



## NIEDERSCHRIFT

über die öffentliche

### 12. Sitzung des Gemeinderates Adelshofen

vom 7. Oktober 2021

Sitzungssaal der Gemeinde Adelshofen

**Vorsitz:**

Zweite Bürgermeisterin Margit Pesch

**Schriftführerin:**

Sonja Engl

Die Vorsitzende erklärte die Sitzung um 19:30 Uhr für eröffnet. Sie stellte fest, dass sämtliche Mitglieder ordnungsgemäß geladen wurden. Die Mehrheit der Mitglieder ist anwesend und stimmberechtigt. Der Gemeinderat Adelshofen ist somit beschlussfähig.

**Gremiumsmitglieder:**

Dritter Bürgermeister Stefan Heitler

Frank Bischoff

Sylvia Eschert

Robert Hartl

Alexandra Kral

Petra Schäfer

Heinz-Josef Schmitz

Christine Steber

Wolfgang Weigl

**Bemerkung:**

**Entschuldigt sind**

Robert Bals

Johannes Dittert

Matthias Stangl

**Weiterhin anwesend:**

Markus Hörmann, VG

Volker Mösele, LRA

Andreas Daschner, FFB-Tagblatt

## Öffentliche Sitzung:

TOP 1.	Aktuelle Viertelstunde
TOP 2.	Vorbescheid 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 Bebauungsplan: Pfaffenhofenerstraße
TOP 3.	Antrag auf Baugenehmigung 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
TOP 4.	Antrag auf Baugenehmigung BV-Nr.: AD 027/2021 vom 24.09.2021 Vorhaben: Anbau an ein bestehendes Einfamilienhaus Bauort: Bürgermeister-Asam-Straße 12 ,Fl.Nr.: 354/4 Gmk. Luttenwang
TOP 5.	Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 16.09.2021
TOP 6.	Bekanntgaben/Wünsche und Anträge

## Öffentliche Sitzung

### TOP 1. Aktuelle Viertelstunde

#### Sachvortrag:

Ein Bürger beschwert sich über die beiden nachfolgenden Tagesordnungspunkte, es hat diesbezüglich keine Bürgerinfo gegeben, es wurden nicht mal die direkten Nachbarn beteiligt, er hat die Vermutung, dass die Sache schon weit vorangediehen ist.

2. BGM nimmt die Vorwürfe zur Kenntnis.

### TOP 2.

#### Vorbescheid

**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**

**Bebauungsplan: Pfaffenhofenerstraße**

#### 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 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.

Die im Bebauungsplan "Pfaffenhofener Straße" als Naturdenkmal festgesetzten Bäume waren zu keinem Zeitpunkt als Naturdenkmal bzw. Biotop geschützt. Dies wurde im Rahmen des Verfahrens zur 4. Änderung des Bebauungsplanes auf Anfrage der Gemeinde per E-Mail vom 12.03.2021 durch die Untere Naturschutzbehörde bestätigt.

#### 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 kunststoffbeschichtetem 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 Wasserzweckverbandstellungnahme fehlt, ist nachzureichen und wird Bestandteil des Beschlusses.

**D. 3 Abwasserbeseitigung:**

Die Abwasserzweckverbandstellungnahme fehlt, ist nachzureichen und wird Bestandteil des Beschlusses.

**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:**

2. BGM Fr. Pesch informiert den Gemeinderat und die Zuhörer, dass die Gemeinde ihren Beitrag im Landkreis leisten müsse, da bisher die Gemeinde noch keine Asylbewerber aufgenommen hat. Außerdem erklärt sie, dass die Verhandlungen mit dem LRA diesbezüglich schon mindestens 1,5 Jahre laufen, d. h. es hat nichts damit zu tun, dass der Heizzentralenstandort nicht an der Pfaffenhofener Straße gebaut werden kann. Frau Pesch kritisiert aber, dass die Nachbarn nicht beteiligt wurden und fordert dies nach. Um die Notwendigkeit der Bauvoranfrage zu erklären und Fragen zu beantworten übergibt sie Herrn Volker Mösle, zuständiger Referatsleiter im LRA, das Wort.

Herr Mösle stellt sich vor und informiert über den zukünftigen Bedarf, der zwar zur Zeit nicht sehr dringend, aber auch nicht vorhersehbar sei. Momentan ist es zwar ruhig was die Flüchtlingszahlen angeht, aber der Landkreis akquiriert dennoch Unterkünfte in den Gemeinden, denn die aktuelle Situation in Afghanistan prognostiziert vermehrt Flüchtlinge aus dem Krisengebiet.

Auf die Frage dass ja viele Unterkünfte existieren und leerstehen entgegnet Herr Mösle, dass viele alte Unterkünfte nicht mehr vorhanden sind oder die vereinbarte Nutzungsdauer abläuft. Der Fliegerhorst mit ca. 1000 Plätzen stehen auch bald nicht mehr zur Verfügung, da dieser privatisiert wird. Diese 1000 Plätze müssen untergebracht werden. Was auch dazu kommt ist, dass einige Unterkünfte freigehalten werden müssen, falls ein Corona-Ausbruch in einer Unterkunft wäre.

