



GEMEINDE NEUFAHRN

BEI FREISING

Niederschrift

über die öffentliche Sitzung des Gemeinderates

Sitzungsort: Käthe-Winkelmann-Halle, Käthe-Winkelmann-Platz 2
am: Montag, den 18.10.2021
Beginn: 19:02 Uhr **Ende:** 21:23 Uhr
Vorsitzender: 1. Bürgermeister Franz Heilmeier
Schriftführer: Alexandra Machl

Anwesend:

Heilmeier, Franz
Auinger, Manuela
Bandle, Frank
Bergauer, Felix
Buschendorf, Christian
Eschlwech, Josef
Fischer, Melanie
Frommhold-Buhl, Beate
Häuser, Johannes
Heumann, Maximilian
Holzer, Manfred
Iyibas, Ozan
Kürzinger, Christa
Langwieser, Frank
Majstorovic, Matea
Mayerhanser, Judith
Meidinger, Christian
Mokry, Julia
Nadler, Christian
Pflügler, Florian
Pflügler, Stephanie
Rößler, Silke
Rübenthal, Burghard
Seidenberger, Thomas
Sen, Selahattin
Szalontay, Attila

Abwesend:

Aichinger, Christopher, Dr.	- entschuldigt -
Eckl, Franz	- entschuldigt -
Holzner, Josef, Dr.	- entschuldigt -
Manhart, Norbert	- entschuldigt -
Steinberger, Johannes	- entschuldigt -

Tagesordnung:**Öffentlicher Teil**

- | | | |
|--------|--|---------------|
| 1) | Genehmigungen von Niederschriften - öffentlicher Teil | |
| 1.1) | Niederschrift zur Sitzung vom 19.07.2021- öffentlicher Teil | Vorz/052/2021 |
| 1.2) | Niederschrift zur Sitzung vom 23.08.2021- öffentlicher Teil | Vorz/054/2021 |
| 2) | Bestellung der Ortssprecher/innen | GL/037/2021 |
| 3) | Abschlussbericht Feinuntersuchung Radweg Fürholzen - Freising | Bau/105/2021 |
| 4) | Aufnahme in den Sonderfonds "Innenstädte beleben" der Bayerischen Städtebauförderung | GL/040/2021 |
| 4.1) | Projektförderung Maßnahme 1: Entwicklungsstudie für den Bereich der Bahnhofstraße/Dietersheimer Straße mit Ermittlung von Nachverdichtungspotentialen und Steuerung der Erdgeschossnutzung | Bau/102/2021 |
| 4.2) | Projektförderung Maßnahme 2: Innenstadt / Geschäftsflächenmanager | GL/028/2021 |
| 4.3) | Projektförderung Maßnahme 3: Revitalisierung und Nutzungszuführung des bestehenden Bahnhofsgebäudes | Bau/103/2021 |
| 5) | Fortschreibung der Grundschulbedarfsplanung für die Gemeinde Neufahrn bis 2040; weiteres Vorgehen für Bau einer Grundschule sowie Übergangslösung mit Containerunterbringung; Umgestaltung Hort und Mensa der Grundschulen | HA/050/2021 |
| 6) | Antrag der Fraktion Die Grünen: Fairtrade-Gemeinde vom 27.09.2021 | GL/039/2021 |
| 7) | Neuerlass der Baumschutzverordnung, Freigabe für die Öffentlichkeitsbeteiligung | Bau/104/2021 |
| 8) | Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes "Ortszentrum Neufahrn" Würdigung der Auslegung und Erlass Sanierungssatzung | Bau/091/2021 |
| 8.1) | Würdigung der Stellungnahmen | |
| 8.1.1) | Würdigung der Stellungnahme Landratsamt Kreisarchäologie zur Sanierungssatzung mit Umgriff des Sanierungsgebietes Ortszentrum Neufahrn | Bau/092/2021 |
| 8.1.2) | Würdigung der Stellungnahme Landratsamt Verkehrsbehörde zur Sanierungssatzung mit Umgriff des Sanierungsgebietes Ortszentrum Neufahrn | Bau/093/2021 |
| 8.1.3) | Würdigung der Stellungnahme Landratsamt Altlasten zur Sanierungssatzung mit Umgriff des Sanierungsgebietes Ortszentrum Neufahrn | Bau/094/2021 |
| 8.1.4) | Würdigung der Stellungnahme Landratsamt Untere Naturschutzbehörde zur Sanierungssatzung mit Umgriff des Sanierungsgebietes Ortszentrum Neufahrn | Bau/095/2021 |
| 8.1.5) | Würdigung der Stellungnahme Agenda 21 zur Sanierungssatzung mit Umgriff des Sanierungsgebietes | Bau/096/2021 |

- Ortszentrum Neufahrn
- 8.1.6) Würdigung der Stellungnahme Deutschen Bahn AG zur Sanierungssatzung mit Umgriff des Sanierungsgebietes Ortszentrum Neufahrn Bau/097/2021
- 8.1.7) Würdigung der Stellungnahme Bauernverband zur Sanierungssatzung mit Umgriff des Sanierungsgebietes Ortszentrum Neufahrn Bau/106/2021
- 8.1.8) Würdigung der Stellungnahme Landesamt für Denkmalpflege zur Sanierungssatzung mit Umgriff des Sanierungsgebietes Ortszentrum Neufahrn Bau/107/2021
- 8.2) Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes "Ortszentrum Neufahrn", Erlass der Sanierungssatzung Bau/098/2021
- 9) Bekanntgaben
- 9.1) mobile Luftreinigungsgeräte
- 10) Anfragen
- 10.1) Anfragen aus dem Gremium
- 10.1.1) Schrottfahrräder am Bahnhof
- 10.1.2) Radweg Neufahrn nach Massenhausen
- 10.1.3) Bürgerserviceportal
- 10.2) Anfragen aus dem Publikum
- 10.2.1) Bau neue Grundschule
- 10.2.2) Müllablagerung an Kleidercontainern
- 10.2.3) Flächennutzungsplan

1. Bürgermeister Heilmeier eröffnete um 19:02 Uhr die öffentliche Sitzung. Er stellte die Ordnungsmäßigkeit der Ladung sowie die Beschlussfähigkeit des Gemeinderates fest. Einwände gegen die Tagesordnung wurden nicht vorgebracht.

Öffentlicher Teil

TOP 1 Genehmigungen von Niederschriften - öffentlicher Teil

TOP 1.1 Niederschrift zur Sitzung vom 19.07.2021- öffentlicher Teil

Beschluss:

Der Gemeinderat der Gemeinde Neufahrn genehmigt die Niederschrift zum öffentlichen Teil der Sitzung des Gemeinderates vom 19.07.2021.

zurückgestellt

TOP 1.2 Niederschrift zur Sitzung vom 23.08.2021- öffentlicher Teil

Beschluss:

Der Gemeinderat der Gemeinde Neufahrn genehmigt die Niederschrift zum öffentlichen Teil der Sitzung des Gemeinderates vom 23.08.2021.

zurückgestellt

TOP 2 Bestellung der Ortssprecher/innen

Sachverhalt:

Rechtsgrundlagen: Art. 19 GO; §§ 2 Abs. 15 und 18a der Geschäftsordnung des Gemeinderates –GeschO–

Bei den jeweiligen Ortsteilversammlungen in Fürholzen, Massenhausen und Hetzenhausen wurden die Ortssprecher/innen (Ortsbeauftragte) nach § 18 a GeschO neu gewählt. Das Ergebnis der Wahl ist als Vorschlag des jeweiligen Ortsteils für die Bestellung durch den Gemeinderat zu werten.

Die Ausübung dieses Ehrenamtes ist der Amtszeit des Gemeinderates angepasst. Aufgrund der Corona Pandemie fanden 2020 keine Ortsteilversammlungen statt. Diese fanden nun statt. Die Ortssprecher/innen nach § 18 a GeschO werden mit Wirkung zum 01.11.2021 vom Gemeinderat bestellt.

In den Ortsteilen gab es folgende Ergebnisse:

1.

Fürholzen am 07.10.2021:

Neu:

Herr Rainer Bachmeier, wohnhaft Massenhauser Str. 12 in 85376 Fürholzen

Wahlperiode bis 2026

Bisher:

Frau Monika Holzer

2.

Massenhausen am 28.09.2021

Wiederwahl:

Herr Otto Radlmeier, wohnhaft Freisinger Str. 8b in 85376 Massenhausen

Wahlperiode bis 2026

3.

Hetzenhausen am 23.09.2021:

Wiederwahl:

Herr Jakob Ziegltrum, wohnhaft Kirchstr. 4 in 85376 Hetzenhausen

Wahlperiode bis 2026

Über die jeweiligen Bestellungen ist einzeln abzustimmen.

In Giggenhausen ist keine Wahl notwendig, da Herr Rudolf Geil in der Bürgerversammlung Giggenhausen am 14.11.2019 als neuer Ortssprecher i. S. von § 18a GeschO neu gewählt wurde und vom Gemeinderat ab 01.12.2019 bis 2026 bestellt wurde. Die Wahl wurde notwendig, da der bisherige Ortssprecher für Giggenhausen, Dr. Christoph Aichinger, mit seiner Vereidigung am 29.04.2019 als Gemeinderat, eine (nicht zulässige) Doppelfunktion innehatte. Das Amt des Ortssprechers führte er bis zur Neuwahl insoweit kommissarisch.

Beschluss:

1. Ortschaft Fürholzen

Der Gemeinderat bestellt gemäß § 2 Abs. 15 der Geschäftsordnung -GeschO- Herrn Rainer Bachmeier mit Wirkung zum 01.11.2021 als Ortssprecher im Sinne des § 18 a GeschO für die Ortschaft Fürholzen.

Abstimmung: Ja 26 Nein 0

2. Ortschaft Massenhausen

Der Gemeinderat bestellt gemäß § 2 Abs. 15 der Geschäftsordnung -GeschO- Herrn Otto Radlmeier mit Wirkung zum 01.11.2021 als Ortssprecher im Sinne des § 18 a GeschO für die Ortschaft Massenhausen.

Abstimmung: Ja 26 Nein 0

3. Ortschaft Hetzenhausen

Der Gemeinderat bestellt gemäß § 2 Abs. 15 der Geschäftsordnung -GeschO- Herrn Jakob Ziegltrum mit Wirkung zum 01.11.2021 als Ortssprecher im Sinne des § 18 a GeschO für die Ortschaft Hetzenhausen.

Abstimmung: Ja 26 Nein 0

TOP 3 Abschlussbericht Feinuntersuchung Radweg Fürholzen - Freising

Sachverhalt:

2014 erteilte der Gemeinderat der Gemeinde Neufahrn den Auftrag für die Feinuntersuchung einer Radwegetrasse, die von Fürholzen über Massenhausen und Giggenhausen bis zur Gemeindegrenze und von dort weiter nach Freising führen soll. Nach einer Sicherheitsauditierung und umfangreichen Abstimmungen des Vorentwurfs mit dem Staatlichen Bauamt als Straßenbaulastträger der Staatsstraße 2339 liegt nun die abgeschlossene Planung und eine Kosteneinschätzung vor.

Der Planer, Hr. Hohendorf wird dieses in der Gemeinderatssitzung vorstellen und für Fragen zur Verfügung stehen.

