



## **NIEDERSCHRIFT** über die öffentliche

### **1. Sitzung des Gemeinderates Adelshofen**

vom 28. Januar 2021  
Fitnessraum in der Mehrzweckhalle

**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  
Heinz-Josef Schmitz  
Matthias Stangl  
Christine Steber  
Wolfgang Weigl

**Bemerkung:**

**Entschuldigt sind**

Alexandra Kral

**Weiterhin anwesend:**

Markus Hörmann

## Öffentliche Sitzung:

TOP 1.	Aktuelle Viertelstunde
TOP 2.	Isolierte Befreiung BV-Nr.: AD 030/2020 vom 26.11.2020 Vorhaben: Errichtung eines Carports mit integriertem Schuppen aus Holz Bauort: Am Mühlfeld 29 ,Fl.Nr.: 1241/39 Gmk. Adelshofen Bebauungsplan: „Nassenhausen Süd“ samt Änderungen
TOP 3.	Sportgaststätte Adelshofen; Aufhebung der Getränkelieferungsvereinbarung mit der Hacker Pschorr Brauerei
TOP 4.	Antrag auf Zuschuss für die Jugendarbeit; St. Martins-Schützen Nassenhausen
TOP 5.	Bekanntgabe der Beschlüsse der nichtöffentlichen Sitzungen
TOP 6.	Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 18.12.2020
TOP 7.	Bekanntgaben/Wünsche und Anträge
TOP 8.	Baurecht; Gesetz zur Vereinfachung baurechtlicher Regelungen und zur Beschleunigung sowie Förderung des Wohnungsbaus Beratung und Beschlussfassung über den Erlass einer Satzung zur Regelung abweichender Maße der Abstandsflächentiefe

Der Tagesordnungspunkt - Wegebau im Klostergarten; Zustimmung zum Bauentwurf - wurde abgesetzt.

Abstimmungsergebnis: 12 : 0

## Öffentliche Sitzung

### TOP 1. Aktuelle Viertelstunde

#### Diskussionsverlauf:

█ weist darauf hin, dass die Vereinstermine noch im Internet stehen. BGM Bals sichert zu, diese zeitnah zu löschen.

█ erkundigt sich wie viele Parkplätze an der Kirche entstehen sollen. BGM informiert über 12 geplante Stellplätze. Herr █ fragt nach, ob es nicht möglich wäre mehr Stellplätze zu schaffen, da es bei Beerdigungen etc. immer große Parkprobleme gibt. BGM nimmt die Anregung auf, teilt aber gleichzeitig mit, dass dies schon im GR beschlossen worden ist, aber er wird sich mit der Arbeitsgruppe DE zusammenschließen und das nochmal vorbringen und evtl. wird es im GR nochmal diskutiert. Allerdings muss man auch die Investitionskosten für die Parkplätze berücksichtigen.

### TOP 2. Isolierte Befreiung

**BV-Nr.: AD 030/2020 vom 26.11.2020**

**Vorhaben: Errichtung eines Carports mit integriertem Schuppen aus Holz**

**Bauort: Am Mühlfeld 29 ,Fl.Nr.: 1241/39 Gmk. Adelshofen**

**Bebauungsplan: „Nassenhausen Süd“ samt Änderungen**

#### Sachvortrag:

Der Bauherr beabsichtigt auf dem Flurstück 1241/39 der Gemarkung Adelshofen (OT Nassenhausen) einen Carport (offene Garage) mit integriertem Schuppen zu errichten.

#### A. Planungsrecht:

#### § 5 BauGB

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

#### § 30 BauGB

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des qualifiz. Bebauungsplanes „**Nassenhausen Süd“ samt Änderungen**

Gebietsart: **allgemeines Wohngebiet (WA)**

GRZ 2 (gemäß Angaben Bauherr) = **0,30 gepl. < 0,50 zul.**

#### § 31 BauGB

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

- a) Errichtung des Carports mit integriertem Schuppen 1,0 m innerhalb der privaten Grünfläche (lt. Bebauungsplan sind Stellplätze, Garagen und Nebengebäude außer in den privaten Grünflächen überall zulässig).
- b) Errichtung des Carports mit integriertem Schuppen mit einem Stauraum von ca. 2,50 m zur Straßenbegrenzungslinie, die Einfahrtsseite ist offen (lt. Bebauungsplan beträgt der Stauraum der Garage mind. 5,0 m bzw. der längsseitige Abstand min. 0,5 m jeweils zur Straßenbegrenzungslinie).
- c) Errichtung des Carports mit integriertem Schuppen näher als 3,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche (lt. Bebauungsplan sind auf den einzelnen Baugrundstücken Grenzgaragen, grenznahe Garagen oder vergleichbare bauliche Anlagen im Sinne des Art 6 Abs. 9 Satz 1 BayBO nur an einer seitlichen Grundstücksgrenze zulässig).

