



NIEDERSCHRIFT

über die öffentliche

5. Sitzung des Gemeinderates Adelshofen

vom 15. April 2021

Fitnessraum in der Mehrzweckhalle

Vorsitz:

Zweite Bürgermeisterin Margit Pesch

Schriftführer:

Sonja Engl

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

Gremiumsmitglieder:

Dritter Bürgermeister Stefan Heitler

Johannes Dittert

Sylvia Eschert

Robert Hartl

Alexandra Kral

Petra Schäfer

Heinz-Josef Schmitz

Matthias Stangl

Christine Steber

Wolfgang Weigl

Bemerkung:

Entschuldigt sind

Robert Bals

Frank Bischoff

Öffentliche Sitzung:

TOP 1.	Aktuelle Viertelstunde
TOP 2.	Antrag auf Baugenehmigung (erneute Vorlage) BV-Nr.: AD 029/2020 vom 18.11.2020 Vorhaben: Neubau eines Wohngebäudes mit zwei Wohneinheiten Bauort: Nähe Am Gassenacker ,Fl.Nr.: 149/16 Gmk. Luttenwang Bebauungsplan: 1. Änderung „Luttenwang-Bichlstrasse“ samt Änderungen
TOP 3.	Antrag auf Baugenehmigung (geänderte Unterlagen) BV-Nr.: AD 014/2020 vom 30.06.2020 Vorhaben: Neubau eines Doppelhauses mit Garagen und Pkw-Stellplätzen; Hier: Keller entfällt, Haus wird etwas verkleinert, zwei Carports, Garage mit Flachdach, Vergrößerung Terrasse mit Terrassenüberdachung Bauort: Nähe Jesenwanger Straße ,Fl.Nr.: 141/3 Gmk. Adelshofen, 141/2 Gmk. Adelshofen
TOP 4.	Antrag zur Änderung des Bebauungsplanes "Pfaffenhofener Straße (3. Änderung)" bezüglich einer zweigeschossigen Bebauung des Flurstücks 181 der Gemarkung Adelshofen
TOP 5.	Abschluss eines Gestattungsvertrages zwischen der Nahwärme Adelshofen GmbH & Co. KG und der Gemeinde Adelshofen zur Herstellung einer Wärme- und Glasfasernetzinfrastruktur im Ortsteil Adelshofen hier: Zustimmung zum Leitungsplan
TOP 6.	Zuschussantrag Volksbund - Deutsche Kriegsgräberfürsorge e.V.
TOP 7.	Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 18.03.2021
TOP 8.	Bekanntgaben/Wünsche und Anträge

Öffentliche Sitzung

TOP 1. Aktuelle Viertelstunde

Diskussionsverlauf:

Eine grundsätzliche Frage eines Zuhörers an das Gremium, ob der Stellplatz vor einem Carport als zusätzlichen Stellplatz angerechnet werden kann. Herr Hörmann erklärt der Stellplatz im Carport muss frei anfahrbar sein, somit kann der davor nicht als weiterer Stellplatz angerechnet werden.

TOP 2. Antrag auf Baugenehmigung (erneute Vorlage) BV-Nr.: AD 029/2020 vom 18.11.2020 Vorhaben: Neubau eines Wohngebäudes mit zwei Wohneinheiten Bauort: Nähe Am Gassenacker ,Fl.Nr.: 149/16 Gmk. Luttenwang Bebauungsplan: 1. Änderung „Luttenwang-Bichlstrasse“ samt Änderungen
--

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 auf dem Flurstück 149/16 der Gemarkung Luttenwang ein Wohngebäude mit zwei Wohneinheiten zu errichten.

In der Gemeinderatssitzung vom 18.12.2020 wurde bereits über den Bauantrag beraten und über folgenden Beschlussvorschlag abgestimmt:

„Der Gemeinderat stimmt dem Bauantrag zum Neubau eines Wohngebäudes mit zwei Wohneinheiten auf dem Flurstück 149/16 der Gemarkung Luttenwang **nicht** zu.“

Begründung:

Das Bauvorhaben widerspricht folgenden Festsetzungen des Bebauungsplanes 1. Änderung „Luttenwang-Bichlstrasse“ samt Änderungen:

- **Überschreitung der zulässigen Geschossflächenzahl (GFZ); 0,44 gepl. > 0,35 zul.**
- **Überschreitung der zulässigen Dachneigung; 25° gepl. < 33°-40° zul.**
- **Überschreitung der südlichen und östlichen Baugrenze um ca. 1,0 m.**
- **Es sind Aufschüttungen von bis zu 1,31 m geplant (lt. Bebauungsplan sind zwingend erforderliche Aufschüttungen oder Abgrabungen bis zu maximal 80 cm Höhe oder Tiefe zulässig. Die sich daraus ergebende Geländeoberfläche ist maßgebend für die Bestimmung der zulässigen Höhenlage der Erdgeschossfußbodenoberkante sowie der zulässigen Traufhöhe).**
- **Errichtung des E+D-Gebäudes mit einem Kniestock von ca. 2,70 m und einer Traufhöhe von ca. 6,10 m, gemessen am ungünstigsten Punkt inklusive einer fiktiven Aufschüttung von 0,80 m, siehe Befreiung Buchstabe d (lt. Bebauungsplan ist bei einem E+D-Gebäude nur ein Kniestock von maximal 0,75 m und eine Traufhöhe von maximal 4,0 m zulässig).**
- **Überschreitung der zulässigen Höhe des EG FFB; 0,65 gepl. > 0,35 zul. (gemessen am ungünstigsten Punkt inklusive einer fiktiven Aufschüttung von 0,80 m, siehe Befreiung Buchstabe d).**

Durch die zahlreichen Befreiungen und insbesondere hinsichtlich der Befreiungen zur Dachneigung, der Traufhöhe und des Kniestocks, werden die Grundzüge der Planung berührt. Dem Bauantrag kann daher nicht zugestimmt werden.“

Nachdem in dieser Sitzung der negative Beschlussvorschlag mit Stimmgleichheit abgelehnt wurde, gibt es keinen Beschluss über den Antrag (siehe anliegende email vom 23.03.2021). Die Einvernehmensfiktion nach § 36 Abs. 2 Satz 2 BauGB ist bereits eingetreten. Die Sitzungsvorlage wird nun zur Klarstellung mit einem positiven Beschlussvorschlag nochmals zur Abstimmung vorgelegt.

Mail vom 23.03.2021 vom Geschäftsleiter Hr. Köll

„Sehr geehrter Herr Bürgermeister Bals,
sehr geehrte Frau stellv. Bürgermeisterin Pesch,

zu dem am vergangenen Freitag (19.03.2021) besprochenen Vorgang eines bei Stimmgleichheit abgelehnten negativen Beschlussvorschlags teile ich nach Rücksprache mit der Kommunalaufsicht, Frau Kindler, folgendes mit:

1. Durch die Ablehnung des negativen Beschlussvorschlags wurde dem Antrag nicht zugestimmt. Es gibt keinen Beschluss über den Antrag.
2. Nach der Geschäftsordnung (GeschO) für den Gemeinderat Adelshofen hätte es die Möglichkeit gegeben, in der letzten Sitzung die Beratung und Abstimmung nochmals aufzunehmen, wenn alle in der Sitzung anwesenden Gemeinderatsmitglieder damit einverstanden gewesen wären (§ 27 Abs. 7 GeschO).
Ein Antrag, das gemeindliche Einvernehmen herzustellen, wäre bei (evtl. erneuter) Stimmgleichheit zwar wiederum abgelehnt worden, damit hätte jedoch die gemeindliche Stellungnahme (mit einem nicht hergestellten Einvernehmen) zusammen mit dem Bauantrag dem Landratsamt zur Entscheidung vorgelegt werden können.
3. Beim jetzigen Sachstand gibt es die Möglichkeit, den Antrag in der nächsten Sitzung auf die Tagesordnung zu nehmen und erneut Beschluss zu fassen (evtl. dieses Mal mit einem positiven Beschlussvorschlag). Dies ist nach der Formulierung von § 27 Abs. 2 Satz 2 der GeschO zulässig, da es dort „insbesondere“ heißt und der Tagesordnungspunkt ordnungsgemäß in die Einladung aufgenommen werden kann.

(§ 27 Abs. 7 Satz 2 GeschO lautet:

²In einer späteren Sitzung kann, soweit gesetzlich nichts anderes vorgesehen, ein bereits zur Abstimmung gebrachter Beratungsgegenstand insbesondere dann erneut behandelt werden, wenn neue Tatsachen oder neue gewichtige Gesichtspunkte vorliegen und der Beratungsgegenstand ordnungsgemäß auf die Tagesordnung gesetzt wurde.)

Nicht geprüft habe ich, ob die Frist zur Behandlung des Antrags dann noch eingehalten werden kann.

