



# Niederschrift

über die öffentliche Sitzung 81/2023

## des Gemeinderates Vilgertshofen

vom 07.08.2023

im Sitzungssaal des Rathauses Vilgertshofen

---

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

**Anwesende Mitglieder:**

Lindauer sen. Josef  
Dr. Pilz Klaus  
Bartl Heinrich  
Dangel Mario  
Erdt Stefan  
Erhard jun. Franz  
Karmann Beate  
Koch Brigitte  
Müller Markus  
Schmid Anton  
Schwenk Markus  
Sturm Alexander

**Entschuldigt fehlte/n:**

Dr. Friedl Peter  
Hieber Stefan

**Zur Sitzung waren außerdem geladen und erschienen:**

Maximilian Schuler, Kommunalaufsicht im Landratsamt Landsberg (zu TOP 2 und 3)  
Tobias Schmid und Lukas Bayer, LENA Service GmbH (zu TOP 2)  
Eugen Schäfer und Kilian Lampl, LENA Service GmbH (zu TOP 3)

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

---

## Tagesordnung:

- 81/1 Genehmigung der Niederschrift der vergangenen Sitzung
- 81/2 Nahwärmenetz Issing: Festlegung der Betriebsform
- 81/3 Nahwärmenetz Pflugdorf: Sachstand
- 81/4 Bauantrag: Neubau eines Einfamilienhauses mit Carport und Einzelgarage, FINr.146/1, Dießener Straße 32, Gemarkung Issing
- 81/5 Bauantrag zur Nutzungsänderung, Rückbau eines Milchviehstalles zu einer Geräte- und Lagerhalle auf FINr. 351, Gemarkung Pflugdorf (Weilheimer Straße 41)
- 81/6 Antrag auf isolierte Befreiung vom Bebauungsplan Stadl Angerweg/Alpenstraße zum Bau eines Nebengebäudes auf dem Grundstück FINr. 40/20, Gem. Stadl (Angerweg 20)
- 81/7 Vorlage im Genehmigungsverfahren: Tektur: Neubau einer gewerblichen Halle für Metallverarbeitung mit Büro auf dem Grundstück Gewerbestraße 13 FINr. 523/4 Stadl
- 81/8 Antrag auf Vorbescheid: Reduzierung der Grundfläche eines Stadel von Westen, Abbau Holzlege, Neubau eines Wohnhauses mit eigener Zufahrt, geplante Grundstücksteilung auf dem Grundstück FINr. 180/3 (Thalerberg 7+9), Gemarkung Issing
- 81/9 Neue Kita Issing: Vorstellung der Grundlagenplanung
- 81/10 Offene Ganztagschule an der Grundschule: Übernahme der Trägerschaft durch die Gemeinde
- 81/11 5. Änderung des Bebauungsplanes "Pflugdorf-Ahornweg"; Aufstellungsbeschluss
- 81/12 Informationen für den Gemeinderat
- 81/13 Wünsche und Anfragen von Seiten des Gemeinderates

## 81/1 Genehmigung der Niederschrift der vergangenen Sitzung

### **Sachverhalt:**

Die Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 17.07.2023 wurde allen GRM zugeschickt.

### **Beschluss:**

Die Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 17.07.2023 wird genehmigt.

**Abstimmungsergebnis: 13 : 0**

---

## 81/2 Nahwärmenetz Issing: Festlegung der Betriebsform

### **Sachverhalt:**

In der vergangenen Sitzung (17.07.2023, TOP 80/5) präsentierten Vertreter der LENA Service GmbH dem Gemeinderat ihre Vorschläge für die Betriebsform des geplanten Nahwärmenetzes Issing. Dabei kamen Fragen auf, inwieweit die finanzielle Beteiligung der Gemeinde mit ihrem Anteil an einer Betreibergesellschaft korrespondieren muss und auf welche Weise die nötigen Finanzmittel beschafft werden können. Auf Wunsch des Gemeinderates wurde Maximilian Schuler von der Kommunalaufsicht im Landratsamt Landsberg gebeten, die kommunalrechtlichen Möglichkeiten und Grenzen für die Beteiligung der Gemeinde und die Finanzierung des Vorhabens zu erläutern.

