



## NIEDERSCHRIFT

über die öffentliche

### 11. Sitzung des Gemeinderates Adelshofen

vom 16. September 2021  
Sitzungssaal der Gemeinde Adelshofen

**Vorsitz:**

Erster Bürgermeister Robert Bals

**Schriftführer:**

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:**

Zweite Bürgermeisterin Margit Pesch  
Dritter Bürgermeister Stefan Heitler  
Frank Bischoff  
Johannes Dittert  
Sylvia Eschert  
Robert Hartl  
Petra Schäfer  
Matthias Stangl  
Christine Steber

**Bemerkung:**

**Entschuldigt sind**

Alexandra Kral  
Heinz-Josef Schmitz  
Wolfgang Weigl

## Öffentliche Sitzung:

TOP 1.	Aktuelle Viertelstunde
TOP 2.	Antrag auf Baugenehmigung BV-Nr.: AD 020/2021 vom 12.08.2021 Vorhaben: Neubau eines Kirchner Massivhauses (Doppelhaushälfte) Bauort: Am Mitterholz 18 ,Fl.Nr.: 172/32 Gmk. Adelshofen Bebauungsplan: Pfaffenhofener Straße samt Änderungen
TOP 3.	Antrag auf Baugenehmigung BV-Nr.: AD 021/2021 vom 12.08.2021 Vorhaben: Neubau eines Kirchner Massivhauses (Doppelhaushälfte) Bauort: Nähe Am Mitterholz ,Fl.Nr.: 172/8 Gmk. Adelshofen Bebauungsplan: „Pfaffenhofener Straße“ samt Änderungen
TOP 4.	Antrag auf Baugenehmigung BV-Nr.: AD 023/2021 vom 19.08.2021 Vorhaben: Ausbau Dachgeschoss zu einer 3. Wohneinheit , Anbau eines Treppenhauses und Erweiterungsbau Bauort: Feldstraße ,Fl.Nr.: 19 Gmk. Luttenwang
TOP 5.	Bauvoranfrage BV-Nr.: AD 024/2021 vom 11.08.2021 Vorhaben: Neubau eines Doppelhauses mit 3 Wohneinheiten Bauort: Nähe Römerstraße ,Fl.Nr.: 354/8 Gmk. Luttenwang
TOP 6.	Bauvoranfrage BV-Nr.: AD 025/2021 vom 27.08.2021 Vorhaben: Anbau zur Wohnraumerweiterung Bauort: Bürgermeister-Asam-Straße 7 ,Fl.Nr.: 354/13 Gmk. Luttenwang
TOP 7.	Vollzug des Bayer. Straßen- und Wegegesetzes -BayStrWG-; Widmung einer Teilfläche des Flurstücks 1018 der Gemarkung Adelshofen, Ortsteil Nassenhausen, zur Ortsstraße „Garefeld“ Widmung einer Teilfläche des Flurstücks 1018 der Gemarkung Adelshofen, Ortsteil Nassenhausen, zum beschränkt-öffentlichen Weg
TOP 8.	Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 29.07.2021
TOP 9.	Bekanntgaben/Wünsche und Anträge

## Öffentliche Sitzung

### TOP 1. Aktuelle Viertelstunde

**Sachvortrag:**  
Kein Beitrag.

**TOP 2. Antrag auf Baugenehmigung**  
**BV-Nr.: AD 020/2021 vom 12.08.2021**  
**Vorhaben: Neubau eines Kirchner Massivhauses (Doppelhaushälfte)**  
**Bauort: Am Mitterholz 18 ,Fl.Nr.: 172/32 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

Die Bauherren beabsichtigen auf dem Flurstück 172/32 der Gemarkung Adelshofen eine Doppelhaushälfte zu errichten.

Gemäß dem Bebauungsplan „Pfaffenhofener Strasse“ sind die privaten Grünflächen bei der GRZ und GFZ Berechnung nicht mitzurechnen. Die Grundstücksgröße beträgt 457 m<sup>2</sup> und die anrechenbare Grundstücksgröße 315 m<sup>2</sup>. Anhand der gesamten Grundstücksgröße können GRZ und GFZ eingehalten werden.

#### A. Planungsrecht:

##### **§ 5 BauGB**

Das Bauvorhaben liegt im **allgemeinen Wohngebiet**, das im Flächennutzungsplan dargestellt ist.

