



NIEDERSCHRIFT

über die öffentliche

7. Sitzung des Gemeinderates Adelshofen

vom 6. Mai 2021

Fitnessraum der Mehrzweckhalle

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:

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:

Weiterhin anwesend:

Richard Furtmeier

Öffentliche Sitzung:

| | |
|---------|---|
| TOP 1. | Aktuelle Viertelstunde |
| TOP 2. | Haushaltsplan für das Haushaltsjahr 2021 |
| TOP 3. | Erlass einer Haushaltssatzung für das Haushaltsjahr 2021 |
| TOP 4. | Finanzplan und Investitionsprogramm der Gemeinde Adelshofen für die Haushaltsjahre 2020 - 2024 |
| TOP 5. | Antrag auf Baugenehmigung BV-Nr.: AD 007/2021 vom 29.04.2021 Vorhaben: Neubau eines Einfamilienhauses mit ELW, Errichtung einer Doppelgarage und zwei Stellplätzen Bauort: Am Pschorrhof 5 ,Fl.Nr.: 101/13 Gmk. Adelshofen Bebauungsplan: „Ortskern Adelshofen“ |
| TOP 6. | Antrag auf Baugenehmigung BV-Nr.: AD 006/2021 vom 30.03.2021 Vorhaben: Abbruch und Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Nebengebäude Bauort: Kreuzstraße 1 ,Fl.Nr.: 46 Gmk. Adelshofen |
| TOP 7. | Bauleitplanung; 4. Änderung des Bebauungsplanes „Pfaffenhofener Straße“ (Sondergebiet Nahwärme-Heizzentrale) in der Gemeinde Adelshofen Stellungnahmen im Verfahren nach § 13a BauGB Beratung und Beschlussfassung über das weitere Verfahren |
| TOP 8. | Bauleitplanung; Antrag zur Änderung des Bebauungsplanes „Pfaffenhofener Straße (3. Änderung)“ bezüglich einer zweigeschossigen Bebauung des Flurstücks 181 der Gemarkung Adelshofen Erneute Vorlage |
| TOP 9. | Nahwärmeversorgung Adelshofen; Antrag zur Rechtsnachfolge |
| TOP 10. | Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 15.04.2021 |
| TOP 11. | Bekanntgaben/Wünsche und Anträge |

Öffentliche Sitzung

| |
|--------------------------------------|
| TOP 1. Aktuelle Viertelstunde |
|--------------------------------------|

Sachvortrag:

Kein Beitrag.

| |
|--|
| TOP 2. Haushaltsplan für das Haushaltsjahr 2021 |
|--|

Sachvortrag:

Der Gemeinderat berät über den Haushaltsplan 2021.

Der Gemeinderat erhält Kenntnis vom Haushaltsplan mitsamt seinen Bestandteilen (Gesamtplan, Einzelpläne und Stellenplan) und Anlagen (Vorbericht, Übersicht über den voraussichtlichen Stand der Schulden und Rücklagen) der Gemeinde Adelshofen für das Haushaltsjahr 2021.

Beschluss 1:

Der Gemeinderat stimmt dem Verwaltungsentwurf des **Verwaltungshaushaltsplans** der Gemeinde Adelshofen für das Haushaltsjahr 2021 zu.

Er schließt in Einnahmen und Ausgaben wie folgt ab: 2.962.060,00 €

Der Verwaltungshaushaltsplan ist Bestandteil des Beschlusses.

Abstimmungsergebnis: 13 : 0

Der Gemeinderat stimmt dem Verwaltungsentwurf des **Vermögenshaushaltsplans** der Gemeinde Adelshofen für das Haushaltsjahr 2021 zu.

Er schließt in Einnahmen und Ausgaben wie folgt ab: 4.119.695,00 €

Der Vermögenshaushaltsplan ist Bestandteil des Beschlusses.

Abstimmungsergebnis: 13 : 0

Der Gemeinderat stimmt dem Verwaltungsentwurf des **Stellenplans** der Gemeinde Adelshofen für das Haushaltsjahr 2021 zu.

Der Stellenplan ist Bestandteil des Beschlusses.

Abstimmungsergebnis:

13 : 0

Abstimmungsergebnis: 13 : 0

| |
|--|
| TOP 3. Erlass einer Haushaltssatzung für das Haushaltsjahr 2021 |
|--|

Sachvortrag:

Der Gemeinderat berät über die Festsetzungen der Haushaltssatzung 2021.

