



NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG NR. 36 DES GEMEINDERATES IN DER LEGISLATURPERIODE 2020-2026

Sitzungsdatum:	Dienstag, 26.07.2022
Beginn:	19:30 Uhr
Ende:	22:25 Uhr
Ort:	im Sitzungssaal des Rathauses Hitzhofen

ANWESENHEITSLISTE

Erster Bürgermeister

Sammüller, Roland

Mitglieder des Gemeinderates

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

Schriftführerin

Haas, Ursula

Abwesende und entschuldigte Personen:

Mitglieder des Gemeinderates

Hake, Karin, Dr.
Lindner, Karin

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

1. Haushalt 2022: Beratung und Beschlussfassung
2. Änderungsverfahren Bebauungsplan Nr. 30 Fuchsbug: Abwägungen und Beschlüsse zu den Stellungnahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)
Vorlage: GL/005/2022
3. Änderungsverfahren Bebauungsplan Nr. 30 Fuchsbug: Abwägung und Beschlüsse zu den Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)
Vorlage: GL/006/2022
4. Änderungsverfahren Bebauungsplan Nr. 30 Fuchsbug: Satzungsbeschluss
Vorlage: GL/014/2022
5. Aufhebungsverfahren Bebauungsplan Nr. 11 Kruthfeld: Aufhebungsbeschluss
Vorlage: GL/007/2022
6. Aufhebungsverfahren Bebauungsplan Nr. 12 Sommerstrasse: Aufhebungsbeschluss
Vorlage: GL/008/2022
7. Aufhebungsverfahren Bebauungsplan Nr. 13 Eichenstrasse: Aufhebungsbeschluss
Vorlage: GL/009/2022
8. Aufhebungsverfahren Bebauungsplan Nr. 15 Inchinger Weg: Aufhebungsbeschluss
Vorlage: GL/010/2022
9. Aufhebungsverfahren Bebauungsplan Nr. 16 Kruthstraße West: Aufhebungsbeschluss
Vorlage: GL/011/2022
10. Aufhebungsverfahren Bebauungsplan Nr. 17 Ahornweg/Kiefernweg: Aufhebungsbeschluss
Vorlage: GL/012/2022
11. Aufstellungsverfahren Bebauungsplan Nr. 32 Hofstetten Nordwest: Aufstellungsbeschluss
Vorlage: GL/013/2022
12. 50 Jahre aktiver Dienst bei FFwN: Übernahme Kosten für Begleitperson
13. Bürgerbus Gemeinde Hitzhofen: Festlegung Gebühren für Ausleihe an Vereine am Wochenende
14. Genehmigung der Sitzungsniederschriften Nr. 35 vom 12.07.2022
15. 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 20.07.2022 per E-Mail erfolgt. Unterlagen wurden im Ratsinformationssystem hinterlegt. Zeitpunkt und Ort der Sitzung wurden unter Angabe der Tagesordnung am 20.07.2022 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 Haushalt 2022: Beratung und Beschlussfassung

Sachvortrag:

Auf die Beratung und Beschlussfassung des diesjährigen Investitionsprogramms in der Sitzung vom 12.07.2022, TOP 1 wird Bezug genommen.

An die Mitglieder des Gemeinderats wurden nachfolgende Unterlagen verteilt:

- Haushaltssatzung, Vorbericht in Diagramm-Darstellung
- Haushalts- und Finanzplanabgleich
- Zusammenfassung der Einnahmen und Ausgaben (Verwaltungshaushalt, Vermögenshaushalt)
- Finanzierung Investitionsprogramm, Abschnitt 90 des Verwaltungshaushalts (Steuern, allg. Zuweisungen und allg. Umlagen)
- Stellenplan (Beamte und tariflich Beschäftigte)
- Anlagen zum Haushaltsplan (Rücklagen-/Schuldenübersicht)

Auf Grundlage der vorliegenden Unterlagen wurde der Haushalt 2022 abschließend beraten.

1 a) Beschluss zur Haushaltssatzung der Gemeinde für das Haushaltsjahr 2022:

Auf Grund des Art. 63 ff. der Gemeindeordnung erlässt die Gemeinde folgende Haushaltssatzung:

§ 1

Der als Anlage beigefügte Haushaltsplan für das Haushaltsjahr 2022 wird hiermit festgesetzt; er schließt im **Verwaltungshaushalt**

in den Einnahmen und Ausgaben mit **5.869.850 Euro**

und im **Vermögenshaushalt**

in den Einnahmen und Ausgaben mit **3.450.120 Euro**

ab.

§ 2

Der Gesamtbetrag der Kreditaufnahme für Investitionen und Investitionsfördermaßnahmen wird auf **1.000.000 Euro** festgesetzt.

§ 3

Verpflichtungsermächtigungen im Vermögenshaushalt werden nicht festgesetzt.

§ 4

Die Steuersätze (Hebesätze) für nachstehende Gemeindesteuern werden wie folgt festgesetzt.

1. Grundsteuer

- | | |
|--|------------------|
| a) für land- und forstwirtschaftliche Betriebe | 330 v. H. |
| b) für Grundstücke | 330 v. H. |

2. Gewerbesteuer

330 v. H.

§ 5

Der Höchstbetrag der Kassenkredite zur rechtzeitigen Leistung von Ausgaben nach dem Haushaltsplan wird auf **500.000 EUR** festgesetzt.

§ 6

entfällt

§ 7

Diese Haushaltssatzung tritt mit dem 1. Januar 2022 in Kraft.

Einstimmig beschlossen Ja 13 Nein 0 Anwesend 13

1 b) Beschluss zum Stellenplan für das Haushaltsjahr 2022:

Der Stellenplan für Beamte und tariflich Beschäftigte wird in der vorgelegten Form beschlossen

Einstimmig beschlossen Ja 13 Nein 0 Anwesend 13

1 c) Beschluss zum Finanzplan:

Der Finanzplan für das Haushaltsjahr 2021 bis 2024 wird in der vorgelegten Form beschlossen.

Einstimmig beschlossen Ja 13 Nein 0 Anwesend 13

Einstimmig beschlossen Ja 13 Nein 0 Anwesend 13

2 **Änderungsverfahren Bebauungsplan Nr. 30 Fuchsbug: Abwägungen und Beschlüsse zu den Stellungnahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)**

Sachvortrag:

In den Gemeinderatssitzungen am 15.02.2022 und am 22.02.2022 wurde die Änderung des bestehenden Bebauungsplans Nr. 30 „Fuchsbug“ beschlossen und am 02.03.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

In der Zeit zwischen 03.05.2022 und 13.06.2022 erfolgte die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB.

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

- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Ingolstadt
- Amt für ländliche Entwicklung Oberbayern
- Bayerischer Bauernverband
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- BUND Naturschutz in Bayern e.V., Kreisverband Eichstätt
- Deutsche Telekom Technik GmbH
- DSLmobil GmbH, Asbach-Bäumenheim
- Kreisbrandrat, LRA Eichstätt
- Kreisheimatpfleger, Landkreis Eichstätt
- Regierung von Oberbayern, Luftamt Südbayern
- Regierung von Oberbayern, Bergamt Südbayern
- Zweckverband zur Wasserversorgung der 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 12 Nein 0 Anwesend 13 Persönlich beteiligt 1

Anmerkung:

Der Gemeinderat Josef Templer war 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 42, SG 41 und SG 45
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ingolstadt
- Handwerkskammer für München und Oberbayern
- Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern
- N-ERGIE Netz GmbH, Nürnberg
- Planungsverband Region Ingolstadt
- Regierung von Oberbayern Höhere Landesplanungsbehörde
- Staatliches Bauamt Ingolstadt
- Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt
- Gemeinde Walting

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. Dies wird zur Kenntnis genommen.

Einstimmig beschlossen Ja 12 Nein 0 Anwesend 13 Persönlich beteiligt 1

Anmerkung:

Der Gemeinderat Josef Templer war 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:

Bayerisches Landesamt für Umwelt:

Sehr geehrte Damen und Herren,
mit E-Mail vom 03.05.2022 geben Sie dem Bayerischen Landesamt für Umwelt (LfU) Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen der o.g. Planänderung.

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.

Bei weiteren Fragen zu Geogefahren wenden Sie sich bitte an Frau Susanne Bonitz (Tel. 09281/1800-4723, Referat 102).

Zu den örtlich und regional zu vertretenden Belangen des Naturschutzes, der Landschaftspflege und des technischen Umweltschutzes verweisen wir auf die Stellungnahmen des Landratsamtes Eichstätt (Untere Naturschutzbehörde und Untere Immissionsschutzbehörde).

Die Belange der Wasserwirtschaft und des vorsorgenden Bodenschutzes werden vom Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt wahrgenommen. Diese Stellen beraten wir bei besonderem fachspezifischem Klärungsbedarf im Einzelfall.

Mit freundlichen Grüßen
gez.
Jürgen Gruber

Abwägungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt dem Abwägungsvorschlag zu.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig beschlossen Ja 12 Nein 0 Anwesend 13 Persönlich beteiligt 1

Anmerkung:

Der Gemeinderat Josef Templer war wegen persönlicher Beteiligung nach Art. 49 GO von der Beratung und Beschlussfassung ausgeschlossen.

Handwerkskammer für München und Oberbayern

Sehr geehrter Herr Wittmann,
die Gemeinde Hitzhofen möchte bei den Bauherren der am tiefsten Punkt des Plangebiets südlich der Rösselstraße liegenden Parzellen 4, 5, 7, 8, 10-13. sicherstellen, dass diese möglichst die FFOK des Erdgeschosses des Hauptgebäudes über die Rückstauenebene der Straße liegen können sowie aufgrund der besonderen topographischen Verhältnisse auch bei den Parzellen 20, 22, 23, und bei den Garagen auch zusätzlich für Parzelle 25; zu diesem Zweck soll die entsprechende Wandhöhe geringfügig erhöht bzw. gesenkt werden. Zudem sollen Flachdächer im Plangebiet zukünftig zulässig sein, diesbezüglich erfolgt einer Korrektur sich bisher widersprechender Festsetzungen. Die Handwerkskammer für München und Oberbayern bedankt sich für die Gelegenheit zur Äußerung zu o.a. Bebauungsplanänderungsverfahren. Die übersichtlich dargestellten, angestrebten Änderungen am Bebauungsplanentwurf nehmen wir zur Kenntnis.

Abwägungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Einstimmig beschlossen Ja 12 Nein 0 Anwesend 13 Persönlich beteiligt 1

Anmerkung:

Der Gemeinderat Josef Templer war wegen persönlicher Beteiligung nach Art. 49 GO von der Beratung und Beschlussfassung ausgeschlossen.

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt dem Abwägungsvorschlag zu.

Einstimmig beschlossen Ja 12 Nein 0 Anwesend 13 Persönlich beteiligt 1

Anmerkung:

Der Gemeinderat Josef Templer war wegen persönlicher Beteiligung nach Art. 49 GO von der Beratung und Beschlussfassung ausgeschlossen.

3 Änderungsverfahren Bebauungsplan Nr. 30 Fuchsbug: Abwägung und Beschlüsse zu den Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

Sachvortrag:

In den Gemeinderatssitzungen am 15.02.2022 und am 22.02.2022 wurde die Änderung des bestehenden Bebauungsplans Nr. 30 „Fuchsbug“ beschlossen und am 02.03.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

In der Zeit zwischen 13.05.2022 und 13.06.2022 erfolgte die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB.

Eingegangene Stellungnahmen im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Stellungnahme Anwohner Rösselstr. 32, 34 und 36

Wandhöhenänderung Fuchsbug, Parzelle 20, 22, 23

Sehr geehrter Herr Sammüller,

bezugnehmend auf das gestrige Konsensgespräch im Rathaus vom 21.02.2022 bzgl. der Änderung der Wandhöhen (Fuchsbug Parzelle 20, 22 und 23), möchten wir Ihnen noch einmal unsere gestrige Aussage in schriftlicher Form zukommen lassen.

Wir, die Bewohner der Rösselstr. 32, 34 und 36, stimmen einer Änderung der Wandhöhe, wie von Ihnen gestern vorgestellt, nicht zu.

Da wir gestern zum ersten Mal von den geplanten Änderungen im Detail erfahren haben, benötigen weitere Bedenkzeit.

Die Gründe dafür sind:

- a) Zusätzliche und längere Beschattung unserer Gärten, die sich unmittelbar hinter den Häusern mit einer Wandhöhe von mehr als 6,5 Meter (aus Sicht unserer Grundstücke) befinden würden.
- b) Einschränkung der Lebensqualität, da unsere UG und EG Wohnungen dadurch weniger Sonneneinstrahlung erfahren, speziell in der kalten Jahreszeit.
- c) Der aktuelle Bebauungsplan und die Höhenverhältnisse von der Gemeinde so geplant und entsprechend den Bauherren bekannt waren, also keine Überraschung sind.
- d) Die Änderung des Bebauungsplans im Raum steht, nur um die Wunschhäuser der Bauherren zu unserer Benachteiligung bauen zu können.
- e) Die Gebäude im Fuchsbug mit einem OG gebaut werden dürfen, abweichend zu den Bestandsgebäuden, und dadurch bereits eine große Gebäude-/Wandhöhe haben.

f) Es keine bautechnische Notwendigkeit gibt, die Wandhöhe ändern zu müssen.

Demzufolge gibt es aus unserer Sicht keinen triftigen Grund den Bebauungsplan diesbezüglich zu ändern.

