



## **NIEDERSCHRIFT** über die öffentliche

### **10. Sitzung des Gemeinderates Adelshofen**

vom 12. September 2024  
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:**

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**

Frank Bischoff

## Öffentliche Sitzung:

TOP 1.	Aktuelle Viertelstunde
TOP 2.	Bauleitplanung; Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes 1. Änderung „Adelshofen/Nord“ und „Erweiterung I“ der Gemeinde Adelshofen bezüglich der Anrechnung von Flächen in Nichtvollgeschossen
TOP 3.	Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 25.07.2024
TOP 4.	Bekanntgaben/Wünsche und Anträge

## Öffentliche Sitzung

<b>TOP 1. Aktuelle Viertelstunde</b>
--------------------------------------

### Sachvortrag:

Kein Beitrag.

<b>TOP 2. Bauleitplanung; Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes 1. Änderung „Adelshofen/Nord“ und „Erweiterung I“ der Gemeinde Adelshofen bezüglich der Anrechnung von Flächen in Nichtvollgeschossen</b>
---

### Sachvortrag:

Die Antragstellerin beabsichtigt das Dach des bestehenden Gebäudes auf dem Flurstück 19/34 der Gemarkung Adelshofen zu sanieren. Im Zuge der Dachsanierung soll der Dachstuhl auf das im Bebauungsplan mögliche Maß (30 cm Kniestock) angehoben werden und damit im 1. Obergeschoss und Dachgeschoss eine weitere eigenständige Wohnung entstehen (siehe anliegenden Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes).

Die rechtskräftige 1. Änderung des Bebauungsplanes „Adelshofen/Nord“ und „Erweiterung I“ setzt bisher fest, dass Flächen von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen mitzurechnen sind. Demnach wären die Flächen von Aufenthaltsräumen des geplanten Dachgeschosses, auch wenn dieses kein Vollgeschoss ist, mitzurechnen. Bei allen E+I-Gebäuden in dem Baugebiet, die das Maß der baulichen Nutzung bereits in den darunterliegenden Vollgeschossen ausschöpfen, scheidet der Dachgeschossausbau jeweils aufgrund der geltenden Regelung zur Anrechnung der Flächen von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen aus.

Im Bebauungsplan „Lichtenberg“ wird die Geschossfläche nurmehr über die Grundflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse geregelt. Folglich bleiben Aufenthaltsräume in Nichtvollgeschossen unberücksichtigt.

Die Bauverwaltung empfiehlt, aufgrund dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, der Möglichkeit einer Nachverdichtung des bestehenden Baugebietes und der Wohnungsknappheit, den Bebauungsplan 1. Änderung „Adelshofen/Nord“ und „Erweiterung I“ entsprechend dem vorgelegten Antrag anzupassen und damit den Ausbau von Dachgeschossen zu ermöglichen.

Um Beratung und Beschlussfassung wird gebeten.

### Diskussion:

Auf Nachfragen im Gemeinderat informiert Hr. BGM Bals, dass der Aufwand nicht so hoch wäre, die Bauverwaltung beabsichtigt aktuell diese Überarbeitung ohne externen Planer selbst zu machen. Kosten trägt der Antragsteller.

**Beschluss 1:**

Der Gemeinderat nimmt Kenntnis vom Antrag auf textliche Änderung des Bebauungsplanes (Schreiben vom 16.08.2024) und beschließt den Bebauungsplan 1. Änderung „Adelshofen/Nord“ und „Erweiterung I“ im Rahmen einer 2. Änderung wie folgt zu überarbeiten.

Die bisherige Festsetzung, dass Flächen von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen nach § 20 Abs. 3 BauNVO bei der GFZ-Berechnung mitzurechnen sind, wird für den gesamten Geltungsbereich aufgehoben.

Demnach ist die zulässige GFZ gemäß § 20 Abs. 3 Satz 1 BauNVO nur mehr nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln.