Er erhält Kenntnis von der Haushaltssatzung der Gemeinde Adelshofen für das Haushaltsjahr 2021.

Beschluss 1:

Der Gemeinderat stimmt dem Verwaltungsentwurf vom 26.04.2021 der Haushaltssatzung der Gemeinde Adelshofen für das Haushaltsjahr 2021 zu.

Der Verwaltungsentwurf ist Bestandteil des Beschlusses.

Abstimmungsergebnis: 13 : 0

| |
|--|
| TOP 4. Finanzplan und Investitionsprogramm der Gemeinde Adelshofen für die Haushaltsjahre 2020 - 2024 |
|--|

Sachvortrag:

Die Gemeinde hat ihrer Haushaltswirtschaft eine fünfjährige Finanzplanung zugrunde zu legen. Als Unterlage für die Finanzplanung ist ein Investitionsprogramm aufzustellen.

Der Gemeinderat berät über den Inhalt der fünfjährigen Finanzplanung.

Über den Finanzplan ist gesondert zu beschließen.

Beschluss 1:

Der Gemeinderat stimmt dem Finanzplan und dem Investitionsprogramm der Gemeinde Adelshofen für die Haushaltsjahre 2020 bis 2024 zu.

Der Verwaltungsentwurf ist Bestandteil des Beschlusses.

Abstimmungsergebnis: 13 : 0

| |
|---|
| TOP 5. Antrag auf Baugenehmigung BV-Nr.: AD 007/2021 vom 29.04.2021 Vorhaben: Neubau eines Einfamilienhauses mit ELW, Errichtung einer Doppelgarage und zwei Stellplätzen Bauort: Am Pschorrhof 5 ,Fl.Nr.: 101/13 Gmk. Adelshofen Bebauungsplan: „Ortskern 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

Der Bauherr beabsichtigt auf dem Flurstück 101/13 der Gemarkung Adelshofen ein Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, einer Doppelgarage und zwei Stellplätzen zu errichten.

A. Planungsrecht:

§ 5 BauGB

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

§ 30 BauGB

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

Gebietsart: **Dorfgebiet (MD)**

GRZ 2 = **0,38** gepl. < **0,40** zul.

Geschossfläche = **285,48 m²** gepl. = **285 m²** zul.

§ 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 teilweise außerhalb der Baugrenze, außerhalb der Flächen für Garagen und wird auch nicht in das Hauptgebäude integriert (lt. Bebauungsplan dürfen Garagen außerhalb der Baugrenzen nur auf den hierfür bezeichneten Flächen errichtet werden. Innerhalb der überbaubaren Grundstüßflächen müssen Garagen in das Erdgeschoss des Hauptgebäudes integriert werden).
- b) Überschreitung der Baugrenze durch das Wohngebäude in östlicher Richtung um 0,63 m und in südlicher Richtung um 1,09 m.
- c) Errichtung von Holz-Alu Fenstern ohne Sprossen und zwei bodentiefen Fenstern im Osten (lt. Bebauungsplan sind Fenster- und Türkonstruktionen nur als Holzkonstruktion zulässig. Als Formate sind nur Quadrate und leicht stehende Rechtecke zulässig. Die Glasflächen sind mit Sprossen maßstäblich zu unterteilen.)
- d) Errichtung der Garage mit einem 35° geneigtem Satteldach und das Wohnhaus mit einem 37° geneigtem Satteldach (lt. Bebauungsplan sind innerhalb eines Bauraumes die Dachneigung für alle Dachflächen einheitlich zu wählen).
- e) Das Gelände im Norden (Zufahrt Garagen) bzw. Nord-Osten wird um ca. 52 cm angefüllt und mit Winkel-Mauerscheiben gesichert. (lt. Bebauungsplan darf die Höhenlage der natürlichen Oberfläche außerhalb der überbauten Fläche nicht verändert werden. Zudem sind keine Sockel zulässig).

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt –

Befreiung

a), b), c), d) und e)

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 Trinkwasserversorgung ist gesichert durch Anschluss an die zentrale Wasserversorgung des **Wasserzweckverbandes der 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 **4** Stellplätze errichtet.

G. Verfahren

Die Nachbarunterschriften sind nicht vollständig.

