



## NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG NR. 25 DES GEMEINDERATES FÜR DIE LEGISLATURPERIODE 2020-2026

---

Sitzungsdatum:	Dienstag, 07.12.2021
Beginn:	19:30 Uhr
Ende	22:45 Uhr
Ort:	im Sitzungssaal des Rathauses Hitzhofen

---

### ANWESENHEITSLISTE

#### Erster Bürgermeister

Sammüller, Roland

#### Mitglieder des Gemeinderates

Bittlmayer, Elisabeth  
Dworak, Michael  
Dworak, Winfried  
Hake, Karin, Dr.  
Klinger, Rupert  
Kögler, Gerhard  
Lindner, Georg  
Miehling, Mathias  
Peppel, Christian  
Pflügl, Andreas  
Schneider, Franz  
Schroll, Martin  
Templer, Josef

#### Schriftführer

Wittmann, Markus

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

#### Mitglieder des Gemeinderates

Lindner, Karin

# TAGESORDNUNG

## Öffentliche Sitzung

1. Neubau Kinderkrippe Hofstetten: Präsentation Varianten zur Energieversorgung, Kostenschätzung Varianten Bauweise
2. Festsetzung Hebesätze für Grundsteuer A und B sowie Gewerbesteuer für 2022
3. Bauangelegenheiten
- 3.1 Antrag auf Baugenehmigung: Neubau einer Lagerhütte mit Unterstand, Fl.Nr.80, Gemarkung Oberzell (Außenbereich)  
Vorlage: SG 2/036/2021
- 3.2 Antrag auf Baugenehmigung: Neubau eines Wohnhauses mit zwei Wohneinheiten, Keller und Doppelgarage, Fuchsbug 23, Fl.Nr. 147/76, Gemarkung Hitzhofen  
Vorlage: SG 2/039/2021
4. Bebauungsplan Hofstetten-Südost: Städtebauliche Entwicklung des Anwesens Ingolstädter Straße 27, Gemarkung Hofstetten  
Vorlage: SG 2/037/2021
5. Genehmigung der Sitzungsniederschriften Nr. 24 vom 09.11.2021
6. Verschiedenes / Anfragen

## **Einführung / Begrüßung**

1. Bürgermeister Roland Sammüller begrüßte die anwesenden Mitglieder des Gemeinderats. Das Gremium ist beschlussfähig, da sämtliche Mitglieder geladen sind, die Mehrheit anwesend und stimmberechtigt sind (Art. 47 Abs. 2 Gemeindeordnung). Die Ladung war am 02.12.2021 per E-Mail erfolgt. Unterlagen wurden im Ratsinformationssystem hinterlegt. Zeitpunkt und Ort der Sitzung wurden unter Angabe der Tagesordnung am 01.12.2021 ortsüblich durch Aushang bekannt gemacht und auf der Homepage im Bürgerinformationssystem veröffentlicht.

Er stellte die Tagesordnung fest und fragte das Gremium, ob Einverständnis damit besteht, dass beim TOP 7.1 „Grenzbereinigung Mühltaler Str. 3“ die Haus-Nr. gestrichen wird, da sich die Grenzbereinigung auch auf die Haus-Nrn. 5 und 7 auswirkt. Das Gremium stimmt der Änderung zu.

## **ÖFFENTLICHE SITZUNG**

### **1 Neubau Kinderkrippe Hofstetten: Präsentation Varianten zur Energieversorgung, Kostenschätzung Varianten Bauweise**

Bürgermeister Sammüller begrüße Josef Beyer vom Institut für Energietechnik und Richard Breitenhuber sowie Werner Hausmann von der gleichnamigen Architekturbüro. Es wird auf die GR-Sitzung vom 22.09.2021 verwiesen, bei der der Vorentwurf präsentiert wurde.

Herr Beyer stellte die technisch-wirtschaftliche Prüfung eines Wärmeverbunds für die bestehenden kommunalen Liegenschaften Kindergarten und FFW Hofstetten mit Einbeziehung des geplanten Neubaus für die Kinderkrippe vor. Aufgrund der flächenmäßigen Konzentration würde grundsätzlich ein Verbund Sinn machen. Zusätzlich ist mit dem Wechsel von fossilen Brennstoffen zu erneuerbaren Energien mit erheblichen Fördermitteln zu rechnen und der CO<sub>2</sub>-Ausstoss könnte deutlich gesenkt werden.

