



## Gemeinde Adelsdorf

# Niederschrift über die öffentliche 23. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses

---

Sitzungsdatum:	Mittwoch, 06.04.2022
Beginn:	18:30 Uhr in der Schulstraße 19.10 Uhr im kath. Pfarrzentrum
Ende	20:15 Uhr
Ort:	im kath. Pfarrzentrum

---

## **Anwesenheitsliste**

### **Vorsitzende/r**

Fischkal, Karsten

### **Ausschussmitglieder**

Birkner, Norbert  
Dittner, Andreas  
Funke, Johannes  
Goß, Matthias  
Köhler, Jutta  
König, Sabina  
Schepppe, Tim  
Stingl, Gerhard

### **Ortssprecher**

Schickert, Alexander

### **Schriftführer/in**

Dresel, Lisa  
Lengenfelder, Felix  
Müller, Peter

### **Sprecher der SPD-Fraktion**

Lamm, Norbert

### ***Abwesende und entschuldigte Personen:***

### **Behindertenbeauftragte**

Kullmann, Gabriele

# TAGESORDNUNG

## Öffentliche Sitzung

- 1 Ortstermine
- 1.1 Ortstermin - Kreuzung Obere Bachgasse - Schulstraße Kindergarten- und Schulwegsicherheit **BD/284/2022**
- 2 Bauleitplanverfahren
- 2.1 Bauleitplanverfahren **BD/287/2022**  
Aufstellung der Einbeziehungs- und Ergänzungssatzung „Fl. Nr. 135 TF, Gemarkung Wiesendorf“ nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB)  
Hier: Aufstellungs- Billigungs- und Auslegungsbeschluss
- 2.2 Bauleitplanverfahren **BD/288/2022**  
Aufstellung der Einbeziehungs- und Ergänzungssatzung „Fl. Nr. 141/2, Gemarkung Wiesendorf“ nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB)  
Hier: Aufstellungs- Billigungs- und Auslegungsbeschluss
- 3 Anträge
- 3.1 Antrag vom 22.01.2020 - Verankerung von umwelt- und klimapolitischen Zielen bei Genehmigung von Neubauten in Zusammenhang mit der Präsentation von Hr. Schreiber aus der Sitzung vom 08.12.2021 **BD/261/2022**

- |            |   |                    |
|------------|---|--------------------|
| <b>4</b>   | Bauanträge  |                    |
| <b>4.1</b> | Antrag auf Vorbescheid<br>Neubau eines Betriebsgebäudes mit Verwaltungsflächen und Wohnheim auf dem Grundstück Fl. Nr. 321/5, der Gemarkung Weppersdorf | <b>BD/282/2022</b> |
| <b>4.2</b> | Bauantrag<br>Wohnhauserweiterung mit Neubau eines Carports auf dem Grundstück Fl. Nr. 443/19, der Gemarkung Adelsdorf                                   | <b>BD/289/2022</b> |
| <b>4.3</b> | Bauantrag<br>Neubau eines Einfamilienwohnhauses auf dem Grundstück Fl. Nr. 724/95 der Gemarkung Adelsdorf   | <b>BD/290/2022</b> |
| <b>4.4</b> | Bauantrag<br>Neubau Zweifamilienhaus auf dem Grundstück Fl. Nr. 195 der Gemarkung Neuhaus, Haus 3   | <b>BD/291/2022</b> |
| <b>4.5</b> | Bauantrag<br>Neubau EFH auf dem Grundstück Fl. Nr. 195 der Gemarkung Neuhaus, Haus 2  | <b>BD/292/2022</b> |
| <b>4.6</b> | Bauantrag<br>Neubau EFH mit Einliegerwohnung auf dem Grundstück Fl. Nr. 195 der Gemarkung Neuhaus, Haus 4   | <b>BD/293/2022</b> |
| <b>5</b>   | Genehmigung der Niederschrift vom 16.03.2022  | <b>BD/286/2022</b> |
| <b>6</b>   | Bekanntgabe und Fragestunde   |                    |

1. Bürgermeister Karsten Fischkal eröffnet um 18:30 Uhr die 23. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses. Er begrüßt alle Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Bau- und Umweltausschusses fest.

## **Öffentliche Sitzung**

<b>TOP 1</b>	<b>Ortstermine</b>
--------------	--------------------

<b>TOP 1.1</b>	<b>Ortstermin - Kreuzung Obere Bachgasse - Schulstraße Kindergarten- und Schulwegsicherheit</b>
----------------	---

### **Beschluss:**

Bürgermeister Fischkal klärt über die bereits erledigten Maßnahmen zur Verkehrssicherung auf.

