



NIEDERSCHRIFT

über die öffentliche

14. Sitzung des Gemeinderates Adelshofen

vom 17. November 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
Johannes Dittert
Sylvia Eschert
Robert Hartl
Petra Schäfer
Heinz-Josef Schmitz
Matthias Stangl
Christine Steber
Wolfgang Weigl
Zweite Bürgermeisterin Margit Pesch
Dritter Bürgermeister Stefan Heitler

Bemerkung:

Entschuldigt sind

Alexandra Kral

Weiterhin anwesend:

Josef Keller

Öffentliche Sitzung:

TOP 1.	Aktuelle Viertelstunde
TOP 2.	Antrag auf Baugenehmigung BV-Nr.: AD 023/2022 vom 31.10.2022 Vorhaben: Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage Bauort: Pfaffenhofener Straße 13 ,Fl.Nr.: 183/2 Gmk. Adelshofen
TOP 3.	Antrag auf Baugenehmigung BV-Nr.: AD 014/2022 vom 06.09.2022 Vorhaben: Errichtung einer Gewerbehalle für Transportbetrieb mit Freiflächengestaltung Bauort: Nassenhausener Straße 19 ,Fl.Nr.: 340 Gmk. Adelshofen Bebauungsplan: "Gewerbegebiet" Antrag auf Baugenehmigung BV-Nr.: AD 014/2022 vom 06.09.2022 Vorhaben: Errichtung einer Gewerbehalle für Transportbetrieb mit Freiflächengestaltung Bauort: Nassenhausener Straße 19 ,Fl.Nr.: 340 Gmk. Adelshofen Bebauungsplan: "Gewerbegebiet"
TOP 4.	Bekanntgabe der Beschlüsse der nichtöffentlichen Sitzung vom 27.10.2022
TOP 5.	Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 27.10.2022
TOP 6.	Bekanntgaben/Wünsche und Anträge

Öffentliche Sitzung

TOP 1. Aktuelle Viertelstunde

Sachvortrag:

- Ein Bürger kommt nochmal auf den abgelehnten Bauantrag der letzten Sitzung zu sprechen. Er erläutert, dass der Flächennutzungsplan eine gemeindliche Zielplanung sei und es für den Bauwerber keine rechtliche Bedeutung hat. Im Flächennutzungsplan steht in seinem Baugrundstück „Grünfläche“ und er hätte gerne gewusst, warum es in der Haspelstraße und Angerstraße, die spiegelbildlich seien, im Flächennutzungsplan „Ortsmitte“ steht. Er möchte genau wie die anderen behandelt werden. Er stellt einen Antrag, dass dieses Thema im Bauausschuss besprochen wird und bittet den Gemeinderat sich zu überlegen wie man mit dem Flächennutzungsplan weiter macht.
- Ein Bürger berichtet über Internetprobleme in Adelshofen und erkundigt sich ob die Gemeinde mal bei der Telekom nachfragen könnte. Diesmal hat nicht die Telekom Schuld, sondern die Stadtwerke FFB, die am Weiher die alten Schalteinheiten erneuert haben und es deshalb zu Problemen kam. Es soll weiter beobachtet werden.
- Eine Bürgerin möchte wissen, warum in der Tagesordnung der gleiche Wortlaut wie im September ist, das ist irreführend mit „Bau einer Gewerbehalle“. BGM Bals erklärt, dass es sich um die Einzäunung und nicht um einen neuen Bauantrag handle, aber man hätte den Zusatz dazuschreiben können, dass es sich nur um die Einzäunung handelt.

TOP 2. Antrag auf Baugenehmigung BV-Nr.: AD 023/2022 vom 31.10.2022 Vorhaben: Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage Bauort: Pfaffenhofener Straße 13 ,Fl.Nr.: 183/2 Gmk. Adelshofen
--

Sachvortrag:

eGemeindliche 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 das Flurstück 183/2 der Gemarkung Adelshofen zu teilen und auf der Teilfläche 3 des Flurstückes 183/2 ein Einfamilienhauses mit einer Doppelgarage zu errichten.

