



# GEMEINDE HETTENSHAUSEN

## NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES GEMEINDERATES

---

Sitzungsdatum: Montag, 18.09.2023  
Beginn: 19:30 Uhr  
Ende: 21:30 Uhr  
Ort: im Sitzungssaal des Rathauses, Hettenshausen

---

### ANWESENHEITSLISTE

#### Erster Bürgermeister

Hagl, Wolfgang

#### Mitglieder des Gemeinderates

Abeltshauser, Claudia  
Breitner-Weber, Anna  
Carmanns, Andreas  
Günter, Armin  
Hiereth, Albert  
Krois, Stefan  
Remmele, Josef  
Riehm, Volker  
Salvermoser, Johannes  
Schrätzenstaller, Wolfgang  
Stowasser jun., Josef  
Straßer, Martin

#### Schriftführerin

Holzer, Gerda

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

#### Mitglieder des Gemeinderates

Hiereth, Erich	entschuldigt
Niederauer, Martina	entschuldigt

## TAGESORDNUNG

### Öffentliche Sitzung

1. Geschäftsordnung; Antrag auf Absetzen des Tagesordnungspunktes Nr. 4 (BPl. Nr. 16 "Dorfanger" - 2. Änderung)
2. Genehmigung der Niederschrift zur öffentlichen Sitzung am 26.06.2023  
Vorlage: 01/GL/080/2023
3. Genehmigung der Niederschrift zur öffentlichen Sitzung am 24.07.2023  
Vorlage: 01/GL/081/2023
4. Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); 10. Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 33 "Solarpark Weinbergweg"  
Vorlage: 01/3.1/058/2023
5. Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Bauanträge
- 5.1 Erweiterung der bestehenden landwirtschaftlichen Halle auf dem Grundstück Fl.Nr. 266 Gmkg. Hettenshausen (Nähe Brunnenstraße)  
Vorlage: 01/3.1/056/2023
- 5.2 Errichtung von zwei Wohnhäusern mit Garagen und Stellplätzen auf dem Grundstück Fl.Nr. 339 Gmkg. Hettenshausen (Scheyerer Straße 15)  
Vorlage: 01/3.1/057/2023
- 5.3 Verlängerung zum Betrieb einer Transportbetonanlage auf dem Grundstück Fl.Nr. 1104 Gmkg. Hettenshausen (Prambach 23)  
Vorlage: 01/3.1/061/2023
- 5.4 Verlängerung zum Betrieb von Anlagen für Kiesabbau (Kieswaschanlage) auf dem Grundstück Fl.Nr. 1104 Gmkg. Hettenshausen (Prambach 23)  
Vorlage: 01/3.1/062/2023
6. Baulandentwicklung; Grundsatzbeschluss  
Vorlage: 01/GL/085/2023
7. Geschäftsordnung; Absetzen der TOP 7,8 und 9 (Richtlinien zur Vergabe von Wohnbaugrundstücken gegen Höchstgebot, zum Verkehrswert oder im Familienmodell)
8. Gemeinsames Kommunalunternehmen IImmünster-Hettenshausen - Erweiterung des Aufgabenbereichs  
Vorlage: 01/GL/092/2023
9. Bekanntgaben
10. 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. Geschäftsordnung; Antrag auf Absetzen des Tagesordnungspunktes Nr. 4 (BPl. Nr. 16 "Dorfanger" - 2. Änderung)**

#### **Sachverhalt:**

Bürgermeister Wolfgang Hagl stellt den Antrag, dass der Tagesordnungspunkt 4 (Bebauungsplan Nr. 16 „Dorfanger“ – 2. Änderung) abgesetzt wird.

#### **Beschluss:**

Der Tagesordnungspunkt 4 (Bebauungsplan 16 „Dorfanger“ – 2. Änderung) wird auf die nächste Sitzung verschoben.

**Einstimmig beschlossen**

**Ja 13 Nein 0**

### **2. Genehmigung der Niederschrift zur öffentlichen Sitzung am 26.06.2023**

#### **Sachverhalt:**

Die Niederschrift zur Gemeinderatssitzung vom 26.06.2023 lag im RIS-Session zum Abruf bereit.

#### **Beschluss:**

Die Niederschrift über die Sitzung am 26.06.2023 wird in der vorliegenden Fassung genehmigt.

**Einstimmig beschlossen**

**Ja 13 Nein 0**

### **3. Genehmigung der Niederschrift zur öffentlichen Sitzung am 24.07.2023**

#### **Sachverhalt:**

Die Niederschrift zur Gemeinderatssitzung vom 24.07.2023 liegt im RIS-Session zum Abruf bereit.

