



NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG NR. 24 DES GEMEINDERATES FÜR DIE LEGISLATURPERIODE 2020-2026

| | |
|----------------|---|
| Sitzungsdatum: | Dienstag, 09.11.2021 |
| Beginn: | 19:30 Uhr |
| Ende | 22:00 Uhr |
| Ort: | im Sitzungssaal des Rathauses Hitzhofen |

ANWESENHEITSLISTE

Erster Bürgermeister

Sammüller, Roland

Mitglieder des Gemeinderates

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

Schriftführer

Beringer, Reinhard

Abwesende und entschuldigte Personen:

Mitglieder des Gemeinderates

Dworak, Michael
Peppel, Christian
Schneider, Franz

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

1. Nachbereitung Bürgerversammlung 2021
2. Bauangelegenheiten
 - 2.1 Antrag auf Baugenehmigung: Erweiterung eines Einfamilienhauses, Amselweg 22, Fl.Nr. 143/22, Gemarkung Hitzhofen
 - 2.2 Antrag auf Baugenehmigung: Neubau eines Einfamilienhauses mit FT-Garage und Carport, Oberzeller Straße 97, Fl.Nrn. 88/30 u. 90/2, Gemarkung Oberzell
 - 2.3 Antrag auf Baugenehmigung: Umbau und energetische Sanierung eines Einfamilienhauses zu einem Zweifamilienhaus mit Abbruch einer Garage und Errichtung eines Carports auf Fl.Nr. 23, Errichtung einer Doppelgarage inkl. Heizraum auf Fl.Nr 22/2, Gemarkung Hofstetten
3. Stand Gestaltungs- und Nutzungskonzept Ortsmitte Hitzhofen
4. Genehmigung der Sitzungsniederschriften Nr. 23 vom 19.10.2021
5. 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 03.11.2021 per E-Mail erfolgt. Unterlagen wurden im Ratsinformationssystem hinterlegt. Zeitpunkt und Ort der Sitzung wurden unter Angabe der Tagesordnung am 03.11.2021 ortsüblich durch Aushang bekannt gemacht und auf der Homepage im Bürgerinformationssystem veröffentlicht.

Er stellte die Tagesordnung fest und fragte das Gremium, ob Einverständnis damit besteht oder Einwände bzw. Änderungswünsche vorgebracht werden. Das Gremium stimmt der Tagesordnung zu.

ÖFFENTLICHE SITZUNG

1 Nachbereitung Bürgerversammlung 2021

Sachvortrag:

Bei den Bürgerversammlungen am 22.10. und 28.10. (Bürgerversammlung beim Seniorennachmittag) in Hofstetten und am 29.10.2021 in Hitzhofen waren insgesamt rund 150 Personen anwesend.

In Hofstetten wurden folgende Punkte angefragt/angesprochen:

- 1) Nutzungskonzept Hauptstr. 9 und 11: Welche weiteren Nutzungen sind geplant (z.B. Tagespflege)?
- 2) Erfolgt im Rahmen der kommunalen Verkehrsüberwachung neben dem fließenden Verkehr auch eine Überwachung des ruhenden Verkehrs?
- 3) Es sollte eine Interkommunale Zusammenarbeit zur Generierung von Flächen für Freiflächen-Photovoltaikanlagen und Windräder angestrebt werden.
- 4) Verlegung einer Stromleitung zum Holzplatz Hofstetten für den Betrieb von Kreissägen und Holzspalter mit Strom – alles auf Kosten der Gemeinde.
- 5) Wird auf dem Gebäude der geplanten Kinderkrippe auch eine Photovoltaikanlage errichtet?
- 6) Gibt es ein Konzept bzw. Zahlen für die Gemeinde, wann eine CO2-Neutralität zu erreicht wird?
- 7) Was kann gegen eine Versiegelung von Bauplätzen durch Kies-, Schotter- oder Pflasterflächen gemacht werden?
- 8) Ungenügende Mäharbeiten beim Kinderspielplatz Kruthstraße.
- 9) Problematik der Aufteilung der Hofstettener Grundschüler auf die beiden Schulstandorte Hitzhofen und Böhmfeld; Vorschlag: jahrgangsbezogene Einschulung jeweils in Hitzhofen bzw. Böhmfeld.
- 10) Überdenken der Entscheidung, keine mobilen Luftreinigungsgeräte für die Grundschule anzuschaffen.
- 11) Die erste urkundliche Erwähnung von Hofstetten war im Jahre 1122. Ist eine 900-Jahr-Feier geplant?
- 12) Was bedeutet Wohnen mit Service?
- 13) Warum wird die geplante Kinderkrippe nicht in Geschossbauweise errichtet?
- 14) Warum keine Fußgängerbedarfsampel oder Tempo 30-Zone auf Gungoldinger Straße beim Kiga?
- 15) Weiterhin gemeindliches Mähen auf dem Friedhof wird als gute Entscheidung betrachtet.
- 16) Naturschutz im Gemeindegebiet mangelhaft, Bürgermeister und Gemeinderat sind gefordert.

