



GEMEINDE GEROLSBACH

Landkreis Pfaffenhofen a. d. Ilm

EINBEZIEHUNGSSATZUNG STROBENRIED NR. 1 "OST"

Begründung

zur Planfassung vom 13.10.2021

Projekt-Nr.: 3013.183

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

Sabine Korch, M. Sc. Klima- und Umweltwissenschaften

Inhaltsverzeichnis

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

1 Planungsgrundlagen

Der Gemeinderat der Gemeinde Gerolsbach hat in seiner Sitzung am 20.04.2021 bzw. 13.10.2021 die Aufstellung der Einbeziehungssatzung Strobenried Nr. 1 "Ost" gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB beschlossen.

Durch die Planung werden Teilflächen der Grundstücke Flur-Nrn. 395 und 395/5, Gemarkung Gerolsbach, in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Strobenried einbezogen.

Die Fläche ist durch die bauliche Nutzung des unmittelbar angrenzenden Innenbereichs geprägt.

2 Lage und Erschließung Gerolsbach und Strobenried

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 ist in ca. 45 min Fahrtzeit erreichbar. Der Ortsteil Strobenried liegt im nördlichen Bereich der Gemeinde Gerolsbach und grenzt hier an die Gemeinden Waidhofen und Aresing sowie den Markt Hohenwart. Über die Staatsstraße St 2045 ist der Ortsteil Strobenried an die Mittelzentren Pfaffenhofen und Schrobenhausen (ca. 10-15 min Fahrtzeit) angebunden.

Die nächstgelegene Anschlussstelle an das Autobahnnetz (A8) ist die Anschlussstelle Schweitenkirchen. Die Landeshauptstadt München ist hierüber in knapp 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 knapp 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 östlichen Ortsrand von Strobenried, zwischen der Staatsstraße St 2045 im Süden und der Lindenstraße im Norden. Über eine bestehende private Zufahrt auf der Fl.Nr. 395/5, über die bereits die Bebauung Fl.Nr. 395/4 von der Lindenstraße aus angeschlossen ist, kann das Plangebiet in zweiter Reihe erschlossen werden.

Im Norden und Westen grenzen bestehende Wohnbebauung und landwirtschaftliche Hofstellen an, nach Süden und Osten befindet sich die freie Feldflur mit intensiv genutzten Acker- und Grünlandflächen.

Die Wohnbebauung ist durch z.T. stattliche zweigeschossige Gebäude mit Satteldächern geprägt, die angrenzenden Zier- und Nutzgärten sind mit üblichen Siedlungsgehölzen locker bestockt. Westlich grenzen zudem offene Maschinen- und Lagerhallen an.

Das Gelände fällt von Nordosten von der bestehenden Bebauung, bzw. der freien Landschaft nach Süden hin zur Staatsstraße ab.

Das Plangebiet selbst ist nach Süden hin abfallend, es liegt bei einer Höhenlage zwischen ca. 505,00 - 507,50 m ü. NHN. Im Bereich der privaten Zufahrt von der Lindenstraße liegt die Oberkante der Fahrbahn bei ca. 508,50 m ü NHN.



Abbildung 1: Blick von Süden auf das Plangebiet, Bestandsgebäude Fl.Nr. 395/3 (Haus Lindenstraße Nr. 18) im Hintergrund, Aufnahme vom 17.08.2021



Abbildung 2: Blick von Norden aus der Lindenstraße auf die bestehende Zufahrt Fl.Nr.395/5, mit Blick auf das Bestandsgebäude Fl.Nr. 16 (Haus Lindenstraße Nr. 12) im Vordergrund, Aufnahme vom 17.08.2021

Der Geltungsbereich 1 der Satzung umfasst Teilflächen der Flur-Nr. 395 und 395/5, Gemarkung Gerolsbach und hat eine Größe von ca. 1.506 m². Das Plangebiet wird momentan überwiegend als Intensivgrünland und gering gepflegte Grünfläche genutzt.

3 Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Verfahren

Durch die Einbeziehungssatzung soll das Planungsgebiet in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Strobenried einbezogen werden. Eine ausreichende Prägung der Außenbereichsflächen im Sinne von § 34 Abs.4 Satz 1 Nr. 3 BauGB ist durch die umgebende Bebauung im Norden und Westen gegeben.

Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Ortsteils Strobenried wird nicht beeinträchtigt.

Durch die Einbeziehungssatzung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Die Satzung 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 BauGB ist nicht anzuwenden.

3.2 Belange der Landes- und Regionalplanung

Gerolsbach ist im **Landesentwicklungsprogramm** (LEP, 2020) im ländlichen Raum dargestellt, das LEP nennt für den ländlichen Raum folgende zu beachtenden Grundsätzen.

„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 2020, 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.

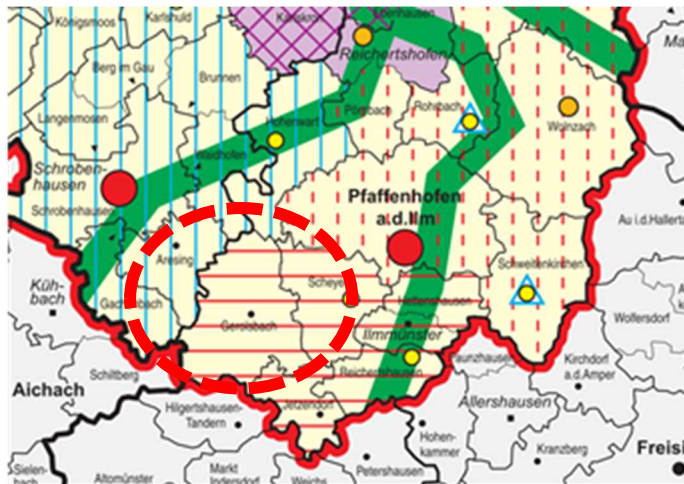


Abbildung 3: Auszug aus der Karte 1 „Raumstruktur“ des Regionalplans der Region Ingolstadt, i.d.F. vom 16.05.2013, ohne Maßstab

Im Teil B „Fachliche Festlegungen zur nachhaltigen Raumordnung“ nennt der Regionalplan folgende Grundsätze und Ziele zum Punkt „Siedlungsstruktur und Siedlungsentwicklung“ (B III 1.1 bis 1.5 und 3.1 bis 3.2):

- „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 ressourcenschonend zu entwickeln, Grund und Boden sparsam in Anspruch zu nehmen und Siedlungs- und Erschließungsformen flächensparend auszuführen.
- 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 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 der umgebenden Bebauung geprägten Fläche umfasst.

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

3.3 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Gerolsbach (genehmigt am 14.11.1983) stellt den planungsgegenständlichen Bereich als gemischte Baufläche, bzw. Grünfläche dar.

Im Hinblick auf die nicht parzellenscharfe Darstellung des Flächennutzungsplans, der Orientierung des geplanten Gebäudes nach Norden zur angrenzenden Bestandsbebauung hin und der Berücksichtigung einer umfassenden Ortsrandeingrünung zur freien Landschaft hin ist nach Auffassung der Gemeinde Gerolsbach ein Entwicklung aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans gegeben.

