



NIEDERSCHRIFT über die öffentliche

Sitzung des Gemeinderates

vom 24. September 2024
im Sitzungssaal des Rathauses

Vorsitz:

Erster Bürgermeister Peter Forstner

Schriftführer:

Grundler Andrea

Der Vorsitzende erklärte die Sitzung um 19:30 Uhr für eröffnet. Er stellte fest, dass sämtliche Mitglieder ordnungsgemäß geladen wurden und dass Zeit, Ort und Tagesordnung für die öffentliche Sitzung ortsüblich bekanntgemacht worden ist. Die Mehrheit der Mitglieder ist anwesend und stimmberechtigt. Der Gemeinderat ist somit beschlussfähig.

Gremiumsmitglieder:		Bemerkung:
1	Otto Pritscher	
2	Florian Barth	
3	Christoph Ertl	
4	Maximilian Kiendl	
5	Jörg Linzmeier	
6	Bianca Marklstorfer	
7	Franz-Xaver Mooser	
8	Dieter Niedermeier	
9	Oliver Pöschl	
10	Sebastian Schinhanl	
11	Martin Seeanner	
12	Sebastian Wimmer	
13	Marianne Zeindl	
14	Florian Zellmer	
Entschuldigt sind		
15	Josef Beck	
16	Brigitta Denk	

Weiterhin anwesend:

Stefanie Wieser

Presse

Öffentliche Sitzung

1. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 16.07.2024
2. Aufhebung der Aufstellungsbeschlüsse vom 30.01.2018 zur Änderung des Flächennutzungsplans durch Deckblatt Nr. 15, des Landschaftsplans durch Deckblatt Nr. 6 und für einen Bebauungsplan "Sonder- und Gewerbegebiet Botenfeld" auf Teilflächen aus den Flst. 1203 und 1204, Gemarkung Neufahrn
3. Änderung des Flächennutzungsplans durch Deckblatt Nr. 24, des Landschaftsplans durch Deckblatt Nr. 14 sowie Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplans "Sondergebiet Einkaufsmärkte" zur Ansiedlung eines Lebensmittel-Vollsortimenters und eines Lebensmittel-Discounters auf den Flst. 1203/8, 1204/1 und Teilflächen aus den Flst. 1131/3, 1109, 1141/9, 1205 und 1206, alle Gemarkung Neufahrn i.NB; Fassung der Aufstellungsbeschlüsse
4. Bauantrag Strasser H. & Strasser C. Grundstücks-eGbR mit Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans "Erweiterung Industriegebiet Neufahrn-Süd", Deckblatt Nr. 2, zum Neubau einer Kfz-Werkstatt und einer Lagerhalle für Kfz-Teile auf Fl.Nr. 1227/4, Gemarkung Neufahrn i.NB
5. Erteilung der Bisamfanggenehmigung im Gemeindebereich Neufahrn i.NB
6. Bekanntgabe von auf dem Verwaltungsweg behandelten Bauanträgen
7. Bekanntmachung von in nichtöffentlicher Sitzung gefassten Beschlüssen, für welche die Gründe der Geheimhaltung entfallen sind
8. Anfragen / Informationen des Bürgermeisters

Öffentliche Sitzung

1. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 16.07.2024

Beschluss:

Die Niederschrift der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 16.07.2024 wurde genehmigt.

Abstimmungsergebnis: 15 : 0

2. Aufhebung der Aufstellungsbeschlüsse vom 30.01.2018 zur Änderung des Flächennutzungsplans durch Deckblatt Nr. 15, des Landschaftsplans durch Deckblatt Nr. 6 und für einen Bebauungsplan "Sonder- und Gewerbegebiet Botenfeld" auf Teilflächen aus den Flst. 1203 und 1204, Gemarkung Neufahrn

Sachverhalt:

Der Gemeinderat der Gemeinde Neufahrn i.NB hat in seiner Sitzung am 30.01.2018 beschlossen, für ein „Sonder- und Gewerbegebiet Botenfeld“, das Teilflächen aus den Flst. 1203 und 1204 der Gemarkung Neufahrn umfassen sollte, einen qualifizierten Bebauungs- und Grünordnungsplan im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB aufzustellen. Die Zielstellung der Bauleitplanung war die Ausweisung eines Sonder- und Gewerbegebiets zur Ansiedlung von Lebensmitteleinzelhandel und Gewerbe.



