



NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG NR. 57 DES GEMEINDERATES IN DER LEGISLATURPERIODE 2020-2026

Sitzungsdatum:	Dienstag, 21.11.2023
Beginn:	19:30 Uhr
Ende:	22:05 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. Änderungsverfahren Flächennutzungsplan
 - 1.1 Beschlüsse zu den Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB (Auslegung)
 - 1.2 Beschlüsse zu den Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB
 - 1.3 Billigungsbeschluss und Beschluss zur erneuten Auslegung
2. Änderungsverfahren Bebauungsplan Nr. 34 "Hofstetten Südost"
 - 2.1 Beschlüsse zu den Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB (Auslegung)
 - 2.2 Beschlüsse zu den Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB
 - 2.3 Satzungsbeschluss
3. Bauangelegenheiten
 - 3.1 Antrag auf Vorbescheid zum Bau einer geschlossenen Teilüberdachung über eine vorhandene Stockschützenanlage auf dem Grundstück Fl.Nr. 80 der Gemarkung Oberzell, Außenbereich
4. Bebauungsplan Nr. 35 "Zur Veitskapelle" BA03: Beratung Parzellierung
5. Sachstandsbericht PV-Freiflächenanlagen und Beratung über weitere Vorgehensweise
6. Antrag Verein FFW Hofstetten auf Bezuschussung Anschaffung Kurzarmhemden im Rahmen der Richtlinie für die Gewährung von Zuwendungen
7. Genehmigung der Sitzungsniederschriften Nr. 56 vom 24.10.2023
8. 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 ordnungsgemäß entsprechend der Geschäftsordnung am 15.11.2023 per E-Mail erfolgt. Unterlagen wurden im Ratsinformationssystem hinterlegt. Zeitpunkt und Ort der Sitzung wurden unter Angabe der Tagesordnung am 15.11.2023 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 oder Einwände bzw. Änderungswünsche vorgebracht werden. Das Gremium stimmt der Tagesordnung zu.

ÖFFENTLICHE SITZUNG

1 Änderungsverfahren Flächennutzungsplan

Sachvortrag:

1. Der Gemeinderat von Hitzhofen hat in der Sitzung vom 21.12.2021 die 5. Änderung des Flächennutzungsplans "Änderungsbereiche in Hitzhofen, Hofstetten und Oberzell" beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 27.12.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Zu dem Vorentwurf der 5. Änderung des Flächennutzungsplans "Änderungsbereiche in Hitzhofen, Hofstetten und Oberzell" i.d.F. vom 24.02.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 04.03.2022 bis zum 04.04.2022 beteiligt.

3. Der Vorentwurf der 5. Änderung des Flächennutzungsplans "Änderungsbereiche in Hitzhofen, Hofstetten und Oberzell" i.d.F. vom 24.02.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 04.03.2022 bis zum 04.04.2022 öffentlich ausgelegt.

4. Zu dem Entwurf der 5. Änderung des Flächennutzungsplans "Änderungsbereiche in Hitzhofen, Hofstetten und Oberzell" i.d.F. vom 18.07.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.09.2023 bis 25.10.2023 beteiligt.

5. Der Entwurf der 5. Änderung des Flächennutzungsplans "Änderungsbereiche in Hitzhofen, Hofstetten und Oberzell" i.d.F. vom 18.07.2023 wurde mit dem Erläuterungsbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.09.2023 bis 25.10.2023 öffentlich ausgelegt.

1.1 Beschlüsse zu den Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB (Auslegung)

Sachvortrag:

In der Zeit vom 25.09.2023 bis 25.10.2023 erfolgte die förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB. Die Abwägung der Stellungnahmen wird in der heutigen Sitzung vorgenommen.

Niederschrift der Stellungnahmen vom 25.10.2023 von Bürger 1, Oberzeller Straße 63 b und Bürger 2, Oberzeller Straße 67.

Bürger 1 und 2 brachten vor, dass durch die Darstellung der privaten Grünfläche im Flächennutzungsplan eine Ungleichbehandlung zu den anderen westlichen Grundstückseigentümern erfolgt. Auch wird bei einer Übernahme der privaten Grünfläche ins aktuelle Änderungsverfahren des Bebauungsplans Nr. 28 Ortskern Oberzell die Überbaubarkeit verringert, da die private Grünfläche bei der Ermittlung der Grundflächenzahl nicht berücksichtigt werde.

Bürger 1 und Bürger 2 beantragen daher die Herausnahme der privaten Grünfläche aus dem Flächennutzungsplan und aus dem Bebauungsplan Nr. 28 Ortskern Oberzell.

Abwägungsvorschlag:

Grundsätzlich hat die Darstellung der privaten Grünfläche im Flächennutzungsplan keine Auswirkung auf die Bebaubarkeit des Grundstücks. Im aktuellen Änderungsverfahren des Bebauungsplanes Nr. 28, „Ortskern Oberzell“ wird die Größe der betroffenen privaten Grünfläche im Vergleich zum aktuellen Bebauungsplan von bis zu 5m auf 3m verringert. Somit wird die Bebaubarkeit der Grundstücke sogar erhöht.

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt dem Abwägungsvorschlag zu. Eine Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt nicht.

Einstimmig beschlossen Ja 14 Nein 0 Anwesend 14 Persönlich beteiligt 0

1.2 Beschlüsse zu den Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB

Sachvortrag:

In der Zeit vom 15.09.2023 bis 25.10.2023 erfolgt die förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB. Die Abwägung der Stellungnahmen wird in der heutigen Sitzung vorgenommen.

Stellungnahmen von der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB

1) Von folgenden Behörden und Trägern öffentlicher Belange gingen keine Stellungnahmen ein:

- Amt für ländliche Entwicklung Oberbayern
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Thierhaupten
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Referat G 23
- Bund Naturschutz in Bayern e. V., Kreisgruppe Eichstätt
- Deutsche Telekom AG
- DSLmobil GmbH
- Handwerkskammer für München und Oberbayern
- Kreisbrandrat Martin Lackner, Landratsamt Eichstätt
- Kreisheimatpfleger Landkreis Eichstätt, Dominik Harrer
- Regierung von Oberbayern, Luftamt Südbayern
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Ingolstadt
- Wasser-Zweckverband Böhmfelder Gruppe
- Gemeinde Adelschlag
- Gemeinde Böhmfeld
- Gemeinde Eitensheim
- Marktgemeinde Gaimersheim

Beschluss:

Die oben genannten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB keine Stellungnahme abgegeben. Dies wird zur Kenntnis genommen.

Einstimmig beschlossen Ja 14 Nein 0 Anwesend 14 Persönlich beteiligt 0

2) Von folgenden Behörden und Trägern öffentlicher Belange sind Stellungnahmen mit den Vermerken Zustimmung oder keine Einwände bzw. Bedenken eingegangen (keine Abwägung erforderlich):

- Landratsamt Eichstätt, Bauamt vom 24.10.2023
- Landratsamt Eichstätt, Naturschutz vom 17.10.2023
- Landratsamt Eichstätt, Technischer Hochbau vom 04.10.2023
- IHK für München und Oberbayern vom 12.10.2023
- Planungsverband Region Ingolstadt vom 11.10.2023
- Regierung von Oberbayern, Bergamt Südbayern vom 13.10.2023
- Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt vom 18.10.2023
- Gemeinde Egweil vom 04.10.2023 (VG Nassenfels)
- Gemeinde Walting vom 16.10.2023

Beschluss:

Die oben genannten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB Stellungnahmen mit den Vermerken Zustimmung oder keine Einwände bzw. Bedenken abgegeben. Eine Abwägung ist nicht erforderlich. Dies wird zur Kenntnis genommen.