Beschluss 1:

Der Gemeinderat stimmt dem Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses mit ELW, Errichtung einer Doppelgarage und zwei Stellplätzen auf dem Flurstück 101/13 der Gemarkung Adelshofen zu.

Für folgende Befreiungen vom Bebauungsplan „Ortskern Adelshofen“ wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt:

- **Errichtung der Garage teilweise außerhalb der Baugrenze, außerhalb der Flächen für Garagen und wird auch nicht in das Hauptgebäude integriert (lt. Bebauungsplan dürfen Garagen außerhalb der Baugrenzen nur auf den hierfür bezeichneten Flächen errichtet werden. Innerhalb der überbaubaren Grundstüßflächen müssen Garagen in das Erdgeschoss des Hauptgebäudes integriert werden).**
- **Überschreitung der Baugrenze durch das Wohngebäude in östlicher Richtung um 0,63 m und in südlicher Richtung um 1,09 m.**
- **Errichtung von Holz-Alu Fenstern ohne Sprossen und zwei bodentiefen Fenstern im Osten (lt. Bebauungsplan sind Fenster- und Türkonstruktionen nur als Holzkonstruktion zulässig. Als Formate sind nur Quadrate und leicht stehende Rechtecke zulässig. Die Glasflächen sind mit Sprossen maßstäblich zu unterteilen.)**

- Errichtung der Garage mit einem 35° geneigtem Satteldach und das Wohnhaus mit einem 37° geneigtem Satteldach (lt. Bebauungsplan sind innerhalb eines Bauraumes die Dachneigung für alle Dachflächen einheitlich zu wählen).
- Das Gelände im Norden (Zufahrt Garagen) bzw. Nord-Osten wird um ca. 52 cm angefüllt und mit Winkel-Mauerscheiben gesichert. (lt. Bebauungsplan darf die Höhenlage der natürlichen Oberfläche außerhalb der überbauten Fläche nicht verändert werden. Zudem sind keine Sockel zulässig).

Hinweis:

Die Entwässerungspläne fehlen und sind nachzureichen.

Abstimmungsergebnis: 13 : 0

TOP 6. Antrag auf Baugenehmigung
BV-Nr.: AD 006/2021 vom 30.03.2021
Vorhaben: Abbruch und Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Nebengebäude
Bauort: Kreuzstraße 1 ,Fl.Nr.: 46 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 46 der Gemarkung Adelshofen die bestehenden Gebäude abzubauen und ein Mehrfamilienhaus (7 Wohneinheiten) samt Nebengebäude mit Krüppelwalmdach zu errichten.

In der Gemeinderatssitzung vom 22.04.2021 wurde im Beisein der Kreisbaumeisterin Frau Volk über die bauliche Entwicklung in den Ortskernbereichen von Adelshofen und Nassenhausen diskutiert. Im Rahmen dessen wurde auch über den vorliegenden Bauantrag vorberaten. Kreisbaumeisterin und Gemeinderat sehen das beantragte Krüppelwalmdach, sowie die Nähe des Nebengebäudes an der Kreuzstraße an dieser zentralen Lage im Altortbereich sehr kritisch. Generell hat Frau Volk der Gemeinde eine Überplanung der Altortbereiche empfohlen, da nur im Rahmen dessen eine gezielte Steuerung der künftigen Gestaltung der ehemaligen Altortbereiche möglich ist. Im Falle des vorliegenden Bauantrages bedeutet dies, dass die Dachform sowie die Lage des Nebengebäudes aufgrund geltendem Planungsrecht (§ 34 BauGB) grundsätzlich genehmigungsfähig wären. Regelungen können nur durch Aufstellung eines Bebauungsplanes samt Zurückstellungsantrag des Bauantrages/Veränderungssperre erfolgen.

Bürgermeister und Verwaltung haben am 29.04.2021 dem Bauherrn die o.g. Kritikpunkte zum Bauvorhaben, sowie die bauleitplanerischen Einflussmöglichkeiten erläutert und ihn gebeten, in der Gemeinderatssitzung anwesend zu sein. Der Bauherr hat dies zugesagt und angeboten über Änderungen der Planung nochmal nachzudenken und einen geänderten Plan vorzulegen.