##### **§ 30 BauGB**

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

Gebietsart: **allgemeines Wohngebiet (WA)**

GRZ 1 (mit Terrasse) = **0,29 gepl. > 0,23 zul.**

GFZ = **0,48 gepl. > 0,35 zul.**

GRZ 2 (mit Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO) = **0,43 gepl. > 0,30 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, 0,29 gepl. > 0,23 zul.  
b) Überschreitung der GRZ 2; 0,43 gepl. > 0,30 zul.  
c) Überschreitung der GFZ; 0,48 gepl. > 0,35 zul.

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt –

Befreiung

a), b) und c)

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**

Für das beantragte Objekt werden **2** Stellplätze errichtet.

### **G. Verfahren**

Die Nachbarunterschriften sind nicht vollständig.

### **Beschluss 1:**

Der Gemeinderat stimmt dem Bauantrag zum Neubau einer Doppelhaushälfte auf dem Flurstück 172/32 der Gemarkung Adelshofen zu.

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

- **Überschreitung der GRZ 1, 0,29 gepl. > 0,23 zul.**
- **Überschreitung der GRZ 2; 0,43 gepl. > 0,30 zul.**

- **Überschreitung der GFZ; 0,48 gepl. > 0,35 zul.**

**Abstimmungsergebnis: 10 : 0**

**TOP 3. Antrag auf Baugenehmigung**  
**BV-Nr.: AD 021/2021 vom 12.08.2021**  
**Vorhaben: Neubau eines Kirchner Massivhauses (Doppelhaushälfte)**  
**Bauort: Nähe Am Mitterholz ,Fl.Nr.: 172/8 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

Die Bauherren beabsichtigen auf dem Flurstück 172/8 der Gemarkung Adelshofen eine Doppelhaushälfte zu errichten.

Gemäß dem Bebauungsplan „Pfaffenhofener Straße“ sind die privaten Grünflächen bei der GRZ und GFZ Berechnung nicht mitzurechnen. Die Grundstücksgröße beträgt 454 m<sup>2</sup> und die anrechenbare Grundstücksgröße 312 m<sup>2</sup>. Anhand der gesamten Grundstücksgröße können GRZ und GFZ eingehalten werden.

A. Planungsrecht:

**§ 5 BauGB**

Das Bauvorhaben liegt im **allgemeinen Wohngebiet**, das im Flächennutzungsplan dargestellt ist.

**§ 30 BauGB**

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

Gebietsart: **allgemeines Wohngebiet (WA)**

GRZ 1 (mit Terrasse) = **0,29 gepl. > 0,23 zul.**                      GFZ = **0,49 gepl. > 0,35 zul.**

GRZ 2 (mit Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO) = **0,43 gepl. > 0,30 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; 0,29 gepl. > 0,23 zul.**
- b) Überschreitung der GRZ 2; 0,43 gepl. > 0,30 zul.**

**c) Überschreitung der GFZ; 0,49 gepl. > 0,35 zul.**

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt –

Befreiung

a), b) und c)

ja

**B. Örtliche Bauvorschriften (Art. 81 BayBO)**

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich folgender örtlicher Bauvorschrift nach Art. 81 BayBO

**“Gestaltungssatzung für Garagen und Dachgauben”**

**„Abstandsflächensatzung“**

- **Die Abstandsflächen können nicht eingehalten werden und überdecken sich damit mit den Abstandsflächen des Nachbargebäudes auf dem Flurstück 172/29 der Gemarkung Adelshofen.**

Abweichung

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**

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. Sonstiges:**

Dem Bauantrag liegt eine Abstandsflächenübernahme bei.

**F. Sonstige Angaben**

Für das beantragte Objekt werden **2** Stellplätze errichtet.

## G. Verfahren

Die Nachbarunterschriften sind nicht vollständig.

### **Beschluss 1:**

Der Gemeinderat stimmt dem Bauantrag zum Neubau einer Doppelhaushälfte auf dem Flurstück 172/8 der Gemarkung Adelshofen zu.

