

## Inhaltsverzeichnis Erläuterungsbericht

- I. Vorbemerkung
  - Anlass der Planänderungen
- II. Änderungen des Flächennutzungsplanes
  - 4. Planänderung
- III. Allgemeine Vorgaben und Ziele
  - 1. Stand der Bauleitplanung
    - 1.1 Flächennutzungsplan
    - 1.2 Verbindliche Bauleitplanung Text  
Übersichtspläne
  - 2. Räumliche Grundlagen
    - 2.1 Lage im Raum
    - 2.2 Landesplanerische Einordnung
    - 2.3 Verkehrstechnische Anbindung
  - 3. Übergeordnete Ziele
    - 3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern
      - 3.1.1 Teil A: Ziele und Grundsätze zur nachhaltigen überfachlichen Entwicklung der Raumstruktur
      - 3.1.2 Teil B: Ziele und Grundsätze zur nachhaltigen Entwicklung der raumbedeutenden Fachbereiche
    - 3.2 Regionalplan
      - 3.2.1 Teil A: Überfachliche Festlegungen zur nachhaltigen Raumordnung
      - 3.2.2 Teil B: Fachliche Festlegungen zur nachhaltigen Raumordnung
    - 3.3 Naturpark Altmühltal
    - 3.4 Weitere fachliche Ziele
      - 3.4.1 Generalentwässerungsplan
    - 3.5 Fachliche Ziele aus Sicht der Wasserwirtschaft
      - 3.5.1 Dolinen
      - 3.5.2 Wasserschutzgebiete für die öffentliche Wasserversorgung
        - 3.5.2.1 Wasserversorgung der Böhmfelder Gruppe
        - 3.5.2.2 Wasserversorgung der Stadt Eichstätt und des Zweckverbandes Eichstätter Berggruppe
    - 3.6 Geotopschutz, Geogefahren, Rohstoffgeologie und vorsorgender Bodenschutz
  - 4. Infrastruktur
    - 4.1 Soziale Einrichtungen
      - 4.1.1 Großtagespflege
      - 4.1.2 Kindergärten
      - 4.1.3 Schulen
    - 4.2 Öffentliche Grünflächen
    - 4.3 Ver- und Entsorgung

5. Städtebauliche Entwicklung

- 5.1 Baudenkmäler
- 5.1.1 Baudenkmäler in Hofstetten
- 5.1.2 Baudenkmäler in Hitzhofen
- 5.2 Bodendenkmäler in Hitzhofen und Hofstetten
- 5.3 [Bevölkerungsentwicklung](#)
- 5.4 [Bauen und Wohnen](#)
- 5.5 Wirtschaft
- 5.6 Landwirtschaft

6. [Aktuelle Flächennutzung](#)

- 6.1 [Flächenverteilung zum 31.12.2019](#)

7. Beschreibung und Analyse der Flächen

- 7.1 Ortsteil Hitzhofen / Oberzell
  - 7.1.1 Bauflächen im Norden von Hitzhofen
  - 7.1.2 Bauflächen nördlich und südlich der Oberzeller Straße
  - 7.1.3 Bauflächen am westlichen Ortsrand von Oberzell
  - 7.1.4 Bauflächen zwischen Oberzeller- und Lilienstraße
  - 7.1.5 Bauflächen südlich der Lilienstraße und entlang der Mühltaler Straße
  - 7.1.6 Bauflächen südlich Mühltaler Straße bis Lindenweg
  - 7.1.7 Bauflächen östlich der Eitensheimer Straße sowie südöstlich der Hauptstraße
  - 7.1.8 Ortszentrum von Hitzhofen
  - 7.1.9 [Bauflächen Hofstetten](#)
- 7.2 Ortsteil Hofstetten
  - 7.2.1 Bauflächen im Nordwesten zwischen Gungoldinger Straße und Kruthstraße
  - 7.2.2 Kernnaher Ortsbereich nördlich der Pfünzer Straße, nördlich des Schlosses
  - 7.2.3 Bauflächen zwischen Pfünzer Straße und Römerstraße im Südwesten des Ortsteils Hofstetten
  - 7.2.4 Grünflächen als Sportplatz im Süden
  - 7.2.5 Baugebiet im Südosten von Hofstetten, entlang der Ingolstädter Straße
  - 7.2.6 Bauflächen im Osten des Ortsteil, entlang der Böhmfelder Straße
  - 7.2.7 Ortszentrum von Hofstetten
  - 7.2.8 Baugebiet im Nordosten von Hofstetten, östlich der Gungoldinger Straße

8. Siedlungsentwicklung

- 8.1 Flächenmanagement, Innenentwicklung
- 8.2 [Berechnung der organischen Entwicklung](#)

[Übersichtsplan](#)                      [Flächenänderung](#)  
[Tabellarische Aufstellung](#)                      [Flächenänderung](#)  
[Anlagen: Flächennutzungsplan Ä4, Auszug Bereich Hofstetten](#)

**Bearbeitung Flächennutzungsplanänderung**

BBI INGENIEURE GMBH  
Niederlassung Ingolstadt  
Friedrichshofener Str. 1S  
D-85049 Ingolstadt  
Telefon: 0841 / 9933907-0,  
Telefax: 0841 / 9933907-10  
Email: [ingolstadt@bbi-ingenieure.de](mailto:ingolstadt@bbi-ingenieure.de)  
[www.bbi-ingenieure.de](http://www.bbi-ingenieure.de)

**Bearbeitung Umweltbericht**

Werner Bachmann Dipl.-Ing. (FH)  
Landschaftsarchitekt und Stadtplaner  
Erzweg 14  
D-85132 Schernfeld  
Telefon: 08422 / 1466  
Telefax: 08422 / 1866  
E-Mail: [bachmannwerner@gmx.de](mailto:bachmannwerner@gmx.de)

I. Vorbemerkung

Anlass der 4. Planungsänderung

In der Gemeinde Hitzhofen und den Ortsteil Hofstetten besteht rege Nachfrage nach Bauflächen. Die Gemeinde ist deshalb gezwungen, neue Bauflächen auszuweisen.

Dabei handelt es sich um die 4. Änderung des Flächennutzungsplans. Der aktuell gültige Flächennutzungsplan der Gemeinde Hitzhofen wurde am 15. Juli 2013 aufgestellt. Seit dem sind bereits drei Änderungen vorgenommen worden:

1. Änderung: 07. Januar 2014
2. Änderung: 10. Mai 2016
3. Änderung: 26. Februar 2020 (betraf nur den Ortsteil Hitzhofen)

.

4. Planänderung

**Ortsteil Hofstetten**

**B-Plan Nr. 19 „Innerortsbereich Hofstetten“**

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

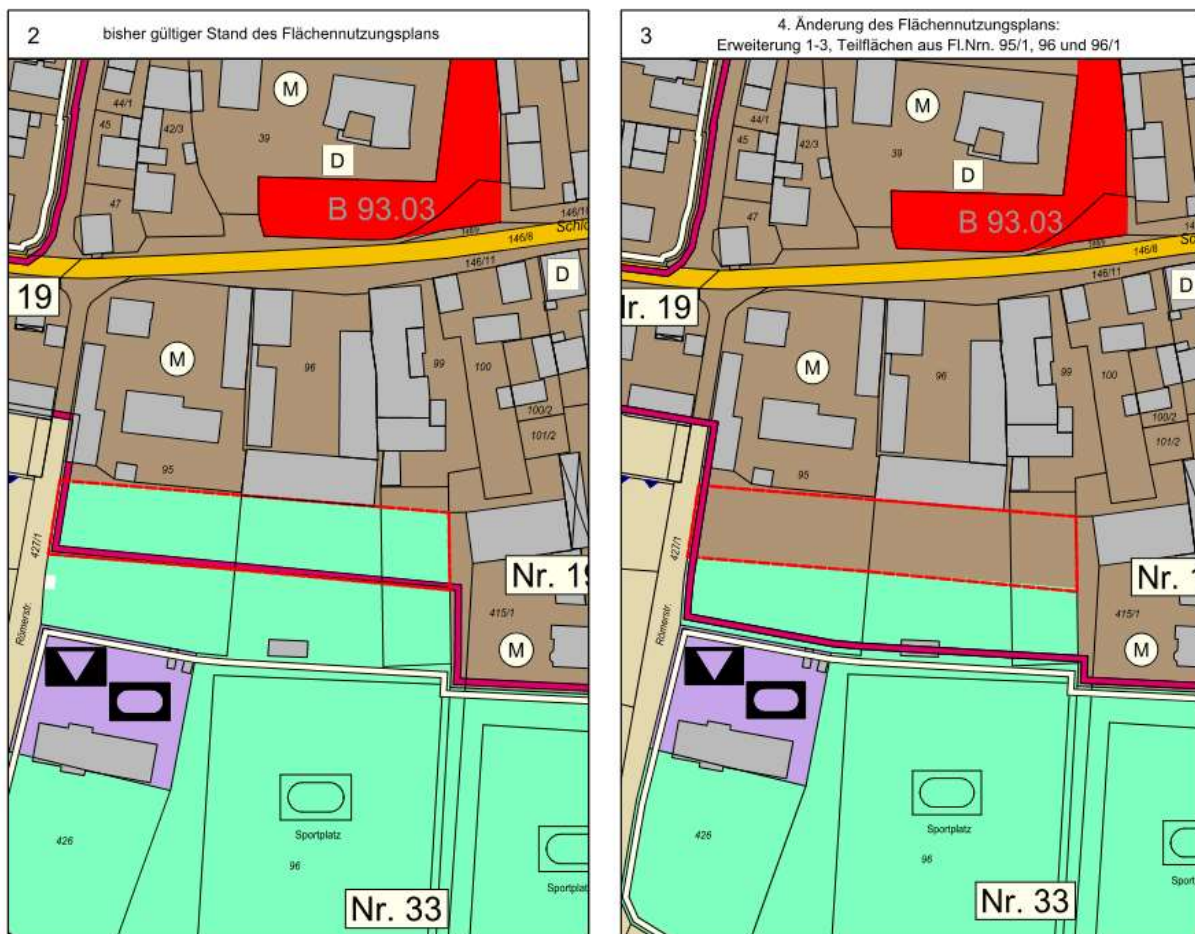
Bei den neu überplanten Bereichen handelt es sich um die Flurstücke Nr. 96/1, Fl.Nr. 96 und Fl.Nr. 95/1 nördlich des Sportgeländes werden dem Innerortsbebauungsplan angegliedert. Der Geltungsbereich wird bis an die Nordgrenze des Bebauungsplan Nr. 33 „Sportgelände Hofstetten“ herangeführt.

Zwischen den vorgenannten Teilflächen und dem südlich gelegenen Bebauungsplangebiet Nr. 33 „Sportgelände Hofstetten“ liegt eine Wiesenfläche mit einzelnen Obstbäumen. Die Erweiterungsfläche soll zukünftig der baulichen Nutzung zugeführt werden (siehe Abbildung auf der folgenden Seite).

Bisher waren die Teilflächen als öffentliche Grünflächen im Flächennutzungsplan eingetragen und wird nun geändert in eine Gemischte Baufläche. Der Flächenzuwachs beträgt 6.092 m<sup>2</sup>.

Der vorliegende Plan erfasst die Änderung, die in das erforderliche Bauleitplanverfahren eingebracht werden sollen.

Parallel zur hier vorliegenden 4. Änderung des Flächennutzungsplanes, (rechtsverbindlich seit 02.10.2013), befindet sich der **einfache Bebauungsplan Nr. 19 „Innerortsbereich Hofstetten“** als Änderung im Genehmigungsverfahren.



### Ortsteil Hofstetten

### B-Plan Nr. 19 „Innerortsbereich Hofstetten“

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

Die Grundstücksteilfläche aus Fl.Nr. 92/8 östlich des Gewerbegebietes „Römerstraße I“, Bebauungsplan Nr. 31, werden dem Innerortsbebauungsplan angegliedert.

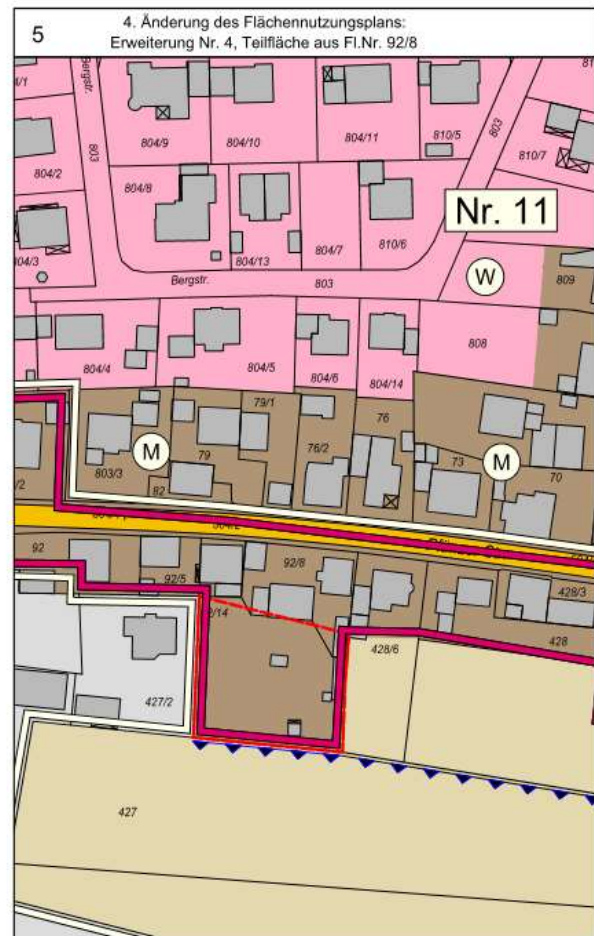
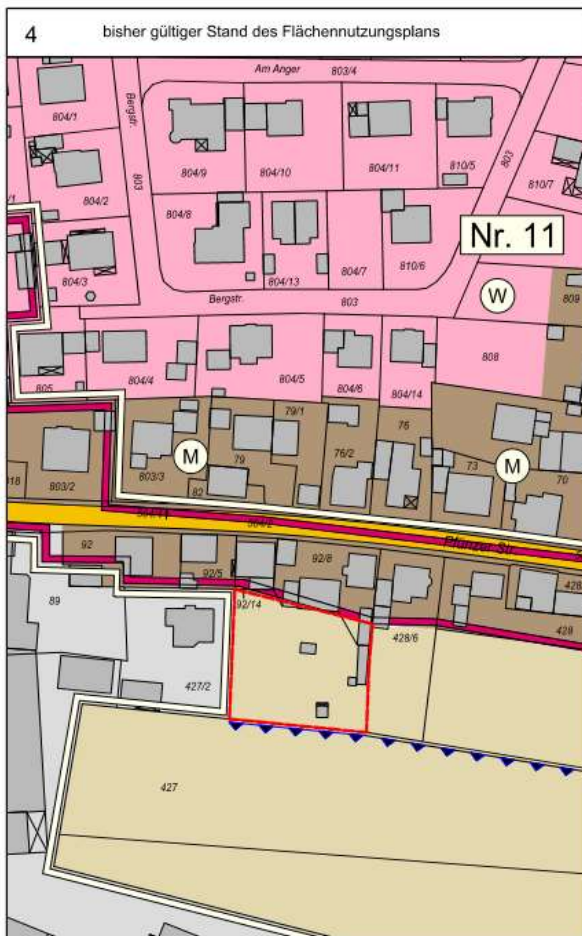
Zwischen der vorgenannten Teilfläche und dem westlich und südwestlich gelegenen Bebauungsplangebiet 31 liegt eine Landwirtschaftsfläche, die als Solche auch im gültigen Flächennutzungsplan beschrieben ist. Die Erweiterungsfläche soll zukünftig der baulichen Nutzung zugeführt werden

Bei der neu überplanten Teilfläche handelt es sich um Arrondierungsflächen am südlichen Ortsrand, derzeit zum Teil als schafbeweidete Wiese, bzw. Garten mit Obstbäumen und Schuppen genutzt.

Bisher waren die Teilflächen als Landwirtschaftsfläche im Flächennutzungsplan eingetragen und wird nun geändert in eine Gemischte Baufläche.

Die neuen Bauflächen haben keinen direkten Straßenanschluss, die Verkehrsanbindung erfolgt über die Pfünger Straße

Der Flächenzuwachs beträgt für die Grundstücksteilfläche ca. 1.372 m<sup>2</sup>.



### Ortsteil Hofstetten

### B-Plan Nr. 19 „Innerortsbereich Hofstetten“

#### Erweiterung Nr. 6, Teilfläche aus FI.Nr. 159

Die östliche Teilfläche des Grundstücks FI.Nr. 159, wird dem Innerortsbebauungsplan angegliedert.

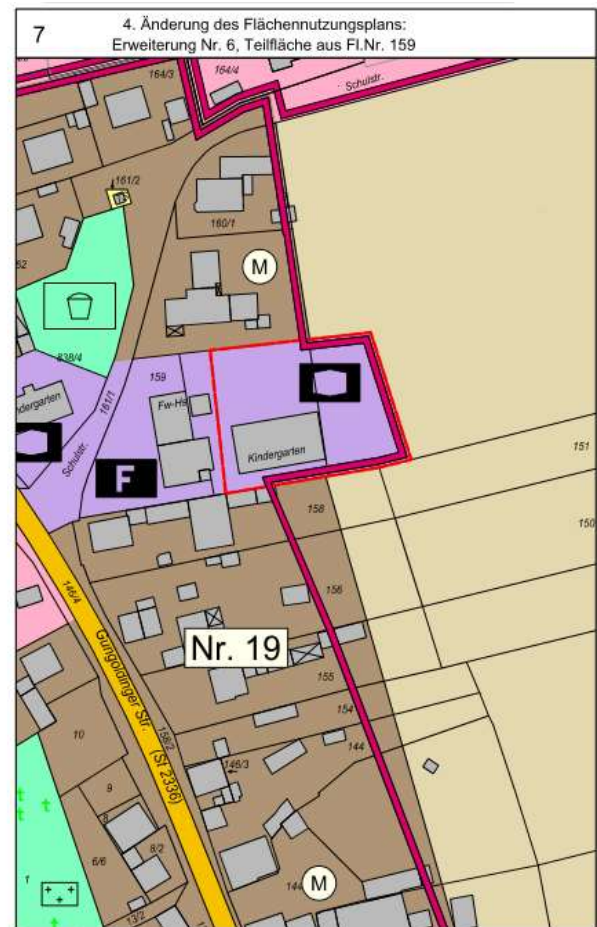
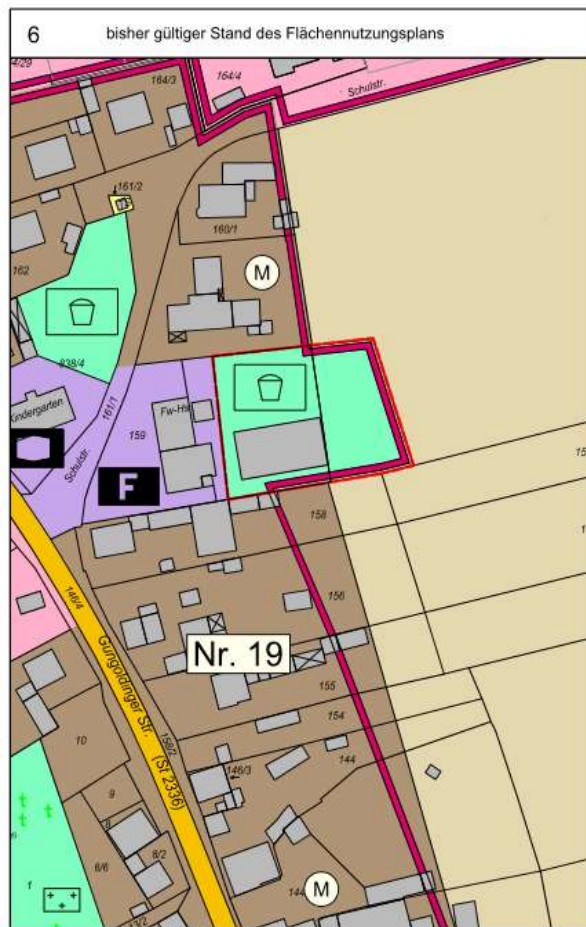
Die Fläche war bis 2019 Teil einer Asylbewerberunterkunft und wurde zeitweise auch als Pferdekoppel genutzt. An die Erweiterungsfläche grenzen im Norden, Osten und Süden Ackerflächen- bzw. Landwirtschaftsflächen an.