Inhalt der Präsentation von Herrn Beyer:

- Energetische Ist-Zustand einschließlich der geplanten Kinderkrippe (Energiebedarf)
- Energieversorgungsvarianten
  - dezentrale Energieversorgung (Kiga und FFW Heizöl, Kinderkrippe Luft/Wasser Wärmepumpe)
  - Wärmeverbund
- Wärmeverbund:
  - Variante 1: Flüssiggaskessel mit Flüssiggas und Blockheizkraftwerk (BHKW)
  - Variante 2: Pelletkessel (kein Redundanzsystem nötig, da geringe Ausfallzeiten)
  - Variante 3: Hackschnitzelkessel mit Redundanzkessel Flüssiggas
- Energieversorgungsvarianten
  - wirtschaftliche Grundannahmen
  - CO<sub>2</sub>-Bilanz t/a: Pellet 3,2, Hackschnitzel 4,8, Flüssiggas mit BHKW 11,3, dezentral 18,7
  - Wärmegestehungskosten inkl. Förderung €/a: dezentral 14.100, Pellet 14.200, Hackschnitzel 18.000, Flüssiggas mit BHKW 19.700
  - Sensitivitätsanalyse (Entwicklung der Brennstoffpreise)
- Zusammenfassung
  - Höchste CO<sub>2</sub>-Emissionen bei dezentraler Energieversorgung
  - Vorzugsvariante in Bezug auf co2-Bilanz ist Pellet
  - Durch Förderung wird Wirtschaftlichkeit der Variante Pellet und Hackschnitzel deutlich verbessert
- Handlungsempfehlung
  - Umsetzung Variante 2 Wärmeverbund mit Pelletkessel
  - Feuerwehr: Umrüstung von zentraler Warmwasseraufbereitung auf dezentral, elektrisch und Regelungen anpassen

Fragen/Diskussion:

- Wie erfolgt die Warmwasseraufbereitung? Geplant ist dezentrale Warmwasseraufbereitung mit Warmwasserboilern, ggf. in Verbindung mit Photovoltaikanlage.

- Ob eine Warmwasseraufbereitung mittels Frischwasserstation erfolgen kann, ist durch den HLS-Fachplaner abzuklären.
- Ungefährer jährlicher Pelletverbrauch? ca. 15-20 Tonnen/Jahr, pro Lieferung Mindestabnahme von 5 t. für günstigere Preise
- Reaktionszeit bei Störung der Hackschnitzelheizung? Durch Notdienst mit Heizungsbaufirma abzudecken. Abkühlzeit des Hackschnitzelkessels (ca. ½ Tag) ist im Falle eines Notdienstes miteinzukalkulieren.
- Hackschnitzel auch im Hinblick auf Deckung durch gemeindeeigenen Wald nicht lukrativer? Erst bei größeren Anlagen sind Hackschnitzelheizungen im Vergleich zu Pelletheizungen im Vorteil. Für einen reibungslosen Betrieb ist eine gute Qualität sehr wichtig, es gibt dafür aber keine Norm. Bei Hackschnitzel sind die lfd. Wartungskosten durch Heizungsbauer grundsätzlich höher.

Als nächster Punkt wurden der aktuelle Entwurfsstand für den Neubau der Kinderkrippe und die Kostenschätzung der Bauweisen Holz in Elementbauweise (2.331.015,63 €) sowie in Massivbauweise (2.278.959,68 €) dargestellt. Die Differenz beträgt 52.055,95 € (jeweils brutto) zugunsten der Massivbauweise.

