



NIEDERSCHRIFT

über die öffentliche

8. Sitzung des Gemeinderates Adelshofen

vom 10. Juni 2021

Fitnessraum der Mehrzweckhalle

Vorsitz:

Erster Bürgermeister Robert Bals

Schriftführer:

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:

Zweite Bürgermeisterin Margit Pesch

Dritter Bürgermeister Stefan Heitler

Frank Bischoff

Johannes Dittert

Sylvia Eschert

Robert Hartl

Alexandra Kral

Petra Schäfer

Heinz-Josef Schmitz

Matthias Stangl

Christine Steber

Wolfgang Weigl

Bemerkung:

Öffentliche Sitzung:

TOP 1.	Aktuelle Viertelstunde
TOP 2.	Isolierte Befreiung BV-Nr.: AD 009/2021 vom 12.05.2021 Vorhaben: Neubau einer Einzelgarage Bauort: Drosselstraße 8 ,Fl.Nr.: 197/6 Gmk. Adelshofen Bebauungsplan: „Lichtenberg“
TOP 3.	Isolierte Abweichung BV-Nr.: AD 011/2021 vom 20.05.2021 Vorhaben: Errichtung einer Garage mit einseitigem Walmdach und Giebel nach Westen Bauort: Jesenwanger Straße 5e ,Fl.Nr.: 147/4 Gmk. Adelshofen
TOP 4.	Bauvoranfrage BV-Nr.: AD 008/2021 vom 26.04.2021 Vorhaben: Variante 1: Neubau von 4 Doppelhäusern mit Garagen und Stellplätzen, Variante 2: Neubau von 2 Doppelhäusern und einem Dreispänner, Variante 3: Neubau von 3 Doppelhäusern und einem Einfamilienhaus Bauort: Eschenweg 1 ,Fl.Nr.: 933 Gmk. Adelshofen
TOP 5.	Antrag auf Baugenehmigung BV-Nr.: AD 010/2021 vom 19.05.2021 Vorhaben: Neubau einer landwirtschaftlichen Maschinen- und Lagerhalle Bauort: Gassenäcker ,Fl.Nr.: 72 Gmk. Luttenwang
TOP 6.	Antrag auf Baugenehmigung BV-Nr.: AD 012/2021 vom 27.05.2021 Vorhaben: Neubau eines Einfamilienhauses mit Pkw-Doppelgarage Bauort: Haspelstraße 19 ,Fl.Nr.: 71/1 Gmk. Luttenwang
TOP 7.	Veröffentlichung von Niederschriften auf der Gemeindehomepage
TOP 8.	Wohnungsbaugesellschaft im Landkreis Fürstentfeldbruck GmbH; Genehmigung der in der Gesellschafterversammlung unter Vorbehalt gefassten Beschlüsse
TOP 9.	Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 06.05.2021
TOP 10.	Bekanntgabe der Beschlüsse der nichtöffentlichen Sitzung vom 15.04.2021
TOP 11.	Bekanntgaben/Wünsche und Anträge

Öffentliche Sitzung

TOP 1. Aktuelle Viertelstunde

Kein Beitrag.

TOP 2. Isolierte Befreiung
BV-Nr.: AD 009/2021 vom 12.05.2021
Vorhaben: Neubau einer Einzelgarage
Bauort: Drosselstraße 8 ,Fl.Nr.: 197/6 Gmk. Adelshofen
Bebauungsplan: „Lichtenberg“

Sachvortrag:

Die Bauherren beabsichtigen auf dem Flurstück 197/6 der Gemarkung Adelshofen eine Einzelgarage zu errichten.

A. Planungsrecht:

§ 5 BauGB

Das Bauvorhaben liegt im **allgemeinen Wohngebiet**, das im Flächennutzungsplan dargestellt ist.

§ 30 BauGB

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des qualifiz. Bebauungsplanes „**Lichtenberg**“

Gebietsart: **allgemeines Wohngebiet (WA)**

§ 31 BauGB

Das Bauvorhaben entspricht **nicht** den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes ist erforderlich:

Errichtung der Garage direkt an der westlichen privaten Grundstücksgrenze an der eine Straßenbegrenzungslinie im Bebauungsplan festgesetzt ist (lt. Bebauungsplan ist zur öffentlichen Verkehrsfläche (Straßenbegrenzungslinie) ein Abstand von mindestens 1,50 m Tiefe einzuhalten).

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt –

Befreiung ja

B. Örtliche Bauvorschriften (Art. 81 BayBO)

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich folgender örtlicher Bauvorschrift nach Art. 81 BayBO

“Gestaltungssatzung für Garagen und Dachgauben”

D. Erschliessung:

D.1 Zufahrt: (Art. 4 BayBO)

Die Zufahrt ist gesichert durch die Lage des Flurstücks in angemessener Breite an einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche

nach Art. 4 Abs. 1 Nr. 2 BayBO **ja**

D.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist nicht erforderlich.

D. 3 Abwasserbeseitigung:

Die Abwasserbeseitigung ist gesichert durch Anschluss an die zentrale Abwasserbeseitigung des **Abwasserzweckverbandes Obere Maisach.** **ja**

G. Verfahren

Die Nachbarunterschriften sind nicht vollständig.

Beschluss 1:

Der Gemeinderat stimmt dem isolierten Befreiungsantrag zur Errichtung einer Einzelgarage auf dem Flurstück 197/6 der Gemarkung Adelshofen zu.

