



## NIEDERSCHRIFT

über die öffentliche

### 15. Sitzung des Gemeinderates Adelshofen

vom 1. Dezember 2022

Sitzungssaal der Gemeinde Adelshofen

**Vorsitz:**

Erster Bürgermeister Robert Bals

**Schriftführerin:**

Sonja Engl

Der Vorsitzende erklärte die Sitzung um 19:30 Uhr für eröffnet. Er stellte fest, dass sämtliche Mitglieder ordnungsgemäß geladen wurden. Die Mehrheit der Mitglieder ist anwesend und stimmberechtigt. Der Gemeinderat Adelshofen ist somit beschlussfähig.

**Gremiumsmitglieder:**

Frank Bischoff

Sylvia Eschert

Robert Hartl

Alexandra Kral

Petra Schäfer

Heinz-Josef Schmitz

Matthias Stangl

Christine Steber

Zweite Bürgermeisterin Margit Pesch

Dritter Bürgermeister Stefan Heitler

**Bemerkung:**

**Entschuldigt sind**

Johannes Dittert

Wolfgang Weigl

**Weiterhin anwesend:**

Herr Daschner, FFB-Tagblatt

3 Besucher

## Öffentliche Sitzung:

TOP 1.	Aktuelle Viertelstunde
TOP 2.	Bauleitplanung; Aufstellung des qualifizierten Bebauungsplanes "Wohngebiet Neuwegäcker" in der Gemeinde Adelshofen Beschlussfassung zum Bebauungsplanentwurf und Einleitung des Verfahrens; Beschlussfassung zum Erlass einer Veränderungssperre für den Bereich des Bebauungsplanes "Wohngebiet Neuwegäcker"
TOP 3.	Erweiterungsbau Kinderhaus + Umbau Bestand, Ermächtigung des Bürgermeisters zur Vergabe von Bauleistungen, 318 - Tischlerarbeiten (Einbaumöbel)
TOP 4.	Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 17.11.2022
TOP 5.	Bekanntgaben/Wünsche und Anträge
TOP 6.	Erweiterungsbau Kinderhaus + Umbau Bestand, Ermächtigung des Bürgermeisters zur Vergabe von Bauleistungen, 602 - Küche mit Einbaugeräten

## Öffentliche Sitzung

Vor der Aktuellen Viertelstunde stellt Herr BGM Bals wegen Dringlichkeit den Antrag den Tagesordnungspunkt „Erweiterungsbau Kinderhaus+ Umbau Bestand; Ermächtigung des Bürgermeisters zur Vergabe von Bauleistungen; 602 Küche mit Einbaugeräten“ nachträglich auf die Sitzung als TOP 6 zu setzen:

**Abstimmung:** 11 : 0

Dieser Tagesordnungspunkt kommt auf die Sitzung als TOP 6.

### TOP 1. Aktuelle Viertelstunde

#### Sachvortrag:

Kein Beitrag.

<b>TOP 2. Bauleitplanung; Aufstellung des qualifizierten Bebauungsplanes "Wohngebiet Neuwegäcker" in der Gemeinde Adelshofen Beschlussfassung zum Bebauungsplanentwurf und Einleitung des Verfahrens; Beschlussfassung zum Erlass einer Veränderungssperre für den Bereich des Bebauungsplanes "Wohngebiet Neuwegäcker"</b>
---

#### Sachvortrag:

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 16.09.2021 die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes „Wohngebiet-Neuwegäcker“ im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB für die Flurstücke 354/4 – 15 und 355/1 der Gemarkung Luttenwang beschlossen.

Zudem wurde beschlossen, dass die Bauflächen als allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden, sich die textlichen Festsetzungen an den ursprünglichen Bebauungsplan „Neuwegäcker“ orientieren sollen, mit dem Planungsarbeiten ein geeignetes Architekturbüro beauftragt werden soll und nach Ausarbeitung von Vorentwürfen diese dem Gemeinderat zur weiteren Beschlussfassung vorzulegen sind.