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”**

- Errichtung des Carports mit integriertem Schuppen mit einem ca. 9° geneigtem Pultdach (lt. Gestaltungssatzung haben nicht freistehende Garagen und Nebengebäude ein Satteldach aufzuweisen mit gleicher Dachneigung und Dacheindeckung wie das Hauptgebäude).

Abweichung ja

- Errichtung des Carports mit integriertem Schuppen aus Holz (lt. Gestaltungssatzung sind Garagen und Nebengebäude nur in massiver Bauart, ausnahmsweise in Holzkonstruktion zulässig).

Ausnahme 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

#### **D.2 Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung ist nicht erforderlich.

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

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

## **G. Verfahren**

Die Nachbarunterschriften fehlen.

### **Beschluss 1:**

Der Gemeinderat stimmt dem isolierten Befreiungsantrag zum Neubau eines Carports mit integriertem Schuppen auf dem Flurstück 1241/39 der Gemarkung Adelshofen (OT Nassenhausen) zu.

Für folgende Befreiungen vom Bebauungsplan „Nassenhausen Süd“ samt Änderungen wird die gemeindliche Zustimmung erteilt:

- **Errichtung des Carports mit integriertem Schuppen 1,0 m innerhalb der privaten Grünfläche (lt. Bebauungsplan sind Stellplätze, Garagen und Nebengebäude außer in den privaten Grünflächen überall zulässig).**
- **Errichtung des Carports mit integriertem Schuppen mit einem Stauraum von ca. 2,50 m zur Straßenbegrenzungslinie, die Einfahrtsseite ist offen (lt. Bebauungsplan beträgt der Stauraum der Garage mind. 5,0 m bzw. der längsseitige Abstand min. 0,5 m jeweils zur Straßenbegrenzungslinie).**
- **Errichtung des Carports mit integriertem Schuppen näher als 3,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche (lt. Bebauungsplan sind auf den einzelnen Baugrundstücken Grenzgaragen, grenznahe Garagen oder vergleichbare bauliche Anlagen im Sinne des Art 6 Abs. 9 Satz 1 BayBO nur an einer seitlichen Grundstücksgrenze zulässig).**

Für folgende Abweichung und Ausnahme von der Gestaltungssatzung wird die gemeindliche Zustimmung erteilt:

- **Errichtung des Carports mit integriertem Schuppen mit einem ca. 9° geneigtem Pultdach (lt. Gestaltungssatzung haben nicht freistehende Garagen und Nebengebäude ein Satteldach aufzuweisen mit gleicher Dachneigung und Dacheindeckung wie das Hauptgebäude).**
- **Errichtung des Carports mit integriertem Schuppen aus Holz (lt. Gestaltungssatzung sind Garagen und Nebengebäude nur in massiver Bauart, ausnahmsweise in Holzkonstruktion zulässig).**

### Hinweis:

Der Bauherr hat im Antragsformular das falsche Flurstück (121/39) angegeben. Dies ist vom Bauherrn entsprechend anzupassen.

### **Abstimmung:**

**Abstimmungsergebnis: 10 : 2**

<b>TOP 3. Sportgaststätte Adelshofen; Aufhebung der Getränkelieferungsvereinbarung mit der Hacker Pschorr Brauerei</b>
--

**Sachvortrag:**

Die Gemeinde Adelshofen hat mit der Hacker-Pschorr-Brauerei eine Vereinbarung über den Bezug der Getränke für die Sportgaststätte Adelshofen abgeschlossen.

Die Getränkelieferungsvereinbarung hat noch eine Laufzeit bis 31.05.2021.

In Absprache mit der Brauerei und dem Pächter der Sportgaststätte soll diese vorzeitig mit Ablauf des 31.12.2020 aufgehoben werden.

