



NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG NR. 22 DES GEMEINDERATES FÜR DIE LEGISLATURPERIODE 2020-2026

Sitzungsdatum:	Mittwoch, 22.09.2021
Beginn:	19:30 Uhr
Ende	22:30 Uhr
Ort:	im Sitzungssaal des Rathauses Hitzhofen

ANWESENHEITSLISTE

Erster Bürgermeister

Sammüller, Roland

Mitglieder des Gemeinderates

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

Schriftführer

Beringer, Reinhard

Abwesende und entschuldigte Personen:

Mitglieder des Gemeinderates

Klinger, Rupert

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

1. Neubau Kinderkrippe Hofstetten: Präsentation Vorentwurf durch Fachplaner - Festlegung Bauweise, Dachform, Energieversorgung
2. Änderung/Ergänzung Flächennutzungsplan
- 2.1 Abwägung und Beschlüsse zu den Stellungnahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)
- 2.2 Abwägung und Beschlüsse zu den Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)
- 2.3 Feststellungsbeschluss
3. Änderungsverfahren Bebauungsplan Nr. 19 "Innerortsbereich Hofstetten"
- 3.1 Abwägung und Beschlüsse zu den Stellungnahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)
- 3.2 Abwägung und Beschlüsse zu den Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)
- 3.3 Satzungsbeschluss
4. Bauangelegenheiten
- 4.1 formlose Bauvoranfrage: Neubau von 6 Doppelhaushälften mit Garagen und Stellplätzen, Oberzeller Straße 40, Fl.Nr. 9, Gemarkung Oberzell
5. Weiteres Vorgehen Vorkaufsrechtssatzung
Vorlage: SG 2/031/2021
6. Genehmigung der Sitzungsniederschriften Nr. 21 vom 24.08.2021
7. Verschiedenes / Anfragen

ÖFFENTLICHE SITZUNG

1 Neubau Kinderkrippe Hofstetten: Präsentation Vorentwurf durch Fachplaner - Festlegung Bauweise, Dachform, Energieversorgung

Bürgermeister Sammüller begrüßte zum Tagesordnungspunkt die planenden Architekten Herrn Breitenhuber und Herrn Hausmann

Vorgestellt wurden die Entwurfsplanung und die Bauweise mit folgenden Themen:

a) Nutzungsumfang:

- Errichtung einer zweigruppigen Kinderkrippe einschließlich der Nebenräume
- zusätzlich einen Mehrzweckraum als
 - Speisesaal für den Kindergarten und die -krippe
 - Begegnungsstätte für Jung und Alt bzw. Veranstaltungen der Gemeinde

b) Außengestaltung:

- Pulldach mit extensiver Begrünung (damit soll eine Eingrenzung der Kubatur erreicht werden)
- Fasadengestaltung
 - nach Süden offene Ansicht
 - nach Norden geschlossene Ansicht

c) Darstellung der Grundrisszeichnung

- Haupträume (Gruppenräume mit Gruppennebenräume)
- Nebenräume (Büro, Personalraum, WC's, Abstellraum usw.)

d) Bauweise/Material

- Bauweise noch nicht festgelegt, aufgrund des ökologischen Vorteils und der Zeitersparnis hat Holz in Elementbauweise seine Vorteile
- Flachgündung
- Wandelemente/Decke in Brettsperholz mit entsprechender Dämmung

Aus dem Gremium kamen folgende Fragen/Anmerkungen:

- Hat die ökologische Bauweise bzw. Massivbauweise Einfluss auf die Zuwendungen?
- Garderobe im Mehrzweckraum für Kiga-kinder und Veranstaltungsbesucher
- Essensvorbereitung für Kindergartenkinder im Mehrzweckraum
- Essensvorbereitung für Krippenkinder wahlweise im Mehrzweckraum oder in den Gruppenräumen
- Beeinflusst die Bezeichnung -Mehrzweckraum- oder -Speisesaal- die Förderfähigkeit?
- Auslegung der Statik bei Holzbauweise hinsichtlich einer künftigen Aufstockung (aus versch. Aspekten ist eine Erweiterung in der Fläche sinnvoll)
- Beschattung an der Südseite
- Belichtung/Fenstergrößen

Es besteht Einvernehmen, die Entwurfsplanung mit den besprochenen Änderungen fortzuführen. Über die Bauweise wird nach Vorliegen der Kostenschätzungen entschieden.

2 Änderung/Ergänzung Flächennutzungsplan

Sachvortrag:

In der Gemeinderatssitzung am 14.07.2020 wurde die Änderung des bestehenden Flächennutzungsplans beschlossen und am 12.08.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

In der Zeit vom 25.06.2021 bis 26.07.2021 erfolgte die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte gleichzeitig.

Aktueller Verfahrensstand:

In der Zeit vom 16.08.2021 bis 17.09.2021 erfolgte die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte ebenso bis zum 17.09.2021.

2.1 Abwägung und Beschlüsse zu den Stellungnahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

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

- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Ingolstadt
- Amt für ländliche Entwicklung Oberbayern
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- BUND Naturschutz in Bayern e.V., Kreisverband Eichstätt
- Deutsche Telekom AG, Landshut
- DSLmobil GmbH, Asbach-Bäumenheim
- Kreisbrandrat, LRA Eichstätt
- Kreisheimatpfleger, Landkreis Eichstätt
- Planungsverband Region Ingolstadt
- Regierung von Oberbayern, Luftamt Südbayern
- Gemeinde Adelschlag
- Gemeinde Böhmfeld
- Gemeinde Eitensheim
- Markt Gaimersheim

Beschluss:

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

Einstimmig beschlossen Ja 13 Nein 0 Anwesend 13 Persönlich beteiligt 0

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

- Landratsamt Eichstätt SG 41, SG 42, SG 44 und SG 45
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ingolstadt
- Bayerischer Bauernverband, Ingolstadt
- Bayerisches Landesamt für Umwelt, Augsburg
- Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern, München
- N-ERGIE Netz GmbH, Nürnberg
- Regierung von Oberbayern, Bergamt Südbayern
- Staatliches Bauamt Ingolstadt
- Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt
- Zweckverband zur Wasserversorgung der Böhmfelder Gruppe, Böhmfeld
- Gemeinde Walting

Beschluss:

Die oben genannten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange haben im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB Stellungnahmen mit den Vermerken Zustimmung oder keine Einwände bzw. Bedenken abgeben. Dies wird zur Kenntnis genommen.

