

Aus dem Sitzungssaal
Gemeinderatssitzung vom 18.02.2020

Neuberufung des Jugendbeirats 2020 – 2023

Der Gemeinderat berief die bisherigen Jugendbeiratsmitglieder mit Wirkung am 29.02.2020 aus dem Jugendbeirat ab. Gleichzeitig berief er die am 18.02.2020 durch Losentscheid ermittelten Mitglieder mit Wirkung zum 01.03.2020 in den Jugendbeirat der Gemeinde Eichenau. Diese sind Samuel Pichel (Bereich Kirche), Jonah Voigt (Bereich Sport), Celina Syneczek (Bereich Mittelschule), Miranda Stenssen (Bereich Realschule, Gymnasium, Wirtschaftsschule), Sarah Friedrich (Bereich Realschule, Gymnasium, Wirtschaftsschule), Lara Emmrich (Bereich Azubi/Student), Ben Konert (soz./kult. Bereich), Julia Deuter (aus allen jugendlichen Bewerbungen) und Thomas Georg (aus allen jugendlichen Bewerbungen) (19:0 Stimmen)

Bauantrag auf Errichtung eines Einfamilienhauses mit Carport, Hoflacher Str. 20, FlNr. 1844/

Der Gemeinderat befürwortete den Antrag bezüglich der Errichtung eines Einfamilienhauses mit Carport auf dem Grundstück FlNr. 1844/18, Hoflacher Str. 20 und stimmte den erforderlichen Ausnahmen bezüglich Überschreitung der nördlichen und westlichen Baugrenze unter Auflagen u.a. von Neupflanzungen zu. (17:2 Stimmen)

Bauantrag auf Neubau einer Garage mit profilgleichem Walmdach an das bestehende Einfamilienhaus, Eisvogelweg 3, FlNrn. 1850/84, 1851/114 und 1851/84

Der Gemeinderat befürwortete den Antrag auf Neubau einer Garage mit profilgleichem Walmdach an das bestehende Einfamilienhaus auf den Grundstücken FlNrn. 1850/84, 1851/114 und 1851/84, Eisvogelweg 3 und stimmte den erforderlichen Befreiungen bezüglich GRZ-Überschreitung, Dachform Garage und Situierung im 5-Meter-Vorgartenbereich unter Hinweisen für das Landratsamt zu. (19:0 Stimmen)

Bauantrag auf Errichtung einer Doppelhaushälfte mit Garage und offenem Stellplatz (Haus 1), Kapellenstraße 33, FlNr. 1882/15

Der Gemeinderat befürwortete den Antrag bezüglich Errichtung einer Doppelhaushälfte mit Garage und offenem Stellplatz auf dem Grundstück FlNr. 1882/15, Kapellenstraße 33 und stimmte den erforderlichen Befreiungen bezüglich Dachneigung Hauptgebäude, Garagensituierung und Stellplatzsituierung unter Auflagen zu. (19:0 Stimmen)

Bauantrag auf Errichtung einer Doppelhaushälfte mit Garage und offenem Stellplatz (Haus 2), Kapellenstraße 33, FlNr. 1882/15

Der Gemeinderat befürwortete den Antrag bezüglich Errichtung einer Doppelhaushälfte mit Garage und offenem Stellplatz auf dem Grundstück FlNr. 1882/15, Kapellenstraße 33 und stimmte den erforderlichen Befreiungen bezüglich Dachneigung Hauptgebäude, Dachform Garage, Garagensituierung und Stellplatzsituierung unter Auflagen zu. (19:0 Stimmen)

Bekanntgabe; Genehmigungsverfahren

Im Dezember 2019 und Januar 2020 führte die Gemeindeverwaltung für folgende Bauvorhaben das Genehmigungsverfahren durch:

- Tektur bezüglich Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage und offenem Stellplatz, Fasanstraße 45, FlNr. 1958/76
- Errichtung eines Einfamilienhauses mit Carport und offenem Stellplatz, Olchinger Straße, FlNr. 1915/9
- Errichtung eines Einfamilienhauses mit Carport und offenem Stellplatz, Puchheimer Weg, FlNr. 1921/23
- Anbau einer Glasüberdachung mit Windschutzverglasung, Taubenstraße 7, FlNr. 1851/26