Nach erfolgter Zustimmung durch den Gemeinderat wird der Landschaftspflegerische Begleitplan und der Grunderwerbsplan erstellt. Dies kann bis zum Ende des Jahres erfolgen, sodass ab Anfang des Jahres 2022 mit Grunderwerbsgesprächen für die Realisierung des Radwegs begonnen werden kann. Über den Stand der Grunderwerbsverhandlungen wird die Verwaltung in regelmäßigen Abständen im Ausschuss für Finanzen, Liegenschaften und Wirtschaft berichtet.

Diskussionsverlauf:

Referent Herr Hohendorf erläutert den Abschlussbericht.

GR Heumann möchte schnellmöglich in die Grunderwerbsgespräche eintreten um die Realisierung bald fortzuführen.

GR Langwieser sieht bei der Ortsdurchfahrt Giggenhausen aber speziell in Massenhausen ein verkehrssicherheitstechnisches Problem. Warum wurde der bestehende Radweg nicht in die Konzeption mitaufgenommen? Wie hoch wäre der Anteil von Zuschüssen bei Kosten in Höhe von ca. 2,2 Mio. Euro?

Referent Herr Hohendorf gibt an, dass im Jahr 2014/15 die 1. Stufe der Feinuntersuchung erarbeitet wurde, die von Europageldern bezuschusst wurde. Dies wäre jetzt die Weiterführung. Es gab zuvor im Jahr 2011 eine Machbarkeitsstudie eines anderen Büros. Es wurden hier verschiedene Planungsvarianten geprüft. Aufgrund der Gefällesituation und der Länge des Weges wurde davon ausgegangen, dass der Weg wahrscheinlich nicht so gut angenommen wird, wenn man den bestehenden Radweg mit einbezieht. Die Höhe von Zuschüssen ist leider nicht bekannt, müsste nochmal mit dem Staatl. Bauamt abgeklärt werden.

GR Langwieser äußert Bedenken, wenn der Fahrradweg entlang der Staatsstraße läuft und diese auch überquert werden muss.

GR Holzer fragt an, in welchem Zeitkorridor die Grunderwerbsgespräche geführt werden sollen.

Referent Herr Hohendorf gibt an, dass die Grunderwerbspläne noch dieses Jahr erstellt werden könnten. Diese wären dann Grundlage für die Verhandlungen mit den Grundstückseigentümern. Wie lange diese dann dauern würden, kann man nicht sagen. Er geht bei Beginn ab Jan. 2022 von mindestens einem Jahr aus.

BAL Schöfer erläutert nochmal, dass der Radweg aus dem Ort Massenhausen am Privatgelände des SC Massenhausen endet. Es wurde damals abgelehnt einen öffentlichen Radweg über das private Gelände des SC Massenhausens zu führen.

GR Rübenenthal gibt an, dass bei Zustimmung zu dieser Planung auch den Kosten zugestimmt wird, ohne zu wissen ob man evtl. Förderungen bekommen würde. Dies wäre wichtig um die Kosten für den Gemeindehaushalt einschätzen zu können.

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt der vorgelegten Planung der Feinuntersuchung des Radwegs „Führholzen bis zur Gemeindegrenze östlich von Giggerhausen“ sowie der im Sachvortrag vorgeschlagenen weiteren Vorgehensweise zu.

Abstimmung: Ja 26 Nein 0

TOP 4 Aufnahme in den Sonderfonds "Innenstädte beleben" der Bayerischen Städtebauförderung

TOP 4.1 Projektförderung Maßnahme 1: Entwicklungsstudie für den Bereich der Bahnhofstraße/Dietersheimer Straße mit Ermittlung von Nachverdichtungspotentialen und Steuerung der Erdgeschossnutzung

Sachverhalt:

Projektbeschreibung Maßnahme 1: Entwicklungsstudie (Rahmenplanung) Bahnhofstraße / Dietersheimer Straße und der Nutzungssteuerung in den Erdgeschosslagen

Kosten ca. 60.000,- € (vorgesehen 2022)

Entsprechend der im Integrierten Stadtentwicklungskonzepts (ISEK) vorgesehenen Rahmenplanung sollen die Innenentwicklungspotentiale im Untersuchungsumgriff der im Vorgriff der Erstellung des ISEKs stattgefundenen „Vorbereitenden Untersuchungen“ (Fokus: nicht genutzte, unter- bzw. mindergenutzte Grundstücke) vertieft ermittelt werden, um daraus Leitlinien der baulichen Entwicklung für verschiedene räumliche Teilbereiche ableiten zu können. Ein besonderer Schwerpunkt soll dabei auf der Abschätzung der Entwicklungspotentiale entlang der Bahnhofstraße / Dietersheimer Straße und deren rückwärtigen Lagen liegen. Das Ortszentrum wird von einer offenen Bauweise mit ein- bis maximal viergeschossigen Gebäuden geprägt. Entlang der Bahnhofstraße kommt es durch das Gegenüber von höheren Wohn- und Geschäftsgebäuden und der noch vorhandenen, gewachsenen, kleinteiligen und niedrigen Gebäudestruktur zu strukturellen Brüchen und in Teilbereichen zu einem heterogenen Erscheinungsbild. In der historischen Ortsmitte entlang der Dietersheimer Straße wirkt das Erscheinungsbild mit einer weitgehend 2-stöckigen Bauweise hingegen relativ homogen und hat noch einen eher dörflich geprägten Charakter. Des Weiteren soll die Nutzungssteuerung der Erdgeschosslagen untersucht werden, da die dort stattfindenden Nutzungen maßgebend zu einer lebendigen Ortsmitte beitragen.

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt, den Förderantrag zur Projektbeschreibung Maßnahme 1: Entwicklungsstudie (Rahmenplanung) Bahnhofstraße / Dietersheimer Straße innerhalb des Sonderfonds Innenstädte beleben bis zum 30.11.2021 bei der Regierung von Oberbayern einzureichen. Parallel werden Angebote zur Vergabe des externen Auftrags eingeholt.

Abstimmung: Ja 26 Nein 0

TOP 4.2 Projektförderung Maßnahme 2: Innenstadt / Geschäftsflächenmanager

Sachverhalt:

Projektbeschreibung Maßnahme 2: Innenstadt / Geschäftsflächenmanager

Kosten ca. 75.000,- € (vorgesehen 2022 + 2023)

Ein extern beauftragtes Büro für Innenstadtmanagement soll die wesentlichen Schnittstellentätigkeiten zwischen Verwaltung (Bauamt, Wirtschaftsförderung, Öffentlichkeitsarbeit) und privaten Akteuren (Immobilien Eigentümer, Einzelhandelsbetreiber, Gastronomie, Hotellerie) übernehmen. Mit einer hohen Präsenz im Ortszentrum und guter Sichtbarkeit soll ein Kümmerer, Mittler und Ansprechpartner für die Umsetzung der Maßnahmen aus dem ISEK agieren. Er/sie fungiert als Motor bei der Projektumsetzung und Umsetzungsbegleiter v.a. bei den Maßnahmen im öffentlichen Raum. Auch bei Projekten zur Stärkung der Vitalität des Einzelhandels, der Gastronomie und kultureller Bereiche sollte das Büro in der Umsetzung mitwirken. Des Weiteren soll der/die Innenstadtmanager/in die Projektarbeit des BIO (Beirates für integrierte Ortsentwicklung) inhaltlich und konzeptionell unterstützen, und dadurch die öffentliche-private Zusammenarbeit zur Standortaufwertung intensiviert werden. Darüber hinaus soll er/sie die Eigentümer sanierungsbedürftiger Immobilien hinsichtlich Fördermöglichkeiten von Maßnahmen beraten. Unterstützend würde der/die Innenstadtmanager/in auch bei Informationsveranstaltungen zur Ortszentrentwicklung (Schwerpunkte Bahnhof, Bahnhofstraße mit Marktplatz, historische Ortsmitte) für die Bürger/innen agieren. Innerhalb des Geschäftsflächenmanagements sollen Beratungen von Eigentümer leerstehender Objekte im Ortszentrum bspw. für Zwischennutzungskonzepte und gewerbliche Nachnutzung stattfinden. Ein weiterer Aufgabenbereich liegt bei der Digitalisierung des Einzelhandels, sowie potenziell Gastronomie und Dienstleistern im Ortszentrum. Beispielhaft kann eine digitale

Einkaufsplattform zur Umsatzsteigerung und Stärkung der Wirtschaftskraft im Ortszentrum sowie Erhöhung der digitalen Sichtbarkeit des Ortszentrums angeführt werden, die auch ein Gutscheinsystem beinhaltet.

Das extern beauftragte Büro kann durch die Förderung äußerst kostengünstig einen Anschub und eine frühere Umsetzung der anstehenden Themen und Aufgabenstellung für die Standortförderung leisten.

Diskussionsverlauf:

GRin Frommhold-Buhl bittet im laufenden Prozess um sehr engmaschige Informationen zur Arbeit des Geschäftsflächenmanagers und einer Evaluierung zum Abschluss.

Bgm. Heilmeier sagt dies zu.

GR Holzer fragt an, ob geplant ist die Gewerbetreibenden in eine Organisation mit einzubinden, die das Geschäftsflächenmanagement und die Digitalisierungsprojekte forcieren würden. Wäre der Geschäftsflächenmanager, der die Gemeinde unterstützen soll, auch für diese Projektarbeit zuständig?

Bgm. Heilmeier antwortet, dies müsste im Detail nochmal besprochen werden. Die Aufgaben müssten in der Auftragsvergabe genau definiert werden.

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt, den Förderantrag zur Maßnahme 2 - Innenstadt / Geschäftsflächenmanager innerhalb des Sonderfonds „Innenstädte beleben“ bis zum 30.11.2021 bei der Regierung von Oberbayern einzureichen. Parallel wird ein Ausschreibungsverfahren zur Vergabe des externen Auftrags an ein Unternehmen bzw. Fachbüro mit fundierter Expertise und Projekterfahrung im Bereich Stadtentwicklungsprojekte, City-Management, Einzelhandel und Projektmanagement bei städtebaulichen Vorhaben mit Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt.

Abstimmung: Ja 26 Nein 0

TOP 4.3 Projektförderung Maßnahme 3: Revitalisierung und Nutzungszuführung des bestehenden Bahnhofsgebäudes

Sachverhalt:

Revitalisierung und Nutzungszuführung des bestehenden Bahnhofsgebäudes

Kosten ca. 600.000,- € (vorgesehen ab 2022)

Aus städtebaulicher Sicht kommt dem Bahnhof und seinem Umfeld als Ankunftsort und Eingang zum Ortszentrum eine wichtige Funktion zu. Das leerstehende Bahnhofsgebäude südlich der Gleisanlage trägt zu keiner Belebung und positiven Atmosphäre bei. Daher soll das Gebäude mit einer neuen Nutzungszuführung für den gesamten Bereich zu einer Revitalisierung führen.

