

Beglaubigter Auszug aus der Niederschrift

der 1. Sitzung des Gemeinderates am 11.01.2022.

Gegenstand und Inhalt des Beschlusses.

Der Beschluss ist öffentlich:

| |
|---|
| Top 3 Rahmenplan P&R-Anlage, Teilbereiche A bis C |
|---|

Vortrag:

Der Gemeinderat hat sich mit den Teilbereichen B und C des Rahmenplans P&R-Anlage bereits in seiner Sitzung am 14.12.2021 ausführlich befasst.

Gegenwärtig steht die Beschlussfassung für den Teilbereich A sowie die Gründung einer Arbeitsgruppe, die die Rahmenbedingungen der Gemeinde für das Auswahlgremium definiert, aus.

Die nachfolgenden Ausführungen zu Teilbereich A und der Beschlussvorschlag zum weiteren Vorgehen wurden der Beschlussvorlage vom 14.12.2021 entnommen (Auszug aus der Vorlage vom 14.12.2021, Text identisch).

Rahmenplan Teilbereich A

Um mit der Planung von Teilbereich A fortfahren zu können, ist eine grundsätzliche Entscheidung des Gemeinderats hinsichtlich der Inanspruchnahme der naturschutzrechtlichen Ausgleichsfläche (A3) erforderlich, da Anliegervetreter und teilweise auch der Gemeinderat angeregt haben, von einer Bebauung der naturschutzrechtlichen Ausgleichsfläche ganz abzusehen.

Um einen Eindruck von der ökologischen Wertigkeit der Fläche zu gewinnen, fand am 22.11.2022 ein Termin vor Ort mit dem Landratsamt Fürstenfeldbruck, Untere Naturschutzbehörde und einem sachverständigen Biologen statt. Im Ergebnis scheint eine Entwidmung der Fläche als naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche genehmigungsfähig. Aus Sicht der Verwaltung ist es möglich, eine mindestens gleichwertige Fläche ersatzweise zur Verfügung zu stellen.



Die fachrechtliche Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde zu dieser Frage liegt zum Zeitpunkt der Abfassung dieser Vorlage ebenfalls noch nicht vor. Auch diese wird baldmöglichst nachgereicht.

Das Gebäude auf A3 ist ebenfalls Gegenstand der angepassten Schallschutzuntersuchung, das Gutachten wird hierzu bessere Informationen enthalten.

Zur Vorbereitung der Sitzung werden die Auswirkungen auf einen Verzicht der Fläche A 3 vorab näher ausgeführt:

Aktueller Rahmenplan unter Beibehaltung A 3

Für den Teilbereich A sieht der aktuelle Rahmenplan insgesamt 55 Wohneinheiten und eine Tagespflegeeinrichtung vor. Diese setzen sich wie folgt zusammen:

| | | |
|--------------------|--|---|
| A 1 und A 2 |  | Tagespflege 40 Wohneinheiten (30 Diakonie, 10 Gemeinde) IV + V Stellplatz-Schlüssel 0,8 |
| A 3 |  | 15 Wohneinheiten (Gemeinde/Freistaat Bayern) IV (3 Wohnungsgeschosse, EG als Parkdeck) Stellplatz-Schlüssel 0,8 |

Die erforderlichen Stellplätze können bei einem Stellplatzschlüssel von 0,8 im Plangebiet selbst nachgewiesen werden. Dieser Stellplatzschlüssel ist nach Auffassung der Verwaltung aufgrund der Nutzung der überwiegenden Anzahl der Wohneinheiten durch Pflegepersonal in Kleinwohnungen, verbunden mit der Bahnhofsnähe, auch ohne Mobilitätskonzept ohne weiteres vertretbar.

Eine Anordnung der Stellplätze der Diakonie außerhalb deren Geländes hält diese nicht für angezeigt, da diese von Besuchern und Mitarbeitern gleichzeitig genutzt werden und eine räumliche Entfernung gerade für ältere Besucher beschwerlich werden könnte.

