



Niederschrift

**über die öffentliche 8. Sitzung des Gemeinderates
am 6. Oktober 2014 von 19:30 Uhr bis 20:30 Uhr
im Sitzungssaal des Rathauses in Neufinsing**

Der 1. Bürgermeister Max Kressirer eröffnet um 19:30 Uhr die öffentliche 8. Sitzung des Gemeinderates und stellt die Beschlussfähigkeit fest.

Die 17 Mitglieder wurden zur heutigen Sitzung ordnungsgemäß am 26.09.2014 geladen.

Gegen die Ladung und die Tagesordnung werden keine Einwände erhoben.

Teilnehmerverzeichnis

1. Bürgermeister

Kressirer, Max

2. Bürgermeister

Wimmer, Andreas

3. Bürgermeisterin

Eichinger, Gertrud

Mitglieder des Gemeinderates

Hagn, Martin
Haßelbeck, Regina
Heilmair, Dieter
Keimeleder, Franz
Lachmann, Jürgen
Lex, Ludwig
Mayer, Markus
Schnalke, Anton
Schönhofen, Robert
Söhl, Lorenz
Struck, Andrea
Suhre, Michael Dr.
Theen, Wolfgang

Schriftführer

Fryba, Helmut
Kitel Patryk

Abwesende und entschuldigte Personen:

Mitglieder des Gemeinderates

Damböck, Andreas entschuldigt

Schriftführerin

Horneck, Sabrina

Tagesordnung

TOP Thema

1. Genehmigung der Niederschrift vom 22.09.2014
2. Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Ortsmitte Neufinsing, Sondergebiet Lebensmitteleinzelhandel"; Einleitung des Aufstellungsverfahrens
3. Neues Einheimischenmodell der Gemeinde Finsing; Beschlussfassung über die Vergaberichtlinien
4. Bebauungsplan "Ziegler-Lärchenweg", Neufinsing; Antrag auf Änderung (7. Änderung)
5. Bebauungsplan "Am Kanal", Neufinsing; Vereinfachte Änderung (5. Änderung) - Vorstellung des Planentwurfs und Einleitung des Verfahrens
6. Finanzwirtschaft der Gemeinde Finsing; Halbjahresbericht 2014
7. Gestattungen nach § 12 GastG
 - 7.1. Burschenverein Neufinsing
 - 7.2. Neufinsinger Theaterkastl
8. Anfragen, Wünsche und Informationen
 - 8.1. Breitbanderschließung der Gemeinde Finsing
 - 8.2. Gemeinsames Gewerbegebiet der Gemeinden Neuching und Finsing
 - 8.3. Friedhof Neufinsing; Toranlagen und Nebenraum
 - 8.4. Friedhof Neufinsing; Besichtigung der Aussegnungshalle
 - 8.5. Abfallbeseitigung auf den gemeindlichen Friedhöfen
 - 8.6. Liefertermin Spielplatzgeräte
 - 8.7. Umfang der öffentlichen Gemeinderatssitzungen

1. **Genehmigung der Niederschrift vom 22.09.2014**

Der Gemeinderat genehmigt das oben genannte Protokoll ohne Einwendungen.

2. **Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Ortsmitte Neufinsing, Sondergebiet Lebensmitteleinzelhandel"; Einleitung des Aufstellungsverfahrens**

Bürgermeister Kressirer fasst einleitend die Planungsentwicklung der letzten Jahre zusammen. Die Gemeinde Finsing hat am 10.03.2014 die Aufstellung des vorhabensbezogenen Bebauungsplans „Ortsmitte Neufinsing – Sondergebiet Lebensmitteleinzelhandel“ im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB beschlossen. Mit der Ausarbeitung eines Bebauungsplanentwurfs wurde das Architekturbüro Höldrich Architekten aus München beauftragt.

GL Fryba informiert den Gemeinderat über den Vorentwurf des vorhabensbezogenen Bebauungsplans „Ortsmitte Neufinsing – Sondergebiet Lebensmitteleinzelhandel“ vom 06.10.2014, der vom Architekturbüro Höldrich Architekten erstellt wurde.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Grundstücke Fl.Nr. 1996 T, 1998 T, 1996/1 T und 1996/2 T. Das Gebiet wird erschlossen über die St 2082 und die neue Ringstraße „Bayernwerkstraße“, welche zum Teil bereits besteht. Die Zufahrt zur Parkplatzanlage erfolgt über die neue Bayernwerkstraße. Für den Planbereich wird als Art der baulichen Nutzungs ein Sondergebiet mit dem planerischen Ziel der Realisierung eines Lebensmitteleinzelhandels festgelegt. Im Umgriff des Vorhabensgrundstücks ist die Errichtung eines Lebensmittelmarktes mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.199 m², eins Backshops, 75 Pkw-Stellplätzen und der für das Vorhaben erforderlichen Nebenanlagen zulässig. Die Grundfläche des Vorhabens beträgt maximal 1.880 m². Die zulässige Gebäudehöhe beträgt 7 m. Die Höchstzahl der Vollgeschosse wird auf ein Vollgeschoss festgesetzt. Die Gestaltung der Fassade ist entsprechend der Darstellung im Vorhabens- und Erschließungsplan auszuführen. Als Dachform sind Flachdächer zwingend vorgeschrieben. Eine konstruktive Dachneigung zur Entwässerung ist zulässig. Die Dachflächen sind zwingend zu begrünen. Die Anordnung des Gebäudes, der Stellplätze und Nebenanlagen ist in der planerischen Festsetzung des Bebauungsplans geregelt. Das Grundstück ist entsprechend der Grünordnung zu bepflanzen. Die bestehende Rotbuche und Eiche an der östlichen Grundstücksgrenze sind zu erhalten.