Einstimmig beschlossen Ja 13 Nein 0 Anwesend 13 Persönlich beteiligt 0

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

Handwerkskammer für München und Oberbayern, München

Die im Zuge des Beteiligungsverfahrens vorgenommenen Änderungen am Bebauungsplanänderungsentwurf als aus dem Planentwurf ersichtliche, Ergänzungen und Anpassungen nehmen wir zur Kenntnis.

Parallel mit der Bebauungsplanänderung wird in diesem erneuten Verfahrensschritt eine Änderung des Flächennutzungsplans verfolgt, welcher neben einer Anpassung an das o.g. Bebauungsplanänderungsverfahren für Hofstetten auch in redaktioneller Hinsicht stellenweise aktualisiert wird. Dies wurde dankenswerterweise farblich übersichtlich gekennzeichnet.

Bezüglich der beiden Bauleitplanverfahren sei auf unsere Stellungnahme im vorausgegangenen Beteiligungsverfahren von April dieses Jahres verwiesen: diese wird aufrechterhalten und hat als erneut angeführt zu gelten.

(Auszug Stellungnahme April 2021)

Hinsichtlich der Teilfläche „Südlich der Pfünzler Straße: Erweiterung Nr. 4“ bestehen von unserer Seite folgende Anmerkungen:

Da eine wohnbauliche Nutzung im Dorfgebiet nach § 5 BauNVO oder im Mischgebiet nach § 6 BauNVO allgemein zulässig ist, ist dem Planvorhaben von unserer Seite im Prinzip zunächst nichts entgegenzusetzen- unter der Voraussetzung, dass das planerische Vorgehen mit den Belangen des an das Plangebiet unmittelbar angrenzenden, bestandskräftig genehmigten Unternehmens im Gewerbegebiet abgestimmt ist. Da im Zuge von Nachverdichtungen und heranrückender Wohnbebauung in gewachsenen dörflichen Strukturen häufig Gemengelagensituationen und damit Konflikte zwischen den unterschiedlich schutzbedürftigen Nutzungen Wohnen und Gewerbe entstehen können, wurde durch die Anfertigung einer immissionsschutzrechtlichen Überprüfung diesem Aspekt bereits Rechnung getragen. Mit der auf der Fl.Nr. 92/8 östlich des Gewerbegebietes „Römerstraße I“, neu geplanten, zusätzlichen Wohnbebauung entstehen heranrückende neue Immissionsorte. Immissionskonflikte mit den genehmigten Nutzungen des westlich an das Planänderungsgebiet angrenzenden Unternehmens sind gemäß dem beiliegenden Gutachten des BÜRO FÜR STÄDTEBAU UND BAULEITPLANUNG WITTMANN, VALIER UND PARTNER GBR von 2020 demnach auszuschließen.

Dieses planerische Vorgehen der Gemeinde mit Blick auf die Standortsicherung eines ortsansässigen Unternehmens ist zu befürworten. Denn gemäß § 1 (6) Nr. 8 BauGB in Verbindung mit dem im Grundgesetz verankerten Art. 14 GG sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere die Belange der Wirtschaft zu berücksichtigen und genießen genehmigte gewerbliche Nutzungen vor Ort Bestandsschutz.

Deswegen möchten wir daher grundsätzlich noch einmal betonen, dass sicherzustellen ist, dass die neu hinzukommende Bebauung zu keinerlei Beeinträchtigungen der im baulichen Umfeld bestehenden Handwerksbetriebe führt.

Demgemäß ist zu gewährleisten, dass für im baulichen Umfeld bestehenden Handwerksunternehmen die mit dem Bestandsschutz garantierte, notwendige Flexibilität vor Ort gewahrt bleibt, die nicht nur einen ordnungsgemäßen Betriebsablauf gewährleistet, sondern auch betriebliche Weiterentwicklungen oder ggf. Nutzungsänderungen umfasst. 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 gerade langjährig ansässiger Handwerksunternehmen. Dies gilt insbesondere im Hinblick auf die von dem Betrieb ausgehenden betriebsüblichen Emissionen (Lärm, Geruch etc.) einschließlich des zugehörigen Betriebsverkehrs.

Grundsätzlich bitten wir Sie, dem prägenden dörflichen Charakter vor Ort entsprechend auch langfristig sicherzustellen, dass der Ortsteil, insbesondere im bestehenden Mischbauflächen des Bebauungsplans Nr. 19 nicht nur planerisch sondern auch in der praktischen Umsetzung in seiner beschriebenen typischen Eigenart für die Landwirtschaft, das Wohnen und Handwerk/Gewerbe gleichermaßen und hinsichtlich der Nutzungsarten ausgewogen weiterentwickelt wird und Gewerbenutzung der vor Ort ansässigen kleinen und mittelständischen Handwerks- und Gewerbebetriebe – auch zukünftig nicht zugunsten des Wohnens in ihrem Bestehen und ihren Erweiterungsmöglichkeiten zurückstehen muss.

Ihre planerischen Bemühungen um eine vorausschauende, möglichst konfliktfreie Anordnung der Nutzungen, die sich gegenseitig einschränken, bitten wir Sie konsequent weiterzuverfolgen.

Abwägungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und bei zukünftigen Flächennutzungsplanänderungen und der weiteren gemeindlichen Entwicklung soweit wie möglich berücksichtigt.

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt dem Abwägungsvorschlag zu.

Einstimmig beschlossen Ja 13 Nein 0 Anwesend 13 Persönlich beteiligt 0

Regierung von Oberbayern – Höhere Landesplanungsbehörde

Die Regierung von Oberbayern hat als höhere Landesplanungsbehörde zu o.g. Planung bereits mit Schreiben vom 28.06.2021 Stellung genommen.