Voraussetzung für eine Bebauung von A 3 ist außerdem die Zustimmung des Freistaat Bayern zur Entwidmung der Fläche als naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche, die durch eine eingetragene Grunddienstbarkeit gesichert ist.

Erhalt der Ausgleichsfläche

Soll die Ausgleichsfläche erhalten bleiben, hat dies – neben dem kompletten Entfall der Wohngebäude von A3 – entweder Auswirkungen auf den Stellplatzschlüssel oder die Anzahl der Wohneinheiten im Bereich A1/A2.

Der Stellplatznachweis kann für 40 Wohneinheiten mit dem bisher vorgesehenen Stellplatzschlüssel von 0,8 nicht mehr erbracht werden, da die Stellplätze nicht im Gesamten auf dem Grundstück der Diakonie errichtet werden können.

Um die bislang vorgesehenen 40 Wohneinheiten zu erhalten, muss ein Stellplatzschlüssel von 0,6 zu Grunde gelegt werden. Dies scheint wegen der besonderen Nutzung, zumindest seitens der Diakonie, möglich (siehe oben).

Soll der Stellplatzschlüssel von 0,8 beibehalten werden, müssen die Gebäude im Bereich von A1/A2 jeweils um ein Geschoss, d. h. auf IV+III, reduziert werden, die ursprünglich 40 WE verringern sich danach auf 28 WE (ca. 22 WE für Diakonie und 6 WE für Gemeinde).

Der Planbereich A1/A2 muss in diesem Fall in Abstimmung mit der Diakonie und in Abhängigkeit von Teilbereich B aufgrund der sich ergebenden Verknüpfung zum Bahnhofplatz überarbeitet werden.

Weiteres Vorgehen

Grundsätzlicher Beschluss zur Fläche A3

Im Fall, dass sich der Gemeinderat für die Inanspruchnahme der naturschutzrechtlichen Ausgleichsfläche entscheidet, wird die Verwaltung einen erneuten Vorstoß beim Freistaat Bayern zur Freigabe der Grunddienstbarkeit unternehmen. Vermutlich wird sich dieser mit einer Ausweisung von Baurecht einverstanden zeigen, wenn er in angemessenen Maß partizipiert.

Beratung:

Erster Bürgermeister Peter Münster begrüßt Hr. Spohd, Geschäftsführer der Hilfe im Alter GmbH. Er beantragt, dass sich Herr Spohd im weiteren Verlauf der Sitzung zur Motivation der Diakonie im Hinblick auf die weitere Bebauung äußern darf.

Beschluss: Hr. Spohd, Geschäftsführer der Hilfe im Alter GmbH darf sich im weiteren Verlauf der Sitzung zur Motivation der Diakonie im Hinblick auf die weitere Bebauung äußern.

Abstimmungsergebnis:

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

Frau Geßl erläutert dem Gemeinderat die aktuelle Fassung des erarbeiteten Rahmenplans im Teilbereich A. Die Präsentation liegt als Anlage bei.

Erster Bürgermeister Peter Münster bittet Herrn Spohd um seine Erläuterungen. Herr Spohd bedankt sich für die Möglichkeit, Stellung zu nehmen und geht auf die Angebotsergänzung durch die Tagespflege sowie die Bedeutung von Mitarbeiterwohnungen für das Pflegezentrum Eichenau ein. Er betont, dass in der

heutigen Zeit das Anwerben von Mitarbeitern aus dem In- und Ausland und die damit verbundene Schaffung von Wohnraum existentiell für den Fortbestand der Pflegeeinrichtungen ist.

GR Peter Zeiler erkundigt sich, wie hoch der ungefähre Bedarf sei und ob nicht 30 Wohneinheiten besser wären als 22. Herr Spohd antwortet, dass er für jede Möglichkeit dankbar ist und dass der Bedarf auf jeden Fall gegeben sei.