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: **0,47**
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”

Errichtung des Nebengebäudes mit einem 38° geneigtem Krüppelwalmdach (lt. Gestaltungssatzung haben freistehende Nebengebäude ein Satteldach mit einer Dachneigung von 25° - 40° aufzuweisen).

Abweichung **nein**

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 12.04.2021 folgendes mitgeteilt:

Das Grundstück ist durch die öffentliche Wasserversorgung des WZV erschlossen. Der bestehende Anschluss ist für das geplante Objekt nicht ausreichend, hierzu muss zwischen Zweckverband und dem Antragsteller eine Sondervereinbarung erstellt 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 werden **13** Stellplätze errichtet.

G. Verfahren

Die Nachbarunterschriften sind vollständig. ja

Beschluss 1:

Der Gemeinderat stimmt dem Bauantrag zum Abbruch und Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Nebengebäude auf dem Flurstück 46 der Gemarkung Adelshofen zu.

Hinweise:

Auf die Wasserzweckverbandstellungnahme vom 12.04.2021 wird verwiesen.

Die Entwässerungspläne fehlen und sind nachzureichen.

Dem Bauherrn wird empfohlen, die Dachform der geplanten Gebäude in ein Satteldach zu ändern und das Nebengebäude mind. 3,0 m von der Kreuzstraße abzurücken.

Abstimmungsergebnis: 13 : 0

TOP 7.

Bauleitplanung;

4. Änderung des Bebauungsplanes „Pfaffenhofener Straße“ (Sondergebiet Nahwärme-Heizzentrale) in der Gemeinde Adelshofen

Stellungnahmen im Verfahren nach § 13a BauGB

Beratung und Beschlussfassung über das weitere Verfahren

Sachvortrag:

Herr BGM Bals ist von der Beratung und Abstimmung wegen persönlicher Beteiligung ausgeschlossen, verlässt den Beratungstisch und nimmt im Zuschauerraum Platz.

Er übergibt das Wort Frau Pesch.

Frau Pesch verliest die Beschlussvorlage der Verwaltung.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 12.12.2019 beschlossen, den Bebauungsplan „Pfaffenhofener Straße“ im Rahmen einer 4. Änderung zu überarbeiten und anstelle der bisherigen öffentlichen Grünfläche auf dem Flurstück 172/11 der Gemarkung Adelshofen eine Baufläche für die geplante Heizzentrale gemäß einer vorgelegten Machbarkeitsstudie festzusetzen.

In der Sitzung vom 17.09.2020 hat der Gemeinderat einem vom Architekten Reimann vorgestellten Vorentwurf für die 4. Änderung des Bebauungsplanes zugestimmt und von

den Untersuchungsergebnissen der Gutachten zum Schallschutz und zur Luftreinhaltung Kenntnis genommen. Die Verwaltung wurde beauftragt, ein Beteiligungsverfahren nach § 13a BauGB durchzuführen.

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung wurde daraufhin in der Zeit vom 28.12.2020 bis 05.02.2021 öffentlich ausgelegt. Zudem wurden die Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt.

Von den insgesamt **33** angeschriebenen T. ö. B. haben keine Stellungnahme abgegeben:

- 1) Amt für, Digitalisierung, Breitband und Vermessung
- 2) Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- 3) Immobilien Freistaat Bayern
- 4) Bischöfliche Finanzkammer
- 5) Bayerischer Bauernverband
- 6) Stadtwerke Fürstenfeldbruck
- 7) Bund Naturschutz
- 8) Kreisheimatpflegerin
- 9) Abwasserzweckverband Obere Maisach
- 10) Amt für ländliche Entwicklung
- 11) Luftamt Südbayern
- 12) Fa. Albrecht Huber Entsorgungsunternehmen
- 13) Freiwillige Feuerwehr Adelshofen
- 14) Abt. IV/2 Straßenverkehrsamt der VG Mammendorf
- 15) Bayer. Staatsforsten

Keine Einwände vorgebracht haben:

- 16) Regierung v. Obb.
- 17) Staatliches Bauamt Freising
- 18) Regionaler Planungsverband
- 19) Erzbischöfliches Ordinariat
- 20) Telefónica Germany
- 21) Industrie- und Handelskammer München
- 22) Deutsche Telekom
- 23) Handwerkskammer
- 24) Vodafone Kabel Deutschland
- 25) bayernets GmbH