Für folgende Befreiung vom Bebauungsplan „Lichtenberg“ wird die gemeindliche Zustimmung erteilt:

- **Errichtung der Garage direkt an der westlichen privaten Grundstücksgrenze an der eine Straßenbegrenzungslinie im Bebauungsplan festgesetzt ist (lt. Bebauungsplan ist zur öffentlichen Verkehrsfläche (Straßenbegrenzungslinie) ein Abstand von mindestens 1,50 m Tiefe einzuhalten).**

Abstimmungsergebnis: 13 : 0

TOP 3.	Isolierte Abweichung BV-Nr.: AD 011/2021 vom 20.05.2021 Vorhaben: Errichtung einer Garage mit einseitigem Walmdach und Giebel nach Westen Bauort: Jesenwanger Straße 5e ,Fl.Nr.: 147/4 Gmk. Adelshofen
---------------	---

Sachvortrag:

Der Bauherr beabsichtigt auf dem Flurstück 147/4 der Gemarkung Adelshofen eine Garage mit einseitigem Walmdach und Giebel nach Westen zu errichten.

A. Planungsrecht:

§ 5 BauGB

Das Bauvorhaben liegt im **allgemeinen Wohngebiet**, das im Flächennutzungsplan dargestellt ist.

§ 34 BauGB

Das Bauvorhaben liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile **ja**
Das BV fügt sich i.d. vorhandene Bebauung ein. **ja**
Sonstige öffentl. Belange werden beeinträchtigt. **nein**

Art der baulichen Nutzung: **Garage**
in einem Gebiet ohne Bebauungsplan **ja**
im Geltungsbereich eines einf. Bebauungspl. **nein**

Die Eigenart der näheren Umgebung entspricht einem der Baugebiete nach der BauNVO **ja**
wenn ja, welchem? **Allgemeines Wohngebiet (WA)**

Das Bauvorhaben hält die gebotene Rücksichtnahme auf die Umgebung ein (§ 34 Abs. 1 BauGB) **ja**

Es liegt eine Satzung vor nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB **nein**

B. Örtliche Bauvorschriften (Art. 81 BayBO)

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich folgender örtlicher Bauvorschrift nach Art. 81 BayBO

“Gestaltungssatzung für Garagen und Dachgauben”

- **Errichtung des Gebäudes teilweise mit einem Walmdach und einer Dachneigung von 44° (lt. Gestaltungssatzung haben freistehende Garagen ein Satteldach mit einer Dachneigung zwischen 25°-40° aufzuweisen).**

Abweichung **ja**

D. Erschliessung:

D.1 Zufahrt: (Art. 4 BayBO)

Die Zufahrt erfolgt über einen privaten Wohnweg nach Art 4 Abs. 2 Nr. 2 BayBO.

D.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist nicht erforderlich.

D. 3 Abwasserbeseitigung:

Die Abwasserbeseitigung ist gesichert durch Anschluss an die zentrale Abwasserbeseitigung des **Abwasserzweckverbandes Obere Maisach.** **ja**

G. Verfahren

Die Nachbarunterschriften fehlen.

Beschluss 1:

Der Gemeinderat stimmt dem isolierten Befreiungsantrag zur Errichtung einer Garage mit einseitigem Walmdach und Giebel nach Westen auf dem Flurstück 147/4 der Gemarkung Adelshofen zu.

Für folgende Abweichung von der Gestaltungssatzung wird die gemeindliche Zustimmung erteilt:

- **Errichtung des Gebäudes teilweise mit einem Walmdach und einer Dachneigung von 44° (lt. Gestaltungssatzung haben freistehende Garagen ein Satteldach mit einer Dachneigung zwischen 25°-40° aufzuweisen).**

Abstimmungsergebnis: 12 : 1

TOP 4.	Bauvoranfrage BV-Nr.: AD 008/2021 vom 26.04.2021 Vorhaben: Variante 1: Neubau von 4 Doppelhäusern mit Garagen und Stellplätzen, Variante 2: Neubau von 2 Doppelhäusern und einem Dreispänner, Variante 3: Neubau von 3 Doppelhäusern und einem Einfamilienhaus Bauort: Eschenweg 1 ,Fl.Nr.: 933 Gmk. Adelshofen
---------------	--

Sachvortrag:

Gemeindliche Stellungnahme nach § 36 BauGB u. Art. 64 BayBO

Die Verwaltung schlägt folgende Stellungnahme der Gemeinde nach § 36 BauGB u. Art. 64 BayBO an das LRA vor

Die Bauherrin beabsichtigt das Flurstück 933 der Gemarkung Adelshofen (OT Nassenhausen) zu bebauen. Hierfür wurden folgende drei Varianten vorgelegt:

Variante 1: Neubau von 4 Doppelhäusern mit Garagen und Stellplätzen

Variante 2: Neubau von 2 Doppelhäusern und einem Dreispänner

Variante 3: Neubau von 3 Doppelhäusern und einem Einfamilienhaus

Das Grundstück befindet sich innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile. Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn 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 und die Erschließung gesichert ist (§ 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB).

In der nichtöffentlichen Gemeinderatssitzung vom 22.04.2021 wurde u.a. bereits über eine Bebauung des Grundstücks diskutiert. Von Frau Volk wird das beantragte Bauvorhaben sehr kritisch gesehen. Insbesondere die kleinteilige bzw. kleinkörnige und quadratische Bebauung inmitten der durch größere ländliche Baukörper geprägten näheren Umgebung führen zu ortsplanerischen Spannungen und können auch weitere negative Bezugsfälle für andere Bereiche

im Ort schaffen. Von Frau Volk wie auch von der Bauverwaltung wird dringend empfohlen, die Bebauung durch bauleitplanerische Maßnahmen (Aufstellung eines Bebauungsplanes) zu regeln.

A. Planungsrecht:

§ 5 BauGB

Das Bauvorhaben liegt im **Dorfgebiet (MD)**, das im Flächennutzungsplan dargestellt ist.

