



Gemeinde Gerolsbach

**Bebauungsplan Nr. 44
„Aichmühle“**

Begründung

zur Planfassung vom 14.11.2018

Entwurfsverfasser: Wipfler PLAN Planungsgesellschaft mbH

Hohenwarter Str. 124
85276 Pfaffenhofen/Ilm
Tel.: 08441/5046-0
Fax.: 08441/490204
e-mail: info@wipflerplan.de

Sachbearbeitung:
René Karnott
Dipl.-Ing., Stadtplaner

Sabine Lang
M. Sc. Klima- und Um-
weltwissenschaften

INHALTSVERZEICHNIS

1	Planungsgrundlagen.....	2
2	Plangebiet	2
2.1	Lage und Erschließung.....	2
2.2	Beschaffenheit.....	2
3	Planungsrechtliche Voraussetzungen.....	3
3.1	Verfahren	3
3.2	Belange der Landes- und Regionalplanung.....	3
3.3	Flächennutzungsplan	6
4	Anlass und Ziel der Planung.....	7
5	Planerisches Konzept und Festsetzungen.....	7
5.1	Art der baulichen Nutzung	7
5.2	Maß der baulichen Nutzung.....	8
5.3	Überbaubare Grundstücksflächen und Abstandsflächen, Bauweise	8
5.4	Bauliche Gestaltung	8
5.5	Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	9
5.6	Geländeveränderungen und Einfriedungen	10
5.7	Grünordnung	11
5.8	Mindestgrundstücksgrößen	11
6	Ver- und Entsorgung, Technische Infrastruktur.....	12
6.1	Verkehrliche Erschließung.....	12
6.2	Schmutzwasserkanalisation	12
6.3	Niederschlagswasser	12
6.4	Vorhandene Leitungstrassen.....	13
6.5	Abfallbeseitigung	13
7	Sparsamer Umgang mit Grund und Boden.....	13
8	Hochwasserschutz	15
9	Klimaschutz und Klimaanpassung.....	16
10	Belange des Umwelt- und des Artenschutzes.....	17
11	Belange des Denkmalschutzes	18
12	Belange des Bodenschutzes	18
13	Flächenbilanz	19
14	Umsetzung und Auswirkung der Planung.....	20
	Anlage: Schemaschnitt	
	Anlage: Hydraulischer Nachweis.....	
	Anlage: Vorabschätzung zum speziellen Artenschutz.....	

1 Planungsgrundlagen

Der Gemeinderat der Gemeinde Gerolsbach hat in seiner Sitzung am 23.01.2018, bzw. ergänzend am 17.07.2018 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 44 „Aichmühle“ in Gerolsbach gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Der Geltungsbereich umfasst die Fl.Nrn. 349/3, 491/10, 492, 494/3, 498/1 sowie Teilflächen der Fl.Nrn. 175/28, 175/32 und 490/2, jeweils Gemarkung Gerolsbach, und hat eine Größe von rund 1,95 ha.

Er wird wie folgt umgrenzt:

Im Norden: Fl.Nrn. 175/25, 489/1, 489/16, 489/15, 175/26, 491, 490/2 (Teilfläche) und 500/3

Im Osten: Fl.Nrn. 500/4, 175/32 (Teilfläche), 175/38, 499/3 und 499

Im Süden: Fl.Nrn. 9/2

Im Westen: Fl.Nrn. 493/2, 493/7, 493/6, 493/1, 493/4, 175/32 (Teilfläche) und 175/28 (Teilfläche),

jeweils Gemarkung Gerolsbach.

2 Plangebiet

2.1 Lage und Erschließung

Das Plangebiet liegt am südöstlichen Rand des namensgebenden Hauptorts der Gemeinde Gerolsbach, Landkreis Pfaffenhofen a.d. Ilm, südlich der Pfaffenhofener Straße (Staatsstraße St 2084, Markt Kühbach – Heldenstein), nördlich des unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden Gerolsbach.

An der Nordostseite des Plangebiets verläuft die Gemeindeverbindungsstraße zum Weiler Kohlstatt.

Das Gebiet schließt im Norden und Westen an die bestehende Wohnbebauung, im Süden und Osten an die Talau des Gerolsbachs mit extensiver Grünlandnutzung an.

2.2 Beschaffenheit

Das Plangebiet umfasst im Wesentlichen den Standort der Aichmühle, welche nach Aufgabe der Mühlennutzung als landwirtschaftliche Hofstelle im Außenbereich in Ortsrandlage genutzt wurde (Fl.Nrn. 492 und 498/1). Die Stallungs- und Scheunengebäude sowie ein Siloturm wurden zwischenzeitlich abgerissen, das verbleibende Wohnhaus soll ebenfalls abgerissen werden.

Neben den z.T. befestigten Hofflächen schließen sich Grünlandbereiche an. Entlang des Bachlaufs sind einige Feldgehölze aufgewachsen, nennenswert sind hier vor allem mehrstämmige stattliche Silberweiden, welche die Talau deutlich prägen.

Zur nördlich angrenzenden Pfaffenhofener Straße hin stehen wenige, nicht wesentlich prägende aufgewachsene Gehölze sowie eine ca. 20 m lange und ca. 4 m hohe Thujenhecke. Der Bereich der Fl.Nr. 494/3 schließt sich an die nordwestlich gelegene Wohnbebauung an und wird als Grünland zwischen den Bestandsgärten und dem Gerolsbach, bzw. dem hier abzweigenden Kanal genutzt.

Im nordwestlich angrenzenden Kreuzungsbereich der Pfaffenhofener Straße mit der Gemeindeverbindungsstraße zum Weiler Kohlstatt und der Wilhelmstraße, welche die nördlich gelegene Wohn- und Gewerbebebauung erschließt, liegt eine Bushaltestelle. Hier beginnt zudem der, parallel zur Staatsstraße geführte Radweg Richtung Euernbach/Pfaffenhofen.

Das Areal liegt im Mittel bei einer Höhenlage von rund 455 – 457 m üNN und fällt nach Südosten und Osten hin zu Gerolsbach auf ca. 453 m üNN ab. Die Höhe des Wasserspiegels liegt hier bei etwa 453 m üNN, bzw. bei 454,20 m üNN im Bereich des von Nordwesten kommenden Kanals, welcher im Süden wieder in den Gerolsbach mündet.

3 Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Verfahren

Zur dringenden Schaffung von Wohnraum hat sich die Gemeinde Gerolsbach entschieden, den vorliegenden Bebauungsplan im Verfahren nach § 13 b BauGB aufzustellen und dabei im Außenbereich liegende Flächen in das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB einzubeziehen. Dies ist möglich, da durch die Festsetzungen des Bebauungsplans ausschließlich Wohnnutzungen begründet werden, sich die Flächen an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließen und die durch die Festsetzungen des Bebauungsplans zulässige Grundfläche weitaus geringer als 10.000 qm ist.

Es wird durch den Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es bestehende keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Der Bebauungsplan wird gem. § 13 Abs. 3 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 wird abgesehen; § 4c ist nicht anzuwenden.

3.2 Belange der Landes- und Regionalplanung

Das **Landesentwicklungsprogramm Bayern** nennt für den ländlichen Raum, in dem das Gemeindegebiet Gerolsbach liegt, folgende zu beachtende Grundsätze:

„Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass:

- *er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,*
- *seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind,*
- *er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und*
- *er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann.“ (LEP 2013, 2.2.5 G)*

Im **Regionalplan der Region Ingolstadt** wird Gerolsbach keine zentralörtliche Funktion zugewiesen. Die Entfernung zum nächstgelegenen Mittelzentrum Pfaffenhofen beträgt ca. 15 km.