Die in der Vereinbarung vereinbarten Zahlungen einer Getränke rückvergütung sowie einer Jugendförderung von 6 € je HL entfallen somit. Die Getränke rückvergütung stand bis zu einem Betrag von 6.000 € der Gemeinde zu. Ein etwaiger darüberhinausgehender Betrag wurde vertragsgemäß jeweils dem Pächter ausbezahlt.

Ein Anschlussvereinbarung soll nicht abgeschlossen werden. Der Getränkebezug für die Sportgaststätte obliegt somit künftig allein dem Pächter.

Um Beratung und Beschlussfassung wird gebeten.

**Stellungnahme der Finanzverwaltung:**

Der Gemeinderat nimmt Kenntnis vom Vortrag der Verwaltung und des Bürgermeisters.

Der Gemeinderat stimmt zu, dass die mit der Hacker Pschorr Brauerei bestehende Getränkelieferungsvereinbarung über den Bezug der Getränke für die Sportgaststätte vorzeitig mit Ablauf des 31.12.2020 aufgehoben wird.

Ein weiterer Getränkelieferungsvertrag soll nicht abgeschlossen werden. Der Bezug der Getränke der Sportgaststätte obliegt damit künftig allein dem Pächter der Sportgaststätte.

**Abstimmungsergebnis: 12 : 0**

<b>TOP 4. Antrag auf Zuschuss für die Jugendarbeit; St. Martins-Schützen Nassenhausen</b>
---

**Sachvortrag:**

Mit Schreiben vom 19.12.2020 stellt der St. Martins-Schützenverein in Nassenhausen einen Zuschussantrag für die Jugendarbeit 2020/2021.

Derzeit sind 15 Jugendliche im Alter von 12 bis 17 Jahre Mitglied in dem Verein.

**Beschluss 1:**

Der Gemeinderat nimmt Kenntnis vom Zuschussantrag für die Jugendarbeit der St. Martins-Schützen in Nassenhausen und bewilligt 15 Euro pro Jugendlichen, d.h. insgesamt 225 Euro.

**Abstimmung:**

**Abstimmungsergebnis: 12 : 0**

## **TOP 5. Bekanntgabe der Beschlüsse der nichtöffentlichen Sitzungen**

### **Sachvortrag:**

Gemeinderatssitzung vom 16.07.2020:

Badsanierung Wohnung in der Mehrzweckhalle:

#### Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt Kenntnis vom Sachvortrag und der Angebotseinholung für die anfallende Badsanierung und stimmt der Vergabe an die Firma Mielewczyk Mauererarbeiten, Firma Klass Sanitärarbeiten und Firma Reindl Fliesenarbeiten zu. Für die Elektroarbeiten wird Fa. Klass wie von der Verwaltungsgemeinschaft empfohlen beauftragt.

Der Bürgermeister wird beauftragt, die entsprechenden Aufträge in Höhe von 14 761,74 Euro zu unterzeichnen.

Abstimmung: 13 : 0

Gemeinderatssitzung vom 17.09.2020:

TOP 5 Liegenschaften der Gemeinde; Mietshaus Fuggerstraße 3a und 5; Mieterhöhung:

#### Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt Kenntnis vom Vortrag der Verwaltung und beschließt für die gemeindeeigenen Wohnungen in der Fuggerstraße 5 eine Mietzinserhöhung von 3,86 Euro auf 4,64 Euro je qm. Bei den Wohnungen in der Fuggerstraße 3 soll einheitlich der qm Preis um 20 % erhöht werden.

Die Erhöhung soll zum gesetzlich nächstmöglichen Zeitpunkt wirksam werden. Die Verwaltung wird beauftragt, die Mieter rechtzeitig über die Mieterhöhung in Kenntnis zu setzen, sowie sich eine schriftliche Zustimmungserklärung zur Mieterhöhung einzuholen.

Abstimmung: 11 : 0

TOP 6 Mietshaus Fuggerstraße 3 a, Geländer EG erneuern:

#### Beschluss:

Der Gemeinde rat nimmt Kenntnis von dem vorliegenden Sachverhalt und beschließt die Firma Metallbau Adelshofen Stefan Klass entsprechend des vorliegenden Angebotes in Höhe von 1682 Euro brutto mit der Anfertigung und Montage des Geländers zu beauftragen.

