

# NIEDERSCHRIFT

**Sitzung:** 6. Sitzung des Gemeinderates  
**Sitzungsdatum:** Dienstag, den 18.05.2021  
**Sitzungsbeginn/ende:** 19:00 Uhr/20:00 Uhr  
**Ort, Raum:** im Bürgerzentrum, großer Saal, Hauptstr. 60, 82223 Eichenau

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	ab 20:05 Uhr
Böhlau, Elisabeth	Gemeinderatsmitglied	virtuell
Brüstle, Markus	Gemeinderatsmitglied	
Eberl, Martin	Gemeinderatsmitglied	virtuell
Fiebig, Wolfgang	Gemeinderatsmitglied	
Guttenthaler, Claus	Gemeinderatsmitglied	
Hausberger, Markus	Gemeinderatsmitglied	
Heilmeier, Angela	Gemeinderatsmitglied	
Hofmann, Ingeborg	Gemeinderatsmitglied	
Hösch, Hans	Gemeinderatsmitglied	
Lauer, Céline	Gemeinderatsmitglied	virtuell
Merkert, Gertrud	Gemeinderatsmitglied	
Münster, Hannelore	Gemeinderatsmitglied	
Perras, Stefan, Dr.	Gemeinderatsmitglied	virtuell
Schiele, Rike	Gemeinderatsmitglied	
Spiess, Josef	Gemeinderatsmitglied	
Ströhmer, Elmar	Gemeinderatsmitglied	virtuell
Wendling, Markus	Gemeinderatsmitglied	
Wölfl, Michael	Gemeinderatsmitglied	

Zeiler, Peter	Gemeinderatsmitglied	
Zerbes, Andreas	Gemeinderatsmitglied	virtuell

**Verwaltung:**

Troltsch, Andreas	Amtsleiter	
Zydek, Alexander	Amtsleiter	

## TAGESORDNUNG

Aktuelle 10 Minuten (ohne Bezug zur Tagesordnung)

- 1 Genehmigung der Tagesordnung
- 2 Genehmigung von Niederschriften
- 3 Bauantrag;  
Verlängerung der befristeten Genehmigung einer zweigeschossigen Containeranlage zur Unterbringung von ca. 52 Asylbewerbern, Lindenweg 15 a, FlNr. 1896/0
- 4 Bauantrag;  
Provisorische Containeranlage als Umkleiden und Sanitäreinheit für die Turnhalle der Starzelbachschule - Coronabedingte Hygienemaßnahmen, Parkstraße 41, FlNrn. 1968/12 + 1963/5
- 5 Bauvoranfrage;  
Errichtung eines Doppelhauses mit Garagen und offenen Stellplätzen, Allinger Straße 68, FlNr. 1931/8
- 6 Bekanntgabe; Genehmigungsfreistellungsverfahren
- 7 Haus 37; weiteres Vorgehen
- 8 Verschiedenes

Aktuelle 10 Minuten



Somit ist das Protokoll der 5. Sitzung des Gemeinderates am 04.05.2021 genehmigt.

Anwesende: 24  
Ja-Stimmen:  
Nein-Stimmen:

**Top 3**     **Bauantrag;  
Verlängerung der befristeten Genehmigung einer zweigeschossigen Container-  
anlage zur Unterbringung von ca. 52 Asylbewerbern, Lindenweg 15 a, FlNr.  
1896/0**

**Vortrag:**

**Zusammenfassende Wertung des Vorhabens:**

**Bauort:**

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des seit 30.09.1991 rechtsverbindlichen Bebauungsplan B 7b Lindenweg.

**Bauvorhaben:**

Der Bauwerber beantragt die Verlängerung der bis zum 01.07.2021 befristeten Genehmigung einer zweigeschossigen Containeranlage zur Unterbringung von ca. 52 Asylbewerbern auf die Dauer von 5 Jahren bis zum 30.06.2026.

**Beurteilung:**

Der Bauwerber begründet den Antrag auf Verlängerung damit, dass aufgrund des derzeit nicht absehbaren Bedarfs zur Unterbringung von Asylbewerbern und auch bereits anerkannten Bewerbern, sog. Fehlbelegern, die noch keine Wohnunterkunft gefunden haben, derzeit nicht davon ausgegangen werden kann, dass die Unterkunft nach dem 01.07.2021 nicht mehr benötigt wird.