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

- **Überschreitung der GRZ 1; 0,29 gepl. > 0,23 zul.**
- **Überschreitung der GRZ 2; 0,43 gepl. > 0,30 zul.**
- **Überschreitung der GFZ; 0,49 gepl. > 0,35 zul.**

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

- **Die Abstandsflächen können nicht eingehalten werden und überdecken sich damit mit den Abstandsflächen des Nachbargebäudes auf dem Flurstück 172/29 der Gemarkung Adelshofen.**

**Abstimmungsergebnis: 10 : 0**

**TOP 4. Antrag auf Baugenehmigung  
BV-Nr.: AD 023/2021 vom 19.08.2021  
Vorhaben: Ausbau Dachgeschoss zu einer 3. Wohneinheit , Anbau eines  
Treppenhauses und Erweiterungsbau  
Bauort: Feldstraße ,Fl.Nr.: 19 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 das bestehende Gebäude auf dem Flurstück 19 der Gemarkung Luttenwang im Dachgeschoss zu einer 3. Wohneinheit auszubauen, ein Treppenhaus anzubauen und einen Erweiterungsanbau zu errichten.

### A. Planungsrecht:

#### **§ 5 BauGB**

Das Bauvorhaben liegt im **Dorfgebiet (MD)**, das im Flächennutzungsplan dargestellt ist.

## **§ 34 BauGB**

Das Bauvorhaben liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile	<b>ja</b>
Das BV fügt sich i.d. vorhandene Bebauung ein.	<b>ja</b>
Sonstige öffentl. Belange werden beeinträchtigt.	<b>nein</b>
Maß der baulichen Nutzung: GFZ: <b>0,05</b>	
Art der baulichen Nutzung: <b>Wohngebäude</b>	
in einem Gebiet ohne Bebauungsplan	<b>ja</b>
im Geltungsbereich eines einf. Bebauungspl.	<b>nein</b>
Die Eigenart der näheren Umgebung entspricht einem der Baugebiete nach der BauNVO wenn ja, welchem? <b>Dorfgebiet (MD)</b>	<b>ja</b>
Das Bauvorhaben hält die gebotene Rücksichtnahme auf die Umgebung ein (§ 34 Abs. 1 BauGB)	<b>ja</b>
Es liegt eine Satzung vor nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB	<b>nein</b>

## **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 werden **6** Stellplätze errichtet.



## G. Verfahren

Die Nachbarunterschriften sind vollständig.

ja

### **Beschluss 1:**

Der Gemeinderat stimmt dem Bauantrag zum Ausbau DG zu einer 3. Wohneinheit, Anbau eines Treppenhauses und Erweiterungsanbau auf dem Flurstück 19 der Gemarkung Luttenwang zu.

Hinweise:

Die Wasserzweckverbandstellungnahme fehlt und ist nachzureichen.  
Die Abwasserzweckverbandstellungnahme fehlt und ist nachzureichen.

**Abstimmungsergebnis: 10 : 0**

<b>TOP 5.</b>	<b>Bauvoranfrage</b> <b>BV-Nr.: AD 024/2021 vom 11.08.2021</b> <b>Vorhaben: Neubau eines Doppelhauses mit 3 Wohneinheiten</b> <b>Bauort: Nähe Römerstraße ,Fl.Nr.: 354/8 Gmk. Luttenwang</b>
---------------	---

**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 3 Wohneinheiten zu errichten.

Mit der nun vorliegenden Bauvoranfrage sollen 14 verschiedene Bauvorschläge abgeklärt werden (siehe Anlage).

Das Bauvorhaben 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 m<sup>2</sup>, 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.

Keiner der vorgelegten Varianten entspricht den vorgenannten Festsetzungen. Die Variante 5 entspricht weitestgehend den o.g. Festsetzungen, überschreitet jedoch die Grundfläche von 120 m<sup>2</sup> um 7,4 m<sup>2</sup>.

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. Unter Einbeziehung der Flurstücke 36 und 37/2 der Gemarkung Luttenwang in die

nähere Umgebung, wären ggf. auch zweigeschossige Gebäude (Wandhöhe ca. 6,40 m, Firsthöhe ca. 11,0 m) mit steilem Dach (ca. 45°) möglich. Nach aktueller Rechtsprechung ist die Dachform der Gebäude kein Einfügekriterium nach § 34 BauGB mehr.

Wenn die Gemeinde die Bebauung der Grundstücke jedoch regeln möchte, ist dies nur durch bauleitplanerische Maßnahmen möglich. Gemäß § 1 Abs. 3 HS 1 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Wenn der Aufstellungsbeschluss gefasst wurde, besteht die Möglichkeit einer Veränderungssperre nach § 14 BauGB oder einer Zurückstellung nach § 15 BauGB.

#### A. Planungsrecht:

##### **§ 5 BauGB**

Das Bauvorhaben liegt in **Wohnbauflächen**, 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: **0,44 - 0,54**  
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”**

##### **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.

### **Diskussionsverlauf:**

merkt an, dass im o. g. TOP Nähe Römerstraße nicht stimmt, sondern es sollte Nähe Bgm.- Asam-Straße heißen.

