



GEMEINDE GEROLSBACH

Landkreis Pfaffenhofen a. d. Ilm

EINBEZIEHUNGSSATZUNG ALBERZELL NR. 1 "NORD – SINGENBACHER STRASSE"

Begründung

zur Planfassung vom 09.04.2025

Projekt-Nr.: 3013.207

Auftraggeber:

Gemeinde Gerolsbach

Hofmarktstraße 2
85302 Gerolsbach

Telefon: 08445 9289-0

Fax: 08445 9289-25

E-Mail: gemeinde@gerolsbach.de

Entwurfsverfasser:

WipflerPLAN Planungsgesellschaft mbH

Hohenwarter Str. 124
85276 Pfaffenhofen/ Ilm

Telefon: 08441 5046-0

Fax: 08441 490204

E-Mail: info@wipflerplan.de

Bearbeitung:

René Karnott, Dipl.-Ing., Stadtplaner

Bernadette Ringler, B. Eng. Umweltsicherung

Inhaltsverzeichnis

1	Planungsgrundlagen	3
2	Lage und Erschließung Gerolsbach und Alberzell	3
	2.1 Lage und Erschließung Plangebiet	3
3	Planungsrechtliche Voraussetzungen	5
	3.1 Verfahren	5
	3.2 Belange der Landes- und Regionalplanung	6
	3.3 Flächennutzungsplan	8
4	Sparsamer Umgang mit Grund und Boden	9
5	Anlass und Ziel der Planung	10
6	Planerisches Konzept	10
7	Festsetzungen	11
	7.1 Zahl der Wohnungen	11
	7.2 Überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen und Bauweise	11
	7.3 Maß der baulichen Nutzung.....	11
	7.4 Dächer und Dachaufbauten.....	12
	7.5 Garagen und Nebenanlagen, Einfriedungen und Flächenbefestigungen	12
	7.6 Grünordnung	13
	7.7 Bauliche und technische Maßnahmen für erneuerbare Energien und KWK.....	13
8	Belange des Umwelt-, Natur- und Artenschutzes	14
	8.1 Umweltschutz.....	14
	8.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung.....	15
	8.3 Artenschutz	16
9	Weitere Belange	17
	9.1 Immissionsschutz	17
	9.2 Denkmalschutz.....	17
	9.3 Klimaschutz.....	17
	9.4 Bodenschutz.....	18
10	Ver- und Entsorgung	18
	10.1 Umgang mit anfallendem Hausmüll	18
	10.2 Umgang mit Niederschlagswasser	18
	10.3 Wasserversorgung und Abwasserentsorgung	18
11	Umsetzung und Auswirkungen der Planung	19

1 Planungsgrundlagen

Der Gemeinderat der Gemeinde Gerolsbach hat in seiner Sitzung am 13.05.2025 die Aufstellung der Einbeziehungssatzung Alberzell Nr. 1 "Nord - Singenbacher Straße" gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB beschlossen.

Durch die Planung soll das, teilweise im Außenbereich liegende Grundstück mit der Flur-Nr. 1/10, Gemarkung Alberzell, in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Alberzell einbezogen werden.

Die Gemeinde beabsichtigt, durch die Einbeziehungssatzung Baurecht für Einfamilienhaus zu schaffen. Damit kann der Ortsrand arrondiert und der Verbleib einer jungen ortsansässigen Familie im Ortsteil Alberzell gesichert werden.

Die Fläche ist durch die bauliche Nutzung der unmittelbar angrenzenden Siedlungsfläche geprägt.

2 Lage und Erschließung Gerolsbach und Alberzell

Das Gemeindegebiet von Gerolsbach liegt im Südwesten des Landkreises Pfaffenhofen und der Region Ingolstadt. Der Hauptort Gerolsbach ist über die Staatsstraße St 2084 an das Mittelzentrum Pfaffenhofen (ca. 15 min Fahrtzeit) angebunden. Das Oberzentrum Ingolstadt in ca. 45 min Fahrtzeit erreichbar.

Der Ortsteil Alberzell liegt im südlichen Bereich der Gemeinde Gerolsbach und grenzt hier an die Gemeinde Hilgertshausen-Tandern. Über den Hauptort Gerolsbach und die Staatsstraße St 2084 ist der Ortsteil Alberzell an das Mittelzentrum Pfaffenhofen und über die ST 2050 an das Mittelzentrum Aichach (ca. 20 min Fahrtzeit) angebunden.

Die nächstgelegene Anschlussstelle an das Autobahnnetz ist die Anschlussstelle Dasing (A8) oder die Anschlussstelle Schweitenkirchen bzw. Allershausen (A9). Die Landeshauptstadt München ist hierüber in ca. 60 min und der Flughafen München in rund 45 min erreichbar.