#### **Beschluss:**

Die Niederschrift über die Sitzung am 24.07.2023 wird in der vorliegenden Fassung genehmigt.

**Einstimmig beschlossen**

**Ja 13 Nein 0**

### **4. Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); 10. Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 33 "Solarpark Weinbergweg"**

#### **Sachverhalt:**

Mit Schreiben vom 10.08.2023 wurde der Gemeinde Hettenshausen mitgeteilt, dass die Errichtung einer Freiflächen-PV-Anlage auf einer Fläche von ca. 4,6 ha mit einer Leistung von ca. 4,4 MWp durch einen Vorhabenträger geplant wird. Die Zustimmung der meisten Grundstückseigentümer liegt dem Vorhabenträger vor. Innerhalb eines Bereichs von 200m östlich der Bahnstrecke 5501 München-Treuchtlingen ist eine Freiflächen-PV-Anlage privilegiert und kann ohne Bauleitplanverfahren errichtet werden. Die geplante Anlage liegt aber – zumindest größtenteils –

außerhalb dieses Korridors. Der Vorhabenträger beantragt daher die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 33 „Solarpark Weinbergweg“ mit paralleler Änderung des Flächennutzungsplanes. Bezüglich der weiteren baulichen Ausführungen wird auf das beigefügte Antragsschreiben verwiesen.

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Fl.-Nrn. 1381, 1382, 1383, 1380/1 sowie Teilflächen der Grundstücke Fl.-Nrn. 1378/2 und 1379 jeweils Gemarkung Hettenshausen. Der Vorhabenträger bietet eine Gemeindeumlage gemäß §6 EEG21 von 0,2 Cent / kWh an; was laut deren Angabe eine Einnahme von ca. 10.000 Euro pro Haushaltsjahr für die Gemeinde bedeutet. Die Zusicherung zur Kostenübernahme der durch das Bauleitplanverfahren verursachten Planungs- und Erschließungskosten liegt vor.

#### Diskussion:

Eine Freiflächen-PV-Anlage an dieser Stelle mache Sinn, da die Stromtrasse zum Umspannwerk Reising hier am kürzesten sei. Ein Gemeinderat fragt an, ob die Gemeinde durch den Betrieb der PV-Anlage Gewerbesteuer erhalte. Ein Gemeinderat verweist auf das Antragschreiben des Vorhabenträgers, in dem dieser die Vorstellung des Projekts im Gemeinderat anbiete. Dieses Angebot sollte man annehmen. Der Investor soll darlegen, in welcher Form eine mögliche Bürgerbeteiligung stattfinden kann. Ein Gemeinderat möchte die Abführung von Gewerbesteuer als Voraussetzung sehen. Ein weiterer Gemeinderat weist darauf hin, dass eine Abbau-Bürgschaft vom Investor für den Fall, dass die Anlage stillgelegt wird, vorgelegt werden muss. Die Verwaltung weist darauf hin, dass die beschränkt persönliche Dienstbarkeit, die der jeweilige Grundstückseigentümer im Grundbuch eintragen lassen muss, bei Abbau der Anlage auch wieder zu löschen ist.

Grundsätzlich soll sich der Gemeinderat überlegen wie man mit weiteren Anfragen in dieser Richtung vorgeht. Es ist anzunehmen, dass in nächster Zeit weitere Anfragen nach PV-Freiflächenanlagen kommen werden. Der Gemeinderat sieht es positiv, wenn erneuerbare Energien im Gemeindegebiet erzeugt werden.

Das Gremium kommt überein, dass der Tagesordnungspunkt vertagt wird. In einer der nächsten Sitzungen soll der Vorhabenträger das Projekt vorstellen.

#### Beschluss:

Der Tagesordnungspunkt wird vertagt und in einer der nächsten Sitzungen behandelt.

#### **Einstimmig beschlossen**

**Ja 13 Nein 0**

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

#### **5.1 Erweiterung der bestehenden landwirtschaftlichen Halle auf dem Grundstück Fl.Nr. 266 Gmkg. Hettenshausen (Nähe Brunnenstraße)**

##### Sachverhalt:

Gemeinderat Albert Hiereth nimmt gem. Art. 49 GO an Beratung und Abstimmung wegen persönlicher Beteiligung nicht teil.

