

## 5. Sitzung des Gemeinderates Gerolsbach am 11. Mai 2016

# Öffentliche Sitzung:

Beschlussfähigkeit war gegeben.

### 34. Genehmigung der Niederschrift für die öffentliche Gemeinderatssitzung vom 12.04.2016, TOP 28. bis 33.

Seitens des Gemeinderates bestehen gegen die o.g. Niederschrift keine Einwendungen.

**Abstimmungsergebnis: 15 : 0**

Gemeinderäte insgesamt:	17		15
Entschuldigte Gemeinderäte:	2	Schütz-Finkenzeller Rudolf	Annette, Lönner
Unentschuldigte Gemeinderäte:			
Ja-Stimmen:	15		
Nein-Stimmen:	0		

### 35. Erlass der Haushaltssatzung und des Haushaltsplans 2016 mit Anlagen

Der Haushaltsplan 2016 wurde im Finanzausschuss vorberaten. Mit Beschluss vom 02.05.2015 wird dem Gemeinderat empfohlen, den Haushaltsplan 2016 unverändert zu verabschieden und eine entsprechende Haushaltssatzung zu erlassen, sowie dem vorliegenden Finanzplan mit Investitionsprogramm 2015 – 2019 zuzustimmen. Der Bürgermeister und die Fraktionsvorsitzenden geben hierzu noch Ihre Statements ab.

Aufgrund des Art. 63 ff. der Gemeindeordnung erlässt die Gemeinde Gerolsbach folgende Haushaltssatzung:

#### § 1

Der als Anlage beigefügte Haushaltsplan für das Haushaltsjahr 2016 wird hiermit festgesetzt; er schließt im

**Verwaltungshaushalt** in den Einnahmen und Ausgaben mit

**4.990.100 €**

und im **Vermögenshaushalt** in den Einnahmen und Ausgaben mit

**5.484.100 €**

ab.

#### § 2

**Kreditaufnahmen** für Investitionen und Investitionsförderungsmaßnahmen sind nicht vorgesehen.

#### § 3

Der Gesamtbetrag der **Verpflichtungsermächtigungen** im Vermögenshaushalt wird auf **2.500.000 €** festgesetzt.

#### § 4

Die **Steuersätze (Hebesätze)** für nachstehende Gemeindesteuern werden wie folgt festgesetzt.:

- |                        |   |                 |
|------------------------|---|-----------------|
| 1. <b>Grundsteuer</b>  | a) für land- und forstwirtschaftliche Betriebe <b>(A)</b> | <b>320 v.H.</b> |
|                        | b) für die Grundstücke <b>(B)</b>                         | <b>320 v.H.</b> |
| 2. <b>Gewerbsteuer</b> |   | <b>320 v.H.</b> |

#### § 5

Der Höchstbetrag der **Kassenkredite** zur rechtzeitigen Leistung von Ausgaben nach dem Haushaltsplan wird auf **1.000.000 €** festgesetzt.

#### § 6

Diese Haushaltssatzung tritt mit dem 1. Januar 2016 in Kraft.

**Abstimmungsergebnis: 14 : 1**

Gemeinderäte insgesamt:	17		15
Entschuldigte Gemeinderäte:	2	Schütz-Finkenzeller Rudolf	Annette, Lönner
Unentschuldigte Gemeinderäte:			
Ja-Stimmen:	14		
Nein-Stimmen:	1	Maurer Stefan	

### 36. Finanzplan und Investitionsprogramm für die Jahre 2015 bis 2019

Dem Finanzplan und Investitionsprogramm für die Jahre 2015 – 2019 wird zugestimmt.

**Abstimmungsergebnis: 14 : 1**

Gemeinderäte insgesamt:	17		15
Entschuldigte Gemeinderäte:	2	Schütz-Finkenzeller Rudolf	Annette, Lönner
Unentschuldigte Gemeinderäte:			
Ja-Stimmen:	14		
Nein-Stimmen:	1	Maurer Stefan	

### 37. Wirtschaftsplan des Kommunalunternehmens Gerolsbach für das Jahr 2016

Der Wirtschaftsplan des Kommunalunternehmens wurde im Finanzausschuss vorberaten. Mit Beschluss vom 02.05.2016 wird dem Gemeinderat empfohlen, dem Wirtschaftsplan 2016 unverändert zuzustimmen.

Dem Wirtschaftsplan des Kommunalunternehmens Gerolsbach für das Jahr 2016 als Anlage zum Haushaltsplan 2016 wird zugestimmt. Weisungen werden nicht erteilt.

**Abstimmungsergebnis: 14 : 1**

Gemeinderäte insgesamt:	17		15
Entschuldigte Gemeinderäte:	2	Schütz-Finkenzeller Rudolf	Annette, Lönner
Unentschuldigte Gemeinderäte:			
Ja-Stimmen:	14		
Nein-Stimmen:	1	Maurer Stefan	

**38. Bauangelegenheiten**

- a) **Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau einer landwirtschaftlichen Lagerhalle in Gerolsbach, Forstern 1 (Fl.Nr. 1030 Tfl., Gemarkung Gerolsbach)**

**Beschluss:**

Dem Bauantrag wird das Einvernehmen erteilt.

**Abstimmungsergebnis: 15 : 0**

Gemeinderäte insgesamt:	17		15
Entschuldigte Gemeinderäte:	2	Schütz-Finkenzeller Rudolf	Annette, Lönner
Unentschuldigte Gemeinderäte:			
Ja-Stimmen:	15		
Nein-Stimmen:	0		

- b) **Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung einer Versuchsstrecke mit Lagerhalle, Test und Ausstellungsfläche auf Fl.Nr. 182, Gmk. Singenbach (Nähe Eulenthaler Straße)**

**Beschluss:**

Dem Bauantrag wird das Einvernehmen erteilt.

**Abstimmungsergebnis: 15 : 0**

Gemeinderäte insgesamt:	17		15
Entschuldigte Gemeinderäte:	2	Schütz-Finkenzeller Rudolf	Annette, Lönner
Unentschuldigte Gemeinderäte:			
Ja-Stimmen:	15		
Nein-Stimmen:	0		

**39. Erlass der Ergänzungssatzung Gerolsbach Nr. 3 „Steinleiten“, Fl.Nr. 249/1, Gemarkung Gerolsbach**

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

## **Verfahren gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB**

### **A. STELLUNGNAHMEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE**

#### **1. Regierung von Oberbayern, Stellungnahme vom 02.03.2016**

Keine Einwände

#### **2. Regionsbeauftragter Region Ingolstadt, Stellungnahme vom 24.02.2016 Planungsverband Region Ingolstadt, Stellungnahme vom 25.02.2016**

##### **Zusammenfassung**

Bewertung

Den Planungen kann aus Sicht der Regionalplanung grundsätzlich zugestimmt werden.

#### **3. Landratsamt Pfaffenhofen**

##### **3.1 Planungsrechtliche und ortsplanerische Beurteilung, Stellungnahme vom 09.03.2016**

##### **Zusammenfassung**

1. Zur Rechtssicherheit ist die Innenbereichs- bzw. Ergänzungssatzung soweit nach Nordwesten zu verschieben, dass diese nicht an den Bebauungsplan Nr. 35 „Sportplatz“ angrenzt. Alternativ wird angeregt, den Satzungsumgriff z. B. als Änderung und Erweiterung in den Bebauungsplan Nr. 35 „Sportplatz“ einzubeziehen.

Erläuterung:

In der unmittelbaren nordöstlichen Nachbarschaft der gegenständlichen Ergänzungssatzung befindet sich der Bebauungsplan Nr. 35 „Sportplatz“. Bei einer Ergänzungssatzung können einzelne Flächen in einen Innenbereich bzw. in einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen

werden. Dabei dürfen Bereiche, für die ein qualifizierter Bebauungsplan rechtskräftig besteht, bei der Beurteilung nicht als im Zusammenhang bebaute Ortsteile berücksichtigt werden (vgl. § 34 Kommentar BauGB, Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger RN 27, 09/2013). Als Innenbereich können im gegenständlichen Fall daher nur die nordwestlich und nordöstlich an die gegenständliche Ergänzungssatzung angrenzenden Siedlungsflächen betrachtet werden, die nicht Teil eines Bebauungsplanes sind. Mit der Ergänzungssatzung besteht daher nur Einverständnis, wenn z. B. die südöstlich Grenze der gegenständlichen Innenbereichs- bzw. Ergänzungssatzung soweit nach Nordwesten verschoben wird, dass diese nicht mehr an den Bebauungsplan Nr. 35 „Sportplatz“ angrenzt.

