

NIEDERSCHRIFT

Sitzung: 16. Sitzung des Gemeinderates

Sitzungsdatum: Dienstag, den 14.12.2021

Sitzungsbeginn/ende: 19:00 Uhr/22:50 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	virtuell
Behr, Marion	Gemeinderatsmitglied	
Bilgic, Yasemin	Gemeinderatsmitglied	
Bode, Ulrich	Gemeinderatsmitglied	
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	
Merkert, Gertrud	Gemeinderatsmitglied	
Münster, Hannelore	Gemeinderatsmitglied	virtuell
Perras, Stefan, Dr.	Gemeinderatsmitglied	virtuell ab 19:15 Uhr
Schiele, Rike	Gemeinderatsmitglied	
Spiess, Josef	Gemeinderatsmitglied	
Ströhmer, Elmar	Gemeinderatsmitglied	
Wendling, Markus	Gemeinderatsmitglied	
Wölfl, Michael	Gemeinderatsmitglied	virtuell
Zeiler, Peter	Gemeinderatsmitglied	

Verwaltung:

Dietrich, Doris		
Ludwig, Michael		
Troltsch, Andreas	Amtsleiter	
Zydek, Alexander	Amtsleiter	

Abwesend:

Gemeinderatsmitglieder:

Zerbes, Andreas	Gemeinderatsmitglied	
-----------------	----------------------	--

TAGESORDNUNG

Aktuelle 10 Minuten (ohne Bezug zur Tagesordnung)

- 1 Genehmigung der Tagesordnung
- 2 Genehmigung von Niederschriften
- 3 Bekanntgabe des Ausschreibungsergebnisses der Gasausschreibung ab 01.01.2022
- 4 Bekanntgabe des Ausschreibungsergebnisses der Stromausschreibung ab 01.01.2022
- 5 Rahmenplan P+R-Anlage Teilbereiche A bis C
- 6 6. Änderung des Bebauungsplanes B 8 Walter-Schleich-Straße Nord für das Grundstück FlNr. 1858/6, Gemarkung Alling;
Behandlung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit;
Billigung Entwurf vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan;
Durchführung der Offenlage
- 7 Neufassung der Stellplatzsatzung
- 8 Ausbau des Puchheimer Weges
- 9 Vollzug der Umweltbeiratsatzung
- 10 Örtliche Prüfung der Jahresrechnung 2020; Feststellung und Entlastung
- 11 Ersatzbeschaffung, Kommunaltraktor für das Sport- und Freizeitgebiet an der Budrio Allee
- 12 Gebührenneukalkulation für die kostenrechnende Einrichtung Friedhof
- 13 Antrag auf Mittelbereitstellung für die Naturgruppe Rehkids, Moosstraße Fl-Nr. 1868/7, 82223 Eichenau aufgrund der Baumaßnahmen zur Eröffnung der Naturgruppe
- 14 Verschiedenes

Aktuelle 10 Minuten

Eröffnung der Sitzung

Erster Bürgermeister Peter Münster eröffnet um 19:00 Uhr die öffentliche 16. Sitzung des Gemeinderates, begrüßt die anwesenden Gemeinderatsmitglieder, die Gäste, die Vertreter der örtlichen Presse und stellt die ordnungsgemäße Ladung sowie die Beschlussfähigkeit des Gemeinderates fest.

Top	Aktuelle 10 Minuten (ohne Bezug zur Tagesordnung)
------------	--

Keine Wortmeldungen

Top 1	Genehmigung der Tagesordnung
--------------	-------------------------------------

Erster Bürgermeister Peter Münster schlägt folgende Änderungen vor:

TOP 12 wird TOP 3

TOP 13 wird TOP 4

TOP 3 wird TOP 5

TOP 5 wird TOP 6

TOP 4 wird TOP 7

Ursprünglicher TOP 6 wird abgesetzt (Kein Ausbau der Straße im Jahr 2022, GR 07.12.2021)

TOP 7 wird TOP 8

TOP 8 wird TOP 9

Ursprünglicher TOP 9 wird abgesetzt (im Wege der Dringlichen Anordnung erledigt)

TOP 10 bleibt TOP 10

Ursprünglicher TOP 11 wird abgesetzt (im Wege der Dringlichen Anordnung erledigt)

Verschiedenes wird TOP 14

Der Gemeinderat ist mit den Änderungen einverstanden.

Keine weitere Wortmeldung, somit ist die Tagesordnung mit den vorgenannten Änderungen genehmigt.

Anwesende: 23

Ja-Stimmen:

Nein-Stimmen:

Top 2 Genehmigung von Niederschriften**Protokoll der 15. Gemeinderatssitzung am 07.12.2021**

GR Gertrud Merkert bittet um Ergänzung zu TOP 4 auf Seite 12, dass der Antrag, den Ausbau des Puchheimer Wegs im Straßenbauprogramm um zwei Jahre zu verschieben (Hhst 1.6300.9500) auch von ihr gestellt wurde.

Erster Bürgermeister Peter Münster sagt die Korrektur zu.

Keine weiteren Wortmeldungen, somit ist das Protokoll der 15. Gemeinderatssitzung vom 07.12.2021 genehmigt.

GR Gertrud Merkert appelliert an die Gemeinderatsmitglieder, aufgrund der umfangreichen Tagesordnung Disziplin zu bewahren und die Wortmeldungen möglichst kurz mit den eigentlichen Kritikpunkten bzw. Vorschlägen zu halten.

Anwesende: 23

Ja-Stimmen:

Nein-Stimmen:

Top 3 Bekanntgabe des Ausschreibungsergebnisses der Gasausschreibung ab 01.01.2022**Vortrag:**

Die Ausschreibung für Erdgaslieferungen der Gemeinde Eichenau, die über die Kubus Kommunalberatung und Service GmbH erfolgte, endete am 02.11.2021 um 13 Uhr. Für den Zeitraum vom 01.01.2022 bis 01.01.2025 erwies sich als günstigster Anbieter die ZVO Energie GmbH, Wagrienring 3-13, 23730 Sierksdorf. Für 230.726 kwh fallen im Jahr Kosten in Höhe von 102.399,42 € brutto an.