Ich hoffe, das hilft weiter und stehe für evtl. Rückfragen selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Robert Köll“

A. Planungsrecht:

§ 5 BauGB

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

§ 30 BauGB

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des qualifiz. Bebauungsplanes **1. Änderung „Luttenwang-Bichlstrasse“ samt Änderungen**

Gebietsart: **Dorfgebiet (MD)**

GRZ = **0,22** gepl. < **0,30** zul. GFZ = **0,44** gepl. > **0,35** zul.

§ 31 BauGB

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

- a) Überschreitung der zulässigen Geschossflächenzahl (GFZ); **0,44** gepl. > **0,35** zul.
- b) Unterschreitung der zulässigen Dachneigung; **25°** gepl. < **33°-40°** zul.
- c) Überschreitung der südlichen und östlichen Baugrenze um ca. **1,0** m.
- d) Es sind Aufschüttungen von bis zu **1,31** m geplant (lt. Bebauungsplan sind zwingend erforderliche Aufschüttungen oder Abgrabungen bis zu maximal **80** cm Höhe oder Tiefe zulässig. Die sich daraus ergebende Geländeoberfläche ist maßgebend für die Bestimmung der zulässigen Höhenlage der Erdgeschossfußbodenoberkante sowie der zulässigen Traufhöhe).
- e) Errichtung des E+D-Gebäudes mit einem Kniestock von ca. **2,70** m und einer Traufhöhe von ca. **6,10** m, gemessen am ungünstigsten Punkt inklusive einer fiktiven Aufschüttung von **0,80** m, siehe Befreiung Buchstabe d (lt. Bebauungsplan ist bei einem E+D-Gebäude nur ein Kniestock von maximal **0,75** m und eine Traufhöhe von maximal **4,0** m zulässig).
- f) Überschreitung der zulässigen Höhe des EG FFB; **0,65** gepl. > **0,35** zul. (gemessen am ungünstigsten Punkt inklusive einer fiktiven Aufschüttung von **0,80** m, siehe Befreiung Buchstabe d).

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt –

Befreiung	a), b), c), d), e) und f)	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:

Der Abwasserzweckverband hat am 10.12.2020 telefonisch mitgeteilt, dass ein Anschluss möglich ist.

F. Sonstige Angaben

Für das beantragte Objekt werden 4 Stellplätze errichtet.

G. Verfahren

Die Nachbarunterschriften sind nicht vollständig.

Vorschlag der Verwaltung:

Der Gemeinderat stimmt dem Bauantrag zum Neubau eines Wohngebäudes mit zwei Wohneinheiten auf dem Flurstück 149/16 der Gemarkung Luttenwang **nicht** zu.

Begründung:

Das Bauvorhaben widerspricht folgenden Festsetzungen des Bebauungsplanes 1. Änderung „Luttenwang-Bichlstrasse“ samt Änderungen:

- **Überschreitung der zulässigen Geschossflächenzahl (GFZ); 0,44 gepl. > 0,35 zul.**
- **Unterschreitung der zulässigen Dachneigung; 25° gepl. < 33°-40° zul.**
- **Überschreitung der südlichen und östlichen Baugrenze um ca. 1,0 m.**
- **Es sind Aufschüttungen von bis zu 1,31 m geplant (lt. Bebauungsplan sind zwingend erforderliche Aufschüttungen oder Abgrabungen bis zu maximal 80 cm Höhe oder Tiefe zulässig. Die sich daraus ergebende Geländeoberfläche ist maßgebend für die Bestimmung der zulässigen Höhenlage der Erdgeschossfußbodenoberkante sowie der zulässigen Traufhöhe).**
- **Errichtung des E+D-Gebäudes mit einem Kniestock von ca. 2,70 m und einer Traufhöhe von ca. 6,10 m, gemessen am ungünstigsten Punkt inklusive einer fiktiven Aufschüttung von 0,80 m, siehe Befreiung Buchstabe d (lt. Bebauungsplan ist bei einem E+D-Gebäude nur ein Kniestock von maximal 0,75 m und eine Traufhöhe von maximal 4,0 m zulässig).**
- **Überschreitung der zulässigen Höhe des EG FFB; 0,65 gepl. > 0,35 zul. (gemessen am ungünstigsten Punkt inklusive einer fiktiven Aufschüttung von 0,80 m, siehe Befreiung Buchstabe d).**

Durch die zahlreichen Befreiungen und insbesondere hinsichtlich der Befreiungen zur Dachneigung, der Traufhöhe und des Kniestocks, werden die Grundzüge der Planung berührt. Dem Bauantrag kann daher nicht zugestimmt werden.

Stellungnahme der Finanzverwaltung:

Margit Pesch erklärt dem Gemeinderat warum dieser Punkt nochmal auf die Tagesordnung gesetzt wurde.

