



## GEMEINDE HETTENSHAUSEN

### NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES GEMEINDERATES

---

Sitzungsdatum: Montag, 12.09.2022  
Beginn: 19:30 Uhr  
Ende: 21:10 Uhr  
Ort: im Sitzungssaal des Rathauses, Hettenshausen

---

#### ANWESENHEITSLISTE

##### Erster Bürgermeister

Hagl, Wolfgang

##### Mitglieder des Gemeinderates

Abeltshauser, Claudia

Carmanns, Andreas

Günter, Armin

Hiereth, Albert

Hiereth, Erich

Krois, Stefan

Niederauer, Martina

Remmele, Josef

Riehm, Volker

Salvermoser, Johannes

Stowasser jun., Josef

Straßer, Martin

anwesend ab TOP 3.3 (19.40 Uhr)

##### Schriftführerin

Holzer, Gerda

##### Verwaltung

Fischer, Silvia

##### **Abwesende und entschuldigte Personen:**

##### Mitglieder des Gemeinderates

Breitner-Weber, Anna

entschuldigt

Schrätzenstaller, Wolfgang

entschuldigt

## TAGESORDNUNG

### Öffentliche Sitzung

1. Genehmigung der Niederschrift zur öffentlichen Sitzung am 18.07.2022  
Vorlage: 03/GL/149/2022/2
2. Genehmigung der Niederschrift zur öffentlichen Sitzung am 25.07.2022  
Vorlage: 03/GL/149/2022/3
3. Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Bauanträge
- 3.1 Tektur: Antrag auf Errichtung einer Garage für landwirtschaftliche Fahrzeuge auf dem Grundstück Fl.Nr. 664 Gmkg. Entrischenbrunn (Winden 22)  
Vorlage: 03/3.1/161/2022
- 3.2 Antrag auf Umbau der bestehenden Wohnung sowie Nutzungsänderung für Büro und Ausstellungsraum in eine Wohnung auf dem Grundstück Fl.Nr. 86/2 Gmkg. Hettenshausen (Hauptstraße 46)  
Vorlage: 03/3.1/163/2022
- 3.3 Abbruch eines ehem. Stadels und Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 3 Wohneinheiten auf dem Grundstück Fl.Nr. 73 Gmkg. Hettenshausen (Ilmweg 3)  
Vorlage: 03/3.1/160/2022
- 3.4 Antrag auf Baugenehmigung zum Einbau einer Praxis durch Nutzungsänderung des Gästezimmers auf den Grundstücken Fl.Nrn. 421/6 und 422/1 jeweils der Gemarkung Hettenshausen (Schefflerring 14)  
Vorlage: 03/3.1/158/2022
4. Einführung einer Bauverpflichtung mit Ankaufsrecht bei Neuausweisung von Bauland (Bauleitplanverfahren)  
Vorlage: 03/GL/164/2022
5. Genehmigung des Durchführungsvertrages für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 30 Bauschuttrecycling in Prambach  
Vorlage: 03/3.1/162/2022
6. Bekanntgaben
7. Anfragen

Erster Bürgermeister Wolfgang Hagl eröffnet um 19:30 Uhr die Sitzung des Gemeinderates, begrüßt alle Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Gemeinderates fest. Einwände gegen die Tagesordnung wurden nicht erhoben.

## ÖFFENTLICHE SITZUNG

### **1. Genehmigung der Niederschrift zur öffentlichen Sitzung am 18.07.2022**

**Sachverhalt:**

Die Niederschrift zur Gemeinderatssitzung vom 18.07.2022 lag im RIS-Session zum Abruf bereit.

**Beschluss:**

Die Niederschrift über die Sitzung am 18.07.2022 wird in der vorliegenden Fassung genehmigt.

**Einstimmig beschlossen**

**Ja 12 Nein 0**

### **2. Genehmigung der Niederschrift zur öffentlichen Sitzung am 25.07.2022**

**Sachverhalt:**

Die Niederschrift zur Gemeinderatssitzung vom 25.07.2022 lag im RIS-Session zum Abruf bereit.