Billigung der Empfehlungen der Kommission für Ortsentwicklung für die weitere Ortsentwicklung

Die Kommission für Ortsentwicklung des Gemeinderates befasste sich in 5 Sitzungen mit verschiedenen Themen der Ortsentwicklung. Der Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München hat 4 dieser Sitzungen fachlich begleitet. Zu drei Schwerpunktthemen Wohnen statt Parken, Urbane Hauptstraße und Gartenstadt erarbeitete die Ortsentwicklungskommission Empfehlungen zur Beschlussfassung durch den Gemeinderat.

So ist eine Überbauung privater Garagenhöfe grundsätzlich möglich. Da in der Regel, außer bei Mietwohnungen, die Garagenhöfe einer Vielzahl von Eigentümern gehören und eine Änderung der Garagenhöfe in Wohnraum schwer umsetzbar ist, können nur auf Antrag entsprechende Bauleitplanungen betrieben werden. Die Gemeinde Eichenau steht einer Umwandlung bestehender oberirdischer Parkplatzflächen zu Wohnnutzungen positiv gegenüber und ist grundsätzlich bereit, auf Antrag des Eigentümers das Baurecht dafür zu schaffen. (19:0 Stimmen)

Die Deutsche Bahn ist an einer Überplanung der P+R-Anlage Süd (begonnen nach dem Antrag der SPD-Fraktion vom 29.04.2019 „Eingeschränkter Wohnungsbau – Wohnungen für Alle) und der Schaffung von Mitarbeiterwohnungen interessiert. Darüber hinaus ist der Betreiber des evangelischen Pflegeheims an der Schaffung von Mitarbeiterwohnungen und einer Tagesklinik mit einer Größe von 400 m² interessiert. Der Gemeinderat beauftragte die Verwaltung, in Abstimmung mit den betroffenen Akteuren für die verfügbaren Flächen am S-Bahnhof ein städtebauliches Konzept vorzubereiten. (20:0 Stimmen) Er verabschiedete städtebauliche Ziele für eine Überplanung dieses Bereiches:

- Definition von 3 Planbereichen
 - Bereich 1: nördlich der S-Bahn
 - Bereich 2: jetziger P+R-Parkplatz südlich der S-Bahn
 - Bereich 3: Wohnen am Pflegezentrum
- Verlegung der P+R-Anlage nördlich der Bahn → kompaktes Parken im Parkhaus
- Wendeschleife für Bus freizuhalten
- Geschossigkeit III – V
- ca. 70 – 140 WE im Bereich der jetzigen P+R-Anlage Süd
- Mischnutzung Wohnen und Einzelhandel an geeigneter Stelle → Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts
- Mobilitätskonzept zur Reduktion des Stellplatzschlüssels
- Prüfung etwaig erforderlicher sozialer Infrastruktur für Kinderbetreuung und Schule
- Tagesklinik bzw. Betreuungsangebot für Senioren
- Ein angemessener Anteil von Belegungsrechten für Eichenauer Bürger durch die Ge-

meinde ist abzusichern. (20:0 Stimmen)

Seit Vorliegen des Einzelhandelskonzepts der Gemeinde Eichenau vor 8 Jahren hat der EuGH die Niederlassungsfreiheit zu einem Grundsatz weiterentwickelt, der im Binnenmarkt auch ohne Auslandsbezug zu beachten ist (Visser-Urteil). Daraus ergeben sich besondere Begründungspflichten bei der städtebaulichen Steuerung des Einzelhandels. Die Grundlage für tragfähige Begründungen in diesem Bereich ist ein aktualisiertes und diesbezüglich überarbeitetes Einzelhandelskonzept. In diesem Zusammenhang ist auch ein möglicherweise gewünschter Einzelhandels- und Dienstleistungsstandort im Bahnhofsgebiet näher zu betrachten. Der Gemeinderat beauftragte eine Fortschreibung des gemeindlichen Einzelhandelskonzepts, in der auch die Auswirkungen auf die Gesamtgemeinde zu betrachten sind. (20:0 Stimmen)