Wir fordern deshalb von einer Änderung der Wandhöhe abzusehen. Des Weiteren bitten wir Sie, uns die Vermessungsprotokolle der betroffenen Grundstücke und das Protokoll des gestrigen Meetings zukommen zu lassen.

Abwägungsvorschlag:

Die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisses sind auch durch die Möglichkeit der größeren Wandhöhe weiterhin gewahrt, da einerseits der Bezugspunkt für die Berechnung der Abstandsflächen gemäß Bayerische Bauordnung für das Wohngebäude weiterhin das Ursprungsgelände verbleibt und andererseits auch die Festsetzungen im Bebauungsplan eine Bebauung ermöglichen, die nicht „erdrückend“ wirkt. Eine „erdrückende“ Wirkung ist vor allem dann gegeben, wenn die Nachbarbebauung eine regelrecht abriegelnde Wirkung besitzt bzw. ein Gefühl des „Eingemauertseins“ oder einer „Gefängnishofsituation“ entsteht. Dies ist unter Berücksichtigung der Rechtsprechung nicht ersichtlich.

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt dem Abwägungsvorschlag zu.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig beschlossen Ja 12 Nein 0 Anwesend 13 Persönlich beteiligt 1

Anmerkung:

Der Gemeinderat Josef Templer war wegen persönlicher Beteiligung nach Art. 49 GO von der Beratung und Beschlussfassung ausgeschlossen.

Bauvoranfrage Parzellen 20, 22 und 23 vom 02.03.2022

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Sammüller,
sehr geehrte Gemeinderät:innen,

wir, die Bauherren der Parzellen 20, 22 und 23, nehmen hiermit Stellung in Bezug auf den Tagesordnungspunkt 2 der Gemeinderatssitzung vom 22.02.2022 der Gemeinde Hitzhofen (Anmerkung: TOP war Beratung Änderung Festsetzung Wandhöhe Parzellen 23, 22 und 20, Fuchsbug 8, 10 und 12).

In dieser wurde eine Befreiung der ursprünglich festgelegten Wandhöhen in Bezug auf das Urgelände festgesetzt. Diese Befreiung auf 6,20m Wandhöhe ausgehend vom arithmetischen Mittel der Straße anstelle 6,50m Wandhöhe ausgehend vom Urgelände wurde hierbei als „Kompromisslösung“ aller Parteien bezeichnet (alle Höhenmaße beziehen sich auf den Gebäudetyp 2 des Bebauungsplans).

Aus unserer Sicht stellt diese Entscheidung aus diversen Gründen, welche wir im Folgenden auführen, jedoch keinen Kompromiss dar:

1. Die Gleichberechtigung aller Bauherren eines Baugebiets wurde außer Kraft gesetzt, da die Bauherren des „Rondell“ in der Gemeinderatssitzung vom 15.02.2022 eine Befreiung auf 6,50m Wandhöhe ausgehend vom arithmetischen Mittel der Straße genehmigt bekommen haben.

2. Bei der Parzelle 23 stellt dieser Beschluss keinerlei Auswirkungen dar, da hier aufgrund der sehr anspruchsvollen Topographie des Geländes eine Wandhöhe von 6,20m ausgehend vom arithmetischen Mittel der Straße keine Erhöhung der Wandhöhe erlaubt.

a. Dieser Fakt wurde aus unserer Sicht nicht ausreichend dargelegt, sodass aus unserer Sicht nicht jedes Gemeinderatsmitglied aufgrund mangelnder Informationen erkennen

konnte, dass dieser Beschluss wie oben bereits erwähnt, keine Auswirkungen auf alle Parzellen darstellte.

b. Während der lang andauernden Abstimmungen wurde zu jeder Zeit nur auf die Gegebenheiten/Geländeschnitte der Parzelle 20 eingegangen bzw. auf der Leinwand visualisiert.

3. Der Kompromissvorschlag wurde auf Basis subjektiver Meinungen der zu hohen Raumhöhen der Parzelle 20 ausgearbeitet. Eine durchschnittliche Raumhöhe in Neubauten in Deutschland liegt bei ca. 2,60m Fertigmaß (2,80m Rohbaumaß), sodass auf dieser Argumentationsgrundlage der Kompromissvorschlag rein auf die Parzelle 20 bezogen bei 6,30m Wandhöhe ausgehend vom arithmetischen Mittel der Straße hätte liegen müssen.

Des Weiteren lag aus folgenden Gründen keine neutrale Durchführung des Tagesordnungspunkts 2 vor:

1. Den Gemeinderatsmitgliedern wurde nicht ausreichend erklärt, aus welchen Gründen heraus eine Befreiung für die 3 genannten Parzellen notwendig sei (Info: das Bauvorhaben der Parzelle 20 wurde bereits eingereicht, Parzelle 23 ist fast final; alle Punkte unten referenzieren hierauf):

- a. Die Straßenhöhe nach Erschließung liegt bis zu einem Meter über dem Urgelände. Dieses Delta konnte bei Kauf des Grundstücks den Bauherren nicht bekannt sein (dies wurde von einem Mitglied des Gemeinderats in der Sitzung bestätigt). Die Argumentation, dass dies durch den Anhang „Schnitte mit schematischen Gebäuden“ bereits vor Vergabe der Bauplätze in dem Maße bekannt war, können wir nicht nachvollziehen. Wie der Name bereits ausdrückt, ist dies lediglich eine schematische Darstellung, allein die Stärke der roten Linie (soll die Straßenhöhe darstellen) stellt eine Unschärfe von ca. 20cm dar. Auch wurden in diesem Dokument nur einige Grundstücke aufgeführt, u.a. nicht die Parzellen 20 und 22. Abschließend gilt es zu erwähnen, dass auf besagtem Dokument lediglich ein Entwurf mit Stand 12.02.2020 dargestellt ist und somit nicht zwingend die finale Fassung.
- b. Ein weiterer Punkt ist die Tatsache, dass die Parzelle 20 nachweislich mit einem Gefälle von 0-1m gekauft wurde. Nach Erschließung liegt nun ein Gefälle von 1,54m von Ost nach West vor.
- c. Die Straßenhöhe führt dazu, dass ein Befahren des Grundstücks im östlichen Bereich (Garage) nur inklusive Gefälle möglich ist, sofern die Bauherren das Erdgeschoss ihrer Häuser nicht (deutlich) unterhalb des Niveaus der Garage platzieren wollen.
- d. Ein Gefälle in Richtung Garage führt zu möglichen Problemen bei Regen sowie Glätte und sollte vermieden werden. Ebenfalls wurde nicht auf das Thema Barrierefreiheit eingegangen (jedwede Steigung >6% gilt in Deutschland als nicht barrierefrei zugänglich).
- e. Die Gemeinde Hitzhofen hat bei diesen Grundstücken Flächen verkauft, welche bereits bebaut sind (Grenzmauern der Anwohner der Rösselstraße)

2. Es wurde nicht aufgezeigt, welche Zugeständnisse/Kompromisse seitens der Bauherren bezüglich der Bewohner der Rösselstraße bereits gemacht wurden:

- a. Die laut Bebauungsplan erlaubten 30 Grad Dachneigung werden bei weitem nicht ausgenutzt, was zu einer Verringerung der tatsächlichen Haushöhe und demzufolge auch des Schattenwurfs führt.
- b. Die Häuser werden mit einem Satteldach ausgeführt, wobei die Dachneigung Richtung Grundstücke der Bewohner der Rösselstraße verläuft und somit ebenfalls zu einer Reduzierung des Schattenwurfs führt.
- c. Die Garagen dürften laut Bebauungsplan auf die Grenze zu den Nachbarn gelegt werden (9m Grenzbebauung, insgesamt 15m), dies wird aber bei weitem nicht ausgenutzt, Parzelle 20 sieht sogar eine Garage vor, die maximal möglich (5m Abstand zur Straße ist baurechtlich vorgeschrieben) an der Straße liegt (Thematik Schattenwurf analog).

- d. Das Erscheinungsbild sowie die Wahrnehmung der Haushöhen würden zudem durch eine zulässige Aufschüttung im nördlichen Bereich optimiert werden können.

Auf den Widerspruch der Bewohner der Rösselstraße möchten wir in diesem Schreiben nicht eingehen, dieser wurde bereits ausführlich von einigen Mitgliedern des Gemeinderats in der betreffenden Sitzung gewürdigt.

Nachfolgend möchten wir noch einige Punkte zur aus unserer Sicht nicht ordnungsgemäß durchgeführten Abstimmung kundtun:

1. Die erste durchgeführte Abstimmung hatte zum Ergebnis, dass die Mehrheit des Gemeinderats sich für eine Befreiung in Bezug auf 6,50m Wandhöhe in Bezug auf das arithmetische Mittel der Straße ausgesprochen hat. Diese Abstimmung wurde daraufhin wieder als nichtig erklärt, da die Erklärung der Abstimmung sehr verwirrend war (es wurde in Summe geschätzte 15 Minuten darüber debattiert, in welcher Form nun die tatsächliche Abstimmung erfolgen soll).
2. Die weiteren Abstimmungen hätten ohne offizielle Aufhebung des ursprünglichen Beschlusses nicht durchgeführt werden dürfen.
3. Die wirren/widersprüchlichen Ausführungen hatten unter anderem zur Folge, dass sich ein Mitglied des Gemeinderats, der sich eingangs deutlich und klar für eine Befreiung in Bezug auf die 6,50m Wandhöhe ausgesprochen hat, bei der dann finalen Abstimmung nicht mehr dafür gestimmt hat.
4. Durch die Sitzungsniederschrift der Gemeinde Hitzhofen ist im Nachgang erst bekannt geworden, dass die Stimmabgabe eines Gemeinderatsmitglieds aufgrund Artikel 49 GO (Ausschluss wegen persönlicher Beteiligung) für nichtig erklärt wurde. Dies wurde in der laufenden Sitzung nicht erwähnt bzw. richtiggestellt. Oben erwähnter Artikel besagt, dass ein Mitglied bei der Beratung und Abstimmung nicht teilnehmen kann, wenn der Beschluss ihn selbst oder einem Angehörigen einen unmittelbaren Vorteil oder Nachteil bringen kann. Aus unserer Sicht bestand bei Tagesordnungspunkt 2 keinerlei direkter Zusammenhang zur eine Woche zuvor stattfindenden Gemeinderatssitzung. Sollte hier ein Bezug/Zusammenhang auf die Entscheidungen des Rondells vorliegen, möchten wir auf unseren Punkt 1 auf Seite 1 aufmerksam machen und unsere Forderung nach Gleichberechtigung nochmals bekräftigen.

Nach Nennung all unserer Argumente möchten wir gerne zur Bekräftigung dieser noch einige Passagen aus dem Donaukurier vom 26.27.02.2022 (Lokalteil, Seite 27) zitieren:

- „Verzögerter Baubeginn“ (Schlagzeile)
- „herausfordernde Erschließungsplanung“ (Ingenieurbüro BBI)
- „fertige Straßenhöhen, die zum Teil über den Planmaßen lagen“
- „dieses Ursprungsgelände ist nach der Erschließung weitestgehend nicht mehr vorhanden — es gab auch keine Rastervermessung der einzelnen Parzellen vor Erschließungsbeginn“
- „Probleme bei Genehmigungen für Häuslebauer“

Wir stellen nun abschließend einen für uns akzeptablen Vorschlag/Kompromiss dar:

- Wandhöhen auf Basis arithmetisches Mittel der Straße in Bezug auf die beigefügten Pläne (Parzelle 22 soll analog Parzelle 20 betrachtet werden)
- Beibehaltung der Punkte a-d Punkt 2 auf Seite 2 in Bezug auf eine Nichtausnutzung/Ausreizung der baurechtlichen Gestaltungsmöglichkeiten
- Verzicht sämtlicher Ansprüche in Bezug auf den Überbau der Grenzmauern

Durch Vorlage der Planskizzen sowie 3D-Ansichten (Parzelle 23) bitten wir um eine positive Entscheidung.

Anhang

Anhang 1: Geländeschnitt BBI Ingenieurbüro Parzelle 20

Anhang 2: Geländeschnitt BBI Ingenieurbüro Parzelle 22
Anhang 3: Geländeschnitt BBI Ingenieurbüro Parzelle 23
Anhang 4: Eingabeplan Parzelle 20
Anhang 5: Entwurf Planung Parzelle 23
Anhang 6: Visualisierungen Parzelle 23

Abwägungsvorschlag:

Die Bauvoranfrage wurde als Stellungnahme zur Öffentlichkeitsbeteiligung betrachtet

Teil 1:

zu 1) Der Grundsatz der Gleichbehandlung ist nur dann verletzt, wenn ohne sachliche Rechtfertigung die von einer Bauleitplanung betroffenen privaten Belange im Verhältnis zueinander ungleich behandelt wurden. Die unterschiedliche Festsetzung der Wandhöhen der Parzellen 20, 22 und 23 zu den Parzellen im Rondell beruht auf der Tatsache, dass sich die Parzellen im Rondell im Tiefpunkt des Bebauungsplangebiets befinden und dadurch die Gefahr von Überschwemmungen bei Schmelzwasser und Starkregenwetterereignissen nicht ausgeschlossen werden können. Dies ist in dieser Form bei den Parzellen 20, 22 und 23 aufgrund der Hanglage nicht gegeben.

zu 2) Die Änderung des Höhenbezugspunkts für die Wandhöhe hat bei der Parzelle 23 lediglich nur dann keine Auswirkung, wenn das Wohngebäude nahe der östlichen Grundstücksgrenze errichtet wird. Bei Errichtung des Wohngebäudes in der Mitte des Grundstückes bzw. im Westen des Grundstückes verändert sich der Höhenbezugspunkt mit der neuen Festsetzung nicht, während mit der alten Festsetzung der Höhenbezugspunkt tiefer wird.

zu 3) Die Aussage „Der Kompromissvorschlag wurde auf Basis subjektiver Meinungen der zu hohen Raumhöhen der Parzelle 20“ ist nicht stimmig. Festzustellen ist, dass gemäß Art. 45 Abs. 1 Satz 1 Halbsatz 1 Bayerische Bauordnung für Aufenthaltsräume eine lichte Raumhöhe von mindestens 2,40m vorgeschrieben ist. Eine lichte Raumhöhe von 2,60m ist somit um 0,20m größer als die gesetzliche lichte Mindest-Raumhöhe. Die Argumentation der zu hohen Raumhöhen kann daher für die Parzelle 23 ebenfalls angewandt werden.