zu 1) Neben den geplanten Nutzungen als Dorfladen mit Tagescafé, Wohnen mit Service, kleine Mietwohnung, evtl. Unterbringung der Kath. öffentl. Bücherei, ein Veranstaltungsraum in Kombination mit Tagescafé. Eine Tagespflege ist vorerst nicht geplant. Aktuell besteht lt. Rückfragen beim LRA kein Bedarf. Ein Bedarf in absehbarer Zeit sollte eingeplant werden.

zu 2) Es wird ausschließlich der fließende Verkehr überwacht.

- zu 3) Bisher noch keine Anfragen zu PV-Freiflächenanlagen. Errichtung von Windrädern grundsätzlich wegen seismologischer Messstation und Flughaben Manching nicht möglich
- zu 4) Wegen immens hoher Kosten wenig sinnvoll.
- zu 5) So wie bei der Kiga-Erweiterung in Hitzhofen eine 23 KWp Anlage errichtet wird, ist auch eine auf dem Dach der Kinderkrippe geplant; vornehmlich für den Eigenverbrauch.
- zu 6) Evtl. über den in Arbeit befindlichen Energienutzungsplan für den Landkreis. Wenn nicht, soll eigenes Konzept/Berechnung angestellt werden.
- zu 7) Könnte über Festsetzungen in den Bebauungsplänen geregelt werden. Bisher noch nicht erfolgt.
- zu 8) Aufgrund des regenreichen Sommers war ein Kurzhalten des Rasens nicht möglich: Grundsätzlich muss das akzeptiert werden.
- zu 9) Problematik wurde in der Bürgerversammlung angesprochen. Vorschlag grundsätzlich gut, Umsetzung schwierig, weitere Diskussion im Schulverband.
- zu 10) Entscheidung bleibt bestehen, bis evtl. neue wissenschaftliche Erkenntnisse bekannt werden.
- zu 11) Feier nur in Zusammenarbeit mit den Hofstettener Vereinen und weiteren Unterstützern. Anfrage an Vereine bzw. Aufruf im Gmoabladl erfolgt.
- zu 12) Wohnen mit Service ist eine Form des betreuten Wohnens: Die Mietwohnungen sind ca. 50 qm groß und barrierefrei, im Mietpreis ist eine Notfallalarmierung inklusive weiterer Serviceleistungen wie Essen auf Rädern, Putzdienst etc. können hinzugebucht werden. Wohnform ist für ältere Menschen interessant, denen die eigene Wohnung zu groß ist, oder verwitwet sind, oder den Garten nicht mehr pflegen können/wollen.
- zu 13) Aus wirtschaftlichen Gründen, weil eine Geschossbauweise immer teurer ist und eine Kinderkrippe mit OG grundsätzlich unpraktisch wäre.
- zu 14) Beides wurde von der Gemeinde mehrmals beantragt, wurde aber immer vom LRA abgelehnt.
- zu 15) Auf die knappe Entscheidung im GR wurde verwiesen.
- zu 16) Die meisten Anschuldigungen sind haltlos, die Beschwerdeschreiben werden in der der GR-Sitzung gesondert behandelt.

Bei der Bürgerversammlung in Hitzhofen gab es während dem TOP „Radweg Hitzhofen-Eitensheim“ eine Diskussion über die grundsätzliche Notwendigkeit bzw. dem Für und Wider eines Radwegs.

