



Niederschrift

über die öffentliche Sitzung 90/2024

des Gemeinderates Vilgertshofen

vom 22.01.2024

im Sitzungssaal des Rathauses Vilgertshofen

Vorsitzender: Erster Bürgermeister Albert Thurner
Schriftführer: Regina Erdt
Sitzungsbeginn und -ende: 19:30 Uhr - 20:45 Uhr

Anwesende Mitglieder:

Lindauer sen. Josef
Erhard jun. Franz
Dr. Friedl Peter
Hieber Stefan
Koch Brigitte
Müller Markus
Schmid Anton
Schwenk Markus
Sturm Alexander

Entschuldigt fehlte/n:

Dr. Pilz Klaus
Bartl Heinrich
Dangel Mario
Erdt Stefan
Karmann Beate

Zur Sitzung waren außerdem geladen und erschienen:

Miriam Voit, Planerin (zu TOP 2+3)

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

Tagesordnung:

- 90/1 Genehmigung der Niederschrift der vergangenen Sitzung
- 90/2 14. Änderung des Flächennutzungsplans; Behandlung der bei der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen; Feststellungsbeschluss
- 90/3 Aufstellung des Bebauungsplans "Issing-Ost"; Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen; Satzungsbeschluss
- 90/4 Formlose Bauvoranfrage zur Errichtung von zwei Einfamilienhäusern mit Garage und Stellplätzen auf dem Grundstück FINr. 35/1 der Gemarkung Mundraching, Mesnerweg 11
- 90/5 Tekturantrag zum Bauantrag zum Anbau eines Mehrfamilienhauses mit 3 WE an ein Bestandshaus sowie Ausbau des bestehenden Dachgeschosses zu 1 WE auf dem Grundstück FINr. 50/5 der Gemarkung Pflugdorf (Rathausstraße 17)
- 90/6 2. Zuschussantrag der Kath. Filialkirchenstiftung St. Laurentius Pflugdorf für Sanierungsarbeiten an der Kirche
- 90/7 Informationen für den Gemeinderat
- 90/8 Wünsche und Anfragen von Seiten des Gemeinderates

90/1 Genehmigung der Niederschrift der vergangenen Sitzung

Sachverhalt:

Die Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 08.01.2024 wurde allen GRM zugeschickt.

Beschluss:

Die Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 08.01.2024 wird genehmigt.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

90/2 14. Änderung des Flächennutzungsplans; Behandlung der bei der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen; Feststellungsbeschluss

Sachverhalt:

1 Bisheriger Planungsverlauf

- a) Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB) am 23.01.2023
- b) Frühzeitige Beteiligung der Behörden mit Schreiben vom 31.01.2023
- 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
- g) Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB) durch Veröffentlichung vom 12.12.2023 – 05.01.2024; Ortsübliche Bekanntgabe am 05.12.2023
- h) Erneute Behördenbeteiligung (§ 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB) mit Schreiben vom 08.12.2023 mit der Frist bis zum 05.01.2024

2 Behandlung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange

2.1 Keine Rückantwort gegeben

- Bayerischer Bauernverband
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- Bund Naturschutz in Bayern e.V.
- Handwerkskammer für Obb.
- Landratsamt Landsberg am Lech, Kreisheimatpflege – Bau- und Bodendenkmäler
- Landratsamt Landsberg am Lech, Untere Naturschutzbehörde
- Landratsamt Landsberga am Lech, Untere Bodenschutzbehörde
- Lechwerke AG – ERSD-G-L
- Gemeinde Pürgen
- Abwasserzweckverband Pürgen
- Gemeinde Thaining

2.2 Folgende Träger haben keine Einwendungen vorgebracht

- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Schreiben vom 28.12.2023
- Industrie- und Handelskammer für München u. Obb., Schreiben vom 20.12.2023, Dank für farbliche Markierung
- Landratsamt Landsberg am Lech, Untere Bauaufsichtsbehörde, Schreiben vom 12.12.2023

- Landratsamt Landsberg am Lech, Untere Immissionsschutzbehörde, Schreiben vom 15.12.2023
- Landratsamt Landsberg am Lech, Kreisfachberatung für Gartenkultur und Landespflege, Schreiben vom 13.12.2023
- Regionaler Planungsverband, Schreiben vom 20.12.2023
- Wasserwirtschaftsamt Weilheim, Schreiben vom 12.12.2023
- Markt Dießen, Schreiben vom 13.12.2023

2.3 Folgende Träger haben Bedenken vorgebracht:

Regierung von Oberbayern (Schreiben vom 15.12.2023)

Das Schreiben wird zur Kenntnis gegeben.