Das zur Bebauung vorgesehene Grundstück Fl.Nr. 266 der Gemarkung Hettenshausen liegt im baulichen Außenbereich nach § 35 Baugesetzbuch (BauGB). 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 planungsrechtlicher Hinsicht bestehen geringe Bedenken. Das Grundstück liegt laut Flächennutzungsplan in einem Ökologischen Schwerpunktgebiet für Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen; zudem in einem Talraum der zwecks Durchlüftung und

Hochwasserabfluss von Aufforstung freizuhalten ist. Beim Bauvorhaben handelt es sich allerdings um keinen Neubau, sondern um eine geringfügige Erweiterung des Bestandsgebäudes.

In erschließungsrechtlicher Hinsicht bestehen teilweise Bedenken. Das Grundstück liegt am öffentlich gewidmeten Feld- und Waldweg Nr. 4 „Paloweg“ an. Die Zufahrt zum Grundstück ist daher für die beabsichtigte Nutzung unproblematisch. Das Grundstück ist weder an die Kanalisation angeschlossen, noch besteht ein Wasseranschluss. Anfallendes Niederschlagswasser ist daher auf dem Grundstück zu versickern; ein Wasseranschluss ist laut Betriebsbeschreibung für die Nutzung nicht erforderlich. Es ist ein Löschwasserbedarf von 1.600 Liter / min (=96m<sup>3</sup>/h) für 2 Stunden (=192m<sup>3</sup>) erforderlich. Die Löschwasserversorgung ist nur bedingt sichergestellt, da sich im näheren Umkreis keine geeignete Löschwasserentnahmestelle befindet. Der nächste ausreichend leistungsstarke Oberflurhydrant ist ca. 250m Luftlinie entfernt im Bereich der Kreuzung Hittostaße / Hauptstraße mit 95m<sup>3</sup>/h. Der nächste Unterflurhydrant liegt im Bereich der Scheyerer Straße in ca. 110m Entfernung mit 53m<sup>3</sup>/h, sofern eine Verlegung der Löschwasserleitung von der Feuerwehr auf Privatgrund erfolgen kann (Fehlmenge 86m<sup>3</sup>). Im Rahmen des Bauantragsverfahrens ist daher ein Nachweis über die ausreichende Bereitstellung von Löschwasser, ggf. durch Errichtung privater Löschwasserbehälter, vorzulegen.

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

Das Landratsamt Pfaffenhofen a.d.Ilm wird gebeten, die Voraussetzung einer Privilegierung zu prüfen.

#### **Beschluss:**

Der Antrag auf Vorbescheid zur Erweiterung der bestehenden landwirtschaftlichen Halle auf dem Grundstück Fl.Nr. 266 der Gemarkung Hettenshausen, Nähe Brunnenstraße, wird befürwortet.

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

**Einstimmig beschlossen Ja 12 Nein 0 Persönlich beteiligt 1**

#### **5.2 Errichtung von zwei Wohnhäusern mit Garagen und Stellplätzen auf dem Grundstück Fl.Nr. 339 Gmkg. Hettenshausen (Scheyerer Straße 15)**

#### **Sachverhalt:**

Das zur Bebauung vorgesehene Grundstück Fl.Nr. 339 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 planungsrechtlicher Hinsicht bestehen keine Bedenken. Das Grundstück ist laut Flächennutzungsplan dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) zuzuordnen. Die nähere Umgebung entspricht ebenfalls einem Allgemeinen Wohngebiet.

In erschließungsrechtlicher Hinsicht bestehen keine Bedenken. Das Grundstück liegt an der öffentlich gewidmeten Ortsstraße „Scheyerer Straße“ an. Das Grundstück ist über einen DN300 Mischwasserkanal erschlossen, ein Wasseranschluss mit DN150 ist ebenfalls vorhanden. Die Löschwasserversorgung ist sichergestellt. Bezüglich der Errichtung eines Zweithausanschlusses auf dem Grundstück ist im Rahmen des Bauantragsverfahrens eine Sondervereinbarung mit der Gemeinde Hettenshausen abzuschließen.

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

**Beschluss:**

Der Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung von zwei Wohngebäuden mit Garagen und Stellplätzen auf dem Grundstück Fl.Nr. 339 der Gemarkung Hettenshausen, Scheyerer Straße 15, wird befürwortet.

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

**Einstimmig beschlossen Ja 13 Nein 0**

**5.3 Verlängerung zum Betrieb einer Transportbetonanlage auf dem Grundstück Fl.Nr. 1104 Gmkg. Hettenshausen (Prambach 23)**

**Sachverhalt:**

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

Mit Schreiben vom 07.08.2023 wird die unbefristete Verlängerung der derzeit bis 31.12.2023 befristeten Transportbetonanlage beantragt. Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 30 für das Gebiet „Sondergebiet Bausschuttrecycling, DK-0-Deponie, Kieswaschanlage und Transportbeton“ in Prambach und widerspricht nicht den Festsetzungen gemäß Antragsteller/Bauherr.