Teil 2:

zu 1)

a) Bei den Unterlagen für die Bewerbung um die Bauplätze war u.a. auch eine schematische Darstellung mit 4 Schnitten beigefügt und beim Schnitt durch die Parzelle 23 ist ein Höhenunterschied von 90cm zwischen dem natürlichen Gelände und Erschließungsstraße dargestellt sowie 1,41m nahe Grundstücksgrenze zur Rösselstraße 34 (siehe „Lageplan Schnitte“). Auch wurde bei den Parzellen 20, 22 und 23 ein Bereich mit Böschung eingezeichnet, in welchem die Erschließungsstraße höher als das Urgelände liegt. Aufgrund der markanten zeichnerischen Darstellung der Böschung war ein größerer Höhenunterschied zwischen natürlichem Gelände und Erschließungsstraße bereits vor Beginn der Erschließungsarbeiten bekannt. Wenn in einer schematischen Darstellung Vermaßungen dargestellt sind, sind sie relevant. Die schematische Darstellung der Schnitte ist Bestandteil des Bebauungsplans bzw. der Begründung (siehe Inhaltsverzeichnis Bebauungs- und Grünordnungsplan „Fuchsbug“).

b) Das beim Grundstücksverkauf angegebene Gefälle bezieht sich auf das Ursprungsgelände und nicht auf das Gefälle der Erschließungsstraße. Das Ursprungsgelände wurde durch die Baumaßnahmen im Bereich der Parzellen 20, 22 und 23 nur minimal verändert.

c) Ein Gefälle von der Erschließungsstraße zur Garage stellt kein grundsätzliches Problem dar.

d) Unabhängig vom Gefälle besteht auf der Zufahrtsfläche stets im Winter die Problematik von Glätte. Die Garage kann bei Regen durch eine Entwässerungsrinne geschützt werden. Das Thema Barrierefreiheit kann neben dem Gefälle auch durch entsprechende bauliche Maßnahmen, z.B. Rollstuhllift gelöst werden. Es gibt diverse Grundstücke im Gemeindegebiet mit Gefälle von der Straße zur Garage.

e) Die Problematik der Überbauung der Grenze durch Grenzmauern der Nachbargrundstücke kann nicht im Rahmen der Bauleitplanung gelöst werden, da es sich um eine rein privatrechtliche Angelegenheit handelt. Die Gemeinde hat erst nach Vermessung davon Kenntnis bekommen.

zu 2)

a), b), c), d) Die Ausführung des geplanten Bauvorhabens der Parzelle 23 kann im Rahmen der Bauleitplanung nicht in die Abwägung einfließen, da die grundsätzlichen Festsetzungen des Bebauungsplans wie für die Dachform und dergleichen bestehen bleiben.

Teil 3:

zu 1), 2), 3) und 4) Der Sitzungsleiter formulierte als Abstimmungsgegenstand, die Abstimmung über die Wandhöhe mit 6,20m. Nach erfolgter Abstimmung herrschte im Gremium Unklarheit und

aufgrund dessen wurde die Abstimmung wiederholt. Die Abstimmung über die Festlegung der Wandhöhe der Parzellen 20, 22 und 23 wurde im Anschluss als En-bloc-Abstimmung durchgeführt, d.h. eine Abstimmung in der Weise, dass über verschiedene Abstimmungsgegenstände mit einer Stimmabgabe entschieden wird. Im Rahmen der En-bloc-Abstimmung wurde die Wandhöhe mit 6,20m beschlossen. Die persönliche Beteiligung des Gemeinderats war gegeben, da im Geltungsbereich des Bebauungsplans sein Sohn ein Grundstück besitzt, unabhängig davon, ob die geänderte Festsetzung konkret das Grundstück seines Sohnes betrifft. Die Mitwirkung eines wegen persönlicher Beteiligung ausgeschlossenen Mitglieds hat die Ungültigkeit des Beschlusses nur zur Folge, wenn sie für das Abstimmungsergebnis entscheidend war (Art. 49 Abs. 4 GO). In diesem Fall war sie nicht entscheidend.

Die folgenden Anmerkungen wie Zitate aus dem Donaukurier oder Hinweise für einen für die Einwender akzeptablen Vorschlag oder Kompromiss stellt keine Stellungnahme dar, die abgewogen werden müsste.

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt dem Abwägungsvorschlag zu.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig beschlossen Ja 12 Nein 0 Anwesend 13 Persönlich beteiligt 1

Anmerkung:

Der Gemeinderat Josef Templer war wegen persönlicher Beteiligung nach Art. 49 GO von der Beratung und Beschlussfassung ausgeschlossen.

Stellungnahme Eigentümer Rösselstr. 34 vom 08.03.2022

Wandhöhenänderung Fuchsbug, Parzelle 20, 22, 23

Sehr geehrter Herr Sammüller,

leider wurde in der Gemeinderatsitzung am 22.02.2022 entgegen den Einwänden der Bewohner der Rösselstraße 32, 34 und 36 einer Erhöhung der Wandhöhe der Neubauten auf den Parzellen 20, 22 und 23 zugestimmt.

Wie bereits im Schreiben vom 21.02.2022 mitgeteilt, bin ich aus den darin aufgezählten Gründen, insbesondere in Bezug auf Parzelle 22, nicht damit einverstanden.

Zudem möchte ich noch einmal betonen, dass sich der Geländeverlauf der Parzellen seit Zuteilung der Bauplätze nicht geändert hat und schon immer bekannt war. Einen Straßenverlauf, der bei der Planung des Neubaus berücksichtigt werden muss und keine bautechnische Hürde darstellt, darf nicht aufgrund von Bauwünschen der Bauherren zur Benachteiligung der Anwohner der Rösselstraße 32, 34 und 36 umgesetzt werden.

Es kann nicht sein, dass auf der Südseite unterhalb unseres Hauses ein Neubau gebaut werden darf, dessen Oberkante Wandhöhe der Oberkante unserer Wandhöhe entspricht. Unser Garten und die Kellerwohnung sehen bereits mit dem aktuellen Bebauungsplan eine über 6,5 Meter hohe Häuserwand Richtung Süden, was eine wesentliche Beschattung nicht nur in der kalten Jahreszeit bedeutet, die durch ihre geplante Erhöhung der Wandhöhe um 0,5 Meter erheblich zunimmt.

Der Bezugspunkt muss deshalb weiterhin das Urgelände bleiben, wie von Ihnen seit Erschließung des Neubaugebietes mehrfach bestätigt und als Referenz für die Wandhöhe der neuen Parzellen im aktuellen Bebauungsplan festgelegt wurde.

Deshalb möchte ich Sie hiermit darüber informieren, sollte dieser Beschluss aus der Gemeinderatsitzung umgesetzt werden, dass ich mit allen rechtlichen Mitteln dagegen vorgehen werde.

Die rechtlichen Schritte wurden bereits eingeleitet und werden im Falle der Veröffentlichung eines neuen Bebauungsplans mit der geplanten Wandhöhenänderung in Kraft treten.

Abwägungsvorschlag:

Die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind auch durch die Möglichkeit der größeren Wandhöhe weiterhin gewahrt, da einerseits der Bezugspunkt für die Berechnung der Abstandsflächen gemäß Bayerische Bauordnung für das Wohngebäude weiterhin das Ursprungsgelände verbleibt

und andererseits auch die Festsetzungen im Bebauungsplan eine Bebauung ermöglichen (z.B. offene Bauweise, GRZ 0,4, GFZ 0,6), die nicht „erdrückend“ wirkt. Eine „erdrückende“ Wirkung ist vor allem dann gegeben, wenn die Nachbarbebauung eine regelrecht abriegelnde Wirkung besitzt bzw. ein Gefühl des „Eingemauertseins“ oder einer „Gefängnishofsituation“ entsteht. Bei den beispielhaften Darstellungen durch das Büro BBI Ingenieure GmbH für die Parzellen 20, 22 und 23 ist auch ersichtlich, dass durch den neuen Höhenbezugspunkt und die gleichzeitige Verringerung der Wandhöhe gerade keine außergewöhnlich hohen Gebäude ermöglicht werden. Konkret ist die Firsthöhe beim Gebäude Rösselstr. 34 460,04m Normalhöhennull (NHN) und bei Parzelle 22 458,22m NHN. Die Belange der Nachbarn der Rösselstraße sind im Rahmen der Festlegung der Festsetzungen durch den Gemeinderat berücksichtigt worden, da die Wandhöhe für die Wohngebäude um 0,30m gegenüber dem restlichen Bebauungsplan verringert worden ist und somit auch der Effekt der Neuregelung des Höhenbezugspunkts auf ein verträgliches Maß ausgeglichen werden soll.

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt dem Abwägungsvorschlag zu.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig beschlossen Ja 12 Nein 0 Anwesend 13 Persönlich beteiligt 1

Anmerkung:

Der Gemeinderat Josef Templer war wegen persönlicher Beteiligung nach Art. 49 GO von der Beratung und Beschlussfassung ausgeschlossen.

Stellungnahme Eigentümerin Parzelle 23 vom 02.05.2022

Stellungnahme zu den geplanten Änderungen des Bebauungsplans „Fuchsbug“

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Sammüller,
sehr geehrte Gemeinderät:innen,

mit diesem Schreiben nehme ich Stellung zu den geplanten Änderungen des Bebauungsplans „Fuchsbug“, die in der 31. Gemeinderatssitzung am 05.04.22 im Rahmen des Tagesordnungspunkts 2 und 3 beschlossen wurden.

Die Änderungen betreffen u. a. Punkt 4 „Höhenlage der Gebäude“. Dabei soll die Wandhöhe vom arithmetischen Mittel der Straße und nicht wie ursprünglich vom Urgelände gemessen, sowie die Wandhöhe von max. 6,50m auf 6,20m reduziert werden. Somit treten die Änderungen in Kraft, die den Anwohnern der Rösselstraße und den Eigentümern der Parzellen 20,22 und 23, als Kompromisslösung vorgeschlagen wurden.

Aus meiner Sicht stellen diese Änderungen jedoch keinen Kompromiss für die Eigentümer der Parzellen 20,22 und 23 dar, da die Gleichberechtigung aller Bauherren eines Baugebiets außer Kraft gesetzt wurde, da die Bauherren des „Rondell“ in der Gemeinderatssitzung am 15.02.22 eine Befreiung der Wandhöhe auf 6,50m ausgehend vom arithmetischen Mittel der Straße genehmigt bekommen haben. In der Gemeinderatssitzung am 05.04.22 wurde diese Befreiung mit folgenden Aspekten begründet:

- Sollte der Bezugspunkt der Wandhöhe nicht auf das arithmetische Mittel der Straße geändert werden, würde die Oberkante des Fußbodens des Erdgeschosses der geplanten Bauten im „Rondell“ unterhalb des Straßenniveaus liegen.
- Zudem möchte die Gemeinde die Bauherren nicht mit Zusatzkosten für eine notwendige Hebeanlage für die Entwässerung belasten. Durch den südlich angrenzenden höher gelegenen Acker müssen die „Rondell“-Bauplätze vor Schmelzwasser geschützt werden.

Hr. Sammüller erklärte in der GR-Sitzung am 05.04.22, dass bei den Parzellen 20,22 und 23 der Fußboden des Erdgeschosses im östlichen Grundstücksbereich unterhalb des Straßenniveaus liegen wird. Im mittleren Grundstücksbereich wäre der Fußboden des Erdgeschosses auf Straßenniveau und im westlichen Grundstücksbereich deutlich über der Straße, was mit dem Gefälle von 2m von Ost nach West begründet ist. Zusätzlich wird bei den Parzellen 20,22 und 23 die maximal

zulässige Wandhöhe auf 6,20m reduziert. Somit herrscht keine Gleichberechtigung aller Bauherren des Baugebiets „Fuchsbug“.

Die Grundstückseigentümer des „Rondell“ möchte die Gemeinde nicht mit Zusatzkosten für eine Hebeanlage belasten, allerdings sollen die Bauherren der Parzellen 20, 22 und 23 nach einem Vorschlag von Hr. Norgauer vom Planungsbüro BBI, einen Wassergraben um das Gebäude bauen lassen, um eine zuverlässige Entwässerung des Grundstücks zu gewährleisten. Durch das Gefälle im gesamten Baugebiet von Ost nach West müssen auch die Parzellen 20, 22 und 23 Schutzmaßnahmen gegen das Oberflächen- und Schmelzwasser von den östlich gelegenen Grundstücken vornehmen. Dass die Eigentümer mit enormen Zusatzkosten planen müssen, wird hier im Gegensatz zu den Befreiungen für das „Rondell“ nicht erwähnt und begründet. Dadurch ist die Gleichberechtigung um einen weiteren Aspekt nicht gegeben.