Kenntnisnahme

Anwesende: 23

Ja-Stimmen:

Nein-Stimmen:

**Top 4 Bekanntgabe des Ausschreibungsergebnisses der Stromausschreibung ab
01.01.2022**

Vortrag:

Die Ausschreibung für Stromlieferungen der Gemeinde Eichenau, die über die Kubus Kommunalberatung und Service GmbH erfolgte, endete am 21.10.2021. Für den Zeitraum vom 01.01.2022 bis 31.12.2022 erwies sich als günstigster Anbieter die Stadtwerke Schwerin GmbH, Eckfrift 43-45 10961 Schwerin. Für 686864 kwh fallen im Jahr Kosten in Höhe von 90.368,22 € brutto an.

Beratung:

GR Markus Wendling erkundigt sich, ob es eine Möglichkeit gäbe, kommunale Anbieter zu bevorzugen.

Erster Bürgermeister Peter Münster antwortet, die Möglichkeit bestehe leider nicht.

GR Céline Lauer fragt, warum dieser TOP sowie TOP 3 lediglich eine Kenntnisnahme sei und keine Beschlussfassung über die Vergabe erfolge.

Erster Bürgermeister Peter Münster antwortet, der Gemeinderat habe ihn bereits vor Ausschreibung ermächtigt, aufgrund der Frist zur Angebotsaufrechterhaltung, die Verträge unter bestmöglichen Bedingungen abzuschließen.

Kenntnisnahme

Anwesende: 23
Ja-Stimmen:
Nein-Stimmen:

Top 5 Rahmenplan P+R-Anlage Teilbereiche A bis C
--

Vortrag:

Der Gemeinderat hat sich mit dem Rahmenplan bereits in mehreren Sitzungen, zuletzt am 26.10.2021 befasst. Vorgestellt wurde zuletzt der Rahmenplan in der Fassung vom 27.09.2021.

Der Beschluss über den Rahmenplan stellt u.a. den Abschluss der bisherigen Fördermaßnahme der Regierung von Oberbayern dar.

Die Reihenfolge der Beschlussfassung ist durch den Gedanken geprägt, dass der Bahnhofsvorplatz durch höhenmäßig einheitliche Bebauung räumlich gefasst werden soll. Diesem Gedanken folgend, wird zunächst Teilbereich B und im Anschluss die Teilbereiche A und C behandelt.

Der Beschluss über den Teilbereich C stellt zugleich die Basis für eine Beschlussvorlage für die Gremien der Landeshauptstadt München dar. Ohne diesen kann das Mobilitätsreferat nicht weiter daran arbeiten.

Die zugrundeliegende Verkehrsuntersuchung ist der Vorlage ebenfalls beigefügt.

Auch ist eine auf die Planungsalternativen angepasste schalltechnische Untersuchung bereits in Arbeit, das Ergebnis liegt uns zum Zeitpunkt der Abfassung dieser Vorlage aber noch nicht vor. Das überarbeitete Schallgutachten wird baldmöglichst nachgereicht.

Die jeweiligen Teilbereiche und Planungsalternativen werden im Einzelnen in der Gemeinderatsitzung von, Frau Geßl, Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München (PVÄW) näher erläutert.

Beratung:

Erster Bürgermeister Peter Münster schlägt folgenden Ablauf vor:

- Einführung durch Frau Geßl, Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
- Vertretern der BI die Gelegenheit geben, ihre Sicht der Dinge darzulegen
- Beschlussfassung in der Reihenfolge Teilbereich B, A, C

Antrag:

GR Rike Schiele beantragt, dass 2 – 3 Personen der BI Rederecht erhalten.

GR Peter Zeiler kann dem Vorschlag nicht zustimmen, um keinen Regelfall zu schaffen. Die Diskussion solle im Gemeinderat bleiben.

Beschluss:

Die Vertreter der BI erhalten vollständiges Rederecht.

Abstimmungsergebnis:

Anwesende:	23
Ja-Stimmen:	11
Nein-	12
Stimmen:	
abgelehnt	

Antrag:

Erster Bürgermeister Peter Münster beantragt, einem Vertreter der BI Rederecht zu erteilen.

Beschluss:

Einem Vertreter der BI wird Rederecht erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Anwesende:	23
Ja-Stimmen:	23
Nein-	0
Stimmen:	

Rahmenplan Teilbereich B:

Am 09.11.2021 fand im Rathaus ein Gespräch mit drei Vertretern der Bürgerinitiative statt. Die Anliegervertreter äußerten in der Besprechung folgende Wünsche bzw. legen insbesondere auf diese Punkte besonderen Wert:

Insgesamt soll eine geringere Gebäudehöhe / Geschossigkeit, verbunden mit einem geringeren Maß der baulichen Nutzung, orientiert an den Beschlüssen zum Maß der baulichen Entwicklung in der Hauptstraße mit einer GFZ von 1,6, festgesetzt werden, was zusätzlich zu einem günstigeren Stellplatzschlüssel führt (im Gemeinderat favorisierten einige Vertreter einen Stellplatzschlüssel von 1,0 bis 1,2). Die Höhe der geplanten Gebäude sollte sich an der Höhe der bestehenden Bebauung (Stadibau bzw. Pflege- und Seniorenheim) orientieren. Zudem regten sie an, zwischengeschaltete verglaste Schallschutzelemente, ähnlich denen der Stadibau-Gebäude, in Betracht zu ziehen, um einen langgezogenen, massiven Gebäuderiegel zu vermeiden. Auch dies war Wunsch einiger Gemeinderatsmitglieder.

