

9. Sitzung des Gemeinderates Gerolsbach am 08. Oktober 2014

93. Genehmigung der Niederschrift für die öffentliche Gemeinderatssitzung vom 16.09.2014, TOP 83 – 92

Seitens des Gemeinderates werden gegen die o.g. Niederschrift keine Einwendungen erhoben.

Abstimmungsergebnis: 15 : 0

Gemeinderäte insgesamt:	17	Anwesende Gemeinderäte:	15
Entschuldigte Gemeinderäte:	2		
Vorübergehend bei diesem TOP abwesend:			
Ja-Stimmen:	15		
Nein-Stimmen:	0		

94. Behandlung der Ergebnisse der Grundstücks- und Bauausschusssitzung vom 10.09.2014

a) Antrag auf Anpassung des Bebauungsplanes Nr. 28 „SO für Pferdesport und Beherbergungsanlagen“ durch Franz Xaver Maurer, Gerolsbach für den Neubau einer Frühstückspension auf Fl.Nr. 198 der Gemarkung Gerolsbach

Der „Sonnleiten“ Freizeithof, vertreten durch Herrn Franz Xaver Maurer beantragt die Anpassung des Bebauungsplanes „Sondergebiet für Pferdesport und Beherbergungsanlagen“. Ziel der Anpassung soll sein, dass der Bebauungsplan durch eine Frühstückspension erweitert wird. Diese Frühstückspension verteilt sich auf zwei Gebäude (Haus A und Haus B).

Eine Bauvoranfrage wurde durch das Landratsamt Pfaffenhofen a.d.Ilm, Herr Kreisbaumeister Hasse abgelehnt.

Baurecht für die beantragte Nutzung könnte an dieser Stelle nur über eine Änderung des Bebauungsplanes geschaffen werden.

Davon ist allerdings abzuraten, da ein Baurecht für die gewünschte Nutzung bereits auf Fl.Nr. 198/38 besteht. Daher sollte auf eine weitere Verringerung der Fläche für den Pferdesport verzichtet werden. Auf der vorgesehenen Fläche für die Frühstückspension ist derzeit eine Freifläche für Pferde. Der Ausbau gewerblicher Nutzung (beispielhaft erwähnt Tierarztpraxis, Friseurgeschäft o.ä.) sollte eher im Zentrumsbereich als an der Ortsrandlage erfolgen, da dies klassische Tätigkeiten für die Belebung des Zentrums sind. Diese erhöhte gewerbliche Nutzung widerspricht auch dem eigentlichen Sinn des bestehenden Bebauungsplanes, der eigentlich genügend Raum für den Pferdesport ausweisen wollte.

Die Erschließung ist an dieser Stelle zwar gesichert, war aber von der Zufahrtssituation nie für eine Frühstückspension ausgelegt. Die Zufahrt liegt außerhalb der geschlossenen Ortschaft, es ist eine Höchstgeschwindigkeit von 100 km/h zulässig. Die Gemeinde Gerolsbach hat auf die erlaubte Höchstgeschwindigkeit nur bedingt Einflussmöglichkeiten (kann nur Beschränkung beantragen). Auch deshalb wird eine stetige schleichende Erweiterung als sehr problematisch gesehen. Der eigentlich vorgesehene Platz

für die Frühstückspension ist in der geschlossenen Ortslage (innerhalb des Ortsschildes) und damit auf 50 km/h beschränkt. Die große Nachfrage wird im Schreiben vom 21.07.2014 nachgewiesen, wonach bereits 70 % der Belegung durch Firmen im Umkreis von 14 km gesichert ist.

Der bereits bestehende Standort hat auch den Vorteil, dass die Gäste des „Urlaub auf dem Pferdehof“ innerorts anliegen und damit eine deutlich höhere Sicherheit als an einer Kreisstraße mit einer erlaubten Höchstgeschwindigkeit von 100 km/h haben.

Beschluss:

Der Gemeinderat Gerolsbach befürwortet die Errichtung der Frühstückspension im sicheren Ortsbereich (*wie im bestehenden Bebauungsplan vorgesehen*) und lehnt daher die Anpassung des Bebauungsplanes „Sondergebiet für Pferdesport und Beherbergungsanlagen“ ab.

Abstimmungsergebnis: 15 : 0

Gemeinderäte insgesamt:	17	Anwesende Gemeinderäte:	15
Entschuldigte Gemeinderäte:	2		
Vorübergehend bei diesem TOP abwesend:			
Ja-Stimmen:	15		
Nein-Stimmen:	0		

- b) Antrag auf Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) und des Bebauungsplans Nr. 28 „SO für Pferdesport und Beherbergungsanlagen „**
 Bereits in der Gemeinderatssitzung vom 31. März 2014 wurde der Gemeinderat informiert, dass die Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB für die gewünschte Änderung nicht möglich ist. Auch eine Änderung in ein Verfahren nach §§ 3 und 4 BauGB ist nicht möglich. Dies wurde der Gemeinde Gerolsbach durch den Abteilungsleiter Bauen, Wasser, Naturschutz mitgeteilt.