Erster Bürgermeister Forstner erläuterte, dass dieses Bauleitplanverfahren nicht fortgeführt wurde, da das zugrundeliegende Interesse des damaligen Projektanten zur Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters, eines Lebensmitteldiscounters und eines Drogeriemarktes zurückgezogen wurde.

Mittlerweile gibt es eine konkrete Projektplanung für die Ansiedlung eines Vollsortimenters und die Verlagerung des bestehenden NETTO-Discounters. Die Entwicklung eines Gewerbegebiets ist nicht mehr geplant und auch der Umgriff des Plangebiets hat sich geändert.

Es wird deshalb empfohlen, die Aufstellungsbeschlüsse aus der Sitzung vom 30.01.2018 für die Änderung des Flächennutzungsplans durch Deckblatt Nr. 15, des Landschaftsplans durch Deckblatt Nr. 6 und einen Bebauungsplan "Sonder- und Gewerbegebiet Botenfeld" auf Teilflächen aus den Flst. 1203 und 1204, Gemarkung Neufahrn, aufzuheben.

Beratung:

GR. Schinhanl erkundigte sich, ob für die Gemeinde eine Restfläche übrigbleibt, weil sich beim neuen Bebauungsplan das Plangebiet im Süden verkleinert.

Erster Bürgermeister Forstner erklärte, diese Fläche war nur eine Optionsfläche, die die Gemeinde noch nicht erworben hat und die nun auch nicht mehr benötigt wird, da sich der Geltungsbereich nun mit der Planung der beiden Märkte Richtung Westen erweitert.

Beschluss:

Die Aufstellungsbeschlüsse aus der öffentlichen Sitzung des Gemeinderats vom 30.01.2018 für die Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde durch Deckblatt Nr. 15, des Landschaftsplans der Gemeinde durch Deckblatt Nr. 6 und einen Bebauungsplan "Sonder- und Gewerbegebiet Botenfeld" auf Teilflächen aus den Flst. 1203 und 1204, Gemarkung Neufahrn, werden aufgehoben.