GR Markus Hausberger weist darauf hin, dass es für die Schaffung von Wohnraum geeignetere Grundstücke als die im Nordwesten festgelegte Ausgleichsfläche gäbe und er dies gerne in einer der nächsten Sitzungen besprechen würde. Des Weiteren führt er auf, dass sich die Höhenentwicklung an den umstehenden Gebäuden orientieren und das oberste Geschoss nach hinten eingerückt sein sollte, um dem Gebäude insgesamt eine gefälligere Form zu geben. In Bezug auf die Wohnungsanzahl schlägt er 24 Wohneinheiten für das Pflegezentrum und zehn gemeindliche Wohneinheiten vor und sagt, dass ein Stellplatzschlüssel von 0,6-0,7 im Rahmen der Möglichkeiten läge.

GR Josef Spiess spricht sich dafür aus, die Ausgleichsfläche anderweitig zu realisieren und plädiert dafür, den Stellplatzschlüssel von 0,6/0,7 auf 1 zu erhöhen. Er erkundigt sich nach der Anzahl der Stellplätze für den Kindergarten und die Mitarbeiter. Fr. Geßl antwortet, dass 58 Stellplätze im Bestand genehmigt seien und die bisherigen Stellplätze wiedererrichtet werden sollen, wie in der Darstellung gezeigt. GR Josef Spiess fragt, ob die acht Stellplätze vor dem Pflegeheim Besuchern zugeordnet seien. Erster Bürgermeister Peter Münster antwortet, dass diese Stellplätze als Besucherstellplätze genutzt werden.

GR Martin Eberl verweist auf den Antrag seiner Partei und schlägt vor, die Stellplätze durch eine Erweiterung des Parkhauses auf der Nordseite des Bahnhofs bereitzustellen. Er erkundigt sich, ob das L-förmige Gebäude mit dem Terrassengeschoss höher als fünf Stockwerke wird. Erster Bürgermeister Peter Münster antwortet, dass das Gebäude im Bahnhofsbereich gleich hoch und im hinteren Bereich wegen des Terrassengeschosses als fünftes Geschoss etwas höher werden würde.

GR Marion Behr erkundigt sich, ob ein Stellplatzschlüssel von 0,6 praktikabel ist. Herr Spohd bejaht die Frage. Sie erkundigt sich ob die zukünftige Ausgleichsfläche die Hochzeitswiese wäre. Erster Bürgermeister Peter Münster verneint die Frage. Des Weiteren führt sie an, dass die Wohnqualität der Bewohner durch die Nähe zur Schallschutzwand abnimmt und diese eingeengt werden. Sie betont, dass dies auch eine wichtige Ecke für die Bewohner des Pflegezentrums sei, da diese dort oft spazieren gingen und den Ausblick auf die Wiese genießen. Sie führt weiter aus, dass die Streuobstwiese dem Arten- und Klimaschutz diene und Wohnbebauung nicht über Naturschutz gestellt werden dürfe, sondern erst andere Alternativen in Betracht gezogen werden sollten, bevor der Lebensraum für Insekten zerstört wird.

Herr Troltsch weist darauf hin, dass die Schallschutzwände nicht Gegenstand der vorliegenden Planung seien, sondern gegebenenfalls im Zusammenhang mit dem Bahnausbau errichtet werden.

GR Hannelore Münster spricht sich grundsätzlich für den Erhalt von Biotopen aus, macht aber darauf aufmerksam, dass in der Abwägung auch zu berücksichtigen sei, Wohnraum für die Mitarbeiter des Pflegezentrums zu schaffen, um Pflegekräfte halten und anwerben zu können.

GR Gertrud Merkert erkundigt sich nach der Höhenentwicklung des Gebäudes. Erster Bürgermeister Peter Münster erläutert die gefassten Beschlüsse vom 15.12.2021 in denen entlang der Bahn und der Bahnhofstraße vier Geschosse und innerhalb dieser Linie drei Geschosse geplant seien.

