



Niederschrift

über die öffentliche Sitzung 52/2022

des Gemeinderates Vilgertshofen

vom 13.06.2022

im Sitzungssaal des Rathauses Vilgertshofen

Vorsitzender: Erster Bürgermeister Albert Thurner
Schriftführer: Regina Erdt
Sitzungsbeginn und -ende: 19:30 Uhr - 21:00 Uhr

Anwesende Mitglieder:

Lindauer sen. Josef
Dr. Pilz Klaus
Bartl Heinrich
Dangel Mario
Erdt Stefan
Erhard jun. Franz
Hieber Stefan
Koch Brigitte
Müller Markus
Schwenk Markus

Entschuldigt fehlte/n:

Dr. Friedl Peter
Karmann Beate
Schmid Anton
Sturm Alexander

Zur Sitzung waren außerdem geladen und erschienen:

Dr. Peter Koch, LENA e.V. (zu TOP 3)
Wolfgang Hentschke, Geschäftsstellenleiter

Vor Eintritt in die Tagesordnungspunkte stellte der Erste Bürgermeister Dr. Albert Thurner die ordnungsgemäße Ladung sowie die Beschlussfähigkeit des Gremiums fest.

Tagesordnung:

- 52/1 Genehmigung der Niederschrift der vergangenen Sitzung
- 52/2 Bauantrag zur Nutzungsänderung: Umnutzung des besth. Austragshauses in ein Zweifamilienhaus mit Garagen WH-Erweiterung an der Südseite auf dem Grundstück FINr. 92 der Gem. Issing (Landsberger Str. 28)
- 52/3 Vorstellung der Solarkampagne der Landsberger Energie-Agentur LENA e.V.
- 52/4 Eckpunkte städtebaulicher Verträge bei Schaffung neuen Baurechts
- 52/5 1. Änderung des Bebauungsplans Pflugdorf "Wiesenweg"; Behandlung der im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen; Satzungsbeschluss
- 52/6 1. Änderung des Bebauungsplans Stadl "Grasweg/Seebreite" Behandlung der im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen; Satzungsbeschluss
- 52/7 Abschluss einer Zweckvereinbarung der Gemeinden Vilgertshofen und Fuchstal über die Abnahme des Abwassers aus dem Ortsteil Mundraching
- 52/8 Informationen für den Gemeinderat
- 52/9 Wünsche und Anfragen von Seiten des Gemeinderates

52/1 Genehmigung der Niederschrift der vergangenen Sitzung

Sachverhalt:

Die Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 30.05.2022 wurde allen GRM zugeschickt.

Beschluss:

Die Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 30.05.2022 wird genehmigt.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

52/2 Bauantrag zur Nutzungsänderung: Umnutzung des besth. Austragshauses in ein Zweifamilienhaus mit Garagen WH-Erweiterung an der Südseite auf dem Grundstück FINr. 92 der Gem. Issing (Landsberger Str. 28)

Sachverhalt:

Das Vorhaben beurteilt sich nach § 34 BauGB und ist zulässig, soweit es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Die Umgebungsbebauung entspricht einem dörflichen Wohngebiet (MDW). Es gilt vom Gemeinderat zu beurteilen, ob Anhaltspunkte die gegen ein Einfügen sprechen, ersichtlich sein könnten.

Es werden zwei Wohneinheiten vorgesehen, wonach gesamt 4 Stellplätze erforderlich sind. In den Eingabeplänen werden 4 Stellplätze vorgesehen, sodass die Anzahl der Stellplätze den Vorgaben der gemeindlichen Stellplatzsatzung entspricht. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die Maße der Stellplätze sind mit den aktuellen Vorgaben der gemeindlichen Stellplatzsatzung abzugleichen sind.

Beschluss:

Dem Bauvorhaben wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt; die Vorgaben der gemeindlichen Stellplatzsatzung sind einzuhalten.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

GRM Müller nimmt als Planer nicht an der Abstimmung teil.

52/3 Vorstellung der Solarkampagne der Landsberger Energie-Agentur LENA e.V.

Sachverhalt:

Dr. Peter Koch von der Landsberger Energie-Agentur LENA e.V. stellt dem Gemeinderat die Solarkampagne der LENA vor. Dazu wird es am Mittwoch, 6. Juli 2022, auch eine Informationsveranstaltung für die Bevölkerung im Bürgerhaus Pflugdorf-Stadl geben.