Einstimmig beschlossen Ja 14 Nein 0 Anwesend 14 Persönlich beteiligt 0

3) Von folgenden Behörden und Trägern öffentlicher Belange sind Stellungnahmen mit Hinweisen bzw. Einwendungen eingegangen:

Landratsamt Eichstätt, Umweltschutz vom 23.10.2023

Die Stellungnahme des SG 44 vom 17.03.2023 behält seine Gültigkeit.

Stellungnahme vom 17.03.2022:

Hinsichtlich der nach § 4 Abs. 1 BauGB angeforderten Beteiligung wird immissionsschutzfachlich wie folgt Stellung genommen:

Die geplante 5. Änderung des Flächennutzungsplans umfasst 3 Erweiterungen, 1 Herausnahme und 5 Änderungen (Gebietscharakter).

Folgende immissionsschutzfachliche Punkte sind zu klären bzw. werden als Einwendungen gegeben.

1. Erweiterung 2 betrifft eine Fläche zwischen einem Mobilfunkmast mit Antennen und den Gebäuden der Freiwilligen Feuerwehr Hitzhofen mitsamt der Sportanlage des hiesigen Schützenvereins.

- Gemäß Bundesnetzagentur beträgt der Sicherheitsabstand zum kleinen Mobilfunkmast mind. 16,81 m (Abruf der Daten aus der EMF-Karte der Bundesnetzagentur vom 14.03.2022). Damit wäre ein kleiner Abschnitt der geplanten Erweiterung nicht nutzbar i. S. von Wohnbebauung.
- Zudem ist die Anlage Feuerwehrhaus samt Sportanlage mit Schießstand (des Schützenvereins) baurechtlich mit Auflagen der Fachstelle Immissionsschutz genehmigt worden, die bzgl. des Lärmschutzes auf die deutlich weiter entfernte Wohnbebauung im Umgriff des Bebauungsplanes Nr. 23 einzuhalten sind. Die hier heranrückende Wohnbebauung stellt daher einen Interessenkonflikt dar – es wird empfohlen, entsprechende Flächen für Lärmschutzmaßnahmen (Schallschutzwände) freizuhalten. Auf Basis des Vorabzugs der schalltechnischen Untersuchung durch IBN Bauphysik GmbH (Bericht 4935a1, 14.08.2018) wurde bereits vorgeschlagen, dass für die nordorientierten Fassaden der angrenzenden Baukörper ein grundrissorientierter Schallschutz oder ein Verzicht auf offenbare Fenster erforderlich ist. Zudem müssten die Wertstoffsammelstelle und das Holzlager entlang der Florianstraße aufgegeben werden.

2. Bei Änderung Nr. 3 ist zu beachten, dass der bestehende Wohnbaukörper bauschalltechnisch (DIN 4109) einem Wohngebiet entsprechend errichtet werden musste, jedenfalls kann seitens der Unteren Immissionsschutzbehörde nicht ausgeschlossen werden, dass heranrückende Anlagen nach TA Lärm oder 18. BImSchV hier in den Emissionen auf dieses Grundstück eingeschränkt

werden müssen. Es empfiehlt sich daher bei angestrebter gewerblicher Nutzung o.ä. im MI darauf gesondert zu verweisen

Gegenüber den weiteren Erweiterungen, der Herausnahme und den weiteren Änderungen bestehen keine grundsätzlichen Bedenken seitens der Unteren Immissionsschutzbehörde.

Rechtsgrundlage: § 50 BImSchG

Abwägungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Anmerkungen aus der Stellungnahme vom 17.03.2023 wurden bereits umgesetzt bzw. in den Flächennutzungsplan mit eingearbeitet. Im Rahmen der Aufstellung der Bebauungspläne werden die Anmerkungen entsprechend berücksichtigt.

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt dem Abwägungsvorschlag zu.

Einstimmig beschlossen Ja 14 Nein 0 Anwesend 14 Persönlich beteiligt 0

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vom 25.09.2023

Außer den bereits in der vorausgehenden Stellungnahme geäußerten Hinweise gibt es keine weiteren Anmerkungen.

Stellungnahme vom 21.03.2022:

Wir weisen darauf hin, dass durch o.g. Änderungen des Flächennutzungsplanes teilweise neue Außengrenzen entstehen mit neuer Bebauung, die an landwirtschaftliche Flächen anschließen (z.B. Flur-Nr. 309/3 in Hofstetten).

Hier schlagen wir vor, folgende Formulierung in den künftigen Begründungen „Immissionsschutz“ bzw. im Plan unter „Landwirtschaft und Immissionen“ aufzunehmen:

„Von den umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen und Hofstellen können, selbst bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung, Lärm-, Geruchs-, und Staubemissionen ausgehen, die von den Bewohnern zu dulden sind. Dies kann auch vor 6.00 Uhr morgens bzw. nach 22.00 Uhr sowie an Sonn- und Feiertagen – während landwirtschaftlicher Saisonarbeiten – der Fall sein.“

Abwägungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wurde bereits in die Begründung mit aufgenommen.

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt dem Abwägungsvorschlag zu.

Einstimmig beschlossen Ja 14 Nein 0 Anwesend 14 Persönlich beteiligt 0

Bayerisches Landesamt für Umwelt vom 25.10.2023

Als Landesfachbehörde befassen wir uns v. a. mit umweltbezogenen Fachfragen bei Planungen und Projekten mit überregionaler und landesweiter Bedeutung, mit Grundsatzfragen von besonderem Gewicht sowie solchen Fachbelangen, die von örtlichen oder regionalen Fachstellen derzeit nicht abgedeckt werden (z. B. Rohstoffgeologie, Geotopschutz, Geogefahren).

Von den o.g. Belangen werden Geogefahren berührt. Dazu geben wir folgende Stellungnahme ab: In dem Änderungsgebieten sind keine konkreten Geogefahren bekannt. Der Untergrund der Frankenalb besteht allerdings aus verkarsteten Karbonatgesteinen der Weißjura-Gruppe, die von unterschiedlich mächtigen Deckschichten überlagert werden. Es besteht ein Restrisiko für die Entstehung weiterer Dolinen und Erdfälle, vor allem durch das Nachsacken von Deckschichten in unterlagernde Hohlräume. Die Eintretenswahrscheinlichkeit hierfür ist allgemein gering, sie ist

grundsätzlich kein Hinderungsgrund für die geplante Bebauung. Sollten jedoch Geländeabsenkungen bemerkt oder bei den Bauarbeiten Hohlräume angetroffen werden, so sind diese durch einen einschlägig erfahrenen Ingenieurgeologen zu begutachten.

Abwägungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt dem Abwägungsvorschlag zu.

Einstimmig beschlossen Ja 14 Nein 0 Anwesend 14 Persönlich beteiligt 0

Bayerischer Bauernverband vom 24.10.2023

Aufgrund der Ortsrandlage sind die Bauwerber aber auf ihre Duldungspflicht bzgl. Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen auch nachts und am Wochenende hinzuweisen. Diese Emissionen können auch an Sonn- und Feuertagen, Wochenenden sowie während der Nachtstunden auftreten.

Ebenfalls dürfen die Nutzung und Bewirtschaftung der mittelbar und unmittelbar angrenzenden land- und forstwirtschaftlichen Flächen, Gebäude und Wege durch die geplante Bebauung nicht beeinträchtigt werden. Die Bewirtschaftung muss – sofern erntebedingt erforderlich – zu jeder Tages- und Nachtzeit uneingeschränkt möglich sein.

Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der benachbarten landwirtschaftlichen Fläche bei Anpflanzung und Eingrünung die gesetzlichen Mindestabstände einzuhalten sind. Dies bedeutet bei der Anpflanzung von Gehölzen einen Abstand von mindestens 4 Meter. (v.a. Erweiterung 1, Geltungsbereich Nr. 30 „Fuchsberg“). Weiterhin ist die Bepflanzung regelmäßig zurückzuschneiden, damit die Bewirtschaftung der Flächen und das Befahren der Wege durch die Landwirte auch zukünftig problemlos gewährleistet sind.

Falls landwirtschaftliche Wirtschaftswege von der Planung betroffen wären, müssen diese weiterhin und jederzeit für die Landwirte befahrbar bleiben. Beschädigte Wege, z. B. durch die Bautätigkeit, müssen durch den Verursacher, auf dessen Kosten, wiederhergestellt werden. Das bestehende Wegenetz landwirtschaftlicher Wirtschaftswege muss erhalten bleiben, damit die Landwirte ungehindert an ihre Flächen gelangen können.

Abwägungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. In der frühzeitigen Beteiligung wurde genau die gleiche Stellungnahme abgegeben. Auf die genannten Anmerkungen wird bereits in der Begründung hingewiesen.

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt dem Abwägungsvorschlag zu.

Einstimmig beschlossen Ja 14 Nein 0 Anwesend 14 Persönlich beteiligt 0

N-ERGIE Netz GmbH vom 25.09.2023

Von der oben genannten Bauleitplanung der Gemeinde Hitzhofen haben wir erneut Kenntnis genommen.

Nach Prüfung der Unterlagen haben sich keine weiteren Anregungen oder Bedenken ergeben. Unsere Stellungnahme vom 21.03.2022 (AWB02202207836) behält somit weiterhin Gültigkeit.

Stellungnahme vom 21.03.2022:

In der Anlage erhalten Sie Bestandspläne der N-ERGIE Netz GmbH und der von uns gegebenenfalls im Rahmen einer Betriebsführung mitbetreuten Versorgungsanlagen im oben genannten Bereich. Diese Bestandspläne besitzen nur informellen Charakter.

Die Bestandspläne enthalten Anlagen der N-ERGIE Netz GmbH. Soweit es sich vorstehend nicht um Anlagen der N-ERGIE Netz GmbH handelt, wird diese im Namen und Auftrag der jeweiligen Anlagenbetreiber tätig.

Zusätzlich zu den auf den überlassenen Plänen bekannt gegebenen Anlagen können sich vor Ort weitere im Eigentum Dritter stehende Anlagen – insbesondere Kabel, Rohre oder Leitungen zum Anschluss von Erneuerbaren Energieanlagen – befinden, für die wir nicht zuständig sind. Über diese können wir keine Auskunft geben und diese sind deshalb auch nicht im Planwerk dokumentiert. Hierfür ist der jeweilige Anlagenbetreiber zuständig.

Die für die Anlagen bestehenden Schutzzonen haben wir nicht eingezeichnet. Diese werden im Zuge der Stellungnahmen zu eventuell nachfolgenden Bebauungsplänen ermittelt und mitgeteilt. Wir bitten Sie zu veranlassen, dass wir bei allen öffentlichen und privaten Planungen und Bauvorhaben, wie z. B. Aufstellung von Bebauungsplänen, Straßen- und Kanalbaumaßnahmen, Baumpflanzungen etc. rechtzeitig in den Verfahrensablauf eingebunden werden.

Abwägungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die N-ERGIE wird bei allen weiterführenden Planungen rechtzeitig in den Verfahrensablauf mit eingebunden.

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt dem Abwägungsvorschlag zu.

Einstimmig beschlossen Ja 14 Nein 0 Anwesend 14 Persönlich beteiligt 0

Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanungsbehörde vom 20.10.2023

Die Regierung von Oberbayern hat als höhere Landesplanungsbehörde bereits mit Schreiben vom 25.03.2022 zur o.g. Bauleitplanung Stellung genommen.

In diesem waren wir zu dem Ergebnis gelangt, dass die Planungen den Erfordernissen nur bei Beachtung, bzw. Berücksichtigung der genannten Belange nicht entgegensteht. Hierbei ging es um die Anpassung des Bedarfsnachweises, die Belange des Flächensparens, der Demographie sowie von Natur und Landschaft. Für die Änderungsbereiche 1-5 wurde festgestellt, dass diese den Erfordernissen der Raumordnung grundsätzlich nicht entgegenstehen und die Herausnahme 1 aus landesplanerischer Sicht zu begrüßen ist.

In nun vorliegenden Unterlagen in der Fassung vom 22.08.2023 wurden Festsetzungen zur Ortsrandeingrünung sowie Durchgrünung der Baugebiete ergänzt. Des Weiteren wurden die Grundstücksgrößen von 800 m² auf 600 m² reduziert, um dem Belang des Flächensparens Rechnung zu tragen. Des Weiteren wird in der übermittelten Abwägung angeführt, dass auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung verdichtete Wohn- und Siedlungsformen berücksichtigt werden sollen.

Die vorliegende Planung steht daher den Erfordernissen der Raumordnung grundsätzlich nicht entgegen.

Abwägungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt dem Abwägungsvorschlag zu.

Einstimmig beschlossen Ja 14 Nein 0 Anwesend 14 Persönlich beteiligt 0

Staatliches Bauamt Ingolstadt vom 18.09.2023

Gegen die Aufstellung bzw. Änderung der Bauleitplanung bestehen seitens des Staatlichen Bauamtes Ingolstadt keine Einwendungen, wenn die nachfolgenden Punkte beachtet werden.

Auf die von der Straße ausgehenden Emissionen wird hingewiesen. Eventuelle erforderliche Lärmschutzmaßnahmen werden nicht vom Baulastträger der Bundes- bzw. Staatsstraße übernommen. (Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV)

Abwägungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wurde bereits in die Begründung aufgenommen.

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt dem Abwägungsvorschlag zu.