Für die damalige Genehmigung waren Befreiungen hinsichtlich der Art der Baulichen Nutzung, der Situierung außerhalb des festgesetzten Bauraumes und Überschreitung der Geschossfläche erforderlich. Da sich die Rechtslage seit der Erteilung der Genehmigung im Jahr 2015 nicht verändert hat, und die Anlage nur für weitere 5 Jahre genehmigt werden soll und anschließend der ursprüngliche Zustand wieder hergestellt wird., können nach Auffassung der Verwaltung die notwendigen Befreiungen weiterhin befürwortet werden.

**Beratung:**

GR Josef Spiess fragt nach, ob im Schreberweg die entsprechende Genehmigung bereits erteilt sei. Erster Bürgermeister Peter Münster berichtet, nach seiner Kenntnis seien diese bereits auf 10 Jahre verlängert. Er verweist auf die E-Mail zur aktuellen Belegungssituation.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat befürwortet den Antrag auf Verlängerung der Genehmigung einer zweigeschossigen Containeranlage zur Unterbringung von ca. 52 Asylbewerbern des Landkreises Fürstentfeldbruck bis zum 30.06.2026 auf dem Grundstück FLNr. 1896/0, Lindenweg 15a und stimmt den erforderlichen Befreiungen bezüglich Art der Baulichen Nutzung, Situierung außerhalb des festgesetzten Bauraumes, Überschreitung der Geschossfläche zu.

**Abstimmungsergebnis:**

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

<b>Top 4</b>	<b>Bauantrag; Provisorische Containeranlage als Umkleiden und Sanitäreinheit für die Turnhalle der Starzelbachschule - Coronabedingte Hygienemaßnahmen, Parkstraße 41, FLNrn. 1968/12 + 1963/5</b>
--------------	--

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

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des seit 30.09.2019 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes B 54 Starzelbachschule.

### **Bauvorhaben:**

Errichtung einer provisorischen Containeranlage als Umkleiden und Sanitäreinheit für die Turnhalle der Starzelbachschule – coronabedingte Hygienemaßnahme.

### **Abweichungen**

#### Baugrenzen

Das Bauvorhaben liegt komplett außerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen.

#### GR

Die gemäß Bebauungsplan höchstzulässige Grundfläche von 4.600 m<sup>2</sup> wird mit einer beantragten Grundfläche von 4696 m<sup>2</sup> um 96 m<sup>2</sup> überschritten.

### **Beurteilung**

Auf TOP 6 der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 15.12.2020 wird verwiesen. Hier wurde die dringliche Anordnung bezüglich Anmietung und Aufbau einer Containeranlage zur Realisierung der Hygienekonzepte bekannt gegeben.

Formell ist hier noch das gemeindliche Einvernehmen zu den o.g. Abweichungen erforderlich. Aus Sicht der Verwaltung können die erforderlichen Befreiungen befürwortet werden, da es sich um eine coronabedingte Hygienemaßnahme handelt. Die Anlage ist des Weiteren für zwei Jahre befristet und wird nach Fertigstellung der Baumaßnahme „Erweiterung der Starzelbachschule“ rückgebaut.

### **Beratung:**

Erster Bürgermeister Peter Münster berichtet von den Schwierigkeiten mit der elektrischen Versorgung der Trennwand in der Halle der Starzelbachschule sowie dem negativen Prüfungsergebnis der Gerätetore. Aus diesem Grund ist die Halle derzeit unabhängig von den Umkleiden nicht nutzbar. Dennoch sind die Umkleiden noch ein Jahr zu betreiben, weshalb der Bau einer Baugenehmigung bedürfe.

### **Beschluss:**

Der Gemeinderat befürwortet den Bauantrag bezüglich Errichtung einer provisorischen Containeranlage als Umkleiden und Sanitäreinheit für die Turnhalle der Starzelbachschule – coronabedingte Hygienemaßnahme auf den Grundstücken FlNr. 1968/12 + 1963/5, Parkstraße 41, und stimmt den erforderlichen Befreiungen bezüglich Situierung außerhalb der Baugrenzen und Überschreitung der GR zu.