Frau [REDACTED] stellt den Antrag, dass der Bauherr die Pläne kurz vorstellt, da er anwesend ist. Der Gemeinderat ist mehrheitlich einverstanden.

Herr [REDACTED] stellt anhand eines Modells die beantragte Wohnbebauung vor und informiert den Gemeinderat.

VG – Bauamtsleiter, Herr Hörmann gibt zu bedenken, selbst wenn die Gemeinde zustimmen würde genehmigt das LRA den Bauantrag so nicht (hat die Vergangenheit gezeigt).

Hauptargument ist, dass es die bauplanerischen Grundzüge berühren.

Konsequenz für die Gemeinde wäre, dass der Bebauungsplan geändert werden muss.

Es wird kontrovers diskutiert, die Änderung des Bebauungsplans wird von Hr. [REDACTED] kritisch gesehen.

Frau Pesch verliert den Beschlussvorschlag.

Beschluss 1:

Der Gemeinderat stimmt dem Bauantrag zum Neubau eines Wohngebäudes mit zwei Wohneinheiten auf dem Flurstück 149/16 der Gemarkung Luttenwang zu.

Für folgende Befreiungen vom Bebauungsplan 1. Änderung „Luttenwang-Bichlstrasse“ samt Änderungen wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt:

- **Überschreitung der zulässigen Geschossflächenzahl (GFZ); 0,44 gepl. > 0,35 zul.**
- **Unterschreitung der zulässigen Dachneigung; 25° gepl. < 33°-40° zul.**
- **Überschreitung der südlichen und östlichen Baugrenze um ca. 1,0 m.**
- **Es sind Aufschüttungen von bis zu 1,31 m geplant (lt. Bebauungsplan sind zwingend erforderliche Aufschüttungen oder Abgrabungen bis zu maximal 80 cm Höhe oder Tiefe zulässig. Die sich daraus ergebende Geländeoberfläche ist maßgebend für die Bestimmung der zulässigen Höhenlage der Erdgeschossfußbodenoberkante sowie der zulässigen Traufhöhe).**
- **Errichtung des E+D-Gebäudes mit einem Kniestock von ca. 2,70 m und einer Traufhöhe von ca. 6,10 m, gemessen am ungünstigsten Punkt inklusive einer fiktiven Aufschüttung von 0,80 m, siehe Befreiung Buchstabe d (lt. Bebauungsplan ist bei einem E+D-Gebäude nur ein Kniestock von maximal 0,75 m und eine Traufhöhe von maximal 4,0 m zulässig).**
- **Überschreitung der zulässigen Höhe des EG FFB; 0,65 gepl. > 0,35 zul. (gemessen am ungünstigsten Punkt inklusive einer fiktiven Aufschüttung von 0,80 m, siehe Befreiung Buchstabe d).**

Hinweise:

- Lt. Bebauungsplan ist auf dem Baugrundstück nur ein Einzelhaus zulässig. Das Grundstück darf daher nicht real geteilt werden, da ansonsten ein unzulässiges Doppelhaus entsteht.
- Das Landratsamt Fürstenfeldbruck wird bzgl. der geplanten Aufschüttungen und der damit verbundenen zulässigen Höhen für die Traufhöhe und des EG FFB um Überprüfung gebeten.

Abstimmungsergebnis: 8 : 3

TOP 3. Antrag auf Baugenehmigung (geänderte Unterlagen)
BV-Nr.: AD 014/2020 vom 30.06.2020
Vorhaben: Neubau eines Doppelhauses mit Garagen und Pkw-Stellplätzen;
Hier: Keller entfällt, Haus wird etwas verkleinert, zwei Carports, Garage mit Flachdach, Vergrößerung Terrasse mit Terrassenüberdachung
Bauort: Nähe Jesenwanger Straße ,Fl.Nr.: 141/3 Gmk. Adelshofen, 141/2 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 auf dem Flurstück 141/3 der Gemarkung Adelshofen ein Doppelhaus (EG, OG und DG) mit Garagen und Carports zu errichten.

Die Erschließung (Zufahrt, Ver- und Entsorgungsleitungen) ist über das Flurstück 141/2 der Gemarkung Adelshofen geplant.

In der Gemeinderatssitzung vom 16.07.2020 wurde bereits über das beantragte Vorhaben beraten und das gemeindliche Einvernehmen unter der Voraussetzung erteilt, dass die Erschließung gesichert ist.