Die nächstgelegenen Bahnlinien sind die Bahnlinie München - Ingolstadt, welche an den Haltepunkten Pfaffenhofen (Regionalbahn) und Petershausen (Regional- und S-Bahn) vom Plangebiet aus in rund 15 km Entfernung gelegen sind, sowie die Regionalbahnlinie Ingolstadt/Augsburg mit Anschluss am Haltepunkt Schrobenhausen.

2.1 Lage und Erschließung Plangebiet

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Ortsrand von Alberzell, im Anschluss an freie Feldflur. Erschlossen wird das Grundstück über die, als öffentliche Verkehrsfläche gewidmete Fl.-Nr. 1/12. Diese bildet von der Singenbacher Straße nach Süden hin einen kurzen Stich.

Im Norden und Westen grenzt bestehende Wohnbebauung an, im Süden und Osten befinden sich landwirtschaftlich genutzte Acker- und Grünlandflächen.



Abb. 1: Auszug aus dem BayernAtlas der Bayerischen Vermessungsverwaltung, Stand Juli 2025, mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs (rote Balkenlinie), ohne Maßstab

Die angrenzende Wohnbebauung ist durch 1–2-geschossige Einzelhäuser mit Satteldächern geprägt, die angrenzenden Zier- und Nutzgärten sind mit üblichen Siedlungsgehölzen locker bestockt.



Abb. 2: Blick von Osten über die FI.Nr. 1/10 im Vordergrund auf die benachbarte Bestandsbebauung Singenbacher Straße Nr. 4a und 6a, Aufnahme vom 18.02.2025



Abb. 3: Blick von der Singenbacher Straße nach Südosten über den Erschließungsstich Fl.Nr. 1/12, Aufnahme vom 18.02.2025

Das Grundstück liegt im Mittel auf einer Höhe von ca. 527 m ü. NHN und fällt nach Osten hin um ca. 1,0 m leicht ab.

Der Geltungsbereich der Satzung umfasst die Flur-Nr. 1/10, Gemarkung Alberzell zur Gänze und hat eine Größe von ca. 980 m². Das Plangebiet wird momentan als Intensivgrünland genutzt. Gehölze sind nicht vorhanden.

3 Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Verfahren

Die Voraussetzungen für die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 5 Satz 1 BauGB sind erfüllt:

Die Einbeziehungssatzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

Die Erschließung des Grundstücks ist über die bereits zum Teil bestehende öffentliche Zufahrt auf der Fl.Nr. 1/12 gesichert. Der Ortsteil Alberzell stellt wegen seiner Größe, der Anzahl der Hauptgebäude und der vorhandenen Siedlungsstruktur einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil dar, der Bereich der Einbeziehungssatzung grenzt unmittelbar und ist baulich durch diesen geprägt.

Darüber hinaus wird durch die Satzung weder die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung oder dem Landesrecht unterliegen begründet.

Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter vor. Ebenfalls bestehen keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG (Bundes-Immissionsschutzgesetz).

Vor dem Hintergrund der Planerhaltungsvorschriften gem. § 214 Abs. 1 Satz 1 Nummer 2 Buchstabe d BauGB wird im Rahmen der Entwurfsplanung eine Bewertung der bisherigen Planung vorgenommen:

Nach dem aktuellen Stand der Bewertung liegen keine wichtigen Gründe für eine angemessenen längere Frist der Veröffentlichung im Internet bei der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB vor. Das Planvorhaben beinhaltet voraussichtlich keine außergewöhnlich große Anzahl an betroffenen erheblichen Belangen, keine besonders umfangreichen Unterlagen und keine anderen komplexen Sachverhalte, die eine verlängerte Veröffentlichung im Internet notwendig machen würden. Daher orientiert sich die Dauer der Veröffentlichung im Internet an den gesetzlichen Mindestvorschriften von einem Monat bzw. 30 Tagen.

3.2 Belange der Landes- und Regionalplanung

Die Gemeinde Gerolsbach wird durch das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2023) als allgemein ländlicher Raum definiert. Folgende Ziele und Grundsätze führt das Landesentwicklungsprogramm Bayern an:

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

- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,
- die Daseinsvorsorge in Umfang und Qualität gesichert und die erforderliche Infrastruktur weiterentwickelt wird
- seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit möglichst auch mit öffentlichen und nicht motorisierten Verkehrsmitteln versorgt sind,
- er seine eigenständige gewachsene Siedlungs-, Freiraum- und Wirtschaftsstruktur bewahren und weiterentwickeln kann und
- er seine landschaftliche und kulturelle Vielfalt sichern kann.“ (LEP 2023, 2.2.5 G)

Hinsichtlich der Siedlungsstruktur sind folgende Ziele und Grundsätze besonders zu beachten:

- 3.1.1 (G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen

Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.

Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

Auf Grund der Tatsache, dass es sich bei der Planung um ein Grundstück in einem im Zusammenhang bebauten Gebiet handelt, wird von einer Übereinstimmung mit dem der Innenentwicklung vor Außenentwicklung (3.2 (Z) „In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen“) ausgegangen.

