO sind darüber hinaus unabhängig davon im Zuge der Baudurchführung zu beachten. Um dennoch auf die Erforderlichkeit hinzuweisen, wird unter C.13 folgender Hinweis redaktionell ergänzt: „Tiefgaragenzufahrten sind konstruktiv so zu gestalten, dass Oberflächenwasser nicht eindringen kann. Der Fluchtweg aus der Tiefgarage muss auch im Falle einer Überflutung gesichert sein (Wasserdruck).“

Auffüllungen:

Der Umgang mit der Versickerung und den vorhandenen Auffüllungen ist im Zuge der Baudurchführung zu beachten. Es wird daher unter C.13 ein Hinweis redaktionell ergänzt, dass eine gezielte Versickerung in den erkundeten Auffüllungen unzulässig ist:

„Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen, auf denen nicht mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, ist so weit wie möglich zu versickern. Ausreichende Flächen sind dafür vorzusehen. Für die Versickerung nicht verunreinigten Niederschlagswassers gelten grundsätzlich die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW). Die Einleitung in das Grundwasser (unterirdische Gewässer) ist unter Beachtung der Voraussetzungen der NWFreiV und der TRENGW erlaubnisfrei. Eine gezielte Versickerung in den erkundeten Auffüllungen ist unzulässig.“

Das Baugrundgutachten des Ingenieurbüros Nickol & Partner AG vom 02.03.2020 wird als Anlage der Begründung beigelegt.

Abstimmungsergebnis:

Anwesende:	24
Ja-Stimmen:	19
Nein-Stimmen:	5

3. Staatliches Bauamt Freising, Servicestelle München, Postfach 401826, 80718 München

Mit Schreiben vom 28.04.2020 nimmt das Staatliche Bauamt Freising zur 3. Änderung des Bebauungsplanes B 17 Ortsmitte wie folgt Stellung:

Mit der erneuten Auslegung der 3. Änderungen des Bebauungsplans B 17 Ortsmitte für den Bereich der Grundstücke FINrn. 1875/28 und 1875/31 bestehen seitens des Staatlichen Bauamtes Freising –Straßenbauverwaltung– keine Bedenken, wenn die Einwendungen unserer Stellungnahme vom 11.11.2019 beachtet werden.

Beschluss:

Die Stellungnahme des Staatlichen Bauamtes Freising wird zur Kenntnis genommen. Auf die in der Gemeinderatssitzung vom 10.03.2020 erfolgten Abwägung der Einwendungen des Staatlichen Bauamtes Freising wird verwiesen.

Abstimmungsergebnis:

Anwesende:	24
Ja-Stimmen:	20
Nein-Stimmen:	4

4. Bayernwerk Netz GmbH, Lise-Meitner-Straße 2, 85716 Unterschleißheim, für KommEnergie GmbH, Hauptplatz 4, 82223 Eichenau

Mit Schreiben vom 28.04.2020 nimmt die Bayernwerk Netz GmbH zur 3. Änderung des Bebauungsplanes B 17 Ortsmitte wie folgt Stellung:

Gegen das Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

Im überplanten Bereich befinden sich Anlagenteile der Bayernwerk Netz GmbH oder es sollen neue erstellt werden.

Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen:

- Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen mit endgültigen Höhenangaben abzustecken.
- Für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist uns ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können.

Es dürfen für Kabelhausanschlüsse nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Prüfnachweise sind vorzulegen. Es wird gebeten, den Hinweis an die Bauherren in der Begründung aufzunehmen.

Wir weisen darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit dem Bayernwerk geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.

Beschluss:

Die Stellungnahme der Bayernwerk GmbH wird zur Kenntnis genommen und an den Bau-träger weitergeleitet. Die Planung der technischen Erschließung wird im Rahmen der Ge-nehmigungsplanung von einem fachkundigen Büro erstellt und wird in diesem Zuge mit der Bayernwerk GmbH abgestimmt. Regelungen im Rahmen der Bauleitplanung werden auf-grund des abschließenden Charakters des Festsetzungskatalogs des § 9 BauGB und auf-grund des Grundsatzes der planerischen Zurückhaltung nicht getroffen.

