



NIEDERSCHRIFT

über die öffentliche

13. Sitzung des Gemeinderates Adelshofen

vom 5. Oktober 2023

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
Dritter Bürgermeister Stefan Heitler

Bemerkung:

Entschuldigt sind

Margit Pesch

Öffentliche Sitzung:

TOP 1.	Aktuelle Viertelstunde
TOP 2.	Antrag auf Baugenehmigung BV-Nr.: AD 006/2023 vom 10.08.2023 Vorhaben: Neubau eines Einfamilienhauses mit PKW Stellplätzen Bauort: Nähe St.-Martins-Weg ,Fl.Nr.: 925/8 Gmk. Adelshofen
TOP 3.	Bauleitplanung; Antrag zur Änderung des Flächennutzungsplanes und Erlaß einer Ortsabrundungssatzung nach § 34 BauGB für die Flurstücke 4/1 und 4/5 der Gemarkung Luttenwang
TOP 4.	Bauleitplanung; Antrag zur Errichtung einer Freiflächenphotovoltaikanlage auf dem Flurstück 1000/1 der Gemarkung Adelshofen
TOP 5.	Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 14.09.2023
TOP 6.	Bekanntgaben/Wünsche und Anträge

Öffentliche Sitzung

TOP 1. Aktuelle Viertelstunde

Sachvortrag:

Aus der Zuhörerschaft kommt die Frage nach Abstandswerten und Lautstärke Grenzwerten für Wärmepumpen.

BGM Bals erklärt, dass dies in der bay. Bauordnung oder im jeweiligen Bebauungsplan festgelegt ist.

TOP 2.

Antrag auf Baugenehmigung

BV-Nr.: AD 006/2023 vom 10.08.2023

Vorhaben: Neubau eines Einfamilienhauses mit PKW Stellplätzen

Bauort: Nähe St.-Martins-Weg ,Fl.Nr.: 925/8 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 Bauherren beabsichtigen den Neubau eines Einfamilienhauses mit PKW Stellplätzen auf dem Flurstück 925/8 der Gemarkung Adelshofen zu errichten.

A. Planungsrecht:

§ 5 BauGB

Das Bauvorhaben liegt in **Dorfgebietsflächen**, 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

Maß der baulichen Nutzung: GFZ: **0,48**

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 wenn ja, welchem? **Dorfgebiet** 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”

D. Erschliessung:

D.1 Zufahrt: (Art. 4 BayBO)

Die Zufahrt soll über das Flurstück 925/7 der Gemarkung Adelshofen erfolgen, für die Zufahrt sind entsprechende Dienstbarkeiten nachzuweisen.

D.2 Wasserversorgung

Der Wasserzweckverband der Gruppe Landsberied teilt mit Stellungnahme vom 07.09.2023 folgendes mit:

Das o.g. Grundstück ist durch die öffentliche Wasserversorgung des WZV erschlossen.

Die Hausanschlussleitung für die Fl.Nr. 925/1 läuft durch das neu entstandene Grundstück Fl.Nr. 925/8. Die Änderung muss mit einer Sondervereinbarung geregelt werden.

Vor Baubeginn ist sich mit dem Wasserzweckverband der Gruppe Landsberied in Verbindung zu setzen bezüglich der Ausführung.

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 **2** Stellplätze errichtet.

G. Verfahren

Die Nachbarunterschriften sind vollständig.

Beschluss 1:

Der Gemeinderat stimmt dem Neubau eines Einfamilienhauses mit 2 PKW Stellplätzen auf dem Flurstück 925/8 der Gemarkung Adelshofen zu.

Hinweise:

Die entsprechenden Entwässerungspläne sind vollständig in 4 facher Ausfertigung nachzureichen.

V. Schlussfeststellung:

Das BV wurde behandelt mit Beschluss vom

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt:

0 ja

0 nein

Mammendorf, den

.....
Unterschrift

(Siegel)

Abstimmungsergebnis: 12 : 0

**TOP 3. Bauleitplanung;
Antrag zur Änderung des Flächennutzungsplanes und Erlaß einer
Ortsabrundungssatzung nach § 34 BauGB für die Flurstücke 4/1 und 4/5 der
Gemarkung Luttenwang**

Sachvortrag:

Herr [REDACTED] beabsichtigen im nordöstlichen Bereich des Flurstücks 4/5 der Gemarkung Luttenwang ein Nebengebäude für Gartengeräte mit Holzlege zu errichten. Der hierfür eingereichte Bauantrag wurde in der Gemeinderatssitzung vom 30.09.2022 behandelt und aufgrund der Außenbereichslage sowie der Darstellung im Flächennutzungsplan als Grünflächen (Ortsrandeingrünung) das gemeindliche Einvernehmen nicht erteilt.