Für das gegenständliche Grundstück liegen konkrete Bauabsichten des Grundstückseigentümers für die Errichtung eines Wohngebäudes vor. Das Plangebiet schließt südlich und östlich an die bestehende Bebauung an. Somit entspricht das Vorhaben dem Ziel des Landesentwicklungsprogramms (LEP) 3.3, dass „neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen sind.“ Generell ist bei der Planung neuer Siedlungsflächen eine Bedarfsprüfung vorzunehmen, die in Abwägung mit anderen Belangen, die Flächeninanspruchnahme rechtfertigt (vgl. dazu im LEP 1.1.3 (G), 1.2.1 (Z), 1.2.2 (G) und 3.1.1 (G)). Da es sich bei vorliegender Planung jedoch um eine „geringfügige Arrondierung des bestehenden Siedlungskörpers bzw. Abrundung des Ortsrands,“ handelt (vgl. dazu Auslegungshilfe: Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen, Stand 05.12.2023) wird eine detaillierte Bedarfsprüfung als nicht erforderlich erachtet.

Im **Regionalplan** der Region Ingolstadt wird Gerolsbach keine zentralörtliche Funktion zugewiesen.

Die Entfernung zum nächstgelegenen Mittelzentrum Pfaffenhofen beträgt ca. 15 km.



Abb. 4: Auszug aus der Karte 1 „Raumstruktur“ des Regionalplans der Region Ingolstadt, i.d.F. vom 19.12.2022, ohne Maßstab

Folgende Grundsätze und Ziele nennt der Regionalplan zum Punkt Siedlungsstruktur und Siedlungsentwicklung:

- 3.1.1 (G) Es ist anzustreben, die Siedlungsstruktur unter Wahrung ihrer Vielfalt ressourcenschonend zu entwickeln, Grund und Boden sparsam in Anspruch zu nehmen und Siedlungs- und Erschließungsformen flächensparend auszuführen.
- 3.2.1 (Z) Vorrangig sollen die vorhandenen Siedlungsflächen innerhalb der Siedlungsgebiete genutzt werden.
- 3.4.1 (G) Zum Erhalt der dynamischen Entwicklung der Region ist es von besonderer Bedeutung, ausreichend Flächen für eine gewerbliche und wohnbauliche Siedlungstätigkeit bereitzustellen.
- 3.4.4 (Z) Auf eine gute Durchgrünung und Gestaltung der Baugebiete insbesondere am Ortsrand und in den Ortsrandbereichen soll geachtet werden.

Das Planungsgebiet liegt in keinem ausgewiesenen Vorrang- oder Vorbehaltsgebiet, Schutzgebiete oder regionale Grünzüge sind nicht betroffen. Es ist an eine vorhandene Siedlungseinheit angebunden. Es handelt sich um eine organische Siedlungsentwicklung, da die geplante Einbeziehung eine bereits durch die bauliche Nutzung geprägten Fläche umfasst.

Die genannten Ziele und Grundsätze der Landesplanung und der Regionalplanung werden im Rahmen der Aufstellung der Einbeziehungssatzung berücksichtigt.

3.3 Flächennutzungsplan

Allgemein wird im Flächennutzungsplan die Art der Bodennutzung in den Grundzügen für das gesamte Gemeindegebiet dargestellt.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Gerolsbach (genehmigt am 14.11.1983) stellt den planungsgegenständlichen Bereich als Fläche für die Landwirtschaft dar. Die Siedlungsfläche im direkten Umfeld des Planungsgebiets wird als Dorfgebiet dargestellt. Durch Bebauungen mit Wohngebäuden in zweiter Reihe hat sich der ursprünglich im Flächennutzungsplan dargestellte bestehende Siedlungsbereich hier bereits nach Südosten hin ausgeweitet.

Mit der Aufstellung der vorliegenden Satzung werden die Grundzüge der gesamtgemeindlichen Entwicklung zwar berührt, aufgrund der geringen Größe des Plangebiets und der vorhandenen Prägung durch die bereits vorhandene bauliche Nutzung auf dem Grundstück und des angrenzenden Bereichs ist weiterhin von einer geordneten städtebaulichen Entwicklung auszugehen.