Im Zuge der Parkplatzdrehung, in der Schulstraße, werden noch Kettenpfosten angebracht um die Zufahrt über den Gehsteig zu verhindern.

Des Weiteren werden Kettenpfosten am Gehsteig gegenüber der Schule angebracht, um den Gehsteig klar von der Straße zu trennen damit dieser deutlich sichtbarer ist und intensiver genutzt wird.

Zusätzlich soll eine Bodenzeichnung (VZ. 136 „Achtung Kinder“) am Anfang der Schulstraße aufgebracht werden.

In der Oberen Bachgasse wurde sich auf den Beschluss von 19.01.2022 bezogen und somit wird hier zwischen der Hausnummer 17 und 22 ein Zebrastrifen errichtet.

An der Aischgrundhalle wird der Parkplatz zu einem verkehrsberuhigten Bereich gestaltet mit entsprechender Beschilderung und Bodenzeichnung.

Dazu werden die Poller am Parkplatz wieder aufgestellt, um eine Durchfahrt bis zum Eingang zu verhindern.

Der Sachstand wurde vom Bau- und Umweltausschuss zur Kenntnis genommen.

### **Sachstand zur Kenntnis genommen**

<b>TOP 2 Bauleitplanverfahren</b>
-----------------------------------

<b>TOP 2.1 Bauleitplanverfahren Aufstellung der Einbeziehungs- und Ergänzungssatzung „Fl. Nr. 135 TF, Gemarkung Wiesendorf“ nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) Hier: Aufstellungs- Billigungs- und Auslegungsbeschluss</b>
--

**Beschluss:**

Der Ausschuss „Bau- und Umwelt“ beschließt:

1. Aufstellungsbeschluss: 9:0

Für eine Gesamtfläche von ca. 639 m<sup>2</sup> der Grundstücke Fl. Nr. 135 (Teilfläche) und Fl. Nr. 10 (Teilfläche), jeweils Gemarkung Wiesendorf, wird eine Einbeziehungs- und Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB aufgestellt.

Durch die Ergänzungssatzung soll die Teilfläche von ca. 614 m<sup>2</sup> des Flurstückes Nr. 135, Gemarkung Wiesendorf, in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden, um hier Baurecht zu schaffen. Die Fläche ist vom südlich und westlich angrenzenden Innenbereich geprägt und wird als dörfliches Wohngebiet ausgewiesen. Um eine geeignete Zufahrt von der Gemeindestraße zu dem Grundstück herzustellen, wird eine Teilfläche von ca. 25 m<sup>2</sup> der Fl. Nr. 10, Gemarkung Wiesendorf in den Geltungsbereich aufgenommen.

Die Fläche befindet sich am nordöstlichen Ortsrand des südlich gelegenen Teils von Wiesendorf, direkt an der Gemeindestraße Fl. Nr. 10 und westlich des Reutgrabens Fl. Nr. 140, jeweils Gemarkung Wiesendorf. Der erforderliche Ausgleich für das Vorhaben wird derzeit noch abgestimmt, soll jedoch innerhalb des Grundstückes (Fl.Nr. 135 TF) umgesetzt werden.

Der Aufstellungsbeschluss für diese Einbeziehungs- und Ergänzungssatzung ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB öffentlich bekannt zu machen.

2. Billigungsbeschluss: 9:0

Der vom Büro Valentin Maier Bauingenieure AG, Höchststadt, vorgelegte Vorentwurf der Einbeziehungs- und Ergänzungssatzung wird in der Fassung vom 06.04.2022, gebilligt.

3. Auslegungsbeschluss: 9:0

Der betroffenen Öffentlichkeit wird nach § 13 Abs. 2 Ziffer 2 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.04.2022 bis 27.05.2022 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Innerhalb derselben Zeit wird auch den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 Ziffer 3 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

**einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0**

<b>TOP 2.2 Bauleitplanverfahren Aufstellung der Einbeziehungs- und Ergänzungssatzung „Fl. Nr. 141/2, Gemarkung Wiesendorf“ nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) Hier: Aufstellungs- Billigungs- und Auslegungsbeschluss</b>
---

### **Beschluss:**

Der Ausschuss „Bau- und Umwelt“ beschließt:

#### **1. Aufstellungsbeschluss: 9:0**

Für eine Gesamtfläche von ca. 2.460 m<sup>2</sup> der Fl. Nr. 141/2, Gemarkung Wiesendorf, wird eine Einbeziehungs- und Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB aufgestellt.