Zur besseren Vorstellung, wie sich der fertige Baukörper samt Nebenanlagen in die Ortsmitte Neufinsing einfügen könnte, wurde eine Visualisierung aus drei verschiedenen Perspektiven angefertigt. Die Visualisierung wird dem Gemeinderat präsentiert.

Anschließend entsteht im Gemeinderat eine ausführliche Diskussion. Im Rahmen der Diskussion werden folgende Punkte im Gemeinderat angesprochen:

- Verfügbarkeit der 75 Stellplätze für die weiteren Gebäude der geplanten Ortsmitte Neufinsing
- Größenordnung des Marktes im Vergleich zu Märkten in der benachbarten Umgebung
- Entwicklung der Geländehöhen
- Prüfung, ob der Betrieb des Backshops durch ortsansässige Versorger übernommen werden könnte
- Bedarf eines Lebensmittelmarktes in dieser Größenordnung
- Entstehung eines Wettbewerbs
- Einbeziehung der Gemeindebürger in die Entscheidung

Nach der Diskussion stellt GR Heilmair den Antrag, dass die Entscheidung über die Notwendigkeit eines Lebensmittelmarktes in dieser Größenordnung aufgrund der städtebaulichen Relevanz und der gespaltenen Meinung im Rahmen eines durch den Gemeinderat zu initiierenden Ratsentscheids gefällt werden soll.

Dem Gemeinderat wird dargelegt, dass der weitestgehendste Beschluss die Billigung des Bebauungsplanentwurfs und Einleitung des Verfahrens gemäß § 13 a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB ohne die Durchführung eines Ratsentscheids ist. Darüber ist zuerst zu entscheiden. Sollte der Gemeinderat die Einleitung der Bauleitplanung ablehnen ist über den Antrag von GR Heilmair über die Durchführung eines Ratsentscheids abzustimmen.

Beschluss:

Der Gemeinderat billigt den Vorentwurf des vorhabensbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom 06.10.2014 und beauftragt die Verwaltung, die Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung gemäß § 13 a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB durchzuführen. Sofern noch Planungsänderungen erzielt werden können, die den optischen Gesamteindruck verbessern, wird Bürgermeister Kressirer beauftragt, diese in den Vorentwurf des vorhabensbezogenen Bebauungsplans einarbeiten zu lassen.

Anwesend 16 : Ja 11 : Nein 5

Anmerkungen zur Abstimmung:

GR Keimeleder und Wimmer wünschen die Aufnahme ihrer Gegenstimme ins Protokoll.

GR Heilmair wünscht die Aufnahme seiner Gegenstimme ins Protokoll mit der Begründung, dass die Entscheidung über die Notwendigkeit eines Lebensmittelmarktes in dieser Größenordnung aufgrund der städtebaulichen Relevanz und der gespaltenen Meinung innerhalb der Gemeindebürger, im Rahmen eines durch den Gemeinderat zu initiierenden Bürgerentscheid (Ratsentscheid) gefällt werden sollte. GR Heilmair ist der Ansicht, dass sich die Gemeinde Finsing mit der aktuell bestehenden Versorgungslage glücklich schätzen kann. Die Ansiedlung eines Supermarktes in der Größenordnung führt zu einem Verdrängungswettbewerb vor allem mit den ansässigen, einheimischen aber auch umliegenden Anbietern. Das Angebot an großen Vollsortimentern im Umkreis von 5-8 Kilometern ist vollkommen ausreichend. GR Heilmair bekundet auch Bedenken, ob der Markt in erforderlichem Maße von den Bürgern angenommen wird und somit eine ausreichende Tragfähigkeit gewährleistet ist. Bedenken an der Tragfähigkeit begründen sich neben den in den Gemeinderatsitzungen diskutierten Annahmen zur Auslastung auch darin, dass Wettbewerber der Netto-Kette, wie EDEKA oder REWE, den Standort abgelehnt haben. Die Möglichkeit am eigenen Ort einkaufen zu können ist wichtig. Es stellt sich aber die Frage, ob dieser 1200qm-Netto-Markt die für die Gemeinde angemessene Lösung ist. Zur Diskussion stehen der Verkauf und die Bebauung eines Filetgrundstückes in Neufinsing. Die Argumente pro Netto-Markt sind nicht ausreichend belegt. Die nachhaltige Tragfähigkeit hängt im Wesentlichen von der Annahme der Einkaufsmöglichkeiten durch die Gemeindebürger ab. Daher plädiert GR Heilmair dazu, die Gemeindebürger in diese Entscheidung direkt mit einzubeziehen. Ein gangbarer Weg, wie ihn die Gemeinde Pliening beispielsweise im Falle des EDEKA-Marktes gegangen ist.