Die Ortsentwicklungskommission hat sich mit den Eckdaten für einen städtebaulichen Rahmenplan der Hauptstraße befasst und auf der Grundlage des Gemeinderatsbeschlusses vom 23.05.2017 (Grundsatzbeschluss zur ortsverträglichen Nachverdichtung im Bereich des Bebauungsplanes B 16 I Hauptstraße) Beschlussempfehlungen erarbeitet. Sie ist der Auffassung, dass dieser Beschluss weiterhin Geltung haben soll. In städtebaulicher Hinsicht wird dabei zur Konkretisierung der Zielvorstellungen der Gemeinde folgendes Vorgehen und folgender Rahmen definiert: Für die Hauptstraße wird ein städtebaulicher Rahmenplan anhand nachstehender Leitlinien entwickelt. Er dient als Grundlage für nachfolgende vorhabenbezogene Bebauungspläne. (20:0 Stimmen) Städtebauliche Leitlinien für die Entwicklung der Hauptstraße werden

- Urbanes Gebiet (horizontale Gliederung)
- GFZ von max. 1,6
- III-geschossige Bebauung (E+II) mit Hochpunkten (E+III bis E+IV) – ohne Erhöhung der GFZ

max. 1 x pro Baublock, dafür Verbesserung des öffentlichen Raumes (17:3 Stimmen)

Ein Antrag, die Hochpunkte auf E+III zu begrenzen, fand keine Mehrheit (3:17 Stimmen)

Die Gemeinde Eichenau ist bereit, auf Antrag von Eigentümern den Bebauungsplan B 16 I entsprechend der zuvor beschlossenen Leitlinien und im Sinne des Gemeinderatsbeschlusses vom 23.05.2017 zu überarbeiten und dafür vorhabenbezogene Bebauungspläne aufzustellen. (20:0 Stimmen)

Zur Weiterentwicklung des Rahmenplans wird die Überprüfung/Aktualisierung des Einzelhandelskonzepts hinsichtlich des EuGH-Urteils von 2018 sowie die Erstellung eines Arbeitsmodells (Bereich Hauptstraße, M 1 : 1000) beauftragt (siehe obiger Beschluss zu 1.2). Zu den sonstigen Planungsthemen wie Umgang mit Hoch- und Niederschlagswasser sowie Immissionsschutz sollen vorbereitende Gespräche geführt werden. (19:0 Stimmen)

Ausgehend von den zuvor genannten städtebaulichen Leitlinien empfiehlt die Ortsentwicklungskommission die Weiterverfolgung der Variante einer dreigeschossigen Bebauung mit einem fünfgeschossigen Hochpunkt für Haus 37. (16:3 Stimmen, der Antrag, eines viergeschossigen Hochpunkts wurde abgelehnt 3:16 Stimmen)

Der Gemeinderat übernahm die Vorgaben zur Dachbegrünung, zur Einfriedung und zu Stellplätzen in der Vorgartenzone in die Ortsgestaltungssatzung und passt die Stellplatzsatzung an. Die weitere Vorbereitung übernimmt die Verwaltung in Zusammenarbeit mit dem Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München zur Vorberatung in der Ortsentwicklungskommission. Bei der Aufstellung von neuen Bebauungsplänen wird in den Hinweisen auf die Ortsgestaltungssatzung verwiesen. Bestehende Bebauungspläne werden sukzessive angepasst. (19:0 Stimmen)

Bebauungsplan B 53 Nahversorgung an der Hauptstraße zwischen Wiesen- und Niblerstraße, Behandlung der Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Für den vom Gemeinderat am 16.07.2019 gebilligten Bebauungsplanentwurf wurde in der Zeit vom 16.09. bis 18.10.2019 die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Aufgrund der vorangegangenen Beschlüsse zur künftigen Entwicklung der Hauptstraße wurde der städtebauliche Entwurf an die beschlossenen städtebaulichen Leitlinien für die Entwicklung der Hauptstraße angepasst.