Ebenso sieht sie die einbezogenen Beispielhäuser kritisch, da diese um ein halbes Geschoss niedriger liegen.

Das Bauamt hat keine rechtlichen Bedenken und empfiehlt den Bebauungsplan.

### **Beschluss 1:**

Der Gemeinderat nimmt Kenntnis vom Sachvortrag und beschließt für die Flurstücke 354/4, 354/4-15, 354/5, 354/6, 354/7, 354/8, 354/9, 354/10, 354/11, 354/12, 354/13, 354/14, 354/15 und 355/1 der Gemarkung Luttenwang die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB.

Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung „Wohngebiet-Neuwegäcker“

Mit den Planungsarbeiten soll ein geeignetes Architekturbüro beauftragt werden.

Die Bauflächen sollen als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Die textlichen Festsetzungen sollen sich an den ursprünglichen Bebauungsplan „Neuwegäcker“ orientieren.

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

### **Abstimmungsergebnis: 10 : 0**

### **Beschluss 2:**

Der Gemeinderat nimmt die Bauvoranfrage zum Neubau eines Doppelhauses mit 3 Wohneinheiten auf dem Flurstück 354/8 der Gemarkung Luttenwang zur Kenntnis. Die Gemeinde beantragt bei der Baugenehmigungsbehörde, dem Landratsamt Fürstenfeldbruck, die Entscheidung über die Zulässigkeit des Vorhabens für einen Zeitraum von zwölf Monaten auszusetzen bzw. eine vorläufige Untersagung gemäß § 15 BauGB.

### **Begründung:**

Der Gemeinderat hat in der heutigen Sitzung die Aufstellung des Bebauungsplanes „Wohngebiet-Neuwegäcker“ beschlossen. Die Zurückstellung/Untersagung wird beantragt, da zu befürchten ist,

dass die Durchführung der Planung durch das Vorhaben unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert werden würde.

**Abstimmungsergebnis: 10 : 0**

**TOP 6. Bauvoranfrage**  
**BV-Nr.: AD 025/2021 vom 27.08.2021**  
**Vorhaben: Anbau zur Wohnraumerweiterung**  
**Bauort: Bürgermeister-Asam-Straße 7 ,Fl.Nr.: 354/13 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 Bauherrin beabsichtigt an das bestehende Gebäude auf dem Flurstück 354/13 der Gemarkung Luttenwang eine Wohnraumerweiterung anzubauen.

Der Anbau ist als zweigeschossiges Gebäude mit Flachdach unmittelbar an der nordöstlichen Grundstücksgrenze geplant.

Das Bauvorhaben 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 m<sup>2</sup>, 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.

Die Bauvoranfrage entspricht, bis auf die Gesamthöhe, nicht den vorgenannten Festsetzungen. Außerdem befindet sich das Vorhaben teilweise außerhalb der Baugrenze.

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. Unter Einbeziehung der Flurstücke 36 und 37/2 der Gemarkung Luttenwang in die nähere Umgebung, wären ggf. auch zweigeschossige Gebäude (Wandhöhe ca. 6,40 m, Firsthöhe ca. 11,0 m) mit steilem Dach (ca. 45°) möglich. Nach aktueller Rechtsprechung ist die Dachform der Gebäude kein Einfügekriterium nach § 34 BauGB mehr.

Wenn die Gemeinde die Bebauung der Grundstücke jedoch regeln möchte, ist dies nur durch bauleitplanerische Maßnahmen möglich. Gemäß § 1 Abs. 3 HS 1 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Wenn der Aufstellungsbeschluss gefasst wurde, besteht die Möglichkeit einer Veränderungssperre nach § 14 BauGB oder einer Zurückstellung nach § 15 BauGB.

A. Planungsrecht:

**§ 5 BauGB**

Das Bauvorhaben liegt in **Wohnbauflächen**, 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: **0,42**  
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”**

**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.

### **Beschluss 1:**

Der Gemeinderat nimmt Kenntnis vom Sachvortrag und beschließt für die Flurstücke 354/4, 354/4-15, 354/5, 354/6, 354/7, 354/8, 354/9, 354/10, 354/11, 354/12, 354/13, 354/14, 354/15 und 355/1 der Gemarkung Luttenwang die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB.

Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung „Wohngebiet-Neuwegäcker“

Mit den Planungsarbeiten soll ein geeignetes Architekturbüro beauftragt werden.

Die Bauflächen sollen als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Die textlichen Festsetzungen sollen sich an den ursprünglichen Bebauungsplan „Neuwegäcker“ orientieren.

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

**Abstimmungsergebnis: 10 : 0**

### **Beschluss 2:**

Der Gemeinderat nimmt die Bauvoranfrage zum Anbau zur Wohnraumerweiterung auf dem Flurstück 354/13 der Gemarkung Luttenwang zur Kenntnis. Die Gemeinde beantragt bei der Baugenehmigungsbehörde, dem Landratsamt Fürstenfeldbruck, die Entscheidung über die Zulässigkeit des Vorhabens für einen Zeitraum von zwölf Monaten auszusetzen bzw. eine vorläufige Untersagung gemäß § 15 BauGB.

Begründung:

Der Gemeinderat hat in der heutigen Sitzung die Aufstellung des Bebauungsplanes „Wohngebiet-Neuwegäcker“ beschlossen. Die Zurückstellung/Untersagung wird beantragt, da zu befürchten ist, dass die Durchführung der Planung durch das Vorhaben unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert werden würde.

**Abstimmungsergebnis: 10 : 0**

<b>TOP 7.</b>	<b>Vollzug des Bayer. Straßen- und Wegegesetzes -BayStrWG-; Widmung einer Teilfläche des Flurstücks 1018 der Gemarkung Adelshofen, Ortsteil Nassenhausen, zur Ortsstraße „Garefeld“ Widmung einer Teilfläche des Flurstücks 1018 der Gemarkung Adelshofen, Ortsteil Nassenhausen, zum beschränkt-öffentlichen Weg</b>
---------------	---

**Sachvortrag:**

Durch die Widmung erhält eine Straße die Eigenschaft als öffentliche Verkehrsfläche (Art. 6 Abs. 1 BayStrWG).

Die Widmung einer Teilfläche des Flurstücks 1018 der Gemarkung Adelshofen ist erforderlich, um die Erschließung der Grundstücke im Baugebiet „Am Garefeld“ zu sichern. Die Straße ist soweit hergestellt, dass sie entsprechend ihrer Verkehrsbedeutung als Ortsstraße genutzt werden kann (Art. 47 Abs. 2 BayStrWG). In der Gemeinderatssitzung am 27.05.2020 hat der Gemeinderat bereits beschlossen, dass die Ortsstraße die Bezeichnung „Garefeld“ erhalten soll.

Die verbleibende Teilfläche des Flurstücks 1018 ist entsprechend seiner Verkehrsbedeutung zum beschränkt-öffentlichen Weg nach Art. 53 Abs. 2 BayStrWG zu widmen.

Die Gemeinde ist Eigentümer der Wegeflächen; die Voraussetzungen des Art. 6 Abs. 3 BayStrWG liegen vor.

Um Beratung und Beschlussfassung wird gebeten.

**Beschluss 1:**

Der Gemeinderat Adelshofen beschließt, eine Teilfläche des Flurstücks 1018 der Gemarkung Adelshofen, Ortsteil Nassenhausen (im Lageplan gelb dargestellt), nach Art. 6 Abs. 1 i. V. m. 46 Nr. 2 BayStrWG zur Ortsstraße „Garefeld“ zu widmen.

Die Straße beginnt am Flurstück 1018/17 bzw. 1027 (da Flurstück 1018/17 mit Straßenfläche 1027 verschmolzen wird, Antrag hierzu ist bereits gestellt) bzw. an der Südwestecke des Flurstücks 1018/15 und endet nach ca. 92 m an der Südspitze des Flurstücks 1018/10 bzw. an der Westecke des Flurstücks 1018/11 der Gemarkung Adelshofen.

Für die Straße bestehen keine Widmungsbeschränkungen, Straßenbaulastträger ist die Gemeinde.

