



Planbezeichnung:

2. Änderung des Bebauungsplanes
„Adelshofen/Nord“ und „Erweiterung I“

Planfertiger:

stadtundland
Stadtplanung / Ortsentwicklung

Architektin
Silke Drexler
Mittlerer Weg 9
86919 Utting a. A.

Tel 08806 - 92 48 722
Mobil 0172 - 139 5372
drexler@stadtundland.bayern
www.stadtundland.bayern

Fassung vom: 12.09.2024
Satzungsfassung vom: 18.09.2025
(redaktionell geändert)

Inhalt:

- A Festsetzungen durch Text
- B Hinweise
- C Übersicht - Geltungsbereich (M 1 : 2000)
- D Verfahrensvermerke
- E Begründung

Die Gemeinde

ADELSHOFEN

erlässt gemäß § 2 sowie §§ 9, 10 und 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 u. 3 des Baugesetzbuchs - BauGB -, der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - BauNVO -, Art. 81 der Bayer. Bauordnung - BayBO - und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - in der jeweils zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Satzung gültigen Fassung - folgende 2. Änderung des Bebauungsplanes „Adelshofen/Nord“ und „Erweiterung I“ als

Satzung :

A. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

Die bisherige textliche Festsetzung A.b) Satz 2 HS 2 der rechtsverbindlichen 1. Änderung des Bebauungsplanes „Adelshofen/Nord“ und „Erweiterung I“ i.d.F. vom 15.05.1996 (öffentlich bekannt gemacht am 17.06.1996) bzgl. der Anrechnung von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen, wird für den gesamten Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Adelshofen/Nord“ und „Erweiterung I“ wie folgt angepasst:

Flächen von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen nach § 20 Abs. 3 BauNVO sind nicht mitzurechnen. Nur die Geschossflächen in Vollgeschossen sind bei der Berechnung der Geschossflächenzahl einzuzurechnen.

Alle übrigen, nicht geänderten textlichen und zeichnerischen Festsetzungen, des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Adelshofen/Nord“ i.d.F. vom 12.08.1969, des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Adelshofen/Nord - Erweiterung I“ i.d.F. vom 21.10.1970 sowie der rechtsverbindlichen 1. Änderung „Adelshofen/Nord“ und „Erweiterung I“ i.d.F. vom 15.05.1996 bleiben durch die 2. Änderung unberührt und gelten unverändert fort.

Ausgefertigt:

13. Nov. 2025

Adelshofen, den

Utting a. A., den 24.10.2025



 Robert Bals
 Erster Bürgermeister





 Silke Drexler, Büro stadtlundland
 Planfertigerin



B. HINWEISE

1. Grundstücke

19/34



Flurstücksnummer; z.B. 19/34
bestehende Flurstücksgrenzen

2. Gebäude



bestehendes Hauptgebäude
bestehendes Nebengebäude

GEMEINDE ADELSHOFEN



2. Änderung des Bebauungsplanes „Adelshofen/Nord“ und „Erweiterung I“

C. ÜBERSICHT

Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Adelshofen/Nord“ und „Erweiterung I“ i.d.F. vom 15.05.1996, worin die geänderte textliche Festsetzung der 2. Änderung zur Berechnung der Geschossflächen gilt (nur die Geschossflächen in Vollgeschossen sind bei der Berechnung der Geschossflächenzahl einzurechnen):



Geobasisdaten: Copyright Bayerische Vermessungsverwaltung 2025

D. VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Gemeinde Adelshofen hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 12.09.2024 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Adelshofen/Nord“ und „Erweiterung I“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 u. 3 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 20.05.2025 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die Öffentlichkeit konnte sich gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB während der Zeit vom 22.05.2025 mit 03.07.2025 über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung i.d.F. vom 12.09.2024 unterrichten. Der Entwurf wurde im Internet veröffentlicht und zusätzlich an einer leicht zu erreichenden Zugangsmöglichkeit zur Verfügung gestellt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Ziff. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.05.2025 mit 03.07.2025 elektronisch beteiligt.

3. Die Gemeinde Adelshofen hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 18.09.2025 den Änderungsplan mit Begründung in der Fassung vom 18.09.2025 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

(Siegel)



Adelshofen, den 17. Nov. 2025

Robert Bals
Erster Bürgermeister

4. Ausgefertigt

(Siegel)



Adelshofen, den 13. Nov. 2025

Robert Bals
Erster Bürgermeister

5. Der Satzungsabschluss der 2. Änderung des Bebauungsplanes wurde am 14. Nov. 2025 ortsüblich bekannt gemacht (§ 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB). Der Änderungsplan mit Begründung ist damit in Kraft getreten. Er wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der VG Mammendorf, Augsburg Str. 12, 82291 Mammendorf sowie in der Gemeindekanzlei Adelshofen, Fuggerstraße 3, 82276 Adelshofen zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Der in Kraft getretene Bebauungsplan mit Begründung ist ergänzend in das Internet auf der Homepage der Verwaltungsgemeinschaft Mammendorf (www.vgmammendorf.de) eingestellt und über das zentrale Internetportal des Freistaates Bayern (www.bauleitplanung.bayern.de) zugänglich gemacht.

