MANFRED TÖRMER ARCHITEKT DIPL. ING. (FH)
FREIER SACHVERSTÄNDIGER FÜR WERTERMITTLUNGEN
WALLENSTEINSTRASSE 70 85051 INGOLSTADT TEL. 0841-77412
e-mail: info@architekturbuero-toermer.de

GEMEINDE HITZHOFEN

EINFACHER BEBAUUNGSPLAN NR.: 19 Ä2

„INNERORTSBEREICH HOFSTETTEN“

B E G R Ü N D U N G

2. Änderung, Fassung vom 19. Juli 2021

LISTE DER BETEILIGTEN PLANER

Bearbeitung des Bebauungsplans

Architekturbüro Manfred Törmer
Wallensteinstraße 70
85051 Ingolstadt

Telefon: 0841-77412
Email: info@architekturbuero-toermer.de

Schalltechnische Untersuchungen
(Gewerbelärm und Sportanlagenlärm)

BÜRO FÜR STÄDTEBAU UND BAULEITPLANUNG
Inhaber: Stadtplaner Leonhard Valier
Hainstraße 12
96047 Bamberg

Telefon: 0951 - 59393
Telefax: 0951 - 59593
Email: l.valier@staedtebau-bauleitplanung.de

Umweltbericht

Werner Bachmann Dipl.-Ing. (FH)
Landschaftsarchitekt und Stadtplaner
Erzweg 14
85132 Schernfeld

Telefon: 08422 - 1466
Telefax: 08422 – 1866
Email: bachmannwerner@gmx.de

Relevanzprüfung der artenschutzrechtlichen Belange

ÖFA Ökologisch-Faunistische-Arbeitsgemeinschaft
Diplom-Biologe Heinrich Distler
Am Wasserschloss 28b
91126 Schwabach

Email: oefa-distler@t-online.de

INHALTSVERZEICHNIS

1. Änderung des Geltungsbereiches

1.1 Erweiterung des Geltungsbereiches

1.2 Reduzierung der Geltungsbereiches

2. Planungserfordernis und städtebauliche Zielvorstellung

3. Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes

4. Bauleitplanung und übergeordnete Planungen

5. Planinhalte und Festsetzungen

5.1 Wohneinheiten und Grundstücksgrößen

5.2 Dächer und Dachaufbauten

6. Wohnbaulandbedarf

7. Wesentliche Auswirkungen und Ausgleichsmaßnahmen

7.1 Schalltechnische Untersuchung Sportanlagenlärm

7.2 Schalltechnische Untersuchung Gewerbelärm

7.3 Ökologische Ausgleichsflächen für die Flächenerweiterungen

7.4 Artenschutzrechtliche Belange im Bereich der Flächenerweiterungen

8. Grünordnerische Maßnahmen

9. Denkmalschutz

10. Versorgungsleitungen

11. Investitionen

12. Anlagen zur Begründung

Anlage 1	Ortsübersichtsplan ohne Maßstab
Anlage 2	Schalltechnische Untersuchungen BÜRO FÜR STÄDTEBAU UND BAULEITPLANUNG, Bamberg
Anlage 3	Umweltbericht Werner Bachmann, Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsarchitekt + Stadtplaner
Anlage 4	Relevanzprüfung der artenschutzrechtlichen Belange Diplom-Biologe Heinrich Distler, ÖFA, Schwabach

1. Änderung des Geltungsbereiches

1.1 Erweiterung des Geltungsbereiches

Neu in den Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplans Nr. 19 „Hofstetten Innerortsbereich“, zuletzt geändert und gefertigt am 27.11.2002 eingegliedert werden folgende überwiegend unbebaute Innerorts-, bzw. Ortsrandflächen:

- **Südlich der Schlossstraße: Erweiterung Nr. 1 - 3**

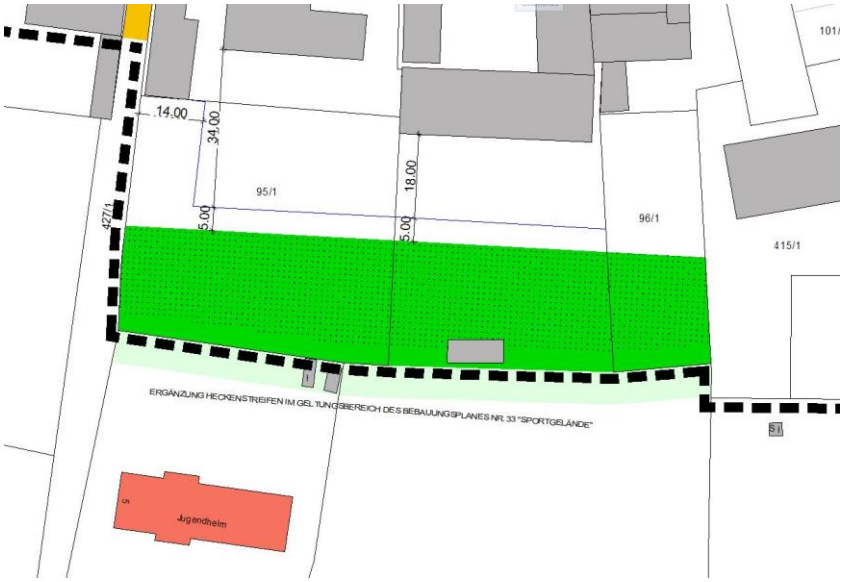
  Die Grundstücksteilflächen Fl.Nr. 96/1, Fl.Nr. 96 und Fl.Nr. 95/1 nördlich des Sportgeländes werden dem Innerortsbebauungsplan angegliedert. Der Geltungsbereich wird bis an die Nordgrenze des Bebauungsplangebietes Nr. 33 „Sportgelände Hofstetten“ herangeführt.

  Zwischen den vorgenannten Teilflächen und dem südlich gelegenen Bebauungsplangebiet Nr. 33 „Sportgelände Hofstetten“ liegt eine Wiesenfläche mit einzelnen Ostbäumen, im gültigen Flächennutzungsplan als Grünflächen ausgewiesen.

  Die Erweiterungsflächen dienen zu einem geringen Teil der baulichen Nutzung. Entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze ist eine private Eingrünung als ökologische Vermeidungsmaßnahme festgesetzt.

  Außerhalb des Geltungsbereiches „Innerorts Hofstetten“, bereits im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 33 „Sportgelände Hofstetten“ wird ein ergänzender Heckenstreifen als öffentliche Grünfläche angelegt.

  Der Flächenzuwachs beträgt für das obengenannte Areal ca. 6.092 m².



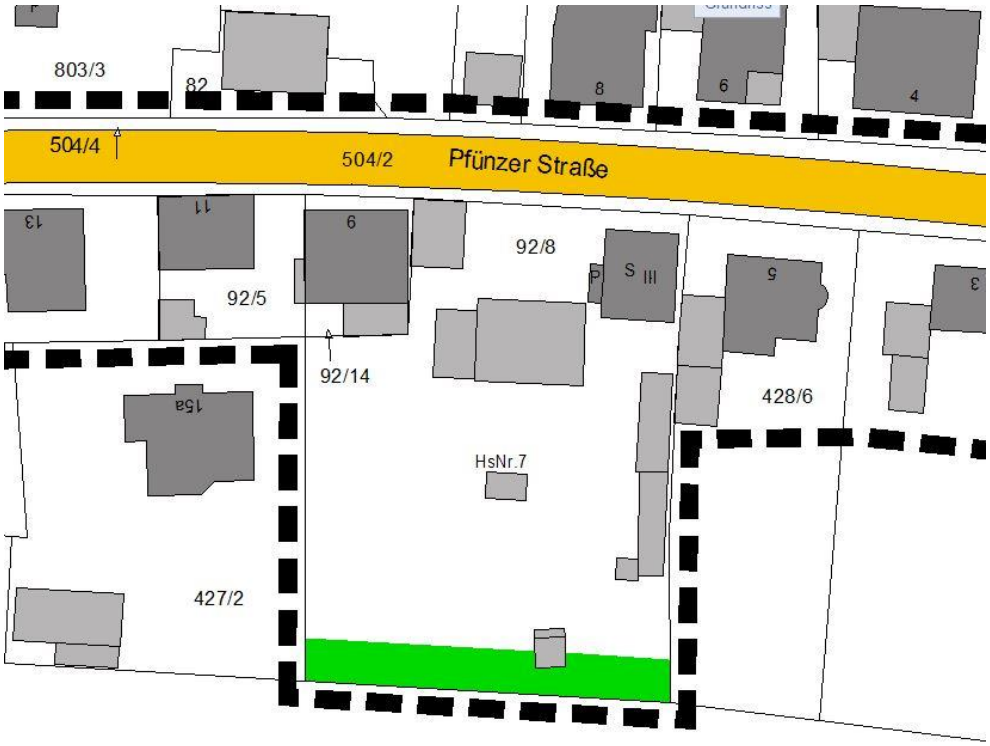
Südlich der Pfünzer Straße: **Erweiterung Nr. 4**

Die Grundstücksteilfläche aus Fl.Nr. 92/8 östlich des Gewerbegebietes „Römerstraße I“, Bebauungsplan Nr. 31, werden dem Innerortsbebauungsplan angegliedert. Zwischen der vorgenannten Teilfläche und dem westlich und südwestlich gelegenen Bebauungsplangebiet Nr. 31 liegt eine Landwirtschaftsfläche, die als Solche auch im gültigen Flächennutzungsplan beschrieben ist.

Bei der neu überplanten Teilfläche handelt es sich um Arroundierungsflächen am südlichen Ortsrand, derzeit zum Teil als schafbeweidete Wiese, bzw. als Garten mit Obstbäumen und Schuppen genutzt. Entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze ist eine private Ortsrandeingrünung als ökologische Vermeidungsmaßnahme geplant.