Von den Grundeigentümern wurde bereits im Anschluss an die Ablehnung des Antrages im Gemeinderat ein Antrag zur Änderung des Flächennutzungsplanes sowie zum Erlass einer Ortsabrundungssatzung vorgelegt. Dieser wurde jedoch zunächst wieder zurückgezogen, da vorher eine Entscheidung des Landratsamtes samt gemeinsamer Ortsbesichtigung abgewartet werden sollte. Am 13.06.2023 fand eine Besichtigung der örtlichen Verhältnisse mit Frau Zach und Herrn Pfeiffer vom Landratsamt, Vertretern der Bauwerber sowie der Gemeinde statt. Nach interner Abstimmung mit dem neuen Baujuristen im Landratsamt sollte das Ergebnis über die Frage der Genehmigungsfähigkeit mitgeteilt werden.

Nach mehrfachen Schriftverkehr zwischen Bauwerber und Landratsamt hat Frau Zach nach Abstimmung mit der Abteilungsleitung per E-Mail vom 05.07.2023 mitgeteilt, dass das Grundstück dem Außenbereich zuzuordnen ist und das geplante Nebengebäude auch aufgrund des bereits bestehenden -ohne Baugenehmigung errichteten- Nebengebäudes,

nicht mehr außenbereichsverträglich ist und in Verbindung mit einer Bezugsfallwirkung nicht genehmigungsfähig ist.

Nach weiterem Schriftverkehr und Kontaktaufnahme der Bauwerber mit dem Landrat hat die Leitung des Büros Landrat mit E-Mail vom 08.08.2023 mitgeteilt, dass der Bauantrag nicht genehmigungsfähig ist und dies auch für den Fall gilt, wenn die Gemeinde entgegen der bisherigen Entscheidung, das gemeindliche Einvernehmen erteilen würde.

Mit E-Mail vom 23.08.2023 haben [REDACTED] nun einen wiederholten Antrag zur Änderung des Flächennutzungsplanes und Erlass einer Ortsabrundungssatzung vorgelegt. Es wird beantragt, dass die Grünflächen auf den Flurstücken 4/1 und 4/5 der Gemarkung Luttenwang zwischen den bestehenden Wohngebäuden und der östlichen Grundstücksgrenzen als Dorfgebietsfläche ausgewiesen werden und eine Satzung nach § 34 BauGB erlassen wird. Bereits mehrfach wurde auf die Bezugsfälle der erlassenen Ortsabrundungssatzungen am Nordöstlichen und Südöstlichen Ortsrand von Luttenwang verwiesen und um Gleichbehandlung gebeten.

Die Gemeinde kann nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB durch Erlass einer Ortsabrundungssatzung einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind. Voraussetzung für die Satzungserweiterung ist, dass sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist (§ 34 Abs. 5 Satz 1 Nr. 1 BauGB).

Unter Berücksichtigung der bestehenden Bebauung südlich der Angerstraße sowie eines Verfahrens zur Anpassung des Flächennutzungsplanes wäre eine Überplanung aus Sicht der Bauverwaltung vertretbar und mit den rechtlichen Grundlagen zu vereinbaren.

Nach § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Auf die Aufstellung von Bauleitplänen besteht kein Anspruch (§ 1 Abs. 3 Satz 2 BauGB).

Der Bauausschuss hat über die Thematik in seiner Sitzung vom 02.02.2023 bereits vorberaten und mit 1 zu 4 Stimmen empfohlen, keine Bauleitplanung durchzuführen.

Um Beratung und Beschlussfassung wird gebeten.

Diskussionsverlauf:

Im Gemeinderat kommt die Frage bzgl. anfallenden Kosten und den weiteren Schritten auf. BGM Bals weist auf den Sachvortrag hin. Die Kosten werden im Rahmen des städtebaulichen Vertrages auf den Antragssteller umgelegt. Im weiteren Verlauf würde die Verwaltung einen städtebaulichen Vertrag vorlegen, dem der Gemeinderat noch zustimmen müsste. In der jetzigen Entscheidung geht es um die Kenntnisaufnahme und Zustimmung oder Ablehnung des Antrages, mit der einhergehenden Absicht der städtebaulichen Planung. Über die Ergebnisse des städtebaulichen Vertrages und Planung kann erst nach Beauftragung und dem Vorliegen von den Entwürfen beraten werden.

