



# Niederschrift

über die öffentliche Sitzung 87/2023

## des Gemeinderates Vilgertshofen

vom 04.12.2023

im Sitzungssaal des Rathauses Vilgertshofen

---

**Vorsitzender:** Erster Bürgermeister Albert Thurner  
**Schriftführer:** Regina Erdt  
**Sitzungsbeginn und -ende:** 19:30 Uhr - 21:45 Uhr

**Anwesende Mitglieder:**

Lindauer sen. Josef  
Bartl Heinrich  
Dangel Mario  
Erdt Stefan  
Erhard jun. Franz  
Hieber Stefan  
Karmann Beate  
Koch Brigitte  
Müller Markus  
Schwenk Markus  
Sturm Alexander

**Entschuldigt fehlte/n:**

Dr. Pilz Klaus  
Dr. Friedl Peter  
Schmid Anton

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

Miriam Voit, Planerin (zu TOP 2+3)  
Tobias Schmid, Lukas Bayer, Kilian Lampl, LENA Service GmbH (zu TOP 5-7)

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

---

## Tagesordnung:

- 87/1 Genehmigung der Niederschrift der vergangenen Sitzung
- 87/2 Tektur: Neubau eines Reihenhauses mit 3 Wohneinheiten; a) Hirschberg 1c auf FINr. 377/8 b) Hirschberg 1d auf FINr. 377/9 und c) Hirschberg 1e auf FINr. 377/10 Gemarkung Issing
- 87/3 Aufstellung eines Bebauungsplanes "Issing Ost"; Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen; Billigung einer geänderten Planung und Auslegungsbeschluss
- 87/4 14. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Vilgertshofen; Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen; Billigung einer geänderten Planung und Auslegungsbeschluss
- 87/5 Nahwärmeversorgung Issing: Sachstand
- 87/6 Nahwärmenetz Issing: Beteiligung an der Gründung der "Issinger Wärmewerke GmbH"
- 87/7 Nahwärmeversorgung Pflugdorf: Sachstand, Förderung, Zuleitung
- 87/8 Informationen für den Gemeinderat
- 87/9 Wünsche und Anfragen von Seiten des Gemeinderates

## 87/1 Genehmigung der Niederschrift der vergangenen Sitzung

### Sachverhalt:

Die Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 20.11.2023 wurde allen GRM zugeschickt.

### Beschluss:

Die Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 20.11.2023 wird genehmigt.

**Abstimmungsergebnis: 12 : 0**

---

## 87/2 Tektur: Neubau eines Reihenhauses mit 3 Wohneinheiten; a) Hirschberg 1c auf FINr. 377/8 b) Hirschberg 1d auf FINr. 377/9 und c) Hirschberg 1e auf FINr. 377/10 Gemarkung Issing

### Beratungsreihenfolge:

Vorbefassung	Status	Datum	Abstimmung
Gemeinderat Vilgertshofen	beschließend TOP 4	17.07.2023	Ja: 14 / Nein: 1
Gemeinderat Vilgertshofen	beschließend TOP 2	04.12.2023	Ja: 11 / Nein: 1

### Sachverhalt:

Die eingereichte Tektur wird zur Kenntnis gegeben.

In der vom Landratsamt genehmigten Planung wurde die Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoß an den Geländeverlauf an der westlichen Gebäudewand ausgerichtet.

In der vorgelegten Tekturplanung soll nun die Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoß um 50 cm tiefer liegend an den Geländeverlauf an der östlichen Gebäudewand festgelegt werden.

Die absoluten Wand- und Firsthöhen bleiben unverändert, durch den um 50 cm tiefer liegenden Fertigfußboden im Erdgeschoß mit neu festgelegtem Gelände erhöhen sich die sichtbaren Wand- und Firsthöhen zwangsläufig ebenfalls um 50 cm. Ebenso entsteht durch die Verschiebung der Decken im Inneren des Gebäudes im Dachgeschoß ein weiteres Vollgeschoss. Durch den Entfall der genehmigten Gaube Richtung Norden kann aber auch trotz einer Erhöhung der Wandhöhe um 50 cm noch von einer 2-geschossigen (+ Dachgeschoß) Wirkung gesprochen werden.

Am 27.07.2023 fasste der Gemeinderat den Beschluss, dass das gemeindliche Einvernehmen nicht erteilt werden kann, da aufgrund des dritten Vollgeschosses ein Einfügen in die Umgebungsbebauung nicht mehr gegeben ist.

Die Untere Bauaufsichtsbehörde (Landratsamt Landsberg am Lech) ist der Auffassung, dass sich das Gebäude bzw. die drei einzelnen Reihenhäuser hinsichtlich ihres Maßes der baulichen Nutzung auch nach der beabsichtigten Änderung (Wegfall der Gaube, 50 cm Erhöhung der Ansicht) in die Umgebungsbebauung einfügen (Das Schreiben des Landratsamtes Landsberg am Lech vom 27.11.2023 ist diesem Beschluss als Anlage beigefügt).

Die Untere Bauaufsichtsbehörde betont das die Ablehnung des Bauvorhabens aus Ihrer Sicht nicht gerechtfertigt wäre, weshalb Sie der Gemeinde anraten, das gesetzlich vorgeschriebene Einvernehmen zu erteilen.

Auf die Möglichkeit des Ersetzens des Einvernehmens nach Art. 67 BayBO wird ausdrücklich hingewiesen.

Der Gemeinderat hält an seiner Ablehnung von drei Vollgeschossen in dieser Umgebungsbebauung fest.

**Beschluss:**

Den Bauvorhaben wird das gemeindliche Einvernehmen nicht erteilt.

**Abstimmungsergebnis: 11 : 1**

---

**87/3 Aufstellung eines Bebauungsplanes "Issing Ost"; Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen; Billigung einer geänderten Planung und Auslegungsbeschluss**

**Sachverhalt:**

**1 Bisheriger Planungsverlauf**

- a) Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB) am 23.01.2023
- b) Frühzeitige Beteiligung der Behörden mit Schreiben vom 30.01.2023
- c) Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung vom 02.02.2023 – 02.03.2023
- d) Billigungs- und Auslegungsbeschluss am 08.05.2023
- e) Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 2 BauGB) durch Auslegung vom 26.05.2023 – 26.06.2023; Ortsübliche Bekanntgabe am 19.05.2023
- f) Behördenbeteiligung (§ 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB) mit Schreiben vom 15.05.2023 mit der Frist: 1 Monat

**2 Behandlung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange**

**2.1 Keine Rückantwort gegeben**

- Bayerischer Bauernverband
- Amt für Landwirtschaft und Forsten Fürstfeldbruck
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- Bund Naturschutz in Bayern e.V.
- Handwerkskammer für Obb.
- Industrie- und Handelskammer für München u. Obb.
- Landratsamt Landsberg am Lech, Kreidheimatpflege - Bodendenkmäler
- Untere Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Landsberg am Lech
- Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Landsberg am Lech
- Untere Immissionsschutzbehörde des Landkreises Landsberg am Lech
- Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Landsberg am Lech
- Regierung von Oberbayern
- Wasserwirtschaftsamt Weilheim
- Lechwerke AG – ERSD-G-L
- Markt Dießen
- Gemeinde Hofstetten
- Gemeinde Pürgen
- Abwasserzweckverband Pürgen
- Gemeinde Thaining

**2.2 Folgende Träger haben keine Einwendungen vorgebracht**

- Regionaler Planungsverband (Schreiben vom 15.06.2023)
- Landratsamt Landsberg am Lech, Kreisfachberatung für Gartenkultur und Landespflege, (Schreiben vom 17.05.2023)
- Landratsamt Landsberg am Lech, Kreisheimatpflege – Baudenkmale (Schreiben vom 16.05.2023)

**2.3 Folgende Träger haben Bedenken vorgebracht:**

**Regierung von Oberbayern (Schreiben vom 25.05.2023)**

Das Schreiben wird zur Kenntnis gegeben.