Auf die Rechtswirkungen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und der §§ 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen.

(Siegel)



Adelshofen, den 17. Nov. 2025

Robert Bals
Erster Bürgermeister

LANDKREIS FÜRSTENFELDBRUCK

GEMEINDE ADELSHOFEN



E. BEGRÜNDUNG zur

2. Änderung des Bebauungsplanes „Adelshofen/Nord“ und „Erweiterung I“**1. Planungsrechtliche Voraussetzungen**

Der Bebauungsplan „Adelshofen/Nord“ i.d.F. vom 12.08.1969 sowie der Bebauungsplan „Adelshofen/Nord - Erweiterung I“ i.d.Fassung vom 21.10.1970 wurde zur Regelung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung des nordwestlichen Ortsbereichs von Adelshofen aufgestellt.

Im Rahmen der 1. Änderung wurden bisher nicht überplante Grundstücke in den Geltungsbereich einbezogen und durchlaufende Bauräume, statt vormals Einzelbauräume festgesetzt. Des Weiteren wurde festgesetzt, dass die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO in die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ max. 0,50) einzurechnen sind.

Der Gemeinderat beschloss in seiner öffentlichen Sitzung am 12.09.2024 die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplanes „Adelshofen/Nord“ und „Erweiterung I“, um Nachverdichtungen im gesamten Geltungsbereich zu ermöglichen.

Da sich durch die 2. Änderung keine Änderung der zulässigen Art der baulichen Nutzung ergibt, ist eine Berichtigung bzw. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht erforderlich.

2. Anlass, Ziel und Zweck der 2. Änderung

Ein Bauwerber beantragte im Sommer 2024, auf dem Grundstück mit Fl.-Nr. 19/34 (Gemarkung Adelshofen) das Dachgeschoss des bestehenden Wohngebäudes zu sanieren. Hierzu soll der Dachstuhl auf das bereits aktuell im Bebauungsplan zulässige Kniestockmaß angehoben werden (30 cm bei E+I-Bauweise), um im 1. Obergeschoss und Dachgeschoss eine zweite Wohneinheit errichten zu können. Der Gemeinderat beschloss am 12.09.2024, im Rahmen einer 2. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes, die beantragte Streichung des Festsetzungspunktes A.b) Satz 2 HS 2, wonach „die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen bei der Berechnung der Geschossflächenzahl einzurechnen sind“.

Ziel und Zweck der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplans „Adelshofen/Nord“ und „Erweiterung I“ ist es, angepasst an die Regelungen in vergleichbaren Bebauungsplänen im Gemeindegebiet, Nachverdichtungen im Baubestand zu ermöglichen und so einen Beitrag zur Entspannung der Wohnungsknappheit im Großraum München leisten. Die Gemeinde folgt dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB) sowie der gebotenen Innenentwicklung bestehender Baugebiete.

3. Geänderte Festsetzung

Das höchstzulässige **Maß der baulichen Nutzung** bleibt unverändert (Grundflächenzahl GRZ 0,25 / Geschossflächenzahl GFZ 0,50). Zur Ermöglichung von Nachverdichtungen im Bestand wird der 2. Halbsatz von Festsetzung A.b) Satz 2 geändert, indem „die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen bei der Berechnung der Geschossflächenzahl nicht einzurechnen sind“. Die zulässige Geschossfläche gemäß § 20 Abs. 3 Satz 1 BauNVO ist demnach nur mehr nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu berechnen. Diese Festsetzung gilt für den gesamten Geltungsbereich der 1. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes und ermöglicht den zusätzlichen Ausbau von Dachräumen zu Aufenthaltszwecken.

Somit kann dem o.g. Bauwerber-Antrag entsprochen werden und ein Mehrgenerationen-Haus mit zwei Wohneinheiten durch Anhebung / Ausbau des Dachstuhls entstehen. Zudem werden weitere Nachverdichtungen innerhalb des gesamten Geltungsbereichs der 1. Änderung ermöglicht.

4. Verfahren

Das Bauleitplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt, da es sich um eine Nachverdichtung handelt (Bebauungsplan der Innenentwicklung). Die festgesetzte Grundfläche bleibt unverändert und liegt deutlich unter 20.000 m². Da durch die Änderung des Bebauungsplanes keine Vorhaben vorbereitet oder begründet werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß UVPG unterliegen, ist eine allgemeine Vorprüfung nicht erforderlich.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter oder dass bei der vorliegenden Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind. Somit sind gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 und 4 BauGB ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB sowie die Pflicht eines Ausgleichs nicht erforderlich.

Adelshofen, den **13. Nov. 2025**



Robert Bals
Erster Bürgermeister

