



NIEDERSCHRIFT

über die öffentliche

1. Sitzung des Gemeinderates Adelshofen

vom 22. Januar 2026
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
Heinz-Josef Schmitz
Matthias Stangl
Christine Steber
Wolfgang Weigl
Zweite Bürgermeisterin Margit Pesch
Dritter Bürgermeister Stefan Heitler

Bemerkung:

Entschuldigt sind

Robert Bals

Weiterhin anwesend:

Markus Hörmann

Öffentliche Sitzung:

TOP 1.	Aktuelle Viertelstunde
TOP 2.	Formlose Bauvoranfrage BV-Nr.: AD 001/2026 vom 07.01.2026 Vorhaben: Lageänderung zur Errichtung eines Nebengebäudes für Gartengeräte mit Holzlege Bauort: Nähe Hauserbergstraße, Fl.Nr.: 4/5 Gmk. Luttenwang
TOP 3.	Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 11.12.2025
TOP 4.	Bekanntgaben/Wünsche und Anträge

Öffentliche Sitzung

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

Sachvortrag:

Kein Beitrag.

TOP 2.	Formlose Bauvoranfrage BV-Nr.: AD 001/2026 vom 07.01.2026 Vorhaben: Lageänderung zur Errichtung eines Nebengebäudes für Gartengeräte mit 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 im nördlichen Bereich des Flurstücks 4/5 der Gemarkung Luttenwang ein Nebengebäude für Gartengeräte mit einer Holzlege zu errichten.

In der Gemeinderatssitzung vom 27.10.2022 wurde bereits ein Bauantrag zur Errichtung eines Nebengebäudes für Gartengeräte mit einer Holzlege im nordöstlichen Bereich des Flurstücks 4/5 der Gemarkung Luttenwang behandelt. Aufgrund der Außenbereichslage und der Darstellung des Flächennutzungsplanes als Grünfläche (Ortsrandeingrünung) wurde das gemeindliche Einvernehmen vom Gemeinderat Adelshofen nicht erteilt. Die Unterlagen wurden daraufhin zur weiteren Überprüfung und Entscheidung an das Landratsamt Fürstenfeldbruck weitergeleitet.

Das Landratsamt hat den Bauantrag nach Ortsbesichtigung und umfangreichem Schriftverkehr zwischen Bauherr, Gemeinde, Landratsamt und Bayer. Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, mit Bescheid vom 18.01.2024 abgelehnt. Begründet wurde dies im Wesentlichen mit der Außenbereichslage, dem Widerspruch zu den Darstellungen im Flächennutzungsplan, naturschutzfachlichen Aspekten sowie einer Bezugsfallwirkung.

Gegen die Ablehnung hat der Bauherr bzw. dessen Anwalt Klage beim Bayrischen Verwaltungsgericht erhoben.

Der Gemeinderat hat am 04.04.2024 beschlossen sich nicht aktiv im Klageverfahren zu beteiligen. Die in Augenscheinnahme und mündliche Verhandlung ist für den 29.04.2026 angesetzt.

Vom Bauherren wurde in ausführlichem Schriftverkehr und mehreren Gesprächen vorgetragen, dass die großflächige Darstellung der Grünfläche (Ortsrandeingrünung) auf seinen Grundstücken im Flächennutzungsplan eine Ungleichbehandlung gegenüber allen anderen Grundstücken am Ortsrand von Luttenwang darstellt. Entsprechend vorgelegter Kommentierungen und Gerichtsurteilen muss die ortsplanerische Notwendigkeit einer Ausweisung begründet und die öffentlichen und privaten Interessen gegen- und untereinander gerecht abgewogen werden. Gerade dies ist in diesem Fall nicht erkennbar. Es wurde um eine entsprechende Änderung bzw. Begründung durch den Gemeinderat gebeten.

Der Bauherr hat nun eine formlose Anfrage vorgelegt. Demnach soll das geplante Gebäude vom Ortsrand abgerückt werden und als Ersatz für abzubrechende bestehende Nebengebäude errichtet werden.