Beschluss 1:

Der Gemeinderat nimmt Kenntnis vom Antrag (E-Mail vom 23.08.2023) der [REDACTED] zur Änderung des Flächennutzungsplanes und Erlass einer Ortsabrundungssatzung im Bereich der Flurstücke 4/1 und 4/5 der Gemarkung

Luttenwang sowie vom diesbezüglichen Verwaltungsvortrag insbesondere hinsichtlich der fehlenden Genehmigungsfähigkeit des laufenden Bauantrages zur Errichtung eines Nebengebäudes auf dem Flurstück 4/5 der Gemarkung Luttenwang.

Der Gemeinderat beschließt im Rahmen einer 10. Änderung des Flächennutzungsplanes die bisher auf den Flurstücken 4/1 und 4/5 der Gemarkung Luttenwang dargestellten Grünflächen (Ortsrandeingrünung) als Dorfgebietsflächen auszuweisen.

Zudem soll für diesen Bereich eine Ortsabrundungssatzung „Östlicher Ortsrand von Luttenwang“ im Sinne des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 3 BauGB erlassen werden.

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

Vor Auftragsvergabe ist jedoch mit den Antragstellern ein städtebaulicher Vertrag nach § 11 BauGB zur Übernahme der anfallenden Planungskosten abzuschließen.

Nach Ausarbeitung von Vorentwürfen sind diese dem Gemeinderat zur weiteren Beschlussfassung vorzulegen.

Abstimmungsergebnis: 0 : 12

TOP 4. Bauleitplanung; Antrag zur Errichtung einer Freiflächenphotovoltaikanlage auf dem Flurstück 1000/1 der Gemarkung Adelshofen

Sachvortrag:

Die Fa. VitaSana aus Baudenbach hat mit anliegendem Schreiben vom 31.08.2023 eine Anfrage zur Errichtung einer Freiflächenphotovoltaikanlage auf dem Flurstück 1000/1 der Gemarkung Adelshofen vorgelegt. Die Fläche liegt zwischen Nassenhausen und Loitershofen westlich der Gemeindeverbindungsstraße und hat einer Größe von 2,3852 ha. Die Fläche ist im Eigentum von Herrn Steber aus Loitershofen. Auf telefonische Nachfrage wurde erklärt, dass keine Agri-Photovoltaikanlage geplant ist. Im Gegensatz zu „herkömmlichen“ Freiflächenphotovoltaikanlagen soll bei Agri-PV-Anlagen durch einen größeren Abstand zwischen den einzelnen Modulreihen sowie der Schwenkbarkeit der Module eine landwirtschaftliche Nutzung weiterhin ermöglicht werden. Die Gemeinde wird um Prüfung gebeten, ob eine Anlage am geplanten Standort denkbar ist.

Seit dem 01.01.2022 sind gemäß § 35 Abs. 1 Nr. 8 b) BauGB Freiflächenphotovoltaikanlagen neben Autobahnen auch entlang von Schienenwegen des übergeordneten Netzes mit mindestens zwei Hauptgleisen bis zu einer Entfernung von 200 m privilegiert zulässig. Dazu zählt die Bahnlinie München – Augsburg. Für die Gemeinde Adelshofen hat diese Regelung jedoch keine Auswirkungen.

Seit 07.07.2023 sind aufgrund einem neu eingeführten § 35 Abs. 1 Nr. 9 BauGB besondere Solaranlagen (sog. Agri-Photovoltaikanlagen) privilegiert zulässig, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

- a) das Vorhaben steht in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang mit einem Betrieb nach Nummer 1 oder 2, (land- oder forstwirtschaftlicher Betrieb, Gartenbaubetrieb)
- b) die Grundfläche der besonderen Solaranlage überschreitet nicht 25.000 Quadratmeter und
- c) es wird je Hofstelle oder Betriebsstandort nur eine Anlage betrieben.

Durch diese Neuregelung sind im Gemeindegebiet umfangreiche Potentialflächen für Agri-PV-Anlagen entstanden.

Für die Gemeinden bestehen nach aktuellem Kenntnisstand kaum rechtssichere Möglichkeiten diese privilegierten Flächen durch Bauleitplanung zu steuern.

Nachdem das beantragte Vorhaben nicht unter die neu gesetzlich geregelten Privilegierung im Sinne des § 35 Abs. 1 BauGB fallen, müsste für eine Genehmigungsfähigkeit der Anlage von der Gemeinde ein Regelverfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes sowie zur Aufstellung eines Bebauungsplanes durchgeführt werden.

Die Gemeinde hat die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Auf die Aufstellung von Bauleitplänen besteht kein Anspruch (§ 1 Abs. 3 BauGB).