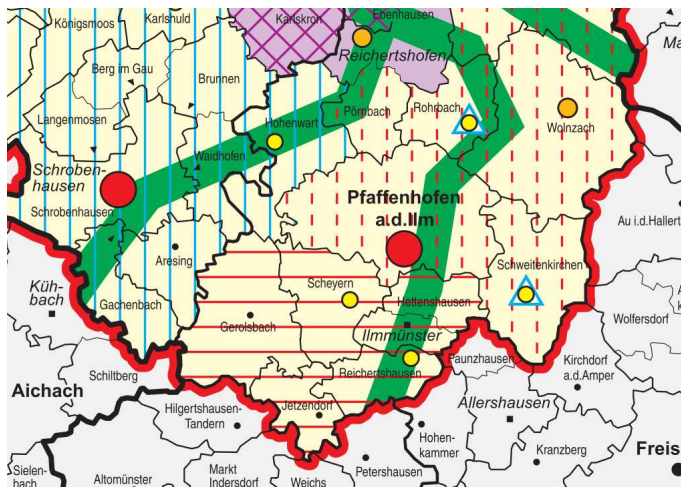


Abbildung 1:
Auszug aus der Karte 1 „Raumstruktur“
des Regionalplans der Region Ingolstadt,
i.d.F. vom 16.05.2013,
ohne Maßstab

- „Die eigenständige landschaftstypische Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur ist zu erhalten und weiter zu entwickeln.“ (Grundsatz A II 4 des Regionalplans 10)

Folgende Grundsätze und Ziele nennt der Regionalplan zum Punkt Siedlungsstruktur und Siedlungsentwicklung (B III 1.1 bis 1.5):

- „Zum Erhalt der dynamischen Entwicklung der Region ist es von besonderer Bedeutung, ausreichend Flächen für eine gewerbliche und wohnbauliche Siedlungstätigkeit bereitzustellen.
- Es ist anzustreben, die Siedlungsstruktur unter Wahrung ihrer Vielfalt ressourcen-schonend zu entwickeln, Grund und Boden sparsam in Anspruch zu nehmen und Siedlungs- und Erschließungsformen flächensparend auszuführen.
- Vorrangig sollen die vorhandenen Siedlungsflächen innerhalb der Siedlungsgebiete genutzt werden.
- Die Siedlungstätigkeit soll in allen Gemeinden in Übereinstimmung mit ihrer Größe, Struktur und Ausstattung in der Regel organisch erfolgen.
- Eine Zersiedlung der Landschaft soll verhindert werden. (...)
- Es ist anzustreben, dass die gewerbliche und wohnbauliche Siedlungsentwicklung in einem angemessenen Verhältnis stehen. (...)
- Auf eine gute Durchgrünung und Gestaltung der Baugebiete insbesondere am Ortsrand und in den Ortsrandbereichen soll geachtet werden.“

Für das Gemeindegebiet Gerolsbach trifft der Regionalplan die Einstufung als „ländlichen Teilraum im Umfeld der großen Verdichtungsräume“ mit folgendem Grundsatz (A II 4 G):

- „Die eigenständige landschaftstypische Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur ist zu erhalten und weiter zu entwickeln.“

Das Planungsgebiet liegt in keinem ausgewiesenen Vorranggebiet. Es ist an eine vorhandene Siedlungseinheit angebunden. Es handelt sich um eine organische Siedlungsentwick-

lung, da die geplante Ausweisung lediglich eine geringfügige (Neuausweisung Wohnbau-land und neue Straßenflächen von ca. 1,3 ha, Rest bestehende Verkehrsflächen und öffentliche Grünflächen) bereits z.T. baulich genutzter Flächen darstellt.

Das Tal des Gerolsbachs ist im Regionalplan (Karte 3 – Landschaft und Erholung) als Regionaler Grünzug und als Landschaftliches Vorbehaltsgebiet dargestellt.

Der Regionalplan (RP 10 B I 9.2 Z) beschreibt den Regionalen Grünzug 'Ilmtal mit Gerolsbach' wie folgt:

„Das Ilmtal und seine größeren, in der Hauptwindrichtung liegenden Seitentäler besitzen für die Frischluftversorgung und den Wärmeausgleich der in ihnen liegenden Siedlungsgebiete eine wichtige Bedeutung. In der Nähe größerer Siedlungen eignen sich die Talräume grundsätzlich als siedlungsnah Ziele für die Feierabenderholung. Zudem sind sie Ausbreitungswege für wasser- und feuchtigkeitsgebundene Arten. Wegen Naturferne sind die beiden letzten Funktionen in weiten Bereichen nur eingeschränkt erfüllt. Weitere Beeinträchtigungen sind besonders kritisch zu sehen.“

In den landschaftlichen Vorbehaltsgebieten kommt den Belangen des Naturschutzes und der Landespflege besonderes Gewicht zu. *„Andere Nutzungen wie eine maßvolle Siedlungsentwicklung, Infrastrukturvorhaben und Rohstoffabbau sind damit in landschaftlichen Vorbehaltsgebieten grundsätzlich zulässig, wenn dem besonderen Gewicht von Natur- und Landschaft z.B. durch Grün- und Gestaltungsmaßnahmen hinreichend Rechnung getragen wird.“* (RP 10 B I 8.2. Z). Zum landschaftlichen Vorbehaltsgebiet 'Hügellandschaften des Donau-Isar-Hügellandes' ist im Regionalplan (RP 10 B I 8.4.4.1 G) Folgendes für den Betrachtungsraum beschrieben: *„Für die Entwicklung von Feuchtlebensräumen sollen die Bachlandschaften von Gerolsbach [...] vorrangig erhalten werden. [...] Das Gerolsbacher und das Weilacher Tal dienen darüber hinaus als Kalt- und Frischlufttransportbahnen.“*

Um den Zielen der Landesplanung und Regionalplanung hier Rechnung zu tragen, wird die bauliche Nutzung auf einen schmalen Streifen entlang der Pfaffenhofer Straße und eine weitere rückwärtige Bebauungszeile beschränkt (Tiefe vergleichbar mit bestehender / bereits abgebrochener Außenbereichsbebauung der Aichmühle), der Talraum des Gerolsbachs (= Überschwemmungsbereich) wird von jeglicher Bebauung freigehalten und gewährleistet somit die hindernisfreie Frischluftversorgung und den Wärmeausgleich entlang des Gerolsbachtals.

Zudem wird ein mindestens 10 m breiter Streifen entlang des Bachlaufs als öffentliche Grünfläche festgesetzt, welcher den landschaftlichen Schutzzwecken (z.B. durch auetypische Gehölzpflanzungen entlang des Bachlaufs) nunmehr besser gerecht werden kann. Darüber hinaus wird durch die öffentliche Grünfläche siedlungsnah ein Bereich geschaffen, der auch gerade für die Wohnnutzung in verdichteter Bauweise (Mehrfamilienhäuser) für die Feierabenderholung genutzt werden kann.

Die privaten Grundstücksbereiche, welche innerhalb des Überschwemmungsgebietes liegen, sind von jeglichen baulichen Anlagen und Geländeauffüllungen sowie abflusshemmende Heckenpflanzungen freizuhalten, auch ist hier die Lagerung von Gegenständen unzulässig. Damit wird nicht nur den Belangen der Wasserwirtschaft und des Hochwasserschutzes nachgekommen, sondern auch die hindernisfreie Frischluftversorgung und der Wärmeausgleich entlang des Gerolsbachtals weiterhin ermöglicht.

Durch die expliziten Festsetzungen des Bebauungsplans werden die Funktionen des Regionalen Grünzugs und des landschaftlichen Vorbehaltsgebiets deutlicher gesichert, als durch die bisherige Lage im Außenbereich.

In erfolgter Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde ist auf den öffentlichen und privaten Freiflächen des Überschwemmungsbereichs eine extensive Wiesenfläche zu entwickeln. Durch die festgesetzten Entwicklungs- und Pflegemaßnahmen der an den Bachverlauf angrenzenden Flächen kann eine hohe und anhaltende ökologische Funktionalität für Flora und Fauna gewährleistet werden.

Auch die Boden- und Wasserhaushaltsfunktionen im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet werden durch die grünordnerischen Festsetzungen erhalten. Das Landschaftsbild, dem entlang des Gerolsbachs eine besondere Bedeutung zukommt, wird positiv durch einzelne auetyrische Gehölzpflanzungen beeinflusst.

3.3 Flächennutzungsplan

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Gemeinde Gerolsbach (genehmigt am 14.11.1983) stellt den planungsgegenständlichen Bereich als Fläche für die Landwirtschaft – im Anschluss an Wohngebiete, südlich der Pfaffenhofener Straße mit begleitendem Grünstreifen dar.

Zudem sind die Wasserläufe des Gerolsbachs und des nördlichen Kanals (Lage mittlerweile abweichend) sowie Gehölzbestände dargestellt.