Frau Pesch erkundigt sich bzgl. eines Zeitplanes für die Belegung. Herr Mösle informiert, wenn die Containeranlage steht ist es möglich binnen einiger Wochen zu belegen, es finden ja permanent Zuzüge statt, die man unterbringen muss.

Herr Hörmann, VG Bauamtsleiter, informiert über das Baurecht. Die geplante Wohnanlage ist als Wohnheim zu beurteilen.

Mehrere Befreiungen vom Bebauungsplan, z. B. Einhaltung der Baugrenzen, Maße, zweigeschossige Bebauung, höhe, Flachdächer wären erforderlich. Diese Befreiungen waren nach bisherigen Recht nicht zulässig, der Bund hat 2015 aufgrund öffentlichen Drucks eine befristete Novellierung erlassen, damit die Befreiungen im erleichterten Umfang zugelassen werden können. Die Gemeinde kann das gemeindliche Einvernehmen erteilen, dann ist das Landratsamt als Genehmigungsbehörde abschließend zuständig.

Da dies alles zeitlich begrenzt ist, gibt es den Behörden die Möglichkeit dieses Vorhaben zuzulassen, ohne dass man eine Änderung des Bebauungsplanes vornehmen muss.

Herr Mösle erklärt aufgrund einer Nachfrage, dass die geplante Nutzungsdauer 3 Jahre ist und man einmal 3 Jahre verlängern könnte, d.h. im längsten Fall wäre es 6 Jahre.

Wenn die Frist abläuft, muss der Bauherr (Landkreis) die Container beseitigen, außerdem ist der Unterhalt, wie auch eine feste Betreuung vom Landkreis gewährleistet. Auf die Frage wie die Belegung geplant sei (Familien oder welcher Personenkreis) kann der Landkreis nichts zusagen, es können aber Wünsche der Kommune geäußert werden.

Von Seiten des Gemeinderates kommt noch die Klarstellung der Konstellationen Bürgermeister und Grundstückseigentümer: beide Positionen sind klar zu trennen und der Grundstückseigentümer verhandelt in dieser Angelegenheit als Privatmann mit dem Landratsamt. Die Verhandlungen laufen schon lange und sind daher nicht als Racheakt gegenüber den Nachbarn wegen des nicht zustande gekommenen Standorts der Heizzentrale zu verstehen (siehe Schreiben verschiedener Bürger vom 06.10.2021).

Der Gemeinderat diskutiert die Containeranlage kontrovers, vor allem wird die Größe der Anlage in Frage gestellt. Das wird als nicht verträglich angesehen, es wird befürchtet, dass der Helferkreis dies nicht stemmen kann, Integration wird schwierig bei so vielen Personen, 15 – 20 Asylbewerber wären eher zu integrieren, außerdem ist der Abstand zu den Nachbarn zu gering, Vorschlag: Gebäude teilen und somit das ganze auflockern.

Es kommt der Einwand von Herrn Mösle, dass kleinere Anlagen für den Landkreis nicht rentabel seien.

Es werden Alternativen angesprochen wie Tiny House anstatt Container, oder Suche nach anderen Objekten zur Unterbringung.

2015 hatte die Gemeinde das Problem, dass sie kein Grundstück zur Verfügung hatte, nun steht ein Privatgrund zur Verfügung, aber auch nur begrenzte Zeit.

Der Gemeinderat würde gerne von der Größe der Anlage absehen, allerdings sich auch nicht aus der Verantwortung ziehen. Dem Landratsamt wird die Bereitschaft zur Führung weitere Gespräche bezüglich einer kleineren Anlage signalisiert.

### **Beschluss 1:**

Der Gemeinderat 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 kunststoffbeschichtetem Blech (lt. Bebauungsplan sind für die Dacheindeckung ziegelrote Dachpfannen zu verwenden).

Hinweise:

Die Anträge auf Befreiung samt Begründung sind nicht vollständig.

Die Wasserzweckverbandstellungnahme und Abwasserzweckverbandstellungnahme fehlen und wird Bestandteil des Beschlusses. Die Stellungnahmen wurden bereits mit email vom 01.10.2021 angefordert.

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

**Abstimmungsergebnis: 1 : 9**

**TOP 3. Antrag auf Baugenehmigung**  
**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**

**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 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 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.

Die im Bebauungsplan "Pfaffenhofener Straße" als Naturdenkmal festgesetzten Bäume waren zu keinem Zeitpunkt als Naturdenkmal bzw. Biotop geschützt. Dies wurde im Rahmen des Verfahrens zur 4. Änderung des Bebauungsplanes auf Anfrage der Gemeinde per E-Mail vom 12.03.2021 durch die Untere Naturschutzbehörde bestätigt.

#### 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 Wasserzweckverbandstellungnahme fehlt, ist nachzureichen und wird Bestandteil des Beschlusses.

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

Die Abwasserzweckverbandstellungnahme fehlt, ist nachzureichen und wird Bestandteil des Beschlusses.