Abstimmung: 8 : 3

Gemeinderatssitzung vom 03.12.2020:

TOP 2 Abschluss eines städtebaulichen Vertrages zwischen dem Abwasserzweckverband Obere Maisach und der Gemeinde Adelshofen zur Übernahme der Kosten für die Herstellung der Abwasserbeseitigung im Bereich äußere Pfaffenhofener Straße:

#### Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt Kenntnis vom Vertragsentwurf eines städtebaulichen Vertrages zwischen dem Abwasserzweckverband Obere Maisach und Herrn Robert Bals, Herrn Stefan Hintersberger und der Gemeinde Adelshofen zur Herstellung und Kostenerstattung für die im Bebauungsplan Pfaffenhofener Straße (3. Und geplante 4. Änderung) erforderliche Kanalverlängerung und stimmt dem Vertragsentwurf zu.

Die 2. Bürgermeisterin wird bevollmächtigt und beauftragt, den Vertrag abzuschließen. Der Kostenanteil für die beiden im Eigentum befindlichen Baugrundstücken beträgt ca. 12 200 Euro. Der Vertragsentwurf ist Bestandteil des Beschlusses.

Abstimmung: 12 : 0 (1 Beteiligter)

TOP 3 Erlass Pachtzahlung Sportgaststätte Adelshofen:

#### Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt Kenntnis vom Antrag des Pächters Panos Papadopoulos, die Pacht im Zeitraum des staatlichen Lockdowns zu erlassen und stimmt diesem zu.

Abstimmung: 12 : 1

## **TOP 6. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 18.12.2020**

### **Beschluss 1:**

Der Gemeinderat nimmt Kenntnis von der öffentlichen Niederschrift vom 18.12.2020 und stimmt dieser zu.

**Abstimmungsergebnis: 11 : 0**

Es gab eine Stimmenthaltung.

## **TOP 7. Bekanntgaben/Wünsche und Anträge**

### **Sachvortrag:**

BGM Bals hat folgende Bekanntgaben:

Errichtung einer Garage, Sportplatzweg 6, SVAN

Übersicht der Kosten Garagenbau 2020; es wurde damals kein Beschluss gefasst, weil man die Kosten nicht genau schätzen konnte. Die Gesamtkosten belaufen sich auf 25 000,-- Euro abzüglich Eigenleistung von 4 000 Euro und abzüglich der Förderung muss die Gemeinde nun ca. 15 000,-- Euro für die Garage bezahlen. Dies wird dann in der nächsten Sitzung auf die Tagesordnung kommen.

Konzept Sportgelände:

Die Bauverwaltung hat einige Daten gesammelt, der Treppenaufgaben soll durch eine Firma (auf Stundenbasis) besichtigt werden, diese soll dann ein Konzept erstellen. Wenn alles soweit vorbereitet wurde soll alles gesamt dem Gremium entweder in einer Bauausschusssitzung oder im Gemeinderat vorgestellt werden.

BGM Bals informiert über ein Schreiben von der Kath. Dorfhelferinnen & Betriebshelfer in Bayern, die finanzielle Unterstützung für hauptamtliche Dorfhilfe im Landkreis Fürstentum Bruck beantragen. Das Thema wurde im Bürgermeisterrat behandelt und wird in der Verwaltung geprüft, evtl. legt die Verwaltung VG weit eine Beschlussvorlage vor.

Jugendcontainer: BGM wurde nochmal von der Jugend Lüttenwang/Nassenhausen angesprochen wegen Container/Bauwagen. Es kam von der Seite von der Jugend der Vorschlag den Container in Lüttenwang (Landjugend Lüttenwang verwendet dies als Lagerraum) auszuräumen und diesen herzunehmen. Es soll lärmschutzmäßig geprüft werden und die Jugendreferenten sollen sich mit den Jugendlichen in Verbindung setzen und dies organisieren.

BGM erklärt die Regelung zur Reisekostenvergütung.

Er informiert über die geplante elektronische Stundenerfassung. Dies soll in der VG in diesem Jahr noch umgesetzt werden.

Die Webseite in Mammendorf wird neu aufgesetzt, sie soll nutzerfreundlicher und moderner werden, evtl. kann man die Vereine in die Plattform mit einbinden, dies muss noch geklärt werden.

Die Bayerische Staatsregierung hat bekanntgegeben, dass die Kita-Gebühren bei nicht Nutzung wieder zurückerstattet werden.

Die Gemeindewohnung ist nun leergeräumt, es muss einiges gemacht werden, eine neue Küche muss eingebaut werden, Böden, malern etc. Die Kosten werden teilweise von VG und teilweise von Gemeinde übernommen. Es soll erst mal beim Personal (KIGA) nachgefragt werden, ob Bedarf an der Gemeindewohnung besteht, wenn nicht wird ein Artikel im Bürgerbrief erscheinen und auch Aushänge im Schaukasten erfolgen, damit alle Gemeindeglieder informiert werden.