§ 34 BauGB

Das Bauvorhaben liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile **ja**
Das BV fügt sich i.d. vorhandene Bebauung ein. **ja**
Sonstige öffentl. Belange werden beeinträchtigt. **nein**

Maß der baulichen Nutzung: GFZ: **0,56 (Var. 1), 0,49 (Var. 2), 0,55 (Var. 3)**

Art der baulichen Nutzung: **Wohngebäude**

in einem Gebiet ohne Bebauungsplan **ja**
im Geltungsbereich eines einf. Bebauungspl. **nein**

Die Eigenart der näheren Umgebung entspricht einem der Baugebiete nach der BauNVO **ja**
wenn ja, welchem? **Dorfgebiet (MD)**

Das Bauvorhaben hält die gebotene Rücksichtnahme auf die Umgebung ein (§ 34 Abs. 1 BauGB) **ja**

Es liegt eine Satzung vor nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB **nein**

B. Örtliche Bauvorschriften (Art. 81 BayBO)

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich folgender örtlicher Bauvorschrift nach Art. 81 BayBO

“Gestaltungssatzung für Garagen und Dachgauben”

D. Erschliessung:

D.1 Zufahrt: (Art. 4 BayBO)

Die Zufahrt ist gesichert durch die Lage des Flurstücks in angemessener Breite an einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche

nach Art. 4 Abs. 1 Nr. 2 BayBO **ja**

D.2 Wasserversorgung

Der Wasserzweckverband hat mit Stellungnahme vom 22.04.2021 folgendes mitgeteilt:

Das Grundstück ist mit einer DN25 Wasserleitung erschlossen.

Die Leitung reicht für die geplante Varianten nicht aus. Hierzu muss vor Abriss mit dem Grundstückseigentümer eine Sondervereinbarung für die Erschließung abgeschlossen werden.

D. 3 Abwasserbeseitigung:

Die Abwasserbeseitigung ist gesichert durch Anschluss an die zentrale Abwasserbeseitigung des **Abwasserzweckverbandes Obere Maisach.** ja

F. Sonstige Angaben

Für das beantragte Objekt sind ausreichend viele Stellplätze, entsprechend der Stellplatzsatzung nachzuweisen und herzustellen.

G. Verfahren

Die Nachbarunterschriften fehlen.

Stellungnahme der Finanzverwaltung: Diskussionsverlauf:

Über die drei Varianten wird kontrovers diskutiert. Die Varianten 1 + 3 kommen gar nicht in Frage. Wenn überhaupt die Variante 2, denn das Ortsbild soll soweit wie möglich erhalten bleiben.

Der Gemeinderat kommt auf die von Frau Kreisbaumeisterin Volk empfohlene Überplanung zu sprechen, die Frage aus dem Gremium, ob die Überplanung gemacht werden soll oder nicht, wird unterschiedlich gesehen. Einige sind für die Überplanung, damit die Gemeinde mehr mitbestimmen kann, andere sehen es skeptisch, weil man zu sehr in das Eigentum der Bürger eingreift.

Man könne auch zukünftig als Gemeinde besser eingreifen, in dem man einfach das Vorkaufsrecht in Anspruch nimmt.

Es wird beraten, ob man nicht anstelle der 2 DHH einen großen Baukörper (evtl. ein 4-Spänner oder auch mehrere Wohnungen) errichten könne, damit sich vom Baukörper her nicht allzu große Abweichungen zum jetzigen Bestand ergeben.

Da die [REDACTED] anwesend ist, fragt Hr. Bals in die Runde, ob man nicht gleich [REDACTED] fragen und abklären solle, ob er bereit wäre nochmal so umzuplanen.

Herr [REDACTED] informiert den Gemeinderat, dass er selbstverständlich bereit wäre nochmal darüber zu reden. Er berichtet von wöchentlichen Anfragen von jungen Familien, die nur Häuser mit kleinen Gärten wollen.

Hr. [REDACTED] meint, ihm sei es grundsätzlich egal was er baut, es war am Anfang geplant einen großen Baukörper zu bauen, aber mittlerweile möchte er keine Wohnanlage mehr errichten, da die Anfragen vermehrt zu Häusern tendieren.

Eine Möglichkeit wäre einen Vierspänner zu errichten, den man ja unterschiedlich gestalten könnte.

Beschluss 1:

Der Gemeinderat stimmt der Bauvoranfrage zum Neubau von(Variante) auf dem Flurstück 933 der Gemarkung Adelshofen zu.

Hinweise:

Auf die Wasserzweckverbandstellungnahme vom 22.04.2021 wird verwiesen.

Beschluss:

Der Gemeinderat favorisiert die Variante 2, allerdings mit folgender Änderung:
Es sollen anstatt der 2 Doppelhäuser 1 Baukörper (Vierspänner) und ein Dreispänner errichtet werden.

Abstimmungsergebnis: 11 : 2

TOP 5.	Antrag auf Baugenehmigung BV-Nr.: AD 010/2021 vom 19.05.2021 Vorhaben: Neubau einer landwirtschaftlichen Maschinen- und Lagerhalle Bauort: Gassenäcker ,Fl.Nr.: 72 Gmk. Luttenwang
---------------	---

Sachvortrag:

**Gemeindliche Stellungnahme
nach § 36 BauGB u. Art. 64 BayBO**

Die Verwaltung schlägt folgende Stellungnahme der Gemeinde nach § 36 BauGB u. Art. 64 BayBO an das LRA vor

sind von der Beratung und Abstimmung wegen persönlicher Beteiligung ausgeschlossen, verlassen den Beratungstisch und nehmen im Zuhörerraum Platz.

Der Bauherr beabsichtigt auf dem Flurstück 72 der Gemarkung Luttenwang eine landwirtschaftliche Maschinen- und Lagerhalle zu errichten.