Der Flächenzuwachs im Bebauungsplan beträgt ca. 943 m<sup>2</sup>. Die Flächennutzungsplanänderung beträgt darüber hinaus weitere 1.352 m<sup>2</sup>, so dass der gesamte Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung 2.295 m<sup>2</sup> beträgt.

Auf der westlichen Grundstücksfläche befinden sich die baulichen Anlagen der Freiwilligen Feuerwehr Hofstetten.

Bei den neu überplanten Teilflächen handelt es sich im bestehenden Flächennutzungsplan um öffentliche Grünfläche mit der Nutzungsart Spielplatz, welche nun in eine Gemeinbedarfsfläche geändert werden, um den Bau einer Kinderkrippe zu ermöglichen.

Der neue Kindergarten kann von der Schulstraße aus angefahren werden. Im Rahmen der Bauleitplanung und Genehmigungsplanung werden entsprechend die notwendigen Stellplätze nachgewiesen.



### Ortsteil Hofstetten

### B-Plan Nr. 19 „Innerortsbereich Hofstetten“

#### Herausnahme der Fläche 393

Die Fläche 393 war bisher als gemischte Baufläche im FNP vermerkt und wird jetzt als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen. Die Fläche ist 5.411 m<sup>2</sup> groß.



### Rechtliche Bedeutung

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Hitzhofen wird auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl.IS.2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl.IS.3316) sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl.IS.466), aufgestellt.

Vorschriften über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die zeichnerische Darstellung enthält die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl.1991 IS.58).

Im Flächennutzungsplan stellt die Gemeinde Hitzhofen in eigener Verantwortung für das gesamte Gemeindegebiet, entsprechend ihrer voraussehbaren Bedürfnisse und beabsichtigter städtebaulicher Entwicklung, die sich daraus ergebende Art der Bodennutzung dar.

Der Flächennutzungsplan ist, abgesehen von den Fällen des § 8 Abs. 2 Satz 2 und Abs. 4 BauGB und des § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB, Grundlage und Voraussetzung für die Aufstellung der Bebauungspläne und hat das Ziel, die Vorstellungen der Gemeinde in abgewogener Form mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung sowie den Planungen der Träger öffentlicher Belange in Einklang zu bringen.

Die Planung beschränkt sich dabei auf die wesentlichen Ordnungsmerkmale und hat dem Einzelnen gegenüber keine unmittelbare Rechtswirkung. Erst die nachfolgende, verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplan) enthält eine grenzscharfe und für jedermann rechtsverbindliche Festsetzung für die städtebauliche Ordnung. Er wird von der Gemeinde als Satzung beschlossen.



III. Allgemeine Vorgaben und Ziele

1. Stand der Bauleitplanung

Zum Gemeindegebiet Hitzhofen gehören die Gemarkungen Hitzhofen, zugehörig Baumfeld, die Gemarkung Oberzell, zugehörig das Mühlthal und die Gemarkung Hofstetten.

1.1 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Hitzhofen verfügt über einen, seit 02.10.2013, rechtswirksamen Flächennutzungsplan,

1. Änderung, genehmigt mit Bescheid vom 02.04.2014 (42-Az. 610-00) durch das Landratsamt Eichstätt.

2. Änderung, genehmigt mit Bescheid vom 11. Oktober 2016 durch das Landratsamt Eichstätt.

3. Änderung, genehmigt mit Bescheid vom 21.09.2020 durch das Landratsamt Eichstätt.

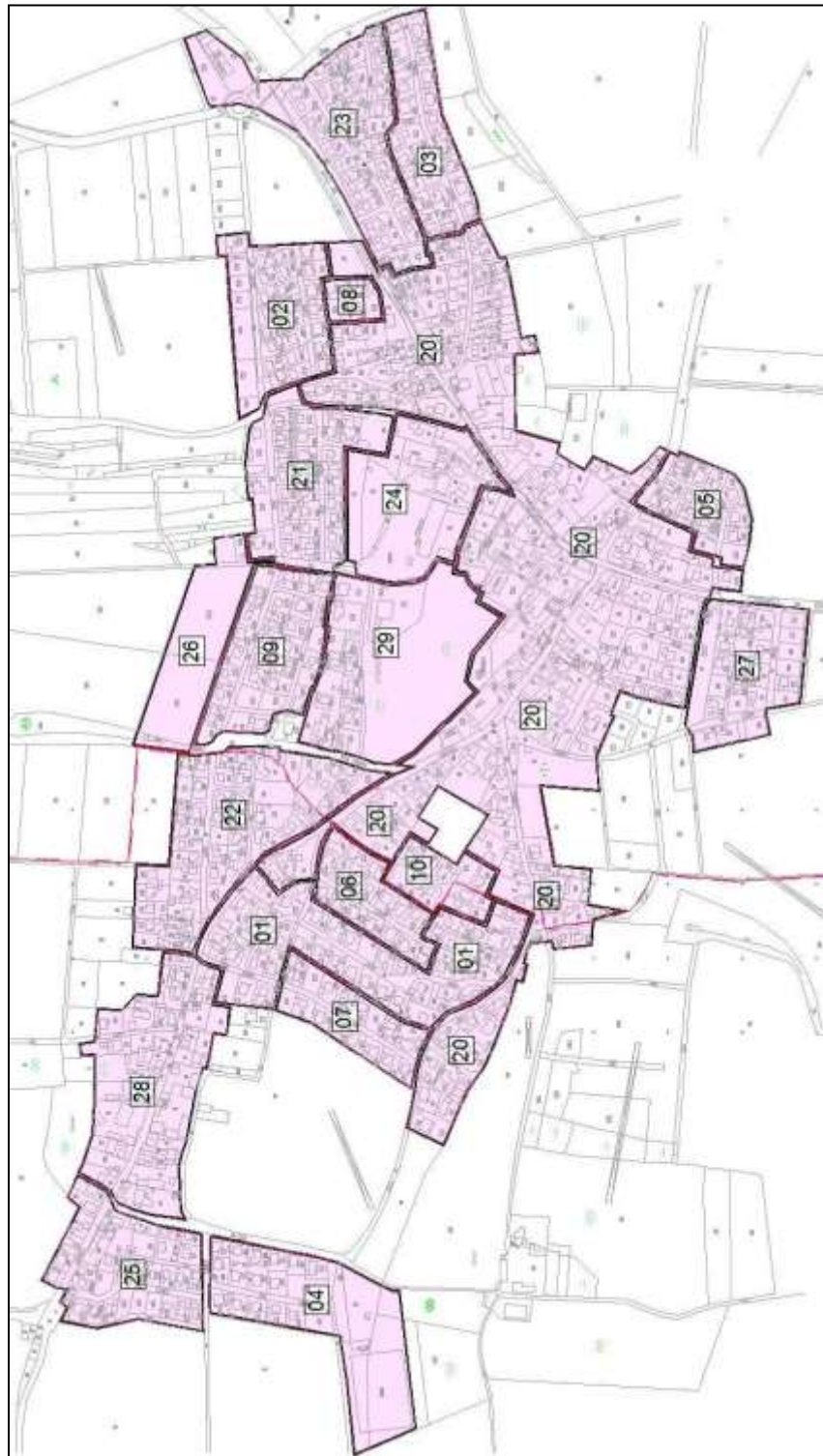
1.2 Verbindliche Bauleitplanung

Für die Ortsteile Hitzhofen, Oberzell und Hofstetten bestehen nachfolgend aufgeführte rechtsverbindliche Bebauungspläne:

Bezeichnung	Nutzungsart
Bebauungsplan Nr. 1 Gartenstraße (Oberzell)	WA
Bebauungsplan Nr. 2 Falkenweg / Reisbergstraße (Hitzhofen)	WA
Bebauungsplan Nr. 3 Obere Rösselstraße (Hitzhofen)	WA
Bebauungsplan Nr. 4 Am Sportplatz (Oberzell)	WA
Bebauungsplan Nr. 5 Birkenweg (Hitzhofen)	WA
Bebauungsplan Nr. 6 A sternweg (Oberzell)	WA

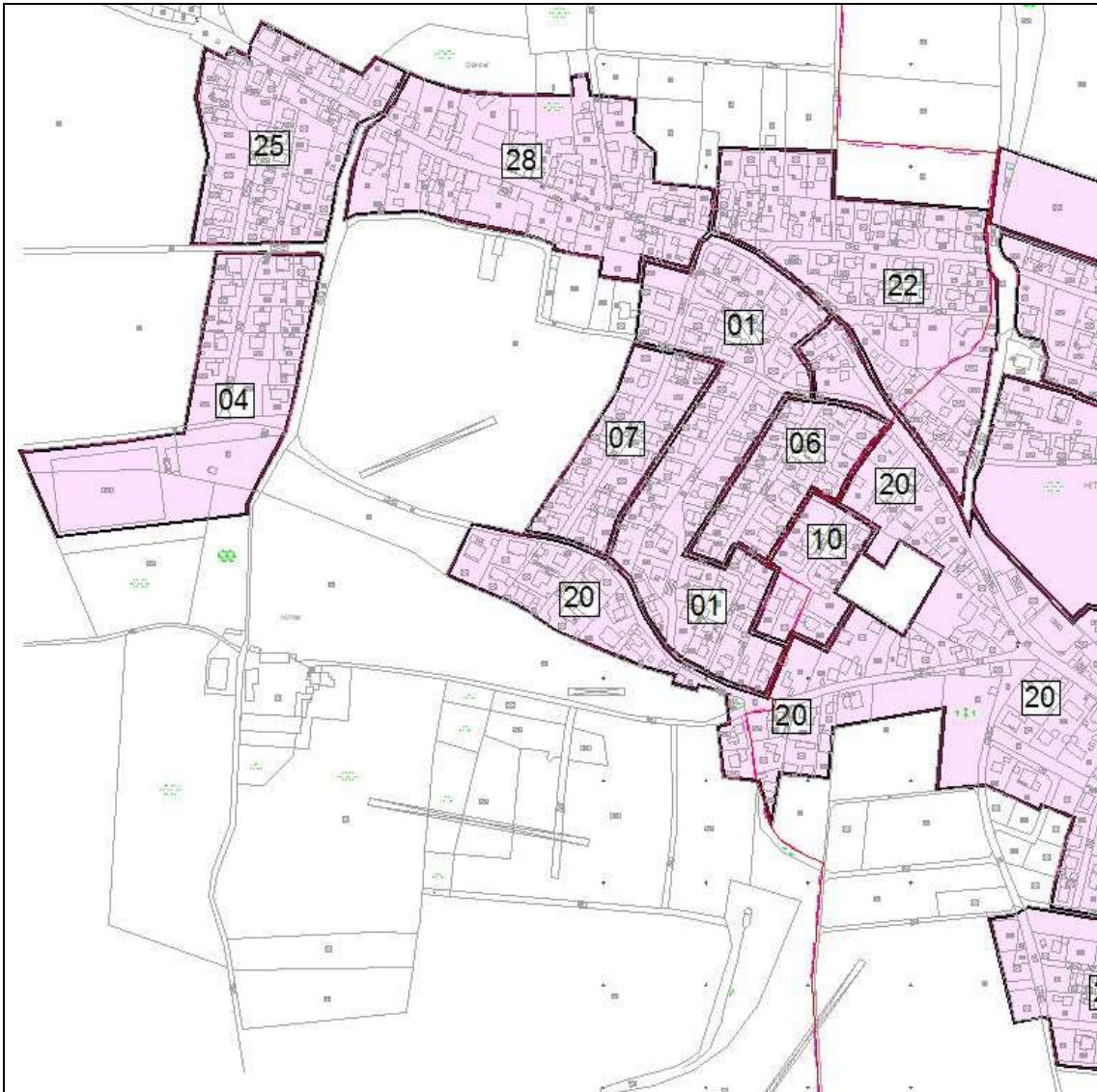
Bebauungsplan Nr. 7	Rosenweg (Oberzell)	WA
Bebauungsplan Nr. 8	Lerchenweg (Hitzhofen)	WA
Bebauungsplan Nr. 9	Kapellenring (Hitzhofen)	WA
Bebauungsplan Nr. 10	Fliederweg (Hitzhofen)	WA
Bebauungsplan Nr. 11	Kruthfeld (Hofstetten)	WA / MD
Bebauungsplan Nr. 12	Sommerstraße (Hofstetten)	WA
Bebauungsplan Nr. 13	Eichenstraße (Hofstetten)	WA
Bebauungsplan Nr. 14	Raiffeisenring (Hofstetten)	WA
Bebauungsplan Nr. 15	Hofstetten-Nord (Hofstetten)	WA
Bebauungsplan Nr. 16 einfacher Bebauungsplan	Kruthstraße West (Hofstetten)	WA
Bebauungsplan Nr. 17	Ahorn- / Kiefernweg (Hofstetten)	WA
Bebauungsplan Nr. 18	Klosterhof (Hofstetten)	WA
<a href="#">Bebauungsplan Nr. 19</a>	<a href="#">Innerortsbereich Hofstetten einfacher Bebauungsplan Parallel im Änderungsverfahren</a>	
Bebauungsplan Nr. 20, Ä2	Innerortsbereich Hitzhofen einfacher Bebauungsplan Parallel im Änderungsverfahren	
Bebauungsplan Nr. 21, Ä9	Hochstraße (Hitzhofen)	WA / MI
Bebauungsplan Nr. 22	Kreuzstraße / Blumenweg (Hitzhofen / Oberzell)	WA / MI

Bebauungsplan Nr. 23	Amselweg (Hitzhofen)	WA / FGb / SO
Bebauungsplan Nr. 24	Sonnenhang II in Aufstellung	MD
Bebauungsplan Nr. 25	Enzianweg / Oberzell	WA / MI
Bebauungsplan Nr. 26	Am Maierfeld	WA
Bebauungsplan Nr. 27	Lindenweg	WA
Bebauungsplan Nr. 28	Ortskern Oberzell	MD
Bebauungsplan Nr. 29, Ä2	Wiesenweg (Hitzhofen) Parallel im Änderungsverfahren	MD
Bebauungsplan Nr. 31, Ä1	Römerstraße I (Hofstetten)	GE
Bebauungsplan Nr. 33	Sportgelände Hofstetten	FGb
Bebauungsplan Nr. 34	Hofstetten Südost	MI
Bebauungsplan Nr. 36, Ä1	„Zur Veitskapelle“ Hofstetten	WA

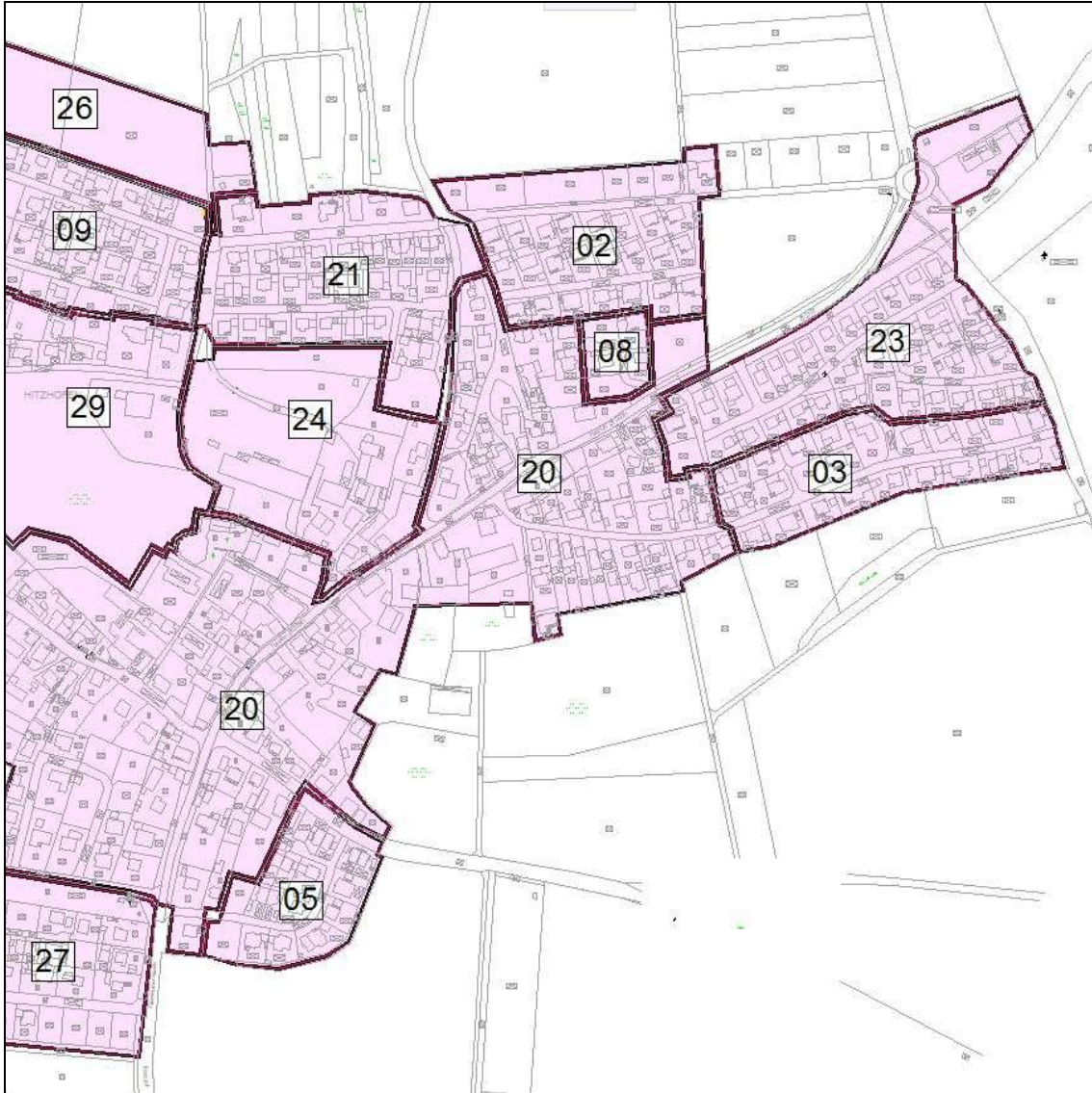


Bebauungspläne Hitzhofen (Planstand 3. Änderung)