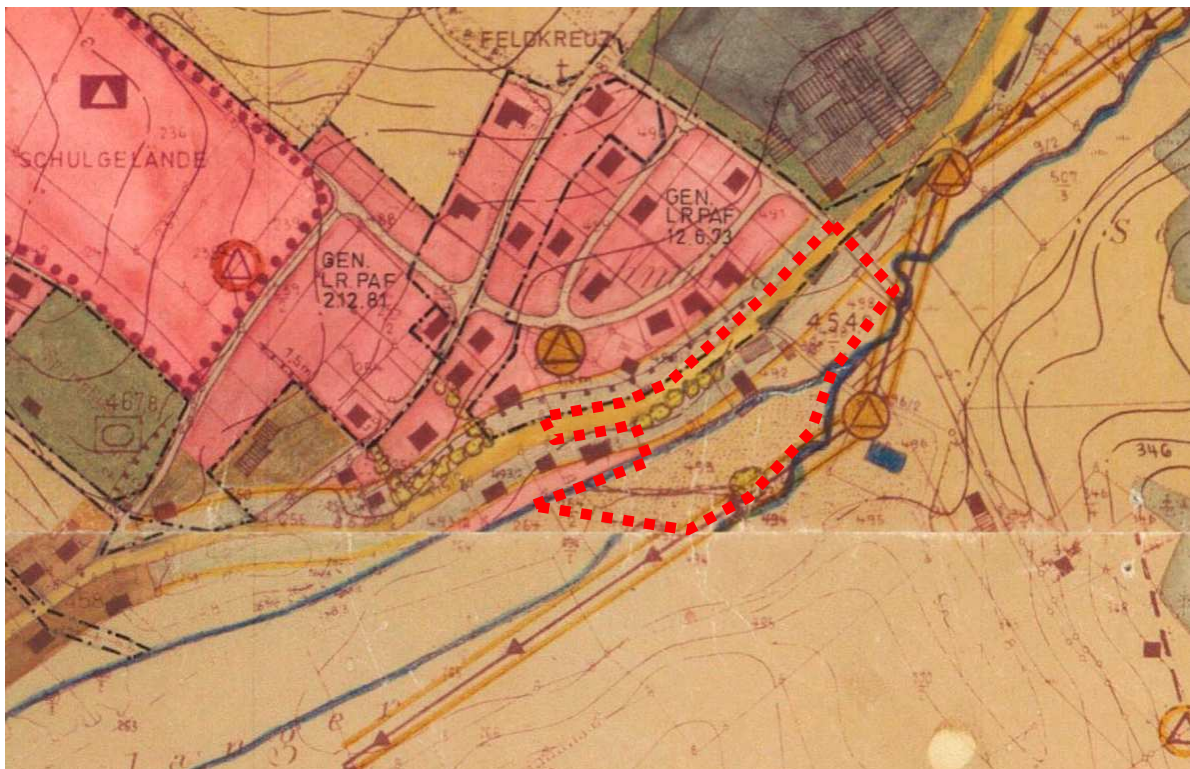


Abbildung 2: Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Gerolsbach, rechtskräftig seit dem 25.11.1983, mit Kennzeichnung des Plangebiets, ohne Maßstab

Die Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen somit nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplans.

Gem. den geltenden Vorschriften des § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann jedoch ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets wird nicht beeinträchtigt; der Flächennutzungsplan der Gemeinde Gerolsbach ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

4 Anlass und Ziel der Planung

Die Region Ingolstadt ist derzeit geprägt durch eine hohe Eigendynamik. Der Bevölkerungszuwachs und die Wirtschaftsdynamik liegen mit an der Spitze Bayerns.

Dieser Dynamik soll unter anderem durch ausreichende, bedarfsgerechte Bereitstellung von Bauflächen Rechnung getragen werden. Allen aktuellen Prognosen nach dürfte die Zunahme der Bevölkerung in der Region auch weiterhin anhalten.

Die Gemeinde Gerolsbach ist daher bemüht, eine Baulandentwicklung am vor allem am Hauptort Gerolsbach zu betreiben, um zum einen dem Bedarf der ansässigen Bevölkerung sowie zum anderen den Anfragen aus der Region nachzukommen.

Durch den Bebauungsplan sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung von Wohngebäuden im Bereich einer ehemaligen (z.T. bereits abgebrochenen) landwirtschaftlichen Hofstelle „Aichmühle“ im Außenbereich, im unmittelbaren Anschluss an bestehende Bebauung geschaffen werden.

Die Ausweisung stellt aus Sicht der Gemeinde eine bauliche Abrundung der bestehenden Bebauung mit einer geringfügigen Erweiterung dar, die mit einer verträglichen städtebaulichen Entwicklung vertretbar ist, zumal an bestehende Infrastruktur angeschlossen werden kann. Durch entsprechende Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, zur Gestaltung und Grünordnung sollen künftige Vorhaben, dem vorhandenen Baubestand der näheren Umgebung und der naturräumlichen Ortsrandlage entsprechend, ermöglicht werden. Dabei legt die Gemeinde Gerolsbach auch Wert auf die Schaffung von Wohnraum im Segment von kleineren Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern.

5 Planerisches Konzept und Festsetzungen

Die Gemeinde Gerolsbach möchte durch die Aufstellung des Bebauungsplans die planungsrechtliche Voraussetzung zur Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern sowie von Mehrfamilienhäusern auf rund 10 Bauparzellen in Ortsrandlage schaffen. Darüber hinaus werden öffentliche Verkehrsflächen und öffentliche Grünflächen begleitend zur Gerolsbach festgesetzt. Durch eine entsprechende Eingrünung und gestalterische Festsetzungen soll eine Ortsrand-Bebauung mit zeitgemäß gestalteten Gebäuden unter Berücksichtigung des Hochwasserschutzes und der Freihaltung der Talaue des Gerolsbachs ermöglicht werden.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Als zulässige Art der Nutzung wird ein allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO sind die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig, da sie nach Ansicht der Gemeinde Gerolsbach nicht dem Charakter des Gebiets entsprechend und zu nachteiligen Auswirkungen auf die benachbarten bestehenden Wohnnutzungen führen könnten.

Die Zahl der zulässigen Wohnungen wird im WA 2 und 3 auf zwei Wohnungen je Wohngebäude beschränkt. Zusammengebaute Gebäude (also Doppelhäuser) zählen als ein Wohngebäude, so dass folglich je Doppelhaushälfte eine Wohneinheit zulässig ist. Damit wird hier mit einer lockeren Nutzung der Ortsrandlage Rechnung getragen. Im Bereich des WA 1 sind Einzelhäuser mit bis zu 6 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig – hier soll näher an der Ortsmitte gelegenen Bereich an der Pfaffenhofener Straße die Nachfrage auch nach kleineren Wohnungen gedeckt werden.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung wird eine höchstzulässige Grundflächenzahl GRZ festgesetzt. Dabei wird für die Bauparzellen 1-3 im WA 1 (Mehrfamilienhäuser mit bis zu 6 Wohneinheiten an der Pfaffenhofener Straße) eine GRZ von 0,4 festgesetzt um hier eine bauliche Verdichtung zuzulassen. Für die im Bereich der Ortseinfahrt liegende Parzelle 4 im WA 2 wird eine GRZ von 0,3, für die übrigen Parzellen im WA 3 eine GRZ von 0,2 festgesetzt. Damit wird hier der Ortsrandlage, den z.T. großen Grundstücken mit nicht überbaubaren Flächen (Lage im Überschwemmungsgebiet) Rechnung getragen.

Die zulässigen Überschreitungsmöglichkeiten nach § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Fläche von Garagen und Stellplätzen mitsamt Zufahrten und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO beträgt 50%.

Darüber hinaus wird das zulässige Maß der baulichen Nutzung auch durch die Begrenzung der zulässigen Vollgeschosse und Wandhöhe geregelt. Die zulässige Wandhöhe wird in Zusammenschau mit zulässigen Vollgeschossen und der zulässigen Dachneigung festgesetzt, um die Kubaturen und Höhenentwicklungen der entstehenden Gebäude ortsbildverträglich zu steuern und gleichzeitig eine wirtschaftliche Ausnutzung der Baugrundstücke zu ermöglichen. So ist bei einem Ausbau des Dachgeschosses als Vollgeschoss (I+D, zusammen mit einer steileren Dachneigung) eine Wandhöhe von max. 4,50 m zulässig, werden zwei Vollgeschosse (II) mit einer flachen Dachneigung errichtet, so sind Wandhöhen bis max. 6,50m zulässig.