**Beschluss:**

Die Niederschrift über die Sitzung am 25.07.2022 wird in der vorliegenden Fassung genehmigt.

**Einstimmig beschlossen**

**Ja 12 Nein 0**

### **3. Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Bauanträge**

#### **3.1 Tektur: Antrag auf Errichtung einer Garage für landwirtschaftliche Fahrzeuge auf dem Grundstück Fl.Nr. 664 Gmkg. Entrischenbrunn (Winden 22)**

**Sachverhalt:**

Das zur Bebauung vorgesehene Grundstück Fl.-Nr. 664 Gmkg. Entrischenbrunn liegt im baulichen Außenbereich nach § 35 Baugesetzbuch (BauGB).

Mit der Baugenehmigung vom 06.09.2021 wurde der Neubau von Garagen für landwirtschaftliche Fahrzeuge bereits genehmigt. Die Tektur weist folgende Änderungen zum genehmigten Antrag auf:

- Außenmaße 14,00 m x 7,50 m (genehmigt 12,99m x 7,49m)
- Wandhöhe Firsthöhe 5,96m, Traufhöhe 4,96 m (genehmigt Firsthöhe 4,97, Traufhöhe 4,27m)

Im Außenbereich ist ein Vorhaben nur zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist und es sich um ein sogenanntes privilegiertes Vorhaben handelt.

In planungs- und erschließungsrechtlicher Hinsicht bestehen keine Bedenken.

Das Landratsamt Pfaffenhofen a. d. Ilm wird angehalten, die Voraussetzungen einer Privilegierung zu prüfen und die zuständigen Fachstellen zu beteiligen.

**Beschluss:**

Der Tekturantrag auf Errichtung einer Garage auf dem Grundstück Fl.-Nr. 664 der Gemarkung Entrischenbrunn, Winden 22, wird befürwortet.

Der Gemeinderat Hettenshausen erteilt das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Baugesetzbuch (BauGB) für den vorgenannten Antrag.

**Einstimmig beschlossen Ja 12 Nein 0**

**3.2 Antrag auf Umbau der bestehenden Wohnung sowie Nutzungsänderung für Büro und Ausstellungsraum in eine Wohnung auf dem Grundstück Fl.Nr. 86/2 Gmkg. Hettenshausen (Hauptstraße 46)**

**Sachverhalt:**

Das zur Bebauung vorgesehene Grundstück liegt im baulichen Innenbereich nach § 34 BauGB. Hier ist ein Vorhaben nur zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Die Außenmaße des bestehenden Wohngebäudes und die überbaute Grundstücksfläche werden nicht verändert. Die zusätzliche Wohnung entsteht in der östlichen Gebäudeseite und hat eine Größe von ca. 52 qm.

Die Erschließung ist durch Hauptstraße und das vorhandene Leitungssystem (Wasser/Abwasser) gesichert.

Es werden vier Stellplätze auf dem Grundstück nachgewiesen. Der Pachtvertrag für die Gemeindefläche wurde abgeschlossen.

**Beschluss:**

Der Antrag auf Umbau der bestehenden Wohnung sowie Nutzungsänderung für Büro und Ausstellungsraum in eine Wohnung wird befürwortet.

Der Gemeinderat Hettenshausen erteilt das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Baugesetzbuch (BauGB) für den vorgenannten Antrag.

**Einstimmig beschlossen Ja 12 Nein 0**

**3.3 Abbruch eines ehem. Stadels und Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 3 Wohneinheiten auf dem Grundstück Fl.Nr. 73 Gmkg. Hettenshausen (Ilmweg 3)**

**Sachverhalt:**

Das zur Bebauung vorgesehene Grundstück Fl.-Nr. 73 der Gemarkung Hettenshausen liegt im baulichen Innenbereich nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB). Im Innenbereich ist ein Vorhaben nur zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der zu überbauenden Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt sowie die ausreichende Erschließung gesichert ist.