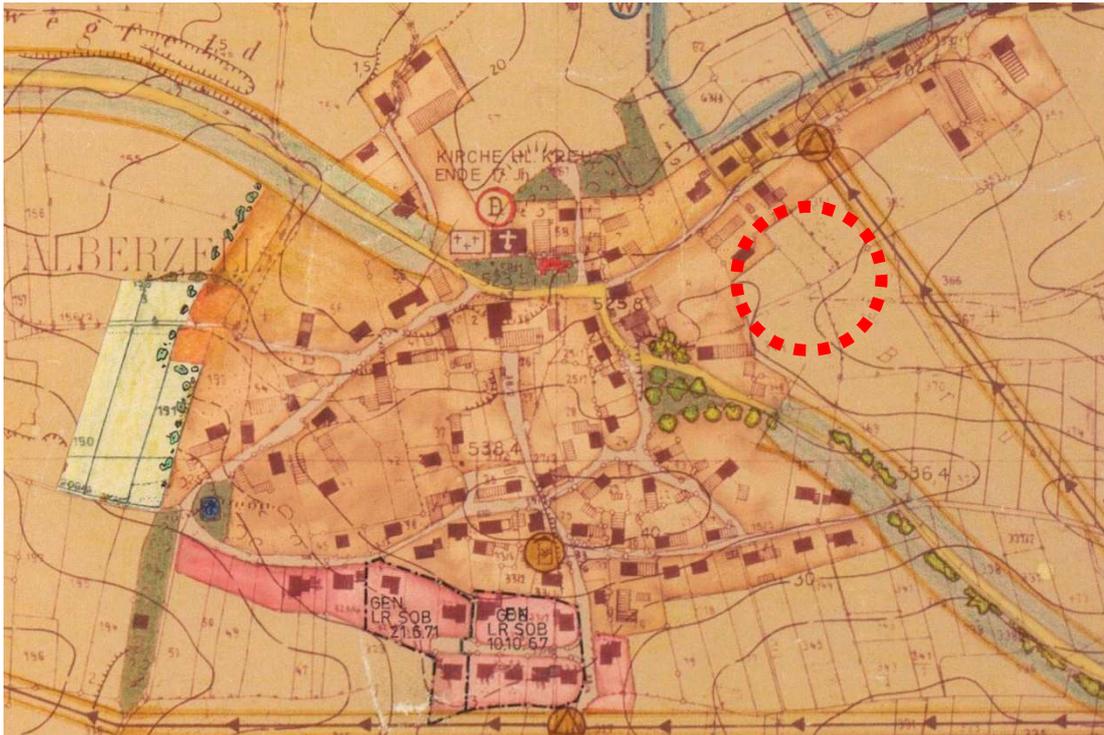


Abb. 5: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Gerolsbach (genehmigt am 14.11.1983), ohne Maßstab, mit Kennzeichnung des Planbereiches

Eine Anpassung des Flächennutzungsplans im Zuge der Fortschreibung ist daher zu veranlassen, so dass von einer Entwicklung der Einbeziehungssatzung aus den (künftigen) FNP-Darstellungen auszugehen ist.

4 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden

Durch die in § 1a Abs. 2 BauGB (Baugesetzbuch) 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 der Satzung die maßvolle und flächensparende Erweiterung des Siedlungskörpers, unmittelbar angrenzend an bebaute Siedlungsflächen mittels Nachverdichtung ermöglicht. Dabei wird die, bereits vorhandene Erschließung sinnvoll genutzt und ein erhöhter Erschließungsaufwand bei Neuausweisung an anderer Stelle vermieden.

Die Fläche ist in Privatbesitz und soll zeitnah entwickelt werden. Ein konkreter Bauwunsch liegt bereits vor.

Mit der Schaffung von Baurecht geht der Verlust an bisher landwirtschaftlich genutzter Fläche einher, der bei einer Siedlungsentwicklung im Außenbereich nicht vermieden werden kann.

gefasst und begründet. Ein ortstypischer Übergang der Bebauung zur freien Feldflur wird geschaffen.

Durch die Planung wird die bestehende Siedlungsstruktur maßvoll und zurückhaltend erweitert.

7 Festsetzungen

Die Satzung trifft gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB einzelne Festsetzungen, um das Vorhaben in Ortsrandlage, über den durch den § 34 Abs. 1 BauGB gegebenen Beurteilungsmaßstab hinaus, zu regeln. Mit Hilfe der Festsetzungen soll eine angemessene Einbindung des Baukörpers in die ortstypische bauliche Struktur sowie zur freien Landschaft hin geschaffen werden.

Die Zulässigkeit von Vorhaben ist hinsichtlich der **Art der baulichen Nutzung** grundsätzlich nach § 34 BauGB zu beurteilen.

7.1 Zahl der Wohnungen

Es werden max. zwei Wohnungen je Wohngebäude zugelassen. Dies entspricht der umgebenden Bebauung und ermöglicht die nachhaltige Nutzung eines als Einfamilienhaus konzipierten Gebäudes.

Zusammengebaute Gebäude auf einem Grundstück zählen hierbei als ein Wohngebäude.

7.2 Überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen und Bauweise

Zur Gliederung der in Ortsrandlage gewünschten lockeren Bebauung und der raumbildenden Baukörperstellung werden die **überbaubaren Grundstücksflächen** durch die Festsetzung von Baugrenzen mit Abständen zu den angrenzenden Nachbargrundstücken und Freibereichen definiert.

Die **Bauweise** orientiert sich an der in der Umgebung vorhandenen offenen Bauweise, bei der der seitliche Grenzabstand einzuhalten ist. Im Plangebiet sind nur **Einzelhäuser** zugelassen, dies entspricht ebenfalls der Bestandbebauung im unmittelbaren Umfeld.

Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO sind grundsätzlich einzuhalten.

7.3 Maß der baulichen Nutzung

Es wird eine zulässige **Grundfläche GRZ** von 0,3 festgesetzt. Die zulässige Grundfläche darf gem. § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche um bis zu 50% überschritten werden. Maßgeblich ist dabei die Fläche des Baugrundstücks auf der Fl.Nr. 1/10, ohne die festgesetzte private Grünfläche zur Ortsrandeingrünung.

Für eine maßvolle, dem dörflichen Umfeld angepasste Höhenentwicklung der Bebauung, werden max. **zwei Vollgeschossen** zugelassen. Die maximale Wandhöhe WH wird auf 4,70 m begrenzt. Somit ist die Errichtung eines Erdgeschosses und eines, als Vollgeschoss ausgebauten Dachgeschosses möglich. Die WH ist traufseitig ab der Oberkante (OK) Rohfußboden (RFB) im Erdgeschoss (EG) bis zum Schnittpunkt der verlängerten Außenkante der Außenwand mit der Oberfläche der Dachhaut zu messen. Als Bezugspunkt für die OK des RFB im EG wird 526,80 m ü. NHN festgesetzt. Die OK RFB im EG darf diesen Punkt um bis zu 0,30 m über-/ bzw. unterschreiten.

In Zusammenschau der zulässigen Grundfläche, der Wandhöhe und der Dachneigung wird die zulässige Gebäudekubatur der Umgebungsbebauung angepasst.

7.4 Dächer und Dachaufbauten

Als **Dachform** werden nur Satteldächer mit Dachneigungen von 32 bis 42° und einer Eindeckung mit nicht glänzenden Dachziegeln oder Betondachsteinen in den Farben rot bis rotbraun zugelassen, um der ortstypischen dörflich geprägten Dachlandschaft zu entsprechen.

Für Garagen, Carports und Nebenanlagen werden zudem extensiv begrünte Flachdächer zugelassen, welche durch CO₂-Bindung, Verdunstung und Retention von Niederschlagswasser den Auswirkungen des Klimawandels begegnen können.

Photovoltaik- und Solarthermieranlagen auf Dächern sind zulässig, sie sind im gleichen Neigungswinkel wie die darunterliegende Dachfläche auszuführen bzw. in diese zu integrieren, um Blendwirkungen zu vermeiden. Weitere Bestimmungen hierzu (verpflichtende Errichtung von Photovoltaik-Modulen) sind unter 7.7 aufgeführt.

7.5 Garagen und Nebenanlagen, Einfriedungen und Flächenbefestigungen

Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen sind auf dem Baugrundstück innerhalb und außerhalb der Baugrenzen zulässig. In der festgesetzten privaten Grünfläche für eine Ortsrandeingrünung sind sie unzulässig.

Die Oberflächen von befestigten Flächen wie Stellplätzen, Zufahrten, Fußwegen und sind wasserdurchlässig und versickerungsfähig zu gestalten (z.B. wassergebundene Decke, Schotterrasen, Rasensteine, Pflaster mit Kiesfuge, etc.), um anfallendes Niederschlagswasser an Ort und Stelle zu versickern und die Bodenfunktionen möglichst wenig zu beeinträchtigen.

Als Einfriedungen sind Zäune mit senkrechter Lattung oder hinterpflanzte Maschendrahtzäune zulässig. Sie sind ohne Sockel und mit mindestens 0,10 m Bodenfreiheit auszuführen. Einfriedungen mit durchgängigen Flächen, Mauern oder Formschnitthecken werden nicht zugelassen, um den offenen Charakter des Ortsrands nicht zu beeinträchtigen.

7.6 Grünordnung

Um eine Durchgrünung zu gewährleisten, ist je 250 m² angefangener privater Grundstücksfläche ein Obstbaum oder heimischer Laubbaum zu pflanzen. Die planzeichnerisch festgesetzten zu erhaltenden Bäume können angerechnet werden. Alle zu pflanzenden Gehölze sind artgerecht zu pflegen, dauerhaft zu erhalten sowie bei Abgang in den festgesetzten Arten und Qualitäten zu ersetzen.

Zur Eingrünung des Baugrundstücks wird eine private Grünfläche mit 5 m Breite nach Süden und Osten zur freien Landschaft hin festgesetzt. Die Flächen sind nach landschaftsgestalterischen Gesichtspunkten anzulegen und mit heimischen Laubbäumen und Sträuchern als 2-3 reihige Hecke im Pflanzraster von 1,5 x 1,5 m zu bepflanzen.

Geschlossene Hecken nur aus Laubgehölzen zulässig; Schnitthecken aus Nadelgehölzen (z.B. Thuja) sowie Kirschlorbeer sind unzulässig. Nadelgehölze und Kirschlorbeer haben kaum Nutzen für die heimische Tierwelt, ihre oft mauerartige Wirkung ist mit den Anforderungen an einen dörflichen Ortsrand nicht in Einklang zu bringen-

Daher wird für zu pflanzende Bäume und Sträucher die Verwendung heimischer Arten und einer Mindestpflanzqualität festgesetzt.