#### Vorteile Holz in Elementbauweise:

- schnelle Bauzeit durch Vorfertigung und einfache Bearbeitung des Holzwerkstoffs
- schneller Aufbau und einfache Montage vor Ort
- selbstregulierende Isoliereigenschaften/Wärmedämmung
- schlanker Wand- und Deckenaufbau
- optimaler winterlicher Wärmeschutz
- geringere Grundfeuchtigkeit, daher nur kurze Austrocknungszeiten
- keine Wärmebrücken, d.h. keine Schimmelbildung in den Ecken
- gutes Raumklima, da die Oberflächentemperatur an den Außen- und Innenwänden annähernd gleich ist
- gute Ökobilanz (CO<sub>2</sub>-Ausstoss), da Holz als nachwachsender Rohstoff CO<sub>2</sub> bindet
- emissionsarmer Baustoff, daher gut geeignet für Allergiker/ Asthmatiker
- gesundes Wohnklima, da Holz als warm und behaglich empfunden wird

#### Vorteile Massivbauweise in Ziegel und Stahlbeton:

- guter Schallschutz, da sehr viel Masse
- robustes und unempfindliches Baumaterial, z.B. Feuchtigkeitseinwirkungen oder Wasserschäden relativ unproblematisch
- hohe Beständigkeit bzw. Lebensdauer
- optimaler konstruktiver Brandschutz
- optimaler sommerlicher Wärmeschutz
- unempfindlich gegen Schädlingsbefall
- Anbau bzw. Erweiterungen sind leichter realisierbar

#### Fragen/Diskussion:

- Wie erfolgt die Dämmung bei Holz-Elementbauweise? Auf die Holz-Elemente wird eine ca. 20cm Holzfaserdämmung angebracht. Auf die Dämmung ist wiederum eine hinterlüftete Fassade angedacht.
- Wie ist der Innenausbau bei der Holz-Elementbauweise geplant? Die Wände sind in Holz mit einer Wachsbeschichtung und die Decke als abgehängte Decke geplant. Die Wachsbeschichtung ist aufgrund der Abnutzung zu erneuern, jedoch nicht so ein hoher Turnus als eine gestrichene Wand.
- Wie ist die Massivbauweise in Ziegel und Stahlbeton geplant? Bei Ziegel/Stahlbeton als auch bei Holz ist eine Stahlbetongrundplatte zu erstellen. Die Wände werden grundsätzlich als Dämmziegel errichtet. Aufgrund der Porosität der Ziegel sind in regelmäßigen Abständen Stahlbeton-Elemente zu errichten um die notwendige Steifigkeit zu erreichen, damit die Stahlbetondecke trägt.
- Besitzt die Holzbauweise im winterlichen Wärmeschutz gegenüber Ziegel/Stahlbeton einen Vorteil? Ein Vorteil besteht nicht, da bei beiden Varianten als Effizienzstandard KfW40 angestrebt wird.

- Ist der Begegnungsraum Jung/Alt sinnvoll? Hauptnutzung erfolgt vom Kindergarten als Essensraum. Weitere Nutzungsmöglichkeiten sind allgemein für die beiden Kindertageseinrichtungen (Kindergarten und Kinderkrippe) als auch für Vereine.
- Wird durch den Neubau Kinderkrippe die Stellplatzproblematik am Feuerwehrhaus verschärft? Bei der Genehmigungsplanung wird der Bedarf an Stellplätzen beachtet. Für weitere zusätzliche Stellplatzstandorte werden die umliegenden Verkehrsflächen betrachtet.
- Ist bei der Holz-Elementbauweise tatsächlich eine schnellere Bauzeit gegeben? Kann die Vorfertigung erst nach Erstellung der Bodenplatte erfolgen? Durchschnittlich dauert die Vorfertigung der Holz-Elemente ca. 12 – 16 Wochen und wird anhand der Ausführungspläne der Bodenplatte erstellt. Die Baumeisterarbeiten (Bodenplatte und Holzelemente) sind frühzeitig auszuschreiben. Zeitvorteil ist insbesondere bei den Ausbaugewerken gegeben, da diese nahezu parallel arbeiten können.
- Auf Wunsch wird dem Gremium die detaillierte Kostenschätzung zur Verfügung gestellt.