Um die gegenständliche Planung mit allen 4 derzeit vorgesehenen Parzellen zu erhalten, wird angeregt, den Satzungsumgriff z. B. als Änderung und Erweiterung in den benachbarten Bebauungsplan Nr. 35 „Sportplatz“ mit einzubeziehen. Dafür müsste auch der Flächennutzungsplan geändert werden.

2. Die städtebauliche Erforderlichkeit ist gemäß § 1 Abs. 3 BauGB nachzuweisen. Die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung in den Siedlungsgebieten [...] sind dabei möglichst vorrangig zu nutzen (vgl. 3.2 (Z) Landesentwicklungsprogramm 2013).

Erläuterung:

Für die Ergänzungssatzung bzw. Bauleitplanung sind Anforderungen u. a. nach § 1 Abs. 3 bis 7 BauGB zu erfüllen; u. a. ist die städtebauliche Erforderlichkeit gemäß § 1 Abs. 3 BauGB nachzuweisen. Zwar ist in der Region Ingolstadt eine dynamische Entwicklung vorhanden (siehe Regionalplan 10, B III, 1.1 (G)), gemäß 3.2 (Z) des Landesentwicklungsprogramms (LEP 2013) sind jedoch dabei „in den Siedlungsgebieten [...] die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen“.

Bei einer groben Betrachtung des Ortsteils Steinleiten fällt auf, dass z. B. die Parzellen der Fl.Nr. 244/5, 245/21 und 245/22 im Umgebungsbereich noch unbebaut sind.

Daher wäre nachzuweisen, dass die Ergänzungssatzung mit einer städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist (vgl. § 34 Abs. 5 Satz 1 BauGB) und somit bei der Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen in der Begründung darzulegen, dass das gesamte Gemeindegebiet von Gerolsbach hinsichtlich möglicher Potentiale der Innenentwicklung betrachtet wurde. Die Erstellung eines Baulücken- bzw. eines Leerstandkatasters sowie die Ermittlung des zukünftigen Wohnbaubedarfs werden in diesem Zusammenhang für erforderlich gehalten. Daneben wird angeregt, den tatsächlichen Wohnbaubedarf der Gemeinde aufzuzeigen und den analysierten Siedlungsdruck darzulegen. Die vorliegende Erklärung in der Begründung unter Kapitel 4. Planung und Ziel ist noch nicht ausreichend und muss daher ergänzt werden. Es wird im Zusammenhang mit einer Innenentwicklung z. B. auch auf die Potenziale der Nachnutzung ehemaliger Hofstellen hingewiesen.

3. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB, LEP 2013 8.4.1 (G) und Art. 141 Abs. 1 Satz 4 BayVerf sind die Belange der Baukultur zu berücksichtigen, die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes zu beachten sowie gemäß Art 3 Abs. 2 BayVerf die kulturelle Überlieferung zu schützen. Dabei ist die Eigenständigkeit der Region zu wahren (vgl. Art 3a BayVerf). Auf eine gute Gestaltung der Baugebiete [...] soll geachtet werden (vgl. Regionalplan der Region Ingolstadt (10), B III 1.5 (Z)).

Erläuterung:

Der planungsrechtlichen Steuerung ortsplanerischer Gestaltung (z. B. Geschossigkeit, Dachform, Dachneigung, etc.) kommt besondere Bedeutung zu.

Die Ergänzungssatzung sollte u. a. über die Sicherstellung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung hinaus Rechtssicherheit für den Bauherrn und den Nachbarn schaffen. Eine Rechtssicherheit setzt jedoch klare Festsetzungen voraus, welche z. T. noch nicht gegeben sind. Die

Satzung trifft nur wenige der Bebauung steuernde Regelungen, wie z. B. die Festsetzung der Wandhöhen. Bauliche Anlagen am Ortsrand sollten sich schonend und nicht störend in das Landschaftsbild einfügen.

Daher wird angeregt, in der Satzung aus planungsrechtlicher Sicht u. a. Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 zu treffen, z. B. Regelungen zu überbaubaren Grundstücksflächen, zur Grundflächen(zahl), zur Bauweise und zur Geschossigkeit. Zur eindeutigen Lesbarkeit sollten die Inhalte in einer Nutzungsschablone in einer Tabelle außerhalb des Geltungsbereichs in der Planzeichnung aufgeführt werden und durch eine Linie dem Umgriff zugeordnet werden.

Darüber werden angeregt gestalterische Festsetzungen z. B. zur Form des Baukörpers, Firstrichtung, Dachform und –neigung, -aufbauten und –überstand sowie z. B. zu den verwendeten Materialien bzw. zur Farbgebung der Fassade zu treffen.

Es wird angeregt Festsetzungen zu den Einfriedungen zu treffen, z. B. folgendermaßen: „Als Einfriedungen sind Holzräume mit senkrecht ausgeführten Elementen (Holzlatten oder Staketen) mit einer max. Höhe von 1,00 m ohne Sockel zulässig. Zwischen den Bauparzellen sind auch Maschendrahtzäune, mit unauffälliger Farbgebung (z. B. grün) zulässig“.

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

Erläuterung:

Die Bauleitplanung muss Planungssicherheit gewährleisten und die Umsetzung des Planvorhabens für alle Verfahren Beteiligten nachvollziehbar darstellen. Aus den negativen Erfahrungen einiger Gemeinden durch fehlende geeignete Geländeschnitte, wird dringend angeregt, die Planunterlagen durch aussagekräftige Geländeschnitte zu

ergänzen, welche für eine einvernehmliche Umsetzung unabdingbar sind, ggf. sind entsprechende Festsetzungen zu treffen.

Zur Beurteilung des Geländeverlaufes sollen Schnitte ergänzend außerdem das an die Ergänzungssatzung direkt angrenzende Gelände auf einer Tiefe von ca. 5 m darstellen. Außerdem sollten Höhenbezugspunkte, z. B. zur Erschließungsstraße (vgl. § 18 BauNVO), ggf. in Meter ü. NN, festgesetzt werden.

Es wird zudem darauf hingewiesen, dass nach allgemein gültigen Planungsgrundsätzen Geländeänderungen minimiert und dem Geländere relief der Umgebung angepasst meist weich ausgeformt werden sollen (Böschungsverhältnis max. 1:2). Dabei sollte der Mindestabstand des Böschungsfußes bzw. Böschungskamms zur Grundstücksgrenze jeweils mindestens einen Meter betragen, um Erosionen bzw. Niederschlagswasser – insbesondere zur Wahrung des Nachbarschaftsfriedens – auf dem jeweiligen Grundstück zu halten.

Eine abschließende Stellungnahme zu den noch zu erbringenden Geländeschnitten muss daher dem weiteren Verfahren vorgehalten bleiben.

5. Auf eine gute Durchgrünung der Baugebiete insbesondere am Ortsrand und in den Ortsrandbereichen soll geachtet werden (vgl. Regionalplan der Region Ingolstadt (10), B III 1.5 BayVerf). Darüber hinaus dient der Grünstreifen der Abschirmung von Immissionen auf Flächen unterschiedlicher Nutzung (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 7 c BauGB). Auf den Trennungsgrundsatz – hier bei einem Nebeneinander von Wohn und landwirtschaftlichen Nutzflächen – wird hingewiesen (vgl. § 50 BImSchG).

Erläuterung:

Zur schonenden Einbindung in Natur und Landschaft ist eine ausreichend starke Eingrünung erforderlich. Darüber hinaus ist eine Trennung unterschiedlicher Nutzung zwischen Wohnen und Landwirtschaft zur Erreichung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und zur Abschirmung von Immissionen (z. B. Staub, Spritz- und



Düngemittelabdrift, etc.) erforderlich. Eine entsprechend starke und dichte Eingrünung kann diese erforderliche Abschirmung gewährleisten.

Die Eingrünung nach Südwesten wird begrüßt. Es wird angeregt, auch an der Südostseite eine ausreichende Einbindung zu schaffen. Dabei ist ggf. der Geltungsbereich der Satzung nach Südosten zu erweitern.

