



GEMEINDE HETTENSHAUSEN

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE TEILWEISE GEMEINSAME SITZUNG DES GEMEINDERATES

Sitzungsdatum:	Montag, 18.03.2024
Beginn:	19:00 Uhr
Ende	21:40 Uhr
Ort:	im Sitzungssaal des Rathauses Ilmmünster

ANWESENHEITSLISTE

Erster Bürgermeister

Hagl, Wolfgang

Mitglieder des Gemeinderates

Abeltshauser, Claudia	entschuldigt ab TOP 6
Breitner-Weber, Anna	
Carmanns, Andreas	anwesend im Verlauf des TOP 1
Günter, Armin	
Hiereth, Albert	
Krois, Stefan	
Niederauer, Martina	
Remmele, Josef	
Riehm, Volker	
Salvermoser, Johannes	
Schrätzenstaller, Wolfgang	
Stowasser jun., Josef	
Straßer, Martin	

Schriftführerin

Holzer, Gerda

Referenten

Herschmann, Andreas	anwesend TOP 2
Huber, Manfred	anwesend TOP 1
Kraus, Arthur	anwesend TOP 2
Maling, Franz	anwesend TOP 1

Abwesende und entschuldigte Personen:

Mitglieder des Gemeinderates

Hiereth, Erich

entschuldigt

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

2. Grundsätzliche Entwicklung und Zusammenarbeit im Bereich der erneuerbaren Energien mit dem Kommunalunternehmen Energie und Infrastruktur des Landkreises Pfaffenhofen (KEI)
Vorlage: 01/GL/136/2024
3. Genehmigung der Niederschrift zur öffentlichen Sitzung am 19.02.2024
Vorlage: 01/GL/019/2024
4. Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Bauanträge
 - 4.1 Antrag auf Errichtung eines Betriebsleiterwohnhauses mit Carport auf den Grundstücken Fl.Nrn. 497, 519, und 495 Gmkg. Entrischenbrunn (Schaibmaierhof 1)
Vorlage: 01/3.1/008/2024
 - 4.2 Antrag auf Errichtung eines Wohngebäudes mit Doppelgarage als Ersatzbau auf dem Grundstück Fl.Nr. 1368/3 Gmkg. Hettenshausen (Dr.-Wirzmüller-Straße 8)
Vorlage: 01/3.1/009/2024
 - 4.3 Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Einliegerwohnung und Garagen auf dem Grundstück Fl.Nr. 5 Gmkg. Hettenshausen (Ilmweg 10)
Vorlage: 01/3.1/010/2024
 - 4.4 Antrag auf Errichtung eines Wintergarten an das Bestandsgebäude sowie Errichtung eines Balkons mit Außentreppe auf den Grundstücken Fl.Nrn. 1457, 1186/2 Gmkg. Hettenshausen (Münchner Straße 1b)
Vorlage: 01/3.1/011/2024
5. Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); BPlan Nr. 33 "SO Solarpark"; Genehmigung des Städtebaulicher Vertrages
Vorlage: 01/GL/018/2024
6. Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Bebauungsplan Nr. 1 Jahnhöhe - 1. Änderung
 - 6.1 Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen
Vorlage: 01/3.1/012/2024
 - 6.2 Satzungsbeschluss
Vorlage: 01/3.1/013/2024
7. Bekanntgaben

Erster Bürgermeister Wolfgang Hagl eröffnet um 19:00 Uhr die teilweise gemeinsame 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

2. Grundsätzliche Entwicklung und Zusammenarbeit im Bereich der erneuerbaren Energien mit dem Kommunalunternehmen Energie und Infrastruktur des Landkreises Pfaffenhofen (KEI)

Sachverhalt:

Die Gemeinde Hettenshausen liegt am südlichen Rand des Landkreises Pfaffenhofen auf dem tertiären Höhenrücken, der südlich an die quartäre Schotterebene anschließt. Das Potential zur Hebung von erneuerbaren Energien im Gemeindegebiet liegt insbesondere im Wind- und Sonnenbereich. Biomasse und Geothermie sind dabei nachrangig zu betrachten.

Herr Arthur Kraus vom neu gegründeten Kommunalunternehmen Energie und Infrastruktur des Landkreises Pfaffenhofen, AöR (KEI) und Herr Andreas Herschmann von der Bürgerenergiegenossenschaft Pfaffenhofen (BEG) nehmen an der Sitzung teil und erläutern die Möglichkeiten einer Zusammenarbeit.

Zur weiteren Projektentwicklung im Gemeindebereich könnte die Gemeinde Hettenshausen mit dem landkreiseigenen und 100 %igen Kommunalunternehmen KEI und der BEG vertrauensvoll und vorrangig zusammenarbeiten.

Über die BEG ist eine direkte finanzielle Bürgerbeteiligung möglich.

Eine weitere Möglichkeit wäre, dass fachliche Expertise und weitere Projektunterstützung im Benehmen mit den Projektpartnern fallweise hinzugeholt würde. Es wird dabei die generelle Kostenteilung über die Beteiligungsverhältnisse oder bei dessen Fehlen im Drittelverhältnis angestrebt.

Über das jeweilige Einzelprojekt würde eine Vereinbarung geschlossen, welche insbesondere die Projektbeschreibung und -zielstellung, die möglichen Beteiligungsverhältnisse, den avisierten Projektierungszeithorizont und einen groben Business Case aufzeigt.

Über die drei vorrangigen Projektpartner – Gemeinde, Landkreis und BEG ist jeweils schon zu Anfang sichergestellt, dass eine maximal mögliche Bürgerbeteiligung und 100% öffentlich rechtliche Beteiligungsverhältnisse vorliegen.

Eine gesellschaftsrechtliche Fremdinvestorenbeteiligung würde grundsätzlich nicht ins Auge gefasst. Der produzierte Strom sollte generell und nach Möglichkeit einer gemeindlichen und/oder landkreisbegrenzten Vermarktung zugeführt werden.

Die Flächensicherung würde im Benehmen und mit Erstzugriffsrecht durch die Gemeinde durchgeführt. Dabei soll die Gemeinde von ihrer Planungshoheit Gebrauch machen.

Herr Kraus stellt das Kommunalunternehmen Energie und Infrastruktur des Landkreises PAF, AöR kurz vor. Die Energiewende soll auf Landkreisebene vollzogen werden. Als regenerative Energiequellen stehen zur Verfügung: Wind/Sonne/(Wasser)/Geothermie/Biomasse. Das KEI soll hierbei die 19 Gemeinden + Landkreis + BEG stärken.

Herr Herschmann führt weiter aus, dass große Windenergieanlagen (Offshore-Anlagen) ausschließlich den (Groß-)Investoren gehören. Eine Bürgerbeteiligung ist nicht möglich. Man könnte die an sich profitable Energieversorgung auch selbst in die Hand nehmen. Dazu hat sich die Bürgerenergiegenossenschaft (BEG) 2012 gegründet und zählt mittlerweile 1.200 Mitglieder.

teilweise gemeinsame Sitzung des Gemeinderates vom 18.03.2024 -öffentlicher Teil-

Voraussetzung für eine Mitgliedschaft ist ein Genossenschaftsanteil von mind. 100 Euro/1 Anteil bis max. 50 Anteile. Danach ist eine Projektbeteiligung an Windrädern (Rendite 3-5 %), an Biogasanlagen (6%), PV-Anlagen (4%) und am SolarCarport (3%) möglich.

Am Beispiel „Windenergieanlage –Lustholz“, die am 31.01.2016 in Betrieb genommen wurde, erläutert Herr Herschmann die Investition. Der Rotor des Windrades ist 115,7 m lang, die Nabenhöhe beträgt 149 m und die Gesamthöhe 206,83 m. Bei einer geplanten Investitionssumme von 5,5 Mio. € und einer Laufzeit von 20 Jahren hat sich z. B. in 2016 ein Mehrertrag von 196.717 kWh und in 2023 bereits ein Mehrertrag von 2.362.078 kWh ergeben.

Am „Windpark Gerolsbach“, mit einer geplanten Investitionssumme von 13,8 Mio. € und einer Inbetriebnahme Ende 2015, hat sich z. B. die Gemeinde Gerolsbach mit 61,1 % beteiligt.