- **Urbanes Gebiet**
Aufgrund des großflächigen Einzelhandels muss weiterhin ein Sondergebiet festgesetzt werden.
Es kann sich jedoch hinsichtlich des Schutzanspruches an einem Urbanen Gebiet orientieren.
Die geschossweise Gliederung bleibt erhalten.
- **Maß der Nutzung**
Das vorgesehene Maß der baulichen Nutzung hält die Leitlinien zur Entwicklung der Hauptstraße ein (GFZ 1,4).
- **Hochpunkte**
Entsprechend den städtebaulichen Leitlinien soll max. ein Hochpunkt je Baublock vorgesehen werden. Statt der bisherigen symmetrischen Anordnung der höheren Gebäudeteile ist nur noch im südlichen Bereich (Hauptstraße Ecke Niblerstraße) ein 4-geschossiger Bauteil vorgesehen. Das 4. Geschoss ist als Laternengeschoss eingerückt. Auf dem nördlichen Bauteil an der Wiesenstraße ist das oberste Geschoss (=3. Geschoss) ebenfalls als Laternengeschoss vorgesehen. Dadurch wird auch eine Verschattung der Nachbarbebauung vermieden.
- **öffentlicher Raum an der Hauptstraße**
Zur Aufwertung des öffentlichen Raums an der Hauptstraße kann der nördliche Baukörper entlang der Hauptstraße um 5 Meter zurückgesetzt werden.
So können die Aufenthaltsbereiche für Fußgänger und die Vorzone vor dem Nahversorger vergrößert werden.
- **Grün als Verbindung zur Gartenstadt**
Über eine intensive Begrünung der Seitenstraßen durch Baumstandorte wird die Hauptstraße organisch mit den dahinterliegenden Gartenstadt-Bereichen verbunden. Der Baukörper entlang der Wiesenstraße kann dafür nach Süden zurückgesetzt werden. So kann der Erhalt der bestehenden Bäume, bzw. eine Ersatzpflanzung in vergleichbarer Größe ermöglicht werden.
- **Überarbeitung der schalltechnischen Untersuchung**
Aufgrund der beschlossenen Planänderungen ist die Überarbeitung der schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros Steger & Partner erforderlich. Darin wird auch das städtebauliche Ziel der Gemeinde, die Hauptstraße künftig als Urbanes Gebiet festzusetzen, hinsichtlich des Schutzanspruches berücksichtigt.
- **Hofbereich und Spielplatz**
Eine erdgeschossige Bebauung des Hofbereichs kann zugelassen werden.
So werden ausreichende Flächen für den Nahversorger sichergestellt.
Die Grund- und Geschossfläche der ursprünglichen Planung bleibt dabei unverändert.

Zusätzlich wird auf der östlich des Gebäudes liegenden zu begrünenden Fläche ein Spielplatz eingeplant (die Pflicht zur Errichtung eines Spielplatzes ergibt sich aus Art. 7 Abs. 2 BayBO).

- Festsetzung einer schallabsorbierenden Fassade
Entsprechend dem im Zusammenhang mit dem Lärmaktionsplan gefassten Gemeinde-ratsbeschluss vom 12.03.2019 wurde im Bebauungsplanentwurf eine Festsetzung zur Errichtung einer schallabsorbierenden Fassade aufgenommen (s. Bebauungsplanentwurf Festsetzung 10.6).

Der Gemeinderat billigte die Änderungen des städtebaulichen Entwurfs für den Bebauungsplan B 53 Nahversorgung an der Hauptstraße zwischen Wiesen- und Niblerstraße und legt sie dem weiteren Bauleitplanverfahren zugrunde. (19:90 Stimmen) ,

Er arbeitete die Stellungnahmen der Regierung von Oberbayern – Fachberater für Brand- und Katastrophenschutz, des Landratsamts Fürstenfeldbruck des Staatlichen Bauamtes Freising, des Wasserwirtschaftsamts München, der Bayernwerk Netz GmbH, der Kreisbrandinspektion des Landkreises Fürstenfeldbruck, der Stadtwerke München Infrastruktur Region GmbH und die Stellungnahmen von drei Anliegern umfangreich ein und fasste zusätzlich folgenden Beschluß: Der Entwurf des Bebauungsplanes B 53 Nahversorgung an der Hauptstraße zwischen Wiesen- und Niblerstraße mit Begründung, in der Fassung vom 26.08.2019, wird mit den in dieser Sitzung beschlossenen Änderungen gebilligt und ist erneut öffentlich auszulegen und die Beteiligung der Behörden durchzuführen. Gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB wird bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können. Die Frist zur Einholung der Stellungnahme wird auf 14 Tage verkürzt. (18:0 Stimmen)

