

Beglaubigter Auszug aus der Niederschrift über den öffentlichen Teil der Sitzung

des Gemeinderates Vilgertshofen am 08.05.2023

74/3 Aufstellung Bebauungsplan Issing-Ost; Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Sachverhalt:

1 Bisheriger Planungsverlauf

- a) Aufstellungsbeschluss am 23.01.2023
- b) frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB) durch Auslegung vom 02.02.2023 bis 02.03.2023
- c) frühzeitige Behördenbeteiligung vom 30.01.2023 bis 02.03.2023

2 Äußerungen seitens der Öffentlichkeit

Es sind keine Äußerungen seitens der Öffentlichkeit eingegangen.

3 Behandlung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange

3.1 Keine Rückantwort gegeben

- Bay. Bauernverband
- Bay. Landesamt für Denkmalpflege
- BUND
- Kreisheimatpflege (Fachbereich Bodendenkmäler)
- Gemeinde Pürgen
- Gemeinde Thaining
- AZV Pürgener Gruppe

Keine Stellungnahme erfolgt (*da leider versehentlich falsch adressiert*):

- Bay. Bauernverband
- Reg. v. Oberbayern (höh. Landesplanungsbehörde)
- Regionaler Planungsverband

3.2 Folgende Träger haben keine Einwände vorgebracht

- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (Schreiben vom 28.02.2023)
- IHK München und Oberbayern, Schreiben vom 13.02.2023
- Kreisheimatpflege (Fachbereich Baudenkmäler); Schreiben vom 07.03.2023
- LEW Verteilnetz GmbH (LVN) (Schreiben vom 27.02.2023)
- Markt Dießen am Ammersee (Schreiben vom 30.01.2023)

3.3 Folgende Behörden/TröB haben eine Stellungnahme abgegeben:

- **Landratsamt Landsberg als Untere Bauaufsichtsbehörde (Schreiben vom 09.02.2023)**

Das Schreiben wird zur Kenntnis gegeben.

Fachliche Würdigung:

Der Anregung sämtliche Baugrenzen vollständig zu bemaßen wird stattgegeben. Die Planzeichnung wird entsprechend angepasst.

Eine Überschreitung nach § 19 Abs. 4 BauNVO soll sowohl im Gewerbegebiet, als auch im Mischgebiet bis zu einem Wert von höchstens 0,8 zugelassen werden.

Weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden. Die textlichen Festsetzungen werden entsprechend ergänzt.

Die zugeordnete Erschließungsstraße ist bei Eckgrundstücken nicht eindeutig. Aus diesem Grund empfiehlt das Landratsamt die Festsetzung anzupassen. Durch das Einführen von Bereichen ohne Ein- und Ausfahrten wird die zugeordnete Erschließungsstraße verdeutlicht. Darüber hinaus werden die Festsetzungen ergänzt.

Die Baufenster im Baugebiet sind großzügig bemessen. Ein Heranrücken der Nebenanlagen an die Grenze zur Straße ist aus städtebaulichen Gründen nicht erwünscht. Das Ortsbild wird dadurch gestört. Aus diesem Grund werden im Allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet Nebenanlagen an der Straßenseite nicht außerhalb der Baugrenzen zugelassen. Im Gewerbegebiet können diese jedoch zugelassen werden.

In Bezug auf die Abstandsflächen soll ergänzt werden, dass die Bayerische Bauordnung in der jeweils gültigen Fassung anzuwenden ist. Dies dient der Klarstellung und wird ergänzt.

Die Bemessung der Wandhöhe von Garagen wird auf das Gelände bezogen. Der Passus „festgelegtes“ entfällt.

Die Wandhöhe bei Flachdächern wird entsprechend der Anregung auf 3,0 m reduziert.

Beschlussvorschlag:

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

Abstimmung: 11:0

- **Landratsamt Landsberg als Untere Immissionsschutzbehörde (Schreiben vom 09.02.2023)**

Das Schreiben wird zur Kenntnis gegeben.