Beschluss:

Das Gremium nimmt Kenntnis von den Anfragen und stimmt der weiteren Vorgehensweise zu.

Einstimmig beschlossen Ja 12 Nein 0 Anwesend 12 Persönlich beteiligt 0

2 Bauangelegenheiten

2.1 Antrag auf Baugenehmigung: Erweiterung eines Einfamilienhauses, Amselweg 22, Fl.Nr. 143/22, Gemarkung Hitzhofen

Sachvortrag:

Das Bauvorhaben „Erweiterung eines Einfamilienwohnhauses“, Amselweg 22, Fl.Nr. 143/22, Gemarkung Hitzhofen liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans Nr. 23 „Amselweg“.

Im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben sind folgende Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans beantragt worden:

- Nr. 8 a): Als Dachform sind Sattel- und Walmdächer für Wohn- und Nebengebäude zulässig. geplant: Pultdach mit Dachneigung 15°
- Zeichnerische Darstellung Baugrenze
geplant: 1,5m des Erweiterungsbaus außerhalb der Baugrenze

Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO vom Erweiterungsbau liegen teilweise (ca. 1,5m) auf der öffentlichen Grün- und Verkehrsfläche der Fl.Nr. 186, Gemarkung Hitzhofen. Gemäß Art. 6 Abs. 2 Satz 2 BayBO dürfen die Abstandsflächen auch auf öffentlichen Verkehrs-, Grün- und Wasserflächen liegen, jedoch nur bis zu deren Mitte. Die Voraussetzungen des Art. 6 Abs. 2 Satz 2 BayBO sind erfüllt.

Begründung des Bauherrn:

Bei dem relativ kleinen Anbau, ein Büro wird zum 3. Kinderzimmer, wird die Erweiterung aus Kostengründen, so einfach wie möglich ausgeführt.

Die Dachneigung und Dachform wurden wegen der Fenster im Obergeschoss gewählt.

Anmerkungen der Verwaltung:

Im Bebauungsplangebiet sind bei erdgeschossigen Anbauten an das Wohngebäude Befreiungen hinsichtlich der Dachform erteilt worden. Auch wird bei den aktuellen Änderungsverfahren von Bebauungsplänen bei Anbauten an das Wohngebäude als Dachform auch Pult- und Flachdächer zugelassen.

Bei der Überschreitung der Baugrenze handelt es sich lediglich um eine geringfügige. Auch wird die Festsetzung Nr. 5 b) (Vorgärten sind bis zu einer Tiefe von 3m von jeglicher Bebauung freizuhalten) weiterhin eingehalten, die bei den aktuellen Bebauungsplänen (Zur Veitskapelle, Fuchsbug) die alleinige Festsetzung hinsichtlich der überbaubaren Fläche ist.

Aus Sicht der Verwaltung sollen den beiden Befreiungen zugestimmt werden.

Beschluss:

Dem Bauantrag „Erweiterung eines Einfamilienhauses“, Amselweg 22, Fl.Nr. 143/22, Gemarkung Hitzhofen wird zugestimmt. Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Den Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans wird zugestimmt:

- **Nr. 8 a): Als Dachform sind Sattel- und Walmdächer für Wohn- und Nebengebäude zulässig.
geplant: Pultdach mit Dachneigung 15°**
- **Zeichnerische Darstellung Baugrenze
geplant: 1,5m des Erweiterungsbaus außerhalb der Baugrenze**

Einstimmig beschlossen Ja 12 Nein 0 Anwesend 12 Persönlich beteiligt 0

2.2 Antrag auf Baugenehmigung: Neubau eines Einfamilienhauses mit FT-Garage und Carport, Oberzeller Straße 97, Fl.Nrn. 88/30 u. 90/2, Gemarkung Oberzell

Sachvortrag:

Das Bauvorhaben „Neubau eines Einfamilienhauses mit FT-Garage und Carport“, Oberzeller Straße 97, Fl.Nrn. 88/30 u. 90/2, Gemarkung Oberzell liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans Nr. 25 „Enzianweg/Oberzell“.

