



NIEDERSCHRIFT

über die öffentliche

1. Sitzung des Gemeinderates Adelshofen

vom 27. Januar 2022
Pschorrstadel im Obergeschoss

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:

online

online

online

online

Öffentliche Sitzung:

TOP 1.	Aktuelle Viertelstunde
TOP 2.	Vorlage der Jahresrechnung 2021
TOP 3.	Antrag auf Baugenehmigung (erneute Vorlage) BV-Nr.: AD 014/2021 vom 29.06.2021 bzw. vom 06.12.2021 (geänderte Unterlagen) Vorhaben: Errichtung einer Einliegerwohnung im bestehenden Einfamilienwohnhaus samt Anbau einer Außentreppe und zwei Dachgauben Bauort: Am Lagfeld 2 ,Fl.Nr.: 250/6 Gmk. Adelshofen Bebauungsplan: "Adelshofen Ost"
TOP 4.	Bauvoranfrage BV-Nr.: AD 034/2021 vom 13.12.2021 Vorhaben: Neubau eines Doppelhauses mit 2 Wohneinheiten Bauort: Nähe Römerstraße ,Fl.Nr.: 354/8 Gmk. Luttenwang
TOP 5.	Vorbescheid (erneute Vorlage) BV-Nr.: AD 029/2021 vom 23.09.2021 Vorhaben: Errichtung einer eingeschossigen Containeranlage zur Unterbringung von 35 Asylbewerbern Bauort: Nähe Pfaffenhofener Straße ,Fl.Nr.: 172/11 Gmk. Adelshofen, 172/10 Gmk. Adelshofen Bebauungsplan: „Pfaffenhofener Straße“ samt Änderungen
TOP 6.	Vorbescheid (erneute Vorlage) BV-Nr.: AD 028/2021 vom 23.09.2021 Vorhaben: Errichtung einer zweigeschossigen Containeranlage zur Unterbringung von 40 Asylbewerbern Bauort: Nähe Pfaffenhofener Straße ,Fl.Nr.: 172/10 Gmk. Adelshofen Bebauungsplan: „Pfaffenhofener Straße“ samt Änderungen
TOP 7.	Vortrag Bürgerengagement - Aufwertung Kinderspielplätze
TOP 8.	Fernwärmeleitungsverlegungsverlegung; Leitungsführung im Bereich Mehrzweckhalle und Klostergarten
TOP 9.	Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 16.12.2021
TOP 10.	Bekanntgaben/Wünsche und Anträge

Öffentliche Sitzung

TOP 1. Aktuelle Viertelstunde

Sachvortrag:

Aus der Bürgerschaft wird Unverständnis geäußert, dass die Thematik Asyl erneut im Gemeinderat vorgelegt und beschlossen werden soll. Die Anlieger nehmen an, dass der Eigentümer der Grundstücke den Beschluss nicht akzeptiert und das Thema Asyl weiterverfolgen möchte. Außerdem wurde von den Anliegern das vorangegangene Nahwärmeprojekt angesprochen, es würde jetzt, wie damals auch, nicht transparent verfahren, die Anlieger bekommen nicht extra Bescheid, erfahren zufälligerweise 3 Tage vorher davon und das zieht einen Vertrauensverlust des Gemeinderates nach sich.

Frau Pesch meint alle Asyl Punkte die angesprochen wurden, werden beim TOP 5 und 6 behandelt und besprochen.

Zum Thema Heizzentrale entgegnet sie, dass alles offen kommuniziert wurde, es gab einen riesen Vorlauf, Infos sind geflossen und das Thema wurde im Gemeinderat öffentlich diskutiert und auch abgeschlossen.

Ein Bürger meint, dass sich in der letzten Sitzung die Gemeinderäte es sich nicht leicht gemacht hatten und wollten einen Kompromiss vorlegen, dass das LRA darauf pocht, ist seiner Meinung nach nicht das Versäumnis des Gemeinderates.

TOP 2. Vorlage der Jahresrechnung 2021

Sachvortrag:

Die Verwaltung hat die Jahresrechnung der Gemeinde Adelshofen für das Haushaltsjahr 2021 erstellt.

Das Ergebnis der Jahresrechnung wird hiermit dem Gemeinderat vorgelegt (Art. 102 Abs. 2 GO). Sodann ist die örtliche Prüfung durchzuführen (Art. 102 Abs. 3, Art. 103 GO).

Hierfür ist der Rechnungsprüfungsausschuss zuständig.

Anschließend ist die Jahresrechnung durch den Gemeinderat festzustellen (Art. 103 Abs. 3 GO).

Beschluss 1:

Der Gemeinderat nimmt Kenntnis von der Jahresrechnung der Gemeinde Adelshofen für das Haushaltsjahr 2021 mit folgendem Ergebnis:

	Verwaltungshaushalt €	Vermögenshaushalt €	Gesamtergebnis €
Einnahmen (bereinigte Solleinnahmen)	3.261.810,20	2.798.466,62	6.060.276,82
Ausgaben (bereinigte Sollausgaben)	3.261.810,20	2.798.466,62	6.060.276,82
Etwaiger Unterschied (Fehlbetrag)	-	-	-

Nach der örtlichen Rechnungsprüfung durch den Rechnungsprüfungsausschuss ist die Jahresrechnung zur Feststellung vorzulegen.

