

Zusammenfassende Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB

Der einfache Bebauungsplan Nr. 20 „Innerortsbereich Hitzhofen“

Neuordnung des Geltungsbereiches

ist mit ortsüblicher Bekanntmachung am

19.08.2020

in Kraft getreten.

Es besteht die Verpflichtung, nach Rechtskraft des Bebauungsplanes eine zusammenfassende Erklärung mit Angaben zur Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange, der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie der geprüften Planungsalternativen zu erstellen (§ 10a Abs. 1 BauGB).

1. Umweltbelange

Der erforderliche Umweltbericht stellt nach örtlicher Analyse der bestehenden Situation die Auswirkungen der Planung und die sich daraus ergebenden notwendigen Kompensationsmaßnahmen zur Berücksichtigung der Arten- und Umweltschutzes dar. Weitere Unterlagen sind die Relevanzprüfung der artenschutzrechtlichen Belange vom ÖFA Ökologisch-Faunistische Arbeitsgemeinschaft (Diplom-Biologe Heinrich Distler), Schwabach, das Gutachten zum Schallimmissionsschutz von IBN Bauphysik Consult, Ingolstadt und ein Gutachten zur Baugrunduntersuchung vom synlab Umweltinstitut, Ingolstadt.

Schutzgut Mensch

Im Zusammenhang mit der angestrebten Planung sind vor allem Geruchsemissionen aus den bestehenden landwirtschaftlichen Betrieben im südwestlichen Plangebiet von Bedeutung. Geruchsemissionen aus der landwirtschaftlichen Erwerbstätigkeit sind, sofern nicht als erhebliche Belästigung im Sinne des § 3 Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) festgestellt, hinzunehmender Bestandteil des dörflichen Lebens. Die Immissionsgrenzwerte werden, sowohl nach der DIN 18005, als auch nach der 16. BImSchV, für die Fl.-Nr. 131, ein 'Allgemeines Wohngebiet', auf dem südlichen Teil der für die Bebauung vorgesehenen Flächen im Tag- und Nachtzeitraum überschritten, was geeignete Lärmschutzmaßnahmen erforderlich macht. Die anderen Erweiterungen bleiben von dieser Thematik unberührt.

Der durch die Bebauung der vier Erweiterungsflächen zu erwartende zusätzliche Straßenverkehr ist unerheblich.

Als Bestandteil des ökologischen Ausgleichs wird auf Fl.-Nr. 131 entlang der östlichen Flurgrenze eine massive Ortsrandeingrünung festgesetzt. Der noch fehlende Kompensationumfang für den Verlust der Obstwiese wird durch externe Ausgleichsfläche erlangt.

Durch die Festsetzung einer Baulinie bzw. -grenze im Abstand von mind. 20,5m von der Straßenachse können zusammen mit den bestehenden Begleitmaßnahmen (Höchstgeschwindigkeit 50 km/h nach Ortstafel und Kreisverkehr, zusätzlich Geschwindigkeitsmessanlage) die Schallschutzrichtwerte nach der 16. BImSchV eingehalten werden.

Für die beplante Teilfläche auf Fl.-Nr. 67 (Nr. 2) erfolgt der ökologische Ausgleich auf externer Ausgleichsfläche (Fl.-Nr. 257) aus dem Ökokonto der Gemeinde Hitzhofen. Gleichzeitig ist entlang der Südgrenze eine 'private Grünfläche' in Form einer 2-reihigen Hecke mit Breite 5m (Flächengröße ca. 350qm) als Vermeidungsmaßnahme im BBP festgesetzt. Für die Nrn. 3 und 4, die beplanten Teilflächen auf Fl.-Nr. 62 (= Fl.-Nr. 62/13) und 773 (Anbau KiTa), erfolgt der ökologische Ausgleich auf externer Ausgleichsfläche (Fl.-Nr. 257) aus dem Ökokonto der Gemeinde Hitzhofen.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes sind Tiere und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume, sowie sonstigen Lebensbedingungen, sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen. Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG sind in den untersuchten Erweiterungsteilen der Erweiterungsbereiche des Bebauungsplanes Nr. 20 weder für Arten des Anhangs IV der FFH- Richtlinie noch für Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie erfüllt.