In der Gemeinderatssitzung vom 03.12.2020 wurde bereits über eine Bauvoranfrage zum Neubau von zwei Doppelhäusern sowie einem Einfamilienhaus mit Erd- und Dachgeschoss und einer Wandhöhe von 5,0m und einer Dachneigung von 43° das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Die Bauvoranfrage wurde am 08.12.2020 an das Landratsamt Fürstenfeldbruck zur weiteren Überprüfung und Entscheidung weitergeleitet. Die Baugenehmigungsbehörde teilte mit Bescheid vom 14.10.2021 ihr Einverständnis mit.

Bei dem nun vorliegenden Antrag handelt es sich um ein Einfamilienhaus mit Erd- und Dachgeschoss und einer Wandhöhe von 4,40m sowie einer Dachneigung von 42 °.

Um Beratung und Beschlussfassung wird gebeten.

A. Planungsrecht:

§ 5 BauGB

Das Bauvorhaben liegt in **allgemeinen Wohngebietsflächen und in 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: **0,41**
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? **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 der nicht freistehenden Garage mit einem Flachdach (I.t der Gestaltungssatzung der Gemeinde Adelshofen haben nicht freistehende Garagen ein Satteldach mit gleicher Dachneigung und Dacheindeckung wie das Hauptgebäude aufzuweisen).**

Zu Ausnahmen wird das Einvernehmen erteilt **ja**

D. Erschliessung:

D.1 Zufahrt: (Art. 4 BayBO)

Die Zufahrt soll über das Flurstück 183/2 der Gemarkung Adelshofen erfolgen, zu benötigende Dienstbarkeiten sind einzutragen und nachzuweisen.

D.2 Wasserversorgung

Der Wasserzweckverband teilt mit Stellungnahme vom 14.11.2022 mit dass das Grundstück durch die öffentliche Wasserversorgung erschlossen ist.

D. 3 Abwasserbeseitigung:

Der Abwasserzweckverband teilt mit E-Mail vom 11.11.2022 mit das:

- das Grundstück bereits erschlossen ist, die Schmutz/-und Niederschlagswasserentsorgung ist für das vorliegende Vorhaben gesichert
- die Erschließung der 4 Parzellen kann allerdings erst mit Vorliegen aller Entwässerungspläne geprüft werden
- die Leitungen müssen mit einer Grunddienstbarkeit gesichert sein sofern das Grundstück geteilt wird

F. Sonstige Angaben

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

G. Verfahren

Die Nachbarunterschriften fehlen.

Beschluss 1:

Der Gemeinderat stimmt dem Bauantrag zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf der Teilfläche 3 des Flurstückes 183/2 der Gemarkung Adelshofen zu.

Für folgende Abweichung der Gestaltungssatzung wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt:

- **Errichtung der nicht freistehenden Garage mit einem Flachdach (I.t der Gestaltungssatzung der Gemeinde Adelshofen haben nicht freistehende Garagen ein Satteldach mit gleicher Dachneigung und Dacheindeckung wie das Hauptgebäude aufzuweisen).**

Wenn Ver- und Entsorgung über fremde Grundstücke erfolgen entsprechende Dienstbarkeiten eintragen

Hinweise:

Die Wasserzweckverbandsstellungnahme wurde angefordert und ist Bestandteil des Beschlusses. Die fehlenden Entwässerungspläne sind in 4-facher Ausfertigung nachzureichen und sind Bestandteil des Beschlusses

Hinweis: Gemäß bisheriger Entscheidung des Gemeinderates kann der Errichtung eines Flachdaches nur zugestimmt werden, wenn es begründet wird.

