



NIEDERSCHRIFT über die öffentliche

Sitzung des Gemeinderates

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

Öffentliche Sitzung

1. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 24.09.2024
2. Vorstellung eines Gestattungsvertrags (Poolvertrag) mit der JUWI GmbH, 55286 Wörrstadt zur Errichtung und zum Betrieb von Windenergieanlagen Windpark: Schaltdorf/Schöfbachholz
3. Vereinbarung über eine Kostenbeteiligung am barrierefreien Ausbau des DB-Bahnhofs in der Gemeinde Neufahrn i.NB im Rahmen des Bayerischen Aktionsprogramms für barrierefreie Stationen; Beschluss über eine Beteiligung der Gemeinde Neufahrn i.NB an den Planungskosten
4. Bauantrag Dr. Thomas Haslbeck mit Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans "Niederfeld II BA 2", zum Neubau von zwei Doppelhaushälften und einem Dreispänner auf Fl.Nr. 500/61 Gemarkung Neufahrn i.NB
5. Bekanntgabe von auf dem Verwaltungsweg behandelten Bauanträgen
6. Bekanntmachung von in nichtöffentlicher Sitzung gefassten Beschlüssen, für welche die Gründe der Geheimhaltung entfallen sind
7. Anfragen / Informationen des Bürgermeisters

Öffentliche Sitzung

1. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 24.09.2024

Beschluss:

Die Niederschrift der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 24.09.2024 wurde genehmigt.

