

Öffentliche Sitzung des Gemeinderates am 14.05.2018

Anmerkung:

Bei dieser Veröffentlichung handelt es sich um eine Information, basierend auf der Niederschrift zur Sitzung des Gemeinderates vom 14.05.2018.

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

<u>Sitzungsort:</u>	Rathaus, Sitzungssaal		
<u>am:</u>	Montag, den 14.05.2018		
<u>Beginn:</u>	19:00 Uhr	<u>Ende:</u>	20:55 Uhr
<u>Vorsitzender:</u>	1. Bürgermeister Franz Heilmeier		
<u>Schriftführer:</u>	Ursula Gailus		

Anwesend:

Heilmeier, Franz
Mayer, Hans
Seidenberger, Thomas
Auinger, Manuela
Caven, Matthias
Eschlwech, Josef
Funke, Ingrid
Funke, Markus - anwesend ab 19.15 Uhr
Häuser, Johannes
Holzner, Josef, Dr.
Kürzinger, Christa
Manhart, Norbert
Meidinger, Christian
Nadler, Christian
Pflügler, Stephanie
Printz, Harald
Rottenkolber, Michael
Schablitzki, Ursula
Sen, Selahattin

Abwesend:

Frommhold-Buhl, Beate	- berufsbedingt entschuldigt
Iyibas, Ozan	- berufsbedingt entschuldigt
Michels, Gerhard	- krankheitsbedingt entschuldigt
Oberlader, Alfred	- urlaubsbedingt entschuldigt
Pflügler, Florian	- krankheitsbedingt entschuldigt
Rübenthal, Burghard	- krankheitsbedingt entschuldigt

Tagesordnung:**Öffentlicher Teil**

- 1) Wohnungsbau Albert-Einstein-Straße - energetische Modernisierung Bau/001/2018
- 2) Fahrradfreundliche Kommune - Beschluss über den Beitritt in die "Arbeitsgemeinschaft fahrradfreundliche Kommunen e.V." Bau/070/2018
- 3) Bebauungsplan Nr. 130 "Erweiterung des gemeindlichen Friedhofs im Bereich der Trentiner Straße"; Aufstellungsbeschluss Bau/064/2018
- 4) Bebauungsplan Nr. 38 - 1. Änderung Änderung der Planung des Kindergartens, Freigabe für das Verfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB Bau/067/2018
- 5) Bebauungsplan Nr. 129 „Gewerbe-, Misch- und Wohngebiet entlang der Wolfgang-Zimmerer-Straße“, Erlass einer Veränderungssperre Bau/069/2018
- 6) Neufassung der Stellplatz- und Fahrradabstellplatzsatzung; Vorstellung des Entwurfs Bau/068/2018
- 7) Wasserrechtsverfahren" Isardeiche", Beteiligung Träger öffentlicher Belange Bau/065/2018
- 8) Bekanntgaben
- 8.1) Zwischenbericht „Alte Halle“ Bau/046/2018
- 8.2) Mesnerhaus
- 9) Anfragen
- 9.1) Anfragen aus dem Gremium
- 9.1.1) Förderungen durch die Landesstiftung Bayern
- 9.1.2) Ausbau des Samwegs
- 9.1.3) Absperrung Geh- und Radweg Verlängerung Lilienthalstraße
- 9.1.4) Parksituation Doktorwegerl und An der Moosach
- 9.2) Anfragen aus dem Publikum

Bgm. Heilmeier eröffnete um 19:00 Uhr die öffentliche Sitzung. Er stellte die Ordnungsmäßigkeit der Ladung sowie die Beschlussfähigkeit des Gemeinderates fest. Einwände gegen die Tagesordnung wurden nicht vorgebracht.

Die Wasserrechtsbehörde im Landratsamt Freising hat mitgeteilt, dass es der Erstellung neuer Planunterlagen bedürfe und sich das Wasserrechtsverfahren dadurch verzögere. Auf Antrag von Bgm. Heilmeier wurde der TOP 7 „Wasserrechtsverfahren Isardeiche – Beteiligung der Träger öffentlicher Belange“ abgesetzt. Das Gremium erklärte sich einvernehmlich damit einverstanden.

Öffentlicher Teil

TOP 1 Wohnungsbau Albert-Einstein-Straße - energetische Modernisierung

Sachverhalt:

Nachdem eine Modernisierung des Wohnungsbaus Albert-Einstein-Straße immer wieder aus finanzieller Hinsicht verschoben wurde, ist wegen der sich abzeichnenden Mängel an der Gebäudehülle ein baulicher Eingriff unabdingbar geworden. Das Gebäude mit seinen 17 Wohnungen wurde 1973 errichtet und entspricht dementsprechend energetisch nicht mehr dem Stand der Technik. Zusätzlich ist auch an den Balkonen ein so deutlicher Substanzverlust erkennbar, dass ein Aufschub kaum mehr vertretbar ist. Bereiche wie Heizung und Bäder sind schon schrittweise auf einen modernen Stand gebracht worden. Für die angedachte energetische Modernisierung wurde ein Modernisierungskonzept durch das beauftragte Büro4 und das Ingenieurbüro Riedel erarbeitet. Hierbei wurde ein Maßnahmenkatalog festgelegt, der folgende Arbeitspakete umfasst:

- 1.) Die komplette Außenhülle des Gebäudes wird mit einem Vollwärmeschutz versehen. Hierbei wird auch das komplette Dach neu gedämmt und abgedichtet. Im Keller erfolgt eine Innendämmung über die Außenwände und die Decke.
- 2.) Austausch aller Fensterelemente und der Außentüren
- 3.) Abbruch der Balkone und Errichtung von Stahlbalkonen zur Minimierung thermischer Brücken
- 4.) Einbau einer kontrollierten Wohnraumlüftung

Zum Maßnahmenkatalog wurde eine Kostenberechnung erstellt, die der Beschlussvorlage bereits beigelegt worden war. Geprüft wurde aus finanziellen Gründen auch, ob eine Teilmodernisierung möglich und sinnvoll ist. Hierbei wurde klar, dass innerhalb der Maßnahme eine energetische Betrachtung der gesamten Außenhülle erforderlich ist. Eine Herausnahme einzelner Bauteile würde neue Problemfelder hervorrufen, die zu Schäden an der Gebäudesubstanz führen. Das energetische Konzept sollte deshalb ganzheitlich erhalten bleiben. Einsparungen können beim Sonnenschutz (Rollos) und durch einen Komplettverzicht auf den Wiederaufbau der Balkone erzielt werden. Diese beiden Bauteile sind aus rein bautechnischer Sicht nicht erforderlich. Durch einen Verzicht verliert das Objekt, vor allem bei den Balkonen, jedoch an Wohnqualität.