### **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:**

Siehe TOP 2

#### **Beschluss 1:**

Der Gemeinderat stimmt dem Bauantrag 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 „Pfaffenhofener 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 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).**
- **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:

Die Wasserzweckverbandstellungnahme und Abwasserzweckverbandstellungnahme fehlen und wird Bestandteil des Beschlusses. Die Stellungnahmen wurden bereits mit email vom 01.10.2021 angefordert.

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

Die Anträge auf Befreiung sind nicht vollständig.

**Abstimmungsergebnis: 0 : 10**

**TOP 4. Antrag auf Baugenehmigung**  
**BV-Nr.: AD 027/2021 vom 24.09.2021**  
**Vorhaben: Anbau an ein bestehendes Einfamilienhaus**  
**Bauort: Bürgermeister-Asam-Straße 12 ,Fl.Nr.: 354/4 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 an das bestehende Einfamilienhaus auf dem Flurstück 354/4 der Gemarkung Luttenwang anzubauen.

Durch den Anbau sollen ein Gerätehaus, zwei Dachgauben auf der Nordseite, ein Raum im Dachgeschoss, ein Balkon und eine überdachte Terrasse errichtet werden.

A. Planungsrecht:

**§ 5 BauGB**

Das Bauvorhaben liegt im **allgemeinen Wohngebiet (WA)**, 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: **0,38**  
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? **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”**

- **Errichtung des Gerätehauses mit einem 15 ° geneigtem Pultdach (lt. Gestaltungssatzung haben nicht freistehende Nebengebäude ein Satteldach mit gleicher Dachneigung und Dacheindeckung wie das Hauptgebäude aufzuweisen).**

Zur Abweichung wird das Einvernehmen erteilt **ja**

**D. Erschliessung:**

**D.1 Zufahrt:** (Art. 4 BayBO)

Die Zufahrt ist gesichert durch die Lage des Flurstücks in angemessener Breite an einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche

nach Art. 4 Abs. 1 Nr. 2 BayBO **ja**

**D.2 Wasserversorgung**

Der Wasserzweckverband hat mit Stellungnahme vom 28.09.2021 folgendes mitgeteilt.

**Das Grundstück ist durch die öffentliche Wasserversorgung des WZV erschlossen.  
Der Hausanschluss darf nicht überbaut werden. Der Grundstückseigentümer muss mit dem Zweckverband Kontakt aufnehmen.**

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

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

### **E. Sonstiges**

Dem Bauantrag liegt eine Abstandsflächenübernahmeerklärung bei.

### **G. Verfahren**

Die Nachbarunterschriften sind nicht vollständig.

### **Stellungnahme der Finanzverwaltung:**

#### **Diskussion:**

Von Seiten des Gemeinderates stellt sich die Frage, ob der Antrag zurückgestellt werden muss, bis der Bebauungsplan für dieses Gebiet (Aufstellung wurde in der letzten Sitzung beschlossen) fertig ist.

Herr Hörmann erklärt, dass dies nicht nötig ist. Das Bauvorhaben würden den Festsetzungen des geplanten Bebauungsplanes voraussichtlich entsprechen.

Er empfiehlt die bebaubare Grundfläche GRZ1 auf 0,25 anzupassen, dann könne man zustimmen.

#### **Beschluss 1:**

Der Gemeinderat stimmt dem Bauantrag zum Anbau an ein bestehendes Einfamilienhaus auf dem Flurstück 354/4 der Gemarkung Luttenwang zu.

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

- **Errichtung des Gerätehauses mit einem 15 ° geneigtem Pultdach (lt. Gestaltungssatzung haben nicht freistehende Nebengebäude ein Satteldach mit gleicher Dachneigung und Dacheindeckung wie das Hauptgebäude aufzuweisen).**

Hinweise:

Die Ansichten wurden 2x mit der Südansicht bezeichnet. Die Bezeichnung der Nordansicht fehlt.

Der Antrag auf Abweichung fehlt und ist nachzureichen.

Der Wasserzweckverband hat mit Stellungnahme vom 28.09.2021 folgendes mitgeteilt.

Das Grundstück ist durch die öffentliche Wasserversorgung des WZV erschlossen.

Der Hausanschluss darf nicht überbaut werden. Der Grundstückseigentümer muss mit dem Zweckverband Kontakt aufnehmen.

**Abstimmungsergebnis: 9 : 1**

<b>TOP 5. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 16.09.2021</b>
---

**Sachvortrag:**

Der Gemeinderat nimmt Kenntnis von der Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 16.09.2021 und stimmt dieser zu.

**Abstimmungsergebnis: 7 : 0**

Es gab drei Stimmenthaltungen.

<b>TOP 6. Bekanntgaben/Wünsche und Anträge</b>
--

**Sachvortrag:**

Kein Beitrag.

---

Es liegen keine weiteren Wortmeldungen mehr vor.  
Um 21:20 Uhr wurde die Sitzung geschlossen.

**Gemeinde Adelshofen**

Vorsitzende

---

Margit Pesch  
Zweite Bürgermeisterin

---

Sonja Engl  
Schriftführerin