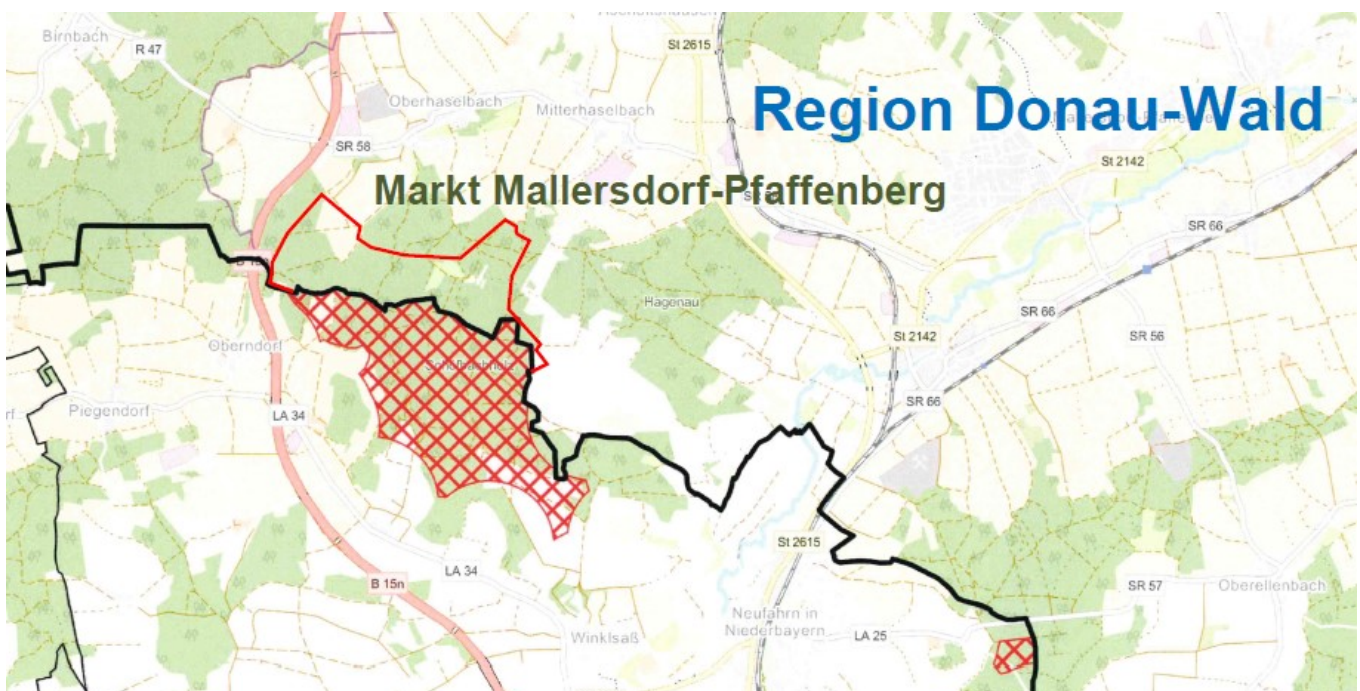
Abstimmungsergebnis: 16 : 0

2. Vorstellung eines Gestattungsvertrags (Poolvertrag) mit der JUWI GmbH, 55286 Wörrstadt zur Errichtung und zum Betrieb von Windenergieanlagen Windpark: Schaltdorf/Schöfbachholz

Sachverhalt:

Erster Bürgermeister Forstner erinnerte daran, dass derzeit der Regionalplan Landshut für den Teilbereich Windkraft in Aufstellung ist. Die Gemeinden werden dazu noch gehört und haben dann Gelegenheit zur Stellungnahme. Sobald der neue Regionalplan für Windkraftanlagen in Kraft ist, erfordert der Bau von Windkraftanlagen keine gemeindliche Bauleitplanung mehr, sondern durchläuft ein Baugenehmigungsverfahren. Der Regionalplan Landshut erstreckt sich über den Landkreis und die kreisfreie Stadt Landshut, die Landkreise Dingolfing-Landau, Rottal-Inn und Teile des Landkreises Kelheim. Auf dem Gebiet der Gemeinde Neufahrn i.NB stehen nach Berücksichtigung aller Ausschlusskriterien ca. 16% des Gemeindegebiets für Windkraft zur Verfügung. Die Eigentümer von in Frage kommenden Waldflächen (Potenzialflächen) im Waldgebiet zwischen Ergoldsbach – Neufahrn i.NB – Hohenthann wurden zwischenzeitlich von den Gemeinden angeschrieben, damit die Gemeinden beim Bau von Windkraftanlagen mit ins Boot geholt werden, bevor Verträge abgeschlossen werden.

Anhand von Ausschnitten aus den Regionalplänen Landshut und Donau-Wald, zeigte Erster Bürgermeister Forstner dann die aktuell ermittelten Potenzialflächen für Windkraftanlagen auf dem Gebiet der Gemeinde Neufahrn i.NB und auf dem angrenzenden Gebiet des Marktes Mallersdorf-Pfaffenberg auf. Es handelt sich dabei um das „Schöfbachholz“, westlich von Oberndorf, Etzenbach und Schaltdorf. Für dieses Gebiet hat die JUWI GmbH, 55286 Wörrstadt bereits Kontakt mit einem großen und einigen kleineren Waldeigentümern aufgenommen.



Die JUWI GmbH plant die Errichtung und den Betrieb von bis zu 5 Windenergieanlagen im Bereich der Gemarkungen Neufahrn und Niederroning, welche eine Gesamthöhe (inkl. Rotorblatt) von über 250 Metern haben können und ggf. von einer noch zu gründenden Betreibergesellschaft betrieben werden sollen. Im Windpark sollen innerhalb des „Flächenpools“ hierbei zwei Windenergieanlagen in einem sog. „Windpark Schaltdorf/Schöfbachholz“ entstehen.

Die Gemeinde Neufahrn i.NB liegt mit ihren Forstwegen Flst. 1274/2 und 1280, beide Gemarkung Niederroning, und 2287/1 und 2285/3, beide Gemarkung Neufahrn, in diesem Flächenpool. Nach Aussage der JUWI GmbH wären die Wege vor allem für die Zuwegung, Kabellegung und von dem Rotorüberflug betroffen, d. h. auf den Flächen erfolgen keine großflächigen Rodungsarbeiten, sondern eher ein Wegeausbau und -erneuerung. Rein baulich würde die JUWI GmbH vermutlich nicht alle Wege benötigen, d. h., wenn die Gemeinde möchte, könnten einige Flächen/Wege herausgenommen werden. Hierdurch würde sich die Gesamtpoolfläche verringern.

