

## Öffentliche Sitzung des Gemeinderates am 24.10.2016

### Anmerkung:

Bei dieser Veröffentlichung handelt es sich um eine Information, basierend auf der Niederschrift zur Sitzung des Gemeinderates vom 24.10.2016.

Sie stellt keine (beglaubigte) Abschrift aus der Niederschrift dar, sondern lediglich eine inhaltliche Wiedergabe aus der Urschrift.



## GEMEINDE NEUFAHRN BEI FREISING

### Niederschrift

### über die öffentliche Sitzung des Gemeinderates

<b><u>Sitzungsort:</u></b>	Rathaus, Sitzungssaal		
<b><u>am:</u></b>	Montag, den 24.10.2016		
<b><u>Beginn:</u></b>	19:00 Uhr	<b><u>Ende:</u></b>	22:10 Uhr
<b><u>Vorsitzender:</u></b>	1. Bürgermeister Franz Heilmeyer		
<b><u>Schriftführer:</u></b>	Ursula Gailus		

### **Anwesend:**

Heilmeyer, Franz  
Mayer, Hans  
Auinger, Manuela  
Eschlwech, Josef  
Frommhold-Buhl, Beate  
Funke, Ingrid  
Funke, Markus  
Gietl, Ulrike  
Häuser, Johannes  
Iyibas, Ozan  
Kürzinger, Christa  
Manhart, Norbert  
Meidinger, Christian  
Nadler, Christian  
Oberlader, Alfred  
Pflügler, Florian  
Pflügler, Stephanie  
Rübenthal, Burghard  
Schablitzki, Ursula  
Sen, Selahattin

**Abwesend:**

Seidenberger, Thomas	- urlaubsbedingt abwesend
Holzner, Josef Dr.	- krankheitsbedingt abwesend
Michels, Gerhard	- urlaubsbedingt abwesend
Printz, Harald	- berufsbedingt abwesend
Rottenkolber, Michael	- krankheitsbedingt abwesend

**Tagesordnung:****Öffentlicher Teil**

- 1) Bericht der Sozialreferentin, Frau Beate Frommhold-Buhl GL/031/2016
- 2) 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 122 Bau/225/2016  
"NOVA Neufahrn auf dem ehemaligen AVON Gelände"
- 3) Teilfortschreibung des Landesentwicklungsprogramms Bayern - Bau/227/2016  
Stellungnahme der Gemeinde Neufahrn
- 4) Öffentlich geförderter Wohnungsbau GL/059/2016  
Handlungsmöglichkeiten für Neufahrn
- 5) Bekanntgaben
- 5.1) Fluglärmbelastung
- 6) Anfragen
- 6.1) aus dem Gremium
- 6.1.1) Zustellung der Sitzungsunterlagen
- 6.1.2) Parkplatz am Spielplatz in Mintraching - zeitliche Befristung der Parkzeiten
- 6.2) aus dem Publikum (Bürgerfragestunde)
- 6.2.1) Veröffentlichung der Sitzungsunterlagen im Internet

Bgm. Heilmeier eröffnete um 19:00 Uhr die öffentliche Sitzung. Er stellte die Ordnungsmäßigkeit der Ladung sowie die Beschlussfähigkeit des Gemeinderates fest.

### Öffentlicher Teil

#### **TOP 1 Bericht der Sozialreferentin, Frau Beate Frommhold-Buhl**

##### Sachverhalt:

Mit den Referenten wurde am 04.02.2016 besprochen, dass dem Gemeinderat weiterhin aus jedem Referat, verteilt auf 2 Jahre (2016 / 2017), ein Kurzbericht vorgelegt werden soll. Folgende - nicht verbindliche - Termine sind vorgesehen:

<b>Sitzung</b>	<b>Erledigungs- vermerk</b>	<b>Referent/in</b>	
02.05.2016	erledigt	Referentin für Integration	Frau Gietl
<b>24.10.2016</b>		<b>Sozialreferentin</b>	<b>Frau Frommhold-Buhl</b>
21.11.2016		Sportreferentin	Frau Auinger
in 2017		Referent für Umwelt, Ver- kehr und Energie	Herr Pflügler
in 2017		Kulturreferentin	Frau Kürzinger
in 2017		Kindergarten- und Schulre- ferent	Herr Eschlwech
in 2017		Jugendreferent/in	

##### Diskussionsverlauf:

GRin Frommhold-Buhl berichtete über ihr letztes, sehr projektbezogenes Jahr. Auf das als Tischvorlage zur Verfügung gestellte Handout wird verwiesen.

Bgm. Heilmeier hob besonders die Netzwerkarbeit der Sozialreferentin hervor und bedankte sich im Namen aller für ihr außergewöhnliches Engagement.