#### **Beschluss 1:**

**Im Rahmen der Planungen für den Neubau Kinderkrippe Hofstetten wird die Energieversorgung einschließlich der Liegenschaften Kindergarten und FFW Hofstetten durch einen Wärmeverbund mit dem Energieträger Pelletkessel geregelt.**

**Einstimmig beschlossen Ja 14 Nein 0 Anwesend 14 Persönlich beteiligt 0**

#### **Beschluss 2:**

**Die weitere Planung der Kinderkrippe wird als Holz in Elementbauweise fortgeführt. Die Kostenschätzung dafür beträgt 2.331.015,63 € (brutto).**

**Mehrheitlich beschlossen Ja 12 Nein 2 Anwesend 14 Persönlich beteiligt 0**

### **2 Festsetzung Hebesätze für Grundsteuer A und B sowie Gewerbesteuer für 2022**

#### **Sachvortrag:**

Das Finanzamt berechnet für Grundsteuer A (Land- und Forstwirtschaft), B (bebaute und unbebaute Grundstücke) und Gewerbesteuer den Messbetrag, der mit dem Hebesatz multipliziert wird. Diesen legt jede Gemeinde jährlich neu fest. Der bayernweite Durchschnitt liegt bei der Grundsteuer A und bei B bei 350 % und bei der Gewerbesteuer bei 340 %.

#### **Verwaltungsvorschlag:**

Die Hebesätze für 2022 sollten bei 330 % beibehalten werden.

#### **Beschluss:**

**Die Steuersätze (Hebesätze) für nachstehende Gemeindesteuern werden für das Haushaltsjahr 2022 wie folgt festgesetzt:**

<b>Grundsteuer A</b>	<b>330 v. H.</b>
<b>Grundsteuer B</b>	<b>330 v. H.</b>
<b>Gewerbesteuer</b>	<b>330 v. H.</b>

**Einstimmig beschlossen Ja 14 Nein 0 Anwesend 14 Persönlich beteiligt 0**

### **3 Bauangelegenheiten**

#### **3.1 Antrag auf Baugenehmigung: Neubau einer Lagerhütte mit Unterstand, Fl.Nr.80, Gemarkung Oberzell (Außenbereich)**

#### **Sachvortrag:**

Das Bauvorhaben des FC Hitzhofen-Oberzell e.V. „Neubau einer Lagerhütte mit Unterstand“, Fl.Nr. 80, Gemarkung Oberzell liegt im Außenbereich. Inwieweit das Bauvorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB (sonstiges Vorhaben) zulässig ist, ist Gegenstand des Baugenehmigungsverfahrens im Landratsamt Eichstätt.

Anmerkung der Verwaltung:

Das gemeindliche Einvernehmen kann erteilt werden.

**Beschluss:**

**Dem Antrag auf Baugenehmigung des FC Hitzhofen-Oberzell e.V. „Neubau einer Lagerhütte mit Unterstand“, Fl.Nr. 80, Gemarkung Oberzell wird zugestimmt. Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.**

**Einstimmig beschlossen    Ja 14    Nein 0    Anwesend 14    Persönlich beteiligt 0**

**3.2    Antrag auf Baugenehmigung: Neubau eines Wohnhauses mit zwei Wohneinheiten, Keller und Doppelgarage, Fuchsbug 23, Fl.Nr. 147/76, Gemarkung Hitzhofen**

Antrag wurde zurückgezogen.