Der Poolvertrag regelt nur das Nutzungsrecht für den Bau und Betrieb von Windenergieanlagen, sofern dort z. B. durch den Regionalen Planungsverband Planungsrecht in Form eines Vorranggebietes ausgewiesen werden würde. Das heißt, die Unterzeichnung des Poolvertrages durch die Gemeinde bedeutet keinerlei Planungsrecht.

Der Grundstückseigentümer, in diesem Fall die Gemeinde mit ihren Forstwegen, beteiligt sich mit seinen Grundstücken an dem „Flächenpool“ und stellt seine Grundstücke in dem „Flächenpool“ zur Verfügung. Diese Grundstücke werden mit weiteren Grundstücken im Flächenpool in einem sogenannten „Poolmodell“ für eine möglichst sachgerechte Verteilung zukünftiger Nutzungsentgelte unter allen beteiligten Grundstückseigentümern zusammengefasst.

Da das Poolmodell 80% auf die Fläche ausschüttet, sich der Anteil der Gemeinde aber nur auf ca. 0,5 Hektar summiert, erwartet die JUWI GmbH eine Pacht ausschüttung an die Gemeinde von ca. 3.200 €/Jahr. Die gesamte Poolfläche beläuft sich auf ca. 35 Hektar.

Herr Edmund Morber, Projektleiter Akquise, der JUWI GmbH konnte leider an der heutigen Sitzung nicht teilnehmen und wird das Projekt in der Gemeinderatssitzung am 12.11. vorstellen.

GR. Schinhanl erkundigte sich, ob es bereits detailliertere Lagepläne der Potenzialflächen gibt. Erster Bürgermeister Forstner erklärte, derzeit noch nicht.

Dritter Bürgermeister Beck erkundigte sich, ob das Gebiet des „Guten Hirten“, oberhalb von Hofendorf, außen vor sei. Erster Bürgermeister Forstner erklärte, nach derzeitigem Stand – ja.

Ohne Abstimmung.

3. Vereinbarung über eine Kostenbeteiligung am barrierefreien Ausbau des DB-Bahnhofs in der Gemeinde Neufahrn i.NB im Rahmen des Bayerischen Aktionsprogramms für barrierefreie Stationen; Beschluss über eine Beteiligung der Gemeinde Neufahrn i.NB an den Planungskosten

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 16.09.2024 wurde die Gemeinde Neufahrn i.NB vom Bayerischen Staatsminister für Wohnen, Bau und Verkehr informiert, dass der Freistaat in Abstimmung mit der DB InfraGO AG unter anderen den Bahnhof Neufahrn i.NB als Planungsprojekt für das neue „Bayerische Aktionsprogramm für barrierefreie Stationen“ vorgesehen hat.

Anlass dieses Aktionsprogramms ist, dass der barrierefreie Ausbau der Bahnstationen, der eigentlich gemäß Grundgesetz in der Zuständigkeit des Bundes liegt, nur schleppend vorankommt. Der Freistaat Bayern engagiert sich deshalb freiwillig, um den barrierefreien Ausbau der Bahnstationen in Bayern zu beschleunigen.

Die Regierungsparteien haben im Koalitionsvertrag vereinbart, im Laufe dieser Legislaturperiode bis zum Jahr 2028 insgesamt 100 weitere barrierefreie Stationen im bayerischen Bahnnetz zu schaffen.

Es soll ein zusätzlicher Planungsvorrat für sechs größere, verkehrlich wichtige Stationen geschaffen werden. Die bauliche Umsetzung soll in der nächsten Legislaturperiode im Rahmen einer Förderung durch das Bundes-GVFG erfolgen. Aufgrund der langen Planungszeiträume bei größeren Projekten ist es wichtig, dass die Planungen schon jetzt angestoßen werden.