#### **TOP 2 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 122 "NOVA Neufahrn auf dem ehemaligen AVON Gelände"**

##### Sachverhalt:

Der Bebauungsplan Nr. 122 „NOVA Neufahrn auf dem ehemaligen AVON-Areal“ der Gemeinde Neufahrn wurde am 04.04.2016 vom Gemeinderat als Satzung beschlossen. Mit Veröffentlichung wurde der Bebauungsplan am 02.06.2016 rechtsverbindlich. Ziel des Bebauungsplans Nr. 122 ist die Entwicklung eines Gewerbegebiets an dem ehemaligen Produktionsstandort der Fa. Avon in Neufahrn bei Freising. Derzeit wird der Standort ent-

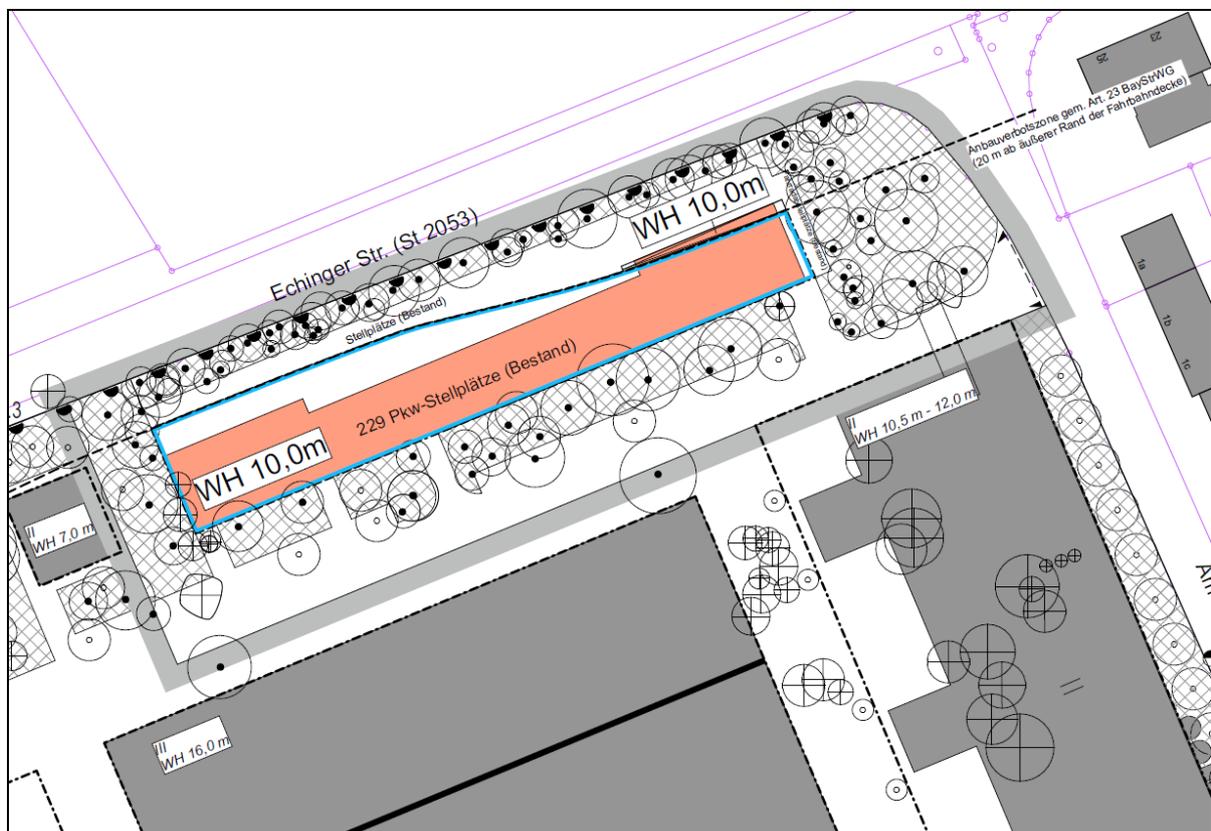
sprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes bebaut, die Inbetriebnahme hat noch nicht stattgefunden. Gemäß geltendem Bebauungsplan sind Stellplätze im gesamten Planungsgebiet zulässig, wobei die Nutzung in den Teilgebieten GE 2 im Norden und GE 4 im Süd-Osten ausschließlich auf offene Stellplätze und Parkhäuser begrenzt ist. Dadurch kann sichergestellt werden, dass im Planungsgebiet ausreichend Stellplätze hergestellt werden können.

Die Eigentümerin des Grundstücks beabsichtigt zeitnah die Realisierung eines Parkhauses im Gewerbegebiet GE 2 im Bereich der bereits bestehenden oberirdischen Stellplatzanlage. Gemäß Bebauungsplan Nr. 122 ist hier ein zweigeschossiges Parkhaus zulässig. Um die Stellplätze gebündelt unterbringen zu können, plant die Fa. BEOS ein dreigeschossiges Parkhauses in diesem Bereich zu errichten, wodurch Stellplätze an einem anderen Ort entfallen können. Der Bebauungsplan Nr. 122 lässt die erforderliche Höhenentwicklung auf 10 Meter für ein dreigeschossiges Parkhaus an dieser Stelle nicht zu. Darüber hinaus soll die Erschließung des Parkhauses optimiert werden, was eine geringfügige Überschreitung der nördlichen Baugrenze zur Folge hat.

Zur Ermöglichung des geplanten Parkhauses soll der Bebauungsplan Nr. 122 entsprechend geändert werden, um die planungsrechtliche Voraussetzung für das Bauvorhaben zu schaffen.