Einstimmig beschlossen Ja 14 Nein 0 Anwesend 14 Persönlich beteiligt 0

1.3 Billigungsbeschluss und Beschluss zur erneuten Auslegung

Beschluss:

Der Gemeinderat billigt den vom Büro Werner Bachmann, Landschaftsarchitekt und Stadtplaner, Schernfeld, ausgearbeiteten Planentwurf des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 21.11.2023 mit Begründung in der Fassung vom 21.11.2023 mit folgenden Änderungen:

- **Herausnahme der privaten Grünfläche beim Grundstück Lohweg 2,**
- **Erweiterung des Geltungsbereichs Fl.Nr. 5, Oberzeller Str. 38/38a bis zur nördlichen Grundstücksgrenze als Grünfläche und an der Grundstücksgrenze mit einer 3m breiten Ortsrandeingrünung um der vorhandenen Ortsrandeingrünung Rechnung zu tragen und**
- **Hereinnahme Fl.Nr. 4/5 in den Geltungsbereich als Grünfläche und an der nördlichen Grundstücksgrenze mit einer 3m breiten Ortsrandeingrünung um der vorhandenen Ortsrandeingrünung Rechnung zu tragen.**

Die so bezeichnete und vorliegende Planfassung vom 21.11.2023 ist nach Maßgabe des § 4a Abs. 2 BauGB erneut öffentlich auszulegen.

Einstimmig beschlossen Ja 14 Nein 0 Anwesend 14 Persönlich beteiligt 0

2 Änderungsverfahren Bebauungsplan Nr. 34 "Hofstetten Südost"

Sachvortrag:

1. Der Gemeinderat von Hitzhofen hat in der Sitzung vom 21.12.2021 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans Nr. 34 "Hofstetten Südost" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 27.12.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf in der Fassung vom 01.07.2022 hat in der Zeit vom 01.07.2022 bis zum 11.08.2022 stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der 2. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans Nr. 34 "Hofstetten Südost" in der Fassung vom 01.07.2022 erfolgte mit Schreiben/E-Mail vom 01.07.2023.

4. Zu dem Entwurf der 2. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans Nr. 34 "Hofstetten Südost" in der Fassung vom 18.07.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.09.2023 bis 25.10.2023 beteiligt.

5. Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans Nr. 34 "Hofstetten Südost" in der Fassung vom 18.07.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.09.2023 bis 25.10.2023 öffentlich ausgelegt.

2.1 Beschlüsse zu den Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB (Auslegung)

Sachvortrag:

In der Zeit vom 25.09.2023 bis 25.10.2023 erfolgte die förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB. Die Abwägung der Stellungnahmen wird in der heutigen Sitzung vorgenommen.

Im Rahmen der förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde keine Stellungnahme abgegeben.

Beschluss:

Die Öffentlichkeit hat Rahmen der förmlichen Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB keine Stellungnahmen abgegeben. Dies wird zur Kenntnis genommen.

Einstimmig beschlossen Ja 14 Nein 0 Anwesend 14 Persönlich beteiligt 0

2.2 Beschlüsse zu den Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB

Sachvortrag:

In der Zeit vom 14.09.2023 bis 25.10.2023 erfolgt die förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB. Die Abwägung der Stellungnahmen wird in der heutigen Sitzung vorgenommen.

Stellungnahmen von der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB

1) Von folgenden Behörden und Trägern öffentlicher Belange gingen keine Stellungnahmen ein:

- Amt für ländliche Entwicklung Oberbayern
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ingolstadt
- Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Thierhaupten
- Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Referat G 23
- Bund Naturschutz in Bayern e. V., Kreisgruppe Eichstätt
- DSLmobil GmbH
- Kreisbrandrat Martin Lackner
- Kreisheimatpfleger Landkreis Eichstätt, Dominik Harrer
- Regierung von Oberbayern, Luftamt Südbayern
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Ingolstadt
- Wasserzweckverband Böhmfelder Gruppe
- Gemeinde Adelschlag
- Gemeinde Böhmfeld
- Marktgemeinde Gaimersheim

Beschluss:

Die oben genannten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB keine Stellungnahme abgegeben. Dies wird zur Kenntnis genommen.

Einstimmig beschlossen Ja 14 Nein 0 Anwesend 14 Persönlich beteiligt 0

2) Von folgenden Behörden und Trägern öffentlicher Belange sind Stellungnahmen mit den Vermerken Zustimmung oder keine Einwände bzw. Bedenken eingegangen (keine Abwägung erforderlich):

- Landratsamt Eichstätt, Bauverwaltung vom 23.10.2023

- Landratsamt Eichstätt, Naturschutz vom 17.10.2023
- Landratsamt Eichstätt, Wasserrecht vom 26.09.2023
- Landratsamt Eichstätt, Technischer Hochbau vom 04.10.2023
- IHK für München und Oberbayern vom 12.10.2023
- Planungsverband Region Ingolstadt vom 11.10.2023
- Regierung von Oberbayern, Bergamt Südbayern vom 13.10.2023
- Staatliches Bauamt Ingolstadt vom 18.09.2023
- Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt vom 18.10.2023
- Gemeinde Egweil vom 04.10.2023 (VG Nassenfels)
- Gemeinde Eitensheim vom 29.09.2023
- Gemeinde Walting vom 16.10.2023

Beschluss:

Die oben genannten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB Stellungnahmen mit den Vermerken Zustimmung oder keine Einwände bzw. Bedenken abgegeben. Eine Abwägung ist nicht erforderlich. Dies wird zur Kenntnis genommen.

Einstimmig beschlossen Ja 14 Nein 0 Anwesend 14 Persönlich beteiligt 0

3) Von folgenden Behörden und Trägern öffentlicher Belange sind Stellungnahmen mit Hinweisen bzw. Einwendungen eingegangen:

Landratsamt Eichstätt, Umweltschutz vom 23.10.2023

Bezüglich Straßenlärm wird auf die Stellungnahme des SG44 vom 19.07.2022 (siehe Work – Dok) Bezug genommen. Dieser Passus findet sich so nicht im BPlan wieder.

Hinweis:

Die Informationsbroschüre Lärmschutz bei Wärmepumpen wurde zwischenzeitlich vom LfU zurückgezogen. Der Passus „Weitere Informationen sind der Informationsbroschüre "Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen" des Bayerischen Landesamt für Umwelt (LfU) zu entnehmen.“ ist daher im Plan und Begründung zu streichen.

Stellungnahme vom 19.07.2022

der BPlan Nr. 34 wird in Teilbereichen neu geordnet. Durch Beibehaltung des MI parallel zur Staatsstr. (im großen Plan sind keine Straßen dargestellt) kommt es hier zu keiner geänderten Immissionssituation.

Es ist aber ein Hinweis mit aufzunehmen, dass die Schallimmissionen durch die Staatsstraße in architektonischer Selbsthilfe lärmseitig zu lösen sind. Aussagen zu Altlasten (Fehlanzeige) ist noch zwingend einzuarbeiten. Da sich im Bereich des MI/WA eine Kfz-Werkstätte befunden hat, ist die Aussage erst nach gutachterlicher Überprüfung möglich.

Abwägungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis bezüglich der Schallimmissionen wird mit aufgenommen. Der Passus „Weitere Informationen sind der Informationsbroschüre „Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen“ des Bayerischen Landesamts für Umwelt (LfU) zu entnehmen.“ wird im Plan und der Begründung gestrichen.

