



NIEDERSCHRIFT

über die öffentliche

7. Sitzung des Gemeinderates Adelshofen

vom 19. Mai 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

Wolfgang Weigl

Zweite Bürgermeisterin Margit Pesch

Dritter Bürgermeister Stefan Heitler

Bemerkung:

Entschuldigt sind

Heinz-Josef Schmitz

Öffentliche Sitzung:

TOP 1.	Aktuelle Viertelstunde
TOP 2.	Erweiterungsbau Kinderhaus + Umbau Bestand, Ermächtigung des Bürgermeisters zur Vergabe von Bauleistungen, Faltwände
TOP 3.	Erweiterungsbau Kinderhaus Adelshofen + Umbau Bestand, Ermächtigung des Bürgermeisters zur Vergabe von Bauleistungen, Tischlerarbeiten Innentüren, Bodenlegearbeiten, Fliesenarbeiten und Trockenbauarbeiten Deckensysteme
TOP 4.	Antrag auf Baugenehmigung BV-Nr.: AD 005/2022 vom 14.04.2022 Vorhaben: Überdachung einer Dunglege und einer Abstellfläche für landwirtschaftliches Gerät und eines Anhängers für den gewerblichen Hühnerhaltungsbetrieb Bauort: Ringstraße 23a ,Fl.Nr.: 107/4 Gmk. Adelshofen
TOP 5.	Bauleitplanung; Antrag zur Änderung des Bebauungsplanes „Pfaffenhofener Strasse“ bezüglich der Bebauung des Flurstücks 172/10 der Gemarkung Adelshofen Antragsteller: Eheleute Sammer, Mammendorf
TOP 6.	Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 28.04.2022
TOP 7.	Bekanntgaben/Wünsche und Anträge

Öffentliche Sitzung

TOP 1. Aktuelle Viertelstunde

Sachvortrag:

Kein Beitrag.

TOP 2. Erweiterungsbau Kinderhaus + Umbau Bestand, Ermächtigung des Bürgermeisters zur Vergabe von Bauleistungen, Faltwände
--

Sachvortrag:

Die Gemeinde Adelshofen erweitert ihr Kinderhaus und baut gleichzeitig den Bestand um. Derzeit werden die Faltwände unter Beachtung der gültigen Wertgrenzen freihändig nach VOB/A vergeben. Die Angebotsfrist endet am 17.05.2022 um 11:15 Uhr.

Da die nächste Gemeinderatsitzung erst für den 30.06.2022 terminiert ist, wird empfohlen, den Bürgermeister zu ermächtigen, dem - nach Prüfung durch das Architekturbüro Reitberger - wirtschaftlichsten Angebot den Zuschlag zu erteilen.

Die Kostenberechnung beläuft sich auf brutto € 17.850,00. Das bepreiste LV schließt mit brutto € 21.360,50.

Stellungnahme der Finanzverwaltung:

Für die Maßnahme sind insgesamt 5.000.000 € im Haushalt 2022 und in der Finanzplanung veranschlagt (Haushaltsstelle 464.94000). Sofern sich die Vergaben innerhalb der Kostenberechnung bewegen, wäre die Finanzierung gesichert.

Diskussion:

■■■■■ äußert den Wunsch, dass der Architekt mal wieder in die Gemeinderatsitzung kommen und einen aktuellen Sachstandsbericht abgeben solle. BMG Bals wird mit Architekt sprechen und ihn zur nächsten Sitzung einladen.

Beschluss 1:

Um den Bauablauf zur Erweiterung des Kinderhauses inkl. Bestandsumbau nicht zu gefährden, ermächtigt der Gemeinderat den Bürgermeister, den Zuschlag auf das - nach Prüfung durch das Architekturbüro Reitberger - wirtschaftlichste Angebot zu erteilen.

Abstimmungsergebnis: 12 : 0

TOP 3. Erweiterungsbau Kinderhaus Adelshofen + Umbau Bestand, Ermächtigung des Bürgermeisters zur Vergabe von Bauleistungen, Tischlerarbeiten Innentüren, Bodenlegearbeiten, Fliesenarbeiten und Trockenbauarbeiten Deckensysteme
--

Sachvortrag:

Die Gemeinde Adelshofen erweitert ihr Kinderhaus und baut gleichzeitig den Bestand um. Die oben genannten Gewerke sollen demnächst unter Beachtung der gültigen Wertgrenzen nach VOB/A vergeben.

Da die nächste Gemeinderatsitzung erst für den 30.06.2022 terminiert ist, wird empfohlen, den Bürgermeister zu ermächtigen, dem - nach Prüfung durch das Architekturbüro Reitberger - wirtschaftlichsten Angebot den Zuschlag zu erteilen.