Gemäß Festsetzung in der gegenständlichen Ergänzungssatzung ist im Bereich der Ortsrandeingrünung je 50 m<sup>2</sup> ein heimischer Laubbaum zu pflanzen. Zur Sicherung und Entwicklung des Orts- und Landschaftsbildes wird angeregt, die Bepflanzung, z. B. mit Bäumen und Sträuchern, durchgehend festzusetzen.

6. Die Planungsunterlagen entsprechen noch nicht den planungsrechtlichen Anforderungen (vgl. § 1 und § 2 PlanZV). Die Rechtssicherheit des Bebauungsplanes setzt klare Festsetzungen voraus, die z. T. noch nicht gegeben sind.

Erläuterung:

In einer Innenbereichssatzung ist eine Festsetzung der Gebietsart nicht notwendig. Die einbezogenen Außenbereichsflächen werden durch die Satzung zu nach § 34 BauGB zu beurteilenden Flächen. Demnach ergibt sich die Art der zulässigen Nutzung aus der näheren Umgebung. Es wird daher angeregt, Satz 1 unter § 2. Punkt 2.2 Art der Nutzung getroffene Gebietsfestsetzung „Allgemeines Wohngebiet“ zu streichen.

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

Erläuterung:

Die Begründung solle einerseits knapp und allgemein verständlich sein. Andererseits muss das Ziel, der Zweck und die Auswirkungen der Planung gemäß § 2a Satz 2 BauGB in der Begründung dargelegt werden. Die Begründung beinhaltet eine Rechtfertigung der Planung sowie den Nachweis der Erforderlichkeit. Es wird in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass die wesentlichen planerischen Entscheidungen zu begründen sind und nicht nur aufzuzählen.

In der Begründung fehlt u. a. die Einordnung der Planung in die Ziele der Raumordnung.

Aussagen über die Einordnung der Planung in die Ziele der Raumordnung sind dort noch zu ergänzen.

Dabei sollen die zugehörigen Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogramms (LEP 2013) hinter den Bezügen in Klammern zitiert werden, z. B. „(LEP 2013 5.1 (G))“. Analog sind wesentliche Inhalte des Regionalplans RP 10 (Ingolstadt) zu benennen.

In der Begründung fehlen Aussagen über den Umgang mit Denkmälern (hier z. B. Bodendenkmälern). Dabei sollte explizit auf Art. 8 Abs. 1 und 2 des Denkmalschutzgesetzes hingewiesen werden. Die Begründung ist entsprechend zu ergänzen.

8. Es wird angeregt, die Erschließung der südlich der Einziehungssatzung gelegenen Teilfläche Fl.Nr. 249/1 an die Südostseite zu verlegen.

Erläuterung:

In der gegenständlichen Planung wird die Erschließung des Restgrundstückes 249/1 (Teilfläche) über eine Geh- und Fahrspur mittig zwischen der beabsichtigten Wohnbebauung geführt. Es wird angeregt, den Erschließungsweg an den südöstlichen Rand zu verlegen, um die Beeinträchtigung der beabsichtigten Nutzung so gering wie möglich zu halten.

### **Abwägung**

Zu 1. (von Nr. 3.1)

Der Bebauungsplan Nr. 35 „Alter Sportplatz“ in Gerolsbach wurde mit Beschluss des Gemeinderates vom 21.11.2011 (TOP 150) aufgehoben.

Zu 2. (von Nr. 3.1)

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 Nachverdichtungsmöglichkeiten für einzelne Bauvorhaben zu schaffen.

Durch die Bebauung einzelner bereits vollständig erschlossener Flächen durch Einbeziehung in den Zusammenhang eines bebauten Ortsteils, soll u. a. auch der wirtschaftliche Erhalt der vorhandenen Infrastruktur sichergestellt werden.

Die noch unbebauten Grundstücke im angrenzenden Baugebiet werden von den Eigentümern für den eigenen Bedarf zurückgehalten und stehen für den aktuellen Bedarf nicht zur Verfügung.

Da die vorliegende Entwicklung von ca. 2.500 m<sup>2</sup> Bauland die Gesamtbilanzierung des Bedarfes kaum beeinflusst, kann auf weitere Ausführungen verzichtet werden.

Zu 3. – 5. (von Nr. 3.1)

Die getroffenen Festsetzungen werden für ausreichend erachtet.

Die Zulässigkeit der geplanten Bauvorhaben sind über die getroffenen Festsetzungen hinaus gemäß § 34 zu beurteilen.

Zu 6. (von Nr. 3.1)

Die Art der Nutzung als Festsetzung wird, wie vorgeschlagen, gestrichen.

Zu 7. (von Nr. 3.1)

Die Begründung wird in Bezug auf die planerischen Entscheidungen (Festsetzungen) und den Denkmalschutz ergänzt.

Ziele der Landes- und Regionalplanung stehen der vorliegenden Planung nicht entgegen (siehe Punkt 1 und 2).

Zu 8. (von Nr. 3.1)

Die Erschließung der Restgrundstücke ist nach Westen zu verlegen um die Trasse eines dort verlaufenden Bestandskanals zu sichern.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat stimmt dem Abwägungsvorschlag der Verwaltung zu.

Die Begründung ist zu ergänzen.

Die Satzung ist entsprechend zu ändern.

**Abstimmungsergebnis: 14 : 1**

Gemeinderäte insgesamt:	17		15
Entschuldigte Gemeinderäte:	2	Schütz-Finkenzeller Rudolf	Annette, Lönner
Unentschuldigte Gemeinderäte:			
Ja-Stimmen:	14		
Nein-Stimmen:	1	Maurer Stefan	

## 3.2 Untere Immissionsschutzbehörde, Stellungnahme vom 25.02.2016

**Zusammenfassung**

Aus Sicht des Immissionsschutzes bestehen keine Einwände, wenn folgender Hinweis aufgenommen wird:

Hinweis:

- Auf mögliche Lärmimmissionen aus der aktiven Landwirtschaft wird insbesondere zur Erntezeit hingewiesen. Auf Geruchsbelästigungen bei ungünstigen Wetterlagen durch die nahegelegenen landwirtschaftlichen Betriebe wird hingewiesen.

Hinweis Wärmepumpen:

- Bei Planung einer Wärmepumpe ist diese so aufzustellen, zu betreiben und zu warten, dass sie dem Stand der Lärmschutztechnik entspricht, ausreichend gedämmt ist und zu keiner Lärmbelästigung in der Nachbarschaft führt.
- Der Beurteilungspegel der vom Gesamtbetrieb (Wärmepumpe) ausgehend Geräusche darf an dem nächstgelegenen Immissionsort die festgesetzten Immissionsrichtwerte von  
tagsüber 49 dB(A) und  
nachts 34 dB(A)

im allgemeinen Wohngebiet nicht überschreiten. Die Tagzeit beginnt um 6.00 Uhr und endet um 22.00 Uhr.

- Geräusche dürfen an den Immissionsorten nicht tonhaltig (Anhang A 3.3.5) und nicht ausgeprägt tieffrequent (vorherrschende Energieanteile im Frequenzbereich unter 90 Hertz, vgl. Nr. 7.3 und A.1.5 TA Lärm und DIN 45680 Ausgabe 3/1997 und das zugehörige Beiblatt 1) sein.

### **Beschluss:**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in der Begründung ergänzt.

### **Abstimmungsergebnis: 15 : 0**

Gemeinderäte insgesamt:	17		15
Entschuldigte Gemeinderäte:	2	Schütz-Finkenzeller Rudolf	Annette, Lönner
Unentschuldigte Gemeinderäte:			
Ja-Stimmen:	15		
Nein-Stimmen:	0		

### 3.3 Untere Naturschutzbehörde, Stellungnahme vom 09.03.2016

#### **Zusammenfassung**

Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen das Verfahren. Folgendes wird angeregt bzw. gefordert:

1. Das Heranziehen der vereinfachten Vorgehensweise gemäß dem Leitfaden zur Eingriffsregelung ergibt sich nicht aus der Geringe eine 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. Diese zusätzlichen Minimierungsmaßnahmen entsprechen 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.

Der Umfang der ausgewählten Minimierungsmaßnahmen erscheint für die Anwendung der vereinfachten Vorgehensweise nicht als ausreichend. Für die beeinträchtigten Schutzgüter sind zusätzliche Maßnahmen in die Satzung mit aufzunehmen.