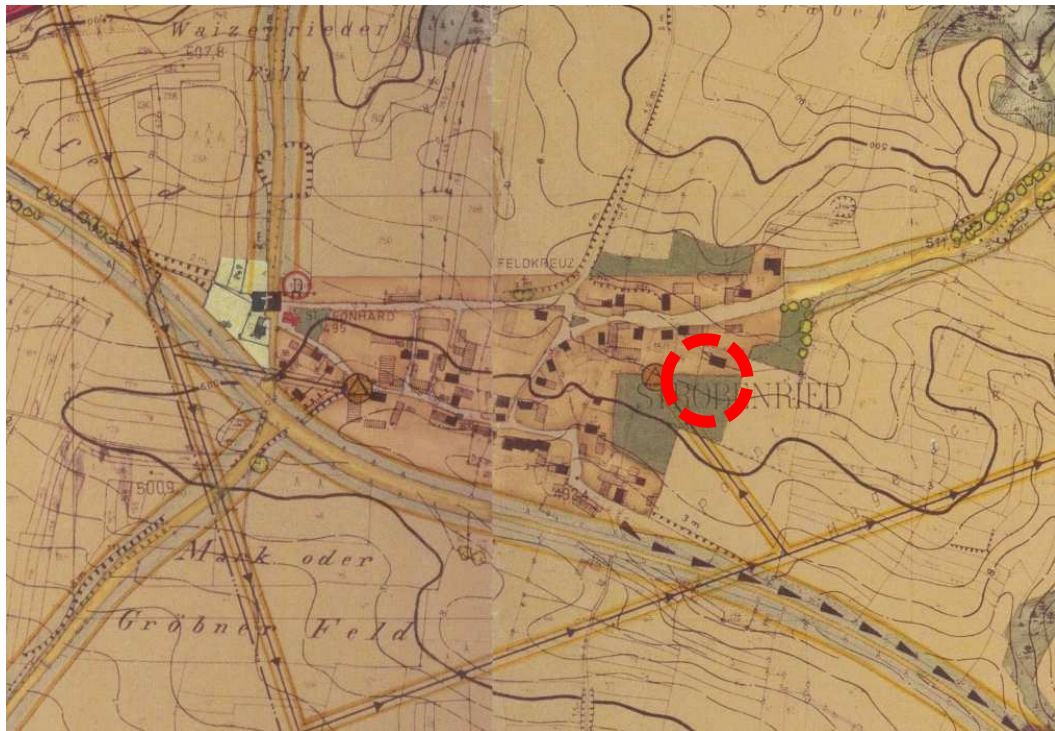


Abbildung 3: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Gerolsbach (genehmigt am 14.11.1983), ohne Maßstab, mit Kennzeichnung des Planbereiches

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 Innerortslagen auf bisher als Acker- und Grünlandflächen genutzten Flächen im Außenbereich ermöglicht. Dabei werden jedoch bereits vorhandene Erschließungen 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 als Acker- und Grünlandflächen genutzter Fläche einher, der bei einer Siedlungsentwicklung im Außenbereich nicht vermieden werden kann.

5 Anlass und Ziel der Planung

Die Gemeinde Gerolsbach möchte mit der Aufstellung der Innenbereichssatzung die Errichtung eines Wohnhauses am östlichen Ortsrand ermöglichen. Durch die Planung werden die Voraussetzungen für die Beurteilung des Bauvorhabens nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) geschaffen.

Hintergrund ist die Bauvoranfrage für ein Wohnhaus, das aufgrund der Lage im Außenbereich nicht genehmigungsfähig ist. Insbesondere für ortsansässige Bauherrn ist die Gemeinde Gerolsbach bestrebt, einen Verbleib in der Heimatgemeinde und die Errichtung eines Wohnhauses auf dem elterlichen Grundstück zu ermöglichen.

Der Aufstellung der Satzung liegen folgende Planungsziele zugrunde:

- Maßvolle Nachverdichtung der dörflich geprägten Struktur am östlichen Ortsrand
- damit bauliche Arrondierung des Ortsrandes
- Durchgrünung des Plangebiets durch grünordnerische Festsetzungen und Ausbildung eines locker mit heimischen Gehölzen bestockten Ortsrands nach Osten und Süden hin
- damit Bewahrung der aufgelockerten, durchgrüneten Struktur

Das Umfeld des Planbereichs ist bereits durch gemischte Nutzungen baulich geprägt, welche im Flächennutzungsplan baurechtlich Mischgebiet dargestellt sind.

6 Planerisches Konzept

Die Planung sieht die Bebauung mit einem Einzelhaus zur Wohnnutzung vor. Durch die Planung wird der Ortsrand von Strobenried nach Osten hin baulich

arrondiert und soll mit einer 5 m breiten lockeren Eingrünung aus Laubbäumen und Hecken dauerhaft landschaftlich gefasst werden.

Durch die Planung wird die bestehende Siedlungsstruktur maßvoll und zurückhaltend erweitert. Der Ausgleich wird in ca. 800 m nördlicher Entfernung zum Eingriffsvorhaben durchgeführt.