Beschluss:

Der Gemeinderat der Gemeinde Gerolsbach führt die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 „SO für Pferdesport und Beherbergungsanlagen“ nicht fort und hebt den Aufstellungsbeschluss auf.

Abstimmungsergebnis: 15 : 0

Gemeinderäte insgesamt:	17	Anwesende Gemeinderäte:	2
Entschuldigte Gemeinderäte:	2		
Vorübergehend bei diesem TOP abwesend:			
Ja-Stimmen:	15		
Nein-Stimmen:	0		

Die beabsichtigte Änderung kann in einem normalen Bebauungsplanverfahren nach §§ 8, 9 und 10 BauGB durchgeführt werden.

Da sich der Gemeinderat bereits grundsätzlich für die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 „SO für Pferdesport und Beherbergungsanlagen“ für die Erstellung einer Bewegungshalle für Pferde und eine integrierte Hackschnitzelheizung ausgesprochen hat, ist ein neuer Aufstellungsbeschluss erforderlich. Eine weitere Änderung für die Frühstückspension, die in der Zwischenzeit abgeklärt wurde, ist bereits abgelehnt.

Beschluss:

Der Gemeinderat der Gemeinde Gerolsbach beschließt die Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 „SO für Pferdesport und Beherbergungsanlagen“ mit folgendem Inhalt:

Der Bebauungsplan Nr. 28 „SO für Pferdesport und Beherbergungsanlagen“ wird wie folgt geändert:

Im Bereich des Sandplatzes wird ein Bauraum „D“ geschaffen, in dem ausschließlich eine Bewegungshalle für Pferde/Lagerhalle sowie eine in die Halle integrierte Hackschnitzelheizung zulässig ist. Näheres ergibt sich aus dem Satzungsentwurf.

Eine Umweltprüfung (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB i.V.m. § 1a und § 2 Abs. 4 BauGB) und ein Umweltbericht (§ 2a Nr. 2 BauGB) sind zu erstellen.

Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Mit der Ausarbeitung der Änderungsplanung wird die Fa. WipflerPLAN, Pfaffenhofen a.d.Ilm beauftragt, sämtliche anfallenden Kosten trägt Herr Franz Xaver Maurer.

Gleichzeitig billigt der Gemeinderat den vorliegenden Satzungsentwurf mit Begründung der Fa. WipflerPLAN, Pfaffenhofen a.d.Ilm jeweils in der Fassung vom 16. September 2014.

Abstimmungsergebnis: 15 : 0

Gemeinderäte insgesamt:	17	Anwesende Gemeinderäte:	15
Entschuldigte Gemeinderäte:	2		
Vorübergehend bei diesem TOP abwesend:			
Ja-Stimmen:	15		
Nein-Stimmen:	0		

c) Anträge von Herrn Martin Mayershofer, Gerolsbach und Herrn Franx-Xaver Maurer, Gerolsbach auf Teerung der „Stichstraßen“ im BG „An der Schrobenhausener Straße“

Mit Schreiben je vom 02.09.2014 stellen die o.g. Personen Antrag auf Teerung samt Randbefestigung der vorhandenen Stichstraßen.

GRM Rudi Lönner stellt den Antrag auf Zurückstellung dieses Tagesordnungspunktes und weitere Besprechung mit den Anwohnern

Beschluss:

Dieser Tagesordnungspunkt wird zurückgestellt.

Abstimmungsergebnis:

Gemeinderäte insgesamt:	17	Anwesende Gemeinderäte:	16
Entschuldigte Gemeinderäte:	1		
Vorübergehend bei diesem TOP abwesend:			
Ja-Stimmen:	16		
Nein-Stimmen:	0		

95. Kirchplatzgestaltung Gerolsbach – Zusätzliche Leistungen

Am 25.09.2014 unterbreitet die ausführende Firma Streng für Pflaster- und Pflanzarbeiten ein Angebot für folgende zusätzliche Leistungen:

- 120 m² Pflaster (*TerrAntik*) liefern
- 2 Stk. Kugelrobinien liefern und pflanzen
- 25 Stk. Hainbuchenhecke liefern und pflanzen
- 150 Stk. Bodendecker liefern und pflanzen
- 10 m³ Rindenmulch liefern und pflanzen

Kosten: 4.893,87 €, Brutto

Die Leistungen wurden im Zuge der laufenden Arbeiten vergeben (*GRS 08.04.2013 TOP 49.*).

