

## Öffentliche Sitzung des Gemeinderates am 22.05.2017

### Anmerkung:

Bei dieser Veröffentlichung handelt es sich um eine Information, basierend auf der Niederschrift zur Sitzung des Gemeinderates vom 22.05.2017.

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 22.05.2017		
<b><u>Beginn:</u></b>	19:00 Uhr	<b><u>Ende:</u></b>	20:30 Uhr
<b><u>Vorsitzender:</u></b>	1. Bürgermeister Franz Heilmeyer		
<b><u>Schriftführer:</u></b>	Dominique Herget		

### **Anwesend:**

Heilmeyer, Franz  
Mayer, Hans  
Seidenberger, Thomas  
Auinger, Manuela  
Caven, Matthias  
Frommhold-Buhl, Beate  
Funke, Ingrid  
Funke, Markus  
Häuser, Johannes  
Holzner, Josef Dr.  
Kürzinger, Christa  
Manhart, Norbert  
Meidinger, Christian  
Nadler, Christian  
Pflügler, Florian  
Pflügler, Stephanie  
Printz, Harald  
Rottenkolber, Michael  
Rübenthal, Burghard  
Schablitzki, Ursula

**Abwesend:**

Eschlwech, Josef	- urlaubsbedingt abwesend
Iyibas, Ozan	- berufsbedingt abwesend
Michels, Gerhard	- krankheitsbedingt abwesend
Oberlader, Alfred	- berufsbedingt abwesend
Sen, Selahattin	- urlaubsbedingt abwesend

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

- |        |  |               |
|--------|--|---------------|
| 1)     | Genehmigung der Niederschrift zur Sitzung vom 27.03.2017 - öffentlicher Teil   | Vorz/040/2017 |
| 2)     | Ganztagsbetreuung Mittelschule und Erweiterung der Turnhallenkapazität   | Bau/120/2017  |
| 3)     | Informationssicherheitskonzept (ISK) gemäß Art. 8 BayEGovG<br>a) Vorstellung durch die IT-Abteilung<br>b) Neuaufnahme eines/r Informationssicherheitsbeauftragten in die Geschäftsordnung<br>c) Bestellung eines/r Informationssicherheitsbeauftragten | GL/018/2017   |
| 4)     | 14. Änderung Flächennutzungsplan "Friedhofserweiterung an der Robert-Koch-Straße"  |               |
| 4.1)   | Würdigung der Stellungnahme der Bauverwaltung  | Bau/116/2017  |
| 4.2)   | Feststellungsbeschluss   | Bau/117/2017  |
| 5)     | Bebauungsplan Nr. 124 "Wohngebiet zwischen Trentiner Straße und Robert-Koch-Straße"  | Bau/062/2017  |
| 5.1)   | Würdigung der erneuten öffentlichen Auslegung nach § 4 a Abs. 3 BauGB  |               |
| 5.1.1) | Stellungnahme der Regierung von Oberbayern, Brand- und Katastrophenschutz  | Bau/058/2017  |
| 5.1.2) | Stellungnahme des Landratsamts Freising, Untere Naturschutzbehörde   | Bau/059/2017  |
| 5.1.3) | Stellungnahme der Agenda 21 Neufahrn, Arbeitskreis Verkehr   | Bau/060/2017  |
| 5.1.4) | Stellungnahme der Agenda 21 Neufahrn, Arbeitskreis Gemeindeentwicklung   | Bau/061/2017  |
| 5.1.5) | Stellungnahme der Bauverwaltung  | Bau/068/2017  |
| 5.2)   | Satzungsbeschluss  | Bau/063/2017  |
| 6)     | Bebauungsplan Nr. 127 "Nachverdichtung im Bereich der Vogelweide im südöstlichen Bereich des Bahnhofes";<br>Entscheidung zur Fortführung der Bauleitplanung, Erweiterung Geltungsbereich und Vergabe der Planungsleistungen                            | Bau/065/2017  |
| 7)     | Bebauungsplan Nr. 91 - 2. Änderung "Gewerbepark Römerweg", Satzungsbeschluss   | Bau/118/2017  |

- 
- |         |   |              |
|---------|---|--------------|
| 8)      | Bebauungsplanes Nr. 117 "Ortsabrundung Neufahrn Süd",<br>Vergabe der Planungsleistungen bzgl. südlicher und westlicher<br>Eingrünung des Bebauungsplangebietes    | Bau/223/2016 |
| 9)      | 2. Anhörung zur Gesamtfortschreibung des Regionalplans<br>München - Stellungnahme der Gemeinde Neufahrn   | Bau/121/2017 |
| 10)     | Arbeitsmarktzulage zur Deckung des Personalbedarfs;<br>Weitergewährung bis 31.12.2019   | HA/030/2017  |
| 11)     | Bekanntgaben  |              |
| 11.1)   | Bekanntgabe bzgl. der weiteren Vorgehensweise im Rahmen<br>der Städtebauförderung - Aufstellung des Integrierten Städte-<br>baulichen Entwicklungskonzepts (ISEK) | Bau/115/2017 |
| 12)     | Anfragen  |              |
| 12.1)   | aus dem Gremium   |              |
| 12.1.1) | Flugroutenüberschreitungen  |              |
| 12.2)   | aus dem Publikum (Bürgerfragestunde)  |              |
| 12.2.1) | Kindergartensituation   |              |
| 12.2.2) | BBPL Neufahrn-Süd   |              |

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 Genehmigung der Niederschrift zur Sitzung vom 27.03.2017 - öffentlicher Teil**

##### **Sachverhalt:**

Eine Kopie der Niederschrift (öffentlicher Teil) zur Sitzung des Gemeinderates vom 27.03.2017 wurde den Gremiumsmitgliedern zugeleitet. Einwände wurden nicht vorgebracht.

##### **Beschluss:**

Der Gemeinderat der Gemeinde Neufahrn b. Freising genehmigt die Niederschrift (öffentlicher Teil) zur Sitzung des Gemeinderates vom 27.03.2017.

**Abstimmung:** Ja 20 Nein 0

#### **TOP 2 Ganztagsbetreuung Mittelschule und Erweiterung der Turnhallenkapazität**

Bgm Heilmeier begrüßte Herrn Wagner vom Architekturbüro B4, der die Planungen zu den beiden Projekten „Ganztagesbetreuung Mittelschule“ und „Erweiterung der Turnhallenkapazität“ vorstellte.

Herr Wagner erläuterte die seit ca. 10 Jahren vorhandenen Überlegungen und Planungen um eine Erweiterung der Jo-Mihaly-Mittelschule zu gewährleisten. Seinerzeit soll auch der Platzbedarf der VHS berücksichtigt werden.

GR Pflügler merkte zur Spiegelung der Jahnturnhalle an, dass er die tiefe Lage recht ansprechend fände, sich aber frage, ob die Höhe, die für eine Sporthalle gebraucht werde, auch gegeben sei. Herr Wagner bestätigte dies.

Auf die Frage von GRin Auinger, ob beide Hallen absperrbar seien, gerade hinsichtlich der Mehrbelegung im Winter, bestätigte Herr Wagner dies und wies auf die Trennbarkeit der Hallenfunktion hin.

#### **TOP 3 Informationssicherheitskonzept (ISK) gemäß Art. 8 BayEGovG**

- a) Vorstellung durch die IT-Abteilung**
- b) Neuaufnahme eines/r Informationssicherheitsbeauftragten in die Geschäftsordnung**
- c) Bestellung eines/r Informationssicherheitsbeauftragten**

##### **Sachverhalt:**

Mit Inkrafttreten des Gesetzes über die elektronische Verwaltung in Bayern (BayEGovG) erhält die Informationssicherheit für Kommunen einen deutlich höheren Stellenwert. In Artikel 8 des Gesetzes wird gefordert, die Sicherheit der informationstechnischen Systeme durch angemessene technische und organisatorische Maßnahmen zu gewährleisten und bis zum **01.01.2018** die erforderlichen Sicherheitskonzepte zu erstellen. Informationssicherheit betrifft die komplette Organisation einer Behörde. Die Informationssicherheit soll dauerhaft gewährleistet, umgesetzt und von allen Beteiligten gelebt werden.

Analog zur Bestellung einer/s Datenschutzbeauftragten ist beabsichtigt, in der Verwaltung einschließlich in den gemeindlichen Einrichtungen (z. B. Bibliothek, VHS) eine/n Informationssicherheitsbeauftragte/n vorzusehen. Dem Gemeinderat wird vorgeschlagen die Geschäftsordnung dahingehend zu ändern und Frau Sabine Berenbold-Dieck als Informationssicherheitsbeauftragte/n (ISB) zu bestellen. Frau Berenbold-Dieck ist seit 15.02.2009 in der IT-Abteilung beschäftigt und übernimmt innerhalb der Verwaltung insbesondere in Fragen der Informations- und Kommunikationstechnik die organisatorische Betreuung der Mitarbeiter und Abteilungen. Die aus der neu zu schaffenden Position einhergehenden zusätzlichen Aufgaben können insoweit relativ kompakt aufgefangen werden und müssen nicht durch zusätzliche Personaleinstellungen kompensiert werden.

Frau Berenbold-Dieck wird in der Sitzung in einem Kurzreferat die für die Gemeinde wesentlichen Themen präsentieren.

Eine Darstellung der Verantwortlichkeiten und Aufgaben des / der Informationssicherheitsbeauftragte/n (ISB) sowie Befugnisse und Kompetenzen ist der Anlage zu entnehmen.

### **Diskussionsverlauf:**

GRin Auinger stellte die Frage nach der Kompatibilität der einzelnen Programme, worauf Frau Berenbold-Dieck antwortete, dass vieles noch von Anbieterseite verbesserungsfähig sei.

Bgm. Heilmeier wertete es als großen Gewinn, Mitarbeiter im Hause zu haben, die auf Augenhöhe mit den jeweiligen Anbietern stehen und sich sehr engagiert mit diesem Thema befassen.

GR Printz erkundigte sich nach Erfahrungswerten mit anderen Gemeinden und ob es denn schon Vergleichswerte gäbe. Frau Berenbold-Dieck berichtete von diversen Plattformen, in denen man sich austauschen könne.

### **1. Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt ab sofort die Position eines Informationssicherheitsbeauftragte/n (ISB) einzurichten. Die Verwaltung wird insoweit beauftragt, § 2 Abs. 15 der Geschäftsordnung für den Gemeinderat zu ergänzen. Einzufügen ist nach „des Datenschutzbeauftragten“ die Bezeichnung: „und des / der Informationssicherheitsbeauftragten“.

**Abstimmung:** Ja 20 Nein 0

### **2. Beschluss:**

Der Gemeinderat bestellt mit sofortiger Wirkung Frau Sabine Berenbold-Dieck als Informationssicherheitsbeauftragte der Gemeinde Neufahrn, als Stellvertreter wird Herr Johann Wiesinger bestellt.

**Abstimmung:** Ja 20 Nein 0

**TOP 4 14. Änderung Flächennutzungsplan  
"Friedhofserweiterung an der Robert-Koch-Straße"****TOP 4.1 Würdigung der Stellungnahme der Bauverwaltung****Sachverhalt:**

Stellungnahme der Bauverwaltung

*Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss hat dem Gemeinderat in der Sitzung am 20.03.2017 empfohlen, den Feststellungsbeschluss für die 14. Änderung des Flächennutzungsplans „Friedhofserweiterung an der Robert-Koch-Straße“ unter Berücksichtigung der Würdigungsbeschlüsse zum Verfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB zu fassen.*

*Unter Berücksichtigung der Würdigungen zu den eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange empfiehlt die Bauverwaltung die Darstellung „Verkehrsberuhigung verbunden mit Baumpflanzungen“ aus der 14. Änderung des Flächennutzungsplans herauszunehmen.*

Würdigung:

Auch im dazugehörigen Bebauungsplan Nr. 124 soll die Festsetzung „verkehrsberuhigter Bereich“ entfernt werden. Hintergrund ist, dass durch die neue Straßenverbindung von Trentiner Straße und Robert-Koch-Straße / Gardolostraße Umverlagerungen des Verkehrs sowie neue Verkehrsströme zu erwarten sind. Dies erfordert eine Untersuchung der Auswirkungen, die in der anschließenden Straßenplanung mit einer geeigneten Straßenraumgestaltung berücksichtigt werden soll. Auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung soll hierzu noch keine Festlegung getroffen werden. Die Darstellung „Verkehrsberuhigung verbunden mit Baumpflanzungen“ wird daher aus der 14. Änderung des Flächennutzungsplans herausgenommen.

