

Öffentliche Sitzung des Flughafen-, Planungs- und Bauausschusses am 09.12.2019

Anmerkung:

Bei dieser Veröffentlichung handelt es sich um eine Information, basierend auf der Niederschrift zur Sitzung des Flughafen-, Planungs- und Bauausschusses vom 09.12.2019.

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 Flughafen-, Planungs- und Bauausschusses

<u>Sitzungsort:</u>	Rathaus, Sitzungssaal		
<u>am:</u>	Montag, den 09.12.2019		
<u>Beginn:</u>	18:00 Uhr	<u>Ende:</u>	19:35 Uhr
<u>Vorsitzender:</u>	1. Bürgermeister Franz Heilmeier		
<u>Schriftführer:</u>	Ursula Gailus		

Anwesend:

Heilmeier, Franz
Funke, Markus
Iyibas, Ozan - anwesend ab 18.08 Uhr
Meidinger, Christian
Nadler, Christian
Pflügler, Florian
Pflügler, Stephanie
Rübenthal, Burghard
Schablitzki, Ursula
Seidenberger, Thomas - Vertretung für Oberlader, Alfred

Abwesend:

Oberlader, Alfred - urlaubsbedingt entschuldigt

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil

- 1) Genehmigung von Niederschriften - öffentlicher Teil
- 1.1) Niederschrift zur Sitzung vom 23.09.2019 Vorz/068/2019
- 1.2) Niederschrift zur Sitzung vom 04.11.2019 Vorz/070/2019
- 2) Antrag auf Vorbescheid zum Abbruch eines ehemaligen Lagergebäudes und Errichtung einer Wohnanlage mit Carports und Stellplätzen auf dem Grundstück Hauptstraße 18, 85376 Giggenghausen, Fl.-Nr. 87 Gemarkung Giggenghausen
Antragsteller: Nadler Michael Bau/153/2019
- 3) Antrag auf Baugenehmigung für eine Nutzungsänderung einer Ladenfläche in eine Gaststätte, Echinger Straße 19, Fl.-Nr. 1026/6 Gmgk. Neufahrn
Antragsteller: Gacic Damir Bau/155/2019
- 4) Vorstellung der Planung zum Antrag auf Baugenehmigung für den Neubau eines Gebäudes für altengerechtes Wohnen an der Bahnhofstraße in 85375 Neufahrn, Fl.-Nr. 40/4 Gmkg. Neufahrn Bau/169/2019
- 5) Verordnung des Landkreises Freising zur Abfallentsorgung von pflanzlichen Abfällen, Erd- und Bodenaushub sowie Bauschutt Bau/131/2019
- 6) Mehrmittelbedarf Neubau Kindergarten Am Sportplatz Bau/201/2019
- 7) Erweiterung des Sanierungsumfangs des Gebäudes an der Albert-Einstein-Straße Bau/202/2019
- 8) Bekanntgaben
- 9) Anfragen aus dem Gremium

Bgm. Heilmeier eröffnete um 18:00 Uhr die öffentliche Sitzung. Er stellte die Ordnungsmäßigkeit der Ladung sowie die Beschlussfähigkeit des Flughafen-, Planungs- und Bauausschusses fest. Einwände gegen die Tagesordnung wurden nicht vorgebracht.

Öffentlicher Teil

TOP 1 Genehmigung von Niederschriften - öffentlicher Teil

TOP 1.1 Niederschrift zur Sitzung vom 23.09.2019

Sachverhalt:

Den Mitgliedern des Flughafen-, Planungs- und Bauausschusses wurde Gelegenheit gegeben, die Niederschrift zur öffentlichen Sitzung des Flughafen-, Planungs- und Bauausschusses vom 23.09.2019 einzusehen. Einwände wurden nicht vorgebracht.

Beschluss:

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss der Gemeinde Neufahrn genehmigt die Niederschrift zum öffentlichen Teil der Sitzung des Flughafen-, Planungs- und Bauausschusses vom 23.09.2019.

Abstimmung: Ja 9 Nein 0
GR Iyibas nicht anwesend

TOP 1.2 Niederschrift zur Sitzung vom 04.11.2019

Sachverhalt:

Den Mitgliedern des Flughafen-, Planungs- und Bauausschusses wurde Gelegenheit gegeben, die Niederschrift zur öffentlichen Sitzung des Flughafen-, Planungs- und Bauausschusses vom 04.11.2019 einzusehen. Einwände wurden nicht vorgebracht.

Beschluss:

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss der Gemeinde Neufahrn genehmigt die Niederschrift zum öffentlichen Teil der Sitzung des Flughafen-, Planungs- und Bauausschusses vom 04.11.2019.

Abstimmung: Ja 9 Nein 0
GR Iyibas nicht anwesend

TOP 2 Antrag auf Vorbescheid zum Abbruch eines ehemaligen Lagergebäudes und Errichtung einer Wohnanlage mit Carports und Stellplätzen auf dem Grundstück Hauptstraße 18, 85376 Giggerhausen, Fl.-Nr. 87 Gemarkung Giggerhausen Antragsteller: Nadler Michael

Sachverhalt:

Mit dem Antrag auf Vorbescheid soll geklärt werden, ob der Abriss des an der Hauptstraße liegenden Gebäudes sowie die Neuerrichtung zweier zusammenhängender Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 7 Wohneinheiten bauplanungsrechtlich zulässig ist.