**Beschluss:**

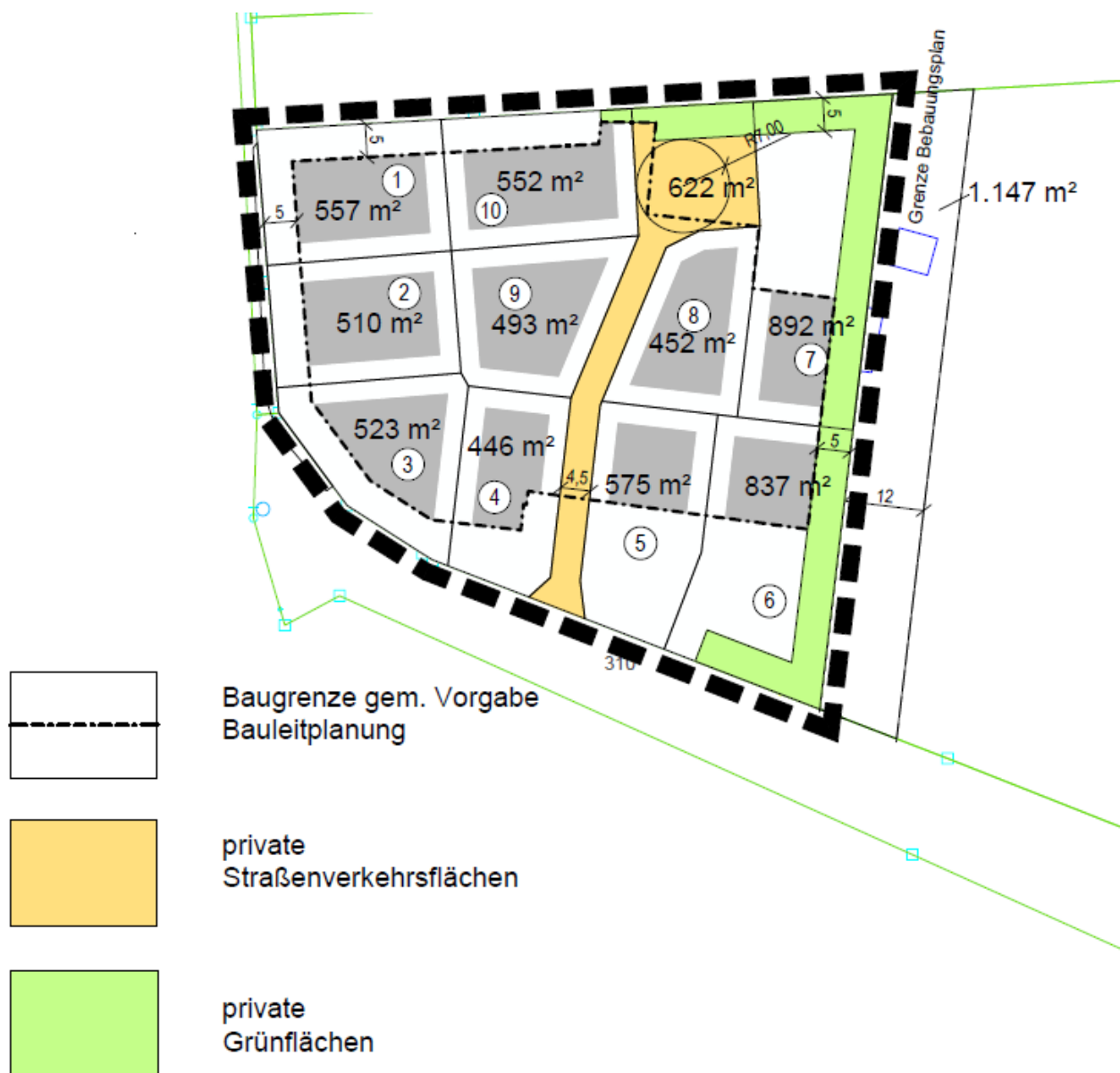
**keine Beschlussfassung erforderlich**

**4    Bebauungsplan Hofstetten-Südost: Städtebauliche Entwicklung des Anwesens Ingolstädter Straße 27, Gemarkung Hofstetten**

Sachvortrag:

Das Anwesen Ingolstädter Straße 27 wurde von einem privaten Investor erworben, der auf die Entwicklung von Wohnbauflächen spezialisiert ist.

Auf der Fläche des Anwesens Ingolstädter Straße 27 sollen insgesamt 10 Parzellen mit einer privaten Verkehrsfläche entstehen (siehe Lageplan).



Das Landratsamt Eichstätt – Bauverwaltung Nord hat im Rahmen einer Besprechung die Änderung des Bebauungsplans empfohlen, da die aktuellen Festsetzungen (z.B. Wandhöhe, Art der baulichen Nutzung (Mischgebiet), Baugrenze, öffentliche Verkehrsflächen) des Bebauungsplans nicht für eine Neuüberplanung des Anwesens mit Wohnbauflächen (mit teilweise gewerblicher Nutzung) ausgelegt sind.

Die Verwaltung empfiehlt daher, den Bebauungsplan Nr. 34 Hofstetten Südost zu ändern. Gleichzeitig empfiehlt die Verwaltung parallel zur Änderung des Bebauungsplans eine Veränderungssperre für den Geltungsbereich des Bebauungsplans zu erlassen, um die Planungsziele des Änderungsverfahrens zu sichern.

weitere Diskussion:

Der Gemeinderat schlägt die Kontaktaufnahme mit dem privaten Investor durch die Gemeinde bzgl. einer Kostenbeteiligung am Änderungsverfahren des Bebauungsplans vor.