Dr. Koch erläutert, dass die Gemeinde Vilgertshofen bei der Erzeugung regenerativer Energien dank PV-Anlagen und der Biogasanlage bereits eine gute Bilanz aufweise, dass bis zur völligen Unabhängigkeit von fossilen Brennstoffen aber noch deutlich zugelegt werden müssen. Die bestehende Lücke (geschätzt 19 MWp) könne mit PV-Anlagen auf Dächern und Freiflächen, aber auch mit Windkraftanlagen geschlossen werden.

Der Gemeinderat möchte prüfen lassen, ob auf dem verfüllten Teil der gemeindl. Kiesgrube und auf den Gemeindeflächen in der Bremau Freiflächen-PV-Anlagen möglich wären. Planungen für Windkraftanlagen, z.B. am Lechhang, sollten mit den Gemeinden Fuchstal und Reichling koordiniert werden.

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt, die mögliche Errichtung von Freiflächen-PV-Anlagen auf gemeindlichen Grundstücken voranzutreiben und die Standorte Kiesgrube und Bremau diesbezüglich prüfen zu lassen.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

52/4 Eckpunkte städtebaulicher Verträge bei Schaffung neuen Baurechts

Sachverhalt:

Auf die Beratung in der Sitzung vom 07.03.2022 wird Bezug genommen.

Ankaufspreis:

Die Verwaltung empfiehlt nach wie vor, für den Ankaufspreis in künftigen Baugebieten einen prozentualen Wert des Bodenrichtwerts festzulegen, um so mit der Preisentwicklung und den unterschiedlichen Werten in der verschiedenen Ortsteilen Rechnung zu tragen. Grundsätzlich muss der Ankaufspreis angemessen sein, insbesondere darf die Gemeinde nicht billig ankaufen und im Gegenzug eine Gegenleistung in Form von „Baurecht“ gewähren. Bei einem Ankaufspreis von 25% des Endwerts ist die Gemeinde für Flächen, bei denen noch keine planerischen Entscheidungen in Richtung Bauland getätigt wurden (Im Flächennutzungsplan noch nicht als Bauland, noch kein Aufstellungsbeschluss), in Bezug auf die Angemessenheit des Preises wohl auf der sicheren Seite.

Rückkaufspreis

Außerdem ist es grundsätzlich sinnvoll, den Rückkaufspreis als um die Erschließungskosten bereinigten Bodenrichtwert festzulegen. In besonders gelagerten Einzelfällen (z.B. weil die 25% Rückbehalt-Quote nicht ausreichend ist, um z.B. allen Kindern des Eigentümers zu einem angemessenen Bauplatz zu verhelfen), könnte – sofern der Rückkäufer die entsprechenden Bindungen der Richtlinien zur Wohnbauförderung Vilgertshofen übernimmt – der Rückkaufspreis auch als der um die Erschließungskosten bereinigte verbilligte Kaufpreis (nach den gemeindlichen Richtlinien) angesetzt werden.
Info: Die durchschnittlichen Erschließungskosten in den Baugebieten Ahornweg und Grasweg/Seebreite betragen 69,72 €/qm (Straße, Kanal- und Wasserbeiträge, SW-Rev.-Schacht, RW-Rückhalteschacht).

Der Gemeinderat legt den Ankaufspreis in Modell a) auf 20% des Bodenrichtwerts fest. Der Rückkaufspreis soll in der Regel der Bodenrichtwert abzgl. Erschließung sein; ist der Rückkäufer bereit, Bindungen wie Baufristen und Selbstnutzungsverpflichtungen einzugehen, kann der Rückkaufspreis auf den Einheimischenpreis abzgl. Erschließung gesenkt werden.

Beschluss:

Um bei der Schaffung neuen Baurechts zu gewährleisten, dass das städtebauliche Ziel erreicht wird, Bauland für Berechtigte nach den Richtlinien zur Wohnbauförderung Vilgertshofen zur Verfügung zu stellen, sollen künftig städtebauliche Verträge nach den nachstehend unter a) und b) skizzierten Eckpunkten verhandelt werden:

a) Eckpunkte für Baugebiete

Für Baugebiete werden in der Regel städtebauliche Verträge mit folgenden Eckpunkten geschlossen:

- Ankauf durch Gemeinde:

Erwerb von 75 % des Bruttobaulands durch die Gemeinde zum Preis von Bauerwartungsland.

In der Regel wird als Preis für Bauerwartungsland 20 % des Bodenrichtwerts angenommen.

Die notwendigen Flächen für Straßenerschließung, Spielplätze etc. werden aus dem gemeindlichen Flächenanteil von 75% bestritten.