Die Erweiterungsfläche wird südlich von einer Ackerfläche begrenzt.

Der Flächenzuwachs beträgt für die Grundstücksteilfläche ca. 1.372 m².



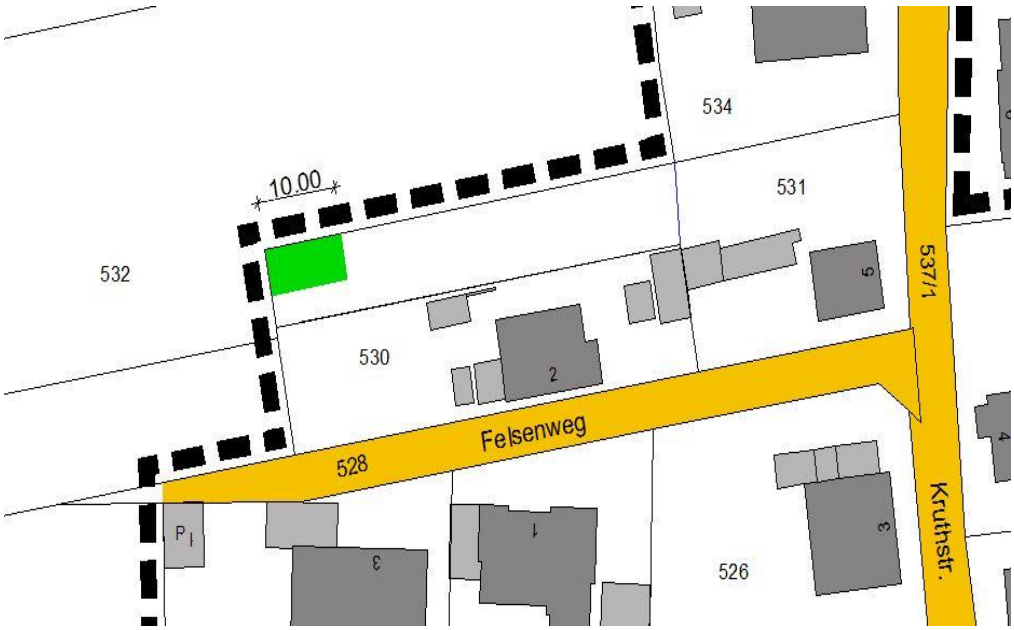
- **Westlich der Kruthstraße:** **Erweiterung Nr. 5**

  Die westliche Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 531, wird dem Innerortsbebauungsplan angegliedert, wobei auf der Fläche westlich der Baugrenze nur Nebengebäude/Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO errichtet werden dürfen. Im Nordwesten der Teilfläche ist eine private Pflanzfläche als ökologische Vermeidungsmaßnahme geplant.

  Somit liegt das gesamte Grundstück Fl.Nr. 531 innerhalb des Geltungsbereiches. Die Abgrenzung erfolgt nun grundstücksscharf.

  Bei der neu überplanten Teilflächen handelt es sich um Arroundierungsflächen am westlichen Ortsrand, derzeit als Wiese genutzt. An die Erweiterungsfläche grenzen im Westen und Norden Ackerflächen an.
  Für die Erweiterungsfläche ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan bereits Wohnbaufläche festgesetzt.

  Der Flächenzuwachs beträgt ca. 457 m².



- **Östlich der Schulstraße:** **Erweiterung Nr. 6**

  Die östliche Teilfläche (östlich der zwischenzeitlich demontierten Asylbewerberunterkunft) des Grundstücks Fl.Nr. 159, wird dem Innerortsbebauungsplan angegliedert.

  Bei der neu überplanten Teilflächen handelt es sich um eine Gemeinbedarfsfläche, die für den Bau einer Kinderkrippe vorgesehen ist. Die Erweiterungsfläche liegt innerhalb einer Abgrenzung für unterschiedliche Nutzung (siehe Punkt 5.2). Die Fläche war bis 2019 Teil einer Asylbewerberunterkunft und wurde zeitweise auch als Pferdekoppel genutzt. An die Erweiterungsfläche grenzen im Norden, Osten und Süden Ackerflächen- bzw. Landwirtschaftsflächen an. Auf der westlichen Grundstücksfläche befinden sich die baulichen Anlagen der Freiwilligen Feuerwehr Hofstetten. Entlang der Geltungsbereichsgrenze im Norden, Osten und Süden ist eine Ortsrandeingrünung (öffentliche Grünfläche) als öko-logische Vermeidungsmaßnahme geplant

  Für die Erweiterungsfläche ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan Grünfläche mit der Nutzungsart Spielplatz festgesetzt.

  Der Flächenzuwachs beträgt ca. 943 m².

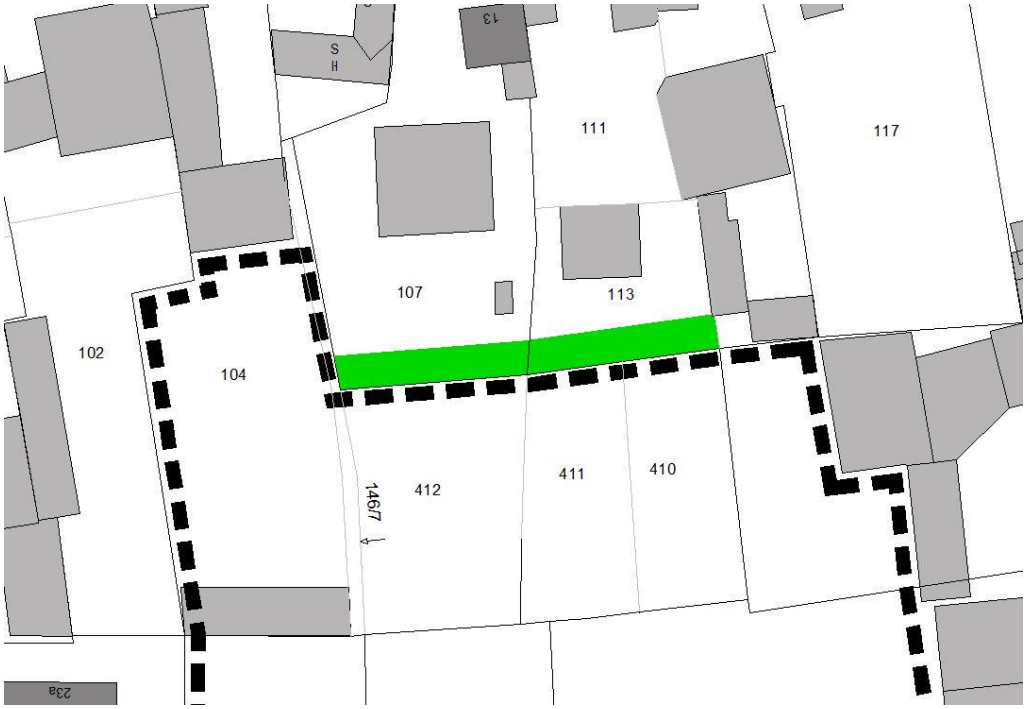
Südlich der Schlossstraße: **Erweiterung Nr. 7 u. 8**

Die Grundstücksteilfläche aus Fl.Nr. 107 und die Fl.Nr. 113 nordöstlich des Sportgeländes (Bebauungsplangebiet Nr. 33 „Sportgelände Hofstetten“) werden dem Innerortsbebauungsplan angegliedert. Die Flächen sind im gültigen Flächennutzungsplan als Landwirtschaftsflächen ausgewiesen.

Bei den neu überplanten Grundstückefläche handelt es sich um Arroundierungsflächen am südlichen Ortsrand, derzeit als Verkehrs-/Brachfläche (Fl.Nr. 113) und Holzlagerplatz (Fl.Nr. 107) genutzt. Die Erweiterungsflächen werden im Süden von Grünflächen begrenzt.
Entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze ist eine private Ortsrandeingrünung als ökologische Vermeidungsmaßnahme geplant.

Diese angrenzenden Grünflächen sind im gültigen Flächennutzungsplan ebenfalls als Landwirtschaftsflächen ausgewiesen.

Der Flächenzuwachs beträgt für das obengenannte Areal ca. 1.263 m².



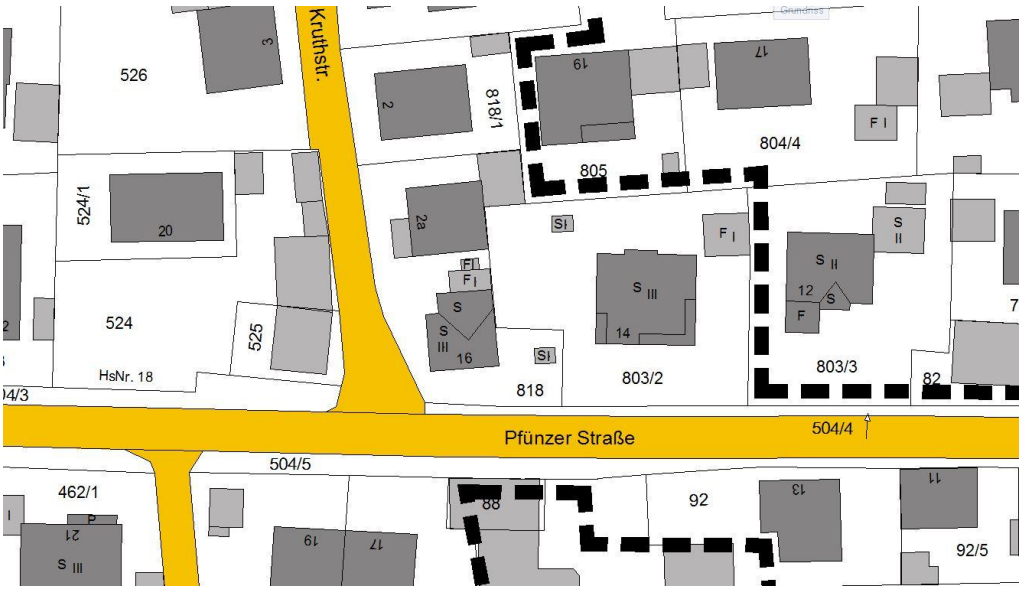
- **Nördlich Pfünzer Straße, Nähe Abzweig Kruthstraße:**

  Im gültigen Bebauungsplan Nr. 19 verläuft die Geltungsbereichsgrenze diagonal von NO nach SW durch die Grundstücke Fl.Nr. 803/3 und Fl.Nr. 803/2 (die Grundstücksflächen liegen somit jeweils teilweise im Bebauungsplangebiet Nr. 11 bzw. Nr. 19). Im Zuge der Bebauungsplanänderung wird das östliche Grundstück Fl.Nr. 803/3 vollständig dem Bebauungsplan Nr. 11 „Kruthstraße“ angegliedert und das Grundstück Fl.Nr. 803/2 vollständig in den Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 19 aufgenommen, es entsteht eine grundstücksscharfe Bebauungsplangrenze.