Im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben werden folgende Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans beantragt:

- **Nr. 3.1: Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.
Festsetzung laut zeichnerischer Darstellung: 5m
geplant: Baugrenze 3m zur Oberzeller Straße**
- **Nr. 3.1: Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.
Festsetzung laut zeichnerischer Darstellung: 3m
geplant: Baugrenze 1m zum Enzianweg**
- **Festsetzung durch Planzeichen: Grundstückszufahrt vom Enzianweg
geplant: Grundstückszufahrt wie bisher von der Oberzeller Straße**

Begründung des Bauherrn:

- **Das südlich angrenzende Grundstück mit der Flur-Nr. 88/29 liegt höher als unser Grundstück und das Gelände steigt weiter permanent an. Auf unserem Grundstück hat das Gelände dagegen nach Norden hin eine Kante und fällt dann extrem ab (siehe Schnitte A-A, B-B und Ansicht**

Nord-West).

Deshalb haben wir unser Wohnhaus (mit einem Abstand von 4,06m zur Grundstücksgrenze) und die Garage (mit einem Abstand von 5,31m zur Grundstücksgrenze) an die Hangkante gesetzt. Wir vermeiden damit das unsere Gebäude im Schatten des höher liegenden Nachbarn auf der Südseite liegt. Dadurch müssen wir weniger von dem vorhandenen sensiblen Gelände abgraben.

Durch diese Situation liegt unser Wohnhaus an der Nord-Ost Ecke nur noch 3m von der Grundstücksgrenze entfernt. Entlang der Oberzeller Straße sind die vorhandenen Gebäude mit der Flur-Nr.: 88/1, 16/3, 16 und 16 mit nur 2m-3m zur Straße hin gebaut. In diesem Zuge möchten wir eine Verschiebung der Baugrenze auf der Nordseite von 5m auf 3m beantragen. Da unser Gelände niedriger liegt ist eine Beeinträchtigung hinsichtlich Belichtung, Belüftung oder Besonnung zum Nachbarn nicht vorhanden.

Da das Grundstück nach Westen hin den Ort abschließt und der Ort hier nicht mehr erweiterbar ist, kann auch keine Bezugsfallwirkung auftreten. Grundzüge des Bebauungsplans werden dadurch nicht berührt.

- Die bestehende Garage mit Nebengebäude steht auf der Ostseite direkt an der Grundstücksgrenze. Die neu geplante Garage mit Carport soll wieder in diesem Bereich verwirklicht werden. Wir halten dabei den, wie in der Stellplatzsatzung § 5 (4) geforderten Abstand, für parallel zur Straße liegenden Garagen von 1m von der Grundstücksgrenze, ein. Dieser freibleibende Streifen soll, wie gefordert, entsprechend begrünt werden. Zu Bedenken ist auch, dass lt. B-Plan eine Bebauung außerhalb der Baugrenze mit einem sonstigen Nebengebäude möglich ist. Entlang der Oberzeller Straße sind die vorhandenen Garagen mit der Flur-Nr. 16/3 und 15 mit nur 0m-2m zur Straße hin gebaut.

Deswegen möchten wir beantragen, unsere Baugrenze auf der Ostseite von 3m auf 1m (Forderung der Stellplatzsatzung) reduzieren zu dürfen.

Da die Garage zum Großteil im Boden verschwindet sind keine Beeinträchtigungen hinsichtlich Belichtung, Belüftung oder Besonnung zum Nachbarn vorhanden.

- Die im B-Plan festgesetzte Zufahrt liegt in einer Kurve mitten im Hang der Straße vom Enzianweg. Dies stellt nicht nur eine schwierige bauliche Situation, sondern auch eine Gefahrensituation beim ein- und ausfahren dar. An der im B-Plan vorgesehenen Zufahrt fällt das Gelände, bei einer Breite von 7,50m für die Garage und dem Carport um ca. 70cm ab. Das entspricht einem seitlichen Gefälle von ca. 8%. Ein Parken in dieser Schräglage ist sehr schlecht möglich. Die Garage und das Carport müssen zudem 5m Abstand zur Grundstücksgrenze einhalten und würden somit mittig im Grundstück liegen. Zudem ergibt dies auch auf Grund der Grundstückstopographie und des Grundstückszuschnitts eine enorme Problematik für eine sinnvolle Bebauung mit einem Wohnhaus.