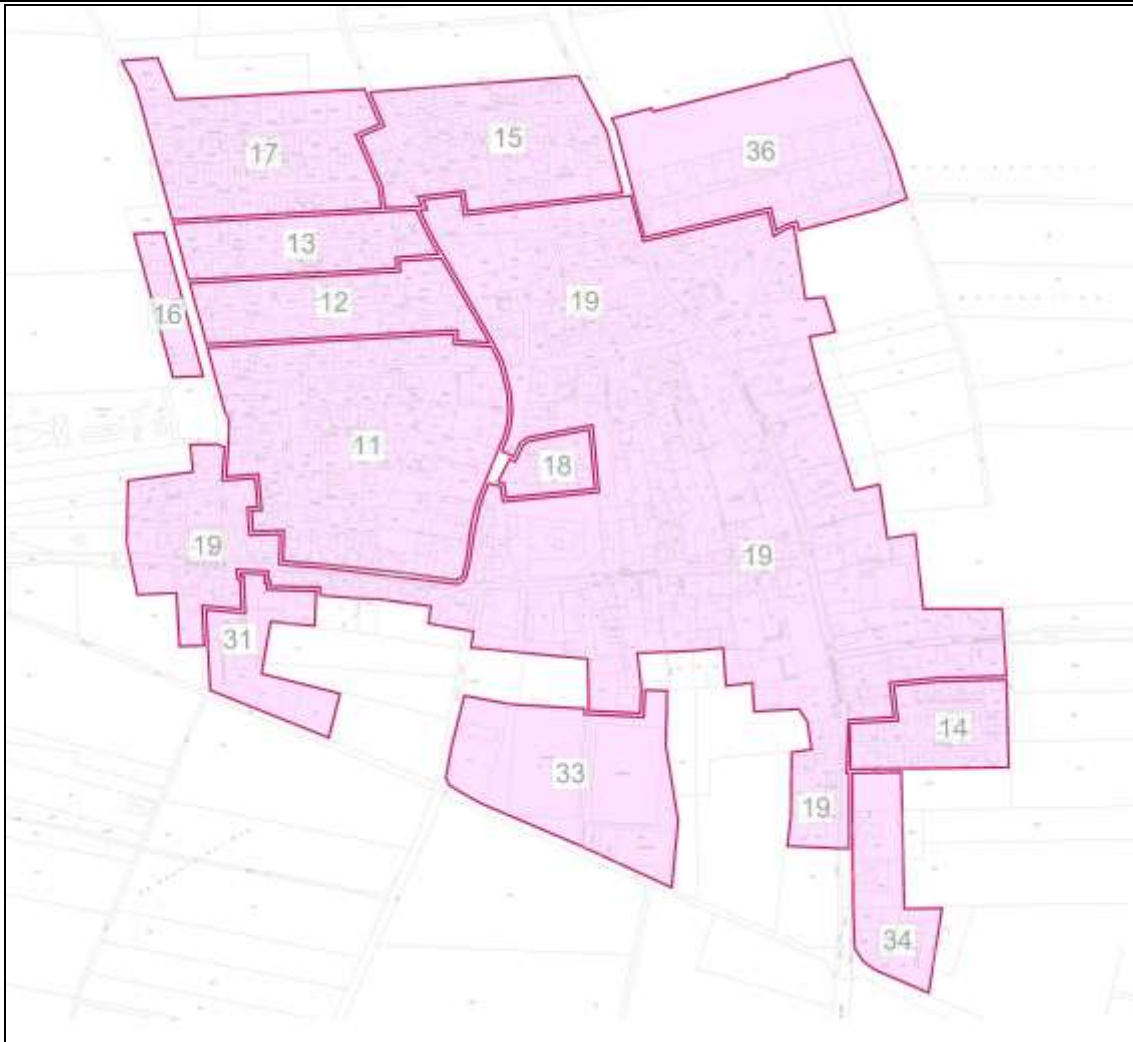
Übersicht



Bebauungspläne Bereich Hitzhofen West (Planstand 3. Änderung)



Bebauungspläne Bereich Hitzhofen Ost (Planstand 3. Änderung)



Bebauungspläne Bereich Hofstetten

## 2. Räumliche Grundlagen

### 2.1 Lage im Raum

Das Gemeindegebiet Hitzhofen, mit einer Fläche von ca. 34 km<sup>2</sup>, liegt südöstlich von Eichstätt und nördlich von Eitensheim im Landkreis Eichstätt auf der Hochfläche der südlichen Frankenalb.

Der Landkreis Eichstätt bildet den nördlichen Teil des Regierungsbezirkes Oberbayern und umgreift die kreisfreie Stadt Ingolstadt von Norden und Osten.

Im Süden und Südwesten grenzen die Landkreise Pfaffenhofen an der Ilm und Neuburg-Schrobenhausen an. Im Westen liegt der Landkreis Donau-Ries (Schwaben), im Nordwesten und Norden Weißenburg-Gunzenhausen und Roth (Mittelfranken), im Nordosten Neumarkt (Oberpfalz) und im Osten der Landkreis Kelheim (Niederbayern). Der Landkreis ist Herzstück des Naturparks Altmühltal, des drittgrößten deutschen Naturparks.

### 2.2 Landesplanerische Einordnung

Der Landkreis Eichstätt und somit das Gemeindegebiet Hitzhofen ist der Planungsregion 10, mit dem Oberzentrum Ingolstadt, zugeordnet.

Hitzhofen liegt an der, überregional bedeutenden, Entwicklungsachse Ingolstadt-Eichstätt-Treuchtlingen.

Das Oberzentrum Ingolstadt bietet mit seiner Automobilindustrie eine große Anzahl von Arbeitsplätzen für die gesamte Region.

Das ca. 12 km entfernte Eichstätt ist als Mittelzentrum eingestuft. Die katholische Universität Eichstätt hat dort ihren Hauptsitz und ist Hauptstadt des gleichnamigen Bistums.

Hitzhofen ist eine ländliche Gemeinde, die in der äußeren Verdichtungszone um Ingolstadt liegt und immer mehr die Funktion einer Wohngemeinde übernimmt.

Bedingt durch die teilweise Lage im Naturpark Altmühltal mit seinen großen Waldflächen im Westen und Norden des Gemeindegebietes gewinnt Hitzhofen als Tourismus- und Erholungsgebiet immer mehr an Bedeutung. Im Regionalplan Ingolstadt sind hier nachrichtlich die Erholungsgebiete Nr. 1a und 1c gem. B IV 4.9 ausgewiesen. Diese Waldflächen stellen landschaftliches Vorbehaltsgebiet dar.



### 2.3 Verkehrstechnische Anbindung

Die Ortsteile Hofstetten und Hitzhofen sind über die Staatsstraße St 2336 an die Bundesstraße B 13, die das Gemeindegebiet im Süden tangiert, angeschlossen. Über diese Bundesstraße besteht eine verkehrstechnische Anbindung in Richtung Nord-Westen an das Mittelzentrum Eichstätt sowie im Südosten an die kreisfreie Stadt Ingolstadt mit Anschluss an die Bundesautobahn A 9 München - Nürnberg.

Der Ortsteil Hofstetten wird von der Kreisstraße Ei 18 durchquert und ist somit mit den Nachbargemeinden Böhmfeld und Pfünz verkehrstechnisch verbunden.

Verkehrverbindungen mit Linienbussen im Überlandverkehr bestehen nach Ingolstadt und Eichstätt.

Im einzelnen verkehren folgende Linien:

- Linie 85 der INVG: Hofstetten - Hitzhofen - Eitensheim - Gaimersheim -  
Klinikum IN - Zentraler Busbahnhof ZOB Ingolstadt
- Linie 88 (Schulbus): Lippertshofen - Böhmfeld - Hofstetten - Hitzhofen -  
Pietenfeld - Eichstätt - Rebdorf

## 3. Übergeordnete Ziele

### 3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern

(Die Zahlen in den Klammern beziehen sich auf die Fundstelle innerhalb des LEP)

Aus dem Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern 2006 lassen sich folgende Ziele / Grundsätze, die für die Region und auch für das Gemeindegebiet Hitzhofen von Bedeutung sind, entnehmen:

#### 3.1.1 Teil A: Ziele und Grundsätze zur nachhaltigen überfachlichen Entwicklung der Raumstruktur

In der Strukturkarte des LEP Bayern ist das Gemeindegebiet Hitzhofen als äußerer Verdichtungsraum dargestellt und soll im Sinne einer nachhaltigen Raumentwicklung wie folgt geordnet und entwickelt werden (LEP A I 3.1):

- leistungsfähiger Wirtschaftsstandort mit Schrittmacherfunktion für die Entwicklung des gesamten Landes

- Zentrum des Bildungs- und Sozialwesens sowie der Kultur mit Angebot für alle Bevölkerungsschichten
- Schaffung eines dauerhaft tragfähigen Systems von Grün- und Freiflächen sowie Biotopen und natürlichen Ressourcen
- Wahrnehmen ihrer Wohn-, Gewerbe- und Erholungsfunktionen und eine räumlich ausgewogene sowie sozial und ökologisch verträgliche Siedlungs- und Infrastruktur
- Missverhältnissen bei der Entwicklung der Bevölkerungs- und Arbeitsplatzstrukturen entgegenzuwirken, insbesondere durch bauleitplanerische Maßnahmen und regionale Siedlungskonzepte, ist von besonderer Bedeutung
- Suburbanisierungstendenzen möglichst entgegenzuwirken und unvermeidbare Suburbanisierungsprozesse möglichst in räumlich geordnete Bahnen zu lenken
- Ziel der Gemeinde soll bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen eine möglichst geringe Inanspruchnahme von Flächen und Ressourcen sein. (LEP A II 1.3)

3.1.2 Teil B: Ziele und Grundsätze zur nachhaltigen Entwicklung der raumbedeutenden Fachbereiche

- der Bodenversiegelung, Erosion, der Auswaschung von Nährstoffen und der Anreicherung mit Schadstoffen soll entgegengewirkt werden (1.2.1)
- der Sicherung und Weiterentwicklung der Lebensräume für gefährdete Pflanzen- und Tierarten kommt besonderer Bedeutung zu (1.3.1)
- Landschaftsprägende, naturräumliche Potenziale, wie Hügel, Kuppen, Senken oder Geländekanten, entstanden aus natürlichen und kulturhistorischen Gegebenheiten sowie standort- und nutzungsbedingte Vegetations- und Bewirtschaftungsformen einschließlich der landschaftstypischen Bauweise, sollen bei Planungen und Maßnahmen der Erhaltung und Weiterentwicklung besondere Bedeutung beigemessen werden (2.2)
- die großen zusammenhängenden Waldflächen des Hofstettner Forstes mit ihrem natürlichen Artengefüge sollen erhalten bleiben und keine nachteilige Veränderungen erfahren (2.2.6)
- im Randbereich der Siedlungen und von Einzelgehöften soll die Erhaltung und Entwicklung von Streuobstbeständen und Hutungen angestrebt werden (2.2.7)

- im Umfeld von Biotopen sind schonende Bewirtschaftungsformen anzustreben (2.2.7)
- Siedlungsgebiete sollen durch landschaftspflegerische und gestalterische Maßnahmen in die freie Landschaft naturnah eingebunden werden (2.2.8)
- die Funktionsfähigkeit von Kaltluftentstehungsgebieten und Frischluftschneisen zur Klimatisierung der Siedlungsgebiete ist zu erhalten und zu verbessern (2.2.8)
- zur Verringerung des Wasserabflusses sind an geeigneten Standorten Wasserspeicher oder sonstige Rückhalteeinrichtungen vorzusehen (3.2.1)
- die Versickerungsfähigkeit des Bodens ist zu erhalten und zu verbessern. Bodenversiegelungen sollten möglichst beschränkt werden (3.2.1)

### 3.2 Regionalplan

(Die Zahlen in den Klammern beziehen sich auf die Fundstelle innerhalb des Regionalplans)

Der Regionalplan der Region 10 Ingolstadt, in Kraft getreten am 30.12.1989, sieht folgende Ziele / Grundsätze, die auch für das Gemeindegebiet Hitzhofen von Bedeutung sind, vor:

#### 3.2.1 Teil A: Überfachliche Festlegungen zur nachhaltigen Raumordnung

- Es ist anzustreben, dass sich Gemeinden im Interesse einer ausgewogenen räumlichen Entwicklung in ihrer ökologischen, soziokulturellen und wirtschaftlichen Bedeutung organisch weiterentwickeln. (A III 1.)
- In den Gemeinden soll der Bereitstellung einer dauerhaften wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung mit notwendigen Einrichtungen der Vorzug gegenüber Auslastungserfordernissen eingeräumt werden. (A III 2.)
- Landschaftliche Vielfalt und Schönheit soll erhalten werden, die natürlichen Lebensgrundlagen und Ressourcen auch für kommende Generationen gesichert, ggf. wiederhergestellt werden, der Landschaftsverbrauch soll verringert und das Kulturerbe bewahrt werden. (A I)
- Im äußeren Verdichtungsbereich soll durch die ausreichende, bedarfsgerechte Bereitstellung von Bauflächen Rechnung getragen werden. Dazu bieten sich zuerst die vorhandenen brach liegenden Flächen an, um dem „Flächenverbrauch“ entgegen zu steuern. Eine Zersiedelung ist zu verhindern.

Die Eigenständigkeit der jeweiligen Ortsteile und Siedlungen sollen räumlich ablesbar bleiben. Die Wahrung der natürlichen Potenziale verlangt eine Sicherung der wesentlichen Freiflächen zwischen den einzelnen Siedlungseinheiten. Missverhältnisse bei der Entwicklung von Arbeitsplätzen und Bevölkerung sollen vermieden werden. (A II 3)

### 3.2.2 Teil B: Fachliche Festlegungen zur nachhaltigen Raumordnung

- Die Regenerierbarkeit fruchtbarer Böden mit hohem Filter- und Puffervermögen gegenüber Schadstoffeinträgen soll nicht geschmälert werden. Soweit diese bereits beeinträchtigt ist, sollen Maßnahmen zur Wiederherstellung eingeleitet werden. (B I 2.4)
- Im Gemeindebereich Hitzhofen sind hohe Anteile von naturnahen und halbnatürlichen Lebensräumen vorhanden. Vordringlich sollen hier Sicherungs- und Entwicklungsmaßnahmen zum Aufbau eines regionalen Biotopverbundes durchgeführt werden.  
Als regional charakteristischer Biotoptyp sollen vorrangig die naturnahen Hangwälder gesichert und entwickelt werden. (B I 5.2. 5.4)
- Das landschaftliche Erscheinungsbild der Hochfläche der Südlichen Frankenalb und des Anstieges zur Südlichen Frankenalb sollen in ihrer naturgeographischen und kulturhistorisch begründeten charakteristischen Eigenart erhalten werden. (B I 6.3)
- Gemeindebereiche, die sich auf Grund ihrer landschaftlichen Vielfalt, Naturnähe, ihres Waldreichtums (Waldanteil im Gemeindegebiet über 60%), Reliefs oder ihrer kleinteiligen Nutzungsmuster besonders für eine naturbezogene Erholung eignen, sollen gesichert und nachhaltig entwickelt werden. (B I 7.)
- Das Gemeindegebiet Hitzhofen ist Teil des landschaftlichen Vorhaltegebiets Hochalb. Hier soll auf folgende Sicherungs- und Pflegemaßnahmen hingewirkt werden (B I 8.4.1.3)
  - Wertvolle ehemalige Kalksteinbrüche und Schutthalden sollen als Sekundärlebensräume gesichert werden.
  - Kleinstrukturen und Sonderstandorte wie Dolinen, Tümpel, Lichtungen, Altholzinseln, kleinflächige Abgrabungen sollen erhalten und entwickelt werden.

- Bestehende Trocken-, Feucht- und Waldlebensräume sollen gesichert und entwickelt werden. Vernetzungsstrukturen sollen geschaffen werden.
  - Auf intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen soll das Landschaftsbild durch Feldräume und Gehölzgruppen belegt werden.
  - Extensiv genutzte Flächen sollen beibehalten und, wenn möglich, erweitert werden.
- 
- Im Naturpark Altmühltal soll die naturraumtypische Vorbildlandschaft des Altmühltals nachhaltig gesichert bleiben. (B I 10.4)
  - Bedeutende Dolinen sollen als Naturdenkmäler ausgewiesen werden. (B I 10.10.1)
  - Flächen, die für die Landwirtschaft gut geeignet sind, sollen nur in unbedingt notwendigem Umfang für andere Nutzungen vorgesehen werden. (B II 2.1)
  - Waldflächen sollen in ihrem Umfang erhalten werden. (B II 2.2)
  - Zum Erhalt der dynamischen Entwicklung der Region ist es von besonderer Bedeutung, ausreichend Flächen für eine gewerbliche und wohnbauliche Siedlungstätigkeit bereitzustellen. (B III 1.1)
  - Die Siedlungsstruktur ist ressourcenschonend zu entwickeln, die Inanspruchnahme von Grund und Boden sowie Siedlungs- und Erschließungsformen sind flächensparend vorzunehmen. (B III 1.1.1)
  - Auf eine gute Durchgrünung und Gestaltung der Gewerbe- und Wohnbaugebiete, insbesondere am Ortsrand und in den Ortsrandbereichen, soll geachtet werden. (B III 1.5)
  - Bei Dorferneuerungsmaßnahmen sind die Lebensbedingungen der landwirtschaftlichen Bevölkerung und ihrer sich fortentwickelnden Wirtschaftsweise zu berücksichtigen.  
Die städtebaulichen Erneuerungsmaßnahmen haben auf gewachsene Ortsstrukturen und Ortsbilder besonders Rücksicht zu nehmen. Insbesondere in den Ortskernen sind die Wohnnutzung und Einkaufsmöglichkeiten möglichst zu erhalten und zu stärken.  
Sanierungsmaßnahmen sind möglichst nach dorfkologischen Gesichtspunkten durchzuführen. (B III 2.)
  - Es ist für das Gemeindegebiet von besonderer Bedeutung, ortsansässigen Betrieben die Anpassung an sich wandelnde Anforderungen zu erleichtern. (B III 3.1)

- Das Rad- und Wandernetz soll ergänzt und weiter ausgebaut und vom Autoverkehr freigehalten werden. Ein regionales und regionsübergreifendes Gesamtkonzept soll entwickelt werden. (B IV 4.3)
- Teilbereiche des Gemeindegebiets Hitzhofen sind als Gebiete für Tourismus und Erholung im Regionalplan ausgewiesen. Der Erholungswert von Landschaft und Siedlungen soll, insbesondere im Naturpark Altmühltal, erhalten und qualitativ verbessert werden.  
Der Tourismus soll landschaftsverträglich sein. Erschießungsmaßnahmen sind nach Möglichkeit auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. (B IV 4.9)

### 3.3 Naturpark Altmühltal

Das Gemeindegebiet Hitzhofen liegt in vollem Umfang im 1969 gegründeten Naturpark Altmühltal. Der Naturpark erstreckt sich über eine Fläche von ca. 2.900 Quadratkilometer und ist geprägt von den vielgestaltigen Mittelgebirgslandschaften der Südlichen Frankenalb.

Typische Landschaftsmerkmale sind Trockenrasen, Wacholderheide, Feuchtwiesen und Steinbrüche. Knapp die Hälfte der Fläche ist bewaldet.

Die Altmühl liegt außerhalb des Gemeindegebietes und fließt nördlich davon in östliche Richtung mit Mündung in den Main-Donau-Kanal in Töging bei Dietfurt.

Trotz der gewünschten touristischen Weiterentwicklung gilt das besondere Augenmerk dem Schutz der Natur, Planungen und Maßnahmen sollen stets im Einklang mit der Landschaft und der heimischen Tier- und Pflanzenwelt stehen.

### 3.4 Weitere fachliche Ziele

#### 3.4.1 Generalentwässerungsplan

(nachrichtlich übernommen)

Quelle: Erläuterungsbericht zur Generalentwässerungsplanung für die Abwasseranlage Hitzhofen vom 13.02.2004

Erstellt: Bauer Beratende Ingenieure GmbH

Niederlassung Regensburg

Im Gewerbepark A 15

93059 Regensburg

Zweck des Vorhabens war die dringende Notwendigkeit, die bestehende Abwasseranlage von Hitzhofen den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechend zu sanieren und somit einen wesentlichen Beitrag sowohl zur Verbesserung der bestehenden hygienischen Verhältnisse als auch zum Schutz der Gewässer zu leisten.

Im vorliegenden Fall kann der Grundwasserschutz, bedingt durch die geplante Abwasserversickerung im Karstgebiet, nur sichergestellt werden, wenn der Einleitungsstelle mechanisch-biologische Mischwasserbehandlungsanlagen, sogenannte Retentionsbodenfilter, vorgeschaltet sind, die auf mindestens 50% der durchschnittlich jährlich anfallenden Abwassermenge ausgelegt sind.

Durch die Umsetzung der Generalentwässerungsplanung ist insbesondere auch im Hinblick auf die geänderte Bemessungsgrundlage für höhere Regenspenden die weitere Siedlungstätigkeit sichergestellt werden.