Neben der Außenhülle des Gebäudes wurden auch Untersuchungen an den Wasser-, Abwasser- und Heizungsleitungen durchgeführt. Es sollte ausgeschlossen werden, dass nach dem erheblichen baulichen Eingriff noch weitere umfangreiche Modernisierungen erforderlich sind. Eine Kamerabefahrung der Leitungen ergab keinen akuten Handlungsbedarf. Wegen des fortgeschrittenen Alters des Gebäudes muss aber innerhalb der nächsten 10-20 Jahre damit gerechnet werden, die Leitungen zumindest in Teilen zu erneuern. Das Ingenieurbüro

Vogt hat hierzu eine Kostenschätzung erarbeitet, die eine Komplettmodernisierung der Leitungen beziffert.

Diskussionsverlauf:

Herr Wagner vom Büro4 stellte das Modernisierungskonzept vor, dem ein Sanierungskonzept eines Energieberaters zugrunde liegt und sich an der Energieeinsparverordnung (EnEV) 2017 orientiert. Die Präsentation liegt der Niederschrift bei und umfasst folgende Maßnahmenschwerpunkte:

Dämmung der Außenhülle:

Der derzeitige U-Wert des Aufbaus liegt bei 1,05 – gefordert nach EnEV 2017 werde ein Wert von 0,23. Dieser Wert könnte mit einer Wärmedämmung von 10 cm (Verbundsystem) erreicht werden. Dargestellt seien 14 cm, da einerseits die EnEV-Werte jährlich angepasst würden und andererseits für die Integration des Sonnenschutzes ein anderer Aufbau benötigt werde.

Dämmung des Daches:

Eine unzureichende Dämmung von 6 cm führt zu einem derzeitigen U-Wert von 0,43 – gefordert nach EnEV 2017 werde ein Wert von 0,14. Mit einer zusätzlichen Dämmung von 12 cm könnte dieser Wert erreicht werden. Über der Dämmung wäre eine Begrünung vorgesehen, welche sich positiv auf den Sonnen- und Wärmeschutz auswirken würde.

Zur Verminderung von Wärmebrücken bedarf es darüber hinaus einer Dämmung der Kellerdecke, des Sockels und der Rolladenkästen im EG. In diesem Zusammenhang empfiehlt es sich, den Sonnenschutz nach außen zu verlegen.

Fensterelemente:

Die Fensterelemente wurden zwischen 1990 und 2003 saniert. Nachdem seinerzeit Kunststofffenster der 1. Generation verbaut worden waren und bei der Ortsbesichtigung eine mangelhafte Montage festgestellt wurde, werde ein neuerlicher Austausch empfohlen. Ermittelt worden sei ein U-Wert von 1,7 – für Bestandsgebäude werde nach EnEV 2017 derzeit ein Wert von 1,3 gefordert. Die Bauteile würden sich teilweise bereits verformen und Fugen verursachen mit Zugscheinungen und Schimmelbildungen als Folgen. Gleiches gelte für die Eingangstüren.

Balkone:

Die Balkone weisen einen Substanzverlust aus und erzeugen Wärmebrücken. Man laufe Gefahr, bei einer Korrosion des Betonstahls die Tragfähigkeit nicht mehr gewährleisten zu können. Es wurde empfohlen, die Balkone abzutrennen und durch eine neue Stahlkonstruktion zu ersetzen.

Wohnraumlüftung:

Durch einen geregelten Luftaustausch könne unabhängig vom Mieterverhalten einer Schimmelbildung vorgebeugt werden.

Aufgrund negativer Erfahrungen mit Flachdächern (Dichtigkeit) beantragte 3. Bgm. Seidenberger, im Zusammenhang mit der energetischen Sanierung die Errichtung eines Pultdachs / geneigtes Dach zu prüfen.

Herr Wagner wies darauf hin, dass sich durch die Höhe des Aufbaus von Pultdächern Probleme bei den Abstandsflächen ergeben könnten. Das Flachdach stelle die wirtschaftlich günstigste Variante dar. Die Dämmung würde über dem bestehenden Dach als zweites Dach aufgebracht werden. Ein Öffnen des vorhandenen Daches sei nicht vorgesehen. Eine Begrünung sei bei einem Pultdach nicht möglich.

BAL Schöfer sprach die unterschiedliche Kubatur des Baukörpers an (keine Rechtecke und verschiedene Höhen), die das Aufbringen eines Pultdachs erheblich erschweren könnte.

Auf Anfrage von 2. Bgm. Mayer teilte BAL Schöfer mit, dass die Energiekosteneinsparung durch eine energetische Sanierung noch nicht ermittelt worden sei. Falls gewünscht, müsste diese Untersuchung beauftragt werden.

Kämmerer Halbinger verwies auf ca. € 15.000,- Energiekosten / Jahr, wovon ca. 25 % – 30 % auf den Warmwasserbereich entfallen.

GRin Funke unterstützte den Antrag von 3. Bgm. Seidenberger und erkundigte sich hinsichtlich der Kunststoffenster und Wärmedämmung, welche zum Teil sehr in der Kritik stünden (Brandsicherheit, Schimmelbildung).

Herr Wagner berichtete von einer sehr fortgeschrittenen Technik, was die Kunststoffenster der heutigen Generation anbelange. Sie stellten die wirtschaftlichste Variante dar. Besser seien Holz- oder Holz-Alu-Fenster. Der Kostenunterschied zu Holzfenstern betrage ca. 40 %; für Holz-Alu-Fenster müssten nochmals ca. 40 % hinzugerechnet werden. Für die Wärmedämmung seien Mineralwolle (nicht verklebt) und als Oberschicht Putz vorgesehen.

GR Manhart nahm Bezug auf die angespannte Wohnsituation Neufahrns und plädierte für die Erhaltung des Wohnraums. Seine Fraktion spreche sich für eine Komplettsanierung inkl. Sonnenschutz und Balkone aus. Eine Veräußerung käme nicht in Frage. Einer Untersuchung inwieweit ein Pultdach aufgebracht werden könne, stimme man zu. Die Kosten hierfür sollten vertretbar sein.