- Zu-/Rückerwerb

Sofern der bisherige Eigentümer einen höheren oder geringeren Anteil als 25% des Bruttobaulands am Ende im Eigentum haben will, kann dies im Rahmen eines Rück/Zuerwerbs (in geringfügigem Umfang) geschehen, wobei der Ausgleichspreis der um die Erschließungskosten bereinigte Bodenrichtwert ist; ist der Eigentümer bereit, für die zurückgekauften Flächen Bindungen wie in der „Wohnbauförderung Vilgertshofen“ einzugehen, kann der Ausgleichspreis auf den um die Erschließungskosten bereinigten ermäßigten Grundstückspreis (Wohnbauförderung Vilgertshofen) gesenkt werden.

Sofern die Erschließungskosten noch nicht abschätzbar sind, sind als Erschließungskosten die durchschnittlichen Erschließungskosten der jeweils jüngeren Baugebiete anzusetzen.

- Bindungen:

Hinsichtlich der Rückbehaltsgrundstücke bestehen für den bisherigen Eigentümer nur dann Bindungen wie Bauverpflichtungen, wenn er die betreffenden Flächen zu einem ermäßigten Preis (siehe oben) zurückgekauft hat.

- Erschließungskosten:

Hinsichtlich der Rückbehaltsgrundstücke wird mit dem Grundstückseigentümer ein Vertrag über die Ablösung der einmaligen Erschließungskosten (Straße, Kanal, Wasser, Revisionsschacht) geschlossen. Die Ablösebeträge werden gegen den von der Gemeinde zu bezahlenden Kaufpreis aufgerechnet. Sofern die Erschließungskosten noch nicht abschätzbar sind, sind als Erschließungskosten die durchschnittlichen Erschließungskosten der jeweils jüngeren Baugebiete anzusetzen. Sofern aufgrund von Fremdanliegern ohnehin eine Erschließungskostenabrechnung durchgeführt werden muss, kann die Gemeinde sich auch dafür entscheiden, dass keine Ablöse der Straßenerschließung erfolgt, sondern stattdessen eine Abrechnung nach den tatsächlichen Kosten erfolgt.

Bei der Bemessung des Ankaufspreises ist berücksichtigt, dass die Gemeinde die Vermessung auch der Rückbehaltsgrundstücke und die aus dem Baugebiet insgesamt resultierenden Aufwendungen (Bebauungsplanaufstellung) und Folgekosten (Ausgleichsflächen, Infrastruktur) trägt, weshalb der Ankaufspreis vergleichsweise niedrig ausfällt.

b) Eckpunkte bei der Schaffung von Baurecht für einzelne Baugrundstücke zur Deckung des Wohnbedarfs der einheimischen Bevölkerung

Eckpunkte sind hier insbesondere:

- Kein Erwerb durch die Gemeinde, ggf. lediglich (kostenlose) Abtretung von Straßengrunderweiterungen, sofern diese durch die Baurechtsausweisung veranlasst sind
- Die etwaigen neu geschaffenen Bauflächen stehen im Eigentum einer Person (bzw. werden noch vor Abschluss des städtebaulichen Vertrages an eine solche Person übertragen), die nach den Grundsätzen der Richtlinie zur Wohnbauförderung Vilgertshofen für die Zuteilung eines verbilligten Baugrundstücks berechtigt ist.
- Für die neu geschaffenen Bauflächen wird eine Bauverpflichtung und Eigennutzungsverpflichtung entsprechend der Bauplätze der Richtlinie zur Wohnbauförderung Vilgertshofen vereinbart. In besonders gelagerten Einzelfällen können diese Verpflichtungen modifiziert werden. Sofern die Verpflichtung nicht erfüllt wird, steht der Gemeinde ein Ankaufsrecht zu, das diese ggf. an einen anderen Bauwerber abtreten kann, der die Kriterien zur Vergabe eines verbilligten Baugrundstücks in der Gemeinde erfüllt. Ankaufspreis ist der bei Abschluss des

Vertrages geltende verbilligte Preis nach der Richtlinie zur Wohnbauförderung Vilgertshofen.

- Für die neu geschaffenen Bauflächen werden die satzungsmäßigen Beiträge verlangt. Sofern die Verlängerung einer Straße und/oder Kanal-/Wasserleitung erforderlich ist, erfolgt dies durch den Bauwerber auf dessen Kosten.
- Für die Erstellung der Unterlagen für die Einbeziehungssatzung/Bebauungsplanänderung zahlt der Bauwerber einen pauschalen Betrag (in der Regel ca. 750 €, je Verfahren). Etwaige Fachgutachten (Umweltbericht, immissionsschutzrechtliche Beurteilung etc.) sind vom Bauwerber zu erstellen.
- Ausgleichsfläche stellt der Bauwerber auf einem Grundstück des Bauwerbers her und unterhält diese (Sicherung als Ausgleichsfläche durch Bestellung einer Dienstbarkeit).