**Beschluss:**

**Das Gremium beauftragt die Verwaltung, für die nächste Gemeinderatssitzung den Aufstellungsbeschluss für die Änderung des Bebauungsplans Hofstetten Südost und für dessen Geltungsbereich die Satzung über den Erlass einer Veränderungssperre vorzubereiten.**

**Einstimmig beschlossen Ja 14 Nein 0 Anwesend 14 Persönlich beteiligt 0**

## 5 Genehmigung der Sitzungsniederschriften Nr. 24 vom 09.11.2021

Die Niederschrift über den öffentlichen Teil der Gemeinderatssitzungen Nr. 24 vom 09.11.2021 ist im Ratsinformationssystem hinterlegt.

Die Niederschrift über den nichtöffentlichen Teil der Sitzung war während der Sitzung im Gremium im Umlauf.

### **Beschluss:**

**Den Niederschriften Nr. 24 - öffentlicher und nichtöffentlicher Teil - aus der Gemeinderatssitzung vom 09.11.2021 wird in der vorgelegten Fassung nach geringfügiger Änderung zugestimmt.**

**Einstimmig beschlossen Ja 14 Nein 0 Anwesend 14 Persönlich beteiligt 0**

## 6 Verschiedenes / Anfragen

### Informationen vom 1. Bürgermeister:

- Bauvorhaben seit der letzten GR-Sitzung
- Beschlüsse vom nichtöffentlichen Teil der letzten GR-Sitzung
  - Auftragsvergabe Ersatzbeschaffung Bauhoffahrzeug (Kastenwagen) an Nissan Fritsch Vertriebs GmbH, Riedenburg
  - Neueinstellungen für Kämmerei, Personal- und Ordnungsamt sowie Mitarbeiterin im Bürgerbüro
- Gestaltungs- und Nutzungskonzept Ortsmitte Hitzhofen: Sachstand
- Feierlichkeit 50-jähriges Bestehen Kindergarten Hofstetten am 15.05.2022
- Erweiterung Kindergarten Hitzhofen: Endmontage/Fertigstellungstermine, Betriebsaufnahme Mitte-Ende Februar 2022
- Ergebnis Ortstermin Untere Naturschutzbehörde (UNB, LRA) und Beschwerdeführer „Naturschutz in der Gemeinde“: überwiegende Punkte naturschutzrechtlich unbedenklich, Bewirtschaftung Teilbereich Naturdenkmal wird von UNB weiterverfolgt
- nächste GR-Sitzung am 21.12.2021

### Anfragen vom Gremium:

Hake Karin	Oberzeller Straße Richtung Pfünz wird beim Retentionsbodenfilter die Grünfläche überfahren
Dworak Winfried	Sachstand zu den Einwände Bürgerbus 1. Bgm: noch keine Rückmeldung bzgl. Einwände
Dworak Winfried	Personalangelegenheiten sollen zukünftig in das Ratsinformationssystem eingestellt werden.
Dworak Michael	Wiederaufnahme des Betriebs des Testzentrums Hitzhofen geplant? Bis dato erfolgt Testung in Hofstetten mit Gemeinde-Wappen für einen bestimmten Personenkreis 1. Bgm: Entscheidung bzgl. des Testzentrums Hitzhofen wird in den nächsten 1-2 Tagen getroffen, abhängig davon, ob der private Betreiber in Hofstetten beginnt Bzgl. Testung in Hofstetten wird veranlasst, dass die Nutzung des Gemeinde-Wappens unterlassen und bzgl. des Personenkreises Rücksprache gehalten wird.
Templer Josef	Abbau der Schilder für Mitfahrerbanke 1. Bgm: Abbau der Schilder für die Mitfahrerbanke wird veranlasst
Templer Josef	Radweg Hitzhofen-Eitensheim wurden Bäume umgepflanzt, was passierte mit diesen? 1. Bgm: Die Bäume wurden im Gemeindebereich verteilt



Roland Sammüller  
Erster Bürgermeister

Markus Wittmann  
Schriftführung