8 Träger öffentlicher Belange haben Einwände, die abzuwägen und beschlussmäßig zu behandeln sind vorgebracht:

- 26) Landratsamt Fürstenfeldbruck
- 27) Wasserwirtschaftsamt
- 28) Landesbund für Vogelschutz
- 29) Kreisbrandinspektion Fürstenfeldbruck
- 30) Zweckverband zur Wasserversorgung Gruppe Landsberied
- 31) Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
- 32) Wasserverband Maisach I
- 33) Abt. II/1 Finanzverwaltung der VG Mammendorf

Bürgerbeteiligung:

- Eheleute [REDACTED]; vertreten durch RA Labbé & Partner
- Eheleute [REDACTED]
- Familie [REDACTED]
- Eheleute [REDACTED]
- Frau [REDACTED] und Herr [REDACTED]

Vom Landratsamt werden insbesondere Bedenken zum gewählten Änderungsverfahren der Innenentwicklung, erhebliche ortsplanerische Bedenken, Einwände der Abt. Naturschutz und Landschaftspflege sowie Anmerkungen und Hinweise der Immissionsschutzabteilung vorgetragen.

Von den Bürgern und der beauftragten Anwaltskanzlei werden erhebliche Bedenken zur Verträglichkeit des geplanten Sondergebietes für das Heizwerk unmittelbar neben einem festgesetzten allgemeinen Wohngebiet vorgetragen.

Im Detail wird auf die anliegenden Stellungnahmen verwiesen.

Aufgrund der vorliegenden Stellungnahmen wurde die Anwaltskanzlei Döring-Spiess um eine rechtliche Einschätzung gebeten, ob die Vielzahl von Bedenken im Rahmen einer Abwägung bewältigt werden können und welche Erfolgsaussichten ein evtl. Normenkontrollverfahren verspricht.

Herr Dr. Busse hat mit ebenfalls anliegender E-Mail vom 13.03.2021 zur Angelegenheit umfassend Stellung genommen und seine Rechtsauffassung in der Bauausschusssitzung vom 25.03.2021 vorgetragen. Im Rahmen dieser Sitzung wurde die Rechtslage mit dem Anwalt auch ausführlich diskutiert.

Folgende wesentliche Punkte sind festzuhalten:

- Das gewählte vereinfachte Änderungsverfahren ist wohl nicht anwendbar; somit müsste ein Regelverfahren mit Umweltprüfung und Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt werden.
- Es ist fraglich ob die Gemeinde dem Rücksichtnahmegebot gemäß § 15 BauNVO sowie dem Gebietserhaltungsanspruch gegenüber der Nachbarbebauung im allgemeinen Wohngebiet gerecht werden kann.
- Im Rahmen einer durchzuführenden Prüfung von Alternativstandorten müsste nachgewiesen werden, dass der gewählte Standort „alternativlos“ ist.
- Eine mögliche Normenkontrollklage gegen die Bebauungsplanänderung für das Sondergebiet hätte nach aktuellem Stand große Aussichten auf Erfolg.

In der Gemeinderatssitzung vom 15.04.2021 wurde grundsätzlich über das weitere Verfahren beraten. Nach eingehender Diskussion wurde empfohlen, dass die Verwaltung einen Beschlussvorschlag formulieren soll, dass die Gemeinde von dem Standort absieht.

Um Beratung und Beschlussfassung wird gebeten.

Frau Pesch informiert über die in der Vergangenheit geführten Gespräche mit der Verwaltung, der n. ö. GR-Sitzung, der Bauausschusssitzung und erklärt den genauen Sachverhalt im Gremium und betont, dass der Gemeinderat es sich diesbezüglich nicht leicht gemacht hat.

Herr Heitler informiert das Gremium über die Entscheidung des alten Gemeinderates, und erklärt die Gründe warum der alte Gemeinderat sich damals für den Standort am Ortsrand entschieden hat.

Nach eingehender Beratung fasst der Gemeinderat folgenden

Beschluss 1:

Der Gemeinderat nimmt Kenntnis von den vorliegenden Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und Bürger im Rahmen des Beteiligungsverfahrens für die 4. Änderung des Bebauungsplanes „Pfaffenhofener Straße“ (Sondergebiet Nahwärme Heizzentrale).

Der Gemeinderat nimmt ebenfalls Kenntnis von der vorliegenden Stellungnahme des Rechtsanwalts Dr. Busse vom 13.03.2021.