Nutzungskonzept:

Hierfür ist die Erstellung eines Nutzungskonzeptes beabsichtigt. Ein Schwerpunkt soll dabei die Einrichtung eines Co-Working Space im OG und Teilen des EGs sein. Die Hauptzielgruppen sind Berufspendler bzw. Bürobeschäftigte mit Wohnsitz in Neufahrn, die von den Vorteilen einer flexiblen Büronutzung mit hoher Aufenthaltsqualität profitieren, sowie

Unternehmen aus Neufahrn und näherer Umgebung, die Räumlichkeiten für Seminare, Meetings und kleinere Firmen-Veranstaltungen buchen. Corona hat unsere Arbeitswelt stark verändert, Arbeiten von zuhause ist aber nicht für jeden umsetzbar. Da es aber vermehrt möglich sein wird, nicht mehr fünf Tage die Woche ins Büro zu pendeln, werden sich Co-Working Bereiche zukünftig vermutlich weiter etablieren. Der Standort am S-Bahnhof scheint dafür besonders geeignet. Gerade im Erdgeschoss könnten dabei Funktionen wie ein Besprechungsraum mit klassischem Verpflegungsangebot wie Kaffee, Kaltgetränken, Gebäck, kleineren Mittagssnacks finden. Generell soll der Co-Working Space einen Impuls zur Stärkung der Attraktivität des Ortszentrums und der Aufenthaltsqualität am Bahnhofsumfeld leisten. Des Weiteren soll im EG ein öffentliches WC integriert werden.

Die Gemeinde steht in Kontakt mit einer Genossenschaft, die über ein breites deutschlandweites Netzwerk aus Co-Working Betreibern und entsprechenden Experten-Plattformen mit Fachwissen verfügt. Auch mit einigen Co-Working Betreibern aus der Region wurden bzgl. der Realisierbarkeit des Projektes erste Gespräche geführt. Der genaue Prozess der Betreibersuche sowie die vertraglichen Bindungen etc. sind im weiteren Verfahren abzuklären.

Bahnhofsgebäude:

Im Innenraum des Bahnhofsgebäudes sind im Vorfeld einer neuen Nutzungszuführung bauliche Investitionen hinsichtlich der räumlichen Struktur, der notwendigen Installation und technischen Infrastruktur notwendig. Für die Sanierung des Bahnhofsgebäudes und Aktivierung der leerstehenden Flächen im EG und OG wurden bei der groben Kostenschätzung zur Bewerbung um die Aufnahme in den Sonderfond bauliche Investitionen sowie Mietkosten für 2 Jahre in Höhe von 600.000,- € angesetzt. Fördervoraussetzung ist die dauerhafte Sicherung der Nutzungsmöglichkeit des Bahnhofsgebäudes. Deshalb prüft die Gemeinde derzeit die Möglichkeit eines Erwerbs und steht hierzu in Gesprächen mit der Deutschen Bahn. Eine grundsätzliche Bereitschaft wurde bereits signalisiert. Zur genaueren Kostenabschätzung soll eine gemeinsame Begehung des Gebäudes mit Gemeinde und einem Fachbüro sowie der DB erfolgen. Erst danach können konkrete Angaben zu den baulichen Investitionskosten erfolgen. Sobald genauere Investitionskosten zur Maßnahme bekannt sind, werden diese dem Gemeinderat vorgelegt.

Diskussionsverlauf:

GR Rübenenthal hält das Co-Working Modell für die Obergeschosse interessant, man sollte aber das Erdgeschoss so nutzen, dass die Bürger davon profitieren.

GR Holzer fragt an, wie hoch der gesamte Förderrahmen ist. Falls das Projekt „Revitalisierung Bahnhofsgebäude“ nicht zustande kommt, könnte man diesen Förderrahmen evtl. auf andere Objekte übertragen? Welches Spektrum bietet dieses Förderprogramm?

Bgm. Heilmeier antwortet, dass die Projekte mittelfristig begonnen bzw. abgeschlossen werden müssten. Eine Übertragung auf neue Maßnahmen ist nicht möglich, die Förderung kann nur für die beantragten Projekte genutzt werden.

GRin Frommhold-Buhl äußert Bedenken in Bezug auf dieses Gebäude. Es kommt auf die Kaufsumme und die Untersuchungsergebnisse der Sanierung (z.B. Schadstoffe) an. Sie bittet auch hier um engmaschige Informationen.

GR Buschendorf fragt an, ob es für das „Co-Working“ Modell Interessenten gibt.

GRin Auinger möchte wissen, wofür die Förderung gewährt wird.

GR Pflügler fragt nach, ob die Planungen der Deutschen Bahn bekannt sind.

BAL Schöfer berichtet, dass das Gebäude entsprechend der Nutzung in den letzten 40 Jahren und dem längeren Leerstand dem entsprechend schlecht ist. Notwendig wäre auf alle Fälle die komplette Haustechnik zu erneuern. Der Sanierungsaufwand wäre abhängig von der künftigen Nutzung des Gebäudes.

Herr Kretz informiert, dass die Idee mit dem Co-Working Modell für dieses Objekt nicht neu ist. Es lägen entsprechende Marktstudien vor, die auf vorhandenes Potential verweisen (z.B. für Auspendler). Eine Analyse ist notwendig um geeignete Lösungen zu forcieren.

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt der im Sachverhalt beschriebenen Vorgehensweise zur Erstellung eines Nutzungskonzepts und der Fortführung der Erwerbsgespräche für das Bahnhofsgebäude zu und beschließt, den Förderantrag zur Maßnahme 3 Revitalisierung und Nutzungszuführung des bestehenden Bahnhofsgebäudes innerhalb des Sonderfonds Innenstädte beleben bis zum 30.11.2021 bei der Regierung von Oberbayern einzureichen. Die Verwaltung wird beauftragt ein Fachbüro zur Ermittlung des Sanierungsbedarfs des Bahnhofgebäudes zu beauftragen.

Abstimmung: Ja 26 Nein 0

TOP 5 Fortschreibung der Grundschulbedarfsplanung für die Gemeinde Neufahrn bis 2040; weiteres Vorgehen für Bau einer Grundschule sowie Übergangslösung mit Containerunterbringung; Umgestaltung Hort und Mensa der Grundschulen

Sachverhalt:

Dem Gemeinderat wurde die Kindertagesstätten- und Grundschulbedarfsplanung des CIMA Instituts für Regionalwirtschaft GmbH in einer ersten Fassung mit einer Prognose bis 2030 in der Sitzung am 16.12.2019, vertieft am 03.08.2020 vorgestellt.

Die Diskussion ergab die Notwendigkeit, die Prognose des Büros dahingehend zu erweitern, dass Bevölkerungszahlen und potenzielle bauliche Entwicklungen bis zum Jahre 2040 einbezogen werden. Ziel waren verlässliche Zahlen, die eine langfristige Prognose erlauben. Bei einem Zeithorizont bis 2040 können angesichts stark schwankender Geburtenzahlen und Wanderungsbewegungen Rückschlüsse auf die erforderliche Größe und den Standort einer dritten Grundschule gezogen werden.

Auf Grundlage neuer und aktualisierter Zahlen aus dem Bereich des Einwohnermeldeamts, der Schulverwaltung und der Bauabteilung hat CIMA eine aktualisierte Bedarfsprognose erarbeitet.

Der Projektleiter der CIMA, Herr Böttcher, stellte heraus, dass Neufahrn aufgrund des Geburtenüberschusses und der Lage im Großraum München auch in den nächsten Jahren wachsen wird, wenn bezahlbarer Wohnraum angeboten werden kann.

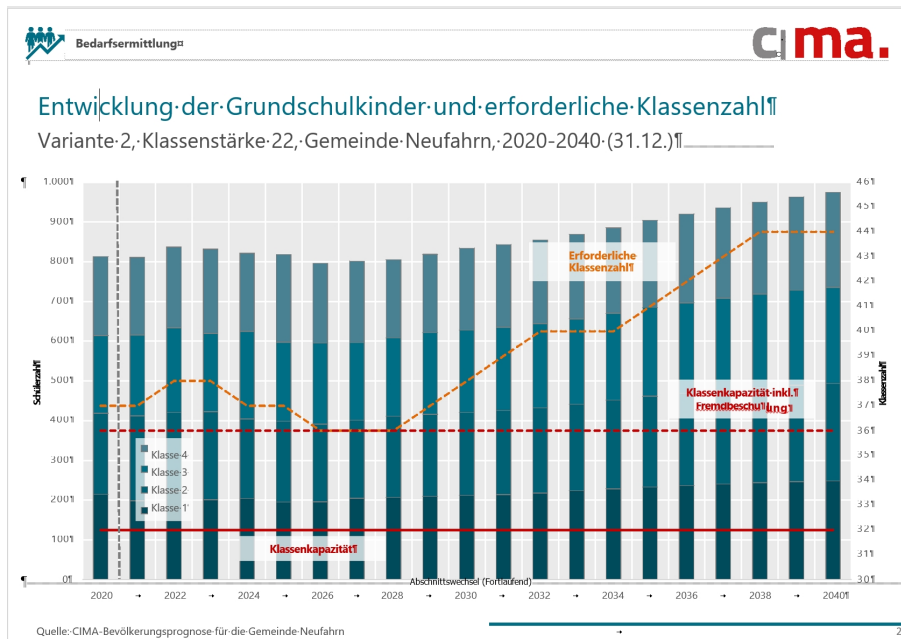
In der Prognose wurden zwei Varianten berücksichtigt:

Variante 1: Bevölkerungsentwicklung unter der Maßgabe, dass die neuen Baugebiete in der geplanten Zeit realisiert werden und sich die Innenentwicklung abschwächt

Variante 2: Bevölkerungsentwicklung unter der Maßgabe, dass die neuen Baugebiete in der geplanten Zeit realisiert werden und stärkere Innenentwicklung realisiert wird

Fazit

- Bei beiden Varianten ergibt sich die Notwendigkeit, eine dritte Grundschule zu errichten.
- In den kommenden vier Schuljahren werden viele Kinder eingeschult, so dass das Angebot an Klassenzimmern in beiden Grundschulen nicht ausreichen wird. Mittelfristig wird sich das Schülerniveau stabilisieren oder leicht zurückgehen, mit einem weiteren starken Anstieg muss dann wegen des Zuzugs in den neu entstehenden Baugebieten ab dem Jahr 2029/2030 gerechnet werden.



- Eine zwei- bzw. dreizügige neue Schule ist mit Klassen- und Fachräumen, aber auch mit allen für die Ganztagsbeschulung erforderlichen Räumen auszustatten. Der bayernweite Durchschnitt der Klassenstärken in Grundschulen liegt bei 21,1 und entspricht damit der in Neufahrn – auch aufgrund des hohen Anteils an SchülerInnen mit Migrationshintergrund - umgesetzten Klassenbildung. Die bisherige, sinnvolle und pädagogisch wertvolle Klassenstärke von maximal 22 SchülerInnen ist beizubehalten. Dies ermöglicht Unterricht, der allen SchülerInnen einer Klasse, auch mit Migrationshintergrund oder erhöhtem Förderbedarf, gerecht wird und einen optimalen Start ins Schulleben ermöglicht.