Ein herzliches „*Vergelt`s Gott*“ an alle ehrenamtliche Helfer und die Firma Streng für die wirklich gelungene Arbeit!!

In dem Zusammenhang wird diskutiert, ob die braunen Begrenzungspfosten entlang des Gehweges (*Höhe Friedhofsmauer*) entfernt werden sollen.

Dies soll im Rahmen der nächsten Verkehrsschau behandelt werden.

Zur Kenntnisnahme

96. Erlass der Ergänzungssatzung Singenbach Nr. 1 „Singenbach“, Fl.Nr. 58/Tf.,

Gemarkung Singenbach;

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der Anhörung der betroffenen Öffentlichkeit und der berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie Satzungsbeschluss

1. Im Rahmen der Anhörung der betroffenen Öffentlichkeit (§ 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB) sind keine Stellungnahmen eingegangen.
2. Im Rahmen der Anhörung berührter Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB) sind folgende Stellungnahmen eingegangen, über die wie folgt beschlossen wird:

1. Landratsamt Pfaffenhofen, Stellungnahme vom 28.08.2014

1.1 Planungsrechtliche und ortsplanerische Beurteilung

Zusammenfassung

1. Die städtebauliche Erforderlichkeit ist gemäß § 1 Abs. 3 BauGB nachzuweisen.
Der Wohnbaubedarf ist den vorhandenen Potentialen der Innenentwicklung gegenüber zu stellen.
2. Bei der Wahl des Verfahrens sind die Voraussetzungen des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB zu prüfen.
§ 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB „ermöglicht die Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches entsprechend geprägt sind“.
Die Teilfläche der Fl.Nr. 58 innerhalb der Gemarkung Singenbach ist eine Wiesen- und Ackerfläche in südlicher Nachbarschaft zu bestehenden Nebengebäuden einer Hoffläche und ragt in den Außenbereich hinein. Sie ist geprägt von landwirtschaftlichen Flächen im Süden und von Wiesen- und landwirtschaftlichen Flächen im Westen. Im Osten befinden sich ein unversiegelter Wirtschaftsweg (Fl.Nr. 101) und im Anschluss nach Osten die Alberzeller Straße. Nordöstlich entlang der Alberzeller Straße besteht eine Wohnbebauung.
Eine sachliche und räumliche Prägung des angrenzenden Bereiches auf die in Betracht kommenden Außenbereichsflächen ist nicht gegeben. Die Zulässigkeit des Verfahrens ist zu überprüfen.
3. Ein Vorhaben ist planungsrechtlich nur zulässig, wenn die Erschließung gesichert ist (vgl. § 30 Abs. 1 BauGB).
Für eine gesicherte Erschließung der gegenständlichen Fläche ist zu prüfen, ob im Bereich des landwirtschaftlichen Weges die Fl.Nr. 101, Gemarkung Singenbach, die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB bis an die öffentliche Straße erforderlich ist. Die Festsetzungen sind ggf. dahingehend zu ergänzen.
4. 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. Die Bauleitplanung muss Planungssicherheit gewährleisten und die Umsetzung des Planvorhabens für alle am Verfahren Beteiligten nachvollziehbar darstellen.

5. Die erforderliche Ortsrandeingrünung zur möglichst schonenden Einbindung des Bauvorhabens in die Landschaft ist angemessen zu berücksichtigen. Auf eine gute Durchgrünung der Baugebiete insbesondere am Ortsrand und in den Ortsrandbereichen soll geachtet werden (vgl. Regionalplan Region 10 (Ingolstadt) B III 1.5 (Z)). Darüber hinaus dient der Grünstreifen der Abschirmung von Immissionen von Flächen landwirtschaftlicher Nutzung.
6. Gemäß §1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB und LEP 2013 8.4.1 (G) sind die Belange der Baukultur zu berücksichtigen. Auf eine gute Gestaltung der Baugebiete insbesondere am Ortsrand und in den Ortsrandbereichen soll geachtet werden (vgl. Regionalplan der Region Ingolstadt (10), B III 1.5 (Z)).
7. Die Begründung gemäß § 2a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 ist noch nicht ausreichend. Es fehlt beispielsweise
 - die Einordnung der Planung in die Ziele der Raumordnung
 - die hinreichende Beschreibung der Ausgangssituation.
 - In der Begründung wäre zudem darzulegen, wie den Erfordernissen des Klimaschutzes (gem. § 1a Abs. 5 BauGB) bzw. der Nutzung erneuerbarer Energien sowie der sparsamen und effizienten Nutzung von Energie Rechnung getragen wird.
 - In der Begründung werden nach Aussagen über den Umgang mit Denkmälern (hier z. B. Bodendenkmälern) vermisst. Hier sollte u. a. auch auf § 8 Abs. 1 und 2 des Denkmalschutzgesetzes hingewiesen werden.