Abstimmungsergebnis: 15 : 0

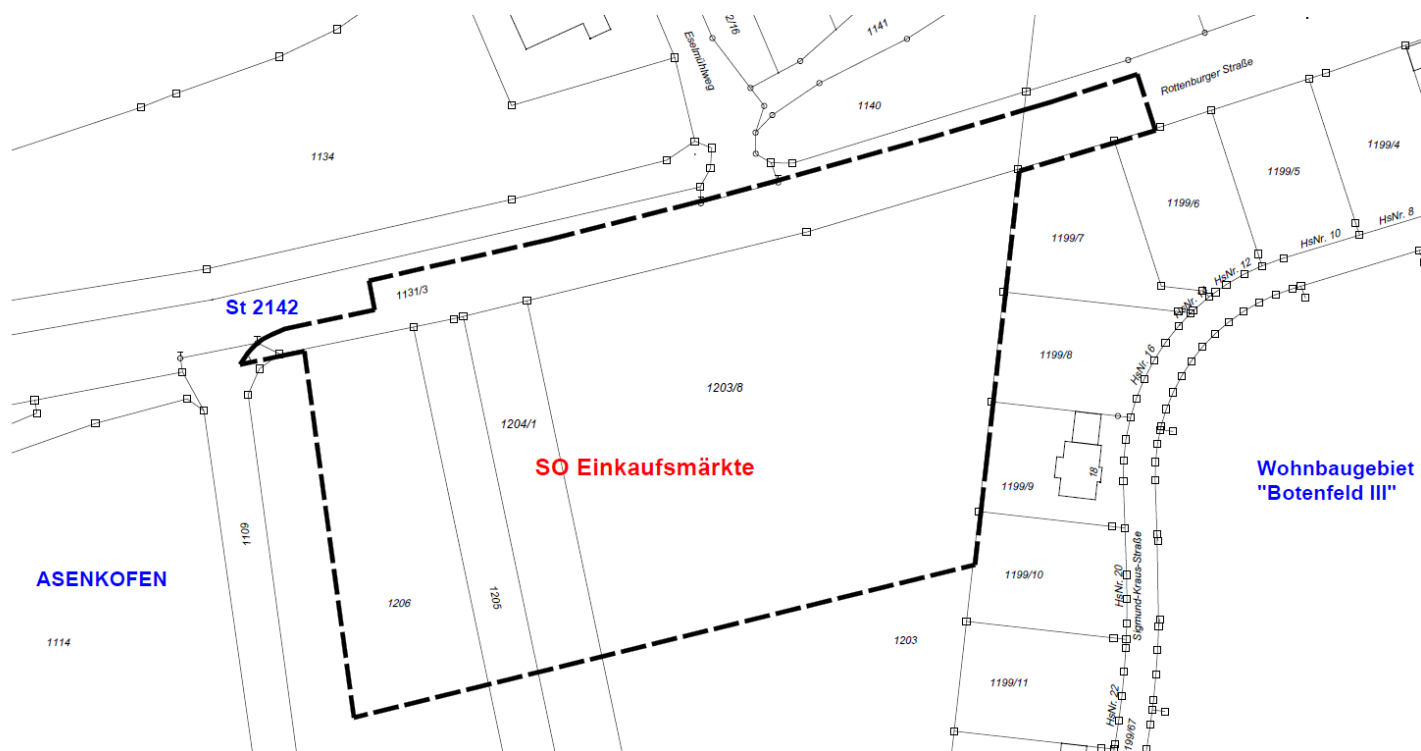
3. Änderung des Flächennutzungsplans durch Deckblatt Nr. 24, des Landschaftsplans durch Deckblatt Nr. 14 sowie Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bauungs- und Grünordnungsplans "Sondergebiet Einkaufsmärkte" zur Ansiedlung eines Lebensmittel-Vollsortimenters und eines Lebensmittel-Discounters auf den Flst. 1203/8, 1204/1 und Teilflächen aus den Flst. 1131/3, 1109, 1141/9, 1205 und 1206, alle Gemarkung Neufahrn i.NB; Fassung der Aufstellungsbeschlüsse

Sachverhalt:

Der Gemeinde liegen konkrete Planungen eines Projektentwicklers zur Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters (EDEKA) und eines Lebensmitteldiscounters (Verlagerung bestehender NETTO-Markt) vor. Für das Projekt soll ein vorhabenbezogener Bebauungsplan „Sondergebiet Einkaufsmärkte“ gemäß § 30 Abs. 2 BauGB aufgestellt werden. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Neufahrn i.NB wird dazu durch Deckblatt Nr. 24 und der Landschaftsplan der Gemeinde Neufahrn i.NB durch Deckblatt Nr. 14 im sog. Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert.

Der Geltungsbereich soll die Grundstücke Flst. 1203/8, 1204/1 und Teilflächen aus den Flst. 1131/3, 1109, 1141/9, 1205 und 1206, alle Gemarkung Neufahrn, umfassen.

Das Plangebiet grenzt südlich an die Staatsstraße 2142 (Rottenburger Straße) und im Osten an das Wohnbaugebiet „Botenfeld III“ (Bebauung entlang der Sigmund-Kraus-Straße) an. Im Westen liegt der Gemeindeteil Asenkofen an.



