



TAGESORDNUNG:

I. Öffentlicher Teil:

1. Genehmigung der Niederschrift der letzten Sitzung
2. Bekanntgaben aus der nichtöffentlichen Sitzung
3. Bürgerversammlungen 2016
4. Antrag der Fraktionen SPD und GUL
 - Sozialgerechte Bodennutzung (SoBoN)
5. Zuschussangelegenheiten
 - Nutzung der Schulturnhalle durch die VHS Röhrmoos
6. Bekanntgaben und Anfragen



**Niederschrift zur 29. Sitzung des
Gemeinderates Röhrmoos vom 14.09.2016
Zahl der Mitglieder des Gemeinderates: 21
Die Sitzung war öffentlich.**



Um 19.32 Uhr eröffnet der Vorsitzende die öffentliche Sitzung. Er stellt die ordnungsgemäße Ladung der Gemeinderatsmitglieder sowie die Beschlussfähigkeit des Gemeinderates fest und gibt die Tagesordnung bekannt.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Niederschrift der nichtöffentlichen Sitzung vom 03.08.2016 während der Sitzung zur Einsichtnahme in Umlauf gegeben wird. Wenn bis zum Schluss der Sitzung von den Gemeinderatsmitgliedern keine Einwendungen erhoben werden, gilt diese Niederschrift als genehmigt.



**Niederschrift zur 29. Sitzung des
Gemeinderates Röhrmoos vom 14.09.2016
Zahl der Mitglieder des Gemeinderates: 21
Die Sitzung war öffentlich.**



TOP 1

Genehmigung der Niederschrift der letzten Sitzung

Zum Protokoll der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 03.08.2016 werden keine Einwendungen erhoben.

Beschluss:

„Die Niederschrift der letzten Gemeinderatssitzung vom 03.08.2016 wird genehmigt.“

Abstimmungsergebnis: anwesend: 16 dafür: 16 dagegen: 0



**Niederschrift zur 29. Sitzung des
Gemeinderates Röhrmoos vom 14.09.2016
Zahl der Mitglieder des Gemeinderates: 21
Die Sitzung war öffentlich.**



TOP 2

Bekanntgaben aus der letzten nichtöffentlichen Sitzung

Der Vorsitzende gibt bekannt:

Die Firma Geiger erhielt den Auftrag zur Schachtkonensanierung am Ende der Druckleitung im Stadtbereich Dachau.



**Niederschrift zur 29. Sitzung des
Gemeinderates Röhrmoos vom 14.09.2016
Zahl der Mitglieder des Gemeinderates: 21
Die Sitzung war öffentlich.**



TOP 3

Bürgerversammlungen 2016

Herr Westermair erläutert folgenden Sachverhalt:

Auf die als Anlage beigefügten Niederschriften zu den jeweiligen Bürgerversammlungen 2016 wird verwiesen.

Bei den Bürgerversammlungen in Biberbach, Röhrmoos und Schönbrunn wurden keine Anträge gestellt.

Zu den Anträgen in der Bürgerversammlung für die Ortsteile Großzemoos/Sigmertshausen wird wie folgt Stellung genommen:

zu Antrag 1:

Es fand eine Besprechung mit der Polizeiinspektion Dachau statt. Das Beschildern mit einem beidseitigen Parkverbot wurde befürwortet. Ergänzend wird von der Verwaltung vorgeschlagen, eine Markierung zur Abgrenzung des Gehweges an der Kreisstraße anzubringen.

zu Antrag 2:

Auch hier fand eine Besprechung mit der Polizeiinspektion Dachau statt. Aus verkehrsrechtlicher Sicht (schmale Straße/Parken ist hier nach StVO nicht gestattet) ist keine Beschilderung erforderlich. Die Anwohner sollten von der Gemeinde auf diese rechtliche Situation hingewiesen werden. Bei Anzeige mit Foto wird die Polizeiinspektion tätig.

zu Antrag 3:

Die Gemeinde Röhrmoos hat im Rahmen ihrer Befugnis bereits gehandelt und einen Verkehrsspiegel aufgestellt. Außerdem wurde dem Landratsamt Dachau schriftlich die Problematik mit der Bitte um Überprüfung mitgeteilt.

zu Antrag 4:

Die Verwaltung hat die Situation vor Ort gewürdigt.

