

Gemeinderatssitzung am 24.09.2019

Errichtung eines Pumptracks

Bei Pumptracks handelt es sich um Mountainbikestrecken, bei denen im Stehen, ohne in die Pedale zu treten, gefahren wird. Das Ziel ist es, durch Pumpen, also durch Ziehen und Drücken mit Armen und Beinen, Geschwindigkeit aufzubauen und den Parcours aus Hügeln, Wellen und Steilkurven zu bewältigen. Der Antrag des Jugendbeirats, ursprünglich von vier Kindern, die sich mit ihrem Anliegen im Herbst 2018 an den Ersten Bürgermeister gewandt hatten und 40 Unterschriften gesammelt hatten, um einen Pumptrack in der Gemeinde Eichenau zu errichten, wird in der Weise weiter verfolgt, dass ein geeignetes Grundstück gesucht wird. (17:0 Stimmen)

Antrag auf isolierte Befreiung zur Errichtung einer Einfriedung mit Gabionenelementen mit einer Höhe von 1,85 m, Roggensteiner Allee 87 b, FlNr. 1999/67

Der Antrag, dies isolierte Befreiung bezüglich der Errichtung einer Einfriedung mit Gabionenelementen mit einer Höhe von 1,85 m auf dem Grundstück FlNr. 1999/67, Roggensteiner Allee 87 b, zurückzustellen und die Höhe von Einfriedungen zunächst nochmals in der Kommission zu Ortsentwicklung zu beraten, fand keine Mehrheit. (3:14 Stimmen)

Der Gemeinderat befürwortete danach auch den Antrag insgesamt auf Grund der Höhenentwicklung nicht. (14:3 Stimmen) Für den Fall eines Rückbaus der Gabionenelemente auf eine Höhe von 1,26 m stellte der Gemeinderat aber das gemeindliche Einvernehmen für die erforderliche isolierte Befreiung wegen Geringfügigkeit im Fall der erneuten entsprechenden Bauantragstellung in Aussicht. (17:0 Stimmen)

Planungsvorstellungen für eine Neubebauung der Grundstücke FlNrn. 1955/13 und 1957/6, Hauptstraße 21 und 23 im Bebauungsplan B 16 I Hauptstraße

Vor dem Hintergrund des Gemeinderatsbeschlusses vom 23.05.2017 zur Förderung einer kooperativen Entwicklung städtebaulich verträglicher Bauvorhaben im Bereich des B 16 an der Hauptstraße stellte ein Investor seine Planungsvorstellungen zu Einzelhandelsnutzung im Erdgeschoß und der altersgerechten Wohnungsgestaltung in den ersten beiden Vollgeschossen bei insgesamt fünf Geschossen und einer Höhenentwicklung von ca. 17 Metern und einer GFZ von 2,79 vor. In der intensiven Diskussion beleuchtete der Gemeinderat Höhenentwicklung, Geschossanzahl, GFZ, KZF und Fahrrad-Stellplatzzahl, die stadträumliche Wirkung unter Berücksichtigung der Situierung unmittelbar an der Gehsteigkante und das Mobilitätskonzept. Der Gemeinderat lehnte die vorgelegten Planungsvorstellungen mit einer GFZ von 2,79 ab und gab der Verwaltung auf, mit dem Bauwerber über eine neue Planungsüberlegung zu verhandeln. (9:7 Stimmen)

Behandlung der Stellungnahmen zum Bebauungsplan B 54 Starzelbachschule aus der eingeschränkten öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange und Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat beschäftigte sich mit den vorgebrachten Anregungen und Bedenken der Träger öffentlicher Belange und privater Einwander und macht sich die von

Sachverständigen und Verwaltung erarbeiteten Abwägungsvorschläge zu eigen. (16:1 Stimmen) Anschließend fasste der Gemeinderat den Satzungsbeschluss. Er erließ den Bebauungsplan B 54 Starzelbachschule mit Begründung, in der Fassung vom 28.05.2019, wird mit den in dieser Sitzung beschlossenen Änderungen als Satzung, der seinerseits mit mit den eingearbeiteten Änderungen das Fassungsdatum vom 24.09.2019 erhielt. (16:1 Stimmen)

Billigung des Entwurfs für den Bebauungsplan B 55 Logistikzentrum an der Holzkirchner Straße