Die Kostenberechnungen belaufen sich auf:

Gewerk 310 Tischlerarbeiten Innentüren	55.400,00 brutto €
Gewerk 312 Bodenlegearbeiten	55.000,00 brutto €
Gewerk 313 Fliesenarbeiten	51.000,00 brutto €
Gewerk 319 Trockenbauarbeiten Deckensysteme	84.360,50 brutto €

Stellungnahme der Finanzverwaltung:

Für die Maßnahme sind insgesamt 5.000.000 € im Haushalt 2022 und in der Finanzplanung veranschlagt (Haushaltsstelle 464.94000). Sofern sich die Vergaben innerhalb der Kostenberechnung bewegen, wäre die Finanzierung gesichert.

Beschluss 1:

Um den Bauablauf zur Erweiterung des Kinderhauses inkl. Bestandsumbau nicht zu gefährden, ermächtigt der Gemeinderat den Bürgermeister, den Zuschlag für die oben genannten Gewerke auf das - nach Prüfung durch das Architekturbüro Reitberger - wirtschaftlichste Angebot zu erteilen.

Abstimmungsergebnis: 12 : 0

TOP 4. Antrag auf Baugenehmigung
BV-Nr.: AD 005/2022 vom 14.04.2022
Vorhaben: Überdachung einer Dunglege und einer Abstellfläche für landwirtschaftliches Gerät und eines Anhängers für den gewerblichen Hühnerhaltungsbetrieb
Bauort: Ringstraße 23a ,Fl.Nr.: 107/4 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

Der Bauherr beabsichtigt auf dem Flurstück 107/4 der Gemarkung Adelshofen die Überdachung einer Dunglege und einer Abstellfläche für ein landwirtschaftliches Gerät und eines Anhängers für den gewerblichen Hühnerhaltungsbetrieb zu errichten.

In der Gemeinderatssitzung vom 09.07.2021 wurde bereits auf dem Flurstück 107/4 der Gemarkung Adelshofen über die Errichtung einer Dunglege und eines Stellplatzes das gemeindliche Einvernehmen erteilt. Das Landratsamt Fürstenfeldbruck teilt mit Schreiben vom 12.04.2022 mit, dass aus Sicht des Landratsamtes Abweichungen von der Gestaltungssatzung erforderlich sind. Da gemäß Gestaltungssatzung freistehende Garagen und Nebengebäude mit Satteldach und einer Dachneigung von 25° - 40° zu errichten und nur in massiver Bauart, ausnahmsweise in Holzkonstruktion zulässig sind.

Siehe anliegendes Schreiben vom 12.04.2022.

A. Planungsrecht:

§ 5 BauGB

Das Bauvorhaben liegt in **Flächen für Landwirtschaft**, 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 priv. nach § 35 Abs. 2 BauGB (sonstiges Vorhaben)	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 Pultdaches mit einer Dachneigung von ca. 6° (lt. Gestaltungssatzung haben freistehende Garagen und Nebengebäude ein Satteldach aufzuweisen, die Dachneigung darf zwischen 25°-40° betragen).**

Zu Ausnahmen wird das Einvernehmen erteilt ja

D. Erschliessung:

D.1 Zufahrt: (Art. 4 BayBO)

Die Zufahrt erfolgt über das Flurstück 107/1 der Gemarkung Adelshofen. Hierfür sind entsprechende Dienstbarkeiten nachzuweisen.

D.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist nicht erforderlich.

D. 3 Abwasserbeseitigung:

Das Niederschlagswasser soll auf dem Grundstück versickern.

G. Verfahren

Die Nachbarunterschriften sind nicht vollständig.

**Stellungnahme der Finanzverwaltung:
Diskussion:**

Frau Pesch bekundet nochmals öffentlich ihren Unmut über die Arbeitsweise und auch die lange Bearbeitungsdauer im LRA. Es kann nicht sein, dass man am im Juli 2021 den Bauantrag gemeindlich genehmigt und neuen Monate später kommen die Einwände vom LRA wegen Abweichungen der Gestaltungssatzung. Das ist kein professionelles Arbeiten und verursacht Mehrkosten für den Bauherrn.

Beschluss 1:

Der Gemeinderat stimmt der Errichtung einer Überdachung der Dunglege und einer Abstellfläche für ein landwirtschaftliches Gerät und eines Anhängers für den gewerblichen Hühnerhaltungsbetrieb zu.

Für folgende Ausnahme der Gestaltungssatzung wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt:

- **Errichtung eines Pultdaches mit einer Dachneigung von ca. 6° (lt. Gestaltungssatzung haben freistehende Garagen und Nebengebäude ein Satteldach aufzuweisen, die Dachneigung darf zwischen 25°-40° betragen).**

Hinweise:

Die Zufahrt erfolgt über das Flurstück 107/1 der Gemarkung Adelshofen. Hierfür sind entsprechende Dienstbarkeiten nachzuweisen.