Die Änderung des Bebauungsplans wird im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Die grünordnerischen Festsetzungen bleiben unverändert bestehen.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans umfasst das Teilgebiet GE 2. Der Planausschnitt ist aus der unten stehenden Grafik ersichtlich:



Da ein Teil des geplanten Gebäudes die Anbauverbotszone der Staatsstraße berührt, ist die Zustimmung des Staatlichen Bauamtes einzuholen.

### **Diskussionsverlauf:**

BAL Schöfer erläuterte kurz das Vorhaben. Die Verjüngung des Bauraums im Norden beruht auf einer Bauverbotszone entlang der Staatsstraße. Inwieweit diese erhalten werden müsse, könne aufgrund der angespannten personellen Situation im Staatlichen Bauamt erst im Rahmen des Verfahrens (Beteiligung der Träger öffentlicher Belange) geklärt werden.

2. Bgm. Mayer erkundigte sich nach einer 3-D-Visualisierung, da er befürchtete, dass der sehr anspruchsvoll gestaltete Bauteil am westlichen Ortseingang durch das lang gezogene Gebäude mit der beabsichtigten Höhe an Attraktivität verlieren könnte.

BAL Schöfer berichtete, zusammen mit der Kreisbaumeisterin die Ansichten bereits begutachtet zu haben. Sie waren beide der Auffassung, dass sich die Proportionen der Gebäude gut ergänzen. Mit der Höhenbegrenzung auf 10 Meter und der Abschirmung durch die Begrünung werde das Gebäude keinesfalls zu dominant in Erscheinung treten.

Auf die Frage von GR Rübenthal hinsichtlich der Gestaltung der Fassaden und der Möglichkeit einer Verlagerung des durch die Bauverbotszone eventuell eingeschränkten Gebäudeteils nach Süden teilte BAL Schöfer mit, dass man bei einer Versetzung / Verschwenkung des Gebäudes Richtung Süden in Konflikt mit dem bestehenden Grünbestand geraten würde. Ziel sei zunächst, diesen zu erhalten. Die Fassadengestaltung werde detailliert erst im Bauantragsverfahren betrachtet. Da keine Lüftung vorgesehen sei, ging BAL Schöfer von einer transparenten Gestaltung aus. Er bot an, dass die vorgesehenen Ansichten im Bauamt eingesehen werden können.

GR Häuser griff den Vorschlag von GR Rübenthal auf und erkundigte sich, ob eine Versetzung des Gebäudes nach Süden das Verfahren nicht vereinfachen würde.

Da die Erhaltung der Grünstruktur vom Bauherrn ausdrücklich gewollt sei, ziele er zunächst auf die im Sachverhalt dargestellte Lösung ab. Eine Versetzung des Gebäudes nach Süden oder eine Verschiebung Richtung Westen wären weitere Optionen.

GR Eschlwech meinte sich zu erinnern, dass in dem nord-östlichen Bereich ursprünglich Gastronomie vorgesehen gewesen war.

BAL Schöfer wies darauf hin, dass die Gastronomie derzeit zwischen dem Parkbereich und dem nord-westlichen Gebäude situiert sei.

### **Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt entsprechend dem Sachvortrag die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 122 „NOVA Neufahrn auf dem ehemaligen AVON-Areal“. Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans umfasst das Teilgebiet GE 2.

Des Weiteren ist mit dem Eigentümer eine Vereinbarung zur Kostenübernahme für die Bauleitplanung abzuschließen.

**Abstimmung:** Ja 20 Nein 0

### **TOP 3 Teilfortschreibung des Landesentwicklungsprogramms Bayern - Stellungnahme der Gemeinde Neufahrn**

#### **Sachverhalt:**

Der Beschlussvorlage beigelegt waren ein Ausschnitt der Strukturkarte und eine Synopse der Passagen im Landesentwicklungsprogramm, die sich ändern. Der vollständige Text kann im Internet auf den Seiten der Landesregierung eingesehen werden.

Die aus Neufahrner Sicht auffälligste Änderung im Entwurf des Landesentwicklungsprogramms ist die beabsichtigte Ausweisung von Unterschleißheim, Eching und Neufahrn als gemeinsames Mittelzentrum. Bislang waren seit Jahrzehnten Eching und Neufahrn als gemeinsamer zentraler Ort ausgewiesen, zuletzt als Mittelzentrum. Als maßgebliches Kriterium für eine solche Ausweisung als Mehrfachzentrum wird die interkommunale Zusammenarbeit genannt.

Eine genauere Bewertung war den Gremiumsmitgliedern im Nachgang zur Ladung zur Verfügung gestellt worden.

#### **Diskussionsverlauf:**

GRin Frommhold-Buhl schlug vor, noch mehr kritische Punkte in die Stellungnahme mit aufzunehmen. Nicht nachvollziehbar war für sie, weshalb mit den betroffenen Kommunen vorab keine Gespräche geführt worden seien. Die Zusammenarbeit mit Unterschleißheim im Rahmen der NordAllianz erachtete sie als sinnvoll und gut. Problematisch wertete sie, die mit der Bildung von Mehrfachzentren verbundene Steuerung der Einzelhandelsversorgung, die sie an Beispielen erläuterte: Ansiedlung eines Baumarktes in Unterschleißheim und in Neufahrn – wäre dies noch möglich? Möbelmonopol Eching? Diese Konkurrenzsituation könne sie nicht befürworten. Die autonomen Steuerungsmöglichkeiten der Gemeinde dürften nicht verloren gehen.