Das Baugrundstück stellt eine Art Baulücke zwischen der topographischen Kante des tertiären Hügellands und der bestehenden Bebauung am südlichen Ortsrand von Giggenhausen dar. In dieser Lage prägt es maßgeblich das Erscheinungsbild von Giggenhausen am Ortszugang.

Das Grundstück weist ein starkes Gefälle Richtung Westen (etwa 3 m) auf, was wohl auf eine ehemalige Sandgrube zurückzuführen ist. Da auch bestehende Nebengebäude wie ein Stadel und ein ehemaliges unterirdisches Silo erhalten und wieder genutzt werden sollen, bleibt dieser Höhenunterschied zwischen Hauptstraße und rückwärtiger Grundstücksfläche auch weiterhin bestehen. Dies führt zu einer Gebäudeplanung mit Satteldach, welche sich straßenseitig als zweigeschossig und westseitig als dreigeschossig darstellt. Die Gebäudehöhe im dreigeschossigen Bereich erreicht bis zu 9,50 m. Vertretbar erscheint dies, da hier die straßenabgewandte Seite betroffen ist und die Wandhöhe als solche daher vom öffentlichen Raum aus nicht wahrgenommen wird. Bzgl. der Höhenentwicklung zur Straße hin bestehen seitens der Bauverwaltung keine Bedenken. Das Erscheinungsbild ist hier in etwa mit den Bestandsgebäuden vergleichbar.

Die baulichen Anlagen bleiben von der Fahrbahnkante soweit zurück, dass die Anlegung eines Gehwegs auf dieser Seite der Hauptstraße zu einem späteren Zeitpunkt möglich bleibt. Flächen für die vorläufig berechneten Stellplätze für PKW's und Fahrräder sowie für einen Kinderspielplatz sind vorhanden.

Diskussionsverlauf:

BAL Schöfer ergänzte den Sachverhalt dahingehend, dass im nördlichen Gebäude 3 Wohneinheiten < 50 m² sowie 3 Wohneinheiten zwischen 50 m² - 150 m² vorgesehen seien. Das südliche Gebäude mit einer Wohnfläche von über 150 m² ist zur Eigennutzung bestimmt.

GR Rübenthal befürwortete das Vorhaben, da es sich gut in die Umgebung einfügt.

Beschluss:

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss erteilt dem Antrag auf Vorbescheid zum Abbruch eines ehemaligen Lagergebäudes und zur Errichtung einer Wohnanlage mit Carports und Stellplätzen auf dem Grundstück Hauptstraße 18, 85376 Giggenhausen, Fl.-Nr. 87 der Gemarkung Giggenhausen das gemeindliche Einvernehmen.

Abstimmung: Ja 10 Nein 0

TOP 3 Antrag auf Baugenehmigung für eine Nutzungsänderung einer Ladenfläche in eine Gaststätte, Echinger Straße 19, Fl.-Nr. 1026/6 Gmgk. Neufahrn
Antragsteller: Gacic Damir

Sachverhalt:

Der Antrag auf Baugenehmigung wurde in der letzten Sitzung aufgrund eines kurzfristig eingegangenen Stellplatznachweises zur Entscheidung zurückgestellt. Im Folgenden wird der Sachverhalt noch einmal dargestellt:

Der Antragsteller beantragt eine Nutzungsänderung für ein ehemaliges Ladengeschäft in eine Gaststätte. Seit einigen Jahren befindet sich ein Wettbüro in den Räumlichkeiten, wofür bis heute aber keine baurechtliche Genehmigung vorliegt. Ein Verfahren zur Nutzungsunter-sagung ist beim LRA anhängig. Nunmehr wird die Änderung in eine Gaststätte für die etwa 60 m² große Einheit beantragt. Gaststätten sind bauplanungsrechtlich in dem als Mischge-

biet einzustufenden Gebiet grundsätzlich zulässig, jedoch kann der ermittelte Stellplatzbedarf in Höhe von 5 Stellplätzen für PKWs weiterhin nicht ausreichend nachgewiesen werden. Die vorhandenen Nutzungen und die dafür bereits festgesetzten Stellplätze übersteigen nach den bisher vorgelegten Unterlagen die Anzahl der auf dem Grundstück vorhandenen Stellplätze. Der Einvernehmenserteilung stehen somit bauordnungsrechtliche Anforderungen entgegen.

Diskussionsverlauf:

GR Pflügler konnte sich eine Befürwortung des Vorhabens vorstellen. In Bezug auf die Stellplatzproblematik merkte er an, dass Stellplätze für Läden großteils tagsüber und für Gaststätten in der Regel in den Abendstunden benötigt werden. Aufgrund der geringen Fläche, die keine größeren Veranstaltungen zulasse, werde sich die Gaststätte seiner Meinung nach eher zu einer „Quatiersgaststätte“ entwickeln mit fußläufiger Erreichbarkeit. Die Forderung einer Stellplatzablöse hielt er für angemessen, da es Investitionen in die Infrastruktur des ÖPNVs bedarf.