Abwägung

zu 1. - 3.

Im Zuge der Ausweisung von Bauland im Hauptort Gerolsbach (BG „Sondergebiet für Pferdesport- und Beherbergungsanlagen“) wurde zuletzt der aktuelle Bedarf an Bauland für Gerolsbach ermittelt und plausibel dargelegt. Ergänzend zu diesen Baulandentwicklungen ist die Gemeinde Gerolsbach bemüht, auch in den kleineren Ortsteilen Nachverdichtungsmöglichkeiten für einzelne Bauvorhaben ortsansässiger Nachgeborener zu schaffen.

Der Erhalt der – die Kulturlandschaft mitprägenden – Ortsteile und Weiler ist dabei ein wichtiges Anliegen der Gemeinde.

Zudem soll der wirtschaftliche Erhalt der vorhandenen Infrastruktur sichergestellt werden.

Das Planungsgebiet umfasst eine Teilfläche der Hoffläche auf Fl.Nr. 58, unmittelbar angrenzend an bestehende Gebäude. Das geplante Bauvorhaben stellt aus Sicht der Gemeinde eine bauliche Abrundung der Hofsituation dar, die mit einer verträglichen städtebaulichen Entwicklung vertretbar ist.

Eine ausreichende Prägung der Außenbereichsflächen im Sinne von § 34 Abs. 4, Satz 1 Nr. 3 ist entgegen der Darstellung des Landratsamtes, aus Sicht der Gemeinde, durchaus gegeben:

Dem östlich, nördlich und westlich angrenzenden Innenbereich (homogen bebaute Grundstücke) können im Hinblick auf Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche die erforderlichen Zulässigkeitsmerkmale für die Bebaubarkeit dieser Flächen entnommen werden. Gemäß Battis/Krautzberger/Löhr – „Kommentar zum Baugesetzbuch“ (11. Auflage) würde eine mögliche Regelung dort ihre Grenze finden wo entweder die prägende Wirkung der angrenzenden Bebauung endet, oder wo durch die Einbeziehung der Flächen ein umfassendes Planungsbedürfnis aufgeworfen würde – dies wäre dann der Fall, sollte z. B. ein Erfordernis der planerischen

Ordnung im Erschließungsbereich mit der Regelung über Verkehrsanlagen und sonstige Infrastruktureinrichtungen gegeben sein.

Dies ist hier nicht der Fall.

Insofern kann gem. Battis/Krautzberger/Löhr – „Kommentar zum Baugesetzbuch“ (11. Auflage) von einem „typischen“ Anwendungsfall für die gegenständliche Außenbereichsfläche, die zum Teil durch eine Straße vom Ortsteil getrennt ist, im Übrigen aber voll erschlossen ist, ausgegangen werden. (Der Wirtschaftsweg Fl.Nr. 101 ist ein ungeteilter Gemeindeweg).

zu 4. – 6.

Die getroffenen Festsetzungen werden für ausreichend erachtet.

Die Zulässigkeit des geplanten Bauvorhabens ist über die getroffenen Festsetzungen hinaus gem. § 34 zu beurteilen.

zu 7.

Die Begründung ist in Bezug auf die genannten Punkte zu ergänzen.

Beschluss

Der Gemeinderat stimmt dem Abwägungsvorschlag der Verwaltung zu.

Die Begründung ist zu ergänzen.

1.2 Immissionsschutzrechtliche Beurteilung

Keine Einwände

1.3 Naturschutzrechtliche Beurteilung

Zusammenfassung

Das Heranziehen der vereinfachten Vorgehensweise gemäß dem Leitfaden zur Eingriffsregelung ergibt sich nicht aus der Geringe eines Eingriffes, sondern auch aus einer in jeder Hinsicht unproblematischen Fläche und aus den Maßnahmen, die zugunsten der Schutzgüter geplant wurden.

Nur wenn alle Fragen der Checkliste mit „Ja“ beantwortet werden können, ist ein über die bereits im Bebauungsplan enthaltenen Maßnahmen hinausgehender – in diesem Sinne weiterer – Ausgleich nicht erforderlich. Dies entspricht einem Ausgleich mit dem Faktor von 0,2.

Die vereinfachte Vorgehensweise bedeutet also nicht, dass man das Ausgleichserfordernis gänzlich umgehen kann. Es ist vielmehr ein höheres Maß an Minimierungsmaßnahmen erforderlich, die dem Minimalkompensationsfaktor von 0,2 der differenzierten Vorgehensweise entsprechen.