Bei der Wahl des Standorts und der Umsetzung des Bauvorhabens muss u. a. auch folgendes berücksichtigt werden:

- Schaffung oder Mitnutzung einer Mensa und Essensausgabeküche
- Möglichkeiten zur Nutzung einer Sporthalle
- Angebot einer Nachmittagsbetreuung in Hort oder Mittagsbetreuung (Schaffung neuer Plätze)
- Ggf. Nutzung von Räumen durch Dritte, wie Musikschule und Volkshochschule

Die Schaffung insbesondere der räumlichen Voraussetzungen für Ganztagsbeschulung muss Priorität haben, da ab dem Schuljahr 2026/27 – ausgehend von den ersten Jahrgangsstufen - alle Kinder einen Rechtsanspruch auf Ganztagsbetreuung haben. Im laufenden Schuljahr 2021/22 mussten etliche SchülerInnen, die eine Ganztagsklasse besuchen wollten, abgelehnt werden, weil in der Mensa nicht mehr als die vorhandenen 9 Klassen verpflegt werden können. Auch Hort und Mittagsbetreuung sind an der Grenze angelangt. Im Hort wurde im laufenden Schuljahr eine Erweiterung der Betriebserlaubnis auf 115 Plätze

genehmigt – aufgrund eines langen Krankheitsfalls können diese jedoch nicht komplett belegt werden.

Die aktuellen Schülerzahlen haben dazu geführt, dass in beiden Grundschulen Fachräume in Klassenräume umgewandelt werden mussten, viele Räume doppelt oder mehrfach genutzt werden müssen. Ab dem Schuljahr 2022/23 können die Klassen nicht mehr in den vorhandenen Zimmern untergebracht werden. Die Auslagerung einzelner Klassen in Container muss deshalb zum Schuljahr 2022/23 erfolgen.

Als Standort eignet sich das Grundstück der Alten Halle. In den Containern sollen nach Rücksprache mit den Schulleitungen drei Klassenzimmer, ein Gruppenraum, ein Handarbeitszimmer und ein Raum für die Förderlehrerin untergebracht werden. Dieser Ergänzungsbau wird unter der Schulleitung Jahnschule stehen.

Entsprechende Beschlussfassungen für die Container und Ausstattung werden im Ausschuss für Bau, Umwelt und Mobilität erfolgen.

Neben dem Neubau einer dritten Grundschule müssen folgende Projekte begonnen bzw. weiterverfolgt werden:

- Umstrukturierung des Horts in eine integrative Einrichtung
Dafür sind zusätzliche Räume zu schaffen (Rückzugsräume, Therapiezimmer, behindertengerechte Sanitäranlagen). Der Anbau, in dem die vierte Gruppe untergebracht ist, könnte für dieses Vorhaben durch einen größeren Anbau ersetzt werden. Der Hort wird weiterhin eine viergruppige Einrichtung bleiben, aber aufgrund des höheren Berechnungsschlüssels für integrative Kinder weniger Regelplätze anbieten können.
Um den Anmeldezahlen gerecht zu werden, soll – auch nach Rücksprache mit der Hortleiterin – für die kommenden Jahre das Konzept der Betreuung mit zwei Einzelintegrationsplätzen weiterverfolgt werden. Erst mit Inbetriebnahme der neuen Grundschule soll dann ein integrativer Hort entstehen.
- Aus-/Umbau der Mensa der Grundschulen, um dort mehr Schüler*innen verpflegen zu können
- Überlegungen zur Mensa der Mittelschule
Die Container müssen durch eine feste Lösung ersetzt werden. Angesichts sinkender Teilnehmerzahlen in der offenen Ganztagsbeschulung ist zu überlegen, ob eine gemeinsame Mensa für die neue Grundschule und die Mittelschule errichtet werden kann. Alternativ kann eine Mitnutzung der Mensa des Gymnasiums angestrebt werden.

Nächste Maßnahmen:

Winter 2021/22	Antragstellung für Baugenehmigung Containeranlage
Frühjahr 2022	Abriss der Alten Halle Ausschreibung der Containeranlage
Frühjahr/Sommer 2022	Erschließungsmaßnahmen und Errichtung der Container bis Schulbeginn 2022/23
2022	Klärung der Standortfrage Präzisierung der Anforderungen an die neue Schule Meinungsbildung über Durchführung eines Wettbewerbs / Auslobung

Diskussionsverlauf:

GR Seidenberger bestätigt, dass die Schulen mit den vorhandenen Räumlichkeiten am Limit sind. Es ergibt sich daher seit längerem eine sehr beengte Situation in den Grundschulen. Mit Beschlussvorschlag 2 -7 ist er einverstanden, bei Vorschlag 1 hat er Bedenken. Dass die Planung bis 2040 fortgeschrieben wurde ist sehr gut. Er sieht auf alle Fälle Bedarf für eine neue 3zügige Schule, an einem neuen Standort und nicht nur die Erweiterung der beiden bestehenden Grundschulen.

Die Realisierung der Baugebiete ist im CIMA Gutachten anders dargestellt als im Investitionsprogramm, des im Februar beschlossenen Haushalts für 2021. Im CIMA Gutachten geht man von einer späteren Entwicklung der Baugebiete aus.

Für gut befindet er die Einarbeitung der Einwohnermeldeamtsdaten und der Schuldaten, er sieht jedoch auch, dass die Zahlen immer unsicherer werden, je weiter man in die Zukunft geht. Er möchte auf keinen Fall die Containerlösung, die nächstes Jahr errichtet wird, als Dauerlösung. Die Zahlen aus der eingearbeiteten Grafik in der Beschlussvorlage sind ihm nicht schlüssig. Er sieht einen früheren Bedarf. Das Gutachten würde zeigen, dass man zeitlich sehr moderat mit den Planungen beginnen kann, er möchte dieses Thema jedoch zügig abarbeiten und mit den Planungen nicht unnötig Zeit zu verlieren. Für ihn ist der Beschluss 1 nicht notwendig. Er fragt an, ob es schon einen konkreten Zeitplan für den Bau der Grundschule III gibt. Wann wird die Grundstücksmatrix dem Gemeinderat vorgelegt, wann will man die rechtlichen Schritte, wie die schulaufsichtliche Genehmigung u.s.w. einleiten? Gibt es schon einen konkreten Zeitplan für den Bau der dritten Grundschule?

Bgm. Heilmeier antwortet, dass es keinen Grund gibt etwas zu verzögern. Es werden nach den heutigen Beschlüssen die nächsten Schritte entsprechend vorbereitet. Der erste ist die Standortentscheidung. Es ist üblich, auf der Basis eines beauftragten Gutachtens die Maßnahmen abzuleiten und dies als Grundlage anzuerkennen.

Dass die Zahlen aus dem CIMA Gutachten nicht ganz identisch sind, beruht auf der Tatsache, dass die Frage wann die Erlöse erwartet werden und wann dort Einwohner und Kinder in die neuen Wohngebiete einziehen werden, tatsächlich nicht jahresgleich sind.

ALin Wiencke erklärt, dass nicht nur die Zahlen der bereits geborenen Kinder, sondern auch Geburtenwahrscheinlichkeiten mit eingerechnet wurden.

Der Anstieg in den nächsten Jahren, ergibt sich aufgrund der jetzt bereits vorhandenen Kinder. Anschließend kommt es zu einer Stagnation. Nach Bezug der neuen Baugebiete wird es wieder zu einem Wachstum kommen. Man müsste noch berücksichtigen, dass es aktuell in jedem Jahrgang eine Klasse an beiden Schulen gibt, die nicht in Neufahrn zur Schule gehen. Diese Zahl wird sich wahrscheinlich in den nächsten Jahren auch nicht verringern.

GR Rübenenthal bittet darum ein Grundstück auszuwählen was erweiterungsfähig ist, um evtl. später eine Möglichkeit zu haben von einer 3 auf eine 4zügige Schule zu vergrößern und somit eine erneute Containerlösung zu umgehen. Er denkt, der Beschluss 1 ist notwendig, da man eine genauere Prognose der Entwicklung benötigt, um auch eine Genehmigung für eine 3zügige Schule zu bekommen (Genehmigungsverfahren, Sprengeländerung etc.)

GRin Kürzinger bemerkt, dass der Bau einer neuen Grundschule dringend notwendig ist. Sie sieht ein Problem im Zusammenhang mit ISEK. Wenn nach dem Abriss der alten Halle dort die Containeranlage für die Schule aufgestellt wird, geht in Bezug auf kulturelle Veranstaltungen wieder nichts vorwärts.

Bgm. Heilmeier gibt an, dass die Containerlösung keine Dauerlösung sein soll.

GR Bandle bemerkt, dass der Bau einer neuen Grundschule dringend notwendig ist, da die beiden bestehenden Grundschulen mit ihren Räumen am Limit sind. Er sieht einen dringenden notwendigen Bedarf für die Beschlüsse.

Beschluss 1:

Die aktualisierte Bevölkerungsprognose des Büros CIMA Institut für Regionalwirtschaft GmbH zur Grundschulbedarfsplanung bis 2040 vom August 2021 wird als Grundlage für alle weiteren Planungen einer dritten Grundschule zur Kenntnis genommen.

Abstimmung: 26 Ja 0 Nein

Beschluss 2:

Zum Beginn des Schuljahres 2022/23 sollen als Übergangslösung Container auf der Fläche der Alten Halle mit voraussichtlich fünf Klassenzimmern, zwei Gruppenräume, einem Fachraum und einem Raum für die Förderlehrerin errichtet werden.

Abstimmung: 25 Ja 1 Nein

Beschluss 3:

Der Bedarf für eine dritte dreizügige Grundschule in Neufahrn wird festgestellt.

Abstimmung: 26 Ja 0 Nein

Beschluss 4:

Mit dem Neubau einer dritten Grundschule wird auch eine Entlastung der beiden bestehenden Grundschulen angestrebt. Hierfür muss in Absprache mit den Schulleitungen und dem Staatlichen Schulamt die Sprengeinteilung sinnvoll umgestaltet werden.

Abstimmung: 26 Ja 0 Nein

Beschluss 5:

Die Umgestaltung des Kinderhorts am Jahnweg zu einer integrativen Einrichtung und der Mensa der beiden Grundschulen wird weiterverfolgt.

Abstimmung: 26 Ja 0 Nein

Beschluss 6:

Die Verwaltung wird beauftragt, folgende Standorte für die dritte Grundschule hinsichtlich der Kosten, Verwertungsmöglichkeiten, verlorenem Bauaufwand, Verfügbarkeit, Bebaubarkeit und Eignung des Grundstücks für eine schulische Nutzung und gegebenenfalls weitere Kriterien in einer Bewertungs- und Auswahlmatrix zu prüfen und dem Gemeinderat anschließend zur Entscheidung vorzulegen:

1. Grundstück südlich der Mittelschule
2. jetziger Parkplatz Galgenbachweg
3. Grundstück Neufahrn Süd-West

Abstimmung: 26 Ja 0 Nein

Beschluss 7:

Die Verwaltung wird beauftragt, alle erforderlichen Schritte für die Einleitung des Projekts „Errichtung einer dritten Grundschule“ zu veranlassen.

Abstimmung: Ja 26 Nein 0

TOP 6 Antrag der Fraktion Die Grünen: Fairtrade-Gemeinde vom 27.09.2021**Sachverhalt:**

Die Fraktion Die Grünen hat mit Schreiben vom 27.09.2021 den Antrag zur Erlangung des Titels Fairtrade Gemeinde gestellt.