GR Rübenthal zog eine nochmalige Vertagung des TOPs bis zur Klärung der Stellplatzsituation in Erwägung. Er meinte, damit dem Antragsteller mehr entgegen zu kommen als mit einer Ablehnung wegen des fehlenden Stellplatznachweises.

BAL Schöfer erläuterte, dass die Wahrscheinlichkeit eines Nachweises von 5 Stellplätzen äußerst gering sei. Die Fiktionsfrist müsse in diesem Zusammenhang beachtet werden; sie lasse keine weitere Vertagung mehr zu.

3. Bgm. Seidenberger teilte mit, dass er dem Antrag zustimmen werde. Es handle sich um ein Bestandsgebäude aus Ende 1960 / Anfang 1970. Zum damaligen Zeitpunkt waren andere Stellplatzanforderungen relevant. Es sei von Interesse, die noch vorhandenen Ladenflächen einer anderen Nutzung zuzuführen. Eine Gaststätte würde er gegenüber einem Wettbüro vorziehen. Beispielhaft nannte er die Verbesserung der Situation an der Ecke Echinger Straße / Bahnhofstraße, bei der man ebenfalls ein Entgegenkommen im Zusammenhang mit der Nutzungsänderung gezeigt habe. Hinsichtlich der Stellplatzablöse sprach er sich für einen Kompromiss aus.

BAL Schöfer verdeutlichte, dass eine Ablöse von Stellplätzen grundsätzlich angeboten werden könne. Da nicht bekannt sei, ob eine Bereitschaft zur Ablöse von Stellplätzen gegeben ist, müsste der Antrag zum jetzigen Zeitpunkt formal abgelehnt werden. Sofern der Antragsteller im Nachgang zu einer Stellplatzablöse bereit sei, werde die Thematik dem Ausschuss nochmals vorgelegt. Dieser könnte die Entscheidung dann noch revidieren. Die Fiktionsfrist wäre in diesem Zusammenhang nicht mehr relevant.

Bgm. Heilmeier schlug eine weitere Abstimmung über die Erteilung eines Prüfauftrags an die Verwaltung in Bezug auf die Ablöse von Stellplätzen vor.

Das Gremium erklärte sich einvernehmlich damit einverstanden.

Beschluss 1:

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss erteilt dem Antrag auf Baugenehmigung zur Nutzungsänderung einer Ladenfläche in eine Gaststätte auf dem Grundstück Echinger Straße 19, 85375 Neufahrn, Fl.-Nr. 1026/6 das Einvernehmen.

Abstimmung: Ja 0 Nein 10 (abgelehnt)

Beschluss 2:

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss beauftragt die Verwaltung, mit dem Antragsteller Gespräche aufzunehmen hinsichtlich einer einvernehmlichen Lösung zur Ablöse der erforderlichen Stellplätze.

Abstimmung: Ja 10 Nein 0

TOP 4 Vorstellung der Planung zum Antrag auf Baugenehmigung für den Neubau eines Gebäudes für altengerechtes Wohnen an der Bahnhofstraße in 85375 Neufahrn, Fl.-Nr. 40/4 Gmkg. Neufahrn

Sachverhalt:

In der Bahnhofstraße soll ein Neubau für altengerechtes Wohnen mit 12 Wohneinheiten entstehen. Das Vorhaben soll nach Kommunalbaupakt 2 gefördert werden. Ziel der Gemeinde dabei ist, an zentral im Ort gelegener Stelle Wohnraum für wirtschaftlich besonders schwach gestellte Senioren zu schaffen.

Im Kopfgebäude an der Bahnhofstraße sind sieben Wohneinheiten untergebracht, sowie eine Gemeinschaftseinrichtung für den Empfang von größeren Besuchermengen, z. B. bei familiären Feiern oder auch als Kommunikationsraum für die Bewohner. Die rückwärtige Bebauung sieht nach Norden geöffnete Innenhöfe als Aufenthaltsmöglichkeit im Freien und zur Belichtung der Wohneinheiten vor.

Im Obergeschoss der rückwärtigen Bebauung befinden sich die kleinsten Wohneinheiten mit 33 Quadratmetern, die Mehrzahl der Wohnungen hat zwischen 45 und 60 Quadratmetern. Die Wohnfläche der Wohnungen beträgt zusammengenommen 491 qm, dazu kommen insgesamt rund 51 qm Terrassenflächen und Loggien, die zusätzlich zur Wohnfläche zählen.

Alle Wohneinheiten sind barrierefrei gestaltet und erreichbar.

Die gemäß Stellplatzsatzung der Gemeinde Neufahrn erforderliche Anzahl von Stellplätzen ist nachgewiesen. Es stehen an der Bahnhofstraße insgesamt 4 Stellplätze zur Verfügung.

Vorgesehen ist, im Jahr 2020 die Ausführungsplanung zu erstellen und nach der Ausschreibung im Winter 2020/21 im Frühjahr 2021 mit dem Bauen zu beginnen.