Abstimmungsergebnis: 13 : 0

TOP 3. Antrag auf Baugenehmigung (erneute Vorlage)
BV-Nr.: AD 014/2021 vom 29.06.2021 bzw. vom 06.12.2021 (geänderte Unterlagen)
Vorhaben: Errichtung einer Einliegerwohnung im bestehenden Einfamilienwohnhaus samt Anbau einer Außentreppe und zwei Dachgauben

Bauort: Am Lagfeld 2 ,Fl.Nr.: 250/6 Gmk. Adelshofen
Bebauungsplan: "Adelshofen Ost"

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 bestehenden Einfamilienwohnhaus auf dem Flurstück 250/6 der Gemarkung Adelshofen eine Einliegerwohnung zu errichten und eine Außentreppe anzubauen. Außerdem soll ein Zwerchgiebel (Zugang zur Einliegerwohnung) und eine Dachgaube errichtet werden.

Auf dem gegenüberliegenden Baugrundstück (Flurstück 250/9 der Gemarkung Adelshofen) wurde ein Aufenthaltsraum über der Garage samt einer Dachgaube genehmigt.

In der Gemeinderatssitzung vom 09.07.2021 wurde bereits über die Errichtung einer Einliegerwohnung im bestehenden Einfamilienwohnhaus samt Anbau einer Außentreppe, einer Dachgaube und eines Zwerchgiebels auf dem Flurstück 250/6 der Gemarkung Adelshofen beraten und unter folgenden Voraussetzungen zugestimmt:

Den folgenden Befreiungen und Abweichungen wird nur zugestimmt, wenn die Baugenehmigung auf dem Flurstück 250/9 der Gemarkung Adelshofen als Bezugsfall herangezogen werden kann und keine bauleitplanerischen Maßnahmen (Bebauungsplanänderung) notwendig sind. Eine Bebauungsplanänderung wird von der Gemeinde nicht beabsichtigt.

Für folgende Befreiungen vom Bebauungsplan „Adelshofen-Ost“ samt 1. Änderung wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt:

- **Überschreitung der GRZ 1; 0,35 gepl. > 0,25 zul.**
- **Überschreitung der GRZ 2; 0,50 gepl. > 0,375 zul.**
- **Überschreitung der GFZ; 0,55 gepl. > 0,50 zul.**
- **Errichtung der Nutzungsänderung teilweise außerhalb der Baugrenze**
- **Überschreitung des zulässigen Kniestocks im Bereich des Eingangsbereiches zur Einliegerwohnung; ca. 2,57 m gepl. > 0,50 m zul.**

Für folgende Abweichungen von der Gestaltungssatzung wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt:

- Errichtung einer Schleppgaube auf der Garage (lt. Gestaltungssatzung sind Dachaufbauten und Dachgauben auf Garagen und Nebengebäuden unzulässig).
- Errichtung einer Schleppgaube auf einem Gebäude mit einer Dachneigung von 45° (lt. Gestaltungssatzung sind Schleppgauben erst auf Gebäuden mit einer Dachneigung von mehr als 45° zulässig).

Der Antrag wurde daraufhin am 14.07.2021 an das Landratsamt Fürstenfeldbruck weitergeleitet. Mit Schreiben vom 13.08.2021 hat das Landratsamt Fürstenfeldbruck mitgeteilt, dass der Antrag u.a. aufgrund der hohen Befreiungen und der Abstandsflächen nicht genehmigungsfähig ist und fehlerhafte Berechnungen vorgelegt wurden.

Nun wurden geänderte Unterlagen mit einer ausgebesserten Berechnung eingereicht. In dem nun vorliegenden Plan wurde der geplante Wohnraum über der Garage verkleinert, die Eingangsüberdachung entfernt und die versiegelte Fläche reduziert. Laut der neuen Berechnung beträgt die **GRZ 1 = 0,29**, die **GRZ 2 = 0,56** und die **GFZ = 0,50**. Vom Landratsamt gibt es keine Aussage, ob das Vorhaben mit den nun vorliegenden Befreiungen und der reduzierten Größen nun genehmigungsfähig ist.

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 „**Adelshofen Ost**“ **samt 1. Änderung**.

Gebietsart: **allgemeines Wohngebiet (WA)**

GRZ 1 (Hauptgebäude) = **0,29 gepl. > 0,25 zul.**

GFZ = **0,50 gepl. = 0,50 zul.**

GRZ 2 (mit Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO) = **0,56 gepl. > 0,375 zul.**

§ 31 BauGB

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

- **Überschreitung der GRZ 2; 0,56 gepl. > 0,375 zul.**

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt –

Befreiung **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 Gruppe Landsberied.**

ja

D. 3 Abwasserbeseitigung:

Die Abwasserbeseitigung ist gesichert durch Anschluss an die zentrale Abwasserbeseitigung des **Abwasserzweckverbandes Obere Maisach.**

ja

F. Sonstige Angaben

Auf dem Baugrundstück werden insgesamt **3** Stellplätze nachgewiesen.