**Diskussionsverlauf:**

BAL Schöfer erläuterte, dass bisher noch keine abschließende Straßenplanung vorläge, man halte sich damit diverse Optionen offen.

GR Pflügler meinte, dass es hier keine Zunahme des Verkehrsaufkommens geben werde, aber dennoch die Voraussetzungen für eine Spielstraße nicht gegeben seien. Die Entscheidung sollte auf später im Zuge der Straßenplanung verlegt werden und ist der Meinung, dass die Würdigung zum jetzigen Flächennutzungsplan angepasst werden müsse.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt entsprechend dem Sachvortrag die 14. Änderung des Flächennutzungsplans redaktionell zu ändern.

**Abstimmung:** Ja 17 Nein 3

**TOP 4.2 Feststellungsbeschluss****Sachverhalt:**

Der Gemeinderat hat in der Sitzung am 19.01.2009 beschlossen, für die Friedhofserweiterung an der Robert-Koch-Straße die 14. Änderung des Flächennutzungsplans durchzuführen.

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss hat in der Sitzung am 26.04.2010 die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB mit den Standortalternativen „Süd 1“ und „Süd 2“ beschlossen.

Die Bauverwaltung hat in der Zeit von Freitag, den 27.08.2010 bis Mittwoch, den 29.09.2010 die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss hat in der Sitzung am 08.11.2010, nach erfolgter Würdigung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung, beschlossen, die Variante 1 der 14. Änderung des Flächennutzungsplans für die „Friedhofserweiterung an der Robert-Koch-Straße“ fortzuführen. Angedacht war in dieser Planung die Erweiterung des Friedhofs nach Norden über die Robert-Koch-Straße und nach Osten über die Trentiner Straße auf die freie Flur.

Aufgrund zwischenzeitlich geführter Gespräche der Gemeindeverwaltung mit den Grundstückseigentümern hatte sich eine alternative Konstellation aufgezeigt. Hierbei wurde der Bereich, der bisher als Wohnbaufläche dargestellt wurde als Wohnbaufläche belassen. Die bisher geplante Straßenführung der Trentiner Straße wurde geringfügig nach Westen verschoben. Diesbezüglich befindet sich der Bebauungsplan Nr. 124 „Wohngebiet zwischen Trentiner Straße und Robert-Koch-Straße“ in Aufstellung. Die sich daraus ergebende östliche Fläche wird für die Erweiterung des Friedhofs genutzt. Resultierend aus der Fortführung der Planungen zur Änderung des Flächennutzungsplans war auch eine Anpassung des Geltungsbereichs notwendig.

Der Gemeinderat hat in der Sitzung am 21.12.2015 und der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss in der Sitzung am 04.10.2016 die Änderung des Geltungsbereichs sowie die Zielsetzung für die 14. Änderung des Flächennutzungsplans „Friedhofserweiterung an der Robert-Koch-Straße“ beschlossen. Darüber hinaus wurde beschlossen, auf dieser Grundlage das Verfahren fortzusetzen und die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Die Bauverwaltung hat in der Zeit von Freitag, den 11.11.2016 bis Mittwoch, den 14.12.2016 die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss hat dem Gemeinderat in der Sitzung am 20.03.2017 empfohlen, den Feststellungsbeschluss für die 14. Änderung des Flächennutzungsplans „Friedhofserweiterung an der Robert-Koch-Straße“ unter Berücksichtigung der Würdigungsbeschlüsse zum Verfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB zu fassen.

### **Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt die 14. Änderung des Flächennutzungsplans „Friedhofserweiterung an der Robert-Koch-Straße“ unter Berücksichtigung der Würdigungsbeschlüsse zum Verfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB (Feststellungsbeschluss).

Die Bauverwaltung wird beauftragt, die 14. Änderung des Flächennutzungsplans an das Landratsamt Freising zur Genehmigung gemäß § 6 BauGB weiterzuleiten.

**Abstimmung:** Ja 20 Nein 0

**TOP 5      Bebauungsplan Nr. 124  
            "Wohngebiet zwischen Trentiner Straße und Robert-Koch-Straße"**

**TOP 5.1     Würdigung der erneuten öffentlichen Auslegung nach § 4 a Abs. 3 BauGB**

**TOP 5.1.1   Stellungnahme der Regierung von Oberbayern, Brand- und  
            Katastrophenschutz**

**Sachverhalt:**

Stellungnahme der Regierung von Oberbayern, Brand- und Katastrophenschutz vom 20.02.2017

bei der Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen sind für den durch die Gemeinde sicherzustellenden Brandschutz – Art. 1 des Bayer. Feuerwehrgesetzes – grundsätzlich folgende allgemeine Belange des abwehrenden Brandschutzes (Durchführung wirksamer Löscharbeiten und Rettung von Personen) zu überprüfen und bei Bedarf im Benehmen mit dem Kreisbrandrat durchzuführen:

1. Das Hydrantennetz ist nach dem Merkblatt Nr. 1.8-5, Stand 08.2000, des Bayer. Landesamts für Wasserwirtschaft bzw. nach den Technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) – Arbeitsblätter W 331 und W 405 – auszubauen. Gegebenenfalls ist der Löschwasserbedarf nach dem Ermittlungs- und Richtwertverfahren des ehem. Bayer. Landesamts für Brand- und Katastrophenschutz zu ermitteln. Der Hydrantenplan ist vom Kreisbrandrat gegenzuzeichnen.
2. Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsradien usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden können. Die Tragfähigkeit muss dazu für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t) ausgelegt sein. Hierzu wird auch auf die DIN 14 090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ verwiesen.  
Es muss insbesondere gewährleistet sein, dass Gebäude ganz oder mit Teilen in einem Abstand von höchstens 50 m von den öffentlichen Verkehrsflächen erreichbar sind.  
Bei Sackgassen ist darauf zu achten, dass die sog. „Wendehammer“ auch für Feuerwehrfahrzeuge benutzbar sind. Zur ungehinderten Benutzung ist ein Wendeplatzdurchmesser von mind. 18 m, für Feuerwehreinsätze mit einer Drehleiter DL(K) 23-12 ein Durchmesser von mind. 21 m erforderlich. Gegebenenfalls sind Verkehrsbeschränkungen (Halteverbot) zu verfügen.

Insbesondere sind die Kurvenkrümmungsradien im verkehrsberuhigten Bereich in Höhe der Grundstücke Nr. 19 / 27+28 sowie der Nummer 32 zu beachten.

3. Aus Aufenthaltsräumen von nicht zu ebener Erde liegenden Geschossen muss die Rettung von Personen über zwei voneinander unabhängige Rettungswege gewährleistet sein. Bei baulichen Anlagen ohne besondere Art und Nutzung und einer Bauhöhe unterhalb der Hochhausgrenze kann der zweite Rettungsweg auch über die Leitern der Feuerwehr sichergestellt werden, wenn die Feuerwehr über das erforderliche Rettungsgerät (z.B. Drehleiter DL(K) 23-12 o.ä.) verfügt. Sofern innerhalb der Hilfsfrist von 10 Minuten der zweite Rettungsweg über entsprechend ausreichende Leitern der Feuerwehr nicht sichergestellt werden kann, sind zwei voneinander unabhängige bauliche Rettungswege (notwendige Treppen) erforderlich.
4. Bei Aufenthaltsräumen im Dachgeschoss müssen die notwendigen Fenster mit Leitern der Feuerwehr direkt anleiterbar sein (zweiter Rettungsweg).

Im Übrigen verweisen wir auf die "Planungshilfen für die Bauleitplanung", Fassung 2014/2015, herausgegeben von der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, insbesondere auf den Abschnitt II 3 Nr. 31-Brandschutz. Wir haben uns nur aus der fachlichen Sicht des Brandschutzes geäußert und diese Äußerung innerhalb der Regierung nicht abgestimmt.

#### **Würdigung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise zum neu auszubildenden Hydrantennetz und der Tragfähigkeit des Trassenausbaus werden zur Kenntnis genommen und die entsprechenden Versorger an den Spartengesprächen beteiligt.

Der geforderten Ausbildung der Verkehrsflächen wird insofern Rechnung getragen, als dass die Anregungen des Ingenieurbüros Schönenberg + Partner und die der Freiwilligen Feuerwehr Neufahrn, eingearbeitet wurden. Die Stichstraßen, abgehend von der verlängerten Trentiner Straße, wurden daraufhin auf 4,50 m verbreitert. Ebenfalls wurden feuerwehrgerechte Kurvenradien eingearbeitet. Eine entsprechende Beschilderung als Feuerwehrafahrtszone erfolgt im Zuge der Ausführung.

Ein Wendehammer kann wegen den Grundstückszuschnitten aufgrund der geforderten sparsamen Erschließung nicht ausgeführt werden. Im Einsatzfall müssen die Einsatzfahrzeuge rückwärts aus den Stichstraßen herausfahren. Da es sich hierbei um eine selten auftretende Sondersituation handelt, ist dies vertretbar. Ein Wendehammer wurde von der Freiwilligen Feuerwehr nicht gefordert.

#### **Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt die Würdigung entsprechend dem Sachvortrag. Eine Änderung der Bauleitplanung ist nicht erforderlich.

**Abstimmung:** Ja 20 Nein 0

**TOP 5.1.2 Stellungnahme des Landratsamts Freising, Untere Naturschutzbehörde****Sachverhalt:**

Stellungnahme des Landratsamts Freising, Untere Naturschutzbehörde vom 01.03.2017

*Es fehlt weiterhin in der **Begründung zur Grünordnung** die Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1, Abs. 6, Nr. 7 BauGB, deren sachgerechte Abwägung und die Angaben zu möglichen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen.*

*Die Grünordnung ist insb. bezüglich der Schutzgüter Pflanzen, Tiere, Klima, Wasser, Luft, Boden und Landschaftsbild unzureichend bearbeitet.*

*In der Begründung sind Angaben zu Pkt. 4 der Grünordnung, insb. zu den Belangen von Naturschutz und der Landschaftspflege, zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft darzustellen, zu bewerten und zu gewichten, um den Anforderungen an eine sachgerechte Abwägung Genüge zu tun.*

*Eine Pflanzenliste ist im Landkreis Freising üblicherweise Bestandteil der Festsetzungen oder der Hinweise eines Bebauungsplans und dient u.a. zur Orientierung der Bauherrn. Die beiliegende Pflanzenliste bietet genügend Auswahl an geeigneten Sträuchern und sollte zumindest in den Hinweisen des Bebauungsplans ergänzt werden.*

**Würdigung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Dem Hinweis wird entsprochen und die Begründung unter Pkt. 4 der Grünordnung mittels Unterpunkten wie folgt redaktionell ergänzt:

**Schutzgut Klima:**

Das Vorhabengebiet hat eine geringe Bedeutung hinsichtlich der klimatischen Ausgleichsfunktion (keine klimatisch wirksame Vegetationsstrukturen und Geländere relief), daher ist keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes zu erwarten.

**Schutzgut Landschaftsbild:**

Im Vorhabengebiet sind keine landschaftsbildprägenden Strukturen vorhanden, es hat zudem keine Bedeutung für die Erholungsnutzung. Erhebliche Beeinträchtigungen für das Schutzgut Landschaftsbild und Erholung sind nicht zu erwarten.

**Schutzgut Pflanzen und Tiere:**

Es handelt sich um eine Ackerfläche mit stark eingeschränkten bzw. fehlenden Lebensraumpotenzial (vgl. saP von Fisel & König 2016). Der Acker kann als Biotoptyp mit geringer Bedeutung eingestuft werden (vgl. Biotopwertliste der Bayerischen Kompensationsverordnung). Erhebliche Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Pflanzen und Tiere sind nicht zu erwarten. Durch die grünordnerischen Maßnahmen auf privaten Flächen sollen Grünstrukturen im Gebiet gefördert werden.

**Schutzgut Boden:**

Der Versiegelungsgrad wird durch Vorgabe der GRZ und den Festsetzungen zur Oberflächengestaltung von Garagenzufahrten und Stellplätzen begrenzt.

