

N i e d e r s c h r i f t
über die öffentliche Sitzung 16/2021
des **Gemeinderates Vilgertshofen**
vom 11.01.2021
im Feuerwehrhaus Pflugdorf-Stadl

Alle Mitglieder waren ordnungsgemäß geladen; erschienen sind nachstehende Mitglieder, also mehr als die Hälfte:

Vorsitzender: 1. Bgm. Dr. Thurner Albert

Mitglieder:	Bartl Heinrich		Erdt Stefan
	Erhard Franz jun.	Dr. Friedl Peter	Hieber Stefan
	Müller Markus	Dr. Pilz Klaus	Lindauer Josef sen.
	Schwenk Markus		Schmid Anton

Entschuldigt fehlten: Dangel Mario, Karmann Beate, Koch Brigitte, Stauber Fritz

Die Beschlussfähigkeit war damit hergestellt.

Zur Sitzung waren außerdem geladen und erschienen: ---

Tagesordnung:

- 16/01. Genehmigung der Niederschrift vom 30.11.2020
- 16/02. Bauantrag zum Neubau eines Wohnhauses mit Garagen und Einliegerwohnung auf FINr. 98/3 der Gemarkung Stadl (Hartstraße 13a)
- 16/03. Antrag auf Vorbescheid (förmliche Bauvoranfrage) zum Abbruch des bestehenden Wohnhauses; Neubau eines Mehrfamilienhauses; Neubau eines Reihenhauses sowie Neubau eines Doppelhauses auf den Grundstücken FINrn. 377 und 377/1 der Gemarkung Issing (Hirschberg 1)
- 16/04. Errichtung einer Doppelhaushälfte (1) mit einer Garage und einem Stellplatz; Errichtung einer Doppelhaushälfte (2) mit einem Carport und einem Stellplatz; Errichtung eines Wohnhauses – davon Wohneinheit 1 behindertengerecht mit behindertengerechter Garage und einem Stellplatz sowie Wohneinheit 2 mit einer Garage und einem Stellplatz auf FINr. 10 der Gemarkung Issing (Wessobrunner Straße 7) mit gleichzeitiger Anzeige zur Beseitigung des bestehenden Wohnhauses mit Tennentrakt auf dem Grundstück
- 16/05. Antrag auf isolierte Befreiung vom Bebauungsplan „Issing – Am Eichberg/ Kappengrund“ wegen Farbe der Dacheindeckung des Haupthauses auf dem Grundstück FINr. 285/30 der Gemarkung Issing (Am Eichberg 44)
- 16/06. Beratung zu einem geplanten Bauvorhaben zum Wohnhausneubau mit Doppelgarage auf FINr. 705/3 der Gemarkung Issing (Am Breitele 10) mit Antrag auf Befreiung vom Bebauungsplan „Am Breitele“ in Bezug auf die Höhenlage der baulichen Anlage
- 16/07. 1. Änderung des Bebauungsplans „Pflugdorf – St.-Leonhard-Straße“; Aufstellungsbeschluss
- 16/08. Bekanntgaben
- 16/09. Wünsche, Anträge

Anschließend nichtöffentliche Sitzung

16/01. Genehmigung der Niederschrift vom 30.11.2020

Die Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 30.11.2020 wurde allen Gemeinderatsmitgliedern zugeschickt.

Beschluss:

Die Niederschrift über die öffentliche Sitzung vom 30.11.2020 wird genehmigt.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

16/02. Bauantrag zum Neubau eines Wohnhauses mit Garagen und Einliegerwohnung auf FINr. 98/3 der Gemarkung Stadl (Hartstraße 13a)

Bezüglich der Klärung, ob das geplante Vorhaben im Innen- oder Außenbereich liegt und im Hinblick darauf, ob ggf. die Ortsabrundungssatzung für das Gebiet „Hartstraße“ der Gemeinde Vilgertshofen geändert werden müsste, wurde vorab Rücksprache mit der Baugenehmigungsbehörde gehalten. Diese hat mit Mail vom 05.08.2020 folgendes mitgeteilt:

„Wir sind der Auffassung, dass der Bereich als § 34 BauGB zu werten ist. Es handelt sich hierbei um eine Baulücke aufgrund der Bestandsbebauung. Eine Bebauung entlang der Straße zwischen den beiden Häusern HsNrn. 13 und 15 ist demnach möglich. Nach unserer Auffassung wäre die Satzung nicht extra hierfür zu ändern“.