#### Fachliche Würdigung

Die Regierung von Oberbayern weist darauf hin, dass die geplanten Wohnformen (überwiegend Einfamilienhäuser und Doppelhäuser) nicht im Sinne des Flächensparens sind und auch nicht den Bedürfnissen der Bevölkerung nach kleinen und barrierefreien Wohnformen für junge Erwachsene, Singles und Senioren und der demographischen Entwicklung entsprechen. Vor dem Hintergrund des stetig wachsenden Anteils von Senioren an der Gesamtbevölkerung wird dieser Umstand seitens der Regierung von Oberbayern kritisch gesehen.

Die Wohnraumbedarfsanalyse der Gemeinde soll zudem mit den aktuellen statistischen Daten (Demographiespiegel 2033) fortgeschrieben werden.

Der Bedarf an Gewerbeflächen soll durch die Gemeinde nachgewiesen werden.

Insgesamt steht die Planung den Erfordernissen der Raumordnung jedoch nicht entgegen.

Die Anregung, in weiteren Bereichen Mehrfamilienhäuser zuzulassen, erscheint angesichts des Bedarfes an Wohnungen sinnvoll. Im südöstlichen Bereich des Allgemeinen Wohngebietes werden deshalb mehr als zwei Wohnungen zugelassen. Darüber hinaus sind Mehrfamilienhäuser im Mischgebiet zulässig und erwünscht. Die Gemeinde hat durch den Verkauf der Grundstücke unmittelbaren Einfluss auf die Belegung der Grundstücke.

Die Inanspruchnahme von **Gewerbeflächen**, die bereits im Flächennutzungsplan dargestellt sind, ist nicht möglich, da bereits sämtliche im Flächennutzungsplan vorgesehenen Flächen ausgeschöpft sind. Zudem verfügt Vilgertshofen lediglich über einen Ortsteil mit kleinen Gewerbeflächen.

Die Neuausweisung von Gewerbeflächen ist durch das Anbindegebot in Verbindung mit den geltenden immissionsschutzfachlichen Anforderungen mit einigen Schwierigkeiten verbunden. Dem gegenüber steht eine immense Nachfrage an echten Gewerbeflächen, da die bestehenden Betriebe an ihren gewachsenen Standorten vielfach aufgrund von Immissionsschutzkonflikten nicht zukunfts- und erweiterungsfähig sind. Auch die Verfügbarkeit von Mischgebietsflächen ist in den Ortschaften gering.

Um also ein Gewerbegebiet an einen bestehenden Standort mit faktischem Allgemeinen Wohngebiet anbinden zu können, ist eine klare Gliederung mit einem Mischgebiet notwendig.

Die Gewerbefläche dient unter anderem der Verlagerung einer bestehenden Baufirma (Dießener Straße 24) aus einer gemischten Baufläche. An dem derzeitigen Standort der Baufirma bestehen bereits zum jetzigen Zeitpunkt Nachbarschaftskonflikte, weiterhin sind dringend benötigte Erweiterungs- und Entwicklungsmöglichkeiten nicht gegeben.

Weitere sechs einheimische Betriebe, davon allein fünf aus dem Ortsteil Issing, benötigen dringend Flächen zur Weiterentwicklung ihrer Betriebe. Der benötigte Flächenbedarf beträgt laut aktuellen Anfragen zwischen ca. 8.000 und ca. 12.500 m<sup>2</sup> (Stand September 2023). Einzelne Betriebe können im Mischgebiet, andere wiederum ausschließlich im Gewerbegebiet untergebracht werden.

Aufgrund der allgemeinen Knappheit an echten Gewerbeflächen sind weitere Anfragen mit einem Umfang von ca. 11.000 m<sup>2</sup> bis ca. 14.000 m<sup>2</sup> von auswärtigen Firmen eingegangen. Demgegenüber steht eine Ausweisung von ca. 15.000 m<sup>2</sup> Gewerbefläche und ca. 8.500 m<sup>2</sup> Mischgebietsfläche. Von der Mischgebietsfläche steht die Hälfte (ca. 4.250 m<sup>2</sup>) unter anderem für Geschäfts- und Bürogebäude, Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, und sonstige Gewerbebetriebe zur Verfügung steht.

Damit bestehen - bezogen auf die einheimischen Betriebe - noch geringfügige Reserven, bezogen auf die Gesamtnachfrage jedoch keine Reserven mehr.

Die Entscheidung für die Ausweisung von Wohnbauflächen trifft die Gemeinde Vilgertshofen bewusst. Die ohnehin notwendige Anbindung des Gewerbegebietes wird dazu genutzt, dringend benötigten Wohnraum zu schaffen und eine Gebietsgliederung zu erreichen.

Die Gemeinde geht davon aus, dass die Zahl der Einwohner je Wohnung weiterhin sinkt, da vor allem Jüngere und Ältere Personen in kleineren, auf ihre Bedürfnisse zugeschnittenen und bezahlbaren sowie barrierefreien Wohnungen unterkommen werden. Die Anzahl der Wohnungen je Gebäude wird nach Einschätzung der Gemeinde steigen. Hier werden vermehrt Wohnungen angeboten werden, um den örtlichen Bedarf nach kleinem und bezahlbarem Wohnraum zu decken.

**Zitat aus „Ermittlung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen in der Gemeinde Vilgertshofen gemäß der Auslegungshilfe vom 07.01.2020“, Fortschreibung vom 26. September 2023**

Unter Zugrundelegung der oben dargestellten Annahmen zur Bevölkerungsentwicklung und der vorhandenen Flächenpotentiale ergibt sich folgender Bedarf an neuen Wohnungen.

	<b>Gesamt</b>
Einwohner 2022	2.706
Einwohnerprognose 2041	3.256
Einwohnerzuwachs	550
notwendige neue Wohnungen bei 2,2 EW/Wohnung	250
davon durch bestehende Flächenpotentiale zu decken	140
<b>verbleibender Wohnungsbedarf im Betrachtungszeitraum</b>	<b>110</b>

Bildet man die Flächenpotentiale aus der Ermittlung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen in Einwohnerzahlen ab, stellt es sich wie folgt dar:

Einwohnerzuwachs	550
Davon durch bestehende Flächenpotentiale zu decken bei 2,2 EW/Wohnung	308
Verbleibende Einwohnerzuwachs der nicht durch bestehende Flächenpotentiale gedeckt werden kann	242

Durch das planungsgegenständliche Gebiet wird, überschlägig ermittelt, der Bedarf an folgenden Einwohnerzahlen abgerufen:

Einfamilienhäuser und Doppelhäuser im Allgemeinen Wohngebiet (ca. 23 Gebäude mit im Schnitt 3,5 EW)		81	EW
Einfamilienhäuser im Mischgebiet (ca. 3 Gebäude mit im Schnitt 3,5 EW)	ca.	11	EW
Mehrfamilienhäuser im Mischgebiet (bezogen auf die Hälfte des Mischgebietes bei einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von ca. 92 m <sup>2</sup> (Bundesdurchschnitt) und einer durchschnittlichen Inanspruchnahme von 40 m <sup>2</sup> (Bundesdurchschnitt))	ca.	99	EW

Beschlussvorschlag

Der Stellungnahme wird teilweise stattgegeben. Im südöstlichen Bereich werden im Allgemeinen Wohngebiet Mehrfamilienhäuser zugelassen. Die Unterlagen werden angepasst. Die vom Planungsbüro DAURER + HASSE angepasste Planung wird zustimmend zur Kenntnis genommen.

*Abstimmung: 12:0*

**Landratsamt Landsberg als Untere Bauaufsichtsbehörde (Schreiben vom 22.05.2023)**

Das Schreiben wird zur Kenntnis gegeben.