  Bei den beschriebenen Flächen handelt es sich um zu Wohnzwecken bebaute Grundstücke.

  Für beide Grundstücksflächen ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan gemischte Baufläche festgesetzt.

  Kein signifikanter Flächenzuwachs.



1.2 Reduzierung des Geltungsbereiches

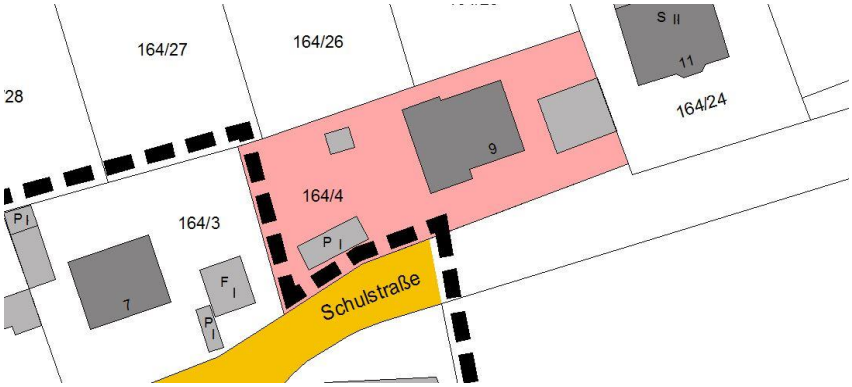
- **Nördlich Schulstraße:**

  Mit Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 36 „Zur Veitskapelle“ wurde das Grundstück Fl.Nr 164/4 aus dem Geltungsbereich des Innerortsbebauungsplanes Nr. 19 entnommen und dem Geltungsbereich des B-Planes Nr. 36 angegliedert.

  Mit der hier vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 wird das Grundstück Fl.Nr. 164/4 aus dem Geltungsbereich des Innerortsbebauungsplanes entnommen.

  Im Flächennutzungsplan, rechtswirksam seit 02.10.2013, letzte Änderungsgenehmigung (3. Änderung) am 21.September 2020, ist das Grundstück Fl.Nr. 164/4 bereits als Bestandteile des Bebauungsplanes Nr. 36 „Zur Veitskapelle“ dargestellt.

  Der Flächenabgang beträgt ca. 1.113 m².



2. Planungserfordernis und städtebauliche Zielvorstellung

Die Bauleitpläne der Kommune soll nach § 1 BauGB eine nachhaltige, zukunftsorientierte städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten.

Die Zielsetzung ist ebenso die Erhaltung des dörflichen Charakters, der wesentlich durch bauliche Dichte, die Gebäudesituierung im Grundstück sowie durch den Gebäudetyp bestimmt wird. Die Erhaltung der dörflichen Strukturen soll auch zur Verbesserung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse, bei möglichst großer Gestaltungsfreiheit des Einzelnen, führen.

Der Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes betrifft im Wesentlichen den bereits überplanten und bebauten Innerortsbereich, der überwiegend durch Mischnutzung und Wohnbebauung geprägt ist.

3. Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes

Das Plangebiet liegt im Ortszentrum von Hofstetten und erstreckt sich im Wesentlichen entlang der Haupterschließungsstraßen.

Im Nordwesten verläuft der Geltungsbereich ab der Gungoldinger Straße nördlich der Austraße in westliche Richtung bis zur Forststraße, wobei die Grundstücke nördlich der Austraße noch im Geltungsbereich liegen. Die Bebauungsplangrenze ist hier grundstücksscharf gezogen.
Nördlich des Geltungsbereiches grenzt der Bebauungsplan Nr. 15 „Hofstetten-Nord“ als Allgemeines Wohngebiet (WA) an.

Entlang der westlichen Seite der Forststraße und im weiteren Verlauf entlang der Ringstraße verläuft die Geltungsbereichsgrenze bis zur Schlossstraße.
Im Osten der Ringstraße, als eine Art Insel im Innerortsbebauungsplan, liegt das kleine Bebauungsplangebiet Nr. 18 „Klosterhof“.
Der Geltungsbereich des Innerortsbebauungsplanes wird im Westen von den Bebauungsplangebieten Nr. 11 „Kruthfeld“ (WA/MI), Nr. 12 „Sommerstraße“ (WA) und Nr. 13 „Eichenstraße“ (WA) begrenzt.

Nördlich der Schlossstraße und später der Pfünzer Straße verläuft die Bebauungsplangrenze bis östlich der Kruthstraße und schließt die Grundstücke nördlich und südlich des Felsenweges mit ein.

Im Süden der Pfünzer Straße und später der Schlossstraße verläuft die Grenze, nur teilweise grundstücksscharf, überwiegend entlang der Bestandsbebauung. Im Südwesten, nahe der nach Norden führenden Kruthstraße mündet das Gewerbegebiet, Bebauungsplan Nr. 31 „Römerstraße 1“ in die Pfünzer Straße und unterbricht den durchgehenden Verlauf des Innerortsbebauungsplanes.
Zentral im Süden schließt der Bebauungsplan Nr. 33 „Sportgelände Hofstetten“ an.

In Richtung Süden setzt sich das Plangebiet westlich entlang der Ingolstädter Straße bis einschließlich Flurstück Nr. 393/1 fort.
Im Osten der Ingolstädter Straße folgt die Geltungsbereichsgrenze beidseitig der Böhmfelder Straße bis zum Ortsrand.
Östlich der Ingolstädter Straße und südlich der Böhmfelder Straße wird der Innerortsbebauungsplan Nr. 19 von den überplanten Gebieten Nr. 34 „Hofstetten Südost“ (MI) und Nr. 14 „Raiffeisenring“ (WA) begrenzt.

Nördlich der Böhmfelder Straße verläuft das Bebauungsplangebiet östlich der Ingolstädter und später der Gungoldinger Straße in etwa der östlichen Bestandsbaulinie (bebauter Ortsrand) folgend bis über die Schulstraße hinaus nach Norden an die Bereichsgrenze des Bebaungsplangebietes Nr. 36 „Zur Veitskapelle“ (WA).

Der überplante Bereich umfasst eine Fläche von ca. 229.590 m².

4. Bauleitplanung und übergeordnete Planungen

Der gültige Flächennutzungsplan der Gemeinde Hitzhofen für die Ortsteile Hitzhofen und Hofstetten, genehmigt am 02.10.2013, geändert (2. Änderung) am 12. April 2016, genehmigt am 11. Oktober 2016, zuletzt geändert (3. Änderung), für den Ortsteil Hitzhofen am 26.Mai 2020, genehmigt am 21. September 2020, weist für den überplanten Bereich entlang der Haupterschließungsstraßen Ingolstädter Straße, Gungoldinger Straße, Schlossstraße und Pfünzer Straße überwiegend gemischte Bauflächen (M) aus. Im Zentralbereich Nord sowie im nordwestlichen Ortsbereich am Felsenweg und im Süden der Böhmfelder Straße sieht der Flächennutzungsplan Wohnbauflächen vor.

Die Grundstücksteilflächen Fl.Nr. 96/1, Fl.Nr. 96 und Fl.Nr. 95/1 nördlich des Sportgeländes werden in Teilflächen dem Innerortsbebauungsplan angegliedert und sind im gültigen Flächennutzungsplan als Grünflächen ausgewiesen.

Die Grundstücksteilflächen Fl.Nr. 107 und die Fl.Nr. 113 nordöstlich des Sportgeländes werden dem Innerortsbebauungsplan angegliedert und sind im gültigen Flächennutzungsplan als Landwirtschaftsflächen ausgewiesen.

Die Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 92/8 östlich des Gewerbegebietes „Römerstraße I“ liegt ebenfalls innerhalb des Geltungsbereiches der Innerortsbebauungsplanes. Im gültigen Flächennutzungsplan ist für diese Teilfläche Landwirtschaftsfläche festgesetzt.

Im Bereich westlich (Kindergarten) und östlich (Feuerwehr Hofstetten) der Schulstraße sind im gültigen Flächennutzungsplan Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen. Die Gemeinbedarfsfläche mit Nutzungsart Feuerwehr (östlich der Schulstraße) wird nach Osten hin erweitert und von einer ursprünglichen Festsetzung als Grünfläche (Spielplatz) in eine Gemeinbedarfsfläche umgewidmet.