Der „Windpark Pfaffenhofen“ soll noch in 2024 in Betrieb gehen. Zum Flächenverbrauch in Waldgebieten teilt er mit, dass es leider so sei, dass jeweils die Waldgebiete am weitesten von Wohnbebauungen entfernt seien und daher die nötigen Abstandsflächen zur Wohnbebauung erfüllten. Der Rückbau in diesem Waldgebiet sei mit einer Bürgschaft gesichert worden. Zudem teilt er mit, dass der Flächenverbrauch bei Windenergie nur 1 m² für den Strombedarf eines Haushalts sei. Der Flächenverbrauch bei Biogas hingegen betragen schon 2.000 m² für den Strombedarf eines Haushalts.

Der Landkreis habe seit Januar 2016 einen genehmigten Teilflächennutzungsplan „Windenergie“. In diesem Bereich seien Windenergieanlagen privilegiert. Die Gemeinden sollten sich hier durch Eigeninitiative die Flächen sichern, da Investoren jederzeit die Windkraftenergieanlagen bauen dürften. Die BEG nimmt z. B. beim Betrieb Rücksicht auf einen möglichen Schattenwurf auf nahestehende Gebäude und auf Fledermausflug an warmen, weniger windigen Tagen. Dies würde ein Großinvestor definitiv nicht machen.

Der Energiebedarf des Landkreises Pfaffenhofen könne eine „all electric“-Strategie im Bereich Wärme durch z. B. eine Sanierung und den Einbau von Wärmepumpen bei den Gebäuden, im Bereich Strom durch z. B. Einsatz regenerativer Energiequellen und im Bereich Mobilität durch Umrüstung auf E-Mobilität transformiert werden.

Dadurch entstünde ein zusätzlicher Strombedarf von 1.600 GWh. Dieser könnte durch 800 GWh Windstrom (90 Windräder) und 800 GWh Sonnenstrom (0,7 € der Landkreisfläche) erzeugt werden.

Um den regional erzeugten Strom zu vermarkten, wurde der regionale Ökostromanbieter „bavariastrom“ gegründet.

Zur Kenntnis genommen

3. Genehmigung der Niederschrift zur öffentlichen Sitzung am 19.02.2024

Sachverhalt:

Die Niederschrift zur Gemeinderatssitzung vom 19.02.2024 lag im RIS-Session zum Abruf bereit.

Beschluss:

Die Niederschrift über die Sitzung am 19.02.2024 wird in der vorliegenden Fassung genehmigt.

Einstimmig beschlossen

Ja 14 Nein 0

4. Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Bauanträge

4.1 Antrag auf Errichtung eines Betriebsleiterwohnhauses mit Carport auf den Grundstücken Fl.Nrn. 497, 519, und 495 Gmkg. Entrischenbrunn (Schaibmaierhof 1)**Sachverhalt:**

Die zur Bebauung vorgesehenen Grundstücke Fl.Nrn. 497, 519 und 495 jeweils Gemarkung Entrischenbrunn liegen 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. Für das Bauvorhaben besteht ein genehmigter Vorbescheid vom 21.07.2023.

In planungsrechtlicher Hinsicht bestehen geringe Bedenken. Das Grundstück ist laut Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche eingetragen mit angrenzenden Boden- und Baudenkmälern. Beim Bauvorhaben handelt es sich um einen Neubau als Ersatzbau für das bereits vorhandene landwirtschaftliche Nebengebäude (Garage).

In erschließungsrechtlicher Hinsicht bestehen geringe Bedenken. Das Grundstück liegt an der öffentlich gewidmeten Gemeindeverbindungsstraße Nr. 38 „Schaibmaierstraße“ an. Die Zufahrt von der Gemeindeverbindungsstraße zum Wohngebäude führt über den „Schaibmaierhof“. Hierfür ist ein Geh-, Fahrt- und Leitungsrecht notwendig, um die dauerhafte Erschließung des Bauvorhabens sicherzustellen. Das Grundstück ist nicht an die Kanalisation angeschlossen, die Entwässerung erfolgt über eine Kleinkläranlage. Gemäß Stellungnahme des Prüfsachverständigen sind gerade noch ausreichend Kapazitäten für das Bauvorhaben vorhanden und die Anlage weist keine Mängel auf. Ein Wasseranschluss besteht für das Grundstück über die Gemeinde Paunzhausen durch den Wasserzweckverband Paunzhausen. Dieser ist ebenfalls am Verfahren beteiligt und hat keine Einwendungen zum Bauantrag geltend gemacht. Anfallendes Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern, da ein Regenwasserkanal nicht vorhanden ist. Die Löschwasserversorgung kann nicht durch die Gemeinde Hettenshausen sichergestellt werden; auch hier ist der Wasserzweckverband Paunzhausen zu beteiligen.

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 Errichtung eines Betriebsleiterwohnhauses mit Carport auf den Grundstücken Fl.Nrn. 497, 519 und 495 jeweils Gemarkung Entrischenbrunn, Schaibmaierhof 1b, wird befürwortet.

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

Einstimmig beschlossen Ja 14 Nein 0

4.2 Antrag auf Errichtung eines Wohngebäudes mit Doppelgarage als Ersatzbau auf dem Grundstück Fl.Nr. 1368/3 Gmkg. Hettenshausen (Dr.-Wirzmüller-Straße 8)**Sachverhalt:**

Das zur Bebauung vorgesehene Grundstück Fl.Nr. 1368/3 der Gemarkung Hettenshausen (Dr.-Wirzmüller-Straße 8) liegt im baulichen Außenbereich nach § 35 Baugesetzbuch (BauGB). Im Außenbereich ist ein Vorhaben nur zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die Erschließung gesichert ist und es sich um ein sogenanntes privilegiertes Vorhaben handelt. Für

teilweise gemeinsame Sitzung des Gemeinderates vom 18.03.2024 -öffentlicher Teil-

das Bauvorhaben liegt ein genehmigter Vorbescheid des Landratsamtes Pfaffenhofen vom 11.07.2023 vor.

In planungsrechtlicher Hinsicht bestehen Bedenken. Das Grundstück liegt laut Flächennutzungsplan in einem Gebiet für Landwirtschaftliche Fläche. Eine Anbindung an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil ist nicht gegeben; das Bauvorhaben ist vielmehr umgeben von landwirtschaftlich genutzten Ackerflächen im Norden, Süden und Osten. Beim Bauvorhaben handelt es sich um einen Ersatzbau, da das vorhandene Bestandsgebäude als Bauruine nicht mehr bewohnbar ist. Der östliche Bereich des Baugrundstücks wird derzeit als Lagerfläche für Baumaschinen und Baumaterial verwendet. Eine gewerbliche Nutzung des Grundstücks ist derzeit laut Bauantrag nicht vorgesehen.

In erschließungsrechtlicher Hinsicht bestehen Bedenken. Das Grundstück liegt nur mittelbar am öffentlich gewidmeten Feld- und Waldweg Nr. 28 „Mitterfeldweg“ an. Eine Zufahrt zum Grundstück liegt grundsätzlich für die beabsichtigte Nutzung vor (Art. 4 Abs. 3 BayBO) vor.

Vom Feldweg zweigt eine Grundstückszufahrt mit einer Länge von ca. 25m zum betroffenen Grundstück ab. Das Grundstück Fl.-Nr. 1339 ist im Eigentum der Gemeinde. Die Zufahrt zum Baugrundstück unterliegt nicht der Widmung, da sie nur als private Zufahrt dient.

Damit die Erschließung gesichert ist, muss die Zufahrt so hergestellt werden, dass sie der Belastung durch Baufahrzeuge usw. genügt (Schotterung in ausreichender Breite und Tiefe). Dazu bedarf es einer schriftlichen Vereinbarung zwischen Gemeinde und dem Eigentümer des Grundstücks Fl.-Nr. 1368/3 Gmkg. Hettenshausen in der die Pflicht zum Ausbaus und zum künftigen Unterhalt für diese Teilstrecke (Zufahrt) geregelt wird, um dauerhaft eine ordnungsgemäße Erschließung des Grundstücks zu sichern.