Im Bereich des nördlichen Gehweges wurde eine Bordsteinkante in Höhe von max. 3 cm festgestellt. Derartige Höhen sind allgemein üblich und sind an vielen Stellen im Gemeindegebiet vorhanden (u. a. wegen der Wasserführung). Auf der südlichen Seite ist eine Kantenhöhe von ca. 5 cm vorhanden. Hier sollte mit dem Landkreis (Grundstückseigentümer) Kontakt aufgenommen werden, ob dieser mit einem Abschneiden der Kante einverstanden ist.

Bezüglich der Absenkung bei der Indersdorfer Straße 37 muss die Antragstellerin mit dem Landkreis Dachau Kontakt aufnehmen, weil es sich bei ihrer Grundstückseinfahrt um Landkreiseigentum handelt.



**Niederschrift zur 29. Sitzung des
Gemeinderates Röhrmoos vom 14.09.2016
Zahl der Mitglieder des Gemeinderates: 21
Die Sitzung war öffentlich.**



Beschluss:

„Der Gemeinderat nimmt die vorgebrachten Wortmeldungen zur Kenntnis.“

Abstimmungsergebnis: anwesend: 16 dafür: 16 dagegen: 0

Beschluss zu Antrag 1:

„Im Bereich der Einmündung Pasenbacher Straße in die Indersdorfer Straße wird ein beidseitiges Parkverbot aufgestellt. Zusätzlich wird der Gehweg an der Kreisstraße durch eine Markierung abgegrenzt.“

Abstimmungsergebnis: anwesend: 16 dafür: 16 dagegen: 0

Beschluss zu Antrag 2:

„Im Bereich der Alleestraße in Sigmertshausen wird kein Parkverbot aufgestellt. Die Anwohner sind auf die rechtliche Situation hinzuweisen.“

Abstimmungsergebnis: anwesend: 16 dafür: 16 dagegen: 0

Beschluss zu Antrag 3:

„Den von der Verwaltung bereits vorgenommenen Maßnahmen (Spiegel und Schreiben an das Landratsamt Dachau) wird zugestimmt.“

Abstimmungsergebnis: anwesend: 16 dafür: 16 dagegen: 0



**Niederschrift zur 29. Sitzung des
Gemeinderates Röhrmoos vom 14.09.2016
Zahl der Mitglieder des Gemeinderates: 21
Die Sitzung war öffentlich.**



Beschluss zu Antrag 4:

1. *„Die Verwaltung wird beauftragt, beim Landkreis Dachau anzufragen, ob im Bereich südlich der Kreisstraße ein „Abschneiden oder Abfräsen“ der Randsteine möglich ist. Ist dies nicht möglich, ist der Vorgang nochmals im Bauausschuss zu behandeln. Auf der nördlichen Seite ist eine Veränderung des Bestandes nicht erforderlich.*

Abstimmungsergebnis: anwesend: 16 dafür: 16 dagegen: 0

2. *Der Antragstellerin ist mitzuteilen, dass sie sich bezüglich der Absenkung der Bordsteinkante im Bereich der Indersdorfer Straße 37 mit dem Landkreis Dachau in Verbindung setzen muss.“*

Abstimmungsergebnis: anwesend: 16 dafür: 16 dagegen: 0



TOP 4

Antrag der Fraktionen SPD und GUL

- Sozialgerechte Bodennutzung (SoBoN)

Bürgermeister Kugler verweist auf folgende, an alle Gemeinderatsmitglieder versandte, Sachverhaltsdarstellung. Auf einen Vortrag des Sachverhaltes durch die Verwaltung wird verzichtet.