**Schutzgut Wasser:**

Im Baugebiet sind geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wassers vorgesehen, dazu zählen die Oberflächenversickerung von Niederschlagswasser auf privaten und öffentlichen

Grundstücken, sowie die Vorgabe zu wasserdurchlässigen Belägen für Stellplätze und Garagenzufahrten.

Spezielle Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen sind auf Grundlage der durchgeführten saP nicht erforderlich.

Darüber hinaus wird von Pflanzlisten als Bestandteil des Bebauungsplanes abgesehen, da die Gemeinde Neufahrn nicht aktiv in die Gestaltung der Privatgärten eingreifen möchte. Jedoch wird festgesetzt, dass je 250 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße im Wohngebiet mindestens ein Laub- oder Obstbaum zu pflanzen ist.

Unter Berücksichtigung der eingegangenen Stellungnahme empfiehlt die Bauverwaltung der Gemeinde Neufahrn den Bebauungsplan Nr. 124 in der Begründung unter Pkt. 4 Grünordnung mit dem zusätzlichen Unterpunkt „Umweltbelange“ wie folgt zu ergänzen:

Mit der Umsetzung des vorliegenden Bebauungsplans werden zwar gewisse Eingriffe in Natur und Landschaft zugelassen, diese erfolgen jedoch im Rahmen der Innenentwicklung sowie auf Flächen, die derzeit einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung unterliegen und somit keinen hohen Stellenwert für Natur und Landschaft aufweisen. Darum und aufgrund der vorliegenden gesetzlichen Anforderungen erfolgt die Anwendung des Bebauungsplanverfahrens nach § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung), so dass kein Umweltbericht und keine Bereitstellung von Ausgleichsflächen erforderlich sind.

### **Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt die Würdigung entsprechend dem Sachvortrag.

Die Begründung wird unter Pkt. 4 der Grünordnung entsprechend redaktionell angepasst und ergänzt.

**Abstimmung:** Ja 20 Nein 0

## **TOP 5.1.3 Stellungnahme der Agenda 21 Neufahrn, Arbeitskreis Verkehr**

### **Sachverhalt:**

Stellungnahme der Agenda 21 Neufahrn, Arbeitskreis Verkehr vom 10.03.2017

#### **1. Öffentliche Straße im Osten des Planungsgebietes**

Die neue Ortsstraße, die große bestehende Wohngebiete an den Kreisverkehr an der Staatsstraße anbindet als „Spielstraße“ (Planzeichen V: verkehrsberuhigter Bereich) auszuführen ist aus unserer Sicht aufgrund des zu erwartenden Verkehrsaufkommens unverantwortlich.

Begründung: siehe unsere Stellungnahme vom 16.11.2016, Punkt 1!

Hinweis: Die Stellungnahmen des staatlichen Bauamtes Freising und des Ingenieurbüros Schönenberg sind nicht geeignet unsere Einwände zu entkräften. Die Stellungnahme des Staatlichen Bauamtes Freising vom 02.11.2016 bezieht sich auf den Kreisverkehr. Die Stellungnahme des Ingenieurbüros Schönenberg vom 04.11.2016 bezieht sich auf den Bebauungsplan an sich.

Beide Stellungnahmen beachten den Kontext der Planung nicht und blenden das erhöhte Verkehrsaufkommen aus der Verlagerung von bestehenden Verkehren aus.

## 2. Baugrundstücke und öffentlicher Raum

Der Wunsch nach gut nutzbaren Grundstücken mit schönen Gärten ist verständlich. (siehe Stellungnahme Anwalt von „Bürger 3“ vom 25.11.2016)

Nicht nachvollziehbar ist, dass derartige Wünsche höher gewichtet werden als das Interesse der Allgemeinheit nach guten und sicheren öffentlichen Räumen. Der Vorschlag, eine Garage direkt an der Ecke der Kreuzung östliche „öffentliche Straße“ und Robert-Koch-Straße festzusetzen scheint z.B. dieser Haltung zu entspringen.

Folgen sind:

2a) fehlendes Sichtdreieck: siehe RAS 06!

2b) fehlender Stauraum vor der Garage: siehe Stellplatz- u. Garagensatzung der Gemeinde Neufahrn!

2c) fehlende Kurvenradien im Kreuzungsbereich: siehe RAS 06!

2d) fehlende Sicherheit und Leichtigkeit des öffentlichen Verkehrs: siehe BayBo!

Hinweis zum Städtebau: In den von der Kreuzung abgehenden Straßenfluchten gibt es keine weiteren Garagen oder Carports, die direkt an die Straßengrenze gebaut wären. Die Kreuzung markiert (aus dem Mintrachinger Feld kommend nach dem trennenden Grünzug von Friedhof, Friedhofserweiterung und Bolzplatz) den Beginn der Wohnbebauung. An dieser prominenten Ecke ist eine Einzelgarage deplaziert.

Stellungnahme vom 16.11.2016

Der AK Verkehr der Agenda 21 in Neufahrn beschäftigt sich u.a. mit der Verkehrssicherheit in Neufahrn. Diese kann vor allem für die nichtmotorisierten Verkehrsteilnehmer durch attraktive straßenunabhängige Wege, durch Reduzierung von Verkehrsaufkommen und durch Angleichen der parallel gefahrenen Geschwindigkeiten verbessert werden. Vor diesem Hintergrund nehmen wir Stellung zum vorliegenden Entwurf des Bebauungsplans Nr. 124 „Wohngebiet zwischen Trentiner Straße und Robert-Koch-Straße“.

Der Entwurf des Bebauungsplans 124 wurde in wesentlichen Punkten nicht aus dem aktuellen Flächennutzungsplan entwickelt. Möglicherweise erübrigen sich die folgenden Kritikpunkte, wenn der Flächennutzungsplan nicht dem vorliegenden Entwurf des Bebauungsplans angepasst werden kann weil übergeordnete Ziele der vorbereitenden Bauleitplanung nicht erreicht werden können.

### 1. Öffentliche Straße im Osten des Planungsgebietes

Die öffentliche Straße im Planungsgebiet wird in der Begründung indirekt als reine Erschließungsstraße für das neue Baugebiet bezeichnet. Diese Einschätzung ist falsch! Es ist mit erheblichem Durchgangs- oder Ausweichverkehr zu rechnen. Der aktuelle Flächennutzungsplan sieht hierzu eine Trasse zwischen Trentiner- und Gardolostraße vor. Die Breite von 7m ist für die öffentliche Straße ungenügend!

Im größeren Zusammenhang ist ersichtlich, daß die neue Straße eine Verbindung vom Mintrachinger Feld und dem Kreisverkehr an der Grüneckerstraße herstellt. Die Verbindung ist kürzer als die bestehenden Verbindungen. Wartezeiten beim Ein- und Ausfahren in den Kreisverkehr werden wesentlich geringer sein als an der Kreuzung Albert-Schweitzer-Straße und Grüneckerstraße. Die neue Verbindung ist geeignet, innerörtliche Straßen und Kreuzungen zu entlasten. Es ist zu erwarten, daß die Verbindung (unabhängig von der Gestaltung oder Beschilderung) weit mehr genutzt werden wird, als von den Planern erhofft. Offensichtlich sind der Kreisverkehr und die angeschlossene Trentiner Straße bereits auf dieses Verkehrsaufkommen ausgelegt.

Die geplante Breite von 7,00m entspricht etwa der des südlichen Samwegs. Die Probleme dort und die Schwierigkeit, diese ohne mehr Fläche zu lösen sind hinreichend bekannt. Zusätzlich soll hier innerhalb der 7,00m Breite sogar noch eine Muldenversickerung der Niederschläge stattfinden. Zum Vergleich: Die Trentiner Straße ist samt Grünstreifen (Versickerung) ca. 14,50m breit.

Es sind alternative Varianten oder Überarbeitungen denkbar. Beispielhaft seien 3 Gedankenspiele des Arbeitskreises genannt. Da sich die Varianten jedoch so grundlegend in Ihrer Bedeutung für das ganze südöstliche Neufahrn unterscheiden müsste die Diskussion darüber in die vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan) verschoben werden.

Var. „radikal“: Sackgassen für Autofahrer vom Kreisverkehr in den Konrad-Lorenz-Weg und von Süden bis zum letzten Haus des neuen Wohngebiets. Vorteil: Bei dieser Variante kann der zu erwartende Durchgangsverkehr sicher vermieden werden. Die Durchlässigkeit für Radfahrer wäre möglich. Nachteil: Keine Entlastung der Robert-Koch und Albert-Schweitzer-Straße und der Kreuzung mit Bedarfsampel an der Grünecker Straße.

Var. „großzügig“: Fortführung des bestehenden Querschnitts der Trentiner Straße (mit fehlerverzeihendem Pufferstreifen zwischen Fahrbahn und Gehweg) Vorteile: Sichere Gestaltung möglich. Spielraum für künftige Entwicklungen. Entlastung der Robert-Koch- und Albert-Schweitzer-Straße und der Kreuzung mit Bedarfsampel an der Grünecker Straße insbesondere in Stoßzeiten. Nachteil: Flächenverbrauch

Var. „minimal“: Korrekturen mit einem Ergebnis ähnlich der Gardolostraße (Breite ca. 9,50m) Vorteil: Sicherheit durch einheitlicher gestalteten Straßenraum im Ort. (Nicht jede neue Straße braucht einen neuen Straßenquerschnitt mit neuen Regeln, neuer Gestaltung und neu angepasster Fahrweise) Nachteil: Flächenverbrauch

Keine Alternative stellt aus Sicht des Arbeitskreises die Beschilderung „Spielstraße“ dar. Erfahrungsgemäß sind „Spielstraßen“ in Neufahrn mehr rechtsfreie denn verkehrsberuhigte Bereiche. Die Regeln (Schrittgeschwindigkeit, Rücksicht, ...) werden selten eingehalten noch wird der Versuch unternommen sie durchzusetzen. Verkehrsrechtliche Anordnungen (Schilder) bleiben erfolglos, wenn die (Bauleit-) Planung nicht die nötigen Voraussetzungen schafft.

## **2. Stellplätze, Garagen, Parkplätze**

Entlang den Straßen im Osten und Süden sind Einfahrten, Stellplätze und Garagenwände aneinandergereiht. Viele Garagenwände sind nicht von der Verkehrsfläche zurückgesetzt, so daß die Sicht beim Ein- und Ausfahren eingeschränkt ist.

Im Planungsgebiet finden sich keine Besucherparkplätze. Es sind Nachteile für die Leichtigkeit und Sicherheit des Verkehrs zu erwarten, da andere Flächen (Straßenrand, Feldrand, ...) durch den ruhenden Verkehr beansprucht werden.

## **3. Fahrzeuge des ÖPNV, Müllabfuhr, Lieferverkehr, Feuerwehr, ...**

Die Radien (0,00m) der Straßen in Kurven und Kreuzungen sind v.a. für o.g. Fahrzeuge schwer zu meistern. Der kürzeste Weg für die Feuerwehr ins Mintrachinger Feld führt über die neue Straße im Osten des Planungsgebietes.

## **4. Müllabfuhr**

Für die Anlieger der privaten Anliegerstraßen sind keine Stellplätze für Mülltonnen an der öffentlichen Erschließungsstraße vorgesehen. Erfahrungsgemäß stehen Mülltonnen dann zur Leerung meist auf der Verkehrsfläche und behindern insbesondere Fußgänger und Radfahrer. (Schüler)

## **5. Geh- und Radwege**

Die Idee der straßenunabhängigen Durchlässigkeit für Fußgänger und Radfahrer in Nord-Süd-Richtung ist positiv zu bewerten. Ob der Weg tatsächlich auch als Radweg geplant werden muss, wird jedoch bezweifelt: Die Radien (0,00) und die Breite (ca. 2m) sind nicht für den zügigen Radverkehr geeignet.

Die wahrscheinlicheren Fahrradrouten aus dem Mintrachinger Feld, dem Auweg und dem neuen Baugebiet werden wohl eher auf der neuen öffentlichen Straße Richtung Kreisverkehr und zu den von dort weiterführenden Radwegen verlaufen.