Fachliche Würdigung

Die Regierung von Oberbayern (RvO) sieht die Planung weiterhin kritisch. Sie stehe den Erfordernissen der Raumplanung jedoch nicht entgegen.

Die geplanten Wohnformen (aus Sicht der RvO überwiegend Einfamilienhäuser und Doppelhäuser) seien nicht im Sinne des Flächensparens und entsprächen auch nicht den Bedürfnissen der Bevölkerung nach kleinen und barrierefreien Wohnformen für junge Erwachsene, Singles und und Senioren und der demographischen Entwicklung. Die Aktivierung der Potentiale solle ambitionierter angegangen werden.

Der Bedarf an Gewerbeflächen wurde aus Sicht der Regierung von Oberbayern anschaulich und plausibel dargelegt.

Insgesamt weist die RvO darauf hin, dass die Planung weiterhin kritisch gesehen wird. Durch die Verwirklichung der Planung sei ein Zielverstoß bei weiteren Baulandausweisungen nicht ausgeschlossen.

Ausweisung von Wohnen, Gliederung des Gebietes, städtebauliche Struktur

Die Entscheidung für die Ausweisung von Wohnbauflächen trifft die Gemeinde Vilgertshofen weiterhin bewusst. Die ohnehin notwendige Anbindung des Gewerbegebietes an den Ort wird dazu genutzt, dringend benötigten Wohnraum zu schaffen und eine Gebietsgliederung zu erreichen. Dabei wird ein städtebaulicher Übergang von der kleinteiligen Bestandsbebauung zur großteiligeren Mischgebiets- und Gewerbebebauung geschaffen.

Gerade die Nachfrage nach kleinen Grundstücken kann derzeit im Innenbereich nicht ausreichend gedeckt werden. Dafür werden im Innenbereich aufgrund der vorhandenen Grundstücksgrößen und vergleichsweise großen Baukörper (z. B. ehemalige landwirtschaftliche Gebäude) vermehrt Wohnungen untergebracht.

Mischung an Wohnungsangeboten für Junge, Paare, Singles, Senioren, Familien

Aus Sicht der Gemeinde besteht eine ausgeglichene Mischung an Wohnungsangeboten. Das Verhältnis von Wohnen im Einfamilienhaus/kleineren Einzelhaus mit bis zu zwei Wohnungen und in einer Doppelhaushälfte im Vergleich zu Wohnen in klassischen Mehrfamilienhäusern beträgt ca. 1:1 (siehe Begründung zum Bebauungsplan 8.1).

Gegenüberstellung Bevölkerungswachstum / Zuwachs durch das Gebiet			
Bevölkerungszahl 2022		2.721	EW
Einwohnerprognose 2041		3.256	EW
prognostizierter Einwohnerzuwachs		550	EW

Kleinere Einzelhäuser mit bis zu zwei Wohnungen und Doppelhäuser im Allgemeinen Wohngebiet (ca. 23 Gebäude mit im Schnitt 3,5 EW)	ca.	81	EW
Kleinere Einzelhäuser 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 ² (Bundesdurchschnitt) und einer durchschnittlichen Inanspruchnahme von 40 m ² (Bundesdurchschnitt))	ca.	99	EW
Summe Gebiet Issing Ost	ca.	190	EW
Differenz prognostiziertes Wachstum der Gemeinde-Gebiet	ca.	360	EW

Die Gemeinde nimmt also durch das Plangebiet nicht das gesamte prognostizierte Bevölkerungswachstum in Anspruch. Abzüglich der aus Sicht der Gemeinde aktivierbaren Innenentwicklungspotentiale (ca. 310 EW) verbleibt ein Rest von ca. 50 Einwohnern. Anders als in der „Ermittlung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen in der Gemeinde Vilgertshofen“ wurde bei der Berechnung der Einwohner im Bebauungsplan von einer höheren Belegung der kleinen Einzelhäuser ausgegangen (3,5 EW). Die Belegung in größeren Einzelhäusern je Wohnung wurde gemäß dem Bundesdurchschnitt berechnet.