Im Nachgang zu diesem Gespräch ist am **02.12.2021** ist das Positionspapier der Bürgerinitiative bei der Verwaltung eingegangen.

Auf Grundlage des Gesprächs und den in der Sitzung am 26.10.2021 geäußerten Anregungen des Gemeinderats hat der PVÄW eine weitere Planungsalternative entwickelt, die aus Sicht der Verwaltung eine für alle Seiten annehmbare Lösung darstellt sollte und in dieser Sitzung zur Billigung vorgeschlagen wird.

Die neu erarbeitete Variante enthält eine geringere Anzahl an Wohneinheiten und in der Folge die Möglichkeit eines höheren Stellplatzschlüssels. Die Gebäudelänge wird durch eine deutliche Lücke zwischen BA 1 und BA 2 unterbrochen, ein fünftes Vollgeschoss ist als gegliedertes Terrassengeschoss nur noch im BA 1 vorgesehen, so dass es sich nicht über die gesamte Gebäudelänge des BA 1 erstreckt.

Die südlichen Baukörper in BA 1 halten nun einen größeren Abstand zur Hans-Wirner-Straße ein. Die Abstandsflächen der beiden mittleren Trakte können so auf dem Baugrundstück selbst nachgewiesen werden, so dass die Hans-Wirner-Straße – wie es gesetzlich möglich wäre – nicht bis zur Straßenmitte für den Abstandsflächennachweis herangezogen werden muss.

Dieser Aufbau zeigt eine deutlich bessere städtebauliche Wirkung als eine abgetreppte Variante mit Terrassengeschossen ab der Hans-Wirner-Straße mit drei- und viergeschossiger Gestaltung der südlichen Baukörper. Auch entstehen so deutlich größere Grünflächen.

Auf diese Weise entsteht an der Hans-Wirner-Straße auch bei einer viergeschossigen Ausführung der südlichen Gebäudeteile ein luftigeres, offeneres Raumgefühl.

Die von den Anwohnern befürchtete Unverträglichkeit einer viergeschossigen Bebauung an der Hans-Wirner-Straße gegenüber der bestehen dreigeschossigen Bebauung im Süden wird auf diese Weise nachhaltig entgegengewirkt.

Ein solcher Respektabstand hat insgesamt eine deutlich positivere Wirkung als ein dreigeschossiger Gebäudeteil, der näher an den Straßenraum und dadurch an die vorhandene Bebauung heranrückt und sich über eine 4-Geschossigkeit hochstuft bis zu einem 5-geschossigen „Rückgrat“.

Mit den Vertretern der Bürgerinitiative findet am 06.12.2021 nochmals ein Gespräch statt, in dem insbesondere die neu erarbeitete Variante vorgestellt und erläutert wird. Über das Ergebnis des Gesprächs wird Erster Bürgermeister Münster in der Sitzung mündlich berichten.

Beschlussvorschlag der Verwaltung Teilbereich B:

Der Gemeinderat billigt die neu erarbeitete Planungsvariante vom 02.12.2021 im Teilbereich B, diese wird Gegenstand des Rahmenplans.

Einführung von Frau Geßl, Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München

Frau Geßl erläutert dem Gemeinderat die aktuelle Fassung des erarbeiteten Rahmenplans in der Reihenfolge Teilbereich B, A und C. Die Präsentation liegt als Anlage bei.

Anschließend beantwortet Frau Geßl die Fragen der Gemeinderatsmitglieder zur Präsentation.

Frau Geßl empfiehlt, bei einer klaren Linie und 4-geschossige, mit Abstufung auf 3-geschossige Gebäuden zu bleiben, was an dieser Stelle machbar wäre. Die Abstufung würde visuelle in den Ort hineinführen.

Diskussion zum Teilbereich B

GR Markus Hausberger ist der Ansicht, die neuen Erkenntnisse aus der Präsentation zur Beratung in die Fraktionen zu verweisen und im Januar 2022 Beschlüsse zu fassen, wie es ursprünglich geplant war. Er schlägt deshalb vor, heute keine Beschlüsse zu fassen.

Erster Bürgermeister Peter Münster erklärt, es gebe mögliche Interessenten für den Bereich C, wenn ein entsprechender Beschluss der Gemeinde vorläge. Deshalb wäre es sinnvoll, relativ zeitnah diese Beschlüsse zu fassen.

GR Peter Zeiler fragt,

- wie der geplante Durchschnitt, die Schallschutzwand gestaltet werde, z.B. als Glaswand?
- warum bestehe kein höherer Baukörper östlich hin zur Schillerstraße?

Frau Geßl verweist auf den Durchstich zwischen den u-förmigen Gebäuden, Problem bei den Abstandsflächen

GR Markus Wendling fragt nach, ob der Bauwerber die Folie 5 bekommt und die Bebauung 4-geschossig bis zur Hans-Wirner-Straße ausfallen wird?

Frau Geßl antwortet, die Konzeptausschreibung sei noch nicht vorbereitet. Es können noch Details mit aufgenommen werden. Der Bewerber erhält einen Plan samt Beschreibung, die ebenfalls noch erarbeitet werden muss. Die vorgestellte Planung ist nur eine Idee des Planungsverbandes.

GR Markus Hausberger sieht Fragen zur Schallschutzwand der Bahn in Ergänzung zum Gebäude.

GR Gertrud Merkert erkundigt sich, ob die Konzeptausschreibung auch zu einem Wettbewerb führen könne?

Erster Bürgermeister Peter Münster erklärt, die Deutsche Bahn wünsche dies nicht, da eine Änderung des ausgewählten Entwurfes schwierig sei. Ohne die Deutsche Bahn würde die Gemeinde aber nicht weiterkommen.

