

1

Neubau Rathaus: Vorstellung der verkleinerten Planungsvariante und Kostenschätzung

Sachverhalt

Das Architekturbüro und die Fachplaner haben aufgrund der vorausgegangenen Sitzungen des Gemeinderats und des Arbeitskreises eine optimierte Variante des Rathauses planerisch dargestellt und kostenmäßig optimiert.

Das Architekturbüro Schätzler stellt in der Sitzung die geänderte Planung und Kostensituation vor.

Da die Kostenschätzung zum Stand Juni mit über 12,1 Mio. € zu hoch war, wurde eine Optimierung des Gebäudes mit einer Überarbeitung des Raumprogramms veranlasst. Ferner kann mit der Einsparung des Untergeschosses einige Kosten eingespart werden. Die Tiefgarage mit kostenintensiver Wasserhaltung wird weggelassen. Die Technikräume werden in die oberen Geschosse integriert. Die Kubatur wurde deutlich verkleinert, auch für den angebauten Sitzungssaal. Der Bruttorauminhalt hat sich um 4.711 m³ auf 6.292 m³ verringert. Das Raumprogramm wurde von 1.008 m² auf 651 m² reduziert. Dies wurde unter anderem möglich, da sich abzeichnete, dass einiges an Büroflächen durch weniger Aktenhaltung und durch vermehrtes Homeoffice eingespart werden konnte.

Als erste Grobeinschätzung beziffert das Architekturbüro einen Gesamtpreis inklusive unvorhergesehener Kosten auf ca. 8,9 Mio. €. Zu erwarten sind voraussichtlich ca. 500.000 € KfW-Förderung, klimafreundlicher Neubau, so dass insgesamt für die Gemeinde Kosten von ca. 8,4 Mio. € verbleiben.

Beschluss

Der Gemeinderat nimmt die neuen Planungen zur Optimierung des Rathaus Neubaus zur Kenntnis und beschließt, das Projekt in der vorgestellten Variante weiter zu verfolgen und die weiteren Planungsschritte für die Erstellung der Entwurfs- und Genehmigungsplanung anzustoßen.

Mehrheitlich beschlossen Ja 13 Nein 1 Anwesend 14 Persönlich beteiligt 0

2

Aufstellung eines Kriterienkatalogs für die Errichtung von Freiflächenanlagen-Photovoltaikanlagen in der Gemeinde Fahrenzhausen

Sachverhalt

Aufgrund der sich häufenden Anfragen hinsichtlich der Errichtung von PV-Freiflächenanlagen, beabsichtigt die Gemeinde Fahrenzhausen die Aufstellung eines Kriterienkatalogs zum Umgang und die Bearbeitung von Anträgen zur Errichtung einer PV-Freiflächenanlagen in der Gemeinde Fahrenzhausen. Für die Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans zur Errichtung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen im Außenbereich der Gemeinde Fahrenzhausen sollen die nachfolgenden Kriterien berücksichtigt werden:

1. Sichtbarkeit/Landschaftsbild (Ausschlusskriterium)
2. Störungen für Gebäude mit Wohnnutzung
3. Landwirtschaftliche Qualität der Böden
4. Natur- und Artenschutz-Verträglichkeit, Ausgleichsflächen
5. Regionale Wertschöpfung / Wahrung kommunaler Interessen

6. Netzanbindung
7. Begrenzung des jährlichen Zubaus an Freiflächen-Photovoltaik
8. Einzelfallentscheidung und Ortsbesichtigung

Zudem sollen für die Standorteignung grundsätzlich nicht geeignete Flächen (Ausschlussflächen) und eingeschränkt geeignete Flächen (Restriktionsflächen) sowie Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft definiert werden. Als Anhaltspunkt soll dafür die PFIFFIG-Studie des Landratsamtes Freising herangezogen werden.

Ein Entwurf zu den „Kriterien für Freiflächen-Photovoltaikanlagen in der Gemeinde Fahrenzhausen“ wurde durch die Verwaltung ausgearbeitet. Der Kriterienkatalog soll zukünftigen Antragstellern als Orientierungshilfe dienen. Der Entwurf kann der Anlage zur Vorlage entnommen werden.

Auf Wunsch des Gemeinderates wird herausgenommen, dass Nr. 1 als alleiniges Ausschlusskriterium gelten soll. Alle Kriterien sollen nicht als Ausschlusskriterium gelten.

Beschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Fahrenzhausen billigt den Entwurf der Verwaltung und erlässt hiermit die dem Anhang beigefügten „Kriterien für Freiflächen-Photovoltaikanlagen in der Gemeinde Fahrenzhausen“ für das vollständige Gemeindegebiet mit folgender Änderung: Kriterium 1 wird nicht als Ausschlusskriterium definiert.

Seitens der Gemeinde Fahrenzhausen sollen nur solche Anträge für eine Bauleitplanung berücksichtigt werden, welche den Kriterien vollumfänglich entsprechen.

Einstimmig beschlossen Ja 15 Nein 0 Anwesend 15 Persönlich beteiligt 0

3	Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Solarpark Lauterbach“ sowie Änderung des Flächennutzungsplanes im Ortsteil Lauterbach; Fl.Nrn. 131 und 136 jeweils Gemarkung Lauterbach
----------	---

Sachverhalt

Die maßgebenden Kriterien hinsichtlich des Denkmal- und Naturschutzes wurden zwischenzeitlich bereits vom Antragsteller mit den jeweiligen Fachstellen des Landratsamtes Freising vorbesprochen. Laut des übermittelten Schriftverkehrs mit den zuständigen Fachstellen, bestehen unter Berücksichtigung gewisser Gestaltungsvorgaben (siehe nachfolgende, vorläufige Stellungnahmen), keine Bedenken an der Errichtung einer PV-Freiflächenanlage in dem Geltungsbereich.