In planungs- und erschließungsrechtlicher Hinsicht bestehen keine Bedenken. Die Wasserversorgung ist über den Ilmweg gesichert, die Entwässerung erfolgt im Trennsystem über den bestehenden Mischwasserkanal (Schmutzwasser) sowie die Einleitung des Niederschlagswasser in die Ilm. Die Löschwasserversorgung bis 48m<sup>3</sup> / h ist gesichert.

Die für das Bauvorhaben erforderlichen Stellplätze sind gemäß gemeindlicher Stellplatzsatzung auf dem Baugrundstück nachzuweisen.

Die 12 Stellplätze für das genehmigte Wohnhaus Haus.-Nr. 3 und 3a sind ggfs. umzuplanen, da eine Terrasse an der Nordfassade genehmigt wurde.

Diskussion:

Diskutiert die Auffüllung des Geländes anhand des vorgelegten Eingabeplanes. Die Auffüllung beträgt zwischen ca. 0,97 cm und 0,30 cm. Nachdem das Gebäude und die Aufschüttung im Überschwemmungsbereich liegen, muss eine zusätzliche Retentionsfläche geschaffen werden.

Die Stellplatzsituation im Ilmweg ist unbefriedigend. Zu viele Autos parken in der Straße, so dass des Öfteren kein Durchkommen ist. Die Verwaltung soll mit dem Eigentümer des Grundstück Kontakt aufnehmen und hier Abhilfe schaffen. Die aktuelle Stellplatzsatzung soll ebenfalls angepasst werden. Künftig sollen ab fünf Wohnungen Besucherparkplätze gefordert werden. Bei einem Vier-Personen-Haushalt mit größeren Kindern haben diese in der Regel auch ein eigenes Auto. Bei größeren Wohnungen sollen daher künftig drei Stellplätze vorgehalten werden.

Der Gemeinderat entscheidet, dass der Bauherr vor Erteilung des Einvernehmens nachweisen muss, dass er satzungsgemäß die Stellplätze in ausreichender Zahl und in ausreichender Größe stellen kann. Zudem soll dargelegt werden, ob die Rangierfläche für die Stellplätze ausreichend groß ist.

Beschluss:

Der Antrag auf Abbruch eines ehemaligen Stadels und Neubau eines Mehrfamilienhauses auf dem Grundstück Fl.-Nr. 73 der Gemarkung Hettenshausen, Ilmweg 3, wird befürwortet.

Der Gemeinderat Hettenshausen erteilt das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Baugesetzbuch (BauGB) für den vorgenannten Antrag.

**Mehrheitlich abgelehnt    Ja 1 Nein 12**

**3.4    Antrag auf Baugenehmigung zum Einbau einer Praxis durch Nutzungsänderung des Gästezimmers auf den Grundstücken Fl.Nrn. 421/6 und 422/1 jeweils der Gemarkung Hettenshausen (Schefflerring 14)**

Sachverhalt:

Beantragt wird der Einbau einer Praxis durch Nutzungsänderung des Gästezimmers in einem bestehenden Wohnhaus auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 421/6 und 422/1 jeweils der Gemarkung Hettenshausen (Schefflerring 14). Beide Grundstücke haben eine Gesamtgröße von 1.027 m<sup>2</sup>. Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 2 „Eckfeldweg“ der Gemeinde Hettenshausen.

In planungs- und erschließungsrechtlicher Hinsicht bestehen keine Bedenken. Die Zufahrt zum Grundstück ist über den „Schefflerring“ und „Mittelweg“ gesichert. Ebenso ist die Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung durch das bestehende Leitungssystem gesichert.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 2 „Eckfeldweg“ ist als bauliche Nutzung ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO dienen allgemeine Wohngebiete dem Wohnen. In allgemeinen Wohngebieten sind gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO Anlagen für gesundheitliche Zwecke zulässig.