Das Vorhaben beurteilt sich folglich nach § 34 BauGB und ist zulässig, soweit es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Die Umgebungsbebauung entspricht einem Dorfgebiet (MD).

Es ist zu beurteilen, inwieweit Anhaltspunkte, die gegen ein Einfügen sprechen, ersichtlich sein könnten.

Es sollen 2 Garagenstellplätze sowie 3 Offen-Stellplätze und damit gesamt 5 Stellplätze vorgesehen werden. Gemäß den Vorgaben der gemeindl. Stellplatzsatzung wären für die geplanten 2 Wohneinheiten 4 Stellplätze ausreichend; die Vorgaben der gemeindlichen Stellplatzsatzung werden mit den geplanten 5 Stellplätzen erfüllt.

Von Seiten des Bauhofs ist bezüglich der Erschließung soweit alles geklärt; der Wasserhausanschluss ist noch herzustellen.

Beschluss:

Dem Bauvorhaben wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

16/03. Antrag auf Vorbescheid (förmliche Bauvoranfrage) zum Abbruch des bestehenden Wohnhauses; Neubau eines Mehrfamilienhauses; Neubau eines Reihenhauses sowie Neubau eines Doppelhauses auf den Grundstücken FINrn. 377 und 377/1 der Gemarkung Issing (Hirschberg 1)

Auf die Beratung und Beschlussfassung in der Sitzung vom 18.05.2020, vom 03.08.2020 sowie zuletzt vom 05.10.2020 wird Bezug genommen.

Die Entscheidung wurde vertagt, bis weitere Informationen zu den geplanten Bauten wie Schnitte, Wandhöhen, Zahl der Vollgeschosse, Dachneigung, Höheneinstellung zur Straße und Oberflächenentwässerung vorgelegt werden.

Der Gemeinde liegen nun neue Planzeichnungen vor, welche dem Gemeinderat zur Kenntnis gegeben werden.

Das Vorhaben beurteilt sich nach § 34 BauGB (i. V. m. der Ortsabrundungssatzung der Gemeinde Vilgertshofen für einen Teilbereich des Ortsteils Issing – Hirschberg/Asper) und ist zulässig, soweit es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Die Umgebungsbebauung entspricht einem Mischgebiet (MI).

Es werden zum Antrag auf Vorbescheid folgende Fragen gestellt:

1. Können die Oberflächenwasser als Überlauf der Zisterne in den Graben eingeleitet werden?
*Nach Vorgabe der Gemeinde ist das Oberflächenwasser vorrangig auf dem eigenen Grundstück zu versickern.
Mit Vorlage eines Nachweises, dass kein sickertfähiger Boden vorhanden ist, ist die Gemeinde zur Ableitung des Oberflächenwassers verpflichtet und es wäre die Einleitung in den Graben, der in den gemeindlichen Regenwasserkanal übergeht, zulässig.
Der Antragsteller sollte demnach gebeten werden, mittels Sickertest die Sickertfähigkeit des Untergrundes zu prüfen und der Gemeinde als Ergebnis das Sickergutachten vorzulegen. Danach bestimmt sich das weitere handelsübliche Vorgehen in der Gemeinde.*
2. Ist die Planung mit 3 Gebäuden 12 x 16 m bei einer GRZ von 0,23 denkbar?
Es ist zu beurteilen, inwieweit Anhaltspunkte, die gegen ein Einfügen sprechen, ersichtlich sein könnten.