Die festgesetzten Pflanzungen sind spätestens in der nach der Nutzungsaufnahme folgenden Pflanzperiode herzustellen und dauerhaft zu pflegen. Ausgefallene Gehölze sind innerhalb eines Jahres entsprechend der Festsetzung dieser Satzung zu ersetzen.

7.7 Bauliche und technische Maßnahmen für erneuerbare Energien und KWK

Der § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB eröffnet für Gemeinden die Möglichkeit, Gebiete in Bebauungsplänen festzusetzen, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen. Im Sinne der Förderung regenerativer Energien und damit der CO₂-Einsparung möchte die Gemeinde Gerolsbach nunmehr Gebrauch von dieser gesetzlichen Ermächtigungsgrundlage machen und die Errichtung von Photovoltaikanlagen auf Dächern verbindlich festsetzen. Es wird daher folgende Festsetzung getroffen: „Für die Dachflächen (Satteldächer) wird die Errichtung von Photovoltaik-Modulen verpflichtend. Bei Einfamilienhäusern wird eine Mindestfläche von 20 m² je Haus für Photovoltaik-Module festgesetzt.“

Damit kann der Stromverbrauch eines durchschnittlichen Haushalts (etwa 3.500 kWh) bilanziell durch eigene Photovoltaik-Module fast gedeckt werden.

8 Belange des Umwelt-, Natur- und Artenschutzes

8.1 Umweltschutz

Mit der Aufstellung von Satzungen nach § 34 BauGB sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB entsprechend zu berücksichtigen. Nachfolgend wird schutzgutbezogen eine Bestandsaufnahme und eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung abgegeben.

Arten und Lebensräume

Das Planungsgebiet wird als Intensivgrünland genutzt. Es sind keine Gehölze vorhanden. Die Maßnahme hat den Verlust von Lebensräumen mit geringer Bedeutung zur Folge.

Boden und Fläche

Es liegt kein seltener Bodentyp vor. Vorbelastungen sind nicht bekannt. Die Acker-/Grünlandzahl beträgt im Projektgebiet 53 und liegt damit über den in den Vollzugshinweisen zur Anwendung der Acker- und Grünlandzahlen gemäß § 9 Abs. 2 Bayerische Kompensationsverordnung (BayKompV) genannten Durchschnittswerten der Ackerzahl (50) bzw. Grünlandzahl (44) im Landkreis Pfaffenhofen a. d. Ilm. Die Gemeinde Gerolsbach kommt dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden insofern nach, als dass sie durch die Aufstellung der Satzung die Nutzung von Flächen in Ortsrandlage und damit eine maßvolle Erweiterung der baulichen Nutzung mit Anschluss an die bestehende technische Infrastruktur ermöglicht. Die Maßnahme hat den Verlust einer für den Landkreis überdurchschnittlich landwirtschaftlich ertragsfähigen Fläche zur Folge. Aufgrund der recht geringen Größe von unter 1 ha wird der Fläche dennoch eine landwirtschaftlich untergeordnete Bedeutung zugeschrieben. Insgesamt hat das Vorhaben den Verlust von Boden und Fläche mit grundsätzlich geringer Bedeutung zur Folge.

Wasser

Das Planungsgebiet liegt abseits von Fließgewässern. Es liegt kein Standort mit geringem Grundwasserflurabstand vor. Das Gebiet liegt nicht in einem wassersensiblen Bereich.

Klima und Luft

Die geplante Bebauung beeinflusst keine zu beachtenden Frischluftschneisen über die bereits bestehenden Beeinträchtigungen hinaus. Der Ort hat kein Belüftungsdefizit. Die Maßnahme hat keinen nennenswerten Einfluss auf Klima und Luft.

Landschaftsbild

Es handelt sich um ein Gebiet, das an eine vorhandene Siedlungseinheit angebunden ist, sowie um eine organische Siedlungsentwicklung. Das Bauvorhaben ist von öffentlichen Verkehrswegen kaum einsehbar. In der Nachbarschaft befinden sich bestehende Wohngebäude. Durch die Ortsrandlage sowie die geplante und

qualitätvolle Eingrünung des Bauvorhabens hat die Maßnahme keinen erheblichen Einfluss auf das Landschaftsbild.

8.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Gemäß § 14 BNatSchG sind die mit der Umsetzung der Satzung verbundenen Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die Veränderung von Boden, Wasserhaushalt und Landschaftsbild als Eingriff in Natur und Landschaft zu werten.

