



## **NIEDERSCHRIFT**

über die öffentliche

### **13. Sitzung des Gemeinderates Adelshofen**

vom 27. Oktober 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

Alexandra Kral

Petra Schäfer

Matthias Stangl

Christine Steber

Zweite Bürgermeisterin Margit Pesch

Dritter Bürgermeister Stefan Heitler

**Bemerkung:**

**Entschuldigt sind**

Heinz-Josef Schmitz

Wolfgang Weigl

## Öffentliche Sitzung:

TOP 1.	Aktuelle Viertelstunde
TOP 2.	Isolierte Befreiung BV-Nr.: AD 019/2022 vom 23.09.2022 Vorhaben: Errichtung einer Flachdachgarage Bauort: Drosselstraße 8 ,Fl.Nr.: 197/6 Gmk. Adelshofen Bebauungsplan: "Lichtenberg"
TOP 3.	Antrag auf Baugenehmigung BV-Nr.: AD 022/2022 vom 30.09.2022 Vorhaben: Errichtung eines Nebengebäudes für Gartengeräte und Holzlege Bauort: Nähe Hauserbergstraße, Fl.Nr.: 4/5 Gmk. Luttenwang
TOP 4.	Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 29.09.2022
TOP 5.	Bekanntgaben/Wünsche und Anträge

## Öffentliche Sitzung

### TOP 1. Aktuelle Viertelstunde

#### Sachvortrag:

Frage von [REDACTED] bzgl. dem Gehsteig entlang des Weiher. Es sieht so aus als ragt dieser in Richtung Weiher. Kann es sein dass der Gehsteig wegbricht?  
BGM Bals und Herr Heitler erklären, dass die Steinmauer am Weiher 1999/2000 nicht befestigt worden ist, somit gibt's keine statischen Auswirkungen. Eine Betonstützmauer hinter den Steinen hält das Ganze, diese ist noch voll intakt und hat auch keine Risse etc.

**TOP 2. Isolierte Befreiung**  
**BV-Nr.: AD 019/2022 vom 23.09.2022**  
**Vorhaben: Errichtung einer Flachdachgarage**  
**Bauort: Drosselstraße 8 ,Fl.Nr.: 197/6 Gmk. Adelshofen**  
**Bebauungsplan: "Lichtenberg"**

#### 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 197/6 der Gemarkung Adelshofen die Errichtung einer Flachdachgarage.

In der Gemeinderatssitzung vom 10.06.2021 wurde bereits zu einer isolierten Befreiung zum Neubau einer Einzelgarage mit Satteldach das gemeindliche Einvernehmen erteilt, und daraufhin mit Bescheid vom 22.06.2022 der Gemeinde Adelshofen genehmigt. Nun liegt ein abgeänderter Antrag in Form der Änderung des Garagendaches von einem Sattel zu einem begrünten Flachdach vor.

#### A. Planungsrecht:

#### **§ 5 BauGB**

Das Bauvorhaben liegt im **allgemeinen Wohngebiet (WA)**, 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 oder Ausnahme von den Festsetzungen des Bebauungsplanes ist erforderlich:

- a) **Errichtung der Garage mit einem begrünten Flachdach (I.t. Bebauungsplan sind nur geneigte Dächer mit Dachneigung von mindestens 25° als Mindestmaß bis 40° als Höchstmaß zulässig, wobei nicht freistehende Garagen, Carports und Nebengebäude die gleiche Dachneigung und Dacheindeckung wie das Hauptgebäude aufweisen müssen).**

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**

### **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 mit einem Flachdach auf dem Flurstück 197/6 der Gemarkung Adelshofen zu.

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

- **Errichtung der Garage mit einem begrünten Flachdach (I.t. Bebauungsplan sind nur geneigte Dächer mit Dachneigung von mindestens 25° als Mindestmaß bis 40° als Höchstmaß zulässig, wobei nicht freistehende Garagen, Carports und Nebengebäude die gleiche Dachneigung und Dacheindeckung wie das Hauptgebäude aufweisen müssen).**

**Abstimmungsergebnis: 11 : 0**

**TOP 3. Antrag auf Baugenehmigung**  
**BV-Nr.: AD 022/2022 vom 30.09.2022**  
**Vorhaben: Errichtung eines Nebengebäudes für Gartengeräte und Holzlege**  
  
**Bauort: Nähe Hauserbergstraße, Fl.Nr.: 4/5 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

Der Bauherr beabsichtigt ein Nebengebäude für Gartengeräte mit Holzlege auf dem Flurstück 4/5 der Gemarkung Luttenwang zu errichten.

Das Bauvorhaben befindet sich im bauplanungsrechtlichen Außenbereich. Im Außenbereich ist ein Vorhaben zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist und eine Privilegierung nach § 35 Abs. 1 BauGB nachgewiesen werden kann. Im vorliegenden Fall kann keine Privilegierung erkannt werden, wodurch die Zulässigkeit nach § 35 Abs.1 BauGB ausscheidet.

Das Vorhaben ist deshalb als sonstiges Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB zu beurteilen. Sonstige Vorhaben können im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.