Die Zufahrt soll daher weiterhin, wie bisher bereits vorhanden und genehmigt, von der Oberzeller Straße aus erfolgen. Auch hier werden die Grundzüge des Bebauungs-Plans nicht berührt. Die beantragten Befreiungen nach § 31 Abs. 2 BauGB berühren die Grundzüge des Bebauungs-Plans nicht. Sie werden vor allem auf die Grundstückssituation abgestellt und dienen der Wohnbedürfnisse des § 31 Abs. 2 Nr. 1 BauGB. Nachbarliche Interessen sind nicht verletzt. Wir sehen eine Städtebauliche Vertretbarkeit und weisen auch darauf hin, dass der B-Plan speziell für diese im Plangebiet einmalige Situation nicht eingeht und daher dies offensichtlich eine besondere Härte darstellt. Die B-Planregeln sind für das restliche topographische Gebiet ohne weiteres anwendbar, würden für das Bauvorhaben aber enorme Einschränkungen bringen. Es wird daher gebeten die Befreiung zu erteilen.

Anmerkungen der Verwaltung:

Aufgrund der besonderen Topographie des Grundstücks sollten den beantragten Befreiungen zugestimmt werden. Auch im Sinne der Nachverdichtung und Aktivierung von Innenbereichsflächen soll das gemeindliche Einvernehmen erteilt werden.

Da aufgrund der Topographie des Grundstücks die Befreiungen erforderlich sind, führen die Befreiungen nicht zur Bezugsfallwirkung für zukünftige Bauvorhaben.

Beschluss:

Dem Bauantrag „Neubau eines Einfamilienhauses mit FT-Garage und Carport“, Oberzeller Straße 97, Fl.Nrn. 88/30 u. 90/2, Gemarkung Oberzell wird zugestimmt. Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Den Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans wird zugestimmt:

- **Nr. 3.1: Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.
Festsetzung laut zeichnerischer Darstellung: 5m
geplant: Baugrenze 3m zur Oberzeller Straße**
- **Nr. 3.1: Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.
Festsetzung laut zeichnerischer Darstellung: 3m
geplant: Baugrenze 1m zum Enzianweg**
- **Festsetzung durch Planzeichen: Grundstückszufahrt vom Enzianweg
geplant: Grundstückszufahrt wie bisher von der Oberzeller Straße**

Einstimmig beschlossen Ja 12 Nein 0 Anwesend 12 Persönlich beteiligt 0

2.3 Antrag auf Baugenehmigung: Umbau und energetische Sanierung eines Einfamilienhauses zu einem Zweifamilienhaus mit Abbruch einer Garage und Errichtung eines Carports auf Fl.Nr. 23, Errichtung einer Doppelgarage inkl. Heizraum auf Fl.Nr 22/2, Gemarkung Hofstetten

Sachvortrag:

Das Bauvorhaben „Umbau und Sanierung eines Einfamilienhauses als Zweifamilienhaus mit Neubau eines Carports für Schloßstr. 8 mit Heizhaus für Schloßstraße 4 und 8“, Schloßstraße 8, Fl.Nrn. 23 u. 22/2, Gemarkung Hofstetten liegt im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplans Nr. 19 „Innerortsbereich Hofstetten“.

Im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben wird folgende Abweichung von Art. 6 Abs. 7 der Bayerischen Bauordnung beantragt:

- Art. 6 Abs. 7 BayBO „Gebäude ohne Abstandsflächen und in den Abstandsflächen anderer Gebäude zulässig“: Die Zulässigkeit von Garagen und sonstigen Gebäuden (ohne Aufenthaltsräume und Feuerstätten), auch wenn sie nicht an der Grenze errichtet werden, richtet sich nach der Wandhöhe von 3m im Mittel und der Wandlänge von max. 9m je Grundstücksgrenze. Bei Dächern mit einer Neigung von bis zu 45° bleibt deren Höhe unberücksichtigt. Höhen von Dächern von mehr als 45° bis zu 70° werden zu einem Drittel der Wandhöhe zugerechnet, Dächer mit einer Neigung von mehr als 70° voll.
geplante Ausführung: „Auf dem seither zum Wohnhaus Flur Nr. 23 gehörenden Grundstück Flur Nr. 22/2 war bis vor ca. 50 Jahren ein steinerner Stadel gestanden, der traufständig zur Hauptstraße errichtet war. Nun möchte der Bauherr, der Eigentümer des dahinterliegenden Einzeldenkmals Schloßstr. 4 ist, das Ortsbild an dieser Stelle mit einem Garagengebäude im Stil des früheren, massiven Jurastadels wiederherstellen. In dem Gebäude sollen nicht nur zwei Stellplätze, sondern auch eine gemeinschaftliche Heizungsanlage für die beiden Gebäude Schloßstraße 8 und 4 untergebracht werden.“