GR Markus Brüstle merkt an, dass die Dachfläche besser genutzt werden sollte, indem das kurze Gebäudeteil dreigeschossig errichtet werde und das vierte Geschoss schon in der Geraden parallel zum Wendehammer anfangen sollte.

GR Stefan Perras betont, dass die Ausgleichsfläche in Bezug auf den demografischen Wandel unbedingt für Bebauung genutzt werden sollte und die Bedeutung der Pflegeplätze die der Blühwiese überwiege.

GR Claus Guttenthaler äußert sich positiv zur Bebauung der Ausgleichsfläche und betont die Wichtigkeit der Schaffung von kostengünstigem Wohnraum. Er stimmt der Aussage, dass die Parkflächen die Natur zerstören nicht zu und schlägt vor, die westlich gelegenen Flächen der Ausgleichsflächen aufzuwerten. Zudem schlägt er vor, die Terrassengeschosse am Wendehammer einzurücken um eine ähnliche Höhenentwicklung auf beiden Seiten der Bahnhofstraße zu erzielen. Des Weiteren merkt er an, dass die Reduzierung des Stellplatzschlüssels auf 0,6 bis 0,7 zu Schwierigkeiten führen könnte. Frau Geßl antwortet, dass momentan noch nicht geplant sei das Terrassengeschoss einzurücken, darüber aber nachgedacht werden könne.

GR Peter Zeiler spricht sich auch für die Bebauung der Ausgleichsfläche aus und betont, dass die Innere Mission einen tollen Job mache und so viele Wohnungen für Pflegekräfte wie möglich entstehen sollten, um den Bedarf zu decken.

GR Rike Schiele bittet Frau Geßl nochmals konkret die unterschiedliche Höhenentwicklung der Gebäude zu erläutern. Frau Geßl erklärt anhand der Präsentation (Seite 12 und 18) die unterschiedlichen Gebäudehöhen.

GR Marion Behr äußert sich kritisch zur Bebauung der Streuobstwiese, da dazu die Bäume gefällt werden müssen. Sie betont, dass das Grundstück in der Friesenstraße ökologisch nicht wertvoll sei und erkundigt sich, warum diese Alternative nicht genauer in Betracht gezogen werde. Erster Bürgermeister Peter Münster antwortet, es ginge um die Frage Wohnraum zu schaffen, sich breiter aufzustellen und zu verhindern, dass jüngere Menschen Eichenau verlassen, weil sie keinen geeigneten Wohnraum finden können. Dabei müsse man das eine tun ohne das andere zu lassen.

GR Angela Heilmeier stimmt der Aussage zu, dass die Ausgleichsfläche unbedingt bebaut werden solle, um Wohnraum zu schaffen und betont, dass es auch Alternativen für Spaziergänger gäbe.

GR Gertud Merkert merkt an, dass der Wohnraum nicht nur für das Pflegezentrum, sondern auch für die Gemeinde geschaffen werden solle.

GR Ingeborg Hoffmann erkundigt sich welche Höhe die Schallschutzmauer haben werde. Erster Bürgermeister Peter Münster antwortet, dass der Gemeinde für die jetzt in Angriff genommene Umplanung noch keine Aussagen vorliegen und diese im weiteren Verlauf von der Deutschen Bahn bekannt gegeben werde.

GR Markus Brüstle betont, dass es geeignetere Alternativen für eine Wohnbebauung gebe und an dieser Stelle nicht gebaut werden müsse.

GR Markus Hausberger kritisiert, dass die Finanzierung der gemeindlichen Wohnungen nicht geklärt sei und es bei dem knappen Haushalt in Bezug auf die teuren Lärmschutzmaßnahmen bessere Standorte geben würde, an denen qualitativ hochwertiger Wohnraum geschaffen werden könne.

GR Michael Wöfl bekundet, dass die Schaffung von Wohnraum auf diesem Grundstück dem Erhalt der Blühwiese vorgehe um Wohnungen für Pflegepersonal und Gemeindemitarbeiter zur Verfügung stellen zu können.