Für eine rechtssichere Berücksichtigung der Eingriffsregelung auf Ebene der Bauleitplanung ist in den meisten Fällen eine differenzierte und in vier Schritten dargestellte Vorgehensweise angebracht. Es gibt jedoch auch Fälle, in denen auf diese differenzierte Vorgehensweise verzichtet werden kann. Dies ist dann der Fall, wenn die Planung vor allem aufgrund einer wirksamen Vermeidung so gestaltet wird, dass kein weiterer Kompensationsbedarf entsteht. Von solch einem Fall kann dann ausgegangen werden, wenn die in der nachfolgenden Checkliste (gem. Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung; Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen) genannten Fragen durchgängig mit „ja“ beantwortet werden können. Das vereinfachte Vorgehen beruht auf der Annahme, dass ein differenziertes und entsprechend aufwendigeres schrittweises Vorgehen zum gleichen Ergebnis führen dürfte.

Nachfolgend wird die Checkliste für das geplante Vorhaben geprüft:

Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise in der Eingriffsregelung		ja	nein
0.	Planungsvoraussetzungen		
0.1	Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Der Bebauungsplan (die Einbeziehungssatzung) wird mit integriertem Grünordnungsplan aufgestellt.	x	
1.	Vorhabentyp		
1.1	Größe des Geltungsbereichs Der Geltungsbereich des Bebauungsplans (der Einbeziehungssatzung) wird nicht größer als 2 ha sein.	x	
1.2	Art der baulichen Nutzung Es handelt sich beim Vorhaben um ein reines Wohngebiet (nach §3 Bau NVO) oder ein allgemeines Wohngebiet (nach §4 BauNVO). <u>Art des Vorhabens:</u> die Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich der Satzung ist grundsätzlich nach § 34 BauGB zu beurteilen. Explizit wird hier die Errichtung eines Wohngebäudes mit max. 2 Wohnungen zugelassen.	x	
1.3	Maß der baulichen Nutzung Die festgesetzte oder berechnete GRZ wird nicht größer als 0,3 sein.	x	
2.	Schutzgut Arten und Lebensräume		
2.1	Im Baugebiet liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben; Flächen höherer Bedeutung, wie <ul style="list-style-type: none"> • Flächen nach den Listen 1b und 1c (siehe Anlage 1), • Schutzgebiete im Sinne der § 20 Abs. 2 BNatSchG oder Natura 2000-Gebiete • Gesetzlich geschützte Biotop bzw. Lebensstätten oder Waldflächen werden nicht betroffen.	x	

2.2	Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung vorgesehen. <u>Art der Maßnahmen:</u> Ortsrandeingrünung mit umfang-reichend Baum- und Strauchpflanzungen, Begrünung von Flachdächern, Erhalt der Durchlässigkeit des Siedlungsrand	x	
3.	Schutzgut Boden und Fläche Die Flächeninanspruchnahme sowie der Versiegelungsgrad werden durch geeignete Maßnahmen im Bebauungsplan begrenzt. <u>Art der Maßnahmen:</u> Zulässigkeit zweigeschossiger Bebauung und zweier Wohneinheiten je Wohngebäude, Nutzung bereits vorhandener Verkehrserschließungen, Verwendung versickerungsfähiger Flächenbefestigungen	x	
4.	Schutzgut Wasser		
4.1	Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor. <u>Erläuterung:</u> Die Baukörper werden nicht ins Grundwasser ein dringen.	x	
4.2	Quellen und Quellfluren, wasserführende Schichten (Hangschichtwasser) und regelmäßig überschwemmte Bereiche (Auenschutz) bleiben unberührt.	x	
4.3	Im Baugebiet sind geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wassers vorgesehen. <u>Art der Maßnahmen:</u> Festsetzung zur Versickerung anfallenden Niederschlagswassers auf dem Grundstück und zur Verwendung wasserdurchlässiger Beläge	x	
5.	Schutzgut Luft/Klima Bei der Planung des Baugebietes wurde auf Frischluftschneisen und zugehörige Kaltluftentstehungsgebiete geachtet. <u>Erläuterung:</u> Durch die Bebauung wird weder eine Frischluftschneise noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt	x	
6.	Schutzgut Landschaftsbild		
6.1	Das Baugebiet grenzt an eine bestehende Bebauung an.	x	
6.2	Die Planung berücksichtigt exponierte und für das Landschaftsbild oder die naturgebundene Erholung bedeutsame Bereiche. <u>Erläuterung:</u> Das Baugebiet beeinträchtigt weder exponierte, weiterhin sichtbare Höhenrücken/ Hanglagen noch kulturhistorische bzw. landschaftsprägende Elemente; maßgebliche Erholungsräume werden berücksichtigt.	x	
6.3	Einbindung in die Landschaft: Für landschaftstypische Einbindung sind geeignete Maßnahmen vorgesehen <u>Art der Maßnahmen:</u> Festsetzung ortstypischer Satteldächer für Hauptgebäude, Ortsrandeingrünung mit umfangreichend Baum- und Strauchpflanzungen, Begrünung von Flachdächern, Erhalt der Durchlässigkeit des Siedlungsrand	x	

Da alle Fragen mit „Ja“ beantwortet sind, besteht kein weiterer Ausgleichsbedarf.