### **Abstimmungsergebnis:**

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

**Top 5 Bauvoranfrage;  
Errichtung eines Doppelhauses mit Garagen und offenen Stellplätzen, Allinger  
Straße 68, FlNr. 1931/8**

**Vortrag:**

**Zusammenfassende Wertung des Vorhabens:**

**Bauort:**

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des seit 31.05.1995 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes B 12 Schulstraße Süd.

**Bauvorhaben:**

Die Bauwerber planen die Errichtung eines Doppelhauses mit Garagen und offenen Stellplätzen.

**Abweichungen:**

**GFZ-Überschreitung**

Die gemäß Bebauungsplan höchstzulässige GFZ = 0,35 wird mit beantragter GFZ = 0,382 um 20,54 m<sup>2</sup> überschritten.

**Baugrenzen**

Die westliche Baugrenze wird durch den Erker auf eine Länge von ca. 0,40 m schräg um bis zu 0,14 m überschritten.

Die östliche Baugrenze wird auf eine Länge von ca. 12,30 m schräg um bis zu 1,90 m mit der östlichen Außenwand des Gebäudes und der Terrasse sowie im Bereich des Erkers um bis zu 2,60 m überschritten.

**Wandhöhe Garagen**

Die gemäß Bebauungsplan höchstzulässige Wandhöhe von 2,40 m wird mit einer geplanten Wandhöhe von 2,95 m um 0,55 m überschritten.

**Dachform Garagen**

Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans sind Garagen mit Sattel- oder Walmdächern mit einer Neigung zwischen 35° und 45° zulässig. Geplant sind die Garagen mit einem Flachdach.

**Stellplatzsituierung**

Einer der geplanten offenen Stellplätze befindet sich vollständig im 5-Meter-Vorgartenbereich.

### Befestigte Flächen (Garagenzufahrt)

Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes sind befestigte Flächen auf ein Mindestmaß zu beschränken. Der nördliche Grundstücksbereich soll mit den Garagen, Garagenzufahrten und dem offenen Stellplatz mit einer Fläche von 132,50 m<sup>2</sup> versiegelt werden.

### **Beurteilung:**

#### GFZ-Überschreitung

Die geplante Überschreitung der gemäß Bebauungsplan höchstzulässige GFZ = 0,35 um 20,54 m<sup>2</sup> (GFZ = 0,382) wird von den Bauwerbern damit begründet, dass eine angemessene, familiengerechte Größe der beiden Doppelhaushälften gewünscht wird. Aus Sicht der Verwaltung sollte der Überschreitung von ca. 9,3 % nicht zugestimmt werden, um keinen Bezugsfall zu schaffen. In der Vergangenheit wurden derartige Anträge nicht befürwortet. (Hinweis: Die beiden Erker wurden bei der Berechnung der Geschossfläche nicht berücksichtigt, da sie untergeordnet sind. Ebenso wurde das Dachgeschoss nicht berücksichtigt, da es lediglich mit einer Einschubtreppe erschlossen wird).

#### Baugrenzen

Die Überschreitung der westlichen Baugrenze durch den Erker auf eine Länge von ca. 0,40 m um bis zu 0,14 m könnte aus Sicht der Verwaltung wegen Geringfügigkeit befürwortet werden.

Die geplante Überschreitung der östlichen Baugrenze auf eine Länge von ca. 12,30 m schräg um bis zu 1,90 m mit der östlichen Außenwand des Gebäudes und der Terrasse sowie im Bereich des Erkers um bis zu 2,60 m ragt des Weiteren auf eine Länge von 8,0 m um bis zu 1,30 m in den 5-Meter-Vorgartenbereich. Aus Sicht der Verwaltung sollte daher die notwendige Befreiung nicht befürwortet werden.

#### Wandhöhe Garagen

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. Die notwendige Befreiung für die geplante Wandhöhe von 2,95 m kann somit nach Auffassung der Verwaltung befürwortet werden.

#### Dachform Garagen

Die Ausführung der geplanten Garagen mit einem Flachdach könnte nach Auffassung der Verwaltung befürwortet werden, wenn das Flachdach begrünt ausgeführt wird.

#### Stellplatzsytuierung

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 offene Stellplatz nur mit Fahrspuren ausgeführt wird, kann die 2/3-Regelung eingehalten werden, so dass nach Auffassung der Verwaltung die erforderliche Ausnahme befürwortet werden kann.