Um eine verträgliche Wohnsituation zu schaffen, bedarf es nach Meinung von GR Eschlwech einer Komplettsanierung (Modernisierung des Gebäudes + Leitungssanierung. Jedoch sollten seiner Auffassung nach vor einer Entscheidung die Kosten für diese Maßnahme den Einnahmen für eine Veräußerung des Gebäudes sowie den Mehrkosten für einen Neubau mit 17 Wohneinheiten auf gemeindlichem Grund gegenübergestellt werden. Er beantragte die Vertagung des Tagesordnungspunktes.

GR Funke schloss sich dem Vorschlag von GR Eschlwech an und bat darüber hinaus zu prüfen, ob im Zusammenhang mit dem Aufbringen eines Pultdaches zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden könne, sofern die Abstandsflächen diesem Vorhaben nicht entgegenstehen würden.

Herr Wagner berichtete von einer gängigen Praxis, was die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum in Verbindung mit einem Pultdach anbelange. Aufgrund des gestaffelten Baukörpers würde er die Möglichkeit auf den höchsten Baukörper reduzieren. Zunächst müsse dies jedoch ein Statiker beurteilen. Eine gleichzeitige Sanierung der Leitungen erschien ihm möglich.

GRin Auinger sprach sich für eine schnellst mögliche Sanierung aus, die aus ihrer Sicht längst überfällig sei. Im Zusammenhang mit der Thematik Verkauf verwies sie auf die Bestandswahrung der Mieter.

GL Sczudlek erinnerte an die Beschlussfassung des Gemeinderates im Jahre 2012, mit der ein Verkauf des Objektes abgelehnt worden sei.

Beschluss:

Der Gemeinderat vertagt den Tagesordnungspunkt und beauftragt einen Vergleich zwischen einem Neubau und Sanierung.

Abstimmung: Ja 10 Nein 9

Bgm. Heilmeier schlug vor, die vorgenannten Punkte wie Pultdach, Leitungssanierung und zusätzlicher Wohnraum in die Prüfung mit einzubinden. Das Gremium erklärte sich mit der Vorgehensweise einverstanden.

TOP 2 Fahrradfreundliche Kommune - Beschluss über den Beitritt in die "Arbeitsgemeinschaft fahrradfreundliche Kommunen e.V."

Sachverhalt:

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss hat in seiner Sitzung am 12.03.2018 dem Gemeinderat mehrheitlich empfohlen, die Mitgliedschaft in der „Arbeitsgemeinschaft fahrradfreundliche Kommunen in Bayern e. V.“ (AGFK Bayern) zu beantragen.

Der Beschlussvorlage beigelegt war die Präsentation des Herrn Dr. Stanglmaier als Vorstandssprecher des ADFC Kreisverbands Freising aus der o.g. Sitzung.

Die AGFK Bayern engagiert sich für mehr Radverkehr und somit für mehr Lebensqualität und Umweltschutz. Derzeit besteht sie aus über 60 Kommunen, die durch konkrete Projekte und Aktionen besonders den Radverkehrsanteil im Rahmen einer umweltfreundlichen Nahmobilität bei der Verkehrsmittelwahl vor Ort erhöhen. Dazu zählen sowohl die Förderung einer radverkehrsfreundlichen Mobilitätskultur als auch Hilfestellungen beim Ausbau von Radwegen und bei der Erhöhung der Sicherheit für Radfahrerinnen und Radfahrer. Mit der Mitgliedschaft bei der Arbeitsgemeinschaft soll zum einen dieser praxiserfahrene, umfassende und konzeptionelle Blick auf eigene Planungen ermöglicht werden. Zum zweiten stellt die Mitgliedschaft im AGFK auch ein grundsätzliches öffentliches Bekenntnis zum Radverkehr dar. Im Landkreis sind die Städte Freising und Moosburg bereits Mitglieder der Arbeitsgemeinschaft.

Zusätzliche Kosten entstehen nur dann, wenn die empfohlenen Maßnahmen auch umgesetzt werden sollen. Einige Maßnahmen stehen ohnehin an, um eventuelle Missstände zu bereinigen oder Situationen zu verbessern.

Die AGFK Bayern unterstützt neue Kommunen auch auf dem Weg, die Auszeichnung „Fahrradfreundliche Kommune in Bayern“ durch das Bayerische Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr zu erlangen.

Das Aufnahmeverfahren ist auf der Folie 7 ausführlich dargestellt. Als Fahrradbeauftragte würden zum einen der Referent für Umwelt, Verkehr und Energie, Herr Florian Pflügler und als weiterer Fahrradbeauftragter im Rathaus aus der Abteilung Planen und Bauen, Herr Martin Diederich vorgeschlagen.

Diskussionsverlauf:

Das Gremium war im Vorfeld der Sitzung über die Postkartenaktion des ADFC Neufahrn / Eching informiert worden. Bgm. Heilmeier verwies auf knapp 500 Postkarten, die im Rathaus eingegangen seien. Er sprach sich im Hinblick auf einen praxisnahen, interkommunalen Austausch für einen Beitritt in die AGFK Bayern aus.

GRin Funke äußerte ihren Unmut über einige Textpassagen auf der Postkarte, insbesondere der Aussage, dass für einige Räte das Auto das einzig wahre Verkehrsmittel für Neufahrn sei. Sie sprach sich entschieden gegen diese Behauptung aus. Ihrer Meinung nach mache man sich in Projekten / Prozessen durchaus sehr viele Gedanken zu dieser Thematik. Historisch gewachsene Gegebenheiten (z. B. Bahnhofstraße) seien hierbei zu berücksichtigen, ebenso wie der große Anteil an Auspendlern, welche aufgrund der Entfernung kein Fahrrad benutzen könnten.

GRin Auinger erkundigte sich hinsichtlich der personellen Ressourcen im gemeindlichen Bauamt und inwieweit eine Mitgliedschaft für eine Zertifizierung als „Fahrradfreundliche Kommune in Bayern“ erforderlich sei.

Bgm. Heilmeier verwies diesbezüglich auf die Dimension an Maßnahmen, die unabhängig von einer Aufnahme in die Arbeitsgemeinschaft zu betrachten sei. Eine Zertifizierung sei ihm nur im Zusammenhang mit einer Mitgliedschaft in der AGFK Bayern bekannt.

2. Bgm. Mayer wies darauf hin, dass jede Maßnahme vom Bauamt personell zu begleiten wäre, unabhängig von einer Mitgliedschaft in der AGFK Bayern oder nicht. Er unterstütze das Vorhaben.