Fachliche Würdigung

Die Untere Bauaufsichtsbehörde nimmt zur Kenntnis, dass ihre Anregungen vom 09.02.2023 berücksichtigt wurden und macht die Anregung, dass die Festsetzung 7.4 bzgl. des unteren Bezugspunktes für die Wandhöhe um den Begriff „natürliches“ Gelände ergänzt wird.

#### Beschlussvorschlag

Der Stellungnahme wird stattgegeben. Die Festsetzung wird angepasst. Die vom Planungsbüro DAURER + HASSE angepasste Planung wird zustimmend zur Kenntnis genommen.

*Abstimmung: 12:0*

#### **Bayerischer Bauernverband (Schreiben vom 07.06.2023)**

Das Schreiben wird zur Kenntnis gegeben.

#### Fachliche Würdigung

Der Bauernverband weist auf die ortsüblichen Auswirkungen durch Staub, Lärm und Geruchsemissionen hin, die durch landwirtschaftliche Arbeiten entstehen, und dass diese zu dulden sind. Darüber hinaus soll durch die Planung die Entwicklungsfähigkeit des Betriebes nicht eingeschränkt werden und ein Zuparken von Feldwegen vermieden werden und die Feldwege ausreichend breit sein.

Das Geothermiekraftwerk wird in Bezug auf Flora und Fauna sowie das Grund- und Trinkwasser kritisch gesehen.

Der sparsame Umgang mit Grund und Boden wird angemahnt.

Freiflächenphotovoltaikanlagen sollen durch Landwirte auf Flächen mit einer durchschnittlichen Ackerzahl unter 50 umgesetzt werden.

Darüber hinaus wurden weitere, nicht den Bebauungsplan betreffende Anregungen gegeben.

#### Stellungnahme LENA

*„Im Schreiben wird von einem Geothermiekraftwerk zur Stromerzeugung geschrieben, dies trifft nur auf Tiefengeothermie zu, welche wir nicht einsetzen werden. (...) Im geplanten Baugebiet ist jedoch nur oberflächennahe Geothermie in Form einer Grundwasserwärmepumpe angedacht. Hierzu ist es vorgesehen, im Baugebiet und auf angrenzenden Ackerflächen insgesamt vier Grundwassermessstellen zu errichten, diese werden je nach Grundwassermächtigkeit als Saug- oder Schluckbrunnen ausgebaut. Die Platzierung wird so vorgenommen, dass möglichst wenig Ackerfläche benötigt wird, ca. 5-10 m<sup>2</sup> bei Errichtung und max. 5 m<sup>2</sup> bei Nutzung als Saug- oder Schluckbrunnen. Hierbei sind zwei Brunnen möglichst nah an der Ackergrenze zu einem Feldweg vorgesehen und die anderen Beiden im Neubaugebiet in Grünstreifen, sodass möglichst wenig Ackerland verloren geht.*

*Das Grundwasser wird in einem Saugbrunnen gefördert, über einen Wärmetauscher geleitet und hierbei nur Wärme (max. 5 K) entzogen und anschließend in Schluckbrunnen wieder dem Grundwasser zugeführt. Es entsteht hierbei also kein großer Eingriff in die Natur und auch eine Gefährdung des Grundwassers durch das Kältemittel wird durch eine Systemtrennung zwischen Wärmepumpenkreislauf und Grundwasserkreislauf ausgeschlossen. Der Wasserhaushalt wird durch entsprechende Probebohrungen auf seine Mächtigkeit hin untersucht, hierbei ist das Landratsamt Landsberg sowie das Wasserwirtschaftsamt mit einbezogen. Je nach Wasserverfügbarkeit am Standort, werden einzelne oder alle Brunnen vollständig zurückgebaut, falls die Grundwassermächtigkeit zu gering ist. Die Bohrungen sollen hierbei möglichst nach der Erntezeit erfolgen, sodass auch hier möglichst keine Beeinträchtigung der Landwirte erfolgt.“*

Feldwege sind durch den Bebauungsplan nicht betroffen. Hinweise zu den landwirtschaftlichen Immissionen sind bereits enthalten.

Eine Freiflächenphotovoltaik-Anlage ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die Gemeinde plant in kompakter Erschließung ein Wohngebiet, ein Mischgebiet und ein Gewerbegebiet mit dem der notwendige Bedarf der Gemeinde an Entwicklungsflächen

gedeckt werden soll. Mit Grund und Boden wird in der Planung möglichst sparsam umgegangen.

Die Gemeinde sieht keine Beeinträchtigung eines Betriebes durch die Gebietsausweisung.

#### Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die vom Planungsbüro DAURER + HASSE angepasste Planung wird zustimmend zur Kenntnis genommen.

*Abstimmung: 12:0*

### **Landratsamt Landsberg am Lech, Untere Immissionsschutzbehörde (Schreiben vom 23.05.2023)**

Das Schreiben wird zur Kenntnis gegeben.

Die Untere Immissionsschutzbehörde verweist auf ihr Schreiben vom 09.02.23.

#### Fachliche Würdigung

Die Untere Immissionsschutzbehörde hat in ihrem Schreiben vom 09.02.2023 angeregt, die Laufbahn nach Norden zu verlegen und die Nutzung des Bolzplatzes auf die Zeit von 08.00 Uhr bis 20.00 Uhr einzuschränken.

Inzwischen hat sich die Planung der Gemeinde geändert. Der im Vorentwurf noch geplante Bolzplatz weicht einer Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule / Kinderbetreuung. Die Verlagerung der Laufbahn ist durch die inzwischen geplante Kindertagesstätte notwendig. Durch die Gemeinde erfolgt eine zeitliche Beschränkung der außerschulischen Nutzung der Sportanlagen.

Die Schalltechnische Untersuchung wurde auf Grundlage der Planänderungen aktualisiert. Das Bundes-Immissionsschutzgesetz legt in § 22 Abs. 1a fest, dass Geräuscheinwirkungen, die von Kindertageseinrichtungen, Kinderspielplätzen und ähnlichen Einrichtungen wie beispielsweise Ballspielplätzen durch Kinder hervorgerufen werden, im Regelfall keine schädliche Umwelteinwirkung sind. Bei der Beurteilung der Geräuscheinwirkungen dürfen Immissionsgrenz- und -richtwerte nicht herangezogen werden.

#### Schulische Nutzung

Die Sportanlage wird Montag-Freitag von 07:00 Uhr bis 16:00 Uhr für schulische Zwecke und im Rahmen der schulischen Nachmittagsbetreuung (offener Ganztagsunterricht) genutzt.

Entsprechend der 18. BImSchV sollen die zuständigen Behörden von der Festsetzung einer Betriebszeit für Sportanlagen absehen, soweit der Betrieb einer Sportanlage dem Schulsport dient. Dementsprechend kann davon ausgegangen werden, dass Schulsport bei der Bewertung von Sportanlagen privilegiert ist.

Da die Nutzung nur durch Kinder im Rahmen der schulischen Nutzung erfolgt, kann zudem von einer ähnlichen Anlage wie in § 22 Abs. 1a BImSchG genannt ausgegangen werden. Entsprechend § 22 Abs. 1a des BImSchG handelt es sich bei Geräuscheinwirkungen, die von Kindertageseinrichtungen, Kinderspielplätzen und ähnlichen Einrichtungen wie beispielsweise Ballspielplätzen durch Kinder hervorgerufen werden, im Regelfall um keine schädliche Umwelteinwirkungen.

Die Nutzung findet nur an Schultagen und damit nicht in den kritischen Bereichen an Sonn- und Feiertagen statt. Eine mögliche Lärmschutzwand müsste auch die oberen Stockwerke der geplanten Nutzung schützen, und wird daher als nicht sachgerecht angesehen.