Fachliche Würdigung:

Folgende Inhalte bzw. Empfehlungen betreffen nicht die Ebene des Bebauungsplanes:

„Die Untere Immissionsschutzbehörde empfiehlt jedoch der Gemeinde Vilgertshofen als zumutbare Lösung dringend die außerschulische Nutzung des Bolzplatzes im Rahmen einer Spielplatzordnung auf die Zeit 8.00 Uhr bis 20.00 Uhr zu begrenzen.“

„Die Untere Immissionsschutzbehörde empfiehlt jedoch der Gemeinde Vilgertshofen bzw. Grundschule dringend in Zukunft nach Möglichkeit auf die neue Laufbahn im Norden auszuweichen.“

Durch die hinzugekommene Fläche für Gemeinbedarf „Schule und Kinderbetreuung“ wird der Bolzplatz zukünftig vermutlich entfallen und die Anordnung der Laufbahn wird ohnehin überdacht werden. Schon jetzt verfolgt die Gemeinde die Verlagerung der Laufbahn.

Festsetzungen:

Die geeigneten und umfangreichen Festsetzungen zum Immissionsschutz sollten um einen weiteren Passus ergänzt werden, der einen geeigneten Nachweis fordert.

Beschlussvorschlag:

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

Abstimmung: 11:0

- **Landratsamt Landsberg als Untere Naturschutzbehörde (Anruf vom 17.02.2023 bei der Verwaltungsgemeinschaft Reichling und Schreiben vom 28.02.2023)**

Die Telefonnotiz und das Schreiben werden zur Kenntnis gegeben.

Fachliche Würdigung:

Die Hinweise zur Überwachung werden zur Kenntnis genommen. Diese sind bereits Bestandteil des Kap. 8.9 der Begründung. 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.

Die Gemeinde behält sich 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.“

Die Forderung einer einheitlichen Vorgehensweise bei der Anwendung der beiden gültigen Leitfäden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ innerhalb der VG Reichling wird als nicht sachgerecht erachtet, da die Planungshoheit nicht bei der Verwaltungsgemeinschaft sondern bei den einzelnen Mitgliedsgemeinden liegt und die Mitgliedsgemeinden nicht an die Beschlüsse der jeweils anderen Mitgliedsgemeinden gebunden sind.

Beschlussvorschlag:

Eine Änderung der Planung durch die Stellungnahme erfolgt nicht.

Abstimmung: 11:0

- **Landratsamt Landsberg am Lech, Abfall- / Bodenschutzbehörde (Schreiben vom 03.02.2023)**

Das Schreiben wird zur Kenntnis gegeben.

Fachliche Würdigung:

Das Schreiben enthält den üblichen Hinweis, dass der Bodenschutzbehörde keine Erkenntnisse vorliegen, dass das Planungsgebiet altlastenverdächtig ist. Sofern Erkenntnisse bei der Gemeinde vorhanden sind, sind diese in der Planung zu berücksichtigen.

Beschlussvorschlag:

Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen. Änderungen an der Planung sind nicht veranlasst.

Abstimmung: 11:0

- **Landratsamt Landsberg als Kreisfachberatung für Gartenkultur und Landespflege (Schreiben vom 20.02.2023)**

Das Schreiben wird zur Kenntnis gegeben.

Fachliche Würdigung:

Der bisherige Hartplatz wird zugunsten dringend benötigter Parkplätze aufgegeben. Ursprünglich sollten die hier befindlichen Nutzungen weiter nach Osten verlagert werden. Inzwischen verfolgt die Gemeinde mit dieser Fläche andere Ziele. Hier sollen dringend benötigte Betreuungsmöglichkeiten für Kinder sowie Räumlichkeiten für die Schule auf einer Gemeinbedarfsfläche entstehen. Grünflächen für die Umwelterziehung können im Bereich des bisher wenig genutzten Schulgartens angeboten werden.

Auf der Ebene des Bebauungsplanes wird eine Zuwegung zur Gemeinbedarfsfläche eingeplant.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.