Als Bezugspunkt für die zulässige Wandhöhe ist grundsätzlich die Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens maßgeblich. Ab hier ist die Wandhöhe bis zum Schnittpunkt der verlängerten Außenkante Mauerwerk mit der OK Dachhaut zu messen

Die Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens darf den je Bauparzelle in Metern üNN festgesetzten Höhenbezugspunkt um max. 0,3 m überschreiten. Die Höhenbezugspunkte auf den Bauparzellen wurden nach in Abstimmung mit der laufenden Erschließungsplanung des Baugebiets sowie im Abgleich mit der hydraulischen Berechnung des Überschwemmungsgebiets bestimmt (vgl. Punkt 8 – Hochwasserschutz).

5.3 Überbaubare Grundstücksflächen und Abstandsflächen, Bauweise

Die überbaubare Grundstücksfläche werden durch die Festsetzungen von Baugrenze auf den jeweiligen Baugrundstücken definiert. Dabei werden entsprechende Abstände zu vorhandenen Leitungstrassen und Verkehrsflächen, als auch zum Überschwemmungsgebiet eingehalten.

Die Abstandsflächen sind gem. Art. 6 BayBO einzuhalten, wobei untergeordnete Bauteile gem. Art. 6 Abs. 8 BayBO diese überschreiten dürfen.

Es sind, wie in der näheren Umgebung, nur Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise zulässig.

5.4 Bauliche Gestaltung

Die Festsetzungen zur baulichen Gestaltung sollen dazu dienen, dem Ortsbild angepasste Baukörper in Ortsrandlage entstehen zu lassen.

Für Hauptgebäude mit zwei Vollgeschossen und einer zulässigen max. Wandhöhe von 6,40 m sind demnach nur symmetrische (gleichgeneigte mit mittigem First) Satteldächer oder Walmdächer mit einer Dachneigung von 18-28°, bzw. 15-22° zulässig.

Dies entspricht dem mittlerweile gängigen Baustil mit zwei Vollgeschossen und flach aufgesetztem Dach, bzw. lässt eine Bungalow-Bebauung zu, welche ebenfalls vermehrt aus Gründen der Barrierefreiheit bei Einzelhäusern verstärkt nachgefragt wird.

Entlang der Pfaffenhofener Straße wird bei den Bauparzellen 1 – 4 als Dachform nur das Satteldach zugelassen, damit der markanten Lage im Bereich der Ortseingangssituation Rechnung getragen werden. Um hier eine gewisse Höhenstaffelung der neu entstehenden Gebäude zu erreichen wird darüber hinaus festgesetzt, dass bei der Bauparzelle 4 nur stark geneigte Satteldächer (38-45°) bei einer gleichzeitigen Reduzierung der Wandhöhen auf max. 4,50 m zulässig sind. Das zweite Vollgeschoss kann somit nur durch einen Ausbau des Dachgeschosses entstehen.

Als Dacheindeckung sind ausschließlich rote bzw. rotbraune sowie graue Dachziegel oder gleichwirkende Betondachsteine zulässig. Sie dürfen nur matt, also nicht glänzend sein.

Garagen, Carports und Nebengebäude sind in gleicher Dachform und Dacheindeckung wie das Hauptgebäude zu gestalten. Alternativ sind auch Flachdächer und flach, bis max. 18° geneigte Pultdächer zulässig, wenn sie mit extensiver Dachbegrünung mit mindestens 5,0 cm Substratauflage errichtet werden. Damit soll der Retention von anfallendem Niederschlagswasser als auch der Verbesserung des Kleinklimas Rechnung getragen werden.

Für untergeordnete erdgeschossige Anbauten (z.B. Wintergärten) und Überdachungen auch als Flachdächer und Pultdächer bis max. 18° Dachneigung zulässig. Sie sind auch mit Kupfer- oder Zinkblecheindeckungen, Glasdach oder extensiver Dachbegrünungen zulässig.

Zu geordneten Entwicklung von Dachaufbauten sind diese in Form von Gauben und Zwerchgiebeln erst ab einer Dachneigung von 38° - also im Baugebiet nur auf der Bauparzelle 4 im WA 2 zulässig. Ihre Breite in Summe je Dachseite darf max. 1/3 der Länge des Dachs betragen. Der First von Gauben und Zwerchgiebeln muss mindestens 1,0 m unterhalb des Hauptfirstes des Dachs liegen. Dachgauben und Zwerchgiebel haben untereinander, sowie zum Ortgang einen Mindestabstand von 1,5 m einzuhalten. Sie sind in gleicher Dachform und Dachneigung wie das Hauptdach oder mit geneigtem Pultdach bis max. 18° Dachneigung auszubilden. Als Eindeckung ist die gleiche Dacheindeckung wie die des Hauptdachs oder alternativ eine Eindeckung mit Kupfer- oder Zinkblech zu verwenden.

Dacheinschnitte, wie z.B. Dachloggien sind unzulässig.

Photovoltaik- und Solarenergieanlagen auf Dachflächen sind zulässig, sie sind im gleichen Neigungswinkel wie die darunterliegende Dachfläche auszuführen.

5.5 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Garagen und Carports, Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auf den Baugrundstücken innerhalb und außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Garagen, Carports und Nebenanlagen müssen zu öffentlichen Verkehrsflächen generell einen Abstand von mindestens 1,0 m einhalten, um bei den geplanten, geringen Straßenquerschnitten bedrängende Wirkung zu vermeiden. Darüber hinaus ist aus Gründen der

Verkehrssicherheit vor den Einfahrten von Garagen ein mindestens 5,0 m tiefer Stauraum einzuhalten.

Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Gerolsbach in jeweils aktueller Fassung ist zu beachten. Pro Wohneinheit sind daher mindestens 2 Stellplätze auf dem Baugrundstück nachzuweisen. Darüber hinaus werden, abweichend von der gemeindlichen Stellplatzsatzung, zusätzliche Besucherstellplätze auf den Baugrundstücken gefordert. Je Wohngebäude ist je angefangene 3 Wohneinheiten ein zusätzlicher Besucherstellplatz auf dem Baugrundstück nachzuweisen. D.h. bei 1, 2 oder 3 Wohneinheiten je Wohngebäude ist ein zusätzlicher Besucherstellplatz zu errichten, bei 4, 5 oder 6 Wohneinheiten je Wohngebäude werden entsprechend 2 zusätzliche Besucherstellplätze gefordert. Damit will die Gemeinde Gerolsbach dem Problem unzureichender Stellplätze nachkommen, welches gerade bei geringen Straßenquerschnitten zu Behinderungen durch parkende Autos führt.

Bei Parksystemen, die eine vertikale Anordnung von Stellplätzen erlauben (Parken übereinander, z.B. bei Stapel-, Duplexgaragen etc.), kann für den Stellplatznachweis je horizontal projiziertem Parkstand (Parkstand im Grundriss) ausschließlich 1 Stellplatz angerechnet werden.

5.6 Geländeänderungen und Einfriedungen

Das natürliche Gelände ist grundsätzlich soweit wie möglich zu erhalten, d.h. Geländeänderungen sind auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken.

Abgrabungen zur Freilegung von Kellergeschossen sind unzulässig. Damit soll zum einem dem Hochwasserschutz Rechnung getragen werden, zum anderen werden somit nach außen in Erscheinung tretenden Wandflächen, welche deutlich über das durch die zulässigen Wandhöhen beabsichtigte Maß hinausgehen minimiert. Auffüllungen sind zulässig, jedoch nicht innerhalb des in der Planzeichnung dargestellten Überschwemmungsgebiets.

Auffüllungen sind generell nur bis auf Höhe des unmittelbar angrenzenden Straßenniveaus, bzw. an den Gebäuden bis auf Höhe der Oberkante Rohfußboden im Erdgeschoss zugelassen. Sie dürfen bis an die benachbarten Grundstücksgrenzen herangeführt werden (gemeinsame Auffüllungen sind wünschenswert). Werden die hierfür notwendigen Anböschungen auf den Nachbargrundstücken nicht zugelassen, so ist hier die Errichtung von Stützmauern mit einer max. sichtbaren Höhe von 0,6 m über natürlichem Gelände an der Grundstücksgrenze zulässig. Die Oberkante der Stützmauer darf das aufgefüllte Geländeniveau sowie die Oberkante der Erschließungsstraße am nächstgelegenen Punkt nicht überschreiten.