Von Seiten der Verwaltung wird darauf hingewiesen, dass womöglich eine Feuerwehraufstellfläche aufgrund von Art. 5 Abs. 1 Satz 4 der BayBO auf dem Grundstück nachzuweisen ist; diese Prüfständigkeit obliegt jedoch nicht der Gemeinde, sondern dem Bauordnungsamt des Landratsamtes Landsberg.

Beschluss:

Der Bauvoranfrage wird das gemeindliche Einverständnis in Aussicht gestellt. Der Gemeinderat stimmt dem oben beschriebenen Vorgehen in Bezug auf die Oberflächenentwässerung zu.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

16/04. Errichtung einer Doppelhaushälfte (1) mit einer Garage und einem Stellplatz; Errichtung einer Doppelhaushälfte (2) mit einem Carport und einem Stellplatz; Errichtung eines Wohnhauses – davon Wohneinheit 1 behindertengerecht mit behindertengerechter Garage und einem Stellplatz sowie Wohneinheit 2 mit einer Garage und einem Stellplatz auf FINr. 10 der Gemarkung Issing (Wesobrunner Straße 7) mit gleichzeitiger Anzeige zur Beseitigung des bestehenden Wohnhauses mit Tennentrakt auf dem Grundstück

Auf die Beratung und Beschlussfassung über die vorangegangene Bauvoranfrage in der Sitzung vom 16.12.2019, TOP 123/04, wird Bezug genommen.

Der Bauvoranfrage (zur Errichtung von zwei Wohnhäusern: Wohnhaus 1 mit 5 Wohneinheiten, Wohnhaus 2 mit 2 Wohneinheiten) wurde mit Bescheid der Baugenehmigungsbehörde vom 25.11.2020 zugestimmt. Gegenüber der Bauvoranfrage haben sich die Gesamtanzahl der Wohneinheiten verringert und die Situierung der Gebäudekomplexe innerhalb des Grundstückes hat sich geändert.

Dem Gemeinderat wird nun der Bauantrag für die geplanten o.g. Neubauten samt Anzeige zur Beseitigung der bestehenden Gebäude vorgelegt.

Das Vorhaben beurteilt sich nach § 34 BauGB und ist zulässig, soweit es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Die Umgebungsbebauung entspricht einem Dorfgebiet (MD).

Es gilt zu beurteilen, inwieweit Anhaltspunkte, die gegen ein Einfügen sprechen, ersichtlich sein könnten.

Die Zuwegung über den „Lindenweg“ wurde mittels Geh- und Fahrrecht dinglich im Grundbuch gesichert.

Für die geplanten vier Wohneinheiten werden gesamt 8 Stellplätze vorgesehen, so dass je Wohneinheit 2 Stellplätze vorgehalten werden.

Nach Absprache mit dem Bauhof ist die Erschließung hinsichtlich Wasserversorgungs- und Entwässerungseinrichtungen gegeben.

GRM Lindauer weist darauf hin, dass ein kleiner Teil der Abstandsflächen auf dem gemeindlichen Grundstück FINr. 164 liegt; dies wird aber als unerheblich angesehen.

Beschluss:

Dem Bauvorhaben wird das gemeindliche Einvernehmen aus bauplanungsrechtlicher Sicht erteilt.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

16/05. Antrag auf isolierte Befreiung vom Bebauungsplan „Issing – Am Eichberg/Kappengrund“ wegen Farbe der Dacheindeckung des Haupthauses auf dem Grundstück FINr. 285/30 der Gemarkung Issing (Am Eichberg 44)

Das Vorhaben ist an sich genehmigungsfrei.

Das Bauvorhaben beurteilt sich nach § 30 Abs. 1 BauGB i. V. m. dem Bebauungsplan „Issing – Am Eichberg/Kappengrund“.

Es kollidiert mit folgender Vorschrift des Bebauungsplans, da das Haupthaus aus gestalterischen Gründen mit Dachziegeln in anthrazit statt ziegelrot gedeckt werden soll:

5.7

Die Dacheindeckung muss mit Dachpfannen in (bezogen auf die einzelnen Grundstücke) einheitlichen, gleichartigen Materialien in ziegelrotem Farbton erfolgen.