Diskussionsverlauf:

BAL Schöfer stellte die Planung vor und verwies auf die in der Beschlussvorlage dargestellten finanziellen Auswirkungen. Der m²-Preis pro Wohnfläche in Höhe von € 5.500,- / m² reduziert sich durch die Förderung auf € 3.350,- / m².

GR Iyibas unterstrich den Bedarf an altersgerechten Wohnungen. Das Vorhaben bezeichnete er als funktionell, architektonisch jedoch nicht ansprechend. Er plädierte für die Prüfung anderer Lösungsmöglichkeiten und erkundigte sich, inwieweit mit den angrenzenden Eigentümern bereits Gespräche geführt worden seien. Er nahm Bezug auf den benachbarten Spielplatz in Besitz einer Eigentümergemeinschaft und fragte, inwieweit es noch der Klärung offener Punkte bedarf.

GRin Schablitzki wertete die vorgeschlagene Lösung als „sehr interessant“. Sie wünsche sich einen Platz in der Ortsmitte für diese Bevölkerungsgruppe und sprach sich für eine zügige Umsetzung aus, trotz der aktuellen Kostensituation.

GR Pflügler fand Gefallen an der Planung, ungeachtet der etwas ungünstigen Asymmetrie zur Bahnhofstraße. Er erkundigte sich hinsichtlich der Notwendigkeit eines Gebäudeanschlusses an den First des Nachbargebäudes.

GR Rübenthal bestätigte den Bedarf an altengerechten Wohnungen. In Bezug auf die Baukosten merkte er an, dass diese bei weitem über den derzeit üblichen m²-Preisen liegen. Da man für die Realisierung altengerechter Wohnungen an anderer Stelle ebenso Fördermittel erhalte, dürften sie seiner Meinung nach bei der Bewertung keine Berücksichtigung finden. Den Zuschnitt des Grundstücks und die vorgestellte Dachkonstruktion befand er für nicht ansprechend. Nachdem eine Umplanung mit weiteren Planungskosten und ggf. einer Reduzierung von Wohnflächen verbunden wäre und somit das Gebäude dadurch noch unwirtschaftlicher erscheinen lassen wird bat er um eine Aussage, inwieweit die dargestellten Kosten definitiv seien. Der derzeitige Ansatz war ihm eindeutig zu hoch.

BAL Schöfer nahm wie folgt Stellung:

- Vor gut drei Jahren seien die Planung bereits vorgestellt und auch die Kosten dargestellt worden. Der Gemeinderat hat entschieden, dass das Projekt angesichts der ungewöhnlichen Architektur und der hohen Kosten dennoch realisiert werden soll.
- Für ein maximales Gebäudevolumen in dieser beengten Situation bedarf es der asymmetrischen giebelständigen Baukörperform. An der architektonischen Lösung könne seiner Meinung grundsätzlich wenig geändert werden, sofern an der Wirtschaftlichkeit des Gebäudes festgehalten werden soll. Inwieweit eine Verbesserung des Erscheinungsbildes über eine andere Anordnung der Fenster erzielt werden könne, sei für ihn dahingestellt.
- Grundsätzlich sollte eine Kostenschätzung bei einer Realisierung standhalten. Einzig durch die Änderungen von Standards könne noch Einfluss auf die Höhe der Kosten genommen werden, da auf die Tiefgarage und eine Unterkellerung bereits verzichtet wurde. Aufgrund des umbauten Volumens im Verhältnis zur Nutzfläche gestalte sich der Erschließungsanteil relativ hoch.
- Bei den Nachbarn nördlich handle es sich um eine Eigentümergemeinschaft. Alle baurechtlichen und nachbarschützenden Vorgaben werden eingehalten, insofern bedarf es keiner Zustimmungen. Die Spielfläche im Westen, die sich wie eine öffentliche Spielfläche darstellt, ist derzeit von der Gemeinde angepachtet und steht im Eigentum der gleichen Eigentümergemeinschaft. Erste Gespräche hinsichtlich einer Bereitschaft zur Veräußerung der Fläche liefen bereits. Da Eigentümerversammlungen in der Regel nur einmal im Jahr stattfinden, wird ein Erwerb mit einem großen zeitlichen Aufwand verbunden sein. Der Grenzabstand wurde deshalb eingehalten, indem die Bebauung in diesem Bereich entsprechend zurückgezogen wurde und auf eine Bebauung im Obergeschoss verzichtet werde. Mit dem südlichen Nachbarn stand man von Beginn an in Kontakt. Eine vom Landratsamt geforderte schriftliche Einverständniserklärung liegt zwischenzeitlich vor. Es werde kommun an die Gebäude des Nachbarn angebaut, so dass an seiner Grenze lediglich ein schmaler zweigeschossiger Gebäudebereich verbleibe. Nachdem eine eingeschossige Bebauung an der Grenze nahezu den Einfriedungsmöglichkeiten nach der Bayerischen Bauordnung entspricht, war das Landratsamt diesbezüglich bereits positiv eingestellt. Es habe Wert darauf gelegt, dass an dieser Stelle kein baulicher Zusammenhang zwischen Vorder- und Rückgebäude gebildet werde. Das Vorhaben wurde vom Landratsamt zwischenzeitlich als genehmigungsfähig erachtet.