Geländeänderungen sind grundsätzlich als Böschungen mit einer max. Neigung von 2:1 (Länge zu Höhe) auszubilden. Stützmauern, welche nicht zur Sicherung von Auffüllungen an den Grundstücksgrenzen dienen, sondern innerhalb des Baugrundstücks liegen, werden nur mit einer sichtbaren Höhe von 0,6 m über Gelände zugelassen. Sie haben einen Abstand von mindestens 1,0 untereinander sowie zu den Grundstücksgrenzen einzuhalten. Sie sind mit Gehölzen vorzupflanzen oder als Natursteinmauern auszubilden.

Um der lockeren Bebauung in Ortsrandlage und der Verzahnung mit der freien Landschaft nachzukommen, sind Einfriedungen der Baugrundstücke nur als transparente Zäune bis zu einer Höhe von 1,10 m über Gelände zulässig. D.h. vollflächig geschlossene Zaunanlagen und Einfriedungen wie z.B. Gabionen, Mauern, etc. sind unzulässig. Sie sind mit einem Mindestabstand zum Boden von 10 cm auszuführen, um die Durchlässigkeit für Kleintiere zu gewährleisten.

Heckenpflanzungen mit heimischen Laubgehölzen sind zudem als Einfriedung zulässig, Nadelgehölzhecken (heimisch oder fremdländisch) sind unzulässig.

Innerhalb des in der Planzeichnung Überschwemmungsgebiets des Gerolsbachs sind auf den privaten Baugrundstücken jegliche Einfriedungen, auch in Form von geschlossenen Heckenpflanzungen, welche den Wasserabfluss behindern können, unzulässig.

Im Bereich der öffentlichen Grünflächen sind innerhalb des Überschwemmungsgebiets des Gerolsbachs Einfriedungen nur im Benehmen mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zulässig und nur, wenn sie als einfache Holzbalkenzäune ("Weide- oder Ranchzaun") und in Fließrichtung ausgeführt werden, so dass sie durchströmt werden können und den Wasserabfluss nicht behindern.

5.7 Grünordnung

Zur Einbindung des Baugebiets in die angrenzende freie Landschaft und damit vor allem in die Talaue des Gerolsbachs, ist eine mindestens 10 m breite, überwiegend öffentliche Ortsrandeingrünung zum Gerolsbach hin vorgesehen. Die öffentliche Grünfläche soll nicht nur der lockeren Eingrünung des Gebiets (keine abflusshemmenden Heckenpflanzungen - auetypische Einzelbäume) dienen, sondern auch einen Puffer zwischen dem Bachlauf und den privaten Gartenbereichen bilden. Es Die natürliche Gewässerdynamik kann hier bei Bedarf durch Maßnahmen (z.B. Uferabflachung, Aufweitung, etc.) unterstützt werden, die Zugänglichkeit des Bachlaufs ist über den öffentlichen Grund gegeben. Die Anlage eines Wirtschaftswegs ist möglich. Ebenso lässt die Sicherung als öffentliche Fläche im Eigentum der Gemeinde Gerolsbach bei Bedarf in Zukunft eine Verlängerung des östlich endenden Radwegs, aus Richtung Euernbach kommend, in die Ortsmitte zu.

Im Bereich der Fl. Nr. 494/3 wird eine 10 m breite private Grünfläche als Ortsrandeingrünung zum Bachlauf, bzw. zum hier abzweigenden Kanal festgesetzt.

Zur Durchgrünung des Baugebiets wird zudem festgesetzt, dass je 300 m² angefangene Grundstücksfläche ein heimischer Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen ist, wobei die in der Planzeichnung festgesetzten Baumstandorte hierauf angerechnet werden können.

Hecken aus Nadelgehölzen sind grundsätzlich unzulässig, da hierdurch bedrängende und verschattende Wirkungen auf Nachbargrundstücke einhergehen.

Zur Gliederung und Durchgrünung private offene PKW-Stellplätze (bei den zulässigen Mehrfamilienhäusern der Bauparzellen 1-3 sind bei max. 6 Wohnungen 14 Stellplätze erforderlich) sind diese mit Bäumen zu untergliedern. Bei aneinander gereihten Stellplätzen ist nach maximal 5 Stellplätzen ein mindestens 2 m breiter Grünstreifen mit mindestens einem heimischen Laubbaum vorzusehen.

Die bestehenden prägenden Silberweiden am Gerolsbach werden als zu erhalten festgesetzt. Sie sind während der Bauphase zu schützen, artgerecht zu pflegen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Bei Abgang ist der neue Standort bzw. die Anordnung, wenn notwendig, veränderbar.

5.8 Mindestgrundstücksgrößen

Um dem Planungsziel einer flächensparenden, aber dennoch lockeren Ortsrandbebauung nachzukommen, werden Mindestgrundstücksgrößen für die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt. Für eine Einzelhausbebauung muss das Baugrundstück mindestens 500 qm groß sein, für eine Doppelhausbebauung mindestens 600 qm.

6 Ver- und Entsorgung, Technische Infrastruktur

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans wird die Erschließungsplanung des Baugebiets erstellt, so dass die geplanten Bauvorhaben an die zeitnah herzustellende technische Infrastruktur angeschlossen werden können.

6.1 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird über die bestehende Pfaffenhofener Straße (St 2084) an den örtlichen und überörtlichen Verkehr angebunden. Die Zufahrt der Baugrundstücke ist über eine 5,5 m breite Erschließungsstraße, welche östlich der Fl.Nr. 493/4 ins Plangebiet abzweigt, parallel zur Pfaffenhofener Straße verläuft und dann auf die Gemeindeverbindungsstraße nach Kohlstatt einmündet, vorgesehen. Zur verkehrlichen wie auch technischen Erschließung der Baugrundstücke in zweiter Reihe ist diese in jedem Fall erforderlich. Im Sinne der Verkehrssicherheit wird bestimmt, dass auch die unmittelbar an die bestehenden Pfaffenhofener Straße angrenzenden Bauparzellen 1 – 4 über die neue Erschließungsstraße anzufahren sind. Direkte Grundstückszufahrten der angrenzenden Baugrundstücke werden durch Festsetzung ausgeschlossen (festgesetzte Bereiche ohne Zufahrten). Die Erschließungsstraße selber kann mit einem reduzierten Querschnitt flächensparend und verkehrsberuhigt im Mischprinzip ausgebaut werden.

Im Einmündungsbereich der Erschließungsstraße auf die Staatsstraße sind die, durch die konstruierten Sichtdreiecke dargestellten Sichtflächen von Einfriedungen, Bepflanzungen, Ablagerungen über 0,8 m Höhe über Oberkante der angrenzenden Fahrbahn, anzeige- oder genehmigungsfreie Bauten, Stellplätzen sowie Lagerung von Gegenständen über 0,8 m Höhe freizuhalten.

Die Ortsdurchfahrtsgrenzen der St2084 wurden zwischenzeitlich neu festgesetzt (Bescheid der Regierung von Oberbayern, AZ. 31.1-4314_31.1-3-22 vom 27.11.2018 mit Wirkung vom 01.01.2019), so dass die Pfaffenhofener Straße ab der Einmündung der Gemeindeverbindungsstraße nach Kohlstatt im Osten Richtung Ortsmitte Gerolsbach im Erschließungsbereich der Ortsdurchfahrt liegt. Es sind folglich keine Anbauverbotszonen einzuhalten.

6.2 Schmutzwasserkanalisation

Es ist geplant, das neue Baugebiet im Trennsystem zu entwässern. Eine Ableitung des auf den Bauparzellen anfallenden Schmutzwassers über einen neuen Schmutzkanal in der Erschließungsstraße mit Anschluss an den bestehenden Mischwasserkanal im Bereich der Pfaffenhofener Straße ist vorgesehen. Die Kläranlage Gerolsbach und die Mischwasserentlastungsanlagen sind ausreichend leistungsfähig.