Herr Schuler stellt mehrere Möglichkeiten einer kommunalen Beteiligung vor. Ein gemeindliches Darlehen oder eine Bürgschaft sieht er wegen der fehlenden Einflussmöglichkeiten auf das operative Geschäft kritisch. Beste Option sei die Bildung einer GmbH mit den beiden Gesellschaftern Gemeinde und LENA Service GmbH. Dies ist zulässig, wenn die GmbH einen öffentlichen Zweck erfüllt, die Gemeinde angemessenen Einfluss erhält und die Haftung der Gemeinde auf einen bestimmten, ihrer Leistungsfähigkeit angemessenen Betrag begrenzt wird. Es gibt im Landkreis auch schon entsprechende Konstellationen.

Die Diskussion mit Tobias Schmid (LENA Service GmbH) ergibt, dass die gemeindliche Beteiligung an der Nahwärme-GmbH zwischen 26% (Sperrminorität) und 49% (noch keine Mehrheit) liegen kann. Dies soll genau festgelegt werden, wenn die Konditionen möglicher Geldgeber bekannt sind (die evtl. bei einer höheren Gemeindebeteiligung günstiger werden). Bei den Banken muss auch erfragt werden, wie hoch die Eigenkapitalausstattung einer Nahwärme-GmbH sein soll.

Diskutiert wird auch die mögliche finanzielle Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger. Wenn die Finanzausstattung der Nahwärme-GmbH geklärt ist, sollen alle Gemeindebürger angeschrieben werden, ob sie in das Projekt investieren wollen. Sollte eine größere Summe (> 500.000 €) von privater Seite zusammenkommen, kann die GmbH immer noch in einer GmbH & Co. KG umgewandelt werden.

Herr Schuler rät, das Konzept und den Gesellschaftervertrag der GmbH sowohl von der Kommunalaufsicht als auch von einem externen Wirtschaftsprüfer untersuchen zu lassen.

### **Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt die Gründung einer Nahwärme-GmbH mit der LENA Service GmbH zum Bau und Betrieb des Nahwärmenetzes Issing. Die Höhe der gemeindlichen Beteiligung und der Eigenkapitalausstattung werden noch geklärt. Dann werden auch die Gemeindebürger angeschrieben, ob sie in das Projekt investieren wollen. Das fertige Konzept und der Gesellschaftervertrag der GmbH werden dem Gemeinderat zur Beratung und Beschluss vorgelegt.

**Abstimmungsergebnis: 13 : 0**

---

**81/3 Nahwärmenetz Pflugdorf: Sachstand**

**Sachverhalt:**

Der Vorsitzende und Kilian Lampl von der LENA Service GmbH erläutern den aktuellen Sachstand beim geplanten Nahwärmenetz in Pflugdorf.

Zu klären ist vor allem, wer die Tiefbau- und Installationsleistungen in welcher Form ausschreibt (Gemeinde, eine noch zu gründende Gesellschaft oder die LENA Service GmbH). Für das Nahwärmenetz müssen einerseits Leitungsverlegung, Hausanschlüsse und Übergabestationen innerorts, andererseits die Zuleitung (Tiefbau) außerorts ausgeschrieben werden.

Herr Schuler (Landratsamt) erklärt dazu, dass die Gemeinde als Bauherr auch ausschreiben muss.

Bei der Zuleitung von der Biogasanlage müssen noch der genaue Verlauf und die Lage des Verbindungsbauwerks mit dem Bestandsnetz geklärt werden.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt, die Tiefbau- und Installationsleistungen für das geplante Nahwärmenetz Pflugdorf von der Gemeinde ausschreiben zu lassen.

**Abstimmungsergebnis: 13 : 0**

---

**81/4 Bauantrag: Neubau eines Einfamilienhauses mit Carport und Einzelgarage, FINr.146/1, Dießener Straße 32, Gemarkung Issing**

**Sachverhalt:**

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 Wohngebiet (WA).