#### Entwässerungsbereich und Verfahren

Die Abwasserableitung erfolgt im Wesentlichen im Mischsystem. In verschiedenen Straßenzügen bestehen Regenwasserableitungen, die beibehalten werden sollen. Das Baugebiet „Amselweg“ und das neu ausgewiesene Baugebiet „Zur Veitskapelle“ im Osten von Hitzhofen wurde bzw. wird im Trennsystem erschlossen. Der hierfür errichtete Regenwasserkanal ist derzeit noch am Mischwasserkanal angeschlossen. Im Zuge der südlich vorgesehenen Baugebietsausweisung soll jedoch die dann weitere Ableitung bis zum geplanten Regenrückhaltebecken erfolgen.

Bei den Baugebieten, die an einem bereits bestehenden Mischwasserkanal angrenzen, sind, bis auf wenige Ausnahmen, keine zusätzlichen Maßnahmen erforderlich.

Im Teilbereich Oberzell existiert im Straßenbereich ein Regenwasserkanal, der aufrecht erhalten wird, damit zum einen die Möglichkeit der Erschließung im Trennsystem gegeben ist und andererseits der zusätzliche weitere Ausbau der Leitungen entfällt, da sonst weitere Mischwasserkanäle hydraulisch überlastet wären.

Im Teilbereich Oberzell wird das häusliche Abwasser im Mischsystem gesammelt und dem Regenüberlaufbecken RÜB 1 mit Pumpwerk PW 1 zugeführt. Der mindestens zweifache Schmutzwasserabfluss wird zum Pumpwerk PW 2 gefördert. Die Entlastungswassermenge aus dem Fangbecken (RÜB 1) wird zusammen mit dem im Straßenbereich anfallenden Regenwasser gemeinsam zum bestehenden Regenklärbecken abgeleitet und über die Doline versickert. Zukünftig soll hier der Retentionsbodenfilter RBF 1 der Dolineneinleitung vorgeschaltet werden.

Im restlichen Gebiet von Hitzhofen wird das Mischwasser gesammelt und im Trockenwetterfall über das Pumpwerk PW 2 zur Verbandskläranlage abgeleitet. Bei Regenwetter wird das Regenüberlaufbecken RÜB 2 beschickt. Bei sehr großen Gewittergüssen springt der Überlauf des Durchlaufbeckens an und leitet die Entlastungswassermenge zum Filterbecken weiter. Die vorhandenen Straßenentwässerungskanäle leiten das Regenwasser ebenfalls über den Ableitungsgraben in diese Sandgrube ein. Hier versickert es teilweise oder wird über die Drosselleitung zum Dolinenfeld abgeleitet. Das RÜB 2 wird wegen der hydraulischen Probleme (drei Schwellen steigen nacheinander an) konstruktiv umgestaltet. Die Entlastungswassermenge wird dann gemeinsam mit dem Drosselabfluss aus dem Regenrückhaltebecken über die neu zu errichtende Ablaufleitung dem geplanten Retentionsbodenfilter RBF 2 zugeführt. Dieser Ab- oder Überlauf wird weiterhin zum Filterbecken abgeleitet.



### 3.5 Fachliche Ziele aus Sicht der Wasserwirtschaft

#### 3.5.1 Dolinen

Beim Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt und beim Bayer. Landesamt für Umwelt, Augsburg sind im Gemeindegebiet von Hitzhofen vier als wasserwirtschaftlich sensibel eingestufte Dolinen registriert. Zwei Dolinen befinden sich auf der Flurnummer 209/5 der Gemarkung Oberzell, eine auf dem Grundstück Flur-nummer 119 der Gemarkung Oberzell sowie eine weitere Doline auf Flurnummer 490 der Gemarkung Hofstetten.

Dolinen, als schlot-, trichter- oder schüsselförmige Senke in Karstgebieten, sind Gewässer III. Ordnung und unterliegen somit den Wassergesetzen, Bayerisches Wassergesetz (BayWG) und Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Unterhalts- und ausbaupflichtig für Gewässer III. Ordnung sind nach diesen Wassergesetzen die betroffenen Gemeinden.

Die zahlreichen, beim Wasserwirtschaftsamt nicht registrierten, Dolinen im landwirtschaftlichen Bereich stellen ebenfalls Gewässer III. Ordnung dar und unterliegen somit den obengenannten Wassergesetzen.

Darüber hinaus sind beim Bayer. Landesamt für Umwelt, Augsburg, im Gemeindegebiet von Hitzhofen drei weitere Dolinen registriert:

- Ponordoline NW von Hofstetten (FI-Nr. 991, Gemarkung Hofstetten)
- Doline NW von Hofstetten ((FI-Nr. 540, Gemarkung Hofstetten)
- Ponordoline NW von Oberzell (FI-Nr. 119, Gemarkung Oberzell)

#### 3.5.2 Wasserschutzgebiete für die öffentliche Wasserversorgung

(nachrichtlich übernommen aus Amtsblatt Nr. 35, 1993 und Amtsblatt Nr. 32, 2002)

##### 3.5.2.1 Wasserversorgung der Böhmfelder Gruppe

Das Landratsamt Eichstätt erlässt auf Grund des § 19 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. September 1986 (BG Bl. I S. 1529, ber. S ...54), geändert durch Gesetz vom 12.02.1990, BGBl I S. 205 i. V. m. Art. 35 und 75 des Bayer. Wassergesetzes i.d.F. der Bekanntmachung vom 03. Februar 1988 (BayRS 753-1-I) folgende

## Verordnung

### § 1

#### Allgemeines

Zur Sicherung der öffentlichen Wasserversorgung für den Bereich des Zweckverbandes zur Wasserversorgung der Böhmfelder Gruppe wird in den Gemeinden Böhmfeld und Hitzhofen das in § 2 näher umschriebene Schutzgebiet festgesetzt. Für dieses Gebiet werden die Anordnungen nach §§ 3 bis 7 erlassen.

### § 2

#### Schutzgebiet

1. Das Schutzgebiet besteht aus 2 Fassungsbereichen (W I), einer engeren Schutzzone (W II), einer weiteren Schutzzone, unterteilt in eine Schutzzone W III A und W III B.
2. Die Fassungsbereiche für die Brunnen II und III befinden sich in der Gemarkung Böhmfeld.
3. Die engere Schutzzone umfasst neben Grundstücken der Gemarkung Böhmfeld auch Teile des Flurstückes Nr. 282 der Gemarkung Hofstetten.
4. Die weitere Schutzzone III A umfasst neben Grundstücken der Gemarkung Böhmfeld auch das Grundstück Flurnummer 283 der Gemarkung Hofstetten sowie Teile der Grundstücke Flurnummer 280, 281, 282 der Gemarkung Hofstetten.

Die weitere Schutzzone III B umfasst neben Grundstücken der Gemarkung Böhmfeld auch folgende Grundstücke der Gemarkung Hofstetten: Flurnummern 196 bis 226, 284, 285, 285/1, 286, 287, 319, 320, 322, 323, 324 sowie Teile der Grundstücke Flurnummer 310, 326 der Gemarkung Hofstetten.

### § 3

Verbotene oder nur beschränkt zulässige Handlungen in Wasserschutzgebieten

Siehe dazu die Ausführungen im Amtsblatt Nr. 35 vom 03.09.1993

### 3.5.2.2 Wasserversorgung der Stadt Eichstätt und des Zweckverbandes Eichstätter Berggruppe

Verordnung des Landratsamtes Eichstätt über das Wasserschutzgebiet für die Trinkwassergewinnungsanlage „Pfünzler Forst“ der Stadt Eichstätt und des Zweckverbandes zur Wasserversorgung der Eichstätter Berggruppe vom 01. August 2002. Das Landratsamt Eichstätt erlässt auf Grund des § 19 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) i. d.F. der Bekanntmachung vom 12. Nov. 1996 (BGBl I S. 1695) zuletzt geändert mit Gesetz vom 09.09.2001 (BGBl I S. 2331) i.V.m. Art. 35 und 75 des Bayer. Wassergesetzes (BayWG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 19.07.1994 (GVBl S. 822) zuletzt geändert am 24.04.1999 (GVBl S. 140) folgende.

#### Verordnung

#### § 1

#### Allgemeines

Zur Sicherung der öffentlichen Wasserversorgung für die Stadt Eichstätt und des Zweckverbandes zur Wasserversorgung der Eichstätter Berggruppe wird für die Trinkwassergewinnungsanlage „Pfünzler Forst“ das in § 2 näher umschriebene Schutzgebiet festgesetzt. Für dieses Gebiet werden die Anordnungen nach §§ 3 bis 7 erlassen.

#### § 2

#### Schutzgebiet

1. Das Schutzgebiet besteht aus drei Fassungsbereichen, einer engeren Schutzzone, einer weiteren Schutzzone.
2. Der Fassungsbereich für den Brunnen 1 (TB1) liegt auf dem Grundstück Flurnummer 991, Gemarkung Hofstetten.
3. Der Fassungsbereich für den Brunnen 3 (TB 3) liegt auf dem Grundstück Flurnummer 208, Gemarkung Pfünz.
4. Der Fassungsbereich für den Brunnen 4 (TB 4) liegt auf dem Grundstück Flurnummer 991, Gemarkung Hofstetten.

5. Die gemeinsame engere Schutzzone für Brunnen 1, 3 und 4 umfasst die Grundstücke Flurnummer 206, 210, 207, 208, 209, 209/2, 210/2, 306/2, Gemarkung Pfünz und Flurnummer 721, 991, 991/19, Gemarkung Hofstetten.
6. Die gemeinsame weitere Schutzzone für Brunnen 1, 3 und 4 umfasst die Grundstücke Flurnummer 10, 45, 96, 96/1, 96/2, 97, 98, 99, 100, 101, 101/1, 102, 103, 104, 105, 106, 106/1, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 121/1, 121/2, 121/3, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 183/2, Gemarkung Oberzell und  
Flurnummer 258, 258/1, 258/2, 259, 259/1, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 276/1, 278, 279, 280, 282, 788, 790, 791, 792, 793, 794, 795, 796, 797, 798, 799, 800, 801, 802, 803, 804, 805, 805, 806, 807, 808, 809, 810, 811, 812, 812/1, 812/4, 813, 814, 815, 816, 817, 818, 819, 920, 821, 822, 823, 824, 825, 826, 827, 827/2, 829, 830, 831, 832, Gemarkung Hitzhofen und  
Flurnummer 339, 340, 341, 342, 343, 344, 345, 346, 347, 348, 349, 350, 350/1, 351, 352, 353, 445, 446, 446/1, 464, 464/1, 467, 468, 469, 470, 471, 472, 472/1, 473, 474, 474/1, 475, 476, 477, 478, 479, 480, 481, 482, 483, 484, 485, 486, 487, 488, 489, 489/1, 490, 491, 492, 493, 494, 495, 496, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 720, 722, 723, 774, 775, 775/1, 776, 777, 991, 991/18, 991/19, 991/20, 991/23, Gemarkung Hofstetten und  
Flurnummer 3540, 3541, 3551, 3551/2, 3552, 3553, 3554, 3554/2, 3554/3, 3554/4, Gemarkung Eitensheim.

### § 3

Verbotene oder nur beschränkt zulässige Handlungen in Wasserschutzgebieten

Siehe dazu die Ausführung im Amtsblatt Nr. 32 vom 09.08.2002

### 3.6 Geotopschutz, Geogefahren, Rohstoffgeologie und vorsorgender Bodenschutz

#### **Geotopschutz**

Geotope sind erdgeschichtliche Bildungen der unbelebten Natur, die Erkenntnisse über die Entwicklung der Erde und des Lebens vermitteln. Sie umfassen Aufschlüsse von Gestein, Böden, Mineralien und Fossilien sowie einzelne Naturschöpfungen und natürliche Landschaftsteile.

Im Gemeindegebiet von Hitzhofen befinden sich zurzeit fünf im GEOTOPKATASTER BAYERN erfasste Geotope:

- Geotop-Nr. 176A025            Ehem. Dolomitbruch NW von Böhmfeld
- Geotop-Nr. 176A041            Aufgel. Steinbruch O von Hitzhofen
- Geotop-Nr. 176A035  
    Ponordoline NW von Hofstetten (FI-Nr. 991, Gemarkung Hofstetten)
- Geotop-Nr. 176A051  
    Doline NW von Hofstetten ((FI-Nr. 540, Gemarkung Hofstetten)
- Geotop-Nr. 176A052  
    Ponordoline NW von Oberzell (FI-Nr. 119, Gemarkung Oberzell)

#### **Geogefahren**

Im Planungsgebiet sind keine konkreten Georisiken bekannt. Der Untergrund der südlichen Frankenalb besteht allerdings aus verkarsteten Karbonatgesteinen des Malm, die von unterschiedlich mächtigen Deckschichten überlagert werden. Die Verkarstung des Untergrunds führte zur Entstehung zahlreicher Dolinen. Mit der Entstehung weiterer Dolinen und Erdfälle, vor Allem durch das Nachsacken von Deckschichten in unterlagernde Hohlräume ist zu rechnen.

#### **Rohstoffgeologie**

Durch die wesentlichen Änderungen (Ausweisung von Baugebieten) sind Belange der Rohstoffgeologie nicht unmittelbar betroffen. Vor Ausweisung hierfür nötiger Ausgleichs- bzw. Kompensationsflächen wird die Rohstoffgeologie erneut beteiligt, um Konflikte mit den Belangen der Rohstoffgeologie zu vermeiden.

### **Vorsorgender Bodenschutz**

Bei der Aufstellung von weiterführenden Bauleitplänen sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden, zu berücksichtigen. Besonders relevant sind dabei die folgenden Bodenteilfunktionen:

1. Standortpotential für die natürliche Vegetation
2. Natürliche Ertragsfähigkeit landwirtschaftlich genutzter Böden
3. Retention des Bodens bei Niederschlagsereignissen
4. Rückhaltevermögen für Schwermetalle

#### 4. Infrastruktur

##### 4.1 Soziale Einrichtungen

##### 4.1.1 Großtagespflege

Für die Kleinkinder aus der Gemeinde Hitzhofen wird seit Oktober 2011 die qualifizierte Großtagespflege "Unterm Regenbogen" angeboten.

Anschrift: Unterm Regenbogen  
Kirchweg 7  
85122 Hitzhofen

##### 4.1.2 Kindergärten

Den Kindern im Gemeindegebiet Hitzhofen stehen zwei Kindergärten zur Verfügung:

- Kindergarten St. Marien in Hitzhofen  
mit 3 Gruppen zu je 25 Kindern

Anschrift: Kindergarten St. Marien  
Kirchweg 6  
85122 Hitzhofen

Träger: Kath. Kirchenstiftung Hitzhofen

- Kindergarten St. Nikolaus in Hofstetten  
mit 2 Gruppen zu je 25 Kindern  
Anschrift: Kindergarten St. Nikolaus  
Schulstraße 1  
85122 Hitzhofen – Hofstetten

#### 4.1.3 Schulen

Die Grundschule Böhmfeld-Hitzhofen als Schulverband ist eine vierklassige (1. - 4. Schuljahr) Grundschule für die Gemeinden Böhmfeld und Hitzhofen. An den beiden Standorten werden jeweils die ortsansässigen Kinder, verstärkt durch die Schüler aus dem Ortsteil Hofstetten, unterrichtet.

Zahlen aus dem Schuljahr 2018

Anzahl der Regelklassen: 8  
Schülerzahl: 184  
Klassenstärke: 23  
Anschrift: Schule Hitzhofen  
Kirchweg 10  
85122 Hitzhofen

Weiterführende Schulen befinden sich in Gaimersheim und vor allem in Eichstätt und Ingolstadt.

#### 4.2 Öffentliche Grünflächen

Öffentliche Parkanlagen existieren im Ortsteil Hofstetten zwischen der St. Nikolaus Kirche und der Schlossstraße. Im Zentrum der Grünanlage befindet sich die Mariensäule.

Weitere öffentliche Grünflächen mit Baumpflanzungen zeigen sich als Straßenbegleitgrün und Ortsrandeingrünung oder sind zweckgebunden, wie Sportanlagen, Spielplätze, Kindergärten oder Friedhöfe.

#### 4.3 Ver- und Entsorgung

##### - Trinkwasser

Die Wasserversorgung des gesamten Gemeindegebiets Hitzhofen erfolgt durch den Zweckverband Böhmfelder - Gruppe.

##### - Abwasserbeseitigung Ortsteil Hofstetten

Die Abwasserentsorgung erfolgt überwiegend im Mischsystem.

Der Ortsteil Hofstetten ist vollständig kanalisiert und besitzt am westlichen Ortsrand eine auch für die im Flächennutzungsplan dargestellte Siedlungsentwicklung ausreichend dimensionierte Kläranlage. Vor geraumer Zeit wurde eine Sanierung der Kläranlage durchgeführt. Da ausreichend Kapazitäten geschaffen wurden ist mittelfristig eine erneute Sanierung nicht erforderlich.

##### - Abwasserbeseitigung Ortsteil Hitzhofen / Oberzell

Die bestehenden Abwasserleitungen wurden um 1975 errichtet. Es handelt sich größtenteils um ein Mischsystem. Über die Abwasserbeseitigungsgruppe Ingolstadt-Nord ist Hitzhofen an die Ingolstädter Zentralkläranlage angeschlossen. Das vereinbarte Schmutzwasserkontingent ist für die geplanten Erweiterungen ausreichend und wird grundsätzlich eingehalten.

##### - Stromversorgung

Die elektrischen Versorgungsanlagen im Gemeindegebiet Hitzhofen stehen im Eigentum der N-ERGIE Netz GmbH Nürnberg. Mitbetreut werden im Rahmen einer Betriebsführung übergeordnete Versorgungsanlagen.

Zusätzlich zu den oben genannten Anlagen können sich vor Ort weitere im Eigentum Dritter stehende Anlagen - insbesondere Kabel, Rohre oder Leitungen zu Anschluss von Erneuerbaren Energieanlagen - befinden, für die die N-ERGIE Netz GmbH nicht zuständig ist. Zuständig hierfür ist der jeweilige Betreiber.



- Telekommunikationstechnische Versorgung

Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Planungsbereiches durch die Deutsche Telekom AG ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich. Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind in allen Straßen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationsanlagen vorzusehen.

- Abfallentsorgung

Die Müllbeseitigung erfolgt zentral durch den Landkreis Eichstätt, gemäß der Satzung über die Vermeidung, Verwertung und sonstige Entsorgung von Abfällen im Landkreis Eichstätt (Abfallwirtschaftssatzung) auf Grundlage des Bayerischen Abfallwirtschaftsgesetzes (Bay AbfG).

- Bauschutt

Auf der Flur Lindenfeld, Flurnummer 81/1 der Gemarkung Oberzell, westlich des Gemeindegebietes Hitzhofen / Oberzell befindet sich eine Erd- und Bauschuttdeponie, genehmigt mit Bescheid vom 08.04.2009 auf Grundlage des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes (KrW-/AbfG) durch das Landratsamt Eichstätt.

## 5. Städtebauliche Entwicklung

### 5.1 Baudenkmäler

(Quelle: Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege; Denkmalliste)

Folgende aufgelistete Bauten sind in die Denkmalliste aufgenommen und wurden bis heute noch nicht abgerissen. Für sämtliche nachstehend aufgelisteten Objekte gilt, dass bei Veränderungen an diesen Denkmälern und in ihrem Nähebereich die Bestimmungen des Art. 4-6 DSchG gelten. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist bei allen Planungs- und Erlaubnisverfahren nach Art. 6 DSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren, von denen Baudenkmäler unmittelbar oder im Nähebereich betroffen sind, zu beteiligen.

#### 5.1.1 Baudenkmäler in Hofstetten

**Bildstock** wohl 17. Jh.; an der Straße nach Pfünz, am Beginn des Waldes.  
Fl.Nr. 498 [Gemarkung Hofstetten] in die Denkmalliste eingetragen.

