

# Gemeinde Eichenau

<b>Beschlussvorlage</b>	<b>Nummer: 2022/066</b>	<b>Datum: 19.04.2022</b>
Öffentlichkeitsstatus:	öffentlich	

Amt:	Bauamt	Aktenzeichen:
Verfasser/in:	Münster, Peter	
<b>Sitzung</b>	<b>Termin</b>	<b>Status</b>
<b>Gemeinderat</b>	<b>03.05.2022</b>	<b>beschließend</b>

**Betreff: TOP 7: Antrag der Fraktionen CSU und Freie Wähler vom 09.03.2022  
Bebauung des Teilbereichs A3 gemäß des ursprünglichen Rahmenplans P&R-  
Anlage**

---

## **Anlagen:**

Antrag der Fraktionen CSU und FREIE WÄHLER vom 09.03.2022  
Niederschrift zu TOP 3 der Gemeinderatssitzung vom 11.01.2022  
Rahmenplan Vorabzug Fassung 02.12.2021

## **Vortrag:**

Die Fraktionen CSU und FREIE WÄHLER stellen mit Schreiben vom 09.03.2022 den Antrag, den Teilbereich A3 des Rahmenplans P&R-Anlage unter Verlegung der naturschutzrechtlichen Ausgleichsfläche entsprechend der dem Gemeinderat am 11.01.2022 ursprünglich vorgelegten Planung umzusetzen. Es wird auf die Sitzungsvorlage vom 11.01.2022 zu Teilbereich A verwiesen.

Das Erfordernis einer nochmaligen Behandlung wird im Antrag der Fraktionen CSU und FREIE WÄHLER damit begründet, dass in der Gemeinderatssitzung vom 11.01.2022 vom Gemeinderat kein Grundsatzbeschluss zum Teilbereich A3 gefasst wurde.

## **Formelle Prüfung des Antrags:**

Zur Frage der Beschlussfassung zu A3 wurde auch das Landratsamt Fürstenfeldbruck, Kommunalaufsicht, in die Prüfung einbezogen. Dabei vertritt Erster Bürgermeister Peter Münster die Rechtsauffassung, dass der Grundsatzbeschluss zu A3 implizit erfolgt ist.

Im Ergebnis folgt das Landratsamt dieser Argumentation, gesteht aber einschränkend zu, dass der Sitzungsablauf zu diesem Tagesordnungspunkt – der Komplexität der Materie geschuldet – und wie von Gemeinderat Peter Zeiler sowie Ersten Bürgermeister Münster dargelegt, durch die zahlreichen Änderungsanträge konzentriert verfolgt werden musste.

Eine erneute Beschlussfassung ist entsprechend der Bestimmung des § 28 Abs. 7 Satz 2 Geschäftsordnung GR zu prüfen. Danach kann ein bereits zur Abstimmung gebrachter Beratungsgegenstand in einer späteren Sitzung, soweit gesetzlich nichts anderes vorgesehen, insbesondere dann erneut behandelt werden, wenn neue Tatsachen oder neue gewichtige Gesichtspunkte vorliegen und der Beratungsgegenstand ordnungsgemäß auf die Tagesordnung gesetzt wurde. Die jeweiligen Anwendungsfälle des § 28 Abs. 2 Satz 2 Geschäftsordnung sind nicht abschließend geregelt, was sich aus der Verwendung des unbestimmten Rechtsbegriffs „insbesondere“ ableiten lässt.

