

# GEMEINDE HITZHOFEN

Kirchweg 12  
85122 Hitzhofen



## **Sitzungsbuch für die Periode: 2020 - 2026      Sitzung Nr. 07**

Niederschrift über die Gemeinderatssitzung am 13.10.2020

### **I. Tagesordnung:**

#### **A) Öffentlicher Sitzungsteil:**

TOP	Tagesordnungspunkte zur Beratung und ggf. Beschlussfassung
01	Berichterstattung über das Gespräch im Landratsamt mit Sachgebietsleiter Bauverwaltung Herrn Lederer und Kreisbaumeister Herrn Süppel
02	Änderung Bebauungsplan Nr. 19 „Innerortsbereich Hofstetten“: Vorläufige Abwägung der Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 und der frühzeitigen Behörden- und Trägerbeteiligung nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)
03	Bauangelegenheiten: Antrag auf isolierte Befreiung: Gartengerätehaus, Zur Veitskapelle 17, Fl.Nr. 164/30, Gemarkung Hofstetten
04	Erweiterung Kindergarten Hitzhofen – Zuwendungsverfahren a) Beschluss zur Bedarfsanerkennung b) Beschluss zur Gesamtfinanzierung
05	Genehmigung der Sitzungsniederschriften Nr. 06 vom 08.09.2020
06	Verschiedenes / Anfragen

#### **B) Nichtöffentlicher Sitzungsteil:**

## **II. Feststellung der Beschlussfähigkeit:**

Zahl der Mitglieder des Gemeinderates:

überhaupt:	15	ordnungsgemäß geladen:	15
anwesend:	12	stimmberechtigt	12
entschuldigt:	3	unentschuldigt:	0

Name der anwesenden und abwesenden Gemeinderatsmitglieder:

<b>Vorsitzender</b>		
<b>1. Bürgermeister</b>	Sammüller Roland	✓
<b>Gemeinderäte:</b>	Bittlmayer Elisabeth	✓
	Dworak Michael	✓
	Dworak Winfried	✓
	Dr. Hake Karin	entschuldigt
	Klinger Rupert	✓
	Kögler Gerhard	entschuldigt
	Lindner Georg	✓
	Lindner Karin	✓
	Miehling Mathias	✓
	Pflügl Andreas	✓
	Peppel Christian	✓
	Schneider Franz	entschuldigt
	Schroll Martin	✓
Templer Josef	✓	

Der Gemeinderat ist somit beschlussfähig, da sämtliche Mitglieder geladen sind, die Mehrheit anwesend und stimmberechtigt sind (Art. 47 Abs. 2 GO).

Die Ladung war ordnungsgemäß entsprechend der Geschäftsordnung am 07.10.2020 mittels Ladung per E-Mail durch den 1. Bürgermeister Roland Sammüller erfolgt.

## **III. Öffentliche Bekanntgabe der Sitzung**

Zeitpunkt und Ort der Sitzung wurden unter Angabe der Tagesordnung am 07.10.2020 ortsüblich durch Aushang an den Ortstafeln bekannt gemacht.

Die Sitzung wurde um 19.30 Uhr eröffnet und um 22.30 Uhr geschlossen.

Der Vorsitzende:

Schriftführer:

.....  
Roland Sammüller  
1. Bürgermeister

.....  
Reinhard Beringer  
Geschäftsleiter

## Niederschrift über den öffentlichen Teil der Sitzung Nr. 07 des Gemeinderates Hitzhofen am 13.10.2020

### Einführung / Begrüßung

Der 1. Bürgermeister Roland Sammüller begrüßte die anwesenden Mitglieder des Gemeinderates und stellte fest, dass zu der heute anberaumten Sitzung des Gemeinderats

- die Ladung mit der Tagesordnung zu dieser Sitzung an alle 14 Gemeinderäte ordnungsgemäß ergangen ist und
- das Gremium aufgrund der heute anwesenden Gemeinderäte (siehe Anwesenheit) beschlussfähig ist.
- Er stellte zudem die Tagesordnung fest und fragte das Gremium, ob Einverständnis damit besteht oder Einwände bzw. Änderungswünsche vorgebracht werden. Das Gremium stimmt der Tagesordnung zu.

<b>TOP</b>	<b>Tagesordnungspunkt zur Beratung und ggf. Beschlussfassung</b>
<b>01</b>	<b>Berichterstattung über das Gespräch im Landratsamt mit Sachgebietsleiter Bauverwaltung Herrn Lederer und Kreisbaumeister Herrn Süppel</b>

### Sachvortrag:

Am 07.10.2020 erfolgte eine Besprechung der Gemeinde Hitzhofen (Vertretung durch 1. Bürgermeister Sammüller und Bauamtsleiter Wittmann) mit Herrn Lederer, Sachgebietsleiter Bauverwaltung Nord und mit Herrn Süppel, Kreisbaumeister bzgl. Bürgeranliegen zur Bebauung bei veralteten Bebauungsplänen bzw. bei Bebauungsplänen mit überholten Festsetzungen.

### Umgang mit veralteten Bebauungsplänen:

- Grundsätzlich existiert die Möglichkeit bei Baugebieten, die soweit voll bebaut sind, die Bebauungspläne aufzuheben. Dies hätte zur Folge, dass sich die Zulässigkeit von Bauvorhaben alleine nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB), also sich nach der Umgebungsbebauung bestimmt. Dadurch ergibt sich die Problematik, dass bei Ortsrandlagen unbebaute Grundstücke das Baurecht verlieren. Nach derzeitiger Rechtsprechung kann der Grundstückseigentümer von der Gemeinde Schadensersatz verlangen, wenn die Gemeinde dem Grundstückseigentümer innerhalb von 7 Jahren nach Schaffung des Baurechts dieses – z. B. durch Aufhebung des Bebauungsplans - wieder wegnimmt.
- Des Weiteren könnte die Gemeinde für den Geltungsbereich von mehreren veralteten Bebauungsplänen einen neuen Bebauungsplan aufstellen und die veralteten Bebauungspläne mit Bekanntmachung des neuen Bebauungsplans aufheben. Damit würde sich für die Gemeinde die Anzahl der Änderungsverfahren verringern.
- Von Seiten des Landratsamtes Eichstätt wird empfohlen, die Neubaugebiete der letzten Jahrzehnte zu ermitteln, die eine ähnliche Bebauung besitzen und für diese mit Hilfe eines Planers Regelfestsetzungen festlegen, die alle neuen Bebauungspläne enthalten sollen. Des Weiteren müsste der Gemeinderat nur einmal über die neuen Festsetzungen für die Änderung aller veralteter Bebauungspläne abstimmen.

Nach Aussage des Landratsamtes Eichstätt werden die Grundzüge der Planung grundsätzlich von der Gemeinde festgelegt. Im Rahmen der Festlegung der Regelfestsetzungen sollte ggf. daher auch mit dem Planer abgestimmt werden, welche Festsetzungen als Grundzüge der Planung bestimmt werden und wie dies in der Bebauungsplanbegründung dargestellt werden kann, damit auch bei der zukünftigen Entscheidung über mögliche Befreiungen ersichtlich ist, welche Befreiungserteilung eine Bebauungsplanänderung zur Folge hätte.

Der TOP diente zur Information; dafür ist keine Beschlussfassung notwendig.

<b>TOP</b>	<b>Tagesordnungspunkt zur Beratung und ggf. Beschlussfassung</b>
<b>02</b>	<b>Änderung Bebauungsplan Nr. 19 „Innerortsbereich Hofstetten“: Vorläufige Abwägung der Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 und der frühzeitigen Behörden- und Trägerbeteiligung nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)</b>

Sachvortrag:

In der GR-Sitzung am 14.07.2015 wurde die Änderung des bestehenden Bebauungsplans Nr. 19 „Innerortsbereich Hofstetten“ beschlossen und am 11.11.2015 ortsüblich bekannt gemacht.

Aktueller Verfahrenstand:

In der Zeit vom 09.09.2020 bis 12.10.2020 erfolgte die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 04.09.2020 bis 12.10.2020. Die vorläufige Abwägung der Stellungnahmen wird in der heutigen Sitzung vorgenommen.