Der vorgenannte Flächennutzungsplan, rechtswirksam seit 02.10.2013, letzte Änderungsgenehmigung (3. Änderung) am 21. September 2020, wird im Parallelverfahren geändert (4. Änderung).

5. Planinhalte und Festsetzungen

5.1 Wohneinheiten und Grundstücksgrößen

Das Maß der baulichen Nutzung (§ 16 (2) BauNVO) wird für die GRZ mit 0,4 und für die GFZ mit 0,6 festgesetzt. Hierdurch soll eine maßvolle bauliche Entwicklung im Plangebiet gefördert und eine Übernutzung verhindert werden.

Die oben genannten GRZ- und GFZ-Werte sichern bei einer künftigen, nicht mehr landwirtschaftlichen Bebauung, durch eine lockere, mit Freiflächen und Grün durchsetzten Bebauung, den Erhalt der dörflichen Baustrukturen und somit das gewachsene Ortsbild der Gemeinde.

Die Erhaltung des dörflichen Ortsbildes wird zusätzlich gefördert durch eine, bei der Grundstücksteilung greifenden Grundstücksmindestgröße:

- Je Einzelhaus mind. 400 m²
- Je Doppelhaushälfte mind. 300 m²

Bei Wohnhäusern mit mehr als 2 Wohneinheiten (WE)

- Je WE bis 50 m² Wohnfläche mind. 150 m²
- Je WE über 50 m² Wohnfläche mind. 250 m²

Desweiteren wird für Wohngebäude die maximale Zahl der Wohneinheiten (WE) wie folgt festgelegt:

- je Einzelhaus max. 2 WE
- je Doppelhaushälfte max. 1 WE
- je Mehrfamilienhaus max. 6 WE

Begründung

Mit der festgesetzten Anzahl der Wohneinheiten pro Gebäudetyp und der damit verbundenen Mindestgrundstücksgröße wird versucht, einerseits den Landschaftsverbrauch unter Berücksichtigung der Erfordernisse der Raumordnung nach sparsamem Umgang mit Grund und Boden (Innenentwicklung vor Außenentwicklung) gemäß LEP 3.2 (Z) trotz erhöhtem Siedlungsdruck durch die nahegelegene Großstadt Ingolstadt möglichst gering zu halten, andererseits den Bewohnern die ländliche Lebensform und -qualität der größeren Privatgrundstücke (im Vergleich zu städtischem Bauland) zu sichern. Mit den Festsetzungen geht außerdem eine Harmonisierung mit dem Bebauungsplan Nr. 20 „Innerortsbereich Hitzhofen“ einher. Berücksichtigt wird auch eine städtebaulich begründete Verdichtung der Bebauung im Ortszentrum.

Bei kleinen Baugrundstücken, bei denen die bestehende Bebauung nur auf Grund des Bestandsschutzes zulässig ist, sind Ersatzbauten in gleichem Umfang zulässig.

Die zulässige Zahl der Wohneinheiten hängt auch mit der Möglichkeit zur Unterbringung der PKW-Stellplätze zusammen.

Durch den Bebauungsplan wird geltendes Baurecht berührt, insbesondere der Artikel 6 der BayBO. Um die Dorfstruktur auch dann erhalten zu können wenn Ersatzbauten errichtet werden, wird einseitige Grenzbebauung zugelassen. Dadurch kann auch ein besserer Freiflächenzuschnitt und damit mehr Freiflächenqualität erreicht werden.

Für Neubauten gilt die offene Bauweise.

Vereinzelte, in der Vergangenheit entstandene, von den definierten Zielen dieser Planung abweichende Bauten, genießen Bestandsschutz. Ihr Anteil an der Geltungsbereichsfläche ist so gering, dass sie der Realisierung der Planungsziele nicht im Wege stehen.

Durch Anwendung von § 31 und § 32 BauGB lassen sich Härten im Einzelfall vermeiden sowie Interpretationsspielräume ausnutzen.

5.2 Dächer und Dachaufbauten

Art der Änderung

Auf Garagen, Nebengebäuden und Anbauten (z.B. Wintergarten, Eingangsüberdachung, Erker) sind auch Flach- und Pultdächer zulässig. Auf Hauptgebäuden sind allgemein nur Satteldächer zulässig. Die maximale Dachneigung wurde auf 42° festgesetzt.

In einem durch Nutzungsbegrenzung gekennzeichneten Teilbereich entlang der Schulstraße sind auch auf Hauptdächern Pult- und Flachdächer zulässig.

Dachgauben (max. zwei je Dachseite) werden bei einer Dachneigung über 28° bis zu einer Breite von 2,50 m zugelassen. Bei außenwandbündigen Zwerchhäusern, ist eine Ansichtsbreite von max. 40% der Hauslänge möglich.

Begründung, allgemein

Die max. Dachneigung von 42°zeigt noch relativ wenig Verschattungswirkung für die Nachbargebäude und Solaranlagen haben bei steilerer Dachneigung einen besseren Wirkungsgrad.
Die Gemeinde kommt hier ihrer Aufgabe nach, im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung der Notwendigkeit der Einsparung von Energie und der Vermeidung der klimagefährdenden Emissionen Rechnung zu tragen, indem die für die Nutzung und Gewinnung erneuerbarer Energie maßgeblichen anlagenbezogenen Anforderungen an Gebäude (z. B. Dachformen, Dachneigung) berücksichtigt werden. Grundlage hierfür ist im Wesentlichen das Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz- EEWärmeG) und die Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparungsverordnung - EnEV)

Mit den Festsetzungen bei Dachaufbauten und der max. Dachneigung erfolgt eine Harmonisierung mit dem Bebauungsplan Nr. 20 „Innerortsbereich Hitzhofen“.

Begründung zur Nutzungsabgrenzung im Bereich der Schulstraße

Auf den Grundstücken innerhalb der festgesetzten Teilfläche mit Nutzungsabgrenzung soll in den kommenden Jahren eine Kindertagesstätte entstehen. Um in Zukunft auch in Hofstetten die öffentliche Nutzung neu entstehender Bauten nach außen ablesbar zu gestalten, soll wie in Hitzhofen (Bebauungsplan Nr. 20 „Innerortsbereich Hitzhofen“) auch hier bei kommunalen Hauptgebäuden auf die Dachformen Walm-, Pult- und/oder Flachdach zurückgegriffen werden können.

6. Wohnbaulandbedarf

Für die Ausweisung von Wohnbauflächen ist die gesetzlich verankerte Zielsetzung des Vorrangs der Innenentwicklung (§ 1 Abs. 5 BauGB) gegenüber der Ausweisung neuer Baugebiete und damit verbunden die Maxime des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB) zu berücksichtigen.
Die Gemeinde Hitzhofen hat im Rahmen des Gemeindeentwicklungskonzeptes Erhebungen zum Innenentwicklungspotenzial durchgeführt und kommt auf Grund der Datenlage zu der Erkenntnis, dass zwar noch einzelne Baulücken, gering bebaute Grundstücke oder leerstehende Hofstellen vorhanden sind, aber kaum Verkaufsbereitschaft besteht. Die Gemeinde kann somit nicht auf die Flächen zur Deckung des Wohnbaulandbedarfs zurückgreifen.

Für den Ortsteil Hofstetten wurden folgende Potenziale für die Innenentwicklung festgestellt:
(Auszug aus dem Gemeindeentwicklungskonzept, Seite 111):

Ortsteil	Erhebung		Eigentümerbefragung						
Hofstetten	Anzahl	Größe (in ha)	Ange-schrieben	Rücklauf	Anteil Rücklauf	Verkaufs-bereitschaft	Verkaufsbe-reitschaft (in ha)	Tauschbe-reitschaft	Beratungs-bedarf
Baulücke klassisch	21	1,70	19	10	52,6%	0	0,00	1	1
geringfügig bebautes Grundstück	18	2,64	0	0	-	0	0,00	0	0
Hofstelle leerstehend	2	0,29	2	0	0,0%	0	0,00	0	0
Wohngebäude leerstehend	10	0,79	9	2	22,2%	0	0,00	0	0
Wohngebäude mit Leerstandsrisiko	17	2,33	16	6	37,5%	0	0,00	0	1
Gesamtergebnis	**68**	**7,75**	**46**	**18**	**39,1%**	**0**	**0,00**	**1**	**2**

Tabelle 9: Innenentwicklungspotenziale in Hofstetten
(Quelle: Gemeinde Hitzhofen, eigene Darstellung)

Folgende Innenentwicklungspotenziale für das gesamte Gemeindegebiet Hitzhofen konnten erhoben werden:
(Auszug aus dem Gemeindeentwicklungskonzept, Seite 54):

Kommune	Erhebung		Eigentümerbefragung						
Hitzhofen	Anzahl	Größe (in ha)	Ange-schrieben	Rücklauf	Anteil Rücklauf	Verkaufs-bereitschaft	Verkaufsbe-reitschaft (in ha)	Tauschbe-reitschaft	Beratungs-bedarf
Baulücke klassisch	63	5,24	61	25	41,0%	0	0,00	1	3
geringfügig bebautes Grundstück	34	4,92	0	0	-	0	0,00	0	0
Hofstelle leerstehend	4	0,81	4	1	25,0%	0	0,00	0	1
Wohngebäude leerstehend	23	1,68	21	6	28,6%	1	0,03	0	3
Wohngebäude mit Leerstandsrisiko	45	4,87	44	16	36,4%	0	0,00	0	3
Gesamtergebnis	**169**	**17,51**	**130**	**48**	**36,9%**	**1**	**0,03**	**1**	**10**

Tabelle 4: Innenentwicklungspotenziale Gemeinde Hitzhofen
(Quelle: Gemeinde Hitzhofen, eigene Darstellung)

Insgesamt verfügt die Gemeinde Hitzhofen über 169 Innenentwicklungspotenziale mit einer Fläche von ca. 17 ha.