Das Grundstück ist über einen DN50 Schmutzwasser-Druckkanal an die Kanalisation angeschlossen. Ferner besteht ein Wasseranschluss über eine DN100-Leitung. Anfallendes Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern, da ein Regenwasserkanal nicht vorhanden ist. Die Löschwasserversorgung ist nicht sichergestellt. Im näheren Umkreis befindet sich zwar ein Unterflurhydrant (Entfernung ca. 40m); aufgrund der niedrigen Druckverhältnisse kann jedoch der Grundsatz von 48 m³/h im Außenbereich nicht sichergestellt werden. Die fehlende Löschwassermenge ist daher vom Bauherrn durch private Löschwasserentnahmeverrichtungen für die Feuerwehr sicherzustellen.

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.

Der Gemeinderat diskutiert noch kurz die fehlende Befestigung der Zufahrt. Der Antragsteller soll hierbei die Befestigung seiner Zufahrt vor Baubeginn und nach Ende der Baumaßnahme sowie den laufenden Unterhalt sicherstellen.

Beschluss:

Der Antrag auf Errichtung eines Wohngebäudes mit Doppelgarage als Ersatzbau auf dem Grundstück Fl.Nr. 1368/3 der Gemarkung Hettenshausen, Dr.-Wirzmüller-Straße 8, wird nicht befürwortet, da die Erschließung nicht gesichert ist.

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

Mehrheitlich beschlossen Ja 12 Nein 2

Abstimmungsvermerke:

Damit ist das gemeindliche Einvernehmen nicht erteilt.

4.3 Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Einliegerwohnung und Garagen auf dem Grundstück Fl.Nr. 5 Gmkg. Hettenshausen (Ilmweg 10)**Sachverhalt:**

Das zur Bebauung vorgesehene Grundstück Fl.Nr. 5 der Gemarkung Hettenshausen (Ilmweg 10) 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 geringe Bedenken. Das Grundstück ist laut Flächennutzungsplan als Dorfgebiet (MD) ausgewiesen. Beim Bauvorhaben handelt es sich um einen Neubau in einer Baulücke im Innenbereich. Das Grundstück liegt allerdings 7m westlich der Ilm und daher teilweise im Bereich von einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet.

In erschließungsrechtlicher Hinsicht bestehen keine Bedenken. Das Grundstück liegt an der öffentlich gewidmeten Ortsstraße Nr. 3 „Ilmweg“ an. Die Zufahrt zum Grundstück ist daher für die beabsichtigte Nutzung unproblematisch. Das Grundstück ist über einen DN400 Mischwasserkanal an die Kanalisation angeschlossen, ferner besteht ein Wasseranschluss über eine DN100 Leistung. Bezüglich eines Zweitanschlusses für das Grundstück ist vor Genehmigung noch eine Sondervereinbarung zwischen Gemeinde und Bauherren abzuschließen. Anfallendes Niederschlagswasser ist möglichst auf dem Grundstück zu versickern; eine Versickerungsanlage ist laut Eingabeplan vorgesehen. Die Löschwasserversorgung ist sichergestellt; der nächste Unterflurhydrant befindet sich in unmittelbarer Nähe im Süden vor dem Grundstück.

Die für das Bauvorhaben erforderlichen Stellplätze sind gemäß gemeindlicher Stellplatzsatzung auf dem Baugrundstück nachzuweisen. Das Landratsamt Pfaffenhofen wird gebeten, den Nachweis zu überprüfen, insbesondere hinsichtlich der Dimensionierung der beiden Stellplätze in der Doppelgarage.

Das Landratsamt Pfaffenhofen a.d.Ilm wird ferner gebeten, die notwendigen Fachstellen, insbesondere das Sachgebiet Wasserrecht sowie das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt, zu beteiligen.

Der Gemeinderat bittet darum, dass bei Beseitigung der alten Obstbäume ein Ersatz gepflanzt wird. Sollte dies nicht möglich sein, wäre die Ersatzpflanzung auch auf der gemeindlichen Streuobstwiese möglich.

Beschluss:

Der Antrag auf Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Einliegerwohnung und Garagen auf dem Grundstück Fl.Nr. 5 der Gemarkung Hettenshausen, Ilmweg 10a, wird befürwortet.

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

Mehrheitlich beschlossen Ja 14 Nein 0

4.4 Antrag auf Errichtung eines Wintergarten an das Bestandsgebäude sowie Errichtung eines Balkons mit Außentreppe auf den Grundstücken Fl.Nrn. 1457, 1186/2 Gmkg. Hettenshausen (Münchner Straße 1b)**Sachverhalt:**

teilweise gemeinsame Sitzung des Gemeinderates vom 18.03.2024 -öffentlicher Teil-

Die zur Bebauung vorgesehenen Grundstücke Fl.Nrn. 1457 und 1186/2 der Gemarkung Hettenshausen (Münchner Straße 1b) liegen 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 als Dorfgebiet (MD) ausgewiesen und liegt im Bereich von Bodendenkmälern. Beim Bauvorhaben handelt es sich um keinen Neubau, sondern um eine geringfügige Erweiterung des Bestandsgebäudes (Wintergarten / Balkon) in Richtung Westen. Sofern die Erweiterung dem Außenbereich nach §35 BauGB zuzuordnen ist, kann diese als sonstiges Vorhaben gemäß §35 Abs. 2 BauGB im Einzelfall zugelassen werden. Öffentliche Belange der Gemeinde werden nicht beeinträchtigt.

In erschließungsrechtlicher Hinsicht bestehen keine Bedenken. Das Grundstück liegt an der Bundesstraße B13 „Münchner Straße“ an. Die Zufahrt zum Grundstück führt über das Grundstück Fl.Nr. 1186/2 (Münchner Straße 1) ist daher für die beabsichtigte Erweiterung unproblematisch. Das Grundstück ist über einen DN250 Mischwasserkanal an die Kanalisation angeschlossen. Ein Wasseranschluss besteht über eine DN100 Leitung. Anfallendes Niederschlagswasser ist vorrangig auf dem Grundstück zu versickern. Die Löschwasserversorgung ist sichergestellt. Ein Oberflurhydrant befindet sich 70m südöstlich vom Bauvorhaben, ein weiterer Unterflurhydrant 50m östlich.

Beschluss:

Der Antrag auf Errichtung eines Wintergartens an das Bestandsgebäude sowie eines Balkons mit Außentreppe auf den Grundstücken Fl.Nrn. 1457 und 1186/2 der Gemarkung Hettenshausen, Münchner Straße 1b, wird befürwortet.

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

Mehrheitlich beschlossen Ja 14 Nein 0

5. Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); BPlan Nr. 33 "SO Solarpark"; Genehmigung des Städtebaulicher Vertrages

Sachverhalt:

Im öffentlichen Teil der Sitzung vom 16.10.2023 wurde der Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 33 „SO Solarpark Weinbergweg“ in Hettenshausen gefasst. Mit den Vorhabenträgern ist noch ein Städtebaulicher Vertrag (Planungsvereinbarung) zur Kostenübernahme des Bauleitplanverfahrens gemäß §11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB zu schließen.

Der Vertrag lag als Anlage im Ratsinformationssystem bei.

Beschluss:

Der Gemeinderat Ilmmünster genehmigt den vorgelegten Städtebaulichen Vertrag zur Kostenübernahme zwischen Vorhabenträger und Gemeinde. Bürgermeister Hagl wird ermächtigt, den Vertrag zu unterzeichnen

Einstimmig beschlossen

Ja 14 Nein 0

6. Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Bebauungsplan Nr. 1 Jahnhöhe - 1. Änderung

6.1 Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen

Sachverhalt:

Vorbemerkungen zum Verfahren und grundsätzlicher Beschluss zu den Stellungnahmen aus der förmlichen Beteiligung

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 27.02.2023 den Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Jahnhöhe“ im Ortsteil Jahnhöhe gefasst. Das Verfahren wird gemäß §13a Abs. 1. BauGB im Vereinfachten Verfahren durchgeführt. Insofern entfällt der Verfahrensschritt der Frühzeitigen Auslegung. In der Sitzung des Gemeinderates am 18.12.2023 wurde der Entwurf des Bebauungsplanes zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Jahnhöhe“ samt Begründung des Planungsbüros Schwarzplan aus München in der Fassung vom 18.12.2023 sowie das Bodengutachten der Fa. Grundbaulabor München GmbH aus München vom 29.09.2023 gebilligt und die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß §3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs. 2 BauGB angeordnet. Die förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß §3 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit von 16.01.2024 bis 20.02.2024, die förmliche Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs. 1 BauGB von 19.01.2024 bis 20.02.2024 durchgeführt.

a) Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aus den Beteiligungsverfahren gem. §3 Abs. 2 und gemäß §4 Abs. 2 BauGB.