Die ermittelten Beurteilungspegel liegen deutlich unter den als Schwelle zur Gesundheitsgefährdung angesehenen 70 dB(A) im Tagzeitraum. Die ermittelte Überschreitung der Immissionsrichtwerte, der 18. BImSchV wird daher als zumutbar angesehen.

#### Außerschulische Nutzung

Außerhalb der Zeiten für die schulische Nutzung kann die Sportanlage als Freizeitanlage genutzt werden. Entsprechend den Angaben der Gemeinde wird die Nutzung auf Kinder und Jugendliche bis 14 Jahre und zwischen 07:00 Uhr bis 20:00 Uhr beschränkt.



Die Altersgrenze für die Anwendung des § 22 Abs. 1a BImSchG wird in der aktuellen Rechtsprechung bei 14 Jahren gesehen. Es dürfen daher bei der Beurteilung der Geräuscheinwirkungen Immissionsgrenz- und -richtwerte nicht herangezogen werden. Gemäß dem vom Landtag des Freistaates Bayern beschlossenen Gesetz über die Anforderungen an den Lärmschutz bei Kinder- und Jugendeinrichtungen (KJG) sind die natürlichen Lebensäußerungen von Kindern, die Ausdruck natürlichen Spielens oder anderer kindlicher Verhaltensweisen sind, als sozialadäquat von den Anwohnern hinzunehmen. Die ermittelten Beurteilungspegel liegen deutlich unter den als Schwelle zur Gesundheitsgefährdung angesehenen 70 dB(A) im Tagzeitraum. Die ermittelten Beurteilungspegel werden daher als zumutbar angesehen.

Die Anregung zu Punkt 17.4. der textlichen Festsetzungen wurde bereits aufgenommen.

GRM Lindauer bittet, eine Festsetzung aufzunehmen, dass Kirchengeläut toleriert werden muss. Allgemeines Einverständnis.

#### Beschlussvorschlag

Die vom Planungsbüro DAURER + HASSE angepasste Planung wird zustimmend zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planung erfolgt nur durch die Aufnahme einer Festsetzung, dass Kirchengeläut toleriert werden muss.

*Abstimmung: 12:0*

### **Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (Schreiben vom 06.06.2023)**

Das Schreiben wird zur Kenntnis gegeben.

#### Fachliche Würdigung

Das Amt für Landwirtschaft regt an, die Hinweise zu landwirtschaftlichen Immissionen zu ergänzen.

Der Anregung kann selbstverständlich nachgekommen werden. Die Hinweise durch Text werden entsprechend ergänzt.

Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass durch die Baumaßnahme keine Nachteile für den Eigentümer/ bzw. Bewirtschafter der angrenzenden Feldstücke entstehen. Nachteile durch die Bebauung und Eingrünung mit Bäumen (Schattenwurf) seien auszugleichen. Auf das Erfordernis einer ordnungsgemäßen Pflege bzw. eines ordnungsgemäßen Rückschnitts wird hingewiesen.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die gesetzlichen Grenzabstände für Bebauung und Gehölzanpflanzungen werden eingehalten. Die Gemeinde geht daher davon aus, dass keine wesentlichen Nachteile für die angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke auftreten werden, welche auszugleichen wären. Das Erfordernis einer fachgerechten und ordnungsgemäßen Pflege der Gehölzbestände wird in die Hinweise durch Text aufgenommen. Eine Änderung der Planung durch diese Anregung erfolgt nicht.

#### Beschlussvorschlag

Die vom Planungsbüro DAURER + HASSE angepasste Planung wird zustimmend zur Kenntnis genommen.

*Abstimmung: 12:0*

### **Landratsamt Landsberg als Untere Naturschutzbehörde (Schreiben vom 26.05.2023)**

Das Schreiben wird zur Kenntnis gegeben.

#### Fachliche Würdigung

Die Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs erfolgte nach dem neuen, seit Dezember 2021 gültigen Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“. Die Gemeinde beabsichtigt, zukünftig diesen neuen Leitfaden anzuwenden.

Im vorliegenden Bebauungsplan wurde nicht vom vereinfachten Verfahren in Bezug auf die Biotop- und Nutzungstypen Gebrauch gemacht, sondern vielmehr das differenzierte Verfahren angewandt.

Die Untere Naturschutzbehörde fordert, dass von der Gemeinde zukünftig stets das differenzierte Verfahren angewandt wird.

Die Gemeinde behält sich jedoch vor, bei der Erfassung, Beschreibung und Einordnung der Biotop- und Nutzungstypen in Abhängigkeit des jeweiligen Bauleitplanverfahrens entweder das vereinfachte Verfahren (Mittelwertberechnung) oder das Bewertungsschema gemäß Biotopwertliste BayKompV anzuwenden. Innerhalb eines Bauleitplanverfahrens wird jeweils eine einheitliche Methode angewendet.

Gemäß Leitfaden 2021 (S. 15) „... bleibt der Gemeinde gleichwohl unbenommen, die empfohlene Vereinfachung ungenutzt zu lassen und auf das Bewertungsschema der Biotopwertliste für BNT mit geringer oder mittlerer naturschutzfachlichen Bedeutung zurückzugreifen, wenn dies geboten erscheint.“

#### Beschlussvorschlag

Die vom Planungsbüro DAURER + HASSE angepasste Planung wird zustimmend zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planung aufgrund der Stellungnahme erfolgt nicht.

*Abstimmung: 12:0*

### **Handwerkskammer für München und Oberbayern (Schreiben vom 09.06.2023**

#### Fachliche Würdigung

Die Handwerkskammer begrüßt die Anpassungen des Bebauungsplanes bzgl. der Nicht-Zulässigkeit von Einzelhandel im Gewerbegebiet und der ausnahmsweisen Zulässigkeit von Büro-Nutzungen. Die Fläche für Gemeinbedarf wird zur Kenntnis genommen und die Ausweisung von Gewerbe- und Mischgebietsflächen erneut ausdrücklich begrüßt.

#### Beschlussvorschlag

Die vom Planungsbüro DAURER + HASSE angepasste Planung wird zustimmend zur Kenntnis genommen.

*Abstimmung: 12:0*

### **3 Behandlung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit**

#### **Privater Einwender Flurnummer 1271/22, Am Asper 6**

Das Schreiben wird zur Kenntnis gegeben.

#### Fachliche Würdigung

Der Einwender begrüßt die Schaffung von Wohnraum und Flächen für Gewerbetreibende. Einwendungen werden jedoch gegen die Form der Erschließung vorgebracht. Aus Sicht der Einwender sollte die Erschließung nicht über die Straße Am Asper erfolgen, um Konflikte mit Fußgängern und Radfahrern im Bereich der Schule und des Kindergartens zu vermeiden. Stattdessen soll eine Fuß- und Radverbindung geschaffen werden.

Die Kreuzungssituation wird von den Einwendern als unübersichtlich bewertet.

Die zusätzliche Verkehrsbelastung wird als kritisch erachtet. Weitere Schritte, wie die Sammlung von Unterschriften, werden in Betracht gezogen.

Der Anschluss des neuen Gebietes an den Ort, auch durch Pkw, ist eine bewusste Entscheidung des Gemeinderates, der die Anbindung an den Ort als wichtiges Ziel erachtet. Zudem soll die neue Kindertagesstätte sowie der zusätzliche Parkplatz für die Schule hier angebunden werden. Ein Herausfahren aus dem Ort, um anschließend wieder zurückzufahren, erschien dem Gemeinderat weder sinnvoll noch wünschenswert, zumal sich der Verkehr dann lediglich auf andere Bereiche verlagert und kurze Wege in den Ort verhindert werden.