GR Funke bezeichnete die Planung als „Kompromisslösung“ mit der versucht werde, altengerechte Wohnungen auf kleinstem Platz zu realisieren. Die Architektur wertete er als „ortsbildprägend“. Auf den ersten Blick bezweifelte er, dass die Räume behindertengerecht gestaltet seien (z. B. Abstände der sanitären Einrichtungen). Er sprach sich für eine Realisierung von altengerechten Wohnungen in Neufahrn aus, jedoch an anderer Stelle. Diese Fläche sollte als Grünfläche in der Ortsmitte für die Bevölkerung erhalten bleiben. Er plädierte für einen Empfehlungsbeschluss an den Gemeinderat hinsichtlich der Einstellung der Planung von altengerechten Wohnungen auf diesem Grundstück und stellte einen entsprechenden Antrag zur Geschäftsordnung.

GR Rübenthal pflichtete GR Funke bei. Er merkte an, dass sich ein m²-Preis von € 5.500,- nur ergebe, wenn Terrassen-, Loggiaflächen u. ä. mit einbezogen werden. Bei der reinen Wohnfläche handle es sich um 491 m², was Kosten von € 5.824,- / m² Wohnfläche entspreche. Aus seiner Sicht sei eine Realisierung durch die Gemeinde der falsche Ansatz, über eine private Umsetzung auf Erbpachtbasis könne diskutiert werden. Hinsichtlich der Kosten merkte er an, dass es sich derzeit um eine Planung handle, die durchaus noch überschritten werden könne. Kostensteigerungen seien an der Tagesordnung, weshalb es einer nochmaligen Überprüfung durch den Architekten und einer erneuten Abwägung bedarf.

GR Pflügler brachte in Erinnerung, dass über den Bau eines Gebäudes für altengerechtes Wohnen auf diesem Grundstück ausreichend diskutiert worden sei. Der besonderen Herausforderung war man sich bewusst. Aufgrund der fortgeschrittenen Planung erachtete er es als nicht sinnvoll, sich von dem Vorhaben wieder abzuwenden. In zentraler Lage werde sich kurzfristig keine andere Möglichkeit ergeben. Einzig der First zur Bahnhofstraße sollte seiner Meinung nach hinsichtlich einer besseren Variante nochmals untersucht werden. Die Kosten hielt er aufgrund der Lage, der Geometrie, des dringenden Bedarfs und des hohen Zuschusses für vertretbar.

GR Funke unterstrich, dass er keinesfalls Gegner eines solchen Projektes sei. Die Durchsetzung einer Kompromisslösung einzig, weil sich der Gemeinderat dafür ausgesprochen habe, widerstrebe ihm. Er betonte nochmals, dass die dargelegten Kosten für ein Gebäude ohne Keller und Tiefgarage keinesfalls der aktuellen Marktlage entsprechen und auf den ungünstigen Zuschnitt des Grundstücks zurückzuführen sind. Er stellte einen Antrag zur Geschäftsordnung auf Ende der Rednerliste.

Bgm. Heilmeier informiert über die noch vorliegenden Wortmeldungen von GR Meidinger und GR Rübenthal.

Beschluss: (Antrag GR Funke)

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss stimmt dem Antrag zur Geschäftsordnung auf Ende der Rednerliste zu.

Abstimmung: Ja 6 Nein 4

GR Meidinger befand die Architektur nicht für optimal, u. a. wegen der energetischen Auswirkungen. Er hinterfragte die Barrierefreiheit. Sollte sich diese bestätigen, werde er dem Vorhaben aufgrund des dringenden Bedarfs zustimmen.

BAL Schöfer versicherte, dass das komplette Gebäude ohne Einschränkungen barrierefrei zugänglich sei.

GR Rübenthal errechnete eine Differenz zur aktuellen Marktlage in Höhe von € 890.000,- bis € 900.000,-. Planungskosten seien bis dato ca. € 110.000,- entstanden. Sofern eine Fehlentscheidung korrigiert werden soll, erachte er den jetzigen Zeitpunkt als sinnvoll. Nicht nach-

vollziehbar war, inwieweit Kosten für Umplanungen bereits beglichen wurden bzw. in der Kalkulation enthalten seien. Deshalb hatte er vor der Sitzung die Verwaltung hinsichtlich einer Vertagung des TOPs kontaktiert. Man hatte sich darauf berufen, dass lediglich eine Planung vorgestellt werden sollte. Nun werde auf eine Beschlussfassung abgezielt. Sowohl die Planungen als auch das Vorgehen waren Prüfungsgegenstand des Rechnungsprüfungsausschusses. Der Bericht werde dem Gemeinderat in der nächsten Sitzung vorgelegt. Es werde dem Gemeinderat empfohlen, die Kosten im Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss überprüfen zu lassen. Falls die Kosten zu hoch erscheinen wird vorgeschlagen, dass der Ausschuss das Thema an den Gemeinderat verweist. Dieser soll prüfen, ob das Vorhaben nicht an anderer Stelle kostengünstiger realisiert werden könne. Für eine mögliche Kostenreduktion bedarf es der Angaben des Architekten. Er beantragte deshalb die Beendigung des TOPs ohne Beschlussfassung.