**Stellungnahmen von der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs.1 BauGB**

**1) Von folgenden Behörden u. Trägern öffentlicher Belange gingen keine Stellungnahmen ein:**

- Amt für ländliche Entwicklung Oberbayern
- Bayer. Landesamt für Denkmalpflege München
- DSLmobil GmbH Asbach-Bäumenheim
- Wasserzweckverband Böhmfeld
- Gemeinde Walting

**Beschluss:**

**Die oben genannten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange haben im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB keine Stellungnahme abgegeben. Dies wird zur Kenntnis genommen.**

**Abstimmungsergebnis:**

**8 : 0  
angenommen**

Anmerkung:

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

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

- LRA Eichstätt: SG Technischer Hochbau
- Planungsverband Region Ingolstadt
- Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanungsbehörde
- Staatliches Bauamt Ingolstadt
- Gemeinde Böhmfeld
- Gemeinde Eitensheim
- Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt

**Beschluss:**

**Die oben genannten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange haben im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB Stellungnahmen mit den Vermerken Zustimmung oder keine Einwände bzw. Bedenken abgeben. Dies wird zur Kenntnis genommen.**

**Abstimmungsergebnis:**

**8 : 0  
angenommen**

Anmerkung:

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

### **3) Von folgenden Behörden und Trägern öffentlicher Belange sind Stellungnahmen mit Hinweisen bzw. Einwendungen eingegangen:**

#### **Landratsamt Eichstätt, SG Bauverwaltung, Bezirk Nord**

##### 1. Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan

Die Erweiterungsflächen sind teilweise nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. In der Begründung wird dargelegt, dass der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert wird. Dieses Änderungsverfahren wurde dem Landratsamt Eichstätt aber nicht zur Stellungnahme vorgelegt.

##### 2. Begründung:

Im Rahmen der Bebauungsplanänderung werden auch zusätzliche bebaubare Flächen insbesondere südlich der Römerstraße ausgewiesen.

In der Begründung sind keinerlei Aussage zum zusätzlichen Wohnbedarf enthalten. Die Begründung ist daher bezüglich der Bedarfsermittlung und Bedarfsfeststellung zu ergänzen. Es gilt der Grundsatz von Innenentwicklung vor Außenentwicklung und im Rahmen der Bauleitplanung ist daher eine Bedarfsermittlung zugrunde zu legen.

Spätestens seit der Gesetzesänderung vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) ergibt sich die vorrangige Ausrichtung der Bauleitplanung auf die Innenentwicklung (§ 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB). Neben dem durch § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB ausdrücklich normierten Vorrang der Innen- vor der Außenentwicklung sind in Bayern zusätzlich die Ziele und Grundsätze der seit 01.09.2013 (GVBl S. 550) geltenden Novellierung des Landesentwicklungsprogramms für Bayern (LEP 2013) zu beachten. Daran ist die gemeindliche Bauleitplanung nach § 1 Abs. 4 BauGB gebunden, wonach in den Siedlungsgebieten vorhandene Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen sind. Nach § 1 a Abs. 2 Satz 4 BauGB besteht hier eine Begründungsanforderung bei der Umwandlung von landwirtschaftlich genutzten Flächen in Bauflächen. Im Zusammenhang mit der Bodenschutzklausel des § 1 a Abs. 2 BauGB besteht hier eine Begründungspflicht, die sich mit den freien Grundstücken und den Möglichkeiten im Innenbereich befasst. Es ist daher in der Begründung umfangreich darauf einzugehen. (Hinweis: Das Bayerische Landesamt für Umwelt stellt unter der Rubrik „Kommunales Flächenmanagement“ Informationen, Muster und Arbeitshilfen für die Ermittlung des Wohnbaulandbedarfs der Kommunen im Rahmen der Bauleitplanung zur Verfügung).

##### 3. Festsetzungen

Gemäß Nr. 10 der Festsetzungen ist vor Garagen ein Abstand von 5 m zur straßenseitigen Grenze einzuhalten. In der Stellplatzsatzung, die ebenfalls zu beachten ist, ist eine ähnliche, aber in gewissen Teilen zu dieser Festsetzung widersprüchliche Regelung enthalten.

Wir empfehlen daher die Nr. 10 zu streichen und die einheitliche Regelung der Stellplatzsatzung anzuwenden.

In Nr. 13 wird Bezug auf die Baugrenzen auf den Fl.-Nrn 95, 95/1 und 531 genommen. In Fl.Nr. 95 ist aber keine Baugrenze dargestellt, so dass hier die Fl.Nr. 95 zu streichen wäre.

##### Abwägungsvorschlag

###### zu 1.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung bzw. die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zur Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt demnächst.

###### zu 2.

Das Architekturbüro Törmer wird damit beauftragt, die Begründung des Bebauungsplans hinsichtlich der Bedarfsermittlung und Bedarfsfeststellung zu ergänzen.

###### zu 3.

Nr. 10 wird gestrichen. Bei Nr. 13 wird die Fl.Nr. 95 gestrichen, weil hier keine Baugrenze dargestellt ist (Bestandsfläche).

##### Beschluss:

**Der Gemeinderat stimmt dem Abwägungsvorschlag zu.**

##### **Abstimmungsergebnis:**

**8 : 0  
angenommen**

##### Anmerkung:

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

## **Landratsamt Eichstätt, SG fachlicher Immissionsschutz**

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

### 1. Südlich der Schloßstraße, 2.880 m<sup>2</sup>, Fl.Nr. 96/1, Fl.Nr. 96 und Fl.Nr. 95/1

Zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte ist die Baugrenze in Richtung Westen (Römerstraße) um mindestens 14m von der westlichen Grundstücksgrenze der Fl.Nr. 95/1 abzurücken.

Aufgrund der südlich gelegenen Sportplätze wurde eine schalltechnische Untersuchung des Sportanlagenlärms durch das Büro für Städtebau und Bauleitplanung (Stadtplaner Leonhard Valier, Bericht vom 31.03.2020) durchgeführt.

Für den Tagzeitraum wurde für den Sonntag im Ruhezeitraum zwischen 13 und 15 Uhr der höchste eintreffende Schallpegel errechnet (54,8 dB(A), Immissionspunkt 06). Die Einhaltung des Immissionsrichtwertes von 55 dB(A) ist eng mit dem Ausgangspegel der lautesten Schallquelle verbunden – der Lautsprecheranlage auf der Bewirtungshütte westlich des neuen Fußballfeldes. Die getroffenen Annahmen sind durch entsprechende Vereinbarungen zwischen der Gemeinde Hitzhofen und der SpVgg Hofstetten im Verfahren dem Immissionsschutz noch vorzulegen. Nur unter dieser Voraussetzung gilt die Zustimmung.

Nachfolgende Punkte sind dabei verpflichtend zu vereinbaren.

- Der maximale Lärmpegel der beiden Lautsprecher darf bei Ansagen im Ruhezeitraum (13-15 Uhr) jeweils nur bis zu 107 dB(A) betragen. Während des gesamten Ruhezeitraumes (13-15 Uhr) ist darauf zu achten, dass die Ansagen eine Gesamtdauer von 2 Minuten nicht überschreiten.
- Der maximale Lärmpegel der beiden Lautsprecher darf bei Musikdarbietungen im Ruhezeitraum (13-15 Uhr) jeweils nur bis zu 104 dB(A) betragen.
- Während des gesamten Ruhezeitraumes (13-15 Uhr) ist darauf zu achten, dass die Musikdarbietungen eine Gesamtdauer von 30 Minuten nicht überschreiten.

### 2. Südlich der Pfünzler Straße: 2.270 m<sup>2</sup>, Fl.Nr. 428 und 92/8

Auf diese südliche Erweiterung wirken die im Süden und Südwesten gelegenen Gewerbegebietsflächen ein. Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung des Gewerbelärms durch das Büro für Städtebau und Bauleitplanung (Stadtplaner Leonhard Valier, Bericht vom 31.03.2020) werden die Immissionsrichtwerte werktags / tags sowie nachts (ungünstigste Nachtstunde) bei den nächstliegenden Immissionspunkten in einem möglichen künftigen Plangebiet südlich der Pfünzler Straße eingehalten.