G. Verfahren

Die Nachbarunterschriften sind vollständig.

nein

Stellungnahme der Finanzverwaltung:

Diskussion:

Die Überschreitung von der GRZ 1 (Hauptgebäude) = **0,29 gepl. > 0,25 zul.**
muss noch im Beschluss aufgenommen werden.

Beschluss 1:

Der Gemeinderat stimmt den geänderten Unterlagen zur Errichtung einer Einliegerwohnung im bestehenden Einfamilienwohnhauses samt Anbau einer Außentreppe, einer Dachgaube und eines Zwerchgiebels, Hier: geplante Wohnraum über der Garage wurde verkleinert, die Eingangsüberdachung wurde entfernt und die versiegelte Fläche wurde reduziert, auf dem Flurstück 250/6 der Gemarkung Adelshofen unter folgenden Voraussetzungen zu.

Der folgenden Befreiung wird nur zugestimmt, wenn ein Bezugsfall vorliegt und keine bauleitplanerischen Maßnahmen (Bebauungsplanänderung) notwendig sind. Eine Bebauungsplanänderung wird von der Gemeinde nicht beabsichtigt.

Für folgende Befreiung vom Bebauungsplan „Adelshofen-Ost“ samt 1. Änderung wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt:

- **Überschreitung der GRZ 2; 0,56 gepl. > 0,375 zul.**

Hinweise:

Ansonsten wird auf den Beschluss vom 09.07.2021 verwiesen.

Das Landratsamt Fürstenfeldbruck wird bzgl. der abstandsflächenrechtlichen Zulässigkeit, insbesondere hinsichtlich der Überschreitung der zulässigen Grenzbebauung von 15 m um Überprüfung gebeten.

Außerdem wird das Landratsamt bzgl. der Anrechnung der Garage zur Geschossfläche um Überprüfung gebeten (siehe § 21 a Abs. 4 BauNVO).

Das Landratsamt Fürstenfeldbruck wird zudem bzgl. des Maßes der baulichen Nutzung auch hinsichtlich des genehmigten Bezuges zum Flurstück 250/9 der Gemarkung Adelshofen um Überprüfung gebeten.

Die Unterschrift des Bauherrn fehlt und ist nachzureichen.

Abstimmungsergebnis: 13 : 0

TOP 4. Bauvoranfrage
BV-Nr.: AD 034/2021 vom 13.12.2021
Vorhaben: Neubau eines Doppelhauses mit 2 Wohneinheiten
Bauort: Nähe Römerstraße ,Fl.Nr.: 354/8 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

Die Bauherren beabsichtigen auf dem Flurstück 354/8 der Gemarkung Luttenwang ein Doppelhaus mit 2 Wohneinheiten zu errichten.

In der Gemeinderatssitzung vom 16.09.2021 wurde bereits über eine Bauvoranfrage zu 14 verschiedenen Bauvorschlägen beraten. Dabei wurde der Beschluss gefasst, dass ein qualifizierter Bebauungsplan u.a. für das Baugrundstück aufgestellt wird. Außerdem wurde bei der Baugenehmigungsbehörde eine Zurückstellung des Bauvorhabens beantragt. Mit Bescheid vom 10.12.2021 hat das Landratsamt daraufhin die Entscheidung über den Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Doppelhauses mit 3 Wohneinheiten (14 Varianten) auf dem Flurstück 354/8 der Gemarkung Luttenwang für 12 Monate zurückgestellt.

Das Baugrundstück befindet sich im Bereich des Bebauungsplanes „Neuwegäcker“, der vom Bayerischen Verwaltungsgerichtshof mit Urteil vom 21.11.2012 für unwirksam erklärt wurde.

Der Bebauungsplan sah für das Baugrundstück u. a. eine Grundfläche für das Hauptgebäude von 120 m², ein Satteldach mit einer Neigung zwischen 30° - 48°, eine Wandhöhe von 4,0 m (OK FFB bis OK Sparren) und eine Gesamthöhe von 9,0 m vor.

Das nun vorliegende Vorhaben ist mit einer Grundfläche von 145,6 m², einer Wandhöhe von 4,35 m (bzw. ca. 4,0 m gemäß Wandhöhe aufgehobener B-Plan), einer Firsthöhe von 8,50 m, einem 38° geneigtem Satteldach und einem Kniestock von 1,0 m geplant. Die Grundfläche von 145,6 m² entspricht auf dem Baugrundstück einer GRZ von 0,25. Eine GRZ von 0,25 wurde beispielsweise

im Bebauungsplan „Lichtenberg“ festgesetzt und könnte auch in dem Bebauungsplan „Wohngebiet-Neuwegäcker“ festgesetzt werden.

Nachdem der Bebauungsplan jedoch für unwirksam erklärt wurde, ist das Vorhaben nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) zu beurteilen. Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Nachdem ein Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan bereits gefasst wurde, besteht die Möglichkeit eine Veränderungssperre nach § 14 BauGB oder eine Zurückstellung nach § 15 BauGB.

A. Planungsrecht:

§ 5 BauGB

Das Bauvorhaben liegt in **Wohnbauflächen**, die im Flächennutzungsplan dargestellt sind.