Die derzeitige Erschließungsplanung sieht zwei getrennte Bereiche:

- im Süden Wohngebiet und kleine Teile des Mischgebietes, die überwiegend von Wohnen geprägt sein sollen
- und im Nordosten das Misch- und Gewerbegebiet

Auf diese Weise sind die Verkehrsströme klar getrennt. Durch die Reduzierung der Straßenbreite im westlichen Bereich des Wohngebietes und den dreimaligen Verschwenk der Straße wird sich diese Route für LKW eher nicht anbieten. Eher ist mit Mülllastern und Anlieferungen für die Anwohner zu rechnen. Die von den Einwendern angeführten Werte der Fahrbewegungen entsprechen dem im Gutachten betrachteten ungünstigsten Fall, dass sämtliche Fahrbewegungen nach Westen erfolgen. Dies ist jedoch eher unwahrscheinlich, da nicht alle Fahrbewegungen aus bzw. nach Westen erfolgen werden. Unter Annahme des im Gutachten betrachteten ungünstigsten Fall ergeben sich die folgenden Ergebnisse:

#### **Planbedingter Fahrverkehr - Plan Situation**

Es wurden die Beurteilungspegel für die Überlagerung der derzeitigen Verkehrslärmbelastung mit den planbedingten Fahrverkehr ermittelt.

Es zeigt sich, dass im Tagzeitraum die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 von 55 dB(A) für ein allgemeines Wohngebiet an allen betrachteten Immissionsorten eingehalten werden. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV von 59 dB(A) werden im Tagzeitraum an allen betrachteten Immissionsorten eingehalten.

Im Nachtzeitraum werden die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 von 45 dB(A) für ein allgemeines Wohngebiet an den betrachteten Immissionsorten um bis zu 7 dB(A) überschritten. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV von 49 dB(A) für ein allgemeines Wohngebiet im Nachtzeitraum werden an den betrachteten Immissionsorten um bis zu 3 dB(A) überschritten.

Es ist anzumerken, dass die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für ein Mischgebiet von 64 dB(A) zur Tagzeit und 54 dB(A) zur Nachtzeit an den Immissionsorten eingehalten werden. Mischgebiete dienen nach § 6 Abs. 1 der BauNVO unter anderem dem Wohnen. Es wird daher davon ausgegangen, dass die Immissionsgrenzwerte für ein Mischgebiet ausreichend sind, um die dem Wohnen dienenden Gebiete entsprechend zu schützen.

Die in der Rechtsprechung regelmäßig als Schwelle zur Gesundheitsgefährdung herangezogenen Werte von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts bzw. die in der jüngeren Rechtsprechung herangezogenen Werte von 67 dB(A) tags und 57 dB(A) werden unterschritten. Somit werden keine Wohngebiete oder Wohngebäude wesentlich durch den planbedingten Fahrverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen beeinträchtigt. Die durch die Planung hervorgerufene mögliche Beeinträchtigung an den Verkehrswegen kann als zumutbar angesehen werden.

#### **Lärmimmissionen innerhalb des Plangebietes durch die Nutzung des öffentlichen Parkplatzes**

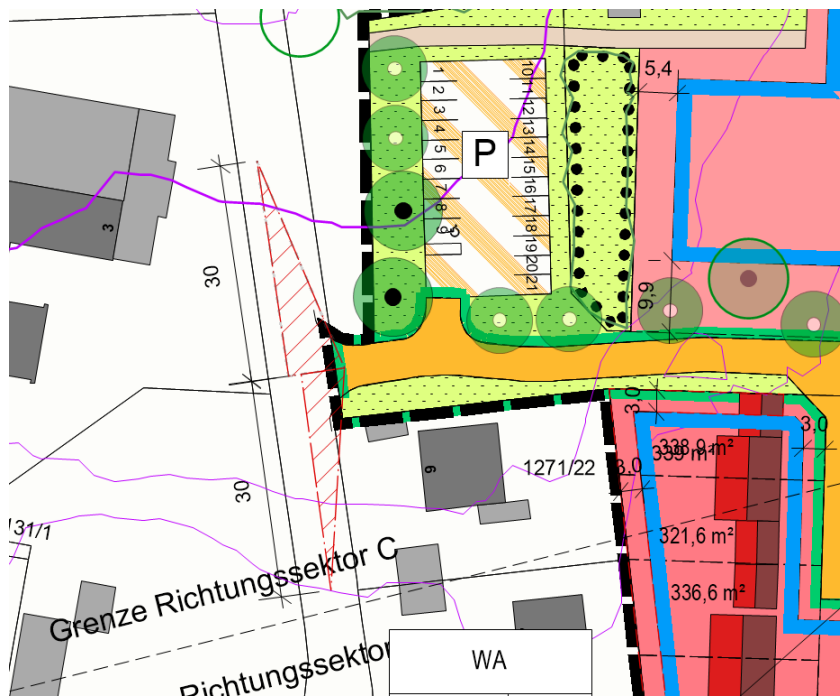
Innerhalb des Plangebietes ist ein öffentlicher Parkplatz mit 18 Stellplätzen geplant. Eine Vorbetrachtung hat gezeigt, dass die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 für Verkehrslärm innerhalb des Plangebietes eingehalten werden. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden deutlich unterschritten. Auf Grund der ermittelten Beurteilungspegel sowie der Abstände der bestehenden schutzbedürftigen Nutzungen zum Parkplatz ist es sichergestellt, dass die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 sowie auch die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV an diesen Immissionsorten ebenfalls eingehalten werden. Die sich durch die Nutzung der öffentlichen Stellplätze ergebenden Lärmimmissionen werden als zumutbar angesehen.

#### **Einmündungsbereich Straße Am Asper / neu geplante Erschließungsstraße im Westen**

Der Einmündungsbereich der neuen Straße in die Straße Am Asper wird nach Norden verlegt (ca. 4 m) und entsprechend ausgerundet. Mit Hilfe von Sichtdreiecken wurde bereits die Übersichtlichkeit der Einmündung überprüft.

Die nördlich der Flurnummer 1271/22 vorhandene Hecke ist bereits jetzt für eine sichere Garagenausfahrt zu hoch, da sie den Blick nach Norden versperrt. Sie muss in einem kleinen Bereich von ca. 1-2 m auf eine Höhe von 0,8 m reduziert werden. Damit verbessert sich gleichzeitig auch die Sicht der Garagenausfahrt.

Die Hecke liegt auf gemeindlichem Grund.



Ausschnitt aus dem Bebauungsplan mit geplanter Erschließung, Abrücken nach Norden und Sichtfeldern



Ausschnitt aus dem BayernAtlas © Daten: Bayerisches Landesamt für Umwelt, Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Bayerische Vermessungsverwaltung, EuroGeographics

Aus Sicht der Einwender soll die Nahwärmeversorgungsanlage im Bebauungsplan verortet werden. Zum Zeitpunkt der Öffentlichen Auslegung stand ein konkreter Standort jedoch noch nicht fest. Aus diesem Grund wurde die Nahwärmeversorgungsanlage textlich in der Gemeinbedarfsfläche zugelassen, war also bereits in den Planunterlagen enthalten. Der Energieträger ist derzeit noch nicht festgelegt. Eine Anlieferung über das Gewerbegebiet ist nicht möglich. Der Standort der Nahwärmeversorgungsanlage muss möglichst nah am Altort, an der Schule sowie an der Kindertagesstätte liegen, um möglichst kurze Leitungen in alle Richtungen und damit wenig Wärmeverluste sicherzustellen. Inzwischen wurde der Standort in der angepassten Planung mit aufgenommen.

Aus Sicht der Einwender sollte die Baumreihe nördlich der geplanten Erschließungsstraße aus Gründen des Klimaschutzes / der Klimaanpassung sowie des Artenschutzes in Gänze erhalten bleiben. Es wird auf das Erfordernis einer artenschutzrechtlichen Prüfung hingewiesen.