Der Bauherr beantragt eine Abweichung von der gemeindlichen Stellplatzsatzung. Im Antrag auf Baugenehmigung wird ein Stellplatz nachgewiesen. Laut gemeindlicher Stellplatzsatzung sind für Räume mit erheblichem Besucherverkehr (Arztpraxen, Beratungsräume und dergl.) ein Stellplatz je 30 m<sup>2</sup> Nutzfläche, mindestens jedoch zwei Stellplätze nachzuweisen. Der Bauherr begründet den Antrag auf Abweichung von der Stellplatzsatzung mit der geplanten reinen Bestellpraxis. Es ist grundsätzlich immer nur ein Patient für 50 Minuten in der Praxis. Die Terminvergabe erfolgt stündlich.

Dem Antrag auf Abweichung von der Stellplatzsatzung wird nicht zugestimmt, da auf einem Grundstück mit 1.027 m<sup>2</sup> durchaus zwei Stellplätze errichtet werden können. Trotz einer reinen Terminpraxis kann es zu Überschneidungen im Patientenaufkommen kommen.

**Beschluss:**

Der Antrag auf Baugenehmigung zum Einbau einer Praxis durch Nutzungsänderung des Gästezimmers auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 421/6 und 422/1 jeweils der Gemarkung Hettenshausen wird befürwortet.

Der Gemeinderat Hettenshausen erteilt das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Baugesetzbuch (BauGB).

**Einstimmig beschlossen Ja 13 Nein 0**

**Beschluss:**

Dem Antrag auf Abweichung von der Stellplatzsatzung wird zugestimmt.

**Einstimmig abgelehnt Ja 1 Nein 12**

#### **4. Einführung einer Bauverpflichtung mit Ankaufsrecht bei Neuausweisung von Bauland (Bauleitplanverfahren)**

**Sachverhalt:**

Der Gemeinderat Hettenshausen hat in der nichtöffentlichen Sitzung am 22.02.2021 beschlossen, dass ein Bauzwang bei künftigen Baulandausweisungen, einschließlich des Baugebiets am Krankenhausberg (BPl. 29 „Östlich der Ilmtalklinik“) entwickelt wird.

Die Verwaltung wurde beauftragt, in einer der nächsten Sitzungen dem Gemeinderat Vorschläge vorzulegen, wie eine Bauverpflichtung vertraglich geregelt werden kann.

Zugleich sollte geprüft werden, ob es rechtlich die Möglichkeit einer Vertragsstrafe bei länger brachliegenden Grundstücken gibt. Eine Bauverpflichtung erscheint sinnvoll, damit zukünftig neu ausgewiesen Bauflächen nicht auf unbestimmte Zeit leer stehen.

a) Notarieller Vertrag zur Bauverpflichtung mit Ankaufsrecht der Gemeinde.

Die Gemeinde Ilmmünster hat bereits mit Grundsatzbeschluss vom 11.01.2022 die Einführung einer Bauverpflichtung mit Ankaufsrecht bei Neuausweisung von Bauland im Bauleitplanverfahren beschlossen. Bei der Ausweisung von Bauland wird durch notariellen Vertrag mit den betroffenen Eigentümern eine Bauverpflichtung (sog. „Bauzwang“) mit Ankaufsrecht der Gemeinde geschlossen.

Der notarielle Vertrag ist als Anlage angefügt. Die Bauverpflichtung gilt nur für Wohngebäude. Die Verwaltung schlägt eine Bauverpflichtung innerhalb von sechs Jahren und ein Ankaufsrecht der Gemeinde innerhalb von 10 Jahren vor. D.h. dass nach Ablauf der sechs Jahre hat der Gemeinderat noch weitere vier Jahre Zeit, das Ankaufsrecht auszuüben.

b) Vertragsstrafe bei länger brachliegenden Grundstücken

Die Höhe der Vertragsstrafe bei länger brachliegenden Grundstücken ist schwierig festzulegen. Ist die Höhe zu niedrig angesetzt, so dürften die Steigerungen der Immobilienpreis diese deutlich übersteigen, so dass kein Bebauungs- oder Verkaufsdruck entstehen würde.