Die Begründung kann dem Antrag und der E-Mail vom 28.09.2021 entnommen werden.

Beschluss:

Die Gemeinde Neufahrn bei Freising beteiligt sich an der internationalen Kampagne „Fairtrade-Towns“ und strebt den in Deutschland von TransFair e.V. verliehenen Titel „Fairtrade-Gemeinde“ an. Zur Erlangung dieses Titels verpflichtet sich die Gemeinde Neufahrn bei Freising, alle notwendigen Maßnahmen zu ergreifen, damit die fünf geforderten Kriterien erfüllt werden. Ziel der Kampagne ist es, dass sich verschiedene Akteure gemeinsam für den Fairen Handel einsetzen.

Abstimmung: Ja 26 Nein 0

TOP 7 Neuerlass der Baumschutzverordnung, Freigabe für die Öffentlichkeitsbeteiligung**Sachverhalt:**

In der Gemeinderatsitzung am 21.06.2021 wurde die Neufassung der Baumschutzverordnung mit dem Entwurfstand vom 14.06.2021 in Text und Karten beschlossen. Auf den Sachverhalt zur Beschlussvorlage wird verwiesen. Die Verordnung wurde bisher nicht bekannt gemacht, da sich zwischenzeitlich einige neue Aspekte ergeben haben, die einen erneuten Überarbeitungsbedarf nach sich gezogen haben und eine erneute Vorlage im Gemeinderat erfordern. Diese sind

I. Verfahrensrechtlich:

Nach dem in Art. 52 Abs. 2 BayNatSchG geregelten Verfahren zum Erlass einer Baumschutzverordnung muss die Öffentlichkeit beim Erlass im Rahmen einer Auslegung beteiligt werden. Hierzu ist der Verordnungsentwurf für die Dauer von 1 Monat im Rathaus öffentlich auszulegen. Das vorgeschriebene Beteiligungsverfahren soll deshalb nach der Freigabe des angefügten Entwurfes Stand 15.09.2021 durchgeführt werden.

II. Inhaltlich:

1. Die Abgrenzung der Umgriffe der Verordnung wurde noch einmal überarbeitet, insbesondere wurden die im bisherigen Entwurf vom 14.06.2021 enthaltenen Gebiete außerhalb der bebauten Ortsteile herausgenommen. Nach Art. 51 Absatz 1 Nr. 5 a BayNatSchG kann die Baumschutzverordnung nur ganz oder teilweise innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile erlassen werden. Eine regelmäßige Aktualisierung der Umgriffe wird bei fortschreitender Siedlungsentwicklung notwendig werden und durchgeführt.

Die Änderungen der Abgrenzungen sind bereits im Entwurf (Karten im Maßstab 1:5000 und 1:25 000) Stand 15.09.2021 eingearbeitet.

2. Weiter wird eine inhaltliche Änderung des am 21.06.21 beschlossenen Entwurf seitens der Verwaltung angeregt:

a) In der Sitzung des Ausschusses für Bau, Umwelt und Mobilität vom 31.05.2021 wurde eine Änderung des zur Sitzung vorgelegten Entwurfs beschlossen, die Obstbäume grundsätzlich als Ersatzpflanzung ausschließt. Entgegen der Erläuterung in der Sitzung wurden in der bisherigen Praxis jedoch regelmäßig auf Wunsch der Antragsteller und in Abhängigkeit der Gegebenheiten vor Ort auch Obstbäume als Ersatzpflanzungen zugelassen. Die als Ersatz zugelassenen Obstbaumpflanzungen wurden so erfasst, dass die Unterschützstellung als Ersatzpflanzung klar dokumentiert und auch bei späteren Baumfällanträgen berücksichtigt wurde. Das Vorgehen erwies sich als sehr gut praktikabel. Im Sinne der Siedlungsökologie und so wie es sich in der bisherigen Praxis zur Durchsetzung der Baumschutzverordnung über die Jahrzehnte gezeigt und bewährt hat, ist es durchaus zielführend (fachlich wie auch im Sinne der Bürgerfreundlichkeit) Obstbäume als Ersatzpflanzung zuzulassen. Es wird daher angeregt eine entsprechende Regelung in den Verordnungsentwurf aufzunehmen.

Für eine Beibehaltung der bisherigen Praxis wäre zu beschließen, § 1 Abs. 3 des vorgelegten Entwurfes (Stand 15.09.2021) wie folgt zu ändern:

„Geschützt sind auch die Ersatzpflanzungen, die nach dieser Verordnung gefordert werden, auch wenn sie das Maß nach Abs. 1 nicht erreichen oder unter die nach Abs. 4 nicht im Sinne der Baumschutzverordnung geschützten Arten fallen.“

Sowie in der Folge auch § 8 Abs. 2 in Satz 7:

„Als Ersatzpflanzungen sind standortgerechte Laubgehölze zu verwenden. Obstgehölze können in Ausnahmefällen nach Satz 5 ebenfalls zugelassen werden.“

b) Im Zuge des heutigen Neudenkens in Bezug auf Klima- und Artenschutz kann auch darüber diskutiert werden, ob nicht sogar Obstbäume generell mit in die Baumschutzverordnung aufgenommen werden sollten, wenn sie wie Laub- oder Nadelgehölze den vorgegebenen Größen (Stammumfang 60 cm) entsprechen. Insbesondere bei landwirtschaftlichen Grundstücken könnte dies allerdings zu Konflikten führen, da nicht mehr ertragsbringende Obstbäume bisher ohne Antragsverfahren ersetzt werden konnten. Allerdings gibt die vorliegende Verordnung einen Handlungsspielraum bei der Anwendung der Ersatzpflanzung, die einen maßvollen Umgang in diesen Fällen ermöglicht. Auch könnte der erwerbsmäßige Obstanbau durch die Aufnahme in die Ausnahmen von vorne herein ausgeschlossen werden.

Für eine entsprechende Umsetzung dieses Vorschlages wäre der Entfall des § 1 Abs. 4 des Entwurfes vom 15.09.2021 zu beschließen.

Ebenfalls zu beschließen wäre folgende Anpassungen:

§ 4 Nr.1. *„Gehölze in gewerblichen Baumschulen, Gärtnereien und erwerbsmäßigen Obstanbau“*

§ 8 Absatz 2 a) *„Beträgt der Stammumfang des entfernten Baumes 60 bis 120 cm gemessen in 100 cm über dem Erdboden, ist ein Ersatzbaum mit einem*

Stammumfang von 18-20 cm, ein Obstbaum als Halb- oder Hochstamm zu pflanzen.“

§ 8 Absatz 2 Satz 7

„Als Ersatzpflanzungen für Laub- und Nadelbäume sind standortgerechte Laubbäume zu verwenden. Obstbäume können in Ausnahmefällen nach Satz 5 ebenfalls zugelassen werden.

Als Ersatz für Obstbäume können Laub- oder Obstbäume verwendet werden.“

Beschluss 1:

Der Gemeinderat beschließt entsprechend dem Vorschlag a) folgende Sachverhalte des vorgelegten Entwurfs der Baumschutzverordnung vom 15.09.2021 zu ändern:

§ 1 Abs. 3

„Geschützt sind auch die Ersatzpflanzungen, die nach dieser Verordnung gefordert werden, auch wenn sie das Maß nach Abs. 1 nicht erreichen oder unter die nach Abs. 4 nicht im Sinne der Baumschutzverordnung geschützten Arten fallen.“

§ 8 Abs. 2 in Satz 7

„Als Ersatzpflanzungen sind standortgerechte Laubgehölze zu verwenden. Obstgehölze können in Ausnahmefällen nach Satz 5 ebenfalls zugelassen werden.“

§ 8 Abs. 4

„Die Gemeinde Neufahrn b. Freising verwendet eingenommene Ausgleichszahlungen zweckgebunden für zusätzliche Gehölzpflanzungen im öffentlichen Raum.

Abstimmung: Ja 25 Nein 0 (ohne GRin Majstorovic)

Beschluss 2:

Der Gemeinderat beschließt entsprechend dem Vorschlag b) folgende Sachverhalte des vorgelegten Entwurfs der Baumschutzverordnung vom 15.09.2021 zu ändern:

§ 1 Abs. 4

entfällt

§ 4 Nr.1.

„Gehölze in gewerblichen Baumschulen, Gärtnereien und erwerbsmäßigen Obstanbau“

§ 8 Absatz 2 a)

„Beträgt der Stammumfang des entfernten Baumes 60 bis 120 cm gemessen in 100 cm über dem Erdboden, ist ein Ersatzbaum mit einem Stammumfang von 18-20 cm, ein Obstbaum als Halb- oder Hochstamm zu pflanzen.“

§ 8 Absatz 2 Satz 7

„Als Ersatzpflanzungen für Laub- und Nadelbäume sind standortgerechte Laubbäume zu verwenden. Obstbäume können in Ausnahmefällen nach Satz 5 ebenfalls zugelassen werden.

Als Ersatz für Obstbäume können Laub- oder Obstbäume verwendet werden.“

Abstimmung: Ja 25 Nein 0 (ohne GRin Majstorovic)

Beschluss 3:

Der Gemeinderat beschließt, unter Berücksichtigung der zuvor beschlossenen Änderungen die Baumschutzverordnung im Entwurf vom 15.09.2021. Der Entwurf geht in die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß Art. 52 Abs. 2 BayNatSchG.

Abstimmung: Ja 26 Nein 0

**TOP 8 Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes "Ortszentrum Neufahrn"
Würdigung der Auslegung und Erlass Sanierungssatzung**

TOP 8.1 Würdigung der Stellungnahmen

**TOP 8.1.1 Würdigung der Stellungnahme Landratsamt Kreisarchäologie zur
Sanierungssatzung mit Umgriff des Sanierungsgebietes Ortszentrum
Neufahrn**

Sachverhalt:

Stellungnahme des Landratsamtes Freising Fachbehörde Kreisarchäologie vom 19.08.2021

In unmittelbarer Nähe zur oben genannten Planung befinden sich die bekannten Bodendenkmale D-1-7636-0021 (Reihengräberfeld des frühen Mittelalters), D-1-7636-0140 (Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung), D-1-7635-0208 (Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Kirche Hl. Kreuz und St. Wilgefortis in Neufahrn b.Freising und ihrer Vorgängerbauten), D-1-7635-0340 (Hofstelle des späten Mittelalters und der frühen Neuzeit), D-1-7635-0351 (Siedlung der Bronzezeit sowie Siedlung mit Hofgrablegen des frühen Mittelalters), D-1-7635-0079 (Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung, u.a. der Bronzezeit und des frühen Mittelalters) und D-1-7635-0046 (Straße der römischen Kaiserzeit (Teilstück der sog. Isartalstraße)).