GR Gertrud Merkert fragt, weshalb Gebäude A 3 bisher als Gemeindewohnungen geplant, jetzt aber der Freistaat Bayern vorgesehen sei.

Erster Bürgermeister Peter Münster erklärt, es bestünden Kontakte mit dem Freistaat Bayern konkret des BayernHeim, da auf den Grundstücken eine Dienstbarkeit des Freistaates laste und sich die Gemeinde Eichenau evtl. die Wohnungen nicht leisten könne.

GR Martin Eberl ist der Ansicht, ein Teil der Parkplätze für die Gebäude solle auf der Nordseite angelegt werden. Somit würde seiner Meinung nach Verkehr aus der Bahnhofstraße herausgenommen.

GR Eberl ist der Meinung, eine Beschlussfassung zu Teil C wäre heute möglich, zu Teil B jedoch nicht.

GR Markus Brüstle ist der Meinung, dass die Lärmbelästigung aufgrund des 3-gleisigen Ausbaus nicht berücksichtigt und somit auch keine entsprechende Lärmschutzwand eingeplant wurde.

AL Andreas Troltsch erklärt, die Planung für diesen Bereich erfolge auf Basis des status quo, somit müsse der Bauherr für den Schallschutz sorgen. Im Verfahren habe der Bauherr nachzuweisen, dass schallschutztechnisch keine Bedenken bestehen, was im Übrigen die vorliegende Machbarkeitsstudie nachweise. Bei der Bauleitplanung gelten Orientierungswerte, nicht die TA-Lärm, maßvolle Überschreitungen wären möglich.

GR Claus Guttenthaler hegt Zweifel, dass eine 16 Meter hohe gläserne Lärmschutzwand tatsächlich einen Lärmschutz bietet. Nach Aussage, je höher die Gebäude, desto mehr Lärmschutz, ist nicht verständlich, warum die Gebäude zur Bahnhofstraße hin niedriger geplant seien.

Frau Geßl erläutert, das sei eine städtebauliche Geste zum Süden hin.

GR Claus Guttenthaler ist der Meinung, dass die jetzige Parkplatzsituation aufgrund der Bebauung durch Stadibau und Konzeptbau schon jetzt nicht ausreichend sei. Es wäre evtl. doch zu überlegen, im Norden Stellplätze auszuweisen, evtl. auch befristet.

Erster Bürgermeister Peter Münster räumt ein, dass dies eine Überlegung sein könne. Allerdings habe jeder Bauherr zunächst die Stellplätze auf seinem Grundstück zu schaffen. Träte man der Überlegung näher, müsse sichergestellt werden, dass diese Parkplätze auch den Wohnungen zugeordnet bleiben.

AL Andreas Troltsch bemerkt, es gehe hier um kostengünstigen Wohnungsbau.

GR Josef Spiess bemerkt, die Abschrägung im Bereich B 2 sei zuerst nicht mit dabei gewesen, die Stellplätze problematisch. Unter dem Gebäude BA2 sollte eine kleine Tiefgarage errichtet werden.

GR Rike Schiele bemängelt, dass die Betrachtung weiterer Szenarien nicht in die Planungen aufgenommen wurde. Des Weiteren erkundigt sich GR Schiele nach den Ausgleichsflächen zum Hochwasserschutz.

GR Markus Brüstle fragt, ob es möglich wäre, im Knick ein Parkhaus zu errichten.

Erster Bürgermeister Peter Münster antwortet, dies sei eine bisher nicht geprüfte Variante.

Frau Geßl erörtert, zunächst werde Bauabschnitt BA1 verwirklicht, BA2 erst nach dem Ausbau Haus 4.

GR Markus Hausberger fragt, ob E + 3 lärmindernd wäre und bittet um Erläuterung.

Frau Geßl antwortet, das Schallschutzgutachten empfehle E + 4.

GR Marion Behr fragt, weshalb bei der GFZ hier eine Ausnahme gemacht werde. Der Wert 1,6 sollte nach Ansicht der Fraktion der Grünen die Obergrenze sein.

Frau Geßl erläutert, der Wert 1,73 enthalte die Gewerbefläche und Kindertagesstätte.

Stellungnahme der BIM

Erster Bürgermeister Peter Münster bittet Herrn Kunze, Sprecher der BIM, die Vorstellungen der BIM dem Gemeinderat vorzustellen.

Herr Kunze erläutert dem Gemeinderat die Vorstellungen der BIM (Anlage: Schreiben der BIM vom 13.12.2021) mit der abschließenden Bitte, folgende Punkte zu berücksichtigen:

- max. E + 3 im Norden
- max. E + 2 im Süden
- GFZ 1,6
- Dachgärten.

Die Präsentation liegt als Anlage bei.

Diskussion dazu:

GR Josef Spiess: Höhenentwicklung

GR Gertrud Merkert regt an, die geplante Arbeitsgruppe sofort einzusetzen, bevor Beschlüsse zu BA 1 + 2 gefasst würden.

Erster Bürgermeister Peter Münster sieht darin kein Problem, es sei gut, wenn das Ausbittungsverfahren alsbald vorbereitet würde.

GR Peter Zeiler bemerkt, die Gemeinde brauche Wohnungen. Am sinnvollsten wäre es, klare Vorgaben, was Tiefgaragen betrifft, zu geben und dann wirklich Geschosse zu reduzieren wie z. B. im Norden 4 Geschosse und dann 3 Geschosse. Darüber sollte man nochmals nachdenken und damit den Stellplätzen Rechnung tragen.

GR Hans Hösch erklärt, er könne sich auch mit E + 3 und Tiefgaragen und einer GFZ von 1,6 anfreunden, aber nicht einem viereckigen Kasten als Gebäude. Bestürzt zeigt sich GR Hösch über den 114 Meter langen, 4-geschossigen Gebäudekomplex. Es müsse eine hier eine Unterbrechung eingeplant werden, wie auch immer gestaltet.