Es gilt zu beurteilen, ob Anhaltspunkte, die gegen ein Einfügen sprechen könnten, nach Auffassung des Gemeinderats ersichtlich sind.

**Beschluss:**

Dem Bauvorhaben wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

**Abstimmungsergebnis: 13 : 0**

---

**81/5 Bauantrag zur Nutzungsänderung, Rückbau eines Milchviehstalles zu einer Geräte- und Lagerhalle auf FINr. 351, Gemarkung Pflugdorf (Weilheimer Straße 41)**

**Sachverhalt:**

Das Vorhaben liegt im Außenbereich und beurteilt sich damit nach § 35 BauGB.

Es könnte sich um eine Teilprivilegierung nach § 35 Abs. 4 Nr. 1 BauGB handeln, demnach wäre das Vorhaben baurechtlich genehmigungsfähig.

(4) Den nachfolgend bezeichneten sonstigen Vorhaben im Sinne des Absatzes 2 kann nicht entgegengehalten werden, dass sie Darstellungen des Flächennutzungsplans oder eines Landschaftsplans widersprechen, die natürliche Eigenart der Landschaft beeinträchtigen oder die Entstehung, Verfestigung
---

oder Erweiterung einer Splittersiedlung befürchten lassen, soweit sie im Übrigen außenbereichsverträglich im Sinne des Absatzes 3 sind:

1.

die Änderung der bisherigen Nutzung eines Gebäudes, das unter den Voraussetzungen des Absatzes 1 Nummer 1 errichtet wurde, unter folgenden Voraussetzungen:

- a) das Vorhaben dient einer zweckmäßigen Verwendung erhaltenswerter Bausubstanz,
- b) die äußere Gestalt des Gebäudes bleibt im Wesentlichen gewahrt,
- c) die Aufgabe der bisherigen Nutzung liegt nicht länger als sieben Jahre zurück, **[nicht anzuwenden aufgrund Art. 82 Abs. 1 BayBO]**
- d) das Gebäude ist vor mehr als sieben Jahren zulässigerweise errichtet worden,
- e) das Gebäude steht im räumlich-funktionalen Zusammenhang mit der Hofstelle des land- oder forstwirtschaftlichen Betriebs,
- f) im Falle der Änderung zu Wohnzwecken entstehen neben den bisher nach Absatz 1 Nummer 1 zulässigen Wohnungen höchstens fünf Wohnungen je Hofstelle und
- g) es wird eine Verpflichtung übernommen, keine Neubebauung als Ersatz für die aufgegebene Nutzung vorzunehmen, es sei denn, die Neubebauung wird im Interesse der Entwicklung des Betriebs im Sinne des Absatzes 1 Nummer 1 erforderlich,

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

**Abstimmungsergebnis: 13 : 0**

---

**81/6 Antrag auf isolierte Befreiung vom Bebauungsplan Stadl Angerweg/Alpenstraße zum Bau eines Nebengebäudes auf dem Grundstück FINr. 40/20, Gem. Stadl (Angerweg 20)**

**Sachverhalt:**

Das Vorhaben ist an sich genehmigungsfrei. Das Bauvorhaben beurteilt sich nach § 30 Abs. 1 BauGB i. V. m. dem Bebauungsplan Stadl „Alpenstraße/Angerweg“.

Das Vorhaben überschreitet die im Bebauungsplan eingetragene Baugrenze.

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.

**Beschluss:**

Der beantragten isolierten Befreiung wird zugestimmt.

**Abstimmungsergebnis: 13 : 0**

---

**81/7 Vorlage im Genehmigungsverfahren: Tektur: Neubau einer gewerblichen Halle für Metallverarbeitung mit Büro auf dem Grundstück Gewerbestraße 13 FINr. 523/4 Stadl**

**Sachverhalt:**

Auf die Beratungen in der Sitzung vom 23.08.2022 wird verwiesen.