Wohnungsanzahl

Hinweis:

Im Bebauungsplan sind Einzelhäuser festgesetzt. Dies entspricht nicht einer Festsetzung als Einfamilienhaus.

In allen Gebieten sind mindesten zwei Wohnungen je Einzelhaus zulässig. In den kleineren Einzelhäusern können durch diese Festsetzung ebenfalls zwei Wohnungen untergebracht werden. Auf diese Weise können Wohnangebote für Singles und Paare sowie Familien jeden Alters entstehen.

Das Angebot in **WA 1** sieht zwar kleinere Einzelhäuser (9) und Doppelhaushälften (10) vor, ist aber dennoch verhältnismäßig dicht. Die Grundstücksgrößen sind bis auf wenige Angebote gering und entsprechen damit dem Flächensparen.

Im WA 2 und im Mischgebiet wurden gar keine Obergrenzen der Anzahl der Wohnungen je Einzelhaus gewählt. Hier können also auch Mehrfamilienhäuser untergebracht werden, die ein Angebot auch für Familien darstellen können.

Im WA 2 besteht neben dem Angebot von zwei Doppelhaushälften die Möglichkeit, zwei Mehrfamilienhäuser unterzubringen. Diese Entscheidung wurde im Entwurf 2 bewusst getroffen, um Wohnungen zu schaffen.

Im Mischgebiet sind zwar auch kleinere Gebäude dargestellt, diese können und sollen aber unter anderem von Handwerkern (z. B. Elektrikern, Fliesenlegern, etc.), Freiberuflern, nicht störendem Gewerbe etc. sowohl für Wohnen als auch beruflich genutzt werden. In diesem Bereich sind überdies ebenfalls Mehrfamilienhäuser vorgesehen. Textteil und Begründung werden redaktionell ergänzt, um die mögliche Anzahl der Wohnungen in Gebäuden zu verdeutlichen.

Wohnungsgrößen

Auf die konkreten Wohnungsgrößen hat die Gemeinde nur bedingt Einfluss, kann jedoch versuchen, eine Wohnungsmischung (auch für Familien) zu erreichen.

Innenentwicklung

Die Gemeinde ist sich ihrer schwierigen, zeitaufwändigen und auch langfristigen Aufgabe der Innenentwicklung bewusst und versucht vermehrt Potentiale zu erschließen. Dies gelingt aufgrund vielfältiger Faktoren (fehlende Verkaufsbereitschaft u.a. aufgrund steuerlicher Rahmenbedingungen für Landwirte, Festhalten an untergenutztem Eigentum, Uneinigkeit unter Eigentümern, etc.) bedauerlicherweise nur bedingt.

Die Innenentwicklung birgt durch eine übermäßige Nachverdichtung und die damit oftmals einhergehende Änderung der Strukturen aber auch Gefahren für das Ortsbild. Eine Überlastung der vorhandenen Infrastruktur und ein Verlust an orts- und klimarelevanten innerörtlichen Grünflächen stellt die Gemeinden zusätzlich vor Herausforderungen. In diesem Spannungsfeld wird durch die Kommunalpolitik täglich nach Lösungen gesucht.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Textteil und Begründung werden redaktionell in Bezug auf die Anzahl der Wohnungen klargestellt.

Beschluss: 10:0

3 Behandlung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Es sind keine Äußerungen seitens der Öffentlichkeit eingegangen.

Beschluss:

Der Plan für die 14. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 04.12.2023, redaktionell angepasst am 22.01.2024 wird unter Abwägung sämtlicher privater und öffentlicher Belange festgestellt. Die Verwaltung wird beauftragt, die Genehmigung zu beantragen und diese nach deren Erteilung bekannt zu machen.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

90/3 Aufstellung des Bebauungsplans "Issing-Ost"; Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen; Satzungsbeschluss

Sachverhalt:

1 Bisheriger Planungsverlauf

- a) Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB) am 23.01.2023
- b) Frühzeitige Beteiligung der Behörden mit Schreiben vom 31.01.2023
- 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
- g) Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB) durch Auslegung vom 12.12.2023 – 05.01.2024; Ortsübliche Bekanntgabe am 05.12.2023
- h) Erneute Behördenbeteiligung (§ 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB) mit Schreiben vom 08.12.2023 mit der Frist bis zum 05.01.2024