Zusammenfassend kommt die Studie zu folgendem Ergebnis:

„Somit ist für die Gesamtgemeinde Hitzhofen festzuhalten, dass bei prognostiziertem Bevölkerungswachstum im angemessenen Umfang Entwicklungen mit Ausweisung von neuen Baugebieten auch an den Ortsrändern möglich und notwendig sind, ein neues Baugebiet jedoch nur dann ausgewiesen werden soll, wenn die vorher ausgewiesenen Flächen fast vollständig bebaut sind.“

Bilanzierung der in den letzten Jahren ausgewiesenen Baugebiete:

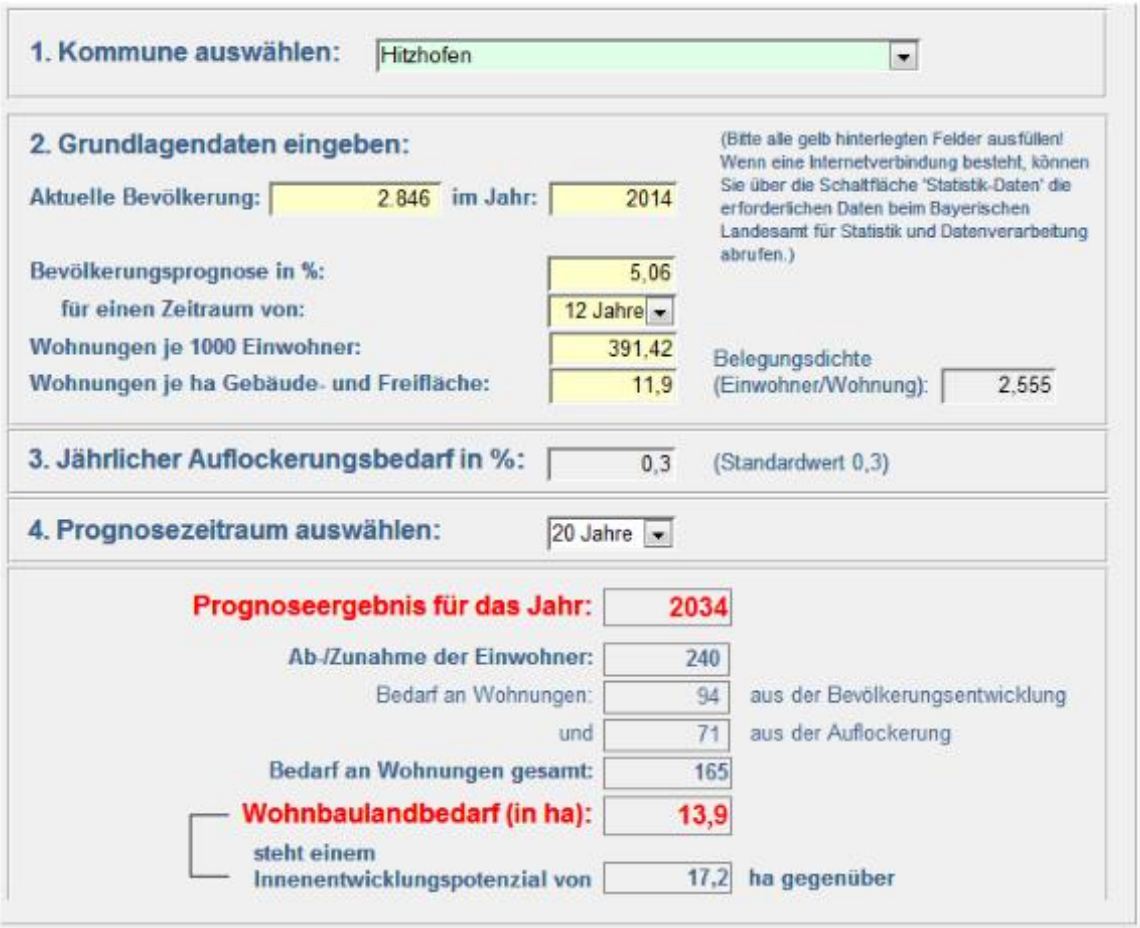
Baugebiet	Jahr	Größe	Anzahl der Parzellen, insgesamt	Anteil der gemeindlichen Parzellen	Verkaufte Parzellen	Bauzwang
Falkenweg	2007	0,6 ha	10	0	0	Kein Bauzwang
Am Maierfeld	2013	2,3 ha	26	19	Alle verkauft	Ja, auch bei Rückbehalt
Veitskapelle BA I	2015	2,3 ha	24	21	Alle verkauft	Ja, auch bei Rückbehalt
Sonnenhang II	2016	0,8 ha	10	7	Alle verkauft	Ja, auch bei Rückbehalt
Veitskapelle BA II	2018	1,6 ha	17	14	Alle verkauft	Ja, auch bei Rückbehalt
Fuchsbug	2020	2,9 ha	31	22	Alle verkauft	Ja, auch bei Rückbehalt

Tabelle aus Begründung zum Allgemeinen Wohngebiete „Fuchsbug“ mit Ergänzung

Wie die Bilanzierungstabelle zeigt, steht derzeit keine im Eigentum der Gemeinde stehende Parzelle zum Verkauf. Die Gemeinde Hitzhofen ist somit gezwungen neues Bauland, vorrangig an Ortsrändern auszuweisen. Die Erweiterung des Innerortsbebauungsplanes Nr. 19 erfüllt diese Forderung und dient überwiegend jungen einheimischen Bürgern.

Berechnung Wohnbaulandbedarf

Aufbauend auf die Prognose der Bevölkerungsentwicklung wurde im Rahmen des Gemeindeentwicklungskonzeptes mit Hilfe der Flächenmanagement-Datendank der künftige Bedarf an Wohnbauflächen ermittelt. Grundlage dabei waren die zu diesem Zeitpunkt vorliegenden Daten des Statistischen Landesamtes Bayern. Es wird davon ausgegangen, dass sich diese nur unwesentlich von den aktuellen Daten unterscheiden.



1. Kommune auswählen: Hitzhofen

2. Grundlagendaten eingeben:

(Bitte alle gelb hinterlegten Felder ausfüllen! Wenn eine Internetverbindung besteht, können Sie über die Schaltfläche 'Statistik-Daten' die erforderlichen Daten beim Bayerischen Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung abrufen.)

Aktuelle Bevölkerung:	2.846	im Jahr:	2014
Bevölkerungsprognose in %:	5,06		
für einen Zeitraum von:	12 Jahre		
Wohnungen je 1000 Einwohner:	391,42		
Wohnungen je ha Gebäude- und Freifläche:	11,9	Belegungsdichte (Einwohner/Wohnung):	2,555

3. Jährlicher Auflockerungsbedarf in %: 0,3 (Standardwert 0,3)

4. Prognosezeitraum auswählen: 20 Jahre

Prognoseergebnis für das Jahr:	2034	
Ab-/Zunahme der Einwohner:	240	
Bedarf an Wohnungen:	94	aus der Bevölkerungsentwicklung
und	71	aus der Auflockerung
Bedarf an Wohnungen gesamt:	165	
Wohnbaulandbedarf (in ha):	13,9	
steht einem Innenentwicklungspotenzial von	17,2	ha gegenüber

Abbildung 34: Wohnbaulandbedarfsrechnung bis 2034 (Quelle: Flächenmanagementdatenbank, Bayerisches Landesamt für Umwelt)

Grundlage der Ermittlung des Wohnbaulandbedarfes ist die derzeit bestehende durchschnittliche Bruttobaulandfläche je Wohneinheit von mehr als 800 m² sowie die vorhandene Belegungsdichte. Auf dieser Basis errechnet sich ein zusätzlicher Bedarf von 165 Wohneinheiten und ein künftigen Wohnbaulandbedarf von 13,9 ha bis ins Jahr 2034.

Gegenüberstellung Wohnbaulandbedarf und Baulandreserven

Gegenwärtig befindet sich lediglich ein Grundstück im Besitz der Gemeinde. Die vorhandenen Baulandreserven (klassische Baulücken, geringfügig bebaute Grundstücke, leerstehende Hofstellen und Wohngebäude sowie Wohngebäude mit Leerstandsrisiko) sind alle in privater Hand. Bei einer Eigentümerbefragung im Ortsteil Hofstetten hatte sich nur ein Eigentümer tauschbereit gezeigt. Verkaufsbereit war niemand. Somit kann die Gemeinde nicht direkt auf die Innenentwicklungspotenziale zurückgreifen. Es ist jedoch davon auszugehen, dass diese Baulandreserven zu gewissen Teilen im Rahmen von Privatverkäufen veräußert werden und einen geringen, zeitlich nicht definierbaren Beitrag zur Deckung des Wohnlandbedarfs beitragen.
Festzustellen ist der enorme aktuelle Siedlungsdruck, verursacht durch die stark wachsende Großstadt Ingolstadt, sichtbar auch anhand der Tatsache, dass die gemeindlichen Baugrundstücke im zuletzt ausgewiesenen Bebauungsplangebiet „Fuchsbug“ bereits nach kurzer Zeit verkauft waren.

In der vorliegenden Bebauungsplanänderung Nr. 19 Ä II werden in Ortsrandlage dringend benötigte wohnwirtschaftlich relevante Flächen von 0,55 ha ausgewiesen. Diese geringe, kurzfristig verfügbare Fläche steht einem Wohnbaulandbedarf von 13,9 ha bis ins Jahr 2034 und einem Innenentwicklungspotenzial von 17,2 ha für das gesamte Gemeindegebiet und für den Ortsteil Hofstetten von 7,75 ha gegenüber, auf das die Gemeinde kaum eine Zugriffsmöglichkeit hat.