Die Fraktionen der SPD und GUL stellten am 11.06.2016 einen gemeinsamen Antrag zum Thema „sozialgerechte Bodennutzung“.

Dies wurde wie folgt begründet:

„Gerade im Ballungsraum München hat sich in den letzten Jahren die Situation am Wohnungsmarkt dramatisch verschärft. Ebenso stehen die Kommunen vor der Problematik steigenden Investitionsbedarfes in Infrastrukturmaßnahmen.

Deshalb halten wir es für wichtig, dass sich die Gemeinde Röhrmoos mit dem Thema sozialgerechte Bodennutzung befasst, mit dem Ziel, eine allgemeine Vorgabe zur sozialgerechten Bodennutzung zu entwickeln und für zukünftige Bebauungen zur Geltung zu bringen. Ziel ist es, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen und die Investoren an den Folgekosten, z.B. für Infrastrukturmaßnahmen im Bereich der Kinderbetreuung etc. zu beteiligen.

Zu diesem Zwecke wird die Gemeindeverwaltung beauftragt, Experten des regionalen Planungsverbandes einzuladen, um die Möglichkeiten der Gestaltung dieses Modells für die Gemeinde Röhrmoos aufzuzeigen, ein auf Röhrmoos abgestimmtes Modell zu entwickeln und in Kraft zu setzen.“

1. Allgemeine Erläuterungen zu städtebaulichen Verträgen

Die sozialgerechte Bodennutzung ist ein städtebaulicher Begriff und kann über städtebauliche Verträge erreicht werden.

Grundsätzliche Erläuterungen zu städtebauliche Verträge § 11 BauGB:
Baurechtsschaffung ermöglichen und beschleunigen (§ 11 Abs. 1 Nr. 1, 3):

- Übernahme von Planungsleistungen und -kosten
- Umlegungsverfahren
- Übernahme Kosten anwaltlicher Beratung der Gemeinde
- Herstellung der öffentlichen Erschließung
- Übernahme der Kosten Altlastensanierung



**Niederschrift zur 29. Sitzung des
Gemeinderates Röhrmoos vom 14.09.2016
Zahl der Mitglieder des Gemeinderates: 21
Die Sitzung war öffentlich.**



Städtebauliche Ziele verfolgen und sichern (§ 11 Abs. 1 Nr. 2; Zielbindungsverträge):

- Grundstücksnutzung
- Ökologische Ausgleichsmaßnahmen
- Deckung des Wohnbedarfs von Bevölkerungsgruppen mit besonderem Wohnbedarf
- Wohnbedarf der ortsansässigen Bevölkerung

➔ Rein soziale Gründe reichen nicht aus, es muss städtebaulich begründet werden.

Folgelastenübernahmen (§ 11 Abs. 1 Nr. 3):

Übernahme von Kosten / Aufwendungen, die der Gemeinde für städtebauliche Maßnahmen entstehen, die Voraussetzung oder Folge der Planung sind, z.B.

- Kindertageseinrichtungen
- Grundschule
- Verkehrliche Maßnahmen jenseits direkter Erschließung

2. Allgemeine Erläuterungen zur sozialgerechten Bodennutzung

Bei der „sozialgerechten Bodennutzung“ handelt es sich um einen städtebaulichen Begriff (abzuleiten aus § 1 Abs. 5 BauGB). Es ist kein Instrument zur Planungsgewinnabschöpfung. Kurz umschrieben ist das Ziel, durch städtebauliche Verträge einen Teil der durch die Überplanung resultierenden Bodenwertsteigerung für die Schaffung bezahlbaren Wohnraums für bestimmte Bevölkerungsgruppen umzulenken. Schwerpunkt der Wohnraumbeschaffung auf der Grundlage einer sozialgerechten Bodennutzung ist daher der Bau von Wohnungen. Durch vertragliche Bindungen soll sichergestellt werden, dass diese nur an Bevölkerungsgruppen mit mittleren und unteren Einkommen weitergegeben werden.