GR Lex wünscht die Aufnahme seiner Gegenstimme ins Protokoll mit der Begründung, dass aus seiner Sicht im Ort Neufinsing eine ausreichende Nahversorgung von Lebensmitteln durch den Lebensmitteleinzelhandel Kornek NAH + GUT und die Metzgerei Geyer & Pretsch vorhanden ist. Für Großeinkäufe, die auch mit einem Vollsortimenter im Ortszentrum nur mit dem Auto zu erledigen sind, stehen laut GR Lex in den Nachbargemeinden ausreichend Einkaufsmöglichkeiten zur Verfügung. Deshalb ist GR Lex der Meinung, dass sich die Gemeinde Finsing in der aktuellen Situation die zukünftige Gestaltungsmöglichkeit der Freifläche im Ortszentrum von Neufinsing nicht durch den Bau einer 1200 m² großen Supermarkthalle nehmen darf. Sollten sich die genannte Versorgungssituation in der Gemeinde in Zukunft deutlich verschlechtern, steht GR Lex der Errichtung eines Lebensmitteleinzelhandels durchaus offen gegenüber.

GRin Struck wünscht die Aufnahme ihrer Gegenstimme ins Protokoll mit der Begründung, dass ihres Erachtens nach die Ressource an Grund und Boden mit einem Flachbau inklusive der Parkplätze in dieser Lage nicht ausreichend genutzt wird. Außerdem spricht sich GRin Struck für regionale Lebensmittel und die Unterstützung der bereits ortsansässigen Geschäfte aus. Ein Markendiscouter in diesem Umfang erfüllt die Ansprüche von GRin Struck an eine nachhaltige und ökologische Lebensweise nicht. Grundsätzlich befürwortet GRin Struck aber ein natürliches Wachstum unserer Ortsmitte mit erweiterten Einkaufsmöglichkeiten

3. Neues Einheimischenmodell der Gemeinde Finsing; Beschlussfassung über die Vergaberichtlinien

Bürgermeister Kressirer erläutert, dass sich der Gemeinderat bereits in der Klausurtagung mit der Thematik „Einheimischenmodell“ auseinandergesetzt hat. Von Seiten des Bayerischen Gemeindetags wurden dem Gemeinderat die neuen Richtlinien der EU zur vergünstigten Vergabe von Bauland an Einheimische vorgestellt. Angesichts dieser neuen Auflagen mussten die Vergabekriterien der Gemeinde Finsing für Grundstücksverkäufe im Einheimischenmodell zwingend geändert werden. Der Planungsausschuss wurde mit der Ausarbeitung von Vergaberichtlinien für Bauland für Einheimische der Gemeinde Finsing betraut. In mehreren Sitzungen und nach stetiger Rücksprache mit den Vertretern des Bayerischen Gemeindetags hat der Planungsausschuss einen Entwurf der Vergaberichtlinien ausgearbeitet. Der Entwurf der Vergaberichtlinien wird von Herrn Kitel vorgestellt:

Die Gemeinde Finsing ist bestrebt, bauwilligen einheimischen Bürgern bezahlbare Wohnbaugrundstücke zur Verfügung zu stellen, die gesondert von der Gemeinde Finsing als solche ausgewiesen werden. Zur Sicherung einer gerechten Vergabe der als Einheimischenbauland ausgewiesenen Grundstücke stellt der Gemeinderat der Gemeinde Finsing die nachfolgenden Vergaberichtlinien auf. Die Vergabe erfolgt gemäß dieser ermessenslenkenden Verwaltungsvorschriften, wobei jeder Antragsteller nur ein Baugrundstück erhalten kann. Anspruchs begründend sind diese Vergaberichtlinien nicht.

1. Antragsberechtigter Personenkreis

- 1.1 Es können sich nur volljährige natürliche Personen bewerben. Eltern oder Alleinerziehende sind für ihre minderjährigen Kinder nicht antragsberechtigt.
- 1.2 Antragsberechtigt sind lediglich Personen, die seit mindestens fünf Jahren ununterbrochen ihren gemeldeten und tatsächlichen Hauptwohnsitz in der Gemeinde Finsing haben oder in den vergangenen Jahren für mindestens fünfzehn Jahre gehabt haben.
- 1.3 Ehegatten, eingetragene Lebenspartnerschaften und nichteheliche Lebensgemeinschaften haben einen gemeinsamen Antrag zu stellen und müssen zu gleichen Teilen im notariellen Kaufvertrag aufgenommen werden. Es genügt, wenn einer der

beiden Antragsteller die unter den Ziffern 1.1 und 1.2 angeführten Antragsvoraussetzungen erfüllt.