**Feldkreuz** Kalksteinfeiler, bez. 1847, mit gußeisernem Kreuzifix; an der Staatsstraße 2336 nach Gungolding.  
Fl.Nr. 584 [Gemarkung Hofstetten] in die Denkmalliste eingetragen.

**Kapelle St. Veit** 1850 neu erbaut an Stelle einer mittelalterlichen Kapelle und Klausen bei dem ehem. Ort Wattenhofen; östlich des Ortes.  
Fl.Nr. 210 [Gemarkung Hofstetten] in die Denkmalliste eingetragen.

**Kath. Pfarrkirche St. Nikolaus** Neubau 1896 ff. von Friedrich Niedermeier, Regensburg, um 1935 erneuert; Turmuntergeschoss Ende 12. Jh., Oberbau barock, 18. Jh.; mit Ausstattung. - Auf dem Friedhof Barock-Grabsteine Eichhorn und Rokoko-Grabstein Bayer, 18. Jh., Grabsteine Kremmel, Gangauf, Kramer, Schlampp, 19. Jh., Inschriften z. T. modern.  
Fl.Nr. 1 [Gemarkung Hofstetten] in die Denkmalliste eingetragen.

**Schlossstraße 1** Pfarrhof, ehemals mit Kalksteindach, 1616 erbaut.  
Fl.Nr. 122 [Gemarkung Hofstetten] in die Denkmalliste eingetragen.

**Schlossstraße 4** Ehem. Schulhaus, breitgelagerter, giebelseitig erschlossener Massivbau mit Kniestock und erneuertem Kalksteindach, als Bauernhaus 1757 erbaut (Dachwerk dendrochronologisch datiert), 1862 zum Schulhaus umgebaut, jetzt Wohnhaus.

Fl.Nr. 22 [Gemarkung Hofstetten] in die Denkmalliste eingetragen.

**Schlossstraße 13** Ehem. Kleinbauernhaus, erdgeschossiger Flachsattelbau mit Kniestock, überwiegend in verputztem Fachwerk, um 1745 (debdro.dat).

**Schlossstraße 19** Ehem. Bauernhof (jetzt Jura-Bauernhof-Museum), hakenförmige Anlage; Wohnstallhaus mit Kalksteindach, Segmentbogenfenster und hölzernem Türstock, 1. Hälfte 19. Jh. Im Kern älter, eiserner Stubenofen von 1759; Wirtschaftsgebäude mit Kalksteindach und Hofmauer mit Einfahrt, gleichzeitig.

Fl.Nr. 103 [Gemarkung Hofstetten] in die Denkmalliste eingetragen.

**Schlossstraße 28** Schloss Hofstetten, ehem. Fürstbischöfliches Jagdschloss, Weiherhausanlage, dreigeschossiger schlichter Dreiflügelbau, 1694 wohl von Jakob Engel erbaut, Turm mittelalterlich; breiter, jetzt trockener Schlossgraben, Ringmauer mit drei Ecktürmen als Terrassenfuttermauer erhalten; Schlossgartenummauerung.

Fl.Nr. 39 [Gemarkung Hofstetten] in die Denkmalliste eingetragen.

**Schlossstraße 28** Ehem. fürstbischöflicher Zeug- und Getreidestadel, erdgeschossiger Walmdachbau mit Kalkplattendach (1981 erneuert), um 1750 errichtet, im 19./20. Jh. baulich verändert.

**Steinkreuz** sog. Judenstein, mittelalterlich; an der Straße nach Gungolding zwischen km 8 und 8,5.

Fl.Nr. 584 [Gemarkung Hofstetten] in die Denkmalliste eingetragen.

**Wegkapelle** 18./19.Jh.; mit Ausstattung, bei Schlossstraße 27

Fl.Nr. 95 [Gemarkung Hofstetten] in die Denkmalliste eingetragen.

#### 5.1.2 Baudenkmäler in Hitzhofen

**Kapellennische** wohl 17. Jh.; mit Ausstattung; bei Hauptstraße 16.

Fl.Nr. 27 [Gemarkung Hitzhofen] in die Denkmalliste eingetragen.

**Kirchweg 4** Kath. Ferialkirche (ehem. Pfarrkirche) Mariä Heimsuchung, Chorturm Ende 12. Jh., um 1596 erneuert, Langhaus 1722 von Gabriel de Gabrieli erbaut; mit Ausstattung.

Fl.Nr. 53 [Gemarkung Hitzhofen] in die Denkmalliste eingetragen.

**Kriegerkapelle** neubarock, mit Mansarddach und Zwiebdachreiter, nach 1918; mit Ausstattung; am Kapellenring, bei der Einmündung in die Hochstraße.

Fl.Nr. 780 [Gemarkung Hitzhofen] in die Denkmalliste eingetragen.

**Wegkapelle, sog. Mühlthaler Kapelle** neuromanisch, um Mitte 19. Jh.; mit Ausstattung; an der Mühlthaler Straße, Abzweig Lilienstraße.

Fl.Nr. 188/3 [Gemarkung Hitzhofen] in die Denkmalliste eingetragen.

**Wegkreuz** Steinfeiler mit Eisenkreuz, bez. 1867; am Kapellenweg.

Fl.Nr. 775 [Gemarkung Hitzhofen] in die Denkmalliste eingetragen.

**Grenzstein** mit fürstbischöflichem Wappen, bez. 1615, östlich an der Straße von Hitzhofen nach Eitensheim in Windschutzpflanzung, nahe Birkenweg.

#### 5.2 Bodendenkmäler in Hitzhofen und Hofstetten

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

Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß Art. 7.1 DSchG.

**Bodendenkmalpflegerische Belange:**

Im Bereich der Flächennutzungsplanfortschreibung sowie der neu hinzugekommen Flächen liegen nach unserem gegenwärtigen Kenntnisstand folgende Bodendenkmäler:

**Gemeinde Hitzhofen, Landkreis Eichstätt**

Mittelalterliche Burg, neuzeitliches Schloss.

Inv.Nr. D-1-7133-0166

FlstNr. 38; 39; 41/1; 42/3; 44/1; 45; 47; 146/8; 146/9; 146/10 [Gmkg. Hofstetten]

Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung.

Inv.Nr. D-1-7133-0349

FlstNr. 991 [Gmkg. Hofstetten]

Viereckschanze der jüngeren Latènezeit.

Inv.Nr. D-1-7133-0350

FlstNr. 991 [Gmkg. Hofstetten]

Römische Villa rustica.

Inv.Nr. D-1-7133-0351

FlstNr. 991 [Gmkg. Hofstetten]

Mittelalterlicher und frühneuzeitlicher Altort von Hofstetten.

Inv.Nr. D-1-7133-0352

FlstNr. 1; 3; 3/6; 5; 6; 6/6; 8; 8/2; 9; 10; 13/1; 13/2; 22; 22/2; 23; 24; 25; 26; 27; 30; 31; 31/1; 31/2; 34; 35; 38; 39; 42/3; 44/1; 45; 47; 95; 96; 99; 100; 100/2; 103; 104; 107; 109; 111; 114; 117; 117/1; 120; 121; 122; 124; 127; 130; 133; 134; 134/1; 139; 140; 144; 144/2; 146/2; 146/3; 146/4; 146/6; 146/8; 146/9; 146/10; 146/11; 146/12; 146/13; 146/26; 146/27; 154; 158/2; 282/1; 282/2; 336/1; 404; 427/1; 504/2 [Gmkg. Hofstetten]

Mittelalterlicher und frühneuzeitlicher Altort von Hitzhofen.

Inv.Nr. D-1-7133-0356

FlstNr. 1; 1/1; 3; 4; 5; 5/1; 7; 11; 12; 13; 14/1; 14/2; 19/1; 19/2; 20; 20/1; 21; 22; 22/3; 23; 23/2; 23/5; 25; 27; 32; 32/2; 32/3; 32/8; 34; 36; 36/1; 36/8; 38; 39; 40; 41; 45; 45/1; 46; 47; 49; 49/2; 50; 51; 52; 52/1; 53; 54; 54/2; 55; 56; 56/3; 56/4; 92; 92/3; 96/2; 98; 118; 133; 133/1; 139; 151/1; 770; 770/2; 770/3; 770/5; 770/33; 770/35; 772/5; 773; 773/3; 773/6; 773/7 [Gmkg. Hitzhofen]

Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Nikolaus.

Inv.Nr. D-1-7133-0357

FlstNr. 1 [Gmkg. Hofstetten]

Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Ferialkirche Mariä

Heimsuchung.

Inv.Nr. D-1-7133-0358

FlstNr. 53 [Gmkg. Hitzhofen]

Signalurm der römischen Kaiserzeit.

Inv.Nr. D-1-7133-0359

FlstNr. 991 [Gmkg. Hofstetten]

Straße der römischen Kaiserzeit.

Inv.Nr. D-1-7133-0360

FlstNr. 96; 284; 286; 291; 292; 293; 293/1; 294; 295; 296; 303; 309; 309/2; 310; 311; 313; 316; 317; 318; 319; 319/1; 324; 336/22; 336/23; 336/24; 337; 359; 360; 361; 393; 394; 395; 415; 415/2; 426; 427/1; 427/4; 431; 433; 434; 445; 459; 460; 461; 462; 463; 464; 465; 467; 495; 496; 497; 504; 504/12; 991; 991/5 [Gmkg. Hofstetten] 368 [Gmkg. Böhmfeld]

Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung.

Inv.Nr. D-1-7133-0401

FlstNr. 991 [Gmkg. Hofstetten]

Signalurm der römischen Kaiserzeit.

Inv.Nr. D-1-7133-0402

FlstNr. 359 [Gmkg. Hofstetten]

Römische Villa rustica.

Inv.Nr. D-1-7133-0403

FlstNr. 270 [Gmkg. Hitzhofen]

Siedlung der römischen Kaiserzeit.

Inv.Nr. D-1-7133-0404

FlstNr. 256; 257/11 [Gmkg. Pflanz] 991 [Gmkg. Hofstetten]

Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung.

Inv.Nr. D-1-7133-0405

FlstNr. 991 [Gmkg. Hofstetten]

Mittelalterliche Wüstung.

Inv.Nr. D-1-7134-0113

FlstNr. 161; 177; 198; 199; 207; 209; 210; 247; 248 [Gmkg. Hofstetten]

Siedlung vor- oder frühgeschichtlicher Zeitstellung.

Inv.Nr. D-1-7134-0283

FlstNr. 458; 459 [Gmkg. Hofstetten]

5.3 Bevölkerungsentwicklung

Einwohnerzahlen (Gemeinsame Statistik Hitzhofen / Hofstetten), Stand 2021

Jahr	Einwohner	Zuwachs / Jahr	Prozentualer Einwohner Zuwachs
1990	1991	78	4,1 %
1991	2.021	30	1,5 %
1992	2.143	122	6,0 %
1993	2.189	46	2,1 %
1994	2.298	109	5,0 %
1995	2.318	20	0,9 %
1996	2.380	62	2,7 %
1997	2.386	6	0,6 %
1998	2.409	23	1,0 %
1999	2.458	49	2,0 %
2000	2.497	39	1,6 %
2001	2.544	47	1,9 %
2002	2.605	61	2,4 %
2003	2.639	34	1,3 %
2004	2.687	48	1,8 %
2005	2.721	34	1,3 %
2006	2.725	4	0,1 %
2007	2.758	33	1,2 %
2008	2.764	6	0,2 %
2009	2.787	23	0,8 %
2010	2.818	31	1,1 %
2011	2.816	- 2	- 0,1 %
2012	2.843	27	1,0 %
2013	2.832	- 11	- 0,4 %
2014	2.854	22	0,8 %
2015	2.871	17	0,6 %
2016	2.906	35	1,2 %
2017	2.912	6	0,2 %
2018	2.932	20	0,7 %
2019	2.952	20	0,7 %
2020	2.990	42	1,3 %

In historischer Perspektive zeigt sich für die Gemeinde Hitzhofen eine positive Bevölkerungsentwicklung zwischen 1960 bis 2017. Die Bevölkerung wuchs in diesem Zeitraum um über 1.600 Personen. Dies entspricht einem Zuwachs von 129 %. Damit erfuhr die Gemeinde Hitzhofen ein deutlich größeres Bevölkerungswachstum als dies in den übergeordneten Gebietskategorien (Landkreis Eichstätt, Oberbayern und Bayern) der Fall war. Im Verhältnis zu den Vergleichskommunen liegt das Bevölkerungswachstum in der Gemeinde Hitzhofen unter demjenigen in Stammham, Hepberg oder Buxheim. Insbesondere seit 2010 hat die Bevölkerung der Gemeinde Hitzhofen nur noch gering zugenommen, während die Vergleichskommunen ein deutlich stärkeres Wachstum seitdem erfahren haben.

Im Zeitraum 2005 bis 2017, sprich in den vergangenen 12 Jahren, hat die Gemeinde Hitzhofen ein Bevölkerungswachstum von +5% erfahren.

Für die Zukunft wird weiterhin eine positive Entwicklung für die Gemeinde Hitzhofen erwartet. Bis 2028 wird eine weitere Bevölkerungszunahme auf 3.000 Einwohner prognostiziert (Bayerisches Landesamt für Statistik). Dies entspricht – bezogen auf das Jahr 2000 – einer Zunahme von über 18 %.



### Bedarfsnachweis für die Baulandreserven

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:

Ortsteil	Erhebung			Eigentümergefragung					
	Anzahl	Größe (in ha)	Ange-schrieben	Rücklauf	Anteil Rücklauf	Verkaufsbereitschaft	Verkaufsbereitschaft (in ha)	Tauschbereitschaft	Beratungsbedarf
<b>Hofstetten</b>									
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
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>68</b>	<b>7,75</b>	<b>46</b>	<b>18</b>	<b>39,1%</b>	<b>0</b>	<b>0,00</b>	<b>1</b>	<b>2</b>

(Auszug aus dem Gemeindeentwicklungskonzept, Seite 111):

Folgende Innenentwicklungspotenziale für das gesamte Gemeindegebiet Hitzhofen konnten erhoben werden:

Kommune	Erhebung			Eigentümergefragung					
	Anzahl	Größe (in ha)	Ange-schrieben	Rücklauf	Anteil Rücklauf	Verkaufsbereitschaft	Verkaufsbereitschaft (in ha)	Tauschbereitschaft	Beratungsbedarf
<b>Hitzhofen</b>									
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
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>169</b>	<b>17,51</b>	<b>130</b>	<b>48</b>	<b>36,9%</b>	<b>1</b>	<b>0,03</b>	<b>1</b>	<b>10</b>

(Auszug aus dem Gemeindeentwicklungskonzept, Seite 54):

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 Parzellen insgesamt	Anteil gemeindlicher Parzellen	Verkaufte Parzellen	Bauzwang
<b>Fuchsbug</b>	2020	2,9 ha	31	22	Alle verkauft	Ja, auch bei Rückbehalt
<b>Veitskapelle Bauabschnitt 1</b>	2015	2,3 ha	24	21	Alle verkauft	Ja, auch bei Rückbehalt
<b>Veitskapelle Bauabschnitt 2</b>	2018	1,6 ha	17	14	Alle verkauft	Ja, auch bei Rückbehalt
<b>Sonnenhang II</b>	2016	0,8 ha	10	7	Alle verkauft	Ja, auch bei Rückbehalt
<b>Am Maierfeld</b>	2013	2,3 ha	26	19	Alle verkauft	Ja, auch bei Rückbehalt
<b>Falkenweg</b>	2007	0,6 ha	10	0	0	Kein Bauzwang

Tabelle aus Begründung zum Allgemeinen Wohngebiete „Fuchsbug“ mit Ergänzung

Die Erweiterung des Innerortsbebauungsplanes Nr. 19 bzw. die 4. Änderung des Flächennutzungsplans erfüllt diese Forderung und dient überwiegend jungen einheimischen Bürgern. Auch wird der gesetzlichen Vorgabe „Innen vor Außen“ genüge getan. Zusätzlich wird durch die angepassten Festsetzungen eine Nachverdichtung erleichtert.

## 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.

<b>1. Kommune auswählen:</b> <input type="text" value="Hitzhofen"/>	
<b>2. Grundlegenden eingeben:</b>	
Aktuelle Bevölkerung: <input type="text" value="2.846"/>	im Jahr: <input type="text" value="2014"/>
Bevölkerungsprognose in %:	<input type="text" value="5,06"/>
für einen Zeitraum von:	<input type="text" value="12 Jahre"/>
Wohnungen je 1000 Einwohner:	<input type="text" value="391,42"/>
Wohnungen je ha Gebäude- und Freifläche:	<input type="text" value="11,9"/>
	Belegungsdichte (Einwohner/Wohnung): <input type="text" value="2.555"/>
<b>3. Jährlicher Auflockerungsbedarf in %:</b> <input type="text" value="0,3"/> (Standardwert 0,3)	
<b>4. Prognosezeitraum auswählen:</b> <input type="text" value="20 Jahre"/>	
<b>Prognoseergebnis für das Jahr:</b> <input type="text" value="2034"/>	
Ab-/Zunahme der Einwohner:	<input type="text" value="240"/>
Bedarf an Wohnungen:	<input type="text" value="94"/> aus der Bevölkerungsentwicklung
und	<input type="text" value="71"/> aus der Auflockerung
Bedarf an Wohnungen gesamt:	<input type="text" value="165"/>
<b>Wohnbaulandbedarf (in ha):</b>	<input type="text" value="13,9"/>
steht einem Innenentwicklungspotenzial von	<input type="text" value="17,2"/> ha gegenüber

Grundlage der Ermittlung des Wohnbaulandbedarfes ist die derzeit bestehende durchschnittliche Bruttobaulandfläche je Wohneinheit von mehr als 800 m<sup>2</sup> 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:

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

5.4 Bauen und Wohnen in Hitzhofen

(Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Statistik kommunal 2020)

Wohngebäude, Stand 31.12.2019	Anzahl	%
Wohngebäude, insgesamt	967	100 %
darunter Wohngebäude mit 1 Wohnung	776	80,2 %
darunter Wohngebäude mit 2 Wohnungen	179	18,5 %
darunter Wohngebäude mit 3 und mehr Wohnungen	11	1,1 %

Einwohner je Wohnung (Belegungsdichte) am 31.12.2019	$2.952 : 1.177 = 2,51$
Wohnfläche in qm je Einwohner am 31.12.2019	$161.854 \text{ m}^2 : 2.952 = 54,8 \text{ m}^2$
Wohnfläche in qm je Wohnung am 31.12.2019	135,3 m <sup>2</sup>

Baugenehmigungen	Anzahl	%
Anteil genehmigter neuer Wohngebäude mit 1 Wohnung in % 2019	18	100 %
Anteil genehmigter neuer Wohngebäude mit 2 Wohnungen in % 2019	----	----
Anteil genehmigter neuer Wohngebäude mit 3 und mehr Wohnungen in % 2019	----	----

Bei der Wohnbebauung herrscht in der Gemeinde Hitzhofen eindeutig das Einfamilienhaus vor.

## 5.5 Wirtschaft

(Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik)

Für den aktuellen Zeitraum 2017 und jünger liegen keine statistischen Angaben vor.

	Region 10	Landkreis Eichstätt	Gemeinde Hitzhofen
Betriebe je 1.000 Einwohner Stand 2004 (Unternehmensregister)	39	34	24
Beschäftigte je Betrieb Stand 2004 (Unternehmensregister)	8	6	2

Die Zahl der Betriebe ist innerhalb der Region 10 deutlich unterdurchschnittlich. Die Zahl der sich daraus ergebenden Arbeitsplätze am Ort ist sehr gering. Die Einordnung der Gemeinde als „Wohngemeinde“ erscheint daher als angezeigt.