A. Planungsrecht:

§ 5 BauGB
Das Bauvorhaben liegt in Flächen für die Landwirtschaft und Ortsrandeingrünung , die im Flächennutzungsplan dargestellt sind.

§ 35 BauGB	
Das Bauvorhaben liegt im Außenbereich	ja
Im Geltungsbereich des FLNPL –	ja
Gebietsart:	Flächen für die Landwirtschaft
Das BV ist privil. nach § 35 Abs. 1 BauGB	nicht nachgewiesen
Öffentliche Belange stehen entgegen	nein

B. Örtliche Bauvorschriften (Art. 81 BayBO)

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich folgender örtlicher Bauvorschrift nach Art. 81 BayBO

“Gestaltungssatzung für Garagen und Dachgauben”

D. Erschliessung:

D.1 Zufahrt: (Art. 4 BayBO)

Die Zufahrt ist gesichert durch die Lage des Flurstücks in angemessener Breite an einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche

nach Art. 4 Abs. 1 Nr. 2 BayBO

ja

D.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist nicht erforderlich.

D. 3 Abwasserbeseitigung:

Das Niederschlagswasser wird lt. Eingabeplan auf dem eigenen Grundstück in einer Versickerungsmulde versickert.

G. Verfahren

Die Nachbarunterschriften fehlen.

Beschluss 1:

Der Gemeinderat stimmt dem Bauantrag zum Neubau einer landwirtschaftlichen Maschinen- und Lagerhalle auf dem Flurstück 72 der Gemarkung Luttenwang unter der Voraussetzung zu, dass eine Privilegierung im Sinne des § 35 Abs. 1 BauGB nachgewiesen wird.

Ergänzung / Zusatz: Es wird darauf hingewiesen, dass der vorbeugende Brandschutz und das örtliche Versorgungsnetz überprüft werden soll.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

■■■■■■■■■■ sind von der Beratung und Abstimmung wegen persönlicher Beteiligung ausgeschlossen.

TOP 6.

Antrag auf Baugenehmigung

BV-Nr.: AD 012/2021 vom 27.05.2021

Vorhaben: Neubau eines Einfamilienhauses mit Pkw-Doppelgarage

Bauort: Haspelstraße 19 ,Fl.Nr.: 71/1 Gmk. Luttenwang

Sachvortrag:

Gemeindliche Stellungnahme
nach § 36 BauGB u. Art. 64 BayBO

Die Verwaltung schlägt folgende Stellungnahme der Gemeinde nach § 36 BauGB u. Art. 64 BayBO an das LRA vor

Die Bauherren beabsichtigen die bestehenden Gebäude auf dem Flurstück 71/1 der Gemarkung Luttenwang abzurechen und ein Einfamilienhaus mit Doppelgarage zu errichten.

A. Planungsrecht:

§ 5 BauGB

Das Bauvorhaben liegt im **Dorfgebiet (MD) und Flächen für die Landwirtschaft**, die im Flächennutzungsplan dargestellt sind.

§ 34 BauGB

Das Bauvorhaben liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile **ja**
Das BV fügt sich i.d. vorhandene Bebauung ein. **ja**
Sonstige öffentl. Belange werden beeinträchtigt. **nein**
Maß der baulichen Nutzung: GFZ: **0,30**
Art der baulichen Nutzung: **Wohngebäude**

in einem Gebiet ohne Bebauungsplan **ja**
im Geltungsbereich eines einf. Bebauungspl. **nein**

Die Eigenart der näheren Umgebung entspricht einem der Baugebiete nach der BauNVO **ja**
wenn ja, welchem? **Dorfgebiet (MD)**
Das Bauvorhaben hält die gebotene Rücksichtnahme auf die Umgebung ein (§ 34 Abs. 1 BauGB) **ja**
Es liegt eine Satzung vor nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB **nein**

B. Örtliche Bauvorschriften (Art. 81 BayBO)

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich folgender örtlicher Bauvorschrift nach Art. 81 BayBO
“Gestaltungssatzung für Garagen und Dachgauben”

D. Erschliessung:

D.1 Zufahrt: (Art. 4 BayBO)

Die Zufahrt ist gesichert durch die Lage des Flurstücks in angemessener Breite an einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche
nach Art. 4 Abs. 1 Nr. 2 BayBO **ja**

D.2 Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung ist gesichert durch Anschluss an die zentrale Wasserversorgung des **Wasserzweckverbandes Gruppe Landsberied.** ja

D. 3 Abwasserbeseitigung:

Die Abwasserbeseitigung ist gesichert durch Anschluss an die zentrale Abwasserbeseitigung des **Abwasserzweckverbandes Obere Maisach.** ja

F. Sonstige Angaben

Für das beantragte Objekt werden **2** Stellplätze errichtet.

G. Verfahren

Die Nachbarunterschriften sind vollständig. ja

Beschluss 1:

Der Gemeinderat stimmt dem Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Pkw-Doppelgarage auf dem Flurstück 71/1 der Gemarkung Luttenwang zu.

Hinweis:

Der geprüfte Entwässerungsplan fehlt und ist nachzureichen.

Abstimmungsergebnis: 13 : 0

TOP 7. Veröffentlichung von Niederschriften auf der Gemeindehomepage

Sachvortrag:

Nach Art. 54 Abs. 3 Satz 2 Halbsatz 1 GO steht die Einsichtnahme in die Niederschrift über öffentliche Gemeinderatssitzungen allen Gemeindegürgern frei. Die genauere Ausgestaltung der Einsichtnahme obliegt der Gemeinde im Rahmen des Selbstverwaltungsrechts.