- Die versehentlich falsch nummerierten Verweise auf die Pflanzenlisten werden berichtigt.
- Zu 15.1
Ersatzpflanzungen sind nicht nur für die zu erhaltenden Laubbäume, sondern für sämtliche durch Planzeichnung und Text festgesetzten Pflanzungen verbindlich festgesetzt (vgl. Ziffer 15.10 der Festsetzungen). Im Falle von zu erhaltenden, wertgebenden größeren Laubbäumen wird zusätzlich bestimmt, dass die Pflanzgrößen der Ersatzpflanzung erhöhten Anforderungen unterliegen (vgl. Ziffer 15.1).
In den Hinweisen durch Text, Ziffer 8.2, wird auf die Beachtung der DIN 18 920 und RAS-LP 4 „Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen“ hingewiesen.
Für die Festsetzung von Schutzmaßnahmen und Handlungsweisen bietet das Baugesetzbuch keine Rechtsgrundlage. Es ist ausschließlich die Festsetzung dauerhafter und standortbezogener Maßnahmen zulässig.
- Zu 15.3
Die Hinweise zur DIN 18 916 und zur wünschenswerten Größe des durchwurzelbaren Standraumes für straßenbegleitende Bäume wird zur Kenntnis genommen.
Die Mindestanforderung an den durchwurzelbaren Standraum für Straßenbäume wurde gemäß den „Empfehlungen für Baumpflanzungen, Teil 2“ der FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V.), Ausgabe 2010, festgesetzt. Dieser kann bei der vorliegenden Planung realisiert werden und wird daher beibehalten.
Der Straßenraum im GE ist mit 6,5 m Breite ausgelegt für Begegnungsverkehr LKW / LKW. Dies entspricht dem allgemein

üblichen Standard in Gewerbegebieten. Ab einer Breite < 6,35 m liegt bereits ein eingeschränkter Bewegungsraum vor, wie dies bei der Erschließung der südlichen Mischbaugrundstücke der Fall ist. Eine Einbahnregelung kommt aufgrund der Nutzung als Gewerbegebiet bzw. Mischgebiet im nördlichen Bereich nicht in Frage. Ein An- und Abfahren soll in beide Richtungen möglich sein.

Die Sorte „Frans Fontaine“ als vergleichsweise kleinkroniger Straßenbaum wird aus der Baumartenliste 7.1.2 gestrichen.

- Ziffer 15.4

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

In die Ziffer 15.4 der Festsetzungen durch Text wird eine Empfehlung zur Verwendung von gebietseigenem Saatgut aus dem Ursprungsgebiet 17 „Südliches Alpenvorland“ und gebietseigenem Pflanzenmaterial aus dem Vorkommensgebiet 6.1 „Alpenvorland“ ergänzt.

Auf eine Festsetzung zur Verwendung gebietseigenen Pflanzen- und Saatgutmaterials innerorts wird verzichtet, da die Verfügbarkeit in der Praxis leider zum Teil stark eingeschränkt ist. Darüber hinaus besteht keine gesetzliche Verpflichtung zur Verwendung gebietseigenen Pflanzen- und Saatgutmaterials innerorts. Die Gemeinde wird bei der Herstellung der öffentlichen Grünflächen gebietseigenes Pflanzen- und Saatgutmaterial verwenden, soweit dieses verfügbar ist.

- Ziffer 15.5

Das Ursprungsgebiet 17 „Südliches Alpenvorland“ für Saatgut wird ergänzt.

- Ziffern 15.6 und 15.12

Die Pflanzenlisten werden angepasst.

Die Zulässigkeit von Laubbäumen 3. Wuchsordnung zur Mindest-Durchgrünung der Baugrundstücke in den Misch- und Gewerbegebieten wird gestrichen.

Die Sal-Weide als Baum 3. Ordnung wird in der Pflanzenliste 7.1.3 gestrichen und in der Artenliste 7.2 Sträucher ergänzt.

Die schmalkronigen Bäume werden in der Artenliste 7.1.4 (neu) als Angebot für zusätzliche Bepflanzungen an beengten Standorten aufgeführt.

- Ziffer 15.7

Bei der Zulässigkeit von Stammbüschen handelt es sich um keine verpflichtende Vorgabe, sondern lediglich um ein zusätzliches Angebot für die Grundstückseigentümer. Jedem Grundstückseigentümer ist es freigestellt, einen Hochstamm-Baum zu pflanzen.

Die Zulässigkeit von Obst-Halbstämmen wird ebenfalls beibehalten, da diese auf Wohnbaugrundstücken eine ausreichende Durchgrünung gewährleisten.

- Ziffer 15.12

Um die vorgegebenen Werte der Stellplatzverordnung einzuhalten, werden zwei zu pflanzende Bäume westlich des geplanten Parkplatzes ergänzt.