A) Aus der Öffentlichkeit wurden zwei Stellungnahmen abgegeben.

A1: Frau H. vom 09.02.2024

Gem. Arbeitsauftrag des Gemeinderats Hettenshausen vom 18.12.2023 habe ich geprüft, ob eine Festsetzung der von den Grundstückseigentümern abzutretende Fläche als öffentliche Grünfläche oder als öffentlichen Gehweg (öffentliche Verkehrsfläche) sinnvoll und notwendig ist. Ich bin zu dem Ergebnis gekommen, dass die Ausweisung als Verkehrsfläche einen Ausbau dieser nach sich zieht und deshalb nicht sinnvoll ist. Zusätzlich hat sich der Gemeinderat definitiv nur die Beibehaltung des bisherigen Ist-Zustandes gewünscht, der dann einer öffentlichen Grünfläche entspricht.

Gründe:

Bislang besteht an dieser Fläche eine Wiese mit einem „Trampelpfad“. Dies soll so beibehalten werden. Bei Ausweisung einer öffentlichen Grünfläche kann die Fläche im ursprünglichen Zustand beibehalten und ggf. noch mit einer Bepflanzung aufgewertet werden. Ein Betreten einer öffentlichen Grünfläche ist erlaubt und möglich. Bei Ausweisung einer öffentlichen Verkehrsfläche (Gehweg) werden hingegen wesentliche höhere Anforderungen an den Ausbau gestellt, weil diese Ausweisung ein Planungsziel verfolgt, nämlich die Funktionalität eines öffentlichen Fußwegs. Hier reicht zwar ein geringer Ausbaustandard aus (Schotterweg, wassergebundene Decke). Aus der Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche ergibt sich, dass die Fläche so hergestellt werden muss, dass sie eine funktionierende Ausführungsplanung ermöglicht. Bei einer Festsetzung als öffentliche Verkehrsfläche (Gehweg) oder als öffentliche Grünfläche muss man die daraus folgende Rechtskette (Sicherungspflichten durch die Gemeinde) beachten. Die Pflicht einer Gemeinde für den verkehrssicheren Zustand zu sorgen, bedeutet nicht, dass der Gehweg schlechthin gefahrlos sein muss. Bagatellgrenzen für Bodenunebenheiten bei Gehwegen sind: Unebenheiten im Bereich zwischen 2 bis 2,5 cm, bei Natursteinpflaster höhere Unebenheiten, "bei Kanaldeckeln eine Unebenheit von 5 cm, -bei Wurzeln von Straßenbäumen Unebenheiten durch Wurzeldruck (vgl. Seite 15 Sonderheft „Haftungsrechtliche Organisation im Interesse der Schadenverhütung 2018“ der Bundesarbeitsgemeinschaft Deutscher Kommunalversicherer). Es ist auf den durchschnittlichen Verkehrsteilnehmer abzustellen. Der Benutzer einer Grünanlage muss sich bei naturbelassenen Grünflächen auf etwaige Hindernisse einstellen und mit ihnen rechnen und die gegebenen Verhältnisse so hinnehmen wie sie sich ihm erkennbar darbieten. Somit werden bei an eine öffentliche Grünfläche wesentlich geringere Anforderungen an die Verkehrssicherheit gestellt. Eine weitere Überlegung bei einem Gespräch im Landratsamt war, dass die Baufenster 5 m von den

Grundstücksgrenzen zurückgesetzt werden sollen, damit eine 2 m Hecke und ein 3 m Freiraum möglich wird und das Ganze nicht so „bedrängt wirkt“.

Quellen:

- Artikel „Verkehrssicherungspflicht auf öffentlichen Straßen“ von Cornelia Hesse (BayGT)
- Der BayGT hat sich leider nicht zurückgemeldet
- Sonderheft „Haftungsrechtliche Organisation im Interesse der Schadensverhütung 2018“ von BADK – erhalten von der Bayer. Versicherungskammer
- Auskunft WipflerPlan v. 15.01.2024 zum erforderlichen Ausbauzustand aufgrund einer planerischen Festsetzung
- Internet – Urteil OVG Jena zur „Haftung einer Gemeinde für den Zustand einer Grünanlage“ 2012
- Gespräch Landratsamt, Bauwesen

Diskutiert wird noch, ob nicht die öffentliche Grünfläche verbreitert werden sollte, damit die Baukörper nicht so bedrängt stehen. Die Verwaltung weist darauf hin, dass die Grundstückfläche unentgeltlich abgetreten wird und vermutlich keine Bereitschaft zu weiteren unentgeltlichen Grundabtretungen besteht.

Beschluss:

Der festgesetzte „Öffentliche Fußweg“ wird auf Wunsch des Gemeinderates redaktionell geändert und fortan als „Öffentliche Grünfläche“ ausgewiesen. Die Unterhaltungspflicht für die Fläche bleibt jedoch bei der Gemeinde. Auf die Ausführungen in der Stellungnahme hierzu wird verwiesen.

Der Abstand der Baugrenzen von 3,0 m zum öffentlichen Grünfläche wird nicht auf 5,0 m vergrößert, da die Bebaubarkeit der Grundstücke optimal ausgenutzt werden soll. Der Abstand der Gebäude zum Grünfläche wird auch über die Abstandsflächen geregelt und für ausreichend befunden. Eine gute Durchgrünung der Grundstücke kann durch die grünordnerischen Festsetzungen dennoch erreicht werden. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

Mehrheitlich beschlossen Ja 13 Nein 1

A2: Herr B. vom 20.02.2024

- 1) Zu Planzeichnung Teil C): Textliche Hinweise und Nachrichtliche Übernahmen - Punkt 7: Demnach ist die Stellplatzsatzung der Gemeinde Hettenshausen einzuhalten. Jedoch bitte ich darum auch die dort beschriebene Anzahl an Stellplätzen (Anlage zu §2 Abs. 1) entsprechend umzusetzen bzw. einzufordern. Eine Abweichung/Umgehung hiervon, wie ich sie bspw. im §4 der Stellplatzsatzung verstehe sollte nicht möglich sein. Die bereits heute angespannte Parkplatzsituation in der Carl-Orff-Str. gibt das nicht her.
- 2) Zu Begründung Teil E) Nr. 8 Niederschlagswasser: Die dort beschriebenen Maßnahmen zur Versickerung sind zwingend umzusetzen, zu überprüfen und nachzuhalten. So ist im August 2023 bei schweren Regenfällen das Regenwasser sturzbachartig über die betroffenen Grundstücke auf die Carl-Orff-Str. geschwemmt. Eine Versiegelung der Grundstücke verschlimmert diesen Zustand.

Ein Hinweis oder Wunsch am Rande. Im weiteren Verlauf der (öffentlichen) Kommunikation kann aus meiner Sicht auf Begriffe wie „moderate“ oder „maßvolle“ Nachverdichtung verzichtet werden. Wenn in das ländliche, charmante Bild der Jahnhöhe zwei derartige Wohnanlagen gebaut werden klingt das nur zynisch und deplatziert.