2 Behandlung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange

2.1 Keine Rückantwort gegeben

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

- Landratsamt Landsberg am Lech, Kreisheimatpflege – Bau- und Bodendenkmäler
- Landratsamt Landsberg am Lech, Untere Naturschutzbehörde
- Landratsamt Landsberga am Lech, Untere Bodenschutzbehörde
- Lechwerke AG – ERSD-G-L
- Gemeinde Pürgen
- Abwasserzweckverband Pürgen
- Gemeinde Thaining

2.2 Folgende Träger haben keine Einwendungen vorgebracht

- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Schreiben vom 28.12.2023
- Industrie- und Handelskammer für München u. Obb., Schreiben vom 20.12.2023, Dank für farbliche Markierung
- Landratsamt Landsberg am Lech, Untere Immissionsschutzbehörde, Schreiben vom 15.12.2023
- Landratsamt Landsberg am Lech, Kreisfachberatung für Gartenkultur und Landespflege, Schreiben vom 13.12.2023
- Regionaler Planungsverband, Schreiben vom 20.12.2023
- Wasserwirtschaftsamt Weilheim, Schreiben vom 12.12.2023
- Markt Dießen, Schreiben vom 13.12.2023

2.3 Folgende Träger haben Bedenken vorgebracht:

Regierung von Oberbayern (Schreiben vom 15.12.2023)

Das Schreiben wird zur Kenntnis gegeben.

Fachliche Würdigung

Die Regierung von Oberbayern (RvO) sieht die Planung weiterhin kritisch. Sie stehe den Erfordernissen der Raumplanung jedoch nicht entgegen.

Die geplanten Wohnformen (aus Sicht der RvO überwiegend Einfamilienhäuser und Doppelhäuser) seien nicht im Sinne des Flächensparens und entsprächen auch nicht den Bedürfnissen der Bevölkerung nach kleinen und barrierefreien Wohnformen für junge Erwachsene, Singles und und Senioren und der demographischen Entwicklung. Die Aktivierung der Potentiale solle ambitionierter angegangen werden.

Der Bedarf an Gewerbeflächen wurde aus Sicht der Regierung von Oberbayern anschaulich und plausibel dargelegt.

Insgesamt weist die RvO darauf hin, dass die Planung weiterhin kritisch gesehen wird.

Durch die Verwirklichung der Planung sei ein Zielverstoß bei weiteren Baulandausweisungen nicht ausgeschlossen. **Ausweisung von Wohnen, Gliederung des Gebietes, städtebauliche Struktur**

Die Entscheidung für die Ausweisung von Wohnbauflächen trifft die Gemeinde Vilgertshofen weiterhin bewusst. Die ohnehin notwendige Anbindung des Gewerbegebietes an den Ort wird dazu genutzt, dringend benötigten Wohnraum zu schaffen und eine Gebietsgliederung zu erreichen. Dabei wird ein städtebaulicher Übergang von der kleinteiligen Bestandsbebauung zur großteiligeren Mischgebiets- und Gewerbebebauung geschaffen.

Gerade die Nachfrage nach kleinen Grundstücken kann derzeit im Innenbereich nicht ausreichend gedeckt werden. Dafür werden im Innenbereich aufgrund der vorhandenen Grundstücksgrößen und vergleichsweise großen Baukörper (z. B. ehemalige landwirtschaftliche Gebäude) vermehrt Wohnungen untergebracht.

Mischung an Wohnungsangeboten für Junge, Paare, Singles, Senioren, Familien

Aus Sicht der Gemeinde besteht eine ausgeglichene Mischung an Wohnungsangeboten. Das Verhältnis von Wohnen im Einfamilienhaus/kleineren Einzelhaus mit bis zu zwei Wohnungen und in einer Doppelhaushälfte im Vergleich zu Wohnen in klassischen Mehrfamilienhäusern beträgt ca. 1:1 (siehe Begründung zum Bebauungsplan 8.1).