GR Markus Hausberger plädiert dafür, die BIM möglichst frühzeitig in die weiteren Planungen mit einzubeziehen.

GR Markus Brüstle bittet um Erläuterung der „Herleitung“.

GR Ulrich Bode erklärt, den Vorschlag des Planungsverbandes anzunehmen. In den Beschlüssen sollten maximale Höhen festgelegt werden.

GR Markus Wendling regt an, den BA 2 auf 4 Geschosse zu erhöhen und die Frage einer Tiefgarage noch zu klären.

GR Martin Eberl bemerkt, dass sich vier Fraktionen für E + 3 ausgesprochen hätten. Seiner Meinung nach sollten im Norden Parkplätze errichtet und das Parkhaus größer dimensioniert werden.

Ende der Diskussion mit dem Vertreter der BIM.

GR Marion Behr erläutert, dass eine Reduktion der Stellplätze hier angedacht werden könne.

GR Peter Zeiler erklärt, er könne mit einem Stellplatzschlüssel von 0,8 leben, eine Stelzenbauweise würde weniger Wohnungen bedeuten.

GR Angela Heilmeier schlägt vor, im Parkhaus Stellplätze für die Wohnungen auszuweisen.

Erster Bürgermeister Peter Münster bittet Frau Geßl, die Zwischenschritte bis zur Entstehung der vorgestellten Planungen zu erläutern

Frau Geßl erläutert die Herleitung zum Planungsvorschlag Teilbereich B und die 3D-Darstellungen.

GR Elmar Ströhmer hegt Bedenken im Zusammenhang mit der gläsernen Lärmschutzwand im Hinblick auf den Vogelschutz.

Erster Bürgermeister Peter Münster hält fest, dass bereits er aus den Beiträgen entnommen habe, dass

- mit Feldern zu arbeiten in der Konzeptausschreibung und nicht mit Baukörpern
- Geschoßfläche als absoluten Wert mit 1,73 festzulegen einschl. Kindertagesstätten und Mobilitätsstation (12.166 qm GF)
- max. Höhenentwicklung, 4 Geschosse nach Süden, abtreppen und dem Konzeptanbieter die Chance zu geben, die GF selbst zu nutzen
- die Höhe im Eingangsbereich im Süden und Norden festzuschreiben; max. Einstieghöhe 9,5 Meter E + 3; absolute Höhe 15,4 Meter E + 4
- Zu 4 und 5 Geschossen zusätzlich noch 3-geschossigen Bau aufnehmen (Folie 14)

Der Gemeinderat fasst zum Teilbereich B folgende Beschlüsse:

Beschluss:

1. Maximale Höhe 15,4 Meter (5 Geschosse im hinteren Bereich)

Abstimmungsergebnis:

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

abgelehnt

Beschluss:

2. Die Fläche zur S-Bahn soll 4-geschossig werden.

Abstimmungsergebnis:

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

Beschluss:

3. Die Fläche zur Bahnhofstraße soll 4-geschossig werden.

Abstimmungsergebnis:

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

Beschluss:

4. Die Fläche zwischen 2. und 3. soll 4-geschossig bis zu 10 Meter vor der Hans-Wirner-Straße werden.

Abstimmungsergebnis:

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

Beschluss:

5. Die gesamte Zone zwischen 2. und 3. soll 4-geschossig werden.

Abstimmungsergebnis:

Anwesende:	24
Ja-Stimmen:	2
Nein-Stimmen:	22
abgelehnt	

Beschluss:

6. Die gesamte Fläche östlich von 3. und südlich von 2. soll 3-geschossig werden.

Abstimmungsergebnis:

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

Beschluss:

7. Die GF wird auf 12.166 (GFZ 1,73) incl. Kita und Gewerbe festgesetzt.

Abstimmungsergebnis:

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

Beschluss:

8. Eine durchschnittliche Wohnfläche von 65 qm ist bei den Wohnung anzustreben.

Abstimmungsergebnis:

Anwesende:	24
Ja-Stimmen:	22
Nein-Stimmen:	0

(GR Hannelore Münster und GR Thomas Barenthin kurzzeitig abwesend)

Beschluss:

9. Der Stellplatzschlüssel soll 1,0 bei einem qualifizierten Mobilitätskonzept betragen.

Abstimmungsergebnis:

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

abgelehnt

Beschluss:

10. Der Stellplatzschlüssel soll 0,8 bei einem qualifizierten Mobilitätskonzept betragen.

Abstimmungsergebnis:

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

Beschluss:

11. In der GT sind 600 qm für Kita, Mobilitätsstation, evtl. einem Einzelhändler (Gemüse) als Gewerbefläche vorgesehen.

Abstimmungsergebnis:

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

Einige Gemeinderatsmitglieder erklären, angesichts des Geräuschpegels im hinteren Teil des Saales den Gegenstand der Abstimmung zu 11. nicht wahrgenommen zu haben. Da angesichts der klaren Mehrheit auch eine Wiederholung keine Änderung des Abstimmungsergebnisses zur Folge gehabt hätte, verzichtet Erster Bürgermeister Peter Münster als Versammlungsleiter auf eine erneute Abstimmung.

Rahmenplan Teilbereich C

Der aktuelle Rahmenplan sieht in Teilbereich C die Situierung des Parkhauses im westlichen Bereich des P&R-Platzes Nord vor. Dieser Standort ist gegenüber dem bisher vorgesehenen Standort im östlichen Bereich, insbesondere im Hinblick auf die Lage im Überschwemmungsgebiet, vorteilhaft. Diese Lage ist voraussichtlich auch wegen geringeren Schallreflexionen günstiger, hierzu wird das Schallschutzgutachten genauere Aussagen treffen.