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt dem Abwägungsvorschlag zu.

Einstimmig beschlossen Ja 14 Nein 0 Anwesend 14 Persönlich beteiligt 0

Bayerisches Landesamt für Umwelt vom 17.10.2023

Als Landesfachbehörde befassen wir uns v. a. mit umweltbezogenen Fachfragen bei Planungen und Projekten mit überregionaler und landesweiter Bedeutung, mit Grundsatzfragen von besonderem Gewicht sowie solchen Fachbelangen, die von örtlichen oder regionalen Fachstellen derzeit nicht abgedeckt werden (z. B. Rohstoffgeologie, Geotopschutz, Geogefahren).

Von den o.g. Belangen werden die Geogefahren berührt. Dazu geben wir folgende Stellungnahme ab:

Im Planungsgebiet sind keine konkreten Geogefahren bekannt. Der Untergrund der Frankenalb besteht allerdings aus verkarsteten Karbonatgesteinen der Weißjura-Gruppe, die von unterschiedlich mächtigen Deckschichten überlagert werden. Es besteht ein Restrisiko für die Entstehung weiterer Dolinen und Erdfälle, vor Allem durch das Nachsacken von Deckschichten in unterlagernde Hohlräume. Die Eintretenswahrscheinlichkeit hierfür ist allgemein gering, sie ist grundsätzlich kein Hinderungsgrund für die geplante Bebauung. Sollten jedoch Geländeabsenkungen bemerkt oder bei den Bauarbeiten Hohlräume angetroffen werden, so sind diese durch einen einschlägig erfahrenen Ingenieurgeologen zu begutachten.

Abwägungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt dem Abwägungsvorschlag zu.

Einstimmig beschlossen Ja 14 Nein 0 Anwesend 14 Persönlich beteiligt 0

Bayerischer Bauernverband vom 12.10.2023

Der Bayerische Bauernverband als Träger öffentlicher Belange und als Interessensvertretung der bayerischen Landwirtschaft nimmt zum oben genannten Projekt wie folgt Stellung:

Aufgrund der Ortsrandlage sind die Bauwerber aber auf ihre Duldungspflicht bzgl. Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen auch nachts und am Wochenende hinzuweisen. Diese Emissionen können auch an Sonn- und Feuertagen, Wochenenden sowie während der Nachtstunden auftreten.

Ebenfalls dürfen die Nutzung und Bewirtschaftung der mittelbar und unmittelbar angrenzenden land- und forstwirtschaftlichen Flächen, Gebäude und Wege durch die geplante Bebauung nicht beeinträchtigt werden. Die Bewirtschaftung muss – sofern erntebedingt erforderlich – zu jeder Tages- und Nachtzeit uneingeschränkt möglich sein.

Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der benachbarten landwirtschaftlichen Fläche bei Anpflanzung und Eingrünung die gesetzlichen Mindestabstände einzuhalten sind. Dies bedeutet bei der Anpflanzung von Gehölzen einen Abstand von mindestens 4 Meter (v.a. Erweiterung 1, Geltungsbereich Nr. 30 „Fuchsberg“). Weiterhin ist die Bepflanzung regelmäßig zurückzuschneiden, damit die Bewirtschaftung der Flächen und das Befahren der Wege durch die Landwirte auch zukünftig problemlos gewährleistet sind.

Falls landwirtschaftliche Wirtschaftswege von der Planung betroffen wären, müssen diese weiterhin und jederzeit für die Landwirte befahrbar bleiben. Beschädigte Wege, z. B. durch die Bautätigkeit, müssen durch den Verursacher, auf dessen Kosten, wiederhergestellt werden. Das bestehende Wegenetz landwirtschaftlicher Wirtschaftswege muss erhalten bleiben, damit die Landwirte ungehindert an ihre Flächen gelangen können.

Wir bitten das in ihrer Planung zu berücksichtigen.

Abwägungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Auf die Emissionen aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzflächen wird im Bebauungsplan bereits hingewiesen. Der Hinweis zum gesetzlichen

Mindestabstand von 4 Meter bei der Anpflanzung von Bäumen neben landwirtschaftlichen Flächen wird noch in den Bebauungsplan aufgenommen.

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt dem Abwägungsvorschlag zu.

Einstimmig beschlossen Ja 14 Nein 0 Anwesend 14 Persönlich beteiligt 0

Deutsche Telekom AG vom 05.10.2023

Unsere Stellungnahme vom 04.08.2022 gilt unverändert weiter.

Stellungnahme vom 04.08.2022:

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Die Telekom prüft derzeit die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbaumentscheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei Unwirtschaftlichkeit oder einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten.

Im Geltungsbereich befinden sich unterirdische und oberirdische Telekommunikationslinien der Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden (siehe Bestandsplan in der Anlage - dieser dient nur der Information und verliert nach 14 Tagen seine Gültigkeit). Wir bitten Sie, bei der Planung und Bauausführung darauf zu achten, dass diese Linien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden.

Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Telekom nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist.

Wir beantragen daher Folgendes sicherzustellen:

- dass für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im
- Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist,
- dass eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt.
- Wir bitten dem Vorhabenträger aufzuerlegen, dass dieser für das Vorhaben einen Bauablaufzeitenplan aufstellt und mit uns unter Berücksichtigung der Belange der Telekom abzustimmen hat, damit Bauvorbereitung, Kabelbestellung, Kabelverlegung, Ausschreibung von Tiefbauleistungen usw. rechtzeitig eingeleitet werden können. Für unsere Baumaßnahme wird eine Vorlaufzeit von 6 Monaten benötigt.
- In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 - siehe hier u. a. Abschnitt 6 - zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Abwägungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Anmerkungen der Stellungnahme vom 04.08.2022 wurden bereits in den Bebauungsplan eingearbeitet. Eine rechtzeitige Abstimmung im Rahmen der Erschließungsplanung und -ausführung muss Seitens der Ros Baulandentwicklung GmbH mit der Telekom vorgenommen. Die Telekom wird im Bauablaufzeitenplan berücksichtigt.

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt dem Abwägungsvorschlag zu.

Einstimmig beschlossen Ja 14 Nein 0 Anwesend 14 Persönlich beteiligt 0

N-ERGIE Netz GmbH vom 25.09.2023

Von der erneuten Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Änderung / Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 34, Ä2 Hofstetten Südost der Gemeinde Hitzhofen haben wir Kenntnis genommen. In den hinzugekommenen Ausgleichsflächen Oberzell; Flur-Nr.: 80 u. 81 sind keine Versorgungsanlagen der N-ERGIE Netz GmbH vorhanden.

Unsere Stellungnahme vom 5. Juli 2022, AZ: AWB02202225341, behält weiterhin Gültigkeit.

Stellungnahme vom 05.07.2022:

in der Anlage erhalten Sie Bestandspläne der N-ERGIE Netz GmbH und der von uns gegebenenfalls im Rahmen einer Betriebsführung mitbetreuten Versorgungsanlagen im oben genannten Bereich. Diese Bestandspläne besitzen nur informellen Charakter.