Die Gemeindeordnung verpflichtet nicht dazu, Niederschriften öffentlicher Sitzungen veröffentlichen zu müssen. Die Entscheidung, ob Niederschriften im Internet veröffentlicht werden sollen, liegt folglich beim Gemeinderat. Eine Veröffentlichung der Niederschrift bedarf jedoch einer gesonderten Zulässigkeitsprüfung in kommunalrechtlicher, urheberrechtlicher und datenschutzrechtlicher Hinsicht. Enthält die Niederschrift nur den Mindestinhalt nach Art. 54 Abs. 1 Satz 2 GO, kann der Text des entsprechenden Beschlusses durch den Gemeinderat veröffentlicht werden. Zum Mindestinhalt gehören: Tag und Ort der Sitzung, die Namen der anwesenden Gemeinderatsmitglieder und die der abwesenden unter Angabe ihre Abwesenheitsgrundes, die behandelten Gegenstände, die Beschlüsse und das Abstimmungsergebnis.

Der Bayerische Landesbeauftragte für den Datenschutz erinnert in seinen Stellungnahmen auf folgende Risiken:

Bei einer Einstellung in das Internet ist die weltweite Zugriffs- und automatische Auswertungsmöglichkeit nach verschiedenen Suchkriterien zu berücksichtigen, woraus sich ergibt, dass Personen, soweit sie nicht der Veröffentlichung im Internet zugestimmt haben, in der Regel zu anonymisieren sind. Dies wird jedoch nicht für die in die Niederschrift als Mindestdaten aufzunehmenden personenbezogenen Daten der Gemeinderatsmitglieder selbst gelten, da hier die Transparenz des politischen Beratungs- und Entscheidungsprozesses höher zu bewerten sein dürfte als die nur am Rande und in Bezug auf die Ausübung des Ehrenamtes betroffenen Persönlichkeitsrechte.

Für eine Niederschrift, die nicht nur den Mindestinhalt, sondern auch z.B. die vollständigen Redebeiträge der Gemeinderatsmitglieder wiedergibt, bestehen datenschutzrechtliche Beschränkungen. Die Veröffentlichung ist als Datenübermittlung an nichtöffentliche Stellen i.S.d. Art. 19 Bayerisches Datenschutzgesetz (BayDSG) anzusehen, deren Voraussetzungen regelmäßig nicht erfüllt sind, da ein berechtigtes Interesse des Redners besteht, dass sein Redebeitrag nicht den technischen Möglichkeiten unterworfen ist, die das Internet bietet. Abschließend verweist der Landesbeauftragte für den Datenschutz auch auf die Gefahren für die Datensicherheit.

Niederschriften über nichtöffentliche Sitzungen dürfen nicht veröffentlicht werden.

Beschluss 1:

Der Gemeinderat Adelshofen beschließt, künftig den Mindestinhalt der Niederschriften (mit Ausnahme des Abwesenheitsgrundes der Gemeinderatsmitglieder) von öffentlichen Gemeinderatssitzungen im Internet zu veröffentlichen. Auf die Einhaltung der datenschutzrechtlichen Bestimmungen ist zu achten.

Abstimmungsergebnis: 13 : 0

TOP 8. Wohnungsbaugesellschaft im Landkreis Fürstfeldbruck GmbH; Genehmigung der in der Gesellschafterversammlung unter Vorbehalt gefassten Beschlüsse
--

Sachvortrag:

Die Gesellschafter haben im Jahr 2019 die Wohnungsbaugesellschaft im Landkreis Fürstfeldbruck GmbH gegründet. Ziel war es, gemeinsam die Versorgung der Landkreisbürger mit bezahlbarem Wohnraum zu verbessern.

Als Umsetzungswege wurden dabei von Beginn die Möglichkeit der Einbringung von Grundstücken in die Gesellschaft samt dortiger Realisierung der Projekte im Rahmen staatlicher Wohnungsbau-förderprogramme (z.B. Einkommensorientierte Förderung - EOF) sowie die Unterstützung der Kommunen durch die Gesellschaft bei Projekten im kommunalen Wohnungsbau-förderprogramm des Freistaates (KommWFP) gesehen. Daneben sollte die Verwaltung von Bestandswohnungen ein erstes Arbeitsfeld sein.

Die konkrete Umsetzung der Durchführung von Neubauprojekten wurde dabei in der Gründungsphase nicht tiefergehend erörtert. Eine geplante Bestellung eines Geschäftsbesorgers ist in der Folge gescheitert.

Zum 25.09.2020 wurde Dr. Christoph Maier zum ehrenamtlichen Geschäftsführer bestimmt. Die Gesellschaft wurde seitdem zunächst in steuerlich-bilanzieller sowie sonstiger verwaltungstechnischer Hinsicht auf das von der Satzung verlangte Niveau gehoben. Es liegen nunmehr eine Eröffnungsbilanz sowie Jahresabschlüsse 2019 und 2020 samt Lagebericht vor,

welche aktuell vom satzungsgemäß zu beauftragenden Wirtschaftsprüfer geprüft werden. Die erforderlichen Steuererklärungen sind in Abstimmung mit der Finanzverwaltung in Vorbereitung.

Ebenso wurde ein umfassendes Umsetzungskonzept entwickelt und mit den Gesellschaftern diskutiert. Dabei hat sich insbesondere ergeben, dass die Gesellschafter eine möglichst passive Rolle der Gesellschafter und eine vollständige Übernahme der Planungs-, Bau- und Verwaltungsfunktion durch die Gesellschaft wünschen. Die Gesellschaft eignet sich hierfür gut, entweder als Inhouse-fähiger Totalübernehmer für die Kommunen (KommWFP) oder als Komplettprojektbetreiber nach Einbringung der Grundstücke in die Gesellschaft (EOF). Einen Vorteil stellt es dabei sicherlich dar, dass die Gesellschaft unterhalb der Schwellenwerte dem öffentlichen Vergaberecht nur sehr eingeschränkt unterliegt.