Der Bauantrag wurde am 18.08.2020 an das Landratsamt Fürstenfeldbruck zur Überprüfung und Entscheidung weitergeleitet.

Nun wurde ein geänderter Plan eingereicht. Im geänderten Plan entfällt der Keller, das Haus wurde etwas verkleinert, es sollen nun zwei Carports errichtet werden und die Garagen sollen ein Flachdach erhalten. Außerdem wurden die Terrassen vergrößert und es sind Terrassenüberdachungen geplant.

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: **0,50**

Art der baulichen Nutzung: **Wohngebäude**

in einem Gebiet ohne Bebauungsplan im Geltungsbereich eines einf. Bebauungspl.	ja nein
Die Eigenart der näheren Umgebung entspricht einem der Baugebiete nach der BauNVO wenn ja, welchem? Dorfgebiet (MD)	ja
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 der Garagen und der Carports mit einem Flachdach und einer anderen Dacheindeckung (u.a. Glasdach) als das Hauptgebäude (lt. Gestaltungssatzung haben nicht freistehende Garagen und Nebengebäude ein Satteldach aufzuweisen mit gleicher Dachneigung und Dacheindeckung wie das Hauptgebäude).**

Abweichung **ja**

- **Errichtung der Carports aus Holz (lt. Gestaltungssatzung sind Garagen und Nebengebäude nur in massiver Bauart, ausnahmsweise in Holzkonstruktion zulässig).**

Ausnahme **ja**

D. Erschliessung:

D.1 Zufahrt: (Art. 4 BayBO)

Die Zufahrt soll über das Flurstück 141/2 der Gemarkung Adelshofen erfolgen. Zur Sicherstellung der Erschließung sind hierfür entsprechende Dienstbarkeiten einzutragen.

D.2 Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung soll über das Flurstück 141/2 der Gemarkung Adelshofen erfolgen. Zur Sicherstellung der Erschließung sind hierfür entsprechende Dienstbarkeiten einzutragen.

D. 3 Abwasserbeseitigung:

Die Abwasserbeseitigung soll über das Flurstück 141/2 der Gemarkung Adelshofen erfolgen. Zur Sicherstellung der Erschließung sind hierfür entsprechende Dienstbarkeiten einzutragen.

F. Sonstige Angaben

Für das beantragte Objekt werden **4** Stellplätze errichtet.

G. Verfahren

Die Nachbarunterschriften fehlen.

Beschluss 1:

Der Gemeinderat stimmt dem geänderten Bauantrag zum Neubau eines Doppelhauses mit Garagen und Carports, Hier: Keller entfällt, Haus wird etwas verkleinert, zwei Carports, Garage mit Flachdach, Vergrößerung Terrasse mit Terrassenüberdachung auf den Flurstücken 141/3 und 141/2 der Gemarkung Adelshofen unter der Voraussetzung zu, dass die Erschließung gesichert ist.

Zur Sicherstellung der Erschließung (Zufahrt, Ver- und Entsorgungsleitungen) sind auf dem Flurstück 141/2 der Gemarkung Adelshofen entsprechende Dienstbarkeiten einzutragen.

Für folgende Abweichung und Ausnahme von der Gestaltungssatzung wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt:

- **Errichtung der Garagen und der Carports mit einem Flachdach und einer anderen Dacheindeckung (u.a. Glasdach) als das Hauptgebäude (lt. Gestaltungssatzung haben nicht freistehende Garagen und Nebengebäude ein Satteldach aufzuweisen mit gleicher Dachneigung und Dacheindeckung wie das Hauptgebäude).**
- **Errichtung der Carports aus Holz (lt. Gestaltungssatzung sind Garagen und Nebengebäude nur in massiver Bauart, ausnahmsweise in Holzkonstruktion zulässig).**

Abstimmungsergebnis: 10 : 1

TOP 4. Antrag zur Änderung des Bebauungsplanes "Pfaffenhofener Straße (3. Änderung)" bezüglich einer zweigeschossigen Bebauung des Flurstücks 181 der Gemarkung Adelshofen

Sachvortrag:

Herr [REDACTED] hat mit Schreiben vom 14.02.2021 einen Antrag zur Abänderung der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Pfaffenhofener Straße“ bezüglich der Bebauung des Flurstücks 181 der Gemarkung Adelshofen gestellt. Er würde gerne das geplante Einfamilienhaus nicht als E+D-Gebäude sondern als zweigeschossiges Gebäude errichten. Begründet wird dies mit einer nach Meinung von Herrn [REDACTED] ungünstigen Wirkung auf das Ortsbild in Relation zur Halle sowie einer gebotenen Nachverdichtung und der Diskussion um den Flächenverbrauch. Zudem wird Bezug genommen auf aktuelle II-geschossige Bauvorhaben an anderen Ortsrändern und auf energetische Vorteile verwiesen.