### Befestigte Flächen (Garagenzufahrt)

Die Ausrichtung des Gebäudes wurde in West-Ost-Richtung geplant, damit beide Doppelhaushälften einen Südgarten erhalten können und damit nur der westliche Teil des Doppelhauses im Bereich des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes liegt. Dies führt jedoch dazu, dass der nördliche Grundstücksteil großflächig mit den Garagen, den Garagenzufahrten und dem offenen Stellplatz versiegelt wird (insgesamt 132,50 m<sup>2</sup>).

Würde man das Gebäude in Nord-Süd-Richtung ausrichten, analog der nördlich des Grundstücks bereits vorhandenen Doppelhausbebauung, könnte die Versiegelung erheblich reduziert werden, wenn die Garagen jeweils an der nördlichen und südlichen Grundstücksgrenze mit einem Abstand von 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie errichtet werden würden und die beiden offenen Stellplätze im Vorgartenbereich mit Fahrspuren angelegt werden würden (insgesamt ca. 67 m<sup>2</sup>). Es würde dann für beiden Doppelhaushälften ein großer Westgarten entstehen.

Des Weiteren könnten dadurch die Baugrenzen weitestgehend eingehalten werden und der Vorgartenbereich würde diesbezüglich ebenfalls nicht beeinträchtigt werden, so dass auch hier keine Befreiung mehr erforderlich wäre.

Aus Sicht der Verwaltung sollte daher die Bauvoranfrage insgesamt nicht befürwortet werden.

### **Stellungnahme zur Grünordnung:**

Gemäß der vorläufigen Planungsunterlagen befinden sich auf dem Grundstück ein Zwetschenbaum sowie ein Apfelbaum.

Der Apfelbaum liegt an der südlichen Grundstücksgrenze und soll erhalten werden. Das ist nach Ansicht des SGs Umwelt im Zuge der Baumaßnahmen möglich und zu befürworten.

Die Zwetschge liegt an der süd-östlichen Ecke des Grundstücks und ist im Bebauungsplan als zwingend zu erhalten festgesetzt. Nach Ansicht des SGs Umwelt kann der Baum jedoch aufgrund seines geringen Abstandes zum vorgesehenen Baukörper sowie der notwendigen Baugrube, auch bei Einhaltung der Baugrenzen nicht erhalten werden, da der Wurzelraum voraussichtlich stark geschädigt würde. Da es sich bei Zwetschgen um eine Baumart handelt, deren durchschnittliche Lebenserwartung gering ist, hält das SG Umwelt eine Ersatzpflanzung für sinnvoll, um die langfristige Begrünung auf dem Grundstück sicherzustellen. Eine Erhaltung unter Einsatzes technischer Mittel, wie beispielsweise senkrechtem Verbau der Baugrube, Wurzelvorhang etc. und damit stark erhöhtem finanziellem Aufwand wäre unter diesen Umständen nicht zumutbar.

Der Bebauungsplan setzt fest, dass je angefangener 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein heimischer Laubbaum I. Ordnung oder ein Obstbaum zu pflanzen ist. Vorhandene Laubbäume werden angerechnet.

Daher müssten auf dem Grundstück nach Abschluss des Bauvorhabens insgesamt vier Laubbäume I. Ordnung bzw. Obstbäume vorhanden sein. Der bestehende Apfelbaum

könnte angerechnet werden. In diesem Fall wären mindestens drei Ersatzpflanzungen zu leisten.

**Beratung:**

Argumente, bei einer Drehung des Gebäudes könnte es wieder in das HQ-100-Feld kommen und eine völlig andere Bauweise sei erforderlich, eine Ausnutzung photovoltaischer Möglichkeiten deutlich geringer. Die Flächenversiegelung sollte geringer sein, die GFZ-Erhöhung könne generell gestaffelt auch bis zur Allinger Straße erfolgen.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat lehnt die Bauvoranfrage bezüglich Errichtung eines Doppelhauses mit Garagen und offenen Stellplätzen auf dem Grundstück FlNr. 1931/8, Allinger Straße 68 ab.