Die neue Verbindung ist darüber hinaus auch für Schüler aus dem gesamten Neufahrner Süden attraktiv, die mit dem Fahrrad zu Mittelschule oder Gymnasium fahren.

### **Würdigung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Zu 1.)

Der Arbeitskreis kritisiert in seiner Stellungnahme die Ausweisung der Erschließungsstraße als verkehrsberuhigten Bereich („Spielstraße“). Der Arbeitskreis fordert hier eine ausreichend groß dimensionierte Durchgangsstraße, mit Begründung durch seine Stellungnahme vom 16.11.2016.

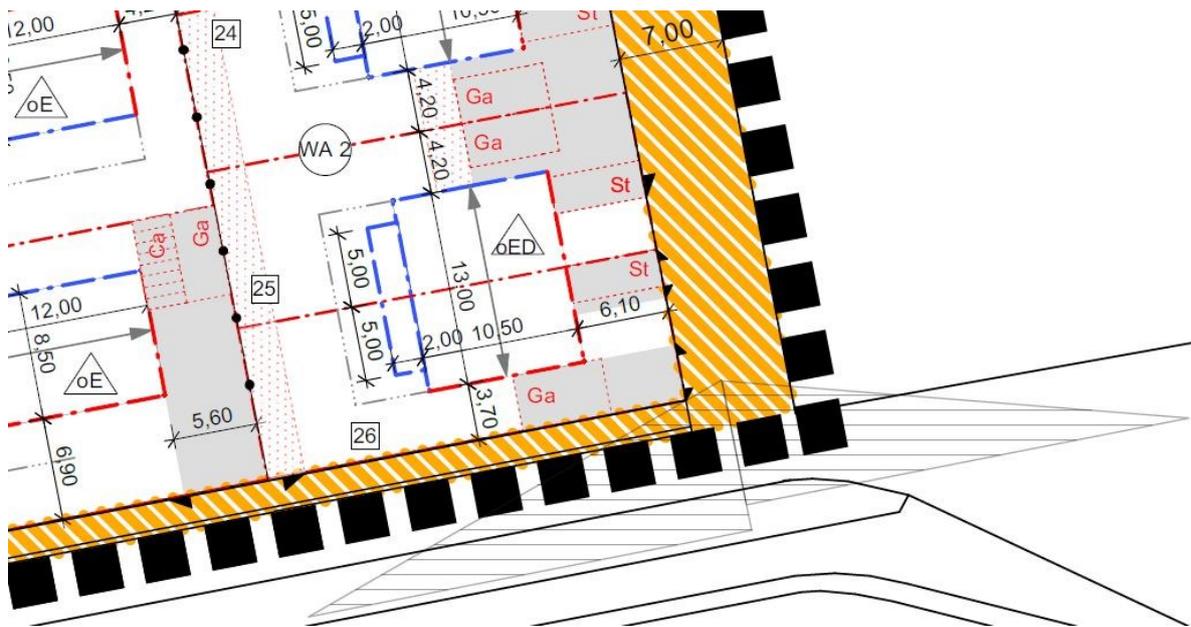
Der Gemeinderat hat am 21.12.2015 einen Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 124 beschlossen. Grundlage war der Bebauungsplanentwurf in dem ein verkehrsberuhigter Bereich vorgeschlagen war. In der Stellungnahme des Staatlichen Bauamtes Freising wird die Zunahme der Verkehrsbelastung für den Kreisverkehr als gering beurteilt. Das Fachingenieurbüro Schönenberg+Partner schlägt vor, in der Ausführungsplanung eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung auszubilden und hält den dargestellten Querschnitt und die vorgeschlagene Ausweisung als verkehrsberuhigten Bereich für ausreichend,

um das zu erwartende Verkehrsaufkommen zu bewältigen. Jedoch soll die zeichnerische Darstellung für den verkehrsberuhigten Bereich aus dem Bebauungsplan entfernt werden. Die Gestaltung / Ausführungsplanung soll aufgrund einer noch zu erstellenden Untersuchung gefertigt werden, die die zu erwartenden Verkehrsströme ausreichend berücksichtigt. Im Bebauungsplan sollen der öffentliche Verkehrsraum mit dem späteren Verkehrsgrün mit dem Zeichen für „öffentliche Straße / Verkehrsfläche einschließlich Flächen für die Straßenentwässerung“ dargestellt werden. Zur besseren Verdeutlichung werden in den Straßenraum aber noch die Sichtdreiecke eingefügt. Detailfragen zur Straßenraumgestaltung können darüber hinaus erst in der Ausführungsplanung geklärt werden.

Zu 2.)

Der Arbeitskreis kritisiert zudem die Situierung der Garage (eigentlich Carport) an der Kreuzung Robert-Koch-Straße zur verlängerten Trentiner Straße auf der Parzelle 26. Die aufgezeigten Kritikpunkte zum Thema Verkehrssicherheit und Städtebau werden aufgenommen. Es erfolgt eine Umplanung im Bereich der Parzelle 26. Es wird statt dem Carport eine Garage mit dem üblichen Stauraum von 5,50 m festgesetzt. Dadurch ist die Einsehbarkeit in den Kreuzungsbereich gewährleistet, wie sich aus den Sichtdreiecken ersehen lässt. Der Stellplatz für das Gebäude wird auf die Nordseite der Hauseingangsseite verschoben.

Die neue Situierung ist aus dem unten stehenden Ausschnitt ersichtlich:



### **Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt die Würdigung entsprechend dem Sachvortrag. Die Bauleitplanung wird entsprechend der Änderungen in der Parzelle 26 überarbeitet und angepasst.

**Abstimmung:** Ja 20 Nein 0

#### **TOP 5.1.4 Stellungnahme der Agenda 21 Neufahrn, Arbeitskreis Gemeindeentwicklung**

##### **Sachverhalt:**

Stellungnahme der Agenda 21 Neufahrn, Arbeitskreis Gemeindeentwicklung vom 10.03.2017:

*Aufgrund verschiedener Stellungnahmen wurden Änderungen des BP Nr.124 vorgenommen, dargelegt in der Liste mit Änderungen und in den Würdigungen.*

*In der 2. Auslegung wurden Carport und Stellplatz von Haus 26 direkt an die südöstliche Begrenzung zur öffentlichen Straße (7 m Breite) versetzt, mit der Ausfahrt direkt in diese Straße. Hier wird nicht einmal der 50 cm Abstand zum Straßenrand aus Sicherheitsgründen eingehalten wie bei Carports / Garagen entlang des Geh- und Radweges. Absicht der Änderung war ein zusammenhängendes Gartengrundstück zu erhalten. Diese neue Situierung stellt ein enormes Sicherheitsrisiko dar, dazu ist sie noch ein städtebaulicher Fehlgriff. Die Frage darf erlaubt sein - warum wurde wegen der beengten Grundstücksfläche statt 2 Doppelhäusern nicht ein Dreispänner geplant?*

*Fa. Heinz kann die neue Stichstraße im Westen des Baugebietes nicht anfahren wegen eines fehlenden Wendehammers. 10 - 11 Entsorgungstonnen müssen an die östliche öffentliche Straße, 8 Tonnen Richtung Robert-Koch-Straße gebracht werden. Durchaus machbar, jedoch mit den zusätzlichen Tonnen der übrigen Häuser bedeutet die hohe Anzahl eine Gefährdung der Fußgänger und Radfahrer.*

*Würdigung der Stellungnahme des AK Gemeindeentwicklung:*

*Zitat: „Nachbarschaftliche Belange sind mit den Grundstückseigentümern abgesprochen und müssen über Dienstbarkeiten, welche die gemeinschaftlichen Erschließungsflächen regeln, abgesichert werden“.*

*Welche Eigentümer sind denn gemeint, die alten oder die neuen Eigentümer?*

*Würdigung der Stellungnahme des Ingenieurbüros Schönenberg*

*Ingenieurbüro Schönenberg-Zitat: „Die Ausweisung als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung erlaubt die Ausgestaltung der öffentlichen Straßen als verkehrsberuhigten Bereich VB, umgangssprachlich Spielstraße“.*

*Der AK Gemeindeentwicklung kann diese Abstufung nicht nachvollziehen. Ein größerer Planungsumgriff hätte die direkte Verbindung zur Trentiner Straße und somit auf den Kreisverkehr Grünecker Straße (Staatsstraße) aufgezeigt. Autofahrer werden zum schnelleren Abbiegen den Kreisel nutzen und die Ampel an der Albert-Schweitzer-Straße meiden. Dies bedeutet für die als Spielstraße geplante öffentliche Straße ein höheres Verkehrsaufkommen, das eine Gefährdung der Fußgänger und Radfahrer nicht ausschließt.*

*Hinweis zum saP:*

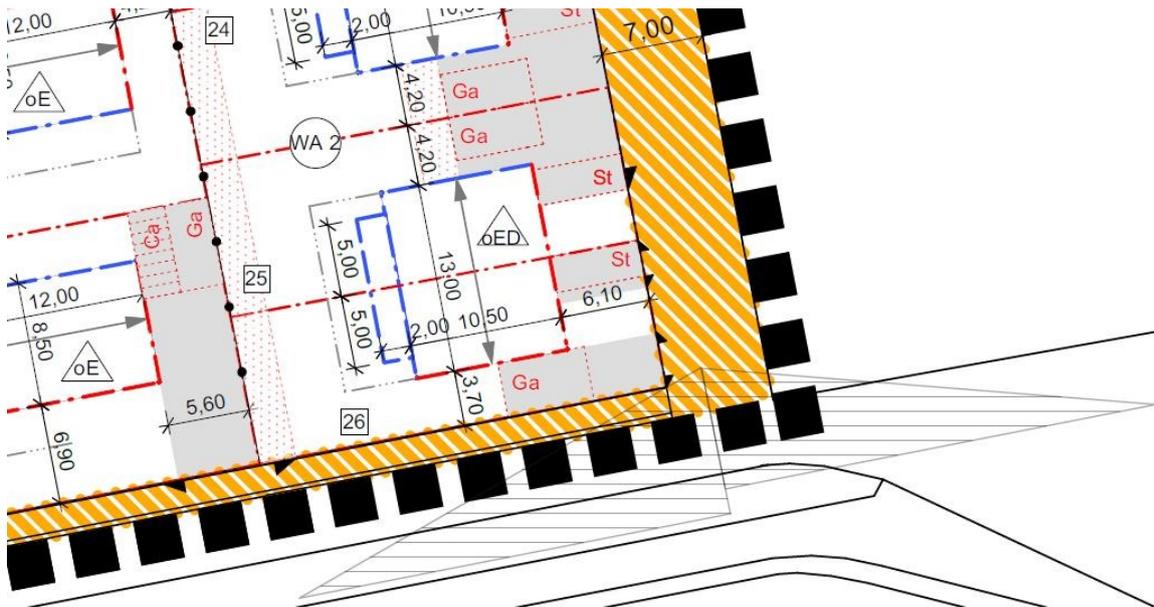
*Feldsperling, Goldammer und Saatkrähe sind im direkten Umfeld zu finden, die Saatkrähe jedoch nicht als Brutvogel.*

##### **Würdigung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Der Arbeitskreis kritisiert die Situierung einer Garage (eigentlich Carport) an der Kreuzung Robert-Koch-Straße zur verlängerten Trentiner Straße auf der Parzelle 26. Die aufgezeigten Kritikpunkte zum Thema Verkehrssicherheit und Städtebebau werden aufgenommen. Es erfolgt eine Umplanung im Bereich der Parzelle 26. Es wird statt dem Carport eine Garage mit dem üblichen Stauraum von 5,50 m festgesetzt. Dadurch ist die Einsehbarkeit in den Kreuzungsbereich gewährleistet, wie sich aus den Sichtdreiecken ersehen lässt. Der Stellplatz für das Gebäude wird auf die Nordseite der Hauseingangsseite verschoben.