In planungsrechtlicher Hinsicht bestehen keine Bedenken. Die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan schafft unter anderem die baurechtlichen Voraussetzungen für den dauerhaften Betrieb der Anlage.

In erschließungsrechtlicher Hinsicht bestehen keine Bedenken. Das Grundstück liegt an der Kreisstraße PAF6 an. Die Zufahrt zum Grundstück ist daher gegeben. Das Grundstück ist an einen DN250 Schmutzwasserkanal angeschlossen. Anfallendes Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern bzw. eine wasserrechtliche Genehmigung zur Einleitung in das Prambacher Bächlein vorzulegen. Ein Wasseranschluss ist vorhanden. Die Löschwasserversorgung ist in Prambach durch das gemeindliche Hydrantennetz allein nicht sichergestellt, daher hat der Bauherr sich zur Bereitstellung einer für die Feuerwehr nutzbaren, ausreichend dimensionierten Löschwasserbevorratung auf dem Privatgrundstück bereit erklärt.

Die für das Bauvorhaben erforderlichen Stellplätze sind gemäß gemeindlicher Stellplatzsatzung auf dem Baugrundstück nachzuweisen. Auf Nachfrage wird mitgeteilt, dass der Betrieb der Transportbetonanlage bislang befristet genehmigt war. Nun wird eine unbefristete Genehmigung beantragt.

**Beschluss:**

Der Antrag auf Verlängerung zum Betrieb einer Transportbetonanlage auf dem Grundstück Fl.Nr. 1104 der Gemarkung Hettenshausen, Prambach 23, wird befürwortet.

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

**Einstimmig beschlossen Ja 12 Nein 0 Persönlich beteiligt 1**

**5.4 Verlängerung zum Betrieb von Anlagen für Kiesabbau (Kieswaschanlage) auf dem Grundstück Fl.Nr. 1104 Gmkg. Hettenshausen (Prambach 23)**

**Sachverhalt:**

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

Mit Schreiben vom 07.08.2023 wird die unbefristete Verlängerung der derzeit bis 31.12.2023 befristeten Kieswaschanlage beantragt. Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 30 für das Gebiet „Sondergebiet Bauschuttrecycling, DK-0-Deponie, Kieswaschanlage und Transportbeton“ in Prambach und widerspricht nicht den Festsetzungen gemäß Antragsteller/Bauherr.

In planungsrechtlicher Hinsicht bestehen keine Bedenken. Die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan schafft unter anderem die baurechtlichen Voraussetzungen für den dauerhaften Betrieb der Anlage.

In erschließungsrechtlicher Hinsicht bestehen keine Bedenken. Das Grundstück liegt an der Kreisstraße PAF6 an. Die Zufahrt zum Grundstück ist daher gegeben. Das Grundstück ist an einen DN250 Schmutzwasserkanal angeschlossen. Anfallendes Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern bzw. eine wasserrechtliche Genehmigung zur Einleitung in das Prambacher Bächlein vorzulegen. Ein Wasseranschluss ist vorhanden. Die Löschwasserversorgung ist in Prambach durch das gemeindliche Hydrantennetz allein nicht sichergestellt, daher hat der Bauherr sich zur Bereitstellung einer für die Feuerwehr nutzbaren, ausreichend dimensionierten Löschwasserbevorratung auf dem Privatgrundstück bereit erklärt.

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

#### **Beschluss:**

Der Antrag auf Verlängerung zum Betrieb von Anlagen für den Kiesabbau (Kieswaschanlage) auf dem Grundstück Fl.Nr. 1104 der Gemarkung Hettenshausen, Prambach 23, wird befürwortet.

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

**Einstimmig beschlossen Ja 12 Nein 0 Persönlich beteiligt 1**

## **6. Baulandentwicklung; Grundsatzbeschluss**

#### **Sachverhalt:**

Die Gemeinde Hettenshausen gehört aufgrund ihrer Nähe zum regionalen Zentrum Ingolstadt und zur Landeshauptstadt München zu den attraktiven Regionen Bayerns, in denen seit Jahren die Grundstückspreise ansteigen.