Abstimmungsergebnis:

Anwesende:	24
Ja-Stimmen:	20
Nein-Stimmen:	4

C) Satzungsbeschluss**Beschluss:**

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes B 17 Ortsmitte für den Bereich der Grundstücke FINrn. 1875/28 und 1875/31 mit Begründung, in der Fassung vom 10.03.2020, wird mit den in dieser Sitzung beschlossenen Änderungen als Satzung erlassen und erhält mit den eingearbeiteten Änderungen das Fassungsdatum vom 26.05.2020.

Abstimmungsergebnis:

Anwesende:	24
Ja-Stimmen:	19
Nein-Stimmen:	5

Top 11 Baulicher Zustand der Obdachlosenunterkunft Niblerstr. 24
--

Vortrag:

Aufgrund des sehr schlechten baulichen Zustandes des im Jahr 1920 erbauten Gebäudes Niblerstraße 24, das heute als Obdachlosenunterkunft dient, wurde ein Statikbüro eingeschalten, um eine mögliche Einsturzgefahr des Gebäudes abschätzen zu können.

Als Sofortmaßnahme zur kurzfristigen Sicherung des Gebäudes wurden im Keller Hilfsstützen zur provisorischen Abstützung jeweils unter den Stahlträgern eingebaut.

Der Statiker kommt in seiner Stellungnahme zur Standsicherheit der Decke über dem Kellergeschoss vom 25.05.2020 (Anlage) zu dem Ergebnis, dass für eine langfristige und dauerhafte Sicherung des Gebäudes mit Nutzung in den Obergeschossen dieses Provisorium nicht geeignet ist. Hierfür würde eine neue Tragkonstruktion z.B. mit Stahlträgern und Stützen mit entsprechenden Fundamenten erforderlich werden.

Die Stellungnahme des Statikers dient als Zwischeninformation. Die Verwaltung wird zusammen mit dem Statiker prüfen, ob das Gebäude mit wirtschaftlich vertretbaren Maßnahmen weiter genutzt werden kann.

Kenntnisnahme

Top 12 Ergebnisse der Anmeldewoche zur Kinderbetreuung**Vortrag:**

Die Anmeldewoche für Kinderbetreuungseinrichtungen in Eichenau verlief ohne besondere Vorkommnisse. Auch die Einrichtungsleitungen berichteten durchweg von einer angenehmen Woche mit vielen persönlichen Kontakten zu Eltern und Kindern. Positiv ist auch anzumerken, dass die Anmeldungen bis auf wenige Ausnahmen zeitnah wieder in den Kinderbetreuungseinrichtungen abgegeben wurden. Die Betreuungssituation für das Betreuungsjahr 2020/21 hat die Verwaltung ausgewertet. Dieses Jahr konnte leider kein gemeinsames Treffen zur Auswertung der Anmeldewoche stattfinden. Stattdessen wurde der Kontakt zu den Leitungen durch die Verwaltung per Telefon und E-Mail aufrechterhalten.

Entwicklung im Krippenbereich:

Der Bedarf an Krippenplätzen für das kommende Jahr ist stark angestiegen. Die ansteigende Nachfrage kann durch die vorhandenen Plätze nicht vollständig gedeckt werden, sodass 15 Kindern kein Platz angeboten werden kann. Zusätzlich zu diesen Kindern haben 5 Familien nur eine einzige Einrichtung angegeben, auch diesen Kindern kann aktuell kein Platz angeboten werden. 8 Kinder sind zum Zeitpunkt des Betreuungsjahrsbeginns noch kein Jahr alt, weshalb diese ebenfalls nicht berücksichtigt werden können.

Entwicklung im Kindergartenbereich:

Nach dem aktuellen Stand wiegen sich die frei werdenden Plätze mit den Anmeldungen auf. Es konnte allen Eichenauer Kindern ab 3 Jahren, sowie einigen Krippenkindern mit 2,5 Jahren, ein Platz angeboten werden. Lediglich 4 Kinder aus anderen Gemeinden und 3 Eichenauer Kinder unter drei Jahren verblieben auf den Wartelisten der Einrichtungen.