Die Fl.-Nr. 131 (Erweiterung Nr. 1) wird irgendwann bebaut werden. Weil dies nach Angaben des Eigentümers frühestens in einigen Jahren erfolgen wird, bleibt ein weites Zeitfenster der Vorbereitung, in welchem die Ortsrandeingrünung/ökolog. Ausgleichsfläche realisiert werden kann. Die in diesem Bereich vorkommenden Vögel (nur weit verbreitete Vogelarten) kommen mit der veränderten Situation zurecht und werden alternativ die angrenzende ökologische Ausgleichsfläche (Ortsrand), den bewachsenen Hang im Süden und die neuen Hausgärten bewohnen. Es ist weiter davon auszugehen, dass Teile des Obstbaumbestandes erhalten werden. Die Bebauung der Teilfläche auf Fl.-Nr. 67 (Erweiterung Nr. 2) verändert den Umweltzustand auf der Gesamtfläche, ebenfalls Wiese bzw. Weide, nur unwesentlich. Die auf der bebaubaren Teilfläche festgesetzte 'private Grünfläche' wird zusammen mit den erwartbar bepflanzten Hausgärten die Grünstruktur dieses Bereiches (derzeit weder Baum- noch Strauchbestand) erheblich verbessern. Auch bei der BBP-Erweiterung Nr. 3 (Fl.-Nr. 62/13) ist bei Bebauung mit der Herstellung eines Hausgartens zu rechnen, der zumindest mit einigen Gehölze bepflanzt werden wird. Für die KiTa-Erweiterung (= Nr. 4) wird die Gemeinde selbst ausreichend dimensionierte Grünstrukturen vorsehen.

Auf die Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen reagiert die Planung mit der Festsetzung von Ausgleichsflächen auf der externen Ausgleichsfläche auf Fl.-Nr. 257. Teilweise findet der ökologische Ausgleich für den Fall der Fl.-Nr. 131 innerhalb des Grundstückes statt (= Ortsrandeingrünung). Das geplante Entwicklungsziel für die Ortsrandeingrünung auf ca. 270qm ist hier die Herstellung einer feldheckenartigen mehrreihigen Strauchpflanzung mit Streuobstreihe und vorgelagertem Kraut-/ Wiesensaum. Bei der Erweiterung Nr. 2 muss durch die geplante Bebauung der Teilflächen auf Fl.-Nr. 67 als Vermeidungsmassnahme die 'private Grünfläche' w.o. beschrieben hergestellt werden. Zudem lassen die entstehenden Hausgärten bei Bebauung der Teilfläche von Fl.-Nr. 67 einen mindestens gleichwertigen, wahrscheinlich höherwertigen ökologischen Standard erwarten, als das bei dem bisherigen Lagerplatz mit eingezäunter Weide der Fall ist. Ansonsten erfolgt der ökologische Ausgleich hier wie auch für die Nrn. 3 und 4 vollständig auf der externen Ausgleichsfläche (Fl.-Nr. 257) aus dem Ökokonto der Gemeinde Hitzhofen. Das schon festgelegte Entwicklungsziel der externen Ausgleichsfläche auf der Fl.-Nr. 257 (Teilabbuchung) bleibt die Streuobstwiese.

Schutzgut Boden

Nach der Geologischen Karte handelt es sich bei dem anstehenden Untergrund um die Obere Süßwassermolasse aus dem Tertiär, fast ausschließlich Braunerde bestehend aus Sandlehm bis Schluffton (Molasse, Lößlehm). Unter einer ca. 0,2-0,3m dicken Mutterbodenaufgabe liegt eine Deckschicht aus tonigem und schwach feinsandigem bis sandigem Schluff (= quartärer Lößlehm) in einer Mächtigkeit von ca. 1,0 bis ca. 3,5m. Die darunterliegende Grundschicht besteht vorwiegend aus stark glimmerhaltigem, schluffigem Fein- bis Mittelsand, in Teilbereichen aus Ton und Schluff. Die carbonatfreien Standorte weisen nur ein geringes Wasserspeichervermögen auf. Dabei besitzt der Boden grundsätzlich eine sehr hohe Ertragsfähigkeit. Bei den Erweiterungsflächen handelt es sich allerdings aktuell um Wiesen-/Weiden-/Lagerflächen bzw. um eine Streuobstwiese.