§ 33 BauGB

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich folgenden Bebauungsplanes, für den die Aufstellung beschlossen ist: „**Wohngebiet-Neuwegäcker**“

Gebietsart: **allgemeines Wohngebiet**
Besitzt der Bebauungsplan die Planreife

nein

§ 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: **0,51**
Art der baulichen Nutzung: **Wohngebäude**

in einem Gebiet ohne Bebauungsplan **Aufstellung beschlossen**
im Geltungsbereich eines einf. Bebauungspl. **nein**

Die Eigenart der näheren Umgebung entspricht einem der Baugebiete nach der BauNVO **ja**
wenn ja, welchem? **Allgemeines 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”

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 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 sind ausreichend viele Stellplätze, entsprechend der Stellplatzsatzung nachzuweisen.

G. Verfahren

Die Nachbarunterschriften fehlen.

Stellungnahme der Finanzverwaltung:

Diskussion:

Frau ■■■■■ erkundigt sich nach dem Stand der Aufstellung des Bebauungsplanes. BGM Bals erklärt, dass es keine Fortschritte gibt, das Büro wurde kontaktiert um ein Angebot abzugeben, die Verhandlungen laufen und es wird wohl noch etwas dauern. Die Kosten des Bebauungsplanes trägt die Gemeinde. Es hat keine Auswirkungen auf den künftigen Bebauungsplan.

Beschluss 1:

Der Gemeinderat stimmt der Bauvoranfrage zum Neubau eines Doppelhauses mit 2 Wohneinheiten auf dem Flurstück 354/8 der Gemarkung Luttenwang zu.

Hinweis:

Die rote Bauantragsmappe (Bauherr Zweitschrift) fehlt und ist nachzureichen.

Abstimmungsergebnis: 13 : 0

TOP 5.	Vorbescheid (erneute Vorlage) BV-Nr.: AD 029/2021 vom 23.09.2021 Vorhaben: Errichtung einer eingeschossigen Containeranlage zur Unterbringung von 35 Asylbewerbern Bauort: Nähe Pfaffenhofener Straße ,Fl.Nr.: 172/11 Gmk. Adelshofen, 172/10 Gmk. Adelshofen Bebauungsplan: „Pfaffenhofener Straße“ samt Änderungen
---------------	---

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

BGM Robert Bals ist von der Beratung und Abstimmung wegen persönlicher Beteiligung ausgeschlossen und rückt vom Beratertisch ab (er dient nur als techn. Support).

Der Bauherr beabsichtigt auf den Flurstücken 172/10 und 172/11 der Gemarkung Adelshofen eine eingeschossige Containeranlage zur Unterbringung von 35 Asylbewerbern für einen Zeitraum von 60 Monaten zu errichten.

Gemäß § 246 Abs. 12 Satz 1 Nr. 1 BauGB kann bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 für die auf längstens drei Jahre zu befristende Errichtung mobiler Unterkünfte für Flüchtlinge oder Asylbegehrende von den Festsetzungen des Bebauungsplans befreit werden, wenn die Befreiung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Für das Vorhaben werden erhebliche Befreiungen beantragt. Das Landratsamt Fürstfeldbruck hat bereits mit email vom 13.11.2020 mitgeteilt, dass die Grundzüge der Planung durch das beantragte Vorhaben nicht berührt werden, da es sich nur um eine befristete Aufstellung einer sozialen Einrichtung handelt. Sofern die Gemeinde Adelshofen den Befreiungen zustimmt, würden diese vom Landratsamt erteilt werden. Eine Änderung des Bebauungsplanes wäre damit nicht erforderlich.

In der Gemeinderatssitzung vom 07.10.2021 wurde bereits über eine Bauvoranfrage zur Errichtung einer eingeschossigen Containeranlage zur Unterbringung von 35 Asylbewerbern auf den Flurstücken 172/10 und 172/11 der Gemarkung Adelshofen beraten und dabei das gemeindliche Einvernehmen nicht erteilt.

Der Antrag wurde daraufhin am 14.10.2021 an das Landratsamt Fürstfeldbruck zur Überprüfung und Entscheidung weitergeleitet.

Mit Schreiben vom 26.11.2021 teilte das Landratsamt u.a. mit, dass die Bauvoranfrage genehmigungsfähig ist, wenn der Antrag so angepasst wird, dass die Containeranlage nur befristet für 36 Monate aufgestellt werden soll. Sollte die Gemeinde das gemeindliche Einvernehmen nicht erteilen, beabsichtigt das Landratsamt das gemeindliche Einvernehmen zu ersetzen (siehe Anlage). Zudem wird auf den anliegenden email Austausch zwischen Gemeinde/Verwaltung und Landratsamt verwiesen.

A. Planungsrecht:

§ 5 BauGB

Das Bauvorhaben liegt im **allgemeinen Wohngebiet und Ortsrandeingrünung**, die im Flächennutzungsplan dargestellt sind.