Damit ist es kaum mehr möglich, geeignete Flächen für den Gemeinbedarf sowie zur Deckung des Wohnbedarfs der örtlichen Bevölkerung und des Wohnbedarfs von Bevölkerungsschichten mit besonderen Wohnraumversorgungsproblemen zu erwerben. Damit die Gemeinde Bauerwartungsland zur Weiterveräußerung an diesen Personenkreis ankaufen kann, schlägt die Verwaltung vor, einen Grundsatzbeschluss zur Baulandentwicklung zu schaffen, der bei bestehenden und künftigen Baulandausweisungen zur Anwendung kommt.

Große und damit hochpreisige Wohnbaugrundstücke können von der Gemeinde Hettenshausen vorrangig gegen Höchstgebot und ohne die Begründung einer Selbstnutzungsverpflichtung vergeben werden.

In diesem Grundsatzbeschluss legt der Gemeinderat folgende Eckpunkte für die künftige Wohnbaulandausweisung fest. In begründeten Einzelfällen soll sich der Gemeinderat vorbehalten können, von den nachfolgend aufgeführten Grundsätzen abzuweichen. Es wird klargestellt, dass der Grundsatzbeschluss nicht nur bei Bauleitplanverfahren nach §§ 1 ff BauGB, sondern grundsätzlich auch bei Satzungen nach §§ 34 und 35 BauGB zur Anwendung kommt. Der Grundsatzbeschluss vom 19.11.2018 ist als Anlage zum Vergleich beigefügt.

1. Wohnbauland wird künftig nur noch dann neu ausgewiesen, wenn durch im Vorfeld der Baulandausweisung abgeschlossene vertragliche Vereinbarungen eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung sichergestellt ist. Zur Sicherstellung dieser städtebaulichen Zielsetzung wird die Gemeinde Hettenshausen im Vorfeld einer Wohnbaulandausweisung, und zwar vor Beginn der Bauleitplanung 30 % der landwirtschaftlichen Fläche (Bruttobaulandfläche) sei es als Realflächen oder als Miteigentumsanteile, zum Eigentum erwerben. Bei Mischgebieten und bei Dorfgebieten, in denen Wohnen zu ca. 50 % möglich ist, werden 15 % der Bruttobaulandfläche erworben.
2. Die künftigen Erschließungsflächen, Grünflächen und sonstige öffentliche Bedarfsflächen (z. B. Ausgleichsflächen, Flächen für die Regenrückhaltung, -Ableitung) hat der Grundstückseigentümer der Gemeinde Hettenshausen in dem Maße unentgeltlich zum Alleineigentum zu überlassen, der dem Verhältnis der beim Grundstückseigentümer verbleibenden Nettobaulandflächen zu dem gesamten Nettobaulandflächen entspricht. Ausweislich vorstehender Ziff. 1 sind dies mindestens 70 % der künftigen Erschließungsflächen, Grünflächen und sonstigen öffentlichen Bedarfsflächen.
3. Die Gemeinde Hettenshausen erwirbt Grundstücksflächen oder Miteigentumsanteile zum Verkehrswert im Zeitpunkt des Erwerbs. Der Verkehrswert wird durch ein Gutachten des Gutachterausschusses oder eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen ermittelt.
4. Wird bestehendes Baurecht im Innenbereich (§ 34 BauGB) oder im Geltungsbereich von Bebauungsplänen oder städtebaulichen Satzungen erhöht, ist es Ziel der Gemeinde, auch für die Baurechtsmehrung vorgenannte städtebauliche Ziele umzusetzen. Abhängig von Art und Umfang der Baurechtsmehrung werden hier städtebauliche Vereinbarungen mit dem Grundstückseigentümer geschlossen. Ziel ist es auch hier, mindestens 30 % der Baurechtsmehrung der Verwendung für vorgenannte städtebauliche Ziele (Ziff. 1) zuzuführen. Der Grundsatzbeschluss wird auf kleinstrukturierte bestehende Baugebiete mit vielen Grundstückseigentümern nicht angewandt. Bagatellgrenze ist hier eine Baufächenmehrung von 500 m<sup>2</sup> Geschossfläche Wohnen.
5. Erforderliche städtebauliche Regelungen (z. B. Regelungen zur Kostenübernahme, zur Bauverpflichtung, zur Erschließung oder zum Ökoausgleich) werden im Rahmen des Erwerbsvertrages oder in Form von städtebaulichen Verträgen im Sinne von § 11 BauGB getroffen. Hierbei ist der Grundsatz der Angemessenheit zu beachten (§ 11 Abs. 2 Satz 1 BauGB).
6. Der Grundstückseigentümer hat sich grundsätzlich zu verpflichten, die in seinem Eigentum verbleibenden Bauparzellen innerhalb einer Frist von 5 Jahren ab Bekanntmachung des Bebauungsplans bzw. ab Herstellung der Erschließung (jeweils späterer Zeitpunkt) mit vollständig hergestellten Gebäuden samt Außenfassade zu bebauen. Verlängerungen über die vorstehende Frist hinaus werden nur in besonders begründeten Einzelfällen gewährt. Diese Bauverpflichtung wird durch eine notariell zu beurkundende Bauverpflichtung mit Ankaufsrecht der Gemeinde gesichert. Für das Baugebiet „Östlich der Ilmtalklinik“ gilt abweichend eine gestaffelte Bauverpflichtung zwischen fünf und elf Jahren. Hierbei sind die Gebäude innerhalb der jeweiligen Frist vollständig samt Außenfassade zu erstellen.
7. Für den Fall, dass die Grundstücke innerhalb der oben genannten fünf Jahre nicht mit einem Wohnhaus bebaut sind, erhält die Gemeinde ein Ankaufsrecht. Dieses Ankaufsrecht ist binnen von drei Jahren nach Ablauf der Fünfjahresfrist von der Gemeinde auszuüben. Der Ankaufswert entspricht dem Verkehrswert, den zum Zeitpunkt des Kaufverlangens der Bauplatz – samt gegebenenfalls dann darauf stehenden Gebäuden – hat, wobei der Bauplatz als erschlossener Bauplatz zu bewerten ist, aber Erschließungs- und Anschlusskosten, Herstellungsbeiträge und Investitionsaufwand gemäß dem