GR Caven sah den Beitritt in die Arbeitsgemeinschaft als Chance, sich mit Spezialisten und anderen Gemeinden austauschen zu können. Er ging von einem größeren Potential aus und wertete einen Jahresbeitrag von € 2.000,- für dieses Fachwissen als „gut investiert“.

Auf Anfrage von GRin Schablitzki und GR Auinger teilte Bgm. Heilmeier mit, dass in Auftrag gegebene Untersuchungen / Gutachten / Konzepte separat zu vergüten wären. Selbstverständlich werde jedes Vorhaben, wie in anderen Bereich auch, dem Gremium zur Entscheidung vorgelegt.

3. Bgm. Seidenberger sah in kontinuierlichen Prozessen einen Vorteil, z. B. einer ständigen Aktualisierung der Neufahrner Fahrradwegebeschilderung oder der Befassung mit der Bordsteinproblematik. Mit einer Zertifizierung gehe man diesbezüglich auch eine Verpflichtung ein.

GR Manhart pflichtete 3. Bgm. Seidenberger bei. Aufgrund der Zertifizierung erhoffe er sich darüber hinaus bessere Einflussmöglichkeiten (z. B. Fahrradparkhaus im Bereich der S-Bahn-Haltestelle).

Beschluss:

Der Gemeinderat der Gemeinde Neufahrn beschließt, die Mitgliedschaft in der Arbeitsgemeinschaft Fahrradfreundlicher Kommunen in Bayern e.V. zu beantragen.

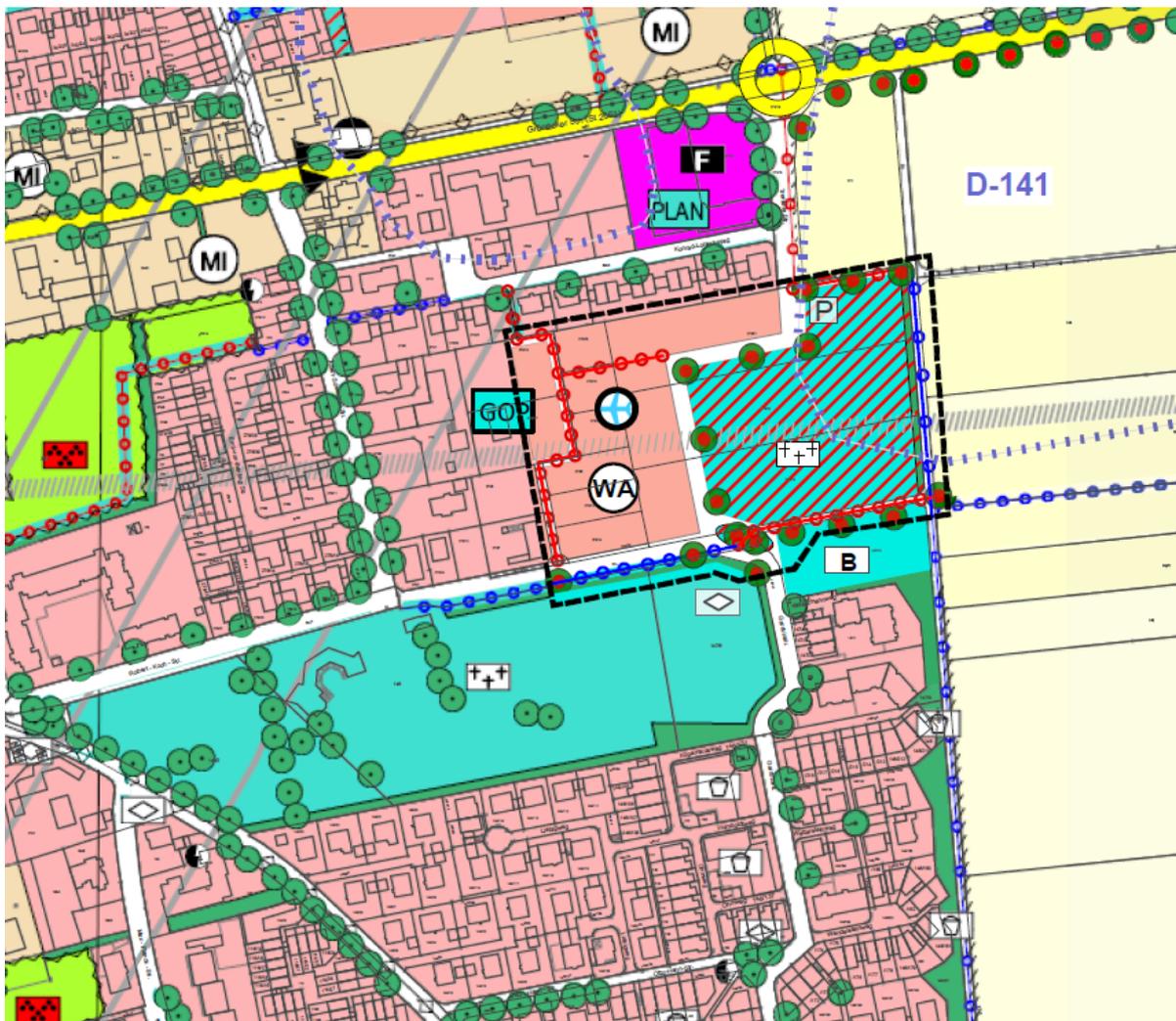
Abstimmung: Ja 17 Nein 2

TOP 3 **Bebauungsplan Nr. 130 "Erweiterung des gemeindlichen Friedhofs im Bereich der Trentiner Straße"; Aufstellungsbeschluss**

Sachverhalt:

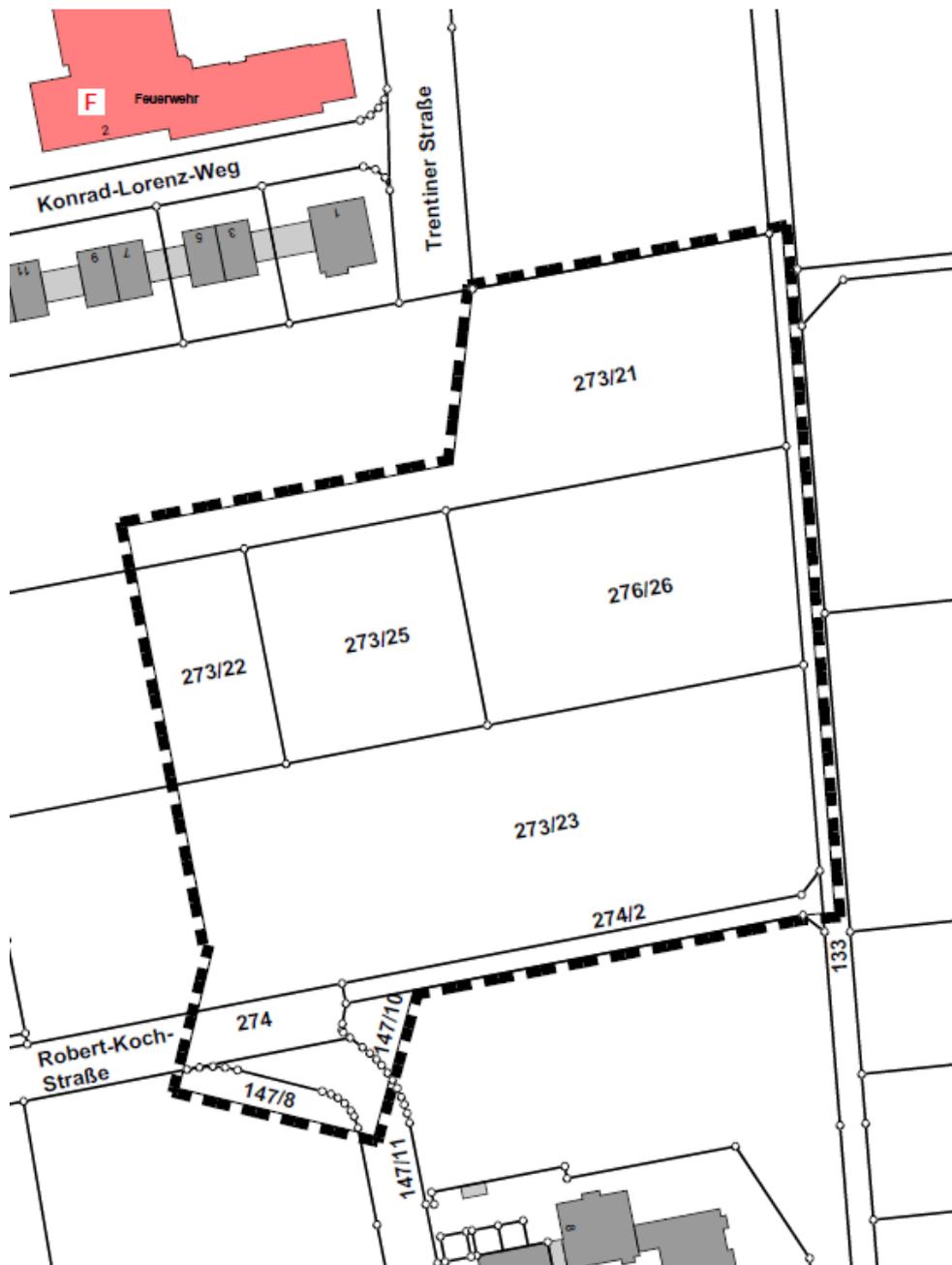
Die Gemeinde beabsichtigt, den bestehenden Friedhof östlich der Trentiner Straße zu erweitern. Die Fläche der Friedhofserweiterung beträgt ca. 1,36 ha.

Das diesbezüglich erforderliche Flächennutzungsverfahren (14. Änderung) wurde vom Landratsamt Freising mit Bescheid vom 15.1.2018 genehmigt. Der zugehörige Planausschnitt ist unten eingefügt.



Zur Realisierung des Projektes ist nun die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Der Bebauungsplan soll die Bezeichnung Nr. 130 „Erweiterung des gemeindlichen Friedhofs im Bereich der Trentiner Straße“ tragen.

Der Bebauungsplan soll folgenden Geltungsbereich aufweisen.



Im Rahmen des Verhandlungsverfahrens nach der Vergabeverordnung (VgV) zur Vergabe der Planungsleistungen Bbauungsplan und Objektplanung für die Freianlagen zur Erweiterung des Friedhofes erhielt das Büro lab Landschaftsarchitektur Brenner aus Landshut gemäß Beschluss des Flughafen-, Planungs- und Bauausschusses vom 12.03.2018 den Zuschlag.

Diskussionsverlauf:

GRin Kürzinger teilte dem Gremium mit, dass sie gegen diese Art der Friedhofserweiterung (Verwendung von Bauland) stimmen werde. Eine Anzahl an aufgelassenen Gräbern im „alten“ Teil des Friedhofs sei bisher nicht genannt worden; der Anteil erscheine ihr sehr hoch. Darüber hinaus könnte über einen Friedwald nachgedacht werden.

Bgm. Heilmeier verwies auf den vorhandenen Bedarf, der seitens des Standesamtes schon seit längerem bekundet werde.

GR Sen bat in diesem Zusammenhang, bei der Planung einen moslemischen Teil zu berücksichtigen.

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 130 „Erweiterung des gemeindlichen Friedhofs im Bereich der Trentiner Straße“.

Abstimmung: Ja 18 Nein 1

TOP 4 Bebauungsplan Nr. 38 - 1. Änderung Änderung der Planung des Kindergartens, Freigabe für das Verfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Sachverhalt:

Der Gemeinderat hat in seinen Sitzungen am 23.10.2017 und 20.11.2017 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 „Sportgelände Neufahrn-Süd“ beschlossen.

Die Gemeinde beabsichtigt, auf den ehemals für das Sportgelände im Neufahrner Süden angedachten Flurstücken mit den Nrn. 119/5, 119/6 T, 120/2, 120/3 und 120 T der Gemarkung Neufahrn die Errichtung einer Kindertagesstätte mit vier Personalwohnungen inklusive der notwendigen Stellplätze für Kraftfahrzeuge.

Aufgrund von geänderten Planungsanforderungen wurde in die Ausführungsplanung ein gemeinsamer Essensraum für die Gruppen des Kindergartens integriert. Der Essensraum konnte im Bereich des zweigeschossigen Baukörpers untergebracht werden. Daraus resultierend wurde sowohl der nach Süden orientierte Bereich der Gruppenräume, als auch der zweigeschossige Baukörper in Richtung Osten leicht verbreitert. Die WC Bereiche wurden gedreht und es wurde zusätzliche Lagerfläche geschaffen.



Um das erforderliche Baurecht für das Projekt zu schaffen, muss der Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes entsprechend angepasst werden.