Zwischenzeitlich wurde von der beauftragten Bürogemeinschaft für Ortsplanung und Stadtentwicklung - OPLA aus Augsburg ein Entwurf des Bebauungsplanes „Wohngebiet Neuwegäcker“ vorgelegt. Zur Ursprungfassung des Bebauungsplanes „Neuwegäcker“ wurden Festsetzungen ergänzt, die sich teilweise an dem Bebauungsplan „Lichtenberg“ orientieren. Unter anderem wird nun statt der zulässigen Grundfläche und Grundflächenzahl nur eine Grundflächenzahl mit Überschreitungsmöglichkeiten festgesetzt, die Wandhöhe anders definiert, Garagenabstände verändert, Abgrabungen und Aufschüttungen neu festgesetzt, Hauptdachform, -neigung und -eindeckung definiert und für Garagen ein größerer Spielraum für die Dachneigung ermöglicht. Bzgl. der gesamten geänderten Festsetzungen wird auf den anliegenden ursprünglichen Bebauungsplan „Neuwegäcker“ und auf den anliegenden Entwurf des Bebauungsplanes „Wohngebiet Neuwegäcker“ (Satzung Vorabzug vom 25.11.2022, Begründung Vorabzug vom 24.11.2022) verwiesen.

Nachdem sich nicht alle Grundstücke des Planungsbereiches im Innenbereich befinden muss ein beschleunigtes Verfahren nach § 13 b i.V.m. § 13 a BauGB durchgeführt werden. Das Verfahren nach § 13 b BauGB kann nur bis zum Ablauf des 31. Dezember 2022 förmlich eingeleitet werden;

der Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB ist bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 zu fassen.

In der Gemeinderatssitzung vom 16.09.2021 wurde zudem über eine Bauvoranfrage zum Anbau zur Wohnraumerweiterung auf dem Flurstück 354/13 der Gemarkung Luttenwang beraten und der Beschluss gefasst, dass ein Antrag zur Zurückstellung nach § 15 BauGB des Bauantrages gestellt wird, da zu befürchten ist, dass die Durchführung der Planung durch das Vorhaben unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert werden würde.

Mit Bescheid des Landratsamtes vom 10.12.2021 wurde das Bauvorhaben für 12 Monate zurückgestellt. Die Zurückstellung läuft im Dezember 2022 ab und kann nicht verlängert werden. Die Gemeinde kann jedoch nach § 14 Abs. 1 BauGB zur Sicherung der Planung für den künftigen Planbereich eine Veränderungssperre beschließen.

Gemäß § 14 BauGB kann die Gemeinde sobald ein Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplanes gefasst ist, zur Sicherung der Planung für den künftigen Planbereich eine Veränderungssperre mit dem Inhalt beschließen, dass

1. Vorhaben im Sinne des § 29 nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden dürfen;
2. erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden dürfen.

Gemäß § 17 Abs. 1 BauGB tritt die Veränderungssperre grundsätzlich nach Ablauf von zwei Jahren außer Kraft. Auf die Zweijahresfrist ist der seit der Zustellung der ersten Zurückstellung eines Baugesuch nach § 15 Abs. 1 BauGB abgelaufene Zeitraum anzurechnen. Die Gemeinde kann die Frist um ein Jahr verlängern.

#### **Stellungnahme der Finanzverwaltung:**

#### **Diskussion:**

Im Gemeinderat kam die Frage auf warum die Gemeindefläche nicht mitüberplant wurde? BGM Bals meint, im Bauausschuss sei vorbesprochen worden, dass die Fläche nicht mit dazu genommen werden soll, es hieß die alten Mischgebietsflächen sollen nicht miteinbezogen werden. Der Beschluss vom alten Gemeinderat steht noch, die zwei Grundstücke die überplant werden sollten, wurden vom LRA abgelehnt. Es gibt keinen aktuellen Beschluss, das müsste nächstes Jahr nochmal beraten werden, ob sich die Gemeinde das leisten kann die Grundstücke brach liegen zu lassen.

Es werden noch folgende Anmerkungen und Zusätze gewünscht:

Die angezeigte öffentliche Grünfläche sollte umbenannt werden in extensiv bewirtschaftete Fläche für die Landwirtschaft.

Die Farbe „anthrazit“ sollte mit aufgenommen werden bei der Dacheindeckung.