7 Festsetzungen

Die Satzung trifft gem. § 34 Abs. 5 Satz 2 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 im geplanten Wohngebäude zugelassen. Dies entspricht der umgebenden Bebauung. Mit der Zulässigkeit einer zweiten Wohneinheit wird die Möglichkeit der Errichtung einer Einliegerwohnung offengehalten, gerade im Hinblick auf eine nachhaltige Nutzung, auch bei sich ändernden Lebensumständen, wird somit Rechnung getragen.

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 ortstypisch vorhandenen offenen Bauweise, bei der der seitliche Grenzabstand einzuhalten ist. Im Plangebiet sind nur **Einzelhäuser** zugelassen, dies entspricht der Bestandbebauung im unmittelbaren Umfeld.

Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO sind grundsätzlich einzuhalten.

7.3 Maß der baulichen Nutzung

Darüber hinaus wird eine zulässige **Grundfläche GR** von 200 qm 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 bis zu einer Gesamt-GRZ von 0,6 überschritten werden. Maßgeblich ist dabei die Fläche des Baugrundstücks auf der Fl.Nr. 395, inklusive der GFL2 - Fläche, ohne die festgesetzten privaten Grünflächen.

Die bereits bestehende Zufahrt Flur-Nr. 395/5, welche zur Sicherung der Erschließung des neuen Bauvorhabens in zweiter Reihe mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belegen ist, ist bei der Berechnung der GRZ, bzw. deren zulässiger Überschreitung ebenfalls nicht anzusetzen.

Um das geplante Vorhaben in das bestehende Gelände einzubinden, darf die **Oberkante des Rohfußbodens** im Erdgeschoss bei max. 506,80 m ü. NHN liegen.

Für die maßvolle und dem dörflichen Umfeld angepasst Höhenentwicklung der Bebauung wird eine **Wandhöhe** von max. 6,50 m bei max. **zwei Vollgeschossen** festgesetzt. Die max. zulässige Wandhöhe ist von der Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens (OK RFB) bis zum Schnittpunkt der verlängerten Außenkante des aufsteigenden Mauerwerks mit der Oberkante der Dachhaut zu messen.

In Zusammenschau mit den zulässigen Wandhöhen und Dachneigungen wird dadurch die Gebäudekubatur, als auch die Nutzungsdichte, entsprechend der örtlichen Situation angepasst, geregelt.

7.4 Dächer und Dachaufbauten

Als **Dachform** werden grundsätzlich nur Satteldächer mit Dachneigungen von 28 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 auch extensiv begrünte Flachdächer zugelassen, welche durch CO₂-Bindung, Verdunstung und Retention von Niederschlagswasser den Auswirkungen des Klimawandels begegnen können.

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

7.5 Garagen, Carports und Nebenanlagen, Erschließung

Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen sind innerhalb und außerhalb der Baugrenzen, jedoch nicht innerhalb der festgesetzten Ortsrandeingrünung zulässig.

Die Oberflächen von Stellplätzen, Grundstücks- und Garagenzufahrten sind 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 möglich wenig zu beeinträchtigen.

Zur Sicherung der Erschließung des neu entstehenden Wohnhauses und der bereits bestehenden Nutzungen in zweiter Reihe, ist für die Zufahrt auf der Fl.Nr. 395/5 ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL 1) zugunsten der Allgemeinheit dinglich zu sichern. Auf der daran anschließenden Zufahrt zum geplanten

Bauvorhaben ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL 2) zugunsten der Fl. Nr. 395 dinglich zu sichern.

7.6 Grünordnung

Zur freien Landschaft, nach Osten und Süden hin, werden 5 m breite private Grünflächen zur Eingrünung festgesetzt. Diese Flächen sind nach landschaftsgestalterischen Gesichtspunkten anzulegen und ortstypisch mit Obst- oder heimischen Laubbäumen und Sträuchern zu bepflanzen, um einen sanften Übergang der Bebauung in die freie Landschaft zu gestalten. Auf 40 % der Länge der Ortsrandeingrünung ist eine zwei- bis dreireihige Laubhecke im Pflanzraster von max. 1,5 x 1,5 m zu pflanzen. Der Standort der zu pflanzenden Strauchgruppen darf innerhalb der Ortsrandeingrünung frei gewählt, die der Bäume um max. 10 m verschoben werden.