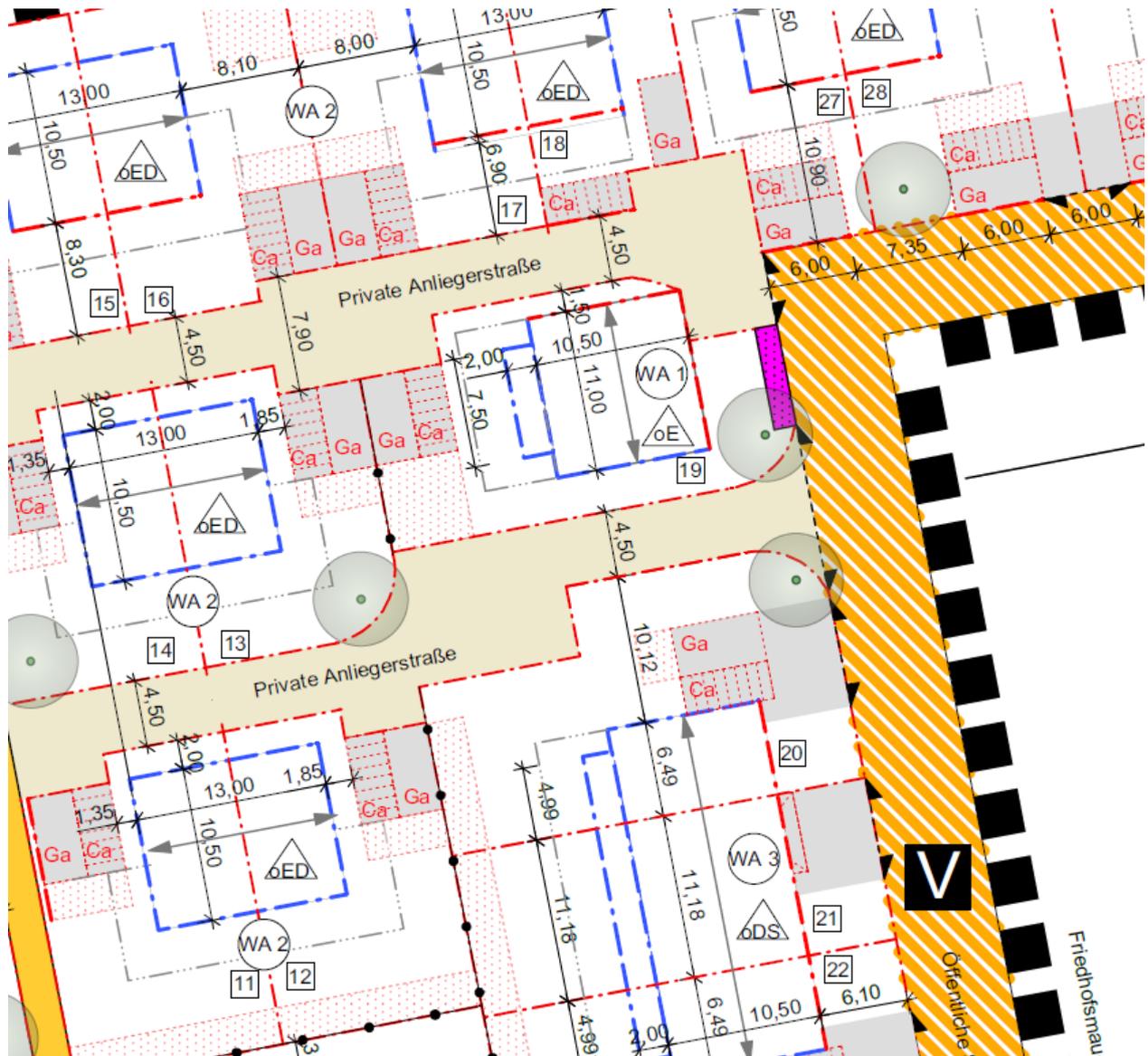
Die neue Situierung ist aus dem unten stehenden Ausschnitt ersichtlich:



Die Anregung, anstatt der geplanten zwei Doppelhäuser nun einen Dreispänner zu planen, wird aus städtebaulicher Sicht nicht positiv gesehen. Ein Dreispänner an dieser Stelle würde den Charakter des Plangebietes als Einfamilienhaus- und Doppelhaussiedlung stark beeinträchtigen.

Der Arbeitskreis kritisiert die Häufung von Mülltonnen im öffentlichen Bereich und befürchtet eine Gefährdung der Fußgänger und Radfahrer. Es erfolgt deshalb eine Umplanung im Bereich der Parzelle 19. Hier wird eine Aufstellfläche für Müllbehälter ausgewiesen. An dieser Stelle können die Bewohner der Parzellen 1,2,13,14,15,16,17,18,19 sowie 3,4,11,12 ihre Müllbehälter zur Entsorgung aufstellen.

Die Situierung der Aufstellfläche für Müllbehälter ist aus dem unten stehenden Ausschnitt ersichtlich:



Der Arbeitskreis will wissen, ob alte oder neue Eigentümer die Dienstbarkeiten für gemeinschaftliche Erschließungsflächen regeln. Diese Frage kann im Zuge der Bauleitplanung nicht beantwortet werden, da die Planung als solches keinen Einfluss auf Bodenbesitzverhältnisse nimmt. Es muss lediglich festgelegt sein, dass es zu einer Absicherung und Regelung von Dienstbarkeiten kommen muss.

Der AK Gemeindeentwicklung bezeichnet die Festlegung der Verkehrsfläche als verkehrsberuhigten Bereich als nicht nachvollziehbare Abstufung und befürchtet eine Gefährdung der Fußgänger und Radfahrer im Bereich der geplanten Straße aufgrund des Durchgangsverkehrs.

Der Gemeinderat hat am 21.12.2015 einen Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 124 beschlossen. Grundlage war der Bebauungsplanentwurf in dem ein verkehrsberuhigter Bereich vorgeschlagen war. In der Stellungnahme des Staatlichen Bauamtes Freising wird die Zunahme der Verkehrsbelastung für den Kreisverkehr als gering beurteilt. Das Fachingenieurbüro Schönenberg+Partner schlägt vor, in der Ausführungsplanung eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung auszubilden und hält den dargestellten Querschnitt und die vorgeschlagene Ausweisung als verkehrsberuhigten Bereich für ausreichend, um das zu erwartende Verkehrsaufkommen zu bewältigen. Jedoch soll die zeichnerische

Darstellung für den verkehrsberuhigten Bereich aus dem Bebauungsplan entfernt werden. Die Gestaltung / Ausführungsplanung soll aufgrund einer noch zu erstellenden Untersuchung gefertigt werden, die die zu erwartenden Verkehrsströme ausreichend berücksichtigt. Im Bebauungsplan sollen der öffentliche Verkehrsraum mit dem späteren Verkehrsgrün mit dem Zeichen für „öffentliche Straße / Verkehrsfläche einschließlich Flächen für die Straßenentwässerung“ dargestellt werden. Zur besseren Verdeutlichung werden in den Straßenraum aber noch die Sichtdreiecke eingefügt. Detailfragen zur Straßenraumgestaltung können darüber hinaus erst in der Ausführungsplanung geklärt werden.

Der Hinweis zur saP wird zur Kenntnis genommen. Spezielle Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen sind auf Grundlage der durchgeführten saP nicht erforderlich. Auch die im Umfeld der Planung vermuteten Arten ändern daran nichts.

### **Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt die Würdigung entsprechend dem Sachvortrag.

Die Bauleitplanung wird entsprechend der Änderungen in den Parzellen 19 und 26 überarbeitet und angepasst.

**Abstimmung:** Ja 20 Nein 0

## **TOP 5.1.5 Stellungnahme der Bauverwaltung**

### **Sachverhalt:**

Stellungnahme der Bauverwaltung:

*Nach erneuter Überprüfung wird eine Änderung und Vereinfachung der Nutzungsschablone vorgeschlagen:*

*WA 4 kann ersatzlos gestrichen werden, da hier die Festlegungen von WA 1 übernommen werden können. Die Grundstücksparzelle Nr. 3 wird aus der Festlegung WA 1 in die Festlegung WA 2 gelegt. Dies ist notwendig da aufgrund der zusammgelegten Erschließungsflächen vor den Carports für Parzellen 3 und 4, die GRZ Festlegung im WA 1 überschritten werden könnte. Um eine Beschränkung des eigentlichen Bauraums zu vermeiden wird Parzelle 3 deshalb in die Festlegungen des WA 2 aufgenommen. Die Festlegung „Einzelhäuser“ bleibt.*

*Ebenso hat dies eine redaktionelle Änderung zur Folge:*

*Punkt B Planungsrechtliche Festsetzungen – Nr. 2.2*

*"die in der Nutzungsschablone festgesetzte maximal zulässige Grundflächenzahl für Hauptanlagen darf durch die Grundfläche der in § 19 Abs 2 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) festgelegt für die einzelnen WA überschritten werden."*

*wird geändert in:*

*Die in der Nutzungsschablone festgesetzte maximal zulässige Grundflächenzahl gilt für Haupt- und Nebenanlagen nach § 19 Abs 4 BauNVO.*

*WA 1 - GRZ 0,55*

*WA 2 - GRZ 0,75*

*WA 3 - GRZ 0,75*

Weiter soll die zeichnerische Darstellung für den Verkehrsberuhigten Bereich entfernt werden. Die Gestaltung/Ausführungsplanung soll aufgrund einer noch zu erstellenden Untersuchung gefertigt werden, die die zu erwartenden Verkehrsströme ausreichend berücksichtigt. Im Bebauungsplan sollen der öffentliche Verkehrsraum mit dem späteren Verkehrsgrün mit dem Zeichen für „öffentliche Straße/Verkehrsfläche einschließlich Flächen für die Straßenentwässerung“ dargestellt werden. Zur besseren Verdeutlichung werden in den Straßenraum aber noch die Sichtdreiecke eingefügt.

#### **Würdigung:**

Die Bauverwaltung empfiehlt die Überarbeitung vorzunehmen. Die Änderungen dienen der Übersichtlichkeit, dem Nachweis der Verkehrssicherheit und beseitigen unnötige Festsetzungen.

#### **Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt entsprechend dem Sachvortrag die Bauleitplanung redaktionell zu ändern.

**Abstimmung:** Ja 20 Nein 0

### **TOP 5.2 Satzungsbeschluss**

#### **Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt, den Bebauungsplan Nr. 124 „Wohngebiet zwischen Trentiner Straße und Robert-Koch-Straße“ unter Berücksichtigung der zuvor gefassten Würdigungsbeschlüsse gemäß § 10 BauGB als Satzung zu beschließen (Stand 24.04.2017).

**Abstimmung:** Ja 20 Nein 0

### **TOP 6    **Bebauungsplan Nr. 127** "Nachverdichtung im Bereich der Vogelweide im südöstlichen Bereich des Bahnhofes"; Entscheidung zur Fortführung der Bauleitplanung, Erweiterung Geltungsbereich und Vergabe der Planungsleistungen**

#### **Sachverhalt:**

In der Gemeinderatssitzung am 27.03.2017 sollte unter o.g. Thema das Ergebnis des Vortrags von Rechtsanwalt Dr. Siebeck hinsichtlich der rechtlichen Problematik des aufzustellenden Bebauungsplans dargestellt und das weitere Vorgehen erörtert werden. Dabei beauftragte der Gemeinderat das Bauamt, nochmals Gespräche mit den Bauherren der beiden infolge des Aufstellungsbeschlusses zurückgestellten Bauanträge zu führen mit dem Ziel, einvernehmliche Lösungen für die vom Gemeinderat als problematisch erachteten Punkte zu erreichen:

1. Sicherung einer Wendefläche für Müll- und Rettungsfahrzeuge als öffentliche Verkehrsfläche am Ende der Straße Vogelweide
2. Änderung der beabsichtigten Boardinghausnutzung in eine andere Form der Wohnnutzung, hier wurde von Gemeinderäten erneut ein Studentenwohnheim

ausdrücklich als gewünschte Nutzungsform genannt, da in diesem Falle ein deutlich geringeres Kraftverkehrsaufkommen zu erwarten sei.