Den Hauptteil der Planungskosten sowie die vollständigen Realisierungskosten würde der Freistaat übernehmen. Der kommunale Mitfinanzierungsanteil soll 20% der Planungskosten der Leistungsphasen 1-4 betragen. Die DB InfraGO AG hat eine Kostenschätzung für den barrierefreien Ausbau der Station Neufahrn in Höhe von insgesamt 18.395.000 Euro vorgelegt, davon Planungskosten in Höhe von 1.559.000 Euro. Damit würden für die Gemeinde Neufahrn i.NB Kosten in Höhe von 311.800 Euro entstehen. Hierbei handelt es sich um einen Festbetrag. Etwaige Kostensteigerungen werden vom Freistaat getragen. Diesen Kostenzuschuss hätte die Gemeinde Neufahrn spätestens am 31. Dezember 2025 zu leisten.

Wird die Maßnahme, also die Projektplanung, vor Abschluss der Leistungsphase 4 (Genehmigungsplanung) abgebrochen, so erfolgt eine anteilige Rückerstattung an die Gemeinde, sofern und soweit die in § 3 Abs. 2 genannten Planungskosten (noch) nicht ausgeschöpft waren.

Das Ministerium bittet um eine Rückmeldung bis zum 15.11.2024, ob die Gemeinde Neufahrn i.NB zur Übernahme der Mitfinanzierung bereit ist und das Projekt somit weiterverfolgt werden kann.

Erster Bürgermeister Forstner führte aus, die Gemeinde Neufahrn i.NB wird nach langen Jahren des Stillstands wieder in einem Programm berücksichtigt, dies wird die Gemeinde zwar einiges kosten, aber dafür soll der barrierefreie Ausbau noch in dieser Legislaturperiode (bis 2028) geplant und dann in der nächsten Legislaturperiode (bis 2033) umgesetzt werden. Dabei sollen die Bahnsteige angehoben und Aufzüge gebaut werden. Andere Gemeinden, die ebenfalls zu den sechs jetzt ausgewählten gehören, sind dazu bereits finanziell in Vorleistung gegangen.

GRin. Zeindl fragte nach, ob es so sei, dass der Gemeinde die Planungskosten nicht erstattet werden, wenn das Projekt fertig geplant ist, aber nicht umgesetzt wird. Erster Bürgermeister Forstner bestätigte dies. Planungskosten werden nur erstattet, soweit sie während der Planungsphase noch nicht aufgebraucht sind.

GR. Pöschl wollte wissen, ob die Gemeinde mit dieser Kostenbeteiligung auch ein Mitspracherecht bei der Planung habe. Erster Bürgermeister Forstner verneinte dies, weil der Ausbau in Neufahrn i.NB nach dem bahnüblichen Standard für dreigleisige Bahnhöfe erfolgen wird.

GR. Wimmer sagte, der barrierefreie Ausbau des Neufahrner Bahnhofs sei schon sehr lange ein Wunsch der Bevölkerung. Er könne sich deshalb im Namen der CSU-Fraktion nur für die Vereinbarung aussprechen.

Zweiter Bürgermeister Pritscher sagte, es handele sich um eine erhebliche Investitionssumme, wenn die Gemeinde sich nicht beteiligt wird auf lange Sicht nichts mehr geschehen. Die Gemeinde sollte aber an den Planungen beteiligt werden und ein Mitspracherecht haben, um evtl. Alternativen auszuloten.

GR. Ertl erklärte, die Fraktion der SPD spricht sich ebenfalls für eine Beteiligung der Gemeinde aus. Dabei besteht die Hoffnung, dass es bei den genannten 311.800 EUR bleibt. Die Projektkosten werden sich bis zum Baubeginn sicher erhöhen.

Auch GR. Seeanner plädierte dafür zuzustimmen, weil diese Chance nicht wiederkommt und die Gemeinde schon so lange auf den Ausbau wartet.

Beschluss:

Die Gemeinde Neufahrn i.NB beteiligt sich an den Planungskosten für den barrierefreien Ausbau der Bahnstation Neufahrn i.NB mit einem Festbetrag in Höhe von 311.800 EUR. Dem Abschluss einer entsprechenden Vereinbarung über eine Kostenbeteiligung mit dem Freistaat Bayern, vertreten durch das Bayerische Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr wird zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: 16 : 0

4. Bauantrag Dr. Thomas Haslbeck mit Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans "Niederfeld II BA 2", zum Neubau von zwei Doppelhaushälften und einem Dreispänner auf Fl.Nr. 500/61 Gemarkung Neufahrn i.NB