- 1.4 Wer die Einkommensgrenze in Höhe von 40.000 € bei einem Antragsteller und in Höhe von 80.000 € bei zwei Antragstellern überschreitet ist nicht antragsberechtigt. Maßgeblich ist das zu versteuernde Einkommen des Antragstellers zuzüglich der zu versteuernden Einkommen der im künftigen Haushalt des Antragstellers lebenden Familienmitglieder (Ehegatten, Lebenspartner, Kind(er), Eltern(teil)). Abzustellen ist auf das zu versteuernde Durchschnittseinkommen der letzten fünf Kalenderjahre vor Antragsstellung. Hinzuzurechnen sind Renten, Arbeitslosen- und Krankengeld sowie Einkünfte aus sog. geringfügiger Beschäftigung, sofern diese im zu versteuernden Einkommen nicht bereits enthalten sind. Steuerliche Besonderheiten – wie z. B. der Grundfreibetrag oder die Veranlagungsart – sind für die Ermittlung des zu versteuernden Einkommens ohne Belang. Die Einkommensverhältnisse sind durch entsprechende Nachweise (z. B. Steuerbescheide, vom Steuerberater testierte Steuererklärungen oder anderweitige Erklärungen des Steuerberaters) zu erbringen.
- 1.5 Wer die Vermögensgrenze überschreitet ist nicht antragsberechtigt. Die Vermögensgrenze entspricht dem tatsächlichen Verkehrswert (nicht dem vereinbarten Grundstückspreis im Einheimischenmodell) des zu erwerbenden Grundstücks. Vorhandener Grund- und Barbesitz muss durch entsprechende Unterlagen nachgewiesen werden.
- 1.6 Grundsätzlich nicht antragsberechtigt sind Personen, die bereits Eigentümer oder Erbbauberechtigte eines bebauten oder bebaubaren Grundstückes sind. Dies gilt entsprechend, wenn ein in künftiger Haushaltsgemeinschaft mit dem Antragsteller lebendes Familienmitglied (Ehegatte, Lebenspartner, Kind(er), Eltern(teil)) des Antragstellers Eigentümer oder Erbbauberechtigter eines bebauten oder bebaubaren Grundstückes ist. Ausnahmen können zugelassen werden, sollten die Wohnung, das Haus oder das Grundstück keine angemessenen Wohnverhältnisse für den Antragsteller und die mit ihm in künftiger Haushaltsgemeinschaft lebenden Familienmitglieder gewährleisten.

Zumutbare Wohnungsgrößen sind:	Einpersonenhaushalt	50 m ²
	Zweipersonenhaushalt	65 m ²
	Dreipersonenhaushalt	75 m ²
	Vierpersonenhaushalt	90 m ²
	Fünfpersonenhaushalt	105 m ²
	Für jede weitere Person	15 m ² mehr

Besitzt ein Antragsteller und die zum Zeitpunkt der Bewerbung und Vergabe ständig in seinem künftigen Haushalt lebenden Angehörigen einen bebauten oder bebaubaren Grundbesitz, eine Eigentumswohnung, ein Miteigentumsrecht oder anderes vergleichbares Recht, kann er als Antragsteller zugelassen werden, wenn er den Besitz zum Zwecke des Erwerbs im Einheimischenmodell veräußert. Ein entsprechender Nachweis der Veräußerung ist innerhalb von 36 Monaten zu erbringen. Im Falle der Zuwiderhandlung ist die Vorteilnahme, welche aus den Vergünstigungen des Einheimischenmodells resultiert, nachzuentrichten und entsprechend den Bestimmungen des KAG mit 6 % p.a. zu verzinsen.

- 1.7 Nicht antragsberechtigt sind Personen, die bereits in der Vergangenheit ein Baugrundstück im Rahmen eines Einheimischenmodells der Gemeinde Finsing erworben haben. Dies gilt auch dann, sollte ein in künftiger Haushaltsgemeinschaft mit dem Antragsteller lebendes Familienmitglied (Ehegatte, Lebenspartner, Kind(er)) in der Vergangenheit ein Baugrundstück im Rahmen eines Einheimischenmodells der Gemeinde Finsing erworben haben.
- 1.8 Ferner fehlt es an der Antragsberechtigung, wenn die für die Vergabe maßgeblichen Einkommensverhältnisse nicht offengelegt und nachgewiesen werden.

2. Rangfolge innerhalb des antragsberechtigten Personenkreises

- 2.1 Die Grundstücke werden in der Regel an die antragsberechtigten Bewerber vergeben, die gemäß den nachstehenden Auswahlkriterien die höchste Punktezahl erreichen. Übersteigt die Zahl der zu berücksichtigenden Bewerbungen die Anzahl der zu vergebenden Grundstücke, werden die nicht berücksichtigten Bewerber in eine Ersatzbewerberliste aufgenommen. Zieht ein Bewerber vor der notariellen Beurkundung seinen Antrag zurück, rückt aus der Ersatzbewerberliste der Bewerber mit der höchsten Punktezahl nach.