Beschluss:

Es wird beschlossen, für das oben bezeichnete „Sondergebiet Einkaufsmärkte“ auf den Grundstücken Flst. 1203/8, 1204/1 und Teilflächen aus den Flst. 1131/3, 1109, 1141/9, 1205 und 1206, alle Gemarkung Neufahrn, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Sondergebiet Einkaufsmärkte“ gemäß § 30 Abs. 2 BauGB aufzustellen. Im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB werden für dieses Gebiet der Flächennutzungsplan durch Deckblatt Nr. 24 und der Landschaftsplan durch Deckblatt Nr. 14 geändert.

Abstimmungsergebnis: 15 : 0

4. Bauantrag Strasser H. & Strasser C. Grundstücks-eGbR mit Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans "Erweiterung Industriegebiet Neufahrn-Süd", Deckblatt Nr. 2, zum Neubau einer Kfz-Werkstatt und einer Lagerhalle für Kfz-Teile auf Fl.Nr. 1227/4, Gemarkung Neufahrn i.NB

Sachverhalt:

Die Firma Auto Strasser beabsichtigt eine Ansiedlung auf Fl.Nr. 1227/4, Gemarkung Neufahrn im Industriegebiet „Erweiterung IG Neufahrn-Süd“.

Für das Vorhaben wurde das gemeindliche Einvernehmen bereits mit Beschlüssen des Gemeinderates vom 20.09.2022 sowie 12.09.2023 erteilt. Seit der letzten Zustimmung haben sich jedoch die Planungen verändert, weshalb eine erneute Prüfung und Erteilung des gemeindlichen des Einvernehmens erforderlich wird.

Auf dem Grundstück wird jetzt eine Kfz-Werkstatt mit einer Ausstellfläche und eine Lagerhalle für Kfz-Teile errichtet.

Ursprünglich war die Planung auf einen Bewerber für eine großflächige Nutzung abgestimmt. Dies hätte im Westen des Grundstücks eine Abgrabung von 431,5 m üNN auf 417,5 m üNN = 14 m ermöglicht. Deshalb wurde an der Westgrenze die Baugrenze um 10 m von der Erschließungsstraße zurückgesetzt.

Durch die nun kleinteilige Parzellierung ergibt sich nur noch eine Abgrabung von ca. 2,60 m, wodurch keine Beeinträchtigung der Erschließungsstraße entsteht und somit näher an diese angebaut werden kann. Die Baugrenzen werden im Westen auf einer Länge von 25,0 m um 0,57 m bis 0,65 m überschritten. Durch die kleinteiligere Parzellierung ist eine neue Höhenfestsetzung für diese Baugrundstücke notwendig. Die geplante Erdgeschossesebene liegt bei 420,70 m üNN. Dadurch ergeben sich Abgrabungen bis 2,75 m und Aufschüttungen bis 1,85 m und somit viel geringere Geländebewegungen. Dies ist eine Überschreitung von 1,85 m gegenüber der zulässigen Auffüllungshöhe.

Die Zustimmung zum o. g. Bauvorhaben wurde von allen Anliegern erteilt.

Es sind folgende Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans erforderlich:

Art:	Festgesetzt lt. B-Plan	geplant
Baugrenzen	Innerhalb der Baugrenzen	Werden im Westen auf einer Länge von 25m um 0,57m bis 0,65m überschritten
Geländegestaltung	Grundsätzlich sind Aufschüttungen und Abgrabungen bis zu den unten angegebenen Werten gegenüber dem ursprünglichen Gelände zulässig. Bezugsgrößen sind die Höhenlinien unter Punkt 16.1. Die für die Parzelle max. zulässigen Geländeaufschüttungen und -abgrabungen sind mittels Höhenkoten in Meter über NN festgesetzt. GI 4 im Nordostbereich Auffüllungen bis max. 417,50 m üNN ± 1,50 im Südwestbereich Abgrabungen bis max. 417,50 m üNN ± 1,50	Aufschüttung an der Nordseite bis 420,70 m üNN = eine Überschreitung von 1,85 m. Abgrabungen an der Südseite bis 420,70 m üNN = eine Überschreitung von 2,75 m.