Hr. Sammüller betonte in der GR-Sitzung am 05.04.22, dass die Änderungen zum Wohl der Anwohner der Rösselstraße, sowie zum Wohl der Bauherren des Fuchsbugs vorgenommen werden. Welchen Vorteil sollen die Anwohner der Rösselstraße durch die Reduzierung der Wandhöhe von 6,50m auf 6,20m erlangen? Die von der Gemeinde zur Verfügung gestellten Bestandsmessungen bezogen auf die Höhen der Anlieger der Rösselstraße zeigen bei der Parzelle 23 deutlich den Unterschied der beiden Erschließungsstraßen. Die Rösselstraße liegt bei der Hausnummer 36 bei 454,96m und das arithmetische Mittel der Straße bei der Parzelle 23 liegt bei 451,90m. Somit liegt ein beträchtlicher Höhenunterschied von über 3m vor. Die Firsthöhe der Rösselstraße 36 liegt bei 462,51 m und die Firsthöhe der Parzelle 23 würde bei einer Wandhöhe von 6,5m bei 460,42 m liegen. Auch dieser Vergleich zeigt, dass die Häuser der Rösselstraße durch die Hanglage bedeutend höher platziert sind.

Bereits in dem gemeinsamen Schreiben mit Hr. xxxxx und Hr. xxxxx (die Namen wurden aus Datenschutzgründen unkenntlich gemacht) vom 02.03.22 weisen wir darauf hin, nicht die maximal zulässige Dachneigung von 30° beim Gebäudetyp 2 auszunutzen, was zu einer Verringerung der tatsächlichen Haushöhe und demzufolge auch des Schattenwurfs führt. Durch das geplante Satteldach mit Dachneigung in Richtung Rösselstraße wird der gesamte Schattenwurf des Hauses reduziert. Zudem dürfte laut Bebauungsplan die Garage auf die Grenze zu den Nachbarn gebaut werden, wird aber bei weitem nicht ausgenutzt, da die Garage zur Grenze des nördlichen Nachbarn mit einem Abstand von 4,5m gebaut wird. Die 3D-Ansicht, die ich dem Schreiben vom 02.03.22 beigefügt habe, visualisiert den Schattenwurf der Garage, der ausschließlich auf der Parzelle 23 zu registrieren ist. Diese Gegebenheiten zeigen auf, welche Kompromisse zu Gunsten der Anwohner der Rösselstraße bei der Planung des Hauses gemacht wurden.

Der Bebauungsplan vom 18.02.20 sieht u.a. für die Parzelle 23 laut Punkt 6 „Querschnitt Gebäudetypen M 1:250“ für den Gebäudetyp 2 (Satteldach/Walmdach) eine straßenseitige Wandhöhe von 6,50m bei zwei bzw. drei Vollgeschossen vor. Mit Reduzierung der Wandhöhe auf 6,20m ist es nicht mehr möglich, zwei Vollgeschosse bei diesem Gebäudetyp zu errichten. Bei Kauf des Grundstücks am 04.12.20 lag dieser Bebauungsplan vor und ich plane weiterhin den Bau eines Gebäudetyps 2 mit zwei Vollgeschossen, weshalb ich die max. straßenseitige Wandhöhe von 6,50m für die Parzelle 23 weiterhin fordere. Dabei würde ich auf sämtliche Ansprüche in Bezug auf den Überbau der Grenzmauern der Nachbarn verzichten und wäre somit für mich ein akzeptabler Kompromiss.

Abschließend nehme ich Bezug zum gemeinsamen Schreiben mit Hr. xxxxx und Hr. xxxxx vom 02.03.22, in dem wir uns zu den geplanten Änderungen äußern. Die darin erwähnten Argumente werden weiterhin von mir vertreten und behalten ihre Gültigkeit. Eine Kopie liegt diesem Schreiben bei.

Abwägungsvorschlag:

Der Grundsatz der Gleichbehandlung ist nur dann verletzt, wenn ohne sachliche Rechtfertigung die von einer Bauleitplanung betroffenen privaten Belange im Verhältnis zueinander ungleich behandelt wurden. Die unterschiedliche Festsetzung der Wandhöhen der Parzellen 20, 22 und 23 zu den Parzellen im Rondell beruht auf der Tatsache, dass sich die Parzellen im Rondell im Tiefpunkt des Bebauungsplangebiets befinden und dadurch die Gefahr von Überschwemmungen bei Schmelzwasser und Starkregenwetterereignissen nicht ausgeschlossen werden können. Das beruht zum einen auf der Tatsache, dass aufgrund der Topografie, Schmelzwasser oder Oberflächenwasser aus der südlich gelegenen Ackerfläche das Rondell überschwemmen könnte (Stichwort

Badewanne). Dies ist in dieser Form bei den Parzellen 20, 22 und 23 aufgrund der Hanglage nicht gegeben. Mit Einfriedungen mit Sockel können sich diese Parzellen vor Hangwasser schützen. Durch die Neuregelung des Höhenbezugspunkts soll allen Eigentümern im Baugebiet ermöglicht werden, die FOK EG über dem Niveau der Straße zu erstellen.

Das Gefälle der Straße wurde durch die Neuregelung des Bezugspunktes auf die Straße statt auf das natürliche Gelände ebenso die Änderung der mittleren Wandhöhe bei Garage Rechnung getragen. Zum Schutz der Nachbarinteressen der Rösselstraße wurde die Wandhöhe um 0,30m bei Wohngebäuden verringert.

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt dem Abwägungsvorschlag zu.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig beschlossen Ja 12 Nein 0 Anwesend 13 Persönlich beteiligt 1

Anmerkung:

Der Gemeinderat Josef Templer war wegen persönlicher Beteiligung nach Art. 49 GO von der Beratung und Beschlussfassung ausgeschlossen.

Stellungnahme Eigentümer Parzelle 20 vom 03.05.2022

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Sammüller,
sehr geehrte Gemeinderät:innen,

hiermit möchte ich Sie informieren, dass das Schreiben von Fr. xxxx (Name wurde aus Datenschutzgründen unkenntlich gemacht) inhaltlich auch zu 100% von meiner Seite unterstützt und meine Meinung vertritt (zusätzlich zum von mir unterschriebenen Schreiben vom 02.03.2022).

Ergänzend und singulär auf meine Parzelle (20) bezogen möchte ich noch anmerken, dass bei Kauf des Grundstücks in Bezug auf die Höhen bzw. das Gefälle des Grundstücks die Datei „null“ im Anhang an die Kaufinteressierten verteilt wurde. Hierin ist klar ersichtlich, dass mein Grundstück ein maximales Gefälle von 1m aufweist. Aufgrund der aktuellen Bausituation (erhöhte Straßenlage) ist das Gefälle meines Grundstücks von Ost nach West nun bei 1,54m. Dieses Gefälle ist im Anhang vier zu sehen.

Da dieses nun vorhandene Gefälle nicht mehr den Kaufparametern meines Grundstücks entspricht, bitte ich diesen Punkt ebenso in die Diskussion in Bezug auf die Findung einer tatsächlichen Kompromisslösung mitaufzunehmen.

Anlagen

Abwägungsvorschlag:

Durch die Straßenerschließung wurde das Ursprungsgelände lediglich geringfügig verändert. Dem Gefälle der Straße wurde durch die Neuregelung des Bezugspunktes auf die Straße statt auf das natürliche Gelände und die Änderung der mittleren Wandhöhe bei Garage Rechnung getragen. Zum Schutz der Nachbarinteressen der Rösselstraße wurde die Wandhöhe um 0,30m bei Wohngebäuden verringert.

Die Darstellung „Geländeunterschied auf den Parzellen“ (bei der Stellungnahme als Datei „null“ bezeichnet) gibt den Höhenunterschied innerhalb der Parzellen wieder. Das erwähnte Gefälle von 1,54m bezieht sich auch den Hoch- (Ost) und Tiefpunkt (West) der Straße.

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt dem Abwägungsvorschlag zu.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig beschlossen Ja 12 Nein 0 Anwesend 13 Persönlich beteiligt 1

Anmerkung:

Der Gemeinderat Josef Templer war wegen persönlicher Beteiligung nach Art. 49 GO von der Beratung und Beschlussfassung ausgeschlossen.

Stellungnahme Rechtsanwaltskanzlei Rudolf, Goldschadt & Partner, Ingolstadt, für Eigentümer Rösselstr. 34

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrter 1. Bürgermeister Herr Sammüller,

unter Versicherung ordnungsgemäßer Bevollmächtigung zeigen wir die anwaltliche Vertretung von Herrn xxxxx xxxxxx (Name aus Datenschutzgründen unkenntlich gemacht), Rösselstraße 34, 85122 Hitzhofen an.

Unser Mandant ist Eigentümer des Grundstücks Rösselstraße 34, 85112 Hitzhofen.

Herr xxxxx hatte als Eigentümer bereits in der Vergangenheit Einwendungen gegen den Bebauungs- und Grünordnungsplan Allgemeines Wohngebiet „Fuchsbug“ erhoben.

Mit öffentlicher Bekanntmachung vom 04.05.2022 erfolgte die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs für die Änderung/Ergänzung des Bebauungsplanes „Fuchsbug“ gem. § 13 BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB.

Vorsorglich wird zur Vermeidung unnötiger Wiederholungen auf bereits erfolgte Einwendungen unseres Mandanten verwiesen.

Namens und in Vollmacht unserer Mandantschaft werden zudem nachfolgend weitere Einwendungen erhoben:

1.

Zunächst wird darauf hingewiesen, dass die Planung an diversen beachtlichen Verfahrensfehlern leidet.

Die erfolgte öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB leidet an einem beachtlichen Verfahrensfehler nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB.

Nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind die Entwürfe der Bauleitpläne mit der Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen. Entgegen § 4 a Abs. 4 BauGB wurden offensichtlich nicht sämtliche auszulegenden Unterlagen zusätzlich auch in das Internet eingestellt bzw. über ein zentrales Internetportal des Landes zugänglich gemacht. Wir gehen davon aus, dass sämtliche Umweltinformationen, die schon in der ersten Auslegungsbekanntmachung genannt wurden, auch für die Beurteilung der Änderungen relevant sind, sodass diese in der neuen Auslegungsbekanntmachung ein zweites Mal anzugeben gewesen wären, was offensichtlich nicht der Fall ist.

Insbesondere hätten aus unserer Sicht auch der Umweltbericht sowie das Gutachten über die erfolgte artenschutzrechtliche Prüfung öffentlich ausgelegt werden müssen.

Auf die Entscheidung des VGH München vom 14.07.2016 (2 N 15.2695) wird verwiesen.

2.

Durch die geplante Bebauungsplanänderung sollen nunmehr nachträglich erhebliche Fehler bei der Erschließungsplanung bzw. der Umsetzung des Bebauungsplanes dahingehend, dass die fertiggestellte Straßenhöhe zum Teil erheblich höher ausgefallen ist, als in der Planung vorgesehen, korrigiert werden, und dies zu Lasten des außerhalb des Bebauungsplangebietes liegenden Bebauungs-Altbestandes, insbesondere zu Lasten des Grundstücks und der Bebauung auf dem Grundstück Fl.Nr. 147/8 unserer Mandantschaft. Offenbar wurde auch unterlassen, eine Rastervermessung der einzelnen Parzellen vor Erschließungsbeginn vorzunehmen.

Aufgrund der starken Aufschüttung der Straße befindet sich die Einfriedung des Grundstücks unserer Mandantschaft unterhalb der Straßenoberkante. Durch die beabsichtigten Bebauungsplanänderungen sollen bei den Parzellen 4, 5, 7, 8, 10—13, 20, 22 und 23 die Gebäudehöhen dahingehend ermittelt werden, dass der obere Bezugspunkt weiterhin der Schnittpunkt OK Dachhaut mit der Außenmauer bleibt. Der untere Bezugspunkt soll in Normalhöhe Null (NHN) jener welcher, der an der Erschließungsstraße/Gehweg der jeweiligen Parzelle im arithmetischen Mittel zwischen dem

höchsten und niedrigsten Punkt liegt, sein. Insbesondere auch bei den Parzellen 22 und 23, die angrenzend zum Grundstück unserer Mandantschaft liegen, soll somit ein höheres Maß der Bebauung, insbesondere eine Erhöhung der mittleren Wandhöhe von 3,00 m auf 4,50 m bei der Grenzbebauung ermöglicht werden.

Dies führt zu einer erheblichen Beeinträchtigung der auf dem Grundstück unserer Mandantschaft befindlichen Bebauung, da die Gebäude auf den Parzellen 22 und 23 mit minimalem Abstand an das Grundstück unserer Mandantschaft heranrücken werden, ggf. sogar mit zwei Grenzgaragen direkt an die Grundstücksgrenze, sodass das Grundstück unserer Mandantschaft durch die gegenüber dem jetzigen Bebauungsplan vergrößerte Wandhöhe deutlich verschattet wird und unsere Mandanten in ihren subjektiven Nachbarrechten verletzt werden.

Zwar soll augenscheinlich bei den Parzellen 20, 22 und 23 die Wandhöhe von 6,50 m auf 6,20 m reduziert werden, jedoch wird durch die beabsichtigte Bebauungsplanänderung faktisch der Geländebezugs punkt um 80 cm erhöht.