Durch die vorliegende formlose Anfrage soll abgeklärt werden ob für diese geänderte Lage eine gemeindliche Zustimmung in Aussicht gestellt werden kann.

Aus Sicht der Bauverwaltung kann der nun beantragte Standort dem bauplanungsrechtlichen Innenbereich nach § 34 BauGB zugeordnet werden.

Um Beratung und Beschlussfassung wird gebeten.

A. Planungsrecht:

§ 5 BauGB

Das Bauvorhaben liegt in der **Ortsrandeingrünung, Fläche für die Landwirtschaft und vorhandene Bäume** 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

Art der baulichen Nutzung: **Nebengebäude**

in einem Gebiet ohne Bebauungsplan

ja

im Geltungsbereich eines einf. Bebauungspl.

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 eines Nebengebäudes aus einer Holzkonstruktion (l.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

D.2 Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung 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 übergibt Herrn Hörmann das Wort. Das Landratsamt hat damals schon angeregt, den Baukörper zu versetzen und dieser Vorschlag ist nun vom Antragsteller aufgegriffen worden. Wenn der Gemeinderat zustimmt, dann kann ein Bauantrag eingereicht werden. Jetzt ist es nur eine unverbindliche Bauvoranfrage.

Im Gemeinderat wird darüber beraten; auf die Frage ob dadurch ein zusätzliches Baurecht entsteht, informiert Herr Hörmann über den § 34 und § 35 BauGB und erklärt, dass zusätzliches Baurecht entstehen könnte.

Im Gemeinderat wird wegen dem Ortsbild Luttenwang und Nebengebäude diskutiert.

■■■■■ fügt an, dass das Gebäude jetzt zwar größer wäre, aber dies ist in Ordnung.

Die Klage ist ja noch offen, wenn der Gemeinderat zustimmt braucht man das Gerichtsverfahren? Der Antragsteller könnte dann die Klage zurückziehen.

Beschluss 1:

Der Gemeinderat Adelshofen stimmt der formlosen Anfrage zur Errichtung eines Nebengebäudes für Gartengeräte mit Holzlege im nördlichen Bereich des Flurstücks 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: 12 : 0

TOP 3. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 11.12.2025**Sachvortrag:**

Der Gemeinderat nimmt Kenntnis von der Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 11.12.2025.

Beschluss 1:

Der Gemeinderat nimmt Kenntnis von der Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 11.12.2025 und stimmt dieser zu.

Abstimmungsergebnis: 12 : 0

TOP 4. Bekanntgaben/Wünsche und Anträge

Sachvortrag:

OGV informiert, dass am 25. April bzw. 23. Mai der " Tag des Baumes " ist. Der OGV würde gerne 2 Bäume (Obstbäume oder sonstige Baumarten) pflanzen und erkundigt sich, ob es im Gemeindebereich Plätze gibt, wo das passen könnte. Im Gemeinderat werden verschiedene Standorte diskutiert, Kreuz Adelshofen-Nassenhausen, dies wäre allerdings zur Hälfte auf Privatgrund; Nassenhausen – Am Ablasser und im Klostergarten.

Es soll zusammen mit dem OGV der Standort besprochen werden.

Frau Pesch informiert bezüglich Haushalt. Es sind 2 Besprechungen mit Frau Pesch, Herr Heitler und Frau Sandmeier von der Kämmerei / VG angesetzt. Ziel ist den Haushalt auf die nächste Sitzung zu bringen.

FFW Luttenwang schneidet am Sportplatz die Hecke zu. Dies wird im Gemeinderat positiv aufgenommen, weil der Bauhof momentan durch den Winterdienst sehr eingebunden ist.

Es liegen keine weiteren Wortmeldungen mehr vor.
Um 19:45 Uhr wurde die Sitzung geschlossen.

Gemeinde Adelshofen

Vorsitzender

Robert Bals
Erster Bürgermeister

Sonja Engl
Schriftführerin