Das Rückhaltevermögen bei Niederschlägen ist hoch. Das Rückhaltevermögen für Nitrate ist gering. Der nach Abtrag der Mutterbodenschicht anstehende Boden ist einzustufen, abhängig von seiner Plastizität, in die Bodenklassen 4 und 5, in Teilbereichen bei fester Konsistenz einzelner Tonlagen auch Bodenklasse 6 (leicht lösbarer Fels und vergleichbare Bodenarten). Die Eignung des Untergrundes zur Bebauung wurde anhand von Baumaßnahmen in nächster Umgebung bestätigt.

Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nicht als Altlastenverdachtsflächen kartiert und es liegen auch keine Kenntnisse von Altablagerungen oder schädlichen Bodenveränderungen vor. Durch die Bebauungen wird ein Großteil der Flächen versiegelt und steht der extensiven Nutzung als Streuobstwiese oder Wiese/Weide nicht mehr zur Verfügung.

Die BBP-Planung enthält zur Thematik nachteilige Umweltauswirkungen die folgenden Hinweise:
unter Pkt. 2 Bei der Hof- und Stellplatzbefestigung dürfen nur wasserdurchlässige Beläge verwendet werden.
unter Pkt. 4 Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen, sowie bei wesentlichen anderen Änderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen (§ 202 BauGB).

Die Überbauung und damit anteilige Versiegelung der Böden ist an diesen Stellen des Gemeindegebietes unvermeidbar.

Schutzgut Wasser

Die Bewirtschaftung des Wasserhaushaltes ist mit dem Ziel einer nachhaltigen Entwicklung im Sinne von § 1 Abs. 5 BauGB so zu entwickeln, dass auch nachfolgenden Generationen ohne Einschränkungen alle Optionen der Gewässernutzung offen stehen.

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Der Grundwasserflurabstand beträgt nach der hydrogeologischen Karte bezogen auf das mittlere Grundwasserniveau (MHW) im beplanten Gebiet ca. 50-63m (Höhenlage des Erweiterungsgebietes i.M. ca. 462 m ü. NN, MHW 395 m ü. NN) bei Fließrichtung SO.

Die Versickerung von Oberflächenwasser an Ort und Stelle ist wegen der geringen Wasserdurchlässigkeit des anstehenden Untergrundes (Durchlässigkeitsbeiwert ca. 4×10^{-7} m/s) ohne erheblichen Aufwand nicht möglich. Durch die Bebauung der Erweiterungsgebiete ist mit Bodenversiegelung und damit einhergehend mit einer Beschleunigung des Oberflächenwasserabflusses zu rechnen.

Die BBP-Planung enthält unter Hinweis, Pkt. 2, Vorgaben zur Verringerung der Bodenversiegelung.

Jede Bebauung wird immer eine gewisse Erhöhung des Versiegelungsgrades der Landschaft verursachen.

Schutzgut Luft und Klima

Bei der Bebauung von Landschaftsräumen sind Umweltwirkungen durch Erwärmung aufgrund der Überbauung, der Flächenversiegelung und der abnehmenden Luftzirkulation zu erwarten. Es dominieren hier südwestliche Winde, sowie sekundäre Windkomponenten aus östlicher Richtung. Die jahresdurchschnittliche Windgeschwindigkeit liegt hier bei 2,68 m/s (= Daten der hier maßgeblichen Messstation Gelbelsee).

Eine über das lokale Maß hinausgehende Beeinträchtigung des Ortsklimas durch die zusätzlichen Versiegelungen aus den Erweiterungen ist nicht zu erwarten. Durch die Bebauung der Erweiterungsgebiete werden weder Kaltluftgestehungsgebiete noch Frischluftschneisen berührt.