Abstimmungsergebnis: 12 : 0

TOP 5.	Bauleitplanung; Antrag zur Änderung des Bebauungsplanes „Pfaffenhofener Strasse“ bezüglich der Bebauung des Flurstücks 172/10 der Gemarkung Adelshofen Antragsteller: Eheleute Sammer, Mammendorf
---------------	--

Sachvortrag:

BMG Bals ist von der Beratung und Abstimmung wegen persönlicher Beteiligung ausgeschlossen und nimmt im Zuhörerraum Platz.

Frau Pesch verliest die Beschlussvorlage und informiert den Gemeinderat, dass noch zwei Absätze dazugekommen sind, die sie mit Herrn Hörmann zusammen noch eingefügt haben.

Das Arch.-Büro Girnghuber aus München hat im Auftrag der Eheleute Sammer mit Schreiben vom 12.05.2022 eine Änderung des Bebauungsplanes „Pfaffenhofener Strasse“ für das Flurstück 172/10 der Gemarkung Adelshofen in folgenden Punkten beantragt:

- Erhöhung der GFZ von 0,35 auf 0,45
- Erhöhung der GRZ (Hauptgebäude) von 0,20 auf 0,25
- Erhöhung der GRZ (mit Nebenanlagen) von 0,30 auf 0,42
- Anpassung bzw. Erweiterung der Baugrenzen für zwei Hauptbaukörper

- Anpassung der Flächen für Stellplätze
- Flachdach für die Überdachung zwischen den beiden Gebäuden

Entsprechend den vorgelegten Planungsunterlagen (Lageplan mit Baugrenzen, Grundrisse und Schnitte sowie Modellfotos) sollen auf dem Flurstück 172/10 der Gemarkung Adelshofen zwei Wohngebäude (E+D, 1,25 m Kniestock) mit insgesamt 3 Wohnungen, eine in das westliche Einfamilienhaus integrierte Doppelgarage sowie 4 freie Stellplätze errichtet werden. Zwischen den beiden Wohngebäuden soll eine Überdachung mit Flachdach entstehen.

Der rechtskräftige Bebauungsplan ließ ursprünglich eine GRZ (Hauptgebäude) von 0,20, ein GRZ (mit Nebenanlagen von 0,30 bzw. 0,35 und eine GFZ von 0,30 bzw. 0,35 zu. Durch die 1. Änderung wurde die GFZ für alle Bereiche einheitlich mit 0,35 festgesetzt. Im Rahmen der 2. Änderung wurde für einen Teilbereich die GRZ (Hauptgebäude) von 0,20 auf 0,23 erhöht. Im Bereich der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes wurden für die drei Parzellen nördlich der Straße bauraumbezogene Grundflächen festgesetzt. Bezogen auf die jeweiligen Grundstücke errechnet sich hier eine GRZ (Hauptgebäude) von ca. 0,25 für das allgemeine Wohngebiet und ca. 0,35 für das Mischgebiet. Zudem wurde hier eine GRZ (mit Nebenanlagen) von 0,50 für das Wohngebiet und 0,60 für das Mischgebiet festgesetzt.

Im Neubaugebiet „Lichtenberg“ ist eine GRZ (Hauptgebäude) von 0,25 und mit Anrechnung der Nebenanlagen von 0,50 zulässig.

Im Falle einer Änderung empfiehlt die Bauverwaltung deshalb für den gesamten Geltungsbereich des bisherigen Bebauungsplanes „Pfaffenhofener Strasse“, mit Ausnahme der 3. Änderung, eine einheitliche GRZ von 0,25 bzw. 0,50 festzusetzen. Die Festsetzung einer GFZ ist nicht zwingend notwendig und könnte entfallen.

Die beantragten Änderungen sind aus ortsplanerischer Sicht vertretbar.

Das Planungsbüro wurde von der Bauverwaltung gebeten die Abstandsflächen zwischen den beiden Wohngebäuden zu prüfen. Nach Rechtsauffassung der Verwaltung wären hier jeweils die gesetzlichen Mindestabstandsflächen von 3,0 m und damit mind. 6,0 m Abstand einzuhalten. Geplant waren hier ursprünglich nur 4,0m. Das Büro hat zwischenzeitlich diese Auffassung bestätigt und am 16.05.2022 einen ergänzten Änderungsantrag samt Plänen vorgelegt. Der Abstand zwischen den Gebäuden wurde nun auf 5,0m erhöht. Zudem wird beantragt, dass im Rahmen einer Änderung des Bebauungsplanes eine Unterschreitung der Mindestabstandsflächen zwischen den beiden Wohngebäuden festgesetzt wird. In der Folge müsste hierfür auch die östliche Baugrenze um einen weiteren Meter erweitert werden.