§ 30 BauGB

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des qualifiz. Bebauungsplanes „**Pfaffenhofener Strasse**“ **samt Änderungen**

Gebietsart: **allgemeines Wohngebiet und öffentliche Grünfläche als Schutzbereich für Naturdenkmäler und Biotop 932/52**

GRZ 1 (Hauptgebäude) für Flurstück 172/10 = **ca. 0,33 gepl. > 0,23 zul.**

GRZ 1 (Hauptgebäude) für Flurstück 172/11 = ca. 0,14 gepl. < keine Festsetzung, da Grünfläche

GRZ 2 (mit Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO) für Flurstück 172/10 = **ca. 0,37 gepl. > 0,30 zul.**

GRZ 2 (mit Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO) für Flurstück 172/11 = ca. 0,29 < keine Festsetzung, da Grünfläche

GFZ für Flurstück 172/10 = **0,33 gepl. < 0,35 zul.**

GFZ für Flurstück 172/11 = 0,14 gepl. < keine Festsetzung, da Grünfläche

§ 31 BauGB

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

- a) **Überschreitung der GRZ 1 0,33 gepl. > 0,23 zul.**
- b) **Überschreitung der GRZ 2 0,37 gepl. > 0,30 zul.**
- c) **Errichtung des Gebäudes überwiegend außerhalb der Baugrenze und innerhalb einer öffentlichen Grünfläche (Schutzbereich für Naturdenkmäler und Biotop 932/52)**
- d) **Errichtung des Gebäudes mit einem Flachdach (lt. Bebauungsplan sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 35° - 43° zulässig).**
- e) **Errichtung der Stellplätze und Fahrradabstellplätzen außerhalb der Baugrenze, innerhalb einer öffentlichen Grünfläche (lt. Bebauungsplan sind Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Flächen oder der dafür vorgesehenen Flächen zulässig).**
- f) **Errichtung des Gebäudes mit einem Schutzdach aus verzinktem und kunststoffbeschichteten Blech (lt. Bebauungsplan sind für die Dacheindeckung ziegelrote Dachpfannen zu verwenden).**

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt –

Befreiung	a), b), c), d), e) und f)	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 Gruppe Landsberied.** **ja**

D. 3 Abwasserbeseitigung:

Die Abwasserbeseitigung ist gesichert durch Anschluss an die zentrale Abwasserbeseitigung des **Abwasserzweckverbandes Obere Maisach.** **ja**

E. Schutzgebiete / Sonstiges

Lt. Bebauungsplan verläuft im Bereich der nördlichen Grundstücksgrenze eine Hauptwasserleitung.

F. Sonstige Angaben

Für das beantragte Objekt werden **3** Stellplätze errichtet.

G. Verfahren

Die Nachbarunterschriften fehlen.

Stellungnahme der Finanzverwaltung:

Diskussion:

Frau Pesch verliest die Beschlussvorlage und zitiert das Schreiben vom 26.11.2021 vom Landratsamt. Sie hat mit der Bauverwaltung zusammen wegen der nachbarschaftlichen Belange beim LRA nachgefragt und verliest die Antwort des LRA. Aus rechtlicher Sicht darf Gemeinde nur aus planungsrechtlichen Gründen Einvernehmen versagen. Im vorliegenden Fall müsste die Zustimmung daher erteilt werden.

Der Stand heute: Das Landratsamt würde ein bestehendes Wohnhaus bevorzugen als die Containerlösung.

Die Prüfung des alten Klosters ist noch nicht abgeschlossen. Man wird sich als Gemeinde bemühen eine Lösung zu finden.

Beschluss 1:

Der Gemeinderat nimmt das Schreiben vom 26.11.2021 und den email Austausch zur Kenntnis und stimmt der Bauvoranfrage zur Errichtung einer eingeschossigen Containeranlage zur Unterbringung von 35 Asylbewerbern für einen Zeitraum von 3 Jahren auf den Flurstücken 172/10 und 172/11 der Gemarkung Adelshofen zu.

Für folgende Befreiungen vom Bebauungsplan „Pfaffenhofener Straße“ samt Änderungen wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt:

- **Überschreitung der GRZ 1 0,33 gepl. > 0,23 zul.**
- **Überschreitung der GRZ 2 0,37 gepl. > 0,30 zul.**
- **Errichtung des Gebäudes überwiegend außerhalb der Baugrenze und innerhalb einer öffentlichen Grünfläche (Schutzbereich für Naturdenkmäler und Biotop 932/52)**
- **Errichtung des Gebäudes mit einem Flachdach (lt. Bebauungsplan sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 35° - 43° zulässig).**
- **Errichtung der Stellplätze und Fahrradabstellplätzen außerhalb der Baugrenze, innerhalb einer öffentlichen Grünfläche (lt. Bebauungsplan sind Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Flächen oder der dafür vorgesehenen Flächen zulässig).**
- **Errichtung des Gebäudes mit einem Schutzdach aus verzinktem und kunststoffbeschichteten Blech (lt. Bebauungsplan sind für die Dacheindeckung ziegelrote Dachpfannen zu verwenden).**

Hinweise:

Die Anträge auf Befreiung samt Begründung sind nicht vollständig.

Lt. Bebauungsplan verläuft im Bereich der nördlichen Grundstücksgrenze eine Hauptwasserleitung.

Abstimmungsergebnis: 0 : 12 (1 Beteiligter)

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

TOP 6.	Vorbescheid (erneute Vorlage) BV-Nr.: AD 028/2021 vom 23.09.2021 Vorhaben: Errichtung einer zweigeschossigen Containeranlage zur Unterbringung von 40 Asylbewerbern Bauort: Nähe Pfaffenhofener Straße ,Fl.Nr.: 172/10 Gmk. Adelshofen Bebauungsplan: „Pfaffenhofener Straße“ samt Änderungen
---------------	--

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

BGM Bals ist von der Beratung und Abstimmung wegen persönlicher Beteiligung ausgeschlossen und rückt vom Beratertisch ab.