Die Flächenversiegelung könnte in den Sommermonaten kleinklimatisch zu einer geringfügigen lokalen Temperaturerhöhung führen. Die Schatten- und Luftbefeuchtungswirkung aus der Bepflanzung der Hausgärten und der im nördlichen Erweiterungsgebiet (Nr. 1) liegenden ökologischen Ausgleichsfläche, sowie aus der Festsetzung der privaten Grünfläche (Nr. 2) kann in den Sommermonaten kleinklimatisch die o.g. lokale Temperaturerhöhung etwas abmildern.

Schutzgut Landschaft

Die Wiesen-/Weide-/Lagerflächen und auch die Streuobstwiese sind an den Stellen für das Landschaftsbild von eher untergeordneter Bedeutung. Wiesen-/Weide-/Lagerflächen verschwinden und die Streuobstwiese vermutlich bei Durchführung der Planung auch größtenteils.

Die vorgesehene kleinteilige Wohnbebauung bei Nrn. 1-3 sollte zu einer vergleichsweise üppigen Durchgrünung der Hausgärten führen und im Norden (Nr. 1) auch den Verlust an bestehenden Obstbäumen - Ersatzpflanzung ist auf Fl.-Nr. 131 festgesetzt - in einigen Jahren abmildern.

Die Herstellung der Ortsrandeingrünungen bei den Nrn. 1 und 2 werden jeweils die Qualität der ökologische Einzelsituation steigern, ebenso wie die Ausgleichsmaßnahmen auf der Fl.-Nr. 257.

Die Beseitigung der Fremdkörperwirkung der Thujahecke zugunsten der geplanten Ortsrandeingrünung aus heimischen Gehölzen bewirkt eine deutliche Aufwertung des Landschaftsbildes an dieser Stelle zusammen mit der Auslichtung, Unterpflanzung und langfristig vollständigen Entfernung der Fichtenreihe entlang der Südgrenze von Fl.-Nr. 131 (auf öffentlichem Grund) zugunsten standortgerechter, heimischer Gehölze.

Die Festsetzung der 'privaten Grünfläche' auf der Nr. 2 und der externe ökologische Ausgleich auf der Fl.-Nr. 257 entfalten eine ähnlich positive Wirkung.

Schutzgut Ortsbild

Die Streuobstwiese auf Fl.-Nr. 131 ist an dieser Stelle, mehrere Meter über der Straße liegend, für das Ortsbild nur von geringer Bedeutung. Der Verlust des Lagerplatzes auf der Teilfläche von Fl.-Nr. 67 bedeutet eher eine positive Entwicklung für das Ortsbild. Die vorhandene Obstwiese verschwindet teilweise bei Durchführung der Planung. Die geplante Wohnbebauung auf Fl.-Nr. 131 stellt eine innerörtliche Abrundung der benachbarten Wohnbebauung dar, die jedoch zur Realisierung geeigneter Maßnahmen des Lärmschutzes bedarf.

Die geplanten Bauungen bzw. Anbauten auf den weiteren Erweiterungsflächen Nrn. 3-4 sind ebenfalls als innerörtliche Abrundungen zu sehen. Die Vermeidungsmaßnahme 'private Grünfläche' auf Erweiterung Nr. 2 als Festsetzung im BBP, sowie die Bereitstellung ökologischer Ausgleichsflächen auf der Fl.-Nr. 131 selbst und extern auf Fl.-Nr. 257 verringern die nachteiligen Umweltauswirkungen. Durch die entspr. Distanz der Bebauung von der Emissionsquelle Staatsstraße und durch die weiteren positiven Begleitmaßnahmen (siehe – Schutzgut Mensch) können die Lärmschutzanforderungen nach der 16. BImSchV eingehalten und eine das Ortsbild massiv und nachhaltig negativ beeinträchtigende 3,5m (wahrgenommen 5,5m) hohe Lärmschutzwand vermieden werden. Die nordseitig der Staatsstraße schon bestehende abgerückte Bebauung setzt sich damit auf der Fl.-Nr. 131 wie selbstverständlich fort. Die geplante Wohnbebauung auf der ehemaligen Fl.-Nr. 67 verkleinert die

Baulücke zwischen Gebäudebestand und Friedhof und lässt hoffen, dass künftig die umgebenden Hausgärten ein angenehmeres Ambiente darstellen als der aktuelle Lager- bzw. Weideplatz.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Nach derzeitigem Kenntnisstand der Gemeindeverwaltung ist mit archäologischen Bodenfunden hier nicht zu rechnen.

2. Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) erfolgte in der Zeit vom 07.08.2017 bis 08.09.2017.

Der Eigentümer des Grundstücks Fl.Nr. 67, Gemarkung Hitzhofen beantragte die Aufnahme seines Grundstücks in den Geltungsbereich des B-Plan Nr. 20. Er verweist auf städtebauliche Gründe „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ und auf die Gleichbehandlung mit den westlich seines Grundstücks gelegenen bebauten Grundstücke. Aus Sicht des Gemeinderats konnte eine Fläche von 11.591 qm (1.400 qm bereits überplant) nicht ohne Gegenleistung überplant werden. Den Antrag auf Aufnahme in den Geltungsbereich konnte deshalb nicht entsprochen werden.

Die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB war vom 13.08.2018 bis 14.09.2018.

Die Eigentümerin des Grundstücks Mühltaler Str. 4 forderte bei § 2 Festsetzungen den Absatz „Vorgärten sind bis zu einer Tiefe von 3 m von jeglicher Bebauung (keine Garagen, Carports oder Nebengebäude wie Holzlegern) freizuhalten“ aus der Planung zu streichen. Der Gemeinderat hat der Einwendung nicht stattgegeben, da kein Verstoß gegen übergeordnetes Recht erkennbar war und auch alle Neubauten seit Einführung der Festsetzung diese eingehalten haben und werden.

Von einer Privatperson, wohnhaft in der Rösselstraße wurden Einwendungen hinsichtlich der geänderten Mindestgrundstücksgröße pro Wohneinheit, der finanziellen Aufwertung der Grundstücke und des damit

vermuteten Zuzugs von Besserverdienenden, Bedenken hinsichtlich der Machbarkeit des Nachbarschutzes und Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung durch Anpassung der Grundflächenzahl. Der Gemeinderat kommt im Rahmen der Abwägung zum Ergebnis, dass eine Änderung der starren Mindestgrundstücksgröße notwendig ist, um den Einwendungen jedoch Rechnung zu tragen wurde die Mindestgrundstücksgröße von 200qm auf 250qm heraufgesetzt. Des Weiteren verbleibt es bei der ursprünglichen Grundflächenzahl von 0,4.

Die Einwendungen eines Eigentümers von der Mühltaler Str. waren, dass sein freibleibender Bereich entlang der Mühltaler Straße nicht mit aufgenommen wurde, obwohl der Eindruck des Innenbereichs sich verhärtet hätte und immer noch nicht seine vollständige Fläche in den Geltungsbereich aufgenommen wurde. Der Gemeinderat hat im Rahmen der Abwägung beschlossen, dass die restliche Fläche entlang der Mühltaler Straße aufgenommen wurde, zwischen bisherigen Geltungsbereich und neuer Fläche ein 6,0 m breiter Streifen als Verkehrsfläche festgesetzt wurde und weitere Bauplätze für die gesamte restliche Fläche der Fl.Nr. 67 nur im Rahmen eines Baulandmodells in Frage kommen könnte.

Die erneute öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB war vom 16.03.2020 bis 17.04.2020.

Eine Bürgerin monierte in ihrer Einwendung nach ihrer Auffassung fehlerhafte Festsetzung hinsichtlich der von Bebauung freizuhaltenden Vorgärten. Der Gemeinderat hat im Rahmen der Abwägung beschlossen, dass dem Gremium bewusst ist, dass die Festsetzung nur auf Neubauten anzuwenden sei, womit langfristig ein 3m freier Vorgartenbereich geschaffen werden könne und somit der Festsetzung verhältnismäßig ist und Bestandteil des Bebauungsplans bleibt.