Am Sonntag (tags) werden theoretisch Überschreitungen um bis zu 1,5 dB(A) festgestellt. Grundsätzlich ist jedoch von keinen Tätigkeiten am Sonntag im Rahmen der derzeitigen in Deutschland gültigen Gesetze auszugehen (Sonn- und Feiertagsruhe). Tätigkeiten und damit entstehende Emissionen sind nur ausnahmsweise zulässig. Diese wären entsprechend zu beantragen und in Abstimmung mit der Gemeinde Hitzhofen zeitlich zu beschränken. Dies gilt auch für Betriebe mit Schichtarbeit. Somit ist auch am Sonntag mit keinen negativen lärmtechnischen Auswirkungen zu rechnen. Auch diesen Flächen kann aus immissionsfachlicher Sicht zugestimmt werden.

### 3. Westlich der Kruthstraße: 460 m<sup>2</sup>, Fl.Nr. 531

Aufgrund der Nähe zur Kläranlage wird ein Heranrücken grundsätzlich abgelehnt. Sollte die Gemeinde dies weiterverfolgen wollen, so wäre über ein Geruchsgutachten der Ausschluss von schädlichen Umwelteinwirkungen durch die Kläranlage nachzuweisen.

### 4. Nördlich Pfünzler Straße, Nähe Abzweig Kruthstraße: Fl.Nr. 803/3 u. 803/2

Gegen die Hereinnahme bestehen keine Bedenken. Die Flächen sind bereits bebaut.

### 5. Nördlich Schulstraße: 1.113 m<sup>2</sup>, Fl.Nr. 164/4 (Reduzierung)

Gegen die Planung bestehen keine Bedenken.

Es werden der Gemeinde Hitzhofen noch Aussagen/Festsetzungen zu Wärmepumpen empfohlen.

Weiterhin ist eine Aussage zum Vorhandensein von Altlasten (ggf. Fehlanzeige) in den Umweltbericht aufzunehmen.

### Abwägungsvorschlag:

#### zu 1.

Die getroffenen Annahmen des Lärmgutachtens werden durch schriftliche Vereinbarung zwischen der Gemeinde Hitzhofen und der SpVgg Hofstetten fixiert. In die Vereinbarung werden u.a. die Regelungen hinsichtlich des Ruhezeitraums (13-15 Uhr) - Lärmpegel der beiden Lautsprecher maximal 107 dB(A), Gesamtdauer Ansagen maximal 2 Minuten, maximale Lärmpegel der beiden Lautsprecher bei

Musikdarbietungen 104 dB(A), maximale Gesamtdauer bei Musikdarbietungen von 30 Minuten aufgenommen. Außerdem wird geprüft, ob der Maximalwert von 107 dB(A) tatsächlich erreicht wird.

zu 2.

Die zustimmende Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

zu 3.

Im Rahmen der aktuell laufenden Verlängerung der wasserrechtlichen Erlaubnis für die Kläranlage ist ein Geruchsgutachten erforderlich. Bei diesem Geruchsgutachten soll auch mit abgeklärt werden, inwieweit die angestrebte Erweiterung des Geltungsbereichs bei der Fl.Nr. 531 grundsätzlich überhaupt möglich ist und ob dies Auswirkung auf das laufende Verfahren zur Verlängerung der wasserrechtlichen Erlaubnis für die Kläranlage hat. Mit dem SG muss noch geklärt werden, ob für die Erweiterung des Geltungsbereichs bei der Fl.Nr. 531 überhaupt die Geruchsbelastung durch die Kläranlage relevant ist, da die Erweiterungsfläche vollständig mit einer Baugrenze versehen ist, sodass nur Nebengebäude/Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO errichtet werden dürfen (Festsetzung Nr. 13).

zu 4. und 5.

Die zustimmende Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Hinsichtlich der Wärmepumpen wird in den Bebauungsplan eine Festsetzung analog zur Nr. 3.4 des Bebauungsplans Nr. 30 Fuchsbug aufgenommen: „Anlagen für Luftwärmepumpen sowie Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen sind mit einem Mindestabstand von 3 Metern zur Grundstücksgrenze oder im Gebäude zulässig. Der Betreiber der jeweiligen Anlage muss einen Nachweis erbringen, dass die Anlage im Vollbetrieb einen Wert von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts an den nächst gelegenen Wohngebäuden bzw. an der Baugrenze des Nachbargrundstücks nicht überschreitet. Der Nachweis kann durch eine Herstellerbescheinigung erfolgen. Weitere Informationen sind der Informationsbrochure "Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen" des Bayerischen Landesamt für Umwelt (LfU) zu entnehmen.“

Der Umweltbericht wird um eine Aussage zum Vorhandensein von Altlasten ergänzt.

#### **Beschluss:**

**Der Gemeinderat stimmt dem Abwägungsvorschlag zu.**

**Abstimmungsergebnis:**

**8 : 0  
angenommen**

#### **Anmerkung:**

Die Gemeinderäte Rupert Klinger, Karin Lindner, Mathias Miehlung und Martin Schroll waren wegen persönlicher Beteiligung nach Art. 49 GO von der Beratung und Beschlussfassung ausgeschlossen.

---

#### **Landratsamt Eichstätt, SG Untere Naturschutzbehörde**

Aus der Sicht des Naturschutzes bestehen gegen den vorgelegten Bebauungsplan Nr. 19 „Innerortsbereich Hofstetten“ keine grundsätzlichen Bedenken.

Mit der angegebenen Ausgleichsfläche sowie der Berechnung des Kompensationsbedarfs besteht Einverständnis. Das Heruntersetzen des Kompensationsfaktors ist jedoch nur mit entsprechenden Vermeidungsmaßnahmen möglich. Es kann teilweise die nur geringfügige Übersteigerung der GRZ anerkannt werden, jedoch nicht ausschließlich. Es sind hier im Bebauungsplan Eingrünungsmaßnahmen angegeben, welche als Vermeidung herangezogen werden können. Jedoch sind hier nochmal Änderungen aufgrund der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung geplant.

Es sind Alternativen vorgeschlagen worden. Für die Fl.-Nr. 95/1, 96, 96/1 und 428 kann ich der alternative 2 (Anmerkung: Ortsrandeingrünungen befinden sich an der südlichen Grundstücksgrenze) zustimmen (auch im Hinblick auf die erforderlichen Vermeidungsmaßnahmen). Bestehende Gehölze sind hier zu erhalten, auch bestehende Gebäude können natürlich ausgespart werden. Die Eingrünung auf der Fl.-Nr. 531 kann weggelassen werden, ich würde hier die Pflanzung von Obstgehölzen im Gartenbereich stattdessen vorschlagen. Werden Eingrünungs- bzw. Durchgrünungsmaßnahmen weiterhin geplant, kann der Kompensationsfaktor bei 0,8 bleiben. Mit der Prüfung des Artenschutzes besteht ebenfalls Einverständnis.

Die Abbuchung vom Ökokonto ist dem Bayerischen Landesamt für Umwelt (Außenstelle Nordbayern) entsprechend zu melden.

#### Abwägungsvorschlag

Die Ortsrandeingrünung ist grundsätzlich zu erstellen, um den Eingriff ins Landschaftsbild zu minimieren. Nach Rücksprache mit dem Landratsamt Eichstätt, Bauverwaltung Nord und Technischer Hochbau muss die geplante Geltungsbereichsgrenze bei den Fl.Nrn. 95/1, 96 und 96/1 jedoch nicht als Ortsrand betrachtet werden, da sich der Bebauungsplan Nr. 33 anschließt. Aufgrund dessen kann von einer Ortsrandeingrünung abgesehen werden. Die Ortsrandeingrünung bei der Fl.Nr. 428 ist aufgrund der Rücknahme des Antrags auf Erweiterung des Geltungsbereichs gegenstandslos. Eine Pflanzung von Obstgehölzen statt einer Hecke erscheint hinsichtlich der Nutzung der Erweiterungsfläche Fl.Nr. 531 (geringe Breite) als bedingt sinnvoll.