Durch die Ergänzungssatzung soll die Fläche von ca. 2.460 m<sup>2</sup> des Flurstückes Nr. 141/2, Gemarkung Wiesendorf, in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden, um hier Baurecht zu schaffen. Die Fläche ist vom nördlich und östlich angrenzenden Innenbereich geprägt und wird als Dorfgebiet ausgewiesen.

Die Fläche befindet sich am nördlichen Ortsrand von Wiesendorf, angrenzend an die Flurstücke 141/1 und 141/3, über welche die Erschließung gesichert wird, und nördlich des Reutgrabens Fl. Nr. 140, jeweils Gemarkung Wiesendorf. Der erforderliche Ausgleich für das Vorhaben wird derzeit noch abgestimmt, soll jedoch innerhalb des Grundstückes (Fl.Nr. 141/2) umgesetzt werden.

Der Aufstellungsbeschluss für diese Einbeziehungs- und Ergänzungssatzung ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB öffentlich bekannt zu machen.

#### **2. Billigungsbeschluss: 9:0**

Der vom Büro Valentin Maier Bauingenieure AG, Höchststadt, vorgelegte Vorentwurf der Einbeziehungs- und Ergänzungssatzung wird in der Fassung vom 06.04.2022, gebilligt.

#### **3. Auslegungsbeschluss: 9:0**

Der betroffenen Öffentlichkeit wird nach § 13 Abs. 2 Ziffer 2 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.04.2022 bis 27.05.2022 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Innerhalb derselben Zeit wird auch den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 Ziffer 3 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

**einstimmig beschlossen    Ja 9    Nein 0**

<b>TOP 3     Anträge</b>
--------------------------

<b>TOP 3.1     Antrag vom 22.01.2020 - Verankerung von umwelt- und klimapolitischen Zielen bei Genehmigung von Neubauten in Zusammenhang mit der Präsentation von Hr. Schreiber aus der Sitzung vom 08.12.2021</b>
--

**Beschluss:**

**kein Beschluss, Arbeitsauftrag an die Fraktionen mit der Bitte um Zusendung der ausgearbeiteten Unterlagen spätestens zwei Wochen vor der Sitzung im Juni.**

Der Ausschuss „Bau- und Umwelt“ empfiehlt dem Gemeinderat die folgenden Beschlüsse zu fassen:

1. In allen künftigen Bebauungsplanverfahren soll nach vorheriger Diskussion und Abwägung der städtebaulichen Belange, die Installation von Solar- und Photovoltaikanlagen auf Dachflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB verpflichtend vorgeschrieben werden.
2. In allen künftigen Bebauungsplanverfahren soll der Einbau von (Speicher-)Zisternen über Städtebauliche Verträge bzw. Kaufverträge verpflichtend vorgeschrieben werden.
3. Um Schottergärten künftig im gesamten Gemeindegebiet zu verbieten, wird der Erlass einer Gartenflächengestaltungs- und Gebäudebegrünungssatzung nach Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 und 5 BayBO für das gesamte Gemeindegebiet beschlossen
4. Ein direkter Nachlass auf den Kaufpreis von Baugrundstücken wird nicht gewährt. Vielmehr kann eine indirekte Preisminderung im Rahmen der Kommunalen Förderrichtlinien erfolgen
5. Mögliche Änderung der Dachgaubensatzung

**zurückgestellt**

<b>TOP 4     Bauanträge</b>
-----------------------------

<b>TOP 4.1     Antrag auf Vorbescheid Neubau eines Betriebsgebäudes mit Verwaltungsflächen und Wohnheim auf dem Grundstück Fl. Nr. 321/5, der Gemarkung Weppersdorf</b>
---

**Beschluss:**

Der Ausschuss „Bau- und Umwelt“ beschließt: 9:0

Das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf Vorbescheid wird erteilt.