Zusammenstellung der neu ausgewiesenen Wohnbauflächen

	Flurstücknummer	Grundstücksflächen einschl. ökologischer Vermeidungsflächen	davon Wohnbaufläche
1	Teilfläche aus Fl.Nr. 96/1	1.012,74 m²	500,74 m²
2	Teilfläche aus Fl.Nr. 96	2.278,44 m²	1.038,39 m²
3	Teilfläche aus Fl.Nr. 95/1	2.800,69 m²	1.338,07 m²
4	Teilfläche aus Fl.Nr. 92/8	1.371,69 m²	1.158,79 m²
5	Teilfläche aus Fl.Nr. 531	Nebennutzung ca. 457,18 m²	-----
6	Teilfläche aus Fl.Nr. 159	Gemeinbedarfsfläche ca. 943,04 m²	-----
7	Fl.Nr. 113	586,40 m²	446,05 m²
8	Teilfläche aus Fl.Nr. 107	676,59 m²	535,59 m²
wohnwirtschaftlich relevante Flächen (gerundet)		10.126,77 m²	5.511,88 m² 0,55 ha

7. Wesentliche Auswirkungen und Ausgleichsmaßnahmen

7.1 Schalltechnische Untersuchung Sportanlagenlärm

ZUSAMMENFASSUNG

Im Rahmen der Machbarkeitsstudie Hofstetten sollten im Vorfeld die Erweiterungsmöglichkeiten der vorhandenen Wohnbebauung hinsichtlich neuer Wohnbauflächen südlich der Schlossstraße geprüft werden.

Schalltechnische Beeinträchtigungen waren in diesem Bereich von Hofstetten in erster Linie durch benachbarte Sportanlagen zu erwarten. Hierzu zählten Fußballfelder, Tennisplätze, ein Beachvolleyball-Feld und einige Parkplätze (u. a am Jugendheim).

Daher erfolgten schalltechnische Untersuchungen, die gemäß 18. BImSchV - Sportanlagenlärm beurteilt wurden.

Die Untersuchungen haben ergeben, dass trotz der vorhandenen Sportanlagen und dem daraus resultierenden Sportanlagenlärm eine bauliche Entwicklung von Wohnbauflächen (als Allgemeine Wohngebiete - WA) im Süden der Schlossstraße möglich ist: im Rahmen der Berechnungen ergeben sich anhand der vorliegenden Nutzung sowie großteils im worstcase gerechneten Betrachtungsfällen keine schalltechnisch negativen Auswirkungen am Werktag (Montag bis Freitag sowie Samstag), am Sonntag und in der Nacht (ungünstigste Nachtstunde).

Für die Einhaltung der zugrunde gelegten Immissionsrichtwerte sind jedoch die nachfolgend aufgeführten Punkte zu beachten.

ERGEBNIS

Für den Tagzeitraum wurde für den Sonntag im Ruhezeitraum zwischen 13 und 15 Uhr der höchste eintreffende Schallpegel errechnet (54,7 dB(A), Immissionspunkt 06). Die Einhaltung des Immissionsrichtwertes von 55 dB(A) ist eng mit dem Ausgangspegel der lautesten Schallquelle verbunden - der Lautsprecheranlage auf der Bewirtungshütte westlich des neuen Fußball-Feldes. Hierbei gelten die in Kap. 4.3 getroffenen Rahmenbedingungen.

Da sich alle bestehenden Sportanlagen außerhalb eines potenziellen künftigen Geltungsbereiches eines Baugebietes südlich der Schlossstraße befinden, ist eine Regelung über einzuhaltende Lärmpegel im Rahmen der Bauleitplanung nicht möglich (das Bebauungsplan-Verfahren Nr. 33 für die Sportanlagen ist seit 2006 abgeschlossen).
Entsprechende Vereinbarungen sind demnach zwischen der Gemeinde Hitzhofen und der SpVgg Hofstetten zu treffen. Im Einzelnen sind hierbei folgende Punkte einzuhalten:

- Der maximale Lärmpegel der beiden Lautsprecher darf bei Ansagen im
- Ruhezeitraum (13-15 Uhr) jeweils nur bis zu 107 dB(A) betragen.
    - Während des gesamtes Ruhezeitraumes (13-15 Uhr) ist darauf zu achten, dass die
- Ansagen eine Gesamtdauer von 2 Minuten nicht überschreiten.
    - Der maximale Lärmpegel der beiden Lautsprecher darf bei Musikdarbietungen im
- Ruhezeitraum (13-15 Uhr) jeweils nur bis zu 104 dB(A) betragen.
    - Während des gesamtes Ruhezeitraumes (13-15 Uhr) ist darauf zu achten, dass die
- Musikdarbietungen eine Gesamtdauer von 30 Minuten nicht überschreiten.
- Nur unter diesen Bedingungen kann die Einhaltung der Immissionsrichtwerte - wie in den
- Berechnungen aufgeführt - gewährleistet werden.

Näheres siehe Anlage
Machbarkeitsstudie Innenentwicklung Hofstetten, Gemeinde Hitzhofen.
Schalltechnische Untersuchung Sportanlagenlärm
Ergebnisbericht

BÜRO FÜR STÄDTEBAU UND BAULEITPLANUNG
Inhaber: Stadtplaner Leonhard Valier
Hainstraße 12
96047 Bamberg

Telefon: 0951 - 59393
Telefax: 0951 - 59593
Email: l.valier@staedtebau-bauleitplanung.de

7.2 Schalltechnische Untersuchung Gewerbelärm

ZUSAMMENFASSUNG

Im Rahmen der Machbarkeitsstudie Hofstetten sollten im Vorfeld die Erweiterungsmöglichkeiten der vorhandenen Wohnbebauung hinsichtlich neuer Wohnbauflächen südlich der Pfünzer Straße geprüft werden.

Schalltechnische Beeinträchtigungen waren in diesem Bereich von Hofstetten in erster Linie durch benachbarte Gewerbeflächen (Bebauungsplanes "Nr. 31, Gewerbegebiet Römerstraße I") zu erwarten, die anhand vorliegender Emissionskontingente berücksichtigt wurden (Festlegung flächenbezogener Schallleistungspegel aufgrund bisher getätigter schalltechnischer Untersuchungen).

Daher erfolgten schalltechnische Untersuchungen, die gemäß TA Lärm beurteilt wurden.

ERGEBNIS

Die Untersuchungen haben ergeben, dass durch den vorhandenen Gewerbelärm mit keinen schalltechnisch negativen Auswirkungen zu rechnen ist. Neben dem werktäglichen Tagzeitraum und dem Nachtzeitraum betrifft dies auch im Falle der gültigen Sonn- und Feiertagsruhe auch den Sonntag.

Eine Wohnbebauung im Süden der Pfünzer Straße ist somit lärmtechnisch uneingeschränkt möglich.

Näheres siehe Anlage
Machbarkeitsstudie Innenentwicklung Hofstetten, Gemeinde Hitzhofen.
Schalltechnische Untersuchung Sportanlagenlärm
Ergebnisbericht

BÜRO FÜR STÄDTEBAU UND BAULEITPLANUNG
Inhaber: Stadtplaner Leonhard Valier
Hainstraße 12
96047 Bamberg

Telefon: 0951 - 59393
Telefax: 0951 - 59593
Email: l.valier@staedtebau-bauleitplanung.de

7.3 Ökologische Ausgleichsflächen für die Flächenerweiterungen

7.3.1 Erweiterung Nr. 1 - 3, Teilflächen aus Fl.Nrn. 95/1, 96 und 96/1

Die Errechnung des Bedarfes an Ausgleichsfläche für die Teilflächen aus den Fl.-Nrn. 95/1, 96 und 96/1 von zusammen 6.091,87 m².

auszugleichende Fläche:

Baufläche Fl.-Nrn. 95/1, 96 und 96/1	2.877,20 qm
geplante Grundflächenzahl = 0,4	Grenzwert 0,35
gegenwärtige Nutzung	Obstwiese, einige Einzelgehölzen u.a. Walnußbaum, Gemüsegarten, Mähwiese
Einstufung Plangebiet	Typ A
Bewertung des Ausgangszustandes	nach Liste 1b > unterer Wert Gebiet der Kategorie II
Spanne des Kompensationsfaktors	0,8 bis 1,0
die Vermeidungsmaßnahmen	Grenzbepflanzung mit Pflanzgebot

bedingen den Ansatz eines Kompensationsfaktors von 0,8

7.3.2 Erweiterung Nr. 4, Teilfläche aus Fl.Nr. 92/8

Die Errechnung des Bedarfes an Ausgleichsfläche für die Teilfläche von 1.371,69 qm aus der Fl.-Nr. 92/8

auszugleichende Fläche

Baufläche Fl.-Nrn. 92/8	1.371,69 qm
geplante Grundflächenzahl = 0,4	Grenzwert 0,35
gegenwärtige Nutzung	Hausgarten, einige Obstgehölze, Weide, Walnuß