Bis zur Abstimmung über den Antrag war die Planung, gemeindliche Wohnungen im Rahmen des Förderprogramms für kommunalen Wohnungsbau KWP anzugehen. Insgesamt hätte dies 10 bis 25 Wohnungen umfassen können. Durch den Beschluss des Gemeinderats vom 11.01.2022 liegt es aus Kostengründen sehr nahe, sich aus dem kommunalen Wohnungsbau im Planbereich A zu verabschieden. Die Wohnungen im Planbereich A3 sind danach nicht mehr zu verwirklichen, die Wohnungen in den Planungsbereichen A1 und A2 sind in ihrer Anzahl durch die Wünsche der Inneren Mission vollständig abgedeckt. Dies stellt aber eine komplett andere Ausrichtung dar, als dies in den anfänglichen Überlegungen des Gemeinderats enthalten war. Diese Folge ist auch durch den Beschluss vom 11.01.22 intendiert und daher als neue Sachlage erst durch diesen eingetreten und stellt gewiss einen neuen gewichtigen Gesichtspunkt dar, der den gesetzlichen Auftrag zur Schaffung kommunalen Wohnraums nach Art. 6 Abs. 2 BV für den Planbereich A faktisch ausweist. Danach kann der Antrag der Fraktionen CSU/Freie Wähler aus Sicht der Verwaltung mit dem Beratungsgegenstand „Rahmenplan P&R Anlage – Bebauung A3“ ausnahmsweise nochmal behandelt werden. Dies gilt umso mehr, als auch die Kommunalaufsicht des Landratsamts empfiehlt, obwohl sie der Argumentation des Ersten Bürgermeisters hinsichtlich einer ordnungsgemäßen Abstimmung in der Sitzung am 11.01.2022 folgt, den Gemeinderat mit dem strittigen Punkt A3 erneut zu befassen.

Der Beratungsgegenstand wird daher auf die Tagesordnung gesetzt.

#### Inhaltliche Prüfung des Antrags:

Die naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche kann nach Ansicht der Verwaltung mindestens in gleicher Qualität an anderer Stelle zur Verfügung gestellt bzw. erstellt werden, sofern ein entsprechendes gesetzlich vorgeschriebenes naturschutzrechtliches Befreiungsverfahren dies ermöglicht (siehe Anlagen zur Sitzungsvorlage vom 11.01.2022).

Im ursprünglichen Rahmenplanentwurf war im Bereich A3 ein IV-geschossiges Gebäude mit 15 Wohneinheiten geplant, dabei sind die Stellplätze im Erdgeschoss und die Wohneinheiten in den Geschossen II – IV vorgesehen.

Sollte dem Antrag gefolgt werden, bestehen hinsichtlich der Anzahl der Stellplätze auch für A1 und A2 wieder weniger Restriktionen, so dass das beschlossene Planungskonzept jedenfalls nochmal hinterfragt werden könnte. Diesbezüglich wird auf die Ausführungen der Beschlussvorlage am 11.01.2022 verwiesen.

Im Hinblick auf die Erhöhung der Anzahl der Wohneinheiten und eine harmonische Platzgestaltung des Bahnhofs-Vorplatzes sollte überlegt werden, ob der beschlossenen viergeschossigen Bebauung auf der Ostseite (Teilbereich B) eine eben solche viergeschossige Bebauung auf der Westseite gegenübergestellt wird. Insofern sollte die Beschlussfassung vom 11.01.2022 im Hinblick auf die Bebauung von A1 und A2 ebenfalls nochmals zur Debatte stehen.

Da der Rahmenplan lediglich eine nicht rechtsverbindliche Absichtserklärung des Gemeinderats darstellt, kann der Gemeinderat eine entsprechende Änderung auch bei Aufstellung des Bebauungsplans durchaus vornehmen. Dieses Vorgehen verändert bzw. verzögert die Behandlung des Antrags unmaßgeblich.

In der Sache ist mitzuteilen, dass der Vorstand und Aufsichtsrat der Inneren Mission am 04.05.2022 über das weitere Vorgehen zum Planbereich C aus ihrer Sicht entscheiden werden. Dabei steht unter anderem zur Debatte, ob die Innere Mission den Wohnungsbau selbst oder durch einen Investor durchführen bzw. durchführen lassen möchte. Aus Mittelbindungsgründen spricht viel für die zweite Lösung. Eine Behandlung des weiteren Vorgehens ist für den 24. Mai in der dortigen Gemeinderatssitzung geplant.

**Vorschlag zum Beschluss:**

Nach Diskussion.

.....  
Peter Münster, Erster Bürgermeister

.....  
Sachbearbeiter