Jeder Kommune sollen bei der Realisierung von Projekten immer beide Wege offenstehen. Dabei muss insbesondere in der Anfangsphase gelten, dass diejenigen Kommunen, welche ein Projekt mit der Gesellschaft realisieren, den Chancen und Risiken des Projektes näherstehen als die anderen Gesellschafter. Entschließt sich eine Kommune kein Projekt zu realisieren, soll sie auch nicht kostenmäßig (über die bereits geleistete Stammeinlage hinaus) belastet werden.

Im Ergebnis der Vorgespräche sind aktuell bei folgenden Gesellschaftern (alphabetische Reihung) Projekte denkbar:

- Alling
- Althegnenberg
- Fürstenfeldbruck
- Gröbenzell
- Landkreis Fürstenfeldbruck
- Landsberied
- Maisach
- Mammendorf

Im Ergebnis des Diskussionsprozesses hat die Gesellschafterversammlung am 19.03.2021 eine Reihe von – einstimmigen – Beschlüssen zum Eintritt in die operative Phase gefasst (siehe Niederschrift vom 19.03.2021 – **Anlage 1**). Dabei wurde das Leitbild „Bezahlbar Wohnen in FFB“ (**Anlage 2**) in einem einstimmigen Beschluss verabschiedet.

Diese Beschlüsse wurden im erforderlichen Umfang unter dem Vorbehalt der Genehmigung durch die jeweils zuständigen Gremien gefasst. Die Genehmigung dieser unter Vorbehalt gefassten Beschlüsse soll nunmehr erfolgen.

Im Einzelnen handelt es sich um folgende Entscheidungen:

1. Umsetzungswege Neubauprojekte

Der zu genehmigende Beschluss lautet wie folgt:

Beschluss: „Die Gesellschaft kann satzungsgemäß Wohnungsbauprojekte operativ in der Startphase wie folgt realisieren (geschäftspolitische Grundsatzentscheidung):

- *Weg 1: Realisierung mit KommWFP als Totalübernehmer (Inhouse Geschäft) Planung und Bau für die Kommune*
- *Weg 2: Einbringung von Grundstücken und Erbbaurechten mit Eigenrealisierung durch die Gesellschaft mit EOF.*

Die jeweilige Einzelprojektentscheidung samt Wahl des Umsetzungsweges erfolgt im satzungsgemäßen Zusammenspiel zwischen der betroffenen Kommune und der Gesellschaft.“

Erläuterung:

Der Gesellschaft sollen als „Arbeitsinstrumente“ die beiden Wege KommWFP und EOF „in den Werkzeugkasten“ gelegt werden. Beide Umsetzungswege bieten gute Möglichkeiten zur Schaffung

von bezahlbarem Wohnraum, beide haben Vor- und Nachteile (siehe auch Variantenvergleich der Umsetzungswege - **Anlage 2**). Jeder Kommune stehen bei der Realisierung von Projekten immer beide Wege offen. Dabei muss insbesondere in der Anfangsphase gelten, dass diejenigen Kommunen, welche ein Projekt mit der Gesellschaft realisieren, den Chancen und Risiken des Projektes näherstehen als die anderen Gesellschafter. Entschließt sich eine Kommune kein Projekt zu realisieren, soll sie auch nicht kostenmäßig (über die bereits geleistete Stammeinlage hinaus) belastet werden.

Die Kommunen, welche sich entschließen ein Projekt zu realisieren, werden entweder im KommWFP diese in ihren Haushalten darstellen und einen überschaubaren ungefördernten Preisbestandteil an die Gesellschaft leisten müssen oder im EOF ein Grundstück einbringen und ggfs. zusätzliche Finanzierungssicherheiten stellen müssen.

Dafür erhalten die Kommunen im KommWFP das volle Belegungsrecht und ein nach 30 Jahren voll abfinanziertes Renditeobjekt, im EOF örtlichen bezahlbaren Wohnungsbau außerhalb des Haushaltes mit eingeschränkten Belegungsrechten. Der im KommWFP ungefördernte Preisbestandteil könnte auch mit einem verkraftbaren Aufschlag auf die Miete von ca. 1 € über den Tilgungszeitraum von 30 Jahren refinanziert werden.

Auch im Modell EOF haben die Kommunen Zugriff auf die Belegung im Rahmen der sozialrechtlichen Wohnungsbelegung. Der bleibende Liegenschaftswert entsteht bei der Gesellschaft, die in Anspruch genommene Förderung ist geringer, allerdings muss die Kommune keinen ungefördernten Preisbestandteil an die Gesellschaft leisten und die Projekte werden außerhalb des Haushaltes realisiert.

Mit dem vorstehend beschriebenen Instrumentarium soll zunächst der von den Gesellschaftern aktuell gemeldete Grundstücksbestand bebaut und verwaltet werden. Parallel sollten möglichst viele Bestandswohnungen der Gesellschafter in die Verwaltung übernommen werden.

Nachdem bei den Gesellschaftern zunehmend im Rahmen der Schaffung von Baurecht die Regularien einer sozial gerechten Bodennutzung (SoBoN) zur Anwendung kommen, sollte die Gesellschaft dort als Partner für die Umsetzung des geförderten und preisgedämpften Wohnungsbaus etabliert werden. Die Tendenz muss dahingehen, dass nicht mehr die privaten Vorhabenträger den geförderten und preisgedämpften Wohnraum errichten (mit der Konsequenz, dass nach Ablauf der Bindungsfrist dort erhebliche Wertzuwächse entstehen), sondern vielmehr ein angemessener Grundstücksanteil an die Gesellschafter überlassen wird, aus welchen dann die Gesellschaft geförderten und preisgedämpften Wohnraum entstehen lassen könnte.