Aufgrund dessen ist im gesamten Planungsgebiet mit weiteren Bodendenkmälern zu rechnen, darunter auch Siedlungsstrukturen des Mittelalters und der frühen Neuzeit, worauf auch die Ergebnisse der 2018 und 2021 durchgeführten archäologischen Untersuchungen zwischen Pfarrweg und Dietersheimer Straße hindeuten. Aufgrund der hohen Denkmaldichte in der näheren Umgebung und der Nähe zur bekannten Römerstraße sind auch im nördlichen Teil des Ortszentrums weitere Bodendenkmale u.a. zugehörige römische Siedlungsbereiche, zu vermuten.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art ist daher eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Die Maßnahme ist bodendenkmalfachlich vorzubereiten und zu begleiten. Ggf. ist eine Ausgrabung, Bergung und Dokumentation der archäologischen Befunde und Funde durchzuführen. Diese darf nur von qualifizierten archäologischen Fachfirmen durchgeführt werden.

Es wird empfohlen sich frühzeitig mit der Kreisarchäologie Freising in Verbindung zu setzen.

Würdigung der Stellungnahme:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis zu der erforderlichen denkmalrechtlichen Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG wird gleichfalls zur Kenntnis genommen. Bevorstehende Bodeneingriffe jeglicher Art werden in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Denkmalschutzbehörde beantragt.

Eine Änderung der Sanierungssatzung ist nicht erforderlich.

Beschluss:

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

Abstimmung: Ja 25 Nein 0 (ohne GR Buschendorf)

**TOP 8.1.2 Würdigung der Stellungnahme Landratsamt Verkehrsbehörde zur
Sanierungssatzung mit Umgriff des Sanierungsgebietes Ortszentrum**

Neufahrn

Sachverhalt:

Stellungnahme des Landratsamtes Freising Fachbehörde Verkehr vom 09.08.2021

Durch das geplante Sanierungsgebiet verläuft in Ost-West-Richtung die Staatsstraße St 2053. Sofern die Maßnahme Auswirkungen auf die Staatsstraße haben wird, wird eine frühzeitige Einbindung des Staatlichen Bauamtes Freising (Straßenbaulasträger) und des Landratsamtes Freising (zuständige Straßenverkehrsbehörde) empfohlen.

Hinsichtlich möglicher Auswirkungen auf den im geplanten Sanierungsgebiets verkehrenden MVV-Regionalbusverkehr wird ebenfalls eine frühzeitige Beteiligung des MVV sowie des Landkreises Freising als zuständiger Aufgabenträger empfohlen.

Würdigung der Stellungnahme:

Die Stellungnahme der Fachstelle Verkehr wird zur Kenntnis genommen. Bei sich konkretisierenden Planungen entlang der Staatsstraße St 2053 werden das Staatliche Bauamt Freising und das Landratsamt frühzeitig eingebunden. Da im Zuge der Sanierung auch eine Aufwertung der Bahnhofstraße und des Bahnhofsvorplatzes vorgesehen ist, werden hinsichtlich möglicher Auswirkungen auf den verkehrenden Regionalbusverkehr der MVV und der Landkreis Freising ebenfalls in die weitere Planung einbezogen.

Eine Änderung der Sanierungssatzung ist nicht erforderlich.

Beschluss:

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

Abstimmung: Ja 25 Nein 0 (ohne GR Buschendorf)

TOP 8.1.3 Würdigung der Stellungnahme Landratsamt Altlasten zur Sanierungssatzung mit Umgriff des Sanierungsgebietes Ortszentrum Neufahrn

Sachverhalt:

Stellungnahme des Landratsamtes Freising Fachbehörde Altlasten vom 24.08.2021

Die von der Sanierungssatzung betroffenen Grundstücke sind aktuell nicht im Altlastenkataster eingetragen. Das Vorliegen von Altlasten oder schädlichen Bodenverunreinigungen kann damit nicht generell ausgeschlossen werden. Es liegen im Satzungsbereich unterschiedlichste, auch gewerbliche Nutzungen vor, evtl. auch Lagerungen und Umgang mit wassergefährdenden Stoffen. Ebenso können zurückliegende Brandereignisse nicht ausgeschlossen werden.

Grundsätzlich ist somit folgendes zu beachten:

Sollten im Rahmen von Bodeneingriffen schädliche Bodenverunreinigungen oder Altlasten feststellbar sein, ist das Landratsamt Freising - Umweltamt - unverzüglich zu verständigen. Die weitere Vorgehensweise ist abzusprechen und geeignete Sanierungsmaßnahmen durchzuführen.

Nach Durchführung der Sanierung sind die Prüf- und Maßnahmewerte der Bundesbodenschutzverordnung für die jeweilige Nutzung einzuhalten.

Wenn im Bereich der Sanierungssatzung Entsiegelungen von bereits versiegelten Flächen möglich sind, sind diese möglichst durchzuführen. Grundsätzlich ist ein gleichwertiger Ausgleich für neu versiegelte Flächen nur durch Flächenentsiegelungen zu erreichen. Dies ist bekanntlich nicht immer möglich, sollte aber der Gemeinde ein wichtiges Anliegen sein, ebenso der sparsame Umgang mit Boden.

Würdigung der Stellungnahme:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise zum Vorgehen bei der Feststellung von Altlasten sowie die Empfehlungen zur Entsiegelung werden beachtet und bei planerischen und baulichen Veränderungen berücksichtigt.

Eine Änderung der Sanierungssatzung ist nicht erforderlich.

Beschluss:

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

Abstimmung: Ja 25 Nein 0 (ohne GR Buschendorf)

TOP 8.1.4 Würdigung der Stellungnahme Landratsamt Untere Naturschutzbehörde zur Sanierungssatzung mit Umgriff des Sanierungsgebietes Ortszentrum Neufahrn

Sachverhalt:

Stellungnahme des Landratsamtes Freising Fachbehörde Untere Naturschutzbehörde vom 26.08.2021

Im Rahmen der Sanierungssatzung sollten auch grünordnerische Aspekte im Zusammenhang mit den städtebaulichen Entwicklungen berücksichtigt werden. Eine Steigerung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum kann auch durch die Erhaltung und Schaffung von innerörtlichen Grünflächen und Freiflächen erreicht werden. Baumreihen oder –alleen können innerörtliche Grünräume vernetzen oder punktuelle Pflanzungen, z.B. des Marktplatzes, zu einer Verbesserung des Stadtklimas durch natürliche Beschattung führen.

Durch konkrete Maßnahmen, wie Dach- und Fassadenbegrünung, Reduzierung der Flächenversiegelung und Niederschlagswasserversickerung können wichtige Beiträge zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung geleistet werden.

Der Rückbau von Stellplätzen, eine Überarbeitung der Stellplatzsatzung und die Förderung des Rad- und Fußverkehrs können ebenso zur Erhöhung der Lebensqualität im öffentlichen Freiraum beitragen.

Die o.g. Aspekte und weitere Ziele des Naturschutzes und des Artenschutzes, insb. für Fledermäuse, Vögel und Insekten sollten in Form eines **Umweltberichts** in das Sanierungskonzept des Ortszentrums von Neufahrn einfließen.

Würdigung der Stellungnahme:

Die Stellungnahme mit ihren Hinweisen zu den grünordnerischen und verkehrsplanerischen Aspekten zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum sowie des Stadtklimas werden zur Kenntnis genommen. Es wird aber hiermit darauf verwiesen, dass diese Aspekte in den Zielen und vorgeschlagenen Maßnahmen des ISEKs entsprechend berücksichtigt sind. Insbesondere in den Zielen unter Punkt III. „Freiräume vernetzen“ (III.a Vernetzung innen und außen, III.b Ort der kurzen Wege, III.c Mikroklima im Ortszentrum und Nachhaltigkeit) sowie unter Punkt IV. „ortsverträgliche Verkehrsführung“ wurden diese Aspekte entsprechend herausgearbeitet. Bei sich konkretisierenden Planungen werden die Aspekte des Artenschutzes im Rahmen zukünftiger Bauleitplanungen mit Umweltbericht

berücksichtigt. Ein eigenständiger Umweltbericht für die Sanierungssatzung wird nicht erstellt.

Beschluss:

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

Abstimmung: Ja 25 Nein 0 (ohne GR Buschendorf)

TOP 8.1.5 Würdigung der Stellungnahme Agenda 21 zur Sanierungssatzung mit Umgriff des Sanierungsgebietes Ortszentrum Neufahrn

Sachverhalt:

Stellungnahme der Agenda 21 Eingang am 31.08.2021

Ziele der Sanierungssatzung sind die nachhaltige Aufwertung des Ortszentrums und seine Stärkung in der Funktion als Einkaufs-, Dienstleistungs-, Wohn- und Kulturstandort. Hierzu wurden zunächst die städtebaulichen Missstände aufgenommen (s. Sanierungsrechtliche Abwägung), die obigen Ziele in Kurzfassung formuliert und im ISEK (Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept) ausführlich dargelegt. Um die Ziele zu erreichen, sollen die städtebaulichen Missstände beseitigt und mit der räumlichen Abgrenzung des Sanierungsgebietes die Voraussetzung für die Inanspruchnahme von Städtebauförderungsmitteln geschaffen werden.

1. Umgriff

- Grundlage für die Festsetzung des Sanierungsgebietes stellt das ISEK dar.

Der Umgriff des Sanierungsgebietes - Ortszentrum Neufahrn - ist sinnvoll gewählt.

2. Schlüssigkeit des Verfahrens

- Die Sanierungsmaßnahmen sollen im Vereinfachten Verfahren gemäß §142 Abs. 4 BauBG abgewickelt werden entsprechend einer gutachterlichen Stellungnahme.

Diese Stellungnahme lag bis zum 31.8.2021 nicht vor.

Vorbehaltlich einer positiven Stellungnahme regt die Agenda 21 an zu prüfen, ob das gewählte Verfahren schlüssig ist.

- Zitat (aus Sanierungsrechtlicher Abwägung): *Nach Auffassung der Verwaltung sollen die Vorschriften des § 144 BauGB über genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge keine Anwendung finden, mit Ausnahme des § 144 Abs. 2 BauGB.*
- *Nach Würdigung der konkreten Problemlagen und durchzuführenden Maßnahmen im Sanierungsgebiet kann sich die Gemeinde Neufahrn für oder gegen die Anwendung der sanierungsrechtlichen Genehmigungspflichten im Sinne von §144 BauGB entscheiden. Von einer Anwendung der Bestimmungen des §144 BauGB (sanierungsrechtliche Genehmigungspflicht von Nutzungsänderungen und Grundstücksgeschäften) ist dann auszugehen, wenn dadurch wesentliche Vorteile in der Umsetzung der Sanierungsmaßnahmen zu erwarten sind*

Auch §144 kann im vereinfachten Verfahren ganz oder teilweise ausgeschlossen werden. Die Vorgehensweise bedarf hier einer genaueren Erläuterung.

Siehe dazu S.21 und S.46

Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen Arbeitshilfe

Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes NRW

vorgelegt vom Institut für Bodenmanagement (IBoMa) Stadtforschung, Planung, Bodenordnung, Wertermittlung Dr.-Ing. Egbert Dransfeld

Zitat (Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen Arbeitshilfe S.46):

§142 Abs4 Halbsatz2 BauGB gibt die Möglichkeit auf §144 BauGB insgesamt oder nur hinsichtlich Absatz 1 oder Absatz2 zu verzichten.

In beiden Fällen erfolgt jedoch ein Sanierungsvermerk im Grundbuch laut Abb. 7 S.21 s.Anhang.