Durch das teilweise Weglassen der Ortsrandeingrünung ist der Umweltbericht durch den Fachplaner, Herrn Bachmann insbesondere hinsichtlich des Kompensationsfaktors entsprechend anzupassen.

#### Beschluss:

**Der Gemeinderat stimmt dem Abwägungsvorschlag zu.**

#### **Abstimmungsergebnis:**

**8 : 0**

#### Anmerkung:

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

---

#### **Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Ingolstadt**

Für den gesamten Flächenverbrauch von 5.606m<sup>2</sup>, welcher vorwiegend aus Obstwiesen, Hausgärten, einzelnen Walnussbäumen, Weidenbäumen und Mäh- und Schafweiden besteht, wird statt dem Kompensationsfaktor 0,8 der Faktor 0,7 (GRZ 0,4) herangezogen. Somit kommt es zu einem Kompensationsbedarf von 3.139m<sup>2</sup>, der aus dem Ökokonto der Gemeinde Hitzhofen abgebucht werden soll (vg. Ziffer 6.3.5; Vorentwurf Begründung, Stand: 02.09.2020).

Nachdem die tatsächliche landwirtschaftliche Flächenverlust relativ gering ist, bestehen aus landwirtschaftsfachlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken. Es wird aber generell angeregt, dass die Pflege oder Nutzung der Ausgleichs- bzw. Ökokontenflächen durch Landwirte angestrebt werden. Letzteres hilft, die agrarstrukturellen Auswirkungen durch den Flächenverbrauch zu begrenzen und die Akzeptanz für Ausgleichsmaßnahmen zu erhalten.

Wir weisen darauf hin, dass im o.g. Änderungsverfahren der im Umweltbericht enthaltene Hinweis zur Duldung der landwirtschaftlichen Immissionen konkretisiert werden sollte (siehe Umweltbericht zu BBP Nr. 19-Innerorts Hofstetten Punkt 2.1a Geruchsmission). Deshalb schlagen wir, folgende Formulierung vor:

„Von den umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen und Hofstellen können, selbst bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung, Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen ausgehen, die von den Bewohnern zu dulden sind. Dies kann auch vor 6.00 Uhr morgens bzw. nach 22.00 Uhr sowie an Sonn- und Feiertagen – während landwirtschaftlicher Saisonarbeiten – der Fall sein.“

Soweit immissionsrechtliche Belange von landwirtschaftlichen Hofstellen nicht betroffen sind, bestehen aus landwirtschaftlicher Sicht keine weiteren Anmerkungen.

#### Abwägungsvorschlag:

Inwieweit die Pflege bzw. Nutzung der Ausgleichs- bzw. Ökokontenflächen grundsätzlich durch Landwirte erfolgen kann, wird durch die Verwaltung abgeklärt.

Der im Umweltbericht unter Punkt 2.1a enthaltene Hinweis zur Duldung der landwirtschaftlichen Emissionen wird gemäß des Formulierungsvorschlags des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Ingolstadt konkretisiert.

#### Beschluss:

**Der Gemeinderat stimmt dem Abwägungsvorschlag zu.**

#### **Abstimmungsergebnis:**

**8 : 0  
angenommen**

#### Anmerkung:

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

---



## **Deutsche Telekom**

(Auszug)

Im Geltungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden. Wir bitten Sie, alle Beteiligten darauf hinzuweisen, bei der Planung und Bauausführung darauf zu achten, dass diese Linien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 – siehe hier u.a. Abschnitt 6 – zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

### Abwägungsvorschlag

Bei öffentlichen Planungen und Bauvorhaben wird die Deutsche Telekom bereits frühzeitig in den Verfahrensablauf eingebunden.

Der Hinweis 3. wird um Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 – siehe hier u.a. Abschnitt 6 – ergänzt.

### Beschluss:

**Der Gemeinderat stimmt dem Abwägungsvorschlag zu.**

**Abstimmungsergebnis:**

**8 : 0  
angenommen**

### Anmerkung:

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

---

## **N-ERGIE Netz GmbH**

(Auszug)

Zu den Änderungen/Ergänzungen bestehen keine Bedenken, wenn unsere nachfolgenden Hinweise beachtet werden:

- Zwischen einer Bebauung und der vorhandenen Kabeltrassen ist ein Abstand von 1,00m einzuhalten.
- Zwischen geplanten Baumstandorten und Versorgungsleitungen, ist nach dem DVGW-Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ ein Abstand von 2,50m einzuhalten. Wir bitten Sie, dies bei Planungsvorhaben zu berücksichtigen.

Wir bitten Sie die oben genannten Punkte in den Erläuterungsbericht mit aufzunehmen und zu veranlassen, dass wir bei allen öffentlichen und privaten Planungen und Bauvorhaben wie z.B. Straßen- und Kanalbauarbeiten, Baumpflanzungen etc. rechtzeitig in den Verfahrensablauf eingebunden werden.

### Abwägungsvorschlag:

Die Hinweise der N-ERGIE Netz GmbH sind im Vorentwurf des Bebauungsplans unter dem Punkt Hinweis 3. bereits vermerkt und werden auch in die Begründung des Bebauungsplans aufgenommen. Bei öffentlichen Planungen und Bauvorhaben wird die N-ERGIE Netz GmbH bereits frühzeitig in den Verfahrensablauf eingebunden.

### Beschluss:

**Der Gemeinderat stimmt dem Abwägungsvorschlag zu.**

**Abstimmungsergebnis:**

**8 : 0  
angenommen**

### Anmerkung:

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

---

## Stellungnahmen von der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs.1 BauGB

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurden Stellungnahmen abgegeben.

### **Bürger 1**

Im Rahmen des Änderungsverfahrens für den Bebauungsplan Nr. 19 „Hofstetten Innerortsbereich“ möchten wir zu folgendem Punkt eine Stellungnahme abgeben:

*Entlang der südlichen Grenze der Erweiterungsfläche Fl.Nr. 92/8, Fl.Nr. 95/1, Fl.Nr. 96, Fl.Nr. 96/1 und Fl.Nr. 428 ist als ökologische Vermeidungsmaßnahme, ein 5m breiter Heckenstreifen aus heimischen Gehölzen herzustellen. Jedoch keine Nadelhölzer.*

Der geplante Heckenstreifen mit einer Breite von 5m führt im aktuellen Vorentwurf quer über das gesamte Flächenstück 95/1.

Dies hätte für uns als Eigentümer folgende Auswirkungen:

1. Der Heckenstreifen verläuft u.a. durch unseren Obst- und Gemüsegarten, welcher so nicht mehr genutzt werden könnte und mit erheblichem Aufwand umgestaltet werden müsste. Dies hätte zur Folge, dass Gartenbeete und Sträucher umverlegt sowie Obstbäume gefällt werden müssten. Aus ökologischen Aspekten ist dies sicher nicht sinnvoll, da der Garten bereits einige Jahrzehnte existiert. Zudem ist bereits ein Hecken- bzw. Sträucherstreifen entlang der Grenze Fl.Nr. 95/1 und 96 vorhanden.
2. Die Pflege und der Zugang der zwischen dem geplanten Heckenstreifen und der an der südlichen Grundstücksgrenze (zum Sport- und Jugendheim) verbleibenden Wiese mit Obstbäumen wäre nicht mehr möglich, da aufgrund der Hecke mit einer Breite von 5m über die gesamte Fläche 95/1 ein Zugang zum hinteren Grundstück verhindert werden würde.
3. An die südliche Grundstücksgrenze des Flächenstücks 95/1 grenzt das Sport- und Jugendheim, welches über einen bereits bewachsenen Heckenstreifen sowie Bäumen begrenzt wird (ebenfalls ca. 5m breit), an. Aus ökologischen Gesichtspunkten wäre, falls erforderlich, eine dortige Erweiterung der Hecke viel sinnvoller. Dieser würde dann zusammen mit dem bereits bestehenden Bewuchs eine zusammenhängende, ökologische Fläche bilden.