Auf diese Weise könnten in überschaubaren Zeiträumen durch Errichtung relevanter Anteile öffentlichen Wohnungsbaus preisdämpfende Wirkungen in den Nettoangebotsmietmarkt hinein erzielt werden.

2. Wohnungsverwaltung

Der zu genehmigende Beschluss lautet wie folgt:

Beschluss: „Die Geschäftsführung wird beauftragt, die Voraussetzung dafür zu schaffen, dass die Gesellschaft ab dem 01.01.2022 in der Lage ist, Bestandswohnungen von Gesellschaftern zu verwalten.“

Erläuterung:

Aus dem Kreise der Gesellschafter wurde der Wunsch geäußert, möglichst schnell auch Bestandswohnungen in die Verwaltung der Gesellschaft zu übernehmen. Dies gliedert sich aus Sicht der Geschäftsführung gut ein in die für die Verwaltung der Neubauprojekte ohnehin zu etablierenden Strukturen.

3. Künftige Ausstattung der Gesellschaft (Personal, Betriebsmittel, Finanzierung)

Der zu genehmigende Beschluss lautet wie folgt:

Beschlussvorschlag 3: „Die Geschäftsführung wird beauftragt, im Rahmen des für 2021 zu erstellenden Finanz- und Wirtschaftsplanes sowie der fünfjährigen Finanzplanung eine ihrer Entwicklungsprognose entsprechende Ausstattung der Gesellschaft mit Personal und Betriebsmitteln darzustellen sowie die diesbezüglichen Finanzierungsmöglichkeiten aufzuzeigen.“

Erläuterung:

Um die dargestellte Rolle der Gesellschaft ausfüllen zu können, muss die Gesellschaft mit hauptamtlichem technischem Sachverstand auf der Projektabwicklungsebene (ArchitektIn, BauingenieurIn) ausgestattet werden. Darüber hinaus benötigt die Gesellschaft eine hauptamtliche Büroleitung, welche die ehrenamtliche Geschäftsführung in der täglichen Organisation und Kommunikation (Gesellschafter, Kommunale Entscheidungsgremien, Presse, Bürgerschaft) sowie Abarbeitung der Vielzahl an formellen Anforderungen (StB, Treuhandstelle, WP, Banken) unterstützt.

Ebenso ist eigener Buchhaltungssachverstand unerlässlich, da die Gesellschaft im operativen Geschäft vielfältige Buchungs- und Zahlungsverfahren zu bewältigen haben wird und dabei umfangreichen handels- und kommunalrechtlichen Buchführungs-, Berichts- und Prüfungsverpflichtungen unterliegt.

Diese Betriebskosten sind über entsprechenden Vergütungspositionen in der Durchführung von Neubauprojekten sowie der Wohnungsverwaltung zu refinanzieren. Eine Zwischenfinanzierung kann über Betriebsmittelkredite erfolgen.

4. Bestellung eines technischen Geschäftsführers (ebenfalls ehrenamtlich)

Der zu genehmigende Beschluss lautet wie folgt:

Beschluss: „Dipl. Ing. Markus Ostermair wird zum weiteren Geschäftsführer der Gesellschaft bestellt.“

Erläuterung:

Um nach Eintritt in die operative Phase die technische Gesamtverantwortung in der Geschäftsführung angemessen abzubilden, ist es unerlässlich, einen weiteren Geschäftsführer mit bautechnischem Sachverstand zu bestellen. Hier konnte Dipl.-Ing. Markus Ostermair als weiterer ehrenamtlicher Geschäftsführer gewonnen werden. Die Bestellung eines weiteren Geschäftsführers ist auch auf dringende Anregung des Wirtschaftsprüfers erforderlich, um das Vier-Augen-Prinzip zu ermöglichen.

Stellungnahme der Finanzverwaltung:

(keine finanziellen Auswirkungen)

Beschluss 1:

1. Umsetzungswege Neubauprojekte

Die Gesellschaft kann satzungsgemäß Wohnungsbauprojekte operativ in der Startphase wie folgt realisieren (geschäftspolitische Grundsatzentscheidung):

- Weg 1: Realisierung mit KommWFP als Totalübernehmer (Inhouse Geschäft) Planung und Bau für die Kommune
- Weg 2: Einbringung von Grundstücken und Erbbaurechten mit Eigenrealisierung durch die Gesellschaft mit EOF.

Die jeweilige Einzelprojektentscheidung samt Wahl des Umsetzungsweges erfolgt im satzungsgemäßen Zusammenspiel zwischen der betroffenen Kommune und der Gesellschaft.

2. Wohnungsverwaltung

Die Geschäftsführung wird beauftragt, die Voraussetzung dafür zu schaffen, dass die Gesellschaft ab dem 01.01.2022 in der Lage ist, Bestandswohnungen von Gesellschaftern zu verwalten.

3. Künftige Ausstattung der Gesellschaft (Personal, Betriebsmittel, Finanzierung)

Die Geschäftsführung wird beauftragt, im Rahmen des für 2021 zu erstellenden Finanz- und Wirtschaftsplanes sowie der fünfjährigen Finanzplanung eine ihrer Entwicklungsprognose entsprechende Ausstattung der Gesellschaft mit Personal und Betriebsmitteln darzustellen sowie die diesbezüglichen Finanzierungsmöglichkeiten aufzuzeigen.

4. Bestellung eines technischen Geschäftsführers (ebenfalls ehrenamtlich)

Dipl. Ing. Markus Ostermair wird zum weiteren Geschäftsführer der Gesellschaft bestellt.

Abstimmungsergebnis: 13 : 0

TOP 9. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 06.05.2021

Der Gemeinderat stimmt der Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 06.05.2021 zu.