Verlängerung der Veränderungssperre für die Grundstücke im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes B 53 "Nahversorgung an der Hauptstraße zwischen Wiesen- und Niblerstraße"

Die Gemeinde erließ entsprechend der Bestimmungen des § 17 Abs. 2 BauGB die nochmalige Verlängerung der Veränderungssperre für die Grundstücke im künftigen Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan B 53 „Nahversorgung an der Hauptstraße zwischen Wiesen- und Niblerstraße“ als Satzung. (18:0 Stimmen) Die entsprechende Satzung ist bereits in der letzten Ausgabe des Mitteilungsblattes bekannt gemacht.

Josef-Dering-Grundschule und Jugendzentrum - Außenanlagen

Die Bereiche , die im Zusammenhang mit der energetischen Sanierung von Bau II in Mitleidenschaft gezogen werden sind die Zugänge vom Pausenhof zum Bau II sowie zum JUZ. Statt einer Treppe wird vom Pausenhof zum Bau II eine 6 % steile Rampe mit Zwischenpodest (gem. DIN 18040-1 Barrierefreies Bauen, Teil 1: Öffentlich zugängliche Gebäude) gebaut. Diese Variante könnte jederzeit durch Ergänzung zweier Handläufe und Radabweiser zu einem behindertengerechten Zugang umgebaut werden, sobald durch bauliche Veränderungen innerhalb des Gebäudes die Barrierefreiheit gegeben wäre. Derzeit liegen Stufen zwischen Treppenhaus und Flur. Um das Dering-Kunstwerk sichtbar zu machen und gleichzeitig eine „Grüne Achse“ entlang der Schulstraße zu schaffen, wäre die Entfernung der Lärmschutzwand an der Schulstraße und die Entsiegelung der dahinter befindlichen Asphaltfläche wünschenswert.

Der Bereich um das JUZ bleibt unverändert. Aus nachbarschützenden Gründen soll der Zugang zum JUZ nach wie vor von der Schulstraße und nicht unmittelbar vom Adalbert-Stifter-Weg aus erfolgen. Im Haushalt 2020 stehen für die Wiederherstellung bzw. Umgestaltung der Aussenanlagen insgesamt 80.000 € zur Verfügung. Für den Zugang Pausenhof wurden vom beauftragten Landschaftsarchitekten 51.000 € netto (= ca. 61.000 € brutto) veranschlagt. Hinzu kommen Planungskosten in Höhe von 8.330 € brutto für die Leistungsphasen 5-9. Die Entsiegelung des Eingangsbereichs JUZ und Beseitigung der Lärmschutzwand ist noch nicht berücksichtigt. Die zur Verfügung stehenden Mittel reichen aber hierfür voraussichtlich aus. Der Gemeinderat fasste den Projektbeschluss, beauftragte Landschaftsarchitekt Kurt Holley mit den Leistungsphasen 5-9 für die Freianlagenplanung und ermächtigte die Verwaltung, die Leistungen auszuschreiben. (18:0 Stimmen)