- 2.2 Folgende Auswahlkriterien sind maßgeblich:

- 2.2.1 Gemeldeter und tatsächlicher Hauptwohnsitz in der Gemeinde Finsing (bei zwei Antragstellern werden nur die Jahre der Person gewertet, die ihren Hauptwohnsitz am längsten in der Gemeinde hat):
je vollem, nicht unterbrochenem Jahr ab Erfüllung der fünf Jahre Wartefrist: 2 Punkte,
jedoch maximal 50 Punkte

- 2.2.2 Bewerber verheiratet oder alleinerziehend, eingetragene Lebenspartnerschaften, nichteheliche Lebensgemeinschaft (beide in Kaufvertragsurkunde): 10 Punkte

- 2.2.3 Kind(er):
je kindergeldberechtigtem Kind, das im künftigen Haushalt des Antragstellers mit Hauptwohnsitz gemeldet ist und dort tatsächlich auch wohnt bzw. bei nachgewiesener Schwangerschaft dort wohnen wird:
- | | |
|--------------------|-----------|
| erstes Kind | 10 Punkte |
| zweites Kind | 15 Punkte |
| jedes weitere Kind | 20 Punkte |

- 2.2.4 Behinderung/ Pflegebedürftigkeit:
Behinderung/ Pflegebedürftigkeit des Antragstellers oder eines Familienmitglieds (Ehegatte, Lebenspartner, Kind(er), Eltern(teil)), das seinen gemeldeten und tatsächlichen Hauptwohnsitz im künftigen Haushalt des Antragstellers hat.
- | | |
|-------------------|-----------|
| Behinderungsgrad | |
| ab 50 % = | 5 Punkte |
| ab 70 % = | 10 Punkte |
| Pflegestufe I = | 5 Punkte |
| Pflegestufe II = | 10 Punkte |
| Pflegestufe III = | 20 Punkte |
| gesamt max. | 20 Punkte |

- 2.2.5 Einkommensverhältnisse:
Abzüge für Mehrverdiener nur bei Mehrpersonenhaushalten:

bis 60.000,00 €	0 Punkte
ab 60.001,00 € bis 65.000,00 €	- 5 Punkte
ab 65.001,00 € bis 70.000,00 €	- 10 Punkte
ab 70.001,00 € bis 75.000,00 €	- 15 Punkte
ab 75.001,00 € bis 80.000,00 €	- 20 Punkte

- 2.4 Punktegleichstand:
Kommen mehrere Bewerber aufgrund Punktegleichstands für die Zuteilung eines Grundstückes in Betracht, ist die längere Wohndauer in der Gemeinde Finsing im Sinne von Ziffer 2.2.1 für den Zuschlag maßgeblich. Hilfsweise entscheidet das Los.

3. **Bewertungszeitpunkt**

Maßgeblicher Zeitpunkt für die Bewertung der Vergabekriterien ist grundsätzlich der Zeitpunkt der Antragstellung. Danach eingetretene Veränderungen können von der Gemeinde Finsing nach pflichtgemäßem Ermessen berücksichtigt werden. Der Antragsteller hat solche Veränderungen der Gemeinde Finsing unverzüglich zur Kenntnis zu bringen und ggf. nachzuweisen.

4. **Sonstige Bestimmungen**

- 4.1 Ein Rechtsanspruch auf Ausweisung und auf Zuteilung von Grundstücken im Einheimischenmodell besteht nicht.
- 4.2 Der Gemeinderat der Gemeinde Finsing behält sich ausdrücklich vor, in begründeten Ausnahmefällen abweichend von den vorstehenden Vergabekriterien nach pflichtgemäßem Ermessen zu entscheiden.
- 4.4 Ein Finanzierungsnachweis (Formblatt der Gemeinde) ist zwingend erforderlich. Ein Antrag kann auch dann abgelehnt werden, wenn die Finanzierung nicht ausreichend gesichert erscheint, oder wenn der Antragsteller eine geringe oder gar nur eine negative Punktezahl erreicht.
- 4.5 Jeder Antragsteller kann seine Bewerbung vor, während und nach Abschluss des Vergabeverfahrens zurückziehen.

5. **Grundstücksvergaben:**

Die Beratung über die Vergabe der Grundstücke an die Antragsteller erfolgt in nicht-öffentlicher Sitzung des Gemeinderats. Die Vergabeentscheidung des Gemeinderats wird den Begünstigten schriftlich mitgeteilt. Die nichtbegünstigten Antragsteller werden ebenfalls schriftlich informiert.