Die Bestandspläne enthalten Anlagen der N-ERGIE Netz GmbH. Soweit es sich vorstehend nicht um Anlagen der N-ERGIE Netz GmbH handelt, wird diese im Namen und Auftrag der jeweiligen Anlagenbetreiber tätig.

Zusätzlich zu den auf den überlassenen Plänen bekannt gegebenen Anlagen können sich vor Ort weitere im Eigentum Dritter stehende Anlagen - insbesondere Kabel, Rohre oder Leitungen zum Anschluss von Erneuerbaren Energieanlagen - befinden, für die wir nicht zuständig sind. Über diese können wir keine Auskunft geben und diese sind deshalb auch nicht im Planwerk dokumentiert. Hierfür ist der jeweilige Anlagenbetreiber zuständig.

Im Zuge der Gebietserschließung werden Versorgungsanlagen verlegt. Es ist deshalb eine Koordination der Bau- und Verlegemaßnahme erforderlich. Wir bitten Sie, sich mit Herrn Weigand unter der Rufnummer 0911 802-17200 so frühzeitig wie möglich zur Abstimmung der anstehenden Arbeiten in Verbindung zu setzen.

Sind keine Gehwege geplant, wird ein Versorgungstreifen von ca. 1,00 m Breite empfohlen. Zwischen geplanten Baumstandorten und Versorgungsleitungen, ist nach dem DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ ein Abstand von 2,50 m einzuhalten. Wir bitten Sie, dies bei Ihrem Planungsvorhaben zu berücksichtigen.

Wir bitten Sie die oben genannten Punkte in den Erläuterungsbericht mit aufzunehmen und zu veranlassen, dass wir bei allen öffentlichen und privaten Planungen und Bauvorhaben wie z.B. Straßen- und Kanalbauarbeiten, Baumpflanzungen etc. rechtzeitig in den Verfahrensablauf eingebunden werden.

Abwägungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Anmerkungen der Stellungnahme vom 05.07.2022 wurden bereits in den Bebauungsplan eingearbeitet. Die N-ERGIE wird bei allen weiterführenden Planungen rechtzeitig in den Verfahrensablauf mit eingebunden.

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt dem Abwägungsvorschlag zu.

Einstimmig beschlossen Ja 14 Nein 0 Anwesend 14 Persönlich beteiligt 0

Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanungsbehörde**Stellungnahme vom 12.07.2022****Planung**

Die Gemeinde Hitzhofen plant o. g. Bebauungsplan zu ändern. Der ca. 1,4 ha große Geltungsbereich befindet sich am südöstlichen Ortsrand des Ortsteils Hofstetten und ist derzeit größtenteils

mit einer alten Hofstelle bebaut. Im Planbereich soll Wohnraum geschaffen werden. Insgesamt sind zwölf Bauparzellen mit Einzel- bzw. Doppelhausbebauung vorgesehen. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der Planbereich als Gemischte Baufläche dargestellt. Die Änderung des Flächennutzungsplanes für einen großen Teilbereich des Planumgriffs in eine Wohnbaufläche befindet sich derzeit im Verfahren.

Bewertung

Erneuerbare Energien

Die textlichen Festsetzungen unter Punkt 11 des Bebauungsplanes zur Nutzung von Solarenergieanlagen werden im Sinne des LEP-Ziels 6.2.1 begrüßt, wonach erneuerbare Energien verstärkt zu erschließen und zu nutzen sind.

Flächensparen und Demographischer Wandel

Die Planungen sind vor dem Hintergrund des LEP-Ziels 3.2 (Innenentwicklung vor Außenentwicklung) grundsätzlich zu begrüßen.

Gemäß LEP 1.2.1 (Z) ist der demographische Wandel bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten. Zudem ist laut RP 10 B III 1.2 (Z) anzustreben, die Siedlungsstruktur unter Wahrung ihrer Vielfalt ressourcenschonend zu entwickeln, Grund und Boden sparsam in Anspruch zu nehmen und Siedlungs- und Erschließungsformen flächensparend auszuführen.

Gemäß LEP 3.1 (G) soll die Ausweisung von Bauflächen an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.

Blickt man auf die voraussichtliche Verteilung der Bevölkerung in Hitzhofen gemäß Demographie Spiegel Bayern, so wird deutlich, dass die Altersgruppe 65plus bis 2033 um ca. 51 % zunehmen wird. Die Altersgruppe der 18 – 40-Jährigen jedoch um ca. 9 % abnehmen wird.

Wir weisen darauf hin, dass die geplante Wohngebietsausweisung mit freistehenden Einfamilien- und Doppelhäusern lediglich die Wohnansprüche einer Bevölkerungsgruppe umfasst.

Wir raten daher zumindest in einem Teilbereich des Plangebietes flächeneffiziente, ressourcenschonende und demographiegerechte Wohnformen (barrierefreie, kleinere Wohnung) in Mehrfamilienhäusern zu ermöglichen, um den Herausforderungen des demographischen Wandels zu begegnen und den zukünftig veränderten Wohnansprüche aller Bevölkerungsgruppen gerecht zu werden.

Natur und Landschaft

Maßnahmen zur laut RP 10 B III 1.5 (Z) erforderlichen Eingrünung von Ortsrandbereichen sind in den zeichnerischen Festsetzungen bereits enthalten.

Ergebnis

Die vorliegende Planung steht nur bei Berücksichtigung bzw. Beachtung o.g. Belange insbesondere zum demographischen Wandel den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.

Stellungnahme vom 20.10.2023

Die Regierung von Oberbayern hat als höhere Landesplanungsbehörde bereits mit Schreiben vom 12.07.2022 zur o.g. Bauleitplanung Stellung genommen.

In diesem hatten wir festgestellt, dass die Planung nur bei Berücksichtigung bzw. Beachtung der in der Stellungnahme genannten Belange insbesondere zum demographischen Wandel den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegensteht.

In der nun vorliegenden Planung in der Fassung vom 22.08.2023 wird an der Planung festgehalten. In der Abwägung wird darauf verwiesen, dass andernorts im Gemeindegebiet bereits verdichtete Wohnformen bestehen und auch in den vorliegenden Planungen z.T. möglich seien.

Dies ist aus landesplanerischer Sicht v.a. vor dem Hintergrund des Flächensparens sowie des demographischen Wandels kritisch zu sehen und zu bedauern.

Die vorliegende Planung steht den Erfordernissen der Raumordnung jedoch grundsätzlich nicht entgegen.

Abwägungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt dem Abwägungsvorschlag zu.

Einstimmig beschlossen Ja 14 Nein 0 Anwesend 14 Persönlich beteiligt 0

Handwerkskammer für München und Oberbayern vom 10.11.2023

Die Handwerkskammer für München und Oberbayern bedankt sich für die Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen des o.a. Beteiligungsverfahrens zur beabsichtigten Bebauungsplanänderung der Gemeinde Hitzhofen für das 1,6 ha umfassende Planänderungsgebiet am südlichen Ortsrand von Hofstetten östlich der Ingolstädter Straße. Nach Aufgabe der landwirtschaftlichen Hofstelle soll am südlichen Ende des Geltungsbereichs im Bereich der Fl.Nrn 309/1, 309/2 und 309 TF ein Allg. Wohngebiet nach § 4 BauNVO mit 12 Parzellen für die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern entstehen. Die nördlich im Anschluss bestehenden bebauten Flurstücke 307/9, 309/2 und 308/5 bleiben als „Mischgebiet“ (MI) festgesetzt. Das Plangebiet wird im Süden um die Römerstraße und im Osten um private Grünflächen und um die Fläche für ein Regenrückhaltebecken erweitert.