Der Bauherr beabsichtigt auf dem Flurstück 172/10 der Gemarkung Adelshofen eine zweigeschossige Containeranlage zur Unterbringung von 40 Asylbewerbern für eine befristete Nutzungsdauer von 60 Monaten zu errichten.

Gemäß § 246 Abs. 12 Satz 1 Nr. 1 BauGB kann bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 für die auf längstens drei Jahre zu befristende Errichtung mobiler Unterkünfte für Flüchtlinge oder Asylbegehrende von den Festsetzungen des Bebauungsplans befreit werden, wenn die Befreiung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Für das Vorhaben werden erhebliche Befreiungen beantragt. Das Landratsamt Fürstenfeldbruck hat bereits mit email vom 13.11.2020 mitgeteilt, dass die Grundzüge der Planung durch das beantragte Vorhaben nicht berührt werden, da es sich nur um eine befristete Aufstellung einer sozialen Einrichtung handelt. Sofern die Gemeinde Adelshofen den Befreiungen zustimmt, würden diese vom Landratsamt erteilt werden. Eine Änderung des Bebauungsplanes wäre damit nicht erforderlich.

In der Gemeinderatssitzung vom 07.10.2021 wurde bereits über eine Bauvoranfrage zur Errichtung einer zweigeschossigen Containeranlage zur Unterbringung von 40 Asylbewerbern auf dem Flurstück 172/10 der Gemarkung Adelshofen beraten und dabei das gemeindliche Einvernehmen nicht erteilt.

Der Antrag wurde daraufhin am 14.10.2021 an das Landratsamt Fürstenfeldbruck zur Überprüfung und Entscheidung weitergeleitet.

Mit Schreiben vom 26.11.2021 teilte das Landratsamt u.a. mit, dass die Bauvoranfrage genehmigungsfähig ist, wenn der Antrag so angepasst wird, dass die Containeranlage nur befristet für 36 Monate aufgestellt werden soll. Sollte die Gemeinde das gemeindliche Einvernehmen nicht erteilen, beabsichtigt das Landratsamt das gemeindliche Einvernehmen zu ersetzen (siehe Anlage). Zudem wird auf den anliegenden email Austausch zwischen Gemeinde/Verwaltung und Landratsamt verwiesen.

A. Planungsrecht:

§ 5 BauGB

Das Bauvorhaben liegt im **allgemeinen Wohngebiet und Ortsrandeingrünung**, die im Flächennutzungsplan dargestellt sind.

§ 30 BauGB

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des qualifiz. Bebauungsplanes „**Pfaffenhofener Strasse**“ **samt Änderungen**

Gebietsart: **allgemeines Wohngebiet**

GRZ 1 (Hauptgebäude) = **ca. 0,38 gepl. > 0,23 zul.**

GRZ 2 (mit Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO) = **ca. 0,64 gepl. > 0,30 zul.**

GFZ = **ca. 0,73 gepl. > 0,35 zul.**

§ 31 BauGB

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

- a) Überschreitung der GRZ 1 0,38 gepl. > 0,23 zul.
- b) Überschreitung der GRZ 2 0,64 gepl. > 0,30 zul.
- c) Überschreitung der GFZ ca. 0,73 gepl. > 0,35 zul.
- d) Überschreitung der südlichen Baugrenze um ca. 9,0 m.
- e) Errichtung des Gebäudes mit einem Flachdach (lt. Bebauungsplan sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 35° - 43° zulässig).
- f) Errichtung der Stellplätze und Fahrradabstellplätze außerhalb der Baugrenze und die Wege teilweise innerhalb einer privaten Grünfläche (lt. Bebauungsplan sind Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Flächen oder der dafür vorgesehenen Flächen zulässig).
- g) Errichtung des Gebäudes mit einem Schutzdach aus verzinktem und kunststoffbeschichtetem Blech (lt. Bebauungsplan sind für die Dacheindeckung ziegelrote Dachpfannen zu verwenden).
- h) Errichtung des Gebäudes mit einem vollen zweiten Geschoss (lt. Bebauungsplan ist nur eine I+D- Bauweise mit einem Kniestock von 1,25 m zul.).

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt –

Befreiung **a), b), c), d), e), f), g) und h)** 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 Gruppe Landsberied.** ja

D. 3 Abwasserbeseitigung:

Die Abwasserbeseitigung ist gesichert durch Anschluss an die zentrale Abwasserbeseitigung des **Abwasserzweckverbandes Obere Maisach.** ja

E. Schutzgebiete / Sonstiges

Lt. Bebauungsplan verläuft im Bereich der nördlichen Grundstücksgrenze eine Hauptwasserleitung.

F. Sonstige Angaben

Für das beantragte Objekt werden **3** Stellplätze errichtet.

G. Verfahren

Die Nachbarunterschriften fehlen.