Aus den oben genannten Gründen widersprechen wir deshalb der Herstellung eines Heckenstreifens innerhalb des Flächenstücks 95/1. Die zuvor geplante bzw. vorgesehene Einführung eines Grünstreifens (z.B. Wiese, Wildblumen, Obstbäume) unterstützen wir gerne.

Deshalb bitten wir die Gemeinde bzw. den Gemeinderat unsere Stellungnahme bei der Überarbeitung des Bebauungsplans Nr. 19 „Hofstetten Innerortsbereich“ positiv zu berücksichtigen und an Stelle einer Hecke wie zuvor einen Grünstreifen einzuplanen.

### Abwägungsvorschlag:

Gemäß Regionalplan 10 B III 1.5 (Z) sind an den Ortsrandbereichen Eingrünungen vorzusehen. In der aktuellen Vorentwurfsfassung sind bereits Eingrünungen bei der Fl.Nr. 95/1 vorgesehen. Aufgrund des im Süden angrenzenden Bebauungsplan Nr. 33 „Sportgelände Hofstetten“ und nach Rücksprache mit dem Landratsamt Eichstätt liegt im Sinne des Regionalplans jedoch kein Ortsrand vor, womit auch keine Eingrünung notwendig ist.

Statt der Ortsrandeingrünung wird eine Baugrenze mit 5m Abstand zum Geltungsbereich festgesetzt, damit der laut dem Lärmgutachten notwendige Abstand zum Sportgelände gewahrt wird. Das Architekturbüro Törmer wird beauftragt, den Bebauungsplan entsprechend anzupassen. Der Umweltbericht ist aufgrund der Herausnahme der Ortsrandeingrünung durch den Fachplaner Herr Bachmann entsprechend anzupassen.

#### **Beschluss:**

**Der Gemeinderat stimmt dem Abwägungsvorschlag zu.**

**Abstimmungsergebnis:**

**8 : 0  
angenommen**

#### **Anmerkung:**

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

---

#### **Bürger 2**

Gegen den am 07.09.2020 bekanntgegebenen Bebauungsplan 19 möchten wir folgende drei Einwände vorbringen:

1. Festsetzung § 2 Nr. 15, Flurnummer 531  
„Entlang der nördlichen und westlichen Grenze der Erweiterungsfläche Fl.Nr. 531 ist als ökologische Vermeidungsmaßnahme, ein 3m breiter Heckenstreifen aus heimischen Gehölzen herzustellen.“  
Diese Maßnahme ist mit 170m<sup>2</sup> Heckenfläche aus unserer Sicht unverhältnismäßig angesichts der Gesamtfläche des zu integrierenden Streifens von insgesamt 460m<sup>2</sup>. Zudem ist die Nutzung des Grundstückstreifens durch die Maßnahme aufgrund seiner Länge und Breite deutlich eingeschränkt.  
Zur Zufahrt zum Grundstück bzgl. der Erreichbarkeit des dort gebauten Kanals und die Grunddienstbarkeit, die noch einzutragen ist, steht eine Regelung noch aus.
2. Als Teil der Fl.Nr. 111 auf der Westseite des Gebäudes ist Privatgrund als öffentliche Verkehrsfläche eingezeichnet. Eine Regelung der Zufahrt zu Fl.Nr. 107 steht noch aus. Die eingezeichnete Flurstücksnummer 146/13 (Pfeil) bezieht sich auf den Randstreifen daneben.
3. An der Fl.Nr. 113 führt die Grenze durch den Heustadel, doch im aktuellen gültigen Flächennutzungsplan Gemeinde Hitzhofen, 3. Änderung vom 26.05.2020, Kap. III 1.2 Grafik „Bebauungspläne Bereich Hofstetten“ (S. 16) liegt die Bereichsgrenze am südlichen Rand der Fl.Nr. 113. Wir erheben Einspruch gegen die Eintragung der Grenze wie im Bebauungsplan Nr. 19 vorgesehen und beantragen die Änderung der Grenze entsprechend dem Flächennutzungsplan.

#### **Abwägungsvorschlag:**

##### **Zu 1.**

Gemäß Regionalplan 10 B III 1.5 (Z) sind an den Ortsrandbereichen Eingrünungen vorzusehen. Dabei handelt es sich grundsätzlich um ein Ziel des Regionalplans, welches laut Landratsamt Eichstätt insbesondere bei größeren neu geschaffenen Ortsrändern beachtet werden soll. Da bei der Erweiterungsfläche der Fl.Nr. 531 die Ortsrandeingrünung ca. 1/3 der Erweiterungsfläche ausmacht und da die Erweiterungsfläche auf einer Länge von ca. 53,6m lediglich eine Breite von ca. 8,5m besitzt, ist aus Sicht der Gemeinde keine Planungsalternative vorhanden, um das Ziel der Ortsrandeingrünung, ohne dass ein Missverhältnis zwischen Grünfläche und tatsächlicher Nutzfläche vorhanden ist, verwirklichen zu können. Weiter ist zu beachten, dass auf der Fl.Nr. 531 ein öffentlicher Kanal verläuft, sodass die Nutzbarkeit der Erweiterungsfläche noch mehr eingeschränkt ist. Daher wird von einer Ortsrandeingrünung abgesehen. Das Architekturbüro Törmer wird beauftragt, den Bebauungsplan entsprechend anzupassen. Der Umweltbericht ist aufgrund der Herausnahme der Ortsrandeingrünung durch den Fachplaner Herr Bachmann entsprechend anzupassen.

Bzgl. des auf Fl.Nr. 531 errichteten öffentlichen Kanal und der damit verbundenen Zufahrt steht die Gemeinde bereits in Kontakt mit dem Eigentümer zur Vereinbarung einer entsprechenden Grunddienstbarkeit.

##### **Zu 2.**

Die zeichnerische Darstellung der öffentlichen Verkehrsfläche bei der Fl.Nr. 111 im Vorentwurf ist fehlerhaft und wird daher entsprechend korrigiert. Die öffentliche Verkehrsfläche ist die Fl.Nr. 146/13.

### Zu 3.

Im aktuell gültigen Flächennutzungsplan für den Ortsteil Hofstetten ist die Fl.Nr 113 als gemischte Baufläche ausgewiesen. Im aktuellen Vorentwurf des Bebauungsplans ist die Festsetzung vorgesehen, damit der Geltungsbereich Innen- und Außenbereich abgegrenzt wird. Dadurch wird das Grundstück Fl.Nr. 113 zu einem Außenbereichsgrundstück, womit auch nur noch Nutzungen bzw. Bauvorhaben gemäß § 35 BauGB möglich sind. Damit für den Bürger keine rechtliche Schlechterstellung für die bereits vorhandene Bebauung und Nutzung auf dem Grundstück Fl.Nr. 113 erfolgt, wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 19 um die vollständige Fl.Nr. 113 erweitert.

Das Architekturbüro Törmer wird beauftragt, den Bebauungsplan entsprechend anzupassen. Der Umweltbericht ist aufgrund der zusätzlichen Erweiterungsfläche durch den Fachplaner Herr Bachmann entsprechend anzupassen.

### **Beschluss:**

**Der Gemeinderat stimmt dem Abwägungsvorschlag zu.**

**Abstimmungsergebnis:**

**8 : 0  
angenommen**

### Anmerkung:

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

---

### **Bürger 3**

Der Vorschlag zur Änderung für den Geltungsbereich Fl.Nr. 428 ist für uns so nicht tragbar. Deshalb möchten wir, dass die Grenzen so bleiben wie sie sind.

### Abwägungsvorschlag:

Trotz des Hinweises, dass möglicherweise die Festsetzung einer privaten Grünfläche wegfallen kann, wenn im Gegenzug südlich der Geltungsbereichsgrenze im Garten ökologische Vermeidungsmaßnahmen ergriffen werden, hat der Antragsteller an seiner Rücknahme festgehalten.