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Pfaffenhofener Straße“ ist seit 15.01.2020 in Kraft und setzt für die Bebauung der Misch- und Wohngebietsflächen nördlich der Straße eine Bebauung mit Erd- und Dachgeschoss mit einer Außenwandhöhe von 4,70 m fest. Dies wurde zum einen aufgrund der Anpassung an die festgesetzte Ortsrandbebauung im bisherigen Bebauungsplan südlich der Straße sowie auch in Abstimmung mit dem Grundeigentümer so gewählt.

Über den Änderungsantrag wurde bereits in der Bauausschusssitzung vom 25.03.2021 vorberaten. Es wurde festgehalten, dass aus ortsplannerischer Sicht eine II-geschossige Bebauung grundsätzlich vorstellbar ist. Aus Gründen der Gleichbehandlung sollte eine

evtl. Anpassung aber auf alle Grundstücke im Baugebiet bezogen werden, auf denen bisher nur E+D-Gebäude zulässig sind. Hiergegen wurden aber wiederum Bedenken vorgetragen, nachdem ein Teil der Ortsrandgrundstücke bereits mit erdgeschossigen Wohngebäuden bebaut wurden. Letztendlich hat der Ausschuss empfohlen, dem vorliegenden Antrag nicht zuzustimmen.

Nach § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden die Bauleitpläne aufzustellen (zu ändern) sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Auf die Aufstellung/Änderung besteht kein Anspruch.

Um Beratung und Beschlussfassung wird gebeten.

Beschlussvorschlag

Der Gemeinderat nimmt Kenntnis vom vorliegenden Antrag (Schreiben vom 14.02.2021) des Herrn [REDACTED] zur Änderung des Bebauungsplanes „Pfaffenhofener Straße (3. Änderung)“ bezüglich einer zweigeschossigen Bebauung auf dem Flurstück 181 der Gemarkung Adelshofen.

Der Gemeinderat nimmt ebenfalls Kenntnis von den Ergebnissen der Vorberatung in der Bauausschusssitzung vom 25.03.2021 sowie der negativen Empfehlung.

Der Gemeinderat beschließt dem Antrag nicht zuzustimmen.

Aus Gründen der Gleichbehandlung müsste eine Erhöhung der bisherigen erdgeschossigen Bebauung auf eine zweigeschossige Bebauung für alle Ortsrandgrundstücke im gesamten Baugebiet „Pfaffenhofener Straße“ erfolgen. Nachdem bereits ein Teil des Ortsrandes mit E+D-Gebäuden im Vertrauen auf den Bestand des Bebauungsplanes bebaut wurde, sieht die Gemeinde eine Änderung aus städtebaulichen Gründen nicht für geboten an.

Die Verwaltung wird beauftragt, diese Entscheidung dem Antragsteller mitzuteilen.

Diskussionsverlauf:

Frau Margit Pesch informiert den Gemeinderat über die aktuelle Sachlage und bezieht sich auf die Bauausschusssitzung, in der ausführlich über den TOP beraten wurde. Aus Sicht von Herrn Hörmann, VG-Bauamt könne man die ortsplanerische Sicht der höheren Bebauung vertreten, andererseits prägen die Gebäude am Ortsrand einfach E + D. Wenn allerdings die Heizzentrale dort hinkäme, wäre eine zweigeschossige Bebauung denkbar, aktuell haben wir zwei verschiedene Geschosse gegenüber.

In der ausführlichen Diskussion werden verschiedene Auffassungen angesprochen, u. a. die Meinung von Herrn [REDACTED], dass der Bebauungsplan erst 1 Jahr alt ist und damals auch auf den Antragsteller eingegangen wurde. Außerdem wäre es keine Fairness gegenüber den vorhandenen Bauherren, die E + 1 gebaut haben.

Herr [REDACTED] stellt den Antrag auf Zurückstellung des TOP's auf die nächste Sitzung, dann wäre der Standort der Heizzentrale auch geklärt.