2. Aufgrund der Lage der Satzung auf einer landwirtschaftlich genutzten Ackerfläche in einem Bachtal, kann der spezielle Artenschutz nicht außer Acht gelassen werden. Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung ist zumindest in Form einer Relevanzprüfung abzuarbeiten. Insbesondere wiesen- bzw. ackerbrütende Vogelarten sind bezüglich des Vorhabens bezogenen Wirkungen hin zu untersuchen.

Die Notwendigkeit der Abschätzung und ggf. Bestandsaufnahme besonders geschützter Arten ergibt sich aus dem Umstand, dass bei der Realisierung des Vorhabens nicht gegen die gesetzlichen Verbote des Artenschutzrechts verstoßen werden darf. Andernfalls sind um das Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz zu verhindern erforderliche Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen zu ergreifen.

1. Festsetzungen durch Text

- 1.1 Die Festsetzungen sollten nach den Inhalten gemäß § 9 BauGB aufgebaut werden.

- 1.2 In die Festsetzungen sollte übernommen werden, dass nur sockellose Zäune zulässig sind und die Zaununterkante mindestens 10 cm über dem Boden liegen sollte.

- 1.3 Die Flächenversiegelung soll möglichst gering gehalten werden. Mit in die Festsetzungen sollte aufgenommen werden, dass Garagenzufahrten und Stellplätze wasserdurchlässig zu gestalten (wassergebundene Decken,

Rasensteine etc.) sind. Die Versickerung von Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu gewährleisten.

1.4 Der Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad ist mit einer maximal zulässigen GRZ von 0,35 festzusetzen.

1.5 Unter der Ziffer 4.3 sollte folgendes geändert bzw. aufgenommen werden:

- Es ist eine Differenzierung zwischen privaten- und öffentlichen Grünflächen vorzunehmen. Grundstücksflächen sollten im Plan genau bestimmt werden.

Es wird darauf verwiesen, dass die Eingrünung auf privaten Flächen selten eine Gewähr für die tatsächliche Umsetzung bedeutet. Um sicherzustellen, dass das Bauvorhaben in die Landschaft eingebunden wird, sollten die Flächen für die Ortsrandeingrünung von der Gemeinde bereitgestellt und gepflegt werden. Die Kosten können auf die Nutzer umgelegt werden.

- Eine wirksame Eingrünung sollte mindestens 10 m breit sein um eine Anpflanzung einer dreireihigen Hecke, durchsetzt mit Einzelbäumen realisieren zu können.

Folgendes ist in die Festsetzungen mit aufzunehmen:

Die Hecken sind 3-reihig, im Abstand von 1,5 x 1,5 m mit jeweils 2 – 4 Pflanzen einer Art in Gruppen zusammen zu pflanzen.

- Es sind heimische und standortgerechte Gehölze zu verwenden. Pflanzungen von winter- und immergrünen Hecken sind zu unterlassen. Es sind zulässige Arten der Pflanzen in der Satzung zu nennen.
- Folgende Pflanzqualitäten sind in die Festsetzungen zu übernehmen:
  - Hochstämme: HAST 3xv. m.B. StU 12- 14 cm
  - Sträucher für Heckenpflanzungen: v. Str. 3 – 4 Tr., 60 – 100 cm
  - Obstbäume: H 2xv StU 8 – 10 / 10 – 12, Unterlage Sämling
- Folgendes ist in die Festsetzungen mit aufzunehmen:

Die Pflanzung ist innerhalb der folgenden Pflanzperiode (15. Oktober bis 30. April) nach Bezugsfertigkeit bzw. Inbetriebnahme des Vorhabens durchzuführen. Pflanzungen sind fachgerecht durchzuführen und bis zu ihrer Bestandssicherung entsprechend zu pflegen. Ausfälle sind umgehend zu ersetzen.

## 2. Hinweise durch Text:

2.1 In einer separaten Ziffer sollte auf die Notwendigkeit eines Freiflächengestaltungsplanes gemäß den Vorgaben § 7 Abs. 2 Nr. 9 Bauvorlagenverordnung (BauVorlV) bei den Bauantragsunterlagen verwiesen werden.

2.2 Die Bestimmungen des Art. 47ff Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs und anderer Gesetze (AGBGB) bzgl. Der Grenzabstände sind einzuhalten (Gehölze über 2 m Höhe: 4 m Abstand zu landwirtschaftlichen Flächen).

## **Abwägung**

### Zu 1. (von Nr. 3.3)

Das Planungsgebiet wird derzeit intensiv als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Es ist keinerlei Gehölzbestand vorhanden.

Die Vorgehensweise gemäß Leitfaden wird im Hinblick auf die festgesetzte Ein- und Durchgrünung aufrechterhalten.

Gemäß Aussage Dr. Dirnberger (Mitverfasser des Leitfadens) bedeutet „kein weiterer Ausgleichsbedarf“ den Faktor 0 – und nicht einen Minimalkompensationsfaktor von 0,2!

Im Übrigen wird auf die eigenverantwortliche Anwendung des Leitfadens durch die Gemeinden hingewiesen.

### Zu 2. (von Nr. 3.3)

Die Begründung wird um Aussagen zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung in Bezug auf wiesen- bzw. ackerbrütende Vogelarten ergänzt.



Auf weitere Festsetzungen und Hinweise wird für die vorliegende Satzung verzichtet.

**Beschluss:**

Die Begründung ist um Aussagen zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung zu ergänzen.

**Abstimmungsergebnis: 14 : 1**

Gemeinderäte insgesamt:	17		15
Entschuldigte Gemeinderäte:	2	Schütz-Finkenzeller Rudolf	Annette, Lönner
Unentschuldigte Gemeinderäte:			
Ja-Stimmen:	14		
Nein-Stimmen:	1	Maurer Stefan	

3.4 Kommunale Angelegenheiten, Stellungnahme vom 26.02.2016

Keine Einwände

3.5 Unter Denkmalschutzbehörde, Stellungnahme vom 14.03.2016

**Zusammenfassung**

In der Nähe befindet sich folgendes Baudenkmal:

Kapelle, D-1-86-125-2, Schrobenhausener Straße

Die Sichtbeziehung zur Kapelle könnte durch die vorliegende Planung beeinträchtigt werden. Das BLfD ist zu beteiligen.

Hinweis:

Das BLfD ist am Verfahren beteiligt.

3.6 Abfallwirtschaftsbetrieb, Stellungnahme vom 25.02.2016

**Zusammenfassung**

Unter Beachtung der Mindestanforderungen an die Zufahrtswege mit Wendeanlagen, die für eine geordnete und reibungslose Abfallentsorgung

notwendig sind, wird der Ergänzungsfassung in der vorliegenden Form zugestimmt.

### 3.7 Untere Bodenschutzbehörde, Stellungnahme vom 02.03.2016

#### **Zusammenfassung**

Im Planbereich der Ergänzungssatzung Gerolsbach Nr. 3 „Steinleiten“ sind nach derzeitiger Aktenlage keine Altlasten (Altablagerungen oder Altstandorte), schädlichen Bodenveränderungen oder entsprechende Verdachtsflächen bekannt.

Sollten im Zuge des Bauleitplanverfahrens oder bei Baumaßnahmen Bodenverunreinigungen bekannt werden, sind das Landratsamt Pfaffenhofen und das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zu informieren.

#### **Beschluss:**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

#### **Abstimmungsergebnis: 15 : 0**

Gemeinderäte insgesamt:	17		15
Entschuldigte Gemeinderäte:	2	Schütz-Finkenzeller Rudolf	Annette, Lönner
Unentschuldigte Gemeinderäte:			
Ja-Stimmen:	15		
Nein-Stimmen:	0		

### 4. Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt, Stellungnahme vom 10.03.2016

#### **Zusammenfassung**

##### 1. Wasserversorgung

Im Bereich der Ergänzungssatzung Nr. 3 „Steinleiten“ liegen keine Wasserschutzgebiete.

Die öffentliche Trinkwasserversorgung wird durch das Kommunalunternehmen Gerolsbach bereitgestellt. Insgesamt sind 4 Einzelparzellen geplant, die einen Mehrbedarf von ca. 500 m<sup>3</sup>/a erforderlich machen. Der aktuelle Entnahmebescheid umfasst eine genehmigte Jahresmenge von maximal 160.000 m<sup>3</sup>/a aus Brunnen 1 und maximal 40.000 m<sup>3</sup>/a aus Brunnen 2, jedoch insgesamt nicht mehr als 160.000 m<sup>3</sup>/a. Dies liegt darin begründet, dass die Hauptversorgung durch Brunnen 1 sichergestellt werden soll, da Brunnen 2 reines Tiefenwasser fördert, welches durch den Landtagsbeschluss von 1994 besonders geschützt ist.