BAL Schöfer wies darauf hin, dass sich für Neufahrn zunächst nichts ändern werde, da Neufahrn bereits ein Mittelzentrum sei und auch weiterhin sein werde. Um ein „Windhundprinzip“ zu vermeiden, könne mit Eching und Unterschleißheim eine Vereinbarung getroffen werden – müsse aber nicht.

Berechtigte Kritik bestehe an der ungünstigen Situierung Neufahrns im Vergleich mit Eching und Unterschleißheim (fehlende räumliche Verflechtung). Diese Konstellation stelle eine gemeinsame Funktion in Frage.

Dieser Auffassung schlossen sich auch 2. Bgm. Mayer und GR Rübenthal an. Seitens der CSU-Fraktion wurde ergänzt, dass die Kaufkraft der Orte zusammengefasst worden sei, die Verkehrswege und –ströme dabei aber völlig unberücksichtigt blieben.

#### **Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt entsprechend dem Sachvortrag die gemeindliche Stellungnahme zur Teilfortschreibung des Landesentwicklungsprogramms Bayern. Ergänzt werden soll noch eine Kritik an der mangelnden räumlichen Verflechtung des eigenen Mittelzentrums sowie an der fehlenden Steuerungsmöglichkeit durch die eigene Gemeinde.

**Abstimmung:** Ja 20 Nein 0

## **TOP 4 Öffentlich geförderter Wohnungsbau Handlungsmöglichkeiten für Neufahrn**

### **Sachverhalt:**

Auf den bereits im Vorfeld übermittelten Bericht mit Anlagen wurde verwiesen.

### **Diskussionsverlauf:**

Bgm. Heilmeier wertete die Thematik als eine sehr bedeutungsvolle und zentrale Aufgabe für Kommunen in Ballungsräumen, die durch ein neu aufgelegtes, äußerst attraktives Förderprogramm des Freistaates Bayern unterstützt werde. Aufgebaut ist dieses Programm in drei Säulen (staatliches Handeln, private Investoren und Handlungsweisen für Kommunen). Er wies darauf hin, dass mittels der vorgelegten Beschlussvorschläge noch keine Beschlussfassung über einzelne Projekte erfolgen soll. Es gehe lediglich darum, welche Thematik von der Verwaltung aufgegriffen und weiter verfolgt werden sollte.

Auf Wunsch von Bgm. Heilmeier veranschaulichte GRin Frommhold-Buhl die seitens der SPD-Fraktion eingebrachten Anträge, die in den nachstehenden, zur Abstimmung vorliegenden Beschlussvorschlägen Berücksichtigung fanden. Sie unterstrich die Notwendigkeit des sozialen Wohnungsbaus, insbesondere weil sich der Bestand an Sozialwohnungen innerhalb der letzten 15 Jahre in Bayern nahezu halbiert habe. Die Steigerung der Mieten für Bestandswohnungen in Neufahrn betrug in den letzten Jahren jeweils um die 5 % - dieser Trend setze sich fort. Bei den Neufahrner Bauvorhaben liege der Wohnungsbau mit 12 % wesentlich unter dem Anteil der Hausbauten = 88 %. Abhilfe verspreche sie sich mit einer Selbstverpflichtung der Gemeinde.

GL Sczudlek erläuterte im Anschluss kurz die wesentlichen Inhalte des 26 Seiten + Anlagen umfassenden Papiers, das er nach Abstimmung mit der Finanzverwaltung und dem Bauamt zusammengestellt habe. Auf Möglichkeiten, die das Baugebiet Neufahrn-Süd nach den neuen Erkenntnissen eröffne, habe er hingewiesen.

Kämmerer Halbinger zeigte am Beispiel „Am Bahndamm“ die finanziellen Aspekte auf. Ein Ertrag von € 15.000,- im ersten Jahr erscheint realistisch. Nach den Wirtschaftlichkeitsberechnungen der Regierung könne nach 30 Jahren (= vollständige Tilgung des Darlehens) mit einem Mietertrag von ca. € 120.000,- / Jahr gerechnet werden; Mieterhöhungen noch nicht eingerechnet. Die Sozialbindung läuft 20 Jahre.

### **1. Grundsatzbeschluss**

#### **Beschluss:**

Der Gemeinderat nimmt das vorgelegte Konzept für den öffentlich geförderten Wohnungsbau und zu den Handlungsmöglichkeiten in der Gemeinde Neufahrn zur Kenntnis und bekennt sich grundsätzlich zu der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum. Mit verschiedenen Maßnahmen soll der öffentlich geförderte Wohnungsbau aktiviert, bezahlbarer Wohnraum geschaffen aber auch gesichert werden. Bei künftigen Baugebietsentwicklungen soll generell der öffentlich geförderte Wohnungsbau in entsprechender Form berücksichtigt, alternativ sollen „Einheimischen Modelle“ aufgelegt und umgesetzt werden.