Durch die Änderung des Bezugspunktes auf das arithmetische Mittel von Straße zur natürlichen Geländeoberfläche (statt wie bisher natürliche Geländeoberfläche), erhöht sich die Bebauung auf den angrenzenden Parzellen faktisch um 80 cm. Nach Abzug der 30 cm (Wandhöhen"korrektur") in der Bebauungsplanänderung verbleibt weiterhin eine Erhöhung von 50 cm. Die Wandhöhe aus Sicht der Rösselstraße aufgrund des Gefälles weiter östlich nochmals höher.

In der Begründung zur Bebauungsplanänderung (vgl. Seite 3) wird von der Gemeinde Hitzhofen zutreffend ausgeführt, dass mit den bisher vorgeschriebenen Gebäudehöhen ein Bau der Gebäude mit FOK EG unterhalb des Niveaus der Erschließungsstraße möglich sei.

Offenbar sollen, ohne dass hierfür eine technische Notwendigkeit besteht, zu Lasten der an das Plangebiet angrenzenden Anwohnergrundstücke etwaiger zusätzlicher Planungsaufwand und etwaige zusätzliche Kosten für die Errichtung einer Hebeanlage vermieden werden. Im Gegenzug wird aber für die angrenzenden Grundstücke, insbesondere das Grundstück unserer Mandantschaft, ein Einmauerungseffekt mit erheblichen negativen Auswirkungen auf die Belichtungs- und Besonnungssituation geschaffen werden.

Durch die beabsichtigte Planung wird unsere Mandantschaft in ihren subjektiven Rechten verletzt. Insbesondere ist unsere Mandantschaft durch das geplante Vorhaben in der Nutzung ihres Wohngrundstücks in ihrer durch Artikel 14 GG bzw. Artikel 2 Abs. 1 GG geschützten Rechtsstellung betroffen. Im Rahmen des Bauleitverfahrens sind nach § 1 Abs. 7 BauGB die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Eine Verletzung des Gebots gerechter Abwägung liegt vor, wenn eine sachgerechte Abwägung überhaupt nicht stattfindet, wenn Belange in die Abwägung überhaupt nicht eingestellt werden, die nach Lage der Dinge eingestellt werden müssen, wenn die Bedeutung der betroffenen, privaten Belange verkannt oder wenn der Ausgleich zwischen den von der Planung berührten öffentlichen Belangen in einer Weise vorgenommen wird, der zur objektiven Gewichtung einzelner Belange außer Verhältnis steht. Die Gemeinde hat das notwendige Abwägungsmaterial zu ermitteln und die betroffenen Interessen und Belange mit der ihnen objektiv zukommenden Bedeutung, hier insbesondere die Folgen der planerischen Ausweisung für das Grundeigentum und seine Nutzungsmöglichkeiten, in die Abwägung einzustellen (vgl. BayVGH Urteil vom 24.09.2015 — 9 N 12.2303).

Gegen das Gebot der gerechten Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB verstößt die streitgegenständliche Planung. Insbesondere hat offenbar eine sachgerechte Abwägung überhaupt nicht stattgefunden. Die privaten Belange unserer Mandantschaft wurden in die Abwägung bislang überhaupt nicht einbezogen.

Bereits die in der ursprünglichen Bebauungsplan Planung vorgesehenen Gebäudehöhen führen zu einer erheblichen Verschattung bzw. einem Einmauerungseffekt auf dem Grundstück unserer Mandantschaft, da die Gebäude ein Geschoss mehr aufweisen dürfen, als die Bestandsgebäude in der Rösselstraße.

Dieser unzumutbare Einmauerungseffekt wird bei Verwirklichung der Planänderung nochmals massiv verschärft (s.o.).

Eine technische Notwendigkeit für eine Änderung der Bezugspunkte bzw. der Erhöhung der zulässigen Wandhöhen besteht nicht. Dies wurde auch in der Vergangenheit durch die planenden Ingenieure bestätigt.

Vorliegend soll auf Wunsch der künftigen Bauherren im Plangebiet zum Nachteil der Anwohner der Rösselstraße eine Erhöhung der Wandhöhe zur Vermeidung zusätzlicher Kosten erreicht werden. Die Interessen der an das Plangebiet angrenzenden Anwohner, insbesondere unserer Mandanten, werden dabei völlig unberücksichtigt gelassen, sodass insoweit ein Abwägungsfehler vorliegt. Durch

die geänderte Planung wird erreicht, dass die Wandhöhen der neuen Gebäude teilweise über den Gebäudehöhen der Bestandsgebäude liegen.

Bei Verwirklichung der Planänderung wird eine erhebliche Minderung der Lebensqualität auf den Bestandsgrundstücken herbeigeführt, da Terrasse und Garten mit Obstbäumen auf der Südseite der Gebäude liegen, die sich auf der Ebene des Untergeschosses befinden.

Es wird ein Einmauerungseffekt mit einem Abstand von lediglich 3 m zum Grundstück unserer Mandatschaft durch Errichtung von 6,5 m hohen Gebäudewänden zzgl. Dachhöhe geschaffen.

Vorliegend sind bei ordnungsgemäßer Abwägung keine vernünftigen Gründe ersichtlich, die ein Abweichen von der natürlichen Geländeoberfläche als OK für den Bezugspunkt der Wandhöhe rechtfertigen.

Die geänderte Planung sieht hinsichtlich der Garagenhöhe letztlich eine 50 %ige Erhöhung von 3 m auf 4,50 m vor. Da die Garagen direkt an die Grundstücksgrenze gebaut werden dürfen, führt dies zu einer erheblichen Riegelwirkung.

Folge der geplanten Änderungen für die Anwohner der Rösselstraße sind auch eine erhebliche Wertminderung der Grundstücks- und Gebäudewerte.

3.

Nach all dem ist die beabsichtigte Planänderung rechtswidrig.

4.

Bitte richten Sie sämtliche Korrespondenz in dieser Angelegenheit zukünftig direkt an unsere Kanzlei. Zudem bitten wir Sie höflich darum, uns über den weiteren Verfahrenfortgang jeweils unverzüglich zu unterrichten.

Mit freundlichen Grüßen

Alfred Hummel

Abwägungsvorschlag:

zu 1.) Nach § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten von umweltbezogenen Informationen verfügbar sind, abgesehen. Ein beachtlicher Verfahrensfehler liegt aus Sicht der Gemeinde somit nicht vor.

zu 2.) Die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind auch durch die Möglichkeit der größeren Wandhöhe weiterhin gewahrt, da einerseits der Bezugspunkt für die Berechnung der Abstandsflächen gemäß Bayerische Bauordnung für das Wohngebäude weiterhin das Ursprungsgelände verbleibt und andererseits auch die Festsetzungen im Bebauungsplan eine Bebauung ermöglichen (z.B. offene Bauweise, GRZ 0,4, GFZ 0,6), die nicht „erdrückend“ wirkt. Eine „erdrückende“ Wirkung ist vor allem dann gegeben, wenn die Nachbarbebauung eine regelrecht abriegelnde Wirkung besitzt bzw. ein Gefühl des „Eingemauertseins“ oder einer „Gefängnishofsituation“ entsteht. Bei den beispielhaften Darstellungen durch das Büro BBI Ingenieure GmbH für die Parzellen 20, 22 und 23 ist auch ersichtlich, dass durch den neuen Höhenbezugspunkt und die gleichzeitige Verringerung der Wandhöhe gerade keine außergewöhnlich hohen Gebäude ermöglicht werden.

Die im Bebauungsplan getroffene Festsetzung zur mittleren Wandhöhe von 4,5m vom natürlichen Gelände gemessen für Grenzgaragen dient, das abfallende Gelände von der Erschließungsstraße zum natürlichen Gelände auszugleichen. Insbesondere liegt das Gelände der Nachbargrundstücke von der Rösselstraße höher, womit sich auch die abweichende Festsetzung zur mittleren Wandhöhe relativiert und keinen unzumutbaren Einmauerungseffekt erzeugt.

Die Belange der Nachbarn der Rösselstraße sind im Rahmen der Festlegung der Festsetzungen durch den Gemeinderat berücksichtigt worden, da die Wandhöhe für die Wohngebäude um 0,30m gegenüber dem restlichen Bebauungsplan verringert worden ist und somit auch der Effekt der Neuregelung des Höhenbezugspunkts auf ein erträgliches Maß ausgeglichen werden soll. Durch die Neuregelung des Höhenbezugspunkts soll allen Eigentümern im Baugebiet ermöglicht werden, die FOK EG über dem Niveau der Straße zu erstellen.

Eine Wertminderung der Grundstücks- und Gebäudewerte ist durch die Neuregelung der Wandhöhen nicht ersichtlich

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt dem Abwägungsvorschlag zu.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0 Anwesend 12 Persönlich beteiligt 1

Anmerkung:

Der Gemeinderat Rupert Klinger befand sich bei der Abstimmung nicht im Sitzungssaal. Der Gemeinderat Josef Templer war wegen persönlicher Beteiligung nach Art. 49 GO von der Beratung und Beschlussfassung ausgeschlossen.

Stellungnahme Anwohner Rösselstraße 20-40 vom 09.06.2022

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Sammüller,
sehr geehrte Damen und Herren des Gemeinderates,

bereits mit unseren Schreiben vom 16. Okt. 2019 und 6. Febr. 2020 machten wir auf die Problematik des Wassers samt Entwässerung bei dem Neubaugebiet Fuchsbug aufmerksam, ebenso auf die Gebäudehöhen, Garagen etc.

Nun wurde eine 1. Änderung des bestehenden Bebauungsplans publik gemacht, in der die gleichen Fakten, ungeachtet unserer Einwände, umgesetzt werden sollen.

In der Gemeinderatssitzung vom 15. Febr. 2022 waren die Vertreter des Büros BBI Ingenieure GmbH zugegen, die Fragen des Gemeinderats bezüglich Planung und Erschließung des Neubaugebiets beantworteten. Das Fazit war, dass es keinen Grund gab eine Bebauungsplanänderung wegen der Entwässerungsprobleme vorzunehmen, sofern sich die neuen Grundstücksbesitzer an die Vorgaben der Gemeinde halten.

Trotzdem wurde eine 1. Änderung des bestehenden Bauplans vorgenommen!

Von dieser Änderung sind unter anderem die Parzellen 20, 22 und 23 betroffen. Laut Plan soll zwar die Höhe der Häuser um 30 cm vermindert, dafür aber der Höhenbezugspunkt um 80 cm erhöht werden. Das entspricht einer Erhöhung der Häuser um 50 cm. Dazu kommt eine Erhöhung der Garagen von 1,5 m auf nunmehr stattliche 4,5 m, statt wie vorgesehen auf 3,0 m. Diese grenzen dann mit hoher Wahrscheinlichkeit direkt an die Anlieger der Rösselstr. 32, 34 und 36 an. Dazu kommen die höheren Häuser der Parzellen 20, 22 und 23. Diese werden wohl soweit als möglich im Norden errichtet. Des Weiteren steht zu erwarten, dass die Hausnummer 38a/b mehr oder weniger davon betroffen sein wird.

Die Anwohner der Rösselstraße fordern weiterhin, dass der ursächlich aufgestellte Bebauungsplan durch die Bauherren anerkannt und umgesetzt wird. Es muss ausgeschlossen werden, dass in der Korrektur nur und ausschließlich das Wohl der Bauherren zu weiteren Lasten der Anlieger in der südlichen Rösselstraße geht.

Wir hoffen, dass endlich einmal der Anliegervertrauensschutz für die direkt Betroffenen Anwendung findet.

Zu den Zauneidechsen ist zu vermerken, dass sich die Reptilien im letzten Frühjahr 2021 um mehr als die Hälfte dezimiert hatten und ab dem Juli 2021 fast keine mehr gesehen wurden. Für dieses Frühjahr ist leider festzuhalten, dass es in kaum einem Garten zu Sichtungen kam. Es besteht zwar die Hoffnung, dass sich hinter dem Schutzzaun eine minimale Population befindet, die aber zum Überleben der Population wahrscheinlich nicht ausreichen wird. In Eitensheim werden die Reptilien wegen des Radfahrwegs umgesiedelt. In Hitzhofen wurden sie wegen des Baugebiets und weiter unterlassener Schutzmaßnahmen samt Schutzzäunen, in unseren Gärten bis jetzt fast ausgerottet.

Mit freundlichen Grüßen

Die Unterzeichner

Abwägungsvorschlag:

Die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind auch durch die Möglichkeit der größeren Wandhöhe weiterhin gewahrt, da einerseits der Bezugspunkt für die Berechnung der Abstandsflächen gemäß Bayerische Bauordnung für das Wohngebäude weiterhin das Ursprungsgelände verbleibt und andererseits auch die Festsetzungen im Bebauungsplan eine Bebauung ermöglichen (z.B. offene Bauweise, GRZ 0,4, GFZ 0,6), die nicht erdrückend wirkt. Eine „erdrückende“ Wirkung ist vor allem dann gegeben, wenn die Nachbarbebauung eine regelrecht abriegelnde Wirkung

besitzt bzw. ein Gefühl des „Eingemauertseins“ oder einer „Gefängnishofsituation“ entsteht. Bei den beispielhaften Darstellungen durch das Büro BBI Ingenieure GmbH für die Parzellen 20, 22 und 23 ist auch ersichtlich, dass durch den neuen Höhenbezugspunkt und die gleichzeitige Verringerung der Wandhöhe gerade keine außergewöhnlich hohen Gebäude ermöglicht werden.

Die im Bebauungsplan getroffene Festsetzung zur mittleren Wandhöhe von 4,5m vom natürlichen Gelände gemessen für Grenzgaragen dient, das abfallende Gelände von der Erschließungsstraße zum natürlichen Gelände auszugleichen. Insbesondere liegt das Gelände der Nachbargrundstücke von der Rösselstraße höher, womit sich auch die abweichende Festsetzung zur mittleren Wandhöhe relativiert und keinen unzumutbaren Einmauerungseffekt erzeugt.