Begründung des Bauherrn:

Nach Art. 6 Abs. 7 sind Feuerstätten in grenzständigen Garagen, die keine Abstandsfläche auslösen, nicht möglich. Nach vorheriger Absprache mit dem Landratsamt ist dies jedoch über eine Abweichung möglich, wenn die angrenzende Fläche öffentlich gewidmet ist. Die angrenzende Flur Nr. 3 enthält einen weiteren Weg zur Kirche von der Schloßstraße aus, eine Mariensäule mit Gartenanlage sowie mehrere Stellplätze vor dem Friedhof.

Um ein schöneres Ortsbild zu erhalten und der Denkmalnähe gerecht zu werden, wird in diesem Bauantrag um die Erlaubnis gebeten, das Gebäude an der Giebelseite zum Kirchenweg mit Fenstern versehen zu dürfen. Dazu müsste von der Gemeinde der Brandschutzabstand von 5 Metern zu den Fenstern förmlich übernommen werden.

Anmerkungen der Verwaltung:

Aus Sicht der Verwaltung kann der Übernahme des Brandschutzabstandes zugestimmt werden, da die Fl.Nr. 3 nicht zur Bebauung vorgesehen ist. Auch wird durch die Herstellung von Fenstern an der Giebelseite zur Fl.Nr. 3 dem innerörtlichen Ortsbildcharakter gerecht.

Die drei Stellplätze auf der Fl.Nr. 22/2 für das Zweifamilienhaus auf Schloßstraße 8, Fl.Nr. 23 sind durch eine Grundbucheintragung dinglich gesichert. Laut Auskunft des Landratsamtes Eichstätt können aufgrund des historischen Bezugs von Fl.Nrn. 23 und 22/2 und der unmittelbaren Nähe der

Grundstücke die Grundstücksflächen addiert werden, womit die Festsetzung der Mindestgrundstücksgröße von 400m² erfüllt wird.

Zur geplanten Dachterrasse auf dem westlichen Grundstück: Laut Mitteilung des Landratsamtes Eichstätt verliert der Carport durch die Dachterrasse (unabhängig von der Größe der Dachterrasse) im Ganzen die Privilegierung an der Grundstücksgrenze, womit grundsätzlich eine Abstandsfläche von 3m einzuhalten ist. Diese Abstandsfläche kann bis zur Mitte der gemeindlichen Verkehrsfläche reichen. Da die Abstandsfläche von 3m über die Mitte der gemeindlichen Verkehrsfläche liegt, ist laut Landratsamt Eichstätt ein Antrag auf Abweichung vom Abstandsflächenrecht erforderlich. Der Bauherr hat solch einen Antrag auf Abweichung bis dato nicht eingereicht. Auch hat der betroffene Nachbar der Schloßstraße 10, Fl.Nr. 146/6 den Eingabeplan nicht unterschrieben. Die Verwaltung empfiehlt daher, der geplanten Dachterrasse vorbehaltlich der Unterschrift des betroffenen Nachbarn der Schloßstraße 10, Fl.Nr. 146/6 auf dem Abweichungsantrag vom Abstandsflächenrecht und dem Eingabeplan zu zustimmen.

Beschluss:

Dem Bauantrag „Umbau und Sanierung eines Einfamilienhauses als Zweifamilienhaus mit Neubau eines Carports für Schloßstr. 8 mit Heizhaus für Schloßstraße 4 und 8“, Schloßstraße 8, Fl.Nrn. 23 u. 22/2, Gemarkung Hofstetten wird zugestimmt. Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Der Übernahme des Brandschutzabstandes von 5m gemäß Art. 28 Abs. 2 BayBO auf dem gemeindlichen Grundstück Fl.Nr. 3, Gemarkung Hofstetten wird zugestimmt.