Ein Bürger monierte, dass sich bei der Fl.Nr. 62 bzw. 62/13 auch nach Erweiterung des Geltungsbereichs um eine Außenbereichsfläche handle, die Erschließung nicht gesichert sei und die vorhandene Grunddienstbarkeit zur Erschließung nicht ausreiche. Der Gemeinderat hat im Rahmen der Abwägung beschlossen, dass die Erweiterung des Geltungsbereichs um die Fl.Nr. 62/13 möglich ist, die Erschließung gesichert ist und die Grunddienstbarkeit den Anforderungen für eine gesicherte Erschließung erfüllt.

Ein Bürger monierte, dass die Festsetzung der Privatstraße und des Grünstreifens nicht rechts sei. Der Gemeinderat stellte fest, dass die Festsetzung der Privatstraße für eine mögliche spätere Erschließung der Restfläche der Fl.Nr. 67 dient und die Festsetzung des Grünstreifens bei Ortsrandlagen erforderlich ist.

3. Behördenbeteiligung

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger sonstiger Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB (04.08.2017. bis 07.09.2017):

Von folgenden Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind Stellungnahmen mit dem Vermerk keine Einwendungen, keine Äußerung oder Einverständnis eingegangen:

- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Ingolstadt
- Amt für Ländliche Entwicklung Oberbayern, München
- Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt
- Wasserzweckverband Böhmfelder Gruppe, Böhmfeld

Das LRA Eichstätt, SG Bauverwaltung Nord wies darauf hin, dass die Bauleitplanung noch hinsichtlich des erforderlichen Umweltberichts zu ergänzen ist - ansonsten besteht mit der Änderung Einverständnis.

Das LRA Eichstätt, SG 44, Umweltschutz hatte keine Bedenken gegen die Erweiterung des Geltungsbereichs im Nordosten um die Grundstücksfläche der Fl.Nr. 131 erweitert. SG 44 Umweltschutz wies daraufhin, dass im Rahmen eines schalltechnischen Gutachtens die Verkehrsproblematik darzustellen sei und

Lösungsmöglichkeiten zur Schallminimierung vorzuschlagen wären.

Das SG 45 Naturschutz (LRA) hat gegen die vorgelegte Änderung grundsätzlich keine Bedenken, weist jedoch auf die notwendige artenschutzrechtliche Relevanzprüfung der Erweiterungsfläche Fl.Nr. 131 hin.

Der Regionsbeauftragte des Planungsverbands Region Ingolstadt weist auf eine gute Durchgrünung hin, die bei der Gestaltung der Baugebiete am Ortsrand und in Ortsrandbereichen geachtet werden soll – hierzu ist eine Ortsrandeingrünung in geeigneter Weise festzusetzen,

Das LRA Eichstätt, SG 45, Naturschutz wies darauf hin, dass die Ausgleichsberechnung noch Korrekturbedarf hat und der geplanten dreireihigen Hecke ein Kraut-/Wiesensaum mit einer Breite von 2 Metern vorzulagern ist, womit eine gesamte Ortsrandeingrünung bei Fl.Nr. 131 von insgesamt 8 Metern erforderlich ist. Die Gemeinde Hitzhofen stimmte im Rahmen der Abwägung der Stellungnahme der Ergänzung der Ortsrandeingrünung und dem Bedarf der Überarbeitung der Ausgleichsberechnung zu.

Das LRA Eichstätt, SG 44 Umweltschutz monierte, dass die Festsetzungen um Eigenschutz der zu errichtenden Wohngebäude bei Fl.Nr. 131 als unzureichend anzusehen seien und zumindest im Innern des Hauses gesunde Wohn- und Schlafverhältnisse gesichert sein müssen. Die Gemeinde Hitzhofen ergänzte den Bebauungsplan um Festsetzungen zu passiven Schallschutzmaßnahmen.

Für das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Ingolstadt bestehen weiterhin grundsätzlich keine Bedenken, weist aber darauf hin, dass die langfristige Nutzung bzw. Pflege der Ausgleichsfläche durch Landwirte ermöglicht werden soll. Die Gemeinde werde für zukünftig notwendige Ausgleichsflächen das angesprochene Modell als Variante prüfen und entsprechend Kontakt mit Landwirten aufnehmen.