Grundsätzlich ist je 300 m² angefangene private Grundstücksfläche ein Obstbaum oder heimischer Laubbaum zu pflanzen, die planzeichnerisch festgesetzten Bäume können angerechnet werden. Alle Gehölze sind artgerecht zu pflegen, dauerhaft zu erhalten sowie bei Abgang in den festgesetzten Arten und Qualitäten zu ersetzen.

Geschlossene Hecken sind nur mit Laubgehölzen zugelassen – d.h. dass Nadelgehölzhecken mit heimischen oder nicht heimischen Arten, also auch Thuja-Hecken, nicht zulässig sind. Sie haben einen stark abriegelnden Charakter zwischen einzelnen Baugrundstücken und sind v. a. gegenüber dem angrenzenden Landschaftsraum keine geeigneten Arten, um eine Einbindung zu gewährleisten.

Einfriedungen der Baugrundstücke sind nur als transparente und sockellose Zäune mit senkrechter Lattung oder aus Maschendraht mit einer Hinterpflanzung, jeweils mit einem Abstand zum Boden von mindestens 10 cm zulässig, um die Durchlässigkeit für Kleintiere zu gewährleisten. Vollflächig geschlossene Einfriedungen, wie z.B. Gabionen, Mauern, etc. sind unzulässig, da sie durch einen abriegelnden Charakter nicht dem dörflichen Umfeld mit lockeren und offen gestalteten Freibereichen entsprechen.

Der naturschutzfachliche Ausgleich findet innerhalb des Geltungsbereiches 2 der Satzung statt (vgl. 8.2)

7.7 Bauliche Maßnahmen für erneuerbare Energien

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

Arten und Lebensräume

Das Planungsgebiet wird größtenteils als Intensivgrünland genutzt. Im Bereich der geplanten Zufahrt befindet sich ein Obstbaum, der gefällt werden muss. Dieser weist weder Höhlungen noch Spalten auf. 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 Ertragsfunktion ist nicht sehr hoch. Die Gemeinde Gerolsbach kommt dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden insofern nach, als dass sie durch die Aufstellung der Satzung die Nutzung eines Grundstücks in Ortsrandlage und damit eine maßvolle Erweiterung der baulichen Nutzung mit Anschluss an die bestehende technische Infrastruktur ermöglicht. Die Maßnahme hat den Verlust von Boden und Fläche mit mittlerer 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 werden soll (Ortsrandabrundung) sowie um eine organische Siedlungsentwicklung. Das Bauvorhaben ist von der St2045 einsehbar. In der Nachbarschaft befinden sich bestehende Wohngebäude und landwirtschaftliche Anwesen. 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 die Beurteilung der Eingriffsregelung wurde der Bayerische Leitfaden verwendet. Ergänzende Gutachten wurden nicht vergeben. Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal-argumentativ in drei Stufen: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

Es werden vorhandene, der Öffentlichkeit zugängliche Daten der Angebote des Bayerischen Landesamtes für Umwelt ausgewertet. Zur Ermittlung der Betroffenheit geschützter Tier- und Pflanzenarten wird die amtliche Biotopkartierung Bayern, das Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Pfaffenhofen a. d. Ilm sowie die Artenschutzkartierung Bayern im Untersuchungsgebiet der TK 25 „Hohenwart“ (7434) ausgewertet.

Zur Einschätzung des naturschutzfachlichen Potenzials der Fläche wurde am 20.09.2021 eine Ortsbegehung durchgeführt. Weiterreichende Bestands-erhebungen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich.

Die Umsetzung der vorliegenden Planung hat den Verlust von intensiv genutztem Grünland zur Folge, welche insgesamt eine geringe Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild haben. Zudem führt die Bebauung zu einer dauerhaften Versiegelung von Flächen; Boden und Wasserhaushalt werden dadurch beeinträchtigt und Lebensraum für Tiere und Pflanzen geht verloren. Durch Festsetzungen in der Einbeziehungssatzung wird der Eingriff so gering wie möglich gehalten. Die Gesamtsituation von Natur und Landschaft kann durch Minimierungsmaßnahmen erhalten bleiben. Der Eingriff kann somit als geringe Erheblichkeit eingestuft werden.