Traufhöhe vorher: 5,63 m

Traufhöhe Tektur: 6,90 m

Firsthöhe vorher: 7,74 m

Firsthöhe Tektur: 9,77 m

Ein zusätzliches freitragendes Vordach von 2,80 m soll an die Montagehalle errichtet werden.

Erläuterung des Bauherrn:

*Sehr geehrte Damen und Herren,*

*anbei der geänderte Bauplan.*

*Der Grundriss bleibt wie bei der ersten Planung bestehen.*

*Wegen der besseren Ausnutzung der Halle soll die Giebelhöhe um ca. 2 m höher werden.*

*Die Dachneigung von 15° auf 20° wegen der Fotovoltaik Anlage.*

*Des Weiteren soll das Vordach an der Südseite verlängert werden.*

**Beschluss:**

Die Verwaltung wird beauftragt, die Genehmigungsfreistellung zu erklären.

**Abstimmungsergebnis: 13 : 0**

---

**81/8 Antrag auf Vorbescheid: Reduzierung der Grundfläche eines Stadels von Westen, Abbau Holzlege, Neubau eines Wohnhauses mit eigener Zufahrt, geplante Grundstücksteilung auf dem Grundstück FINr. 180/3 (Thalerberg 7+9), Gemarkung Issing**

**Sachverhalt:**

Mit dem Antrag auf Vorbescheid sollen außerdem noch ein paar Fragen geklärt werden, das diesbezügliche Schreiben des Antragstellers liegt dem Gemeinderat vor, und wird vom Vorsitzenden vorgestellt.

Das Grundstück der FINr. 180/3 befindet sich im Geltungsbereich der Ortsabrundungssatzung „Issing Süd“. Die Ortsabrundungssatzung hat keinerlei inhaltliche Festsetzungen für dieses Grundstück getroffen.

Das Vorhaben beurteilt sich aufgrund der Ortsabrundungssatzung „Issing Süd“ 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 Dörflichen Wohngebiet (MDW).

Anhaltspunkte, die gegen ein Einfügen sprechen, sind nach Einschätzung der Verwaltung nicht ersichtlich.

Mehrere GRM weisen darauf hin, dass die Erschließung der hinterliegenden, später abgeteilten Grundstückshälfte ggf. privatrechtlich gesichert werden muss.

**Beschluss:**

Dem Bauvorhaben wird das gemeindliche Einvernehmen in Aussicht gestellt.

**Abstimmungsergebnis: 13 : 0**

---

**81/9 Neue Kita Issing: Vorstellung der Grundlagenplanung**

**Sachverhalt:**

GRM und Planer Dr. Pilz stellt dem Gemeinderat die Grundlagenplanung für die neue Kita Issing vor. Er sieht einen langgestreckten, zweigeschossigen und erweiterungsfähigen Bau mit einer Krippen- und drei Kindergartengruppen auf den beiden unteren Ebenen der jetzigen Feuerwehriese vor. Im Osten des Kita-Geländes bliebe noch Platz für einen Bolzplatz.

Der Gemeinderat beurteilt die Planung einhellig positiv.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat stimmt der Grundlagenplanung für die neue Kita Issing zu.

**Abstimmungsergebnis: 12 : 0**

GRM und Planer Dr. Pilz nimmt nicht an der Abstimmung teil.

---

**81/10 Offene Ganztagschule an der Grundschule: Übernahme der Trägerschaft durch die Gemeinde**

**Sachverhalt:**

Mit Schreiben vom 25.07.2023 (!) hat Constanze Kastenhuber, Vorsitzende des Kinder- und Jugendfördervereins Wigwam e.V., der Gemeinde mitgeteilt, dass der Verein die Trägerschaft für die Offene Ganztagschule an der Grundschule Vilgertshofen abgibt. Mangels Alternativen ist die Gemeinde gezwungen, die Trägerschaft schon für das kommende Schuljahr zu übernehmen.

Im Detail müssen die Kooperationsverträge mit der Regierung von Oberbayern auf die Gemeinde umgestellt werden. Die Personalverwaltung lag bereits in den vergangenen Jahren bei der VG Reichling.