Eine Vertragsstrafe für das Brachliegen der Grundstücke könnte über den Städtebaulichen Vertrag geregelt werden. Der Gemeinderat müsste jeweils bei Abschluss eines Städtebaulichen Vertrags über die Höhe der Vertragsstrafe individuell entscheiden.

Um eine Gleichbehandlung aller Grundstückseigentümer bei laufenden und künftigen Bauleitplanverfahren sicherzustellen, soll der Grundsatzbeschluss über die Bauverpflichtung künftig bei allen Bauleitplanverfahren, die das Ziel der Ausweisung von Baugebieten (nur Wohnnutzung oder alle Nutzungen) verfolgen, zur Anwendung kommen.

Diskussion:

Nach VII des Vertragsentwurfs entspricht der Kaufpreis bei einem evtl. Ankauf des Grundstücks dem Verkehrswert, der anhand eines Verkehrswertgutachtens ermittelt wird. Um den Baudruck zu erhöhen, soll hier ein Abschlag von möglichst 25 Prozent auf den ermittelten Verkehrswert vereinbart werden. Die Verwaltung wird gebeten zu prüfen, ob ein Abschlag von 25 Prozent rechtskonform verlangt werden können.

Zusätzlich soll durchaus eine Vertragsstrafe bei länger brachliegenden Grundstücken vereinbart werden können. Vorstellen kann man sich, dass ab dem siebten Jahr unabhängig vom Ankaufsrecht der Gemeinde 5 % vom im Jahr sieben ermittelten Verkehrswert an die Gemeinde zu zahlen ist.

Die Gemeinde hat ein Ankaufsrecht, aber nicht die Pflicht hierzu. Der Gemeinderat entscheidet zu gegebener Zeit, ob er das Ankaufsrecht ausüben möchte. Alternativ kann er auch die Bauverpflichtungs- und Ankaufsfrist verlängern. Es könnte sein, dass die Baurealisierung sich aufgrund einer Wirtschaftskrise verzögert oder auch Baufirmen die Gebäude nicht rechtzeitig fertigstellen können. Ein Gemeinderat stellt fest, dass letztlich die Gemeinde auch im Falle eines Weiterverkaufs nicht an die Bauverpflichtung gebunden ist. Jedoch muss die Gleichbehandlung aller Grundstücksbesitzer sichergestellt werden.

Weiter wird diskutiert, dass die Bauverpflichtung nicht nur für Wohngebiete, sondern auch für alle anderen Gebiete gelten solle.

Das Kaufverlangen soll nach den Wünschen des Gemeinderats gestellt werden können, wenn auf dem Bauplatz kein Wohngebäude (im Wohngebiet) bzw. ein anderes Gebäude (sonstige Nutzung) errichtet wurde. Damit soll verhindert werden, dass z. B. das Ankaufsrecht durch den Bau einer Bodenplatte für den Keller ausgehebelt wird.

Zudem soll als Beginn des Fristenlaufs nicht nur auf die Fertigstellung der Anbaustraße (Aufbringen der Bitukiesschicht) abgestellt werden. Sollte sich die Fertigstellung der Straße verzögern, so gilt alternativ das Ankaufsrecht ab dem siebten Jahr nach Bekanntgabe des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplanes.

Die Verwaltung wird beauftragt, die Änderungswünsche rechtlich zu prüfen bzw. prüfen zu lassen und in den Vertragsentwurf einzuarbeiten. Die Änderungen sollen in einer der nächsten Gemeinderatssitzung zur Abstimmung gebracht werden. Weiter sollen die Fristen für die Bauverpflichtung und das Ankaufsrecht für die verschiedenen Baugebiete zur Abstimmung gebracht werden.