Anhand der Jahresberichte ist eine Überschreitung der Entnahmen festzustellen, insbesondere bei der Tiefenwassernutzung.

Jahr	Brunnen 1 (m <sup>3</sup> /a)	Brunnen 2 (m <sup>3</sup> /a)	Insgesamt (m <sup>3</sup> /a)
2014	108870	51138	160014
2013	108923	52588	161511
2012	104507	49651	154158

Der aktuelle Bescheid wird somit nicht eingehalten, so dass die Wasserversorgung derzeit nicht gesichert ist. Der Wasserversorger hat hier entsprechende Maßnahmen zu treffen. Für ein gemeinsames Beratungsgespräch stehen wir jederzeit gern zur Verfügung.

## 2. Grundwasser- und Bodenschutz, Altlasten

Im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung Gerolsbach Nr. 3 „Steinleiten“ in Gerolsbach der Gemeinde Gerolsbach sind aus der derzeit vorhandenen Aktenlage keine Altablagerungen bzw. Altlastenverdachtsflächen oder sonstige schädliche Bodenverunreinigungen bekannt.

Sollte im Zuge von Baumaßnahmen Altlastverdachtsflächen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige schädliche Bodenverunreinigung bekannt sein bzw. werden, ist das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zu informieren.

Aufgrund der hydrogeologischen Verhältnisse werden voraussichtlich bei Gründungsmaßnahmen keine Bauwasserhaltungen erforderlich werden. Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten (Hanglage) können Schichtwasseraustritte nicht ausgeschlossen werden.

Sollten Geländeauffüllungen stattfinden, empfehlen wir für die Auffüllung des Geländes nur schadstofffreien Erdaushub ohne Fremdanteile (Z0-Material) zu verwenden. Die Auffüllung ist ggf. baurechtlich zu beantragen. Auflagen werden dann im Zuge des Baurechtsverfahrens festgesetzt.

Für die Bereiche Lagerung und Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist die fachkundige Stelle am Landratsamt Pfaffenhofen zu beteiligen. Es ist darauf zu achten, dass keine wassergefährdenden Stoffe in den Untergrund gelangen. Dies gilt besonders während den Bauarbeiten.

### 3. Abwasserbeseitigung

Gerolsbach wird größtenteils im Mischsystem entwässert und ist an die Zentralkläranlage Gerolsbach angeschlossen, die ausreichend leistungsfähig ist. Das geplante Gebiet ist in der Entwässerungsplanung (Mischwasserentlastungen im Einzugsgebiet der Kläranlage Gerolsbach) nicht berücksichtigt. Südlich der Fl.Nr. 249/1, Gemarkung Gerolsbach, verläuft ein Mischwasserkanal, nördlich der Fl.Nr. ein Regenwasserkanal (Stauraumkanal für das Baugebiet „Alter Sportplatz“). Aus den eingereichten Unterlagen ist nicht zu entnehmen wie das geplante Gebiet entwässert werden soll.

Vor Inkrafttreten der Ergänzungssatzung ist daher zu überprüfen unter welchen Voraussetzungen das geplante Gebiet an die bestehende Kanalisation angeschlossen werden kann und ob ggf. die wasserrechtliche Erlaubnis für die Mischwassereinleitungen in dem Einzugsgebiet der Kläranlage Gerolsbach bzw. für das Niederschlagswasser aus dem Baugebiet „Alter Sportplatz“ tektiert werden muss. Die Entwässerung ist in den wesentlichen Grundzügen mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt abzustimmen.

#### 4. Oberirdische Gewässer und wild abfließendes Wasser

Südwestlich des Geltungsbereichs der Ergänzungssatzung Nr. 3 „Steinleiten“ in Gerolsbach verläuft der Stockhauser Graben. Am Stockhauser Graben wurde im Jahr 1993 ein Hochwasserrückhaltebecken errichtet. Das Rückhaltebecken weist bei einem 100-jährigen Regenereignis einen Drosselabfluss von 201 l/s auf. Unter Berücksichtigung dieser Abflussmenge und der topografischen Lage des Geltungsbereiches kann davon ausgegangen werden, dass dieser beim maßgeblichen 100-jährlichen Hochwasserereignis nicht im Überschwemmungsgebiet des Stockhauser Grabens zu liegen kommt.

#### 5. Zusammenfassung

Aus wasserwirtschaftliche Sicht bestehen derzeit Bedenken gegen die Ergänzungssatzung Nr. 3, da die Erschließung mit Trinkwasser derzeit nicht gesichert ist.

Diesen Bedenken kann von Seiten der Gemeinde Gerolsbach abgeholfen werden, wenn:

- Bis zum Inkrafttreten der Ergänzungssatzung erforderliche Maßnahmen zur Herstellung der Versorgungssicherheit in einem Konzept ausgearbeitet und mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt abgestimmt sind. Dabei ist zu beachten, dass eine Erhöhung der Tiefenwasserentnahme grundsätzlich nicht möglich ist.
- Bis zum Beginn der tatsächlichen Bebauung die wasserrechtliche Genehmigung für die Wasserversorgung im erforderlichen Umfang vorliegt. Dabei ist zu beachten, dass die Antragsunterlagen so frühzeitig vorgelegt werden, dass das Genehmigungsverfahren und ggf. erforderliche Maßnahmen zeitlich umgesetzt werden können.

Darüber hinaus ist bis zum nächsten Verfahrensschritt ein Entwässerungskonzept zu erstellen und mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt abzustimmen.

#### **Beschluss:**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Ein Bodengutachten ist beauftragt.

Die Versickerung von Niederschlagswasser soll festgesetzt werden.

Der Antrag auf Erhöhung der Fördermenge zur Wasserversorgung wurde bereits beim Landratsamt Pfaffenhofen a.d.Ilm eingereicht.

**Abstimmungsergebnis: 14 : 1**

Gemeinderäte insgesamt:	17		15
Entschuldigte Gemeinderäte:	2	Schütz-Finkenzeller Rudolf	Annette, Lönner
Unentschuldigte Gemeinderäte:			
Ja-Stimmen:	14		
Nein-Stimmen:	1	Maurer Stefan	

**5. Staatliches Bauamt Ingolstadt, Stellungnahme vom 18.02.2016**

Keine Einwände

**6. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Stellungnahme vom 23.02.2016**

Keine Einwände

**7. Amt für Ländliche Entwicklung Oberbayern, Stellungnahme vom 25.02.2016**

Keine Einwände

**8. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Pfaffenhofen, Stellungnahme vom 23.02.2016**

Keine Einwände

**9. Bayerischer Bauernverband, Stellungnahme vom 25.02.2016**

### Zusammenfassung

Keine Einwände

Es sollte dennoch in den Hinweisen als Text aufgenommen werden, dass bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen bedingt durch die Ortsrandlage mit den üblichen Lärm- und Geruchsimmissionen auch nachts und an Wochenenden zu rechnen ist.

### Beschluss:

Auch dieser Hinweis wird in der Begründung ergänzt.

### Abstimmungsergebnis: 15 : 0

Gemeinderäte insgesamt:	17		15
Entschuldigte Gemeinderäte:	2	Schütz-Finkenzeller Rudolf	Annette, Lönner
Unentschuldigte Gemeinderäte:			
Ja-Stimmen:	15		
Nein-Stimmen:	0		

## 10. Handwerkskammer für München und Oberbayern, Stellungnahme vom 16.03.2016

### Zusammenfassung

Die Gemeinde Gerolsbach sieht für die nordöstliche Teilfläche der Fl.Nr 249/1 den Erlass einer Ergänzungssatzung vor, um auf der noch bestehenden innerörtlichen Freifläche die Möglichkeit für eine maßvolle Wohnbebauung zu schaffen.

Die Handwerkskammer für München und Oberbayern kann dem Vorhaben prinzipiell nur zustimmen, sofern im Sinne der gegenseitigen Rücksichtnahme (§ 15 BauNVO) die geplante (Wohn)bebauung nicht zu Lasten der gewachsenen Strukturen vor Ort realisiert wird, die durch Mischnutzung im nahegelegenen Ortskern geprägt sind.