8.3 Artenschutz

Eine artenschutzrechtliche Vorabschätzung erfolgte auf Grundlage einer Ortsbegehung durch das Büro WipflerPLAN am 11.03.2025. Es wird davon ausgegangen, dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG (Bundes-Naturschutzgesetz) eintreten. Die Planfläche ist als Intensivgrünland genutzt und schließt im Norden und Westen an

den Siedlungsbereich an. Südlich und östlich befinden sich landwirtschaftlich genutzte Fläche. Nachdem Offenlandbrüter zu vertikalen Strukturen einen Mindestabstand von ca. 100 m einhalten, kann aufgrund der geringen Bautiefe ein Vorkommen dieser Arten mit großer Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden. Es sind keine Habitat-Strukturen für weitere planungsrelevante Arten erkennbar.

In der Artenschutzkartierung Bayern sind zudem keine Fundpunkte im Geltungsbereich und im direkten Umfeld der Einbeziehungssatzung verzeichnet.

Durch das Vorhaben sind keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen für den Artenschutz zu erwarten.

9 Weitere Belange

9.1 Immissionsschutz

Bedingt durch die Ortsrandlage ist bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen mit den üblichen Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen, auch nachts, an Wochenenden und Feiertagen, zu rechnen.

Es wird insbesondere auf Lärm- und Geruchsimmissionen aus der umliegenden Landwirtschaft – vor allen zur Erntezeit – hingewiesen. Diese sind als ortsüblich anzusehen.

9.2 Denkmalschutz

Baudenkmäler sind von der Planung nicht betroffen.

Nach bisherigem Kenntnisstand befinden sich keine Bodendenkmäler unmittelbar im Planungsgebiet. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG.

9.3 Klimaschutz

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. Bedingt durch die vorhandene Siedlungsstruktur Gerolsbachs mit einer Vielzahl an kleinen, ländlich geprägten Ortsteilen ist hier die Reduzierung des Energieverbrauchs durch eine integrierte Siedlungs- und Verkehrsentwicklung nur bedingt umsetzbar. Die Schaffung von Entwicklungsmöglichkeiten für den Eigenbedarf vor Ort kann jedoch kompensierend dazu beitragen,

Verkehrsbewegungen zu reduzieren. Der Erhalt und die Pflanzung von lokalen und standortgerechten Gehölzen trägt zur CO₂-Bindung wie auch zur Verbesserung des Kleinklimas bei, ebenso wie die Bewahrung der lockeren und mit der Landschaft verzahnten Siedlungsstruktur.

Die Nutzung erneuerbarer Energien sowie des anfallenden Niederschlagswassers wird durch die Gemeinde Gerolsbach ausdrücklich begrüßt, es werden keine Festsetzungen getroffen, welche dieser entgegenstehen. Die Versorgung des Gebäudes mit Wärme bzw. Elektrizität soll gemäß der Festsetzung zur Errichtung von PV-Modulen zumindest teilweise aus regenerativen Energiequellen erfolgen. Ein schonender Umgang mit Energie sollte durch die Verwendung energiesparender Bauweisen angestrebt werden.

9.4 Bodenschutz

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 der Satzung die Nutzung einer bisher als Intensivgrünland genutzten Fläche im Ortsrandbereich mit einer vertretbaren Erweiterung der baulichen Nutzung, mit Anschluss an die bestehende technische Infrastruktur ermöglicht.

Im Planbereich sind nach derzeitiger Aktenlage keine Altlasten (Altablagerungen oder Altstandorte), schädlichen Bodenveränderungen bzw. entsprechende Verdachtsflächen bekannt. Sollten bei Baumaßnahmen Bodenverunreinigungen bekannt werden, sind das Landratsamt Pfaffenhofen und das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zu informieren.

10 Ver- und Entsorgung

10.1 Umgang mit anfallendem Hausmüll

Abfalltonnen sind an der Singenbacher Straße zur Abholung bereitzustellen.

10.2 Umgang mit Niederschlagswasser

Anfallendes Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern.

10.3 Wasserversorgung und Abwasserentsorgung

Alle Vorhaben sind vor Bezug vom Bauherrn an die bestehende öffentliche Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung anzuschließen.

11 Umsetzung und Auswirkungen der Planung

Mit der vorliegenden Satzung wird eine einzelne, durch die bauliche Nutzung angrenzender Bereiche geprägte Außenbereichsfläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Alberzell einbezogen und damit die Grundlage für die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB getroffen.

Durch die getroffenen Festsetzungen wird konkret der Bau eines Wohngebäudes mit max. zwei Wohnungen zugelassen.

Mit einer Bebauung seitens des Bauherrn ist mit einer zeitnahen Umsetzung nach Rechtskraft der Satzung zu rechnen.

Durch die getroffenen Festsetzungen werden Eingriffe weitgehend vermieden, so dass kein weiterer Kompensationsbedarf entsteht. Erheblich nachteilige Umweltauswirkungen sind nicht zu erwarten.