1. Beschluss:

Der Gemeinderat billigt die aktuelle Planung des Rahmenplans im Teilbereich A mit 55 Wohneinheiten und einem Stellplatzschlüssel von 0,8.

Abstimmungsergebnis:

| | |
|---------------|----|
| Anwesende: | 22 |
| Ja-Stimmen: | 11 |
| Nein-Stimmen: | 11 |

abgelehnt

GR Markus Hausberger beantragt, die Gebäude einheitlich auf vier Stockwerke in den Bereichen A1 und A2 festzusetzen, A3 nicht zu bebauen und bei 40 Wohneinheiten einen Stellplatzschlüssel von 0,6 anzusetzen.

2. Beschluss:

GR Martin Eberl stellt den Antrag, zu prüfen, um einen Stellplatzschlüssel von 0,8 bei 40 Wohneinheiten zu gewährleisten, ob die Stellplätze im nördlichen Teilbereich C situiert werden können.

Abstimmungsergebnis:

| | |
|------------|----|
| Anwesende: | 22 |
|------------|----|

Ja-Stimmen: 12
Nein-Stimmen: 10

3. Beschluss:

Der Gemeinderat billigt für den Planbereich A1/A2 eine Planung mit vier Geschossen (E+3) mit 40 Wohneinheiten bei einem Stellplatzschlüssel von 0,8.

Abstimmungsergebnis:

Anwesende: 22
Ja-Stimmen: 9
Nein-Stimmen: 13
abgelehnt

4. Beschluss:

Der Gemeinderat billigt für den Planbereich A1/A2 eine Planung mit vier Geschossen (E+3) mit 40 Wohneinheiten bei einem Stellplatzschlüssel von 0,6.

Abstimmungsergebnis:

Anwesende: 22
Ja-Stimmen: 10
Nein-Stimmen: 12
abgelehnt

5. Beschluss:

Der Gemeinderat billigt eine Planung, bei der die Gebäude im Bereich A1/A2 jeweils um ein Geschoss auf E+3 bzw. E+2 verringert. Er setzt den Stellplatzschlüssel auf 0,8 fest. Er beauftragt die Verwaltung, den Planbereich A mit der Diakonie nochmals abzustimmen.

Abstimmungsergebnis:

Anwesende: 22
Ja-Stimmen: 14
Nein-Stimmen: 8

Beschluss

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.

Abstimmungsergebnis:

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

Erster Bürgermeister Peter Münster erkundigt sich nach den Mitgliedern der Arbeitsgruppe. Die SPD hat schriftlich GR Elisabeth Böhlau und GR Martin Eberl benannt. Die CSU benennt GR Josef Spiess und GR Peter Zeiler. Die Freien Wähler melden GR Markus Wendling und GR Claus Guttenthaler, die FDP GR Ulrich Bode. Die Fraktion der Grünen sagt die Meldung bis Freitag, 14.01.2022 zu.

GR Josef Spiess erkundigt sich, aus welcher der vorangegangenen Beschlussfassungen sich ergebe, dass der Teilbereich A3 nicht bebaut werde. Erster Bürgermeister Peter Münster weist darauf hin, dass dies Gegenstand der Beschlüsse 1. und 2. sowie in der Folge des positiven Beschlusses zur Bebauung unter 4. sei. Daraus ergebe sich, dass die Fläche A3 tatsächlich nicht bebaut werde.

GR Peter Zeiler und GR Claus Guttenthaler vertreten die Auffassung, über den Teilbereich A3 sei nicht abgestimmt worden.

Beschluss:

Der Gemeinderat billigt den Rahmenplan mit den in der Sitzung vom 14.12.2021 und heute beschlossenen Änderungen.

Abstimmungsergebnis:

| | |
|---------------|----|
| Anwesende: | 22 |
| Ja-Stimmen: | 18 |
| Nein-Stimmen: | 4 |

Für die Richtigkeit und Vollständigkeit des Auszuges:

Eichenau, 22. März 2022

Mühlberger