Flachdächer wie z. B. Carports, Nebengebäude, Garagen müssen begrünt werden.

Beim Wendehammer Bgm-Asam-Straße sollte ein Baum mittig gepflanzt werden, so wie es ursprünglich auch vorgesehen war.

#### **Beschluss 1:**

Der Gemeinderat nimmt Kenntnis vom vorgestellten Entwurf (Satzung Vorabzug vom 25.11.2022 und Begründung Vorabzug vom 24.11.2022) der Bürogemeinschaft für Ortsplanung und

Stadtentwicklung -OPLA für den Bebauungsplan „Wohngebiet Neuwegäcker“ und stimmt diesem zu.

Der Entwurf erhält die Fassung vom 01.12.2022.

Der Gemeinderat beschließt für den Bebauungsplanentwurf die Durchführung eines beschleunigten Verfahrens nach § 13 b i.V.m. § 13 a BauGB.

Die Verwaltung wird beauftragt ein Verfahren zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Die von der Gemeinde zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Wohngebiet Neuwegäcker“ erklärten Ziele sind durch Bauvorhaben in diesem Geltungsbereich, insbesondere bzgl. des aktuellen Bauvorhabens zum Anbau einer Wohnraumerweiterung auf dem Flurstück 354/13 der Gemarkung Luttenwang, gefährdet.

Der Gemeinderat beschließt deshalb für den Bereich des geplanten Bebauungsplanes „Wohngebiet Neuwegäcker“ den Erlass einer Veränderungssperre gemäß § 14 i.V.m. § 16 Abs. 1 BauGB entsprechend dem vorliegenden Satzungsentwurf i.d.F. vom 25.11.2022.

Der Bürgermeister/Verwaltung werden beauftragt, die Veränderungssperre auszufertigen und nach § 16 Abs. 2 BauGB bekanntzumachen und damit in Kraft zu setzen.

### **Zusatz Beschluss:**

Es soll auch die Farbe „anthrazit“ bei der Dacheindeckung möglich sein. Außerdem müssen Flachdächer (Garage/Carport/Nebengebäude etc.) begrünt werden.

Mit aufzunehmen wäre außerdem eine Baumpflanzung in der Mitte des Wendehammers in der Bgm.-Asam-Straße.

Die aktuell deklarierte öffentliche Grünfläche sollte umbenannt werden in z. B. extensiv bewirtschaftete Fläche für die Landwirtschaft.

**Abstimmungsergebnis: 11 : 0**

<b>TOP 3. Erweiterungsbau Kinderhaus + Umbau Bestand, Ermächtigung des Bürgermeisters zur Vergabe von Bauleistungen, 318 - Tischlerarbeiten (Einbaumöbel)</b>
---

### **Sachvortrag:**

Die Gemeinde Adelshofen erweitert ihr Kinderhaus und baut gleichzeitig den Bestand um. Die Tischlerarbeiten (Einbaumöbel) werden unter Beachtung der gültigen Wertgrenzen beschränkt nach VOB/A vergeben. Der Eröffnungstermin findet am 29.11.2022 um 11 Uhr statt.

Da die nächste Gemeinderatsitzung erst für den 22.12.2022 terminiert ist, dem Architekturbüro jedoch ausreichend Zeit zur Angebotsprüfung eingeräumt und der Auftrag (auf Grund der Ausführung im Januar 2023) umgehend vergeben werden soll, wird empfohlen, den Bürgermeister zu ermächtigen, dem - nach Prüfung durch das Architekturbüro Reitberger - wirtschaftlichsten Angebot den Zuschlag zu erteilen.

Die Kostenberechnung beläuft sich auf brutto € 125.200,00, wobei das bepreiste LV mit brutto € 137.728,22 schließt.

### **Stellungnahme der Finanzverwaltung:**

Für die Maßnahme sind insgesamt 5.000.000 € im Haushalt 2022 und in der Finanzplanung veranschlagt (Haushaltsstelle 464.94000). Ob die eingestellten Beträge letztlich ausreichend sein werden, kann aufgrund der exorbitanten Kostensteigerungen derzeit nicht beurteilt werden.