### **Beschluss:**

**Der Gemeinderat stimmt dem Abwägungsvorschlag zu.**

**Abstimmungsergebnis:**

**8 : 0  
angenommen**

### Anmerkung:

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

---

### **Bürger 4**

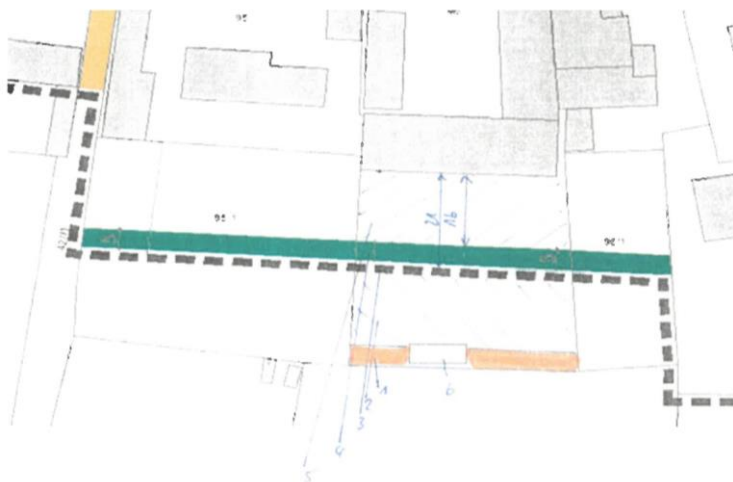
Wir möchten hiermit Einspruch gegen den Vorentwurf Bebauungsplan Nr. 19 Innerorts Hofstetten vom 02.09.2020 einbringen.

Betrifft Flur-Nr. 96\_Anwesen (Name des Eigentümers)

So wie im Vorort Gespräch im Herbst 2019, bzw. am 29.09.2020 mit Ihnen (Anmerkung: mit Herrn 1. Bgm Roland Sammüller) besprochen, möchten wir die Änderung wie bildlich dargestellt beantragen:

Begründung ist der angrenzende Sportplatz und nicht Ackerland.

1. Verschiebung des Grünstreifens (5m) an die Grundstücksgrenze (Erdwall mit Blütenwiese/Buschwerk/Bäume/Hecke)
2. Blütenwiese-Bauerngarten wie bisher, ggvs. Obstbäume
3. Grenze Bebauungsplan/Geltungsbereich
4. nicht bebaubare Abstandsflächen zum Nachbargrundstück
5. tatsächlich bebaubarer Bauflächenzuwachs (außer geltender Grenzabstandsregelung li./re. zum Nachbarn)
6. Holzlege --> wenn Ersatz, dann gleich 1=Grünstreifen



#### Abwägungsvorschlag

Gemäß Regionalplan 10 B III 1.5 (Z) sind an den Ortsrandbereichen Eingrünungen vorzusehen. In der aktuellen Vorentwurfsfassung des Bebauungsplans sind bereits Eingrünungen bei der Fl.Nr. 96 vorgesehen. Aufgrund des im Süden angrenzenden Bebauungsplan Nr. 33 „Sportgelände Hofstetten“ und nach Rücksprache mit dem Landratsamt Eichstätt liegt im Sinne des Regionalplans jedoch kein Ortsrand vor, womit auch keine Eingrünung notwendig ist.

Statt der Ortsrandeingrünung wird eine Baugrenze mit 5m Abstand zum Geltungsbereich festgesetzt, damit der laut dem Lärmgutachten notwendige Abstand zum Sportgelände gewahrt wird. Das Architekturbüro Törmer wird beauftragt, den Bebauungsplan entsprechend anzupassen. Der Umweltbericht ist aufgrund der Herausnahme der Ortsrandeingrünung durch den Fachplaner Herr Bachmann entsprechend anzupassen.

#### Beschluss:

**Der Gemeinderat stimmt dem Abwägungsvorschlag zu.**

**Abstimmungsergebnis:**

**8 : 0  
angenommen**

#### Anmerkung:

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

#### **Bürger 5**

Aufgrund der Ergänzung/Änderung des Bebauungsplans Nr. 19 „Hofstetten Innerortsbereich“ beantrage ich die Aufnahme einer Teilfläche von 800 qm der Fl.Nr. 532 in den Bebauungsplan Nr. 19.

→ Anlage



(Ausschnitt aus der Anlage)

(Antrag 1)

Durch den neu definierten Geltungsbereich (§ 2 Nr. 12) findet der § 34 BauGB zukünftig keine Anwendung. Dagegen sind die Voraussetzungen aus § 34 BauGB nach Artikel 1) und 2) gegenwärtig gegeben. In der näheren Umgebung befindet sich bereits Wohnbebauung bzw. ist durch die Ergänzungen/Änderungen des Bebauungsplans Nr. 19 an anderer Stelle ermöglicht.

Aufgrund der Lage und örtlichen Gegebenheiten des Grundstücks wird das Ortsbild nicht beeinträchtigt.

(Antrag 2)

Der Antrag begründet sich u.a. in Anlehnung an die Änderungen für das Grundstück Fl.Nr. 531 wie im Bebauungsplan Nr. 19 § 2 Nr. 13 und 15 beschrieben für eine Bebauung mit Nebengebäuden / Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO.

Durch den neu definierten Geltungsbereich (§ 2 Nr. 12) findet der § 34 BauGB zukünftig keine Anwendung. Dagegen sind die Voraussetzungen aus § 34 BauGB nach „Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt“ gegenwärtig gegeben. In der näheren Umgebung befinden sich bereits Nebengebäude / Nebenanlagen z.B. Fl.Nr. 536 und andere bzw. sind durch die Ergänzungen/Änderungen des Bebauungsplan Nr. 19 ermöglicht.

Aufgrund der Lage und örtlichen Gegebenheiten des Grundstückes, durch Einbettung zwischen Kläranlage und Grundstück Fl.Nr. 531, wird das Ortsbild nicht beeinträchtigt.

Ein zu errichtendes Nebengebäude dient dem Zweck der Nutzung als Bienenhaus mit Lagerfläche für notwendige Gerätschaften. Die Höhe beträgt kleiner 3,5 Meter und entspricht somit im Ausmaß den Anlagen in unmittelbarer Nähe bzw. ist im Vergleich zu Fl.Nr. 536 deutlich untergeordnet.

Abwägungsvorschlag

Antrag 1 sieht eine Erweiterung des Geltungsbereichs für die Wohnbebauung vor. Im Rahmen der aktuell laufenden Verlängerung der wasserrechtlichen Erlaubnis für die Kläranlage ist ein Geruchsgutachten erforderlich. Bei diesem Geruchsgutachten soll auch mit abgeklärt werden, inwieweit eine Erweiterung des Geltungsbereichs grundsätzlich überhaupt möglich ist und ob dies Auswirkung auf das laufende Verfahren zur Verlängerung der wasserrechtlichen Erlaubnis für die Kläranlage besitzt. Über den Antrag 1 wird entschieden, sobald das Ergebnis des Geruchsgutachtens vorliegt.

Über den Antrag 2 wird entschieden, falls das Geruchsgutachten eine Wohnbebauung auf der Erweiterungsfläche verneint.

Beschluss:

**Der Gemeinderat stimmt dem Abwägungsvorschlag zu.**

**Abstimmungsergebnis:**

**8 : 0  
angenommen**

Anmerkung:

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

---

**Bürger 6**

Wie heute Morgen (12.10.2020) mit Ihnen (1. Bürgermeister und Bauamtsleiter) besprochen, bitten wir Sie um Aufnahme der ganzen Flurnummer 107 (Bengel-Anwesen) in den Bebauungsplan „Innerorts Hofstetten“. Die Ausweisung einer 5m breiten Hecken halten wir für nicht notwendig, da die davor liegenden Grundstücke als Weiden bzw. Pferdekoppeln genutzt werden.