Als Begründung wird von Seiten der Antragsteller folgendes vorgebracht:

Wir planen im Rahmen der Gesamtanierung des Hauses in Issing auch eine Dachsanierung, komplett.

Durch den Hagelschaden vor 1 1/2 Jahren sind etliche Dachplatten defekt.

Ebenfalls planen wir im Rahmen eines neuen Energiekonzeptes u.a. mit Wärmepumpe und Fassadendämmung auch das West- und Ostdach weitestgehend nach und nach mit Photovoltaik zu belegen. Diese wäre schwarz.

Als neue Fassadenverkleidung im Obergeschoss haben wir uns für graue oder braun-graue Rhomboidleisten entschieden.

Für eine passende Farbabstimmung würden wir uns anthrazitfarbene Dachziegel wünschen.

Grundsätzlich können Befreiungen vom Bebauungsplan erteilt werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und eine städtebauliche Vertretbarkeit gegeben ist; außerdem müssen nachbarliche Interessen gewahrt bleiben.

Ob der beantragten Befreiung zugestimmt wird, liegt im gemeindlichen Ermessen.

Die Unterschrift und damit Zustimmung der Nachbarn wurden nicht eingeholt.

Der Antrag wurde den Gemeinderatsmitgliedern vorab mit der Ladung übersandt.

Beschluss:

Der beantragten isolierten Befreiung wird zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: 1 : 10

16/06. Beratung zu einem geplanten Bauvorhaben zum Wohnhausneubau mit Doppelgarage auf FINr. 705/3 der Gemarkung Issing (Am Breitele 10) mit Antrag auf Befreiung vom Bebauungsplan „Am Breitele“ in Bezug auf die Höhenlage der baulichen Anlage

Dem Gemeinderat wird der Vorentwurf des Bauantrages zur Kenntnis gegeben. Das Vorhaben beurteilt sich nach § 30 Abs. 1 BauGB i.V.m. dem Bebauungsplan „Am Breitele“ in Issing.

Es soll mit Einreichung des Bauantrages auch ein Antrag auf Befreiung vom Bebauungsplan in Bezug auf die Festsetzung Nr. 7.1 (Höhenlage der baulichen Anlage) beantragt werden.

Begründet würde der Antrag auf Befreiung wie folgt:

Die Höhenlage des geplanten Wohnhauses weicht von der im Bebauungsplan vorgesehenen Erdgeschossfertigfußbodenhöhe um 40cm ab.

Im Bebauungsplan steht, dass von der festgesetzten Höhenlage der baulichen Anlagen im Einzelfall eine Ausnahme zugelassen werden kann, wenn das städtebauliche Konzept bzw. das Orts- und Straßenbild nicht beeinträchtigt wird.

Die Garage soll wie auch vom Bebauungsplan vorgesehen auf der Westseite des Grundstücks errichtet werden. Würde man sich an die vorgesehene Höhe aus dem Bebauungsplan halten, würde zur Garage ein Gefälle von 1,04m entstehen (siehe Anlage 1). Durch dieses steile Gefälle entsteht ein erheblicher Nachteil bei der Nutzung der Garage.

Durch die von uns geplante Höhenlage, siehe Anlage 2, liegt der Höhenunterschied immer noch bei 64cm. Auf einer Länge von 5m ist das immer noch ein starkes Gefälle hin zur Garage, welches jedoch deutlich besser händelbar ist, als die 1,04m. Das Orts- und Straßenbild wird durch den Neubau nicht beeinträchtigt. Das Haus ist mit einem Kniestock geplant. Dadurch bleibt die Wandhöhe und die Firsthöhe (WH=4,66m, FH=7,925m) deutlich unter dem, was laut Bebauungsplan (WH=6,25m, FH=10,5m) zulässig wäre. Auch wenn der Neubau 40cm höher über dem Gelände positioniert wird, ist das Gesamterscheinungsbild des Baukörpers nicht massiv, sondern eher zurückhaltend und fügt sich dadurch gut ins Gesamtbild ein.