Auf dieses möchten wir verweisen. In diesem waren wir zu dem Ergebnis gelangt, dass die Planung den Erfordernissen der Raumordnung grundsätzlich nicht entgegensteht, sofern Darstellungen zur Ortsrandeingrünung mit in die Planunterlagen aufgenommen werden.

In nun vorliegender Fassung vom 27.07.2021 wurden Ortsrandeingrünungen in den Planunterlagen ergänzt. Zusätzlich wurde ein sehr ausführlicher Nachweis des Bedarfs neuer Siedlungsflächen mit in die Planunterlagen aufgenommen. Die intensive Auseinandersetzung der Gemeinde mit Innenentwicklungspotenzialen und Flächenmanagement ist aus Sicht der Landesplanung zu begrüßen!

Des Weiteren haben sich keine raumordnerisch relevanten Änderungen ergeben, sodass die o.g. Planung den Erfordernissen der Raumordnung weiterhin grundsätzlich nicht entgegensteht.

Abwägungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt dem Abwägungsvorschlag zu.

Einstimmig beschlossen Ja 13 Nein 0 Anwesend 13 Persönlich beteiligt 0

2.2 Abwägung und Beschlüsse zu den Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

Sachvortrag:

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde eine Stellungnahme abgegeben.

Bürger 1

Die Stellungnahme wird insbesondere dadurch begründet, dass in einem Bauerndorf selbstverständlich sei, Mischgebiete im Innerortsbereich zu erhalten und nicht reine Wohnorte daraus zu entwickeln und aufgrund dessen bei Flurnummer 531 eine Gemischte Baufläche darzustellen sei.

Abwägungsvorschlag:

Auf der Flurnummer 531 bzw. in der unmittelbaren näheren Umgebung sind der Gemeindeverwaltung keine aktuellen tatsächlichen Nutzungen bekannt, die eine Änderung der Ausweisung zur gemischten Baufläche begründen würden. Auch führt der Bürger keine tatsächlichen Nutzungen auf, die eine Änderung der Ausweisung rechtfertigen würde. Unabhängig davon richtet sich die Zulässigkeit der Art der Nutzung aufgrund bei zukünftigen Bauvorhaben nach § 34 BauGB (Innenbereich) und somit nach der Art der vorhandenen Nutzung auf dem Grundstück und in der näheren Umgebung. Insbesondere sind daher auch die Darstellungen des Flächennutzungsplans für ein Einzelbauvorhaben nicht maßgebend, da auch zukünftig im einfachen Bebauungsplan Nr. 19 keine Art der baulichen Nutzung festgesetzt wird.

Auch wird durch die Tatsache, dass vor mehreren Jahrzehnten in einem Bereich durch die Nutzung Gemischte Bauflächen vorlagen, dies nicht für immer festgeschrieben, insbesondere wenn im entsprechenden Bebauungsplan keine Art der baulichen Nutzung festgelegt ist. Durch die fortlaufende Aufgabe von landwirtschaftlichen Hofstellen und Umwidmung der landwirtschaftlichen Gebäude zu Garagen, Lagerräumen und dergleichen ändert sich der Gebietscharakter von Gemischte Bauflächen zu Wohnbauflächen.

Die Stellungnahme führt zu keiner Planänderung.

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt dem Abwägungsvorschlag zu.

Einstimmig beschlossen Ja 13 Nein 0 Anwesend 13 Persönlich beteiligt 0

2.3 Feststellungsbeschluss

Feststellungsbeschluss:

Der vom Büro BBI Ingenieure GmbH, Niederlassung Ingolstadt, Friedrichshofener Str. 1S, 85049 Ingolstadt gefertigte Planentwurf in der Fassung vom 27.07.2021 mit Begründung in der Fassung vom 27.07.2021 für die Änderung/Ergänzung des Flächennutzungsplans wird hiermit als Änderung/Ergänzung des Flächennutzungsplans verbindlich festgestellt.

Einstimmig beschlossen Ja 13 Nein 0 Anwesend 13 Persönlich beteiligt 0

3 Änderungsverfahren Bebauungsplan Nr. 19 "Innerortsbereich Hofstetten"

Sachvortrag:

In der GR-Sitzung am 14.07.2015 wurde die Änderung des bestehenden Bebauungsplans Nr. 19 „Innerortsbereich Hofstetten“ beschlossen und am 11.11.2015 ortsüblich bekannt gemacht.

In der Zeit vom 09.09.2020 bis 12.10.2020 erfolgte die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 04.09.2020 bis 12.10.2020.

Die Möglichkeit der Stellungnahme nach § 3 Abs. 2 BauGB war in der Zeit zwischen 16.03.2021 und 17.04.2021 möglich. In derselben Zeit erfolgt auch die Trägerbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB.

Aktueller Verfahrensstand:

In der Zeit vom 16.08.2021 bis 17.09.2021 erfolgte die erneute Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB. Die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte ebenso bis zum 17.09.2021.

3.1 Abwägung und Beschlüsse zu den Stellungnahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

1. Von folgenden Behörden u. Trägern öffentlicher Belange gingen keine Stellungnahmen ein:

- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Ingolstadt
- Amt für ländliche Entwicklung Oberbayern
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- BUND Naturschutz in Bayern e.V., Kreisverband Eichstätt
- Deutsche Telekom AG, Landshut
- DSLmobil GmbH, Asbach-Bäumenheim
- Kreisbrandrat, LRA Eichstätt
- Kreisheimatpfleger, Landkreis Eichstätt
- Planungsverband Region Ingolstadt

- Regierung von Oberbayern, Bergamt Südbayern
- Regierung von Oberbayern, Luftamt Südbayern
- Gemeinde Adelschlag
- Gemeinde Böhmfeld
- Gemeinde Eitensheim
- Markt Gaimersheim

Beschluss:

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

Einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0 Anwesend 13 Persönlich beteiligt 4

Anmerkung:

Die Gemeinderäte Gerhard Kögler, Karin Lindner und Martin Schroll und Mathias Miehlung waren wegen persönlicher Beteiligung nach Art. 49 GO von der Beratung und Beschlussfassung ausgeschlossen.