Abwägungsvorschlag

Im aktuell gültigen Flächennutzungsplan für den Ortsteil Hofstetten ist die Fl.Nr 107 vollständig als gemischte Baufläche ausgewiesen. Im aktuellen Vorentwurf des Bebauungsplans ist die Festsetzung vorgesehen, damit der Geltungsbereich Innen- und Außenbereich abgegrenzt wird. Dadurch wird die Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 107 südlich der Scheune zu einem Außenbereichsgrundstück, womit auch nur noch Nutzungen bzw. Bauvorhaben gemäß § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich) möglich sind. Damit für den Bürger keine rechtliche Schlechterstellung für die bereits vorhandene Bebauung und Nutzung der Garage auf dem Grundstück Fl.Nr. 107 erfolgt, wird die Fl.Nr. 107 vollständig in den Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgenommen. Von einer privaten Grünfläche wird abgesehen, da es sich um keine Ortsrandlage handelt.

Das Architekturbüro Törmer wird beauftragt, den Bebauungsplan entsprechend anzupassen. Der Umweltbericht ist aufgrund der zusätzlichen Erweiterungsfläche durch den Fachplaner Herr Bachmann entsprechend anzupassen.

Beschluss:

**Der Gemeinderat stimmt dem Abwägungsvorschlag zu.**

**Abstimmungsergebnis:**

**8 : 0  
angenommen**

Anmerkung:

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

---

**Bürger 7**

Einspruch zur Änderung des Bebauungsplan Nr. 19 „Innerortsbereich Hofstetten“

In der jetzigen Fassung des Bebauungsplans Nr. 19 ist für unser Grundstück mit der Flurnummer 96/1 eine gemeinsame Grenze des Geltungsbereichs mit den Nachbargrundstücken der Familien (...) und (...) geplant. Von dieser ist ein 5m Abstand (Heckenstreifen) einzuhalten, was damit zugleich die eigentliche Baugrenze darstellt.

Diese Grenze des Geltungsbereichs trennt unser Grundstück relativ mittig und ergibt eine Baufläche von ca. 450qm.

Diese Fläche erweist sich nach groben Planungen aufgrund der Grundstückslage für uns als unzureichend.

Wir nutzen derzeit einen Teil dieser privaten Fläche als Spielbereich mit Kletterturm, Trampolin und Schaukeln als Erweiterung unseres Biergartens. Dieses Angebot wird von den Gästen sehr begrüßt, wirkt sich positiv für alle aus und lädt zum verweilen ein. Dies wollen wir platztechnisch natürlich erhalten und möglichst ausbauen.

Nach aktueller Fassung des Bebauungsplans würde dieses Angebot mit privaten Bauinteressen in Konflikt stehen. Dies ist weder in unserem Interesse, noch in Ihrem (1. Bürgermeister und 2. Bürgermeister), wie ich es im persönlichen Gespräch verstanden habe.

Wie zuletzt im Vorort Termin besprochen, ist es im gemeinsamen Interesse der Anlieger, dass der Heckenstreifen entfällt, um keine Abtrennung zu den dahinter liegenden Grundstücken zu schaffen.

Dazu beantragen wir folgende Änderungen zu berücksichtigen:

1. Entsprechend dem aktuellen Lärmschutzgutachten ergeben sich aufgrund der gemeldeten Lärmquellen bebaubare Bereiche für die Anliegergrundstücke des Sportplatzes.

In unserem Grundstück mit der Flurnummer 96/1 ist trotz der verschärften Lärmregelung über

Sonntagmittag (13-15 Uhr) eine Bebaubarkeit über den jetzt gesetzten Geltungsbereich hinaus möglich.

Die genaue Meterzahl ist im Lärmschutzgutachten nicht ablesbar, dürfte sich aber zwischen 5 und 10 m weiter südlich befinden.

Daher beantragen wir die Erweiterung des Geltungsbereichs inklusive der Baugrenze bis an die Lärmschutzgrenze.

2. Vor Ort wurde mit den 1. Bürgermeister Roland Sammüller und dem 2. Bürgermeister Martin Schroll über die grundlegende Lärmbelastung und das Ergebnis des Lärmschutzgutachtens gesprochen.

Neben der oben beantragten Änderung nach dem aktuellen Lärmschutzgutachten, ist es unser Wunsch das Grundstück 96/1 möglichst vollständig als bebaubare Fläche mit aufzunehmen.

Das Ergebnis des Lärmschutzgutachtens basiert maßgeblich auf den übermittelten Spitzenwerten (aus dem Datenblatt) der Musikanlage am Sportgelände. Diese Werte sind aber theoretisch erreichbare Maximalwerte, die in der Realität nicht erreicht werden. Es ist bekannt, dass der Verstärker der Anlage in der Vergangenheit nie über 50% des maximal möglichen gelaufen ist und der Sportplatz und die Fans ausreichend beschallt wurden.

Da die Änderung des Bebauungsplans jetzt erfolgt und wir natürlich für unsere langfristigen Planungen, nicht aufgrund theoretischer Lärmwerte auf die Hälfte unseres Grundstückes verzichten möchten, beantragen wir die Absenkung des Lärmpegels am Sportplatz auf 100dB.

Erklärung zu den 100dB:

Derzeit verweist das Gutachten auf einen maximalen dB Wert von 107dB, was bedeutet, dass in der verschärften Sonntag Mittagszeit (darin gelten zusätzlich -5dB Lärm) unser Grundstück ca. zur Hälfte rausfällt. In allen anderen Wochentagen und Uhrzeiten wäre eine vollständige Bebauung kein Problem. Durch die Absenkung der Lärmquelle (Musikanlage Sportplatz) um rund 7dB, sollte einer vollständigen Bebaubarkeit unseres Grundstückes auch in der verschärften Ruhezeit rechtlich nichts im Wege stehen.

Wir bitten die vollständige Bebaubarkeit des Grundstücks 96/1, mit den zuständigen Sachverständigen des Gutachtens zu prüfen und uns zu informieren.

#### Abwägungsvorschlag

##### Zu 1.

In der Zeit zwischen 13 und 15 Uhr gibt es keine verschärfte Lärmregelung. Es handelt sich zwar um eine Ruhezeit, es ist aber abweichend von den Ruhezeiten am Morgen eine Lärmbelastung von max. 55 dB(A) zulässig (Lärmgutachten, Seite 3). Unter Einhaltung der Grenzwerte ist lt. Rücksprache mit dem Ersteller des Lärmschutzgutachtens eine Verschiebung der Baugrenze um rund 5m Richtung Süden möglich. Die Baugrenze wäre damit mit der Grenze des Geltungsbereichs identisch. Der Aufhebung der Baugrenze kann zugestimmt werden.

##### Zu 2.

Das Ergebnis des Lärmgutachtens basiert nicht auf die möglichen Spitzenwerte der Lautsprecheranlage, sondern ist bereits angepasst. Trotzdem soll eine Vorortmessung die tatsächliche Lautstärke ermitteln. Hinweis: Ein Lautstärkezuwachs um 6 dB sorgt beim Menschen für eine Verdopplung des Lautstärkeempfindens. Dies bedeutet, dass eine Verringerung der Lautstärke um 7 dB zu einer Halbierung des Lautstärkeempfindens der Lautsprecher auf dem Sportgelände führt. Inwieweit eine Verringerung der Lautstärke grundsätzlich möglich und sinnvoll ist und welche Auswirkungen dies auf die schalltechnische Untersuchung besitzt, ist mit dem Sportverein Hofstetten, dem Büro für Städtebau und Bauleitplanung, Bamberg (Ersteller der schalltechnischen Untersuchung) bei einer Lärmmessung im Echtbetrieb abzuklären.

#### Beschluss:

**Der Gemeinderat stimmt dem Abwägungsvorschlag zu.**

**Abstimmungsergebnis:**

**8 : 0  
angenommen**

#### Anmerkung:

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



### Anpassung von Festsetzungen im Rahmen der Diskussion im Gremium:

Die nachfolgende Nr. 9 der Festsetzungen durch Text sollte wie folgt angepasst werden:

Vorgärten sind bis zu einer Tiefe von 3 m von jeglicher Bebauung (z.B. Hauptgebäude, Garagen, Carports oder Nebengebäude wie Holzlegen) freizuhalten. Das gilt nicht für Ersatzbauten.