Dies wäre in diesem Fall die Festsetzung von weiteren Minimierungsmaßnahmen in der Satzung:

- Befestigung von Zufahrten und Stellplätzen mit sickerungsfähigen Belägen
- Verbot von Sockelmauern
- Anpassung der Eingrünung an örtliche Gegebenheiten (2-reihige Hecke als Ortsrandeingrünung)
- Festlegung von Pflanzqualitäten (Bäume HAST 3xv. m.B. StU 12 – 14 cm, Obstbäume: HAST 2xv. StU 10 – 12 cm, Sträucher: v. Str. 3 – 4 Tr., 60 – 100 cm)

Abwägung

Die festgesetzten, grünordnerischen Maßnahmen werden als

Minimierungsmaßnahmen für die vorliegende Überplanung ausschließlich einer

Parzelle (Fläche 600 m²) für ausreichend erachtet um die Checkliste gem. Leitfaden anwenden zu können.

Gemäß Rücksprache mit Herrn Dr. Dirnberger (Mitverfasser des Leitfadens zur Eingriffsregelung) ist bei Anwendung der „vereinfachten Vorgehensweise“ gemäß Leitfaden nicht von einem – grundsätzlich notwendigen - „Minimalkompensationsfaktor von 0,2“ auszugehen. „Kein weiterer Ausgleich erforderlich“ bedeutet Faktor 0!

Beschluss

Der Gemeinderat stimmt dem Abwägungsvorschlag der Verwaltung zu. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

2. Regierung von Oberbayern, Stellungnahme vom 25.08.2014

Keine Einwände

3. Planungsverband, Stellungnahme vom 13.08.2014

Keine Einwände

4. Wasserwirtschaftsamt, Stellungnahme vom 05.09.2014

Zusammenfassung

Wegen der vermuteten Lage im Überschwemmungsgebiet bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht Bedenken gegen die Ergänzungssatzung Nr. 1 „Singenbach“. Diesen Bedenken kann abgeholfen werden, wenn durch eine hydraulische Berechnung nachgewiesen wird, dass die beabsichtigte Bebauung bei einem 100-jährlichen Hochwasserereignis außerhalb des Überschwemmungsgebietes zu liegen kommt. Bei einer Lage im Überschwemmungsgebiet ist die Ergänzungssatzung nur möglich, wenn der materielle Gehalt des § 78 Abs. 2, Satz 1 WHG in der bauleitplanerischen Abwägung der Gemeinde beachtet wird.

Beschlussvorschlag

Vom Bauwerber ist eine entsprechende hydraulische Berechnung zu veranlassen. Hinweis:

Der Satzungsbeschluss kann erst nach Vorliegen des Nachweises, dass die geplante Bebauung außerhalb des Überschwemmungsbereiches liegt, gefasst werden.

5. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Stellungnahme vom 28.08.2014

Bodendenkmalpflegerische Belange

Keine Einwände

Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange

Zusammenfassung

Auf mögliche Sichtbeziehungen zu folgendem Baudenkmal hingewiesen:

- D-1-86-39, Kath. Filialkirche St. Stephan, verputzte Saalkirche mit halbrundem Chorschluss und schlankem Westturm mit Treppengiebel, Innenraum mit erneuerter Holzfelderdecke, im Kern 15. Jh., Umgestaltung 18. Jh.; mit Ausstattung, Kapellenweg 6.

Um grundsätzliche und angemessene Berücksichtigung in Begründung und Umweltbericht wird gebeten.

Beschluss

Das genannte Baudenkmal ist vom vorliegenden Bauvorhaben nicht betroffen. Sichtbeziehungen werden aufgrund der vorhandenen Topographie und dazwischenliegenden Gebäudekubaturen nicht beeinträchtigt. Die Begründung ist entsprechend zu ergänzen.

6. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Stellungnahme vom 11.08.2014

Keine Einwände

7. IHK, Stellungnahme vom 03.09.2014

Keine Einwände

8. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Stellungnahme vom 03.09.2014

Keine Einwände

9. Bayerischer Bauernverband, Stellungnahme vom 11.08.2014

Keine Einwände

10. Gemeinde Aresing Stellungnahme vom 12.08.2014

Keine Einwände

11. Gemeinde Scheyern, Stellungnahme vom 02.09.2014

Keine Einwände

12. Gemeinde Hilgertshausen-Tandern, Stellungnahme vom 27.08.2014

Keine Einwände

13. Markt Hohenwart, Stellungnahme vom 19.08.2014

Keine Einwände

14. Gemeinde Schiltberg, Stellungnahme vom 12.08.2014

Keine Einwände

Satzungsbeschluss:

Der Satzungsbeschluss kann erst nach Vorliegen der hydraulischen Berechnung gefasst werden. Den Abwägungsvorschlägen wird zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: 16 : 0

Gemeinderäte insgesamt:	17	Anwesende Gemeinderäte:	16
Entschuldigte Gemeinderäte:	1		
Vorübergehend bei diesem TOP abwesend:			
Ja-Stimmen:	16		
Nein-Stimmen:	0		