Mit den Änderungsarbeiten soll ein geeignetes Planungsbüro beauftragt werden.

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

Nach Ausarbeitung eines Änderungsentwurfes ist ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 i.V.m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

**Abstimmungsergebnis: 12 : 0**

<b>TOP 3. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 25.07.2024</b>
---

**Sachvortrag:**

Der Gemeinderat nimmt Kenntnis von der Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 25.07.2024.

**Beschluss 1:**

Der Gemeinderat nimmt Kenntnis von der Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 25.07.2024 und stimmt dieser zu.

**Abstimmungsergebnis: 12 : 0**

<b>TOP 4. Bekanntgaben/Wünsche und Anträge</b>
--

**Sachvortrag:**

Verkehrswacht Fürstenfeldbruck

Die Schulweghelferinnen und Schulweghelfer sind wieder zu einem Dankeschön-Essen 2024 am Mittwoch, den 16.10.2024 im Flughafenrestaurant Fly Inn eingeladen.

BGM Bals ist als Gemeindevertreter auch eingeladen, kann aber wegen Terminüberschneidung daran nicht teilnehmen. Wer könnte diesen Termin wahrnehmen? Frau Pesch übernimmt diesen Termin.

Folgende Termine wurden festgelegt:

Seniorenweihnachtsfeier 06.12.2024, Nassenhausen Eibl  
und gemeindliche Weihnachtsfeier 13.12.2024 (Ausweichtermin 20.12.2024) Gasthaus Frietinger.

Wegen der immer größeren Anzahl der teilnehmenden Senioren klärt Heinz-Josef Schmitz mit der Angela Eibl ob ein Tausch der Weihnachtsfeiern möglich wäre.

Die Seniorenweihnachtsfeier könnte nochmal beim Frietinger und die gemeindliche Weihnachtsfeier nochmal beim Eibl stattfinden (beim Eibl hätten nur ca. 70 Personen Platz und für die Seniorenweihnachtsfeier benötigt man mittlerweile Platz für 100 Personen und dies wäre beim Frietinger möglich).

Abschlussfest – Dorferneuerung Kirchstraße mit Anlieger/Gewerke/Bürgerbeteiligung:

Es wird sich auf Sonntag, den 29.09.2024 geeinigt. An dem Tag ist auch das Patrozinium und es findet um 10 Uhr ein Gottesdienst statt, anschließend gibt es ein Weißwurstfrühstück im Sitzungssaal.

Es soll dann ein Kaffee und Kuchen an der Kirche geben, im Planungsgremium wären Heinz-Josef Schmitz und Robert Bals; Wolfgang Weigl stellt sich auch noch zur Verfügung.

Einladungen, auch an das Amt für Ländliche Entwicklungen gehen raus.

■■■■■ rief heute in der Gemeinde an und informierte den Bürgermeister dass verschiedene Feldwege wieder hergestellt wurden, u. a. Bachfeld zur Kirche. Die Gemeinde übernimmt die Kosten für den Grader und den Rest übernimmt die Jagdgenossenschaft Luttenwang.

BGM berichtet über die Lieferung zweier neuer Geschwindigkeitsmessgeräte. Eines soll beim Kinderhaus (Mülltonnenhäuschen) und das andere beim auf der Höhe Kinderkrippe/Weiher. Evtl. könnte noch ein mobiles Gerät in der Jesenwanger Straße aufgestellt werden.

■■■■■ teilt mit, dass nächste Woche die Dame vom Ministerium nach Luttenwang kommt und sich die Blühfläche anschaut. Diese wurden vom Bauhof für die Besichtigung gemäht und hergerichtet.

■■■■■ teilt mit, dass in der Lindenstraße 4/4a die Straßenlaterne nicht mehr funktioniert und auch die Straßenlaterne direkt beim Gasthaus Frietinger geht nicht mehr. Die Gemeinde leitet dies an die Stadtwerke weiter.