**Abstimmung:** Ja 20 Nein 0

## **2. Festlegung einer „Sozialwohnungsmiete“ für die Wohnungen Albert-Einstein-Straße 1 und 3**

### **Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt für die ehemaligen „Sozialwohnungen“ Albert-Einstein-Straße 1 und 3 die Festlegung einer „Sozialwohnungsmiete“. Die Verwaltung wird beauftragt, eine Staffelung der Miete auf der Basis der drei Einkommensgruppen (I bis III) gegen Vorlage eines Einkommensnachweises unter Bezugnahme auf die Vorgaben zum öffentlich geförderten Wohnungsbau vorzunehmen. Eine verträgliche Erhöhung z. B. um € 1,00 pro m<sup>2</sup> Wohnfläche soll einkalkuliert werden. Bei Mietern mit Einkommen oberhalb der vorgegebenen Einkommensgrenzen soll das gesetzlich mögliche Mieterhöhungsverlangen umgesetzt werden.

**Abstimmung:** Ja 20 Nein 0

## **3. Änderung der Stellplatz-Satzung**

GR Funke teilte mit, dass seine Fraktion auch bei Sozialwohnungen einen gewissen Stellplatzbedarf für notwendig erachte. Die Fraktion werde deshalb an der derzeitigen Stellplatzsatzung festhalten und dem Beschlussvorschlag nicht zustimmen.

Im Namen der CSU-Fraktion schloss sich GR Rübenthal dieser Auffassung an. Die Situation nach der Bindungsfrist von 20 Jahren sei bei der Entscheidung zu Bedenken. Er plädierte deshalb dafür, den Stellplatzschlüssel für jedes Vorhaben individuell zu prüfen und dem Gremium zur Entscheidung vorzulegen. Momentan könne er sich nur bei Wohnungen für Senioren eine Reduzierung des Stellplatzschlüssels vorstellen.

GR Pflügler und GRin Frommhold-Buhl sprachen sich für eine Änderung beim Geschosswohnungsbau aus. Einen Stellplatzschlüssel für grundsätzlich zwei Fahrzeuge pro Wohneinheit werteten sie als zu hoch. Kleinere Wohnungen seien in der Regel von nur einer Person mit einem Fahrzeug belegt. Erfahrungsgemäß besäßen Doppelverdiener in dieser Bevölkerungsschicht ebenfalls nur ein Fahrzeug. Sie betonten beide, dass der Beschlussvorschlag lediglich auf ein Aufgreifen der Thematik durch die Verwaltung abziele.

GR Eschlwech teilte mit, dass seine Fraktion die Auffassung von GR Pflügler nicht teile. Er gehe nicht davon aus, dass der mobile Verkehr in Zukunft zurückgehen werde. Dem Beschlussvorschlag werde die Fraktion der FREIEN WÄHLER deshalb nicht zustimmen.

GR Manhart gab zu verstehen, dass man mit der derzeitigen Stellplatzsatzung den eigenen Haushalt unnötig belaste. Auch für Bauträger wären die Vorhaben wesentlich unattraktiver.

GR Pflügler sprach die enthaltene Ablösesumme für nicht zu errichtende Stellplätze in der Stellplatzsatzung an. Bei einem Verzicht von Stellplätzen müsste auch die Kommune dieser Zahlung nachkommen.

Für GR Meidinger sei die Lage / Verkehrsanbindung des Objektes entscheidend, weshalb der den Vorschlag von GR Rübenthal hinsichtlich einer projektbezogenen Regelung unterstützte. Der Erarbeitung eines Vorschlags für eine eventuelle Änderung der Stellplatzsatzung werde er zustimmen.

2. Bgm. Mayer schlug vor, den Beschlussvorschlag sinngemäß wie folgt zu ergänzen: Im Rahmen des öffentlich geförderten Wohnungsbaus sollte projektbezogen ein deutlich reduzierter Stellplatznachweis pro Wohneinheit ermöglicht werden.

BAL Schöfer erläuterte, dass rechtlich eine Abweichungsklausel in der Stellplatzsatzung nicht möglich sei. Die Stellplatzsatzung sei unabhängig von einem Bebauungsplanverfahren zu betrachten. Insbesondere dort, wo bereits Baurecht bestehe, habe sie Gültigkeit. Mit einem Bebauungsplan gibt man sich eine eigene Satzung für ein Baugebiet, in dem auch der Stellplatznachweis geregelt werden könne, unabhängig von der Stellplatzsatzung.

Auf Vorschlag von GR Pflügler wurde der Beschlussvorschlag um das Wort „strukturbezogene“ Änderungsvorschläge... ergänzt.

#### **Beschluss:**

Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung, strukturbezogene Änderungsvorschläge für die Stellplatzsatzung vorzubereiten und dem Gemeinderat zur Prüfung und Entscheidung vorzulegen. Grundlage der Änderung soll sein, dass im Rahmen des öffentlich geförderten Wohnungsbaus ein deutlich reduzierter Stellplatznachweis pro Wohneinheit ermöglicht werden soll. Die künftige Mieterstruktur sowie die Größe der Wohnung können Maßstab der neuen Beurteilung sein.

**Abstimmung:** Ja 11 Nein 9

#### **4. Erlass einer „Satzung über Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum“**

Am Beispiel „Fürholzen“ erläuterte GL Sczudlek, warum eine Stellplatzsatzung nicht ausreiche und eine separate Satzung hinsichtlich eines Verbots einer Zweckentfremdung von Wohnraum benötigt werde.