Unabhängig vom Trägerwechsel fehlen der OGTS derzeit vier Mitarbeiter inkl. der Leitungsposition. Entsprechende Stellenanzeigen sind schon geschaltet. Für die Verwaltungsaufgaben, die bisher ehrenamtlich von Wigwam erledigt wurden, wird eine Kraft auf 520-Euro-Basis gesucht.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat stimmt der Übernahme der Trägerschaft für die Offene Ganztagschule an der Grundschule Vilgertshofen durch die Gemeinde Vilgertshofen ab dem Schuljahr 2023/24 zu.

**Abstimmungsergebnis: 13 : 0**

---

**81/11 5. Änderung des Bebauungsplanes "Pflugdorf-Ahornweg"; Aufstellungsbeschluss**

**Sachverhalt:**

Am 17.07.2023 behandelte der Gemeinderat in seiner Sitzung den formlosen Antrag der Grundstückseigentümer des Ahornweg 8 hinsichtlich Zulassung eines Walmdachs.

Der Gemeinderat stellte in seiner letzten Sitzung in Aussicht, einen Aufstellungsbeschluss zur 5. Änderung des Bebauungsplans „Pflugdorf-Ahornweg“ zu fassen, so dass der Bau von Walmdächern zulässig wird.

Die Verwaltung hat in Zusammenarbeit mit Frau Voit (Büro Daurer und Hasse) einen Entwurf zur 5. Änderung des Bebauungsplanes „Pflugdorf-Ahornweg“ gefertigt. Dieser wird dem Gemeinderat zur Kenntnis gegeben. Er sieht für Walmdächer die gleiche zulässige Dachneigung wie für Satteldächer vor: 22°-40°.

Die Aufstellung kann im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB erfolgen, da Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

Der Gemeinderat korrigiert noch die Formulierung unter § 9 Nr. 9.5 zur Symmetrie der Walmdächer:

„Die Satteldächer müssen beidseitig gleichmäßig geneigt sein. Bei Walmdächern müssen die Dach- und die Walmflächen jeweils die gleiche Neigung aufweisen. Sattel- und Walmdächer sind symmetrisch auszubilden.“

**Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt den Erlass einer Satzung zur 5. Änderung des Bebauungsplans „Pflugdorf-Ahornweg“ entsprechend dem vorgelegten Entwurf in der Fassung vom 19.07.2023 mit der diskutierten Änderung zur Symmetrie der Walmdächer. Die Verwaltung wird beauftragt, die Öffentlichkeits- sowie Behördenbeteiligung durchzuführen.

**Abstimmungsergebnis: 13 : 0**

---

**81/12 Informationen für den Gemeinderat**

**Sachverhalt:**

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

In der Sitzung vom 17.07.2023 hat der Gemeinderat einen Bauantrag zum Umbau und zur Sanierung eines ehemaligen Bauernhauses, FINr. 22, Gemarkung Issing (Reichlinger Straße 9) wegen eines gekoppelten Grundstücksgeschäfts aus der öffentlichen in die nichtöffentliche Sitzung verschoben. Dabei wurde der vorangegangene, positive Beschluss vom 03.07.2023 (TOP 79/2) bestätigt.

In der Diskussion um die Einleitung von Oberflächenwasser von Privatgrund in den öffentlichen RW-Kanal wurde die Verwaltung beauftragt zu prüfen, ob auch bei Neubauten in den Altortbereichen Rückhalteeinrichtungen für das Niederschlagswasser gefordert werden können.

Für die Heizungsplanung in der Alten Schule Mundraching wurde das Ingenieurbüro Wolfgang Hartmann, Neusäß, zur Abgabe eines Angebots aufgefordert.

---

**81/13 Wünsche und Anfragen von Seiten des Gemeinderates**

---

Anschließend folgt der Teil der nichtöffentlichen Sitzung.

---

Dr. Albert Thurner  
Erster Bürgermeister

---

Regina Erdt  
Schriftführer