**Gründe:**

GFZ-Überschreitung  
Baugrenzen  
Befestigte Flächen

**Abstimmungsergebnis:**

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

<b>Top 6</b> <b>Bekanntgabe; Genehmigungsverfahren</b>
--

**Vortrag:**

Im April wurde für folgende Bauvorhaben das Genehmigungsverfahren durchgeführt:

- Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage und offenem Stellplatz, Fasanstraße, FlNr. 1958/15 (Teilfläche)
- Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage und offenem Stellplatz, Fasanstraße, FlNr. 1958/15 (Teilfläche)

**Kenntnisnahme**

Anwesende:	24
Ja-Stimmen:	
Nein-Stimmen:	

<b>Top 7      Haus 37; weiteres Vorgehen</b>
--

**Vortrag:**

Am 23.02.2021 hat der Gemeinderat in seiner Sitzung (TOP 4 Ö) über verschiedene Fragen aufgrund des Sachvortrags des Planungsverbands Äußerer Wirtschaftsraum München für die zusammengefassten Überlegungen zur Zukunft des Areals Haus 37 Fragen gestellt. Die Beratung fand seither in den Fraktionen statt. Nun steht an, das weitere Vorgehen zu beschließen. Aus Sicht der Verwaltung ist es zweckmäßig, einen möglichst flexiblen Lösungsansatz in der Planung zu wählen, um ggf. spätere Um- und Nutzungsmöglichkeiten im Rahmen des urbanen Gebietes umsetzen zu können. Dies ist bedeutsam bei der Gestaltung der Versorgungsstränge, aber auch der statischen Struktur des Gebäudes, um möglichst flexible Grundrisse auch nachträglich schaffen zu können.

Daher empfiehlt die Verwaltung, dem von Frau Geßl vorgeschlagenen Konzept, die Stockwerke 3 bis 5 in unterschiedlichen Nutzungsphasen auch unterschiedlichen Nutzungen zuführen zu können.

**Ergänzung zum Vortrag (10.05.2021):**

Darüber hinaus hatten die Fraktionen die Aufgabe übernommen, sich Gedanken über die mögliche Verfahrensart zu machen.

In Frage kommt ein Vergabeverfahren nach VGV ebenso wie ein Wettbewerb. Das Vergabeverfahren ist regelmäßig stringenter und kann durch entsprechende Änderungen von Vorschlägen im Rahmen der Vergaben auch zu einer Neuausrichtung der Gesamtkonzeption führen. Das Wettbewerbsverfahren ist in sich freier, aber kostenintensiver und in der Umsetzung ohne Verletzung von Urheberrechten schwerer umzusetzen.

**Beratung:**

Haus 37 Argumenten für Planungsphase VgV oder Wettbewerb, Vereine und Nutzung durch Bürger neben öffentlicher Nutzung wichtig, ebenso wie zahlreicher bezahlbarer Wohnraum und Open-Space.

**Beschluss:**

1. Der Gemeinderat verfolgt ein Konzept weiter, in dem eine Nutzung der Stockwerke 3 bis 5 für öffentliche, Vereins-, gewerbliche und Wohnnutzungen denkbar ist.

**Abstimmungsergebnis:**

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

**Beschluss:**

2. Die Gemeinde schreibt die Planung im Rahmen eines VgV-Verfahrens aus.

**Abstimmungsergebnis:**

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

**Beschluss:**

3. Im Übrigen beschließt der Gemeinderat, das Konzept des Planungsverbandes Äußerer Wirtschaftsraum München vom 23.02.2021 weiter zu verfolgen.

**Abstimmungsergebnis:**

Anwesende:	24
Ja-Stimmen:	23
Nein-Stimmen:	1

**Beschluss:**

4. Die Verwaltung wird beauftragt, die weiteren Schritte für eine Planung des Gebäudes einzuleiten.

**Abstimmungsergebnis:**

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

<b>Top 8</b> <b>Verschiedenes</b>
-----------------------------------

Auf Nachfrage des Ersten Bürgermeisters Peter Münster ergibt sich, dass die Teilnehmer der ARGE Aufenthaltsqualität und Grundstücksbevorratung bereits benannt sind. Für das Dorftunier der Stockschützen am 17.07.2021 meldeten sich Rike Schiele, Andreas Zerbes, Hanni Münster und Peter Münster für die Gemeinde.

<b>Top</b> <b>Aktuelle 10 Minuten</b>
---------------------------------------

Keine Wortmeldungen

Eichenau, 02.06.2021

Peter Münster  
Erster Bürgermeister