Die Belange der Nachbarn der Rösselstraße sind im Rahmen der Festlegung der Festsetzungen durch den Gemeinderat berücksichtigt worden, da die Wandhöhe für die Wohngebäude um 0,30m gegenüber dem restlichen Bebauungsplan verringert worden ist und somit auch der Effekt der Neuregelung des Höhenbezugspunkts auf ein verträgliches Maß ausgeglichen werden soll. Durch die Neuregelung des Höhenbezugspunkts soll allen Eigentümern im Baugebiet ermöglicht werden, die FOK EG über dem Niveau der Straße zu erstellen.

Die Ausgleichsflächen für die Zauneidechsen wurden gemäß dem Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung hergestellt und werden durch dem Bauhof gemäß dem Pflegeplan unterhalten.

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt dem Abwägungsvorschlag zu.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig beschlossen Ja 12 Nein 0 Anwesend 13 Persönlich beteiligt 1

Anmerkung:

Der Gemeinderat Josef Templer war wegen persönlicher Beteiligung nach Art. 49 GO von der Beratung und Beschlussfassung ausgeschlossen.

Stellungnahme Anwohner Rösselstraße 22a vom 08.06.2022

Sehr geehrter Herr Erster Bürgermeister Sammüller,
sehr geehrte Damen und Herren des Gemeinderates Hitzhofen,

zur geplanten 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 30 "Fuchsbug" positionieren wir uns wie folgt:

A) Verstoß gegen Bebauungsplan begründet keine Bebauungsplanänderung:

Der Begründung vom 08.03.2022 zur Änderung des Bebauungsplans ist zu entnehmen:

"1. Anlass der Planung:

Im Rahmen der ersten Bauanträge zum Baugebiet „Fuchsbug“ traten mehrere Schwierigkeiten auf. Die Gebäudehöhen wurden nicht entsprechend den bisher gültigen Festsetzungen des Bebauungsplans eingehalten und teilweise nicht das natürliche Gelände korrekt dargestellt. Um für die weiteren Bauanträge Probleme im Vorfeld zu vermeiden stellt die Gemeinde Hitzhofen die 1. Änderung des Bebauungsplans „Fuchsbug“ nach § 13 BauGB auf.... "

Von den Festsetzungen des Bebauungsplans abweichende Ausführungen dürfen nicht durch eine Bebauungsplanänderung nachträglich legitimiert werden. Das wäre genau das falsche Signal. Ein Bebauungsplan ist kein Wunschkonzert, sondern eine gemeindliche Satzung. Das Fehlverhalten ging von den Bauherren aus. Dies war diesen Bauherren sicher bewusst, mehr aber noch deren beauftragten Planern und/oder Baufirmen. Hat die Gemeinde die Eingabepläne gesichtet und waren diese korrekt? War nur die Ausführung abweichend? Beides stellt keinen objektiven Grund für eine Bebauungsplanänderung dar. Bereits begonnene Bauvorhaben müssen halt dann entsprechend angepasst werden, um die geltenden Bebauungsplanfestsetzungen einzuhalten. Dann sind auch für weitere Bauanträge keine Probleme zu erwarten. Nur mit Geradlinigkeit kann der Gemeinderat Hitzhofen dem Aushebeln der Bebauungsplanfestsetzungen vorbeugen.

B) Entwässerung begründet die Bebauungsplanänderung nicht:

Der Begründung vom 08.03.2022 zur Änderung des Bebauungsplans ist weiter zu entnehmen:

„...Die Gemeinde Hitzhofen möchte bei den Bauherren der Parzellen 4, 5, 7, 8, 10, 11, 12, 13 sicherstellen, dass diese möglichst die FFOK des Erdgeschosses über die Rückstauenebene der Straße legen können. Diese Parzellen befinden sich am Tiefpunkt des Baugebiets in der Mitte des Ringchluss.

Es wäre mit den bisher vorgeschriebenen Gebäudehöhen auch ein Bau der Gebäude mit FOK EG unterhalb dem Niveau der Erschließungsstraße möglich, würde allerdings bei den zukünftigen Hausbesitzern zusätzlichen Planungsaufwand und finanzielle Mittel durch die Errichtung einer Hebeanlage (nicht nur für das Kellergeschoss, sondern zusätzlich für das Erdgeschoss) von Schmutzwasser und Regenwasser bedeuten. Vor dem Hintergrund, dass die südliche Häuserreihe direkt an die Erschließungsstraße anschließt und bei außergewöhnlich starken Niederschlägen von den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen über die Eingrünung und die Erschließungsstraße auf die Parzellen gelangen könnte, erachtet die Gemeinde die Anhebung der Wandhöhen innerhalb des Rondels für vertretbar. ... " Auch diese Begründungen können wir beim besten Willen nicht nachvollziehen. Bereits in unserem Hinweisschreiben vom 04.09.2018 an alle Mitglieder des Gemeinderates Hitzhofen hatten wir konkret auf die herausfordernde Topographie und die Entwässerungsproblematik hingewiesen, ebenso im Zuge des formalen Bebauungsplanaufstellungsverfahrens im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung (u. a. Ziff. 10) nach § 3 Abs. 1 BauGB. Ebenfalls im Zuge dieses Bebauungsplanaufstellungsverfahrens hat das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt unter Ziffer 4 im Zuge der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB auf die Oberflächenwasserproblematik hingewiesen, die Handwerkskammer für München und Oberbayern dann noch einmal im Zuge der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB. Den Abwägungen des Gemeinderates war damals zusammenfassend zu entnehmen, dass dieses Problem im Zuge der (Kanal) Erschließungsplanung gelöst werde und dies zu keiner Planänderung führe.

Der Gemeinde waren die späteren Straßen-, Kanal- und (Kanal)Rückstauhöhen längst bekannt, weil die Erschließungs- und Bauausführungsplanung der Genehmigung durch den Auftraggeber bedarf. Die Gemeinde bestätigt in der Begründung zur geplanten Bebauungsplanänderung zudem, dass bei Bauausführung unter Einhaltung der bestehenden Bebauungsplanfestsetzungen eine Entwässerung in die vorhandene Entwässerungseinrichtung möglich wäre. Die Entwässerungssituation begründet somit die Bebauungsplanänderung nicht.

Ergänzend verweisen wir dabei auf die Beratungen des Gemeinderates in der Sitzung am 15.02.2022. Damals waren mehrere Vertreter des Büros BBI INGENIEURE GmbH, welches die Bauleitplanung und die Erschließung samt Erschließungsplanung fachlich begleitet hat, vor Ort. Hintergrund dieser Beratungen waren konkrete Fragen des Gemeinderates an das Ingenieurbüro. Dieses konnte damals plausibel begründen, dass keine fachlichen Fehler in der Ingenieurplanung oder in der Erschließungsausführung zu verzeichnen seien. Die Erschließungsplanung und -ausführung habe sich an der Geländetopographie und den gültigen Normen orientiert. Zudem wurde von den Ingenieuren angemerkt, dass der Mehraufwand für Bauherren bei der Schaffung einer schon aus Versicherungsgründen unumgänglichen Hebeanlage überschaubar wären, und zwar weitgehend unabhängig von der Höhe der Rückstauenebene. Zudem wurde ausdrücklich klargestellt, dass aus Sicht von BBI INGENIEURE GMBH eine Bebauungsplanänderung mangels entsprechender technischer Begründung nicht nötig sei. Empfohlen wurden den Bauherren lediglich im Einzelfall sinnvolle Geländemodellierungen bei der Außenanlagengestaltung, verbunden mit nachfolgender Feststellung: "Bei normgerechter Bauausführung sind im Baugebiet Fuchsbug mit seinen (Kanal)Erschließungsanlagen keinerlei Entwässerungsprobleme zu erwarten." Diese Aussagen der Fachleute waren mehr als deutlich und dabei auch für Laien verständlich erklärt, selbst wenn dies im anschließenden Pressebericht im Eichstätter Kurier (Ausgabe 26.02.2022/27.02.2022) leider anders dargestellt war.

C) Höhenbezugspunktänderung ist unnötig:

Es scheint, als ob die Entwässerungsthematik als Begründung für die eigentlich - von wem und/oder warum auch immer - angestrebte Änderung des Höhenbezugspunktes bei den Parzellen Nrn. 4, 5, 7, 8, 10, 11, 12 und 13 sowie 20, 22 und 23 herangezogen werden soll. Besonders ärgerlich ist die geplante Bebauungsplanänderung für die betroffenen Anlieger in der oberen Rösselstraße, weil im Bebauungsplanaufstellungsverfahren mehrfach von der Gemeinde versichert worden war, dass das Urgelände für den Höhenbezug maßgeblich bleibt, bis nun das 1. Bebauungsplanänderungsverfahren eingeleitet wurde. Dies gilt umso mehr, als die im Bereich der Parzellen 20, 22 und 23

angestrebte Änderung gemäß Beratung in den Gemeinderatssitzungen am 15.02.2022 und am 22.02.2022 im Konsens mit den betroffenen Anliegern in der oberen Rösselstraße erfolgen sollte, Leider blieben die Anliegerinteressen aber dann in den Sitzungen am 15.03.2022 und am 05.04.2022 annähernd vollständig unberücksichtigt. Konsens, Interessenabwägung und Vertrauensschutz sehen leider anders aus. Mehr als unglücklich ist, dass in den anschließenden Presseberichten im Eichstätter Kurier (Ausgaben vom 04.03.2022 und vom 13.04.2022) das Thema Überflutungsgefahr/Rückstauenebene als Grund für die Bebauungsplanänderung im Bereich südlich der Anwesen Rösselstraße 32 bis Rösselstraße 36 angeführt wurde, obwohl dies gemäß den Ausführungen unter Buchstabe C) widerlegt ist.

Es bleibt der Eindruck, dass den Wünschen einzelner Bauherren (Parzellen Nrn. 20, 22 und 23) willkürlich Vorrang vor den Anliegerinteressen (Rösselstraße 32, 34 und 36) eingeräumt werden soll.

D) Wandhöhe von Grenzgaragen (Festsetzung Nr. 5, Ziffer II., Nr. 4.2):

Im Fall der Bebauungsplanänderung wären künftig bei 12 statt bisher bei 7 Parzellen Grenzgaragen mit einer durchschnittlichen mittleren Wandhöhe von 4,50 m statt 3,00 m (zulässige Wandhöhe laut BayBO = 3,00 m; hier + 50 %!) zulässig. Die Zahl dieser überhohen Grenzgaragen würde sich somit beinahe verdoppeln. Für die angrenzenden Nachbarn entstehen dadurch turmartige Grenzgebäude ähnlich den Ausführungen des Kreisbaumeisters aus Anlass der Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB, die in der Gemeinderatssitzung am 18.02.2020 behandelt wurden. Folge ist u. a. eine entsprechend stärkere Verschattung der Nachbarparzellen. Zudem wird die Wirkung dieser Grenzgebäude maßgeblich von der Wandhöhe bestimmt.

Je nach Planung auf den Parzellen 20, 22, 23 und 25 drohen den Anliegern in der Rösselstraße 32, 34 und 36 mit der Bebauungsplanänderung sogar bis zu 2 direkt angrenzende überhohe Grenzgaragen, was eine erhebliche Einschränkung darstellen würde. Dort ist gemäß dem bisher gültigen Bebauungsplan Nr. 30 Fuchsbug für die Grenzgaragen nur eine durchschnittliche mittlere Wandhöhe von 3,00 m zulässig. Es bleibt auch hier der Eindruck, dass den Wünschen einzelner Bauherren willkürlich Vorrang vor den Anliegerinteressen eingeräumt werden soll. Die Ausführungen unter Buchstabe C) zu Konsens, Interessenabwägung und Vertrauensschutz gelten leider auch hier uneingeschränkt.

Auch aus technischen Gründen müssen Garagen nicht höher liegen als die Straßenoberkante. Zudem werden Einfahrten oft in unzulässiger Weise in den öffentlichen Verkehrsbereich entwässert, wenn diese höher liegen als dieser. Das sollte von der Gemeinde als Satzungsgeber nicht gefördert werden.

E) Verkehrsanbindung Baugebiet Fuchsbug hat Optimierungsbedarf:

Leider ist die Verkehrsanbindung des Baugebiets Fuchsbug weiterhin unzureichend.

Wir haben uns nie über die Verkehrszunahme in der Rösselstraße beschwert, obwohl der Verkehr im Zuge der Baugebieterschließung und nun auch bei der Ausführung der Bauvorhaben größtenteils durch die Rösselstraße läuft. Der Bereich zwischen der Hauptstraße und unserem Anwesen ist für diese Art von (Schwerlast)Verkehr nicht ausgelegt und hat zwischenzeitlich dementsprechende Schäden. Die Anlieger haben die Nachteile zu tragen und im ungünstigsten Fall später dann auch noch die Kosten.