Laut Bayer. Landesamt für Umwelt in Augsburg sind keine konkreten Georisiken bekannt. Der Untergrund der Südlichen Frankenalb besteht allerdings aus verkarsteten Karbonatgesteinen des Malms, die von unterschiedlich mächtigen Deckschichten überlagert werden, die zur Entstehung zahlreicher Dolinen führte. Mit der Entstehung weiterer Dolinen und Erdfälle ist zu rechnen. Die Gemeinde stellte bei der Abwägung fest, dass bei dem von der B-Planänderung betroffenen Bereich aufgrund der vorgefunden Bodenbeschaffenheit nicht mit Dolinen zu rechnen ist. Das Bayerische Landesamt für Umwelt führte weiter aus, dass der Umweltbericht hinsichtlich dem Schutzgut Boden zu allgemein war. Die Gemeinde stellte bei der Abwägung fest, dass der Umweltbericht hinsichtlich der Bodentypen und Bodenteilfunktionen und der Bebauungsplan unter Hinweis um den Text von § 202 BauGB ergänzt werde.

Von der Main-Donau Netzgesellschaft mbH wurden der Gemeinde Bestandspläne mit dem Hinweis überlassen, dass Schutzzonen um Leitungen einzuhalten sind.

Erneute Beteiligung der Behörden und Träger sonstiger Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB (13.08.2018 bis 14.09.2018)

Von folgenden Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gingen Stellungnahmen mit dem Vermerk Zustimmung, keine Einwendung oder keine Äußerung ein.

- LRA Eichstätt, SG 42, Bauverwaltung Bezirk Nord
- LRA Eichstätt, Kreisbaumeister Herr Süppel
- LRA Eichstätt, SG 44, Umweltschutz
- Amt für Ländliche Entwicklung Oberbayern, München
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Ingolstadt
- Planungsverband Region Ingolstadt
- Regierung von Oberbayern, Bergamt Südbayern, München
- Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanungsbehörde, München
- Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt
- Gemeinde Adelschlag
- Handwerkskammer für München und Oberbayern, München

Das LRA Eichstätt, SG 45 Naturschutz bemängelte die fehlende Ortsrandeingrünung. Im Rahmen der Abwägung beschloss der Gemeinderat, die Ortsrandeingrünung als private Grünfläche mit 5m Breite festzusetzen.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege weist darauf hin, dass die bau- und kunstdenkmalpflegerische Belange und die bodendenkmalpflegerische Belange im Bereich der Pfarrkirche gewahrt bleiben muss. Im Rahmen der Abwägung beschloss der Gemeinderat, dass im Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen aufgenommen wurden und die Begründung entsprechend ergänzt wurde.

Erneute Beteiligung der Behörden und Träger sonstiger Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB (05.03.2020 bis 10.04.2020)

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

- IHK für München und Oberbayern, München
- Planungsverband Region Ingolstadt, Ingolstadt
- Regierung von Oberbayern – Bergamt Südbayern, München
- Regierung von Oberbayern – höhere Landesplanungsbehörde, München
- Staatliches Bauamt Ingolstadt
- Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt
- Gemeinde Walting

Das LRA Eichstätt, SG Bauverwaltung Nord monierte, dass durch die Aufnahme der Fl.Nr. 62/13 in den Geltungsbereich die Restfläche der Fl.Nr. 62 zum Innerortsbebauungszusammenhang gehöre und somit insgesamt in den Bebauungsplan aufgenommen werden soll um eine ordnungsgemäße Erschließung zu ermöglichen und die Festsetzungen hinsichtlich Eingrünung und Nutzungsabgrenzung Korrekturbedarf hätten. Der Gemeinderat hat im Rahmen der Abwägung beschlossen, dass die Restfläche der Fl.Nr. 62 weiterhin nicht in den Geltungsbereich aufgenommen wird und die Festsetzungen hinsichtlich Eingrünung und Nutzungsabgrenzung korrigiert bzw. präzisiert werden.