Die mit der Umwidmung neu festgesetzte Wohnbaufläche beurteilen wir mit Verweis auf die Situation durch heranrückende Wohnbebauung für die bestehenden dörflichen Strukturen mit Landwirtschaft, aber auch Gewerbe- und Handwerksbetrieben in baulicher Umgebung, kritisch. Gerade Gewerbe- und Handwerksbetriebe, die aufgrund ihrer Emissionen wie vorliegend an den Ortsrändern angesiedelt sind, werden durch neue (Wohnflächen-)ausweisungen, die an bestehende Gebiete anschließen, oftmals in der Ausübung ihrer bisherigen, genehmigten Nutzung und in ihren Entwicklungsmöglichkeiten eingeschränkt, dies betrifft generell Ortsabrundungen mit neu geschaffenen Wohnbauflächen angrenzend an noch stärker dörflich strukturierten Ortsbereichen wie am Südrand von Hofstetten. Unserer Erfahrung nach entstehen im Zuge dieser Nachverdichtungsprozesse über Ortsabrundungen oder Baulückenfüllungen häufig Gemengelagensituationen und damit Konflikte zwischen den unterschiedlich schutzbedürftigen Nutzungen Wohnen und Gewerbe.

Bei einem Heranrücken durch neu hinzukommende (Wohn)baunutzungen muss grundsätzlich sichergestellt werden, dass sich daraus keine negativen Auswirkungen für gewerbliche und handwerkliche Betriebe in den festgesetzten Mischgebieten nördlich des Wohngebiets ergeben, was deren ordnungsgemäßen Betriebsablauf betrifft, aber auch angemessene Weiterentwicklungsmöglichkeiten der Unternehmen einschließt. Vielmehr ist sicherzustellen, dass für die Betriebe im Mischgebiet die mit dem Bestandsschutz garantierte, notwendige Flexibilität vor Ort gewahrt bleibt, die nicht nur einen ordnungsgemäßen Betriebsablauf gewährleistet, sondern auch angemessene betriebliche Weiterentwicklungen oder ggf. Nutzungsänderungen in den Blick nimmt. Gerade letzteres ist eine wichtige Voraussetzung für kleinere und mittlere Unternehmen des Handwerks, um sich flexibel an Marktbedingungen anpassen zu können und damit auch im langfristigen Interesse der Standortsicherung. Dies gilt insbesondere im Hinblick auf die von den Betrieben ausgehenden betriebsüblichen Emissionen (Lärm, Geruch etc.) einschließlich des zugehörigen Betriebsverkehrs. Bestehenden bestandskräftig genehmigten Nutzungen dürfen keine weiteren immissionsschutzrechtlichen Auflagen gemacht werden; vielmehr dürfen derartige Maßnahmen ausschließlich zu Lasten neu hinzukommender Wohnbebauung gehen.

Hinsichtlich der Überplanung der südlichen Mischbaufläche bitten wir darum zu prüfen, ob sich hierfür adäquater Ersatz im Gemeindegebiet finden lässt, sodass hier vor allem kleinen und mittelständischen Betrieben durch bedarfsgerechte bzw. kleinteilige Parzellierung ggf. weiterhin eine Ansiedlung ermöglicht werden kann.

Abwägungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die geplanten Wohnbaunutzungen haben keine negativen Auswirkungen für gewerbliche und handwerkliche Betriebe. Die Gemeinde ist bemüht, einen adäquaten Ersatz für die überplante südliche Mischbaufläche zu finden.

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt dem Abwägungsvorschlag zu.

Einstimmig beschlossen Ja 14 Nein 0 Anwesend 14 Persönlich beteiligt 0

2.3 Satzungsbeschluss

Beschluss:

Der vom Architekten Werner Bachmann geänderte Bebauungsplan Nr. 34 „Hofstetten Südost“ in der Änderungsfassung vom 21.11.2023 samt Begründung in der Fassung vom 21.11.2023 wird mit den unter TOP 2.2 beschlossenen Änderungen als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan wird zur Genehmigung an das Landratsamt Eichstätt weitergeleitet.

Einstimmig beschlossen Ja 14 Nein 0 Anwesend 14 Persönlich beteiligt 0

3 Bauangelegenheiten

3.1 Antrag auf Vorbescheid zum Bau einer geschlossenen Teilüberdachung über eine vorhandene Stockschützenanlage auf dem Grundstück Fl.Nr. 80 der Gemarkung Oberzell, Außenbereich

Sachvortrag:

Das Bauvorhaben „Bau einer geschlossenen Teilüberdachung einer vorhandenen Stockschützenanlage“ auf dem Grundstück Fl.Nr. 80 der Gemarkung Oberzell liegt im Außenbereich.

Im Zusammenhang mit dem Antrag auf Vorbescheid soll folgende Fragestellung geklärt werden: Ist der Bau einer geschlossenen Teilüberdachung der vorhandenen Stockschützenanlage im Außenbereich auf der Fl.Nr. 80 der Gemarkung Oberzell zulässig? Die Unterlagen mit Begründung für das Bauvorhaben des FC Hitzhofen-Oberzell wurde dem Gremium vorab zur Verfügung gestellt.

Anmerkungen der Verwaltung:

Das Bauvorhaben ist nicht nach § 35 Abs. 1 BauGB im Außenbereich privilegiert. Sonstige Vorhaben können aber gemäß § 35 Abs. 2 BauGB im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.

Das gemeindliche Einvernehmen kann aus Sicht der Verwaltung erteilt werden.

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt, das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB zum Bau einer geschlossenen Teilüberdachung über eine vorhandene Stockschützenanlage auf dem Grundstück Fl.Nr. 80 der Gemarkung Oberzell zu erteilen.

Einstimmig beschlossen Ja 14 Nein 0 Anwesend 14 Persönlich beteiligt 0

4 Bebauungsplan Nr. 35 "Zur Veitskapelle" BA03: Beratung Parzellierung

Sachvortrag:

Entsprechend den Ergebnissen aus der Rückmeldung der Interessensbekundung und den Beratungen im Gemeinderat hat unser Planer Holger Ranft vom Büro T + R Ingenieure aus Ingolstadt die Parzellierung angepasst.

Folgende Punkte wurden berücksichtigt:

- Wegfall Reihenhausbebauung
- Änderung Situierung der Rückbehaltsflächen
- Bandbreite der Grundstücksflächen für Einzelhausbebauung vergrößern (neu: 420 – 560 qm)
- Somit stehen zehn Einzelhaus- und 3 Doppelhausgrundstücke (sechs DHH) zur Verfügung.