Beschluss:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Eine Abweichung von der Stellplatzsatzung ist im Verfahren nicht vorgesehen. Zum Bebauungsplan wurde ein Baugrundgutachten erstellt. Die Maßnahmen zur Niederschlagswasserbeseitigung sind einzuhalten. Zudem hat das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt in seiner Stellungnahme Bezug auf die Niederschlagswasserbeseitigung genommen. Die Hinweise hierzu sind ebenfalls einzuhalten. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

Mehrheitlich beschlossen Ja 13 Nein 1

B) Folgende am Verfahren beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange äußerten sich nicht oder hatten keine Einwände gegen die Planung:

- 03. Landratsamt Pfaffenhofen (Immissionsschutztechnik) vom 24.01.2024
- 05. Landratsamt Pfaffenhofen (Untere Denkmalschutzbehörde) vom 29.01.2024
- 06. Landratsamt Pfaffenhofen (Gesundheitsamt)
- 08. Landratsamt Pfaffenhofen (Tiefbauverwaltung) vom 15.01.2024
- 09. Landratsamt Pfaffenhofen (Kommunale Angelegenheiten) vom 06.02.2024
- 11. Landratsamt Pfaffenhofen (Wasserrecht) vom 07.02.2024
- 12. Landratsamt Pfaffenhofen (Verkehrswesen) vom 26.01.2024
- 13. KUS Landkreis Pfaffenhofen vom 16.01.2024
- 16. Staatliches Bauamt Ingolstadt vom 16.01.2024
- 17. Regierung von Oberbayern (Landes-/Regionalplanung) vom 16.01.2024
- 18. Regierung von Oberbayern (Gewerbeaufsichtsamt)
- 19. Regierung von Oberbayern (Brand- und Katastrophenschutz)
- 20. Amt für Ländliche Entwicklung Oberbayern (ALE)
- 21. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Pfaffenhofen
- 22. Planungsverband Region Ingolstadt vom 22.01.2024
- 23. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege München
- 24. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Pfaffenhofen vom 06.02.2024
- 25. Bayerischer Bauernverband vom 25.01.2024
- 26. Industrie- und Handelskammer Oberbayern vom 05.02.2024
- 27. Handwerkskammer Oberbayern vom 20.02.2024
- 28. Bund der Selbstständigen, Gewerbeverband Bayern
- 29. IHR Südliches Ilmtal, Gewerbevereinigung
- 30. Gemeinde Scheyern vom 01.02.2024
- 31. Gemeinde Reichertshausen vom 15.01.2024
- 32. Gemeinde Immünster vom 18.01.2024
- 33. Gemeinde Paunzhausen vom 15.01.2024
- 34. Wasserzweckverband Paunzhausen
- 35. Stadtwerke Pfaffenhofen (Kläranlage) vom 26.02.2024
- 36. Bayernwerk AG, Netzcenter Pfaffenhofen
- 39. Deutsche Post AG, Niederlassung Freising
- 40. Freiwillige Feuerwehr Hettenshausen

Beschluss:

Der Gemeinderat Hettenshausen nimmt die vorgenannten Stellungnahmen zur Kenntnis.

Einstimmig beschlossen Ja 14 Nein 0

Gemeinderätin Abeltshauser verabschiedet sich und verlässt den Sitzungsraum.

C) Folgende am Verfahren beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gaben Stellungnahmen ab:

01. Landratsamt Pfaffenhofen, Bauleitplanung, vom 24.08.2022**Planungsrechtliche und ortsplanerische Beurteilung:****Punkt 1:**

Die Belange der Baukultur sind zu berücksichtigen, die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes ist zu beachten (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB, LEP 8.4.1 (G) und Art. 141 Abs. 1 Satz 4 BayVerf) sowie die kulturelle Überlieferung zu schützen (gemäß Art 3 Abs. 2 BayVerf). Dabei ist die Eigenständigkeit der Region zu wahren (vgl. Art 3a BayVerf). Auf eine gute Gestaltung der Baugebiete [...] soll geachtet werden (vgl. Regionalplan der Region Ingolstadt (10), B III 1.5 (Z)).

Erläuterung:

Der planungsrechtlichen Steuerung ortsplanerischer Gestaltung (z. B. Dachform, Dachfarbe, Geschossigkeit, etc.) kommt besondere Bedeutung zu. Es ist festzustellen, dass die für unsere Region typische Bebauung u. a. durch rote oder rotbraune ziegelgedeckte Satteldächer geprägt wird. Dabei sind gemäß dem Luftbild im GIS weitgehend Ziegeldächer in Rot-, Rotbraun- und Brauntönen realisiert worden. Im gegenständlichen Entwurf sind – unter Punkt C. 4.4 – derzeit neben Rotbrauntönen auch grau- oder anthrazitfarbige Dachdeckungen vorgesehen. Daneben ist es Ziel, gemäß Punkt C. 4.3 neben Satteldächern auch Walm-, Mansard- und Mansardwalmdächer festzusetzen. Im Ursprungsbebauungsplan sind (unter Punkt A. 2.) ausschließlich Satteldächer festgesetzt. Dabei sollten untypische Dachformen, wie z. B. Walm-, Mansard- und Mansardwalmdächer in Ortsteilen mit ländlicher Prägung vermieden werden. Grundsätzlich sollte darauf hingewirkt werden, dass im Bereich des Bauens eine regionale Identität erhalten bleibt. Es wird daher auch angeregt, ausschließlich regionstypische Dachfarben festzusetzen und zudem untypische Dachformen zu vermeiden. Es wird zudem angeregt, die Geschossigkeit der Gebäude zu regeln und z. B. in einer Nutzungsschablone festzusetzen. Gemäß Punkt C 4.6 ist eine Gesamtbreite der Dachaufbauten (Dachgauben, Zwerchgiebel u. ä.) von max. 50% der Dachlänge festgesetzt. Es wird aus gestalterischer Sicht angeregt, diese besser auf 1/3 zu senken. Derzeit sind Stützmauern geplant. Es wird angeregt, auf Stützmauern außer im Bereich von Zufahrten grundsätzlich zu verzichten. Sollte dies nicht möglich sein, wird angeregt, die Höhe zu reduzieren bzw. Festsetzungen so zu treffen, dass eine gestalterisch ansprechende Lösung erreicht werden kann, z. B. durch eine abgetreppte Stützwand mit Vorpflanzungen auf jeder Höhenstufe.

Punkt 2:

Die Bauleitplanung muss Planungssicherheit gewährleisten und die Umsetzung des Planvorhabens für alle am Verfahren Beteiligten nachvollziehbar darstellen. Aus den Planunterlagen sollen sich die Geländehöhen ergeben (vgl. § 1 Abs. 2 PlanZV). Bei der Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen sind gemäß § 18 BauNVO die erforderlichen Bezugspunkte zu bestimmen.

Erläuterung:

Um die Planung für alle am Verfahren Beteiligten (z. B. Gemeinderat, Bauherr, Nachbarn, Planer, Bauverwaltung) rechtsverbindlich umzusetzen, sind Regelungen für eine eindeutige und rechtssichere Umsetzung unabdingbar. Aus den negativen Erfahrungen einiger Gemeinden durch fehlende geeignete Geländeschnitten wird dringend angeregt, die Planunterlagen durch aussagekräftige Geländeschnitte zu ergänzen, welche für eine einvernehmliche Umsetzung unabdingbar sind, ggf. sind entsprechende Festsetzungen zu treffen. Zur Beurteilung des Geländeverlaufes sollen Schnitte ergänzend das dem Bebauungsplan benachbarte Gelände in einer Breite von ca. 5 m darstellen. Außerdem sollten Höhenbezugspunkte z. B. zur Erschließungsstraße (vgl. § 18 BauNVO), ggf. in Meter ü. NN, festgesetzt werden. Eine abschließende Stellungnahme zu den noch zu erbringenden Geländeschnitten muss daher dem weiteren Verfahren vorbehalten bleiben.

Punkt 3:

Auf eine gute Ein- und Durchgrünung der Baugebiete [...] soll geachtet werden (vgl. Regionalplan der Region Ingolstadt (10), B III 1.5 (Z)). Mit Naturgütern ist schonend und sparsam umzugehen (vgl. Art. 141 Abs. 1 Satz 3 BayVerf). Darüber hinaus dient der Grünstreifen der Abschirmung von Immissionen auf Flächen unterschiedlicher Nutzung (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB).