Das Parkhaus kann am jetzigen Standort so angeordnet werden, dass es die Bebauungskante an der Bahnhofstraße aufnimmt und so einen logischen stadträumlichen Bezug zur vorhandenen Bebauung darstellt. Diese Lage bietet zudem die Möglichkeit einer späteren baulichen Verlängerung in Richtung Osten, sodass eine Beziehung zum geplanten Gewerbegebiet Nord hergestellt werden kann.

Das Mobilitätsreferat der Landeshauptstadt München ist in Vorbereitung einer Sitzungsvorlage für die Stadtratsgremien. Diese wird erst dann eingebracht, wenn durch den Gemeinderat der Gemeinde Eichenau eine Entscheidung zu Teilbereich C getroffen ist.

Beschlussvorschlag Teilbereich C:

Der Gemeinderat billigt die aktuelle Planung des Rahmenplans im Teilbereich C mit dem im Westen auf der Fläche C 1 situierten Parkhaus.

Beratung:

GR Josef Spiess schlägt vor, das oberste Parkdeck nicht offen, sondern überdacht für evtl. Photovoltaikanlagen oder Dachbegrünung zu gestalten.

Erster Bürgermeister Peter Münster bemerkt, dass die Höhe des Parkhauses dann ca. 12 Meter betragen werde.

Beschluss

Der Gemeinderat billigt die aktuelle Planung des Rahmenplans im Teilbereich C mit dem im Westen auf der Fläche C 1 situierten Parkhaus.

Das oberste Parkdeck ist nicht offen, sondern überdacht für z. B. Photovoltaikanlagen oder Dachbegrünung zu gestalten.

Abstimmungsergebnis:

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

Weiteres Vorgehen**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

Der Gemeinderat gründet eine Arbeitsgruppe, an der Vertreter der Fraktionen sowie der Bürgerinitiative und der Verwaltung beteiligt werden, die die Rahmenbedingungen der Gemeinde für das Auswahlgremium definiert, das die Empfehlung über das Ausbietungsergebnis der Bewerber im Teilbereich B trifft und dem Gemeinderat zur Beschlussfassung empfiehlt.

Beratung:

Keine Abstimmung erfolgt über Teil A, den Gesamtbeschluss sowie der weiteren Vorlagen zur Arbeitsgruppe. Eine erneute Befassung erfolgt in einer der nächsten Sitzungen.

Verlängerung Sitzungszeit:

GR Gertrud Merkert beantragt die Verlängerung der Sitzungszeit um 15 Minuten

Beschluss:

Die Sitzungszeit wird um 15 Minuten verlängert.

Abstimmungsergebnis:

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

Die Beratung zu TOP 5 ist somit abgeschlossen.

Top 6	6. Änderung des Bebauungsplanes B 8 Walter-Schleich-Straße Nord für das Grundstück FlNr. 1858/6, Gemarkung Alling; Behandlung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit; Billigung Entwurf vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan; Durchführung der Offenlage
--------------	--

Vortrag:

Am 24.11.2020, hat der Gemeinderat beschlossen, für das Grundstück FlNr. 1858/6, Gemarkung Alling, entsprechend dem vorgelegten Planungskonzept des Vorhabenträgers, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan für die Verwirklichung eines Mehrfamilienhauses mit barrierefreien und rollstuhlgerechten Wohnungen sowie drei Einfamilienhäusern aufzustellen.

Der städtebauliche Vertrag wurde entsprechend den im Gemeinderatsbeschluss vom 18.05.2021 enthaltenen Voraussetzungen mit dem Vorhabenträger abgeschlossen und das Bauleitplanverfahren nach § 13a BauGB eingeleitet.

A) Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB Behandlung der Stellungnahmen

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung hat in der Zeit vom 09.08.2021 bis einschließlich 14.09.2021 stattgefunden. In dieser Zeit sind zwei Stellungnahmen eingegangen (Stellungnahme 2, E-Mail vom 05.10.2021, wurde im Zeitraum der Auslegung bereits mündlich/telefonisch vorgetragen).

Die Stellungnahmen sind vom Gemeinderat zu behandeln und einer Abwägung zu unterziehen.

Stellungnahme 1, Schreiben vom 07.09.2021

Zum vollständigen Inhalt der Stellungnahme wird auf die Anlage verwiesen.

Seitens der Öffentlichkeit werden Bedenken hinsichtlich der Änderung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung geäußert. Außerdem werden folgende Fragen gestellt:

- Wurden die Folgen bei der Versiegelung einer so großen Fläche für die umliegenden Grundstücke berücksichtigt?
- Was wurde hier geprüft?
- Inwieweit wurde eine Erweiterung der Kanalisation geprüft?

Abwägungsvorschlag:**- Umweltprüfung**

Das Plangebiet liegt innerhalb des rechtsverbindlichen Bebauungsplans B 8 Walter-Schleich-Straße Nord (rechtskräftig seit 21.08.1988) und vermittelt dem Grundstück schon heute Baurecht. Die 6. Änderung B 8 Walter-Schleich-Straße stellt daher den klassischen Fall eines Bebauungsplans der Innenentwicklung nach § 13a BauGB dar.

Da die festgesetzte Grundfläche mit 680 m² deutlich unter 20.000 m² liegt, darf der vorhabenbezogene Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden (§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 4 BauGB). Hierbei gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und Abs. 13 Satz 1 BauGB (§ 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB). Demnach wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 2 BauGB abgesehen (§ 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB). Dennoch fließen sämtliche umweltrelevante Fragen in die Abwägungen des Bebauungsplanes ein.

- Konkrete Fragen

Das Plangebiet liegt nicht im vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet HQ100, befindet sich teilweise allerdings im Überschwemmungsgebiets HQextrem des Starzelbachs, was nahezu aber auf das gesamte überbaute Ortsgebiet der Gemeinde Eichenau zutrifft.