Bgm. Heilmeier erwiderte, dass der vorgelegte Beschluss abgelehnt werden könne. Zudem erachtete er den Zeitpunkt der Debatte aufgrund der vorliegenden Planung und Kosten als sinnvoll. Alternativ zur Freigabe könnte eine Prüfung des Objekts auf bauliche und finanzielle Optimierungsmöglichkeiten beauftragt werden. Sollte der Standort in Frage gestellt werden, müsste der bestehende Gemeinderatsbeschluss revidiert werden. Er favorisierte eine bauliche und finanzielle Überprüfung, die nochmals zur Entscheidung vorgelegt werde und schlug eine entsprechende Änderung des Beschlussvorschlags vor.

Das Gremium erklärte sich einvernehmlich mit der Änderung des Beschlussvorschlags entsprechend des Vorschlags von Bgm. Heilmeier einverstanden. Der weitreichendere Antrag von GR Funke wurde zuerst zur Abstimmung vorgelegt.

Beschluss: (Antrag GR Funke)

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss empfiehlt dem Gemeinderat, die getroffene Standortentscheidung für dieses Projekt zu revidieren, die Planungen für den Bau auf diesem Grundstück einzustellen und nach Alternativstandorten zu suchen.

Abstimmung: Ja 5 Nein 5 (abgelehnt)

Beschluss:

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss beauftragt die Verwaltung, bauliche und finanzielle Optimierungsmöglichkeiten zu prüfen. Das Ergebnis ist dem Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss erneut vorzulegen.

Abstimmung: Ja 10 Nein 0

TOP 5 Verordnung des Landkreises Freising zur Abfallentsorgung von pflanzlichen Abfällen, Erd- und Bodenaushub sowie Bauschutt

Sachverhalt:

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss hat in seiner Sitzung vom 18.06.2018 beschlossen, für die Annahme von Bauschutt auf dem Wertstoffhof ein Angebot aufzugreifen, welches grob die Verdoppelung der bisherigen Kosten zur Folge hat. In der Zwischenzeit sind bereits mehrere Preisanpassungen nach oben erfolgt. Mit Stand 15.11.2019 belaufen sich die Entsorgungskosten für Bauschutt im Jahr 2019 auf ca. € 30.000,- sowie für Grüngut auf ca. € 37.000,-.

Rechtliche Ausgangslage:

Rechtsverordnung vom 17.12.1991, in Kraft seit 01.01.1992, zur Übertragung der Aufgabe der Entsorgung von pflanzlichen Abfällen sowie Erd- und Bodenaushub auf die Landkreisgemeinden

- ⇒ Somit fungieren die Gemeinden seit dieser Zeit für diese Abfallfraktionen als öffentlich-rechtliche Entsorgungsträger mit allen Rechten und Pflichten, die sich hieraus ergeben.
- ⇒ Gängige Praxis in den Gemeinden: In 22 Kommunen wird auch Bauschutt erfasst, häufig in einem gemeinsamen Container für Erd- und Bodenaushub; diese Entwicklung ist mutmaßlich historisch gewachsen.
- ⇒ Für die Entsorgung von Bauschutt gibt es in rechtlicher Hinsicht bis heute keine formal-rechtliche Delegation auf die Gemeinden.

Anlass für die neue Verordnung:

- ⇒ Ergebnis aus der Bürgermeisterdienstbesprechung vom 18.09.2018: Gängige Annahmepaxis auch von Bauschutt sollte als Service am Bürger beibehalten werden, aber formal-rechtlich sollte die „alte Rechtsverordnung“ an die Praxis angepasst werden, um den Status quo rechtlich abzusichern.

Bisherige Veranlassung durch den Landkreis:

- ⇒ Ein Entwurf der neuen Rechtsverordnung wurde den Gemeinden zugeleitet und um Übermittlung der Zustimmung (des jeweiligen politischen Gremiums) wurde gebeten (vgl. Art. 5 Abs. 1 Satz 1 BayAbfG).
- ⇒ Offene Fragestellungen der Gemeinden konnten im Vorfeld an den Landkreis gerichtet werden und wurden inzwischen auf dem Dienstweg beantwortet.
- ⇒ Die Gemeinde Neufahrn hat für eine zentrale Zuständigkeit der Behörde plädiert. Dies wäre aber nur umsetzbar, wenn die anderen Landkreisgemeinden diese Position teilen. Diese plädieren jedoch weitgehend für die Weiterführung der dezentralen Zuständigkeit.

Was bedeutet die Delegation via Verordnung für die Gemeinden?