Erneuerbare Energien liegen nach § 2 Satz 1 EEG 2023 bzw. nach Art. 2 Abs. 5 Satz 2 BayKlimaG im überragenden öffentlichen Interesse und dienen der öffentlichen Sicherheit. Damit sind Belange der erneuerbaren Energien bei Entscheidungsspielräumen mit einem deutlich höheren Gewicht als andere Belange zu berücksichtigen.

Art. 20a GG verleiht auch dem Klimaschutz Verfassungsrang. Öffentliche Interessen können somit den erneuerbaren Energien nur dann entgegenstehen, wenn sie, wie etwa der Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen, mit einem verfassungsrechtlichen Rang gesetzlich verankert bzw. gesetzlich geschützt sind oder einen gleichwertigen Rang besitzen.

Für die Stromerzeugung sollen die erneuerbaren Energien durch § 2 Satz 2 EEG zudem als vorrangiger Belang in die jeweils durchzuführenden Schutzgüterabwägungen eingebracht werden, bis die Stromerzeugung nahezu treibhausgasneutral ist.

Um Beratung und Beschlussfassung wird gebeten.

Stellungnahme der Finanzverwaltung:

Diskussion:

Es werden verschiedene Bedenken diskutiert; es sollten erst mal die Dächer mit Photovoltaik ausgestattet werden und dann auf Wiesen und Ackerflächen; Bedenken wegen Pflege des Grabens, direkt neben dem Bußbach; Haftbarkeit bei Überschwemmungen der Wiesen wenn die Anlage im Wasser steht; Baurecht schaffen für viele andere Investoren;

Beschluss 1:

Der Gemeinderat nimmt Kenntnis vom vorliegenden Antrag der Fa. VitaSana Photovoltaik (Schreiben vom 31.08.2023) zur Errichtung einer Freiflächenphotovoltaikanlage auf dem Flurstück 1000/1 der Gemarkung Adelshofen.

Der Gemeinderat stimmt dem Antrag zu und beschließt für die geplante Anlage die Aufstellung eines Bebauungsplanes sowie eine 9. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren (§ 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB).

Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung „Freiflächenphotovoltaikanlage Am Bußbach“.

Mit den Planungsarbeiten soll ein geeignetes Planungsbüro beauftragt werden.

Vor Auftragsvergabe ist mit dem Antragsteller/Grundeigentümer ein städtebaulicher Vertrag nach § 11 BauGB zur Übernahme der Planungskosten abzuschließen.

Nach Ausarbeitung von Planungsentwürfen sind diese dem Gemeinderat zur weiteren Beschlussfassung vorzulegen.

Der Bürgermeister wird beauftragt, mit dem Antragsteller über die Möglichkeit einer gemeindlichen Beteiligung an der geplanten Anlage zu verhandeln und die Ergebnisse dem Gemeinderat zur weiteren Entscheidung vorzulegen.

Abstimmungsergebnis: 3 : 9

TOP 5. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 14.09.2023

Sachvortrag:

Der Gemeinderat nimmt Kenntnis von der Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 14.09.2023.

■■■■■■ möchte noch bei den abgesetzten TOP"s ergänzt haben „wegen den fehlenden Unterlagen, die noch einzufordern sind“

Beschluss 1:

Der Gemeinderat nimmt Kenntnis von der Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 14.09.2023 und stimmt dieser zu.

Abstimmungsergebnis: 12 : 0

TOP 6. Bekanntgaben/Wünsche und Anträge

Sachvortrag:

Folgende Termine werden bekannt gegeben und beraten:

29.11. Bürgerversammlung, 19 Uhr Fitnessraum MZH

08.12. Seniorenweihnachtsfeier, 14 Uhr Sportgaststätte MZH

01.12. Gemeindeweihnachtsfeier 17 Uhr Sportgaststätte MZH

Info Waaghäusl Nassenhausen:

Vergangenen Sonntag wurde das Waaghäusl in Nassenhausen angefahren und beschädigt; Ein Maiswagen ist rückwärts gegen das Waaghäusl gefahren; der Giebel wurde verschoben, das Mauerwerk beschädigt;

Hr. Weigl und Herr Heitler berichten über den Schaden; dies wird wohl eine größere Aktion werden, der Dachstuhl muss abgebaut und das Mauerwerk erneuert werden; es soll abgewartet werden was der Gutachter vom Verursacher feststellt und dann wird nochmal beraten.

Es liegen keine weiteren Wortmeldungen mehr vor.

Um 20:25 Uhr wurde die Sitzung geschlossen.

Gemeinde Adelshofen

Vorsitzender

Robert Bals
Erster Bürgermeister

Sonja Engl
Schriftführerin