Einstufung Plangebiet	Typ A
Bewertung des Ausgangszustandes	nach Liste 1b > unterer Wert Gebiet der Kategorie II
Spanne des Kompensationsfaktors	0,8 bis 1,0
die Vermeidungsmaßnahmen	Grenzbepflanzung mit Pflanzgebot

bedingen den Ansatz eines Kompensationsfaktors von 0,8

7.3.3 Erweiterung Nr. 5, Teilfläche aus Fl.Nr. 531

Die Errechnung des Bedarfes an Ausgleichsfläche für die Teilfläche von 457,18 qm aus der Fl.-Nr. 531

auszugleichende Fläche

Baufläche Fl.-Nrn. 531	457,18 qm
geplante Grundflächenzahl = 0,4	Grenzwert 0,35
gegenwärtige Nutzung	langgezogener Wiesenstreifen
Einstufung Plangebiet	Typ A
Bewertung des Ausgangszustandes	nach Liste 1b > unterer Wert Gebiet der Kategorie II
Spanne des Kompensationsfaktors	0,8 bis 1,0
die Vermeidungsmaßnahmen	Grenzbepflanzung mit Pflanzgebot

bedingen den Ansatz eines Kompensationsfaktors von 0,9

7.3.4 Erweiterung Nr. 6, Teilfläche aus Fl.Nr. 159

Die Errechnung des Bedarfes an Ausgleichsfläche für die Teilfläche von 943,04 qm aus der Fl.-Nr. 159

auszugleichende Fläche

Baufläche Fl.-Nrn. 159	943,04 qm
geplante Grundflächenzahl = 0,4	Grenzwert 0,35
gegenwärtige Nutzung	landwirtschaftliche Nutzfläche
Einstufung Plangebiet	Typ A
Bewertung des Ausgangszustandes	nach Liste 1b > unterer Wert Gebiet der Kategorie II
Spanne des Kompensationsfaktors	0,8 bis 1,0
die Vermeidungsmaßnahmen	Grenzbepflanzung mit Pflanzgebot

bedingen den Ansatz eines Kompensationsfaktors von 0,8

7.3.5 Erweiterung Nr. 7, Teilfläche aus Fl.Nr. 113

Die Errechnung des Bedarfes an Ausgleichsfläche für die Teilfläche von 586,4 qm aus der Fl.-Nr. 113

auszugleichende Fläche

Baufläche Fl.-Nrn. 113	586,4 qm
geplante Grundflächenzahl = 0,4	Grenzwert 0,35
gegenwärtige Nutzung	befestigte Fläche
Einstufung Plangebiet	Typ A
Bewertung des Ausgangszustandes	nach Liste 1b > unterer Wert Gebiet der Kategorie II
Spanne des Kompensationsfaktors	0,8 bis 1,0

die Vermeidungsmaßnahmen	Grenzbepflanzung mit Pflanzgebot

bedingen den Ansatz eines Kompensationsfaktors von 0,8

7.3.6 Erweiterung Nr. 8, Teilfläche aus Fl.Nr. 107

Die Errechnung des Bedarfes an Ausgleichsfläche für die Teilfläche von 676,59 qm aus der Fl.-Nr. 107

auszugleichende Fläche

Baufläche Fl.-Nrn. 107	676,59 qm
geplante Grundflächenzahl = 0,4	Grenzwert 0,35
gegenwärtige Nutzung	befestigte Fläche
Einstufung Plangebiet	Typ A
Bewertung des Ausgangszustandes	nach Liste 1b > unterer Wert Gebiet der Kategorie II
Spanne des Kompensationsfaktors	0,8 bis 1,0
die Vermeidungsmaßnahmen	Grenzbepflanzung mit Pflanzgebot

bedingen den Ansatz eines Kompensationsfaktors von 0,8

7.3.7 Gesamtbedarf an ökologischem Ausgleich

Der Gesamtbedarf an notwendiger Ausgleichsfläche bei Zugrundelegung des Flächenverhältnisses von 1/1 liegt demnach bei

für Erweiterung 1 - 3	2.877,20 qm	x	0,8	2.301,76 qm
für Erweiterung 4	1.371,69 qm	x	0,8	1.097,35 qm
für Erweiterung 5	457,18 qm	x	0,9	411,46 qm
für Erweiterung 6	943,04 qm	x	0,8	754,43 qm
für Erweiterung 7	586,40 qm	x	0,8	469,12 qm
für Erweiterung 8	676,59 qm	x	0,8	541,27 qm
				5.575,39 qm

Zum Ausgleich soll aus dem Ökokonto der Gemeinde Hitzhofen die Fl.-Nr.257, Gemarkung Hitzhofen, herangezogen und dort die notwendige Fläche abgebucht werden.

Diese Fl.-Nr. 257 mit einer Gesamtgröße von 9.200qm wurde der UntNat-Sch-Behörde am LRA Eichstätt in 2010 als Ausgleichsfläche gemeldet (bisherige Abbuchungen 800qm in 2010 und 885qm in 2017 und 2.580 qm in 2020).

Auf der betreffenden Fläche wurden in 2010 ökologisch wertsteigernde Maßnahmen durchgeführt, u.z. die Anlage einer Streuobstwiese mit feldheckenartiger Randbepflanzung im Norden und einer jährlichen Pflege durch zweimalige Mahd.

Es wird vorgeschlagen diese ökologische Wertsteigerung durch die o.g. Maßnahmen und die Pflege über zehn Jahre durch eine ökologische Verzinsung von 30% (10 x 3%) angemessen zu berücksichtigen, d.h. die abzubuchende Fläche beträgt demnach

5.575,39 qm x 0,7 = **3.902,80 qm**

Näheres siehe Anlage:
Umweltbericht (gefertigt am 27.08.2020, Überarbeitung vom 04.03.2021)
Werner Bachmann, Dipl.-Ing. (FH) LandschaftsArchitekt + Stadtplaner
Erzweg 14, 85132 Schernfeld
bachmannwerner@gmx.de

7.4 Artenschutzrechtliche Belange im Bereich der Flächenerweiterungen

Eine Relevanzprüfung der artenschutzrechtlichen Belange der Erweiterungsflächen gegenüber den Festsetzungen im gültigen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Hitzhofen für die Ortsteile Hitzhofen und Hofstetten, genehmigt am 02.10.2013, geändert (2. Änderung) am 12. April 2016, genehmigt am 11. Oktober 2016 hat folgendes ergeben:

Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG sind durch die Arrondierung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 19 „Innerortsbereich Hofstetten“ der Gemeinde Hitzhofen bei Einhaltung der genannten Vermeidungsmaßnahmen weder für Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie noch für Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie erfüllt.

Bearbeitung: Schwabach, 14.01.2021

Näheres siehe Anlage:
Relevanzprüfung der artenschutzrechtlichen Belange
Diplom-Biologe Heinrich Distler, ÖFA, Schwabach
Am Wasserschloss 28b, 91126 Schwabach
Email: oefa-distler@t-online.de

8. Grünordnerische Maßnahmen

Gem. RP 10 B III 1.5 (Z) soll auf eine gute Durchgrünung und Gestaltung der Baugebiete, insbesondere am Ortsrand und in den Ortsrandbereichen, geachtet werden.

Die Eigentümer der Erweiterungsflächen Nr. 1 - 8 erhalten von der Gemeinde die nachstehende Gehölzauswahlliste.

Gehölzauswahl aus nachfolgender Liste der potentiell natürlichen Vegetation (Waldmeister-Buchenwald im Wechsel mit Waldgersten-Buchen-wald) und deren gärtnerischer Zierformen:

Viburnum opulus	-	Gewöhnlicher Schneeball
Crataegus monogyna	-	Eingriffliger Weissdorn
Crataegus laevigata	-	Zweigriffliger Weissdorn
Coryllus avellana	-	Hasel
Euyonymus europaeus	-	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	-	Heckenkirsche
Wildrosen	-	
Beerensträucher	-	
Obstgehölze	-	

9. Denkmalschutz

Denkmäler sind gem. Art.1 BayDSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt aus Sicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege Priorität. Weitere Planungsschritte sollten diesen Aspekt bereits berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken.

Bodeneingriffe jeglicher Art im unmittelbaren Umgriff der Ausdehnung von Bodendenkmäler unterliegen der Erlaubnispflicht (Art. 7 Abs. 1 BayDSchG) durch das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8 in 86672 Thierhaupten) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG.

Nebenbestimmungen:

a) Der Antragsteller hat im Bereich von Denkmalflächen eine Erlaubnis nach Art. 7 BayDSchG bei der oben genannten Behörde einzuholen.

b) Der Oberbodenabtrag für das Vorhaben ist im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege im Bereich der geplanten Baufläche durchzuführen.

c) Nach dem Ergebnis des Oberbodenabtrags hat der Antragsteller eine sachgerechte archäologische Ausgrabung im Einvernehmen und unter fachlicher Aufsicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege zur Sicherung und Dokumentation aller von der geplanten Maßnahme betroffenen Bodendenkmäler nach den Vorgaben zu archäologischen Ausgrabungen in Bayern (Stand: Juli 2008) und dem Leistungsverzeichnis des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege durchzuführen.

d) Der Antragsteller hat alle Kosten der fachlichen Begleitung des Oberbodenabtrags und der Ausgrabung zu tragen.

e) Mit den bauseits erforderlichen Erdarbeiten darf erst begonnen werden, wenn die vorhandenen Bodendenkmäler sachgerecht freigelegt, dokumentiert und geborgen wurden.

f) Die Untere Denkmalschutzbehörde behält sich ausdrücklich vor, weitere Bestimmungen nachträglich aufzunehmen, zu ändern oder zu ergänzen sowie den Bescheid jederzeit zu widerrufen.