### Gemeindeansässige Firmen (Stand 2019)

(keine vollständige Auflistung)

#### Firmen in Hitzhofen / Oberzell

- 2 Gastronomiebetriebe
- 0 Lebensmittelbetriebe
- 22 Bau- und Baunebengewerbebetriebe, einschl. Sägewerk
- 5 Kfz-Betriebe, Fahrzeugteile, Landmaschinen
- 9 EDV-Betriebe, Büroeinrichtung
- 11 freie Berufe
- 3 Banken und Versicherungen

#### Firmen in Hofstetten

- 3 Gastronomiebetriebe
- 2 Lebensmittelbetriebe
- 7 Bau- und Baunebengewerbebetriebe
- 7 Kfz-Betriebe, Fahrzeugteile, Landmaschinen
- 11 EDV-Betriebe, Büroeinrichtung
- 4 freie Berufe
- 3 Banken und Versicherungen

## 5.6 Landwirtschaft in Hitzhofen

(Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Statistik kommunal 2018)

Betriebsgrößenstruktur landwirtschaftlicher Betriebe	2005	2010	2016
Anteil der Größenklasse unter 5 ha	5	1	----
Anteil der Größenklasse 5 bis unter 10 ha	6	2	3
Anteil der Größenklasse 10 bis unter 20 ha	9	7	7
Anteil der Größenklasse 20 bis unter 50 ha	4	5	4
Anteil der Größenklasse 50 ha oder mehr	10	11	10

Im Gemeindegebiet von Hitzhofen zeigt sich ein Rückgang im Bereich der Landwirtschaftsbetriebe.

Der überwiegende Anteil der Landwirtschaftsbetriebe wird im Nebenerwerb betrieben.

6. Aktuelle Flächennutzung

6.1 Flächenverteilung zum 31.12.2019

(Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Statistik kommunal 2020)

Bodenfläche, insgesamt	33,78 km <sup>2</sup>	= 100 %
davon ca.		
- Siedlung	1,30 km <sup>2</sup>	3,8 %
- Wohngebiete	0,67 km <sup>2</sup>	2,0 %
- Gewerbe, Industrie	0,10 km <sup>2</sup>	0,3 %
- Verkehrsflächen	1,11 km <sup>2</sup>	3,3 %
- Landwirtschaftsflächen	10,62 km <sup>2</sup>	31,4 %
- Waldflächen	20,21 km <sup>2</sup>	59,8 %
- Wasserflächen	0,01 km <sup>2</sup>	0,00 %

Es überwiegt der Anteil der landwirtschaftlichen Flächen und insbesondere der Waldflächen.

Die Verteilung der Flächen ist über die letzten Jahre hinweg nahezu unverändert. Geringfügige Verschiebungen zu Lasten der landwirtschaftlichen Flächen haben sich im Bereich der Siedlungs- und Betriebsflächen ergeben.

Hinweise zu Abbauflächen:

Der Steinbruch am Reisberg in der Gemarkung Hitzhofen (nordöstliche Gemeindegrenze) existiert nicht mehr. Die ehemalige Abbaufläche wurde rekultiviert.

An der nördlichen Gemeindegrenze (Gemarkung Hofstetten) liegt das Vorranggebiet KP52 für den Abbau von Plattenkalk.

Die Steinabbaufläche im Hofstetter Forst (nördliche Gemeindegrenze) muss entsprechend dem Genehmigungsbescheid nach der Rekultivierung auf 90% der Fläche wiederaufgeforstet werden. 10% der Fläche können für die Gestaltung von Sonderbiotopen genutzt werden.

## 7. Beschreibung und Analyse der Flächen

Grundsätzlich sind alle rechtswirksamen und in Aufstellung begriffenen Bebauungspläne inhaltlich in die vorliegende Planzeichnung übernommen worden. Eine Übersicht der rechtswirksamen Bauleitplanungen liegt dieser Begründung bei.

### 7.1 Ortsteil Hitzhofen / Oberzell

#### 7.1.1 Bauflächen im Bereich der Reisbergstraße, Hochstraße und Kreuzstraße, im Norden von Hitzhofen.

Bauleitplanung: Im hier analysierten Ortsbereich sind folgende Bebauungspläne rechtswirksam:

Bebauungsplan Nr. 2	- Falkenweg / Reisbergstraße
Bebauungsplan Nr. 8	- Lerchenweg
Bebauungsplan Nr. 9	- Kapellenring
Bebauungsplan Nr. 21	- Hochstraße
Bebauungsplan Nr. 22	- Kreuzstraße / Blumenweg

Nutzung: Die Bauflächen werden als Wohnbauflächen für überwiegend Einfamilien-Wohngebäude genutzt, lediglich im Bereich Hochstraße und Kreuzstraße sind kleine Flächen gewerblich belegt.

Struktur: Die Baugebiete weisen eine durchaus zeitgemäße Siedlungs- und Bevölkerungsstruktur auf. Die einzelnen Bebauungsplanbereiche sind verkehrs- und erschließungstechnisch organisch miteinander verbunden und tragen so zu einem dörflichen Erscheinungsbild der Gemeinde bei.

Topografie: Die Grundstücksflächen nördlich der Reisbergstraße, Hochstraße und Kreuzstraße sind annähernd als eben zu bezeichnen. Im Flächenbereich des derzeit in Aufstellung begriffenen Bebauungsplanes „Am Maierfeld“ neigt sich das Gelände moderat nach Norden. Im Süden dieser Haupteerschließungsstraßen neigt sich das Gelände von West nach Ost zunehmend deutlich nach Süden.

Änderung: Der vorbezeichnete Ortsteil hat am nördlichen Ortsrand weiteres Entwicklungspotenzial. Die im vorliegenden Flächennutzungsplan dargestellten Erweiterungsflächen werden als Wohnbauflächen festgesetzt.



Parallel zum Flächennutzungsplan befindet sich bereits der Bebauungsplan Nr. 26 „Am Maierfeld“ als Neuausweisung in Aufstellung.

Eine weitere Neuausweisung erfolgt an der nördlichen Ortsgrenze im Bereich zwischen Juraweg und Kapellenweg.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan vom 30.10.2000 sind die Erweiterungsflächen (Neuausweisungen) als „landwirtschaftliche Flächen“ ausgewiesen.

#### 7.1.2 Bauflächen nördlich und südlich der Oberzeller Straße

Bauleitplanung: Für den Ortskern Oberzell hat die Gemeinde den Bebauungsplanes Nr. 28 „Ortskern Oberzell“ aufgestellt.

Nutzung: Das Ortsbild von Oberzell wird durch überwiegend landwirtschaftliche Wohn- und Nutzgebäude, die meist giebelständig zur Oberzeller Straße stehen, geprägt. Die meist sehr tiefen Grundstücke werden im hinteren Flächenbereich nur teilweise noch landwirtschaftlich genutzt.

Struktur: Die derzeit noch landwirtschaftlich geprägte Dorfstruktur unterliegt durch wirtschaftlich bedingte Betriebsaufgaben und Überalterung der Betreiber einem Wandel in Richtung Verstädterung. Die Zielsetzung der Bauleitplanung ist hier die Erhaltung des Ortsbildes, die Erhaltung bestehender und zukünftiger landwirtschaftlichen Nutzungen im Dorfkern sowie die Erhaltung und Schaffung einer möglichst vielfältigen und kleinteiligen Nutzung, die zur Nahversorgung der ansässigen Wohnbevölkerung dient.

Topografie: Der Geländeverlauf ist in etwa als eben zu bezeichnen, jedoch liegen die Grundstücke zum Teil deutlich höher als die Straßenoberfläche.

Änderung: Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan vom 30.10.2000 ist die betreffende Fläche als „gemischte Baufläche (M)“ ausgewiesen.

Änderungen oder Neuausweisungen werden nicht vorgenommen.

### 7.1.3 Bauflächen am westlichen Ortsrand von Oberzell

Bauleitplanung: Im hier analysierten Ortsbereich sind folgende Bebauungspläne rechtswirksam:

Bebauungsplan Nr. 25 - Enzianweg / Oberzell

Bebauungsplan Nr. 4 - Am Sportplatz

Nutzung: Die Bauflächen werden als Wohnbauflächen, für überwiegend Einfamilien-Wohnhäuser genutzt.

Im Südwesten liegt das Sportgelände mit Vereinsheim und Spielfläche.

Im Norden, entlang der Oberzeller Straße, bestehen kleinere Gewerbebetriebe.

Struktur: Die Baugebiete weisen eine zeitgemäße ländliche Siedlungs- und Bevölkerungsstruktur auf. Die beiden Bebauungsplangebiete sind verkehrs- und erschließungstechnisch organisch miteinander verbunden und dadurch zusammen gewachsen.

Topografie: Im Bereich des Enzianweges zeigt das Gelände eine leichte Hangneigung von Süd nach Nord. Im Bebauungsplangebiet Nr. 4 neigt sich das wellige Gelände ebenfalls leicht von Süd nach Nord.

Änderung: Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Gemeinde Hitzhofen, genehmigt am 30.10.2000, weist für das Plangebiet „Enzianweg“ größtenteils „landwirtschaftliche Fläche“ aus. Lediglich eine kleine Teilfläche, unmittelbar nördlich der Straße „Am Sportplatz“, ist bereits als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Die Flächen entlang der Oberzeller Straße sind als „Gemischte Baufläche (M)“ dargestellt.

Mit Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 25 im Jahr 2005 wurde der rechtskräftige Flächennutzungsplan, genehmigt am 30.10.2000, fortgeschrieben.

Im hier bearbeiteten Flächennutzungsplan ist die Fläche im Bereich des Enzianweges als „Wohnbaufläche (W)“ und die Grundstücke entlang der Oberzeller Straße als „Gemische Baufläche (M)“ festgesetzt.

Flächenerweiterungen und Neuausweisungen erfolgen nicht.

#### 7.1.4 Bauflächen in Oberzell und Hitzhofen zwischen Oberzeller Straße und Lilienstraße.

Bauleitplanung: Im hier analysierten Ortsbereich sind folgende Bebauungspläne rechtswirksam:

Bebauungsplan Nr. 1	- Gartenstraße
Bebauungsplan Nr. 6	- Asternweg
Bebauungsplan Nr. 7	- Rosenweg
Bebauungsplan Nr. 10	- Fliederweg

Nutzung: Die Bauflächen dienen ausschließlich der Wohnbebauung. Als überwiegend vorhandene Bauform zeigt sich das Einfamilien-Wohnhaus.

Struktur: Das gesamte Baugebiet weist auf Grund seiner kleinteiligen und zum Teil unregelmäßigen Bebauung, unterschiedlichen Gestaltungsansprüchen und differenzierten Grundstücksausnutzungen eine dörfliche und gewachsene Siedlungs- und Bevölkerungsstruktur auf.

Topografie: Flächendeckend wellig mit Hangneigung in Richtung Süden.

Keine Änderung: Erweiterungen oder Änderungen zu den Festsetzungen im Flächennutzungsplan, rechtskräftig seit dem 30.10.2000, sind nicht ausgewiesen.

#### 7.1.5 Bauflächen südlich der Lilienstraße und entlang der Mühltaler Straße

Bauleitplanung: Diese Innerortsflächen liegen im Bebauungsplan Nr. 20 „Innerortsbereich Hitzhofen“.

Nutzung: Die Bebauung dient überwiegend Wohnzwecken. Lediglich im Umfeld des Anton-Heuberger-Weges zeigt sich noch landwirtschaftliche Bebauung.

Im südlichen Bereich der Mühltaler Straße liegt der gemeindliche Friedhof mit einer vorgesehenen Erweiterungsfläche nach Westen.

Struktur: Das nicht mit einem Bebauungsplan überplante Baugebiet weist auf Grund seiner Kleinteiligkeit und der unterschiedlichen Grundstücksausnutzung mit älteren Siedlerhäusern und neueren Bebauungen eine dörfliche Siedlungs- und Bevölkerungsstruktur auf.

Topografie: Unregelmäßige, wellige Geländeoberfläche

Änderungen: Bedingt durch die Wohnnutzung im vorbezeichneten Baugebiet wird das vormals als „gemischte Baufläche (M)“ dargestellte Gebiet südlich der Lilienstraße im vorliegenden Flächennutzungsplan in Teilen als „Wohnbaufläche (W)“ festgesetzt.

Die Grundstücke östlich des Anton-Heuberger-Weges werden als „gemischte Baufläche (M)“ festgesetzt.

Die im Flächennutzungsplan, rechtskräftig seit dem 30.10.2000, ausgewiesenen Erweiterungsflächen für Wohnbebauung westlich, südlich und südöstlich des Friedhofes, bis über den Buchenweg hinaus, werden zurückgenommen. Ebenfalls zurückgenommen wird der südliche Teil der gemischten Baufläche südöstlich des Anton-Heuberger-Weges.

#### 7.1.6 Bauflächen südlich der Mühltaler Straße bis Lindenweg

Bauleitplanung: Dieses Ortsgebiet liegt teilweise im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 20 „Innerortsbereich Hitzhofen“ und zum Teil im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 27 „Lindenweg“.

Nutzung: Der hier analysierte Ortsbereich ist ausschließlich wohnwirtschaftlich genutzt. Im Zentrum des bezeichneten Gebietes befindet sich eine große Grünfläche, die als Spiel- und Bolzplatz fungiert.

Struktur: Die kleinteilige Einfamilienhausbebauung, mit zum Teil großzügigen privaten Grünflächen, unterstreicht eine ländliche Siedlungs- und Bevölkerungsstruktur.

Topografie: Leicht wellige Geländeoberfläche

Änderung: Die bezeichnete Ortsfläche wird im vorliegenden Flächennutzungsplan als Wohnfläche und teilweise als Mischgebiet festgesetzt.

Am süd- und südwestlichen Ortsrand wurden die Flächen, jenseits der einseitigen Erschließungsstraßen Lindenweg, als Erweiterung der Wohnflächen in den Bebauungsplan Nr. 27 „Lindenweg“ integriert.

Die Angliederung dieser Ergänzungsflächen an das bestehende Wohngebiet hat die ungünstige, am Ortsrand störende, einseitige Erschließungsstraße beseitigt und eine kostengünstige Erschließung mit Anschluss an vorhandene Infrastruktureinrichtungen ermöglicht.

Hinweis: Bei den Grundstücken Fl.Nr. 88/2, 88/3, 88/5, 88/6, 88/7 und 88/8 handelt es sich nicht um Baugrundstücke. Die Grundstücksteilung erfolgte vom Voreigentümer. Die Aufteilung begründet kein Baurecht. Der Eigentümer ist nicht abgabewillig.

#### 7.1.7 Wohnbauflächen östlich der Eitensheimer Straße sowie südöstlich der Hauptstraße

Bauleitplanung: Im hier untersuchten Ortsbereich sind folgende Bebauungspläne rechtswirksam:

- Bebauungsplan Nr. 3 - Obere Rösselstraße
- Bebauungsplan Nr. 5 - Birkenweg
- Bebauungsplan Nr. 23 - Amselweg

Nutzung: Die vorgenannten Baugebiete dienen ausschließlich Wohnzwecken. Die überwiegende Bebauung besteht aus Einfamilien-Wohnhäusern und Doppelhäusern.

Struktur: Die Baugebiete weisen eine zeitgemäße Siedlungs- und Bevölkerungsstruktur auf. Die einzelnen Bebauungsplanbereiche sind an die Infrastruktur- und Erschließungseinrichtungen angeschlossen. Der Siedlungscharakter ist als ländlich einzustufen.

Topografie: Im Plangebiet „Birkenweg“ neigt sich das Gelände leicht von West nach Ost.

Die Baugebiete „Amselweg“ und „Obere Rösselstraße“ zeigen eine deutliche Hangneigung von Nord nach Süd sowie in Teilbereichen zusätzlich von Ost nach West.

Keine Änderung

#### 7.1.8 Ortszentrum von Hitzhofen

Bauleitplanung:

- Bebauungsplan Nr. 20 - Innerortsbereich
- Bebauungsplan Nr. 24 - Sonnenhang II
- Bebauungsplan Nr. 29 - Wiesenweg

Nutzung: Entlang der Hauptstraße, der Eitensheimer Straße, Lippertshofener Straße sowie südlich der Oberzeller Straße befinden sich Einzelhandel, Dienstleistungs-, Gaststättenbetriebe und landwirtschaftliche Anwesen, durchsetzt von Wohnbebauung. Im Ortszentrum sind die Gemeindeverwaltung, Schule, Kindergarten, Turnhalle und andere öffentliche und kirchliche Aufgabenträger angesiedelt.

Westlich der Gemeindebedarfsflächen liegt ein Sondergebiet „Pferdehaltung“.

Im Bereich um die Sporthalle an der Oberzeller Straße befindet sich ein Gewerbebetrieb (Sägewerk).

Struktur: Dörflicher Kernbereich

Topografie: Wellige, bewegte Geländeform, die annähernd trichterförmig zur Straßenkreuzung Hauptstraße / Eitensheimer Straße / Oberzeller Straße / Lippertshofener Straße hin abfällt.

### 3. Änderung:

- **Flurstück Nr. 131**

Neu in den Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplans Nr. 20 eingegliedert wird die unbebaute Innerortsfläche FI.Nr. 131, nördlich der Hauptstraße, östlich des Lerchenweges gelegen. Die Erweiterungsfläche grenzt im Norden an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 02 „Falkenweg/Reisbergstraße“ und im Osten an das Bebauungsplangebiet Nr. 08 „Lerchenweg“ an.

Bei den neu überplanten Flächen handelt es sich um eine Aaroundierungsflächen am östlichen Ortsrand, derzeit als Streuobstwiese genutzt. Die Erweiterungsfläche wird im Osten von einer Landwirtschaftsfläche begrenzt.

Der Flächenzuwachs beträgt für das obengenannte Areal ca. 2.200 m<sup>2</sup>.

- **Teilfläche aus FI.Nr. 67**

Ebenfalls neu in den Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplans Nr. 20 eingegliedert wird die unbebaute Innerortsfläche als Teilfläche aus FI.Nr. 67, südlich der Mühltaler Straße, westlich des Friedhofes gelegen.

Die neu überplante Fläche grenzt im Norden an die Erschließungsstraße an. Im Westen befindet sich Bestandsbebauung. Die Erweiterungsfläche wird im Süden von einer Landwirtschaftsfläche begrenzt.

Der Flächenzuwachs beträgt für das obengenannte Areal ca. 2.770 m<sup>2</sup>.

- **Teilfläche aus Fl.Nr. 62**

Der Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes Nr. 20 „Innerortsbereich Hitzhofen“ wird im Westen des Geltungsbereiches, nördlich der Mühltaler Straße und westlich der Oberzeller Straße, um die Teilfläche aus Flurstück Nr. 62 erweitert. Es handelt sich hierbei um eine Innenbereichs-Landwirtschaftsfläche.

Die neu überplante Fläche (Fl.Nr. 62/13) grenzt im Westen und im Norden an bestehende Bebauung an. Im Osten und Süden liegen unbebaute, nicht erschlossene Innenbereichsflächen.

Der Flächenzuwachs beträgt für das obengenannte Areal ca. 830 m<sup>2</sup>.

- **Teilfläche aus Fl.Nr. 773**

Der Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes Nr. 20 „Innerortsbereich Hitzhofen“ wird im Zentrum, unmittelbar angrenzend an die Gemeinbedarfsfläche, bebaut mit Grundschule und Kindergarten, um die Teilfläche aus Flurstück Nr. 773 erweitert. Es handelt sich hierbei um eine „gemischte Baufläche“.

Die Teilfläche wird aus dem Bebauungsplan Nr. 29 „Wiesenweg“ herausgelöst und in den B-Plan Nr. 20 „Innerortsbereich Hitzhofen“ eingefügt, der Flächenzuwachs beträgt ca. 500 m<sup>2</sup>.