Erster Bürgermeister Forstner erläuterte das Vorhaben anhand der Eingabeplanung und erklärte, gegenüber dem vorherigen Bauantrag wurde das geplante Gebäude mit Werkstatt und Halle jetzt in zwei Gebäude aufgeteilt. Die notwendigen Abgrabungen und Aufschüttungen am Gelände haben sich deshalb verringert.

GR. Ertl erkundigte sich, ob weiterhin geplant ist, E-Autos abzustellen. Erster Bürgermeister Forstner erklärte, dass aus diesem Grund die Halle separat gebaut wird.

Beschluss:

Dem vorliegenden Bauantrag mit Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans "Erweiterung Industriegebiet Neufahrn-Süd", Deckblatt Nr. 2, zum Neubau einer Kfz-Werkstatt und einer Lagerhalle für KfZ-Teile auf Fl.Nr. 1227/4, Gemarkung Neufahrn i.NB, wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Abstimmungsergebnis: 15 : 0

5. Erteilung der Bisamfanggenehmigung im Gemeindebereich Neufahrn i.NB

Sachverhalt:

Erster Bürgermeister Forstner erläuterte, dass derzeit von der Gemeinde Neufahrn i. NB noch Herr Wolfgang Simmler im Rahmen des Gewässerunterhalts mit dem Bisamfang im Gemeindegebiet beauftragt ist. Da Herr Simmler im September aus Neufahrn verzogen ist, wurde der Bisamfang neu ausgeschrieben. Er gab die drei vorliegenden Bewerbungen bekannt:

- Medardus Schindler, Hofendorf
- Sebastian Riedl, Winklsaß
- Florian Barth, Grubmühle

Herr Schindler und Herr Riedl haben den erforderlichen Fallenlehrgang im Rahmen ihrer Jagdausbildung absolviert. Herr Riedl hat bereits Erfahrung im Fallenfang gefangen und hat mit Herrn Simmler das Fanggebiet begangen.

Beratung:

GR. Schinhanl und GR. Kiendl schlugen vor, das Gebiet auf die drei Bewerber aufzuteilen. Erster Bürgermeister Forstner meinte dazu, der Bisamfänger müsse seine Ausrüstung selbst beschaffen, deshalb sollte die Fangprämie schon auskömmlich sein. Herr Barth fängt ohnehin im Bereich der Grubmühle. Man könne aber das Gebiet immer noch aufteilen, wenn Herr Riedl den Fang nicht mehr alleine bewältigen kann.

Beschluss:

Mit dem Bisamfang auf dem Gebiet der Gemeinde Neufahrn i.NB wird ab sofort Herr Sebastian Riedl, Winklsaß, beauftragt.

Abstimmungsergebnis: 15 : 0

6. Bekanntgabe von auf dem Verwaltungsweg behandelten Bauanträgen

Sachverhalt:

Erster Bürgermeister Forstner gab folgende Bauanträge bekannt, die auf dem Verwaltungsweg an das Landratsamt Landshut weitergeleitet wurden:

Neubau einer Lagerhalle zur Einlagerung von Saisonreifen	Altensdorf 31
Beseitigung eines Gebäudes	Altensdorf 10
Modernisierung und Ergänzung des bestehenden Schlachtraums	Piegenderdorf 18
Neubau einer Garage	Vilsmaierstr. 2
Neubau eines Betriebsleiterwohnhauses mit Garage	Hofendorf 5

Ohne Abstimmung.