Die Fällung eines Großteils der Grünstrukturen nördlich der geplanten Erschließungsstraße ist unvermeidlich, um die notwendige Verlagerung der Straße nach Norden sowie die Erschließung des Parkplatzes und der Gemeinbedarfsfläche realisieren zu können. Die Bäume entlang der Laufbahn werden erhalten.

Der Gehölzbestand wurde in Bezug auf dessen Bedeutung hinsichtlich Quartierstrukturen für Vögel und Fledermäuse sowie Leitlinienfunktion für Fledermäuse durch den Dipl.-Biologen P. Harsch untersucht. Die Ergebnisse sind im Umweltbericht dokumentiert. Der Gehölzverlust wird durch verbindlich festgesetzte, ortsnahe Ersatzpflanzungen ausgeglichen und darüber hinaus bei der Ermittlung des Ausgleichsbedarfs und der Gestaltung der gebietsinternen Ausgleichsfläche berücksichtigt. Darüber hinaus ist die Verwendung insektenschonender Außenbeleuchtung verbindlich festgesetzt. Die aufgrund einer fehlenden Rechtsgrundlage nicht festsetzbaren Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG (Vorgehens- und Handlungsweisen) sind in den Hinweisen durch Text aufgeführt. Eine Änderung der Planung aufgrund der Anregungen erfolgt nicht.

#### Beschlussvorschlag

Die vom Planungsbüro DAURER + HASSE angepasste Planung wird zustimmend zur Kenntnis genommen.

*Abstimmung: 12:0*

#### **Beschluss:**

Der Gemeinderat macht sich sämtliche in den fachlichen Würdigungen angestellten Überlegungen und Wertungen zu eigen, wägt ab und fasst hiermit die oben formulierten Beschlussvorschläge als Beschluss. Die geänderte Planung wird gebilligt. Die Verwaltung wird beauftragt, den Entwurf erneut öffentlich auszulegen und die Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.

**Abstimmungsergebnis: 12 : 0**

---

## **87/4 14. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Vilgertshofen; Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen; Billigung einer geänderten Planung und Auslegungsbeschluss**

### **Sachverhalt:**

#### **1 Bisheriger Planungsverlauf**

- a) Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB) am 23.01.2023
- b) Frühzeitige Beteiligung der Behörden mit Schreiben vom 30.01.2023
- c) Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung vom 02.02.2023 – 03.03.2023
- d) Billigungs- und Auslegungsbeschluss am 08.05.2023
- e) Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 2 BauGB) durch Auslegung vom 26.05.2023 – 26.06.2023; Ortsübliche Bekanntgabe am 19.05.2023
- f) Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 3 BauGB) mit Schreiben vom 15.05.2023 mit der Frist: 1 Monat

#### **2 Behandlung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange**

##### **2.1 Keine Rückantwort gegeben**

- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- Bund Naturschutz in Bayern e.V.
- Handwerkskammer für Obb.

- Industrie- und Handelskammer für München u. Obb.
- Landratsamt Landsberg am Lech, Kreisheimatpflege - Bodendenkmäler
- Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Landsberg am Lech
- Wasserwirtschaftsamt Weilheim
- Lechwerke AG – ERSD-G-L
- Markt Dießen
- Gemeinde Hofstetten
- Gemeinde Pürgen
- Abwasserzweckverband Pürgen
- Gemeinde Thaining

## **2.2 Folgende Träger haben keine Einwendungen vorgebracht**

- Landratsamt Landsberg am Lech, Kreisfachberatung für Gartenkultur und Landespflege, (Schreiben vom 17.05.2023)
- Landratsamt Landsberg am Lech, Kreisheimatpflege – Baudenkmale (Schreiben vom 16.05.2023)
- Regionaler Planungsverband (Schreiben vom 15.06.2023)
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Abteilung Landwirtschaft (Schreiben vom 06.06.2023)
- Landratsamt Landsberg am Lech, Untere Bauaufsichtsbehörde (Schreiben vom 22.05.2023)
- Landratsamt Landsberg am Lech, Untere Naturschutzbehörde (Schreiben vom 26.05.2023)

## **2.3 Folgende Träger haben Bedenken vorgebracht:**

### **Regierung von Oberbayern (Schreiben vom 25.05.2023)**

Das Schreiben wird zur Kenntnis gegeben.

#### Fachliche Würdigung

Die Regierung von Oberbayern weist darauf hin, dass die geplanten Wohnformen (überwiegend Einfamilienhäuser und Doppelhäuser) nicht im Sinne des Flächensparens sind und auch nicht den Bedürfnissen der Bevölkerung nach kleinen und barrierefreien Wohnformen für junge Erwachsene, Singles und Senioren und der demographischen Entwicklung entsprechen. Vor dem Hintergrund des stetig wachsenden Anteils von Senioren an der Gesamtbevölkerung wird dieser Umstand seitens der Regierung von Oberbayern kritisch gesehen.

Die Wohnraumbedarfsanalyse der Gemeinde soll zudem mit den aktuellen statistischen Daten (Demographiespiegel 2033) fortgeschrieben werden.

Der Bedarf an Gewerbeflächen soll durch die Gemeinde nachgewiesen werden.

Insgesamt steht die Planung den Erfordernissen der Raumordnung jedoch nicht entgegen.

Die Wohnraumbedarfsanalyse wurde durch die Gemeinde inzwischen fortgeschrieben. Die Planunterlagen werden an die aktuellen Statistischen Daten (Demographiespiegel 2033) angepasst.

Die Anregung bezüglich der Wohnformen betrifft die Bebauungsplanebene und wird dort fachlich gewürdigt.

Die Inanspruchnahme von **Gewerbeflächen**, die bereits im Flächennutzungsplan dargestellt sind, ist nicht möglich, da bereits sämtliche im Flächennutzungsplan vorgesehenen Flächen ausgeschöpft sind. Zudem verfügt Vilgertshofen lediglich über einen Ortsteil mit kleinen Gewerbeflächen.

Die Neuausweisung von Gewerbeflächen ist durch das Anbindegebot in Verbindung mit den geltenden immissionsschutzfachlichen Anforderungen mit einigen Schwierigkeiten verbunden. Dem gegenüber steht eine immense Nachfrage an echten Gewerbeflächen, da die bestehenden Betriebe an ihren gewachsenen Standorten vielfach aufgrund von

Immissionsschutzkonflikten nicht zukunfts- und erweiterungsfähig sind. Auch die Verfügbarkeit von Mischgebietsflächen ist in den Ortschaften gering. Um also ein Gewerbegebiet an einen bestehenden Standort mit faktischem Allgemeinem Wohngebiet anbinden zu können, ist eine klare Gliederung mit einem Mischgebiet notwendig.

Die Gewerbefläche dient unter anderem der Verlagerung einer bestehenden Baufirma (Dießener Straße 24) aus einer gemischten Baufläche. An dem derzeitigen Standort der Baufirma bestehen bereits zum jetzigen Zeitpunkt Nachbarschaftskonflikte, weiterhin sind dringend benötigte Erweiterungs- und Entwicklungsmöglichkeiten nicht gegeben.

Weitere sechs einheimische Betriebe, davon allein fünf aus dem Ortsteil Issing, benötigen dringend Flächen zur Weiterentwicklung ihrer Betriebe. Der benötigte Flächenbedarf beträgt laut aktuellen Anfragen zwischen ca. 8.000 und ca. 12.500 m<sup>2</sup> (Stand September 2023). Einzelne Betriebe können im Mischgebiet, andere wiederum ausschließlich im Gewerbegebiet untergebracht werden.

Aufgrund der allgemeinen Knappheit an echten Gewerbeflächen sind weitere Anfragen mit einem Umfang von ca. 11.000 m<sup>2</sup> bis ca. 14.000 m<sup>2</sup> von auswärtigen Firmen eingegangen. Demgegenüber steht eine Ausweisung von ca. 15.000 m<sup>2</sup> Gewerbefläche und ca. 8.500 m<sup>2</sup> Mischgebietsfläche. Von der Mischgebietsfläche steht die Hälfte (ca. 4.250 m<sup>2</sup>) unter anderem für Geschäfts- und Bürogebäude, Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, und sonstige Gewerbebetriebe zur Verfügung steht.