6. **Inhalt des Grundstückskaufvertrages:**

Die Grundstücke werden zu den nachfolgenden Bedingungen an die Antragsteller verkauft, wobei der detaillierte Regelungsgehalt dem notariellen Grundstückskaufvertrag vorbehalten bleibt:

- 6.1 Die Gemeinde Finsing erhält ein mit einer Auflassungsvormerkung abzusicherndes Rückkaufsrecht in folgenden Fällen:
- 6.1.1 Der Käufer hat in dem Vergabeverfahren unrichtige Angaben gemacht; oder
- 6.1.2 der Käufer hat – Baureife vorausgesetzt – den Bau des Wohngebäudes nicht innerhalb von drei Jahren ab Besitzübergang bezugsfertig errichtet; oder
- 6.1.3 der Käufer hat das bebaute oder unbebaute Grundstück innerhalb von 15 Jahren ab Bezugsfertigkeit ganz oder teilweise an Dritte veräußert, vermietet oder in sonstiger Weise zur Nutzung überlassen; oder
- 6.1.4 der Käufer hat seinen gemeldeten und tatsächlichen Hauptwohnsitz nicht für 15 Jahre ab Bezugsfertigkeit in dem auf dem Grundstück errichteten Wohngebäude.
- 6.2 Der Rückkauf erfolgt zu dem Preis, zu dem der Käufer das Grundstück erworben hat. Vom Käufer für das Grundstück aufgewendete Erschließungs-, Herstellungs- und Anschlusskosten sind hinzuzusetzen. Darüber hinaus behält sich die Gemeinde, bei Verstoß gegen die vereinbarten Auflagen, das zwingende Verlangen vor, dass das Grundstück an einen von der Gemeinde zu benennenden Dritten verkauft werden muss. Sollte das Grundstück bereits bebaut sein, ist für die ganz oder teilweise hergestellten baulichen Anlagen der aktuelle Verkehrswert zu bezahlen. Können sich die Parteien nicht über die Höhe des Rückkaufspreises oder den Wert der baulichen Anlagen einigen, so erfolgt auf Antrag einer Partei die Preis- bzw. Wertermittlung durch den Gutachterausschuss des Landkreises Erding oder einen von diesem zu bestimmenden öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für die Bewertung bebauter Grundstücke.
- 6.3 Die Gemeinde Finsing kann anstelle der Ausübung des Rückkaufsrechts die Zahlung eines einmaligen Geldbetrages verlangen. Dieser Ablösebetrag errechnet sich aus der Differenz zwischen dem Verkehrswert des Grundstücks zum Zeitpunkt des Kaufs und dem vereinbarten Grundstückskaufpreis. Die Höhe des Ablösebetrages wird in der Kaufurkunde festgelegt.

Nachdem der Entwurf der Vergaberichtlinien präsentiert wurde, entsteht im Gemeinderat eine Diskussion über die Notwendigkeit der Festsetzung einer Einkommensgrenze, die Vergabe von Grundstücken auf dem freien Markt und über die Verkaufsmodalitäten.

Bürgermeister Kressirer erklärt, dass die Festlegung einer Einkommensgrenze zwingende Voraussetzung für die Rechtmäßigkeit der Vergaberichtlinien ist und der Gemeinde in diesem Fall kein Ermessen zusteht. Mit den Verkaufsmodalitäten und der weitere Vorgehensweise hinsichtlich der Vergabe von Grundstücken auf dem freien Markt muss sich der Gemeinderat noch auseinander setzen. Bürgermeister Kressirer weist auch darauf hin, dass die Vergaben bzw. Absagen der Baugrundstücke künftig über Bescheide abgewickelt werden.

(Abschließend beantragt GR Hagn, dass die Grundstücke im Baugebiet „Nördlich Traberweg“ im Rahmen eines Erbpachtmodells vergeben werden. Da der weitestgehende Beschluss allerdings, die Vergabe von Bauland an Einheimische der Gemeinde Finsing im Baugebiet „Nördlich Traberweg“ entsprechend der Vergaberichtlinien in der Fassung vom 06.10.2014 wäre und somit der Verkauf der Grundstücke angestrebt wird, ist darüber bevorrechtigt zu entscheiden.)

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt, für die Vergabe von Bauland an Einheimische der Gemeinde Finsing im Baugebiet „Nördlich Traberweg“, Neufinsing die Vergaberichtlinien in der Fassung vom 06.10.2014 anzuwenden.

Anwesend 16 : Ja 14 : Nein 2

4. Bebauungsplan "Ziegler-Lärchenweg", Neufinsing; Antrag auf Änderung (7. Änderung)

Mit Schreiben vom 04.09.2014 beantragte Frau Elisabeth Baader die Änderung des Bebauungsplans „Ziegler – Lärchenweg“, Neufinsing (7. Änderung) im Bereich der Grundstücke Fl.Nr. 1991/69, 1991/70, 1991/71 und 1990/2. Die Antragstellerin beabsichtigt die Neubebauung der Grundstücke mit zwei Doppelhäusern, zwei Sechsfamilienhäusern, vier Doppelgaragen sowie 21 Stellplätzen. Im bestehenden Bebauungsplan sind Bauräume für die Bebauung der Grundstücke Fl.Nr. 1991/70, 1991/71 und 1990/2 gegeben. Das Grundstück Fl.Nr. 1991/69 ist im Bebauungsplan als private Grünfläche ausgewiesen. Sofern das Grundstück Fl.Nr. 1991/69 nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen würde, ergäbe sich die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben gemäß § 34 BauGB. Die Bebauungsplanänderung ist als Maßnahme der Innenverdichtung zu sehen. Die Stellplatzregelung richtet sich im Bereich des Baugebiets „Ziegler – Lärchenweg“ nach den Festsetzungen des Bebauungsplans. Der Planungsausschuss hat sich mit dem Anliegen von Frau Baader bereits befasst und äußerte gegen die Bebauungsplanänderung keine Einwendungen.