Baudenkmäler im Geltungsbereich des Innerortsbebauungsplanes:

D-1-76-132-8	Fl.Nr. 122	**Schlossstraße 1** Ehem. Pfarrhof, großer zweigeschossiger Flachsatteldachbau, ehemals mit Kalkplattendach, giebelseitig Relief des Hl. Georg, an traufseitig eingelassenem Wappenstein bez. 1616; Hofmauer und drei Torpfeiler, Kalkstein, gleichzeitig.
D-1-76-132-7	Fl.Nr. 1	**Schlossstraße 2** Kath. Pfarrkirche St. Nikolaus, Saalkirche mit Steildach, Neubau von Friedrich Niedermeier unter Einbeziehung des Turmerdgeschosses und Teile des Vorgängerbaus, 1895 ff., um 1935 erneuert; Turmuntergeschoss Ende 12. Jh., Oberbaubarock, 18. Jh.; mit Ausstattung; auf dem Friedhof Rokkoko-Grabstein Bayer, 18. Jh., neobarocker Grabstein Eichhorn, 19. Jh., Grabstein Gangauf, 19. Jh., modern erneuert.
D-1-76-132-16	Fl.Nr. 22	**Schlossstraße 4** Ehem. Bauernhaus, jetzt Wohnhaus, breitgelagerter, zweigeschossiger Massivbau mit Flachsatteldach, Kniestock und erneuertem Kalkplattendach, erbaut 1757 (Dachwerk dendo.dat.), Obergeschoss zum Schulhaus umgebaut 1862, Putzbandrahmung aus jüngerer Zeit.
D-1-76-132-17	Fl.Nr.107	**Schlossstraße 13** Ehem. Kleinbauernhaus, erdgeschossiger Flachsatteldachbau mit Kniestock, überwiegend in verputztem Fachwerk, um 1745 (dendro.dat.)
D-1-76-132-9	Fl.Nr. 103	**Schlossstraße 19** Bauernhofmuseum. Ehem. Bauernhof, seit 1986 Jura-Bauernhof-Museum, hakenförmige Anlage; zweigeschossiges Wohnstallhaus mit Flachsatteldach und Kalkplatten, Segmentbogenfenstern und hölzernem Türstock, 1. Hälfte 19. Jh. im Kern vermutlich 16. Jh.; Wirtschaftsgebäude mit Kalkplattendach und segmentbogiger Toreinfahrt, 1. Hälfte 19. Jh.; Hofmauer mit Einfahrt.

D-1-76-132-10	Fl.Nr. 39	**Schlossstraße 28** Schloss Hofstetten, ehem. Fürstbischöfliches Jagdschloss, Weiherhausanlage, im Kern 12. Jh., 1466 baulich erweitert, seit 1722 fürstbischöfliches Forstamt, nach 1855 Königlich-Bayerisches Forstamt, jetzt in Privatbesitz; dreigeschossiger schlichter Dreiflügelbau, um einen Innenhof plaziert, wohl von Jakob Engel 1694 erbaut, Instandsetzung und Fassadenmalerei 2005, mittelalterlicher Bergfried an der Südseite erhalten; Ringmauer mit drei Ecktürmen als Terrassenfuttermauer teilweise rekonstruiert, im Kern 17. Jh., verändert im 19./20. Jh.; Schlossgartenummauerung, um 1700 errichtet, ca. 1995 erneuert und ergänzt; mit ehem. fürstbischöflicher Zeug- und Getreidestadel, erdgeschossiger Walmdach-bau mit Kalkplattendach (1981 erneuert), um 1750 errichtet, im 19./20. Jh. baulich verändert.
D-1-76-132-11	Fl.Nr. 94/2	**Nähe Schlossstraße** Schlossstraße 27, Wegkapelle, 18./19. Jh.; mit Ausstattung; bei Schlossstraße 27 mit angrenzenden Mauern.

(Stand 15.04.2020© Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege)

Bodendenkmäler im Geltungsbereich des Innerortsbebauungsplanes:

D-1-7133-0166	Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich des Schlosses von Hofstetten und seiner Vorgänger-bauten.
D-1-7133-0357	Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Nikolaus in Hofstetten.
D-1-7133-0360	Straße der römischen Kaiserzeit.

(Stand 15.04.2020© Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege)

10. Versorgungsleitungen

a) Elektrische Versorgungsanlagen

Zwischen einer Bebauung und der vorhandenen Kabeltrasse ist ein Abstand von 1,00 m einzuhalten.

Zwischen geplanten Baumstandorten und Versorgungsleitungen ist nach dem DVGW Regelwerk; Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ ein Abstand von 2,50 m einzuhalten.

Der Energieversorger ist bei allen öffentlichen und privaten Planungen und Bauvorhaben wie z. B. Straßen- und Kanalbauarbeiten, Baumpflanzungen etc. rechtzeitig in den Verfahrensverlauf einzubinden.

b) Telekommunikationslinien

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 - hier u.a. Abschnitt 6 – zu beachten.

Die Deutsche Telekom wird bei allen öffentlichen und privaten Planungen und Bauvorhaben wie z. B. Straßen- und Kanalbauarbeiten, Baumpflanzungen etc. rechtzeitig in den Verfahrensverlauf einzubinden.

11. Investitionen

Da die allgemeine Infrastruktur ausreichend dimensioniert ist, sind keine nennenswerten Folgekosten zu erwarten.

Umlagefähige Kosten durch die Umsetzung des Bebauungsplans entstehen hinsichtlich der Kostenerstattung für die Bereitstellung der ökologischen Ausgleichsflächen und der Herstellbeiträge für die Wasserversorgungs- und Entwässerungseinrichtung.

12. Anlagen zur Begründung

Anlage 1	Übersicht Bebauungsplan Nr. 19 „Innerortsbereich Hofstetten“
Anlage 2	Schalltechnische Untersuchungen bezgl. Sportanlagenlärm und Gewerbelärm BÜRO FÜR STÄDTEBAU UND BAULEITPLANUNG
Anlage 3	Umweltbericht Werner Bachmann, Dipl.-Ing. (FH) LandschaftsArchitekt + Stadtplaner
Anlage 4	Relevanzprüfung der artenschutzrechtlichen Belange Diplom-Biologe Heinrich Distler, ÖFA, Schwabach

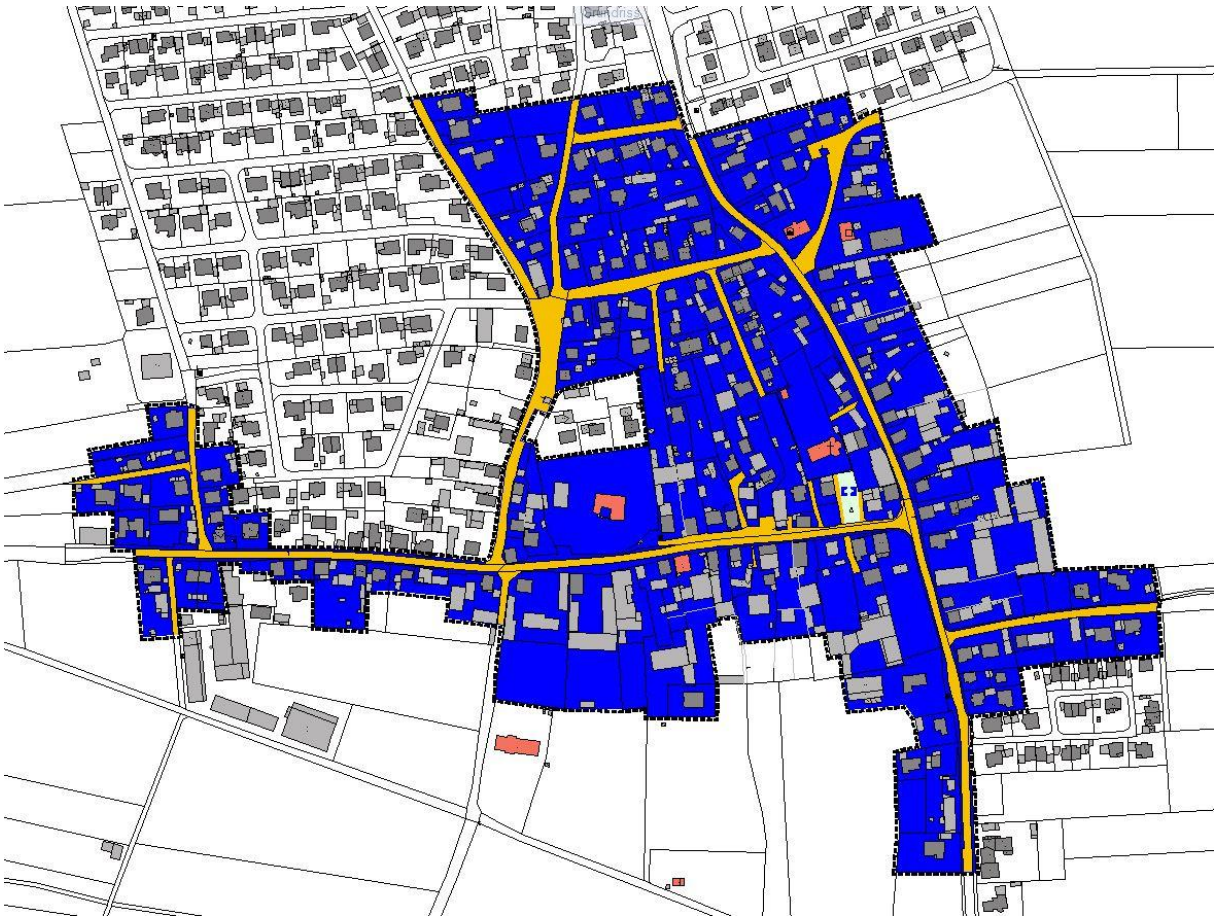
---

Bearbeitung: Ingolstadt, 19. Juli 2021

BAYERISCHE ARCHITEKTENKAMMER KÖRPERSCHAFT DES ÖFFENTLICHEN RECHTS
ARCHITEKT BY AK 168 890

.....
Der Architekt

Aufgestellt: Hitzhofen, ...
Der Bürgermeister



Anlage 1

Übersicht Geltungsbereich
Bebauungsplan Nr. 19