### Beschluss:

**Die Nr. 9 der Festsetzungen durch Text wird wie folgt angepasst:**

**Vorgärten sind bis zu einer Tiefe von 3 m von jeglicher Bebauung (z.B. Hauptgebäude, Garagen, Carports oder Nebengebäude wie Holzlegen) freizuhalten. Das gilt nicht für Ersatzbauten.**

**Abstimmungsergebnis:**

**8 : 0  
angenommen**

### Anmerkung:

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

<b>TOP</b>	<b>Tagesordnungspunkt zur Beratung und ggf. Beschlussfassung</b>
<b>03</b>	<b>Bauangelegenheiten: Antrag auf isolierte Befreiung: Gartengerätehaus, Zur Veitskapelle 17, Fl.Nr. 164/30, Gemarkung Hofstetten</b>

### Sachvortrag:

Das Bauvorhaben „Gartengerätehaus“ liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans Nr. 36 Ä1 „Zur Veitskapelle“. Das Bauvorhaben ist verfahrensfrei gemäß Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 a) Bayerische Bauordnung, da der Bruttorauminhalt geringer als 75 m<sup>3</sup> ist (5,40m x 2,70m x 2,40m = 34,992m<sup>3</sup>).

Im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben ist jedoch folgende Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans erforderlich:

- Zeichnerische Darstellung: Baugrenze  
Geplant: Errichtung außerhalb der Baugrenze

### Begründung des Bauherrn:

- 1) BV mit Nachbarn besprochen, Standort wird unterstützt und befürwortet
  - 2) Standort stellt keine Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke dar
  - 3) Alternativstandort hätte deutlich größere Beeinträchtigung durch Schattenwurf/Sichtbeeinträchtigung zur Folge
  - 4) Ähnliche BV in anderen Bebauungsplänen der Gemeinde sind erlaubt/Nr. 36 Ä1 Zur Veitskapelle regelt überbaubare Flächen nicht
- Die ausführliche Begründung zu den o.g. Punkten haben die GR-Mitglieder zur Vorbereitung auf den TOP vorab erhalten.

### Anmerkung der Verwaltung:

Hinsichtlich der Baugrenze wurden im Bebauungsplangebiet bisher keine Befreiungen erteilt. Bei der erstmaligen Aufstellung des Bebauungsplans waren Baugrenzen im gesamten Geltungsbereich festgesetzt und eine Regelung enthalten, dass Nebenanlagen bis zu 50 m<sup>3</sup> Rauminhalt auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden dürfen. Die Aufhebung der meisten Baugrenzen und die Regelung wurde im Rahmen des Änderungsverfahrens Ä1 vorgenommen jedoch wurde im gleichen Zug dabei nicht die südliche Baugrenze zur Bestandsbebauung entfernt. Für das Bauvorhaben liegen die zustimmenden Nachbarunterschriften vor.

### Beschluss:

**Dem Bauvorhaben „Gartengerätehaus“, Zur Veitskapelle 17, Fl.Nr. 164/30, Gmkg. Hofstetten wird zugestimmt. Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.**

**Von nachfolgender Festsetzung des Bebauungsplans wird eine Befreiung erteilt:**

- **Zeichnerische Darstellung: Baugrenze**  
**Geplant: Errichtung außerhalb der Baugrenze**

**Abstimmungsergebnis:**

**11 : 0**  
**angenommen**

Anmerkung:

Gemeinderat Winfried Dworak war wegen persönlicher Beteiligung nach Art. 49 GO von der Beratung und Beschlussfassung ausgeschlossen.

<b>TOP</b>	<b>Tagesordnungspunkt zur Beratung und ggf. Beschlussfassung</b>
<b>04</b>	<b>Erweiterung Kindergarten Hitzhofen – Zuwendungsverfahren</b> <b>a) Beschluss zur Bedarfsanerkennung</b> <b>b) Beschluss zur Gesamtfinanzierung</b>

**a) Beschluss zur Bedarfsanerkennung**

Sachvortrag:

Nachdem das Amt für Jugend und Familie die notwendige Bedarfsanerkennung als Voraussetzung für die Förderfähigkeit der Maßnahme bestätigt hat, muss auch vom Gemeinderat ein entsprechender Beschluss gefasst werden.

Seit Jahren sind beide Kindergärten über der Kapazitätsgrenze. Vor allen Dingen im zweiten Kindergartenhalbjahr, können regelmäßig keine Kinder aufgenommen werden, die zu dem Zeitpunkt das 3. Lebensjahr vollendet haben.

Mit Ausweisung des Baugebiets „Fuchsburg“ ist mit weiteren geburtenstarken Jahrgängen zu rechnen.

**Beschluss:**

**Die Gemeinde Hitzhofen erkennt auf Grundlage der Bedarfsermittlung die Notwendigkeit einer 4. Gruppe (25 Plätze) an.**

**Abstimmungsergebnis:**

**12 : 0**  
**angenommen**

**b) Beschluss zur Gesamtfinanzierung**

Sachvortrag:

Im Rahmen des Zuwendungsverfahrens hat die Gemeinde die Gesamtfinanzierung zu bestätigen.

**Beschluss:**

**Die Gemeinde Hitzhofen**

- **sichert zu, dass die Gesamtfinanzierung gewährleistet ist,**
- **ist in der Lage, die notwendigen Eigenmittel aufzubringen,**
- **kann auch die zu erwartenden Folgekosten in der Zukunft tragen.**

**Abstimmungsergebnis:**

**12 : 0**  
**angenommen**

<b>TOP</b>	<b>Tagesordnungspunkt zur Beratung und ggf. Beschlussfassung</b>
<b>05</b>	<b>Genehmigung der Sitzungsniederschriften Nr. 06 vom 08.09.2020</b>

Die Niederschrift über den öffentlichen Teil der Gemeinderatssitzungen Nr. 06 vom 08.09.2020 ist im Ratsinformationssystem hinterlegt.

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

**Beschluss:**

Den Niederschriften Nr. 06 - öffentlicher und nichtöffentlicher Teil - aus der Gemeinderatssitzung vom 08.09.2020 wird in der vorgelegten Fassung zugestimmt.

Abstimmungsergebnis:

12 : 0  
angenommen

TOP	Tagesordnungspunkt zur Beratung und ggf. Beschlussfassung
06	Verschiedenes / Anfragen

**Informationen durch 1. Bürgermeister Roland Sammüller**

- Bauvorhaben seit der letzten GR-Sitzung
- Bürgerversammlungen: Hitzhofen/Oberzell: Freitag, 23.10.2020, 19.30 Uhr, Sporthalle  
Hofstetten: Donnerstag, 29.10., 16 Uhr und Freitag, 30.10.2020, 19.30 Uhr, jeweils Gasthaus Buchberger
- keine Angebotsabgabe für Pflegemaßnahmen Friedhof Hitzhofen durch örtlichen Gartenbaubetrieb
- Erschließung Lohweg:  
Abnahme am 06.08.2020 = Fertigstellungsdatum und Beginn der Gewährleistungsfrist

**Anfragen durch Gemeinderäte**

Schroll Martin	<ul style="list-style-type: none"><li>• Pflegemaßnahmen im Ortsbereich<ul style="list-style-type: none"><li>○ -Einwuchs von Hecken in die Gehwege</li><li>○ -Kehrarbeiten</li></ul></li></ul>
Templer Josef	<ul style="list-style-type: none"><li>• Einwuchs von Bodendecker in die Gehwege</li></ul>
Dworak Winfried	<ul style="list-style-type: none"><li>• -Frage zur Notwendigkeit der vollumfänglichen Darstellung der Stellungnahmen/Sachverhalte der einzelnen Tagesordnungspunkte aufgrund der Einstellung ins Ratsinformationssystem</li><li>• -bauliche Zustand der Straßenbereiche (Erneuerungsbedarf)<ul style="list-style-type: none"><li>○ Verbindung Verkehrskreisel zum Baugebiet Fuchsbug</li><li>○ Rösselstraße ab Hauptstraße bis zur Abzweigung Amselweg</li></ul></li></ul>