Erweiterung der Starzelbachschule - Ersatz für Sportanlagen

Für die Verlegung der Lehrerparkplätze neben den bestehenden Allwetterplatz müssen die Anbauten für Weit- und Hochsprung entfernt werden, die auch für den Kugelstoß genutzt werden. Ersatz dafür sollte im Bereich der Schulsportanlage an der Friesenstraße erfolgen. Mit der Schule wurde Anfang vergangenen Jahres abgestimmt, dass die Sandgrube für den Weitsprung an die Laufbahn angehängt wird und der Platz für die Hochsprungmatte seitlich an die Laufbahn angedockt wird. Die Baukosten belaufen sich bei der ursprünglichen Planung auf 14.676 € brutto. Der Umweltbeirat bat um Prüfung von Alternativen um eine Kastanie, die der Sandgrube im Weg war, zu erhalten. Bei einem Ortstermin kam zur Sprache, dass die Schule über die bereits abgestimmte Variante nicht glücklich ist, da durch die dreifache Belegung der Laufbahn für Laufen, Weit- und Hochsprung eine gleichzeitige Ausübung der Disziplinen z.B. bei Sportfesten wie den verpflichtenden Bundesjugendspielen nicht möglich sei. Außerdem sei der Anlauf für den Hochsprung quer zur Laufbahn knapp bemessen. Die von Landschaftsarchitekt Heintz, Umweltbeiratsmitglied entwickelte Alternativlösung kostet insgesamt 84.000 € brutto (Baukosten 75.933 € brutto, Planungskosten LP 1-9 7.760 € brutto). Der Gemeinderat erteilte die Projektgenehmigung für die Erweiterung der Schulsportanlage gem. der von der Schule favorisierte Alternativlösung und ermächtigte die Verwaltung, einen entsprechenden Bauantrag beim Landratsamt Fürstenfeldbruck einzureichen. Den hierfür erforderlichen Befreiungen bezüglich Errichtung weiterer Sportanlagen (Laufbahn mit 4 Bahnen, Weit- und Hochsprunganlage, Kugelstoßanlage) sowie Höhe der Einfriedung im Bereich der Kugelstoßanlage stimmt er zu. (16:2 Stimmen)

Personalveränderung im Bauamt und IT - Schaffung einer neuen Stelle als Klimaschutzbeauftragte/n und weiteres Vorgehen IT

Der Antrag der Gemeinderatsfraktion Bündnis 90/Die Grünen, eine neue Stelle als Klimaschutzbeauftragte/n zu schaffen, wurde bereits in der Gemeinderatssitzung im Dezember 2019 behandelt. Nachdem keine Aufgabenbeschreibung für die beantragte Stelle vorlag, wurde der Tagesordnungspunkt vertagt. Ohne die direkte Zuordnung, aber um Aufgaben im Sachgebiet Umwelt im Rahmen der Klimaoffensive anzugehen, erhöhte der Gemeinderat die Stellenzahl im Sachgebiet Umwelt der Bauverwaltung auf insgesamt 2,0 Stellen in E 11. Der Stellenplan wird entsprechend angepasst, sobald dies erforderlich ist. (13:6 Stimmen) In den vergangenen Monaten war der IT-Administrator bereits in größerem Umfang tätig, als dies ursprünglich geplant war. Hintergrund waren gehäufte Systemausfälle und auftretende Schwierigkeiten bei fortgesetzter Nutzung bestehender Server und Rech-

ner sowie die Abgrenzung zwischen den verschiedenen Aufgabenfeldern. Der externe Dienstleister kümmerte sich um den Austausch des Exchange-Servers, die Migration von Daten aus dem alten auf den neuen Zentralserver und den Aufbau von Firewall und Sicherheitsaspekten des Systems, die übrigen Aufgaben wie Einführung neuer Programme, Software-Updates, Rechneraustausch an den Arbeitsplätzen oder tägliche Problem- und Wartungsaufgaben lagen beim IT Administrator. Der Gemeinderat beschloss, die Stelle IT-Administration wird für den Zeitraum vom 01.03.2020 bis 30.09.2020 befristet auf 32 Wochenstunden zu erhöhen und die Stelle des ISB-Beauftragten bis zu diesem Zeitpunkt unbesetzt zu belassen. Ab 01.10.2020 soll diese Stelle mit einer Kraft besetzt werden, die zunächst auch im IT-Bereich unterstützt, um sich spätestens ab 01.01.2021 auf die Aufgaben des Informationssicherheitsbeauftragten zu konzentrieren. (18:1 Stimmen)

1000 Schulen für unsere Welt

hier: Festlegung des Förderobjekts der Schule St. Pamachius

In Ergänzung des Beschlusses vom 05.11.2019 konkretisiert der Gemeinderat, dass mit den Spenden ein Klassenzimmer bei der weiteren Errichtung der St. Pamachius Schule (Kosten 30-50T€) gefördert werden soll. (17:1 Stimmen)