Alle vertraglichen Bindungen, die der Umsetzung verschiedener Modell der Bodennutzung dienen, können nur dann durch städtebauliche Verträge umgesetzt werden, wenn es dafür einen städtebaulichen Bezug und eine städtebauliche Rechtfertigung gibt.

Es muss also zunächst ermittelt werden, ob die städtebaulichen Ziele in der konkreten Situation überhaupt tatsächlich bestehen.

Es muss konkret dargelegt werden, welche Bevölkerungsgruppen in besonderer Weise Wohnraum nachfragen, wie die Einkommensverhältnisse vor Ort sind, wie die Versorgung mit Wohnungen (insbesondere Mietwohnungen) ist.

Während sich größere und mittlere Städte dabei leichter tun, da sie über das städtische Wohnungsamt entsprechende Informationen erhalten, müssen gerade kleinere Kommunen den städtebaulichen Rahmen erst einmal konkret ermitteln und definieren (evtl. mit einem Fachgutachten zu belegen). Dies ist Voraussetzung, um im Rahmen der abzuschließenden Verträge das wichtige Kriterium der Angemessenheit der vertraglichen Belastung für den Grundstückseigentümer rechtfertigen zu können.



**Niederschrift zur 29. Sitzung des
Gemeinderates Röhrmoos vom 14.09.2016
Zahl der Mitglieder des Gemeinderates: 21
Die Sitzung war öffentlich.**



Ein wichtiges Kriterium ist dabei, ob die vertragliche Bindung insgesamt dazu führt, dass das Vorhaben für den Grundstückseigentümer noch wirtschaftlich und rentabel bleibt. Anerkannt ist in diesem Zusammenhang, dass grundsätzlich die Bodenwertsteigerung, die durch eine Überplanung eintritt, zulässiger Maßstab für die Bewertung der Angemessenheit sein kann. Verbleibt also dem Eigentümer ein nicht unerheblicher Anteil der Bodenwertsteigerung, ist in der Regel die Angemessenheit des Vertrages gewahrt (30 bis 50 %).

Voraussetzung für einen rechtmäßigen Vertrag ist, dass der Umfang der Belastungen und der dem Planungsbegünstigenden verbleibende Teil der Bodenwertsteigerung konkret im Einzelfall zu ermitteln ist. Dieses Kriterium fordert gerade bei kleineren Städten und Gemeinden in der Regel eine gutachterliche Ermittlung. Demzufolge verbietet sich die pauschale Übernahme von Wertansätzen aus anderen Modellen. Bei der Prüfung der Angemessenheit stellt die Wirtschaftlichkeitsbetrachtung ein zentrales Element dar.

Ebenfalls ist es möglich, die Herstellungskosten der konkret für das Baugebiet ursächlichen sozialen Infrastruktur wie etwa Kindergärten und Schulen, vom Grundstückseigentümer zu übernehmen. Zu beachten ist, dass es sich hierbei um einen Folgekostenvertrag handelt, der die Übernahme der Herstellungskosten nur rechtfertigt, wenn hier im engeren Sinne die Ursächlichkeit zwischen der sozialen Infrastruktureinrichtung und dem konkreten Baugebiet nachgewiesen ist (Kausalität).

Werden die vorgenannten rechtlichen Rahmenbedingungen nicht beachtet, hat dies grundsätzlich die Nichtigkeit des städtebaulichen Vertrags zur Folge.

Eine rechtmäßige Umsetzung setzt nachvollziehbare städtebauliche Ermittlungen voraus, die den Sachzusammenhang zwischen städtebaulicher Erforderlichkeit und vertraglicher Bindung begründen. Zur Absicherung der Angemessenheit der vertraglichen Regelung sind wiederum gutachterliche Ermittlungen zur Bestimmung des Anfangs- und Endwerts sowie zur Kostenermittlung der Entwicklung des Baugebiets erforderlich. Dieser Verwaltungs- und Kostenaufwand muss bei der Entscheidungsfindung für ein solches Modell der sozialgerechten Bodennutzung berücksichtigt werden.