Abstimmungsergebnis: 13 : 0

TOP 10. Bekanntgabe der Beschlüsse der nichtöffentlichen Sitzung vom 15.04.2021

Sachvortrag:

Gemeinderatssitzung nichtöffentlicher Teil vom 15.04.2021

TOP 6 Unterhalt von Ortsstraßen; Nassenhausen – Teilsanierung Mammendorfer Straße und Anpassung der Oberflächenentwässerung der Selibertstraße

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt Kenntnis vom Sachvortrag zur Erschließung des Baugebietes „Garefeld“ und der damit verbundenen dringenden Erfordernis die Mammendorfer Straße teilauszubauen und die Oberflächenentwässerung in der Selibertstraße anzupassen und stimmt der Vergabe der Arbeiten an die Firma Strabag aus Regensburg zum Angebotspreis in Höhe von brutto **31 543,91 Euro** zu.

Der Bürgermeister wird beauftragt, den entsprechenden Auftrag zu unterzeichnen.

Abstimmung: 11 : 0

Gemeinderatssitzung nichtöffentlicher Teil vom 06.05.2021

TOP 1 Erweiterungsbau Kinderhaus + Umbau Bestand; Vergabe von Bauleistungen, 405 - Elektrotechnik

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt Kenntnis vom Ergebnis der Beschränkten Ausschreibung für die Elektrotechnik zur Erweiterung des Kinderhauses inkl. Bestandsumbau und stimmt der Vergabe gemäß § 16 d Abs. 1 Nr. 4 VOB/A an die Fa. HET, Merching, zu einem Angebotspreis von brutto € 248.669,14 zu.

Der Bürgermeister wird beauftragt, den entsprechenden Auftrag zu unterzeichnen.

Abstimmung: 13 : 0

TOP 2 Erweiterungsbau Kinderhaus + Umbau Bestand; Vergabe von Bauleistungen , 305 – Holzbau

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt Kenntnis vom Ergebnis der Beschränkten Ausschreibung für Holzbau zur Erweiterung des Kinderhauses inkl. Bestandsumbau und stimmt der Vergabe gemäß § 16 d Abs. 1 Nr. 4 VOB/A an die Fa. Schlemmer, Jesenwang, zu einem Angebotspreis von brutto € 1.169.497,10 zu.

Der Bürgermeister wird beauftragt, den entsprechenden Auftrag zu unterzeichnen.

Abstimmung: 13 : 0

TOP 5 Bauunterhalt Gemeindegebäude Fuggerstraße 3, 3a und 5; Beschlussfassung zum Fernwärmeanschluss

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt Kenntnis vom Sachvortrag und dem Ergebnis der Vergleichsberechnung des Büros [REDACTED] zum Anschluss der Gemeindegebäude Fuggerstraße 3, 3 a und 5 an die Fernwärmeversorgung Adelshofen und stimmt dem Anschluss der Gemeindegebäude in der Fuggerstraße grundsätzlich zu.

Um die bereits laufenden Erschließungsarbeiten nicht zu behindern wird die 2. Bürgermeisterin ermächtigt den Auftrag zur Herstellung der Hausanschlüsse zu beauftragen. Ab wann der Anschluss der Gebäude endgültig erfolgt, hängt vom vorhandenen Brennmaterial und dem Zustand der bestehenden Anlage (Rathaus) ab. Vom Betreiber ist jeweils ein Angebot vorzulegen und der entsprechende Anschluss- und Wärmeliefervertrag ist dem Gemeinderat zur Beschlussfassung vorzulegen.

Abstimmung: 12 : 0

Herr Bals ist von der Beratung und Abstimmung wegen persönlicher Beteiligung ausgeschlossen.

TOP 6 Gemeindegrundstück Flur Nr. 1018/15, Mammendorfer Straße; Anschluss des Grundstücks an die Fernwärmeversorgung

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt Kenntnis vom Sachvortrag und der Möglichkeit das Gemeindegrundstück Flur Nr. 1018/15 an der Mammendorfer Straße im OT Nassenhausen an das geplante Fernwärmenetz der [REDACTED] anzuschließen und stimmt der Vergabe der Arbeiten zum

Anschluss des Grundstücks zum Angebotspreis in Höhe [REDACTED] an die [REDACTED] zu.

Der Bürgermeister wird beauftragt den entsprechenden Auftrag zu unterzeichnen.

Abstimmung: 13 : 0

TOP 8 Gebäudeunterhalt; Vergabe der Unterhalts- und Grundreinigung für die Objekte Kinderkrippe, Fuggerstraße 5 und Kindergarten, Fuggerstraße 2a

Beschluss:

Unterhaltsreinigung

[REDACTED], 5 x wöchentlich	Kinderhaus/Kinderkrippe	Monat netto € 1.590,00	
[REDACTED] 5 x wöchentlich	Kinderhaus	Monat netto € 1.150,00	
[REDACTED] 3 x wöchentlich	Kinderkrippe	Monat netto € 470,00	

Der Gemeinderat nimmt Kenntnis von den Angeboten für die Unterhalts- und Grundreinigungen für die Objekte Kinderkrippe und Kinderhaus und beschließt, [REDACTED] aus **Fürstenfeldbruck** mit den Reinigungsarbeiten zu beauftragen.

Die Verwaltung wird gebeten, einen entsprechenden Reinigungsvertrag abzuschließen.

Herr Bürgermeister Robert Bals wird ermächtigt diesen Vertrag zu unterzeichnen.

Abstimmung: 13 : 0

TOP 11. Bekanntgaben/Wünsche und Anträge

Es liegen keine weiteren Wortmeldungen mehr vor.
Um 20:55 Uhr wurde die Sitzung geschlossen.

Gemeinde Adelshofen

Vorsitzender

Robert Bals
Erster Bürgermeister

Schriftführer