Am 16.10.2018 beschloss der Gemeinderat, den von der Firma Transgourmet vorgelegten Planentwurf zur Erweiterung des Logistikzentrums um eine Lagerhalle in den Ausmaßen von 36,00 m x 138,00 m mit 12,00 m Wandhöhe zu billigen und auf dieser Grundlage eine Änderung des Bebauungsplanes B 13 Gewerbegebiet durchzuführen. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch eine Grundflächenzahl (GRZ) in Verbindung mit der maximal zulässigen Wandhöhe festgesetzt. Die Festsetzung einer GRZ von 0,6 entspricht dem rechtskräftigen Bebauungsplan. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche von Garagen, Stellplätzen und ihren Zufahrten usw. bis zu einer Gesamtgrundflächenzahl von 0,8 überschritten werden. Die maximal zulässige Wandhöhe wird in Meter über Normalhöhen-Null festgesetzt. Dabei werden der Bestand von max. 8,40 m sowie ein Aufschlag von 0,25 m für energetische Sanierungsmaßnahmen berücksichtigt. Im Bereich des geplanten Anbaus ergibt die Festsetzung eine Höhe von 12,00 m über Gelände. Durch diesen höheren Gebäudeteil soll auch eine lärmabschirmende Wirkung in Richtung des westlichen Wohngebietes erreicht werden. Für die notwendigen technischen Aufbauten werden in begrenztem Umfang Überschreitungsmöglichkeiten vorgesehen. Die überbaubare Grundstücksfläche wird dem Bestand entsprechend angepasst. So wird der Bauraum im Südwesten (Richtung Gewerbegebiet) verkleinert, um die in diesem Bereich bestehende Bepflanzung zu sichern. Im südlichen Teil Richtung Tannenstraße wird der Bauraum bis zur bestehenden Lärmschutzwand erweitert, da sich hier eine Rangierfläche für Lkw's befindet. Ebenso wird der Bauraum im Nordosten auf einer Länge von etwa 40 m geringfügig (ca. 2,5 m) erweitert, um die bestehenden offenen Pkw-Stellplätze zu umfassen. Im Süden erfolgt eine geringfügige Erweiterung für das bestehende Verwaltungsgebäude sowie den bestehenden Abluftschacht. Die Errichtung von Lärmschutzwänden oder -wällen ist für eine effektive Wirkung teilweise in größerem Abstand zum Gebäudebestand erforderlich und daher auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzte Fläche für offene Stellplätze im Nordwesten des Plangebiets an der Tannenstraße liegt innerhalb der bestehenden und bepflanzten Grünfläche und wird daher im neuen Bebauungsplan an dieser Stelle nicht mehr festgesetzt. Stattdessen werden im Osten entlang der Holzkirchner Straße 2 Stellplatzreihen festgesetzt. Als Dachform ist Flachdach zulässig. Bei Neubauten sind Flachdächer als extensive Gründächer auszubilden. Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind zulässig. Die verkehrliche Erschließung erfolgt entsprechend dem Bestand ausschließlich über die Holzkirchner Straße. Der Grünordnungsplan wird in den Bebauungsplan integriert. Die vorhandene Bepflanzung zur Eingrünung des Grundstücks wird in den Bebauungsplan übernommen. Im Bereich der geplanten Stellplätze an der Holzkirchner Straße sowie in einem kleinen Bereich bestehender Stellplätze im Norden wird der Pflanzstreifen gegenüber dem ursprünglichen Grünordnungsplan zurückgenommen. Insgesamt ist somit im vorliegenden