Um bereits z. T. seit Jahrzehnten ansässige, bestandskräftige genehmigte Handwerksbetriebe im Umgriff nicht in ihrer Existenz zu gefährden, muss sichergestellt werden, dass beispielsweise Immissionskonflikte durch die

herannahende Bebauung an bestehende Betriebe von vorne herein ausgeschlossen werden können und diese nicht in ihrem ordnungsgemäßen Betriebsablauf gefährdet werden. Dies gilt insbesondere mit Sicht auf die von den Betrieben ausgehenden, betriebsüblichen Emissionen einschließlich des zugehörigen Betriebsverkehrs.

### **Beschluss:**

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Gefährdung bestehender Betriebe durch die Bauvorhaben im vorliegenden Planungsgebiet kann innerhalb der umgebenden, überwiegenden Wohnbebauung, weitgehend ausgeschlossen werden.

### **Abstimmungsergebnis: 15 : 0**

Gemeinderäte insgesamt:	17		15
Entschuldigte Gemeinderäte:	2	Schütz-Finkenzeller Rudolf	Annette, Lönner
Unentschuldigte Gemeinderäte:			
Ja-Stimmen:	15		
Nein-Stimmen:	0		

#### **11. Bayernwerk AG, Stellungnahme vom 11.03.2016**

Keine Einwände

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind im Zuge von Erschließungsmaßnahmen zu beachten.

#### **12. Gemeinde Aresing, Stellungnahme vom 18.03.2016**

Keine Einwände

#### **13. Gemeinde Jetzendorf, Stellungnahme vom 02.03.2016**

Keine Einwände

#### **14. Markt Hohenwart, Stellungnahme vom 03.03.2016**



Keine Einwände

## **B. STELLUNGNAHMEN BÜRGERBETEILIGUNG**

### **1. Anwohner der Steinleitenstraße bzw. des Baugebietes „Alter Sportplatz“, Stellungnahme vom Februar 2016**

- Herr Andreas Greppmair
- Herr Peter Popfinger
- Herr Michael Schmidmeir
- Herr Josef Schneider
- Herr Erwin Brachl
- Herr Johann Plöckl
- Herr Reiner Jakubietz
- Frau Gabriele Keimeier
- Herr Dieter Kupka
- Herr Mark Wilfling

#### **Zusammenfassung**

Da geplant ist, in der Steinleitenstraße mit einer städtebaulichen Satzung neues Baurecht zu schaffen, möchten wir beantragen, dass sich das neue Baurecht, an den im Jahr 2010 aufgehobenen Bebauungsplänen „Steinleiten“ bzw. „Alter Sportplatz“ orientiert und dies nicht zu einem verdichteten Baurägergebiet wird.

Der damalige Bebauungsplan Steinleiten, der für die betreffende Straße galt und an den sich die Bewohner richten mussten, sah zur Straße hin nur ein Erdgeschoss ohne ausbaubares Dachgeschoß, eine Dachneigung von max. 25 °, eine Höhe bis zur Traufe von 2,90 (also nur EG) und einen rechteckigen, nicht quadratischen Baukörper vor.

Die jetzt diskutierte Planung wäre eine massive Erhöhung der Baumasse und würde zur Straße hin schon zwei Geschosse vorsehen.

Damit sind wir nicht einverstanden. Wir beantragen deshalb, dass für die Gebäude zur Straße hin nur ein Vollgeschoß erlaubt wird. Durch die Hanglage sind ja zudem bis zu zwei Untergeschosse denkbar. Ebenso soll die Anzahl der Wohnungen auf eine Wohnung pro Haus beschränkt werden und maximal Doppelhäuser zugelassen werden. Was die Grund- und Geschossfläche betrifft, so sollte diese auch auf das Maß im Bebauungsplan „Alter Sportplatz“ mit 0,4 bzw. 0,7 beschränkt werden.

Wir bitten Sie unseren Anträgen zu entsprechen. Wir wohnen in diesem Bereich und wollen nicht, dass unsere Siedlung durch massive Bauträgerbebauung wie sie z. B. in der Pfaffenhofener Straße zu sehen ist, beeinträchtigt wird.

### **Beschlussvorschlag**

Siehe Punkt 2.

## **2. Herr Rainer Jakubietz, Stellungnahme vom 22.03.2016**

### **Als Ergänzung zur abgegebenen Unterschriftenliste**

#### **Zusammenfassung**

Wie schon Herr Tondok in seinem Leserbrief vom 27./28.02.2016 im Pfaffenhofener Kurier zum Ausdruck brachte, so zielte auch unser Leserbrief vom 08.03.2016 darauf ab, dass die restlichen Häuser entlang der Steinleitensiedlung bitte auch real in die Umgebung eingepasst werden soll.

In diesem Zusammenhang ist es von der Vorgehensweise her nicht stimmig, neben der Berg- bzw. Straßenseite von drei etwas einseitig gewählten Referenzhäusern (siehe Leserbrief Tondok) noch die Talseite des Hauses der Familie Schmidmeir heranzuziehen und dann auf die Schnelle eine eher fragwürdige Wandhöhe von 6 m für die Straßenseite der neuen Häuser festzulegen.

Diese deutlich überzogene Wandhöhe passt faktisch überhaupt nicht zu den bisherigen Festsetzungen der beiden angrenzenden Gebiete „Steinleitensiedlung“ und „Am alten Sportplatz“, die eine wesentlich geringere Wandhöhe und in Verbindung mit der Dachneigung auch eine entsprechend begrenzte Firsthöhe vorsahen.

Da ja auch die Gemeinde laut eigener Aussage des Bürgermeisters an einer angepassten Bebauung interessiert ist, ist die maximal zulässige Wandhöhe daher bitte im Interesse der Anwohner straßenseitig niedriger anzusetzen und die maximale Firsthöhe direkt oder indirekt zu begrenzen.

Als Referenz kann man durchaus die neueren Häuser unmittelbar nördlich der Straße Steinleiten und damit Am alten Sportplatz 1/3, 5/7, 9/11 sowie Steinleiten 2 heranziehen – dann aber bitte deren straßenseitige Zugänge, und auch Äpfel mit Äpfel vergleichen.

Wie ein befreundeter Rechtsanwalt aus einer der größten deutschen Baurechtskanzleien in der Briennerstraße in München nach Durchsicht der Ergänzungssatzung feststellte, ist es entgegen anderslautender Aussagen keineswegs so dass neben 3 oder 4 Höhenangaben nicht noch weitere Angaben erfolgen dürfen, ohne dass deswegen gleich ein Bebauungsplan notwendig würde. Die Dachneigung und/oder die maximale Firsthöhe wären daher problemlos zusätzlich vorgebar – und dies ist auch übliche Praxis.

Nachdem der Hang sich vom ehemaligen Sportplatz über die Straße Steinleiten hinwegstreckt, wäre die einfachste und für alle nachvollziehbarste Lösung die, die Vorgaben des alten Sportplatzes für die neuen Häuser zumindest straßenseitig im Wesentlichen weiterzuführen. Damit würde allen Anwohnern auch gezeigt, dass es die Gemeinde mit der Aufrechterhaltung einer grundsätzlich harmonischen Einfügung neuer Bauplätze ernst meint, die Planung transparent erfolgt und sich die Anwohner auf eine gewisse Langfristigkeit der Planung verlassen können.

Dabei wären, die einzuhaltenden Eckdaten für die Maße statt Absatz 2.3 und 2.4 auf der Bergseite (laut ehemaligem Plan sowie auch real am Haus gemessen):

- maximal 30 cm bis Oberkante EG-Fußboden von der Straße (wie ausgeschrieben)
- bergseitig max. 3,20 m von der Oberkante EG-Fußboden bis zur Dachhautschnittkante (und eben keine 6 m)
- maximal 45 ° Dachneigung
- maximale Giebelhöhe 8,20 m von der Oberkante EG-Fußboden (Höhe laut Plan ermittelt und somit keine 9 m wie mündlich seitens des Bürgermeisters als grobe Höhe erwähnt)
- talseitig eher max. 6,20 m bis zur Dachhautschnittkante (statt 7,20 m – siehe unten)

Dies entspräche dann straßen-/bergseitig wie im gesamten Gelände EG + DG + evtl. einem Raum im Spitz – je nach Dachneigung. Obige Vorgaben passen i. Ü. auch zu den Referenzhäusern, die Firsthöhe ist limitiert und ein nach Norden ansonsten viel zu hoch wirkendes Voll- oder Dreiviertelgeschoß würde damit ausgeschlossen, so wie es unter den vormals geltenden Bebauungsplänen beider angrenzender Bereiche in diesem Areal eben auch vorgesehen war. Trotzdem steht noch ausreichend zu umbauender Wohnraum zur Verfügung.