Die Belange des Hochwasserschutzes, des Grundwassers, der Wasserver- und -entsorgung werden im Rahmen des Bauleitplanverfahrens (Beteiligung der Träger öffentlicher Belange mit dem Wasserwirtschaftsamt, dem Landratsamt Fürstenfeldbruck und dem Amperverband abgestimmt. Die betreffenden Stellungnahmen werden in die Planung eingearbeitet.

Da der Bebauungsplan keine Aussagen zur Bauausführung trifft, sind die wasserrechtlichen Auswirkungen des Vorhabens im Vorfeld der Bauausführung zu untersuchen.

Dabei muss in einem wasserrechtlichen Verfahren nachgewiesen werden, dass die Baumaßnahme (auch während der Bauzeit) zu keiner Benachteiligung Dritter führt.

Beschluss:

Der Gemeinderat folgt den vorstehenden rechtlichen Ausführungen. Eine Änderung der Planung bzw. des Verfahrens ist nicht veranlasst.

Abstimmungsergebnis:

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

Stellungnahme 2, E-Mail vom 05.10.2021

Zum vollständigen Inhalt der Stellungnahme wird auf die Anlage verwiesen.

Es wird angeregt, dass die Bäume, die sich derzeit noch auf dem Grundstück befinden (Anmerkung der Verwaltung: mehrere Birken und eine Robinie), bei der Bebauung berücksichtigt bzw. in diese integriert werden wie beispielsweise bei dem Bauvorhaben Roggensteiner Allee, Ecke Wiesenstraße.

Abwägungsvorschlag:

Wie aus dem Baumbestandsplan vom 26.09.2019 hervorgeht, befanden sich auf dem Grundstück hauptsächlich Fichten und Birken, aber auch Thujen, sowie einige Haselnusssträucher, eine Rot-Buche, eine Lärche, eine Rot-Buche, eine Robinie und eine Eiche.

Im Zuge des damals bevorstehenden Abbruchs des Bestandsgebäudes erfolgte am 11.01.2021 eine Betrachtung und Bewertung des Baumbestands durch das Sachgebiet Umwelt.

Unabhängig vom Bebauungsplanverfahren war die vorgezogene Fällung mehrerer Bäume (zwei Birken, Hasel, Thuje, Lärche und Eiche) zu genehmigen, da die Bäume bereits Fäule und Pilze aufwiesen oder die Bruchsicherheit nicht mehr gegeben war. Insbesondere unter dem Gesichtspunkt der Verkehrssicherheit konnten diese nicht erhalten werden. Fichten fallen im Allgemeinen nicht unter den Geltungsbereich der Baumschutzverordnung, daher konnten diese ohne weitere Genehmigung gefällt werden.

Um eine ordnungsgemäße Erschließung der im rückwärtigen Grundstück geplanten Einfamilienhäuser A 2 und A 3 sowie die erforderliche Feuerwehraufstellfläche zu gewährleisten und dabei die Versiegelung des Grundstücks möglichst gering zu halten, ist die Zufahrt im östlichen Bereich des Grundstücks vorgesehen, dabei wurde die Tiefgaragenzufahrt zweckmäßigerweise daneben angeordnet. Im Zuge der Vorhabenrealisierung kann die Robinie weder erhalten noch integriert werden.

Von den 6 Birken, die sich derzeit noch auf dem Grundstück befinden, fallen 4 Birken unter den Geltungsbereich der Baumschutzverordnung. Zwei davon liegen jedoch im Bauraum des Mehrfamilienhauses und können alleine schon deswegen nicht erhalten werden. Darüber hinaus weisen alle Birken bereits eine beginnende Wipfeldürre auf. Als Flachwurzler sind sie außerdem anfällig bei Sommertrockenheit und windwurfgefährdet. Da bei den Birken die Vitalität bereits nachlässt, wurden sie nicht als erhaltenswerter Baumbestand in die Festsetzungen aufgenommen, sondern Neupflanzungen festgelegt.

Zur Kompensation der Fällungen sind mindestens 11 Bäume 1. oder 2. Ordnung, im Bereich der Tiefgarage mindestens 2 Bäume 3. Ordnung zu pflanzen. Die Neupflanzungen haben spätestens in der auf die Bezugsfertigkeit folgenden Vegetationsperiode zu erfolgen und sind dauerhaft zu pflegen und zu sichern bzw. bei Ausfall zu ersetzen.

Beratung:

GR Marion Behr bemängelt, dass die Bäume vorher nicht geschützt waren und nun gefällt werden müssen.

GR Thomas Barenthin fragt, ob evtl. ein Gemeinderatsmitglied persönlich betroffen sei und warum die einst auf dem Grundstück vorhandene Eiche wie auch die Rotbuche gefällt worden sind.

Die Abfrage des Ersten Bürgermeisters Peter nach einer persönlichen Befangenheit der Gemeinderatsmitglieder ergab, dass kein Gemeinderatsmitglied betroffen sei.

Die Fällung der angesprochenen Bäume wurde ordnungsgemäß beantragt und genehmigt, wie Bauamtsleiter Andreas Trotsch bekannt gibt.

Beschluss:

Der Gemeinderat macht sich den Abwägungsvorschlag zu Eigen. Eine Änderung der Planung erfolgt nicht.

Abstimmungsergebnis:

Anwesende:	24
Ja-Stimmen:	12
Nein-Stimmen:	12

abgelehnt

Beschluss:

Die in Rede stehenden Bäume bleiben erhalten.

Abstimmungsergebnis:

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

abgelehnt

Verlängerung der Sitzungszeit

GR Gertrud Merkert beantragt die Verlängerung der Sitzungszeit bis zur Beschlussfassung der noch zu diesem Tagesordnungspunkt anstehenden Beschlussvorschläge.