Sachverhalt:

Die Bauherren beabsichtigen, auf der Flur-Nr. 500/61 in der Gemarkung Neufahrn i.NB zwei Doppelhaushälften sowie einen Dreispänner mit einer Photovoltaikanlage zu errichten. Jedes der geplanten Gebäude wird als mehrgeschossiges Wohnhaus geplant. Die Grundfläche jeder Einheit beträgt etwa 7 bis 8 Meter in der Länge und rund 11 Meter in der Breite. Die Höhe der Gebäude erstreckt sich über zwei Vollgeschosse, die Gesamthöhe vom Erdgeschoss bis zum Dachfirst beträgt 9,25 Metern vom natürlichen Gelände. Zudem ist eine Kniestockhöhe von 67 cm vorgesehen, was von der ursprünglich im Bebauungsplan festgelegten Höhe von 50 cm abweicht.

Des Weiteren überschreitet das Bauvorhaben die maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,5 und plant stattdessen eine GFZ von 0,72. Das Dachgeschoss wird mit einem Satteldach abgeschlossen, was eine zusätzliche Nutzung des Dachraums ermöglicht. Zudem wird die Ausrichtung der Gebäude geändert: Statt wie ursprünglich lt. Bebauungsplan vorgesehen in Nord-Süd-Richtung sollen sie nun nach Ost-West ausgerichtet werden. Schließlich ist zu beachten, dass die Baugrenzen im südlichen und westlichen Bereich nicht ganz eingehalten werden können.

Die Zustimmung zum o. g. Bauvorhaben wurde von einem der drei betroffenen Nachbarn erteilt. Zudem hat ein Nachbar eine Stellungnahme zu dem Bauvorhaben vorgelegt.

Es sind folgende Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans erforderlich:

Art:	Festgesetzt lt. B-Plan	geplant
Baugrenzen	Innerhalb der Baugrenzen	Werden im südlichen und westlichen Bereich überschritten
GFZ	Max. 0,5	Geplant 0,72
Firstrichtung	Die einzuhaltende Firstrichtung verläuft parallel zum Mittelstrich der Zeichen unter Ziff. 2.1 u 2.2	Statt in Nord-Süd-Richtung sollen diese nach Ost-West ausgerichtet werden
Kniestock	Max. 50 cm	Geplant 67 cm

Erster Bürgermeister Forstner erläuterte das Bauvorhaben anhand der Eingabeplanung und ging dabei auf die beantragten Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans „Niederfeld II BA 2“ ein. Er wies darauf hin, dass zwei von drei betroffenen Grundstücksnachbarn die Bauvorlagen nicht unterschrieben haben und verlas dazu eine Stellungnahme der Eigentümerin des Grundstücks Flst. 500/62. In ihrer Stellungnahme wendet sie sich gegen die beantragten Befreiungen und führt an, dass diese zwangsläufig zu einer massiven optischen Beeinträchtigung und zu einer massiven wirtschaftlichen Benachteiligung ihres darunterliegenden Grundstücks führen würden. Falls erforderlich wird auch rechtlich gegen eine etwaige Baugenehmigung vorgegangen.

GR. Zellmer erkundigte sich, ob der geplante Dachgeschoßausbau als drittes Geschoß zu werten ist. Erster Bürgermeister Forstner erklärte, das Dachgeschoß erreicht nicht die Höhe, die zu einer Beurteilung als Vollgeschoss führt.

GR. Kiendl vertrat die Ansicht, die im Lageplan eingetragenen Stellplätze werden sicher nicht ausreichen, was dazu führt, dass die Bewohner wieder an der Straße parken müssen. Zudem hatte er Bedenken, weil ein Gebäude des Dreispanners fast völlig außerhalb der Baugrenzen steht. Erster Bürgermeister Forstner erklärte dazu, die Vorgaben der gemeindlichen Stellplatzsatzung wurden eingehalten.