## 7.2 Ortsteil Hofstetten

### 7.2.1 Bauflächen im Nordwesten zwischen Gungoldinger Straße und Kruthstraße

Bauleitplanung: Im hier analysierten Ortsbereich sind folgende Bebauungspläne rechtswirksam:

Bebauungsplan Nr. 11	- Kruthfeld, teilweise
Bebauungsplan Nr. 12	- Sommerstraße
Bebauungsplan Nr. 13	- Eichenstraße
Bebauungsplan Nr. 15	- Hofstetten-Nord
Einfacher Bebauungsplan Nr. 16	- Kruthstraße West
Bebauungsplan Nr. 17	- Ahorn- / Kiefernweg

Nutzung: Die Bauflächen dienen ausschließlich Wohnzwecken und sind überwiegend mit Einfamilienhäusern, vereinzelt auch mit Doppelhäusern bebaut.

Im Norden und Nordwesten ist die Bebauung entsprechend der Baugebietsausweisung jüngerer Datums. Im Zentrum im Bereich der Austraße und der Bergstraße handelt es sich großteils um ältere Wohngebäude.

Struktur: Das gesamte Baugebiet weist eine zeitgemäße Siedlungs- und Bevölkerungsstruktur auf. Die einzelnen Bebauungsplanbereiche sind verkehrs- und erschließungstechnisch organisch miteinander verbunden und zeigen ein dörfliches Erscheinungsbild.

Topografie: Die Landschaftsform ist hier wellig und steigt in Richtung Nordost merklich an.



### 7.2.2 Kernnaher Ortsbereich nördlich der Pfünzer Straße, nördlich des Schlosses

Bauleitplanung: Im hier analysierten Ortsbereich ist folgender Bebauungsplan rechts-wirksam:

Bebauungsplan Nr. 18 - Klosterhof

Nutzung: Die Bebauung dient ausschließlich Wohnzwecken.

Struktur: Das vormals mit landwirtschaftlichen Gebäuden bebaute „Inselgrundstück“ wird im Norden, Osten und Westen von Wohnbebauung begrenzt. Im Süden schließt das Hofstettener Schloss an. Die Erschließung der Grundstücksfläche erfolgt über die westlich gelegene Ringstraße.

Topografie: Der „Klosterhof“ liegt höher als die Ringstraße. Die Baufläche ist in etwa als eben zu bezeichnen.

Änderungen: Im Flächennutzungsplan vom 30.10.2000 ist die Fläche als gemischte Baufläche (M, § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO) dargestellt. Nach jahrelangem Brachliegen der dort ursprünglich angesiedelten landwirtschaftlichen Hofstelle wurde diese abgebrochen. Da die Umgebungsbebauung inzwischen ausschließlich dem Wohnen dient, wird die Fläche im vorliegenden Flächennutzungsplan als Wohnfläche ausgewiesen.

### 7.2.3 Bauflächen zwischen Pfünzer Straße und Römerstraße im Südwesten des Ortsteils Hofstetten

Bauleitplanung: Im hier analysierten Ortsgebiet ist folgender Bebauungsplan rechts-wirksam:

Bebauungsplan Nr. 31 - Gewerbegebiet Römerstraße I

Nutzung: Das gesamte Baugebiet wird von der Fa. Buchberger als Gewerbegebiet genutzt.

Struktur: Die Zufahrt zum Gewerbegebiet erfolgt über die Pfünzer Straße. Die betriebs-interne Erschließung erfolgt privat.

Topografie: Leicht wellige Geländeform, in Richtung Süden leicht abfallend.

Änderungen: Das im Flächennutzungsplan, rechtskräftig seit 30.10.2000, vorge-  
tragene Erweiterungsgebiet mit der Bezeichnung G 1, östlich der Römerstraße, wird  
zurückgenommen.

Parallel zur hier vorliegenden 2. Änderung des Flächennutzungsplanes, (rechtsver-  
bindlich seit 02.10.2013), befindet sich der Bebauungsplan Nr. 31 Ä1 „Römerstraße I“  
als Erweiterung der vorhandenen Gewerbeflächen in Aufstellung.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan vom 02.10.2013 ist die Erweiterungsfläche  
(Neuausweisung) als „Fläche für die Landwirtschaft“ ausgewiesen.

7.2.4 Grünflächen als Sportplatz mit ausgewiesener Gemeindebedarfsfläche nahe Baum-  
felder Weg im Süden von Hofstetten

Bauleitplanung: Im hier untersuchten Gemeindebereich ist folgender Bebauungsplan  
rechtswirksam:

Bebauungsplan Nr. 33 - Sportgelände Hofstetten

Nutzung: Im südöstlichen Bereich der beschriebenen Fläche befindet sich eine Tennis-  
anlage einschließlich kleinen Vereinsheims.

Der Großteil der Fläche wird von zwei Fußballplätzen in Anspruch genommen.

Im Nordwesten, auf der Gemeindebedarfsfläche, entlang dem Baumfelder Weg steht  
ein Sport- und Jugendhaus mit Räumlichkeiten für den Fußballverein und den  
Schützenverein, sowie ein Jugendraum und ein Mehrzwecksaal.

Struktur: Flächige, nicht gegliederte Grünfläche mit deutlicher Abgrenzung durch  
Pflanzstreifen von der nördlich angrenzenden Dorfbebauung.

Topografie: Leicht geneigte Fläche in nördliche Richtung.

Änderung: Keine Änderung gegenüber dem Flächennutzungsplan, rechtswirksam seit  
30.10.2000. Die Fläche ist hier bereits als „Sportplatz“ dargestellt.

#### 7.2.5 Baugebiet im Südosten von Hofstetten, entlang der Ingolstädter Straße

Bauleitplanung: Im hier analysierten Baugebiet ist folgender Bebauungsplan rechts-wirksam:

Bebauungsplan Nr. 34 - Hofstetten Südost

Nutzung: Entlang der Ingolstädter Straße haben sich einige Gewerbebetriebe, zum Teil auch Landwirtschaft, angesiedelt, durchsetzt von Wohnungsbau bzw. gemischt genutzten Anwesen. Der ehemalige Landwirtschaftsbetrieb Ingolstädter Straße 25 ist zwischenzeitlich einer gewerblichen Nutzung zugeführt.

Struktur: Das Baugebiet wird mittig, von Nord nach Süd verlaufend, von der Ingolstädter Straße durchschnitten.

Von der Ingolstädter Straße, nach Osten abzweigend, sind im rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 34 zwei Stichstraßen zur Erschließung eventuell anstehender Gebietserweiterung vorgesehen.

Topografie: In etwa ebene Geländeform, leicht in Richtung Norden fallend.

Änderungen: Die im rechtswirksamen Flächennutzungsplan vom 30.10.2000 dargestellten „Gemischten Bauflächen“ werden nach Süden, beidseitig entlang der Ingolstädter Straße bis zur Kreuzung Römerstraße, erweitert. Im südlichen Bereich sind die Flächen im vorgenannten Flächennutzungsplan als „landwirtschaftliche Flächen“ dargestellt. Durch die Erweiterung der gemischten Bauflächen wird der Wunsch der Bürger Rechnung getragen regional Arbeitsplätze zu schaffen und durch die Vermischung von Wohnen und Arbeiten zu einer Minderung des Verkehrsaufkommens beizutragen.

Die dargestellte „Gemischte Baufläche“ ist neu bebauten Ortsteilen angegliedert, um eine kostengünstige Verkehrs- und Versorgungsanbindung herzustellen.

Die Ortsrandlage gewährleistet außerdem, dass durch zusätzlichen Verkehr keine nennenswerte Belastung für das örtliche Verkehrsnetz entsteht.

Die Wohnbaufläche W5, vorgetragen im Flächennutzungsplan, rechtskräftig seit 30.10.2000, wird zurückgenommen.

#### 7.2.6 Bauflächen im Osten des Ortsteiles, entlang der Böhmfelder Straße und der Ingolstädter Straße

Bauleitplanung: Für einen Teil des Baugebietes liegt der Bebauungsplan Nr. 14 - Raiffeisenring vor.

Nutzung: Die Bebauung besteht zum größten Teil aus Ein- und Zweifamilien-Wohngebäuden und dient somit ausschließlich als Wohngebiet.

Struktur: Der überwiegende Teil der Anwesen wird über die Orts-Hauptstraße Ingolstädter- und Böhmfelder Straße sichergestellt. Die gebietsinterne Erschließung erfolgt über den Raiffeisenring.

Die Siedlungs- und Bevölkerungsstruktur ist als ländlich einzustufen.

Topografie: Die Geländeoberfläche ist leicht wellig und steigt minimal von Nord nach Süd an. Entlang der Böhmfelder Straße zeigt sich ein Gefälle von Ost nach West.

Keine Änderungen

#### 7.2.7 Ortszentrum von Hofstetten

Im Flächennutzungsplan, rechtskräftig seit 30.10.2000, ist das gesamte Ortszentrum als „Gemischte Baufläche“ festgesetzt.

Bauleitplanung: Für den Ortsbereich nördlich und südlich der Schloss- und der Pfünzer Straße, entlang der Gungoldinger Straße und teilweise westlich der Ingolstädter Straße gilt der einfache Bebauungsplan Nr. 19 „Ortskern Hofstetten“.

Nutzung: Das Ortszentrum von Hofstetten wird durch überwiegend landwirtschaftliche Wohn- und Nutzgebäude sowie durch das ortsbildbestimmende Straßenbegleitgrün bestimmt. Prägend für das Ortsbild sind auch mustergültig sanierte Jura-Häuser wie das Jura-Bauern-Museum. Im Zentrum befindet sich die Kirche St. Nikolaus mit Vorplatz und Mariensäule.

Entlang der Schlossstraße finden wir Einzelhandel, Dienstleistungs-, Handwerks- und Gaststättenbetriebe. An der Gungoldinger Straße, nahe dem nördlichen Ortsausgang, befinden sich der Kindergarten und die Gebäude der Feuerwehr. An der Ingolstädter Straße liegt der Pfarrgarten.

Struktur: Die derzeit noch landwirtschaftlich geprägte Struktur des Ortskerns unterliegt, durch wirtschaftlich bedingte Betriebsaufgaben und Überalterung der Betreiber, einem Wandel in Richtung Verstädterung. Die Zielsetzung der Bauleitplanung ist hier die Erhaltung des gewachsenen Ortsbildes, die Erhaltung bestehender und zukünftiger landwirtschaftlicher Nutzung im Dorfkern sowie die Erhaltung und Schaffung einer möglichst vielfältigen und kleinteiligen Nutzung, die zur Nahversorgung der ansässigen Wohnbevölkerung dient.

Topografie: Das Gelände entlang der Gungoldinger Straße fällt leicht nach Süden ab. Die Schlossstraße verläuft in Richtung Westen leicht abwärts.

Änderungen: Unmittelbar am westlichen Ortsrand werden zwei Kleinflächen dem bestehenden Bebauungsplangebiet zur Ortsabrundung hinzugefügt.

#### 7.2.8 Baugebiet im Nordosten von Hofstetten, östlich der Gungoldinger Straße

Lage: Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Ortsrand von Hofstetten, unmittelbar an den bereits im Zusammenhang bebauten Ortsteil angrenzend.

Im Norden und Osten wird das überplante Gebiet von landwirtschaftlich genutzten Flächen begrenzt.

Im Westen, jenseits der Gungoldinger Straße, grenzt die neue Wohnbaufläche „Zur Veitskapelle“ an das bestehende Bebauungsplangebiet Nr. 19 „Ortskern Hofstetten“ und an das Bebauungsgebiet Nr. 15 „Inchinger Weg“.

Im Süden der geplanten Wohnbaufläche grenzt ebenfalls das bestehende Bebauungsplangebiet Nr. 19 „Ortskern Hofstetten“ an.

Nutzung: Bei dem neu ausgewiesenen Gebiet handelt es sich um eine derzeit noch landwirtschaftlich genutzte Fläche in Ortsrandlage.

Topografie: Die Landschaftsform ist hier leicht wellig und neigt sich minimal von Nord nach Süd. Die Höhenlage beträgt ca. 470 m - 500 m ü. NN.

Änderung: Der vorbezeichnete Ortsteil hat am nordöstlichen Ortsrand weiteres Entwicklungspotenzial. Die hier dargestellte Erweiterungsfläche (Neuausweisung) wird als Wohnbaufläche festgesetzt.

Im Rahmen der 2. Änderung des rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan vom 02.10.2013, letzte Änderung, genehmigt mit Bescheid vom 02.04.2014 (42-Az. 610-00) durch das Landratsamt Eichstätt, wird die bis zum Flurweg Fl.Nr. 165 reichende Fläche als Wohnbaufläche festgesetzt. Vorgesehen ist hier die Schaffung neuer Wohnbauflächen in drei weiteren (Bauabschnitt 2, 3 und 4), zeitlich voneinander getrennten, Bauabschnitten.

Parallel zur 2. Änderung des rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan befindet sich der Bebauungsplan Nr. 36 Ä1 „Zur Veitskapelle“ (2. Bauabschnitt) als Neuausweisung in Aufstellung.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan vom 02.10.2013 ist die Erweiterungsfläche (2., 3. und 4. Bauabschnitt) als „landwirtschaftliche Flächen“ ausgewiesen.

Bauverbot: Entlang der freien Strecke von Staatsstraßen gilt gemäß Art. 23 Abs. 1 BayStrWG für bauliche Anlagen bis 20,0 m Abstand vom äußeren Rand der Fahrbahndecke ein Bauverbot. Die entsprechende Anbauverbotszone wird im Bebauungsplan dargestellt.

**Hinweis:** Auf eine Darstellung der Anbauverbotszone im Flächennutzungsplan wird aus Gründen der Übersichtlichkeit verzichtet.

Die Erschließung der Grundstücke des Bauleitplangebietes ist ausschließlich über das untergeordnete Straßennetz vorgesehen. (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB i.V.m. Art. 18 Abs. 1 und Art. 19 Abs. 1 BayStrWG). Unmittelbare Zugänge oder Zufahrten von Grundstücken zu der betreffenden Staatsstraße (Gungoldinger Straße) sind nicht zulässig.

## 8. Siedlungsentwicklung

### 8.1 Flächenmanagement, Innenentwicklung

Die Gemeindeverwaltung und der Bürgermeister arbeiten verstärkt an einer zukunftsorientierten kommunalen Bodenpolitik, die vor dem Hintergrund der räumlichen Auswirkungen des wirtschaftlichen Strukturwandels und der prognostizierten demographischen Entwicklung hohe Bedeutung hat. Ziel ist es, die vorhandenen Innenentwicklungspotenziale (Baulandreserven, Nachverdichtung, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten festzustellen, zu aktivieren und somit zur Reduzierung des Flächenverbrauches beizutragen.

Auf Grund der Größe der Gemeinde und der vorhandenen Bebauung sind sowohl der Gemeindeverwaltung als auch dem Bürgermeister die bestehenden Baulücken bekannt. Bei jeder Gelegenheit werden die Eigentümer der unbebauten Grundstücke darauf angesprochen, ob sie nicht ihr brachliegendes Grundstück veräußern.

Auch werden die Adressen dieser Eigentümer an Grundstücksinteressenten vermittelt. Sämtliche Aktionen blieben bisher ohne Erfolg.

Die Nachverdichtung in den vorhandenen Baugebieten ist nahezu nicht möglich.

Im Bereich der Altorte mit den landwirtschaftlichen Anwesen besteht keine Abgabebereitschaft.

Bei einem Bestand an rd. 900 Wohnhäusern in der Gemeinde ist lediglich ein einziger Leerstand bekannt. Auch dieser Eigentümer wurde schon mehrmals auf Verkaufsbereitschaft angesprochen.

Größere, zusammenhängende Flächen, die einer Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen:

- Oberzell, Wagnerfeld Fl.Nr. 60: Hier besteht seitens des Eigentümers keine Veräußerungsbereitschaft.
- Hitzhofen, Fl.Nr. 62: Hier handelt es sich um einen großen Garten, der zu einem landwirtschaftlichen Anwesen gehört. Die Fläche des Gartens kann auf Grund der Baumaßnahmen (und in der Vergangenheit getätigten Grundstücksverkäufe - Fliederstraße) der Eigentümer weder verkehrstechnisch noch mit Wasser- und Abwasseranlagen erschlossen und an das

Dorfgebiet angebunden werden. Die vorhandene Grünflächen bleibt daher bestehen.

- Hitzhofen, westlich Buchenweg, Fl.Nrn. 88/2, 88/3, 88/5, 88/6, 88/7 und 88/8: Hier handelt es sich nicht um Baugrundstücke. Die Grundstücksteilung erfolgte vom Voreigentümer. Die Aufteilung begründet kein Baurecht. Der Eigentümer ist nicht abgabewillig.

## 8.2 Berechnung der organischen Entwicklung

### Grundlagen

Statistik kommunal 2018

Eine Auswahl wichtiger statistischer Daten für die Gemeinde Hitzhofen

Herausgegeben im März 2019 durch das Bayerische Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung

Redaktionsschluss: 31. Januar 2019

Gemeindegröße:	3.378 ha	
Einwohnerzahl:	2.912 E	(Stand 31.12.2017)
Bestand an Wohngebäuden:	936 (WG)	(Stand 31.12.2017)
Bestand an Wohneinheiten:	1.159 (WE)	(Stand 31.12.2017)
(in Wohn- und Nichtwohngebäuden)		
Einwohner pro Wohnung:	2,52 (E / WE)	

### Bedarfsberechnung bis 2031

Der zukünftige Wohnungsbedarf lässt sich auf Grund verschiedener Merkmale vorausschätzen. Bei der folgenden Grobschätzung ist zu berücksichtigen, dass Veränderungen der Bevölkerungsentwicklung und der Wirtschaft nicht erfasst werden können, wenn sie aus politischen und wirtschaftlichen Veränderungen entstehen.

Die berechneten Zahlen werden jedoch nicht zu einem bestimmten Zeitpunkt erreicht, sie geben lediglich die Entwicklung des voraussehbaren Flächenbedarfs, entsprechend dem in der Statistik angegebenen Zeitraum bis 2031, wieder.



## Bedarf durch Bevölkerungswachstum

### Grundlagen

Bayerisches Landesamt für Statistik

Beiträge zur Statistik Bayerns, Heft 550 [www.statistik.bayern.de/demographie](http://www.statistik.bayern.de/demographie)

Demographie-Spiegel für Bayern, Gemeinde Hitzhofen, Berechnungen bis 2031

Herausgegeben: Juli 2019

Vom Bayerischen Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung wurde eine regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung auf Basis von konstanten Trends vorgenommen. Laut Datenblatt ist am 31.12.2031 mit einem Bevölkerungsstand von 3.100 Einwohnern in der Gemeinde Hitzhofen zu rechnen.

Im Zeitraum von 2018 bis 2031 wird die Bevölkerung also um 188 (E) Einwohner anwachsen, d. h. bei 13 Jahren Berechnungszeitfenster pro Jahr um ca. 14,5 Personen. Auf Grundlage der aktuellen Erkenntnisse zeigt die demographische Entwicklung für die Zeit nach 2031 für Bayern eine weiterhin wachsende Einwohnerzahl. Dennoch wird der demographische Wandel die Bevölkerungsstruktur nachhaltig verändern, wenn auch nicht überall in gleichem Maße. Größere Städte und angrenzende Gemeinden werden aufgrund von Zuwanderung ein überdurchschnittliches Bevölkerungswachstum und eine vergleichsweise junge Bevölkerung zu verzeichnen haben.

Da die Gemeinde Hitzhofen im „Speckgürtel“ der stark wachsenden Großstadt Ingolstadt liegt, ist für den Planungszeitraum des Flächennutzungsplanes von 13 Jahren, also bis 2031 mit einer Zunahme der Bevölkerung pro Jahr um ca. 15 Einwohner zu rechnen.