Diskussionsverlauf:

BAL Schöfer berichtete, dass nach den neuesten pädagogischen Konzepten die Möglichkeit einer gruppenübergreifenden Zusammenkunft von wesentlichem Belang wäre und erläuterte die im Sachverhalt dargestellte geänderte Planung. Der Anstieg der Baukosten aufgrund der höheren Kubatur würde durch eine bessere Förderstufe (höhere Nutzfläche) kompensiert.

Auf Anfrage von GR Caven teilte BAL Schöfer mit, dass dieser Ansatz bei bestehenden Einrichtungen aufgrund der begrenzten Flächen nicht weiter verfolgt werden könne; bei künftigen Planungen könne er umgesetzt werden.

Kämmerer Halbinger bezifferte die zusätzliche Förderung mit ca. € 220.000,-. Für die ursprüngliche Planung habe das Landratsamt eine Betriebserlaubnis für 100 Kinder erteilt.

GR Eschlwech legte Wert darauf, sich nicht von den pädagogischen Konzepten der Träger abhängig zu machen und diese Maßnahme nicht nur für einen potentiellen Träger umzusetzen. Darüber hinaus erkundigte er sich hinsichtlich der zeitlichen Verzögerung.

BAL Schöfer verwies auf die Planung für zusätzliche Personalwohnungen, die die Verzögerung im Wesentlichen begründen würde. Die Eingabeplanung sei soweit fertiggestellt, als nächster Schritt müsse mittels eines Bebauungsplans Baurecht geschaffen werden.

Bgm. Heilmeier regte an, die zeitliche Planung in der nächsten Sitzung des Gemeinderates vorzustellen.

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt die geänderte Planung des Kindergartens in der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Die Bauverwaltung wird beauftragt, die geänderte Kubatur des Kindergartens in den Bebauungsplan zu integrieren.

Die entsprechend überarbeitete 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 „Sportgelände Neufahrn-Süd“ wird für das Verfahren nach § 3 Abs. 2. und § 4 Abs. 2 BauGB freigegeben.

Abstimmung: Ja 19 Nein 0

TOP 5 Bebauungsplan Nr. 129 „Gewerbe-, Misch- und Wohngebiet entlang der Wolfgang-Zimmerer-Straße“, Erlass einer Veränderungssperre

Sachverhalt:

1.

Der Bebauungsplan Nr. 129 trug beim Aufstellungsbeschluss den Namen „Gewerbe-, Misch- und Wohngebiet entlang der Wolfgang-Zimmerer-Straße“. Aufgrund des Beschlusses des Gemeinderats vom 19.02.2018 soll das weitere Planungsverfahren ohne Gewerbegebiet fortgeführt werden, sodass die Bezeichnung dementsprechend auf „Misch- und Wohngebiet entlang der Wolfgang-Zimmerer-Straße“ zu ändern ist.

2.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 18.12.2017 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 129 „(Gewerbe-), Misch- und Wohngebiet entlang der Wolfgang-Zimmerer-Straße“ für den Bereich Wolfgang-Zimmerer-Straße, östlich der Christl-Cranz-Straße, nördlich der Sepp-Manger-Straße, westlich der Carl-Diem-Straße sowie eine Fläche westlich der

Gottfried-von-Cramm-Straße beschlossen. Es handelt sich hierbei um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung.

Im Bebauungsplanumgriff befinden sich zwei Grundstücke für welche bereits insgesamt drei Vorbescheidsanträge gestellt worden sind. Diese Anträge wurden dem Flughafen- Planungs- und Bauausschuss vorgelegt und dieser hatte die Beantragung der Zurückstellung beschlossen. Für einen dieser Anträge war zum Zeitpunkt der Beschlussfassung höchstwahrscheinlich schon die Fiktionsfrist nach § 36 Abs. 2 Satz 2 BauGB abgelaufen und somit das fiktive Einvernehmen der Gemeinde erteilt. Ob in diesem Fall die beim Landratsamt beantragte Zurückstellung trotzdem rechtlich möglich ist, konnte bis zur Ladung dieser Sitzung nicht abschließend geklärt werden. Daher schlägt die Bauverwaltung aus Gründen der Rechtssicherheit vor, eine Veränderungssperre für den Bebauungsplan Nr. 129 zu erlassen, um nicht Gefahr zu laufen, eine den Planungszielen entgegen laufende Bebauung zulassen zu müssen. Zukünftig eingehende Bauanträge im Bereich des Bebauungsplanes sind hierdurch automatisch an der Durchführung gehindert. Eine Zurückstellung ist nicht mehr erforderlich.

Satzungsentwurf:

Die Gemeinde Neufahrn erlässt auf Grund der §§ 14, 16 und 17 des Baugesetzbuches (BauGB) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) folgende

Satzung über die Veränderungssperre über den Planbereich des Bebauungsplans Nr. 129 „Misch- und Wohngebiet entlang der Wolfgang-Zimmerer-Straße“

§ 1 Zu sichernde Planung

Der Gemeinderat hat am 18.12.2017 den Beschluss gefasst, den Bebauungsplan Nr. 129 „Misch- und Wohngebiet entlang der Wolfgang-Zimmerer-Straße“ aufzustellen.

Zur weiteren Sicherung der Planungsziele wird für den in § 2 definierten Geltungsbereich eine Veränderungssperre für zwei Jahre erlassen.

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 129 „Misch- und Wohngebiet entlang der Wolfgang-Zimmerer-Straße“ wird eine Veränderungssperre angeordnet. Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Dieser ergibt sich aus dem Lageplan vom 03.05.2018 zur Veränderungssperre der Bestandteil der Satzung ist. Die betroffenen Grundstücke sind in diesem Lageplan schwarz umrandet dargestellt.

§ 3 Rechtswirkung der Veränderungssperre

Auf den von der Veränderungssperre betroffenen Grundstücken dürfen

1. Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt und bauliche Anlagen nicht beseitigt werden.
2. Erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden.

§ 4 Ausnahmen

Die Baugenehmigungsbehörde kann im Einvernehmen mit der Gemeinde Neufahrn Ausnahmen von der Veränderungssperre zulassen, wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

§ 5 Inkrafttreten und Außerkrafttreten der Veränderungssperre

1. Die Satzung über die Veränderungssperre tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung, in Kraft.
2. Die Veränderungssperre tritt außer Kraft, wenn und soweit der für den Geltungsbereich dieser Satzung aufzustellende Bebauungsplan Nr. 129 „Misch- und Wohngebiet entlang der Wolfgang-Zimmerer-Straße“ rechtsverbindlich geworden ist, spätestens jedoch nach Ablauf von zwei Jahren nach der Bekanntmachung

Der nachfolgende Lageplan stellt den Geltungsbereich der Veränderungssperre dar (Stand 03.05.2018).