Montagvormittag (21.03.2016) wurde vom Bürgermeister die Aussage getroffen, dass die Gemeinde hangseitig vier Geschosse vermeiden möchte. Sehr gut! Und dem steht die obige Festlegung auch nicht im Weg. Im Gegenteil – die oben genannten Häuser Am alten Sportplatz haben hangseitig eine Wandhöhe von sogar nur (real gemessen) 6,20 m und nicht 7,20 m wie in der Ergänzungssatzung ausgeschrieben. Da die getroffene Aussage so also noch nicht zur Ergänzungsfassung passt, können zusätzlich die 6,20 m talseitig übernommen werden, um Geschriebenes und Gesprochenes in Einklang zu bringen und das „wachsende Misstrauen“ wieder einzufangen. Außerdem könnte man i. Ü. die 30 cm Bodenhöhe absenken um insgesamt eine Höhenreduktion zu erreichen. Wo ein Wille ist, ist auch ein Weg.

Einer bergseitig stärkeren Beschränkung wie Am alten Sportplatz steht also nichts im Weg.

Dabei sei anzumerken, dass gegen kleine Abweichungen hie und da auch keine Widersprüche eingereicht wurden – man denke beispielsweise an das Toskana-ähnliche Haus innerhalb des alten Sportplatzes. An dieser Stelle war es tatsächlich schwer ein passendes Objekt einzubetten – warum also nicht auch ein Auge zudrücken? Und das obwohl es zu diesem Zeitpunkt noch den gültigen Bebauungsplan gab, der die Ausführung nicht zugelassen hätte.

Wenn aber mit vier neuen Parzellen übergroß geplant wird, dann darf man schon erwarten, dass dies – auch schriftlich – korrigiert wird und der Versuch der allseitigen Gewinnmaximierung bitte auch mit den Erwartungen der umliegenden Anwohner abgeglichen wird, die auf Dauer mit dem Ergebnis leben müssen.

Die neuen Bauplätze sind auch ohne ein zweites Voll- und Dreiviertelgeschoss zur Straße hin ausgesprochen attraktiv und finden im freien Verkauf sicher auch so rasch ihre jeweiligen Käufer.

Sinnvollerweise sollte diese Vorgaben auch gleich für die restlichen Meter der Straße nach vorne festgelegt werden – zumindest intern; sonst geht die Diskussion in ein paar Jahren wieder los.

### **Abwägung**

Die künftige Bebauung muss sich gemäß § 34 Abs. 1 BauGB nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche die überbaut werden soll in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

Der Bebauungsplan „Am alten Sportplatz“ ist bereits aufgehoben.

Die Bebauung im Baugebiet wird zur Beurteilung der Einfügekriterien mit herangezogen werden.

Zusätzlich sollen Festsetzungen getroffen werden, die sich ebenfalls an der bestehenden Bebauung orientieren. Auch für die Bestandsbebauung, die zum

Teil unter diesem Maß (z. B. Wandhöhen) liegt werden damit Nachverdichtungsmöglichkeiten weiter gefestigt.

Gemäß einer aktuellen Bestandsaufnahme und zur Konkretisierung der Einfügekriterien werden die Festsetzungen wie folgt ergänzt:

- Es wird eine Wohneinheitenbeschränkung auf maximal 2 WE festgesetzt.
- Die bergseitige Wandhöhe wird auf maximal 5,00 m reduziert.
- Ergänzend wird noch die Gesamthöhe (Firsthöhe der Gebäude) mit maximal 8,20 m, bezogen auf OK FFB festgesetzt. Damit ist auch die Dachneigung, in Abhängigkeit auf diese Wandhöhen, eingeschränkt.
- Die talseitige Wandhöhe wird, im Hinblick auf den Bezugspunkt „geplantes Gelände“ bei maximal 7,20 m belassen.

Der Bezugspunkt bezieht sich auf das am Gebäude am tiefsten gelegene Gelände.

### **Beschluss:**

Gemäß oben genannter Abwägung ist die Satzung entsprechend zu ändern.

### **Abstimmungsergebnis: 14 : 1**

Gemeinderäte insgesamt:	17		15
Entschuldigte Gemeinderäte:	2	Schütz-Finkenzeller Rudolf	Annette, Lönner
Unentschuldigte Gemeinderäte:			
Ja-Stimmen:	14		
Nein-Stimmen:	1	Maurer Stefan	

### **Satzungsbeschluss:**

Der in der Anlage zu diesem TOP 39 aufgeführte Satzungstext einschl. Planzeichnung in der Fassung vom 11.05.2016 sowie der Begründung in der

Fassung vom 11.05.2016 wird hiermit gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB als **S a t z u n g** beschlossen.

**Abstimmungsergebnis: 14 : 1**

Gemeinderäte insgesamt:	17		15
Entschuldigte Gemeinderäte:	2	Schütz-Finkenzeller Rudolf	Annette, Lönner
Unentschuldigte Gemeinderäte:			
Ja-Stimmen:	14		
Nein-Stimmen:	1	Maurer Stefan	

**40. Vergabeverfahren gemeindlicher Baugrundstücke (Antrag Stefan Maurer)**

Wie bereits in der Sitzung vom 16.03.2016 hingewiesen, werden Grundstücksvergabeverfahren grundsätzlich in nichtöffentlicher Sitzung behandelt.

**Beschlussvorschlag:**

Der Antrag des GRM Stefan Maurer wird nicht behandelt.

**Abstimmungsergebnis: 14 : 1**

Gemeinderäte insgesamt:	17		15
Entschuldigte Gemeinderäte:	2	Schütz-Finkenzeller Rudolf	Annette, Lönner
Unentschuldigte Gemeinderäte:			
Ja-Stimmen:	14		
Nein-Stimmen:	1	Maurer Stefan	

**41. Errichtung eines Geh- und Radweges Gerolsbach nach Jetzendorf; Beantragung eines vorzeitigen Baubeginns in der Ortschaft Lichthausen (Antrag CSU-Fraktion)**

Mit Schreiben vom 27.04.2016 stellt der Fraktionssprecher Xaver Schaipp im Namen der CSU-Fraktion den Antrag auf vorzeitigen Baubeginn des Radweges Gerolsbach - Jetzendorf in der Ortschaft Lichthausen.

Weiter wird hierzu ausgeführt: *„Aufgrund von 2 Unfällen innerhalb eines Jahres sollte überprüft werden, ob im Ortsbereich ein kombinierter Geh- und Radweg zeitnah gebaut werden kann. Um weitere Unfälle zu vermeiden, wäre dies aus unserer Sicht notwendig.“*

**Beschluss:**

Die Verwaltung wird beauftragt zu prüfen, ob ein vorzeitiger Baubeginn einhergehend mit einer Fördermittelbeantragung, für einen Geh- und Radweg von Gerolsbach nach Jetzendorf im Ortsbereich Lichthausen, beantragt werden kann. Einhergehend soll eine Anliegerversammlung bezüglich Grundstücksverhandlungen durchgeführt werden.

**Abstimmungsergebnis: 14 : 1**

Gemeinderäte insgesamt:	17		15
Entschuldigte Gemeinderäte:	2	Schütz-Finkenzeller Rudolf	Annette, Lönner
Unentschuldigte Gemeinderäte:			
Ja-Stimmen:	14		
Nein-Stimmen:	1	Maurer Stefan	

#### 42. Einrichtung einer 30 km/h-Zone im Ortsteil Schachach; Antrag durch die Anwohner aus Schachach

In der Gemeinde Gerolsbach wurde eine Unterschriftenliste mit 41 Unterschriften der Bürger aus Schachach abgegeben. Die Bürger beantragen eine 30 km/h-Zone durch Schachach.