Das geplante Gebäude liegt zum Teil in der Ortsrandeingrünung, vorhandene Bäume und Fläche für Landwirtschaft die im Flächennutzungsplan dargestellt sind. Die Gemeinde könnte deshalb dem Vorhaben entgegenhalten, dass die öffentlichen Belange (widerspricht Darstellungen des Flächennutzungsplanes) beeinträchtigt werden. Zudem könnte die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung befürchtet werden.

Jedoch wurde bereits im Jahre 1974 im süd-östlichen Bereich des Flurstücks 4/1 der Gemarkung Luttenwang ein Nebengebäude, das sich ebenfalls zum Teil in Flächen für Landwirtschaft, Ortsrandeingrünung und vorhandenen Bäumen und sich auf der nahezu gleichen östlichen Höhe wie das beantragte Gebäude befindet, vom Landratsamt Fürstenfeldbruck genehmigt. Demnach liegt ein genehmigter Bezugsfall vor.

A. Planungsrecht:

**§ 5 BauGB**

Das Bauvorhaben liegt in der **Ortsrandeingrünung, Fläche für die Landwirtschaft und vorhandene Bäume** die im Flächennutzungsplan dargestellt sind.

**§ 35 BauGB**

Das Bauvorhaben liegt im Außenbereich	ja
Im Geltungsbereich des FLNPL –	ja
Gebietsart: <b>Ortsrandeingrünung</b>	
Das BV ist privil. nach § 35 Abs. 1 BauGB	nein
Das BV fällt unter <b>§ 35 Abs. 2 BauGB (sonstiges Vorhaben)</b>	ja
Öffentliche Belange werden beeinträchtigt	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 eines Nebengebäudes aus Holzkonstruktion (I.t der Gestaltungssatzung sind Nebengebäude nur in massiver Bauart, ausnahmsweise in Holzkonstruktion zulässig).**

Zu Ausnahmen wird das Einvernehmen erteilt ja

### **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 nicht erforderlich.

#### **D. 3 Abwasserbeseitigung:**

Das Niederschlagswasser soll auf dem Grundstück versickern.

### **G. Verfahren**

Die Nachbarunterschriften sind vollständig.

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

##### **Diskussion:**

Es wird kontrovers diskutiert, man sieht die Gefahr zu einem Bezugsfall, das Grundstück ist im Außenbereich und somit kann das nicht genehmigt werden. Der Gemeinderat hat eine ähnliche Anfrage der Landjugend Luttenwang deswegen auch abgelehnt.

#### **Beschluss 1:**

Der Gemeinderat stimmt der Errichtung eines Nebengebäudes für Gartengeräte mit Holzlege auf dem Flurstück 4/5 der Gemarkung Luttenwang zu.

Für folgende Ausnahme der Gestaltungssatzung wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt:

- **Errichtung eines Nebengebäudes aus Holzkonstruktion (I.t der Gestaltungssatzung sind Nebengebäude nur in massiver Bauart, ausnahmsweise in Holzkonstruktion zulässig).**

**Abstimmungsergebnis: 2 : 9**

#### **TOP 4. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 29.09.2022**

##### **Sachvortrag:**

Ergänzung von [REDACTED]: Anmerkung: Die Bäume, die entlang des Fussweges im Bebauungsplan eingezeichnet sind, sollte die Gemeinde noch pflanzen.

Der Gemeinderat nimmt Kenntnis von der Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 29.09.2022 und stimmt mit o. g. Änderung zu.

**Abstimmungsergebnis: 11 : 0**

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

##### **Sachvortrag:**

Frau Pesch informiert über die Bekanntmachung 1. Entwurf Bebauungsplan Nahwärmeversorgung, den sie heute im Bauamt unterschrieben hat. Dieser liegt in der Gemeinde vom 04.11.2022 bis 09.12.2022 aus, Einwände können in dieser Zeit eingebracht werden.

BGM Bald und Frau Pesch haben einen Besichtigungstermin bei den Lechwerken gehabt. Dort bekamen sie einen Vortrag über die Stromversorgung, Bewegungsmelder, Smart City etc., dieser war sehr interessant. Fazit: Die Gemeinde muss alleine schon aus Stromspargründen sich zeitnah um die Straßenbeleuchtung in Adelshofen kümmern. .

[REDACTED] wollte aufgrund der massiven Auslastung des Radweges Nassenhausen – Adelshofen gerne wissen, ob der Radweg die Belastung aushält. Dieser Weg ist ein Wirtschaftsweg, somit auch vom Unterbau so gemacht, da dürfte es keine Probleme geben.

[REDACTED] gibt den Termin für die Bepflanzung der Blühfläche in Nassenhausen bekannt, Samstag 29.10.2022 um 14 Uhr, wäre gut wenn noch jemand aus dem Gemeinderat mithelfen könnte.

---

Es liegen keine weiteren Wortmeldungen mehr vor.  
Um 20:15 Uhr wurde die Sitzung geschlossen.

**Gemeinde Adelshofen**

Vorsitzender

---

Robert Bals  
Erster Bürgermeister

---

Sonja Engl  
Schriftführerin