Damit bestehen - bezogen auf die einheimischen Betriebe - noch geringfügige Reserven, bezogen auf die Gesamtnachfrage jedoch keine Reserven mehr.

Die Entscheidung für die Ausweisung von Wohnbauflächen trifft die Gemeinde Vilgertshofen bewusst. Die ohnehin notwendige Anbindung des Gewerbegebietes wird dazu genutzt, dringend benötigten Wohnraum zu schaffen und eine Gebietsgliederung zu erreichen.



#### Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird teilweise stattgegeben. Die vom Planungsbüro DAURER + HASSE angepasste Planung wird zustimmend zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird ergänzt.

*Abstimmung: 12:0*

## **Bayerischer Bauernverband (Schreiben vom 07.06.2023)**

Das Schreiben wird zur Kenntnis gegeben.

### Fachliche Würdigung

Der Bauernverband weist auf die ortsüblichen Auswirkungen durch Staub, Lärm und Geruchsemissionen hin, die durch landwirtschaftliche Arbeiten entstehen, und dass diese zu dulden sind. Darüber hinaus soll durch die Planung die Entwicklungsfähigkeit des Betriebes nicht eingeschränkt werden und ein Zuparken von Feldwegen vermieden werden und die Feldwege ausreichend breit sein.

Die Hinweise betreffen die Ebene des Bebauungsplanes und werden dort ergänzt.

Durch die Planung werden hochwertige Böden in Anspruch genommen und durch die PV-Freiflächenanlage noch weitere Flächen verbraucht. Zudem sieht der Bauernverband durch die Geothermieanlage sowohl das Grundwasser, das Trinkwasser, als auch den Lebensraum für Tiere gefährdet. PV-Anlagen sollten auf Flächen mit geringem Ertrag oder mit Auflagen oder auf Ausgleichsflächen entstehen. Durch die Einzäunung dieser Flächen wird der Wilddruck auf den übrigen Flächen höher und damit die Schäden.

Eine Freiflächen-Photovoltaikanlage ist nicht Bestandteil der Änderung des Flächennutzungsplanes.

Durch das Anbindegebot und die Grundstücksverfügbarkeit ist ein Ausweichen auf weniger ertragreiche Böden bedauerlicherweise nicht möglich. Umso wichtiger ist dabei, die effektive Nutzung der in Anspruch genommenen Böden. Durch die Ausschöpfung der Orientierungswerte, kleinere Grundstücke im Allgemeinen Wohngebiet und die kompakte Form des Gebietes wurden wichtige Maßnahmen ergriffen, möglichst wenig Fläche in Anspruch zu nehmen.

Feldwege sind von der Flächennutzungsplanänderung nicht betroffen.

Die Gemeinde sieht keine Beeinträchtigung eines Betriebes durch die Gebietsausweisung. Darüber hinaus wird auf Punkte verwiesen, die nicht die Ebene des Flächennutzungsplanes betreffen.

### Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die vom Planungsbüro DAURER + HASSE angepasste Planung wird zustimmend zur Kenntnis genommen. Es sind keine Änderungen veranlasst.

*Abstimmung: 12:0*

## **Landratsamt Landsberg als Untere Immissionsschutzbehörde (Schreiben vom 09.02.2023 und vom 23.05.2023)**

Das Schreiben wird zur Kenntnis gegeben.

### Fachliche Würdigung

Die Untere Immissionsschutzbehörde verweist auf ihre Stellungnahme vom 09.02.2023. Die dort vorgebrachten Änderungen, die den Bebauungsplan betreffen, wurden bereits aufgenommen. Die Verlagerung der Laufbahn ist durch die inzwischen geplante Kindertagesstätte ohnehin notwendig. Durch die Gemeinde erfolgt eine zeitliche Beschränkung der außerschulischen Nutzung der Sportanlagen.

### Beschlussvorschlag

Die vom Planungsbüro DAURER + HASSE angepasste Planung wird zustimmend zur Kenntnis genommen. Es sind keine Änderungen veranlasst.

*Abstimmung: 12:0*



## **Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (Schreiben vom 06.06.2023 und vom 28.02.2023))**

Das Schreiben wird zur Kenntnis gegeben.

### Fachliche Würdigung

Der Bereich Landwirtschaft verweist auf die ortsüblichen landwirtschaftlichen Emissionen und möchte diese in die Unterlagen aufgenommen haben. Diese sind und waren bereits enthalten.

Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass durch die Baumaßnahme keine Nachteile für den Eigentümer/ bzw. Bewirtschafter der angrenzenden Feldstücke entstehen. Nachteile durch die Bebauung und Eingrünung mit Bäumen (Schattenwurf) seien auszugleichen. Auf das Erfordernis einer ordnungsgemäßen Pflege bzw. eines ordnungsgemäßen Rückschnitts wird hingewiesen.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die gesetzlichen Grenzabstände für Bebauung und Gehölzanpflanzungen werden eingehalten. Die Gemeinde geht daher davon aus, dass keine wesentlichen Nachteile für die angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke auftreten werden, welche auszugleichen wären. Das Erfordernis einer fachgerechten und ordnungsgemäßen Pflege der Gehölzbestände wird in die Hinweise durch Text aufgenommen. Eine Änderung der Planung durch die Stellungnahme erfolgt nicht.

### Beschlussvorschlag

Die vom Planungsbüro DAURER + HASSE angepasste Planung wird zustimmend zur Kenntnis genommen.

*Abstimmung: 12:0*

### **3 Behandlung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit**

Es sind keine Äußerungen seitens der Öffentlichkeit eingegangen.

#### **Beschluss:**

Der Gemeinderat macht sich sämtliche in den fachlichen Würdigungen angestellten Überlegungen und Wertungen zu eigen, wägt ab und fasst hiermit die oben formulierten Beschlussvorschläge als Beschluss. Die geänderte Planung wird mit heutigem Tag gebilligt. Die Verwaltung wird beauftragt, den Entwurf erneut öffentlich auszulegen und die Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.

**Abstimmungsergebnis: 12 : 0**

## **87/5 Nahwärmeversorgung Issing: Sachstand**

### **Sachverhalt:**

Herr Bayer und Herr Lampl von der LENA Service GmbH informieren den Gemeinderat über den Sachstand bei der Planung der Nahwärmeversorgung in Issing.

#### **- Ergebnis Probebohrungen Grundwasser:**

Statt der erhofften 120 cbm Grundwasser konnten bei einer der beiden Bohrungen nur 20 cbm gefördert werden. Eine Möglichkeit zur Wärmegewinnung wäre die Bohrung von drei Förderbrunnen; die zur Verfügung stehenden 60 cbm würden dann ca. 60-70% der benötigten Wärme für das Issinger Netz liefern. Der Rest müsste über die Hackschnitzelheizung erzeugt werden.

LENA ist aber bereits mit BK Kies im Gespräch, ob das Wasser in den nahe gelegenen Baggergruben genutzt werden könnte.

Die Vertreter der LENA Service GmbH sind weiterhin optimistisch, ausreichende Wärmequellen für das Issinger Netz zu finden.

- **PV-Anlagen für den Betriebsstrom**

Die Suche nach Flächen für Freiflächen-PV-Anlagen war noch nicht erfolgreich. Benötigt würden 10 ha für konventionelle PV bzw. 20 ha für Agri-PV. Dachanlagen auf der neuen Kita, der Schule, dem Feuerwehrhaus und der Heizzentrale könnten diesen Flächenverbrauch verringern.