Nach § 1a BauGB ist für notwendige Eingriffe in Natur und Landschaft die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung anzuwenden.

Die Flächen des Planungsgebietes lassen sich gemäß der durchgeführten Bewertung zusammenfassend betrachtet folgender Gebietskategorie zuordnen (vgl. Eingriffsregelung in der Bauleitplanung).

Flächenkategorie	Größe ca. in m ²	Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild
Schotterweg	223	gering, unterer Wert
Intensiv genutztes Grünland	1.270	gering, oberer Wert
Obstbaum	15	mittel, oberer Wert

Aufgrund der Festsetzung einer Grundfläche von 200 m² (Größe des Planungsgebietes. ca. 1.506 m² - der bestehende Schotterweg auf der Fl.Nr. 395/5 mit einer Größe von rund 223 m², welcher mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belegt wird, ist nicht in die Betrachtung einbezogen) wird von einem geringen bis mittleren

Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad ausgegangen und ist gem. Leitfaden als Typ B einzustufen.

Flächenkategorie	Größe ca. in m ²	Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild
Schotterweg (Bestand, Erhalt)	223	Kein Eingriff
Intensiv genutztes Grünland (wird private Grünfläche)	266	Kein Eingriff
Sonstiges Bauland auf Flächen mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Grünland)	1.004	gering, oberer Wert
Sonstiges Bauland auf Flächen mit mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Obstbaum)	15	mittel, oberer Wert

Zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs ist weiter die Zuordnung eines Kompensationsfaktors erforderlich. Hierzu wird auf die Empfehlungen des Leitfadens „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ zurückgegriffen.

Im Geltungsbereich wird von einer geringen Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild ausgegangen.

Für das vorhandene Grünland ist gemäß Leitfaden der obere Wert der Spanne anzusetzen. Nachdem die Auswirkungen auf Natur und Landschaft durch die in der Satzung festgesetzten Maßnahmen zur Eingrünung der Baufläche (-0,05) sowie zum vorsorgenden Bodenschutz (-0,05) gemindert werden, wird eine Reduzierung der Kompensationsfaktoren um 0,1 für angemessen erachtet.

Grünland (mögliche Spanne von 0,2 bis 0,5) → 0,4

Obstbaum (mögliche Spanne von 0,5 – 0,8) → 0,7

Flächenkategorie	Größe in m ²	Ausgleichsfaktor	Ausgleichsbedarf in m ²
Schotterweg (Bestand, Erhalt)	223	-	-
Intensiv genutztes Grünland (wird Private Grünfläche)	266	-	-
Sonstiges Bauland auf Flächen mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Grünland)	1.004	0,4	402
Obstbaum	15	0,7	11
Ausgleichsbedarf gesamt			413

Insgesamt ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von 413 m².

Innerhalb des Geltungsbereichs 2 werden die Flächen für die Anlage von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft nachwiesen:

Teilfläche der Fl.Nr. 1126, Gemarkung Strobenried, Größe: 413 m²

Ausgangszustand:

Eutrophiertes Grünland

Entwicklungsziel:

Natürlich gestufter Waldrand mit niedriger Strauchschicht und Krautsaum

Herstellungsmaßnahmen:

- 3-reihige autochthone Strauchpflanzung gemäß festgesetzter Pflanzliste anschließend an den Waldrand. Der Reihen- und Pflanzabstand der Sträucher hat 1,5 m zu betragen. Die Reihen sind versetzt zueinander anzulegen.
- Mindestqualität Strauch: mind. 1x verpflanzter Strauch mit mind. 4 Triebe, Höhe 60-100 cm
- Pflanzliste: Weißdorn, Pfaffenhütchen, Heckenkirsche, Hunds-Rose, Schwarzer Holunder, Gew. Schneeball, 1 Exemplar Schlehe
- anschließender Krautsaum durch Ansaat mit gebietseigenem Wildpflanzensaatgut „Schmetterlings- und Wildbienensaum“ (Herkunft Unterbayerische Hügel- und Plattenregion, 100% Blumen, Aussaatstärke 2 g/m²)
- Vor der Ansaat ist die Fläche zu grubbern. Nach erfolgter Ansaat ist ein Bodenschluss durch Anwalzen herzustellen.