Der Gemeinderat hat sich zwar wiederholt mit dem Problem befasst, insbesondere nach den wiederholten Hinweisen eines Anliegers, der Mitglied des Gemeinderates ist. Das nun vergrößerte Hinweisschild an der Bushaltestelle in Höhe Hauptstraße 24 zeigt unserer Einschätzung zufolge aber ebenso wenig Wirkung wie die zunächst vor einigen Monaten angebrachte Beschilderung. Manche Lieferfahrzeuge irren durch den Amselweg, andere wenden in der Rösselstraße (in Höhe Amselweg, Rösselstraße 17/21a oder Finkenweg) und fahren dann wieder zurück zur Hauptstraße. Hält man sich im Vorgartenbereich auf, wird man dann nicht selten nach dem Weg zum Neubaugebiet gefragt. Sicher ist auch die fehlende Straßenbezeichnung im Bereich zwischen dem Verkehrskreisel und dem Baugebiet Fuchsbug mit ursächlich. Ungeachtet davon ist nicht nachvollziehbar, dass diese Straße keine Bezeichnung hat, obwohl diese im oberen Bereich schon viele Jahre für den öffentlichen Straßenverkehr freigegeben ist und nun auch bis zum Baugebiet Fuchsbug.

In Folge der vorgenannten Fahrbahnschäden in der unteren Rösselstraße hat die Gemeinde als Straßenbaulastträger wohl bereits ein echtes Verkehrssicherheitsproblem und eine einfache Straßenunterhaltungsmaßnahme ist hier sicher nicht mehr ausreichend.

F) Anträge auf Befreiungen/Abweichungen werden zu großzügig behandelt:

Beim Bebauungsplanaufstellungsverfahren haben wir im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) u. a. auf die in der Vergangenheit zahlreichen und oft großzügigen Zubilligungen von Befreiungen durch den Gemeinderat Hitzhofen hingewiesen, was dann häufig die nachbarschützende Wirkung von Bebauungsplanfestsetzungen aushebelt und ggfs. gar die Grundzüge der Planung in Frage stellt.

Daraufhin hat sich der Gemeinderat in der Sitzung am 05.11.2019 einstimmig wie folgt positioniert: "Bei alten B-Plänen sind Befreiungen oft aufgrund von restriktiven Forderungen notwendig, solange sie nicht die Grundzüge der Planung betreffen. Bei neueren sollte das Instrument Befreiungen nur in Ausnahmefällen angewendet werden. "

Leider hat der Gemeinderat im Bereich des Baugebiets Fuchsbug bei den ersten Bauvorhaben bereits wieder Zustimmungen zu Befreiungen in Aussicht gestellt und Befreiungen gebilligt bzw. das gemeindliche Einvernehmen erteilt. So wird die Ausnahme leider zur Regel. Oft gewinnt man den Eindruck, dass in „Gewerkschaftsmanier“ deutlich überzogene Anträge eingereicht werden, die dann im Wege des Kompromisses dem eigentlichen Ziel der Antragsteller recht nahekommen. Aus Gründen des Nachbarschutzes sollten evtl. Anträge auf Befreiungen oder Abweichungen von Bebauungsplanfestsetzungen oder baurechtlichen Bestimmungen keine gemeindliche Zustimmung erhalten. Dies gilt umso mehr, falls kein uneingeschränktes Einverständnis aller Nachbarn vorliegt. Nur mit Geradlinigkeit kann der Gemeinderat Hitzhofen dem Aushebeln der Bebauungsplanfestsetzungen vorbeugen.

G) Kosten der Bebauungsplanänderung:

Das Bebauungsplanänderungsverfahren verursacht nicht unerheblichen Aufwand. Neben dem Ingenieurhonorar ist insbesondere auch ein gemeindlicher Personalaufwand nötig. Da kommen schnell etliche T€ zusammen. Tragen die Bauherren diesen Aufwand, welche die von der Gemeinde nun eingeleitete Bebauungsplanänderung ausgelöst haben?

H) Eidechsenchutzstreifen bedarf Pflegemaßnahmen:

Zu Habitatsstrukturerfassung und Ausgleichskonzept Zauneidechse ist die gestalterische Umsetzung im Eidechsenchutzstreifen wohl abgeschlossen. Dabei wurden dort erstmals auch Mäharbeiten durch die Gemeinde Hitzhofen ausgeführt, allerdings abweichend von den Empfehlungen der Unteren Naturschutzbehörde (Abwägung § 4 Abs. 2 BauGB, Gemeinderatssitzung 18.02.2020) und des die Bauleitplanung begleitenden Fachbüros ÖFA-Distler. Die Pflegemaßnahmen sollten nun eingeleitet und auch künftig entsprechend der Ausarbeitung des Fachbüros (Ausarbeitung ÖFA-Distler/Schwabach vom 12.12.2019/30012020 Umsetzung finden, damit die Fläche die angedachte Funktion erfüllen kann.

I) Bäume und Büsche werden großzügig gerodet / zurückgeschnitten:

Offensichtlich werden am Fuchsbug immer wieder Büsche und Bäume entfernt bzw. während des Schutzzeitraums Rückschnitte durchgeführt, teilweise sogar in erheblichem Umfang. Ob dies mit den ursprünglichen Planungen übereinstimmt, überlassen wir ihrer Einschätzung. Dieses Problem wird mit zunehmender Bebauung im Süden des Baugebiets sicher weiter zunehmen. Hier muss die Gemeinde ihrer Überwachungsfunktion im gebotenen Umfang nachkommen. Rodungen dürfen allenfalls in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt Eichstätt erfolgen und müssen mit entsprechenden Ersatzmaßnahmen einhergehen.

Wir bitten nun um eine faire und sachliche Beratung zu unseren Einwänden und Hinweisen und bedanken uns vorab für Ihre Rückmeldung.

Mit freundlichen Grüßen

Abwägungsvorschlag:

zu A) ,B), C) Durch die Neuregelung des Höhenbezugspunkts soll allen Eigentümern im Baugebiet ermöglicht werden, die FOK EG über dem Niveau der Straße zu erstellen.

Die Belange der Nachbarn der Rösselstraße sind im Rahmen der Festlegung der Festsetzungen durch den Gemeinderat berücksichtigt worden, da die Wandhöhe für die Wohngebäude um 0,30m gegenüber dem restlichen Bebauungsplan verringert worden ist und somit auch der Effekt der Neuregelung des Höhenbezugspunkts auf ein verträgliches Maß ausgeglichen werden soll.

zu D) Die im Bebauungsplan getroffene Festsetzung zur mittleren Wandhöhe von 4,5m vom natürlichen Gelände gemessen für Grenzgaragen dient, das abfallende Gelände von der

Erschließungsstraße zum natürlichen Gelände auszugleichen. Insbesondere liegt das Gelände der Nachbargrundstücke von der Rösselstraße höher, womit sich auch die abweichende Festsetzung zur mittleren Wandhöhe relativiert und keinen unzumutbaren „Einmauerungseffekt“ erzeugt. Dazu wurden die Geländequerschnitte der Parzellen 20, 22 und 23 gezeigt.

zu E) Die Verkehrsanbindung des Baugebiets Fuchsbug erfolgte im Rahmen des Aufstellungsverfahrens korrekt. Eine Straßenbezeichnung zwischen dem Kreisel und dem Baugebiet Fuchsbug würde die Problematik nicht lösen, da sie nicht ursächlich ist. Das Problem sind vielmehr die Navigationssysteme, die einerseits das neue Baugebiet Fuchsbug noch nicht im Datenbestand haben bzw. die Verbindung von der Hauptstraße über die Rösselstraße zum Fuchsbug die kürzeste Verbindung ist. Das Hinweisschild an der Abzweigung Hauptstraße/Rösselstraße hat die Maße 118 cm auf 84 cm (DIN A0).

zu F) Die erteilten Befreiungen bzgl. des Höhenbezugspunktes wurden im Vorgriff auf das aktuelle Änderungsverfahren vorgenommen. Auch ist die Erteilung von Befreiungen nur dann möglich, wenn die Grundzüge der Planung nicht betroffen sind.

zu G) Die Kosten und Aufwand des Änderungsverfahrens des Bebauungsplans sind entsprechend dem verfolgten Ziel der Neufestlegung des Höhenbezugspunkts verhältnismäßig und werden von der Gemeinde getragen.

zu H) Der gemeindliche Bauhof wurde über die durchzuführenden Pflegemaßnahmen bzw. Entwicklungsmaßnahmen bei den Ausgleichsflächen für die Zauneidechsen gemäß den Ausarbeitungen des Fachbüros ÖFA-Distler/Schwabach nochmals unterrichtet.

zu I) Die durch die Gemeinde veranlassten Entfernungen bzw. Rückschnitte der Büsche und Bäume erfolgte durch eine Fachfirma, die dies entsprechend den gesetzlichen Vorgaben erledigte. Die Entfernungen bzw. Rückschnitte waren erforderlich, da diese auf Privateigentum wuchsen bzw. hineinragten. Schonende Form- und Pflegeschnitte wurden und dürfen auch nach dem 28. Februar ausgeführt werden (Art. 16, Bayer. Naturschutzgesetz).

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt dem Abwägungsvorschlag zu.

Einstimmig beschlossen Ja 12 Nein 0 Anwesend 13 Persönlich beteiligt 1

Anmerkung:

Der Gemeinderat Josef Templer war wegen persönlicher Beteiligung nach Art. 49 GO von der Beratung und Beschlussfassung ausgeschlossen.

4 Änderungsverfahren Bebauungsplan Nr. 30 Fuchsbug: Satzungs- schluss

Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB zur Änderung eines Bebauungsplans

Der vom Büro BBI Ingenieure GmbH geänderte Bebauungsplan Nr. 30 „Fuchsbug“ in der Änderungsfassung vom 26.07.2022 samt Begründung in der Fassung vom 26.07.2022 wird als Satzung beschlossen.

Einstimmig beschlossen Ja 12 Nein 0 Anwesend 13 Persönlich beteiligt 1

Anmerkung:

Der Gemeinderat Josef Templer war wegen persönlicher Beteiligung nach Art. 49 GO von der Beratung und Beschlussfassung ausgeschlossen.

5 Aufhebungsverfahren Bebauungsplan Nr. 11 Kruthfeld: Aufhebungs- beschluss

Sachvortrag:

In der Gemeinderatssitzung vom 15.12.2020 wurde eine Prioritätenliste zur Überarbeitung von veralteten Bebauungsplänen beschlossen. In dieser Prioritätenliste wurde die Überarbeitung und Zusammenfassung der Bebauungspläne mit den Nrn. 11, 12, 13, 15, 16 und 17 mit der Priorität 1 aufgenommen.

Die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 11 ist aufgrund der stark veralteten Festsetzungen hinsichtlich Vollgeschosse, Baufenster, Dachformen, Mindestgrundstücksgröße pro Wohneinheiten erforderlich. Auch ist ein großes Nachverdichtungspotential vorhanden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 11 wird Bestandteil des geplanten neuen Bebauungsplans Nr. 32 Hofstetten Nordwest. Der geplante neue Bebauungsplan Nr. 32 Hofstetten Nordwest wird an den aktuellen Bebauungsplänen angepasste Festsetzungen besitzen.

Beschluss:

Der Aufhebungsbeschluss für das Aufhebungsverfahren des Bebauungsplans Nr. 11 Kruthfeld wird gefasst.

Einstimmig beschlossen Ja 10 Nein 0 Anwesend 13 Persönlich beteiligt 3

Anmerkung:

Der Gemeinderäte Rupert Klinger, Mathias Miebling und Martin Schroll waren wegen persönlicher Beteiligung nach Art. 49 GO von der Beratung und Beschlussfassung ausgeschlossen.

6 Aufhebungsverfahren Bebauungsplan Nr. 12 Sommerstrasse: Aufhebungsbeschluss

Sachvortrag:

In der Gemeinderatssitzung vom 15.12.2020 wurde eine Prioritätenliste zur Überarbeitung von veralteten Bebauungsplänen beschlossen. In dieser Prioritätenliste wurde die Überarbeitung und Zusammenfassung der Bebauungspläne mit den Nrn. 11, 12, 13, 15, 16 und 17 mit der Priorität 1 aufgenommen.

Die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 12 ist aufgrund der stark veralteten Festsetzungen hinsichtlich Vollgeschosse, Baufenster, Dachformen, Mindestgrundstücksgröße pro Wohneinheiten erforderlich.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 12 wird Bestandteil des geplanten neuen Bebauungsplans Nr. 32 Hofstetten Nordwest. Der geplante neue Bebauungsplan Nr. 32 Hofstetten Nordwest wird an den aktuellen Bebauungsplänen angepasste Festsetzungen besitzen.

Beschluss:

Der Aufhebungsbeschluss für das Aufhebungsverfahren des Bebauungsplans Nr. 12 Sommerstrasse wird gefasst.

Einstimmig beschlossen Ja 13 Nein 0 Anwesend 13

7 Aufhebungsverfahren Bebauungsplan Nr. 13 Eichenstrasse: Aufhebungsbeschluss

Sachvortrag:

In der Gemeinderatssitzung vom 15.12.2020 wurde eine Prioritätenliste zur Überarbeitung von veralteten Bebauungsplänen beschlossen. In dieser Prioritätenliste wurde die Überarbeitung und Zusammenfassung der Bebauungspläne mit den Nrn. 11, 12, 13, 15, 16 und 17 mit der Priorität 1 aufgenommen.

Die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 13 ist aufgrund der stark veralteten Festsetzungen hinsichtlich Vollgeschosse, Baufenster, Dachformen, Mindestgrundstücksgröße pro Wohneinheiten erforderlich.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 13 wird Bestandteil des geplanten neuen Bebauungsplans Nr. 32 Hofstetten Nordwest. Der geplante neue Bebauungsplan Nr. 32 Hofstetten Nordwest wird an den aktuellen Bebauungsplänen angepasste Festsetzungen besitzen.

Beschluss:

Der Aufhebungsbeschluss für das Aufhebungsverfahren des Bebauungsplans Nr. 13 Eichenstrasse wird gefasst.