Kommunalabgabengesetz insoweit, als sie im Verkehrswert des erschlossenen Bauplatzes enthalten sind, aber zu Lasten der Gemeinde gehen, abzuziehen sind, nur der so ermäßigte Verkehrswert gilt als Verkehrswert.

8. Die Planungshoheit für die Aufstellung von Bauleitplänen liegt ausschließlich bei der Gemeinde. Es besteht kein Anspruch der Grundstückseigentümer auf Einleitung, auf Durchführung oder Abschluss eines Bauleitplanverfahrens. Insoweit wird die Planungshoheit der Gemeinde durch vorliegenden Grundsatzbeschluss nicht eingeschränkt.
9. Über die Verwendung der in das Eigentum der Gemeinde übergegangenen Grundstücksflächen oder über die Bindungen im Wege eines städtebaulichen Vertrages entscheidet der Gemeinderat nach pflichtgemäßem Ermessen. In den Abwägungsprozess sollen die Lage, der Ort und die Größe des Plangebiets sowie der aktuelle bzw. zukünftige Bedarf mit einfließen. Die Gemeinde Hettenshausen wird die von ihr erworbenen Grundstücksflächen vorrangig zur Deckung des Wohnbedarfs der örtlichen Bevölkerung, zur Deckung des Wohnbedarfs von sonstigen Bevölkerungsgruppen mit besonderen Wohnraumversorgungsproblemen sowie für den Gemeinbedarf (z. B. Infrastruktureinrichtungen wie Kindertagesstätten, Sport- und Freizeitanlagen, etc.) verwenden.
10. Zur Umsetzung von Zielen des Umwelt- und Klimaschutzes im Rahmen einer Bauleitplanung entwickelt die Gemeinde ein Klimaschutzkonzept.
11. Die Gemeinde entwickelt Richtlinien über die Vergabe von Baugrundstücken im „Höchstgebotmodell“, im „Verkehrswertmodell (alt: Freies Modell)“ und im „Familienmodell“. Im Rahmen vertraglicher und/oder gesetzlicher Vorgaben ist die Gemeinde Hettenshausen frei in ihrer Entscheidung, welches Vergabemodell für die jeweils zum Verkauf stehenden Grundstücke angewendet werden soll.

#### Diskussion:

Ein Gemeinderat findet 30 % Ankaufquote o.k. Ein anderer Gemeinderat dies als zu viel. Davon zu unterscheiden sind die Flächen für den Gemeinbedarf (Erschließungsfläche, Ausgleichsfläche usw.), die sowohl die Grundstückseigentümer als auch die Gemeinde von ihrem Anteil abtreten müssen.

Das Klimaschutzkonzept steht hier nur „informativ“, da dieses separat vom Gemeinderat beschlossen werden muss und hier nicht Gegenstand des Beschlusses ist.