Bebauungsplan eine Fläche von etwa 1,6 ha als Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt, während der Grünordnungsplan des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Pflanzstreifen im Umfang von etwa 1,3 ha festsetzte. Zur inneren Durchgrünung ist außerdem die Pflanzung eines heimischen Laubbaumes nach jedem fünften Pkw-Stellplatz angeordnet. Dies entspricht dem Bestand. Grundlage für die immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen bilden die schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung vom 08.02.2019 sowie die Emissionskontingentierung vom 12.03.2019 des Ingenieurbüros Müller-BBM GmbH. Um die zulässigen Immissionsrichtwerte an den relevanten Immissionsorten einhalten zu können, sind im Bebauungsplan Schallschutzwände festgesetzt und Mindestanforderungen an deren bauliche Ausgestaltung angeordnet. Der geplante Anbau einer Lagerhalle im Norden des Bestandes wird ebenfalls eine schallabschirmende Wirkung entfalten. Die in diesem Bereich festgesetzten Schallschutzwände können daher bei Errichtung der Lagerhalle mit einer Wandhöhe von mind. 11,70 m entfallen. Die Wirkung der Schallschutzmaßnahmen ist in der schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung berechnet (s. Abb. 8 auf Seite 16 der Begründung). Demnach werden nach Umsetzung der Maßnahmen an allen Immissionsorten die zulässigen Immissionsrichtwerte unterschritten. Des Weiteren werden Emissionskontingente nach DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“ festgesetzt. Der Bericht der Müller-BBM GmbH zur Emissionskontingentierung kommt zu dem Fazit, dass bezüglich der Gesamtbelastung, d.h. energetischer Addition der Vorbelastung und der Zusatzbelastung noch genügend Reserven hinsichtlich der zulässigen Immissionsrichtwerte für Allgemeine Wohngebiete (WA) (tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A)) und Gewerbegebiete (tags 65 dB(A) und nachts 50 dB(A)) bestehen und die zulässigen Immissionsrichtwerte eingehalten bzw. unterschritten werden können. Dem Antrag, die Billigung des Bebauungsplanentwurfs B 55 Logistikzentrum an der Holzkirchner Straße mit Begründung, in der Fassung vom 24.09.2019 zurückzustellen folgte der Gemeinderat nicht. (4:13 Stimmen) Entgegen der Festsetzung in Ziffer 3.5 setze er die maximale Gebäudehöhe auf 12 Meter festgesetzt. Weitere Aufbauten sind nicht zulässig. (17:0 Stimmen) Lärmschutzwände außerhalb der Baulinien nach Westen dürfen eine Höhe von 4,50 m nicht überschreiten. (17:0 Stimmen) Anschließend billigte der Gemeinderat den Bebauungsplanentwurf B 55 Logistikzentrum an der Holzkirchner Straße mit Begründung, in der Fassung vom 24.09.2019 mit den in dieser Sitzung beschlossenen Änderungen und Ergänzungen. Der Bebauungsplan wird im Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Er bat die Verwaltung, die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen. (15:2 Stimmen)

Billigung des Bebauungsplanentwurfs zur 3. Änderung des Bebauungsplanes B 17 Ortsmitte für den Bereich der Grundstücke FlNrn. 1875/28 und 1875/31

Am 25.06.2019 beschloss der Gemeinderat, den Bebauungsplan B 17 Ortsmitte für den Bereich der Grundstücke Schillerstraße 7 und 9, zu ändern. Der städtebauliche Vertrag wurde dem Gemeinderatsbeschluss entsprechend abgeschlossen und das Bauleitplanverfahren gemäß § 13a BauGB für das Vorhaben mit 18 Wohneinheiten, einer Tiefgarage bei zwei Zufahrten zur Schillerstraße eingeleitet. Der Gemeinderat behandelte die Stellungnahmen im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung und machte sich die vorbereiteten Abwägungsvorschläge zu eigen. (17:0 Stimmen) Anschließend billigte der Gemeinderat den Entwurf zur 3. Änderung des Bebauungsplanes B 17 Ortsmitte für den

Bereich der Grundstücke FlNrn. 1875/28 und 1875/31, in der Fassung vom 24.09.2019 mit den in dieser Sitzung beschlossenen Änderungen und bat die Verwaltung, die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen. (17:0 Stimmen)

Modernisierung der Straßenbeleuchtung

Am 10.04.2018 beauftragte der Gemeinderat die Verwaltung mit der Erstellung eines Modernisierungsplans der Straßenbeleuchtung in Eichenau. Im Gemeindegebiet sind unterschiedlichste Generationen von Straßenleuchten im Einsatz. Die Verwaltung empfahl dem Gemeinderat die Umrüstung der Eichenauer Beleuchtungsanlagen überall, wo dies möglich ist, mit einer Leuchte. In besonderen Fällen, z.B. am Park-&-Ride-Platz sind andere Lösungen erforderlich. Die vorgeschlagenen Maßnahmen werden Kosten von insgesamt 405.000,- € verursachen, unter Inanspruchnahme des laufenden Förderprogramm, verbleibt der Gemeinde Eichenau ein Eigenanteil von 333.000,- €, die Investition wird durch die eingesparten Stromkosten nach 9 Jahren amortisiert.