**einstimmig beschlossen    Ja 9    Nein 0**

**TOP 4.2 Bauantrag  
Wohnhauserweiterung mit Neubau eines Carports auf dem Grundstück Fl. Nr. 443/19, der Gemarkung Adelsdorf**

**Beschluss:**

Der Ausschuss „Bau- und Umwelt“ beschließt: 9:0

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag wird vorbehaltlich der Klärung mit den Wasserbetrieben hinsichtlich der Entwässerung gemäß der Entwässerungssatzung erteilt. Folgende Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes werden erteilt:

- Überschreitung der Baugrenze in Richtung Südosten
- Errichtung des Carports außerhalb der hierfür vorgesehenen Fläche

**einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0**

**TOP 4.3 Bauantrag  
Neubau eines Einfamilienwohnhauses auf dem Grundstück Fl. Nr. 724/95 der Gemarkung Adelsdorf**

**Beschluss:**

Der Ausschuss „Bau- und Umwelt“ beschließt: 9:0

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag wird erteilt. Gleichzeitig werden folgende Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans erteilt:

- Dachneigung Satteldach Wohnhaus 12° statt 24 – 48°
- GRZ 0,41 statt GRZ max. 0,35

**einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0**

**TOP 4.4 Bauantrag  
Neubau Zweifamilienhaus auf dem Grundstück Fl. Nr. 195 der Gemarkung Neuhaus, Haus 3**

**Beschluss:**

Der Ausschuss „Bau- und Umwelt“ beschließt: 9:0

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag wird aus planungsrechtlichen Gründen nicht erteilt. Nach Auffassung der Ausschussmitglieder werden durch das Vorhaben die Grundzüge der Planung des Bebauungsplans „Adelsdorf VII Baugebiet Neuhaus“ berührt, da die Baugrenzen durch eine Bebauung mit insgesamt 4 Häusern wesentlich überschritten werden. Deshalb wäre zur Umsetzung des Vorhabens eine Bebauungsplanänderung notwendig. Die örtlichen Gegebenheiten sollen im Rahmen eines Ortstermins zu gegebener Zeit nochmals begutachtet werden.

**einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0**

<b>TOP 4.5</b>	<b>Bauantrag Neubau EFH auf dem Grundstück Fl. Nr. 195 der Gemarkung Neuhaus, Haus 2</b>
----------------	--

**Beschluss:**

Der Ausschuss „Bau- und Umwelt“ beschließt: 9:0

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag wird aus planungsrechtlichen Gründen nicht erteilt. Nach Auffassung der Ausschussmitglieder werden durch das Vorhaben die Grundzüge der Planung des Bebauungsplans „Adelsdorf VII Baugebiet Neuhaus“ berührt, da die Baugrenzen durch eine Bebauung mit insgesamt 4 Häusern wesentlich überschritten werden. Deshalb wäre zur Umsetzung des Vorhabens eine Bebauungsplanänderung notwendig. Die örtlichen Gegebenheiten sollen im Rahmen eines Ortstermins zu gegebener Zeit nochmals begutachtet werden.

**einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0**

<b>TOP 4.6</b>	<b>Bauantrag Neubau EFH mit Einliegerwohnung auf dem Grundstück Fl. Nr. 195 der Ge- markung Neuhaus, Haus 4</b>
----------------	---

**Beschluss:**

Der Ausschuss „Bau- und Umwelt“ beschließt: 9:0

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag wird aus planungsrechtlichen Gründen nicht erteilt. Nach Auffassung der Ausschussmitglieder werden durch das Vorhaben die Grundzüge der Planung des Bebauungsplans „Adelsdorf VII Baugebiet Neuhaus“ berührt, da die Baugrenzen durch eine Bebauung mit insgesamt 4 Häusern wesentlich überschritten werden. Deshalb wäre zur Umsetzung des Vorhabens eine Bebauungsplanänderung notwendig. Die örtlichen Gegebenheiten sollen im Rahmen eines Ortstermins zu gegebener Zeit nochmals begutachtet werden.

**einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0**

<b>TOP 5</b>	<b>Genehmigung der Niederschrift vom 16.03.2022</b>
--------------	---

**Beschluss:**

Die 22. Niederschrift vom 16.03.2022 des Bau- und Umweltausschusses wird in der vorgelegten Form genehmigt.

**einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0**

**Beschluss: kein Beschluss**

Antrag an das Landratsamt zur Reduzierung der Geschwindigkeit von Tempo 50 auf Tempo 30 aufgrund der neu erlassenen Gesetzesänderung.

Sanierung Staatstraße 2264: Stellungnahme staatliches Bauamt:  
Kreisverkehr hat keine Priorität. Das Landratsamt besteht allerdings auf die Umsetzung des Beschlusses zum Bau des Kreisverkehrs

Mit Dank für die rege Mitarbeit schließt 1. Bürgermeister Karsten Fischkal um 20:15 Uhr die öffentlich 23. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses.

Die Richtigkeit der Niederschrift wird bestätigt:  
Adelsdorf, 07.04.2022

Karsten Fischkal  
1. Bürgermeister

Peter Müller  
Leiter Bürgerdienste