Die Gemeinde nimmt für die delegierten Fraktionen die Rechte und Pflichten eines öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträgers wahr (Art. 5 Abs. 1 Satz 3 BayAbfG), d. h. sie kann im Rahmen des kommunalen Selbstverwaltungsrechts durch Satzung (vgl. Art. 7 Abs. 1 Sätze 1 und 2 BayAbfG) bestimmen

- ⇒ die Art und Weise sowie den Ort der Erfassung (z. B. Überlassung im Bringsystem; mengenmäßige Beschränkung auf 1 Autoanhänger pro Woche; im jeweiligen Container am Wertstoffhof),
- ⇒ die Gebühren (vgl. Art. 7 Abs. 2 Satz 2 BayAbfG) zur Refinanzierung der Kosten
- ⇒ evtl. Ausschlüsse von der Entsorgung (z. B. Abfälle aus Gewerbebetrieben)
- ⇒ den Abschluss eines Vertrages mit dem Betreiber einer geeigneten Entsorgungseinrichtung über ein gewisses Entsorgungsvolumen

Ausblick:

In der Zukunft ist mit weiteren Preissteigerungen bei der Entsorgung von Bauschutt und Grüngut zu rechnen, die mit Abgabebegrenzungen auf haushaltsübliche Mengen zum Teil aufgefangen werden könnten. Diese Mengenbegrenzungen praktizieren bereits viele Kommunen und haben damit durchaus positive Erfahrungen gemacht.

Bei einer möglichen Gebührenerhebung für Bauschutt und Grüngut ist eine Aufstockung des Wertstoffhof-Personals erforderlich, was zu zusätzlichen Kosten führen würde, die allein die Gemeinde zu tragen hätte.

Diskussionsverlauf:

GR Funke bat um Erläuterung des Begriffs „haushaltsüblich“. Er legte Wert darauf, dass Privatpersonen, z. B. infolge eines Badumbaus, auch weiterhin zwei Anhänger mit Bauschutt an einem Tag am Wertstoffhof entsorgen können.

Bgm. Heilmeier würde zwischen einer privaten und kommerziellen Entsorgung unterscheiden. Die Interpretation des Begriffs „haushaltsübliche Mengen“ werde noch recherchiert.

Beschluss:

(1)

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss empfiehlt dem Gemeinderat, der neuen Rechtsverordnung des Landkreises Freising zur Abfallentsorgung von pflanzlichen Abfällen, Erd- und Bodenaushub sowie Bauschutt zuzustimmen.

(2)

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss empfiehlt dem Gemeinderat, die Ausarbeitung einer entsprechenden Satzung zu beschließen.

(3)

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss empfiehlt dem Gemeinderat, eine Beschränkung der Annahme von Bauschutt und Grüngut auf haushaltsübliche Mengen zu beschließen.

(4)

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss empfiehlt dem Gemeinderat, einen Verzicht auf die Ausarbeitung einer Gebührensatzung zu beschließen.

Abstimmung: Ja 10 Nein 0

TOP 6 Mehrmittelbedarf Neubau Kindergarten Am Sportplatz

Sachverhalt:

Der aktuelle Planungsstand der Außenanlagen des Kindergartens Am Sportplatz sieht zwei Sonnensegel sowie mobile Sonnenschirme im Bereich der Sandspielflächen vor. Die Erfahrung mit derartigen Sonnenschutzeinrichtungen sind aber dergestalt, dass sie eine tägliche Bedienung erfordern, störanfällig sind und schnell durch Veralgung unansehnlich bzw. durch Unwettereinwirkung defekt werden. Für die Terrassen der einzelnen Gruppenräume ist bislang kein Sonnenschutz vorgesehen.

Die Bauverwaltung schlägt vor, sowohl für die Terrassen als auch für die Spielflächen im Garten eine Pergola aus Metall als feststehende Sonnenschutzeinrichtungen vorzusehen. Die Vorteile wären, dass keine Reparatur- und Erneuerungsaufwendungen für die Dauer des Bestands der Einrichtung anfallen würden. Hierfür wäre ein Mehrmittelbedarf von € 100.000,- gegeben, der im Haushaltsplan für 2020 zusätzlich berücksichtigt werden müsste.

Die Kostenschätzung für die Freianlagen hat ergeben, dass die bisher vorgesehene Planung ca. € 100.000,- über der Projektkalkulation für diese Kostengruppe liegt. Dies liegt u. a. da-

ran, dass zum damaligen Zeitpunkt davon ausgegangen wurde, die Spielgeräte des Außenbereichs von der Containeranlage am Keltenweg umziehen zu können. Da mittlerweile geklärt ist, die Anlage am Keltenweg weiterhin vorzuhalten, macht ein Abbau der dortigen Spielgeräte keinen Sinn. Für die ersatzweise Beschaffung fallen daher Mehrkosten von ca. € 35.000,- an. Die übrigen Mehrkosten resultieren aus Details der Außenanlagenplanung. Hier wurde seitens der Bauverwaltung auch Einsparpotential gesehen: ca. € 10.000,- für die Findlinge, ca. € 5.000,- für einen Maschendrahtzaun anstelle des Metallstabzauns, € 5.000,- bei der Entwicklungspflege, sowie € 5.000,- für Sonnenschirme und € 15.000,- für die Sonnensegel, sofern die Errichtung der o. g. Metallpergola beschlossen wird.

Bei Umsetzung aller obigen Vorschläge ergibt sich ein Mehrmittelbedarf von € 160.000,-.