Das LRA Eichstätt, SG Naturschutz monierte die fehlerhafte Verbuchung der Fl.Nr. 257 im Ökokonto der Gemeinde Hitzhofen. Der Gemeinderat hat beschlossen, dass die Verbuchung der Fl.Nr. 257 im Ökokonto im Rahmen der Meldung der neuen Abbuchungsflächen korrigiert wird.

Das LRA Eichstätt, SG Umweltschutz thematisierte die fehlende Erschließung der Fl.Nr. 62/13. Der Gemeinderat stellte im Rahmen der Abwägung fest, dass das Grundstück mittels einer Grunddienstbarkeit erschlossen ist.

Das LRA Eichstätt, SG Technischer Hochbau monierte die fehlende Kennzeichnung der Nutzungsabgrenzung. Der Gemeinderat beschloss, dass die Nutzungsabgrenzung präzisiert werde. Laut Bayer. Landesamt für Umwelt in Augsburg sind keine konkreten Georisiken bekannt. Der Untergrund der Südlichen Frankenalb besteht allerdings aus verkarsteten Karbonatgesteinen des Malms, die von unterschiedlich mächtigen Deckschichten überlagert werden, die zur Entstehung zahlreicher Dolinen führte. Mit der Entstehung weiterer Dolinen und Erdfälle ist zu rechnen. Die Gemeinde stellte bei der Abwägung fest, dass bei dem von der B-Planänderung betroffenen Bereich aufgrund der vorgefunden Bodenbeschaffenheit nicht mit Dolinen zu rechnen ist.

Das Amt für ländliche Entwicklung Oberbayern regte die Fortführung der Flächenmanagement-Datenbank und Überlegungen hinsichtlich der baulichen Gestaltungsmöglichkeiten an, ob alle zeitgemäße Bautrends ermöglicht werden sollten bzw. wie sich diese Bautrends auf das Ortsbild auswirken könnten. Der Gemeinderat nahm die Stellungnahme zur Kenntnis. Die Flächenmanagement-Daten wird fortgeschrieben. Auch die maximal Anzahl von 6 Wohneinheiten wurde festgesetzt um eine Nachverdichtung zu ermöglichen, die notwendigen Grundstücksgrößen pro Wohneinheit dient dazu, dass der ländliche Charakter erhalten bleibt. Die abweichende Regelung zu den Dachformen im Ortskern ist auf die vorhandene Bestandsbebauung zurückzuführen.

Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Ingolstadt monierte, dass die externe Ausgleichsmaßnahme zu hoch sei und weitere Ausgleichsmaßnahmen im Geltungsbereich favorisiert werden sollten und wies daraufhin, dass für die östlich angrenzende landwirtschaftliche Fläche auf die Ortsrandbegrünung Pflanzabstände nach Art. 48 AGBGB anzuwenden sind. Der Gemeinderat stellte fest, dass eine Reduzierung der externen Ausgleichsmaßnahmen aufgrund fehlender Möglichkeiten im Geltungsbereich nicht realisierbar sei. Die Pflanzabstände nach Art. 48 AGBGB wurden im Bebauungsplan bei den Hinweisen als Punkt 7 aufgenommen.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege monierte, dass im direkten Nähebereich des Baudenkmals Kirche Hitzhofen Flachdächer zugelassen wurden und seien aus denkmalfachlicher Gründen abzulehnen. Der Gemeinderat fasste im Rahmen der Abwägung den Beschluss, dass eine Festsetzung des Flachdaches konsequent sei, da sich im unmittelbaren Nähebereich bereits seit Jahrzehnten flache Pultdächer und Flachdächer befinden. Die Wirkung des Baudenkmals wird durch die Zulassung von Flachdächern nicht eingeschränkt.

Von der Deutschen Telekom GmbH und der N-Ergie Netz GmbH wurde die Gemeinde hingewiesen, dass Schutzzonen um Leitungen einzuhalten sind.

4. Planungsalternativen

Da die Grundlagen des Änderungsverfahrens ausschließlich Ortsabrundungen und Aktualisierung der Festsetzungen waren, kamen keine Planungsalternativen in Frage.

Aufgestellt:

Hitzhofen, 19.08.2020

Ort, Datum

Unterschrift

Roland Sammüller
1. Bürgermeister