Hinweise durch Text Ziffer 7.1

Das Baugesetzbuch gibt durch § 9 vor, welche Art von Festsetzungen für Bebauungspläne zulässig sind. Gemäß diverser Kommentare zum BauGB und der Rechtsprechung ist die Festsetzung von Handlungsweisen nicht zulässig. Es ist ausschließlich die Festsetzung dauerhafter und standortbezogener Maßnahmen zulässig.

Die Wuchsordnung wurde im Sinne der Einteilung in Großbäume \geq 20 m Wuchshöhe, mittelgroße Bäume mit ca. 10 bis 20 m Wuchshöhe und Kleinbäume bis maximal ca. 10 m Wuchshöhe verwendet. Die Bezeichnung wird beibehalten.

Die für die Ortsrandeingrünung Ost vorgeschlagene Verwendung gebietseigenen Pflanzenmaterials ist bereits durch Ziffer 15.5 der Festsetzungen verbindlich festgelegt.

Es ist unbestritten, dass Straßenbäume aufgrund der im Straßenraum vorherrschenden Situation mit schwierigen Standortverhältnissen (beengter Wurzelraum, Trockenheit, Streusalzeinfluss, ...) zu kämpfen haben. Gerade deshalb wurde auf bewährte, widerstandsfähige und robuste Sorten zurückgegriffen. Die Verwendung von stark fruchttragenden Laubbäumen im Straßenraum oder in Stellplatzanlagen, so wie die vorgeschlagene Walnuss oder Türkische Haselnuss, wird nicht für sinnvoll erachtet.

Die Verwendung von Obstbaum-Halbstämmen zur Durchgrünung von Wohngebieten wird als praktikabel und zielführend erachtet, da auch Obstbaum-Halbstämme ausreichende Größen erreichen können. Die Zulässigkeit von Halbstämmen wird beibehalten. Bezüglich empfehlenswerter Sorten wird ein Hinweis auf die Obstsortenliste des Landkreises Landsberg am Lech unter Ziffer 7.1.3 der Pflanzenliste aufgenommen.

Hinweise Ziffer 8.3

Als Beispiel für einen Regiosaatgut-Hersteller werden die Regiosaatguthersteller Saaten Zeller und Krinner ergänzt. Ein Hinweis auf den Verband der Wildpflanzenproduzenten wird als nicht zielführend erachtet, da auch Mitglieder aufgeführt sind, die kein Regiosaatgut für das Ursprungsgebiet 17 produzieren.

Freiflächengestaltungsplan

Im Freiflächengestaltungsplan ist u. a. bereits eine Darstellung der festgesetzten Pflanzmaßnahmen mit Art, Qualität und Pflanzstandort festgelegt. Auf eine zwingende Darstellung der Gestaltung der Grünflächen wird verzichtet. Es besteht hierfür weder eine Rechtsgrundlage noch erschließt sich dem Gemeinderat der Sinn und Nutzen einer solchen Darstellung. Die Gestaltung der Grünflächen liegt im Gestaltungsspielraum jedes einzelnen Grundstückseigentümers, sofern die Festsetzungen des Bebauungs- und Grünordnungsplanes (z. B. Einhaltung der GRZ oder die Vorgaben zu den nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke) eingehalten werden.

Auf Wunsch des Gemeinderates wird die Mindestqualität für Hochstämme in Privatgrundstücken von 16-16 cm auf 14-16 cm herabgesetzt.

Beschlussvorschlag:

Der vom Planungsbüro DAURER + HASSE angepassten Planung wird mit der Änderung, dass die Mindestqualität für Hochstämme in Privatgrundstücken von 16-16 cm auf 14-16 cm herabgesetzt wird, zugestimmt.

Abstimmung: 11:0

- **Handwerkskammer für München und Oberbayern (Schreiben vom 02.03.2023)**

Das Schreiben wird zur Kenntnis gegeben.