Abstimmungsergebnis: 8 : 3

TOP 5.	Abschluss eines Gestattungsvertrages zwischen der Nahwärme Adelshofen GmbH & Co. KG und der Gemeinde Adelshofen zur Herstellung einer Wärme- und Glasfasernetzinfrastruktur im Ortsteil Adelshofen hier: Zustimmung zum Leitungsplan
---------------	---

Sachvortrag:

Die Nahwärme Adelshofen GmbH & Co. KG beabsichtigt im Ortsteil Adelshofen eine Heizzentrale sowie ein Nahwärmeversorgungsnetz zu errichten. Zudem soll parallel dazu auch eine Glasfasernetzinfrastruktur aufgebaut werden.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 04.02.2021 bereits beschlossen, die zweite Bürgermeisterin und die Verwaltung mit der Ausarbeitung eines entsprechenden Gestattungsvertrages zu beauftragen.

Die Nahwärme Adelshofen hat nun mit E-Mail vom 31.03.2021 einen Antrag zur eigenwirtschaftlichen Herstellung einer Wärme- und Glasfaserinfrastruktur im Ortsteil Adelshofen vorgelegt. Es sollen Grabungsarbeiten im öffentlichen Straßen- und Straßenbegleitbereich gemäß einem beiliegenden Lageplan durchgeführt werden. Grundsätzlich sind sämtliche Ortstraßen in Adelshofen mit Ausnahme des Neubaugebiets „Lichtenberg“ auf einer Gesamtlänge von ca. 5890m betroffen. Die geplanten Arbeiten sollen in 7 Bauabschnitten, beginnend ab dem 12.04.2021 bis 05.11.2021 durchgeführt werden. Die Arbeiten sind in offener Grabenbauweise ohne Spülbohrungen geplant. Die Details können dem beiliegenden Lageplan vom 24.03.2021 samt E-Mail der Baufirma Prantl Roppen vom 31.03.2021 zur Einteilung der Bauabschnitte samt Bauzeitenplan entnommen werden.

Um Beratung und Beschlussfassung wird gebeten.

Beschlussvorschlag

Der Gemeinderat Adelshofen nimmt Kenntnis vom vorliegenden Antrag der Nahwärme Adelshofen GmbH & Co. KG zur Herstellung einer Wärme- und Glasfasernetzinfrastruktur im Ortsteil Adelshofen samt Leitungsplan vom 24.03.2021 und Bauzeitenplan.

Der Gemeinderat stimmt der geplanten Leitungsverlegung gemäß der vorliegenden Antragsunterlagen im öffentlichen Straßenbereich grundsätzlich zu.

Vor Beginn der Bauarbeiten ist eine Abstimmung mit allen übrigen Spartenträgern: Wasserzweckverband der Gruppe Landsberied, Abwasserzweckverband Obere Maisach, Stadtwerke Fürstenfeldbruck und Telekom durchzuführen.

Bei den Bauarbeiten sind die allgemein anerkannten Regeln der Technik zu beachten. Insbesondere sind die erforderlichen Mindestabstände zu den bestehenden Sparten einzuhalten. Auf die vom Wasserzweckverband veröffentlichten Schutzziele für Nahwärmeleitungen vom 06.12.2019 wird verwiesen.

Die in Anspruch genommenen Bereiche der öffentlichen Verkehrsflächen sind fachgerecht wieder in den ursprünglichen Zustand zu versetzen.

Ganz allgemein soll darauf geachtet werden, dass sich die Behinderung für den öffentlichen Verkehr in vertretbaren Grenzen halten.

Die Bürger sind in geeigneter Weise über die Bauarbeiten und die damit verbundenen Beeinträchtigungen zu informieren.

Die wesentlichen Bestandteile dieses Beschlusses sind in den Gestattungsvertrag zwischen der Nahwärme Adelshofen und der Gemeinde aufzunehmen.

Diskussionsverlauf:

Frau Margit Pesch informiert ausführlich über die aktuelle Situation.

Herr [REDACTED] kreidet die Vorgehensweise an, u. a. das niemand vom Baubeginn wusste, dass kein Ing. Büro beauftragt wurde und verweist auf die Probleme in Luttenwang in der Vergangenheit (die Problematik mit dem Abstand zur Wasserleitung) außerdem sieht er es kritisch bzgl. wenn die Gewährleistung abgelaufen ist und dann ein Schaden wäre, hätte die Gemeinde die Kosten zu tragen.

Im Gemeinderat ist man sich einig, dass die Gemeinde die Nahwärme möchte und braucht, allerdings muss festgehalten werden, dass die Gemeinde sich bewusst sein muss, wenn nach der Gewährleistung ein Schaden auftritt.

Frau Pesch und Herr Hörmann informieren den Gemeinderat, dass die Baufirma, die der Betreiber beauftragt hat, spontan zwei Monate früher Zeit hatte als es geplant war. Außerdem begleitet das Bauamt – VG die Baumaßnahme, wenn es noch nötig wäre könne man immer noch ein Ing. Büro miteinbeziehen.