GRin Frommhold-Buhl begrüßte es, dass weiteren Boardinghäusern Einhalt geboten werden soll. Kritisch beurteilte sie den Vorschlag jedoch in Bezug auf Kleingewerbe (z. B. Büro, Bügelservice), da dieses vielleicht ebenfalls ausgeschlossen werde.

GL Sczudlek befürchtete diesbezüglich keine Einschränkungen solange die Wohnnutzung überwiege.

GR Manhart informierte über den neuesten Trend, im Internet private Wohnungen für Übernachtungszwecke anzubieten. Zum jetzigen Zeitpunkt gebe es in Neufahrn für den 01.11.2016 bereits 10 Angebote mit einem Preis zwischen € 38,00 und € 154,00 / Übernachtung. Dieser Preis steigere sich erheblich zu Zeiten während Messen oder dem Oktoberfest. Dieser Entzug von Wohnraum müsse unbedingt unterbunden werden.

GR Auinger pflichtete GR Manhart bei. Gleichzeitig müssten aber neben dem personellen Aufwand auch die rechtlichen Möglichkeiten, was die Kontrolle anbelange, geprüft und geregelt werden.

#### **Beschluss:**

Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung, eine „Satzung über Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum“ vorzubereiten, Erfahrungen von anderen Kommunen abzufragen und dem Gemeinderat zur weiteren Prüfung vorzulegen.

**Abstimmung:** Ja 20 Nein 0

## **5. Projekt: Seniorengerechte, barrierefreie Wohnungen auf dem gemeindeeigenen Grundstück Fl.Nr. 40/4 an der Bahnhofstraße**

Auf Anfrage von GR Funke teilte BAL Schöfer mit, dass die Planungskosten abhängig vom Umfang des Auftrages seien. Die unterschiedlichen Voraussetzungen (bereits bestehendes Baurecht, erforderliches Bebauungsplanverfahren, eigene bzw. Erbbaurechtsgrundstücke etc.) bedürfen unterschiedlicher Arbeitsaufträge. Aufgrund der personellen Kapazitäten im Hause müsse man einen externen Planer beauftragen.

Bgm. Heilmeyer ergänzte, nicht in alle Projekte zeitgleich einsteigen zu wollen.

### **Beschluss:**

Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung, Planungsüberlegungen für die Schaffung von seniorengerechten, barrierefreien Wohnungen auf dem gemeindeeigenen Grundstück Fl.Nr. 40/4 an der Bahnhofstraße mit einer Fläche von 686 m<sup>2</sup> erarbeiten zu lassen und dem Gemeinderat zur endgültigen Entscheidung über die Weiterverfolgung des Projektes vorzulegen. Haushaltsmittel für einen Planungsauftrag sind für 2017 vorzusehen.

**Abstimmung:** Ja 18 Nein 2

## **6. Projekt: Geförderter Wohnungsbau im Plangebiet „Wohnen am ehemaligen Sportplatz II“, Verhandlungen mit der Pfarrfründestiftung Neufahrn**

### **Beschluss:**

Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung, mit der Pfarrfründestiftung Neufahrn sowie der Erzbischöflichen Finanzkammer Gespräche aufzunehmen mit dem Ziel, Möglichkeiten für eine zeitnahe Umsetzung des öffentlich geförderten Wohnungsbaus auf dem süd-östlichen Teilgrundstück im Plangebiet „Wohnen am ehemaligen Sportplatz II“ in Erfahrung zu bringen.

**Abstimmung:** Ja 20 Nein 0

## **7. Projekt: Geförderter Wohnungsbau an der Ganghoferstraße und Ankauf von Miteigentumsanteilen**

### **7.1.**

#### **Beschluss:**

Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung zu prüfen, ob auf dem gemeindeeigenen Grundstück Fl.Nr. 1077/28 sowie auf dem westlich gelegenen Grundstück Fl.Nr. 1077/43 an der Ganghoferstraße aus städtebaulicher und ortsplanerischer Sicht öffentlich geförderter Wohnungsbau möglich und kurzfristig umsetzbar ist.

**Abstimmung:** Ja 20 Nein 0

### **7.2.**

#### **Beschluss:**

Die Verwaltung wird beauftragt, den Ankauf der Miteigentumsanteile für das Grundstück

Fl.Nr. 1077/43 vorzubereiten und Haushaltsmittel für das Jahr 2017 einzuplanen. Ein Gutachten hinsichtlich des Verkehrswertes ist in Auftrag zu geben.

**Abstimmung:** Ja 20 Nein 0

#### **8. Festlegung auf eine verpflichtende Anwendung des EOF-Verfahrens für einen Baukörper im Bereich des Geschosswohnungsbaus im Baugebiet „Ortsabrundung Neufahrn-Süd“**

GL Sczudlek nahm Bezug auf die neuen Erkenntnisse (Bauträgermodell). Er wies darauf hin, dass bei der Anpassung des ursprünglichen Beschlussvorschlages leider übersehen wurde, die Aufbereitung der Ausschreibungsunterlagen durch eine entsprechende Rechtsanwaltskanzlei (Kanzlei Meidert und Kollegen) und zusätzlich einen Verzicht bei den Vergaben (Aufhebung Beschluss vom 04.04.2016 hinsichtlich der Festlegung einer Mindestausschreibungshöhe) zu ergänzen.