Beschluss:

Der Tagesordnungspunkt wird einstimmig abgesetzt.

**Einstimmig beschlossen**

**Ja 13 Nein 0**

**5. Genehmigung des Durchführungsvertrages für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 30 Bauschuttrecycling in Prambach**

Sachverhalt:

Gemeinderat Stowasser nimmt gem. Art. 49 GO aufgrund persönlicher Beteiligung an Beratung und Abstimmung nicht teil.

Im Zuge des Bauleitplanverfahrens „Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 30 Sondergebiet Bauschuttrecycling, DK-0-Deponie, Kieswaschanlage und Transportbeton“ in Prambach ist noch ein Durchführungsvertrag zwischen der Gemeinde Hettenshausen und dem Vorhabenträger, der Fa. Stowasser“ abzuschließen. Inhalt des Durchführungsvertrages sind die Errichtung baulicher

Anlagen sowie die dafür vorgesehenen Fristen sowie die Übernahme der Erschließungskosten durch den Vorhabenträger.

Diskussion:

Ein Gemeinderat stellt fest, dass die komplexen Inhalte des Durchführungsvertrags vom Gemeinderat nicht detailliert geprüft werden können. Die Verwaltung teilt auf Nachfrage mit, dass der Vertrag von einem Rechtsanwalt und dem Notariat (Verwaltung: Textteil zur dinglichen Sicherung) erstellt wurde. Ein Gemeinderat stellt fest, dass der Abwägungsbeschluss aus dem Bebauungsplanbeschluss hinsichtlich der Reifenwaschanlage nicht in den Durchführungsvertrag übernommen wurde.

Beschluss:

Der Gemeinderat Hettenshausen stimmt dem Entwurf des Durchführungsvertrages zu. Bürgermeister Hagl wird ermächtigt, den Vertrag abzuschließen.

**Einstimmig beschlossen**

**Ja 12 Nein 0 Persönlich beteiligt 1**

---

**6. Bekanntgaben**

- a) Bauantrag zur Errichtung einer Werbetafel an der Münchener Straße;  
Das Landratsamt Pfaffenhofen hat mitgeteilt, dass es den Bauantrag befürwortet und das gemeindliche Einvernehmen ersetzen wird.
- b) Das Staatliche Bauamt hat mitgeteilt, dass mit dem Bau der Linksabbiegespuren an der B 13 an der Einmündung in die Hittostaße und die Münchener Straße ab dem 19.09.2022 begonnen wird. Die Bauarbeiten dauern voraussichtlich bis zum 16.11.2022 an. Hierbei wird die B 13 halbseitig und auch vollseitig gesperrt werden.
- c) BPl. 165 „GE an der Posthofstraße“ der Stadt Pfaffenhofen. Die Gemeinde wird hier die Verbreiterung der Posthofstraße mit einem kombinierten Geh- und Radweg (westlich) und einem Radwegschutzstreifen (östliche Seite) vorschlagen, da diese Straße bereits jetzt von Schülern zur Schule, von Freizeitradlern (Ilmradweg), von Ausflüglern zum Waldspielplatz und (Verwaltung: Lieferfahrzeuge zur Mühle) stärker frequentiert ist. Im Zuge der zunehmenden Bebauung dürfte die Auslastung der Straße noch größer werden.
- d) Hettenshausen feiert in 2023 das 1225-jährige Bestehen. Die Vereine werden um Vorschläge gebeten.

---

**7. Anfragen**

Bürgermeister Hagl beantwortet Fragen aus der Mitte des Gemeinderats. Soweit sie nicht beantwortet werden konnten, wurden sie vorgemerkt.

Anschließend findet eine nichtöffentliche Sitzung statt.

Wolfgang Hagl  
Erster Bürgermeister

Gerda Holzer  
Schriftführung