**TOP 8. Baurecht;  
Gesetz zur Vereinfachung baurechtlicher Regelungen und zur Beschleunigung sowie Förderung des Wohnungsbaus  
Beratung und Beschlussfassung über den Erlass einer Satzung zur Regelung abweichender Maße der Abstandsflächentiefe**

### **Sachvortrag:**

Herr Bals übergibt Herrn Hörmann das Wort.

Herr Hörmann informiert das Gremium über die aktuelle Sachlage und stellt das Gesetz zur Vereinfachung baurechtlicher Regelungen und Beschleunigung sowie Förderung des Wohnungsbaues vom 23.12.2020 vor.

Er erklärt anhand des Vortrages alle Veränderungen und Neuerungen.

Der Bayerische Landtag hat am 02.12.2020 das o.g. Gesetz beschlossen. Es tritt grundsätzlich am 01.02.2021 in Kraft. Durch die Neuregelungen soll das Bauen einfacher, schneller, günstiger, flächensparender und nachhaltiger werden.

Die wesentlichen Inhalte (mit Bedeutung für die Gemeinden) sind in der anliegenden Präsentation der Bauverwaltung vom 12.01.2021 zusammengefasst und auch anhand von Planbeispielen erläutert.

Die gravierendsten Änderungen betreffen das Abstandsflächenrecht. Durch die Novellierung der Bayerischen Bauordnung (BayBO) ändern sich sowohl die Berechnung der für die Abstandsfläche maßgeblichen Wandhöhe als auch die Tiefe der Abstandsfläche selbst.

Bisher wurde die Höhe von Dächern (traufseitig) erst ab einer Dachneigung von mehr als 45° zu einem Drittel und ab einer Neigung von mehr als 70° voll der Wandhöhe hinzugerechnet. Die Höhe von Giebelflächen wurde bislang bis zu einer Dachneigung von 70° zu einem Drittel und bei mehr als 70° voll angerechnet.

Nach neuem Recht ist nun traufseitig die Höhe von Dächern generell bis zu einer Dachneigung von 70° zu einem Drittel und über 70° voll anzurechnen. Die Giebelflächen müssen künftig als „normale“ Wand angerechnet werden.

Die Abstandsflächentiefe verringert sich von 1,0 H auf 0,4 H, in Gewerbe- und Industriegebieten von 0,25 auf 0,2 H, mindestens jedoch 3,0 m. Da die Verkürzung für alle Gebäudeseiten gilt, wird zukünftig auf das bisherige 16-m- bzw. Schmalseitenprivileg ersatzlos verzichtet.

Diese Änderungen führen zu teilweise deutlich reduzierten Abstandsflächen ab dem 01.02.2021.

Die neuen Vorgaben der BayBO ermächtigen, ähnlich wie auch schon die bisherige sog. Experimentierklausel (Art. 6 Abs. 7 alter Fassung), die Kommunen zum Erlass einer Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächen. Die Gemeinde kann nach Art. 6 Abs. 5 Satz 2 i.V.m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 BauBO neu eine Erhöhung der Abstandsflächentiefe auf bis zu 1,0 H festlegen. Dies kann für das gesamte Gemeindegebiet oder auch nur für Teile des Gemeindegebiets

erfolgen, wenn dies der Erhaltung des Ortsbildes oder der Verbesserung oder Erhaltung der Wohnqualität dient.

Nicht regeln können die Gemeinden jedoch die neuen Berechnungsgrundlagen für die Wandhöhe. Dies führt zwangsläufig dazu, dass z.B. bei einer kommunalen Festlegung der bisherigen Abstandsflächentiefen (1,0 H und 0,5 H als Schmalseitenprivileg) größere Abstandsflächen anfallen würden als bisher. Auch wird es mit einer geänderten Regelung (z.B. 0,8 H und 2 x 0,4 H) nicht gelingen, in allen Fällen identische Abstandsflächen wie nach bisherigem Recht vorzuschreiben.

Die Ermächtigungsgrundlagen treten abweichend zu allen übrigen Regelungen bereits zum 15.01.2021 in Kraft, um für die Kommunen die Möglichkeit zu schaffen, evtl. Satzungen zeitgleich mit der BayBO-Novelle in Kraft zu setzen. Damit soll gewährleistet werden, dass keine Baurechtseinschränkungen entstehen.