7. Bekanntmachung von in nichtöffentlicher Sitzung gefassten Beschlüssen, für welche die Gründe der Geheimhaltung entfallen sind

Sachverhalt:

Erster Bürgermeister Forstner gab folgende Beschlüsse bekannt, die in nichtöffentlicher Gemeinderatssitzung vom 16.07.2024 gefasst wurden und für die die Geheimhaltung aufgehoben wurde:

TOP 10: Fernwärmenetz Neufahrn i.NB; Genehmigung Antrag Biogas Wagner GbR auf zweite Erweiterung des Gestattungsvertrags für Grundstück Hauptstr. 48 (ehem. Kiendl), Grünfläche

Hindenburgberg (vor Hindenburgberg 3 und 5) und den Bereich Aumühlweg/Flurstraße bis zur Biogasanlage Huber, Asenkofen.

Ohne Abstimmung.

8. Anfragen / Informationen des Bürgermeisters

Sachverhalt:

GRin. Zeindl fragte nach, warum die Kanalschachtdeckel in der Rottenburger Straße noch nicht repariert wurden, da die Reparatur eigentlich schon für August angekündigt war. Erster Bürgermeister Forstner erklärte, die Rottenburger Straße war im August als Umleitungsstrecke eingerichtet, deshalb konnten die Arbeiten noch nicht ausgeführt werden.

GR. Ertl erinnerte nochmals an den Austausch des Sands im Sandkasten im Kinderspielplatz in der Sport- und Freizeitanlage.

Außerdem fragte er nach, wann endlich der Zaun des Schulsportplatzes an der Engstelle am Weg zwischen Sportplatz und Turnhalle durch einen Holz- oder Kunststoffzaun ersetzt wird, da das jetzige Provisorium eine Unfallgefahr darstellt.

Erster Bürgermeister Forstner erklärte, man müsse dort dann ohnehin ein Schild „Radfahrer absteigen“ aufstellen, weil dieser Weg für Radfahrer zu schmal ist und deshalb der Zaun allein nicht vor Unfällen schützt.

Außerdem erinnerte GR. Ertl an das Ausbaggern der Kleinen Laber ab der Aumühle, weil die Anlieger ansonsten wieder Wasser im Keller haben. Erster Bürgermeister Forstner erklärte, er habe bereits Gespräche mit dem zuständigen Wasserwirtschaftsamt Landshut geführt. Das Problem beim Ausbaggern von Gewässern ist die Entsorgung des Räumguts, die erst nach einer Beprobung erfolgen darf. Die Haufwerke bleiben dann unter Umständen längere Zeit liegen.

GR. Pöschl fragte bezüglich der Verlängerung des Radwegs im Industriegebiet „Neufahrn-Süd“ entlang des Rückhaltebeckens nach. Erster Bürgermeister Forstner erklärte, diese Maßnahme werde baldmöglichst umgesetzt.

Erster Bürgermeister Forstner informierte den Gemeinderat über zwei Unterschriftenaktionen, die in der Verwaltung eingegangen sind. In der Sport- und Freizeitanlage soll bei der Minigolfanlage eine Toilettenanlage errichtet werden. Hierzu ist wäre aber nicht nur eine Kanalanschlussleitung, sondern auch eine Pumpstation notwendig. Zunächst werden jetzt die Kosten dafür ermittelt.

Mit der zweiten Unterschriftenaktion werden für die Goldbachstraße verkehrsberuhigende Maßnahmen gefordert. Hierzu soll eine Verkehrsschau stattfinden.

Weiter informierte Erster Bürgermeister Forstner den Gemeinderat, dass nun über die Diakonie eine neue Jugendpflegerin für die gemeindliche Jugendarbeit angestellt wurde. Frau Andrea Huber wird sich in einer der nächsten Sitzungen dem Gemeinderat vorstellen.

Um 20:07 Uhr wurde die Sitzung geschlossen.

Für die Richtigkeit der Niederschrift

Gemeinde Neufahrn i.NB

Vorsitzender

Peter Forstner
Erster Bürgermeister

Grundler
Verw.Fachwirtin