Beschluss:

Mit dem Parzellierungsvorschlag besteht Einverständnis. Der Entwurf des Bebauungsplans soll fortgeführt werden.

Einstimmig beschlossen Ja 14 Nein 0 Anwesend 14 Persönlich beteiligt 0

5 Sachstandsbericht PV-Freiflächenanlagen und Beratung über weitere Vorgehensweise

Sachvortrag:

Der detaillierte Sachstandsbericht wurde dem Gremium vorab zur Verfügung gestellt.

Alle angefragten Gemeinden, die mit Greenovative GmbH zusammenarbeiten haben mitgeteilt, dass

- der Umgang stets fair war.
- Versprechungen eingehalten wurden.
- Nachverhandlungen erfolgreich waren.
- in den ersten fünf Jahren aufgrund der Abschreibung keine Gewerbesteuer fließt.

Folgende Informationen von Herrn Voll sind im Nachgang zur Präsentation vom 19.10.2023 eingegangen:

- Gewerbesteuer 0 – 5 Jahre: 0 € aufgrund hoher Abschreibungen
- Durchschnittliche Gewerbesteuer 0 – 20 Jahre ca. 1.000 €/ha, ab 21. Jahr deutlich höher (wie bei Präsentation mitgeteilt)
- Kosten für GmbH & Co. KG (z.B. Geschäftsführer) nicht beliebig → Kontrolle durch Finanzamt

E-Mail von Herrn Voll bzgl. den steuerlichen Auswirkungen bei Verkauf der PV-Freiflächenanlage und den vertraglichen Gestaltungsmöglichkeiten im Gestattungsvertrag sowie bei höherem Strompreis wurde dem Gremium ebenfalls im Rahmen des Sachstandsberichts mitgeteilt.

Erfahrung einer Gemeinde mit Betreiber einer Bürgerenergie-Genossenschaft eG: Die Gewerbesteuer ist mit Faktor 3-4 höher als der von Greenovative prognostizierten Gewerbesteuer von ca. 1.000 €/ha.

Wie geht es weiter:

- Trotz der höher zu erwartenden Gewerbesteuer wird die sog. „HEG-Bürgerenergie-Genossenschaft“ nicht weiterverfolgt.
- Den beiden Bewerbern wird grundsätzliche Zustimmung mitgeteilt.
- Entwurf für städtebaulichen und Durchführungsvertrag soll von den Bewerbern vorbereitet werden: Unterstützung und Überprüfung durch Fachbüro, insbesondere detaillierte Abklärung bzgl.
 - Beteiligungsmöglichkeit der Gemeinde.
 - Beteiligungsmöglichkeit der Bürger.
 - Durchleitungsgebühr für Leitungstrasse auf gemeindlicher Fläche.
 - Festlegung Bürgschaft für Rückbauverpflichtung.
- Abklärung ob evtl. bestehende Bürgerenergie-Genossenschaften Interesse an einer Beteiligung haben.
- Die erforderlichen Verfahren für Flächennutzungsplan und Bebauungsplan werden erst nach Abschluss der Verträge begonnen.

Beschluss:

Das Gremium stimmt der weiteren Vorgehensweise zu.

Einstimmig beschlossen Ja 14 Nein 0 Anwesend 14 Persönlich beteiligt 0

6 Antrag Verein FFW Hofstetten auf Bezuschussung Anschaffung Kurzarmhemden im Rahmen der Richtlinie für die Gewährung von Zuwendungen

Sachvortrag:

Der Verein FFW Hofstetten beantragt für seine rund 60 aktiven Feuerwehrfrauen und -männer zur vorhandenen Dienstuniform Kurzarmhemden. Aufgrund gesetzlicher Vorgaben ist die Gemeinde für die Ausstattung der aktiven Feuerwehkräfte mit Dienstkleidung (Uniform, Hemd) zuständig. In diesem Rahmen erhält die FFW Hofstetten Langarmhemden.

Für Veranstaltungen im Hochsommer möchte der Verein Kurzarmhemden zum voraussichtlichen Gesamtpreis von 3.000 € anschaffen. Hierfür beantragt er entsprechend der Richtlinie für die Gewährung von Zuwendungen den 20%-Zuschuss. Die Bagatellgrenze für solche Anschaffungen liegt bei 500 €.

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt der Gewährung einer Zuwendung für die Anschaffung von Kurzarmhemden zu einem voraussichtlichen Gesamtbetrag von 3.000 € in Höhe von 20% entsprechend der gemeindlichen Richtlinie zu.

Einstimmig beschlossen Ja 14 Nein 0 Anwesend 14 Persönlich beteiligt 0

7 Genehmigung der Sitzungsniederschriften Nr. 56 vom 24.10.2023

Die Niederschrift über den öffentlichen Teil der Gemeinderatssitzungen Nr. 56 vom 24.10.2023 ist im Ratsinformationssystem hinterlegt.

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

Beschluss:

Den Niederschriften Nr. 56 - öffentlicher und nichtöffentlicher Teil - aus der Gemeinderatssitzung vom 24.10.2023 wird in der vorgelegten Fassung zugestimmt.

Einstimmig beschlossen Ja 14 Nein 0 Anwesend 14 Persönlich beteiligt 0

8 Verschiedenes / Anfragen

Informationen durch Bürgermeister Roland Sammüller

- Bauangelegenheiten seit der letzten GR-Sitzung
- Beschlüsse nichtöffentlicher Teil letzte GR-Sitzung
 - Auftragsvergabe Tiefbauarbeiten Radweg Hitzhofen-Eitensheim an Fa. Schelle GmbH & Co. KG, Pfaffenhofen
 - Auftragsvergabe Ersatzbeschaffung Tore und Tür FFW-Gerätehaus Hofstetten an TMB Torservice Michael Brückner, Thalmässing
- Besprechung Anlieger Baugebiet „Zur Veitskapelle“ BA02 wegen Erschließungsbeiträge → Beauftragung eines Büros zur Überprüfung der Abrechnung
- Vorstellung Leuchten Kinderkrippe, Vorstellung Varianten Neuordnung Stellplätze → Festlegung nächste GR-Sitzung, Info über Baustand

Anfragen Gemeinderäte

GR Gerhard Kögler	Wer hat die Unterhaltungspflicht (Räum- und Streupflicht/Reinigung) vom Gehweg von Gungoldinger Straße zum Friedhof? BGM Roland Sammüller: Die Unterhaltungspflicht befindet sich bei der Gemeinde. Der Gehweg wird regelmäßig gesäubert. Aufgrund des aktuellen Laubabfalls kann jedoch nicht verhindert werden, dass sich immer wieder Laub auf dem Gehweg befindet.
GR Mathias Miebling	Im Jugendzentrum Hofstetten kann das Panikschloss im Veranstaltungsraum im Keller von innen nach außen zum Treppenhaus nicht betätigt werden.

Um 20:59 Uhr schließt Erster Bürgermeister Roland Sammüller den öffentlichen Teil der Sitzung Nr. 57 des Gemeinderates in der Legislaturperiode 2020-2026.

Roland Sammüller
Erster Bürgermeister

Markus Wittmann
Schriftführung