Der geplanten Dachterrasse auf dem Carport, Schloßstraße 8, Fl.Nr. 23, Gemarkung Hofstetten wird vorbehaltlich der Unterschrift des betroffenen Nachbarn der Schloßstraße 10, Fl.Nr. 146/6 auf dem Abweichungsantrag und dem Eingabeplan zugestimmt.

Einstimmig beschlossen Ja 12 Nein 0 Anwesend 12 Persönlich beteiligt 0

3 Stand Gestaltungs- und Nutzungskonzept Ortsmitte Hitzhofen

Sachvortrag:

Dem Gremium wurde vorab

- der Entwurf der Strukturanalyse von Herrn Groll
- der Entwurf der Bürgerbefragung zum Einkaufsverhalten
- das Besprechungsprotokoll zum Treffen mit Vertretern der Kath. Kirchenstiftung
- die Richtlinien kommunales Wohnraumförderungsprogramm zur Verfügung gestellt.

Nutzungskonzept Dorfladen

Als Rahmenbedingungen der Strukturanalyse wird der Markt im erweiterten Einzugsbereich betrachtet (Dorfladen Hofstetten und Lippertshofen, Marktbereich Eitensheim und Wettstetten).

Planungsprämissen Dorfladen

- Standort Primär nur der Kernort Hitzhofen/Oberzell mit ca. 1.900 Einwohner
- Verkaufsfläche ca. 270 qm, Geschäftsfläche ca. 320 qm
- max. Investitionsvolumen 345.000 €
- Eigen- bzw. Haftkapital ca. 100.000 € durch Bürgerbeteiligung (Mindestlaufzeit 12 Jahre, keine Dividende), Restsumme als Darlehen
- 74 Öffnungszeiten pro Woche
- Mindestlohn 12 €/Std., Leitung höheres Gehalt
- Umsatz im 1. Wirtschaftsjahr 750.000 € → jährliche Steigerung
- Miete an Gde ca. 2 % vom Nettoumsatz (ca. 13.000 € 1. Wirtschaftsjahr → jährliche Steigerung)

Eine Bürgerbefragung zum Einkaufsverhalten wird mit der Dezemberausgabe des Gmoabladls verteilt und soll auch online verfügbar sein.

Entscheidend wird die finanzielle Bürgerbeteiligung am Dorfladen sein. Daran kann die Akzeptanz abgeleitet werden.

In der anschließenden Diskussion kamen folgende Punkte zur Sprache:

- Erreichung der Bürgerbeteiligung ohne Dividende auf 12 Jahre
- Öffnungszeit mit 74 Std. sehr hoch im Vergleich mit den Dorfläden in den Lippertshofen und Hofstetten
mit den damit entstehenden Personalkosten
- Verkaufsfläche sehr groß bemessen
- Erreichung des prognostizierten Umsatzes (sehr positive Überrechnung um eine schwarze Null zu erreichen?)

Gestaltungskonzept

Bei einem Treffen mit Herrn Pfarrer Spies, Hans Peter Kraus (Koordinator Diözese Eichstätt) und Vertretern der Kirchenstiftung (Johann Wild, Herbert Hermann, Josef Graf, Andreas Bauer, Karl Knöferle) wurde ihnen die Fläche für das Gestaltungs- und Nutzungskonzept vorgestellt. Da große Teile der Planungsfläche im Bereich Kirchweg im Eigentum der Kirchenstiftung stehen, ist zu klären, welche Fläche für konkrete Planungen herangezogen werden darf. Die Fragen und Antworten wurden im Besprechungsprotokoll festgehalten. Die restlichen offenen Fragen sollen bei einem Ortstermin am 15.11.2021 mit Kreisbaumeister und Leiter der Unteren Denkmalschutzbehörde Christian Süppel und Vertretern der Kirchenstiftung geklärt werden. Von Seiten der Gemeinde wurde Annika Puderbach vom Planungsbüro einbestellt. Erst wenn alle Fragen geklärt sind, kann die Konzepterstellung fortgeführt werden.