Aufgrund der von Herrn Dr. Busse geäußerten rechtlichen Bedenken zu einer gerechten Abwägung der Vielzahl von vorliegender Einwände sowie der geringen Erfolgsaussichten im Falle einer Normenkontrollklage, beschließt der Gemeinderat das weitere Verfahren zur 4. Änderung des Bebauungsplanes „Pfaffenhofener Straße“ für das geplante Sondergebiet Nahwärme Heizzentrale einzustellen.

Die Verwaltung wird beauftragt, diese Entscheidung den Einwendungsführern mitzuteilen.

Abstimmungsergebnis: 12 : 0

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

**TOP 8. Bauleitplanung;
Antrag zur Änderung des Bebauungsplanes „Pfaffenhofener Straße (3. Änderung)“ bezüglich einer zweigeschossigen Bebauung des Flurstücks 181 der Gemarkung Adelshofen
Erneute Vorlage**

Sachvortrag:

BGM Bals ist von der Beratung und Abstimmung wegen persönlicher Beteiligung ausgeschlossen, verlässt den Beratungstisch und nimmt im Zuhörerraum Platz. Er übergibt Frau Pesch das Wort.

Frau Pesch verliest die Beschlussvorlage.

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 ortsplanerischer 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.

In der Gemeinderatssitzung vom 15.04.2021 wurde bereits über die Angelegenheit beraten. Die Entscheidung jedoch zurückgestellt, bis über den Standort der geplanten Heizzentrale entschieden wurde.

Nachdem in der heutigen Sitzung eine Entscheidung über das weitere Verfahren der 4. Änderung des Bebauungsplanes (Sondergebiet Heizzentrale) auf der Tagesordnung steht, sollte auch über den Antrag [REDACTED] entschieden werden.

Um Beratung und Beschlussfassung wird gebeten.

Es wird kontrovers diskutiert. Einige Gemeinderäte hätten nichts dagegen E + 1 zu bauen, da in Zukunft wohl eher in die Höhe gebaut wird. Andererseits werden folgende Gegenargumente angebracht. Der Bebauungsplan ist gerade mal ein Jahr alt und soll nicht schon wieder geändert werden und als wichtiges Argument wurde die schon bestehende Bebauung (die damals auch nur E + D bauen durften) angeführt und das Gleichbehandlungsprinzip.

Beschluss 1:

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.

Abstimmungsergebnis: 10 : 2

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

| |
|--|
| TOP 9. Nahwärmeversorgung Adelshofen; Antrag zur Rechtsnachfolge |
|--|

Sachvortrag:

Herr BGM Bals ist von der Beratung und Abstimmung wegen persönlicher Beteiligung ausgeschlossen, verlässt den Beratungstisch und nimmt im Zuschauerraum Platz. Er übergibt das Wort Frau Pesch.

Mit gleichlautenden Schreiben vom März 2021 haben 33 Bürgerinnen und Bürger aus Adelshofen mitgeteilt, dass sie beabsichtigen, ihre Heizungen auf die Nahwärmeversorgung umzustellen. Auf das als Anlage beigefügte Schreiben wird verwiesen.

Damit nach Ablauf der 10jährigen Vertragslaufzeit hinaus Vertragssicherheit besteht, wird an die Gemeinde Adelshofen folgender Antrag gestellt:

„Für eine ausreichende Vertragssicherheit der Nahwärmeabnehmer erscheint es daher sinnvoll, dass die Gemeinde Adelshofen bereits jetzt ihre Bereitschaft erklärt, bei einem Betreiberwechsel die Rechtsnachfolgerin der Nahwärmeversorgung Adelshofen zu werden. Eine derartige Vereinbarung wäre auch im Sinne des Betreibers der Nahwärmeversorgung. Robert Bals hat seine Zustimmung zu einer solchen Vereinbarung schon zugesagt.“

Die Antragsteller weisen darauf hin, dass auch der Abschluss einer Vereinbarung über ein Vorkaufsrecht zugunsten der Gemeinde Adelshofen geprüft wird, es der Gemeinde jedoch vorbehalten bleibt, ob dieses tatsächlich ausgeübt wird.