6.3 Niederschlagswasser

Eine Versickerung auf den Baugrundstücken ist aufgrund der vorhandenen Bodenbeschaffenheit mit z.T. nur geringer Durchlässigkeit auf den privaten Grundstücken nur sehr eingeschränkt bis gar nicht möglich. Daher soll anfallendes Niederschlagswasser über einen neuen Regenwasserkanal gedrosselt über eine Rückhaltung (Stauraumkanal) in den Gerolsbach eingeleitet werden. Ein kleiner Teil des Baugebietes (im Westen) soll ungedrosselt über den vorhandenen Mischwasserentlastungskanal in den Gerolsbach eingeleitet werden. Für die Einleitung von anfallendem Niederschlagswasser aus dem Baugebiet in den Gerolsbach ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

Die Oberflächen von Stellplätzen, Grundstücks- und Garagenzufahrten sowie die der privaten Verkehrsflächen sind versickerungsfähig zu gestalten (z.B. wassergebundene Decke, Schotterrassen, Rasensteine, Pflaster mit Kiesfuge, etc.), um auch hier zumindest teilweise eine direkte Versickerung von Niederschlag zu ermöglichen und damit die Regenwasserkanalisation zu entlasten.

6.4 Vorhandene Leitungstrassen

Die vorhandenen, vor der Pfaffenhofener Straße Richtung Gerolsbach abzweigenden Leitungstrassen des Mischwasserkanals (Notüberlauf) und Regenwasserkanals (Einleitung in den Gerolsbach), sowie die des Mischwasserkanals parallel zur Pfaffenhofener Straße (Zuleitung zur Kläranlage) sind zu beachten. Die jeweils 2 m breiten Schutzstreifen beidseitig der Leitungsachsen sind von Bebauung freizuhalten. Ein Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Gerolsbach ist im Bereich der privaten Baugrundstücke hier in das Grundbuch einzutragen.

6.5 Abfallbeseitigung

Um nicht für die westlich gelegenen Bauparzellen 8, 9 und 10 eine Wendeanlage für Müllfahrzeuge errichten zu müssen, welche in ihrer Dimensionierung, dem einhergehenden Flächenverbrauch und den Kosten unverhältnismäßig wäre, ist im Bereich der von der neuen Erschließungsstraße abzweigenden Stichstraße eine Abstellmöglichkeit für Abfallbehälter im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen vorzusehen. Abfallbehälter sind hier am Abholtag zur Abholung bereitzustellen.

7 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden

Durch die in § 1a Abs. 2 BauGB eingefügte Bodenschutzklausel soll dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen werden, die zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen soll reduziert werden.

Die Gemeinde Gerolsbach kommt diesem Belang insofern nach, als dass sie durch die Aufstellung des Bebauungsplans die maßvolle Entwicklung von, bisher durch einen landwirtschaftlichen Betrieb baulich genutzter Flächen im Außenbereich ermöglicht. Dabei werden vorhandenen Erschließungen und baulich bereits genutzte Flächen sinnvoll weitergenutzt und ein erhöhter Erschließungsaufwand bei Neuausweisung an anderer Stelle vermieden.

Bedarfsermittlung:

Eine statistische Auswertung der Bevölkerungsentwicklung, auch vor dem Hintergrund des demographischen Wandels und einer Änderung der Lebensgewohnheiten (Haushaltsgrößen, Wohnflächen pro Kopf, etc.) kann daher einen – wenn auch groben - Anhaltspunkt für den aktuellen und künftigen Bedarf an Bauflächen geben:

Die Bevölkerung Gerolsbachs ist in den Jahren 1997 bis 2016 von rund 2.987 Einwohnern auf 3.500 Einwohner gewachsen, dies entspricht einem prozentualen Wachstum von fast 15 % über rund 20 Jahre¹. Bis zum Jahr 2028 geht die Bevölkerungsvorausberechnung des Bayerisches Landesamt für Statistik von einem Anstieg auf 3.540 Einwohnern aus,

¹ Bayerisches Landesamt für Statistik, Datenabruf 14.05.2018

was einem Wachstum von weiteren 3,8 %, ausgehend vom Basiswert von 3.410 EW zum 31.12.2017, entspricht.

Wie in der nachstehenden Grafik aufgezeigt, lag bereits zum 31.12.2016 die Einwohnerzahl Gerolsbachs bei rund 3.500 EW, so dass bei der angenommenen Wachstumsrate von 3,8 % bis 2028 bereits hier mit einer Bevölkerung von rund 3.630 EW gerechnet werden kann.

Diese Entwicklungen sind sowohl mit denen der Nachbargemeinden, als auch mit der gesamten Region Ingolstadt vergleichbar, so dass in Zusammenschau des Bevölkerungswachstums und dem steigenden Bedarf nach mehr Wohnraum pro Kopf (vor allem durch kleinere Haushaltsgrößen, mehr Single- und Zweipersonenhaushalte) mit auf künftig starker Nachfrage nach Wohnraum zu rechnen ist. Allein die (wie gezeigt schon überholte) Bevölkerungsprognose des Bayerisches Landesamt für Statistik geht vom Jahr 2017 bis zum Jahr 2028 von einem Bevölkerungszuwachs von rund 130 Einwohnern aus, bei einer Pro-Kopf-Wohnfläche von 50 qm wäre also eine Nachfrage von rund 6.500 qm Wohnflächen gegeben.

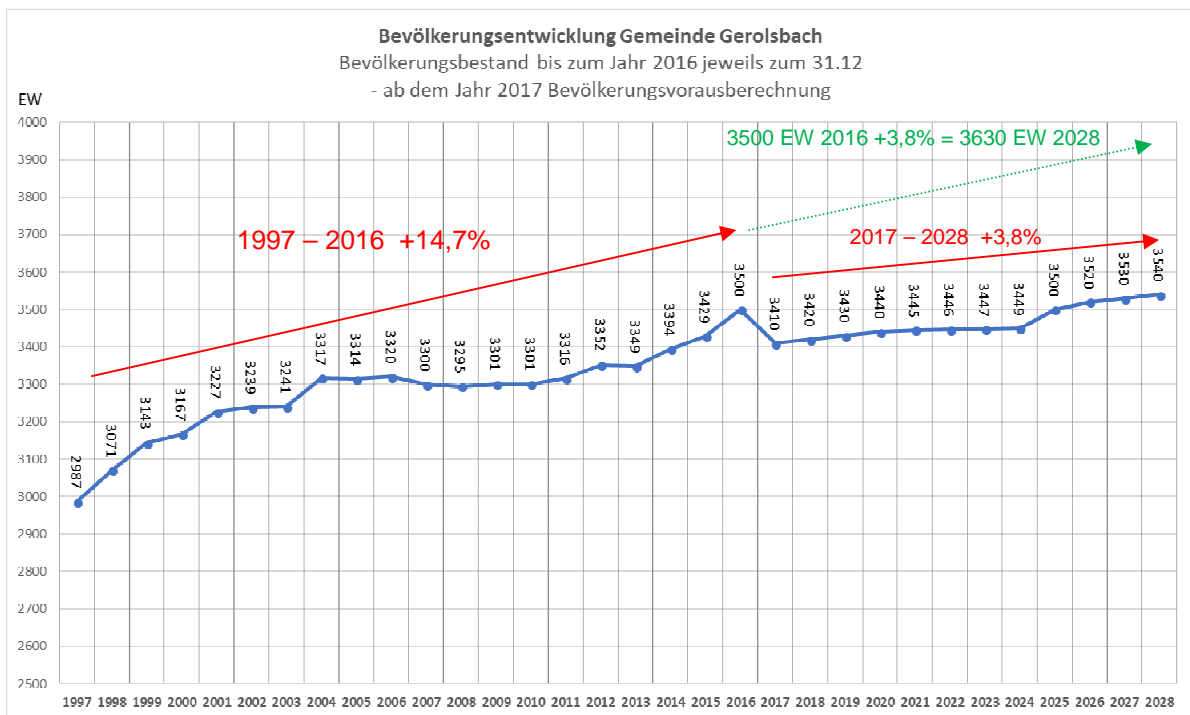


Abbildung 4: Bevölkerungsentwicklung Gerolsbach auf Basis der Datengrundlagen des Bayerisches Landesamt für Statistik – Datenabruf 14.05.2018, eigene Darstellung

Vorhandene Potenziale:

Die Gemeinde Gerolsbach hat im Rahmen der Flächennutzungsplanung und Baugebietsentwicklung der vergangenen Jahre Flächenpotenziale durch Baulücken im Innenbereich in allen Ortsteilen ermittelt, es konnten jedoch keine verfügbaren privaten Grundstücke erfasst werden. Diese werden von den Grundstückseigentümern entweder für den Eigenbedarf zurückgehalten oder es bestehen keine Bauabsichten, so dass sie der Gemeinde Gerolsbach und auch den freien Markt nicht, oder nur sehr eingeschränkt zur Verfügung stehen.