Diskussionsverlauf:

GR Pflügler wertete die Pergola über den Sandspielflächen als sehr gelungen. Aufgrund des Passivhausstandards riet er von den Pergolen vor dem Gebäude ab. Die Energieeffizienz profitiere von der Sonneneinstrahlung; eine Verschattung der Fenster, insbesondere in den Wintermonaten, hätte diesbezügliche Einbußen zur Folge. Zudem lassen sich in den Sommermonaten die Räume aufgrund des Abstands der Pergolen zum Gebäude nicht ausreichend vor einer Sonneneinstrahlung schützen. Er schlug stattdessen die Anbringung von Markisen vor, die bei Bedarf ausgefahren werden könnten.

GR Funke schlug eine naturnahe Beschattung der Sandspielflächen durch Bäume vor.

BAL Schöfer teilte auf Anfrage von GR Rübenthal mit, dass die Breite der Pergola vor den Gruppenräumen der Terrassenfläche entspreche. Eine Beschattung der Sandspielfläche durch Bäume wäre möglich, jedoch würde sich der Aufwand für die Garten- und Sandspielflächenpflege erhöhen. Er ging davon aus, dass erst nach 5 – 10 Jahren ausreichend Schatten gespendet werde. Der Rasen unter den Bäumen werde zum Problem. Er bat, diese Punkte bei einer Abwägung zu berücksichtigen.

Bgm. Heilmeier schlug zunächst eine Abstimmung über die beiden Änderungswünsche vor, bevor der Beschlussvorschlag entsprechend abgeändert werde.

Das Gremium erklärte sich einvernehmlich damit einverstanden.

Beschluss 1:

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss beschließt die Anbringung von Markisen vor den Gruppenräumen.

Abstimmung: Ja 10 Nein 0

Beschluss 2:

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss beschließt eine Beschattung der Sandspielfläche durch Bäume, anstelle der geplanten Sonnensegel und Sonnenschirme.

Abstimmung: Ja 9 Nein 1

Beschluss 3:

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss beschließt, dass anstelle des geplanten Metallstabzauns ein Maschendrahtzaun zur Ausführung kommen soll. Die geplanten Findlinge und die Entwicklungspflege sollen nicht zur Ausführung kommen.

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss empfiehlt dem Gemeinderat, im Haushalt für das Jahr 2020 die erforderlichen zusätzlichen Mittel für die Umsetzung der zuvor gefassten Beschlüsse bereitzustellen.

Abstimmung: Ja 10 Nein 0

TOP 7 Erweiterung des Sanierungsumfangs des Gebäudes an der Albert-Einstein-Straße

Sachverhalt:

Auf Anregung der Förderstelle der Regierung von Oberbayern schlägt die Bauverwaltung vor, die fast fertig gestellte Sanierungsmaßnahme des gemeindlichen Sozialwohnungsbaus an der Albert-Einstein-Straße zu erweitern. Dies könnte die Sanierung des Leitungsnetzes, der Heizung sowie der Bäder umfassen. Überschlägig wurden die Kosten hierfür auf rund € 350.000,- geschätzt. Das Gebäude wäre damit von Grund auf modernisiert und zukunftsfähig gemacht. Angesichts der attraktiven Förderbedingungen im Zuge der bereits laufenden Fördermaßnahme wäre dies in wirtschaftlicher Hinsicht empfehlenswert. Ansonsten müssten Maßnahmen wie die Sanierung der Bäder ohne Förderung über den Verwaltungshaushalt abgewickelt werden.

Diskussionsverlauf:

Bgm. Heilmeier erläuterte, dass man bei Umsetzung der o. g. Maßnahmen ca. € 105.000,- (30 %) an Fördergelder erhalten würden. Zudem könnten notwendige Unterhaltsmaßnahmen für die nächsten Jahre in Höhe von ca. € 170.000,- entfallen. Der Aufwand für die genannten Maßnahmen würde sich somit auf ca. € 75.000,- beschränken.

GR Rübenthal erkundigte sich nach den bisher angefallenen Sanierungskosten.

GL Sczudlek verwies auf die Sitzung des Flughafen-, Planungs- und Bauausschusses vom 23.09.2019. Unter TOP N 5.2 wurde ein Sachstandsbericht zu den Sanierungskosten vorgelegt. Die Kostenschätzung lag seinerzeit bei € 1,27 Mio., nach Vergabe aller Gewerke betrage man sich bei € 1,196 Mio.

GR Funke hinterfragte, inwieweit der Gemeinderat bewusst auf die zusätzliche Sanierung entsprechend der Sachverhaltsdarstellung verzichtet habe.

Bgm. Heilmeier verdeutlichte, dass die geänderte finanzielle Situation Grund für eine erneute Vorlage war.

Beschluss:

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss empfiehlt dem Gemeinderat, € 350.000,- für die Erweiterung der Sanierungsmaßnahme Sozialwohnungsbau Albert-Einstein-Straße im Haushaltsjahr 2020 zur Verfügung zu stellen.

Abstimmung: Ja 10 Nein 0

TOP 8 Bekanntgaben

- keine -

TOP 9 Anfragen aus dem Gremium

- keine -

Neufahrn, 07.02.2020

Vorsitzender

Franz Heilmeier

1. Bürgermeister

Ursula Gailus

Protokollführung