Vorläufige Stellungnahme Naturschutz:

„Wie bereits telefonisch mitgeteilt, sollte zu dem Biotopkomplex mit Wiesen und Gehölzbestand mindestens ein Pufferstreifen von 5 Metern eingehalten werden. Insbesondere sind auch die Schattenwürfe der Gehölze bei der Planung und Schaltung der Solarpaneele zu berücksichtigen. Rückschnitte der vorhandenen Gehölze sind nicht zulässig. Aus naturschutzfachlicher Sicht wird empfohlen die erforderlichen Ausgleichsfläche vorzugsweise um diesen Biotopkomplex mit angrenzenden Wiesen und Gehölzen als Pufferstreifen mit einer Breite von 10 Metern anzulegen. Ein Abstand von mindestens 5 Metern sollte jedoch in jedem Fall eingehalten werden.“

Vorläufige Stellungnahme Denkmalschutz:

„Grundsätzlich sind wir angehalten, die Planungen für PV- Freiflächenanlagen so zu beeinflussen, dass keine Bodendenkmäler betroffen sind.“

Nach Ihren eingereichten Unterlagen wird das Bodendenkmal D-1-7635-0155 nur sehr gering tangiert, die Gestelle werden in den Boden gerammt.

Eine denkmalrechtliche Grabungserlaubnis ist daher nicht erforderlich. Sollten Sie in dem Bereich des Bodendenkmals Eingriffe vornehmen müssen, die eine Grabung erforderlich machen z.B. für die Kabelverlegung, muss die Untere Denkmalschutzbehörde einbezogen werden. Auf die Meldepflicht gem. Art. 8 BayDSchG möchte ich Sie noch hinweisen.“

Auch die landschaftsplanerischen Ziele des Flächennutzungsplans (FNP) stellen kein Hindernisgrund für eine Bauleitplanung dar, da der aktuelle Zustand der Flächen aus ökologischer Sicht nicht übermäßig schützenswert ist und im FNP lediglich Ziele definiert wurden. Durch die geplante Beweidung und der damit einhergehenden Steigerung der Biodiversität, könnten die Ziele gegebenenfalls auch erreicht werden.

Aus den genannten Gründen bestehen seitens der Verwaltung keine Bedenken hinsichtlich der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Solarpark Lauterbach“ (§ 12 BauGB) sowie der damit einhergehenden Änderung des Flächennutzungsplanes im Ortsteil Lauterbach.

Seitens der Verwaltung wird darauf hingewiesen, dass die beschlossenen „Kriterien für die Errichtung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen“ im Rahmen der Bauleitplanung vom Antragsteller zu berücksichtigen sind. Klarstellungshalber sei erwähnt, dass auch nach einem Aufstellungsbeschluss, kein Rechtsanspruch auf eine Bauleitplanung besteht.

Die gemeindliche Fläche Fl.Nr. 136 (Teilfläche) ist im Umgriff inbegriffen.

Beschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Fahrenzhausen beschließt hiermit die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Solarpark Lauterbach“ (§ 12 BauGB) sowie die Änderung des Flächennutzungsplanes im Ortsteil Lauterbach.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans kann den beigefügten Karten entnommen werden. Dieser umfasst die Flurstücke Fl.Nr. 131/TF und 136/TF jeweils Gemarkung Lauterbach mit einer Fläche von insgesamt ca. 12 ha.

Der Bebauungsplan soll im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB mit der Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt werden. Ziel der Planung ist die Errichtung einer Photovoltaik-Freiflächenanlage. Die Gemeinde Fahrenzhausen schließt hierzu mit dem Vorhabensträger einen städtebaulichen Vertrag ab. Darin sind sämtliche, durch den Bebauungsplan berührte, öffentliche Belange (wie z.B. Kostenübernahmeerklärung von Gutachten, Verwaltungsaufwand, Erschließung, der Vereinbarung einer EEG-Umlage, Pachtvertrag der gemeindlichen Teilfläche an dem Grundstück Fl.Nr.136, etc.), zu regeln.

Die vom Gemeinderat beschlossenen „Kriterien für die Errichtung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen“ sind zu berücksichtigen.

Einstimmig beschlossen Ja 16 Nein 0 Anwesend 16 Persönlich beteiligt 0

4 Geschäftsordnung; Bekanntmachung von Auftragsvergaben und sonstigen in nichtöffentlicher Sitzung gefassten Beschlüssen, welche nicht mehr der Geheimhaltung unterliegen

Sitzung des Gemeinderates am 16.10.2023:

2. Wohnen im Alter; Beschluss Quartiersmanagement

Der Gemeinderat hat beschlossen:

Für die Betreuung aller Senioren in der Gemeinde soll ein Quartiersmanagement (Personalstelle) - nach Überprüfung der Rentabilität - installiert werden. Dieser soll Anlauf- und Beratungsstelle für alle Seniorinnen und Senioren in der Gemeinde sein, aber auch Abläufe und Netzwerke innerhalb der Gemeinde koordinieren. Dazu soll mit Unterstützung der Koordinationsstelle „Wohnen im Alter“ ein Quartierskonzept entwickelt und umgesetzt werden (Gemeinde als „Quartier“).

Die Verwaltung wird beauftragt, 45.000 € in den Haushalt 2024 mit aufzunehmen. Davon werden 20.000 € gefördert

5 **Verschiedenes**

Keine Anfragen.