Beschluss 1:

Der Gemeinderat nimmt das Schreiben vom 26.11.2021 und den email Austausch zur Kenntnis und stimmt der Bauvoranfrage zur Errichtung einer zweigeschossigen Containeranlage zur Unterbringung von 40 Asylbewerbern auf dem Flurstück 172/10 der Gemarkung Adelshofen für einen Zeitraum von 3 Jahren zu.

Für folgende Befreiungen vom Bebauungsplan „Pfaffenhofer Straße“ samt Änderungen wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt:

- **Überschreitung der GRZ 1 0,38 gepl. > 0,23 zul.**
- **Überschreitung der GRZ 2 0,64 gepl. > 0,30 zul.**
- **Überschreitung der GFZ ca. 0,73 gepl. > 0,35 zul.**
- **Überschreitung der südlichen Baugrenze um ca. 9,0 m.**
- **Errichtung des Gebäudes mit einem Flachdach (lt. Bebauungsplan sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 35° - 43° zulässig).**
- **Errichtung der Stellplätze und Fahrradstellplätze außerhalb der Baugrenze und die Wege teilweise innerhalb einer privaten Grünfläche (lt. Bebauungsplan sind Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Flächen oder der dafür vorgesehenen Flächen zulässig).**
- **Errichtung des Gebäudes mit einem Schutzdach aus verzinktem und kunststoffbeschichtetem Blech (lt. Bebauungsplan sind für die Dacheindeckung ziegelrote Dachpfannen zu verwenden).**
- **Errichtung des Gebäudes mit einem vollen zweiten Geschoss (lt. Bebauungsplan ist nur eine I+D- Bauweise mit einem Kniestock von 1,25 m zul.).**

Hinweise:

Lt. Bebauungsplan verläuft im Bereich der nördlichen Grundstücksgrenze eine Hauptwasserleitung.

Die Anträge auf Befreiung sind nicht vollständig.

Abstimmungsergebnis: 0 : 12 (1 Beteiligter)

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

Sachvortrag:

Eine Elterninitiative hat sich mit den Kinderspielplätzen der Gemeinde auseinandergesetzt. Es wurden Anregungen bzgl. der Beschattung und der Eignung für Kleinkinder ausgearbeitet.

Die Ergebnisse und Vorschläge werden dem Gemeinderat von den Eltern vorgestellt.

BGM Bals informiert über die Elterninitiative, die diese Anregungen aufgearbeitet hat, bedankt sich dafür und übergibt das Wort an die Elterngruppe.

██████████ und ██████████ stellen sich vor und präsentieren die Vorschläge und Ideen.

Ausgangspunkt war:

Kaum Schatten, nicht kleinkindgerecht

Wenig Sitzmöglichkeiten

Vorgehen/Ziele:

Erweiterung Bestandsspielplätze

kleinkindgerecht

mehr Schatten

mehr Natur

Spielplatz als Treffpunkt mit Sitzgelegenheiten

Spielplatz als Erlebnisraum und Möglichkeit für Abenteuer

██████████ und ██████████ zeigen zuerst den IST-Zustand und dann Ergänzungen in Form von Skizzen.

Sie präsentieren die mögliche Eigenleistung der Elterninitiative, wie z. B. Unterstützung bei Pflanzarbeiten, Bewässerung der neuen Pflanzen, Mithilfe bei Aufbau, Montage und Pflasterarbeiten.

Der Mehraufwand der Gemeinde wäre:

Pflege der neuen Pflanzen

TÜV für neue Geräte

Anschaffung und Entleerung der Abfallbehälter.

Geschätzte Gesamtkosten wären ca. 20 000 Euro

Sportplatz: 16 800

Herrnacker - knapp 5 000

Nassenhausen – 200 Euro

Luttenwang wäre nach Besichtigung der Eltern nicht allzu dringend, da der Spielplatz erst mit neuen Geräten etc. ausgestattet wurde, aber man hat Luttenwang natürlich im Blick und würde sich genauso einbringen.

Abschließende Info: Die Volksbank unterstützt das Projekt mit 2000 Euro

BGM Bals bedankt sich für den Vortrag und die gemachten Gedanken.

Vorschlag der Gemeinde:

Es soll turnusmäßig auf drei Jahre aufgeteilt werden und auf die aktuelle Haushaltslage muss geachtet werden, da momentan sehr hohe Kosten auf die Gemeinde wegen anderer aktueller Projekte zukommen.

Es wäre sinnvoll mal mit der Beschattung anzufangen und dann Zug um Zug die anderen Vorschläge umsetzen.

Das Protokoll soll als Handlungsempfehlung für den Haushalt berücksichtigt werden.

Nach Kontaktaufnahme mit der Elterninitiative soll besprochen werden welche Maßnahmen sofort umsetzbar sind und am Ende auch bezahlbar sind.

Evtl. finden sich noch ein paar ortsansässige Firmen die sich auch beteiligen möchten.

TOP 8. Fernwärmeleitungsverlegungsverlegung; Leitungsführung im Bereich Mehrzweckhalle und Klostergarten

Sachvortrag:

BGM Bals ist von der Beratung und Abstimmung wegen persönlicher Beteiligung ausgeschlossen, rückt vom Beratertisch ab und übergibt das Wort an Frau Pesch:

Der Betreiber der Nahwärme-Adelshofen hat den geplanten Leitungsverlauf der Fernwärmeleitungen im Bereich der Mehrzweckhalle und des Klostergartens vorgelegt.

