



## NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG NR. 13 DES GEMEINDERATES FÜR DIE LEGISLATURPERIODE 2020-2026

---

Sitzungsdatum:	Dienstag, 23.02.2021
Beginn:	18:30 Uhr
Ende	20:20 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

Lindner, Karin

Miehling, Mathias

Peppel, Christian

Pflügl, Andreas

Schneider, Franz

Schroll, Martin

Templer, Josef

#### Schriftführer

Wittmann, Markus

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

# TAGESORDNUNG

## Öffentliche Sitzung

1. Gestaltungs- und Nutzungskonzept für die Dorfmitte in Hitzhofen mit Verwertung der Gebäude Hauptstraße 9 und 11  
Vorlage: BGM/009/2021
2. Gemeindeentwicklungskonzept-vertiefende Untersuchung zur Innenentwicklung: Billigungsbeschluss  
Vorlage: BGM/010/2021
3. Verschiedenes / Anfragen

## **Einführung / Begrüßung**

Der 1. Bürgermeister Roland Sammüller begrüßte die anwesenden Mitglieder des Gemeinderates. Der Gemeinderat ist beschlussfähig, da sämtliche Mitglieder geladen sind, die Mehrheit anwesend und stimmberechtigt sind (Art. 47 Abs. 2 GO). Die Ladung war ordnungsgemäß entsprechend der Geschäftsordnung am 17.02.2021 per E-Mail erfolgt. Unterlagen wurden im Ratsinformationssystem hinterlegt. Zeitpunkt und Ort der Sitzung wurden unter Angabe der Tagesordnung am 17.02.2021 ortsüblich durch Aushang an den Ortstafeln bekannt gemacht und auf der Homepage veröffentlicht.

Er stellte die Tagesordnung fest und fragte das Gremium, ob Einverständnis damit besteht, den TOP 02 „Gemeindeentwicklungskonzept – vertiefende Untersuchung zur Innenentwicklung: Billigungsbeschluss“ der Tagesordnung auf die nächste Gemeinderatssitzung zu vertagen. Das Gremium stimmt der geänderten Tagesordnung zu.

## **ÖFFENTLICHE SITZUNG**

### **1      Gestaltungs- und Nutzungskonzept für die Dorfmitte in Hitzhofen mit Verwertung der Gebäude Hauptstraße 9 und 11**

Sachvortrag:

#### **Aufgabenstellung**

Es soll ein Gestaltungs- und Nutzungskonzept für die Dorfmitte Hitzhofen erstellt werden; integraler Konzeptbestandteil ist die Erstellung einer Machbarkeitsstudie für die Hauptstraße 9 und 11, die eine Innenentwicklung inhaltlich und planungsrechtlich vorbereitet. Ziel ist die Revitalisierung innerörtlicher Bausubstanz bzw. innerörtlicher Brachflächen und somit ein Beitrag zum Flächensparen. Es sollen 2 Varianten entwickelt werden. Die Machbarkeitsstudie umfasst die Grundstücke Hauptstraße 9 und 11. Gefördert wird das Konzept durch das Amt für Ländliche Entwicklung Oberbayern.

Planungsbereich:



## Modul A: Gestaltungs- und Nutzungskonzept Dorfmitte Hitzhofen

- Grundlagenermittlung und Vorbereitung der erforderlichen Unterlagen mit Auftaktbesprechung (erfolgt am 05.11.2020)
- Darstellung und Abstimmung der Aufgabenstellung, Ortstermin inkl. Sitzungsteilnahme (heutige GR-Sitzung)
- Örtliche Bestandsaufnahme mit Bestands- und Handlungsplan
  - Funktionale Aspekte der Siedlungsstruktur, z.B. Flächennutzung, technische Infrastruktur, Verkehr, Flächen und Gebäudenutzung)
  - Gestalterische Aspekte der Siedlungskultur, z.B. Ortsbild, Topografie
  - Denkmalpflegerische und historische Aspekte
  - Aspekte der demografischen Entwicklung
  - Aspekte der sozialen Infrastruktur, z.B. Gemeinschaftsleben, Vereine, Dorfkultur
  - Aspekte der örtlichen Wirtschaftsstruktur, z.B. Landwirtschaft, Dienstleistung, Nahversorgung, Handwerk, Gewerbe
- Zusammenstellung Potentiale und Mängel
- Darstellung in Text und Karten
- Abstimmung in einem begleitenden Besprechungstermin
- Gemeinsame Expertenrunde zu den zu vertiefenden Handlungsbereichen
- Bearbeitung Themenbereich Innenentwicklung inkl. Workshop (Baukultur, Ortsbild, Ortsgestaltung, Wohnen, Wohnformen, Wohnumfeld, öffentliche Räume)
- Bearbeitung Themenbereich Verkehr, Mobilität und Erreichbarkeiten inkl. Workshop
- Bearbeitung Themenbereich Klima und Energie, Biodiversität, Grünordnung und Wasser, inkl. Workshop
- Bearbeitung Themenbereich Soziales, Daseinsvorsorge, Dorfgemeinschaft und Kultur, inkl. Workshop
- Örtliche Konzeption mit 2 Varianten → Zielvorstellungen und Handlungsempfehlungen mit Diskussion
- Erste Ergebnisdokumentation, Vorentwurf Bericht
- Abstimmung Vorentwurf mit Gemeinde und Amt für Ländliche Entwicklung (ALE)
- Vorstellungstermin Konzept und Planungsideen im GR
- Überarbeitung und Endredaktion Bericht