Fachliche Würdigung:

Seitens der Handwerkskammer wird die Ausweisung des Misch- und Gewerbegebietes begrüßt. Es wird jedoch angeregt, im Gewerbegebiet Büroräume nur ausnahmsweise zuzulassen, bzw. Geschäftsgebäude sowie Betriebe, die überwiegend durch die Verrichtung von Büro- und Verwaltungsaufgaben bzw. sonstigen Aufgaben mit dauerhaftem Büro-Aufenthalt geprägt sind, so anzuordnen, so dass nicht bereits im Vorfeld Beschränkungen für vergleichsweise störende gewerbliche Nutzungen auftreten, die auf die Ausschöpfung des jeweils zulässigen Störgrads im Gewerbegebiet angewiesen sind.

Aus diesem Grund werden Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude nur noch ausnahmsweise zugelassen.

Äußerst kritisch wird außerdem die Zulässigkeit von Einzelhandel gewertet, da diese Vorhaben Flächen in Anspruch nehmen, die dem produzierenden und verarbeitenden Gewerbe damit entzogen würden. Davon ausgenommen sieht die Handwerkskammer Einzelhandel, der dem eigentlichen Betriebszweck zu- bzw. untergeordnet ist.

Beschlussvorschlag:

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

Abstimmung: 11:0

- **Wasserwirtschaftsamt Weilheim (Schreiben vom 27.02.2023)**

Das Schreiben wird zur Kenntnis gegeben.

Fachliche Würdigung:

Seitens des Wasserwirtschaftsamtes wird empfohlen, die Rohfußbodenhöhe über Straßenniveau festzusetzen. Dies dient dem Schutz vor eindringendem Wasser. Die Festsetzung wird entsprechend angepasst und die maximale Höhe für die Oberkante Fertigfußboden um 5 cm angehoben.

Tiefgaragenzufahrten sollen laut Empfehlung so ausgebildet werden, dass infolge von Starkregen auf der Straße oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann. Eine entsprechende Festsetzung wird ergänzt.

Es wird empfohlen, die Hinweise um „weiße Wannen“ und Baugrunderkundungen zu ergänzen. Ebenso zum Umgang mit

belastetem Boden und zu einem Entsorgungs- und Verwertungskonzept. Die Hinweise werden entsprechend ergänzt.

Seitens des Wasserwirtschaftsamtes wird die Trinkwasserversorgung nur als eingeschränkt versorgungssicher erachtet, da aus Sicht des Amtes die vollständige Redundanz fehle. Da Issing jedoch, wie alle übrigen Ortsteile – und nicht wie vom Wasserwirtschaftsamt dargestellt – zum einen durch die Quelle Lechmühlen und darüber hinaus über einen einseitigen trockenen Trinkwasser-Notverbund mit der Gemeinde Fuchstal mit Trinkwasser versorgt werden kann, ist eine vollständige Redundanz gegeben.

Die Abwasserentsorgung ist durch die Kläranlage Landsberg, der Stadtwerke Landsberg, gesichert.

Eine detailliertere Entwässerungsplanung wird im Rahmen der Erschließungsplanung erarbeitet.

Geplant ist, die im Allgemeinen Wohngebiet und Mischgebiet liegende Straße über Rigolen zu entwässern. Im Gewerbegebiet wird eine Versickerung über straßenbegleitende Mulden in Verbindung mit einem Notüberlauf in Rigolen entwässert. Der Parkplatz im Westen wird überwiegend versickerungsfähig hergestellt. Da in diesem Bereich eine Versickerung nur eingeschränkt möglich ist, wird diese Fläche an die Rigolen in der Erschließungsstraße angeschlossen. Die Gemeinbedarfsfläche wird in eine Sickermulde entwässert, die ebenfalls über einen Notüberlauf in Rigolen verfügen soll, um das östlich angrenzende Mischgebiet vor Hangwasser zu schützen.

Beschlussvorschlag:

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

Abstimmung: 11:0

Diskussionsverlauf

In der Diskussion um zulässiges Gewerbe im Gewerbegebiet greift der Gemeinderat einen Vorschlag von GRM Dr. Pilz auf, in den künftigen Gewerbe-Kaufverträgen festzuschreiben, dass nur noch 30% der Gewerbeflächen weitervermietet werden dürfen.

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 Planung wird gebilligt. Die Verwaltung wird beauftragt, den Entwurf öffentlich auszulegen und die Behörden nach §4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

Richtigkeit und Vollständigkeit dieses Auszuges wird beglaubigt:
Gemeinde Vilgertshofen, den 9. Mai 2023


Grot, VA