GRin. Denk verwies auf die letzte Sitzung zum Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzept (ISEK). Zum Thema Flächenmanagement für die Gemeinde Neufahrn i.NB wird in einer Schätzung des Wohnbaulandbedarfs bis zum Jahr 2042 ein Bevölkerungszuwachs von 667 Einwohnern prognostiziert, was zu einem Wohnbaulandbedarf von 26,0 ha führen würde. Vor diesem Hintergrund werden auf großen Grundstücken keine Einfamilienhäuser mehr gebaut werden können und die Schaffung von Wohnraum mittels Innenentwicklung notwendig werden. Mit dem vorliegenden Bauvorhaben würde auf einem großen Grundstück Wohnraum für fünf Familien geschaffen.

Zweiter Bürgermeister Pritscher gab zu Bedenken, dass die im Bebauungsplan festgesetzte Geschossflächenzahl (GFZ) von max. 0,5 um 44% überschritten wird. Dies sei schon eine massive Abweichung. Mehr Bewohner bedeuten auch mehr PKW. Der Dreispänner für sich gesehen würde sich in die Umgebungsbebauung einfügen.

GR. Barth war auch der Meinung, dass künftig weniger zusätzliche Fläche für Wohnbebauung versiegelt werden sollte. Die Überschreitung der GFZ spiele keine Rolle. Die vorhandene Bebauung soll verdichtet und Bestandsflächen besser genutzt werden.

Beschluss:

Dem vorliegenden Antrag auf Erteilung der Baugenehmigung mit den beantragten Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans "Niederfeld II BA 2", zum Neubau von zwei Doppelhaushälften und einem Dreispänner auf Fl.Nr. 500/61, Gemarkung Neufahrn i.NB, wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Abstimmungsergebnis: 11 : 5

5. Bekanntgabe von auf dem Verwaltungsweg behandelten Bauanträgen

Sachverhalt:

Zur Sitzung lagen keine Bauanträge bzw. Anträge auf Genehmigungsfreistellung zur Bekanntgabe vor.

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

Sachverhalt:

Erster Bürgermeister Forstner berichtete, dass TOP 10. - Vergabe der Bauleistungen zur Erstellung von Retentionsmulden am Schaltdorfer Bach und am Sachsendorfer Graben, Anlage von Ökokontoflächen - noch nicht veröffentlicht werden kann, da die Prüfung und Wertung der Angebote noch nicht abgeschlossen ist.

7. Anfragen / Informationen des Bürgermeisters

Sachverhalt:

GR. Ertl erkundigte sich, warum das Verkehrszeichen „Vorgeschriebene Fahrtrichtung links“ bei der Ausfahrt aus der ehem. Steinbauer-Kiesgrube auf die Kreisstraße LA 25 angeordnet wurde. LKW die von der Kiesgrube und zur B15neu fahren wollen, müssen nun erst Richtung Industriegebiet fahren, um den Kreisverkehr herum und wieder zurück zur B15neu. Aus der gegenüberliegenden Ausfahrt darf hingegen in alle Richtungen ausgefahren werden. Erster Bürgermeister Forstner erklärte, anordnungsbefugt sei hier nur das Landratsamt Landshut in Absprache mit der Autobahndirektion bzw. dem Staatl. Bauamt. Er wird sich diesbezüglich erkundigen.

GRin. Zeindl erkundigte sich, wann die Kanaldeckel in der Niederfeldstraße und im restlichen Ort repariert werden, nachdem die Kanaldeckel in der Rottenburger Straße nun repariert sind.

Erster Bürgermeister Forstner erklärte, die Sanierung von Kanalschachtdeckeln wird in das nächste Straßenbau- und -reparaturprogramm aufgenommen.

Zum Schluss der öffentlichen Sitzung informierte Erster Bürgermeister Forstner den Gemeinderat, dass am 13.11. eine Sitzung des Kulturausschusses und am 20.11. eine Sitzung des Ausschusses für Partnerschaft und freundschaftliche Beziehungen stattfinden werden.

Um 20:13 Uhr wurde die Sitzung geschlossen.

Für die Richtigkeit der Niederschrift

Gemeinde Neufahrn i.NB

Vorsitzender

Peter Forstner
Erster Bürgermeister

Grundler Andrea
Verw.Fachwirtin