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

- Landratsamt Eichstätt SG 41, SG 42 und SG 44
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ingolstadt
- Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern, München
- N-ERGIE Netz GmbH, Nürnberg
- Staatliches Bauamt Ingolstadt
- Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt
- Zweckverband zur Wasserversorgung der Böhmfelder Gruppe, Böhmfeld
- Gemeinde Walting

Beschluss:

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

Einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0 Anwesend 13 Persönlich beteiligt 4

Anmerkung:

Die Gemeinderäte Gerhard Kögler, Karin Lindner und Martin Schroll und Mathias Miehlung waren wegen persönlicher Beteiligung nach Art. 49 GO von der Beratung und Beschlussfassung ausgeschlossen.

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

Landratsamt Eichstätt, SG 45 Untere Naturschutzbehörde

Aus der Sicht der unteren Naturschutzbehörde bestehen gegen die vorgelegte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 „Innerortsbereich Hofstetten“ grundsätzlich keine Bedenken.

Mit der vorgelegten Kompensationsberechnung, der Ausgleichsfläche sowie den geplanten Eingrünungen besteht Einverständnis. Die Lage und Abgrenzung der Ausgleichsfläche, sowie die als Vermeidungsmaßnahme geplanten Grenzbepflanzungen, sind im weiteren Verfahren kartenmäßig darzustellen.

Mit den Ausführungen zum artenschutzrechtlichen Teil besteht ebenfalls Einverständnis. Die Vermeidungsmaßnahme V1 ist zu beachten und einzuhalten.

Die Ausgleichsfläche ist dem Bayerischen Landesamt für Umwelt (Außenstelle Nordbayern) mit

dem entsprechenden elektronischen Meldebogen (zu finden unter: https://www.lfu.bayern.de/natur/oefka_oeko/flaechenmeldung/index.htm) umgehend nach Erschließungsbeginn zu melden.

Abwägungsvorschlag:

Im weiteren Verfahren wird die Stellungnahme entsprechend beachtet. Die Stellungnahme führt zu keiner Planänderung.

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt dem Abwägungsvorschlag zu.

Einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0 Anwesend 13 Persönlich beteiligt 4

Anmerkung:

Die Gemeinderäte Gerhard Kögler, Karin Lindner und Martin Schroll und Mathias Miehling waren wegen persönlicher Beteiligung nach Art. 49 GO von der Beratung und Beschlussfassung ausgeschlossen.

Bayerischer Bauernverband, Ingolstadt

Im Hinblick auf die Änderung/Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 19 „Innerortsbereich Hofstetten“ verweisen wir auf die bereits abgegebene Stellungnahme folgenden Inhalts:

Auf die privaten Flächen Flurnr. 107 und 113 ist eine private Ortsrandeingrünung als ökologische Vermeidungsmaßnahme geplant. Diese soll als 4 m breite Heckenpflanzung umgesetzt werden. Aktuell und zukünftig wird die Fläche 113 als Grünfläche/Weide genutzt. Auch Grünflächen/Weiden haben einen hohen ökologischen Wert. Aufgrund der Grundstücksgrößen ist es unverhältnismäßig eine Heckenpflanzung zu fordern, zumal diese begründet wird mit einer Ortsrandbereichseingrünung gemäß Regionalplan 10 B III 1.5 (Z). Hier ist kein neuer Ortsrand entstanden, der bestehende Ortsrand soll lediglich leicht versetzt werden, also Bedarf es auch keiner Ausgleichsmaßnahme.

Abwägungsvorschlag:

Aus dem Luftbild von der Fl.Nr. 113 ist zu schließen, dass die gesamte Freifläche als Verkehrsfläche benutzt wird. Eine entsprechende Ortseinsicht hat dies bestätigt. Eine Nutzung als Grünfläche bzw. Weide ist nicht ersichtlich. Der derzeitige ökologische Wert der Fl.Nr. 113 ist sehr gering. Die Aufnahme der Fl.Nr. 113 in den Geltungsbereich des Bebauungsplans erfolgt auf Antrag des Eigentümers. Durch die Aufnahme in den Geltungsbereich des Bebauungsplans erhält die Fl.Nr. 113 u.a. Baurecht für Wohnbebauung, für welche ökologische Vermeidungsmaßnahmen erforderlich sind. Bei allen Erweiterungsflächen wird sie festgesetzt, was aus Gleichbehandlungsgründen bei der Fl.Nr. 113 ebenso umgesetzt wird. Dadurch kann ein Kompensationsfaktor für den Bedarf der ökol. Ausgleichsfläche angesetzt werden.

Der Heckenstreifen hat eine Fläche von ca. 24 % der Gesamtfläche des Grundstücks. Aus Sicht der Gemeinde ist dies noch verhältnismäßig.

Durch die vollständige Aufnahme der Fl.Nr. 107 und der Aufnahme der Fl.Nr. 113 in den Geltungsbereich ergibt sich in Gesamtschau ein Ortsrand, der gemäß Regionalplan 10 B III 1.5 (Z) mit Ortsrandeingrünung abgeschlossen werden soll und dies in der derzeitigen Planung auch so erfolgt. Nach Abwägung der vorgebrachten Argumente bleibt die festgesetzte Ortsrandeingrünung bei den Fl.Nrn. 107 und 113 bestehen.

Im Mai 2021 erfolgte bezüglich der konkreten Umsetzung der Ortsrandeingrünung ein Ortstermin mit Vertreter der Gemeinde, Eigentümer der Fl.Nr. 113 und Vertreter des Bayerischen Bauernverbands. Im Rahmen dieses Ortstermins wurde eine einvernehmliche Lösung zur Realisierung der Ortsrandeingrünung gefunden. Die Stellungnahme führt daher zu keiner Planänderung.

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt dem Abwägungsvorschlag zu.

Einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0 Anwesend 13 Persönlich beteiligt 4

Anmerkung:

Die Gemeinderäte Gerhard Kögler, Karin Lindner und Martin Schroll und Mathias Miehling waren wegen persönlicher Beteiligung nach Art. 49 GO von der Beratung und Beschlussfassung ausgeschlossen.

Bayerisches Landesamt für Umwelt, Augsburg

Von den von LfU zu vertretenden Fachbelangen (z. B. Rohstoffgeologie, Geotopschutz, Geogefahren) 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.

Abwägungsvorschlag:

Bei dem von der B-Planänderung betroffenen Bereich ist aufgrund der vorgefundenen Bodenbeschaffenheit nicht mit Dolinen zu rechnen. Die Stellungnahme führt zu keiner Planänderung.

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt dem Abwägungsvorschlag zu.

Einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0 Anwesend 13 Persönlich beteiligt 4

Anmerkung:

Die Gemeinderäte Gerhard Kögler, Karin Lindner und Martin Schroll waren wegen persönlicher Beteiligung nach Art. 49 GO von der Beratung und Beschlussfassung ausgeschlossen.

Handwerkskammer für München und Oberbayern, München

Die im Zuge des Beteiligungsverfahrens vorgenommenen Änderungen am Bebauungsplanänderungsentwurf als aus dem Planentwurf ersichtliche, Ergänzungen und Anpassungen nehmen wir zur Kenntnis.

Parallel mit der Bebauungsplanänderung wird in diesem erneuten Verfahrensschritt eine Änderung des Flächennutzungsplans verfolgt, welcher neben einer Anpassung an das o.g. Bebauungsplanänderungsverfahren für Hofstetten auch in redaktioneller Hinsicht stellenweise aktualisiert wird. Dies wurde dankenswerterweise farblich übersichtlich gekennzeichnet.

Bezüglich der beiden Bauleitplanverfahren sei auf unsere Stellungnahme im vorausgegangenen Beteiligungsverfahren von April dieses Jahres verwiesen: diese wird aufrechterhalten und hat als erneut angeführt zu gelten.

(Auszug Stellungnahme April 2021)

Hinsichtlich der Teilfläche „Südlich der Pfünzler Straße: Erweiterung Nr. 4“ bestehen von unserer Seite folgende Anmerkungen:

Da eine wohnbauliche Nutzung im Dorfgebiet nach § 5 BauNVO oder im Mischgebiet nach § 6 BauNVO allgemein zulässig ist, ist dem Planvorhaben von unserer Seite im Prinzip zunächst nichts entgegenzusetzen- unter der Voraussetzung, dass das planerische Vorgehen mit den Belangen des an das Plangebiet unmittelbar angrenzenden, bestandskräftig genehmigten Unternehmens im Gewerbegebiet abgestimmt ist. Da im Zuge von Nachverdichtungen und heranrückender Wohnbebauung in gewachsenen dörflichen Strukturen häufig Gemengelagensituationen und damit Konflikte zwischen den unterschiedlich schutzbedürftigen Nutzungen Wohnen und Gewerbe entstehen können, wurde durch die Anfertigung einer immissionsschutzrechtlichen Überprüfung diesem Aspekt bereits Rechnung getragen. Mit der auf der Fl.Nr. 92/8 östlich des Gewerbegebietes „Römerstraße I“, neu geplanten, zusätzlichen Wohnbebauung entstehen heranrückende neue Immissionsorte. Immissionskonflikte mit den genehmigten Nutzungen des westlich an das Planänderungsgebiet angrenzenden Unternehmens sind gemäß dem beiliegenden Gutachten des BÜRO FÜR STÄDTEBAU UND BAULEITPLANUNG WITTMANN, VALIER UND PARTNER GBR von 2020 demnach auszuschließen.

Dieses planerische Vorgehen der Gemeinde mit Blick auf die Standortsicherung eines ortsansässigen Unternehmens ist zu befürworten. Denn gemäß § 1 (6) Nr. 8 BauGB in Verbindung mit dem im Grundgesetz verankerten Art. 14 GG sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere die Belange der Wirtschaft zu berücksichtigen und genießen genehmigte gewerbliche Nutzungen vor Ort Bestandsschutz.

Deswegen möchten wir daher grundsätzlich noch einmal betonen, dass sicherzustellen ist, dass die neu hinzukommende Bebauung zu keinerlei Beeinträchtigungen der im baulichen Umfeld bestehenden Handwerksbetriebe führt.

Demgemäß ist zu gewährleisten, dass für im baulichen Umfeld bestehenden Handwerksunternehmen die mit dem Bestandsschutz garantierte, notwendige Flexibilität vor Ort gewahrt bleibt, die nicht nur einen ordnungsgemäßen Betriebsablauf gewährleistet, sondern auch betriebliche Weiterentwicklungen oder ggf. Nutzungsänderungen umfasst. 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 gerade langjährig ansässiger Handwerksunternehmen. Dies gilt insbesondere im Hinblick auf die von dem Betrieb ausgehenden betriebsüblichen Emissionen (Lärm, Geruch etc.) einschließlich des zugehörigen Betriebsverkehrs.

Grundsätzlich bitten wir Sie, dem prägenden dörflichen Charakter vor Ort entsprechend auch langfristig sicherzustellen, dass der Ortsteil, insbesondere im bestehenden Mischbauflächen des Bebauungsplans Nr. 19 nicht nur planerisch sondern auch in der praktischen Umsetzung in seiner beschriebenen typischen Eigenart für die Landwirtschaft, das Wohnen und Handwerk/Gewerbe gleichermaßen und hinsichtlich der Nutzungsarten ausgewogen weiterentwickelt wird und Gewerbenutzung der vor Ort ansässigen kleinen und mittelständischen Handwerks- und Gewerbebetriebe – auch zukünftig nicht zugunsten des Wohnens in ihrem Bestehen und ihren Erweiterungsmöglichkeiten zurückstehen muss.

Ihre planerischen Bemühungen um eine vorausschauende, möglichst konfliktfreie Anordnung der Nutzungen, die sich gegenseitig einschränken, bitten wir Sie konsequent weiterzuverfolgen.

Abwägungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und bei zukünftigen Bebauungsplanänderungen und der weiteren gemeindlichen Entwicklung soweit wie möglich berücksichtigt.

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt dem Abwägungsvorschlag zu.

Einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0 Anwesend 13 Persönlich beteiligt 4

Anmerkung:

Die Gemeinderäte Gerhard Kögler, Karin Lindner und Martin Schroll und Mathias Miehling waren wegen persönlicher Beteiligung nach Art. 49 GO von der Beratung und Beschlussfassung ausgeschlossen.

Regierung von Oberbayern – Höhere Landesplanungsbehörde

Die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde gab bereits mehrfach zu o.g. Planung eine Stellungnahme ab, zuletzt am 23.03.2021. Darin kamen wir zu dem Ergebnis, dass das Ansinnen grundsätzlich den Erfordernissen der Raumordnung entspricht.

Die Planung (Planfassung vom 19.07.2021) hat sich hinsichtlich der Art der Dächer und Dachaufbauten verändert, diese sind jedoch aus Sicht der Landesplanung nicht von Belang, daher ist eine erneute Bewertung aus fachlicher Sicht nicht veranlasst. Der Sachverhalt entspricht weiterhin grundsätzlich den Erfordernissen der Raumordnung.

Abwägungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt dem Abwägungsvorschlag zu.

Einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0 Anwesend 13 Persönlich beteiligt 4

Anmerkung:

Die Gemeinderäte Gerhard Kögler, Karin Lindner und Martin Schroll und Mathias Miebling waren wegen persönlicher Beteiligung nach Art. 49 GO von der Beratung und Beschlussfassung ausgeschlossen.

Anmerkung:

Die Gemeinderäte Gerhard Kögler, Karin Lindner und Martin Schroll waren wegen persönlicher Beteiligung nach Art. 49 GO von der Beratung und Beschlussfassung ausgeschlossen.

3.2 Abwägung und Beschlüsse zu den Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

Sachvortrag:

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

Beschluss:

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

Einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0 Anwesend 13 Persönlich beteiligt 4

Anmerkung:

Die Gemeinderäte Gerhard Kögler, Karin Lindner und Martin Schroll waren wegen persönlicher Beteiligung nach Art. 49 GO von der Beratung und Beschlussfassung ausgeschlossen.

3.3 Satzungsbeschluss

**Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB zur Änderung eines Bebauungsplans
Der vom Architekturbüro Manfred Törmer geänderte Bebauungsplan Nr. 19 „Innerortsbereich Hofstetten“ in der Änderungsfassung vom 19.07.2021 samt Begründung in der Fassung vom 19.07.2021 wird als Satzung beschlossen.**

Einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0 Anwesend 13 Persönlich beteiligt 4

Anmerkung:

Die Gemeinderäte Rupert Klinger, Gerhard Kögler, Karin Lindner und Martin Schroll waren wegen persönlicher Beteiligung nach Art. 49 GO von der Beratung und Beschlussfassung ausgeschlossen.

4 Bauangelegenheiten

4.1 formlose Bauvoranfrage: Neubau von 6 Doppelhaushälften mit Garagen und Stellplätzen, Oberzeller Straße 40, Fl.Nr. 9, Gemarkung Oberzell

Sachvortrag:

Das geplante Bauvorhaben „Neubau von 6 Doppelhaushälften mit Garagen und Stellplätzen“, Oberzeller Straße 40, Fl.Nr. 9, Gemarkung Oberzell liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans Nr. 28 „Ortskern Oberzell“, der sich aktuell im Änderungsverfahren befindet.

Im Rahmen der formlosen Bauvoranfrage wurde folgende Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans beantragt:

- Nr. 2.3.2: Als Mindestgrundstücksgröße für Baugrundstücke innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche werden festgelegt: Doppelhaushälfte: 400 m²
Geplant: Doppelhaushälfte: ca. 340 m²

Begründung des Bauherrn zur formlosen Bauvoranfrage und beantragten Befreiung:

Immer mehr jungen Familien entscheiden sich bewusst für ein Leben auf dem Land. Insbesondere in unserer Region, in und um Ingolstadt, wo die Bauland- und Mietpreise sehr hoch und das Angebot immer noch knapp ist. Daher sind wir bemüht, die Entwicklung der Baulandpreise durch eine sinnvolle und effektive Bebauung, unter Berücksichtigung der ländlich geprägten Bauweise zu gestalten.

Um die Stadtfucht und bezahlbares Eigentum diesen jungen Familien zu ermöglichen, planen wir auf dem Grundstück in der Oberzeller Str. 40 der Gemeinde Hitzhofen 6 Doppelhaushälften mit jeweils einer Doppelgarage. Das Grundstück liegt im Bereich des gültigen Bebauungsplan Nr. 28 – Ä1 „Ortskern Oberzell“. Auch Ihre Gemeinde profitiert stark von diesen jungen Familien, insbesondere im Hinblick auf den demographischen Wandel und die damit entstehenden Problemen.

Für eine Machbarkeit relevant zu entscheiden wäre:

- Kann die Mindestgröße für Baugrundstücke bei einer Doppelhaushälfte entgegen 2.3.2 des Bebauungsplans unterschritten werden? Die Grundstücke der geplanten Bebauung wären im Schnitt ca. 340 m² groß, was einer Unterschreitung von ca. 60 m²/DHH entspricht. Die GRZ sowie die GFZ werden nicht überschritten.

Anmerkungen der Verwaltung:

Unter Berücksichtigung des aktuell gültigen Bebauungsplans Nr. 28 und der gemeindlichen Garagen- und Stellplatzsatzung wären nach derzeitigem Kenntnisstand folgende weitere Befreiungen und Abweichungen erforderlich, damit das geplante Bauvorhaben realisierbar wäre:

- Für die DHH A mit Doppelgarage:
 - Abweichung von der Garagen- und Stellplatzsatzung: Garagen und Stellplätze parallel zur straßenseitigen Grundstücksgrenze müssen einen Vorgarten von mindestens 1 Meter freihalten.
Geplant: kein Abstand der Garage zur straßenseitigen Grundstücksgrenze
- Für die DHH F mit Doppelgarage:
 - Befreiung von Festsetzungen durch Planzeichen: private Grünfläche und Baugrenze
Geplant: Errichtung DHH F mit Doppelgarage innerhalb der privaten Grünfläche und Baugrenze

Im Rahmen des Änderungsverfahrens des Bebauungsplans sollen die erforderlichen Grundstücksflächen für Doppelhaushälften verringert werden, womit eine Bebauung mit 6 Doppelhaushälften hinsichtlich dieser Festsetzung zukünftig möglich wäre.