Entwicklungen im Schülerbetreuungsbereich:

Im Bereich der Schülerbetreuung erhielten alle angemeldeten Kinder in der Anmeldewoche einen Platz. Die AWO der Josef-Dering-Schule hat noch einige Plätze frei.

Neuerungen zur nächsten Anmeldewoche:

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass die von der Verwaltung im Herbst 2019 getätigten Prognosen den Trend richtig vorhergesagt haben. Der Bedarf im Bereich der Kleinkindbetreuung ist in diesem Betreuungsjahr stärker angestiegen als im Durchschnitt der letzten Jahre. Dieser erhöhte Bedarf an Betreuungsplätzen für Kleinkinder ist zu decken.

Auch das Anmeldeverfahren wird umgestellt. Bis zur Anmeldewoche 2021/22, soll auf ein elektronisches Anmeldesystem für Kinderbetreuungsplätze umgestellt werden, welches sowohl Verwaltung als auch Einrichtungsleitungen entlastet.

Folgende Lösungsmöglichkeiten sind realisierbar:

- > Errichten einer Krippengruppe für 12 Kinder im Dachgeschoss des Bau I der Josef-Dering-Schule, durch bauliche Veränderungen.
- > Aufstellen einer Containeranlage.

Beratung:

Erster Bürgermeister Peter Münster berichtet, dass er zum Bedarf an zusätzlichen Kinderkrippenplätzen mit dem Vorsitzenden der Nachbarschaftshilfe, Dirk Flechsig, ein Gespräch geführt habe. Die Nachbarschaftshilfe könne sich vorstellen, vorübergehend im Turnraum des Kindergartens Rasselbande in der Bahnhofstraße eine Krippengruppe einzurichten, wenn die Gemeinde der Nachbarschaftshilfe bei der Personalsuche unterstütze und zum Thema München-Zulage für die Mitarbeiter der Freien Träger eine akzeptable Lösung gefunden werde.

Damit wäre die Gemeinde in die Lage versetzt, zum Kindergartenjahr 2021/2022 die Bedarfsermittlung zu aktualisieren und geeignete Räumlichkeiten für eine weitere Kinderkrippengruppe zu finden.

In der Sitzung am 23.06.2020 werde von der Verwaltung eine Beschlussvorlage vorgelegt.

In der weiteren Beratung wird die Bitte nach Prüfung des Angebots von Splittingplätzen und für das nächste Jahr die Erstellung auch von Prognosen geäußert.

Keine Abstimmung

Nachdem absehbar ist, dass die TOP 14 – 18 in der geschäftsordnungsgemäßen Zeit bis 22:30 Uhr nicht mehr behandelt werden können, werden diese von der heutigen Tagesordnung abgesetzt. Erster Bürgermeister Peter Münster kündigt an, dass er deswegen zu einer Sitzung in einer Woche erneut laden werde.

Top 13 Neufassung der Umweltbeiratssatzung
--

Der Tagesordnungspunkt wurde von der Tagesordnung abgesetzt.

Top 14 Antrag der CSU-Gemeinderatsfraktion vom 19.02.2020 auf Prüfung einer Fahrradstraße entlang der Forststraße (ab Rabenstraße), Budrio Allee und Walter-Schleich-Straße

Der Tagesordnungspunkt wird vertagt und in der Gemeinderatssitzung vom 02.06.2020 behandelt.

Top 15 Fortschreibung des 5-Jahresprogramms zum Straßenausbau

Der Tagesordnungspunkt wird vertagt und in der Gemeinderatssitzung vom 02.06.2020 behandelt.

Top 16 Aufstellflächen für Fußgänger an den Brücken der Roggensteiner Allee

Der Tagesordnungspunkt wird vertagt und in der Gemeinderatssitzung vom 02.06.2020 behandelt.

Top 17 Standortauswahl für die Errichtung eines Pumptracks in der Gemeinde Eichenau

Der Tagesordnungspunkt wird vertagt und in der Gemeinderatssitzung vom 02.06.2020 behandelt.

Top 18 Luftschadstoffmessung in der Gemeinde Eichenau

Der Tagesordnungspunkt wird vertagt und in der Gemeinderatssitzung vom 02.06.2020 behandelt.