Gegenüberstellung Bevölkerungswachstum / Zuwachs durch das Gebiet			
Bevölkerungszahl 2022		2.721	EW
Einwohnerprognose 2041		3.256	EW
prognostizierter Einwohnerzuwachs		550	EW
Kleinere Einzelhäuser mit bis zu zwei Wohnungen und Doppelhäuser im Allgemeinen Wohngebiet (ca. 23 Gebäude mit im Schnitt 3,5 EW)	ca.	81	EW
Kleinere Einzelhäuser 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 ² (Bundesdurchschnitt) und einer durchschnittlichen Inanspruchnahme von 40 m ² (Bundesdurchschnitt))	ca.	99	EW
Summe Gebiet Issing Ost	ca.	190	EW
Differenz prognostiziertes Wachstum der Gemeinde-Gebiet	ca.	360	EW

Die Gemeinde nimmt also durch das Plangebiet nicht das gesamte prognostizierte Bevölkerungswachstum in Anspruch. Abzüglich der aus Sicht der Gemeinde aktivierbaren Innenentwicklungspotentiale (ca. 310 EW) verbleibt ein Rest von ca. 50 Einwohnern. Anders als in der „Ermittlung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen in der Gemeinde Vilgertshofen“ wurde bei der Berechnung der Einwohner im Bebauungsplan von einer höheren Belegung der kleinen Einzelhäuser ausgegangen (3,5 EW). Die Belegung in größeren Einzelhäusern je Wohnung wurde gemäß dem Bundesdurchschnitt berechnet.

Wohnungsanzahl

Hinweis:

Im Bebauungsplan sind Einzelhäuser festgesetzt. Dies entspricht nicht einer Festsetzung als Einfamilienhaus.

In allen Gebieten sind mindesten zwei Wohnungen je Einzelhaus zulässig. In den kleineren Einzelhäusern können durch diese Festsetzung ebenfalls zwei Wohnungen untergebracht werden. Auf diese Weise können Wohnangebote für Singles und Paare sowie Familien jeden Alters entstehen.

Das Angebot in **WA 1** sieht zwar kleinere Einzelhäuser (9) und Doppelhaushälften (10) vor, ist aber dennoch verhältnismäßig dicht. Die Grundstücksgrößen sind bis auf wenige Angebote gering und entsprechen damit dem Flächensparen.

Im WA 2 und im Mischgebiet wurden gar keine Obergrenzen der Anzahl der Wohnungen je Einzelhaus gewählt. Hier können also auch Mehrfamilienhäuser untergebracht werden, die ein Angebot auch für Familien darstellen können.

Im WA 2 besteht neben dem Angebot von zwei Doppelhaushälften die Möglichkeit, zwei Mehrfamilienhäuser unterzubringen. Diese Entscheidung wurde im Entwurf 2 bewusst getroffen, um Wohnungen zu schaffen.

Im Mischgebiet sind zwar auch kleinere Gebäude dargestellt, diese können und sollen aber unter anderem von Handwerkern (z. B. Elektrikern, Fliesenlegern, etc.), Freiberuflern,

nicht störendem Gewerbe etc. sowohl für Wohnen als auch beruflich genutzt werden. In diesem Bereich sind überdies ebenfalls Mehrfamilienhäuser vorgesehen. Textteil und Begründung werden redaktionell ergänzt, um die mögliche Anzahl der Wohnungen in Gebäuden zu verdeutlichen.

Wohnungsgrößen

Auf die konkreten Wohnungsgrößen hat die Gemeinde nur bedingt Einfluss, kann jedoch versuchen, eine Wohnungsmischung (auch für Familien) zu erreichen.

Innenentwicklung

Die Gemeinde ist sich ihrer schwierigen, zeitaufwändigen und auch langfristigen Aufgabe der Innenentwicklung bewusst und versucht vermehrt Potentiale zu erschließen. Dies gelingt aufgrund vielfältiger Faktoren (fehlende Verkaufsbereitschaft u.a. aufgrund steuerlicher Rahmenbedingungen für Landwirte, Festhalten an untergenutztem Eigentum, Uneinigkeit unter Eigentümern, etc.) bedauerlicherweise nur bedingt.

Die Innenentwicklung birgt durch eine übermäßige Nachverdichtung und die damit oftmals einhergehende Änderung der Strukturen aber auch Gefahren für das Ortsbild. Eine Überlastung der vorhandenen Infrastruktur und ein Verlust an orts- und klimarelevanten innerörtlichen Grünflächen stellt die Gemeinden zusätzlich vor Herausforderungen. In diesem Spannungsfeld wird durch die Kommunalpolitik täglich nach Lösungen gesucht.

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Textteil und Begründung werden redaktionell in Bezug auf die Anzahl der Wohnungen klargestellt.

Beschluss: 10:0

Landratsamt Landsberg am Lech, Untere Bauaufsichtsbehörde (Schreiben vom 12.12.2023)

Das Schreiben wird zur Kenntnis gegeben.