Kritisch wurde auch der Punkt Glasfasernetz gesehen, dieser gehört aus dem Vertrag rausgestrichen.

Frau Pesch erwiderte, der Betreiber kann sein Netz ohne Glasfasernetz nicht betreiben.

Problematisch ist der fehlende Bestandsplan der Wasserleitung. Mit dem Versorger muss man das Stück für Stück anschauen. Anschließend muss man die Leitungen aufnehmen, digitalisieren und dann die Wasserleitungen mit dazu aufnehmen.

Im Gemeinderat wird kontrovers diskutiert in welche Richtung man gehen soll, entweder die Bauarbeiten weiter voranschreiten lassen oder stoppen.

Beschluss 1:

Herr [REDACTED] beantragt die Verschiebung des TOPs und gleichzeitig die Einstellung der Bauarbeiten bis zur nächsten Sitzung am 06.05.2021.

Abstimmungsergebnis: 2 : 9

Beschluss 2:

Frau [REDACTED] stellt den Antrag auf Verschiebung des TOPs bis zur nächsten Sitzung und die Einstellung der Bauarbeiten bis zur Spartenbesprechung am 21.04.2021. Wenn die Spartenbesprechung positiv verläuft, dann können die Bauarbeiten wieder aufgenommen werden.

Abstimmungsergebnis: 8 : 3

TOP 6. Zuschussantrag Volksbund - Deutsche Kriegsgräberfürsorge e.V.

Sachvortrag:

Der Volksbund Deutsche Kriegsgräberfürsorge beantragt einen Zuschuss für die Friedensarbeit für das Jahr 2021.

Stellungnahme der Finanzverwaltung:

Bisher wurde ein jährlicher Zuschuss in Höhe von 100,-- Euro gewährt.

Beschluss 1:

Der Gemeinderat nimmt Kenntnis vom Antrag des Volkbundes – Deutsche Kriegsgräberfürsorge vom März 2021 und gewährt für das Jahr 2021 einen Zuschuss in Höhe von 100,-- Euro.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

TOP 7. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 18.03.2021
--

Sachvortrag:

Frau [REDACTED] hat folgende Änderung: Antrag auf Baugenehmigung Schäfer bitte ändern: Bei der Baugenehmigung Schäfer bitte um ändern in: „Hr. Dittert und Frau Schäfer sind vom Zuhörertisch abgerückt **und haben im Zuhörerbereich Platz genommen**“.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

TOP 8. Bekanntgaben/Wünsche und Anträge

Diskussionsverlauf:

Wahlhelfer für die Bundestagswahl am 26.09.2021

Margit Pesch informiert über das Schreiben von der VG / Ordnungsamt bzgl. der Bundestagswahl am 26.09.2021. Es werden wieder Wahlvorstände für jeden Ortsteil gesucht, die sich um Wahllokale, Beisitzer, Schriftführer kümmern und den Ablauf der Wahl als Wahlvorstand leiten.

Es stellen sich für Luttenwang Frau Petra Schäfer bereit, für Nassenhausen Margit Pesch und für Adelshofen Heinz-Josef Schmitz.

Frau Pesch informiert über den Baubeginn Garefeld am 06.04.2021.

Heute am 15.04.2021 war eine Spartenbesprechung, Strabag ist schnell, es läuft gut und zügig. Der Gewerbetreibende beabsichtigt eine Nahwärme zu errichten für diesen Straßenzug. Es sollen im Zuge der Baumaßnahmen die Leitungen verlegt werden. Der Antrag soll in der nächsten Gemeinderatssitzung als TOP behandelt werden.

Frau Pesch informiert über die in der Gemeinde eingegangenen Bürgeranträge bzgl. Vertragssicherheit / Rechtsnachfolge der Nahwärme. Diese werden in einem Gespräch beim Geschäftsleiter VG nächste Woche besprochen.

Am 07.04.2021 fand ein Gespräch wegen der DE mit Fr. Hirl, Herr Schrall, Frau Pesch, Herr Brugger, Landschaftsarchitekt statt. Frau Hirl war begeistert von den Planungen der DE und unterstützt dies gerne. Der Förderantrag muss in Einzelheiten gestellt werden.

Es liegen keine weiteren Wortmeldungen mehr vor.
Um 20:50 Uhr wurde die Sitzung geschlossen.

Gemeinde Adelshofen

Vorsitzende

Margit Pesch
Zweite Bürgermeisterin

Sonja Engl
Schriftführer