Ja 13 Nein 0 Anwesend 13

8 Aufhebungsverfahren Bebauungsplan Nr. 15 Inchinger Weg: Aufhebungsbeschluss

Sachvortrag:

In der Gemeinderatssitzung vom 15.12.2020 wurde eine Prioritätenliste zur Überarbeitung von veralteten Bebauungsplänen beschlossen. In dieser Prioritätenliste wurde die Überarbeitung und Zusammenfassung der Bebauungspläne mit den Nrn. 11, 12, 13, 15, 16 und 17 mit der Priorität 1 aufgenommen.

Die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 15 ist aufgrund der stark veralteten Festsetzungen hinsichtlich Vollgeschosse, Baufenster, Dachformen, Mindestgrundstücksgröße pro Wohneinheiten erforderlich.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 15 wird Bestandteil des geplanten neuen Bebauungsplans Nr. 32 Hofstetten Nordwest. Der geplante neue Bebauungsplan Nr. 32 Hofstetten Nordwest wird an den aktuellen Bebauungsplänen angepasste Festsetzungen besitzen.

Beschluss:

Der Aufhebungsbeschluss für das Aufhebungsverfahren des Bebauungsplans Nr. 15 Inchinger Weg wird gefasst.

Einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0 Anwesend 13 Persönlich beteiligt 2

Anmerkung:

Der Gemeinderäte Gerhard Kögler und Mathias Miebling waren wegen persönlicher Beteiligung nach Art. 49 GO von der Beratung und Beschlussfassung ausgeschlossen.

9 Aufhebungsverfahren Bebauungsplan Nr. 16 Kruthstraße West: Aufhebungsbeschluss

Sachvortrag:

In der Gemeinderatssitzung vom 15.12.2020 wurde eine Prioritätenliste zur Überarbeitung von veralteten Bebauungsplänen beschlossen. In dieser Prioritätenliste wurde die Überarbeitung und Zusammenfassung der Bebauungspläne mit den Nrn. 11, 12, 13, 15, 16 und 17 mit der Priorität 1 aufgenommen.

Die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 16 ist aufgrund der stark veralteten Festsetzungen hinsichtlich Vollgeschosse, Baufenster, Dachformen, Mindestgrundstücksgröße pro Wohneinheiten erforderlich.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 16 wird Bestandteil des geplanten neuen Bebauungsplans Nr. 32 Hofstetten Nordwest. Der geplante neue Bebauungsplan Nr. 32 Hofstetten Nordwest wird an den aktuellen Bebauungsplänen angepasste Festsetzungen besitzen.

Beschluss:

Der Aufhebungsbeschluss für das Aufhebungsverfahren des Bebauungsplans Nr. 16 Kruthstraße West wird gefasst.

Einstimmig beschlossen Ja 12 Nein 0 Anwesend 13 Persönlich beteiligt 1

Anmerkung:

Der Gemeinderat Mathias Miehlung war wegen persönlicher Beteiligung nach Art. 49 GO von der Beratung und Beschlussfassung ausgeschlossen.

**10 Aufhebungsverfahren Bebauungsplan Nr. 17 Ahornweg/Kiefernweg:
Aufhebungsbeschluss**

Sachvortrag:

In der Gemeinderatssitzung vom 15.12.2020 wurde eine Prioritätenliste zur Überarbeitung von veralteten Bebauungsplänen beschlossen. In dieser Prioritätenliste wurde die Überarbeitung und Zusammenfassung der Bebauungspläne mit den Nrn. 11, 12, 13, 15, 16 und 17 mit der Priorität 1 aufgenommen.

Die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 17 ist aufgrund der veralteten Festsetzungen hinsichtlich Vollgeschosse, Baufenster, Dachformen, Mindestgrundstücksgröße pro Wohneinheiten erforderlich.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 17 wird Bestandteil des geplanten neuen Bebauungsplans Nr. 32 Hofstetten Nordwest. Der geplante neue Bebauungsplan Nr. 32 Hofstetten Nordwest wird an den aktuellen Bebauungsplänen angepasste Festsetzungen besitzen.

Beschluss:

Der Aufhebungsbeschluss für das Aufhebungsverfahren des Bebauungsplans Nr. 17 Ahornweg/Kiefernweg wird gefasst.

Einstimmig beschlossen Ja 13 Nein 0 Anwesend 13

**11 Aufstellungsverfahren Bebauungsplan Nr. 32 Hofstetten Nordwest:
Aufstellungsbeschluss**

Sachvortrag:

In der Gemeinderatssitzung vom 15.12.2020 wurde eine Prioritätenliste zur Überarbeitung von veralteten Bebauungsplänen beschlossen. In dieser Prioritätenliste wurde die Überarbeitung und Zusammenfassung der Bebauungspläne mit den Nrn. 11, 12, 13, 15, 16 und 17 mit der Priorität 1 aufgenommen.

Der Bebauungsplan Nr. 32 Hofstetten Nordwest besteht aus den Geltungsbereichen der aktuell rechtskräftigen Bebauungspläne mit den Nrn. 11, 12, 13, 15, 16 und 17.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 32 ist begrenzt westlich durch die Kruthstraße/landwirtschaftliche Flächen, nördlich durch landwirtschaftliche Flächen, östlich durch die Gungoldinger Straße/Forststraße/Ringstraße und südlich durch die Pfünzer Straße.

Der Bebauungsplan Nr. 32 Hofstetten Nordwest wird im Regelverfahren nach § 8 ff. BauGB aufgestellt.

Aufstellungsbeschluss:

Über die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 32 Hofstetten Nordwest für das Gebiet, das wie folgt umgrenzt ist:

- westlich durch die Kruthstraße/landwirtschaftliche Flächen,
- nördlich durch landwirtschaftliche Flächen,
- östlich durch die Gungoldinger Straße/Forststraße/Ringstraße und
- südlich durch die Pfünzer Straße

wird ein qualifizierter Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB aufgestellt.

Für das Gebiet werden die folgenden Planungsziele angestrebt:

- **Anpassung der Festsetzungen an die aktuelle Baukultur um den Grundstücksbesitzern flexiblere Gestaltungsmöglichkeiten zu ermöglichen**

- **Förderung der Innenentwicklung vor Außenentwicklung durch Neuregelung der überbaubaren Grundstücksflächen und Maß der baulichen Nutzung**

Einstimmig beschlossen Ja 13 Nein 0 Anwesend 13

12 50 Jahre aktiver Dienst bei FFWn: Übernahme Kosten für Begleitperson

Sachvortrag:

In der Gemeinderatssitzung vom 06.03.2014 wurde beschlossen, dass die Gemeinde die Aufenthaltskosten für den/die Partner/in des aktiven Mitglieds der Freiwilligen Feuerwehr übernimmt, wenn das aktive Mitglied für den 40-jährigen Feuerwehrdienst auf Kosten des Freistaates Bayern eine Woche im Feuerwehrerholungsheim Bayrisch Gmain verbringt.

Der Bayerische Landtag hat mit dem Haushalt 2022 einmalig zusätzliche Mittel bewilligt, für Mitglieder der freiwilligen Feuerwehren nach 50 Jahren aktiven Feuerwehrdienst einen einwöchigen Aufenthalt im Feuerwehrerholungsheim Bayerisch Gmain oder in einem Hotel bzw. Pension (Kostenübernahme bis Höhe Feuerwehrerholungsheim) zu verbringen. Die Kosten hierfür übernimmt der Freistaat Bayern.

Der Bayerische Staatsminister des Innern, Joachim Herrmann bittet nun ebenso darum, dass, wenn der aktive Feuerwehrmann /-frau für den 50-jährigen Feuerwehrdienst seinen Lebenspartner im Erholungsheim Bayerisch Gmain oder in einem Hotel bzw. Pension (Kostenübernahme bis Höhe Feuerwehrerholungsheim) mitnimmt, die Heimatkommune die Kosten für den/die Partner/in übernimmt.

Beschluss:

Aktive Mitglieder der Freiwilligen Feuerwehren haben die Möglichkeit nach einem 50-jährigen Feuerwehrdienst eine Woche auf Kosten des Freistaates im Feuerwehrerholungsheim Bayrisch Gmain oder in einem Hotel bzw. Pension (Kostenübernahme bis Höhe Feuerwehrerholungsheim) zu verbringen. Sollte der/die Partner/in den aktiven Feuerwehrdienstleitenden begleiten, übernimmt die Gemeinde Hitzhofen entsprechend die Aufenthaltskosten.

Einstimmig beschlossen Ja 13 Nein 0 Anwesend 13

13 Bürgerbus Gemeinde Hitzhofen: Festlegung Gebühren für Ausleihe an Vereine am Wochenende

Sachvortrag:

Neben den Fahrten als Zubringer zum Bahnhof Eitensheim und Bushaltestelle Lippertshofen, Einkaufsfahrten und Arztbesuche nach Eichstätt, Eitensheim, Gaimersheim und Ingolstadt-Westpark sowie Ausflugsfahrten auf Wusch mittwochs zwischen 9 und 15 Uhr, steht der Bürgerbus Vereinen, Organisationen Freitagabend ab 18 Uhr bis Sonntagabend zur Verfügung.

Folgende Kosten und Kriterien sollen zugrunde gelegt werden:

- Die Übergabe erfolgt mit vollem Tank?
- Der Preis pro km beträgt 0,25 – 0,35 €
- Die Tagespauschale beträgt 5 – 10 €
- Bei Rückgabe muss der Tank voll sein?
- Das aufliegende Fahrtbuch ist zu führen
- Die Anmeldung erfolgt bei der Gemeinde.
- Zwischen der Gemeinde und dem Verein/Organisation wird ein Überlassungsvertrag geschlossen. Dabei hat der Verein/Organisation u.a. den/die Fahrer/in zu benennen und zu gewährleisten, dass der Bürgerbus in einem sauberen Zustand (innen und außen) zurückgegeben wird.

nachrichtlich

Kosten Bürgerbus Hitzhofen für Ausflug nach Wunsch (inkl. Fahrer):

- Mindestteilnehmer 4 Personen
- 0,20 €/km
- 10,00 €/Stunde

Kosten Bus Eitensheim (Gemeindebus):

- 0,35 €/km
- 5,00 €/Fahrt

Kosten Bus Buxheim (mika carsharing)

- 5,90 €/angefangene Stunde oder 49,90 € für 24 Stunden
- 300 km frei pro Buchung, 0,11 €/weiterer km
- Bus muss vollgetankt zurückgegeben werden

Folgende Wortmeldungen kamen aus dem Gremium:

- Der Bürgerbus soll mit vollem Tank übergeben und mit vollem Tank zurückgegeben werden. Außerdem soll die Schlüsselübergabe direkt erfolgen sowie bei Rückgabe der Bus kontrolliert werden.
- Die Über- und Rückgabe soll mit vollem Tank erfolgen, die Tagespauschale bis 100 km soll 15 € kosten, bis 300 km 50 € und über 300 km 100 € betragen.
- Welche Versicherung hat die Gemeinde für den Bürgerbus? Antwort: Es besteht eine Vollkasko- und Teilkaskoversicherung jeweils mit Selbstbeteiligung. Bei einem Schaden muss der Nutzer für die Selbstbeteiligung aufkommen.
- Lt. ADAC beträgt die notwendige Kostendeckung 0,91 €/km inkl. Treibstoff. Die Tagespauschale sollte 50 €/Tag betragen.
- Km-Begrenzung ist nötig, lieber niedrigeren Tagessatz, km-Pauschale dann höher.

Es sollen für die nächste GR-Sitzung Abrechnungsvorschläge erarbeitet werden. Eine Beschlussfassung erfolgt dann.

Beschluss:

Es sollen für die nächste GR-Sitzung Abrechnungsvorschläge erarbeitet werden. Eine Beschlussfassung erfolgt dann.

14 Genehmigung der Sitzungsniederschriften Nr. 35 vom 12.07.2022

Die Niederschrift über den öffentlichen Teil der Gemeinderatssitzungen Nr. 35 vom 12.07.2022 ist im Ratsinformationssystem hinterlegt.

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

Beschluss:

Den Niederschriften Nr. 35 - öffentlicher und nichtöffentlicher Teil - aus der Gemeinderatssitzung vom 12.07.2022 wird in der vorgelegten Fassung zugestimmt.

Einstimmig beschlossen Ja 13 Nein 0 Anwesend 13

15 Verschiedenes / Anfragen

Informationen durch Bürgermeister Roland Sammüller

- Bauangelegenheiten seit der letzten GR-Sitzung

- Beschlüsse nichtöffentlicher Teil der letzten GR-Sitzung
 - Auftragsvergabe: Neuanschaffung GIS-Software an Firma RIWA GmbH, Kempten im Allgäu

Anfragen Gemeinderäte

Martin Schroll	<ul style="list-style-type: none"> • Wann wird der Verkehrsspiegel an der Lippertshofener Straße errichtet? Antwort Bgm: Verkehrsspiegel ist geliefert, aufgrund von Urlaub und Krankheit war eine Montage noch nicht möglich, erfolgt aber in KW 32 (ab 08.08.) • Linde an Abzweigung Ingolstädter Straße/Schloßstraße: Sichtbehinderung durch Seitentriebe und Holzdeko am Boden
----------------	--

Um 22:07 Uhr schließt Erster Bürgermeister Roland Sammüller den öffentlichen Teil der Sitzung Nr. 36 des Gemeinderates in der Legislaturperiode 2020-2026.

Roland Sammüller
Erster Bürgermeister

Ursula Haas
Schriftführung