GR Rübenthal sprach sich im Namen der CSU-Fraktion gegen dieses Vorhaben aus, da andere Standorte für günstiger beurteilt wurden und die rechtliche Situation noch einiger Klärung bedarf.

GRin Funke befürwortete gerade eine Durchmischung der Wohngebiete.

#### **Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt im Zusammenhang mit dem Verkauf der Grundstücke für den Geschosswohnungsbau im Baugebiet „Ortsabrundung Neufahrn-Süd“ sowohl den freien Wohnungsbau als auch den geförderten Wohnungsbau zu berücksichtigen. Mit der Aufbereitung der Ausschreibungsunterlagen ist die Kanzlei Meidert & Kollegen zu beauftragen. Bei der Ausschreibung ist für einen Baukörper das EOF-Verfahren verpflichtend anzuwenden. Die Verwaltung wird beauftragt, dies bei den Vorgaben für die Vergabe zu berücksichtigen. Die Ausschreibungsunterlagen sind dem zuständigen Gremium zur endgültigen Entscheidung vorzulegen. Der Beschluss vom 04.04.2016 wird soweit abgeändert, dass bei der Vergabe kein Mindestgebot genannt wird.

**Abstimmung:** Ja 17 Nein 3

#### **9. Prüfauftrag für die Entwicklung neuer Rechtsformen gemeindlichen Handelns auch im Hinblick auf ein Zusammenwirken der Kommune mit privaten Akteuren zur Umsetzung und Betreuung des geförderten Wohnungsbaus**

#### **Beschluss:**

Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung zu prüfen, ob und inwieweit bestimmte Rechts- und Gesellschaftsformen für die Zusammenarbeit mit anderen Institutionen zur Förderung des öffentlich geförderten Wohnungsbaus zweckmäßig und nachhaltig sowie entlastend für die Verwaltung sein können. Das Ergebnis der Prüfung soll dem Gemeinderat zur weiteren Entscheidung, wer den öffentlich geförderten Wohnungsbau in Neufahrn langfristig umsetzt und wer die Betreuung der Bestandswohnungen übernimmt, dienen.

**Abstimmung:** Ja 20 Nein 0

## 10. Antrag der SPD-Fraktion vom 14.06.2016

*Erarbeitung einer grundsätzlichen Konzeption „SoBoN – Sozialgerechte Bodennutzung“ bei künftigen Wohnbaulandentwicklungen.*

GRin Funke wies darauf hin, dass es bereits Beispiele hinsichtlich der Verteuerung des übrigen Wohnraums aufgrund der den Bauträgern auferlegten Verpflichtungen gäbe. Da jedes Grundstück anders zu bewerten sei, möchte sie auf eine Festlegung von Margen verzichten. Die Vertrauensbasis in der Vergangenheit habe sich ihrer Meinung nach bewährt.

GR Rübenthal schloss sich dieser Auffassung an, insbesondere deshalb, weil auf die unterschiedlichen Interessen sowohl bei den Grundstückseigentümern als auch der Kommune kein Einfluss mehr genommen werden könnte.

GRin Frommhold-Buhl hob die Vorteile des Antrags der SPD-Fraktion hervor, dessen Grundlagen sich bereits in vielen Städten und Gemeinden bewährt haben. Sie wertete einheitliche Standards als große Hilfe für die weitere Planung.

Bgm. Heilmeier sprach sich ebenfalls für transparente Gesprächsgrundlagen als Basis für die weitere Gemeindeentwicklung aus.

### **Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt die Ausarbeitung einer städtebaulichen Grundlagenvereinbarung, in der Neufahrner Grundsätze für die Baulandentwicklung festgesetzt werden. Diese Grundlagenvereinbarung dient der Transparenz und Kalkulierbarkeit der Kosten und schafft Gleichbehandlung künftiger Planungsbegünstigter.

**Abstimmung:** Ja 12 Nein 8

## 11. Antrag der SPD-Fraktion vom 14.06.2016

*Zukunftsfähige Planung für öffentlich geförderten Wohnraum in der Gemeinde Neufahrn als Selbstverpflichtung.*

GR Pflügler bemängelte die starre Festlegung von 30 % als Zielvorgabe sowie die unbefristete Gültigkeit des Beschlusses, die er aufgrund der guten Konsense im Gremium für nicht notwendig erachtete. Er werde deshalb gegen den Beschlussvorschlag stimmen.

Insbesondere bei größeren Baugebieten (z. B. Neufahrn-Ost) erschienen GR Häuser 30 % zu hoch. Des Weiteren hinterfragte er, wer die Eignung beurteile.

Bgm. Heilmeier wies darauf hin, dass die 30 % auf dem Antrag der SPD-Fraktion beruhen und sich an der SoBoN-Quote orientieren. Die Entscheidung über die Eignung von Vorhaben müsse der Gemeinderat treffen. Er selbst befürworte, die Thematik projektbezogen voranzubringen.

GR Rübenthal plädierte ebenfalls für eine individuelle Entscheidung durch das Gremium je nach Projekt. Eine Grundlage für die Ermittlung der 30 % fehle.