Der Vorsitzende wird beauftragt, unter diesen Vorzeichen jeweils die entsprechenden künftigen Verhandlungen zu führen. In besonders gelagerten Einzelfällen kann von diesen Eckpunkten abgewichen werden. Das gleiche gilt für bereits begonnene Verhandlungen.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

52/5 1. Änderung des Bebauungsplans Pflugdorf "Wiesenweg"; Behandlung der im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen; Satzungsbeschluss

Sachverhalt:

- Die Öffentlichkeit wurde vom 05.05.2022 bis 07.06.2022 beteiligt. Eine Äußerung ist nicht erfolgt.
- Mit Schreiben vom 02.05.2022 wurde das LRA - Untere Bauaufsichtsbehörde - sowie das Wasserwirtschaftsamt Weilheim beteiligt.
 - 1) Mit Schreiben der Unteren Bauaufsichtsbehörde vom 18.05.2022 wird mitgeteilt, dass mit der geplanten Änderung des Bebauungsplans seitens des LRA als Untere Bauaufsichtsbehörde Einverständnis besteht; Anregungen und Hinweise werden nicht vorgebracht.
 - 2) Das Schreiben des WWA Weilheim vom 17.05.2022 wird dem Gemeinderat zur Kenntnis gegeben. Es wird vorgeschlagen, den Text der Empfehlung des WWA in Bezug auf die Filterpassage in die Hinweise des Bebauungsplans ergänzen.

Beschluss:

- 1 Zur Stellungnahme des WWA Weilheim:
Die Empfehlung des WWA Weilheim, zum Einbau einer vorgeschalteten, möglichst gut einsehbaren (oberirdischen) Filterpassage in Bezug auf die Rückhalteeinrichtungen soll in den Hinweisen ergänzt werden.
- 2 Der Gemeinderat beschließt die 1. Änderung des Bebauungsplanes Pflugdorf „Wiesenweg“ unter Abwägung der privaten und öffentlichen Belange sowie der Maßgabe der Anpassung der Hinweise als Satzung. Die Verwaltung wird beauftragt, das Satzungsverfahren mit der Bekanntmachung der Satzung abzuschließen.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

52/6 1. Änderung des Bebauungsplans Stadl "Grasweg/Seebreite" Behandlung der im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen; Satzungsbeschluss

Sachverhalt:

- Die Öffentlichkeit wurde vom 05.05.2022 bis 07.06.2022 beteiligt. Eine Äußerung ist nicht erfolgt.
- Mit Schreiben vom 02.05.2022 wurde das LRA - Untere Bauaufsichtsbehörde - sowie das Wasserwirtschaftsamt Weilheim beteiligt.
 - 1) Mit Schreiben der Unteren Bauaufsichtsbehörde vom 18.05.2022 wird mitgeteilt, dass mit der geplanten Änderung des Bebauungsplans seitens des LRA als Untere Bauaufsichtsbehörde Einverständnis besteht; Anregungen und Hinweise werden nicht vorgebracht.
 - 2) Vom Wasserwirtschaftsamt Weilheim ist keine Rückmeldung innerhalb der Beteiligungsfrist erfolgt.

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt die 1. Änderung des Bebauungsplanes Stadl „Grasweg/Seebreite“ in der Fassung vom 29.03.2022 unter Abwägung der privaten und öffentlichen Belange als Satzung. Die Verwaltung wird beauftragt, das Satzungsverfahren mit der Bekanntmachung der Satzung abzuschließen.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

52/7 Abschluss einer Zweckvereinbarung der Gemeinden Vilgertshofen und Fuchstal über die Abnahme des Abwassers aus dem Ortsteil Mundraching

Sachverhalt:

Dem Gemeinderat liegt der Entwurf einer Zweckvereinbarung zur Einleitung des Abwassers aus dem Ortsteil Mundraching in die Pumpstation Lechmühlen vor. Herr Hentschke von der VG Reichling erläutert die Eckpunkte:

Investitionen:

Sämtliche Baukosten zur Schaffung des Verbunds trägt die Gemeinde Vilgertshofen, insbesondere auch etwaige Kosten zur Ertüchtigung der Pumpstation Lechmühlen.