Pflegemaßnahmen:

- Der Krautsaum ist 1-mal pro Jahr, ab dem 15.07., zu mähen. Im ersten Jahr nach Ansaat (und je nach Entwicklung auch im zweiten Jahr) ist eine zweite Mahd ca. 6-8 Wochen nach dem ersten Schnitt durchzuführen.
- Das Mähgut ist vollständig abzuräumen und abzufahren.
- Ausfallende Sträucher sind in der festgesetzten Mindestqualität zu ersetzen.
- Die Ausbringung von organischen und mineralischen Düngemitteln, Reststoffen aus Agrargasanlagen sowie von chemischen Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.

Die Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens in der nach der Nutzungsaufnahme der Gebäude folgenden Pflanzperiode herzustellen und dauerhaft zu pflügen.

Fazit:

Im Sinne des § 14 BNatSchG sowie Art. 6 BayNatSchG werden Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können, als Eingriffe bezeichnet.

Durch die Eingriffe im Zuge der Umsetzung der Einbeziehungssatzung Strobenried Nr. 1 "Ost" ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von 413 m². Der Ausgleich wird über eine externe Ausgleichfläche (Geltungsbereich 2) erbracht. Der Eingriff kann somit vollständig kompensiert werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass der Verursacher der Eingriffe für die Herstellung und Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen verantwortlich ist. Dies gilt bis zur vollständigen Erfüllung der Kompensationsverpflichtung.

Ausgleichsflächen, die nicht im Besitz der Gemeinde sind, sind vor Satzungsbeschluss durch Eintragung von Dienstbarkeit und Reallast in das Grundbuch notariell rechtlich zu sichern. Ausgleichsflächen sind zur Eintragung in das Ökoflächenkataster (ÖFK) durch Übersendung von Meldebogen und Lageplan dem Landesamt für Umwelt (LfU) zu melden.

Mit dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan einzureichen. Die Herstellung der Ausgleichsflächen ist mit dem Bauantrag - spätestens jedoch bis zum Ende der der Nutzungsaufnahme der Gebäude folgenden Vegetationsperiode - nachzuweisen.

8.3 Artenschutz

In der Artenschutzkartierung des TK-Blattes „Hohenwart“ (7434) sind im näheren Umfeld des Geltungsbereichs keine Fundpunkte verzeichnet. Das Planungsgebiet wird derzeit als Intensivgrünland genutzt. Zudem steht ein Obstbaum auf der Fläche, der im Zuge der Erschließung gefällt werden muss. Dieser weist weder Baumhöhlen, Rindenabplatzungen noch Spalten auf und dient somit weder Fledermäusen noch Höhlenbrüter als geeignetes Quartier bzw. Habitat. Um die Erfüllung von Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG in Bezug auf Gebüschbrüter ausschließen zu können, sind Vermeidungsmaßnahmen einzuhalten.

Der Obstbaum darf lediglich außerhalb der festgesetzten Schutzzeit, d.h. vom 1.10. bis 28./29.02., gerodet werden.

Eine weiterführende Prüfung scheint als nicht erforderlich.

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.

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 Strobenrieds 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 (Ortsrandeingrünung) 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 sollte 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 Acker- und Grünland intensiv 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 Niederschlagswasser

Anfallendes Niederschlagswasser ist vorrangig breitflächig auf dem Grundstück zu versickern.

Es gilt das Versickerungsgebot sofern der Untergrund entsprechende Durchlässigkeiten aufweist und ein entsprechender Grundwasserflurabstand gegeben ist. Die Versickerung darf ausschließlich über unbelastete Bodenflächen erfolgen.

Sollte eine Versickerung aufgrund der Untergrundverhältnisse nicht möglich sein, ist an die öffentliche Mischwasserkanalisation anzuschließen.

10.2 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 Strobenried einbezogen und damit die Grundlage für die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB getroffen.

Durch die getroffenen Festsetzungen wird konkret die Errichtung eines Wohngebäudes mit max. 2 Wohnungen zugelassen.

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

Durch die festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft wird der Eingriff ausgeglichen. Erheblich nachteilige Umweltauswirkungen sind nicht zu erwarten.