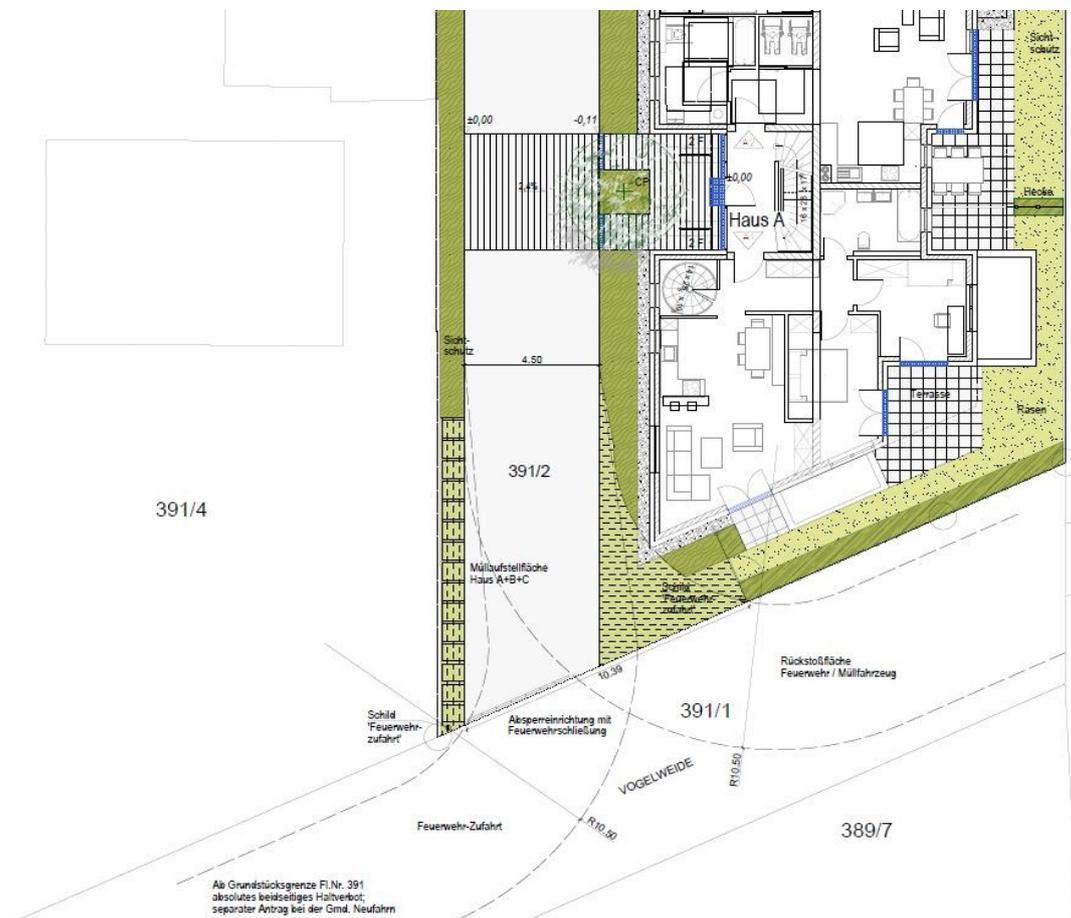
3. Entschärfung der Problematik einer Mischverkehrsfläche auf einer Länge von rund 50 Metern, auf der sich der Zu- und Abfahrtsverkehr der beantragten Hotelnutzung mit 13 Zimmern und der Fußgängerverkehr von und zum südlichen Bahnsteig der S-Bahn Richtung Freising und Flughafen kreuzen.

Am 05.04.17 fand diesbezüglich ein Gespräch mit den Antragstellern für den Bau einer Wohnanlage mit „Boardinghaus“ statt.

**Zu 1.:** In ihren Bauantragunterlagen war bereits eine Schleppkurve für das Wenden des Müllfahrzeugs am Ende der Vogelweide eingezeichnet. Die Lage der für das Wenden geplanten Fläche erscheint nicht optimal. Besprochen wurde, die Bereitstellfläche für Müllbehälter zur Abholung auf der linken Seite der geplanten Zufahrtsfläche nach Norden (auf dem Plan oben) zu verschieben. Der dadurch gewonnene Spielraum kann dann für ein Verschieben der Wendefläche nach links genutzt werden, sodass die Gebäudeecke auf der rechten Seite nicht mehr tangiert wird.

Für die Fläche auf dem Privatgrundstück der Antragsteller, die für das Wenden des Fahrzeugs benötigt wird, liegt bereits eine mündliche Zusage vor, dass diese Fläche über eine öffentliche Widmung dauerhaft zugunsten der Gemeinde gesichert werden kann. Eine Veräußerung dieser Fläche wurde im Gespräch ebenfalls nicht ausgeschlossen, hier wäre aber als nächstes über die Höhe des Kaufpreises zu verhandeln.

Vom Ingenieurbüro Schönenberg wurde bestätigt, dass die Fläche der eingezeichneten Schleppkurve für das Wenden eines dreiachsigen Müllfahrzeugs ausreichend ist.



**Zu 2.:** Die Anregung von Gemeinderäten, die „Boardinghaus“-Nutzung in ein Studentenwohnheim abzuändern wurde mit den Antragstellern besprochen. Eine Nutzung der 20 bis 30 Quadratmeter großen Appartements in dieser Weise wurde zunächst als vorstellbar erachtet.

Am 05. Mai fand in dieser Angelegenheit ein weiteres Gespräch statt. Hierin erläuterten die Antragsteller, dass ihr Bauvorhaben so konzipiert sei, dass sie es selbst betreiben können und der Betrieb eines Studentenwohnheims das Konzept sprengen würde. Ihre Vorstellung hinsichtlich des „Boardinghauses“ war die der „Serviced Appartements“. Hierbei werden Leistungen wie Wechsel der Bettwäsche und der Handtücher, tägliche Zimmerreinigung und oft auch ein Frühstück im Preis inbegriffen.

Von anderen Formen des gewerblichen Wohnens wie Boardinghäuser und Studentenwohnheime unterscheiden Apartment-Häuser dieser Art sich insofern, als sie eher für kurzfristiges und übergangsweises als für dauerhaftes Wohnen konzipiert sind. Hotels wiederum decken eher den Bedarf an Übernachtungen im Gegensatz zum Bedarf nach befristetem Wohnen ab.

Es besteht im Charakter der Nutzung ein deutlicher Unterschied zu Boardinghäusern in der Form von Arbeiterwohnheimen, wie sie in der Hanns-Braun-Straße oder in Fürholzen bestehen. Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Neufahrn bildet diesen Unterschied jedoch nicht ab. Da es sich um eine gewerbliche Form des Wohnens handelt erschien es naheliegend, den Stellplatzschlüssel für Boardinghäuser heranzuziehen. Deshalb sei der Begriff des Boardinghauses in dem Antrag verwendet worden. Städtebauliche Missstände, die eine Belastung für die Nachbarschaft werden könnten seien schon aus eigenem Interesse nicht zu befürchten, da sie selbst mit den beantragten Wohngebäuden auf der Ostseite des Grundstücks die unmittelbare Nachbarschaft darstellen würden. Eine Veräußerung der Immobilien sei nicht geplant.

Der Verwaltung erscheint die Argumentation plausibel. Und unter dem Aspekt der Einfügung stellt diese Form des gewerblichen Wohnens einen idealen Übergang zu der reinen Wohnnutzung dar, um Immissionskonflikte zu vermeiden.

**Zu 3.:** Dieser Punkt wurde mit dem Antragsteller für das Bauvorhaben eines kleinen Hotels auf dem ehemaligen Bahngrundstück am 06.04.2017 erörtert. Dem Problem eines größeren zu erwartenden Zu- und Abfahrtsverkehrs könnte ebenfalls durch eine Änderung der Nutzung in eine Form studentischen Wohnens begegnet werden. Der Antragsteller griff die Anregung des Gemeinderats gerne auf, sieht allerdings auch Beschäftigte der Universitäten wie z. B. Gastwissenschaftler als mögliche Nutzer seiner Appartementsräume, die öfters für eine befristete Zeit eine Wohnmöglichkeit suchen würden.

In einem weiteren Telefonat am 08. Mai bekräftigte der Antragsteller, sich die Nutzung als Wohnheim für Studierende und Beschäftigte der Universitäten vorstellen zu können. Er bat die Gemeinde Neufahrn um Überprüfung, ob eine Genehmigung dieser Nutzungsform im Wege des §34 BauGB möglich sei. Am 09. Mai erklärte Hr. Hilpert, zuständiger Sachgebietsleiter im Landratsamt Freising, dass er angesichts eines vorhandenen Mischgebietscharakters diese Art der Nutzung grundsätzlich für genehmigungsfähig erachte, die Bewältigung der Bahnimmissionen jedoch nachgewiesen werden müsse.

Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Neufahrn enthält keinen Stellplatzschlüssel für die Nutzungsform „Studentisches Wohnen“. Greift man hilfsweise auf die Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt München zurück, so findet sich dort unter „Wohnheim für Studierende, Pflegepersonal, Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer etc.“ ein Stellplatzschlüssel von einem Stellplatz je fünf Betten, was ein deutliches Indiz für den geringeren, zu erwartenden motorisierten Verkehrsanteil darstellt. Angesichts der sehr guten Anbindung an die Universitätsstandorte Garching (Bus) und Freising (S-Bahn) erscheint eine Anlehnung an Münchner

Verhältnisse plausibel. Als Ausgleich sollte eine ausreichende Anzahl von Fahrradabstellmöglichkeiten nachgewiesen werden.

Im Falle des Stellplatznachweises als Studentenwohnheims für das geplante Gebäude mit 13 Appartements wären nach der Regelung der Landeshauptstadt München nur maximal 3 Stellplätze nachzuweisen. Da dann nur Stellplätze in dieser geringen Anzahl zusätzlich zu den bestehenden 4 Stellplätzen des Bestandsgebäudes geschaffen würden ergäbe sich auch kaum zusätzlicher Kfz-Verkehr, der in Konflikt mit den Fußgängern von und zum Bahnsteig des S-Bahn-Haltepunkts geraten könnte.

Der Gemeinderat muss nun entscheiden, ob er angesichts der oben dargestellten Sachlage die Fortsetzung des Bebauungsplanverfahrens wünscht. Sollte er wie vorgeschlagen unter den genannten Bedingungen die Einstellung des Bebauungsplanverfahrens beschließen hätte der Bauausschuss in der Folge über den Stellplatzschlüssel für das Studentenwohnheim zu entscheiden, den Zurückstellungsantrag für die beiden Bauanträge nach Überarbeitung zurückzunehmen und das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

### **Diskussionsverlauf:**

Bgm. Heilmeier plädiert dem Bauantrag zuzustimmen, nachdem dort prinzipielles Baurecht bestehe. BAL Schöfer unterstrich diese Meinung, da sich für alle angesprochenen Konflikte Lösungen abzeichnen.

3. Bgm. Seidenberger äußerte Bedenken bzgl. der Benennung „Studentisches Wohnen“ und zeigte sich skeptisch wegen der Lage des Projekts. Es könne eine Umnutzung stattfinden, die man nur schlecht überprüfen könnte. Er stellte auch die Frage des Stellplatznachweises, der bei studentischem Wohnen anders zu beurteilen sei.

GR Rübenthal schloss sich den Bedenken an und schlug vor, den Bebauungsplan einzustellen, sobald die Bauanträge dementsprechend geändert würden.

GR Häuser stimmte dem zu. Für den Eigentümer sei es bedenklich, denn es sei schon sehr lange Zeit verstrichen, obwohl sie sich grundsätzlich gesprächsbereit gezeigt hätten.

GR Plügler äußerte sich skeptisch gegenüber der Änderung des Bebauungsplanes.

### **Beschluss**

Der Gemeinderat beschließt auf der Grundlage der im Sachverhalt dargestellten Gesprächsergebnisse, im Falle der Änderung des vorliegenden Vorbescheidsantrags von einem Hotel in ein Wohnheim für Studierende und Beschäftigte der Universitäten sowie der Sicherung der Wendefläche als öffentliche Verkehrsfläche das Bauleitplanverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 127 „Nachverdichtung im Bereich der Vogelweide im südöstlichen Bereich des Bahnhofs“ einzustellen.

**Abstimmung:** Ja 14 Nein 6

## **TOP 7    Bebauungsplan Nr. 91 - 2. Änderung "Gewerbepark Römerweg", Satzungsbeschluss**

### **Sachverhalt:**

Der Gemeinderat hat in seinen Sitzungen am 11.07.2016 und am 26.09.2016 beschlossen, die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 91 „Gewerbepark Römerweg“ vorzunehmen.