Ferner könnte nach Einschätzung der Verwaltung eine Befreiung in Bezug auf die Vorgabe im Bebauungsplan, wonach innerhalb des Baugrundstückes Terrassierungen und Stützmauern bis 0,50 m zulässig sind, für die Stützmauer zur Bildung einer Terrasse südlich am Gebäude erforderlich sein.

Diese geplante Stützmauer dürfte über den zulässigen 0,50 m liegen und wäre vom Gemeinderat ebenso zu beurteilen.

Grundsätzlich können Befreiungen vom Bebauungsplan erteilt werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und eine städtebauliche Vertretbarkeit gegeben ist; außerdem müssen nachbarliche Interessen gewahrt bleiben.

Ob der beantragten Befreiung zugestimmt wird, liegt im gemeindlichen Ermessen.

Mit einer beantragten Befreiung hätte der Bauantrag das einfache Baugenehmigungsverfahren zu durchlaufen.

Beschluss:

Dem Bauvorhaben wird die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens gemäß der vorliegenden Planung in Aussicht gestellt; ebenso die Zustimmung zur erforderlichen Befreiung hinsichtlich der Höheneinstellung und zur ggf. erforderlichen Befreiung hinsichtlich der Terrassierung/Stützmauer.

Abstimmungsergebnis: 8 : 3

16/07. 1. Änderung des Bebauungsplans „Pflugdorf – St.-Leonhard-Straße“; Aufstellungsbeschluss

Um die vom Gemeinderat in seiner Sitzung vom 30.11.2020 beschlossenen Maßnahmen zum Neubau eines Stellplatzes und Lagerraumes an das Feuerwehrgerätehaus Pflugdorf-Stadl sowie Umbauten im Gebäude sowie der Anlage eines Park- und Übungsplatzes südlich des FFW-Hauses realisieren zu können, bedarf es einer entsprechenden Änderung des Bebauungsplanes „Pflugdorf – St.-Leonhard-Straße“.

Der Gemeinderat sieht bei dieser Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt. Aus diesem Grunde ist die Änderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB möglich und zulässig.

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt den Erlass einer Satzung zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Pflugdorf – St.-Leonhard-Straße“.

Die Verwaltung wird beauftragt, eine entsprechende Satzung zur Änderung des Bebauungsplans auszuarbeiten und dem Gemeinderat zur Billigung vorzulegen.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

16/08. Bekanntgaben**- Bekanntgaben aus der nichtöffentlichen Sitzung vom 30.11.2020**

Der Gemeinderat hat in der vergangenen nichtöffentlichen Sitzung beschlossen, zur Behebung von Personalengpässen in den Kitas Stadl und Issing – die auch durch die Einschränkungen wegen der Corona-Epidemie entstanden sind – zwei Vollzeitstellen für eine Erzieherin und eine Kinderpflegerin auszuschreiben.

Die hoheitlichen Bestattungs- und Friedhofsdienstleistungen für die gemeindlichen Friedhöfe wurden wieder an das Unternehmen Hohenadl GmbH aus Landsberg vergeben.

- Schulverband Vilgertshofen aufgelöst

Der Gemeinderat Thaining hat in seiner Sitzung vom 16.12.2020 der Auflösung des Schulverbands Vilgertshofen zugestimmt. Das Landratsamt Landsberg als Aufsichtsbehörde hat die Auflösung mit Schreiben vom 23.12.2020 genehmigt.

- Ausgleich von Gewerbesteuermindereinnahmen

Die Gemeinde Vilgertshofen nahm im Jahr 2020 nur 253.828,05 € statt der vorsichtig veranschlagten 340.000 € Gewerbesteuern ein. In den vorvergangenen drei Jahren lagen die Gewerbesteuereinnahmen zwischen 544.397 und 570.869 €. Bund und Land erstatteten der Gemeinde die Ausfälle im Jahr 2020 in einem Umfang von 341.420 €.