Beim Abschluss städtebaulicher Verträge ist auch der Gleichbehandlungsgrundsatz zu beachten. Es muss sichergestellt sein, dass vergleichbare Fälle auch gleich behandelt werden. Es wäre daher unbedingt zu beachten, dass man auch flexibel auf Besonderheiten konkreter Baugebiete reagieren könnte.

3. Ausführungen zur Antragstellung

Der regionale Planungsverband hat auf Nachfrage der Verwaltung bereits mitgeteilt, dass eine solche Informationsveranstaltung nur möglich ist, wenn die Gemeinde Röhrmoos Mitglied wird. Es müsste daher ein Beschluss zur Mitgliedschaft gefasst werden und über diesen könnte in der Verbandsversammlung des Planungsverbandes im November abgestimmt werden, so dass eine Mitgliedschaft ab 01.01.2017 möglich wäre. Der Mitgliedsbeitrag liegt bei aktuell 37 Cent je Einwohner (ca. 2.384 €) jährlich. Ein Rechtsanwalt zur Vertragsgestaltung wäre aber ebenfalls erforderlich.



**Niederschrift zur 29. Sitzung des
Gemeinderates Röhrmoos vom 14.09.2016
Zahl der Mitglieder des Gemeinderates: 21
Die Sitzung war öffentlich.**



4. Empfehlung der Verwaltung

Die Gemeinde Röhrmoos hat erst kürzlich Aufstellungsbeschlüsse für zwei Baugebiete gefasst. In beiden Baugebieten wurde eine soziale Komponente in Form eines Einheimischenmodells erreicht. Weitere soziale Komponenten sind aufgrund bereits geschlossener Verträge nicht möglich.

In der nächsten Zeit ist keine größere Bauleitplanung geplant, für diese ein Modell in Bezug auf soziale Bodennutzung in Frage kommt.

Zum jetzigen Zeitpunkt ist es daher nicht zwingend erforderlich, über ein Modell zu beraten und zu entscheiden. Es müsste zudem erst eine kostenpflichtige Mitgliedschaft beim Planungsverband abgeschlossen werden.

Die Gemeinde Röhrmoos hat bisher eher mit privaten Grundstücksbesitzern Verträge abgeschlossen als mit Investoren.

Auch konnte keine mit Röhrmoos vergleichbare Gemeinde gefunden werden, die eine solche soziale Bodennutzung umsetzt. Der Bürgermeister des Marktes Markt Indersdorf hat in einem Interview mit dem Münchner Merkur vom August zu dem Thema soziale Bodennutzung die Ansicht vertreten, dass dies nicht funktioniert, denn dafür ist Markt Indersdorf, mit über 10.000 Einwohnern, zu klein.

Beschluss:

„Das Thema der sozialgerechten Bodennutzung wird vorerst zurückgestellt.“

Abstimmungsergebnis: anwesend: 17 dafür: 12 dagegen: 5

Hinweis:

Ab TOP 4 nimmt Gemeinderatsmitglied Gerhard Schmidbauer an der Sitzung teil.



TOP 5

Zuschussangelegenheiten

- Nutzung der Schulturnhalle durch die VHS Röhrmoos

Bürgermeister Kugler erläutert folgenden Sachverhalt:

Wie bereits in der letzten Gemeinderatssitzung am 03.08.2016 angesprochen, gibt es eine Unklarheit bezüglich der VHS-Nutzung der Schulturnhalle (Abrechnung von Nutzungsgebühren).

Der Beschluss des Haupt- und Finanzausschusses vom 15.01.2015 soll präzisiert werden, wonach mit Begriff „Turnhalle“ nur die Sporthalle der Spielvereinigung Röhrmoos-Großinzemoos gemeint war. Eine Nutzungsgebühr für die Schulturnhalle soll demnach nicht erhoben werden, sondern mittels eines extra Zuschusses als sogenannte „Innere Verrechnung“ beglichen werden.