Grundsätzlich soll die Modernisierung der Straßenbeleuchtung mit der Leuchte Jovie 4000 Kelvin (Normalweiß) der Firma Trilux oder einer gleichwertige Leuchte in Bezug auf Kosten, Leistung und Design stattfinden. Ein förderantragsfähiger detaillierterer Modernisierungsplan soll unter Hinzuziehung eines Beratungsbüros erarbeitet werden. Hiervon ausgenommen bleiben Zylinderleuchten, bei denen eine über Retrofit im Bahnhofsbereich, Teceo am Donauschwabenweg, Jovie Am Lichtfeld und Erich Kästner Weg und Glockenleuchten, bei denen die Leuchten entlang der Ortsdurchfahrt und am Marktplatz mit einer Retrofitlösung umgerüstet werden. Die Glockenleuchten in Anliegerstraßen werden durch Jovie-Leuchten ersetzt. (17:0 Stimmen)

Multimodale Schnittstellen

Am 29.01.2019 stellte ein Mitarbeiter des Landratsamts Fürstenfeldbruck das landkreisweite Konzept für die Errichtung von Multimodalen Schnittstellen in seinen Grundzügen vor. In einem ersten Schritt soll ein Bikesharing-Angebot aufgebaut werden. Seitens einiger Kommunen im Landkreis wurde im Rahmen der Auftaktveranstaltung der Wunsch geäußert, ein System zu wählen, welches mit dem in München und im Landkreis München kompatibel ist (MVG Rad). Das Konzept für die Gemeinde Eichenau beinhaltet die Errichtung von 7 Stationen. Die Investitionskosten belaufen sich auf 200.000,- €, die jährlichen Betriebskosten auf 46.000,- €. Der Gemeinderat sprach sich angesichts der hohen Betriebskosten mehrheitlich gegen eine Beteiligung Eichenaus an dem Konzept aus (11:6 Stimmen)

Prüfung der photovoltaischen Nutzbarkeit durch die KommEnergie GmbH zur Nutzung der Dächer gemeindlicher Liegenschaften für Photovoltaikanlagen

Der Gemeinderat beschloss am 21.05.2019, erneut mit der KommEnergie bis 31.07.2019 zu verhandeln, inwieweit eine Anbringung von Photovoltaikanlagen auf gemeindlichen Liegenschaften sinnvoll sein könnte. Bereits im Juli 2013 untersuchte die KommEnergie erstmals die Dächer des Bürgerzentrums, der Josef-Dering-Grundschule aus 38, 34 und 36, des Haus 37 sowie des Vereinsheims des FC Eichenau e.V. Aus fachlicher Sicht eignen sich die Objekte Bürgerzentrum sowie die Josef-Dering-Grundschule, insbesondere Haus Nr. 36 und 38, sehr gut für den Bau von PV-Dachanlagen. Auch das Vereinsheim des FC Eichenau e.V. stellt sich als gut geeignet dar. Allerdings ist durch die gesunkene EEG-Vergütung, im

Jahr 2013 lag diese noch bei 14 Cent pro Kilowattstunde, inzwischen liegt sie bei 10,7 Cent pro Kilowattstunde, eine projektbezogene Rendite für einen Stromanbieter kaum noch wirtschaftlich darstellbar. Bei Annahme einer Pacht für die Dachnutzung, die sich regelmäßig bei ca. 2 % vom Umsatz bewegt und einer Volleinspeisungsvariante mit 90 %iger Leistungskapazität ist keinerlei nennenswerte Rendite erzielbar (< 1,4 %). Lediglich durch Eigenverbrauch vor Ort ist eine nennenswerte Ersparnis zu erzielen. Daher ist es insgesamt zweckmäßiger, die Anlagen in Eigenbetrieb zu errichten. Die Gemeinde beabsichtigt, auf den Dachflächen der Josef-Dering-Grundschule Hs.Nr. 38 (Bau III) und das Rathaus Photovoltaikanlagen zu errichten. Der Gemeinderat beauftragte die Verwaltung, die Planungsleistungen erbringen zu lassen. (15:2 Stimmen)