**Abstimmungsergebnis: 10 : 0**

**Beschluss 2:**

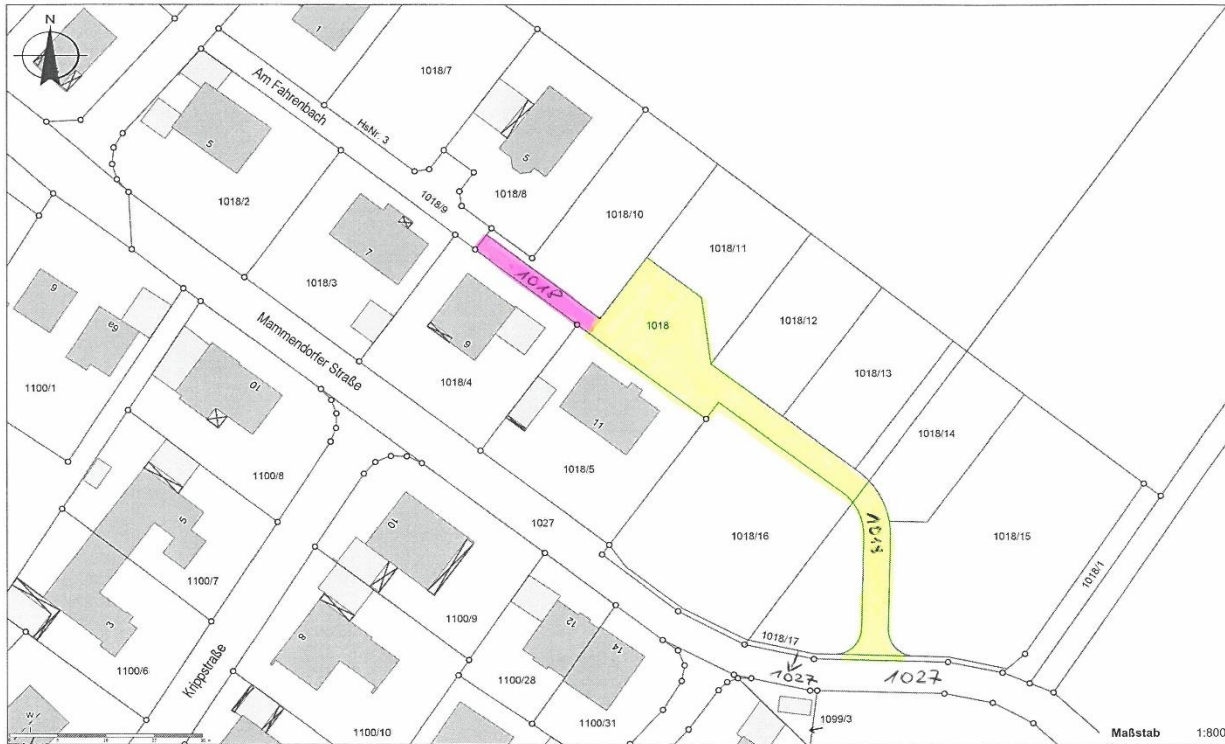
Der Gemeinderat Adelshofen beschließt, eine Teilfläche des Flurstücks 1018 der Gemarkung Adelshofen (im Lageplan pink dargestellt) nach Art. 6 Abs. 1 i. V. m. Art. 53 Nr. 2 BayStrWG zum beschränkt-öffentlichen Weg zu widmen.

Die Wegefläche beginnt an der Südspitze des Flurstücks 1018/10 und endet nach ca. 27 m am Eigentümerweg „Am Fahrenbach“ Flurstück 1018/9 der Gemarkung Adelshofen. Die Wegefläche hat eine Breite von ca. 3,50 m.

Der Weg erhält die Bezeichnung

**„...AmFahrenbach.....“**

sowie die Widmungsbeschränkung „Nur für Fußgänger und Radfahrer“.



28 Juli 2021

Kein amtlicher Lageplan - Nur für dienstliche Zwecke

Straßenbaulastträger ist die Gemeinde.

Die Verwaltung wird beauftragt, die Widmung zu verfügen, bekanntzumachen und die notwendigen Eintragungen in das Bestandsverzeichnis vorzunehmen.

**Abstimmungsergebnis: 10 : 0**

#### **TOP 8. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 29.07.2021**

##### **Sachvortrag:**

Der Gemeinderat nimmt Kenntnis von der Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 29.07.2021 und stimmt der Niederschrift zu.

**Abstimmungsergebnis: 9 : 0**

Es gab eine Stimmenthaltung.



<b>TOP 9. Bekanntgaben/Wünsche und Anträge</b>
--

**Sachvortrag:**  
Keine Beiträge.

---

Es liegen keine weiteren Wortmeldungen mehr vor.  
Um 20:15 Uhr wurde die Sitzung geschlossen.

**Gemeinde Adelshofen**

Vorsitzender

---

Robert Bals  
Erster Bürgermeister

---

Sonja Engl  
Schriftführer