Beschluss:

„Der Beschluss des Haupt- und Finanzausschusses vom 15.01.2015 wird wie folgt präzisiert: Der Zuschuss nach Einwohnerzahl beinhaltet auch die Gebühr an die Spielvereinigung Röhrmoos-Großinzemoos für die Nutzung der Sporthalle der Spielvereinigung Röhrmoos-Großinzemoos.“

Die Nutzung der Schulturnhalle ist – wie bisher – kostenfrei und wird durch einen zusätzlichen Zuschuss der Gemeinde als „Innere Verrechnung“ an die VHS beglichen.“

Abstimmungsergebnis: anwesend: 17 dafür: 17 dagegen: 0



**Niederschrift zur 29. Sitzung des
Gemeinderates Röhrmoos vom 14.09.2016
Zahl der Mitglieder des Gemeinderates: 21
Die Sitzung war öffentlich.**



TOP 6

Bekanntgaben und Anfragen

Bekanntgaben:

Der Vorsitzende gibt bekannt:

- a) Von der SpVgg Röhrmoos-Großinzemoos wurde der Bauantrag zur Nutzungsänderung der Wohnung des Sportheimes in Räume für die VHS und die Brandschutzsanie rung des Hauses der Vereine eingereicht und bereits an das Landratsamt zur Entscheidung weitergeleitet.
- b) Das Dach des JUZ-Gebäudes wird derzeit saniert.
- c) Die Fenster und Außenbalken der Grundschulturnhalle wurden neu gestrichen.
- d) Die Fenster und Türen (Tür auch innen) des Leichenhauses wurden neu gestrichen.
- e) Die Straßensanierungsarbeiten erfolgen im September. Die Arbeiten am Geh- und Radweg an der Schönbrunner Straße wurden bereits diese Woche fertiggestellt.
- f) Die aktuellen Schülerzahlen für das Schuljahr 2016/2017 der Grundschule Röhrmoos werden bekannt gegeben. Es gibt zwei Eingangsklassen, eine mit 19 und eine mit 20 Schülerinnen und Schülern.
- g) Es erfolgt der Hinweis auf die Termine anlässlich des Besuches der Gäste aus Tara deau (28.09.2016 – 03.10.2016).
- h) Es wird wegen einzelner Nachfragen nochmals auf die geplanten Termine der Gemeinderatssitzungen und Ausschusssitzungen im Jahr 2016 hingewiesen.

21.09.2016 BUA

12.10.2016 GR

26.10.2016 BUA oder HFA (nur bei Bedarf)

09.11.2016 GR

23.11.2016 BUA (nur bei Bedarf)

30.11.2016 HFA (nur bei Bedarf)

14.12.2016 GR

21.12.2016 BUA oder HFA (nur bei Bedarf)

20.12.2016 Weihnachtsfeier Gemeinderat



**Niederschrift zur 29. Sitzung des
Gemeinderates Röhrmoos vom 14.09.2016
Zahl der Mitglieder des Gemeinderates: 21
Die Sitzung war öffentlich.**



Anfragen:

- a) Herr Wolfgang Götz erläutert kurz das geplante Programm zum 25-jährigen Jubiläum der Partnerschaft mit Taradeau. Er bittet um rege Teilnahme. Es werden noch Gastgeber für 5 Personen gesucht.
- b) Herr Otto Dörr fragt nach, welche Maßnahmen im Bauplan „Haus der Vereine“ vorgesehen sind.

Herr Zelenka erklärt, dass es in dem von der SpVgg Röhrmoos-Großinzemoos eingereichten Bauantrag nur um die brandschutzrechtliche Sanierung und um die Nutzungsänderung der Wirtewohnung (VHS) geht.

**Dieter Kugler
(Vorsitzender)**

**Erwin Zelenka
(Schriftführer)**