Dies ist widersprüchlich zu §3 Sanierungssatzung und zu der Sanierungsrechtlichen Abwägung:

- *Zitat (aus Sanierungsrechtlicher Abwägung): Der Eingriff in das Eigentum soll auch im Sinne einer positiven Grundstimmung und Mitwirkungsbereitschaft der Grundeigentümer im Gebiet auf ein Minimum begrenzt werden. Es erfolgt kein Eintrag eines Sanierungsvermerks in das Grundbuch.*

-

3. Steuerung der Verwirklichung des Konzept

Die Gemeinde hat den Gesamtüberblick über das integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept. Da die Gemeinde im normalen Baugenehmigungsverfahren keinerlei Einfluss auf Bauprojekte im Sinne vom ISEK hat, stellt die Agenda21 sich die Frage, ob die Gemeinde mit § 3 der Sanierungssatzung nicht ein wichtiges Instrument zur Verwirklichung des Konzeptes in einem Guss aus der Hand gibt.

Würdigung der Stellungnahme:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Zu 2: Die gutachterliche Beurteilung zur Rechtfertigung der Wahl des vereinfachten Verfahrens liegt mittlerweile vor und belegt, dass keine wesentlichen Bodenwertsteigerungen durch die beabsichtigten Sanierungsmaßnahmen zu erwarten sind. Der Widerspruch zwischen der Sanierungssatzung §3 und der sanierungsrechtlichen Begründung wird zur Kenntnis genommen. Der § 144 BauGB regelt die genehmigungspflichtigen Vorhaben und Rechtsvorgänge. Da die Anwendung der Vorschriften des § 144 Abs. 2 BauGB keine wesentlichen Vorteile für die Umsetzung der Sanierungsziele erwarten lässt, soll dessen Anwendung ebenfalls entfallen. Die Sanierungssatzung soll entsprechend angepasst werden. Die Begründung zur Sanierungssatzung soll um die Ergebnisse der gutachterlichen Stellungnahme und zur Wahl des Verfahrens ergänzt werden.

zu 3: Mit dem Ausschluss des §144 Absatz 1 + 2 möchte die Gemeinde nicht zu stark in die Steuerung der privaten Bautätigkeit eingreifen. Die Steuerung der Nutzung und Gestaltung von Gebäuden kann - falls dies erforderlich wird - über bauplanungsrechtliche Instrumente (Veränderungssperre, Aufstellung eines Bebauungsplans) oder örtliche Bauvorschriften gesichert werden.

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt die Würdigung der Stellungnahme entsprechend dem Sachvortrag. Auf die Anwendung der Vorschriften des § 144 Abs. 2 BauGB wird verzichtet. Die Sanierungssatzung wird entsprechend überarbeitet. Die Begründung zur Sanierungssatzung wird um die Ergebnisse der gutachterlichen Stellungnahme und zur Wahl des Verfahrens entsprechend dem Sachvortrag ergänzt.

Abstimmung: Ja 25 Nein 0 (ohne GR Buschendorf)

**TOP 8.1.6 Würdigung der Stellungnahme Deutschen Bahn AG zur
Sanierungssatzung mit Umgriff des Sanierungsgebietes Ortszentrum
Neufahrn**

Sachverhalt:

Stellungnahme der Deutschen Bahn AG vom 01.09.2021

Nach § 4 des Allgemeinen Eisenbahngesetzes (AEG) und § 2 der Eisenbahn-Bau- und Betriebsordnung (EBO) ist die Deutsche Bahn AG verpflichtet, ihren Betrieb sicher zu führen und die Eisenbahninfrastruktur in betriebssicherem Zustand zu halten. In diesem Zusammenhang weisen wir auf folgendes hin:

Durch die Inhalte, Festlegungen und Zielsetzungen der vorgelegten vorbereitenden Untersuchung dürfen der gewöhnliche Betrieb der bahnbetriebsnotwendigen Anlagen einschließlich der Maßnahmen zur Wartung und Instandhaltung sowie Maßnahmen zu Umbau, Erneuerung oder ggf. notwendiger Erweiterungen keinesfalls verzögert, behindert oder beeinträchtigt werden.

Der DB AG dürfen bei Umsetzung der Sanierungssatzung keine Kosten entstehen. Das betrifft sowohl die Erstellungs- als auch die Folgekosten.

Wir weisen darauf hin, dass planfestgestellte Betriebsanlagen der Eisenbahn dem Fachplanungsvorbehalt des Eisenbahn-Bundesamts (EBA) unterliegen. Änderungen an Eisenbahnbetriebsanlagen unterliegen demnach dem Genehmigungsvorbehalt des EBA (§§ 23 Abs. 1 AEG i.V.m. § 3 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 2 S. 2 BEVVG i.V.m. § 18 AEG).

Für Baumaßnahmen / Bauarbeiten in Bahnnähe sind Sicherheitsauflagen aus dem Eisenbahnbetrieb zu beachten. Eine konkrete Stellungnahme/Zustimmung unsererseits zu einzelnen Vorhaben kann erst dann erfolgen, wenn hierfür aussagekräftige Planunterlagen zur Prüfung vorliegen. Die Einholung und Einhaltung dieser Sicherheitsauflagen obliegt dem Bauherrn im Rahmen seiner Sorgfaltspflicht. Wir regen an für die weiteren Planungen mit Bahnbezug ein Ingenieurbüro, welches Erfahrung mit Planungen im Bereich von Bahnanlagen sowie Kenntnis der Richtlinien der DB aufweist, zu beauftragen.

Für die weiteren Überlegungen / Planungen zu den beabsichtigten Maßnahmen in unmittelbarer Nähe zu Bahnanlagen sind folgende Punkte zu berücksichtigen:

Eine Umleitung oder Wegeführung von Bussen über die Fahrgassen der P&R-Anlagen kann aufgrund der Tatsache, dass diese nur für die Befahrung mit PKW hergestellt wurden, nur erfolgen, wenn diese entweder bei befristeter Umleitung mit Lastverteilungsplatten verstärkt werden oder bei längerer Wegeführung mit größerer Deckenstärke, Erneuerung der Entwässerung und ggf. entsprechend der erforderlichen Parameter komplett neu gebaut werden.

Bzgl. Bahnsteigverlängerungen gilt – abgesehen von den in der Vergangenheit bereits thematisierten Themen Bestandsschutz und fehlende Förderung –, dass diese nur dann erfolgen können, wenn der vom Freistaat Bayern über die Bayerische Eisenbahngesellschaft mbH (BEG) bestellte Betrieb dies erfordert. Andernfalls entstehen dem Anlageneigentümer DB Station&Service AG enorme Mehrkosten für Betrieb, Begutachtung und Verkehrssicherung. Zudem sind wir dazu angehalten, Bahnsteige auf das erforderliche Maß zu kürzen.

Daher können und müssen stattdessen im Anschluss zu den Bahnsteigen zum Gleis abgesicherte Zugänge errichtet werden.

Da für die Abwicklung des derzeit bestellten Betriebes drei Bahnsteigkanten erforderlich sind kommt bei der Bahnsteiginfrastruktur bis auf weiteres kein Umbau in eine Station nur mit Außenbahnsteigen in Frage.

Bei der Errichtung von Rampen ist zu prüfen, ob diese technisch machbar sind. Im derzeitigen Zustand sind sie nicht möglich.

Das Planen, Errichten und Betreiben der geplanten baulichen Anlagen hat nach den anerkannten Regeln der Technik unter Einhaltung der gültigen Sicherheitsvorschriften, technischer Bedingungen und einschlägigen Regelwerke, zu erfolgen.

Im Bereich von Anlagen des Eisenbahnen des Bundes (EdB) ist bei allen Arbeiten das bautechnische Regelwerk der DB Netz AG in Verbindung mit der „Eisenbahnspezifischen Liste Technischer Baubestimmungen“ (ELTB) der Deutschen Bahn AG anzuwenden.

Der uneingeschränkte Zugang der Reisenden zum Bahnhof sowie der Zugang zu den Bahnanlagen für die Mitarbeiter der DB AG muss dauerhaft sichergestellt sein.

Es wird darauf hingewiesen, dass auf oder im unmittelbaren Bereich von DB Liegenschaften jederzeit mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel, Leitungen oder Verrohrungen gerechnet werden muss. Eine Betroffenheit von bahnbetriebsnotwendigen Kabel- und Leitungen wird erst dann geprüft, wenn ein konkretes Konzept zu dem Veränderungsmaßnahmen vorgelegt worden ist. Verlegungen von bahnbetriebsnotwendigen Kabel- und Leitungen bedürfen einer gesonderten Zustimmung. Die Kosten für eine Verlegung trägt der Verursacher.

Die Flächen befinden sich in unmittelbarer Nähe zu unserer Oberleitungsanlage. Wir weisen hiermit ausdrücklich auf die Gefahren durch die 15000 V Spannung der Oberleitung hin und die hiergegen einzuhaltenden einschlägigen Bestimmungen.

Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit der Bahnbetriebsanlagen, insb. der Gleise und Oberleitungen und -anlagen, ist stets zu gewährleisten.

Bei allen Arbeiten und festen Bauteilen in der Nähe unter Spannung stehender, der Berührung zugänglicher Teile der Oberleitung ist von diesen Teilen auf Baugeräte, Kräne, Gerüste und andere Baubehelfe, Werkzeuge und Werkstücke nach allen Richtungen ein Sicherheitsabstand von 3,00 m einzuhalten (DIN EN 50122-1 (VDE 0115-3): 2011-09 und DB Richtlinien 997.0101

Abschnitt 4 und 132.0123A01 Abschnitt 1). In diesem Bereich dürfen sich weder Personen aufhalten noch Geräte bzw. Maschinen aufgestellt werden.

Die Standfestigkeit der Eisenbahnbetriebsanlagen darf zu keiner Zeit beeinträchtigt werden.

Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Zu den Mindestpflanzabständen ist die Bahnrichtlinie 882 zu beachten.

Neue Bepflanzung ist so anzulegen, dass auf keinen Fall der Regellichtraum der Gleise beeinträchtigt wird. Von der Bepflanzung der Fläche zur Bahnseite hin darf keine Gefahr (u.a. Windbruch) ausgehen, sowie keine stark rankenden oder kriechenden Gewächse verwendet werden. Der Mindestpflanzabstand zur nächstliegenden Gleisachse ergibt sich aus der Endwuchshöhe und einem Sicherheitsabstand von 2,50 m. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u.a.) ständig zu gewährleisten. Im Grenzbereich darf keine schnell wachsende Vegetation mit ausladenden Kronen angepflanzt werden, die auf das Bahngelände reichen und die Sicherheit des Bahnbetriebes oder der zukünftigen Oberleitungsanlage beeinträchtigen könnte. Hierzu ist die DIN VDE 0115-1, die DB Ril. 997 und die DB Ril 882 zu beachten.

Bei Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen (z.B. Baustellenbeleuchtung, Parkplatzbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art etc.) in der Nähe der Gleise oder von Bahnübergängen etc. hat der Bauherr sicherzustellen, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.

Dem Bahngelände dürfen keine Oberflächen-, Dach- oder sonstige Abwässer zugeleitet werden damit die Entwässerung und Standsicherheit der Gleisanlage nicht gefährdet wird.