Erläuterung:

Derzeit ist es Ziel, zwischen den beiden geplanten Baukörpern einen öffentlichen Fußweg festzusetzen. Dabei sind gemäß dem vorliegenden Entwurf die beiden Baugrenzen je 3 m von der Grenze des Weges entfernt. Zur Sicherung der Privatsphäre und ausreichender Durchgrünung wird angeregt, den Abstand von

3 m jeweils bis zur Grundstücksgrenze festzulegen und jeweils auch mit der Baugrenze 5 m Abstand davon zu halten. Hinweis: Da die „... Festsetzung einer Fläche für den öffentlichen Verkehr ... zugleich Bedeutung für ihre wegerechtliche Widmung haben ...“ kann, und sich „... aus der Festsetzung – ausdrücklich oder indirekt – die öffentliche Zweckbestimmung der Verkehrsfläche ...“ ergeben kann, wäre „die wegerechtliche Widmung daran gebunden; dies ergibt sich aus der rechtsatzmäßigen Wirkung des Bebauungsplans (BVerwG Urt. v. 1.11.1974 – 4 C 38.71, aaO vor Rn. 1).“ (vgl. Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger/Söfker BauGB § 9 Rn. 103-107a).

Punkt 4:

Einige Planunterlagen entsprechen noch nicht in allen Punkten den planungsrechtlichen Anforderungen (vgl. u. a. § 9 Abs. 1 BauGB, etc.). Die Rechtssicherheit des Bebauungsplanes setzt klare Festsetzungen voraus, die z.T. noch nicht gegeben sind.

Erläuterung:

Es wird angeregt, bei der in der Planzeichnung umgrenzten und in Punkt B. 6.3 festgesetzten, mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden Fläche zur Eindeutigkeit und Klarheit z. B. entweder zu ergänzen, zu wessen Gunsten die Rechte gelten oder darin auf Punkt C. 10. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zu verweisen. Unter Punkt C. 11.1. Satz 1 („Die durch Text festgesetzten Grünflächen sind ...“) wird angeregt, zur Rechtssicherheit und -klarheit statt „Grünflächen“ z. B. den Begriff „Grundstücksflächen“ zu verwenden, da „Grünflächen“ im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB nicht Teil des gegenständlichen Bebauungsplanentwurfes sind. Der Verweis unter C. 11.1.4 (FLL- Empfehlung für Baumpflanzungen Teil 2) erscheint zwar sinnvoll. Die Regelungen sind jedoch sehr detailliert und es scheint unsicher, ob derartige Festsetzungen in einem Bebauungsplan gem. § 9 BauGB überhaupt getroffen werden können, da es aus Sicht der Fachstelle fragwürdig erscheint, dass dabei der städtebauliche Aspekt im Vordergrund steht. Es wird daher angeregt zu prüfen, ob diese Regelung nicht z. B. in die Hinweise verschoben werden sollte.

Punkt 5:

Die Begründung gemäß § 2a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB ist noch nicht ausreichend.

Erläuterung:

Die Begründung sollte einerseits knapp und allgemein verständlich sein. Andererseits muss das Ziel, der Zweck und die Auswirkungen der Planung gemäß § 2a Satz 2 BauGB in der Begründung dargelegt werden. Gemäß Punkt C. 11.2.1 sind Schottergärten unzulässig, was aus u. a. Sicht des Orts- und Landschaftsbildes und aus Klimaschutzgründen begrüßt wird. Es wird angeregt, dazu auch in der Begründung auszuführen, weshalb Schottergärten unzulässig sein sollen (z. B. ökologisch arm, Verstärkung d. Klimaerwärmung, ortsfremde Materialien und nicht landschaftsgerechte Gestaltung, etc.).

Punkt 6:

Die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energien sowie die Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB).

Erläuterung:

Gemäß Leitfaden für klimaorientierte Kommunen in Bayern haben schwarze bzw. graue Dachflächen oder dunkle Fassadenanstriche unter dem Aspekt der Klimaveränderung einen negativen Einfluss wegen ihrer überhöhten Wärmeaufnahme. Dies führt insbesondere im Sommer zu zusätzlicher Erwärmung. Ziel einer dem Klimawandel angepassten Bauleitplanung sollte es daher sein, z. B. helle Materialien bzw. Farben festzusetzen. Gemäß Punkt C. 4.5 sind die Dachflächen mit Solarenergieanlagen und/oder Sonnenkollektoren zu errichten. Es wird angeregt, z. B. die Mindestflächengröße dieser Vorrichtungen festzusetzen. Bei Umsetzung von Garagengebäuden/Carports wird angeregt, diese z. B. mit Gründach und/oder mit einer Nutzung von Solarenergieanlagen und/oder Sonnenkollektoren auszustatten bzw. festzusetzen. Carports sollten z. B. zusätzlich berankt werden.

Punkt 7:

Es wird angeregt, zu prüfen, ob bei der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplanes z. B. ein Umlegungsverfahren (vgl. § 45 ff. BauGB) durchgeführt wurde und welche ausgleichenden Maßnahmen u. U. notwendig sind.

Erläuterung:

Abweichend vom ursprünglichen Bebauungsplan soll hier u. a. eine Änderung der Baugrenzen sowie die Bebauung von Mehrfamilienhäusern ermöglicht werden. Ob bei der Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes z. B. ein Umlegungsverfahren erforderlich war und welche Auswirkung die nun beabsichtigte Änderung auf den Zuteilungswert erfährt, kann von der Fachstelle nicht abschließend beantwortet werden. Bei einer Änderung des Bebauungsplanes können dabei u. U. Ansprüche der Umlegungsteilnehmer oder ihrer Rechtsnachfolger geltend gemacht werden. Dies müsste ggf. vorab geklärt werden.

Beschluss:**Zu Punkt 1:**

Unter dem Aspekt, dass in unmittelbarer Umgebung der beiden Grundstücke bereits andere Dachformen und Dacheindeckungen vorliegen, die momentan dem mehrheitlichen Wunsch der Bauwerber (z. B. Mansardwalmdächer mit grauer Dachdeckung) entsprechen, möchte die Gemeinde Hettenshausen dem Wunsch der Bauherren nach individueller Gestaltungsfreiheit Rechnung tragen. Daher werden die Festsetzungen zur Dachform und –farbe wie bisher beibehalten. Ebenso ist das Maß der baulichen Nutzung mit Festsetzung der GRZ, GFZ und Wandhöhe hinreichend genau bestimmt. Eine zusätzliche Festsetzung der Geschossigkeit ist daher nicht zwingend erforderlich. Die Gesamtbreite der Dachaufbauten ist im Ursprungsbebauungsplan nicht geregelt. Im Luftbild ist erkennbar, dass die Breite der Dachaufbauten im Baugebiet „Jahnhöhe“ stark variiert und z.T. mehr als die Hälfte der Dachlänge beträgt. Daher bleibt die Festsetzung unverändert. Der letzte Satz unter Punkt C 7. wird folgendermaßen geändert: „Stützmauern sind nur zulässig in Form von abgetreppten Stützwänden mit Vorpflanzung auf jeder Höhenstufe.“

Mehrheitlich beschlossen Ja 10 Nein 3

Zu Punkt 2:

Von einer Ergänzung der Planunterlagen um Gelände- und Gebäudeschnitte wird abgesehen. Im Bebauungsplan sind die natürlichen Geländehöhen und die Höhenlage der Erschließungsstraße dargestellt. Zudem ist im Bebauungsplan festgesetzt, dass das Gelände an das Niveau der Erschließungsstraße anzugleichen ist. Aus Sicht des Gemeinderates sind diese Festsetzungen und Höhenbezugspunkte hinreichend, um die Höhenlage eines Gebäudes beurteilen zu können.

Mehrheitlich beschlossen Ja 12 Nein 1

Zu Punkt 3:

Der Abstand der Baugrenzen von 3,0 m zum öffentlichen Fußweg wird nicht auf 5,0 m vergrößert, da die Bebaubarkeit der Grundstücke optimal ausgenutzt werden soll. Der Abstand der Gebäude zum Fußweg wird auch über die Abstandsflächen geregelt. Eine gute Durchgrünung der Grundstücke kann durch die grünordnerischen Festsetzungen dennoch erreicht werden. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

Mehrheitlich beschlossen Ja 10 Nein 3

Zu Punkt 4:

Das Planzeichen für Geh-, Fahr- und Leitungsrecht wird um den Verweis auf die Festsetzung C.10. ergänzt. Der Begriff „Grünfläche“ wird durch „Grundstücksfläche“ ersetzt. Die Festsetzung unter C.11.1.4 wird zu den Hinweisen verschoben.

Mehrheitlich beschlossen Ja 12 Nein 1

Zu Punkt 5:

Die Unzulässigkeit von Schottergärten wird in der Begründung noch näher erläutert.