Die der Gemeinde Gerolsbach aus den letzten Baugebietsentwicklungen zur Verfügung stehenden Grundstücke (Baugebiet an der Schrobenhausener Straße – bzw. Sonnleitenring – 1. Bauabschnitt sowie in Alberzell) sind vollständig vergeben.

Die drei im gerade rechtskräftig gewordenen Bebauungsplan Nr. 42 „Strassacker III“ zulässigen 3 Wohnbaugrundstücke sind für den Bau von Mehrfamilienhäusern mit kleineren Wohneinheiten vorgesehen und wurden ebenfalls bereits vergeben.

Der Bebauungsplan Nr. 43 „Erweiterung Sonnleitenring“ in Gerolsbach wurde im September 2018 als Satzung beschlossen. Hier wird auf 15 Bauparzellen Baurecht für Einzel- und Doppelhäuser geschaffen. Hierfür liegen ebenfalls bereits konkrete Anfragen und Bauwünsche vor, so dass hier nach Erschließung des Baugebiets mit einer zügigen baulichen Umsetzung zu rechnen ist.

Anfragen nach Einzel- und Doppelhausgrundstücken werden weiterhin laufend an die Gemeindeverwaltung herangetragen und können nicht bedient werden. Somit ist nach Auffassung der Gemeinde Gerolsbach die Ausweisung von weiteren 10 Baugrundstücken im bisherigen Außenbereich zur Deckung des vorhandenen dringlichen Wohnraumbedarfs gerechtfertigt und mit den Grundsätzen zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden vereinbar. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans wird eine maßvolle Verdichtung und Nutzung bereits vorhandener Erschließungsanlagen als auch bereits vorher baulich genutzter Flächen im Außenbereich berücksichtigt.

8 Hochwasserschutz

Das Baugebiet liegt teilweise im Überschwemmungsgebiet des Gerolsbachs, welches aufgrund der im Jahr 2015 durch das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt übermittelten Hochwasserabflüsse (HQ 100 Gerolsbach: 13,1 m³/s) hydraulisch berechnet wurden.

Zur Abschätzung der Auswirkungen des Baugebietes auf den Hochwasserabfluss, sowie deren Kompensation bei einem hundertjährlichen Hochwasserereignis wurde ein Hydraulischer Nachweis erstellt, dieser liegt als Anlage der Begründung bei. Im Bebauungsplan wurde versucht, den Abflussraum des Gerolsbaches so wenig wie möglich einzuschränken. Die Baugrenzen wurden daher vom hundertjährlichen Überschwemmungsgebiet des Gerolsbachs abgerückt. Es wird festgesetzt, dass innerhalb des dargestellten Überschwemmungsgebiets Geländeauffüllungen und bauliche Anlagen (Nebenanlagen, Stellplätze, Einfriedungen, etc.) sowie abflusshemmende Heckenpflanzungen grundsätzlich unzulässig sind. Ebenso unzulässig ist hier die Lagerung von Gegenständen, welche den Wasserabfluss behindern oder fortgeschwemmt werden können (z.B. Brennholz, etc.).

Um die Zufahrt zu den neuen Grundstücken zu gewährleisten, muss für den Bau der Erschließungsstraße allerdings in einem kleineren Teilbereich in das Überschwemmungsgebiet eingegriffen und das Gelände aufgefüllt werden. Dieser Bereich wird in der Planzeichnung festgesetzt. Es geht hier Retentionsraumvolumen in Höhe von ca. 55 m³ verloren. Um den Retentionsraumverlust auszugleichen, ist eine Geländemulde mit einer Tiefe von ca. 0,4 m auf den Flurnummern 496 und 498 zu modellieren. Diese Maßnahme ist noch vor Auffüllung des Geländes zu erbringen. In dieser Mulde kann zusätzliches Volumen in Höhe von mindestens 160 m³ geschaffen werden, der Retentionsraumverlust ist somit ausgeglichen. Weitere Geländeauffüllungen im Überschwemmungsgebiet sind nicht vorgesehen und unzulässig.

Zur Sicherung der künftigen Gebäude, welche im Baugebiet „Aichmühle“ an das hundertjährige Überschwemmungsgebiet des Gerolsbachs anschließen, werden zudem Festsetzungen zur hochwasserangepassten Bauweise getroffen:

Es werden auf den einzelnen Bauparzellen Höhenbezugspunkte festgesetzt, welche deutlich über dem Wasserspiegel des ermittelten HQ100 + 15% Klimazuschlag + 0,5 m Freibord = 455,40 m üNN liegen.

Die Oberkante des Rohfußboden im Erdgeschoss muss mindestens auf Höhe des jeweiligen Höhenbezugspunktes liegen. Kellergeschosse und deren Öffnungen sind mindestens bis zur Höhe von 455,40 m üNN wasserdicht auszuführen, Heizölbehälter sind gegen Auftrieb zu sichern.

9 Klimaschutz und Klimaanpassung

Durch die in § 1a Abs. 5 BauGB eingefügte Klimaschutzklausel soll der Klimaschutz bei der Aufstellung von Bauleitplänen in der Abwägung verstärkt berücksichtigt werden. Demnach soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Wichtige Handlungsfelder sind die Anpassung an zukünftige klimawandelbedingte Extremwetterereignisse und Maßnahmen zum Schutz des Klimas, wie die Verringerung des CO₂-Ausstoßes und die Bindung von CO₂ aus der Atmosphäre durch Vegetation.

Die nachfolgende Tabelle fasst die Planungsziele mit klimabezogenen Aspekten als Ergebnis der Abwägung zusammen:

Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel	Berücksichtigung durch
Hitzebelastung (z.B. Baumaterialien, Topografie, Bauungsstruktur, vorherrschende Wetterlagen, Freiflächen ohne Emissionen, Gewässer, Grünflächen mit niedriger Vegetation, an Hitze angepasste Fahrbahnbeläge)	<ul style="list-style-type: none"> • Lage am Ortsrand → keine Überhitzung der Siedungsfläche, • Gehölzpflanzungen mit ausgleichender Wirkung für das Kleinklima, • straßenbegleitende Grünflächen, • bodennaher Kaltlufttransport entlang der Talau des Gerolsbachs durch Freihalten von Bebauung und begleitender Grünflächen • Einzel-/Doppelhausbebauung → Vermeidung von Stauwirkungen und Durchlässigkeit von Luftströmungen
Extreme Niederschläge (z.B. Versiegelung, Kapazität der Infrastruktur, Retentionsflächen, Anpassung der Kanalisation, Sicherung privater und öffentlicher Gebäude, Beseitigung von Abflusshindernissen, Bodenschutz, Hochwasserschutz)	<ul style="list-style-type: none"> • Freihalten der Überschwemmungsbereiche • hochwasserangepasste Bauweise • Schaffung von Retentionsflächen • Ausschluss von Aufschüttungen und Abflusshindernisse im Überschwemmungsbereich • Minderung des Versiegelungsgrades durch Festsetzung durchlässiger Beläge für Stellplätze und Zufahrten • Bebauung und Straßenführung an der Topographie ausgerichtet, • Zulässigkeit von Gründächern, • Regenwassernutzung
Trockenheit (z.B. Versiegelung, Kapazität der Infrastruktur, Retentionsflächen, Anpassung der Kanalisation, Sicherung privater und öffentlicher Gebäude, Beseitigung von Abflusshindernissen, Bodenschutz, Hochwasserschutz)	<ul style="list-style-type: none"> • Minderung des Versiegelungsgrades durch Festsetzung durchlässiger Beläge für Stellplätze, so dass möglichst viel Niederschlagswasser im natürlichen Kreislauf verbleibt, • Zulässigkeit von Gründächern, • Regenwassernutzung

Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (Klimaschutz)	Berücksichtigung durch
Energieeinsparung/ Nutzung regenerativer Energien (z.B. Wärmedämmung, Nutzung erneuerbarer Energien, installierbare erneuerbare Energieanlagen, Anschluss an Fernwärmenetz, Verbesserung der Verkehrssituation, Anbindung an ÖPNV, Radwegenetz, Strahlungsbilanz: Reflexion und Absorption)	<ul style="list-style-type: none"> • keine Beschränkung der Zulässigkeit von Solar- oder Photovoltaikmodulen auf Dachflächen, • Nutzung bereits vorher baulich genutzter Flächen, • Verdichtete energieeffiziente Bauweisen durch Mehrfamilienhäuser, • sparsame Erschließung durch Nutzung der vorhandenen Straßenerschließung • Möglichkeit des Anschlusses an Nahwärmenetz
Vermeidung von CO ₂ Emissionen durch MIV und Förderung der CO ₂ Bindung (z.B. Treibhausgase, Verbrennungsprozesse in privaten Haushalten, Industrie, Verkehr, CO ₂ neutrale Materialien)	<ul style="list-style-type: none"> • Pflanzung heimischer Laubbäume und Sträucher, • Anschluss an bereits bebaute Innerortslage, • Fußwegeverbindungen in die Ortsmitte

10 Belange des Umwelt- und des Artenschutzes

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, welche durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig – ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist daher nicht erforderlich.