Die Gemeinde kann nach Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO durch Bebauungsplan ein abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsflächen zulassen. Grundsätzlich wird von der Bauverwaltung hiervon abgeraten, nachdem von Baugrenzen u.a. auch nachbarschützende Rechte ausgehen. Da in diesem Falle nur „interne“ Abstandsflächen zwischen den Wohneinheiten einer Familie betroffen sind und beim beantragten Abstand von 5,0 m grundsätzlich auch brandschutzrechtlich keine Bedenken zu befürchten sind, wäre eine entsprechende Regelung vorstellbar. Falls dies nicht gewünscht ist, müsste die Baugrenze um einen weiteren Meter in Richtung Osten verschoben werden oder alternativ

über das Landratsamt eine abstandsflächenrechtliche Abweichung (z.B. im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens) beantragt werden.

Um Beratung und Beschlussfassung wird gebeten.

Anmerkung zur persönlichen Beteiligung:

Nachdem Herr Bürgermeister Bals im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Grundeigentum besitzt und insbesondere die Entscheidung über eine für den Gesamtgeltungsbereich bezogene Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung einen unmittelbaren Vor- oder Nachteil bringen kann, ist er nach Art. 49 Abs. 1 Satz 1 GO von Beratung und Abstimmung auszuschließen.

Beschluss 1:

Der Gemeinderat nimmt Kenntnis vom vorliegenden Antrag des Arch.-Büros Girnghuber im Auftrag der Eheleute Sammer (Schreiben vom 16.05.2022) zur Änderung des Bebauungsplanes „Pfaffenhofener Strasse“ bezüglich der Bebauung des Flurstücks 172/10 der Gemarkung Adelshofen.

Der Gemeinderat beschließt den Bebauungsplan „Pfaffenhofener Strasse“ im Rahmen einer 5. Änderung wie folgt anzupassen:

- Festsetzung einer GRZ (Hauptgebäude) von 0,25
- Festsetzung einer GRZ (mit Nebenanlagen) von 0,50
- Aufhebung der bisherigen Festsetzung zur GFZ
- Neufestsetzung der Baugrenzen sowie Flächen für Stellplätze auf dem Flurstück 172/10 gemäß den vorliegenden Planungsunterlagen
- Aufnahme einer zusätzlichen Festsetzung, wonach untergeordnete, eingeschossige An- und Zwischenbauten auch mit Flachdach zulässig sind
- Festsetzung einer Verkürzung der Abstandsflächen zwischen den beiden Wohngebäuden (5,0 m anstelle von 6,0 m). Voraussetzung hierfür ist die Vorlage eines Nachweises, dass keine Bedenken bezüglich des Brandschutzes bestehen.

Die Änderungen zum Maß der baulichen Nutzung sollen für den gesamten Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes samt 1. und 2. Änderung, ausgenommen jedoch der 3. Änderung, gelten.

Mit den Planungsarbeiten soll ein geeignetes Arch.-Büro beauftragt werden.

Vor Auftragsvergabe ist mit dem Antragsteller ein städtebaulicher Vertrag zur Übernahme der anfallenden Planungskosten abzuschließen.

Nach Ausarbeitung einer Änderungsentwurfes ist ein vereinfachtes Änderungsverfahren nach § 13 / 13a i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

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

TOP 6. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 28.04.2022

Sachvortrag:

Der Gemeinderat nimmt Kenntnis von der Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 28.04.2022 und stimmt dieser zu.

Abstimmungsergebnis: 12 : 0

TOP 7. Bekanntgaben/Wünsche und Anträge
--

Sachvortrag:

Zwei kurze Infos von [REDACTED]:

- [REDACTED] war am 17.05. abends bei der Jahreshauptversammlung der Waldbesitzervereinigung und verweist auf den heutigen Bericht vom Münchner Merkur, Herr Daschner hat zu dieser Versammlung ausführlich einen Artikel im Merkur geschrieben.
- Hinweis auf die Info von Frau Ottmann, der Borkenkäfer fliegt zur Zeit und sie bittet dies bei ihr zu melden, wenn man diesbezüglich etwas im Wald bemerkt.

Es liegen keine weiteren Wortmeldungen mehr vor.
Um 20:05 Uhr wurde die Sitzung geschlossen.

Gemeinde Adelshofen

Vorsitzender

Robert Bals
Erster Bürgermeister

Sonja Engl
Schriftführerin