Die Begründung der Bürger lautet: *„Da die Autos immer durchfahren als wären wir keine Ortschaft und die landw. Traktoren und Geräte immer größer werden, beantragen wir die 30er Zone. Auch der Busweg der Kinder ist auf der engen Straße immer gefährlich.“*

Die Gemeindeverwaltung unterstützt den Antrag und möchte nun weitere Maßnahmen ergreifen. Hierzu ist zunächst eine Verkehrsschau mit der Polizeiinspektion Pfaffenhofen a.d.Ilm geplant.

#### **Beschluss:**

Der Gemeinderat kann sich die Einrichtung einer 30 km/h-Zone im Ortsteil Schachach vorstellen und beauftragt die Verwaltung weitere Schritte einzuleiten.

#### **Abstimmungsergebnis: 15 : 0**

Gemeinderäte insgesamt:	17		15
Entschuldigte Gemeinderäte:	2	Schütz-Finkenzeller Rudolf	Annette, Lönner
Unentschuldigte Gemeinderäte:			
Ja-Stimmen:	15		
Nein-Stimmen:	0		

#### 43. Bestellung eines Behindertenbeauftragten

Die Gemeinde Gerolsbach wurde durch den Landkreis Pfaffenhofen a.d.Ilm aufgefordert, einen Behindertenbeauftragten zu benennen. Nach ausscheiden der langjährig bestellen Behindertenbeauftragten wurden diese Belange in den letzten Jahren durch den Bürgermeister mitbearbeitet.

Nun konnte der Seniorenbeauftragte der Gemeinde Gerolsbach, Herr Alois Lacher für diese Aufgabe gewonnen werden. Da Herr Lacher bereits die Belange



der Senioren mit großem Engagement ausführt, ist er aus Sicht der Gemeinde hervorragend für diese Aufgabe geeignet.

**Beschlussvorschlag:**

Der Gemeinderat bestellt Herrn Alois Lacher zum Behindertenbeauftragten der Gemeinde Gerolsbach.

**Abstimmungsergebnis: 15 : 0**

Gemeinderäte insgesamt:	17		15
Entschuldigte Gemeinderäte:	2	Schütz-Finkenzeller Rudolf	Annette, Lönner
Unentschuldigte Gemeinderäte:			
Ja-Stimmen:	15		
Nein-Stimmen:	0		

**44. Vereinbarung zwischen dem Freistaat Bayern (Staatliches Bauamt IN), der Gemeinde Scheyern und der Gemeinde Gerolsbach über den Bau und Unterhalt eines Radweges zwischen Strobenried und Euernbach entlang der Staatsstraße 2045**

*Vereinbarungsentwurf wurde versandt.*

**Beschluss:**

Der Vereinbarung zwischen den aufgeführten Beteiligten über den Bau und Unterhalt eines Radweges zwischen Strobenried und Euernbach entlang der Staatsstraße 2045 wird zugestimmt.

**Abstimmungsergebnis: 15 : 0**

Gemeinderäte insgesamt:	17		15
Entschuldigte Gemeinderäte:	2	Schütz-Finkenzeller Rudolf	Annette, Lönner
Unentschuldigte Gemeinderäte:			
Ja-Stimmen:	15		
Nein-Stimmen:	0		

**45. Ausführung von Infrastrukturmaßnahmen**

In der Sitzung des Bauausschusses am 04.04.2016 wurde die Gemeindeverwaltung aufgefordert Zuwendungsanträge für insgesamt 5 Infrastrukturmaßnahmen zu stellen. In dem Zuwendungsprogramm „Dem ländlichen Charakter angepasste Infrastrukturprojekte“ ist es erforderlich, dass der Gemeinderat einen Beschluss über die Ausführung des beantragten Projektes fasst.

Antrag GRM Stefan Maurer: Alle Hofzufahrten die im gemeindlichen Außenbereich geschottert sind, sollen aufgenommen und mit ins Förderprogramm aufgenommen werden.

**Abstimmungsergebnis: 1 : 14**

Gemeinderäte insgesamt:	17		15
Entschuldigte Gemeinderäte:	2	Schütz-Finkenzeller Rudolf	Annette, Lönner
Unentschuldigte Gemeinderäte:			
Ja-Stimmen:	1	Maurer Stefan	
Nein-Stimmen:	14		

a) Erneuerung der Hofzufahrt in Gerolsbach, Spielberger Weg**Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt die Ausführung der Infrastrukturmaßnahme „Erneuerung der Hofzufahrt in Gerolsbach, Spielberger Weg“

**Abstimmungsergebnis: 14 : 1**

Gemeinderäte insgesamt:	17		15
Entschuldigte Gemeinderäte:	2	Schütz-Finkenzeller Rudolf	Annette, Lönner
Unentschuldigte Gemeinderäte:			
Ja-Stimmen:	14		
Nein-Stimmen:	1	Maurer Stefan	

b) Erneuerung der Hofzufahrt in Gerolsbach, Finkenzell – Breitsamet**Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt die Ausführung der Infrastrukturmaßnahme „Erneuerung der Hofzufahrt in Gerolsbach, Finkenzell – Breitsamet“

**Abstimmungsergebnis: 14 : 1**

Gemeinderäte insgesamt:	17		15
Entschuldigte Gemeinderäte:	2	Schütz-Finkenzeller Rudolf	Annette, Lönner
Unentschuldigte Gemeinderäte:			
Ja-Stimmen:	14		
Nein-Stimmen:	1	Maurer Stefan	

c) Erneuerung der Hofzufahrt in Gerolsbach, Hasenhof – Lahnhof**Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt die Ausführung der Infrastrukturmaßnahme „Erneuerung der Hofzufahrt in Gerolsbach, Hasenhof – Lahnhof“

**Abstimmungsergebnis: 14 : 1**

Gemeinderäte insgesamt:	17		15
Entschuldigte Gemeinderäte:	2	Schütz-Finkenzeller Annette, Lönner Rudolf	
Unentschuldigte Gemeinderäte:			
Ja-Stimmen:	14		
Nein-Stimmen:	1	Maurer Stefan	

d) Erneuerung der Hofzufahrt in Gerolsbach, GT Gütersberg, Harreßer Weg

**Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt die Ausführung der Infrastrukturmaßnahme „Erneuerung der Hofzufahrt in Gerolsbach, GT Gütersberg, Harreßer Weg“

**Abstimmungsergebnis: 14 : 1**

Gemeinderäte insgesamt:	17		15
Entschuldigte Gemeinderäte:	2	Schütz-Finkenzeller Annette, Lönner Rudolf	
Unentschuldigte Gemeinderäte:			
Ja-Stimmen:	14		
Nein-Stimmen:	1	Maurer Stefan	

e) Erneuerung der Hofzufahrt in Gerolsbach, Kemnater Straße zum Anwesen Kollaich, Gemeinde Schiltberg

**Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt die Ausführung der Infrastrukturmaßnahme „Erneuerung der Hofzufahrt in Gerolsbach, Kemnater Straße zum Anwesen Kollaich, Gemeinde Schiltberg“

**Abstimmungsergebnis: 14 : 1**

Gemeinderäte insgesamt:	17		15
Entschuldigte Gemeinderäte:	2	Schütz-Finkenzeller Annette, Lönner Rudolf	
Unentschuldigte Gemeinderäte:			
Ja-Stimmen:	14		
Nein-Stimmen:	1	Maurer Stefan	

**46. Zuschussantrag Kriegerverein Singenbach auf Zuschuss zur Renovierung des Kriegerdenkmals**

Der Kriegerverein erhält für die Sanierung des Kriegerdenkmals in Singenbach einen einmaligen Zuschuss in Höhe von 1.500,00 €

Der Zuschuss kann unter Vorlage entsprechender Rechnungen abgerufen werden.

**Abstimmungsergebnis: 15 : 0**

Gemeinderäte insgesamt:	17		15
Entschuldigte Gemeinderäte:	2	Schütz-Finkenzeller Annette, Lönner Rudolf	
Unentschuldigte Gemeinderäte:			
Ja-Stimmen:	15		
Nein-Stimmen:	0		

#### 47. Bekanntmachungen, Sonstiges

- a) **Voraussichtlicher Baubeginn der Straßensanierungsarbeiten Oberschnatterbach – Schachach – KW. 27./28. 2016**
- b) **Breitbandförderverfahren – Verlängerung des Auswahlverfahrens bis 06.06.2016**

Gemeinderäte insgesamt:	17		15
Entschuldigte Gemeinderäte:	2	Schütz-Finkenzeller Rudolf	Annette, Lönner
Unentschuldigte Gemeinderäte:			