Für die erforderlichen Architektenleistungen für ein Bebauungsplanänderungsverfahren hat sich das Architekturbüro Stefan Bonnet aus Hohenbrunn beworben. Das Architekturbüro Bonnet hat im Auftrag von Frau Baader das städtebauliche Konzept für die Bebauung der oben genannten Grundstücke entwickelt.

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt, den Bebauungsplan „Ziegler – Lärchenweg“, Ortsteil Neufinsing“ im vereinfachten Verfahren zu ändern (7. Änderung).

Das Architekturbüro Stefan Bonnet aus Hohenbrunn wird mit der Ausarbeitung eines Bebauungsplanentwurfs beauftragt.

Anwesend 16 : Ja 15 : Nein 1

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt, die bestehende Stellplatzregelung für die 7. Änderung des Bebauungsplans „Ziegler – Lärchenweg“, Ortsteil Neufinsing beizubehalten.

Anwesend 16 : Ja 15 : Nein 1

5. Bebauungsplan "Am Kanal", Neufinsing; Vereinfachte Änderung (5. Änderung) - Vorstellung des Planentwurfs und Einleitung des Verfahrens

In der Sitzung am 22.09.2014 hat der Gemeinderat beschlossen, den Bebauungsplan „Am Kanal“, Neufinsing im vereinfachten Verfahren zu ändern. Mit der Ausarbeitung eines Bebauungsplanentwurfs wurde die A plus architekturbüro trautwein GmbH aus München beauftragt.

Herr Kitel informiert den Gemeinderat über den Entwurf des Bebauungsplans „Am Kanal“, Neufinsing vom 06.10.2014, der von der A plus architekturbüro trautwein GmbH erstellt wurde. Der Bebauungsplanentwurf sieht einen weiteren Bauraum für ein Wohngebäude sowie für Garagen und Stellplätze zwischen den Bestandsgebäuden Am Vorfluter 7, Fl.Nr. 510/20 und Am Vorfluter 9, Fl.Nr. 510/18 vor. Für den neuen Bauraum wurde eine maximal zulässige Bauhöhe von 6,90 m festgelegt. Weitere Festsetzungen des Bebauungsplanes wurden nicht geändert.

Beschluss:

Der Gemeinderat billigt den Bebauungsplanentwurf vom 06.10.2014 und beauftragt die Verwaltung, das Verfahren zur Vereinfachten Änderung nach § 13 BauGB durchzuführen.

Anwesend 15 : Ja 15 : Nein 0

Anmerkungen zur Abstimmung:

GR Heilmair war während der Beratung und Beschlussfassung nicht im Sitzungssaal anwesend.

6. Finanzwirtschaft der Gemeinde Finsing; Halbjahresbericht 2014

Kämmerer Nummerger legt dem Gemeinderat den Halbjahresbericht vor. Er stellt fest, dass sich sowohl der Verwaltungshaushalt als auch der Vermögenshaushalt im Rahmen der Haushaltsplanung entwickeln.

Die Rücklagen der Gemeinde belaufen sich zum 30.09.2014 auf 2.615.157,89 €, der Stand der Schulden beträgt insgesamt 3.030.000 €.

Der Gemeinderat nimmt den Bericht zur Haushaltslage 2014 ohne Einwendungen zur Kenntnis.

7. Gestattungen nach § 12 GastG

7.1. Burschenverein Neufinsing

Der Burschenverein Neufinsing veranstaltet am Freitag, den 14.11.2014 von 18:00 bis 24:00 Uhr einen Jugend-Band-Abend im Burschenraum Neufinsing, Buchenweg10. Hierfür wurde eine Gestattung eines vorübergehenden Gaststättenbetriebs nach § 12 GastG beantragt.

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt dem Antrag des Burschenvereins Neufinsing auf gaststättenrechtliche Genehmigung für ihren Jugend-Band-Abend zu.

Anwesend 16 : Ja 16 : Nein 0

7.2. Neufinsinger Theaterkastl

Das Neufinsinger Theaterkastl veranstaltet im Zeitraum vom 24., 25., 30. und 31.10.2014 von 17:00 bis 23:30 Uhr, sowie am 26.10. und 02.11.2014 von 16:00 bis 22:00 Uhr Theateraufführungen in der Turnhalle der Schule Finsing, Neufinsinger Str. 35. Hierfür wurde eine Gestattung eines vorübergehenden Gaststättenbetriebs nach § 12 GastG beantragt.

Der Gemeinderat stimmt dem Antrag des Neufinsinger Theaterkastls auf gaststättenrechtliche Genehmigung für ihre Theateraufführung 2014 zu.