**97. Erlass der Ergänzungssatzung Gerolsbach Nr. 2 „Münchener Straße“,
Fl.Nr. 61, Gemarkung Gerolsbach;
Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der Anhörung
der betroffenen Öffentlichkeit und der berührten Behörden und sonstiger
Träger öffentlicher Belange sowie Satzungsbeschluss**

1. Im Rahmen der Anhörung der betroffenen Öffentlichkeit (§ 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB) sind keine Stellungnahmen eingegangen.
2. Im Rahmen der Anhörung berührter Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB) sind folgende Stellungnahmen eingegangen, über die wie folgt beschlossen wird:

1. Landratsamt Pfaffenhofen, Stellungnahme vom 28.08.2014

1.1 Planungsrechtliche und ortsplanerische Beurteilung

Zusammenfassung

1. Die städtebauliche Erforderlichkeit ist gemäß § 1 Abs. 3 BauGB nachzuweisen.
2. Bei der Wahl des Verfahrens sind die Voraussetzungen des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB zu prüfen.
3. 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. Die Bauleitplanung muss Planungssicherheit gewährleisten und die Umsetzung des Planvorhabens für alle am Verfahren Beteiligten nachvollziehbar darstellen.
4. Die erforderliche Ortsrandeingrünung zur möglichst schonenden Einbindung des Bauvorhabens in die Landschaft ist angemessen zu berücksichtigen. Auf eine gute Durchgrünung der Baugebiete insbesondere am Ortsrand und in den Ortsrandbereichen soll geachtet werden (vgl. Regionalplan Region 10 (Ingolstadt) B III 1.5 (Z)). Darüber hinaus dient der Grünstreifen der Abschirmung von Immissionen von Flächen landwirtschaftlicher Nutzung.
5. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB und LEP 2013 8.4.1 (G) sind die Belange der Baukultur zu berücksichtigen. Auf eine gute Gestaltung der Baugebiete insbesondere am Ortsrand und in den Ortsrandbereichen soll geachtet werden (vgl. Regionalplan der Region Ingolstadt (10), B III 1.5 (Z)).
6. Die Begründung gemäß § 2a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 ist noch nicht ausreichend. Es fehlt beispielsweise
 - die Einordnung der Planung in die Ziele der Raumordnung
 - die hinreichende Beschreibung der Ausgangssituation.
 - In der Begründung wäre zudem darzulegen, wie den Erfordernissen des Klimaschutzes (gem. § 1a Abs. 5 BauGB) bzw. der Nutzung erneuerbarer Energien sowie der sparsamen und effizienten Nutzung von Energie Rechnung getragen wird.

- In der Begründung werden nach Aussagen über den Umgang mit Denkmälern (hier z. B. Bodendenkmälern) vermisst. Hier sollte u. a. auch auf § 8 Abs. 1 und 2 des Denkmalschutzgesetzes hingewiesen werden.

Abwägung

zu 1. und 2.

Für das vorliegende Planungsgebiet liegt eine genehmigte Bauvoranfrage (30/602 VA IV 20131930) vor, damit ist aus Sicht der Gemeinde die grundsätzliche Frage nach einem Baurecht im Planungsgebiet bejaht.

Die vorliegende Satzung dient lediglich einer geringfügigen Nachverdichtung des genehmigten Bauvorhabens mit einer Grundfläche von bisher 7,20 m x 8,20.

Weitere Ausführungen zu den Punkten 1 und 2 erscheinen damit hinfällig.

zu 3 – 5.

Die getroffenen Festsetzungen werden für ausreichend erachtet.

Die Zulässigkeit des geplanten Bauvorhabens ist über die getroffenen Festsetzungen hinaus gem. § 34 zu beurteilen.

zu 6.

Die Begründung ist in Bezug auf die genannten Punkte zu ergänzen.

Beschluss

Der Gemeinderat stimmt dem Abwägungsvorschlag der Verwaltung zu.

Die Begründung ist zu ergänzen.

1.2 Immissionsschutzrechtliche Beurteilung

Keine Einwände

1.3 Naturschutzrechtliche Beurteilung

Zusammenfassung

Das Heranziehen der vereinfachten Vorgehensweise gemäß dem Leitfaden zur Eingriffsregelung ergibt sich nicht aus der Geringe eines Eingriffes, sondern auch aus einer in jeder Hinsicht unproblematischen Fläche und aus den Maßnahmen, die zugunsten der Schutzgüter geplant wurden.

Nur wenn alle Fragen der Checkliste mit „Ja“ beantwortet werden können, ist ein über die bereits im Bebauungsplan enthaltenen Maßnahmen hinausgehender – in diesem Sinne weiterer – Ausgleich nicht erforderlich. Dies entspricht einem Ausgleich mit dem Faktor von 0,2.