Für vergangene Investitionskosten des Zweckverbandes (Verbandssammler und überörtliche Pumpstationen) muss die Gemeinde Vilgertshofen keine Zahlung leisten. An künftigen Investitionen des Zweckverbandes Fuchstal beteiligt sich die Gemeinde nach ihrem Anteil an der Gesamtabwassermenge des AZV Fuchstal.

Für vergangene Investitionskosten der Gemeinde Fuchstal (Pumpstation Lechmühlen, Druckleitung bis zum Verbandssammler) muss die Gemeinde Vilgertshofen keine Zahlung leisten. An künftigen Investitionen der Gemeinde Fuchstal beteiligt sich die Gemeinde Vilgertshofen nach dem Verhältnis der Einwohnerzahlen Lechmühlen : Mundraching.

Laufende Kosten:

Der AZV Fuchstal erhebt von seinen Mitgliedsgemeinden die laufenden Kosten allein nach der (an den Gemeindegrenzen gemessenen) Abwassermengen. Die auf die Gemeinde Vilgertshofen entfallenden Kosten werden zunächst vom AZV der Gemeinde Fuchstal in Rechnung gestellt, welche diese dann 1:1 weiterverrechnet. Für die Mitnutzung der von der Gemeinde Fuchstal betriebenen Pumpstation Lechmühlen und der Druckleitung sind von der Gemeinde Vilgertshofen anfänglich 1,27€ lfm/a und 6,2 ct./cbm zu zahlen. Diese

Beträge ändern sich jeweils genauso wie die von der Stadt Landsberg dem AZV Fuchstal in Rechnung gestellten Sätze für die Mitnutzung der Pumpstation Erpfting und dem Kanal Erpfting-Landsberg.

In konkreten Zahlen bedeutet dies:

	Gesamtbetrag (2022)	Menge (2019)		Menge Mundraching	
Betriebskostenumlage AZV	555.200,00 €	533163 cbm	1,04 €/cbm	13500 cbm	14.057,99 €
Betriebskosten Pumpstation			0,062 €/cbm	13500 cbm	837,00 €
Mitbenutzung Druckleitung			525,00 €	1	525,00 €
				Summe	15.419,99 €
			entspricht je cbm		1,142 €/cbm

Investitionskosten AZV	218.000,00 €	533163 cbm	0,41 €/cbm	13500 cbm	5.519,89 €
---------------------------	--------------	------------	------------	-----------	---------------

Der Gemeinderat Fuchstal hat dem Abschluss der ZV bereits zugestimmt.

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt dem Abschluss der vorgelegten Zweckvereinbarung zu.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

52/8 Informationen für den Gemeinderat

Sachverhalt:

- ***Bekanntgaben aus der nichtöffentlichen Sitzung***

In der nö. Sitzung vom 30.05.2022 hat der Gemeinderat die Planungsleistungen für die Ingenieurbauwerke und die technische Ausrüstung für die Überleitung des Mundrachinger Schmutzwassers nach Lechmühlen an das Planungsbüro WipflerPlan, München, vergeben.

Außerdem beschloss der Gemeinderat die Beschaffung von Nachheizregistern für die Luftreinigungsgeräte in der Grundschule und den beiden Kitas in Issing und Stadl.

52/9 Wünsche und Anfragen von Seiten des Gemeinderates

Sachverhalt:

- GRM Lindauer schlägt vor, die Schmutzwasserüberleitung von Mundraching nach Lechmühlen nicht über den Parkplatz an der Brücke, sondern kürzer über die benachbarte Wiese zu führen.
- GRM Dangel fragt nach Problemen bei der Oberflächenentwässerung nach den Starkregenereignissen der vergangenen Wochen. Konkret gab es in Mundraching Schwierigkeiten mit der Flutmulde am Feuerwehrhaus, wo der neue Trafokasten wohl zu weit in der Mulde steht, und im Bereich der Antoniuskapelle; hier vermutet

GRM Dangel, dass die installierten Filtersäcke den Abfluss in die Schächte erschweren.

Beides muss überprüft werden. Der Vorsitzende berichtet darüber hinaus von Problemen am Hirschberg in Issing, am Hungerbrunnen in Pflugdorf, in der Hartstraße Stadl und am Ortsplatz Vilgertshofen. Allen diesen Fällen wird nachgegangen.

Für den Hungerbrunnen in Pflugdorf schlägt GRM Lindauer eine Berauchung der Regenwasserleitungen vor.

Anschließend folgt der Teil der nichtöffentlichen Sitzung.

Dr. Albert Thurner
Erster Bürgermeister

Regina Erdt
Schriftführer