Bei der Annahme eines statistischen Mittels von 2,51 E / WE ergibt sich bis 2031 ein Bedarf von:

$$188 : 2,51 \text{ E / WE} = \text{ca. } 75 \text{ WE}$$

#### Auflockerungsbedarf

Bei Annahme von 2,51 E / WE (Durchschnitt Gemeinde Hitzhofen) ergibt sich bei einer Einwohnerzahl von 2.912 (E) Einwohnern folgende Berechnung:

rechnerischer Bedarf	2.912 E : 2,51 E / WE	= 1.160 WE
<u>Bestand an Wohneinheiten</u>		<u>= 1.159 WE</u>
Auflockerungsbedarf	1.160 WE - 1.059 WE	= + 1 WE

#### Erneuerungsbedarf

Bestand: 1.159 WE : 936 WG = 1,24 WE / WG

Der statistische bayerische Mittelwert liegt bei 1,5 WE / WG. Da in der Gemeinde Hitzhofen der Anteil der Wohneinheiten (WE) pro Wohngebäude (WG) unter dem bayerischen Durchschnittswert (bei 1,24 WE / WG) liegt, besteht kein Erneuerungsbedarf.

#### Zusammenstellung des Bedarfs an Wohneinheiten (WE)

- Wachstumsbedarf	75 WE
- Auflockerungsbedarf	1 WE
<u>- Erneuerungsbedarf</u>	<u>0 WE</u>
Gesamtbedarf	76 WE

#### Bedarf an Wohnbaufläche

Bei 1,24 WE / WG ergibt sich somit:

76 WE : 1,24 WE / WG = ca. 61 Wohngebäuden (WG)

Bei Annahme einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von 600 m<sup>2</sup> und zuzüglich einem öffentlichen Anteil von 15% ergeben sich somit rechnerisch:

61 WG x 600 m <sup>2</sup>	= 36.600 m <sup>2</sup>
<u>+ 15%</u>	<u>= 5.490 m<sup>2</sup></u>
	= 42.090 m <sup>2</sup>

Wohnbauflächenbedarf (gerundet) = 4,2 ha

### Feststellung des Bauflächenbedarfs

Ziel einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung ist im Besonderen der sparsame Umgang mit Grund und Boden. Vor dem Hintergrund der räumlichen Auswirkungen eines wirtschaftlichen Strukturwandels und der prognostizierten demographischen Entwicklung gilt es, unter Beachtung des Grundsatzes „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“, die vorhandenen Potenziale (Baulandreserven, Nachverdichtung, Brachfläche und leerstehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten von Hitzhofen und Hofstetten zu aktivieren und flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen anzuwenden.

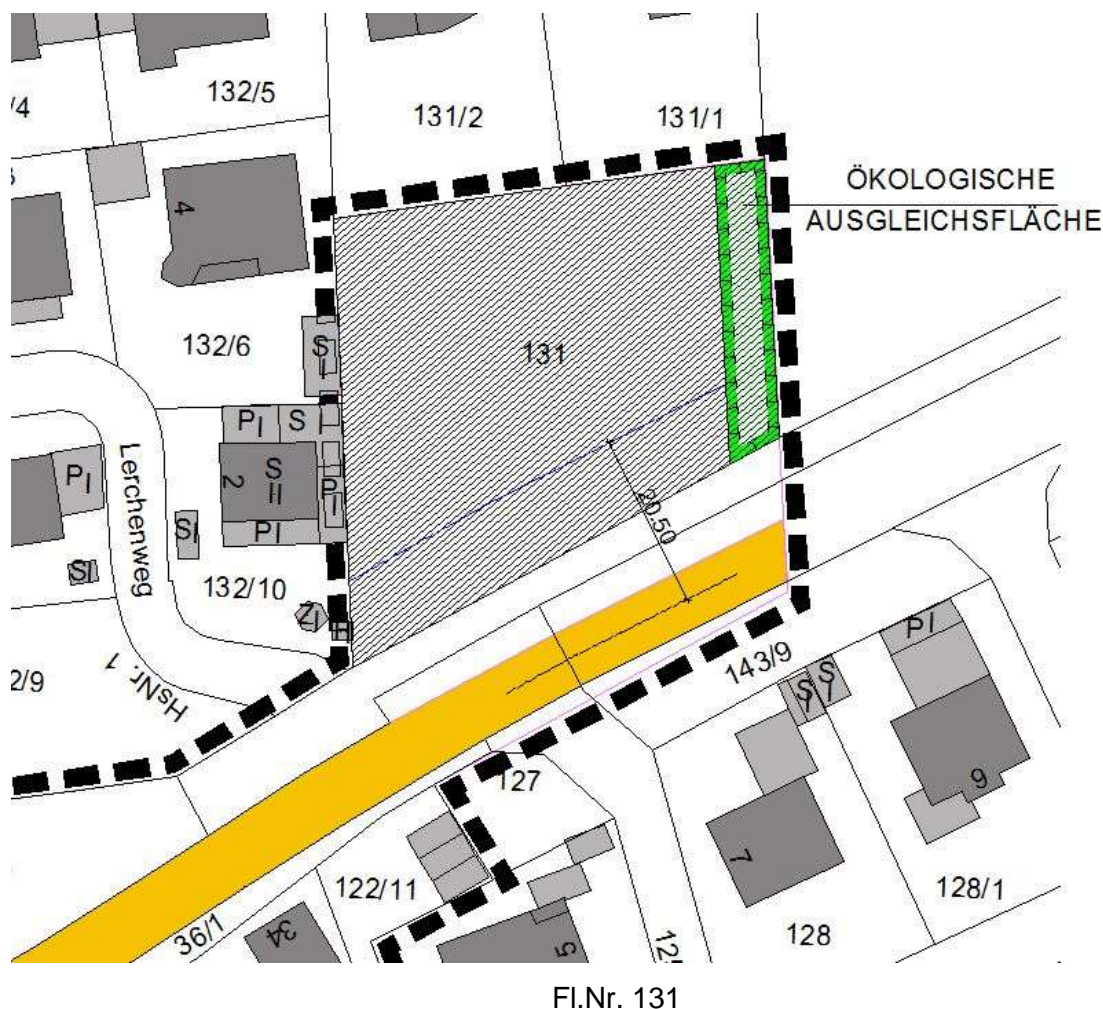
Zur Deckung des geschätzten Bauflächenbedarfs von 6,1 ha für die Geltungsdauer des Flächennutzungsplanes von 15 Jahren (ab 2012 und bis 2027) wird davon ausgegangen, dass mit den Wohnbaufläche „Zur Veitskapelle“ 2. Bauabschnitt mit ca. 1,6 ha, den Wohnbauflächen „Zur Veitskapelle“ 3. und 4. Bauabschnitt mit ca. 2,7 ha sowie den zu Wohnzwecken überbaubaren Flächen des Bebauungsplan Nr. 24 „Sonnenhang II“ mit ca. 0,7 ha die benötigten Bauflächen bis 2027 ausreichend sind.

Da, wie bereits unter Punkt 8.1. Flächenmanagement, Innenentwicklung beschrieben, trotz unermüdlicher Bestrebungen der Gemeindeverwaltung die Eigentümer von Brachflächen und leerstehender Bausubstanz im Innenbereich zur Veräußerung bzw. weiteren wohnwirtschaftlichen Nutzungen ihrer Anwesen zu bewegen, nur bedingt erfolgreich war, stehen aktuell lediglich nur Kleinflächen zur Verfügung. Die Gemeinde wird zur Deckung des künftigen Wohnflächenbedarfs auch ab 2027 gezwungen sein, Neuausweisungen von Bauflächen vorzunehmen.

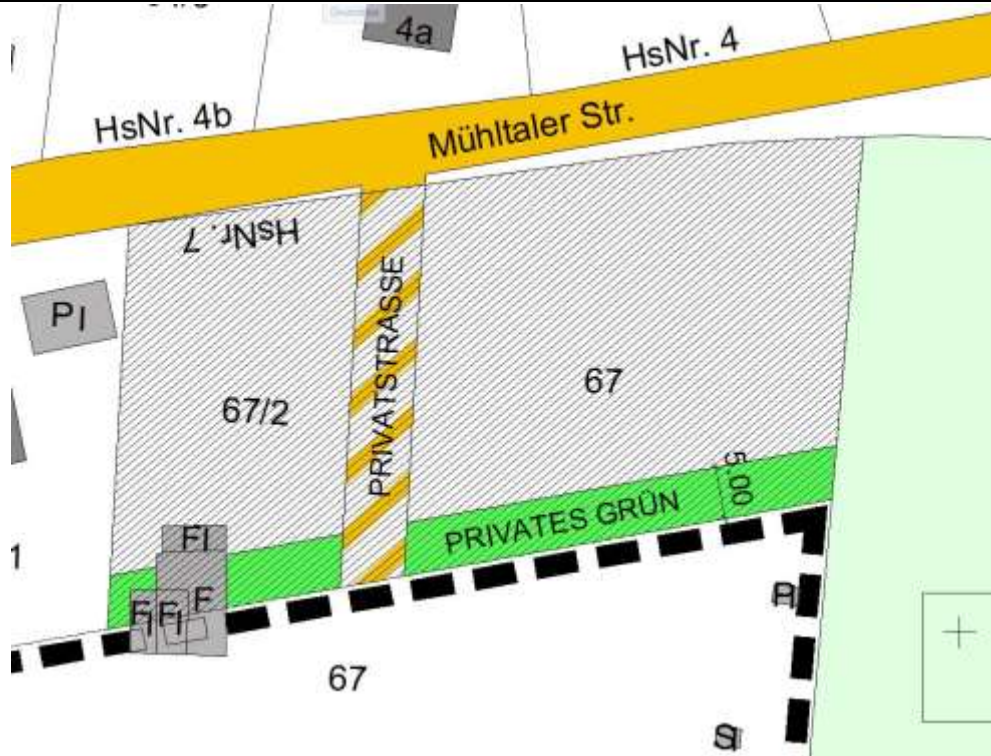
Im vorliegenden F-Plan, 3. Änderung, sind die Neuausweisungen Fl.Nr. 131, Teilfläche aus Fl.Nr. 67 und Fl.Nr. 62 im einfachen Bebauungsplan Nr. 20 „Innerortsbereich Hitzhofen“ als wohnwirtschaftlich nutzbare Flächen und die Teilfläche aus Fl.Nr. 773 als Erweiterungsfläche für den Kindergarten dargestellt.

Zusammenstellung der bebaubaren Flächen, neu (3. Änderung)

Hitzhofen:	Fl.Nr. 131	ca.	2.200	m <sup>2</sup>
Hitzhofen	Teilfläche aus Fl.Nr. 67 gesamt ca. 2.770 m <sup>2</sup> , davon ca. 900 m <sup>2</sup> neu	ca.	900	m <sup>2</sup>
Hitzhofen	Teilfläche aus Fl.Nr. 62		830	m <sup>2</sup>
	Bebaubare Flächen, neu (3. Änderung) (wohnwirtschaftliche relevante Flächen)	ca.	0,393	ha

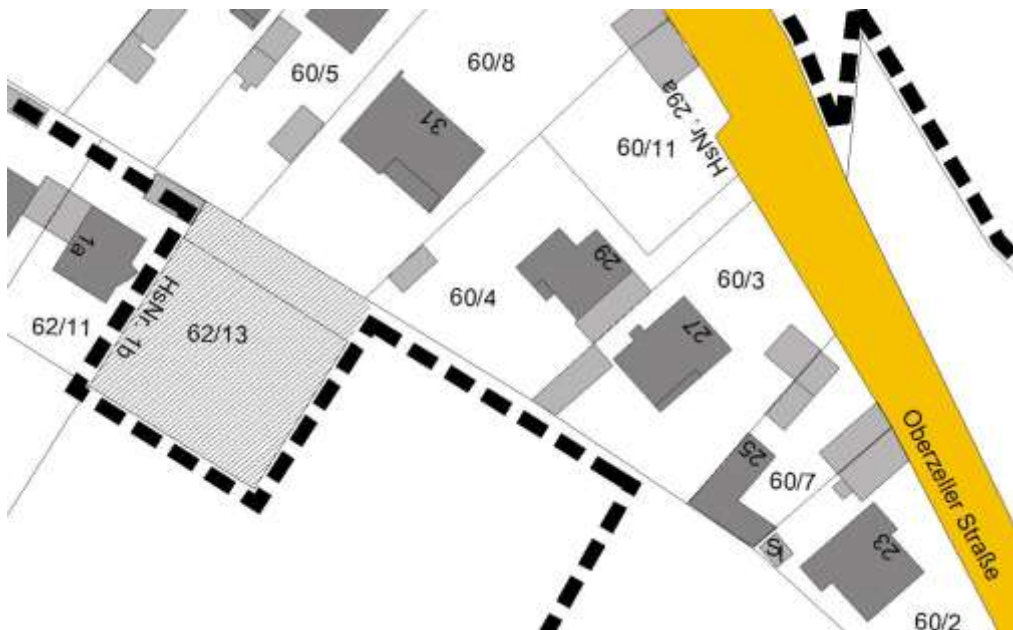


Übersicht der bebaubaren Flächen, neu (3. Änderung)  
 Ortsteil Hitzhofen



Teilfläche aus FI.Nr. 67

Übersicht der bebaubaren Flächen, davon ca. 900 m<sup>2</sup> neu (3. Änderung)  
Ortsteil Hitzhofen

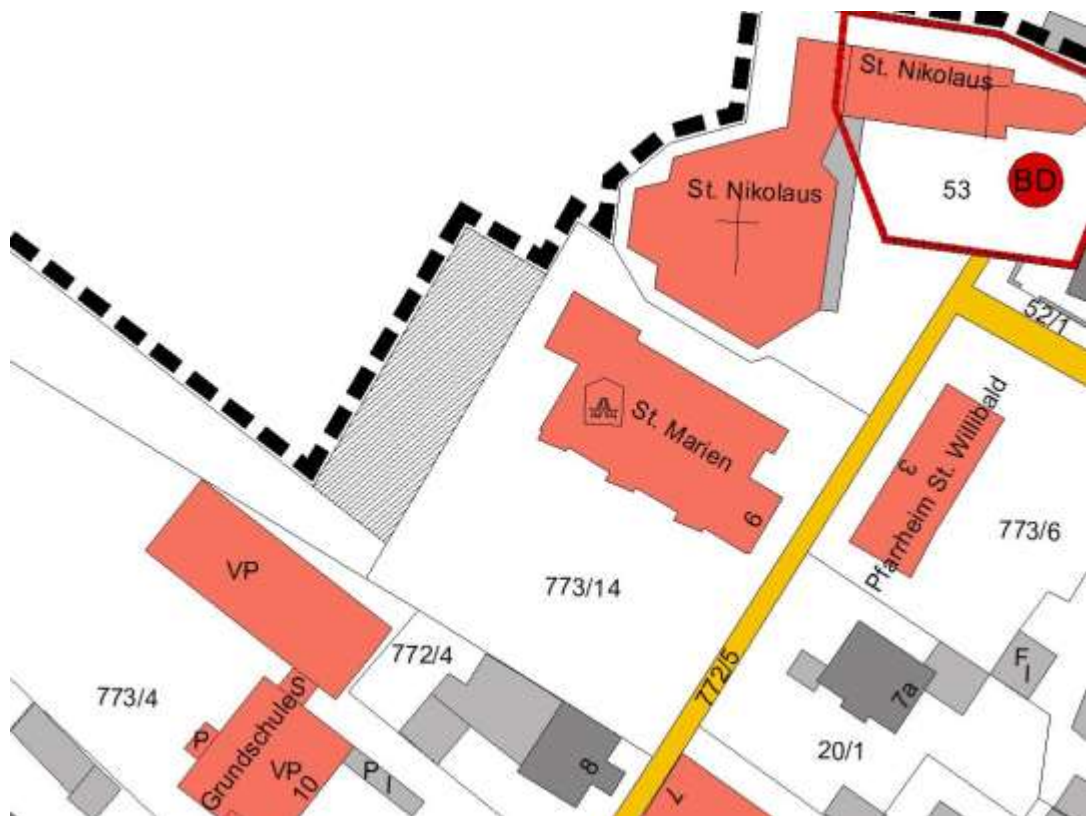


Teilfläche aus FI.Nr. 67

Übersicht der bebaubaren Flächen, neu (3. Änderung)  
Ortsteil Hitzhofen

Zusammenstellung der Gemeinbedarfsflächen, neu (3. Änderung)

Hitzhofen	Teilfläche aus Fl.Nr. 773	ca.	500	m <sup>2</sup>
	Bebaubare Flächen, neu (3. Änderung) (Gemeinbedarfsfläche)	ca.	0,05	ha



Teilfläche aus Fl.Nr. 773  
Gemeinbedarfsfläche Kindergartenerweiterung, neu (3. Änderung)  
Ortsteil Hitzhofen

Flächenerweiterungen gegenüber dem am 02.10.2013 genehmigten Flächennutzungsplan								
Lfd. Nr.	Neuausweisungen von Flächen in der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes		Neuausweisung von Flächen in der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes		Neuausweisung von Flächen in der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes		Neuausweisung von Flächen in der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes	
	Flächenbezeichnung	Fläche in m <sup>2</sup> (ca.)	Flächenbezeichnung	Fläche in m <sup>2</sup> (ca.)	Flächenbezeichnung	Fläche in m <sup>2</sup> (ca.)	Flächenbezeichnung	Fläche in m <sup>2</sup> (ca.)
1	Hofstetten, Teilfläche aus Fl.Nr. 164 (Wohnbaufläche)	22.248 m <sup>2</sup>	Hitzhofen, Teilfläche aus Fl.Nr. 62 (gemischte Baufläche)	2.150 m <sup>2</sup>	Hitzhofen, Flurstück Nr. 131	2.200 m <sup>2</sup>	Hofstetten, Erweiterung 1-3, Teilflächen aus Fl.Nr. 95/1, 96 und 96/1	6.092 m <sup>2</sup>
2			Hitzhofen Teilfläche aus Fl.Nr.23 (gemischte Baufläche)	460 m <sup>2</sup>	Hitzhofen, Teilfläche aus Fl.Nr. 67*)	900 m <sup>2</sup>	Hofstetten, Erweiterung 4, Teilflächen aus Fl.Nr. 92/8	1.372 m <sup>2</sup>
3			Hitzhofen Teilfläche aus Fl.Nr.32/4 (gemischte Baufläche)	300 m <sup>2</sup>	Hitzhofen Teilfläche aus Fl.Nr. 62	830 m <sup>2</sup>	Hofstetten, Erweiterung 6, Fl.Nr. 159	1.352 m <sup>2</sup>
4			Hofstetten, Zur Veitskapelle, 2. Bauabschnitt (Wohnbaufläche)	15.995 m <sup>2</sup>	Hitzhofen, Teilfläche aus Fl.Nr. 773**)	--- m <sup>2</sup>	Hofstetten, Herausnahme Fl.Nr. 393	5.411 m <sup>2</sup>
5			Hofstetten, Zur Veitskapelle, 3. u. 4. Abschnitt (Wohnbaufläche)	26.952 m <sup>2</sup>				
6			Hofstetten, Römerstraße I (Gewerbefläche)	2.000 m <sup>2</sup>				
	<b>Neuausweisungen, insgesamt 1. Planänderung</b>	<b>22.248 m<sup>2</sup></b>	<b>Neuausweisungen, insgesamt 2. Planänderung</b>	<b>47.857 m<sup>2</sup></b>	<b>Neuausweisungen, insgesamt 3. Planänderung</b>	<b>3.930 m<sup>2</sup></b>	<b>Neuausweisungen, insgesamt 4. Planänderung</b>	<b>3.405 m<sup>2</sup></b>

## Übersicht zur Neuausweisung (4. Änderung) Gemeinde Hitzhofen

- \* ) Die neu überplante Teilfläche des Grundstücks Hitzhofen, Fl.Nr. 67 war bereits mit ca. 1.870 m<sup>2</sup> im 02.10.2013 genehmigten Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche ausgewiesen und wird deshalb nicht vollständig als Flächenerweiterung geführt.
  
- \*\* ) Die neu in den Bebauungsplan Nr. 20 eingegliederte Teilfläche war im 02.10.2013 genehmigten Flächennutzungsplan Bestandteil im B-Plan Nr. 29 „Wiesenweg“.