Die vereinfachte Vorgehensweise bedeutet also nicht, dass man das Ausgleichserfordernis gänzlich umgehen kann. Es ist vielmehr ein höheres Maß an Minimierungsmaßnahmen erforderlich, die dem Minimalkompensationsfaktor von 0,2 der differenzierten Vorgehensweise entsprechen.

Dies wäre in diesem Fall die Festsetzung von weiteren Minimierungsmaßnahmen in der Satzung:

- Befestigung von Zufahrten und Stellplätzen mit sickerungsfähigen Belägen
- Verbot von Sockelmauern
- Anpassung der Eingrünung an örtliche Gegebenheiten (2-reihige Hecke als Ortsrandeingrünung)
- Festlegung von Pflanzqualitäten (Bäume HAST 3xv. m.B. StU 12 – 14 cm, Obstbäume: HAST 2xv. StU 10 – 12 cm, Sträucher: v. Str. 3 – 4 Tr., 60 – 100 cm)

Abwägung

Die festgesetzten, grünordnerischen Maßnahmen werden als Minimierungsmaßnahmen für die vorliegende Überplanung ausschließlich einer Parzelle (Fläche 600 m²) für ausreichend erachtet um die Checkliste gem. Leitfaden anwenden zu können.

Gemäß Rücksprache mit Herrn Dr. Dirnberger (Mitverfasser des Leitfadens zur Eingriffsregelung) ist bei Anwendung der „vereinfachten Vorgehensweise“ gemäß Leitfaden nicht von einem – grundsätzlich notwendigen - „Minimalkompensationsfaktor von 0,2“ auszugehen.

„Kein weiterer Ausgleich erforderlich“ bedeutet Faktor 0!

Beschluss

Der Gemeinderat stimmt dem Abwägungsvorschlag der Verwaltung zu. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

1.4 Kreisstraßenbauverwaltung

Zusammenfassung

Gegen die Ergänzungssatzung Nr. 2 „Münchener Straße“ der Gemeinde Gerolsbach bestehen keine Einwände, wenn folgendes beachtet wird:

1. Die Zufahrt ist auf die gesamte Länge Straßen mäßig zu befestigen und mit einem sickerfähigen Belag zu versehen (Rasengittersteine, Plattenbelag mit Rasenfuge o. ä.).
2. Der Zufahrtsbereich darf nicht eingefriedet werden. Es ist mindestens ein Stauraum von 5,00 m Tiefe, gemessen von der Grundstücksgrenze, von der Einfriedung auszusparen.
3. Die Gesamthöhe der Einfriedung, gemessen von der Oberkante Fahrbahn, darf 0,80 m nicht übersteigen.
4. Der Straße und ihren Nebenanlagen dürfen keine Abwässer sowie Dach- und Niederschlagswässer zugeführt werden.
5. Von der Zufahrt und dem Grundstück darf kein Oberflächenwasser auf öffentliche Verkehrsflächen (Gehweg, Fahrbahn usw.) abfließen. Auf der Grundstücksgrenze ist eine Entwässerungsrinne mit Einlaufrost über die gesamte Zufahrtsbreite anzuordnen, wenn das Zufahrts- und Grundstücksgefälle den Ablauf des Oberflächenwassers zur öffentlichen Verkehrsfläche hin bedingt.

Beschluss

Die Hinweise sind in der Begründung redaktionell zu ergänzen und im Zuge der Genehmigungsplanung zu berücksichtigen.

2. Regierung von Oberbayern, Stellungnahme vom 25.08.2014

Keine Einwände

3. Planungsverband, Stellungnahme vom 08.09.2014

Keine Einwände

4. Wasserwirtschaftsamt, Stellungnahme vom 05.09.2014

Zusammenfassung

Altlasten sind nicht bekannt.

Wassergefährdende Stoffe dürfen nicht in den Untergrund gelangen.

Das geplante Vorhaben ist an den Mischwasserkanal anzuschließen.

Für eine erlaubnisfreie Versickerung sind die geltenden technischen Regeln und Verordnungen zu beachten.

Der Oberflächenwasserabfluss darf nicht zuungunsten umliegender Grundstücke verlagert oder beschleunigt abgeführt werden.

Beschluss

Die Hinweise sind in der Begründung redaktionell zu ergänzen und im Zuge der Genehmigungsplanung zu beachten.

5. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Stellungnahme vom 28.08.2014

Keine Einwände

6. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Stellungnahme vom 11.08.2014

Keine Einwände

7. IHK, Stellungnahme vom 01.09.2014

Keine Einwände

8. Handwerkskammer für München und Oberbayern, Stellungnahme vom 03.09.2014

Zusammenfassung

Im Rahmen der Planungen ist sicherzustellen, dass angrenzende bestandskräftig genehmigte gewerbliche Nutzungen in ihrem ordnungsgemäßen Betrieb und Wirtschaften auch im Hinblick auf ihre Weiterentwicklungsmöglichkeiten nicht eingeschränkt oder gar gefährdet werden. Dies gilt insbesondere in Kontext der von den Betrieben ausgehenden, betriebsüblichen Emissionen (Lärm, Geruch etc.) einschließlich des zugehörigen Betriebsverkehrs.

Wir bitten Sie, besonders Augenmerk auf diese Problematik zu richten, denn gerade für Handwerksbetriebe sind der Betriebsstandort und eine damit verbundene Standortsicherheit eine wichtige Grundlage für erfolgreiches Wirtschaften.

Deshalb ist es unabdingbar, das Plangebiet – entsprechend der umgebenden Bebauung – als Misch- bzw. Dorfgebiet festzusetzen.

Beschlussvorschlag

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die unmittelbare Nachbarbebauung ist bereits durch Wohnbebauung geprägt.

Eine Änderung der Gesamtsituation hinsichtlich immissionschutzrechtlicher Belange ist durch die vorliegende Planung nicht zu erwarten.

Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

9. Bayerischer Bauernverband, Stellungnahme vom 11.08.2014

Keine Einwände

10.Gemeinde Aresing Stellungnahme vom 12.08.2014

Keine Einwände

11.Gemeinde Scheyern, Stellungnahme vom 02.09.2014

Keine Einwände

12.Gemeinde Hilgertshausen-Tandern, Stellungnahme vom 27.08.2014

Keine Einwände

13.Markt Hohenwart, Stellungnahme vom 19.08.2014

Keine Einwände

14.Gemeinde Schiltberg, Stellungnahme vom 12.08.2014

Keine Einwände

Satzungsbeschluss

Der in der Anlage zu diesem TOP 97 aufgeführte Satzungstext einschl. Planzeichnung in der Fassung vom 08.10.2014 sowie der Begründung in der Fassung vom 08.10.2014 wird hiermit gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr.3 BauGB als **S a t z u n g** beschlossen.

Abstimmungsergebnis: 16 : 0

Gemeinderäte insgesamt:	17	Anwesende Gemeinderäte:	16
Entschuldigte Gemeinderäte:	1		
Vorübergehend bei diesem TOP abwesend:			
Ja-Stimmen:	16		
Nein-Stimmen:	0		

98. Übernahme der Kosten für eine Begleitperson beim Aufenthalt im Feuerwehrerholungsheim in Bayrisch-Gmain anlässlich der Ehrung für 40 Jahre aktiven Feuerwehrdienst

Anlässlich der Ehrung für 40-jährigen aktiven Feuerswehrdienst erhalten die Geehrten u.a. einen Gutschein für eine Woche Aufenthalt im Feuerwehrerholungsheim Bayrisch-Gmain. Diesen Aufenthalt –nur für den Geehrten- zahlt der Freistaat Bayern.

Die Gemeinde erklärt sich bereit, die Kosten für eine Begleitperson (1 Woche zwischen 260,-- und 270,-- €) zu übernehmen.

Abstimmungsergebnis: 16 : 0

Gemeinderäte insgesamt:	17	Anwesende Gemeinderäte:	16
Entschuldigte Gemeinderäte:	1		
Vorübergehend bei diesem TOP abwesend:			
Ja-Stimmen:	16		
Nein-Stimmen:	0		

99. Bekanntgaben:

- a) Haushalts-Zwischenbericht zum 01.10.2014
- b) Wahlprüfungsverfahren für die Bürgermeister- und Gemeinderatswahl 2014
- c) Die Gemeindefeuerwehren haben für den **17.10.2014** um **19.00 Uhr** eine gemeinsame Informationsveranstaltung im Gasthaus Breitner, Gerolsbach organisiert
- d) Die Geh- und Radwegeinweihung Singenbach-Klenau (mit „Anradeln“) findet am **24.10.2014** um **16.30 Uhr** (Treffpunkt: Pumpstation Klenau) statt.
- e) Der Hospizverein hat für den **24.10.2014** um **19.00 Uhr** eine Informationsveranstaltung im Gasthaus Breitner, Gerolsbach organisiert
- f) Die EFA Woche, organisiert vom Energie- und Solarverein PAF, findet vom **12.10.** bis **17.10.2014** in Pfaffenhofen statt.

Gemeinderäte insgesamt:	17	Anwesende Gemeinderäte:	16
Entschuldigte Gemeinderäte:	1		
Vorübergehend bei diesem TOP abwesend:			

Seitz
Erster Bürgermeister

Kreller
Schriftführer