Bei Ausweisung von Baugebieten könne man auch die Größe des Bebauungsgebietes steuern. Die Verwaltung weist darauf hin, dass auf die Regelung einer Bagatellgröße verzichtet wird, damit nicht im Vorfeld einer Baulandausweisung die Grundstücke parzelliert werden um eine evtl. Bagatellgrenze zu unterlaufen. Ist der Flächenanteil der Gemeinde zu klein, erhält sie über die Umlegung kein Grundstück zugewiesen.

#### Beschluss:

Es wird eine Ankaufquote von 25 % beschlossen.

**Mehrheitlich abgelehnt    Ja 1    Nein 12**

#### Beschluss:

Es wird eine Ankaufquote von 30 % beschlossen.

**Mehrheitlich beschlossen    Ja 10    Nein 3**

#### Beschluss:

Der vorstehende Grundsatzbeschluss zur Baulandentwicklung der Gemeinde Hettenshausen tritt mit Wirkung vom 01.10.2023 in Kraft. Gleichzeitig tritt der bisherige Grundsatzbeschluss zur

Baulandentwicklung der Gemeinde Hettenshausen vom 19.11.2018 (Beschlussfassung) außer Kraft.

**Einstimmig beschlossen**

**Ja 13 Nein 0**

**7. Geschäftsordnung; Absetzen der TOP 7,8 und 9 (Richtlinien zur Vergabe von Wohnbaugrundstücken gegen Höchstgebot, zum Verkehrswert oder im Familienmodell)**

**Sachverhalt:**

Die Verwaltung hat im Entwurf drei Richtlinien vorgelegt. Bei Vergabe von Bauparzellen entscheidet der Gemeinderat pro Parzelle, ob dieses versteigert (Höchstgebotmodell), zum Verkehrswert oder zum ermäßigten Verkehrswert (Familienmodell) verkauft werden soll.

Bei einem Verkauf zum Verkehrswert oder zum ermäßigten Baulandpreis kommt ein umfangreiches Punktesystem zur Anwendung, das z. B. Einkommens- und Eigentumsverhältnisse, Kinder, Behinderung, Wohnsitz und auch ehrenamtliche Tätigkeit berücksichtigt. Die vorgeschlagene max. Punkte bei Kindern (60) erscheint im Vergleich zu einer evtl. vorliegenden Behinderung oder Pflegebedürftigkeit eines Familienmitglieds als zu hoch bewertet. Ehrenamtliche Tätigkeiten wie z. B. Nachbarschaftshilfe sollen anerkannt werden.

Der Gemeinderat beauftragt daher die Verwaltung, „Musterantragsteller“ und eine Punktematrix zu erstellen und dem Gemeinderat vorzustellen. Damit soll erkennbar sein, welche Lebenssituation mit welchem „Listen-Ranking“ verbunden wird. Vermeiden möchte man, dass durch das Punktesystem eine Vergabe stattfindet, die man so nicht gewollt hat.

**Beschluss:**

Die Tagesordnungspunkte 7,8 und 9 (Richtlinien zur Vergabe von Wohnbaugrundstücke) werden abgesetzt.

**Einstimmig beschlossen**

**Ja 13 Nein 0**

**8. Gemeinsames Kommunalunternehmen Ilmmünster-Hettenshausen - Erweiterung des Aufgabenbereichs**

**Sachverhalt:**

Auf Wunsch des Gemeinderats Hettenshausen soll im Bedarfsfall das gemeinsame Kommunalunternehmen auch kommunale Hochbaumaßnahmen der Trägergemeinden durchführen können.

Nach Art. 50 Abs. 6 KommZG sind Änderungen der Unternehmenssatzung vom Verwaltungsrat des Kommunalunternehmens zu beschließen. Die Änderung der Unternehmensaufgabe bedarf hierbei der Zustimmung aller Träger.

§ 2 Abs. 1 Buchst. e) eingefügt, so dass künftig kommunale Hochbaumaßnahmen in den Trägergemeinden vom Kommunalunternehmen durchgeführt werden können. Weiterhin erfolgt die Klarstellung, dass das Kommunalunternehmen nur kommunale Aufgaben der Trägergemeinden durchführt. § 2 Abs.1 Buchstabe b) ff. der Unternehmenssatzung wird dahingehend ergänzt.

Auf Empfehlung der Kommunalaufsicht des Landratsamts Pfaffenhofen wird § 6 Abs. 3 ergänzt, dass auch der Abschluss von Verträgen im Sinne des § 2 Abs. 4 dieser Unternehmenssatzung vom Verwaltungsrat zu beschließen sind (Leistungsbeziehungen zwischen der Trägergemeinde und dem Kommunalunternehmen).