GR Meidinger teilte mit, dass er dem Antrag zustimmen werde. Für ihn sei der Antrag ein Instrument, dauerhaft bezahlbaren Wohnraum sicher zu stellen; einer Ghetto-Bildung wirke er entgegen. Über die Höhe der Zielvorgabe könne diskutiert werden. 20 % seien für ihn ebenfalls akzeptabel.

GRin Frommhold-Buhl stellte den Antrag zur Geschäftsordnung, zunächst über den weitestgehenden Antrag (30 %) abzustimmen. Sollte dieser keine Mehrheit erlangen, beantragte sie eine Abstimmung über 20 %.

Das Gremium erklärte sich geschlossen damit einverstanden.

### **Beschluss:**

Der Gemeinderat möge beschließen, als Selbstverpflichtung zur Schaffung öffentlich geförderten Wohnraums künftig in allen geeigneten Bebauungsplangebieten gemeindeeigene Wohnflächen für den öffentlich geförderten Wohnungsbau zu verwenden. Als Zielvorgabe werden 30 % für öffentlich geförderten Wohnungsbau dieser Flächen formuliert. Sofern Planflächen als nicht geeignet angesehen werden oder abweichende Zielvorgaben verfolgt werden, ist dies zu begründen.

**Abstimmung:** Ja 7 Nein 13 (Antrag abgelehnt)

### **Beschluss:**

Der Gemeinderat möge beschließen, als Selbstverpflichtung zur Schaffung öffentlich geförderten Wohnraums künftig in allen geeigneten Bebauungsplangebieten gemeindeeigene Wohnflächen für den öffentlich geförderten Wohnungsbau zu verwenden. Als Zielvorgabe werden 20 % für öffentlich geförderten Wohnungsbau dieser Flächen formuliert. Sofern Planflächen als nicht geeignet angesehen werden oder abweichende Zielvorgaben verfolgt werden, ist dies zu begründen.

**Abstimmung:** Ja 10 Nein 10 (Antrag abgelehnt)

## **TOP 5 Bekanntgaben**

### **TOP 5.1 Fluglärmbelastung**

Bgm. Heilmeier gab bekannt, dass der Vorsitzende der Fluglärmkommission empfohlen habe, mit der Flughafen München GmbH hinsichtlich einer mobilen Messstation Kontakt aufzunehmen, um Wahrnehmungen der Bevölkerung mit Daten belegen zu können. Dies sei bereits erfolgt. Voraussichtlich werde im Juni / Juli 2017 eine mobile Messung durchgeführt – vorher stünden die Messstationen leider nicht zur Verfügung. Die Platzierung der Messstationen müsse noch besprochen werden.

## **TOP 6 Anfragen**

### **TOP 6.1 aus dem Gremium**

#### **TOP 6.1.1 Zustellung der Sitzungsunterlagen**

GR Häuser monierte, dass er zum zweiten Mal seit er Mitglied in Gemeinderat sei, die Ladung für die Sitzung nicht fristgerecht erhalten habe. Er bat den Versand der Unterlagen so zu gestalten, dass die Unterlagen fristgerecht eingehen.

Bgm. Heilmeier teilte mit, dass die Ladung bereits am Donnerstag der vorletzten Woche rausgegangen sei. Vermutlich hänge die Verzögerung mit der Umstellung des Postversands

über einen Postverteilerdienst zusammen. Man werde die Thematik prüfen und den Vertrag mit der Firma ggf. beenden. Es sei unbefriedigend, wenn Unterlagen, die am Donnerstag verschickt werden, erst am Dienstag / Mittwoch in der Folgewoche ankommen.

### **TOP 6.1.2 Parkplatz am Spielplatz in Mintraching - zeitliche Befristung der Parkzeiten**

GR Häuser erkundigte sich nach dem Sachstand hinsichtlich der von ihm beantragten und auch in der Bürgerversammlung geforderten zeitlichen Befristung der Parkzeiten am Spielplatz in Mintraching. Das Dauerparken von Gewerbetreibenden solle damit unterbunden werden.

GL Sczudlek wies darauf hin, dass dafür gegebenenfalls ein Beschluss im Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss zu fassen sei; die Prüfung liege noch bei der Verkehrsabteilung.

### **TOP 6.2 aus dem Publikum (Bürgerfragestunde)**

#### **TOP 6.2.1 Veröffentlichung der Sitzungsunterlagen im Internet**

Herr Ziegltrum bat zu prüfen, ob abweichende oder ergänzende Sitzungsvorlagen auch auf der Homepage aktualisiert werden könnten.

GL Sczudlek teilte mit, dass dies bereits geschehe. Bei dem angesprochenen Beispiel seien die Informationen erst am Wochenende eingegangen. Die Tischvorlage selbst sei 1 ½ Stunden vor der Sitzung fertiggestellt worden.

GR Häuser regte an, für die Zuschauer die nachträglichen Informationen am Eingangsbereich des Sitzungssaals auszulegen.

Seitens Bgm. Heilmeier und GL Sczudlek wurde die Anregung begrüßt.

Neufahrn, 14.02.2017

Vorsitzender

Franz Heilmeier

1. Bürgermeister

Ursula Gailus

Protokollführung