Durch die Änderung des Bauleitplans werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Das Bauleitplanverfahren wird daher im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

Ziel der Bauleitplanung soll die möglichst optimale Nutzung der noch vorhandenen Grundstücksflächen im „Gewerbepark Römerweg“ im Sinne der Ziele der gemeindlichen Gewerbeentwicklung sein. In diesem Zusammenhang soll für diesen Bereich das Parken als gewerbliche Nutzung und Betriebe des Logistikgewerbes ausgeschlossen werden. Nur in GE 4 sollen Betriebe des Logistikgewerbes zulässig sein. Zudem soll in dem neuen Teilbereich „GE 1a“ eine Erhöhung der zulässigen Wandhöhe von 16,0 m auf 20,0 m erfolgen.

In der Sitzung des Flughafen-, Planungs- und Bauausschusses am 12.12.2016 wurde beschlossen, die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 91 wurde die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom Freitag, den 23.12.2016 bis Mittwoch, den 01.02.2017 vorgenommen.

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss hat dem Gemeinderat in der Sitzung am 08.05.2017 empfohlen, den Satzungsbeschluss für die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 91 „Gewerbepark Römerweg“ unter Berücksichtigung der Würdigungsbeschlüsse zum Verfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB zu fassen.

### **Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 91 „Gewerbepark Römerweg“ unter Berücksichtigung der Würdigungsbeschlüsse zum Verfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 gemäß § 10 BauGB als Satzung (Stand 22.05.2017).

**Abstimmung:** Ja 20 Nein 0

### **TOP 8    Bebauungsplanes Nr. 117 "Ortsabrundung Neufahrn Süd", Vergabe der Planungsleistungen bzgl. südlicher und westlicher Eingrünung des Bebauungsplangebietes**

#### **Sachverhalt:**

In der Gemeinderatsitzung am 22.08.2016 wurde der Bebauungsplan Nr. 117 „Ortsabrundung Neufahrn Süd“ als Satzung beschlossen. Dieser ist durch die ortsübliche Bekanntmachung am 01.09.2016 in Kraft getreten.

Ziel der Bauleitplanung war es, den südlichen Ortsbereich von Neufahrn mit einer Wohnbebauung sinnvoll abzurunden und den Ortsrand mit Aufenthaltsqualität zu gestalten.

Mit Beginn der Erschließungsmaßnahmen soll nun die Planung und Gestaltung der Freiflächen am südlichen und westlichen Ortsrand erfolgen. Der Freiraum soll als funktioneller Aufenthaltsbereich mit gestalterischer Qualität entwickelt werden, der für die siedlungsgebundene Erholung des Quartiers Neufahrn Süd als auch als Erholungsraum für Neufahrn dient. Für die Gewährleistung der Aufenthalts- und Erholungsfunktion des Grünzuges sollen Ruhebereiche, Spielbereiche und Wege integriert werden. Besonders berücksichtigt werden sollen die „dauerhafte“ Ortsrandsituation sowie örtliche Gegebenheiten.

Insgesamt wurden fünf Landschaftsarchitekturbüros um die Abgabe eines Angebotes für die Planungsleistungen 1 bis 9 Objektplanung Freianlagen nach HOAI gebeten. Angebote wur-

den von den vier Büros: Planstatt Senner, Schober GmbH, Fisel und König sowie Barbara Baumann abgegeben.

Als Vorgabe für die Angebotsaufforderung wurde ein Kostenrahmen (Gesamtkosten) von € 400.000,- vorgegeben. Die tatsächlichen Kosten der Architektenleistungen werden nach der HOAI abgerechnet. Hierbei sind die entstehenden Baukosten und die veranschlagten Prozentpunkte maßgebend. Drei der vier Büros haben die Planungsleistungen in die Honorarzone III Mindestsatz eingeordnet. Ein Büro kalkuliert mit der Honorarzone III Höchstsatz. Die Baukostenschätzungen der Büros liegen zwischen € 255.000,- und € 275.000,-.

Drei der vier Büros bieten alle 9 Leistungsphasen an. Ein Büro bietet Leistungsphase 9 (Dokumentation) nicht an.

Drei Büros übernehmen die angebotenen Planungsleistungen selbst, ein Büro sieht vor, Teilbereiche der Leistungsphasen extern zu vergeben.

	Nr. 1	Nr. 2	Nr. 3	Nr. 4
Angenommene Bausumme (€)	270.000,00	270.000,00	255.000,00	275.000,00
Honorar (€)	39.374,16	59.155,00	42.129,49	51.176,95
Nebenkosten (€)	1968,71 (5%)	1.829,55 (3%)	2.106,47 (5%)	2.558,85 (5%)
Nettohonorar (€)	41.342,87	60.985,00	44.235,96	53.735,80
MwST (€)	7.855,14	11.587,00	8.404,83	10.209,80
<b>Honorar (€)</b>	<b>49.198,01</b>	<b>72.572,00</b>	<b>52.640,79</b>	<b>63.945,60</b>

Das günstigste Büro ist das Büro Planstatt Senner, da für die Leistungsphasen 1 und 2 aufgrund der bestehenden Vorkenntnisse kein Honorar kalkuliert wird. Nach Rücksprache mit dem Planungsbüro werden diese Phasen im vollen Umfang erbracht.

### **Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt den Auftrag für die Freiflächenplanung der Ortsränder entsprechend dem Bebauungsplan Nr. 117 „Ortsabrundung Neufahrn Süd“ an das Architekturbüro Planstatt Senner zu vergeben.

**Abstimmung:** Ja 19 Nein 0  
GRin Schablitzki nicht anwesend

## **TOP 9 2. Anhörung zur Gesamtfortschreibung des Regionalplans München - Stellungnahme der Gemeinde Neufahrn**

### **Sachverhalt:**

Der Planungsausschuss des Regionalen Planungsverbandes München führt derzeit das Beteiligungsverfahren anlässlich der 2. Anhörung zur Gesamtfortschreibung des Regionalplans München durch.

Im Rahmen der 1. Anhörung hatte der Gemeinderat auf seiner Sitzung am 22.08.2016 folgende Stellungnahme beschlossen:

*Der Regionalplan versucht einen Spagat zwischen eigentlich diametralen Planungsansätzen wie Zentralität und Polyzentralität, wie punktaxiale Raumstruktur und Tangentialstruktur. Gleichzeitig verpasst die Fortschreibung des Regionalplans die Gelegenheit, planerisch den alternativen Ansatz zur bisherigen Orientierung der Raumentwicklung auf das dominante Zentrum München auszugestalten, obwohl gerade die Planungsebene des Regionalplans hierfür eine hervorragend geeignete Ebene darstellt.*

*Vermisst wird auch ein Ziel zur Siedlungsentwicklung, das den Fokus auf den Erhalt und die Revitalisierung des Zentralen Versorgungsbereichs der Kommunen richtet. Zentrale Versorgungsbereiche tragen ganz wesentlich zur Lebensqualität und Identität der Kommunen bei und sollten unbedingt bei der Ortsentwicklung Berücksichtigung finden.*

*Beim Ziel 2.3.2 bleibt unklar, was genau angestrebt werden soll. Wenn sechs Fahrten pro Stunde und Richtung das Ziel sind, würde das einen Zehnminutentakt im S-Bahnverkehr bedeuten. Das stellt sicherlich ein attraktives Mobilitätsangebot dar und ist zu begrüßen. Allerdings lässt sich dies angesichts der zusätzlichen Verkehre auf der der Strecke 5500 / S1 ohne einen viergleisigen Ausbau nicht realisieren. Dies sollte dann in der Begründung zum Ziel 2.3.2 Erwähnung finden.*

*Wenn der Zehnminutentakt allerdings nur unter Einrechnung der Express-S-Bahnen angestrebt werden soll, stellt sich die Frage, welches Mobilitätsangebot für den Schienenpersonennahverkehr (SPNV) der Region dann das Ziel darstellen soll. Hierzu findet sich keine Aussage in der Fortschreibung des Regionalplans.*

*Aus Sicht der Gemeinde Neufahrn ist nicht nachvollziehbar, was zum Entfall der möglichen zusätzlichen Haltepunkte der S1 im Gewerbegebiet zwischen Eching und Neufahrn und im Gewerbegebiet nördlich von Mintraching in der Fortschreibung des Regionalplans geführt hat. Angesichts einer wahrscheinlichen Realisierung der Express-S-Bahn zum Flughafen auf der Strecke der S8 ist eine Erschließung der beiden Gewerbegebiete über die Linie S1 durchaus möglich und sollte zur Entlastung der Straßeninfrastruktur im hochbelasteten Raum zwischen München und dem Flughafen unbedingt angestrebt werden.*

*Ebenfalls unverständlich ist, warum die Verlängerung der U-Bahnlinie U6 von Garching-Forschungszentrum zum S-Bahn-Haltepunkt Neufahrn nicht in Ziel 2.4.2 aufgeführt ist. Hierzu gibt es bereits eine Machbarkeitsstudie der MVG. Gerade in dem sehr dichten Raum nördlich von München ist eine SPNV-Linie, die den Universitätsstandort Freising und den Flughafen München mit den Forschungsinstituten und der TU in Garching sowie mit der Landeshauptstadt und den Universitäten in München verbindet, von enormer Bedeutung für eine Entlastung der Straßeninfrastruktur. Zusätzlich liegt auch die Allianz-Arena an dieser Trasse, was zu einer weiteren Entzerrung der Verkehrsströme und zu einer Entlastung der Straßeninfrastruktur führen würde.*

Die Gesamtfortschreibung umfasst folgende Punkte:

1. der Entwurf der Ziele und Grundsätze
2. die Begründung inklusive Umweltbericht
3. die Karte inklusive Trenngrün und regionale Grünzüge

Der überarbeitete Entwurf der Gesamtfortschreibung ist unter [www.region-muenchen.com](http://www.region-muenchen.com) bzw. [www.regierung.oberbayern.bayern.de](http://www.regierung.oberbayern.bayern.de) (Regionalplan München (14)) einsehbar.

Bis zum 31.05.2017 besteht für die Städte und Gemeinden sowie für die Fachbehörden die Möglichkeit sich im Rahmen des Beteiligungsverfahrens erneut schriftlich beim Regionalen Planungsverband München zu äußern.

Die gemeindliche Stellungnahme wird fristgemäß nachgereicht.

### **Diskussionsverlauf:**

3. Bgm. Seidenberger erkundigte sich nach dem Bezug von Mintraching als Hauptsiedlung zum Gewerbegebiet und dem geplanten Ausbau der S-Bahn.

BAL Schöfer stellte auf einer Graphik die Entwicklung des Ortes und die Erweiterung des Gewerbegebietes nach Süden dar.

GRin Funke fragt nach dem Einverständnis der Gemeinde mit dem Regionalplan, da einige Aussagen nicht klar formuliert seien und auch nicht ausreichend diskutiert wurden.

BAL Schöfer geht nochmals auf die Machbarkeitsstudie von 2008 ein und erörtert die geplante Verlängerung der U-Bahn.

GR Pflügler zeigte sich bzgl. der Darstellung U-Bahn Strecke skeptisch und regte an, den Vorschlag mit der zentralen Trasse aufzunehmen.

Bgm. Heilmeier erwähnte, dass dies nur möglich sei, wenn eine aktualisierte Wirtschafts- und Machbarkeitsstudie aufgesetzt würde.

GR Pflügler plädierte für eine umweltfreundliche Lösung und lehnt den oberirdischen Ausbau der U-Bahn ab.

Bgm. Heilmeier schlug vor, beide Möglichkeiten in die Stellungnahme mitaufzunehmen, wozu BAL Schöfer davon abriet, da es keine Verbesserung zum vorliegenden Regionalplanentwurf bringen würde.

GRin Frommhold-Buhl erwähnte, dass im Gewerbegebiet südlich des Römerwegs keine Anbindung vorgesehen sei. Dieses Gebiet sollte aber für spätere Planungen mitaufgenommen werden.

GR Rübenthal schlug folgende Formulierungsmöglichkeit für Punkt 7 vor:  
„Darstellung der Erweiterungsmöglichkeit des Gewerbegebietes Römerweg nach Süden im Regionalplan textlich und farblich durch Schraffur“.

BAL Schöfer gab zu Bedenken, dass man auch die Ausweitung nach Norden in Betracht ziehen könne.