Zwei Bürgerinnen und Bürger haben mitgeteilt, dass sie eine Rechtsnachfolge durch die Gemeinde nicht befürworten würden. Sie sehen darin die Schaffung eines Präzedenzfalls bzw. die Mithaftung auch derjenigen Bürgerinnen und Bürger, die an dem Projekt nicht teilnehmen.

Die Gemeindeordnung (GO) steckt in den Artikeln 7, 8, 57 und 58 den Rahmen ab, innerhalb dessen sich jegliche Tätigkeit der Gemeinde abspielen soll. Sie unterscheidet dabei auch in Pflichtaufgaben, die in den Grenzen der Leistungsfähigkeit erfüllt werden müssen und freiwillige Aufgaben. Die Errichtung und der Betrieb einer Nahwärmeversorgung ist keine Pflichtaufgabe der Gemeinden. Auf die Bestimmungen für gemeindliche Unternehmen in den Art. 86 ff GO wird verwiesen.

Aus Gründen des Umwelt- und Klimaschutzes erscheint das Engagement einer Gemeinde für die Energieversorgung im eigenen Gemeindegebiet als zulässig. Ob und ggf. unter welchen Voraussetzungen sich der Gemeinderat Adelshofen eine Rechtsnachfolge für den Betrieb der Nahwärmeversorgung Adelshofen vorstellen könnte, müsste genauer aufbereitet und eingehend diskutiert werden.

Stellungnahme der Finanzverwaltung:

(Zur Kenntnis genommen, auf den Beschlussvorschlag wird verwiesen.)

Beschluss 1:

Der Gemeinderat nimmt den Antrag der 33 Bürgerinnen und Bürger bezüglich einer Rechtsnachfolge der Nahwärme Adelshofen zur Kenntnis.

Eine Rechtsnachfolge durch die Gemeinde Adelshofen wird aufgrund des unabsehbaren finanziellen Risikos abgelehnt.

Sofern eine Beteiligung der Gemeinde Adelshofen an dem Projekt möglich wäre, sollten die Rahmenbedingungen eingehend aufbereitet und geprüft werden. Eine abschließende Diskussion und Entscheidung bleibt dem Gemeinderat vorbehalten.

Abstimmungsergebnis: 12 : 0

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

| |
|---|
| TOP 10. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 15.04.2021 |
|---|

Sachvortrag:

Frau [REDACTED] hat nochmal die Bitte die Formulierung des Bauantrages [REDACTED] (GR-Sitzung vom 18.03.2021) umzuändern.

Folgende Formulierung soll in der Niederschrift geändert werden:

„Herr [REDACTED] und Frau [REDACTED] sind vom Zuhörertisch abgerückt und haben im Zuhörerbereich Platz genommen“

wird geändert in:

„Frau [REDACTED] und Herr [REDACTED] sind von der Beratung und Abstimmung wegen persönlicher Beteiligung ausgeschlossen, verlassen den Beratungstisch und nehmen im Zuhörerraum Platz.“

Außerdem verliert Frau [REDACTED] den zugehörigen § in der Geschäftsordnung für den Gemeinderat Adelshofen. Die Formulierungen in § 26 Absatz 2 lauten: ...sind von der Beratung und Abstimmung „wegen persönlicher Beteiligung ausgeschlossen“. Sie würde die Formulierung in Zukunft für alle Beteiligten so begrüßen.

Abstimmungsergebnis: 13 : 0

| |
|---|
| TOP 11. Bekanntgaben/Wünsche und Anträge |
|---|

Sachvortrag:

Frau Pesch informiert über die aktuelle Sachlage an der Baustelle – Garefeld. Es läuft alles im Zeitplan, die Baufirma arbeitet schnell und gründlich.

Frau Pesch teilt dem Gemeinderat ebenso mit und betont, dass sich in Bezug auf die Nahwärme/ Straßenarbeiten und dem holprigen Start sich alles sehr positiv entwickelt, es gibt ein regelmäßiges Jour fix mit den dazugehörigen Sparten, mit Ing. Büro Lais und VG, alle betonen, dass die Baufirma sehr sauber und professionell arbeitet und sind sehr zufrieden damit.

Es liegen keine weiteren Wortmeldungen mehr vor.
Um 20:35 Uhr wurde die Sitzung geschlossen.

Gemeinde Adelshofen

Vorsitzender

Robert Bals
Erster Bürgermeister

Sonja Engl
Schriftführerin