### Ergebnis (Inhalt Bericht)

- Entwicklung eines detaillierten Gesamtkonzepts mit integriertem raumbezogenem Strukturkonzept und
  - Maßnahmenlisten und Maßnahmenbeschreibung
  - Prioritäten der Maßnahmen
  - Kostenschätzung nach DIN 276
  - Hinweis und Folgeplanungen
- Auswahl der räumlichen oder thematischen Vertiefungsbereiche
- Darstellung im geeigneten Maßstab

## Modul B: Machbarkeitsstudie Hauptstraße 9 und 11

- Grundlagenermittlung und Erstellung Unterlagen incl. Auftaktbesprechung (erfolgt am 05.11.2020)
- Örtliche Bestandsaufnahme Bauzustand (inkl. Schadenskartierung) → Handlungsempfehlung (Sanierung und/oder Neubau,
- Entwicklung und Darstellung von belastbaren und städtebaulich sinnvollen ersten groben Nutzungsideen mit Klärung bauordnungs- und planungsrechtlicher Rahmenbedingungen, Besprechung Verwaltung und ALE;
- Sitzung GR → baulicher Grundsatzentscheid Sanierung, Teilabriss oder Abriss
- Vorbereitung, Durchführung und Dokumentation 2 Workshops (Bürgerschaft, GR)
- Entwicklung und Überprüfung (Notwendigkeit, wirtschaftliche Tragfähigkeit etc.) von Nutzungsideen für die betroffenen Gebäude und Grundstücke
- Kostenschätzung für 2 Szenarien ausschließlich auf Basis Vergleichsobjekte nach BKI Altbau/Neubau (Kostenkennwerte)
- Sitzung GR → Diskussion und Entscheidung Nutzungskonzept auf Basis der Ergebnisse Workshops

- Ergebnisdokumentation, Berichterstellung mit Handlungsempfehlungen, Kurztext mit Plandarstellungen und Fotos, Überarbeitung und Endredaktion
- Abschließende Bürgerinformation
- Abschlussvorstellung im Gemeinderat, evtl. mit Einarbeitung von Vorschlägen aus der Bürgerinformation → Übergabe der Unterlagen

### Heutige Tätigkeiten:

Zur heutigen Sitzung begrüßte Bürgermeister Roland Sammüller, Frau Christiane Werthmann, Frau Annika Puderbach und Herrn Leonhard Valier vom Büro BFS+ GmbH. Am Nachmittag erfolgte eine Ortsbegehung des Planungsgebiets in 2 Gruppen. Von gemeindlicher Seite waren Bgm Sammüller, 2. Bgm Schroll und Bauamtsleiter Wittmann dabei.

Herr Valier stellte das Büro kurz vor. Im Anschluss wurde das Ergebnis der heutigen erfolgten Bestandsaufnahme von Frau Puderbach und Frau Werthmann in einer Präsentation dargestellt.

### Ergebnis Bestandsaufnahme Modul B:

- Bausubstanz ist stark sanierungsbedürftig
- Gebäude sind keine erhaltenswerte ortsbildprägende Bausubstanz im Sinne des Denkmalrechts, bis auf das ehemalige Austragshaus von 1922 → (Teil-)Abriss wird empfohlen
- Folgen eines (Teil-)Abrisses hinsichtlich der Fördermittel sind mit dem ALE zu klären
- Nutzungsideen
  - Dorfladen
  - Cafe
  - Vereinsräume
  - Preisgünstiger, kleinräumiger Mietwohnraum
  - (Senioren-)Wohnen mit Service bzw. Tagespflege
  - Bedarf großer Veranstaltungsraum gedeckt

### Ergebnis Bestandsaufnahme Modul A (ausschließlich Umgriff Kirchweg):

- Mehrgenerationenspielplatz
  - Bewegung für Jung und Alt
  - Freiraum für Grünfläche
  - Schnittstelle für alle angrenzenden vorhandenen und neuen Nutzungen
- Kirchplatz
  - Neugestaltung und Neuordnung für alle kirchlichen und weltlichen Feste
- Parkraum
  - Neuordnung

Aus dem Gremium wurden folgende Gestaltungs- und Nutzungsideen für die Dorfmitte und den Grundstücken Hauptstraße 9 und 11 vorgebracht:

### Sammlung Gestaltungs- und Nutzungsideen Modul B:

- Hofanlage mit Mehrgenerationenhaus
- Abriss oder Erhalt Austragshaus?
- Förderoptionen klären (ALE, kommunale Wohnraumförderung)
- Nutzung Bestandskeller: zu schütten, Fundament nutzen, Tiefgarage?
- Verschiedene Optionen für Nutzungsverteilung aufzeigen: Skizzen durch Planungsbüro
- Etablierung neuer innerörtlicher Treffpunkt mit vielfältigen Funktionen, auf ausreichende Auslastung achten
- Wohnungen über Investor oder Kommune?
- Genossenschaftliches Modell auch denkbar
- Gebäude im Kommunalen Besitz halten
- Partner für Tagespflege und Service-Wohnen finden
- Nutzungen mit Publikumsverkehr an Hauptstraße, nach hinten abgestuft Wohnen und Erholung, auf ausreichenden Schallschutz achten
- Stellplatzbedarf mitbedenken (Wohnen, Dorfladen, Cafe, Kirche etc.)
- Arztpraxis unwahrscheinlich

- Nahversorgung ist in Eitensheim gedeckt, daher für Dorfladen/Sortiment Nische finden, wie Bio, Regional, Poststelle → Kontakt mit Herr Wolfgang Gröll für Beratung
- vorhandene Photovoltaikanlage auf Neubau wieder einplanen

Sammlung Gestaltungs- und Nutzungsideen Modul A:

- Große Freifläche schaffen
- Neuer Wohnraum und Nachverdichtung im Innerorts zwischen Hauptstraße und Pfarrheim
- Kein Bedarf für große Veranstaltungsräume
- Parkplatz im Eigentum der Kirchenstiftung Hitzhofen, Grundstücksankauf bis dato nicht erfolgreich
- Fläche hinter Pfarrheim nutzen und beleben
- Kompromiss zwischen Wohnen und Freiraum finden um Wohn- und Lebensqualität zu steigern
- Kirchplatz aufwerten, auch hinsichtlich des Klimawandels (Hitzeinseln beachten)
- Schriftliche Zustimmung für Konzepterstellung Überplanung Kirchplatz und Pfarrgarten von Seiten der Kirchenstiftung liegt vor
- Win-Win-Situation für Kirche und Dorfmitte, Gemeinwohl steht im Vordergrund
- Stellplatzbedarf mitdenken (Kiga, Kirche, Pfarrheim, Wohnen, Dorfladen, etc.)

Das Büro führt auf Basis der Bestandsaufnahme und der Gestaltungs- und Nutzungsideen die Planung für die Module A und B fort.

**Beschluss:**

**Das Gremium stimmt der weiteren Vorgehensweise zu.**

**Einstimmig beschlossen Ja 15 Nein 0 Anwesend 15 Persönlich beteiligt 0**

**2 Gemeindeentwicklungskonzept-vertiefende Untersuchung zur Innenentwicklung: Billigungsbeschluss**

**Beschluss:**

**TOP wird vertagt (siehe Einführung/Begrüßung).**

**3 Verschiedenes / Anfragen**

**Informationen vom 1. Bürgermeister Roland Sammüller**

- Bauvorhaben seit der letzten GR-Sitzung
- Bekanntmachung der Beschlüsse der letzten nichtöffentlichen Sitzung:  
Auftragserteilung Außenspielgeräte Kindergarten Hitzhofen MaWi GmbH Co. KG, Manfred Wittmann, Hitzhofen  
Nachtragsvereinbarung Erweiterung Kindergarten Hitzhofen: Kostenminderung

**Anfragen aus dem Gremium**

GRin Dr. Karin Hake	Nichtbeachtung der Tempo-30-Zone in der Oberzeller Straße durch das Fuhrunternehmen für die Errichtung der Baustraße für das Bauvorhaben Erweiterung Kindergarten Hitzhofen
GR Winfried Dworak	Ortstafel-Schild Oberzell bei Kreuzung Asternweg – Oberzeller Straße hebt möglicherweise die Tempo-30-Zone auf
GR Josef Templer	Hintergrund für die Fällung der Bäume am Baumfelder Weg

	1. Bgm Roland Sammüller: Eschen vom Eschentriebsterben befallen, beide Ahornbäume morsch → Gefährdung Verkehrssicherheit
GR Rupert Klinger	Spielplatz Kruthstraße: Beim Seil-Spielgerät ist der Boden matschig, Hackschnitzel zur Verbesserung verteilen
GR Martin Schroll	Beim Weg zum ehemaligen „Waldstadion“ sind auf der westlichen Seite mehrere Windwurflichten, die in den Wipfeln anderer Bäume hängen, besteht Gefahr, dass die Bäume auf den Weg fallen und somit Spaziergänger gefährden.

Roland Sammüller  
Erster Bürgermeister

Markus Wittmann  
Schriftführung