Beschluss:

1. Der Gemeinderat beschließt die Bezeichnung des Bebauungsplans Nr. 129 von „Gewerbe-, Misch- und Wohngebiet entlang der Wolfgang-Zimmerer-Straße“ auf „Misch- und Wohngebiet entlang der Wolfgang-Zimmerer-Straße“ zu ändern.

2.

Der Gemeinderat beschließt den Erlass einer Veränderungssperre für das Planungsgebiet des Bebauungsplan Nr. 129 „Misch- und Wohngebiet entlang der Wolfgang-Zimmerer-Straße“ als Satzung, analog des im Sachverhalt dargestellten Entwurfs.

Abstimmung: Ja 19 Nein 0

TOP 6 Neufassung der Stellplatz- und Fahrradabstellplatzsatzung; Vorstellung des Entwurfs

Sachverhalt:

Für die seit längerem beabsichtigte Änderung der gemeindlichen Stellplatzsatzung wurde eine Arbeitsgruppe gegründet, die zu Beginn des Jahres ihre Arbeit aufnahm. Die Arbeitsgruppe besteht aus vier Vertretern der Gemeindeverwaltung sowie aus sechs Gemeinderätinnen und Gemeinderäten.

Ziel der Arbeitsgruppe ist die Erarbeitung eines Novellierungsentwurfs der Stellplatzsatzung in zwei Phasen. In der ersten Phase sollen zunächst redaktionelle bzw. zwischenzeitlich notwendig gewordene Änderungen (z. B. Rechtsänderungen, Anpassung und Erweiterung des Stellplatzschlüssels) und in der zweiten Phase dann steuernd-politische Themen (z. B. Car-Sharing, Ablöse, Nutzungsänderung) erarbeitet und umgesetzt werden.

Nach drei Sitzungen der Arbeitsgruppe konnte die Erarbeitung des Entwurfs der ersten Phase abgeschlossen werden. Das Ergebnis wird vorgestellt.

Anschließend ist eine Beteiligung der Neufahrer Bürgerinnen und Bürger in Anlehnung an gemeindliche Bauleitplanverfahren beabsichtigt, um ggf. auch fachspezifische Anregungen und Äußerungen von Betroffenen nach entsprechender Würdigung und Abwägung durch den Gemeinderat berücksichtigen zu können. Nach abschließender Überarbeitung ist die Beschlussfassung zur Neufassung der Satzung für die Phase 1 in der Gemeinderatssitzung am 23.07.2018 geplant.

Diskussionsverlauf:

Im Vorfeld der Sitzung war ergänzend zur Sachverhaltsdarstellung eine Synopse, die „Neufassung der Stellplatz- und Fahrradabstellplatzsatzung“ betreffend, im Ratsinformationssystem zur Einsicht bereitgestellt worden. Frau Fischböck erläuterte das bisherige und weitere Prozedere sowie wesentliche Eckpunkte / Änderungen.

GRin Kürzinger wertete den Ansatz (Stellplatznachweis) für Verkaufsstätten als „überdimensioniert“ und erkundigte sich hinsichtlich eines Bestandsschutzes, der seitens GL Sczudlek bestätigt worden war. Eine Erhebung aus ihrem Kundenkreis habe ergeben, dass jeweils 1/3 der Kunden ihren Laden per KFZ, Fahrrad oder fußläufig aufsuchten.

Bgm. Heilmeier forderte die Fraktionen auf, persönliche Erfahrungen / Anregungen als Grundlage für eine weitere Diskussion in der Arbeitsgruppe im Nachgang zur Sitzung einzubringen. Auch Vorschläge aus der Öffentlichkeit (deshalb zeitgleich die öffentliche Auslegung) seien willkommen.

BAL Schöfer merkte an, den Stellplatzschlüssel gegenüber der alten Satzung nicht geändert zu haben. Er wertete den Einwand von GRin Kürzinger deshalb als Anregung für eine Reduzierung des Stellplatzschlüssels.

GR Eschlwech bat um Erläuterung des Begriffs „Beherbergungseinheit“. Er verbinde diese Bezeichnung mit Arbeiterunterkünften und Boardinghäuser und ging davon aus, dass jeder Mieter über ein KFZ verfügen würde. Der Ansatz von einem Stellplatz pro drei Betten erschien ihm deshalb zu gering. Er schlug eine Auflage von einem Stellplatz pro Bett vor. Eine ähnliche Situation bestehe seiner Meinung nach bei Studentenwohnheimen.

3. Bgm. Seidenberger regte an, über jeden Punkt der Satzung einzeln abstimmen zu lassen.

Bgm. Heilmeier bestätigte auf Anfrage von GR Funke, dass die Änderungen in der Arbeitsgruppe nochmals diskutiert werden würden.

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt den Entwurf der Neufassung zur Stellplatz- und Fahrradabstellplatzsatzung sowie die weiteren Verfahrensschritte zur Kenntnis. Die Verwaltung wird beauftragt, die beabsichtigte Änderung der Satzung ortsüblich bekannt zu machen und den Entwurf der Satzung für die Dauer von 4 Wochen zur Einsichtnahme auszulegen.

Abstimmung: Ja 19 Nein 0

TOP 7 Wasserrechtsverfahren" Isardeiche", Beteiligung Träger öffentlicher Belange

Der Tagesordnungspunkt wurde zurückgestellt.

TOP 8 Bekanntgaben

TOP 8.1 Zwischenbericht „Alte Halle“

Sachverhalt:

Gebäude:

Die Nutzung der „Alten Halle“ als Veranstaltungsraum wurde zum Ende des Jahres 2017 eingestellt. Ebenso wurde das Pachtverhältnis für die angeschlossene Gaststätte „Bratpfandl“ einvernehmlich zum 31.12.2017 beendet.

Im September 2017 wurde die „Alte Halle“ mit dem Ingenieurbüro Glasmann (HLS + E) begangen. Dabei wurde festgestellt, dass neben der Heizungs-, Lüftungs- und Sanitärinstallation auch die Elektroinstallation den Lebenszyklus überschritten hat und komplett ausgetauscht werden muss. In Kombination dazu müsste ein Brandschutzkonzept erstellt und baulich umgesetzt werden. Zur Bausubstanz ist festzustellen, dass der unterkellerte Bereich fast gänzlich feucht ist und Ausblühungen zu sehen sind. Des Weiteren ist bekannt, dass immer wieder Wasser über die Dachhaut eindringt, einige Sparren sind arg in Mitleidenschaft gezogen, dies deutet auf eine unsachgemäß eingebaute Schalungsbahn hin.