### **Beschluss 1:**

Um den Bauablauf zur Erweiterung des Kinderhauses inkl. Bestandsumbau nicht zu gefährden, ermächtigt der Gemeinderat den Bürgermeister, den Zuschlag für die Tischlerarbeiten (Einbaumöbel) auf das - nach Prüfung durch das Architekturbüro - wirtschaftlichste Angebot zu erteilen.

**Abstimmungsergebnis: 11 : 0**

## **TOP 4. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 17.11.2022**

### **Sachvortrag:**

Der Gemeinderat nimmt Kenntnis von der Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 17.11.2022 und stimmt dieser zu.

**Abstimmungsergebnis: 10 : 0**

Es gab eine Stimmenthaltung.

## **TOP 5. Bekanntgaben/Wünsche und Anträge**

### **Sachvortrag:**

██████████ erkundigt sich aufgrund Nachfragen von Bürgern wann die Hundekotbeutelabfallbehälter im Gemeindegebiet aufgestellt werden.  
BGM Bals informiert, die Behälter sind schon im Bauhof, sobald die dazugehörigen Spender eingetroffen sind, werden diese aufgestellt.

Frau Pesch gibt nochmals den geänderten Termin der Veranstaltung Energiewende in Adelshofen mit der Sonnensegler Bürgerenergiegenossenschaft am 07.12. um 19.00 Uhr im Pschorrstadl bekannt; Einladungen wurden an jeden Haushalt verteilt.

██████████ erkundigt sich, ob es nicht grundsätzlich möglich auf den Verbindungsstraßen zwischen den Ortsteilen eine Geschwindigkeitsbegrenzung festzulegen.  
BGM wird sich mit dem Ordnungsamt in Verbindung setzen.

██████████ fragt nach wo genau die Standorte im Gemeindegebiet wären um evtl. Windräder aufzustellen.  
BGM schickt den Link mit der Liste an den Gemeinderat.

<b>TOP 6. Erweiterungsbau Kinderhaus + Umbau Bestand, Ermächtigung des Bürgermeisters zur Vergabe von Bauleistungen, 602 - Küche mit Einbaugeräten</b>
--

**Sachvortrag:**

Die Gemeinde Adelshofen erweitert ihr Kinderhaus und baut gleichzeitig den Bestand um. Die Küche mit Einbaugeräten wird unter Beachtung der gültigen Wertgrenzen freihändig nach VOB/A vergeben.

Da die nächste Gemeinderatsitzung erst für den 22.12.2022 terminiert ist, dem Architekturbüro jedoch ausreichend Zeit zur Angebotsprüfung eingeräumt und der Auftrag (auf Grund der Bestell- und Lieferfristen) umgehend vergeben werden soll, wird empfohlen, den Bürgermeister zu ermächtigen, dem - nach Prüfung durch das Architekturbüro Reitberger - wirtschaftlichsten Angebot den Zuschlag zu erteilen.

Die Kostenberechnung beläuft sich auf brutto € 71.400,00, wobei das bepreiste LV mit brutto € 40.000,00 schließt.

**Stellungnahme der Finanzverwaltung:**

Für die Maßnahme sind insgesamt 5.000.000 € im Haushalt 2022 und in der Finanzplanung veranschlagt (Haushaltsstelle 464.94000). Ob die eingestellten Beträge letztlich ausreichend sein werden, kann aufgrund der exorbitanten Kostensteigerungen derzeit nicht beurteilt werden.

**Beschluss 1:**

Um den Bauablauf zur Erweiterung des Kinderhauses inkl. Bestandsumbau nicht zu gefährden, ermächtigt der Gemeinderat den Bürgermeister, den Zuschlag für die Küche mit Einbaugeräten auf das - nach Prüfung durch das Architekturbüro - wirtschaftlichste Angebot zu erteilen.

**Abstimmungsergebnis: 11 : 0**

---

Es liegen keine weiteren Wortmeldungen mehr vor.  
Um 20:10 Uhr wurde die Sitzung geschlossen.

**Gemeinde Adelshofen**

Vorsitzender



Robert Bals  
Erster Bürgermeister



Sonja Engl  
Schriftführerin