■■■■■ spricht den Wirtschaftsweg Adelshofen und Nassenhausen an. Es wurde in der Vergangenheit schon mehrmals darüber gesprochen, dass dieser durch den Pferdehof Holzmüller verschmutzt wird. Es soll nochmal an ■■■■■ herangetragen werden, dass er auf seine Einsteller einwirkt die Pferdeäpfel vom Weg wegzuräumen.

■■■■■ erkundigt sich nach dem aktuellen Sachstand Heizung – Fernwärme.

Hr. Bals informiert den Gemeinderat, dass er Heizcontainer für Pellets bestellt hat, um im Winter die benötigte Heizleistung (1,1 MW) herzubringen und dass keine Einschränkungen nötig sind. Diese werden dann am Hof (Pfaffenhofer Straße) abgestellt. Es sind nun knapp 100 Wärmeabnehmer in der Gemeinde.

Für die MZH bemüht sich die Nähwärme den optischen wie auch technischen Zustand zu verbessern und zu der Fläche beim Steinhardt hatte er Gespräche und Angebote, die Leitungen sind sehr teuer und es rentiert sich als Übergangsort nicht soviel Geld für die Leitungen zu investieren. Das langfristige Ziel ist das Vorantreiben des Bebauungsplanes.

Kindergarten: Der Weg vom Kindergarten über die Fuggerstraße ist ziemlich gefährlich für die Kleinen und nicht gut einsehbar. Es wird diskutiert und im Gemeinderat wird eine gelbe Fahrbahnleitbarke am Boden, etc. 1 Meter im Einfahrtsbereich als sicherheitlich gut empfunden.

█ wurde angesprochen wg. Hundetoilette am Baumannkreuz in Nassenhausen. Der Standort wurde in der Vergangenheit schon mehrmals diskutiert und als schwierig angesehen. Dies soll an die Bürger so weitergegeben werden.

Stefan Heitler berichtet bzgl. der Umleitung zwischen Jesenwang und Moorenweis über den Schwerlastverkehr; die Kanaldeckel in der Ringstraße sind durch die LKWs locker; die Gemeinde gibt dem AZV, Herrn Wörle, Bescheid.

Außerdem wird durch die Umleitung die Bankette Richtung Römertshofen rausgefahren; Hr. Heitler hat mit dem 3. BGM Moorenweis Herr Gaststeiger gesprochen und gefragt, ob die Gemeinde eine Entschädigung diesbezüglich bekommen. Die Gemeinde Moorenweis kümmert sich um Schilder (werden vom Straßenbauamt ausgeliehen) mit der Aufschrift „Anlieger und bis 7,5 Tonnen frei“, diese sollen aufgestellt werden damit die großen Sattelschlepper nicht mehr über Adelshofen und Römertshofen ausweichen.

█ hat den Vorschlag in der Ringstraße ein Geschwindigkeitsmessgerät aufzustellen und evtl. noch Schilder besorgen mit „Bitte langsam fahren“. Außerdem müsste der Weihersteg gesäubert werden, █ würde sich einbringen und dies zusammen mit dem Bauhof erledigen.

Wegen der Fachwerkhäuser wird der 21.09. um 8.00 Uhr auf dem Dorfplatz vereinbart. Es werden dann zwei Häuser als Probe/Versuch aufgebaut. Gut wäre auch, wenn man einen Untergrundboden bauen würde und das Haus draufstellen und befestigen. Vorteil wäre man könnte es mit dem Kran versetzen und müsste es nicht immer auf und abbauen.

█ berichtet über vermehrte Rattensichtungen, auch tagsüber, in Nassenhausen. Rücksprache mit der VG bzgl. Beauftragung eines Kammerjägers.

---

Es liegen keine weiteren Wortmeldungen mehr vor.  
Um 20:30 Uhr wurde die Sitzung geschlossen.

### Gemeinde Adelshofen

Vorsitzender



---

Robert Bals  
Erster Bürgermeister



---

Sonja Engl  
Schriftführerin