- **Förderung**

Für die bislang verfolgte Förderung über das BEW Modul 2 (Bundesförderung für effiziente Wärmenetze (BEW)) ist die Finanzierung derzeit nicht gesichert. Eine Abschaffung dieser Förderung ist allerdings nicht zu erwarten. Entsprechend sollte noch in diesem Jahr der vorzeitige Maßnahmenbeginn beantragt werden, wofür die Gründung der Betreibergesellschaft Bedingung ist. Wird bis 2024 gewartet, würde sich das gesamte Projekt wegen langer Bearbeitungszeiten um 6-8 Monate verzögern.

Für den Fall, dass die BEW scheitert, könnte in die Bayerische Landesförderung Bioklima gewechselt werden. Dessen Finanzierung ist gesichert, ein Erstgesprächstermin wurde bereits vereinbart.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat nimmt die Ausführungen der LENA Service GmbH zustimmend zur Kenntnis.

**Abstimmungsergebnis: 12 : 0**

---

**87/6 Nahwärmenetz Issing: Beteiligung an der Gründung der "Issinger Wärmewerke GmbH"**

**Beratungsreihenfolge:**

Vorbefassung	Status	Datum	Abstimmung
Gemeinderat Vilgertshofen	beschließend TOP 2	07.08.2023	Ja: 13 / Nein: 0
Gemeinderat Vilgertshofen	beschließend TOP 6	04.12.2023	Ja: 12 / Nein: 0

**Sachverhalt:**

Auf die Beratungen in den Sitzungen vom 17.07.2023 (TOP 80/5) und 07.08.2023 (TOP 10) wird Bezug genommen.

Der von der Lena entworfene Entwurf der Gesellschaftssatzung wurde seitens der Gemeinde dem Kommunal-Beratungsbüro „Detig“ zur Prüfung vorgelegt. Die von diesem angeregten Änderungen wurden in einer gemeinsamen Besprechung von Vertretern der Lena und der Gemeinde (Bgm. Thurner und Hr. Hentschke) weitgehend in den Satzungsentwurf integriert.

Herr Schuler von der Rechtsaufsicht im Landratsamt Landsberg hat den Entwurf ebenfalls erhalten und mit Mail vom 30.11.2023 mitgeteilt, dass die Beteiligung der Gemeinde an der GmbH kommunalrechtlich zulässig und auch im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit abgebildet werden kann.

Der Satzungsentwurf und die Projektkalkulation der LENA Service GmbH wurden dem Gemeinderat zusammen mit der Ladung zur Verfügung gestellt. Beide Papiere werden von Tobias Schmid (LENA Service GmbH) noch näher erläutert.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat nimmt die vorgelegten Unterlagen (Satzungsentwurf und Projektkalkulation) zustimmend zu Kenntnis. Redaktionelle Änderungen sind erlaubt. Der Vorsitzende wird ermächtigt, den entsprechenden Gesellschaftsvertrag zu unterzeichnen und die Gesellschaft mit dem auf die Gemeinde entfallenden Anteil am Stammkapital auszustatten und die hierzu erforderlichen Willenserklärungen (Notar, Amtsgericht etc.) abzugeben.

**Abstimmungsergebnis: 12 : 0**

---

**87/7 Nahwärmeversorgung Pflugdorf: Sachstand, Förderung, Zuleitung****Sachverhalt:**

Herr Bayer und Herr Lampl von der LENA Service GmbH informieren den Gemeinderat über den Sachstand bei der Planung der Nahwärmeversorgung Pflugdorf.

**- Förderung**

Für die bislang verfolgte Förderung über das BEW Modul 2 (Bundesförderung für effiziente Wärmenetze) ist die Finanzierung derzeit nicht gesichert. Eine Abschaffung dieser Förderung ist allerdings nicht zu erwarten. Der vorzeitige Maßnahmenbeginn ist bereits beantragt.

Für den Fall, dass die BEW scheitert, könnte in die Förderung für KWKG-Wärmenetze gewechselt werden. Dessen Finanzierung ist gesichert, Anträge können sogar erst nach Inbetriebnahme gestellt werden.

**- Zuleitung**

In der Sitzung vom 25.09.2023 (TOP 83/2) akzeptierte der Gemeinderat die von der LENA Service GmbH vorgeschlagene Verlegung der neuen Zuleitung von der Biogasanlage zum Verteilpunkt als Double-Leitung. In den Verhandlungen mit den Betreibern der Biogasanlage ergaben sich aber neue Erkenntnisse hinsichtlich Vorlauftemperatur, Heizleistung, Einkaufspreisen und Erweiterungsoptionen. Die LENA Service GmbH legt deshalb eine neue Gegenüberstellung der möglichen Leitungsvarianten vor, die evtl. eine Änderung der Beschlusslage erforderlich macht. So erscheint vor allem für den Fall, dass das Nahwärmenetz in näherer Zukunft auch in Stadl nennenswert erweitert werden sollte, eine Single-Leitung CaldoPEX 140 als geeigneter.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat nimmt die Ausführungen der LENA Service GmbH zustimmend zur Kenntnis. In Abänderung des Beschlusses vom 25.09.2023 (TOP 83/2) wird entschieden, die neue Zuleitung von der Biogasanlage zum Verteilpunkt als Single-Leitung CaldoPEX 140 zu verlegen.

**Abstimmungsergebnis: 12 : 0**

---

**87/8 Informationen für den Gemeinderat****Sachverhalt:****- Bekanntgaben aus der nichtöffentlichen Sitzung**

In der nichtöffentlichen Sitzung vom 20.11.2023 vergab der Gemeinderat mehrere Planungsleistungen für die neue Kita Issing:

- Ing.-Büro W. Hartmann, Neusäß, für Heizung-Lüftung-Sanitär sowie Elektrotechnik,

- Landschaftsarchitekt Christian Grote, Pähl, für die Freianlagenplanung,

- Fa. hilc consult, Kaufering, für die Raumakustik- und Wärmeschutzplanung

- Büro Ott Sobotta Schmidbauer, Penzberg, für den Brandschutznachweis

Außerdem beschloss der Gemeinderat die Beschaffung von zwei Geschwindigkeitswarnanlagen sowie die Sanierung der Feldwege Innerer Ödenburgfeldweg und Dobelfeldweg in der Gemarkung Mundraching.

- **Beauftragung IK-T für Breitbandplanung OD Pflugdorf?**

In der Planung der Sanierung OD Pflugdorf ist immer noch offen, ob die Telekom eigene Breitbandleitungen verlegt. Auf erneute Nachfrage teilte die Telekom per Mail am 21.11.23 mit, dass das Projekt nach wie vor auf dem Prüfstand stehe und somit noch keine Aussagen zu einer Mitverlegung möglich seien. Man hoffe, kurzfristig eine Antwort geben zu können. „Sollte es dadurch zu einer Verzögerung im Straßenbau kommen, so möchte ich Sie bitten, hier eigene Rohre zu verlegen und nicht auf uns zu warten.“

Aufgrund dieser Antwort müsste die Gemeinde das Risiko eingehen, das Planungsbüro IK-T auf eigenes Risiko mit der Planung der Breitbandversorgung in der OD Pflugdorf zu beauftragen.

Allgemeines Einverständnis. Der Vorsitzende wird ein entsprechendes Angebot von IK-T einholen und dem Gemeinderat vorlegen.

---

## 87/9 Wünsche und Anfragen von Seiten des Gemeinderates

### Sachverhalt:

- Anlässlich der starken Schneefälle am vergangenen Wochenende dankt der Gemeinderat den Mitarbeitern des Winterdienstes ausdrücklich für ihre zuverlässige Arbeit.

---

Anschließend folgt der Teil der nichtöffentlichen Sitzung.

---

Dr. Albert Thurner  
Erster Bürgermeister

---

Regina Erdt  
Schriftführer