Entsprechend den geltenden Vorschriften des vereinfachten Verfahrens wird von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht abgesehen (§ 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB).

Die Umsetzung der vorliegenden Planung hat den Verlust von landwirtschaftlich genutzten Flächen zur Folge, welche insgesamt betrachtet geringe Bedeutung für den Naturhaushalt haben. Die Bebauung führt zu einer dauerhaften Versiegelung von Flächen; Boden und Wasserhaushalt werden dadurch beeinträchtigt und Lebensraum für Tiere und Pflanzen geht verloren. Die geplanten privaten Verkehrsflächen und baulichen Anlagen führen zu einer Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes. Durch Festsetzungen im Bebauungsplan wird der Eingriff so gering wie möglich gehalten. Durch die Minimierungsmaßnahmen zur Kompensation kann die Gesamtsituation von Natur und Landschaft erhalten bleiben und entlang des Gerolsbach verbessert werden.

Im Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) des Landkreises Pfaffenhofen ist das Planungsgebiet dem Schwerpunktgebiet „Ilmtal und Gerolsbach“ zugehörig. U.a. sind folgende Ziele vorgesehen:

- Anlage ausreichend breiter Pufferstreifen vorrangig innerhalb intensiv genutzter Gebiete und langfristig Umwandlung von Acker in höchstens extensiv genutztes Grünland zur Minimierung des Schadstoffeintrags
- Sicherung, Reaktivierung und Optimierung aller Feucht-, Nass- und Streuwiesen
- extensive Nutzung der Feucht- und Nasswiesen

Nach Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde wurde im nahezu gesamten Überschwemmungsbereich die Entwicklung einer Extensivwiese inkl. entsprechender Pflegemaßnahmen festgesetzt. Dies gewährleistet den Schutz des ökologisch wertvollen Gerolsbachs. Dünge- und Pflanzenschutzmittel sind in diesen Bereichen unzulässig, wodurch der Schadstoffeintrag in den Gerolsbach maximal reduziert wird.

Nach der Vorprüfung zum speziellen Artenschutz (siehe Anlage) ist davon auszugehen, dass Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG nicht eintreten.

Folgende Maßnahmen zum Schutz von Natur- und Landschaft sollten durchgeführt werden, um die ökologische Funktionalität dieses Gebietes zu wahren und sogar zu verbessern:

- Prüfung des Wohnhauses vor Abriss auf Eignung als Sommerquartier für Fledermäuse von einer fachkundigen Person
- Prüfung des Wohnhauses vor Abriss auf den Besitz durch Gebäudebrüter
- zum Schutz der nachtaktiven Insekten Verwendung "insektenfreundlicher" Lampen
- Erhaltung der stattlichen Silber-Weiden am Gerolsbach
- ausschließliche Verwendung von auetypischen, heimischen Laubbäumen auf den öffentlichen und privaten Freiflächen entlang des Gerolsbachs

Durch die Planung sind - zusammenfassend betrachtet - keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten. Den Zielen und Maßnahmen des ABSPs wird Rechnung getragen.

11 Belange des Denkmalschutzes

Das Plangebiet überlagert den historisch gesicherten und noch in der Uraufnahme dargestellten Standort der wahrscheinlich bis ins hohe und späte Mittelalter zurückreichenden Aichmühle. Trotz der teilweise bestehenden Bebauung könnten sich bauliche Reste dieses Mühlenhofes im Boden erhalten haben. Bodeneingriffe jeglicher Art bedürfen daher einer vorherigen denkmalrechtlichen Erlaubnis nach Art.7.1. BayDSchG.

12 Belange des Bodenschutzes

Im Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 44 „Aichmühle“ der Gemeinde Gerolsbach sind nach derzeitiger Aktenlage keine Altlasten (Altstandorte oder Altablagerungen), schädlichen Bodenveränderungen bzw. entsprechende Verdachtsflächen bekannt.

Aufgrund einer Befragung von Zeitzeugen wurde bekannt, dass auf der Fl.Nr. 492/0, Gem. Gerolsbach, in den 60er Jahren bei der Umverlegung des Gewässers (Gerolsbach) die entstandene Baugrube mit Abfällen aufgefüllt wurde. Laut Angaben der Gemeinde handelt es sich um einen privaten, ehemaligen Müllplatz. Diese wurden zwischenzeitlich untersucht und entsorgt (Bericht der KDGeo München vom 12.03.2018 zur Altverfüllungsuntersuchung für das Neubaugebiet Aichmühle in Gerolsbach). Dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt und der Unteren Bodenschutzbehörde wurde der Bericht zwischenzeitlich übermittelt

Gem. Schreiben der Unteren Bodenschutzbehörde vom 06.12.2018 (Az. 40/178-04-2) besteht „aus fachlicher Sicht mit den durchgeführten Untersuchungen und der anschließenden Einschätzung des Gutachters bezüglich des Entsorgungswegs Einverständnis. Die Gefahr einer erheblichen Grundwasserverunreinigung in diesem Bereich besteht nicht und der Gefahrenverdacht im Bereich der ausgehobenen Altverfüllung gilt als ausgeräumt. Weitere Maßnahmen sind aus wasserwirtschaftlicher Sicht nicht notwendig.“

Das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt hat mit Schreiben vom 29.11.2018 (Az. 3-4622-PAF-13584/2018) ebenfalls zum o.g. Bericht Stellung genommen.

13 Flächenbilanz

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans mit einer Größe von 19.454 qm werden folgende Flächen festgesetzt.

- Allgemeines Wohngebiet (Nettobauland): 11.433 qm
 (darin enthalten rund 760 qm private Grünflächen zur Ortsrandeingrünung)
- öffentl. Verkehrsflächen (inkl. Verkehrsgrün). 4.922 qm
 (davon rund 3.042 qm bestehende öffentl. Verkehrsflächen)
- öffentl. Grünfläche: 3.098 qm



Abbildung 5: Flächenbilanz BP Entwurf Stand 14.11.2018, ohne Maßstab

14 Umsetzung und Auswirkung der Planung

Mit dem Bebauungsplan wird im Hauptort Gerolsbach auf 10 Parzellen Baurecht (bei der dargestellten Parzellierung mit Einzel- und Doppelhäusern) für 12 Wohngebäude geschaffen. Davon können im WA 1 drei Wohngebäude als Mehrfamilienhäuser mit jeweils bis zu 6 Wohneinheiten erreicht werden, welche damit bis zu 18 Wohnungen – gerade auch im Segment der mittlerweile auch im ländlichen Raum stark nachgefragten 2-3-Zimmerwohnungen - bieten können.

Nach Herstellung der Baugebieterschließung ist einer Vergabe der gemeindlichen Grundstücke und deren anschließender Bebauung in einem kurzfristigen Planungshorizont, mit der Bebauung und ggf. Veräußerung der im Privateigentum befindlichen Grundstücke in einem kurz- bis mittelfristigen Planungshorizont von max. 1-5 Jahren nach Rechtskraft des Bebauungsplans zu rechnen.

Durch die getroffenen Festsetzungen geht die Gemeinde Gerolsbach davon aus, dass sich die Vorhaben städtebaulich in die Ortsrandlage und landschaftlich die angrenzende Talau des Gerolsbachs einpassen.

Erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen sind nicht zu erwarten.

Anlage: Schemaschnitt

Anlage: Hydraulischer Nachweis

Anlage: Vorabschätzung zum speziellen Artenschutz