Bei dem Vorschlag würden in den genannten Bereichen die Leitungen nicht im Straßengrund sondern auf anliegenden gemeindlichen Grundstücken eingebaut werden.

Leitungen im Bereich von Grundstücken sind immer problematisch, da die bauliche Entwicklung eingeschränkt ist und die Leitungen im Grundbuch gesichert werden müssen, wodurch der Wert der Grundstücke sich verringert.

Der Vorschlag im Bereich der Mehrzweckhalle wird nur schwer zu realisieren sein, da zwischen dem Sportvereinsanbau und dem Tennisplatz nur ein geringer Abstand besteht.

In den beigefügten Lageplänen ist der Vorschlag der Verwaltung zur Leitungsführung eingezeichnet. Aufgrund der negativen Erfahrungen in der Vergangenheit mit Leitungen im privaten Bereich wird empfohlen die Leitungen im Bereich der öffentlichen Straßen zu verlegen.

Um Beratung und Beschlussfassung wird gebeten.

Stellungnahme der Finanzverwaltung:

Diskussion:

Frau Pesch verliest die Beschlussvorlagen und übergibt Herrn Heitler das Wort.

Er berichtet über das Gespräch mit der Verwaltung bzgl. Klostergarten. Die Verwaltung sieht das problematisch, weil wir in ein fremdes Grundstück reingehen, wir müssten unbedingt eine Grunddienstbarkeit machen, die müsste dann der Nahwärmebetreiber bezahlen. Es wird diskutiert und auch nach den Vorteilen vom Nahwärmebetreiber gefragt.

Frau Pesch stellt den Antrag Herrn Bals gleich zu befragen.

Dies wird einstimmig 12:0 angenommen.

Herr Bals erklärt dazu, dass es grundsätzlich vorteilhaft sei im Grünen zu verlegen als im Asphalt. Das hätte zum einen den Vorteil dass es schneller geht und zum anderen auch aus betriebswirtschaftlicher Sicht günstiger (ca. 24 000 Euro) sei.

Frau Pesch entgegnet das wäre eine große Beeinträchtigung für das Grundstück im Klostergarten. Die geplante Wegeführung (Fußweg) ist auch noch nicht endgültig beschlossen und sie befürchtet die Leitung könnte in der Zukunft im Weg sein.

Herr Heitler fügt noch an, es spricht auch gegen die Leitung im Klostergarten, und informiert, dass der WZV und AZV wegen einer fehlenden Grunddienstbarkeit deshalb schon richtig viel Geld im Nachhinein zahlen mussten.

Zum Standort Mehrzweckhalle werden drei verschiedene Varianten gezeigt und diskutiert (über die Straße, Spielplatzvariante und hinter dem Bauhof am Feuerwehrhaus zwischen Ballfanggitter und Feuerwehrhaus).

Frau Pesch stellt den Antrag, dass die beiden Punkte Klostergarten und Mehrzweckhalle separat abstimmt werden sollen.

Abstimmung: 12 : 0

Beschluss zum Standort Klostergarten:

Der Gemeinderat nimmt Kenntnis von der geplanten Leitungsführung der Fernwärmeleitungen der Nahwärme-Adelshofen im Bereich des Klostergartens und stimmt der vorgeschlagenen Leitungsführung der Nahwärme-Adelshofen nicht zu.

Die Leitungen sind entsprechend der Darstellung in den beigefügten Lageplänen im Bereich der öffentlichen Straßen zu verlegen.

Abstimmung: 12 : 0 (1 Beteiligter)

Beschluss Mehrzweckhalle:

Der Gemeinderat nimmt Kenntnis von der geplanten Leitungsführung der Fernwärmeleitung der Nahwärme-Adelshofen im Bereich der Mehrzweckhalle und stimmt der vorgeschlagenen Leitungsführung der Nahwärme-Adelshofen nicht zu (Spielplatzvariante).

Die Leitungen sind entsprechend der beiden vorgestellten Alternativen auch mit zu prüfen und dem Gemeinderat erneut vorzulegen.

Abstimmung: 12 : 0 (1 Beteiligter)

TOP 9. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 16.12.2021

Sachvortrag:

Frau [REDACTED] hat einen Zusatz bei TOP Bekanntgaben:
Es fehlt noch die Stellungnahme der Kämmerei, die bis zum 31.12.2021 hätte vorgelegt werden müssen.

Der Gemeinderat nimmt Kenntnis von der Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 16.12.2021 und stimmt mit o. a. Änderung dieser zu.

Abstimmungsergebnis: 13 : 0

TOP 10. Bekanntgaben/Wünsche und Anträge

Sachvortrag:

Herr [REDACTED] erinnert an den Spiegel am Herrnacker.
BGM Bals berichtet, dass der Spiegel bereits geliefert wurde und montagebereit sei.

Es liegen keine weiteren Wortmeldungen mehr vor.
Um 22:00 Uhr wurde die Sitzung geschlossen.

Gemeinde Adelshofen

Vorsitzender

Robert Bals
Erster Bürgermeister

Sonja Engl
Schriftführerin