Einstimmig beschlossen Ja 13 Nein 0

Zu Punkt 6:

Die Gemeinde Hettenshausen möchte durch die freie Wahl der Dachfarbe (rotbraun oder grau/anthrazitfarben) und Materialien dem Wunsch der Bauherren nach individueller Gestaltungsfreiheit Rechnung tragen. Maßnahmen zum Klimaschutz sind unter den Hinweisen, Punkt 4 aufgeführt. Eine Mindestflächengröße der Solaranlagen wird aus Gründen der Gleichbehandlung sowie aus Gestaltungsgründen nicht festgesetzt. Unter Punkt C.4.4 wird zusätzlich festgesetzt, dass Garagendächer auch als Flachdächer mit extensiver Begrünung ausgebildet werden können.

Mehrheitlich beschlossen Ja 10 Nein 3

Zu Punkt 7:

Aus den wenigen noch vorhandenen Verfahrensakten zum Ursprungsbebauungsplan ergeben sich keine Anzeichen, dass im damaligen Verfahren ein Umlegungsverfahren durchgeführt wurde. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

Einstimmig beschlossen Ja 13 Nein 0

02. / 04. Landratsamt Pfaffenhofen, Naturschutz, Energie, Klima, vom 08.02.2024

Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen keine durchgreifenden Bedenken gegen das geplante Vorhaben. Die Gemeinde Hettenshausen beabsichtigt den Bebauungsplan Nr. 1 „Jahnhöhe“, der seit dem 25.06.1969 rechtskräftig ist, durch eine Änderung erstmalig anzupassen. Die 1. Änderung bezieht sich dabei auf den Teilbereich der Flurnummern 538/24,26 und 32. Ziel ist es den Bebauungsplan im Sinne einer Nachverdichtung anzupassen. Ein Ausgleich ist ferner nicht erforderlich für Bebauungspläne der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB mit einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m². Die artenschutzrechtlichen Belange i.S.d. §39 und 44 des Bundesnaturschutzgesetzes sind dennoch zu beachten und sind durch das fehlende Ausgleichserfordernis nicht abgedeckt. Es wird eine artenschutzrechtliche Überprüfung vorab empfohlen, da im Umfeld Fledermausvorkommen bekannt sind.

Folgendes wird hinsichtlich der Festsetzungen gefordert bzw. angeregt:

- 1. Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß §44 BNatSchG zu vermeiden, dürfen Fällung, auf den Stock setzen und Schnitt von Gehölzen (2.8. Bäume, Sträucher, älteres Efeu).in der freien Landschaft generell nur außerhalb der Vogelbrutzeit erfolgen. Notwendige Maßnahmen an Gehölzen sind im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar durchzuführen, sodass keine Vögel bzw. Fledermäuse sowie die von ihnen belegten Fortpflanzungs- und Ruhestätten dadurch beeinträchtigt werden können.*
- 2. Geeignete Habitate, wie Baumhöhlen oder Rindenabplatzungen, Risse im Baum, sind gemäß §44 BNatSchG im Vorfeld eine Fällung bzw. Beseitigung des Gehölzbestandes durch eine fachkundige Person (Biologe, Landschaftsplaner o. ä.) auf eine Nutzung durch europäische Vogelarten oder Fledermäuse zu untersuchen. Sind geeignete Strukturen vorhanden sind zeitlich vorgezogene CEF-Maßnahmen zu leisten. Diese haben in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde zu erfolgen.*
- 3. Werden die Baufelder ausgenutzt ist eine Umsetzung, mit je 300m² ein Baum aus fachlicher Sicht nur mit Baumarten der III. Wuchsordnung möglich. Die Festsetzung des „Straßenbegleitgrüns“*

sollten ggf. mit Säulenformen angepasst werden. Ferner ist die Anforderung an die PV-Anlagen (Schattenwurf) in Einklang mit der natürlichen Wuchshöhe der festgesetzten Bäume zu bringen.

- 4. Die Pflanzungen sind zu pflegen und zu erhalten. Bei Verlust oder Ausfall von Bäumen und Sträuchern sind diese spätestens in der nachfolgenden Pflanzperiode nach zu pflanzen.*
- 5. Die nicht überbauten Flächen der Grundstücke sind mit Laubbäumen und Sträuchern zu bepflanzen, durch Ansaat oder Pflanzung zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten, soweit sie nicht als Gehflächen oder Terrassen dienen.*

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt zur Kenntnis, dass keine durchgreifenden Bedenken gegen den Bebauungsplan bestehen. Eine artenschutzrechtliche Prüfung wird im Rahmen vom Bauantrag vorgenommen, um eine Beeinträchtigung oder Gefährdung von Fledermausvorkommen auszuschließen.

Zu Punkt 1 und 2:

Der Passus wird in den Hinweisen zum Bebauungsplan aufgenommen.

Zu Punkt 3:

Die Baufelder können nur im Rahmen der festgesetzten GRZ ausgenutzt werden. Somit bleibt noch ein großer Anteil an nicht überbaubaren Fläche, die grünordnerisch gestaltet werden kann. Da die PV-Anlagen in die Dachflächen integriert werden, kann ein Schattenwurf der PV-Anlagen weitestgehend ausgeschlossen werden. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

Zu Punkt 4:

Diese Forderung/Festsetzung ist bereits im Bebauungsplan unter Punkt C.11.1.5 enthalten. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

Zu Punkt 5:

Diese Forderung/Festsetzung ist bereits im Bebauungsplan unter Punkt C.11.2.1 enthalten. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

Einstimmig beschlossen Ja 13 Nein 0

07. Abfallwirtschaftsbetrieb Landkreis Pfaffenhofen vom 16.01.2024

Unter Beachtung der Mindestanforderungen an die Zufahrtswege, die für eine geordnete und reibungslose Abfallentsorgung notwendig sind, wird dem Bebauungsplan in der vorliegenden Form zugestimmt. Die Abfallbehälter sind an der Carl-Orff-Straße bereitzustellen.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

Einstimmig beschlossen Ja 13 Nein 0

10. Landratsamt Pfaffenhofen, Bodenschutz vom 14.02.2024

Im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Jahnhöhe“ der Gemeinde Hettenshausen sind nach derzeitiger Aktenlage des Landratsamtes Pfaffenhofen keine Altlasten (Altablagerungen oder Altstandorte), schädlichen Bodenveränderungen bzw. entsprechende Verdachtsflächen bekannt. Sollten im weiteren Verfahren oder bei Baumaßnahmen Bodenverunreinigungen bekannt werden, sind das Landratsamt Pfaffenhofen und das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zu informieren

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt zur Kenntnis, dass keine Bedenken gegen den Bebauungsplan bestehen. Die aufgeführten Hinweise sind im Bebauungsplan schon vorhanden und werden im weiteren Verfahren beachtet. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

Einstimmig beschlossen Ja 13 Nein 0

14. Landratsamt Pfaffenhofen, Brandschutzdienststelle vom 16.01.2024

Löschwasserbedarf: Es wird eine Löschwasserleistung von 800 l/min (48 m³/h) für die Dauer von mindestens 2 Stunden benötigt. Diese kann durch das öffentliche Hydranten Netz sowie über offene Gewässer, Zisternen oder ähnlichem sichergestellt werden. Der nächstliegende Hydrant muss sich im Bereich von ca. 80 m zum Objekt befinden und eine Löschwassermenge von 400 l/min (24 m³/h) aufweisen. Zur Abdeckung der gesamten geforderten Löschwassermenge können alle Löschwasserentnahmestellen im Umkreis von 300 m um das Objekt herangezogen werden, sofern diese durch die Feuerwehr zeitnah erreicht werden können.