Von der Bauverwaltung wurde ein Satzungsentwurf samt Begründung i.d.F. vom 20.01.2021 ausgearbeitet und als Anlage beigefügt. Als Abstandsflächentiefe wurde hier 0,8 H und 2 x 0,4 H aufgenommen.

Aus Sicht der Bauverwaltung werden zur Gesamthematik folgende Punkte angemerkt:

- Die einzelne Gemeinde muss eine politische Entscheidung herbeiführen, ob entgegen den landesrechtlichen Vorgaben ein kommunales Abstandsflächenrecht geschaffen werden soll und damit die grundsätzlichen Ziele der Novelle (siehe auch Name des Gesetzes!) zumindest teilweise in Frage gestellt werden.
- Der Erlass einer (rechtssicheren) Satzung erfordert eine hinreichende Prüfung und Berücksichtigung der jeweiligen örtlichen Strukturen (einzelne Ortsteile, unterschiedliche Baugebiete und Bauweisen usw.) sowie eine sorgfältige Begründung (Erhaltung des Ortsbildes, Verbesserung oder Erhaltung der Wohnqualität). Dies ist in der verbleibenden Zeit bis zum 01.02.2021 nicht ansatzweise machbar. Ob eine Satzung mit einer generellen Regelung für das Gesamtgemeindegebiet einer rechtlichen Prüfung standhält, bleibt fraglich.
- Derzeit ist nicht absehbar wie die Rechtsprechung mit evtl. Baurechtseinschränkungen und damit verbundenen Grundstückswertminderungen sowie hierauf gestützte Entschädigungsansprüche umgehen wird.
- Die bisher geltenden bauplanungsrechtlichen Grundlagen des Baugesetzbuches -BauGB- zur Zulässigkeit von Bauvorhaben sowie zur Bauleitplanung in Verbindung mit der gemeindlichen Planungshoheit bleiben durch die Novellierung der BayBO unberührt.

Um Beratung und Beschlussfassung wird gebeten.

#### **Beschluss 1:**

Der Gemeinderat nimmt Kenntnis vom Sachvortrag der Verwaltung zum Gesetz zur Vereinfachung baurechtlicher Regelungen und zur Beschleunigung sowie Förderung des Wohnungsbaus vom 23.12.2020 samt der hierzu erstellten Präsentation wesentlicher Änderungen vom 12.01.2021, vom Schreiben des Gemeinde- / Städtetages vom 08.12.2020 samt Anlagen sowie vom Verwaltungsentwurf einer Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe samt Begründung vom 20.01.2021.

Der Gemeinderat beschließt von der Möglichkeit zum Erlass einer Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe keinen Gebrauch zu machen. Für das Gemeindegebiet sollen die Abstandsflächentiefen nach den neuen Vorschriften der BayBO gelten.

## **Abstimmungsergebnis: 2 : 10**

Auf Verlangen von Herrn Bals soll die Dokumentation des persönlichen Stimmverhaltens vermerkt werden.

BGM Bals stimmt mit JA ab.

### **Beschluss 2:**

Der Gemeinderat beschließt für das gesamte Gemeindegebiet von Adelshofen gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 2 i.V.m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 BayBO -neu- den Erlass einer Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe entsprechend dem vorliegenden Verwaltungsentwurf vom 20.01.2021. Damit soll für das gesamte Gemeindegebiet grundsätzlich eine Abstandsflächentiefe von 0,8 H und vor bis zu zwei Außenwänden von nicht mehr als 16 m Länge 0,4 H festgelegt werden. Der Entwurf ist Bestandteil dieses Beschlusses.

Die Verwaltung wird beauftragt, die Satzung zum 01.02.2021 durch Bekanntmachung in Kraft zu setzen.

## **Abstimmungsergebnis: 9 : 3**

Auf Verlangen von Herrn Bals soll die Dokumentation des persönlichen Stimmverhaltens vermerkt werden.

BGM Bals stimmt mit NEIN ab.

---

Es liegen keine weiteren Wortmeldungen mehr vor.  
Um 21:45 Uhr wurde die Sitzung geschlossen.

### **Gemeinde Adelshofen**

Vorsitzender

---

Robert Bals  
Erster Bürgermeister

---

Sonja Engl  
Schriftführer