Die Sauberkeit der angrenzenden Flächen und Anlagen der DB Station&Service AG darf durch das Bauvorhaben nicht beeinträchtigt werden. Es bedarf eines Beweissicherungskonzepts in Form einer Fotodokumentation, welches den Zustand unserer Flächen vor und nach Abschluss jeglicher Maßnahmen bildlich festhält. Hierbei ist besonders auf den Zustand der Einläufe der Entwässerungsanlagen (Gullys) einzugehen. Im Zuge des Bauvorhabens dürfen die Entwässerungsanlagen nicht für die Baustellenentwässerung genutzt werden, insb. dürfen keine Betonschlämme oder Schmutzwässer eingeleitet werden.

Würdigung der Stellungnahme:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und die Hinweise sowie die Anmerkungen zur Beteiligung des Eisenbahn-Bundesamtes (EBA) werden beachtet. Das Eisenbahn-Bundesamt wurde bereits in diesem Verfahrensschritt beteiligt, brachte jedoch keine Einwände oder Anregungen vor. Auch bei weiterführenden Planungen, z.B. bei einem

Bebauungsplanverfahren wird das EBA wieder entsprechend beteiligt. Bei etwaigen Baumaßnahmen und Bauarbeiten in Bahnnähe werden die aufgeführten Sicherheitsauflagen, die aufgeführten Anmerkungen, Richtlinien und Regelungen entsprechend berücksichtigt.

Eine Änderung der Sanierungssatzung ist jedoch nicht erforderlich.

Beschluss:

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

Abstimmung: Ja 26 Nein 0

TOP 8.1.7 Würdigung der Stellungnahme Bauernverband zur Sanierungssatzung mit Umgriff des Sanierungsgebietes Ortszentrum Neufahrn

Sachverhalt:

Stellungnahme des Bayerischen Bauernverbandes vom 17.08.2021

wir weisen darauf hin, dass sich im Bereich der Sanierungssatzung landwirtschaftliche Betriebe befinden. Die Landwirte dürfen durch die Sanierungssatzung keine Beschränkungen erfahren.

Des Weiteren werden durch die Sanierungssatzung landwirtschaftliche Flächen überplant. Wir bitten grundsätzlich darum, mit landwirtschaftlicher Fläche sparsam umzugehen. Einmal verbaute Flächen sind der landwirtschaftlichen Produktion unwiederbringlich entzogen.

Zudem kommt es durch die Verengung von Nebenstraßen und immer mehr Bebauung zu Erschwernissen im Verkehr für die Landwirte. Landwirtschaftliche Fahrzeuge haben eine Breite von bis zu 3,5 m und diese sollten problemlos die Straßen befahren können. Zudem dürfen die Verkehrswege nicht als zusätzliche Parkmöglichkeit gebraucht werden.

Würdigung der Stellungnahme:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Bei sich konkretisierenden Planungen im Bereich der Bahnhofstraße oder bei Nachverdichtungsmaßnahmen werden die Aspekte geprüft bzw. fließen bei zukünftigen Bauleitplanungen in den Abwägungsprozess ein.

Beschluss:

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

Abstimmung: Ja 26 Nein 0

TOP 8.1.8 Würdigung der Stellungnahme Landesamt für Denkmalpflege zur Sanierungssatzung mit Umgriff des Sanierungsgebietes Ortszentrum Neufahrn

Sachverhalt:

Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege vom 13.08.2021

Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange:

Abgrenzung Sanierungsgebiet besteht Einverständnis, es wird um Markierung der Baudenkmäler gebeten. Einzelhandelskonzept ist für die Baudenkmalpflege nicht von Belang.

Bodendenkmalpflegerische Belange:

Im Plangebiet bzw. dessen unmittelbarer Umgebung befinden sich nach unserem derzeitigen Kenntnisstand folgende Bodendenkmäler:

D-1-7635-0351 Siedlung der Bronzezeit sowie Siedlung mit Hofgrablegen des frühen Mittelalters

D-1-7635-0340 Hofstelle des späten Mittelalters und der frühen Neuzeit

D-1-7635-0208 Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Kirche Hl. Kreuz und St. Wilgefortis in Neufahrn b.Freising und ihrer Vorgängerbauten

D-1-7635-0079 Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung, u.a. der Bronzezeit und des frühen Mittelalters

D-1-7636-0021 Reihengräberfeld des frühen Mittelalters

D-1-7636-0140 Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung

Diese Denkmäler sind gem. Art. 1 BayDSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt aus Sicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege Priorität (Art. 141 Abs. 2 der Bayerischen Verfassung). Weitere Planungsschritte sollten diesen Aspekt bereits berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken.

Eine Orientierungshilfe bietet der öffentlich unter <http://www.denkmal.bayern.de> zugängliche Bayerische Denkmal-Atlas. Darüber hinaus stehen die digitalen Denkmaldaten für Fachanwender als Web Map Service (WMS) zu Verfügung und können so in lokale Geoinformationssysteme eingebunden werden. Die URL dieses Geowebdienstes lautet: https://geoservices.bayern.de/wms/v1/ogc_denkmal.cgi .

Bitte beachten Sie, dass es sich bei o.g. URL nicht um eine Internetseite handelt, sondern um eine Schnittstelle, die den Einsatz entsprechender Software erfordert.

Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß Art. 7.1 BayDSchG.

Ferner sind zufällig zutage tretende Bodendenkmäler und Funde meldepflichtig gem. Art. 8 BayDSchG.

Wir bitten gemäß gemeinsamer Bekanntmachung des Staatsministeriums des Inneren, für Unterricht und Kultus und für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vom 6. Juni 1978 (Az.: II B 4-9130/1-170, IV/2-7/171 456 und N 3-5671/71) http://gesetze-bayern.de/Content/Document/BayVV_7815_L_015 um Mitwirkung am Vollzug des Denkmalschutzgesetzes.

Hierzu ist es zunächst erforderlich, die genannten Bodendenkmäler nachrichtlich in der markierten Ausdehnung in den Plan zu übernehmen, in der Begründung aufzuführen sowie auf die besonderen Schutzbestimmungen hinzuweisen und im zugehörigen Kartenmaterial ihre Lage und Ausdehnung zu kennzeichnen.

Die mit dem Bayerischen Staatsministerium des Innern abgestimmte Rechtsauffassung des Bayerischen Staatsministeriums für Wissenschaft, Forschung und Kunst und des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege zur Überplanung von (Boden-) Denkmälern entnehmen Sie bitte unserer Homepage: https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/rechtliche_grundlagen_überplanung_bodendenkmäler.pdf

(Rechtliche Grundlagen bei der Überplanung von Bodendenkmälern)

Würdigung der Stellungnahme:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis zu der erforderlichen denkmalrechtlichen Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG wird gleichfalls zur Kenntnis genommen. Bevorstehende Bodeneingriffe jeglicher Art werden in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Denkmalschutzbehörde beantragt.

Die genannten Bodendenkmäler werden in der sanierungsrechtlichen Begründung ergänzt und es wird auf die besonderen Schutzbestimmungen hingewiesen. Zudem werden sie in der markierten Ausdehnung im Plan "Denkmalschutz und ortsbildprägende Strukturen" dargestellt, der der sanierungsrechtlichen Begründung als Anhang zugefügt wird.

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt die Würdigung der Stellungnahme entsprechend dem Sachvortrag. Die Begründung zur Sanierungssatzung wird um einen Plan "Denkmalschutz und ortsbildprägende Strukturen" mit Erläuterungen zu den im Geltungsbereich vorhandenen Bau- und Bodendenkmälern ergänzt.

Abstimmung: Ja 26 Nein 0

TOP 8.2 Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes "Ortszentrum Neufahrn", Erlass der Sanierungssatzung

Sachverhalt:

Die in den vorangegangenen Würdigungen vorgeschlagenen Änderungen sind in dem angefügten Entwurf der Sanierungssatzung bzw. der Abwägung mit Stand 07.10.2021 bereits eingearbeitet.

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt die Sanierungssatzung „Ortszentrum Neufahrn“ mit Umgriff des Sanierungsgebietes im beiliegenden Entwurf vom 07.10.2021. zu erlassen.

Abstimmung: Ja 26 Nein 0

TOP 9 Bekanntgaben

TOP 9.1 mobile Luftreinigungsgeräte

Bgm. Heilmeier berichtet über den aktuellen Stand der Beschaffung von mobilen Luftreinigungsgeräten. Aufstellung dieser Geräte soll in und nach den Herbstferien erfolgen.

TOP 10 Anfragen

TOP 10.1 Anfragen aus dem Gremium

- K E I N E -

TOP 10.1.1 Schrottfahrräder am Bahnhof

GRin Auinger bittet um eine Durchsicht der Fahrradständer am Bahnhof. Hier sind einige Schrotträder seit Monaten abgestellt. Man sollte diese Fahrräder mit Zettel markieren und danach evtl. entsorgen.

Bgm. Heilmeier sagt eine Überprüfung durch den Bauhof zu.

TOP 10.1.2 Radweg Neufahrn nach Massenhausen

GRin Auinger regt an, den Radweg an der Staatsstraße von Neufahrn nach Massenhausen zu säubern bzw. das Laub zu entfernen, da hier die Sicherheit der Fahrradfahrer nicht mehr gewährleistet ist.

Bgm. Heilmeier wird die Information an den Bauhof weitergeben.

TOP 10.1.3 Bürgerserviceportal

GR Langwieser bedankt sich für die schnelle Einrichtung des Bürgerserviceportals durch die IT-Abteilung der Gemeinde Neufahrn. Der Service sollte von den Bürgern auch genutzt werden.

TOP 10.2 Anfragen aus dem Publikum

TOP 10.2.1 Bau neue Grundschule

Bgm. Heilmeier gibt auf Anfrage aus dem Publikum an, dass im Moment noch kein genauer Zeitraum für den Bau der neuen Grundschule genannt werden kann. Es stehen noch viele Fragen, wie z.B. Förderthematiken offen.

Alin Wiencke sagt auf eine weitere Frage aus dem Publikum zu, dass sie, soweit rechtlich zulässig, die Veröffentlichung des CIMA Gutachtens veranlasse.

TOP 10.2.2 Müllablagerung an Kleidercontainern

Bgm. Heilmeier gibt auf Anfrage aus dem Publikum an, dass er bezweifelt, dass die Aufstellung von Schildern eine Müllablagerung neben den Kleidercontainern verhindert. Im öffentlichen Bereich ist eine Videoüberwachung leider nicht möglich. Es wurden auch schon Delikte zur Anzeige gebracht, nachdem man Adressen aus dem Müll ermitteln konnte. Es wird durch die Abteilung 2 geprüft, ob ein Bewachungsdienst hier unterstützend eingesetzt werden kann.

TOP 10.2.3 Flächennutzungsplan

Bgm. Heilmeier gibt auf Anfrage aus dem Publikum an, dass nach den Haushaltsberatungen im September und Oktober ein Haushalt beschlossen wird. Dieser ist Grundlage, für die im Haushaltsjahr durchzuführenden Projekte.

Neufahrn, 20.12.2021

Vorsitzender

Franz Heilmeier

1. Bürgermeister

Alexandra Machl

Protokollführung