Zweiter Rettungsweg: Sollte der zweite Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führen ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens darauf zu achten, dass geeignete Geräte innerhalb der Hilfsfrist zur Verfügung stehen und Aufstellflächen dafür vorhanden sind

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine ausreichende Löschwasserversorgung über das gemeindliche Hydrantennetz von mindestens 48 m³ / h kann für das Gebiet „Jahnhöhe“ sichergestellt werden. Der nächste Unterflurhydrant befindet sich in Abstand von 7m unmittelbar östlich des Plangebietes. Die Wandhöhe der Gebäude ist auf 6,50m beschränkt. Insofern sind ausreichend Rettungsgeräte (4teilige Steckleiter) bei der örtlich zuständigen Feuerwehr Hettenshausen vorhanden; die Hilfsfrist wird gewahrt. Die notwendigen Aufstellflächen sind im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

Einstimmig beschlossen Ja 13 Nein 0

15. Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt vom 12.02.2024

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht nehmen wir zu o. g, Bebauungsplanänderung als Träger öffentlicher Belange Stellung. Die Grundstücke sind größtenteils bebaut, Die 1. Änderung des Bebauungsplans dient dazu auch Mehrfamilienhäuser zu ermöglichen.

1. Grundwasser- und Bodenschutz, Altlasten

Im Bereich des Bebauungsplans Nr. 1 sind aus der derzeit vorhandenen Aktenlage keine Altablagerungen bzw. Altlastenverdachtsflächen oder sonstige schädliche Bodenverunreinigungen bekannt. Die Vorgehensweise beim Antreffen von Altlastenverdachtsflächen ist bereits unter Nr. 12 der Begründung bzw. unter Punkt 6 im Baugrundgutachten beschrieben. Bei den Bohrungen im November 2017 wurde Grundwasser ab 3,7 m u. GoK angetroffen. Im Baugrundgutachten unter Punkt 5.4 werden bereits Empfehlungen bzgl. einer Bauwasserhaltung gegeben. Die wasserrechtliche Erlaubnis ist rechtzeitig beim LRA Pfaffenhofen zu beantragen. Die im Baugrundgutachten beschriebenen Koten [m ü. NHN] sind jeweils um 100 m zu hoch angesetzt richtig muss es z.B. 429,6 m ü. NHN heißen. Dies ist zu korrigieren.

2. Abwasserbeseitigung

Der Ortsteil Jahnhöhe der Gemeinde Hettenshausen wird im Mischsystem entwässert und ist über den Abwasserzweckverband Gerolsbach-Ilm an das öffentliche Kanalnetz der Stadtwerke Pfaffenhofen angeschlossen. Anschließend wird das Abwasser in der Zentralkläranlage Pfaffenhofen, die derzeit erweitert wird, abwassertechnisch gereinigt. Gemäß Nr. 9 der textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan ist anfallendes Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücken breitflächig zu versickern. Wenn nachweislich eine Versickerung auf eigenem Grundstück nicht möglich ist, kann in den vorhandenen

Regenwasserkanal eingeleitet werden. Diese Aussage dürfte allerdings nicht zutreffen, da nach unserem Kenntnisstand kein Regenwasserkanal, sondern ein Mischwasserkanal vorhanden ist. Gemäß Begründung (Siehe Punkt 7) wird das anfallende Abwasser auch in den öffentlichen Mischwasserkanal eingeleitet.

Hinweise zum Notüberlauf:

Gemäß Geotechnischem Gutachten des Grundbaulabors München ist der vorhandene Untergrund z.T. nur gering wasserdurchlässig und das Grundwasser steht hoch an. Daher wird von dem Büro vorgeschlagen, das anfallende Niederschlagswasser breitflächig über Mulden oder linienhaft über Rigolen mit Notüberlauf in das öffentliche Kanalnetz zu versickern. Von dieser Art der Entwässerung (Versickerung mit Notüberlauf) raten wir allerdings dringend ab, da so letztendlich nicht mehr nachvollziehbar ist, wie dann die tatsächliche Entwässerung in einem Baugebiet vonstattengeht.

Hinweise zur Versickerung

Die im Baugrundgutachten gewählte Variante (1m Sicherheitszuschlag auf die HQ100-Kote) zur Bestimmung des mittleren höchsten Grundwasserstands (MHGW) kann aus fachlicher Sicht nur als grobe Abschätzung gewertet werden und stellt keine gängige Praxis zur Bestimmung des MHGW dar.

Aufgrund der nicht ganz einfachen Untergrundsituation (geringe Durchlässigkeit und hoch anstehendes Grundwasser) empfehlen wir daher Nr. 9 der textlichen Festsetzungen der Planzeichnung zu streichen und stattdessen in die textlichen Hinweise und nachrichtliche Übernahmen einen zusätzlichen Passus aufzunehmen:

Sollte geplant werden, anfallendes Niederschlagswasser zu versickern, so ist nachfolgendes zu berücksichtigen: „Für eine erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der "Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser" (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung-NWFreiV), die hierzu eingeführten Technischen Regeln (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser, TRENGW) und das Arbeitsblatt DWA-A 138 (Planung, Bau u. Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser), in den jeweils aktuellen Versionen, zu beachten. Auf Grund des hoch anstehenden Grundwassers (siehe auch Nr. 8 der Begründung) ist nur eine Versickerung über Mulden bzw. Rigolen zulässig. Ist die NWFreiV nicht anwendbar, so ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich, Diese ist so rechtzeitig beim Landratsamt zu beantragen, dass vor Einleitungsbeginn das wasserrechtliche Verfahren durchgeführt werden kann. Bei der Planung sind das Merkblatt DWA-M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) und das DWA-A 138, in den jeweils aktuellen Versionen, zu berücksichtigen. Nützliche Hinweise zum Umgang mit Regenwasser sind im Internetangebot des Bay. Landesamtes für Umwelt (LfU) unter folgenden Links: https://www.lfu.bayern.de/wasser/umgang_mit_niederschlagswasser/index.htm und <http://www.lfu.bayern.de/wasser/ben/index.htm> zu finden. Somit kann geprüft werden, ob eine Einleitung in ein Gewässer erlaubnisfrei ist und welche technischen Vorgaben im Einzelfall einzuhalten sind.

3. Zusammenfassung

Bei Beachtung unseres Schreibens bestehen keine grundsätzlichen Bedenken bzgl. der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1. Wie oben beschrieben sollten bei der Niederschlagswasserbeseitigung keine Notüberläufe vorgesehen werden und die textlichen Festsetzungen bzw. Hinweise in der Planzeichnung korrigiert werden.

Beschluss:

Zu Punkt 1:

Der Hinweis zur Bauwasserhaltung ist bereits im Bebauungsplan enthalten. Die Höhenknoten wurden im Baugrundgutachten entsprechend korrigiert. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

Zu Punkt 2:

Das Wort „Regenwasserkanal“ wird durch „Mischwasserkanal“ ersetzt. Die Festsetzung unter Punkt 9 wird gestrichen und der aufgeführte Hinweis übernommen.

Einstimmig beschlossen Ja 13 Nein 0

6.2 Satzungsbeschluss

Sachverhalt:

Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 1 „Jahnhöhe“ – 1. Änderung der Gemeinde Hettenshausen

Stellungnahme der Verwaltung:

Nach der Abwägung aller Einwände und Anregungen sind keine wesentlichen Änderungen der Planung notwendig, die eine erneute öffentliche Auslegung des Entwurfs der 1. Änderung des Bebauungsplans oder dessen Anlagen erfordern. Das Verfahren kann deshalb mit dem Satzungsbeschluss abgeschlossen werden.

Beschluss:

Der Gemeinderat der Gemeinde Hettenshausen fasst alle vorgenannten Einzelbeschlüsse und beschließt auf der Grundlage der vorgenannten Abwägung den Bebauungsplan Nr. 1 „Jahnhöhe“ – 1. Änderung der Gemeinde Hettenshausen in der Fassung vom 19.03.2024 einschließlich der Begründung ebenfalls jeweils in der Fassung vom 19.03.2024, als Satzung.

Die Verwaltung wird beauftragt, den Satzungsbeschluss ortsüblich bekannt zu machen (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Mehrheitlich beschlossen Ja 10 Nein 3

7. Bekanntgaben

7.1 Dorfheim Hettenshausen

Die Bauarbeiten sollen in derKW 15 (08.-12.04.24) beginnen.

7.2. Bauleitplanverfahren Nr. 68 in Schweitenkirchen

Die Gemeinde erhebt keine Anregungen gegen das Bauleitplanverfahren.

Anschließend findet eine nichtöffentliche Sitzung statt.

Erster Bürgermeister

Schriftführung