Abstimmungsergebnis: 12 : 0

TOP 3. Antrag auf Baugenehmigung
BV-Nr.: AD 014/2022 vom 06.09.2022
Vorhaben: Errichtung einer Gewerbehalle für Transportbetrieb mit Freiflächengestaltung
Bauort: Nassenhausener Straße 19 ,Fl.Nr.: 340 Gmk. Adelshofen
Bebauungsplan: "Gewerbegebiet"
Antrag auf Baugenehmigung
BV-Nr.: AD 014/2022 vom 06.09.2022
Vorhaben: Errichtung einer Gewerbehalle für Transportbetrieb mit Freiflächengestaltung
Bauort: Nassenhausener Straße 19 ,Fl.Nr.: 340 Gmk. Adelshofen
Bebauungsplan: "Gewerbegebiet"

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

Der Bauherr beabsichtigt die Errichtung einer Gewerbehalle für Transportbetriebe auf dem Flurstück 340 der Gemarkung Adelshofen.

In der Gemeinderatsitzung vom 06.06.2022 wurde bereits das gemeindliche Einvernehmen für die Errichtung einer Gewerbehalle für den Transportbetrieb erteilt. Das Landratsamt Fürstenfeldbruck genehmigt das Bauvorhaben mit Bescheid vom 13.03.2020.

Mit vorliegendem Antrag beantragt der Bauherr nun eine Befreiung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet“ aufgrund der Bepflanzung.

Der Gemeinderat entschied in seiner Sitzung vom 15.09.2022 den Top zu vertagen da Gespräche mit dem Vorhabensträger und Anlieger geführt werden sollten. Es fand ein ein Gespräch zwischen dem Vorhabensträger und dem Bürgermeister statt, aber es werden keine Änderungen vorgenommen oder nachgereicht.

Der Gemeinderat wird dennoch gebeten einen Entschluss zu fassen um dies an das Landratsamt weiterzuleiten.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Frist von 2 Monaten nach § 36 Abs.2 BauGB um das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen oder zu verweigern abgelaufen ist, und somit automatisch das gemeindliche Einvernehmen laut Gesetz erteilt wurde.

Um erneute Beratung und Beschlussfassung wird gebeten

A. Planungsrecht:

§ 5 BauGB

Das Bauvorhaben liegt im **eingeschränkten Gewerbegebiet**, die im Flächennutzungsplan dargestellt sind.

§ 30 BauGB

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des qualifiz. Bebauungsplanes „**Gewerbegebiet**“
Gebietsart: **eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE)**

§ 31 BauGB

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

a) Bepflanzung entlang der Nassenhausener Straße östlich und der westlichen Grundstücksgrenze (l.t. Bebauungsplan soll die Bepflanzung an der Südseite erfolgen).

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt –

Befreiung	a)	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**

F. Sonstige Angaben

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

G. Verfahren

Die Nachbarunterschriften fehlen.

Diskussionsverlauf:

Es wird kontrovers diskutiert, verschiedene Vorschläge aus dem Gemeinderat kommen:

Es wird vorgeschlagen, evtl. versetzt anpflanzen, oder ein anderer Kompromißvorschlag war, da die Bepflanzung Sicht- und Lärmschutz ist, deshalb die Bepflanzung evtl. nach oben schieben.

Es wird im Beschluss von u. a. Zusatz mitaufgenommen.

Beschluss 1:

Der Gemeinderat stimmt der Tektur Freiflächenplanung auf dem Flurstück 340 der Gemarkung Adelshofen zu.

Für folgende Befreiung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet“ wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt:

- **Bepflanzung entlang der Nassenhausener Straße östlich und der westlichen Grundstücksgrenze (l.t. Bebauungsplan soll die Bepflanzung an der Südseite erfolgen).**

Hinweis:

Der Gemeinderat könnte sich eine verschobene Bepflanzung hin zur Wohnbebauung vorstellen und /oder steht einer Aussetzung der Bepflanzung auf Höhe des noch zu errichtenden Wohnhauses diesem positiv gegenüber.

Abstimmungsergebnis: 4 : 8

TOP 4. Bekanntgabe der Beschlüsse der nichtöffentlichen Sitzung vom 27.10.2022

Sachvortrag:

TOP 1 Erweiterungsbau Kinderhaus + Umbau Bestand; Vergabe von Bauleistungen; 601 – Ausstattung Möblierung

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt Kenntnis von der Freihändigen Vergabe für die Ausstattung Möblierung zur Erweiterung des Kinderhauses inkl. Bestandsumbau und stimmt der Vergabe gemäß § 16 d Abs. 1 Nr. 4 VOB/A an die Fa. Resch, Aigen-Schlägl, zu einem Angebotspreis von brutto € 53.328,72 zu.