Weiter war angeregt worden, die Unternehmenssatzung an ein neues Unternehmenssatzungsmuster des Bayerischen Gemeindetags für gemeinsame Kommunalunternehmen anzupassen. Daher erhält die erste Änderungssatzung weitere redaktionelle Änderungen und Ergänzungen.

Die erste Änderungssatzung sowie die Unternehmenssatzung in der Fassung der ersten Änderung ist dem Ratsinformationssystem als Anlage beigefügt.

### **Beschluss:**

Der Gemeinderat stimmt der ersten Änderung der Unternehmenssatzung des gemeinsamen Kommunalunternehmens IImmünster-Hettenshausen in der vorgelegten Fassung zu.

### **Einstimmig beschlossen**

**Ja 13 Nein 0**

## **9. Bekanntgaben**

- 9.1 Beteiligung am Bauleitplanverfahren „Haselberg“ in IImmünster  
Die Gemeinde Hettenshausen erhebt keine Anregungen und Bedenken gegen den Bebauungsplan.
- 9.2 Beteiligung am Bauleitplanverfahren „GE östlich der B 13“ in IImmünster  
Die Gemeinde Hettenshausen erhebt keine Anregungen und Bedenken gegen den Bebauungsplan.
- 9.3 Friedhof Hettenshausen, Kreuzberg  
Die Steine zwischen den Grabmälern sind uneben. Der Gemeinderat stimmt zu, dass nach und nach die Pflastersteine entfernt und ein Schotterrasen zwischen die Grabfelder aufgebracht wird. Der Gemeinderat wird nach dem Einbau von einigen Schotterrasen-Streifen das Ergebnis begutachten. Die Hauptwege sind ebenfalls uneben, können aber aus Kostengründen nicht neu gepflastert werden.
- 9.4 Gemeinsamer Wasserhochbehälter, Sachstand  
Das Ingenieurbüro Kienlein erstellt derzeit die Leistungsverzeichnisse. Im Dezember 2023/Januar 2024 sollen diese vorliegen und die Aufträge anschließend ausgeschrieben werden. Im Frühjahr 2024 soll die Ausführung der Baustraße zum Wasserhochbehälter (Gemeindegebiet IImmünster) und der Bau des Wasserhochbehälters beginnen. Ab dem Herbst 2024 ist geplant, die Versorgungsleitungen zu verlegen. Am 07.09.23 wurden die Grundstückseigentümer, die vom Leitungsbau betroffen ist, eingeladen und vom Ingenieurbüro Kienlein ausführlich in Kenntnis gesetzt.
- 9.5 Die Bürgerversammlung findet am 12.10.23 im Gasthof Schrätzenstaller statt.
- 9.6 Straßenbau Jahnhöhe, Sachstand  
Die Fa. Schelle beginnt am 25.09.23 mit dem Straßenbau. Dieser ist in vier Bauabschnitte eingeteilt. Bauabschnitt 1 (Jahnhöhe 27-39) wird zuerst fertiggestellt.
- 9.7 Kanalhauptsammler Posthofstraße  
Nächste Woche findet eine Besprechung mit den Stadtwerken Pfaffenhofen statt.
- 9.8 Bebauungsplanverfahren „Östlich der Ilmtalklinik“.  
Hier wurde ein Verkehrsgutachten angefordert. Derzeit wird der Städtebauliche Vertrag ausgearbeitet.
- 9.9 Dorfheim, Sachstand  
Das Architekturbüro Gemeiner erstellt derzeit Leistungsverzeichnisse. Die aktuellen Planungen werden den Gemeinderäten in einer der nächsten Sitzungen vorgestellt.

9.10 Gebührenabrechnung

In der nächsten Sitzung wird die Gebührenkalkulation für die Wasserversorgung in Hettenshausen (ohne der ehemaligen Gemeinde Entrischenbrunn) und für die Entwässerungseinrichtung „Winden-Prambach“ vorgestellt.

- 9.11 Die 1225-Jahr-Feier am 09.09.2023 ist sehr gut gelungen und wurde von den Bürgerinnen und Bürgern der Gemeinde gut besucht. Ein herzliches Dankeschön geht an die Organisatoren und an die Vereine, die zum Gelingen des Festes beigetragen haben. Es wurde ein Umsatz von 4.800 € erzielt. Das Team des Gemeinderats spendet das Preisgeld für den 1. Preis für die Teilnahme am „five athlone“ an die Afrika-Blindenhilfe.

## **10. Anfragen**

---

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

Anschließend findet eine nichtöffentliche Sitzung statt.

Wolfgang Hagl  
Erster Bürgermeister

Gerda Holzer  
Schriftführung