2. Bgm. Mayer erkundigte sich nach der Rechtsverbindlichkeit im Falle der Einwände und Zusätze.

BAL Schöfer erklärte daraufhin, dass der Regionalplan dem Flächennutzungsplan der Gemeinde übergeordnet sei und die Gemeinde diesen zu berücksichtigen hätte. Der Regionalplan unterscheide zwischen Grundsätzen und Zielen.

Bgm. Heilmeier schlug vor, beide Ergänzungen zum Beschluss mitaufzunehmen.

**1. Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt die Stellungnahme der Gemeinde Neufahrn im Rahmen der  
2. Anhörung zur Gesamtfortschreibung des Regionalplans München.

**Abstimmung:** Ja 20 Nein 0

**2. Beschluss:**

Ergänzend soll zu Punkt 7 aufgenommen werden:

Die Darstellung der Entwicklungsmöglichkeit des Gewerbegebiets Römerweg soll textlich und farblich durch Schraffierung gekennzeichnet werden.

**Abstimmung:** Ja 12 Nein 7

GR Oberlader abwesend

**3. Beschluss:**

Ergänzend zu Punkt 6 soll als Alternative die Streckenführung Dietersheimer Straße / Bahnhofstraße aufgenommen werden:

**Abstimmung:** Ja 1 Nein 19

**TOP 10 Arbeitsmarktzulage zur Deckung des Personalbedarfs;  
Weitergewährung bis 31.12.2019****Sachverhalt:**

Letztmalig mit Beschluss des Gemeinderates vom 29.02.2016 wurde die Zahlung der Arbeitsmarktzulage bis 31.12.2017 verlängert. Diese wird seit 01.01.2015 gewährt an die Stelleninhaber der bedarfsorientierten Jugendarbeit (früher: Mobile Sozialarbeit) zur Deckung des Personalbedarfs, an Erzieher/innen und Kinderpfleger/innen im Kinderhort, an Sozialpädagogen/innen und Erzieher/innen im Kinder- und Jugendhaus, an die Sozialpädagogen/innen der Obdachlosenbetreuung sowie den Schulkoordinator zur Bindung von qualifizierten Fachkräften. Die Arbeitsmarktzulage wurde auf € 150,- brutto festgelegt, Teilzeitkräfte erhalten sie anteilig.

Bei der Arbeitsmarktzulage handelt es sich um eine freiwillige Leistung der Gemeinde. Die Gründe für die Gewährung (Gewinnung bzw. Bindung von qualifizierten Fachkräften) bestehen – insbesondere im weiteren Einzugsbereich der Landeshauptstadt München – jedoch weiterhin.

Es handelt sich bei dieser Zulage um einen Festbetrag, der nicht an tariflichen Entgelterhöhungen teilnimmt. Die Arbeitsmarktzulage stellt zusatzversorgungspflichtiges Entgelt dar und fließt in die Bemessungsgrundlage für die Entgeltfortzahlung sowie für die Jahressonderzahlung gem. § 20 TVöD, nicht jedoch in die Berechnung des Leistungsentgelts nach § 18 TVöD (Budget für leistungsorientierte Bezahlung) ein.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt, die seit dem 01.01.2015 für die Sozialpädagogen/innen der bedarfsorientierten Jugendarbeit und der Obdachlosenbetreuung sowie das pädagogische Personal (Sozialpädagogen/innen, Erzieher/innen und Kinderpfleger/innen) im Kinderhort

und im Kinder- und Jugendhaus sowie den Schulkoordinator gewährte Arbeitsmarktzulage in Höhe von monatlich € 150,- brutto, befristet bis 31.12.2019 weiter zu gewähren.

Die Träger der übrigen gemeindlichen Kinderbetreuungseinrichtungen, die die Arbeitsmarktzulage an ihr Personal auszahlen, können diese im Rahmen der jährlichen Abrechnung ansetzen.

Teilzeitkräfte erhalten die Arbeitsmarktzulage anteilig.

**Abstimmung:** Ja 20 Nein 0

## **TOP 11 Bekanntgaben**

### **a) Kindergartenpersonal**

Bgm. Heilmeier sprach die angespannte Situation bei der Vergabe von Kindergartenplätzen an. Aufgrund der schwierigen Personalsituation ist es nicht möglich, allen Kindern einen Platz zu vermitteln. Die Räumlichkeiten wären vorhanden. Es werden jedoch Personalgespräche mit der Diakonie geführt, um evtl. eine zusätzliche Gruppe am Keltenweg anbieten zu können.

### **b) Standortförderung**

Des Weiteren berichtete Bgm. Heilmeier von dem Besuch von Landrat Hauner bei der Fa. Vivisol und ging auf den Glasfaserausbau ein.

## **TOP 11.1 Bekanntgabe bzgl. der weiteren Vorgehensweise im Rahmen der Städtebauförderung - Aufstellung des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzepts (ISEK)**

### **Sachverhalt:**

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 28.09.2015 beschlossen, bei der Regierung von Oberbayern einen Antrag auf Aufnahme in ein Städtebauförderungsprogramm zu stellen. Dabei sollten die Bereiche „Zentraler Versorgungsbereich Ortsmitte“ und „Historische Ortsmitte“ enthalten sein.

Der Antrag erfolgte am 13.01.2016, woraufhin die Gemeinde Neufahrn b. Freising mit Schreiben vom 31.05.2016 die Bestätigung zur Aufnahme in das Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm Teil IV – Aktive Stadt- und Ortsteilzentren von der Regierung von Oberbayern erhalten hat.

Derzeit werden im Rahmen der Städtebauförderung zwei Einzelmaßnahmen durchgeführt:

1. Bereich „Historische Ortsmitte“ - Sanierung des historischen Mesnerhauses als vorgezogene Maßnahme
2. Bereich „Zentraler Versorgungsbereich“ - Erstellung eines Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzepts (ISEK) als vorbereitende Maßnahme

Für beide Maßnahmen liegt von Seiten der Regierung von Oberbayern bereits die Zustimmung zum Maßnahmenbeginn vor Bewilligung, befristet bis zum 30.09.2017, vor. Dadurch

wird bestätigt, dass die vorzeitige Durchführung notwendiger Vorabmaßnahmen für eine mögliche spätere Förderung unschädlich ist.

Schwerpunkt dieser Bekanntgabe stellt die weitere Vorgehensweise bzgl. der Aufstellung eines ISEK dar.

Für den weiteren Planungs- und Aufwertungsprozess im Rahmen der Gemeindeentwicklung und als Fördervoraussetzung ist vorgegeben, die Gemeinde ein ISEK als konzeptionelle Planungsgrundlage erarbeiten zu lassen.

Dabei umfasst das Plangebiet:

1. Ortsmitte inklusive Bahnhofstraße und Marktplatz
2. Bahnhofsvorplatz und -unterführung
3. nördliche Dietersheimer Straße bis hin zum Abzweig Auweg

Die Aufgabenstellung für ein ISEK ist aufgrund der planerischen, gestalterischen und funktionalen Herausforderungen komplex. Neben bauplanungsrechtlichen Fragen, einer zentrumsnahen und zentrumsverträglichen Einzelhandelsentwicklung, gestalterischen Aspekten bspw. im Bereich des Bahnhofsvorplatzes oder verkehrliche Themen im Bereich des ruhenden Verkehrs, wird auch der Umgang mit baukulturellem Erbe und ortsbildprägenden und denkmalgeschützten Gebäuden (u. a. historisches Mesnerhaus) im Rahmen des ISEK zu beantworten sein.

In einem ersten Schritt erfolgte im Rahmen einer Ausschreibung die Suche nach einem geeigneten Partner, der die Gemeinde bei der Vergabe der Planungsleistungen für das ISEK unterstützt. Diese Unterstützung soll vor allem die Ausschreibung und Vergabe der Planungsleistungen umfassen.

Der Inhalt des Angebots bzgl. der ISEK-Ausschreibung sollte folgende Punkte beinhalten:

- Erarbeitung eines Leistungsbildes
- Suche nach geeigneten Büros und Einholen von Vergleichsangeboten
- Moderation der Vergabeentscheidung im Gremium

Insgesamt hatten zwei Büros (Büro Salm & Stegen, Büro Stadt-Raum-Planung) sowie der Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München ein Angebot abgegeben.

Nach Durchsicht der Angebote wurde das Büro Salm & Stegen mit der ISEK-Ausschreibung beauftragt. Das Honorar beläuft sich auf insgesamt € 9.600,- (brutto). In Kombination der angebotenen Leistung und dem Honorar stellten sie sowohl das günstigste als auch das bessere Angebot.

Das Büro Salm & Stegen berät Städte und Gemeinden in ganz Bayern seit rund 10 Jahren in allen Städtebauförderungsprogrammen. In einer übergeordneten Funktion als Begleitforschung haben sie das bayerische Vorläuferprogramm der aktiven Zentren „Leben findet Innenstadt“ begleitet. Das Planungsbüro erarbeitet – häufig in Bietergemeinschaften – integrierte Entwicklungskonzepte, sind aber auch Partner von Kommunen bei der Umsetzung von Maßnahmen oder beim Finden weiterer geeigneter Partner bspw. im Rahmen von Investorenwettbewerben.

Salm & Stegen stellen somit eine ideale Schnittstelle zwischen der Gemeindeverwaltung, der Politik, den Regierungsstellen sowie den ISEK Fachplanern in einer begleitenden und moderierenden Form dar.

Nach Durchführung der ISEK-Ausschreibung und der damit verbundenen Entscheidung zu Gunsten eines Planungsbüros bzw. einer Bietergemeinschaft erfolgt die Aufstellung eines Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzepts.

Ein ISEK besteht aus folgenden Punkten:

- Thematische Bestandsanalyse
- Integriertes Stärken-Schwächen-Profil
- Leitbild, Ziele, Handlungsleitlinien,
- Handlungsräume und Handlungsfelder
- Projekte und Maßnahmen
- Umsetzungsstrategie und Erfolgskontrolle
- Kosten- und Finanzierungsübersicht

Die Aufstellung des ISEK erfolgt unter Einbezug der Öffentlichkeit in Form von Informationsveranstaltungen, in denen sich die Bevölkerung aktiv in die Planungen einbringt.

Abschließend erhält das ISEK mit Beschlussfassung durch den Gemeinderat seine bindende Wirkung.

## **TOP 12      Anfragen**

### **TOP 12.1    aus dem Gremium**

#### **TOP 12.1.1 Flugroutenüberschreitungen**

GR Printz erkundigte sich nach der Einflussnahme der Lärmschutzkommission am Flughafen, worauf Bgm. Heilmeier bestätigte, dass trotz regelmäßiger Auskünfte das Problem noch nicht behoben sei. Er erwarte eine klare Darstellung in der Satzung der Fluglärmkommission.

GR Meidinger schlug vor, jeden abweichenden Flug sofort zu melden, um Druck auf die Kommission auszuüben.

Auf die Frage von GR Funke nach Flugaufzeichnungen bzw. Flugrouten antwortete Bgm. Heilmeier, dass diese jederzeit einsehbar wären.

2. Bgm. Mayer gab an, dass eine stationäre Messung des Fluglärms am Waldweg in Mintraching für einen Monat vorgenommen wird.

## **TOP 12.2    aus dem Publikum (Bürgerfragestunde)**

### **TOP 12.2.1 Kindergartensituation**

Die Elternbeiräte und andere Bürger beklagten die schlechte Situation bei der Bereitstellung von Kindergartenplätzen und forderten einen „Runden Tisch“, um die Situation gemeinsam zu verbessern.

Bgm. Heilmeier betonte die schwierige Personalsituation und dass die Gemeinde bemüht ist, dieses Problem zu beheben (siehe Personalwohnungen, Arbeitsmarktzulage). AL Gast nahm

Bezug auf das Vorjahr bei vergleichbarer Situation, in dem alle Kinder einen Platz in einer Einrichtung bekommen haben.

### **TOP 12.2.2 BBPL Neufahrn-Süd**

Eine weitere Anfrage eines Bürgers richtete sich nach dem Bebauungsplan im *Südosten, nahe der KiTa Tausendfüssler*. Bgm. Heilmeier verwies auf eine Infoveranstaltung, die diese Themen behandle.

Neufahrn, 27.07.2017

Vorsitzender

Franz Heilmeier

1. Bürgermeister

Dominique Herget

Protokollführung