Damit stellt sich die Frage, ob eine Sanierung des Gebäudes „Alte Halle“ im Bestand angestrebt werden soll oder ob ein Neubau an dieser oder anderer Stelle im Ort erforderlich und sinnvoll ist. Eine Rücksprache mit der Regierung von Oberbayern ergab, dass im Rahmen der Städtebauförderung nur Investitionen in den Erhalt von für den Ort bedeutsamen Gebäuden gefördert werden können, zusätzlich noch Baumaßnahmen, die für die Nutzung solcher Gebäude unmittelbar erforderlich sind, wie z. B. die erforderlichen Stellplätze.

Die Verwaltung ist aktuell dabei, eine genauere Untersuchung des Bestandsgebäudes zu veranlassen, um den Sanierungsaufwand insgesamt abschätzen und einer Neubauinvestition gegenüber stellen zu können.

Parallel dazu wurde an das Planerteam der ISEK-Untersuchung die Fragestellung nach einem im Rahmen der Förderung der Attraktivität der Ortsmitte gedachten optimalen Standort herangetragen. Ziel ist es, zum Zeitpunkt der Entscheidung über Sanierung oder Neubau auch schon mögliche Standortalternativen geprüft zu haben, sodass dem Gemeinderat eine umfassende Faktengrundlage für seine Entscheidung zur Verfügung steht.

Diskussionsverlauf:

BAL Schöfer wies darauf hin, dass die Förderung im Rahmen des ISEK-Verfahrens die interessantere Fördermöglichkeit darstelle; bei der Gestaltung wäre man allerdings sehr beschränkt. Diese Tatsache begründe die getrennte Untersuchung.

TOP 8.2 Mesnerhaus

Bezug nehmend auf den Pressebericht im Zusammenhang mit der Jahreshauptversammlung des Heimat- und Geschichtsvereins Neufahrn e. V. stellte Bgm. Heilmeier richtig, dass es keine Abstimmungsprobleme zwischen dem Amt für Denkmalschutz, dem Architekten sowie dem Bauamt gäbe. Die Weisungen des Amtes für Denkmalschutz seien rechtlich fundiert und erforderten eine Überarbeitung des Konzeptes.

Das Dach des Mesnerhauses sei im Dezember aufgebracht und parallel dazu sei das Konzept erstellt worden. In einem Gespräch im Februar wurden seitens des Amtes für Denkmalschutz nachstehend genannte Forderungen eingebracht:

- andere Lösung für das Treppenhaus
- Rückbau von Putzen, verbunden mit einer entsprechenden Untersuchung
- statische Probleme, wie bereits in der letzten Sitzung erläutert.

Das überarbeitete Konzept ging in der letzten Woche im Rathaus ein und diene als Grundlage für weitere Abstimmungen.

Ein Abbau von Gerüst und Plane wäre erst jetzt möglich, nachdem abschließende Arbeiten am zum Teil wieder geöffneten Dach mit Beginn der wärmeren Jahreszeit durchgeführt werden konnten.

GR Funke nannte die Beweggründe für seinen Unmut, der dem Umstand geschuldet war, dass die Informationen in der letzten Sitzung nicht so dargestellt worden seien wie soeben.

Auf Anfrage von GRin Auinger bestätigte Bgm. Heilmeier eine ausnahmslose Protokollierung von Gesprächen. Leider werde hierzu seitens des Amtes für Denkmalschutz erst zu den jeweiligen Ortsterminen Stellung genommen, was den Prozess sehr verzögere.

TOP 9 Anfragen

TOP 9.1 Anfragen aus dem Gremium

TOP 9.1.1 Förderungen durch die Landesstiftung Bayern

GRin Auinger berichtete von der Bayerischen Landesstiftung, die Maßnahmen an frei zugänglichen öffentlichen Gebäuden unterstütze. In Bezug auf das Mesnerhaus oder die Alte Halle könnte dies eventuell von Interesse sein.

Bgm. Heilmeier wies darauf hin, dass eine mögliche Doppelförderung geprüft werde.

TOP 9.1.2 Ausbau des Samwegs

GR Eschlwech erkundigte sich nach dem aktuellen Sachstand.

Bgm. Heilmeier verwies diesbezüglich auf die nächste Fraktionssprechersitzung. Aufgrund der geänderten Rechtslage (Abschaffung der Straßenausbaubeiträge) bedarf es einer Abstimmung über den weiteren Prozess.

TOP 9.1.3 Absperrung Geh- und Radweg Verlängerung Lilienthalstraße

GRin Kürzinger monierte zum wiederholten Male die ständig geöffnete Schranke. Bei ihrer letzten Anfrage in 2016 war auf den Winterdienst verwiesen worden, der diese Maßnahme erforderte. Nachdem die Schranke immer noch geöffnet sei, würden viele Autofahrer die Abkürzung von der Echinger Straße über den Geh- und Radweg nutzen. Ihrer Meinung nach könne die die Schranke entfernt werden, sofern dieser Zustand gewollt / geduldet sei.

Bgm. Heilmeier sagte eine Überprüfung zu.

TOP 9.1.4 Parksituation Doktorwegerl und An der Moosach

GRin Auinger berichtete über die unbefriedigende Parksituation im Mühlweg / Bereich Doktorwegerl. Die Anlieger monieren sehr viele nicht angemeldete rumänische oder polnische Fahrzeuge. Werde ein roter Punkt angebracht, würden sie nach 2 – 3 Monaten entfernt werden; in kürzester Zeit würden aber wieder neue Fahrzeuge abgestellt. Sie bat, ein Haltverbot für den kurzen Abschnitt am dem Kreisverkehr zu prüfen.

Ebenfalls ungut bezeichnete sie die Parksituation beim Neubau (ehemals Sandwerk) in der Straße An der Moosach. Die zur Verfügung stehenden Parkplätze werden von den Mietern nicht angenommen. Stattdessen parken die Fahrzeuge rechts und links entlang der Fahrbahn.

TOP 9.2 Anfragen aus dem Publikum

- keine -

Neufahrn, 30.10.2018

Vorsitzender

Franz Heilmeier

1. Bürgermeister

Ursula Gailus

Protokollführung