Top 19 Kommission Kunst am Bau; Benennung der Mitglieder

Folgende Gemeinderatsmitglieder werden als ordentliche Kommissionsmitglieder der Kommission Kunst am Bau benannt:

Celiné Lauer
Josef Spiess
Hannelore Münster
Marion Behr
Rike Schiele
Markus Wendling
Claus Guttenthaler
Elisabeth Böhlau
Martin Eberl.

Die Kommission besteht somit aus 9 Gemeinderatsmitgliedern zzgl. Erstem Bürgermeister und zzgl. Verwaltungsmitarbeiter.

Kennntnisnahme

Top 20 Bekanntgabe von Beschlüssen aus nichtöffentlichen Sitzungen

Vortrag:

Gemeinderatssitzung am 31.03.2020

Energetische Sanierung der Josef-Dering-Grundschule, Bau 2 - Vergabe der Bauleistungen

Beschluss:

1. Die Firma Holzmaier Bau GmbH & Co KG, Im Gewerbegebiet 6, 83093 Bad Endorf wird gemäß ihrem Angebot vom 09.03.2020 beauftragt, die Baumeisterarbeiten (LV 01) im Rahmen der energetischen Sanierung zu erbringen. Die Auftragssumme beträgt 92.831,42 €.
2. Die Firma Heinrich Schmid GmbH & Co. KG, Estinger Str. 9a, 82275 Emmering wird gemäß ihrem Angebot vom 16.03.2020 beauftragt, das Wärmedämmverbundsystem (WDVS) (LV 02) im Rahmen der energetischen Sanierung auszuführen. Die Auftragssumme beträgt 199.143,87 €.
3. Die Firma Oberland Metallbau GmbH, An der Laufbrücke, 07806 Weira wird gemäß ihrem Angebot vom 17.03.2020 beauftragt, die Metallbauarbeiten (Stahlfenster- und Türelemente, Markisen) (LV 03) im Rahmen der energetischen Sanierung zu erbringen. Die Auftragssumme beträgt 497.361,57 €.
4. Die Firma Heinrich Schmid GmbH & Co. KG, Estinger Str. 9a, 82275 Emmering wird gemäß ihrem Angebot vom 16.03.2020 beauftragt, die Innenausbauarbeiten inkl. Innendämmung (LV 04) im Rahmen der energetischen Sanierung auszuführen. Die Auftragssumme beträgt 56.083,96 €.

Abstimmungsergebnis: 14 : 0

Kenntnisnahme

Top 21 Verschiedenes

Die Frage von GR Marion Behr, ob es schon neue Erkenntnisse zum Thema „Nachfolge Tengelmann“ gebe, wird von Ersten Bürgermeister Peter Münster verneint.

GR Josef Spiess möchte wissen, wann der Termin für die vor der Sommerpause noch angeordnete zusätzliche Gemeinderatssitzung sei.

Erster Bürgermeister Peter Münster antwortet, dass der Zeitplan für die Vergabe der Bauarbeiten der Starzelbachschule voraussichtlich eine Gemeinderatssitzung am 28.07.2020 erforderlich mache.

GR Gertrud Merkert erkundigt sich, ob die Räume des JUZ noch weiterhin für die Notfallpraxis gebraucht werden.

Erster Bürgermeister Peter Münster berichtet, dass die Räume vorerst für die Notfallpraxis nicht gebraucht werden; dies könne aber ab Herbst jederzeit der Fall sein. Das JUZ werde geöffnet, sobald es aufgrund der Infektionsschutzmaßnahmenverordnung der Bayer. Staatsregierung wieder möglich sei.

GR Gertrud Merkert fragt an, ob es schon Rückmeldungen hinsichtlich der Rückerstattung von Kinderbetreuungsbeiträgen gebe.

Erster Bürgermeister Peter Münster antwortet, dass bisher nur bekannt sei, dass der Freistaat Bayern Kinderbetreuungsbeiträge rückerstatten werde. Näheres sei noch nicht bekannt.

Aktuelle 10 Minuten

Keine Wortmeldung

Eichenau, 29.05.2020

Peter Münster
Erster Bürgermeister

Liane Dietz
Schriftführer/in