Anwesend 16 : Ja 16 : Nein 0

8. Anfragen, Wünsche und Informationen

8.1. Breitbanderschließung der Gemeinde Finsing

Bürgermeister Kressirer setzt das Gremium darüber in Kenntnis, dass derzeit die Angebotsfrist eines einstufigen Auswahlverfahrens für den Ausbau von vier weiteren DSLAMs im Bereich des Gewerbegebietes, der Markt Schwabener Straße, der Hofener Straße und der Eichenstraße läuft. Zwischenzeitlich wurde von der Telekom Deutschland GmbH mitgeteilt, dass ein FTTC-Eigenausbau ohne kommunale Kostenbeteiligung für das gesamte vorgesehene Erschließungsgebiet bis spätestens 2017 realisiert wird. Folglich entfällt die Ausschreibungsgrundlage und die Gemeinde muss das laufende Auswahlverfahren beenden.

Der Gemeinderat nimmt die Information zur Kenntnis.

8.2. Gemeinsames Gewerbegebiet der Gemeinden Neuching und Finsing

GR Lex erkundigt sich über den aktuellen Sachstand.

Bürgermeister Kressirer schildert, dass der Gemeinderat über die aktuelle Grundstückssituation in der letzten nichtöffentlichen Gemeinderatssitzung informiert wurde und heute die Genehmigung der Niederschrift noch behandelt wird.

8.3. Friedhof Neufinsing; Toranlagen und Nebenraum

GR Lachmann weist darauf hin, dass über das Wochenende beide Friedhofstore und der Nebenraum an der Rückseite der Aussegnungshalle offen standen.

Die Gemeindeverwaltung wird die Angelegenheit prüfen.

8.4. Friedhof Neufinsing; Besichtigung der Aussegnungshalle

GR Lachmann wünscht einen Vororttermin mit dem Bauausschuss bezüglich des Zustandes des Fensters (Lichtband) an der Aussegnungshalle.

Bürgermeister Kressirer wird veranlassen, dass sich der Bauausschuss in einer seiner nächsten Sitzungen im Rahmen eines Vororttermins mit der Angelegenheit befasst.

8.5. Abfallbeseitigung auf den gemeindlichen Friedhöfen

GR Heilmair schlägt vor, dass bei den gemeindlichen Friedhöfen nochmals die Möglichkeit geschaffen werden sollte, die Grababfälle direkt vor Ort zu entsorgen.

Bürgermeister Kressirer gibt bekannt, dass früher am Friedhof in Finsing eine 1.100 Liter-Restmülltonne aufgestellt war, in der sämtliche Abfälle, egal ob Restmüll oder kompostierbare Stoffe eingefüllt wurden. Teilweise wurde diese Tonne auch als Entsorgungsmöglichkeit für Sperrmüll, wie zum Beispiel ganze Tischtennisplatten genutzt. Aufgrund der Vielzahl der Fehleinwürfe hat sich der Gemeinderat dafür entschieden, die Tonne zu entfernen. An der Wand des Leichenhauses hat die Gemeinde zwei Körbe für Grünabfälle aufgestellt. Der Bauhof ist wöchentlich damit beschäftigt, die Grünabfälle und die Falscheinwürfe von sonstigen Müll zu trennen und getrennt zu entsorgen. Derzeit ist veranlasst, dass an diesen beiden Körben für Grünabfälle nochmals eine eindeutige Beschilderung angebracht wird. Wenn die Entsorgung der Grünabfälle weiterhin nicht funktioniert, muss sich der Gemeinderat nochmals entscheiden und beschließen, ob auch diese Entsorgungsmöglichkeit entfernt wird.

Am Friedhof Neufinsing sind die Wege für die Grüngutentsorgung zum Recyclinghof eher kurz. Den Grabnutzungsberechtigten ist zuzumuten, die leeren Pflanzgefäße über den privaten Restmüll zu entsorgen.

In Eicherloh funktioniert der Friedhofsbetrieb ohne Müllentsorgungsmöglichkeit völlig unproblematisch.

8.6. Liefertermin Spielplatzgeräte

GRin Struck erkundigt sich, ob der Liefertermin der Kinderspielplatzgeräte im Amtsblatt veröffentlicht werden kann.

GL Fryba teilt mit, dass der Bürgermeister in der letzten öffentlichen Sitzung darüber informiert hat, dass die Lieferung der Spielplatzgeräte im Oktober erfolgen müsste. Dies ist auch bei der Veröffentlichung des Sitzungsprotokolls im Amtsblatt abgedruckt.

Der Gemeinderat nimmt die Informationen zur Kenntnis und sieht weitere Veröffentlichungen als nicht notwendig an.

8.7. Umfang der öffentlichen Gemeinderatssitzungen

GRin Eichinger spricht sich positiv über den Umfang der letzten öffentlichen Sitzungen und über die Bemühungen zur positiven und funktionellen Gestaltung der Ortsmitte Neufinsing aus..

1. Bürgermeister Max Kressirer beendet die öffentliche 8. Sitzung des Gemeinderates um 20:30 Uhr.

Neufinsing, den 17. Oktober 2014	
Vorsitzender:	1. Bürgermeister Kressirer
Schriftführer:	Helmut Fryba
	Patryk Kitel