Beschluss:

Die Sitzungszeit wird entsprechend dem Antrag von GR Gertrud Merkert verlängert.

Abstimmungsergebnis:

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

B) Billigung Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Vorhaben- und Erschließungsplan

Auf der Grundlage des Beschlusses vom 24.11.2020, konkretisiert durch den Gemeinderatsbeschluss vom 18.05.2021, hat der Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München einen Bebauungsplanentwurf ausgearbeitet (siehe Anlagen).

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom 17.11.2021 und der abgestimmte Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom 18.11.2021 sind dem Gemeinderat zunächst zur Billigung vorzulegen.

Der Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans in der Fassung vom 18.11.2021 (siehe Anlagen) entspricht im Wesentlichen dem Planungskonzept, das dem Gemeinderat in der Sitzung am 24.11.2020 vorgestellt wurde. Geringfügige Änderungen wurden lediglich bei der Anordnung der Nebenanlagen und deren Zugänge (Mülltonnenhaus und Fahrradabstellplätze) vorgenommen.

Zum Inhalt des Bebauungsplanentwurfs folgende Hinweise:

- Es gelten die Stellplatzsatzung in der Fassung vom 11.04.1994 und die Fahrradabstellplatzsatzung in der Fassung vom 10.09.1996. Beide Satzungen lagen der Abstimmung des Vorhaben- und Erschließungsplans bezüglich der Berechnung der jeweiligen Stellplätze zu Grunde. Sowohl die Stellplatz- als auch die Fahrradabstellplatzsatzung werden derzeit überarbeitet und dem Gemeinderat zur Beschlussfassung vorgelegt, d. h. beide beiden Satzungen werden aller Voraussicht nach vor dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplans nach § 10 Abs. 1 BauGB in Kraft treten. Da das Planungskonzept durch den Gemeinderat bereits gebilligt wurde, muss dazu die Anwendung der bislang geltenden Fassungen der Stellplatz- und der Fahrradabstellplatzsatzung festgesetzt werden. Im Hinblick auf die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze sind unter Anwendung der bislang geltenden Satzung mehr Stellplätze als nach der künftigen Satzung nachzuweisen. Für die Größe der Stellplätze ist ohnehin überwiegend die DIN 18040-2 einschlägig.
- Da die im Vorhaben- und Erschließungsplan ausgewiesenen Abstandsflächen nach

der Abstandsflächensatzung vom 01.02.2021 ermittelt wurden, wird die Geltung dieser Fassung im Bebauungsplan festgesetzt.

- Die Ortsgestaltungssatzung hingegen wird in ihrer jeweils geltenden Fassung festgesetzt. Dies entspricht dem Wunsch des Gemeinderates, Gestaltungsfestsetzungen in der Regel nicht mehr im Bebauungsplan selbst sondern durch die Anwendung der Ortsgestaltungssatzung dynamisch zu regeln.
- Um die Begrünung der Freiflächen zu gewährleisten und Stein- und Schotterflächen – unabhängig von der Ortsgestaltungssatzung – auf jeden Fall zu vermeiden, wurde Ziffer 8.5 in die Festsetzungen aufgenommen.

Beschluss:

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zur Änderung des Bebauungsplans B 8 Walter-Schleich-Straße Nord (6. Änderung) für das Grundstück FlNr. 1858/6, Gemarkung Alling, in der Fassung vom 14.12.2021 wird mit den in dieser Sitzung beschlossenen Änderungen vom Gemeinderat gebilligt.

Abstimmungsergebnis:

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

C) Offenlage des Bebauungsplans

Im nächsten Schritt des Bebauungsplanverfahrens ist die Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.

Beschluss:

Gegenstand der öffentlichen Auslegung zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB sind der Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 14.12.2021, der Entwurf der Begründung zum Bebauungsplan in der Fassung vom 14.12.2021 und der Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans in der Fassung vom 18.11.2021. Die Verwaltung wird beauftragt, die Offenlage durchzuführen.

Abstimmungsergebnis:

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

Top 7 Neufassung der Stellplatzsatzung

Der Tagesordnungspunkt wurde zurückgestellt.

Top 8 Ausbau des Puchheimer Weges

Der Tagesordnungspunkt wurde abgesetzt.

Anwesende: 23
Ja-Stimmen:
Nein-Stimmen:

Top 9 Vollzug der Umweltbeiratsatzung

Zur Kenntnis gegeben: Umweltbeirat

Der Tagesordnungspunkt wurde zurückgestellt.

Top 10 Örtliche Prüfung der Jahresrechnung 2020; Feststellung und Entlastung

Der Tagesordnungspunkt wurde zurückgestellt.

Top 11 Ersatzbeschaffung, Kommunaltraktor für das Sport- und Freizeitgebiet an der Budrio Allee

Der Tagesordnungspunkt wurde abgesetzt.

Erster Bürgermeister Peter Münster ordnete die Vergabe mit Dringlicher Anordnung an.

Anwesende: 23
Ja-Stimmen:
Nein-Stimmen:

Top 12 Gebührenneukalkulation für die kostenrechnende Einrichtung Friedhof

Der Tagesordnungspunkt wurde zurückgestellt.

Top 13 Antrag auf Mittelbereitstellung für die Naturgruppe Rehkids, Moosstraße Fl-Nr. 1868/7, 82223 Eichenau aufgrund der Baumaßnahmen zur Eröffnung der Naturgruppe

Der Tagesordnungspunkt wurde abgesetzt.

Erster Bürgermeister Peter Münster ordnete die Mittelbereitstellung mit Dringlicher Anordnung an.

Anwesende: 23
Ja-Stimmen:
Nein-Stimmen:

Top 14 Verschiedenes

Keine Beratung

Top Aktuelle 10 Minuten

Keine Beratung

Eichenau, 23.12.2021

Peter Münster
Erster Bürgermeister

Doris Dietrich
Schriftführer/in