Fachliche Würdigung

Die Untere Bauaufsichtsbehörde hat eine Anregung zur Festsetzung 6.2 Anzahl der Wohnungen in Einzelhäusern in WA 2. Hier wurde lediglich eine Festsetzung für Doppelhaushälften getroffen. Die Anzahl der Wohnungen in Einzelhäusern in WA 2 ist damit unbegrenzt. Eine entsprechende Erläuterung wurde bereits im Entwurf 2 redaktionell in der Begründung unter 12.5 ergänzt.

Ziel der Gemeinde ist es, Mehrfamilienhäuser in diesem Bereich, in Nähe zur Thaininger Straße zu ermöglichen. Im Mischgebiet waren sie auch im Entwurf bereits zulässig. Zum besseren Verständnis werden die Begründung und die textlichen Festsetzungen redaktionell weiter klargestellt.

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan wird redaktionell klargestellt.

Beschluss: 10:0

3 Behandlung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Es sind keine Äußerungen seitens der Öffentlichkeit eingegangen.

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt den Bebauungsplan „Issing-Ost“ (Fassung vom 04.12.2023, redaktionell angepasst am 22.01.2024) unter Abwägung der privaten und öffentlichen Belange als Satzung. Die Verwaltung wird beauftragt, sobald die Genehmigung der

parallelen 14. Änderung des Flächennutzungsplanes bekannt gemacht worden ist, das Satzungsverfahren des Bebauungsplans „Issing-Ost“ mit der Bekanntmachung der Satzung abzuschließen.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

90/4 Formlose Bauvoranfrage zur Errichtung von zwei Einfamilienhäusern mit Garage und Stellplätzen auf dem Grundstück FINr. 35/1 der Gemarkung Mundraching, Mesnerweg 11

Sachverhalt:

Der Vorsitzende gibt das Schreiben bezüglich der formlosen Bauvoranfrage zur Errichtung von zwei Einfamilienhäusern mit Garage und Stellplätzen auf dem Grundstück FINr. 35/1 der Gemarkung Mundraching, Mesnerweg 11 dem Gremium zur Kenntnis. Hierbei werden folgende Fragen gestellt:

1. Können grundsätzlich zwei EFH auf dem Grundstück errichtet werden?
2. Können zwischen den beiden Häusern aneinander gebaute Garagen errichtet werden?
3. Kann anstelle einer Garage auch eine ELW errichtet werden (Wandhöhe <3,00 m) Stellplätze gem. Stellplatzsatzung?
4. Sind die Grundstücksgrößen mit ca. 360 m² und 430 m² ausreichend (Referenz Bremauer Str. 12 + 14)?

Für das Grundstück FINr. 35/1 der Gemarkung Mundraching liegt bereits ein genehmigter Bauantrag für den Neubau zweier Doppelhaushälften mit Keller, Garage und Stellplätzen mit Genehmigung vom 01.03.2023 vor.

Für die gestellten Fragen Nr. 1, 2 und 4 bestehen keine baurechtlichen Widersprüche. Bei der Errichtung einer Einliegerwohnung, wie in Frage Nr. 3 genannt, sind abstandsflächenrechtliche Vorgaben zu berücksichtigen, die eine Teilung des Grundstücks unter Umständen nicht ermöglichen.

Das Bauvorhaben 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 allgemeinen Wohngebiet (WA).

Es gilt vom Gemeinderat zu beurteilen, inwieweit Anhaltspunkte, die gegen ein Einfügen sprechen könnten, ersichtlich sind.

GRM Schmid bittet, für den Fall, dass eine weitere Wohnung (ELW) gebaut wird, auf die gemeindliche Stellplatzsatzung zu verweisen.

Beschluss:

Dem Bauvorhaben wird die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens in Aussicht gestellt.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

90/5 Tekturantrag zum Bauantrag zum Anbau eines Mehrfamilienhauses mit 3 WE an ein Bestandshaus sowie Ausbau des bestehenden Dachgeschosses zu 1 WE auf dem Grundstück FINr. 50/5 der Gemarkung Pflugdorf (Rathausstraße 17)

Sachverhalt:

Dem Gemeinderat wird ein Tekturantrag zu oben genanntem Bauvorhaben vorgelegt.