Eine Abweichung hinsichtlich der Garagen- und Stellplatzsatzung soll jedoch insbesondere aufgrund der Bezugsfallwirkung für den gesamten Gemeindebereich nicht erteilt werden.

Auch werden im Änderungsverfahren die nördlichen Baugrenzen und privaten Grünflächen voraussichtlich verringert werden, jedoch wird eine private Grünfläche von 3m bis 5m Breite als Ortsrandabgrenzung wohl vorhanden bleiben. Zumindest die Doppelgarage der DHH F würde sich weiterhin in der privaten Grünfläche befinden.

Von Seiten der Verwaltung wird daher empfohlen, der formlosen Bauvoranfrage aufgrund des derzeit gültigen Bebauungsplans und der gemeindlichen Garagen- und Stellplatzsatzung das gemeindliche Einvernehmen vorerst nicht zu erteilen. Sobald ein Vorentwurf für den zukünftigen Bebauungsplan Nr. 28 vorliegt, soll die formlose Bauvoranfrage erneut im Gemeinderat behandelt werden.

Beschluss:

Der formlosen Bauvoranfrage „Neubau von 6 Doppelhaushälften mit Garagen und Stellplätzen“, Oberzeller Straße 40, Fl.Nr. 9, Gemarkung Oberzell wird zugestimmt. Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Einstimmig beschlossen Ja 0 Nein 14 Anwesend 14 Persönlich beteiligt 0

Über die formlose Bauvoranfrage „Neubau von 6 Doppelhaushälften mit Garagen und Stellplätzen“, Oberzeller Straße 40, Fl.Nr. 9, Gemarkung Oberzell soll eine erneute Beschlussfassung im Gremium erfolgen, sobald der Gemeinde Hitzhofen vom Architekturbüro BFS+ Büro für Städtebau und Bauleitplanung, Bamberg ein Vorentwurf für den zukünftigen Bebauungsplan Nr. 28 „Ortskern Oberzell“ vorliegt.

Einstimmig beschlossen Ja 14 Nein 0 Anwesend 14 Persönlich beteiligt 0

5 Weiteres Vorgehen Vorkaufsrechtssatzung

Sachvortrag:

In der Gemeinderatssitzung vom 10.11.2020 wurde beschlossen, dass die Ausarbeitung einer Vorkaufsrechtssatzung vorerst ohne Mithilfe von juristischem Beistand erfolgend soll.

Gemäß § 25 Abs. 1 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) kann die Gemeinde im Geltungsbereich eines Bebauungsplans durch Satzung ihr Vorkaufsrecht an unbebauten Grundstücken begründen. Das Vorkaufsrecht darf nur ausgeübt werden, wenn das Wohl der Allgemeinheit dies rechtfertigen. Dem Wohl der Allgemeinheit kann insbesondere die Deckung eines Wohnbedarfs in der Gemeinde dienen.

Auch müssen städtebauliche Gründe vorliegen.

Ein Entwurf für eine Vorkaufsrechtssatzung könnte wie folgt aussehen:

Satzung über die Begründung eines besonderen Vorkaufsrechts der Gemeinde Hitzhofen (Vorkaufsrechtssatzung)

Aufgrund des Art. 23 Satz 1 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.03.2021 und § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I. S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021, erlässt die Gemeinde Hitzhofen folgende Vorkaufsrechtssatzung:

§ 1 Zweck der Satzung

Die Gemeinde Hitzhofen zieht im Geltungsbereich dieser Satzung städtebauliche Maßnahmen in Betracht. Dazu zählen die in dieser Satzung genannten Bebauungspläne (siehe § 2). Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, insbesondere einer zeitnahen Bebauung der unbebauten Grundstücke zum Zwecke der Innenraumverdichtung, wird diese Vorkaufsrechtssatzung erlassen.

§ 2 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung umfasst den Geltungsbereich folgender Bebauungspläne:

- *Bebauungsplan Nr. 01 Gartenstraße (Anlage 1)*
- *Bebauungsplan Nr. 02 Falkenweg/Reisbergstraße (Anlage 2)*
- *Bebauungsplan Nr. 04 Am Sportplatz (Anlage 3)*
- *Bebauungsplan Nr. 05 Birkenweg (Anlage 4)*
- *Bebauungsplan Nr. 06 Astenweg (Anlage 5)*
- *Bebauungsplan Nr. 07 Rosenweg (Anlage 6)*
- *Bebauungsplan Nr. 08 Lerchenweg (Anlage 7)*
- *Bebauungsplan Nr. 09 Kapellenring (Anlage 8)*

- *Bebauungsplan Nr. 10 Fliederweg (Anlage 9)*
- *Bebauungsplan Nr. 11 Kruthfeld (Anlage 10)*
- *Bebauungsplan Nr. 12 Sommerstraße (Anlage 11)*
- *Bebauungsplan Nr. 13 Eichenstraße (Anlage 12)*
- *Bebauungsplan Nr. 15 Inchingen Weg (Anlage 13)*
- *Bebauungsplan Nr. 16 Kruthstraße West (Anlage 14)*
- *Bebauungsplan Nr. 17 Ahornweg/Kiefernweg (Anlage 15)*
- *Bebauungsplan Nr. 18 Klosterhof (Anlage 16)*
- *Bebauungsplan Nr. 19 Innerortsbereich Hofstetten (Anlage 17)*
- *Bebauungsplan Nr. 20 Innerortsbereich Hitzhofen (Anlage 18)*
- *Bebauungsplan Nr. 22 Kreuzstraße (Anlage 19)*
- *Bebauungsplan Nr. 23 Amselweg (Anlage 20)*
- *Bebauungsplan Nr. 25 Enzianweg (Anlage 21)*
- *Bebauungsplan Nr. 27 Lindenweg (Anlage 22)*
- *Bebauungsplan Nr. 28 Ortskern Oberzell (Anlage 23)*
- *Bebauungsplan Nr. 34 Hofstetten Südost (Anlage 24)*

Diese sind in den beigefügten Lageplänen eingetragen, die Bestandteil dieser Satzung sind.