Fördermittel

Fördermittel Dorferneuerungsprogramm:

- förderfähig: Gestaltung Straßenraum, Dorfplatz, Dorfladen
- Bis zu 60 % der Aufwendungen
- Voraussetzung: gemeinschaftliche Nutzung

Fördermittel Kommunales Wohnraumförderungsprogramm (KommWFP9)

- förderfähig: Wohnen mit Service (Miete), Mietwohnungen
- Kriterien: Einkommensgrenzen
- Schaffung von Wohnraum für finanzschwächere Haushalte
- vorbereitende Maßnahmen: Gestaltungswettbewerb (Plangutachten, wettbewerbsähnliches Verfahren → Förderung Kosten und Preisgelder 60 %
- Baukosten: 30 % Zuschuss, bis zu 60 % zinsverbilligtes Darlehen der Bayern LaBo, 10 % Eigenanteil

Dazu findet am 22.11.2021 ein Ortstermin mit Rebecca Pröbster von der Regierung von Oberbayern statt.

4 Genehmigung der Sitzungsniederschriften Nr. 23 vom 19.10.2021

Die Niederschrift über den öffentlichen Teil der Gemeinderatssitzungen Nr. 23 vom 19.10.2021 ist im Ratsinformationssystem hinterlegt.

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

Beschluss:

Den Niederschriften Nr. 23 - öffentlicher und nichtöffentlicher Teil - aus der Gemeinderatssitzung vom 19.10.2021 wird in der vorgelegten Fassung zugestimmt.

Einstimmig beschlossen Ja 12 Nein 0 Anwesend 12 Persönlich beteiligt 0

5 Verschiedenes / Anfragen

Informationen vom 1. Bürgermeister Roland Sammüller

- Bauangelegenheiten seit der letzten GR-Sitzung

- Bekanntgabe von Beschlüssen vom nichtöffentlichen Teil der GR-Sitzung
 - Auftragsvergabe (Erweiterung): Spritzasphaltierung Feldwege an BABIC GmbH (Bayerische Bitumen-Chemie GmbH, Igling)
 - Auftragsvergabe: Nachtragsvereinbarungen offene Kanalsanierung an BGS Erd- und Straßenbau GmbH, Ingolstadt
 - Grenzbereinigung Oberzeller Str. 2
 - Auftragsvergabe: Nachtragsvereinbarung 2-Jahres-Leistungsverzeichnis Tiefbauarbeiten an Büchl GmbH, Ingolstadt
 - Auftragsvergabe: Anschaffung E-Fahrzeug Nissan e-NV200 Kastenwagen für Bauhof auf Leasingbasis (60 Monate) an Autohaus Fritsch Vertriebs GmbH, Riedenburg
 - Auftragsvergabe: Nachtragsvereinbarung Kiga-Erweiterung für Vergrößerung PV-Anlage an Elektrotechnik Peppel, Hitzhofen
 - Auftragsvergabe: Nachtragsvereinbarung Erschließung Baugebiet „Fuchsbug“ für Zaunbau an BGS Erd- und Straßenbau GmbH, Ingolstadt
 - Auftragsvergabe: Montagearbeiten Errichtung Außenspielgeräte an Fa. Michael Hirsch, Titting-Altendorf
- Erlös Open Air Kinotour 591 €: Es besteht Einvernehmen, den Erlös dem Sozialfonds zukommen zu lassen
- Weitere Sickerversuche beim geplanten Gewerbegebiet: alle fehlgeschlagen → Prüfung andere Behandlung des Oberflächenwassers
- Nächste GR-Sitzung Vorstellung Entwurf Neubau Kinderkrippe Hofstetten: Mitteilung Kostenberechnung, Festlegung Bauweise und Energieversorgung

Anfragen vom Gremium:

| | |
|----------------|--|
| Schroll Martin | <p><u>Mitteilung vom 2. Kdt. der FFW Hofstetten aus der FW-Dienstver-</u> <u>sammlung:</u> Bei Auslastung der regionalen Kliniken sind Verlegungstransporte mit Hubschraubern erforderlich. Als Landeplätze sind Sportplätze mit Flutlicht vorgesehen. Mögliche Schadensregulierungen durch den Abtransport der Patienten.</p> |
|----------------|--|

Roland Sammüller
Erster Bürgermeister

Reinhard Beringer
Schriftführung