Der Tekturantrag sieht die Änderung der Außenmaße des Neubaus im Norden und Süden (aufgrund der nachträglichen Wärmedämmung des Bestandes) vor.

Das Bauvorhaben 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).

Beschluss:

Dem Bauvorhaben wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

90/6 2. Zuschussantrag der Kath. Filialkirchenstiftung St. Laurentius Pflugdorf für Sanierungsarbeiten an der Kirche

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 04.01.2024 bittet die Kath. Filialkirchenstiftung Pflugdorf um einen weiteren Zuschuss für die Sanierungsarbeiten an der Kirche St. Laurentius.

In der Sitzung vom 05.12.2022 bewilligte der Gemeinderat bereits einen Zuschuss von 20% der endgültigen Kosten, höchstens jedoch 12.000 €.

Seither wurden allerdings weitere Schäden festgestellt. Leider geht aus dem neuen Antrag nicht genau hervor, wie hoch nun die gesamte Schadenshöhe ist und welche Kosten die Versicherung oder andere Zuschussgeber übernehmen. Die GRM sind offen für eine höhere Förderung, fordern aber eine genaue Aufstellung der Schadenshöhe und der Zahlungen von Versicherung und anderen Zuschussgebern. Ein Beschluss wird solange vertagt.

90/7 Informationen für den Gemeinderat

Sachverhalt:

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

In der vergangenen nichtöffentlichen Sitzung am 08.01.2024 hat sich der Gemeinderat vorbehaltlich der entsprechenden Förderung für die Beschaffung eines neuen TSF-W-Einsatzfahrzeuges für die FFW Issing ausgesprochen.

- ***Breitbandplanung OD Pflugdorf***

Das Planungsbüro IK-T Regensburg, hat die Breitbandplanung für die OD Pflugdorf vorgelegt. Dank der Intervention von GRM Erhard besteht aber nach wie vor die Hoffnung, dass die Telekom den Breitbandausbau in der Rathaus- und der Weilheimer Straße doch noch eigenwirtschaftlich durchführt. Eine Entscheidung soll bis Ende der Woche fallen.

- ***Austausch der Buswartehäuschen in Pflugdorf***

Im Zuge der anstehenden Sanierung der OD Pflugdorf werden auch die Bushaltestellen in der Rathaus- und der Weilheimer Straße umgebaut. Es stellt sich die Frage, ob die bestehenden Buswartehäuschen aus Holz beibehalten, ertüchtigt oder ausgetauscht werden sollen. Neue Buswartehäuschen als Glas-/Alu-Konstruktion wie am Hirschberg in Issing kosten je nach Ausführung zwischen 10.000 und 15.000 Euro.

Die GRM sprechen sich für ein Beibehalten der bestehenden Buswartehäuschen aus.

90/8 Wünsche und Anfragen von Seiten des Gemeinderates

Sachverhalt:

- GRM Koch fragt nach dem beauftragten Standortkonzept für Freiflächen-PV-Anlagen. Dieses Konzept ist erarbeitet und wird in der nächsten Sitzung am 05.02. vorgestellt.
- GRM Hieber berichtet, dass Eisbadende Löcher in die Eisdecke des Eichensees hacken und damit Gefahrenstellen für Schlittschuhläufer schaffen. Er wird im nächsten Winter die Einstiegstreppe entfernen, um solche Gefährdungen zu vermeiden.
- GRM Hieber berichtet außerdem vom Treffen der Jugendreferenten der Landkreisgemeinden mit dem neuen Kreisjugendpfleger und dem Kreisjugendring am 18.01. Seinem Bericht folgt eine kurze Diskussion über Jugendangebote, speziell Jugendräume in der Gemeinde. Vor allem in Issing gebe es hier Bedarf. Der Vorsitzende wird den Wigwam e.V. zu einem Gespräch einladen.
- GRM Müller fragt nach dem Sachstand bei der Nahwärmeplanung für Issing. Hier findet am kommenden Donnerstag eine Besprechung mit der LENA Service GmbH und dem WWA Weilheim zur geplanten Wasserentnahme aus den Baggerseen von BK Kies statt. Das WWA sieht diese Wasserentnahme kritisch. Der wirtschaftliche Betrieb des geplanten Nahwärmenetzes ist also noch nicht gesichert.

Anschließend folgt der Teil der nichtöffentlichen Sitzung.

Dr. Albert Thurner
Erster Bürgermeister

Regina Erdt
Schriftführer