§ 3 Besonderes Vorkaufsrecht

Im Geltungsbereich dieser Satzung steht der Gemeinde Hitzhofen ein Vorkaufsrecht an unbebauten Grundstücken nach § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB zu.

§ 4 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am _____.____._____ in Kraft.

Hitzhofen, den _____.____._____

*Roland Sammüller
Erster Bürgermeister*

Um eine juristisch haltbare Vorkaufsrechtssatzung zu erlassen, empfiehlt Herr Simon vom Bayerischen Gemeindetag eine ausführlichere Präambel in der Vorkaufsrechtssatzung als im dargestellten Muster.

In der Präambel soll als Begründung für die Notwendigkeit für den Erlass einer Vorkaufsrechtssatzung insbesondere auf ein vorhandenes städtebauliches Entwicklungskonzept verwiesen werden. Ein städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 176a BauGB enthält Aussagen zum räumlichen Geltungsbereich, zu Zielen und zur Umsetzung von Maßnahmen, die der Stärkung der Innenentwicklung dienen. Als Ergebnis aus dem städtebaulichen Entwicklungskonzept wäre als umzusetzende Maßnahme ein Erlass einer Vorkaufsrechtssatzung.

Herr Simon hat für die Ausarbeitung des städtebaulichen Entwicklungskonzepts und der Vorkaufsrechtssatzung empfohlen, mit dem Rechtsanwalt Frank Sommer von der Kanzlei Meidert & Kollegen Kontakt aufzunehmen, da der § 176a BauGB erst im Rahmen der diesjährigen BauGB-Novelle neu geschaffen wurde und somit auch noch keine Erfahrungswerte vorliegen.

Beschluss:

Die Ausarbeitung des städtebaulichen Entwicklungskonzepts gemäß § 176a BauGB und die weitere Ausarbeitung der Vorkaufsrechtssatzung soll mit juristischem Beistand vom Rechtsanwalt Frank Sommer von der Rechtsanwaltskanzlei Meidert & Kollegen erfolgen. Die Verwaltung wird beauftragt, ein Angebot über das voraussichtliche Honorar einzuholen.

Einstimmig beschlossen Ja 14 Nein 0 Anwesend 14 Persönlich beteiligt 0

6 Genehmigung der Sitzungsniederschriften Nr. 21 vom 24.08.2021

Die Niederschrift über den öffentlichen Teil der Gemeinderatssitzungen Nr. 21 vom 24.08.2021 ist im Ratsinformationssystem hinterlegt.

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

Beschluss:

Den Niederschriften Nr. 21 - öffentlicher und nichtöffentlicher Teil - aus der Gemeinderats-sitzung vom 24.08.2021 wird in der vorgelegten Fassung zugestimmt.

Einstimmig beschlossen Ja 14 Nein 0 Anwesend 14 Persönlich beteiligt 0

7 Verschiedenes / Anfragen

Verschiedene Informationen durch 1. Bürgermeister Roland Sammüller:

- Bauangelegenheiten der laufenden Verwaltung seit der letzten GR-Sitzung
- Bekanntgabe von Beschlüssen im nicht öffentlichen Teil seit den beiden letzten GR-Sitzungen
 - Auftragsvergaben Neubau Kinderkrippe Hofstetten
 - Tragwerksplanung: Ingenieurgesellschaft Schneider, Eichstätt
 - Heizung/Lüftung/Sanitär und Elektrotechnik: Ingenieurgesellschaft Frey, Donabauer, Wich, Gaimersheim
 - Schallschutz, Bauphysik, Gebäudeenergiegesetz (GEG) und Variantenuntersuchung nach Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG): IBN Bauphysik GmbH & Co. KG, Ingolstadt
 - Brandschutz: Amler Bau Consult GmbH, Eichstätt
 - Auftragsvergabe Sanierung Spritzasphalt-Feldwege: Bayerische Bitumen-Chemie GmbH, Igling
 - Grünordnungsplan für Änderung B-Plan Nr. 28 „Ortskern Oberzell“: Architekt und Landschaftsplaner Werner Bachmann, Schernfeld
- negative Rückantwort Antrag auf Zuschuss für Kindergartenerweiterung Hitzhofen beim Bischöflichen Ordinariat
- Bürgerversammlungen: Hofstetten 22.10.2021; Hitzhofen 29.10.2021
- Flohmarkt Bäckerei Wittmann 16.10.2021 ab 09.00 Vereine; ab 10.00 Uhr Allgemeinheit

Anfragen vom Gremium

Schroll Martin	-Schulbusverkehr Hitzhofen-Hofstetten Do 3.Kl. Unterrichtsende 5. Std. -E-Ladestation am Rathaus (Rückbau) -aktuelle Entsorgungssituation Glascontainer in Hofstetten (chaotische Situation durch Abstellungen um den Container) -Anfragen durch Bauwillige aus dem OT Hofstetten -Brunnen -Dorfplatz- defekt (Gewährleistung)
Peppel Christian	-Sachstand Gewerbegebiet Hitzhofen
Dworak Michael	-erneuter Hausanschluss BGB -Fuchsbug- -Vermessungsverfahren BGB -Fuchsbug-
Kögler Gerhard	-Gehweg Gungoldinger Straße (Mäharbeiten)
Dr. Hake Karin	-Kosten Dimmung Straßenlampen -Abfrage Glasfaseranschluss

Roland Sammüller
Erster Bürgermeister

Reinhard Beringer
Schriftführung