- **Umfrage Nahwärmeversorgung Issing**
Die Fragebogenaktion an Grundstückseigentümer in Issing, ob Interesse an einem Anschluss an eine Nahwärmeversorgung besteht, erbrachte 53 positive Antworten. Der Vorsitzende zeigt einen Ortsplan, in dem alle Grundstücke mit entsprechender Interessenbekundung markiert wurden. Neben einer Häufung im Bereich Dießener Straße/Abt-Moosmüller-Straße verteilen sich diese Grundstücke über das gesamte restliche Dorfgebiet. Hier ist nun fachmännischer Rat erforderlich, welches Gebiet für die Erstellung eines Energiekonzeptes vorgesehen werden sollte.

- **Biberschäden am Feldweg Tannerfilzweg**
Der nördliche Feldweg in den Tannerfilzen, Gemarkung Issing, wurde vor Kurzem auf seiner ganzen Breite vom ansässigen Biber unterhöhlt. Es kam dadurch auch schon zu einem Fahrzeugschaden.
Der Weg liegt nicht in der Baulast der Gemeinde, sondern der Anliegergemeinschaft. Reparaturen sind möglich, könnten sich aber zu einer Dauer-Baustelle entwickeln. Die Gemeinde hat daher stellvertretend für die Anliegergemeinschaft ein Warnschild aufgestellt, das auf die fehlende Verkehrssicherheit des Feldwegs hinweist. Jeder Anlieger der Tannerfilze wurde aufgefordert, vor dem Benutzen des Weges dessen Zustand zu prüfen.

- **Bushaltestelle Johann-Baader-Straße, Stadl**
In der vergangenen Sitzung wurde eine Verlegung der Bushaltestelle in der Johann-Baader-Straße zu den geplanten Parkplätzen südlich des Kindergartens (und damit auf die andere Straßenseite) vorgeschlagen. Der Vorsitzende hat sich beim Busunternehmen Rehm erkundigt, ob diese Verlegung sinnvoll wäre. Laut Johann Rehm fahren fast alle Buslinien die Johann-Baader-Straße von Norden an, so dass die Bushaltestelle jetzt auf der richtigen Straßenseite liegt. Der Umstand, dass die Haltestelle jetzt an der engsten Stelle der Straße liegt, sei sogar zu begrüßen, da der Bus hier so stehen kann, dass keine anderen Fahrzeuge vorbeifahren können.

- **Förderung von Luftreinigungsgeräten in Schulen**
Im vergangenen Jahr förderte der Freistaat Bayern den Einbau von Luftreinigungsgeräten und CO₂-Sensoren für Schulen. In diesem Rahmen beschaffte der Schulverband Vilgertshofen CO₂-Sensoren für alle Klassenzimmer der Issinger Schule.
In einer zweiten Antragsrunde werden nun auch Luftreinigungsgeräte für solche Räume bezuschusst, die auch über Fenster gelüftet werden können. Die Förderung liegt bei 50% der Kosten bis zu einem Höchstbetrag von 1.750 € pro Raum. Bei acht Klassenzimmern (plus zwei Fachräumen) kämen auf die Gemeinde Kosten von ca. 10.800 € (plus 2.700 € für die Fachräume) zu.

Der Gemeinderat diskutiert eine Beschaffung kontrovers. So wird eingewandt, dass die Geräte wohl nicht mehr rechtzeitig eintreffen würden und einen hohen Wartungsaufwand erfordern.

Beschluss:

Die Gemeinde Vilgertshofen beantragt die Förderung für die Beschaffung von Luftreinigungsgeräten für die Grundschule in Issing.

Abstimmungsergebnis: 5 : 6

16/09. Wünsche, Anträge

- GRM Dr. Pilz bittet, nicht nur die Straße zur Kiesgrube, sondern auch den neuen Radweg Birntheileweg räumen zu lassen. Andere GRM wenden ein, dass dann alle Radwege im Gemeindegebiet geräumt werden müssten. Der Vorsitzende wird dies mit dem Bauhof besprechen.

Anschließend nichtöffentliche Sitzung

Nächste Sitzung am 25.01.2021

Niederschrift bestätigt am _____

Vorsitzender: _____

Schriftführer: _____