Der Bürgermeister wird beauftragt, den entsprechenden Auftrag zu unterzeichnen.

Abstimmung: 11 : 0

TOP 2 Erweiterungsbau Kinderhaus + Umbau Bestand; Vergabe von Bauleistungen; 321 Tischlerarbeiten (Innenausbau/Treppe)

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt Kenntnis von der Freihändigen Vergabe für die Tischlerarbeiten (Innenausbau/Treppe) zur Erweiterung des Kinderhauses inkl. Bestandsumbau und stimmt der Vergabe gemäß § 16 d Abs. 1 Nr. 4 VOB/A an die Fa. Bauer, Altötting, zu einem Angebotspreis von brutto € 45.405,64 zu.

Der Bürgermeister wird beauftragt, den entsprechenden Auftrag zu unterzeichnen.

Abstimmung: 11 : 0

TOP 3 Erweiterungsbau Kinderhaus + Umbau Bestand; Vergabe von Bauleistungen; 322 – Stahlbauarbeiten (Handlauf – Edelstahlseilnetz)

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt Kenntnis von der Direktvergabe für die Stahlbauarbeiten (Handlauf - Edelstahlseilnetz) zur Erweiterung des Kinderhauses inkl. Bestandsumbau und stimmt der Vergabe gemäß § 16 d Abs. 1 Nr. 4 VOB/A an die Fa. Metallbau Stefan Klaß, Adelshofen, zu einem Angebotspreis von brutto € 28.612,36 zu.

Der Bürgermeister wird beauftragt, den entsprechenden Auftrag zu unterzeichnen.

Abstimmung: 11 : 0

TOP 5. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 27.10.2022

Sachvortrag:

Frau Pesch hat folgende Berichtigung:

TOP 5 : 1 Absatz: Es muss heißen der Entwurf liegt auf vom 04.11.2022 bis 09.12.2022

Der Gemeinderat nimmt Kenntnis von der Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 27.10.2022 und stimmt dieser mit o. g. Änderung zu.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

Es gab zwei Stimmenthaltungen.

TOP 6. Bekanntgaben/Wünsche und Anträge

Sachvortrag:

Gespräch mit Frau Pesch und BGM Bals:

Es soll eine größere Veranstaltung bzgl. Energiewende und Bürgerbeteiligung zusammen mit externen Vorträgen von z. B. Sonnensegler e. G., Ziel 21 o.ä. organisiert werden.

Frau Pesch informiert den Gemeinderat über die Wünsche der Bürger bzgl. einer Veranstaltung Energiewende. Idee wäre ein Vortrag mit den Sonnensegler e. G., es soll ihre Gesellschaftsform erörtert werden, in der Hoffnung, dass sich Interessierte melden und in dieser Richtung etwas auf die Beine stellen. Die Sonnensegler haben ein tolles Konzept und auch schon erste Projekte.

BGM Bals fügt noch an, dass in der Gemeinde noch viel Potential mit freien Dächern wäre. Es wäre toll wenn zusammen mit Bürgern die Energiewende für die Zukunft gestaltet würde.

Termin ist am 08.12.2022 im Pschorrstadl geplant, Fr. Pesch nimmt Kontakt zu den Sonnenseglern auf.

BGM informiert über Planung vom Regionalen Planungsverband München bzgl. Ausweisung von Vorranggebieten für die Errichtung von Windenergieanlagen. Momentan ist in der Gemeinde noch nichts Konkretes geplant, deshalb müssen wir aktuell heute nichts beschließen. Für die Zukunft könnte man sich ja mal mit Althegenberg oder auch Mammendorf zusammentun, denn mehrere Windräder sind effektiver als nur eines.

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

Gemeinde Adelshofen

Vorsitzender

Robert Bals
Erster Bürgermeister

Sonja Engl
Schriftführerin